

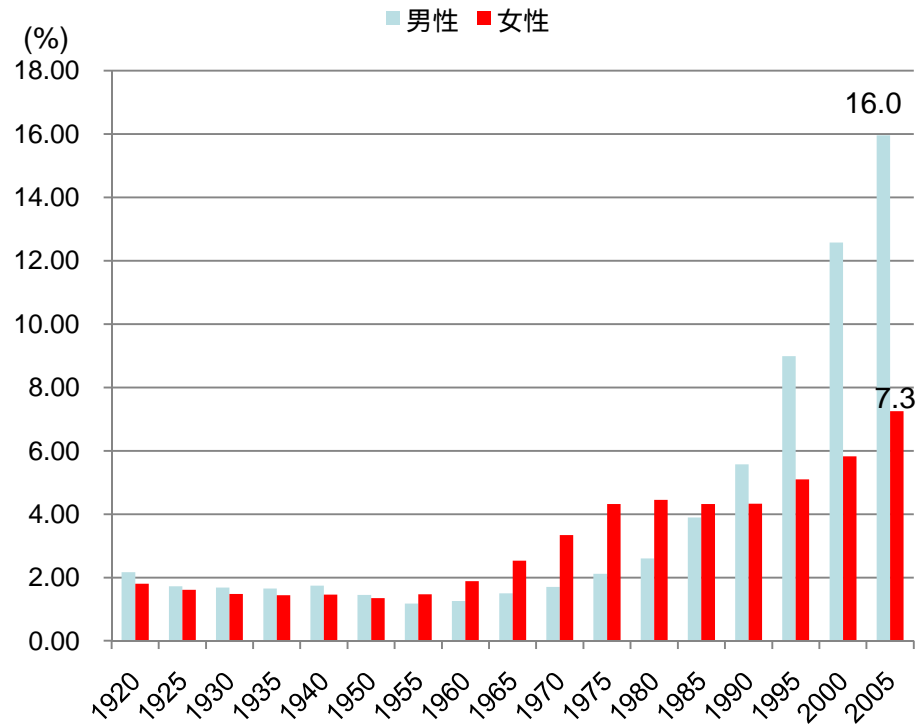
住宅政策を取り巻く状況(参考資料)

平成22年7月5日
国土交通省住宅局

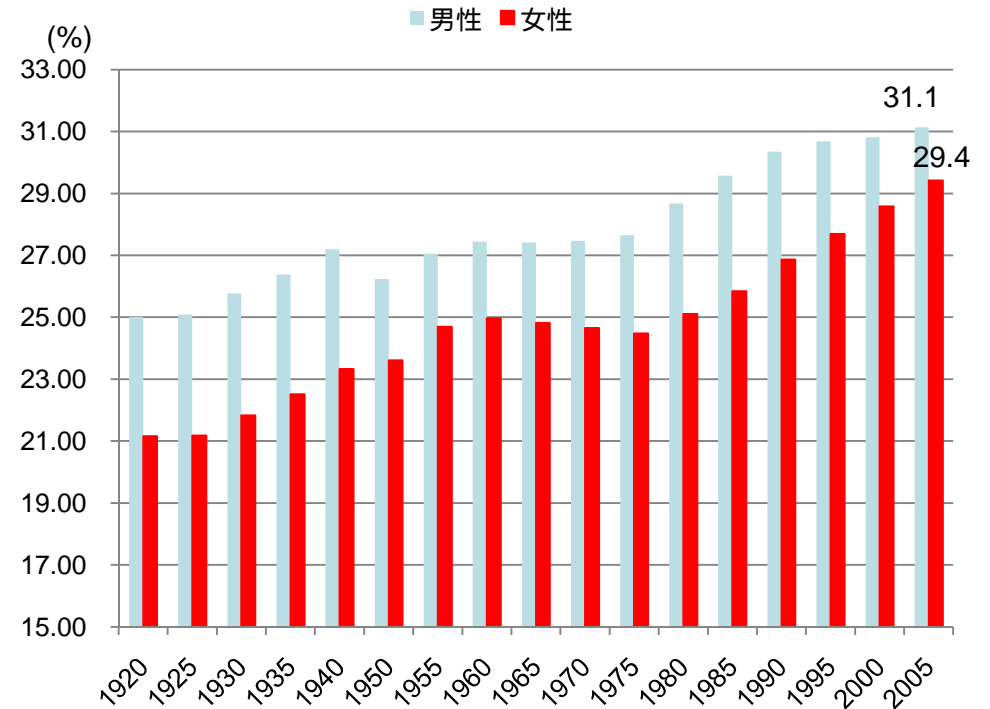
社会的变化・課題

生涯未婚率・初婚年齢は年々上がっており、晩婚化が認められる。

生涯未婚率の推移



初婚年齢の推移

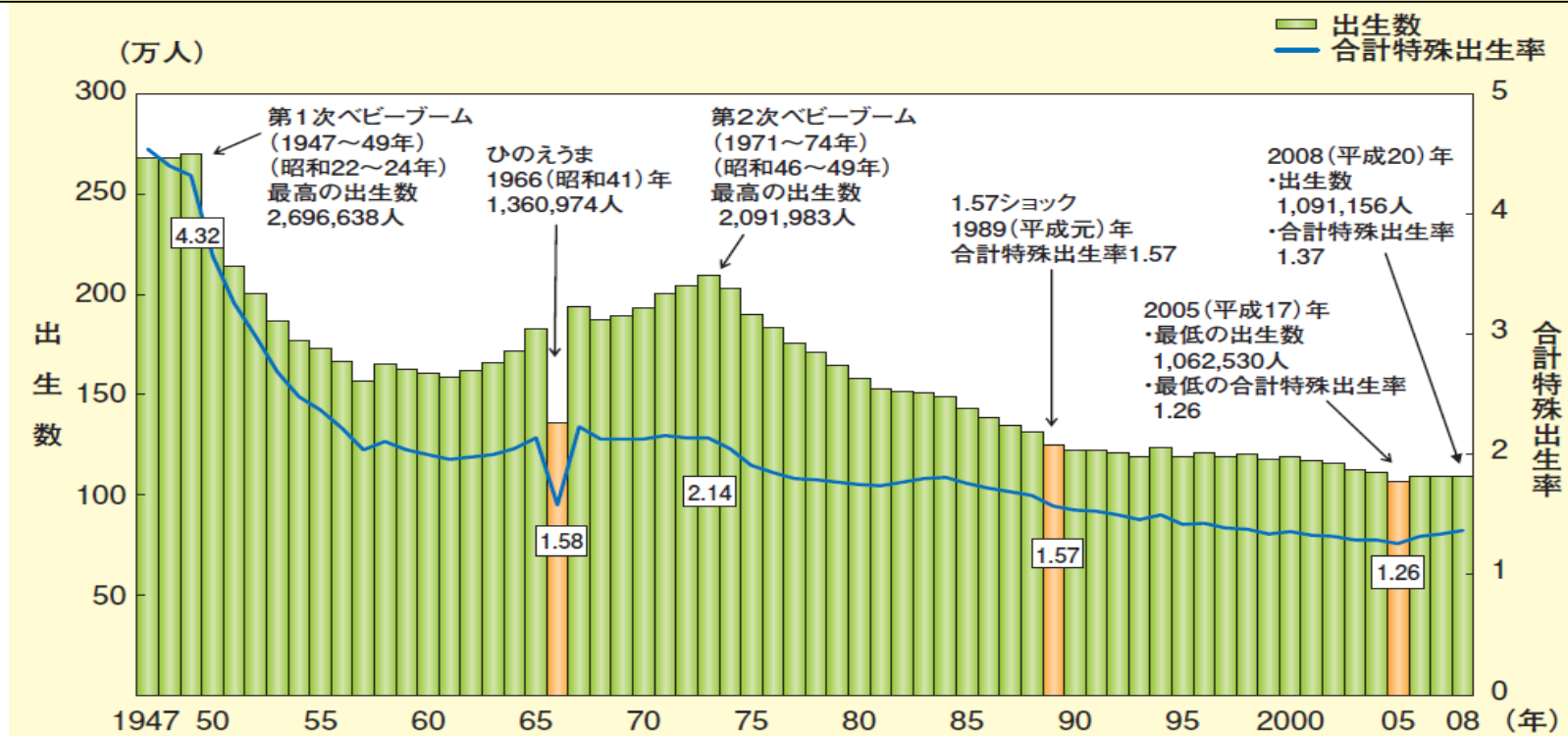


総務省統計局『国勢調査報告』により基づき、国立社会保障・人口問題研究所において算出。

生涯未婚率は、45～49歳と50～54歳未婚率の平均値であり、50歳時の未婚率を示す。

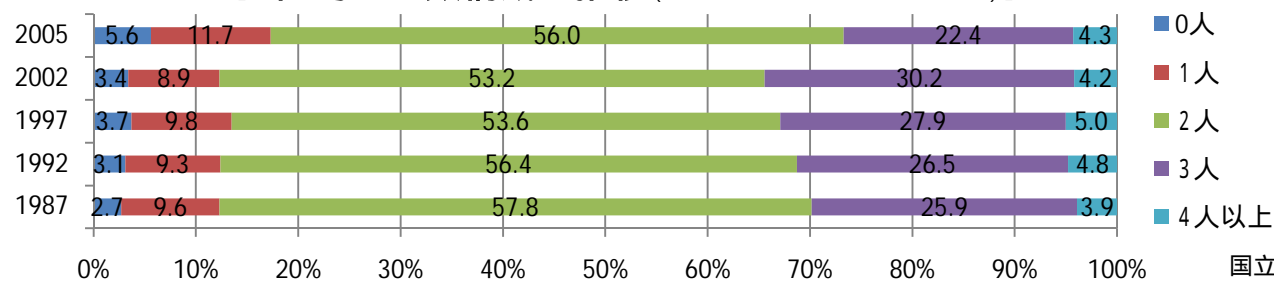
初婚年齢 (SMAM) は、静態統計の年齢別未婚率から計算する結婚年齢であり、次式により計算する。 $SMAM = (C_{x-50} \cdot S) / (1-S)$ 。ただし、 C_x は年齢別未婚率、 S は生涯未婚率である。

合計特殊出生率は近年低い水準で推移。直近では横ばいとなっている。
 出生子ども数構成の推移を見ると、2005年には0及び1人の夫婦が増加している。



平成22年版 子ども・子育て白書[内閣府]より。
 1947～1972年は沖縄県を含まない。

【出生子ども数構成の推移 (結婚持続期間15-19年)】

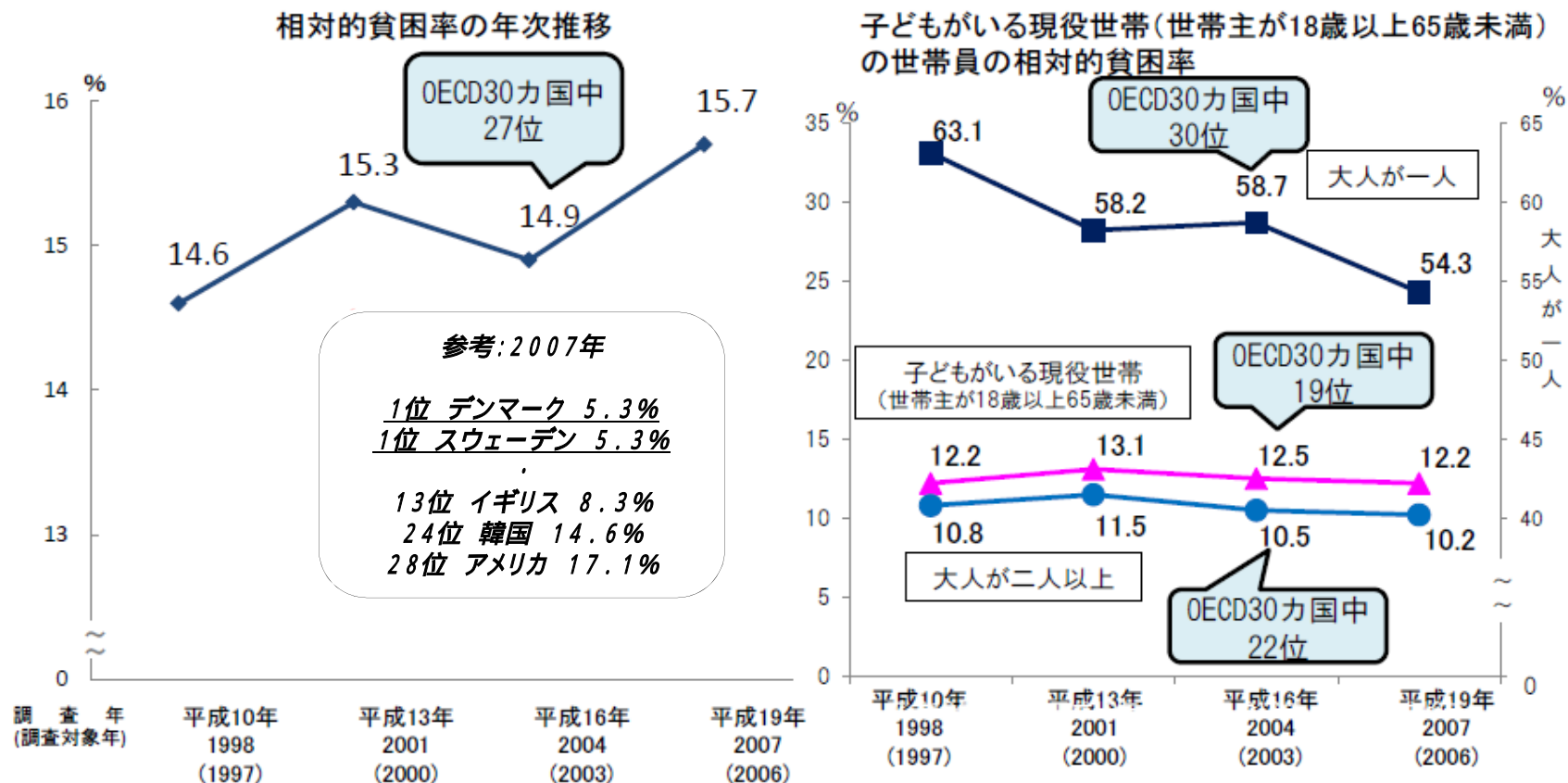


国立社会保障・人口問題研究所「第13回出生動向基本調査」より。

日本の相対的貧困率は、**15.7%**(OECD加盟30国中27位)。

うち大人が一人しかいない子育て世帯は、**54.3%**(OECD加盟30国中30位)。

*いずれも2007年



資料: 厚生労働省「相対的貧困率の公表について」(平成21年10月20日)、「子どもがいる現役世帯の世帯員の相対的貧困率の公表について」(平成21年11月13日)

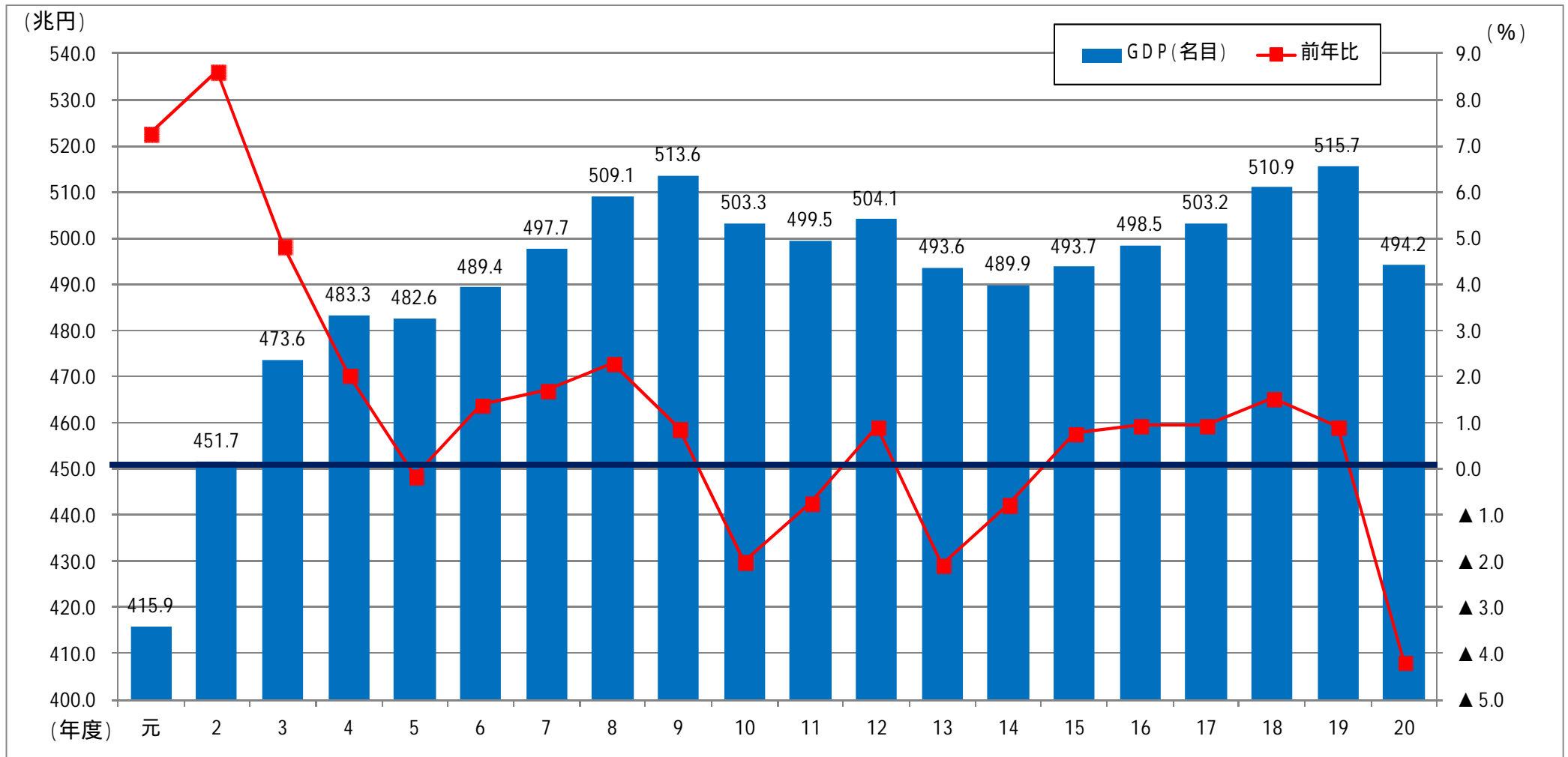
注1) ここでいう「大人」とは年齢18歳以上の者、「子ども」とは年齢18歳未満の者をいう。

注2) 「相対的貧困率」とは、等価可処分所得(世帯の可処分所得を世帯人員の平方根で割って調整した所得)の中央値の半分(110万円~130万円程度)に満たない世帯員の割合をいう。

注3) 相対的貧困率の算出に当たり、資産の多寡は考慮していない。また、所得に現物給与は含まれていない。

經濟的變化・課題

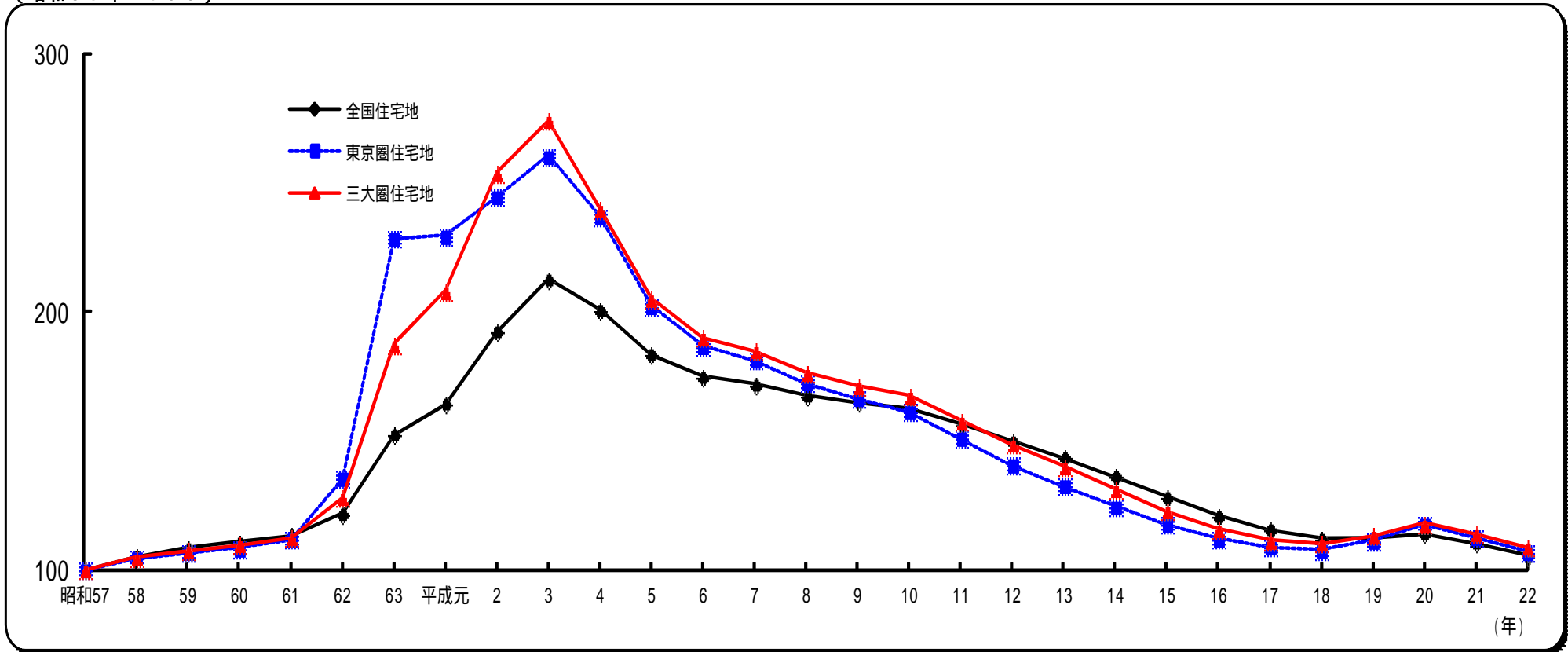
【GDP(名目)】



国民経済計算確報(内閣府)

地価水準の推移

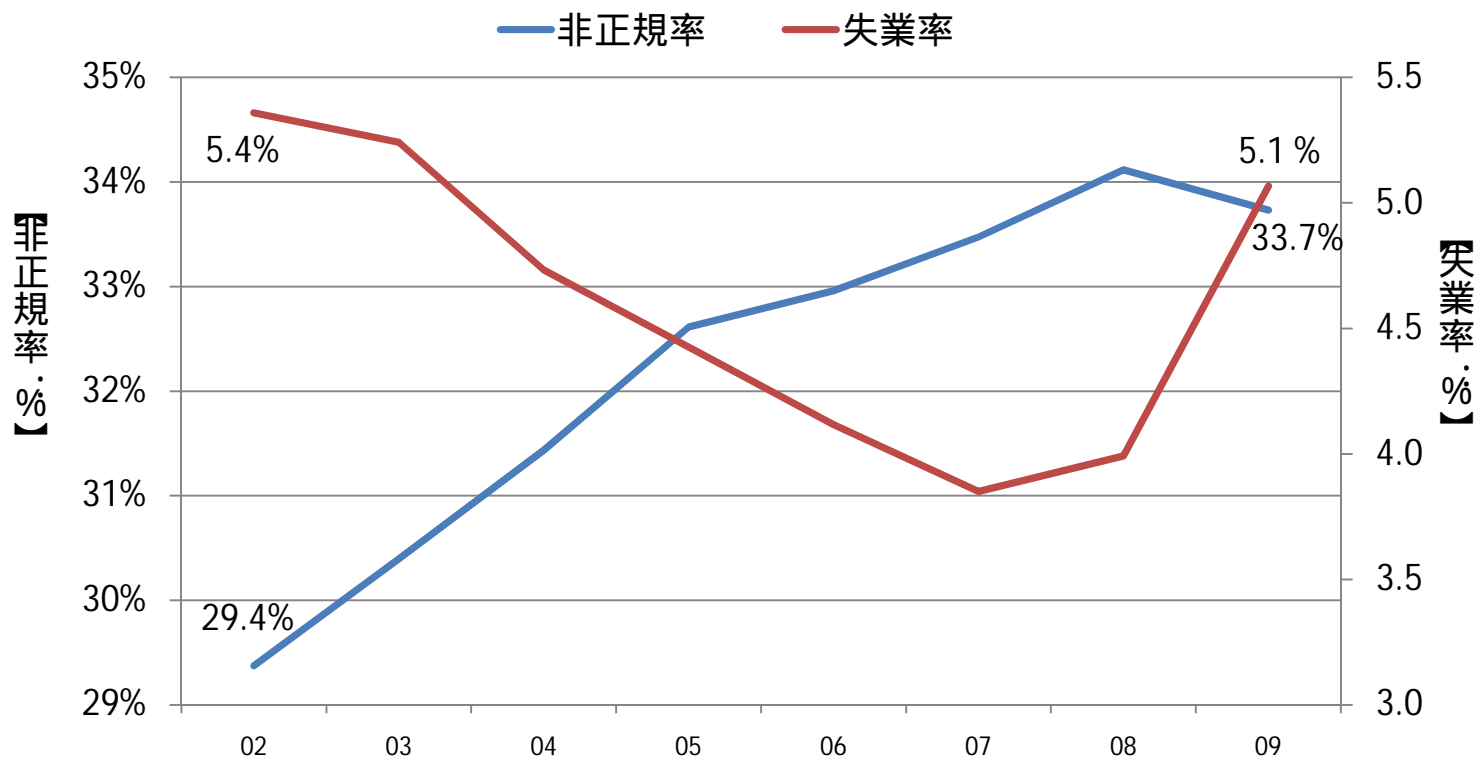
(昭和57年 = 100)



	昭和57	58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
全国住宅地	100.0	105.1	108.3	110.6	113.1	121.7	152.1	164.1	192.0	212.5	200.6	183.2	174.6	171.8	167.3	164.6	162.3	156.2	149.8	143.5	136.0	128.1	120.8	115.3	112.1	112.3	113.7	110.1	105.5
東京圏住宅地	100.0	104.1	106.4	108.2	111.4	135.4	228.3	229.2	244.3	260.5	236.8	202.2	186.4	181.0	172.0	166.1	161.1	150.8	140.6	132.4	124.6	117.6	112.1	108.5	107.5	111.4	117.5	112.4	106.9
三大圏住宅地	100.0	104.5	107.2	109.4	112.3	127.7	187.2	207.8	253.5	273.8	239.6	204.8	189.9	184.6	176.1	171.1	167.4	157.8	148.5	140.2	131.1	122.6	115.6	111.3	110.0	113.1	117.9	113.8	108.7

(資料) 国土交通省「地価公示」

失業率、非正規率は近年上昇傾向にあり、住宅購買力への影響が懸念される。



() 非正規率 (%) = 非正規の職員・従業員 ÷ 雇用者 (役員を除く)

(資料) : 総務省「労働力調査」

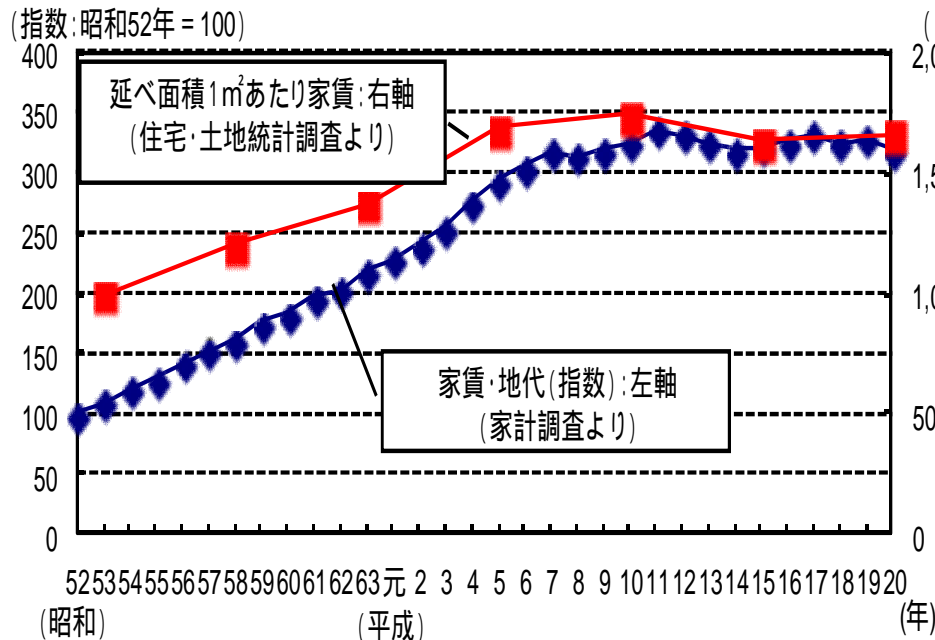
(参考) 雇用形態別賃金 (平成21年)

	賃金
正社員・正職員	310.4千円
正社員・正職員以外	194.6千円

厚生労働省「平成21年賃金構造基本統計調査」による。

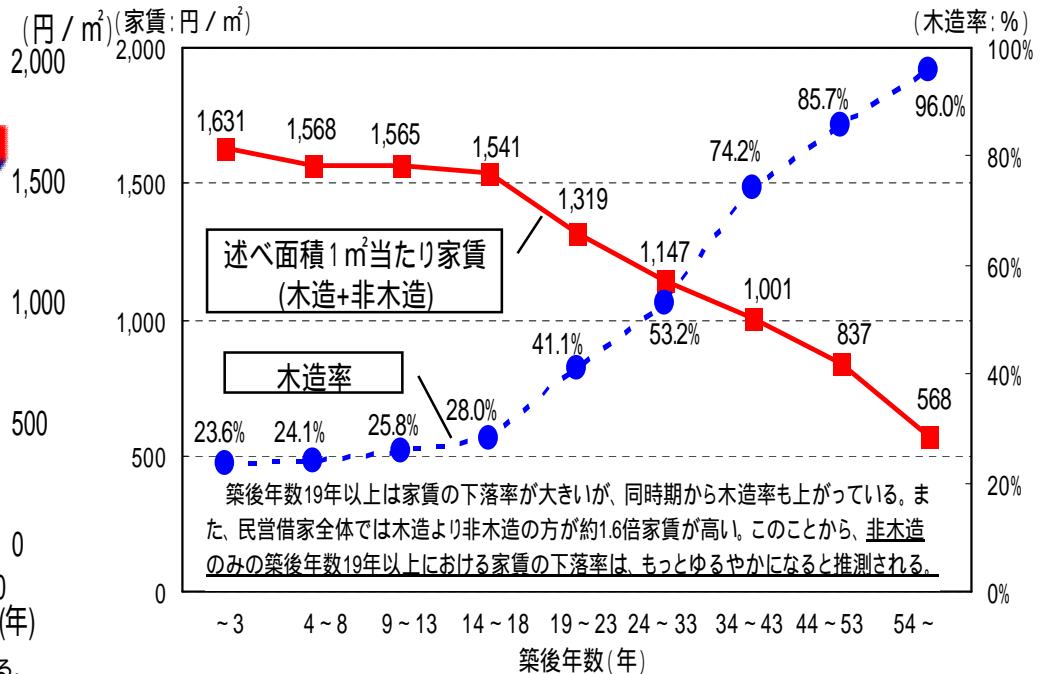
家賃・地代や延べ面積1㎡あたり家賃は、平成5年頃まで逡増し、その後は横ばいの状況。築後年数の経過による1㎡あたり家賃の下落率は、ゆるやかである。

【民営借家における家賃の推移】



注1)「家賃・地代」は、昭和52年の値を100とし、各年の数値を指数化したものである。また、民営借家全体における全国の勤労者世帯の平均であり、住宅面積、構造、建築時期及び入居時期は様々である。
 注2)「延べ面積1㎡あたり家賃」は、専用住宅の民営借家(非木造)における全国の平均であり、建築時期及び入居時期は様々である。
 (資料)家賃・地代:「家計調査」(総務省)
 延べ面積1㎡あたり家賃:「住宅・土地統計調査」(総務省)

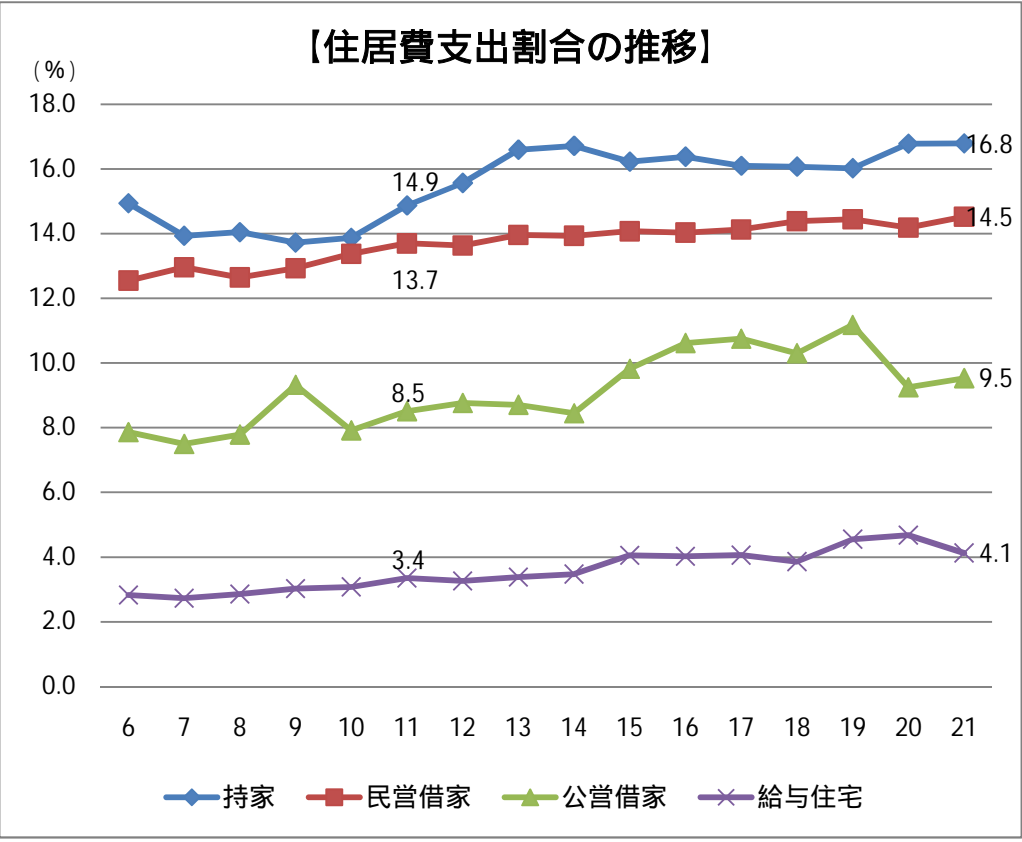
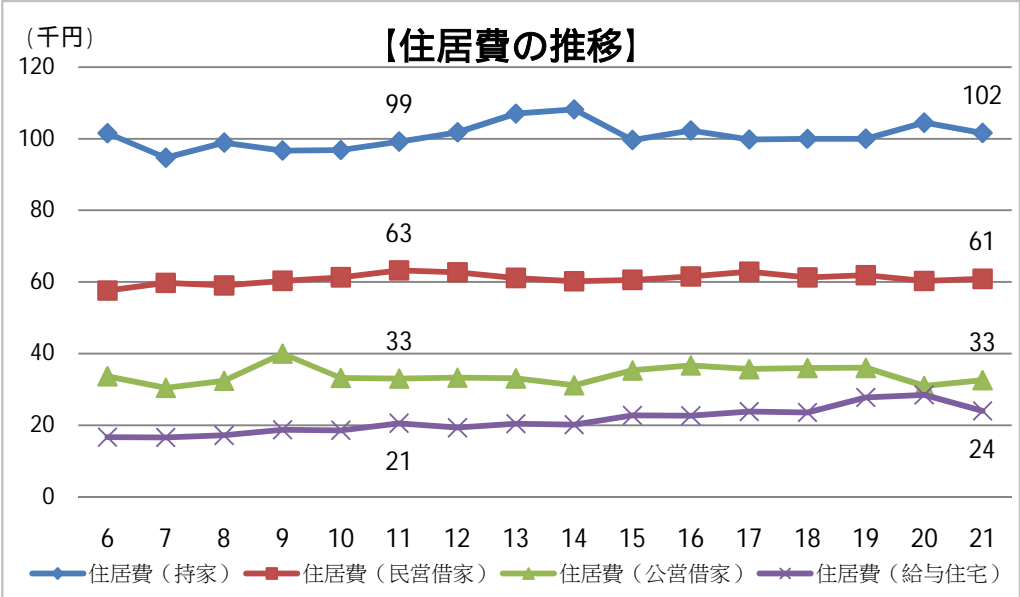
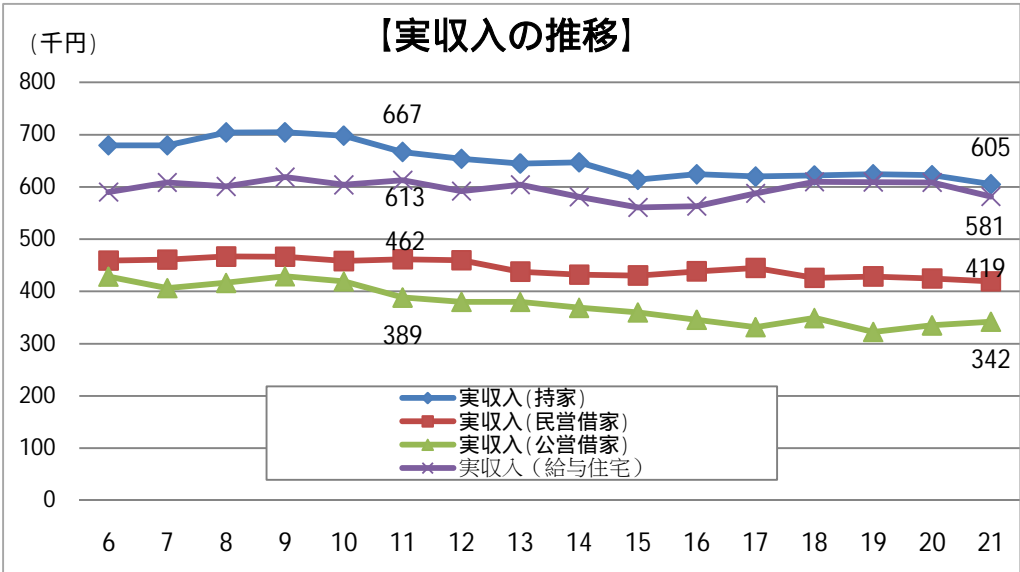
【民営借家における築後年数別の家賃・木造率】



注1)データは全国(専用住宅)
 注2)延べ面積1㎡当たりの家賃は、建築時期別と構造別(木造・非木造)のクロス集計はない。
 注3)構造別の延べ面積1㎡当たりの家賃
 民営借家のうち木造:1,079円/㎡、民営借家のうち非木造:1,635円/㎡
 (資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)

住居費支出割合の推移(住宅の所有関係別、勤労者世帯)

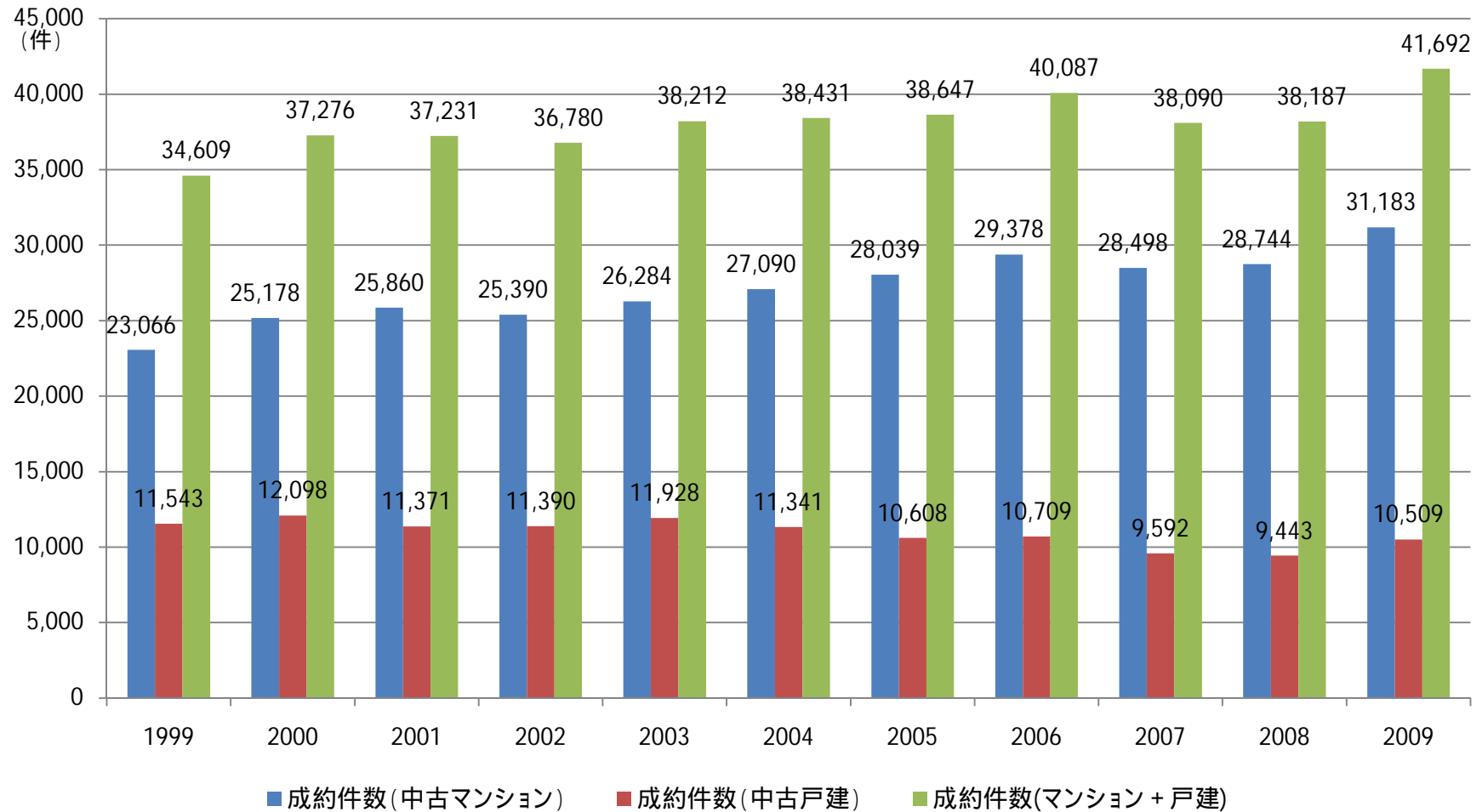
実収入は減少傾向にある反面、住居費は横ばいで推移。結果として、収入に占める住居費の支出割合は増加傾向にある。



() 住居費支出割合 = 住居費 / 実収入
 (持家の住居費は、住宅ローン返済世帯における土地家屋に係る借入金の返済である)
 (民営借家、公営借家、給与住宅の住居費は、家賃・地代である。)

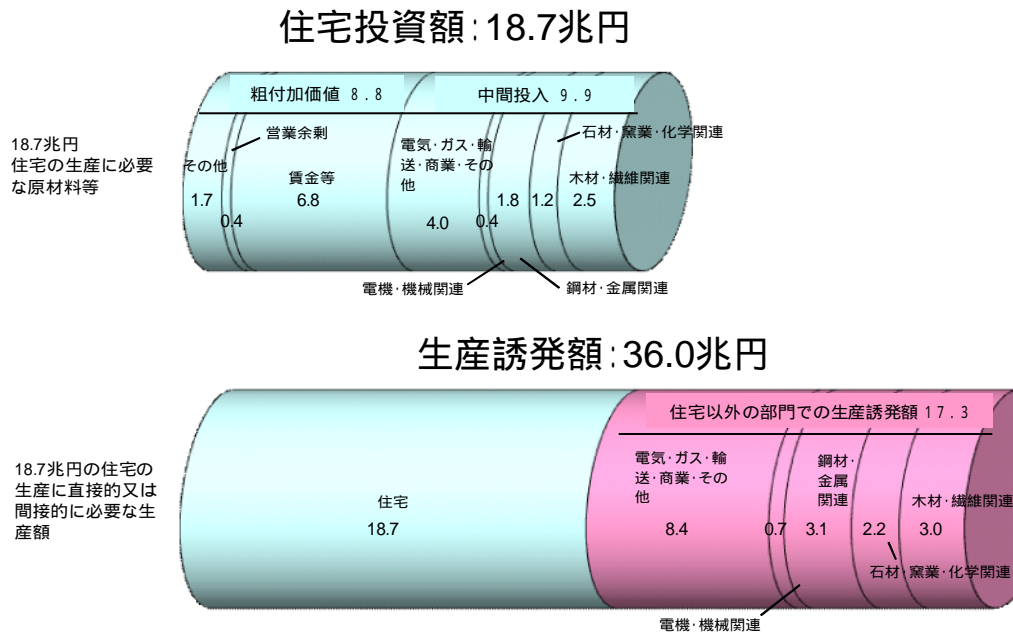
(資料): 「家計調査」(総務省)

首都圏の中古住宅の成約件数は、増加傾向にある。



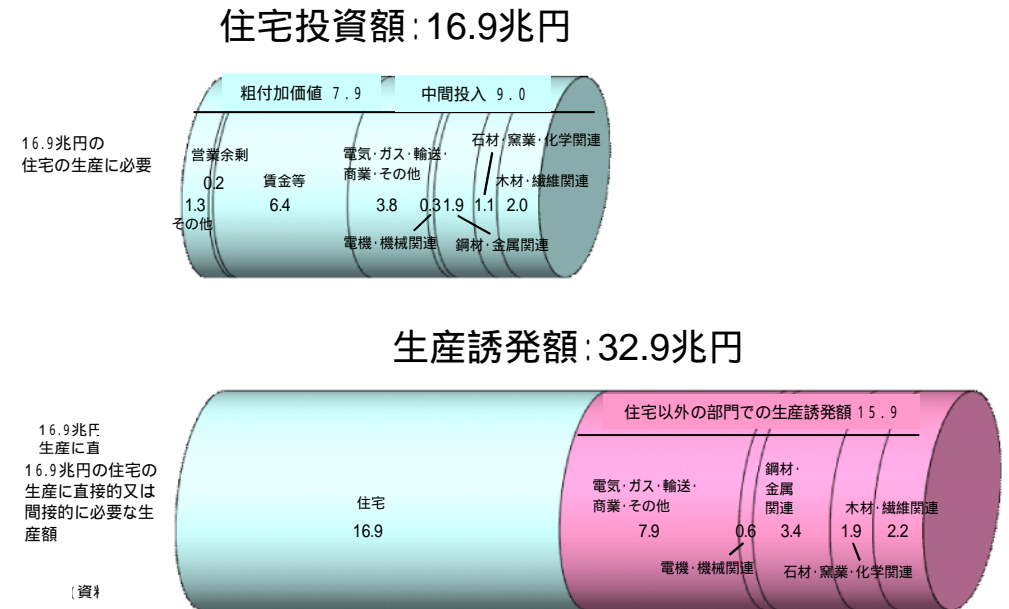
(財)東日本不動産流通機構資料による。

住宅関連産業への生産誘発効果 (平成15年度：金額は名目ベース)



(資料)「国民経済計算年報」(内閣府)
「平成12年建設部門分析用産業連関表」一般分類建設部門表(国土交通省)により作成。

住宅関連産業への生産誘発効果 (平成20年度：金額は名目ベース)

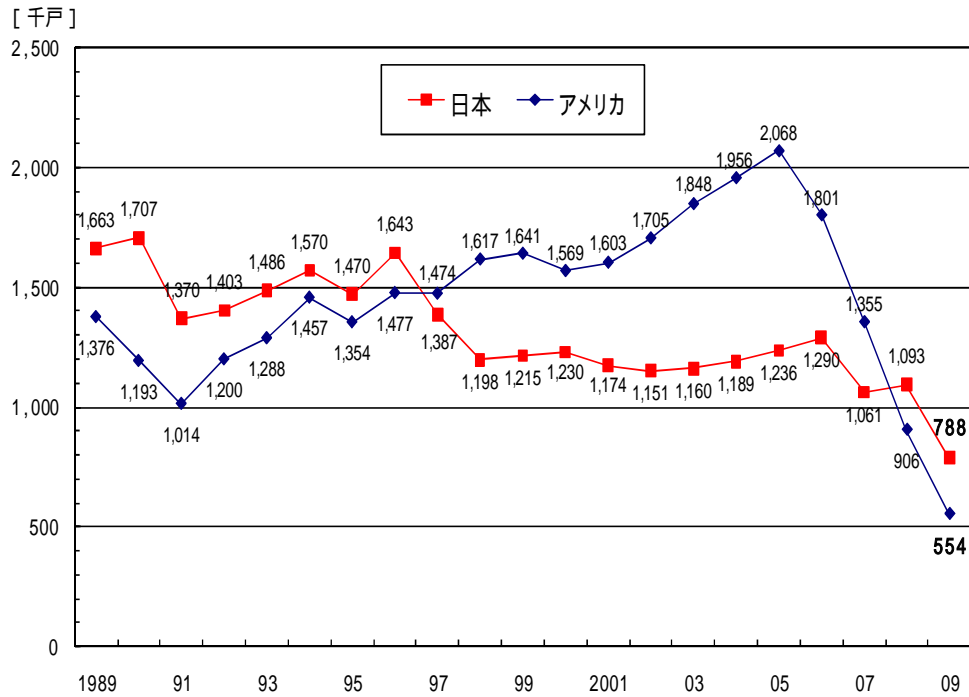


(資料)「国民経済計算年報」(内閣府)
「平成17年建設部門分析用産業連関表」一般分類建設部門表(国土交通省)により作成。

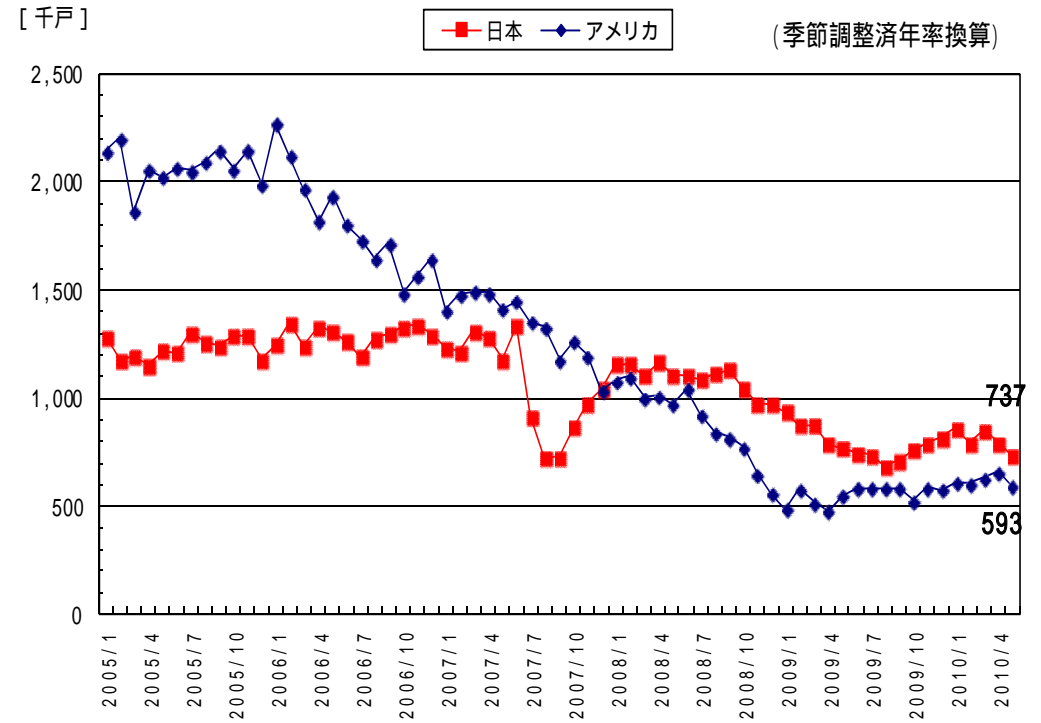
住宅着工・住宅投資(住宅フロー)

アメリカでは、2005年の207万戸をピークに、近年では住宅着工は激減し、日本の水準を下回っている。

新設住宅着工戸数の日米比較（暦年系列）



新設住宅着工戸数の日米比較（月系列）



(資料) 日本: 建築着工統計(国土交通省)、アメリカ: U.S.Census Bureau

住宅着工戸数の民間予測平均値(5月時点)は、平成22年度は86.3万戸(前年度比+11.3%)、平成23年度は91.7万戸となっている。

【住宅着工戸数の民間予測】

(単位:万戸)

機関名	公表日	H22年度 住宅 着工数	前年度比	H23年度 住宅 着工数
・みずほ総合研究所	H22.5.21	85.8	(10.7%)	93.4
・三菱UFJリサーチ&コンサルティング	H22.5.24	85.6	(10.5%)	90.3
・ニッセイ基礎研究所	H22.5.24	90.0	(16.1%)	94.0
・三菱総合研究所	H22.5.21	81.5	(5.2%)	83.8
・信金中金総合研究所	H22.5.24	86.0	(11.0%)	98.0
・新光総合研究所	H22.5.24	87.6	(13.0%)	89.3
・第一生命経済研究所	H22.5.21	87.0	(12.3%)	91.5
・農林中金総合研究所	H22.5.24	88.8	(14.6%)	102.5
・富国生命	H22.5.25	88.7	(14.5%)	85.9
・中央三井トラスト・ホールディングス	H22.5.25	83.3	(7.5%)	87.1
・住友信託銀行	H22.5.24	87.6	(13.0%)	92.7
・建設経済研究所	H22.4.20	83.1	(7.2%)	
(参考)	最大	90.0		102.5
平成21年度の住宅着工戸数は77.5万戸	平均	86.3	(11.3%)	91.7
	最小	81.5		83.8

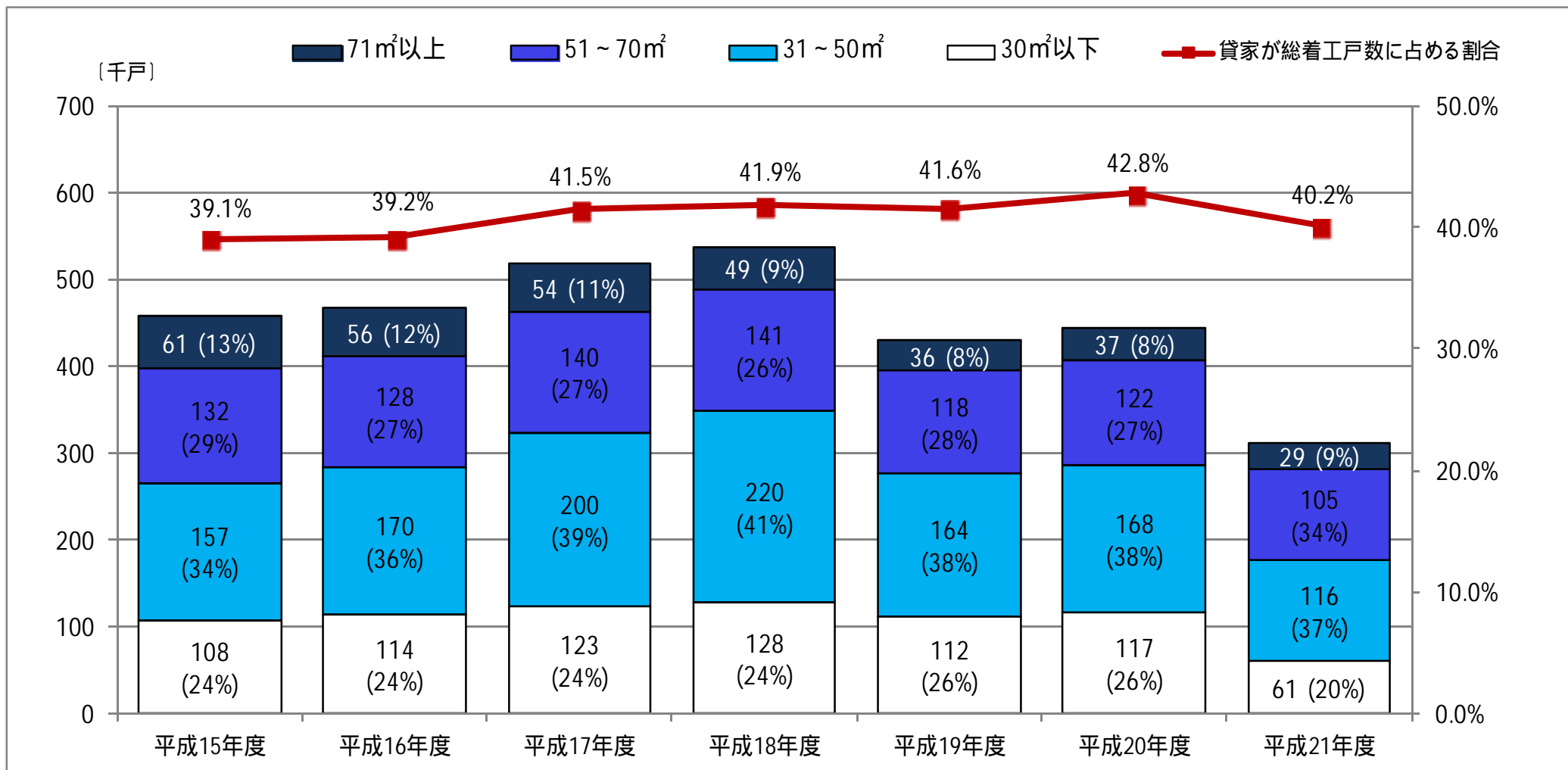
各社発表資料による。

機関名	公表日	着工戸数(H22~H26の5年間)
・野村総合研究所	-	421.3万戸(84.3万戸/年)

委員資料による。

平成21年度の賃貸住宅着工戸数は31.1万戸と低迷し、前年度比 30.0%と減少したが、30㎡以下のワンルーム型で 47.9%の大幅な減少になったのに対し、51～70㎡のファミリー向け賃貸住宅の減少幅は小さい(13.9%)。

【賃貸住宅の新着工戸数の推移(面積別)】

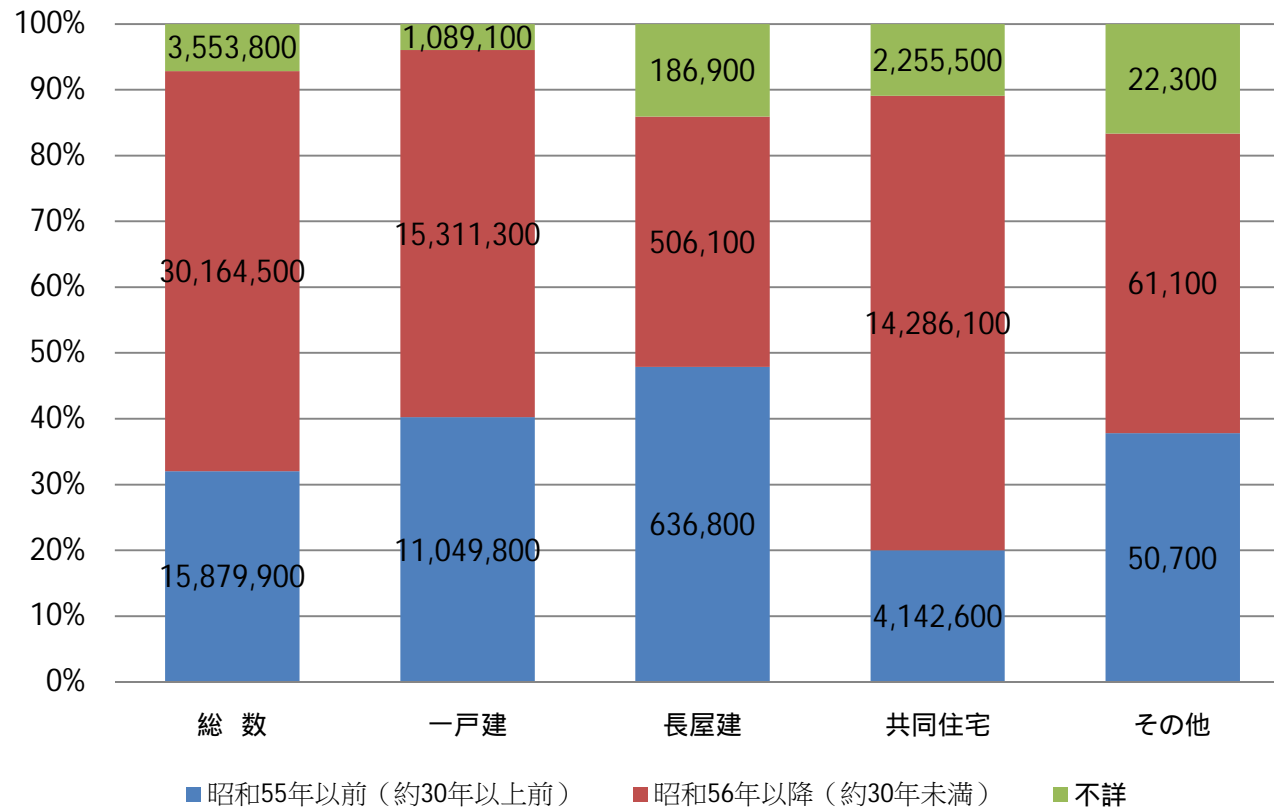


(資料)住宅着工統計(国土交通省)

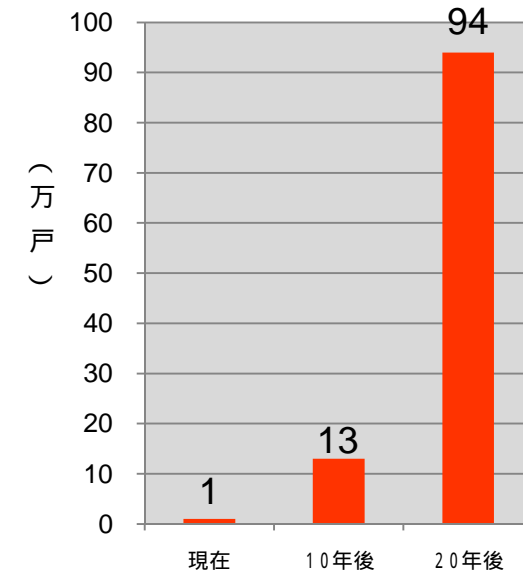
住宅ストック

建設時期別住宅ストック割合を見ると、32%が昭和55年(約30年前)以前に建築されている。
 建て方別に見ると、古い住宅ストックの割合が最も少ない共同住宅であっても、昭和55年以前に建築されたストックが20%存在。
 また、築50年超の分譲マンション数は、今後急増すると推計される(1万 94万)。

【建て方別・建築時期別住宅ストック割合】



【築50年超の分譲マンション数(推計)】



現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 10年後、20年後に築50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成20年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築50年を超える戸数を推計したものと推定される。

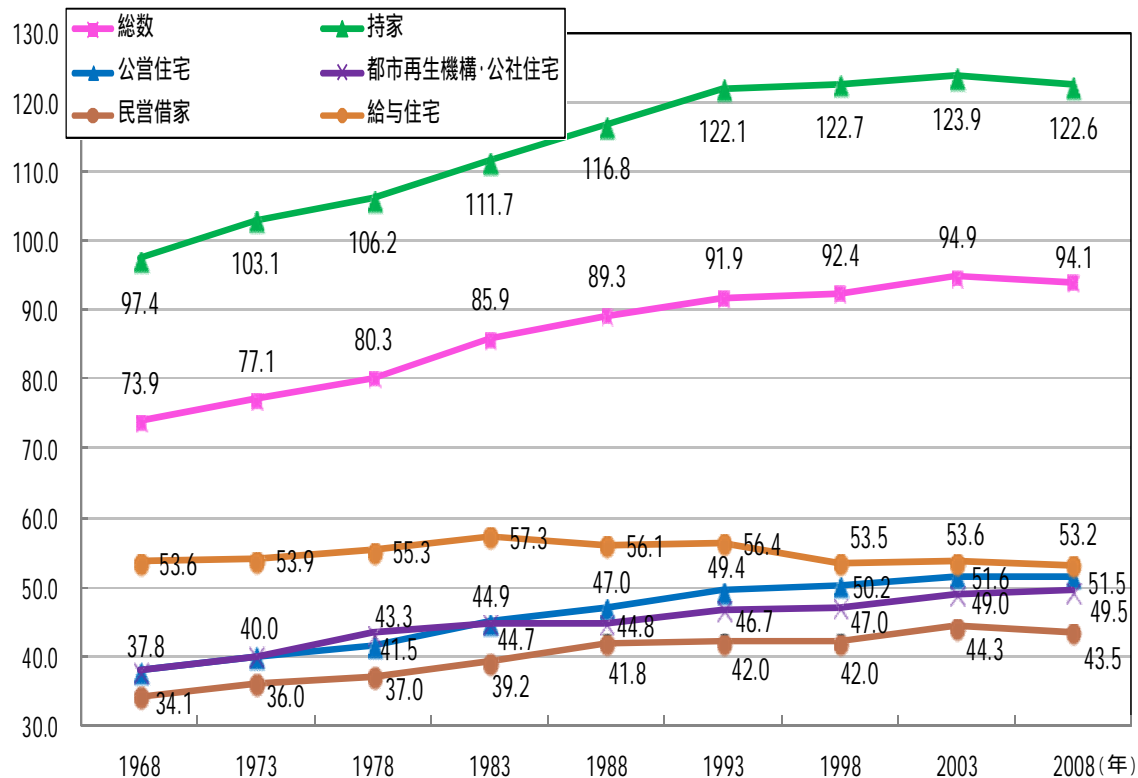
総務省「平成20年住宅・土地統計調査」による。

昭和55年以前に建てられたものを築30年以上、昭和56年以降に建てられたものを築30年未満とした。

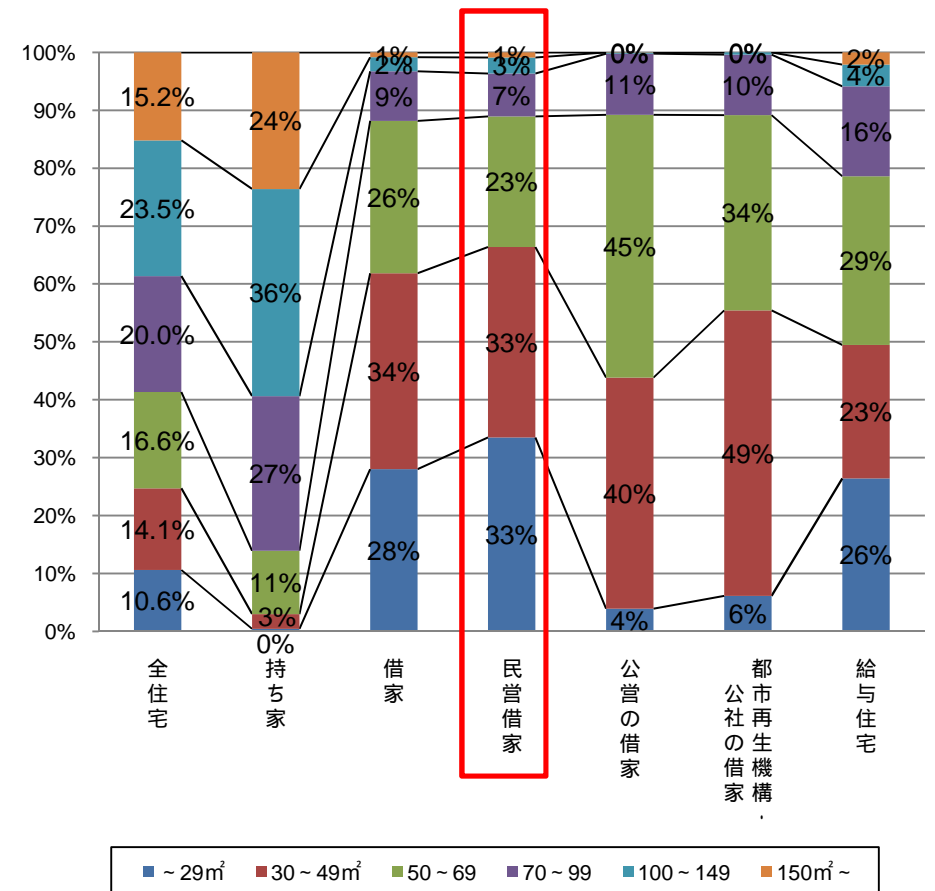
住宅ストックの戸当たり床面積の推移

戸当たり床面積は、全体的に横ばいから減少傾向にある。今回、微減ではあるが、初めて減少。
 民営借家においては延べ床面積29㎡以下の住宅が33%を占め、狭小物件の割合が高い。（全住宅：10.6%）

戸当たり床面積 (㎡/戸) 【戸当たり床面積の推移】



【所有関係別住戸延べ面積別割合】

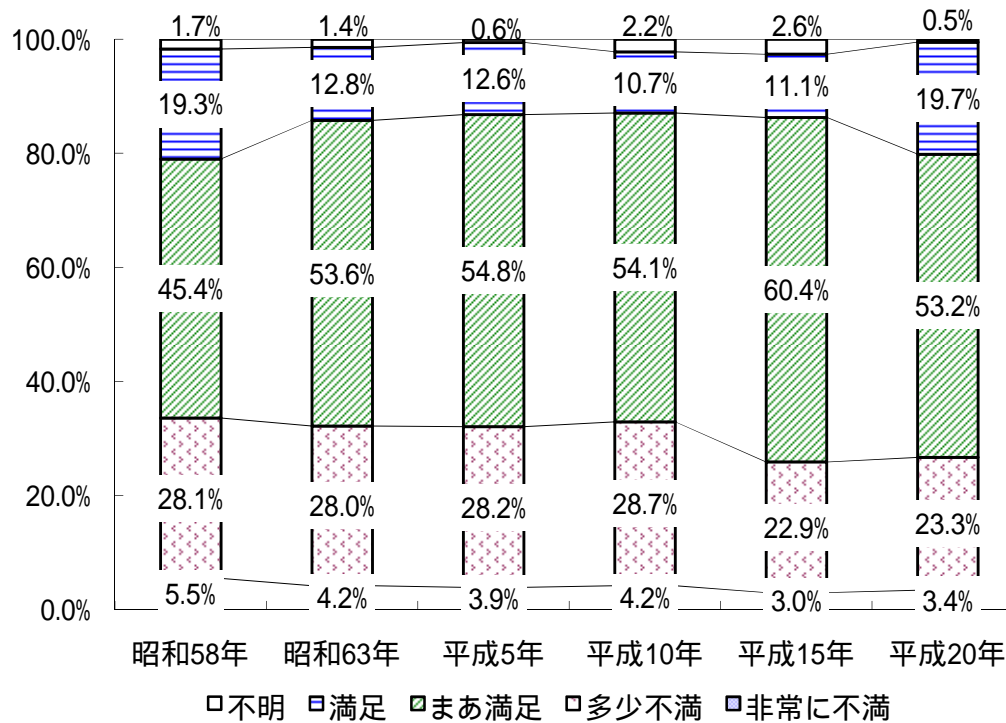


注1) 床面積とは、住宅の床面積であり、居室だけでなく専用の台所、浴室、便所等を含む。また、共同住宅の場合は、住戸専用部分のみの面積をいう。
 注2) 公的借家とは、公営住宅、都市再生機構（旧公団）、地方住宅供給公社住宅及び雇用促進住宅をいう。
 注3) 1968年及び1973年については、公営住宅と都市再生機構・公社住宅の別ではなく公的借家として統計調査が行われたため、戸当たり床面積を同一の数値とした。

資料：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

持ち家と借家で現在の住宅及び住環境に対する総合評価を比較すると、持ち家の方が若干満足の割合が多い。

【住宅及び住環境に対する総合評価(持ち家)】



【住宅及び住環境に対する総合評価(借家)】

