

住宅事情について

(目 次)

<u>1 住宅を取り巻く社会・経済情勢の変化</u>	
(1)人口・世帯構造等	P.1～P.4
(2)社会的課題	P.5～P.8
<u>2 現在の住宅事情</u>	
(1)住宅ストック量	P.9～P.13
(2)住宅ストックの広さ	P.14～P.17
(3)住宅の質	P.18～P.21
(4)居住環境を巡る状況	P.22～P.26
<u>3 住宅市場の動向</u>	
(1)住宅投資等	P.27～P.29
(2)個別住宅市場の動向	P.30～P.39
<u>4 多様化・高度化する居住ニーズ</u>	P.40～P.46

平成17年2月7日
国土交通省 住宅局

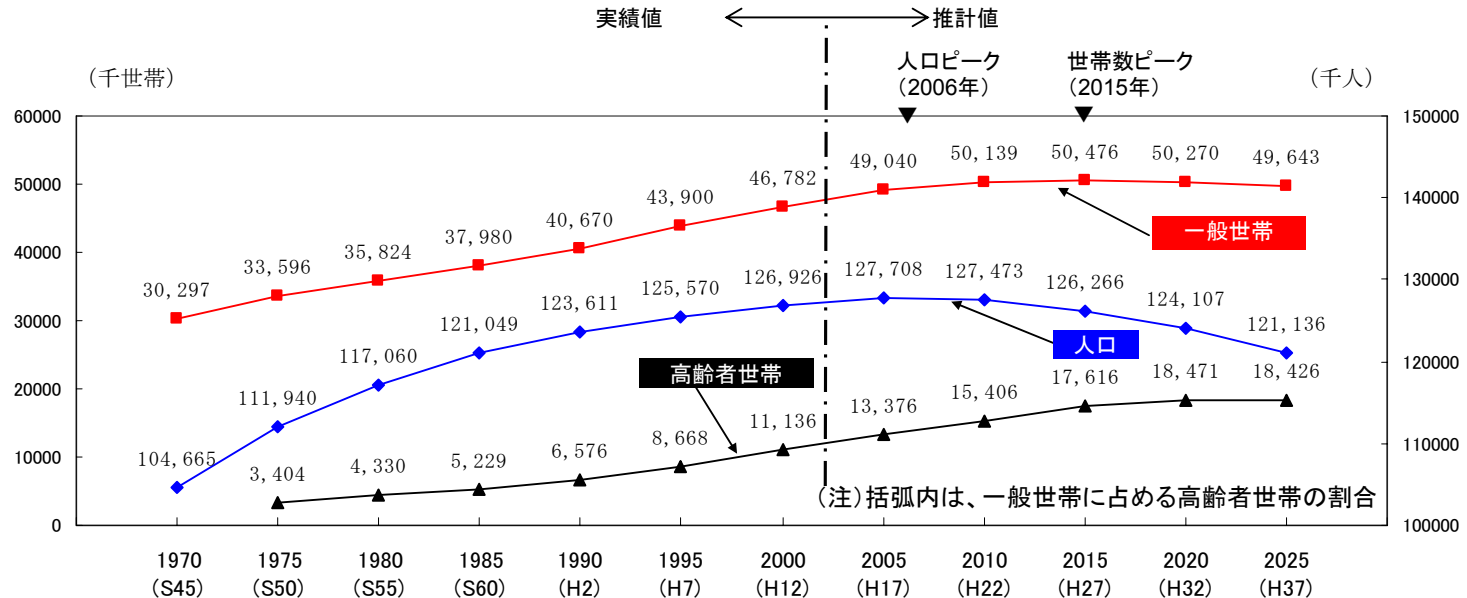
1 住宅を取り巻く社会・経済情勢の変化

(1) 人口・世帯構造等－1

①人口・世帯数の動向

- ◇人口は2006年をピークに減少に転じる。
- ◇世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2005年以降、世帯増加が急激に鈍化。
- ◇高齢者世帯数は2020年まで増加。
(いずれも推計による)

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



5年間の世帯増加数(千世帯)	3,299	2,228	2,156	2,690	3,230	2,882	2,258	1,099	337	▲206	▲627
----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	------	------

(資料)実績値: 国勢調査[総務省]

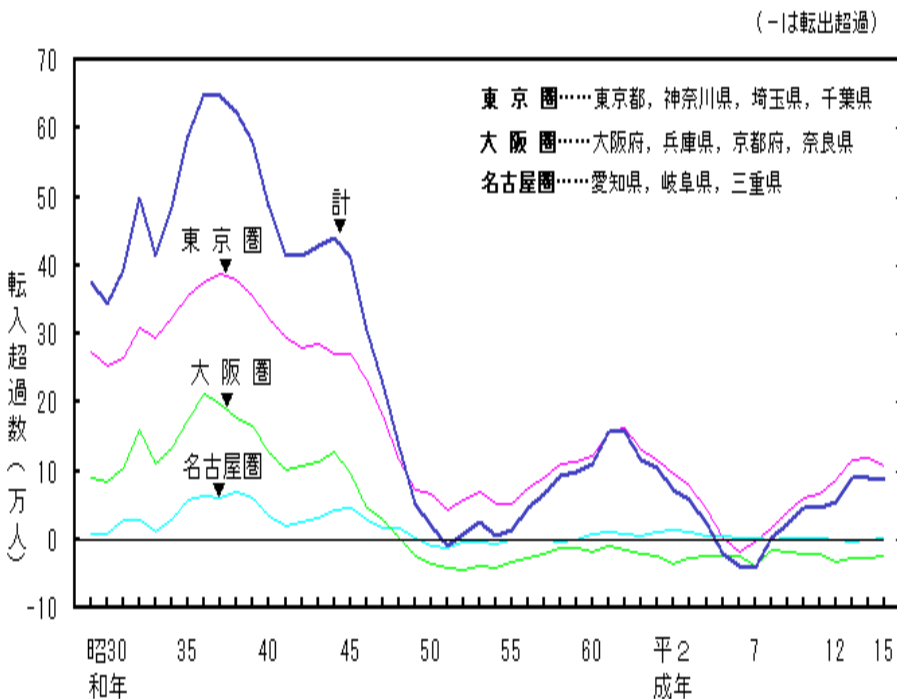
推計値: 日本の将来推計人口(2002年1月推計)、日本の世帯数の将来推計[全国推計](2003年10月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

1(1)人口・世帯構造等－2

②人口移動の状況

- ◇昭和45年以降、3大都市圏への人口流入は減速。
- ◇東京圏は平成6、7年を除き転入超過。名古屋圏は昭和49年以降ほぼ横ばい。大阪圏は昭和49年以降は転出超過。

【3大都市圏の転入超過数の推移(昭和29年～平成15年)】

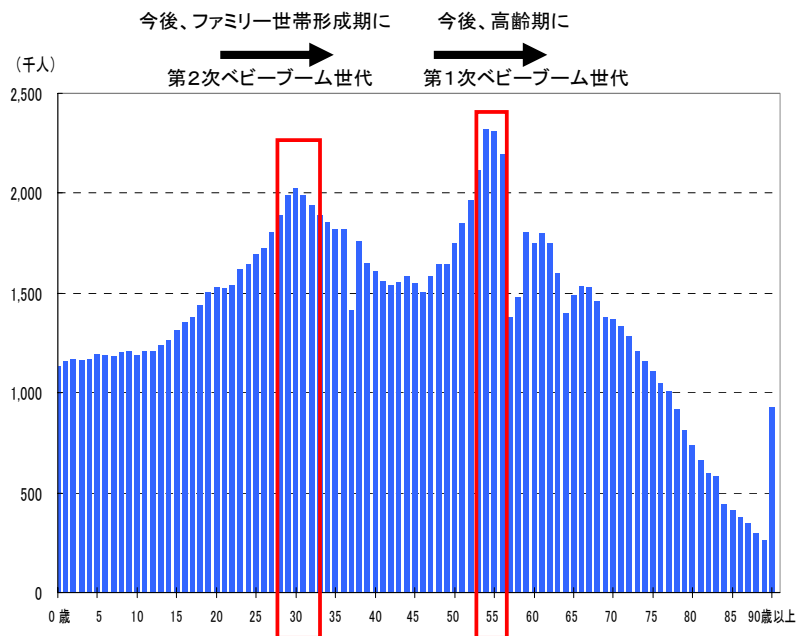


(資料)住民基本台帳人口移動報告－平成15年結果[総務省]

③年代別人口分布

- ◇今後、第1次ベビーブーム世代が高齢期に、第2次ベビーブーム世代がファミリー世帯形成期に差し掛かる。

【年代別人口分布】



※平成15年推計においては、90歳以上が各歳別に推計されていない

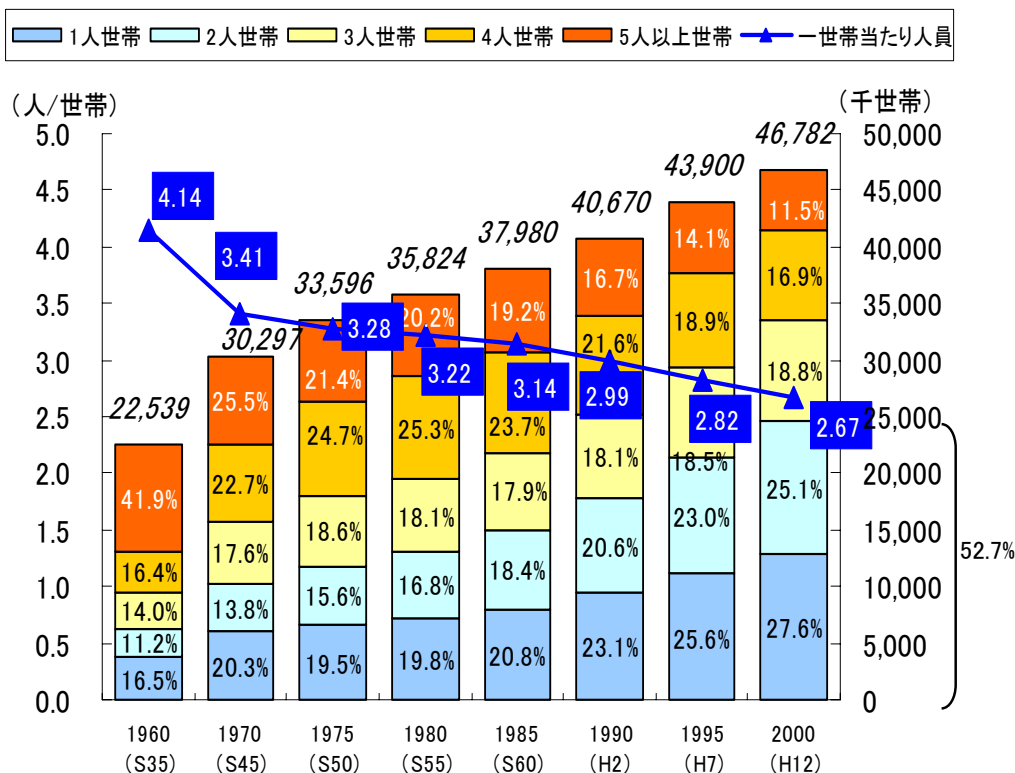
(資料)平成15年10月1日現在推計人口[総務省]

1(1)人口・世帯構造等－3

④世帯の構成

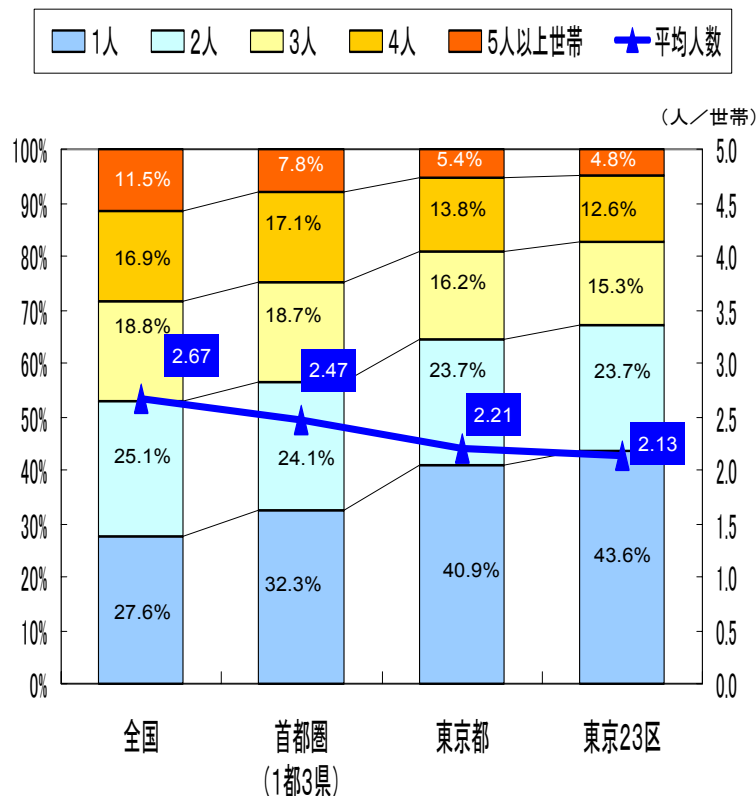
- ◇核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少。
- ◇最も多い世帯類型は単身世帯であり、2人世帯とあわせると5割以上を占める。
- ◇世帯人数構成を地域別に見ると、都市部ほど単身世帯の割合が高く、東京23区内では44%にのぼる。

【世帯人数構成の推移(全国)】



(資料)平成12年国勢調査[総務省]

【2000年(H12)の世帯人数構成の地域別比較】



(資料)平成12年国勢調査[総務省]

1(1)人口・世帯構造等－4

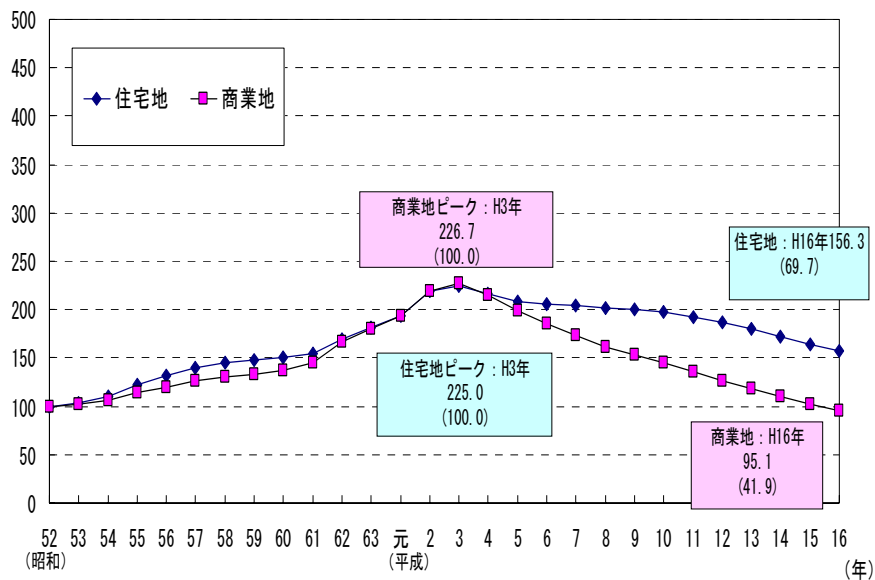
⑤地価水準

◇全国平均で見ると、地価は引き続き下落しているが、住宅地では7年ぶり、商業地では4年ぶりに、下落幅が縮小。

◇東京圏では東京都区部を中心に下げ止まりの傾向が広がりを見せ始め、同様の傾向が、大阪圏、名古屋圏、札幌市、福岡市にも一部現れてきている。

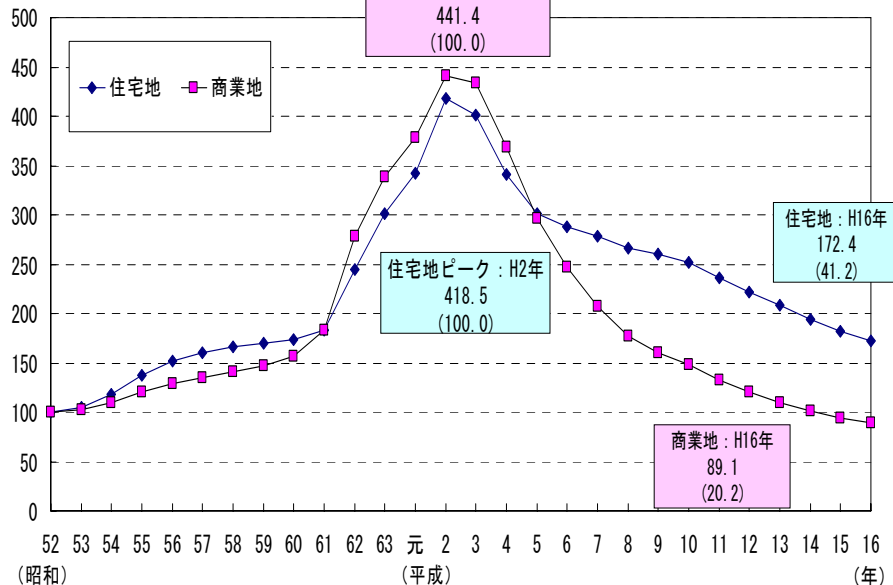
【全国の地価の推移】

(指数：昭和52年=100)



【三大都市圏の地価の推移】

(指数：昭和52年=100)



注1) 住宅地及び商業地は、昭和52年都道府県地価調査を100とし各年の数値を指数化したものである。

注2) ()内はピーク時を100とした場合の指数である。

(資料) 都道府県地価調査[国土交通省]

1(2)社会的課題－1

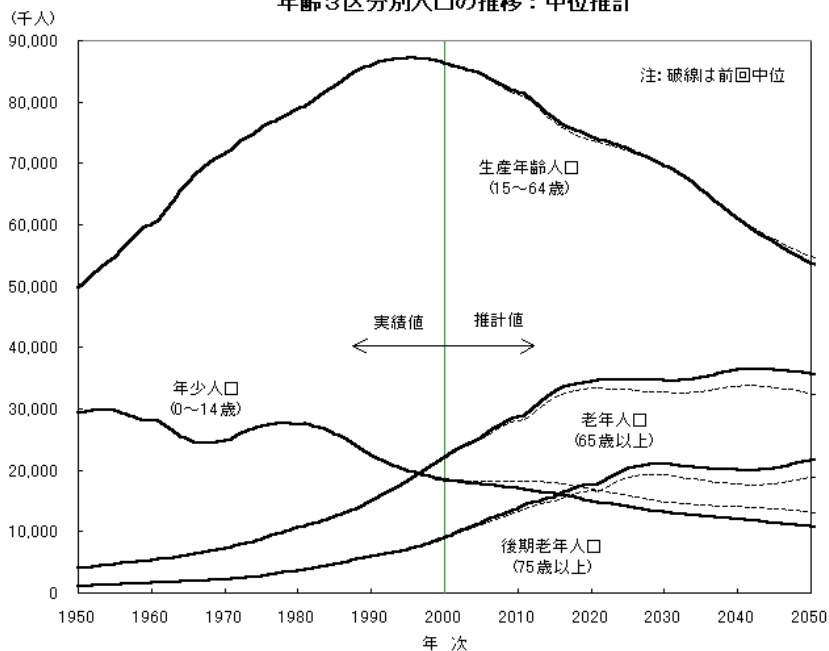
①少子高齢化－1

(i)少子高齢化の状況

- ◇生産年齢人口、年少人口は既に減少が始まっている。老年人口は、21世紀に入り急激に増加し、中でも75歳以上の後期老年人口が急増。(推計)
- ◇高齢者がいる世帯は、2015年に約4割になり、そのうち、約6割は単身及び夫婦のみ世帯になる。(推計)

【年齢3区分別人口の推移】

年齢3区分別人口の推移：中位推計

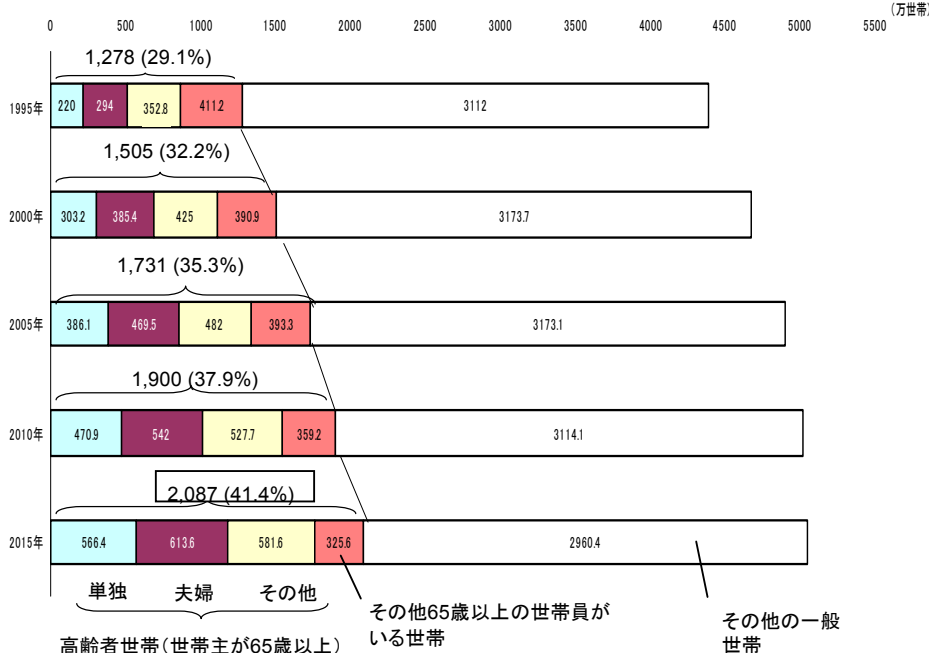


(資料)日本の将来推計人口(全国推計)(2002年1月推計(中位推計))

〔国立社会保障・人口問題研究所〕

【高齢者がいる世帯(推計)】

※高齢者が世帯主である世帯+その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(資料)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

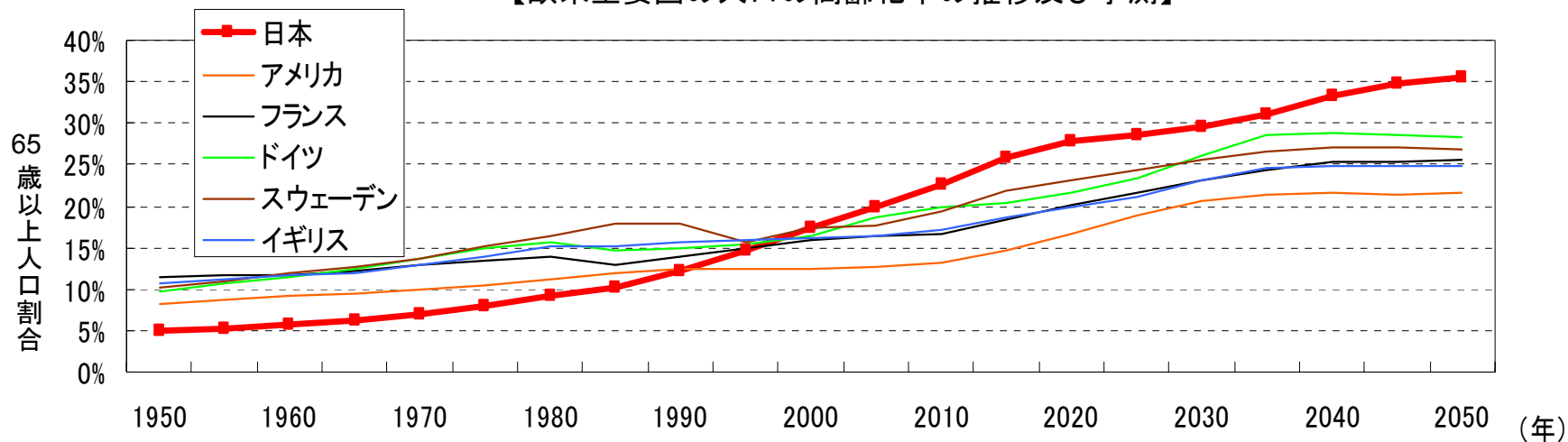
1(2)社会的課題－2

①少子高齢化－2

(ii) 高齢化の国際比較

◇日本の高齢化は、欧米主要国に比べて急速に進展。(予測)

【欧米主要国の人口の高齢化率の推移及び予測】



	平成7(1995)	平成17(2005)	平成27(2015)	倍化年数	(高齢化率7%→14%)
日本	14.5%	19.9%	26.0%	24年間	(1970年→1994年)
アメリカ	12.5%	12.6%	14.7%	71	(1942年→2013年)
フランス	15.0%	16.4%	18.4%	115	(1864年→1979年)
ドイツ	15.5%	18.5%	20.3%	40	(1932年→1972年)
イギリス	15.9%	16.4%	18.7%	47	(1929年→1976年)
スウェーデン	17.6%	17.8%	21.8%	85	(1887年→1972年)

(資料) 日本: 国勢調査[総務省]

日本の将来推計人口(2002年1月推計)(中位推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

日本以外: United Nations, World Population Prospects: The 1998 Revision, Volume I. Comprehensive Tables

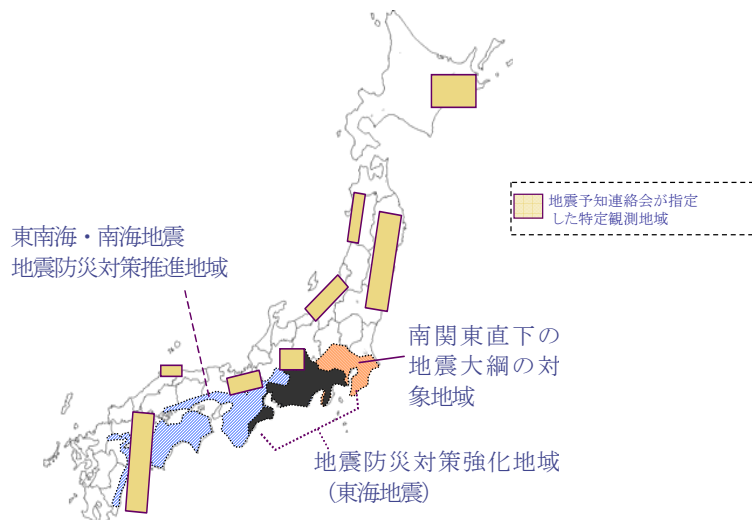
1(2)社会的課題－3

②安全・安心の確保

(i)防災対策

- ◇東海地震、東南海・南海地震などの大地震発生危険が切迫。
- ◇防災上危険な密集市街地が、全国で約8,000ha存在し、解消が課題。

【大規模地震発生危険の指摘エリア】



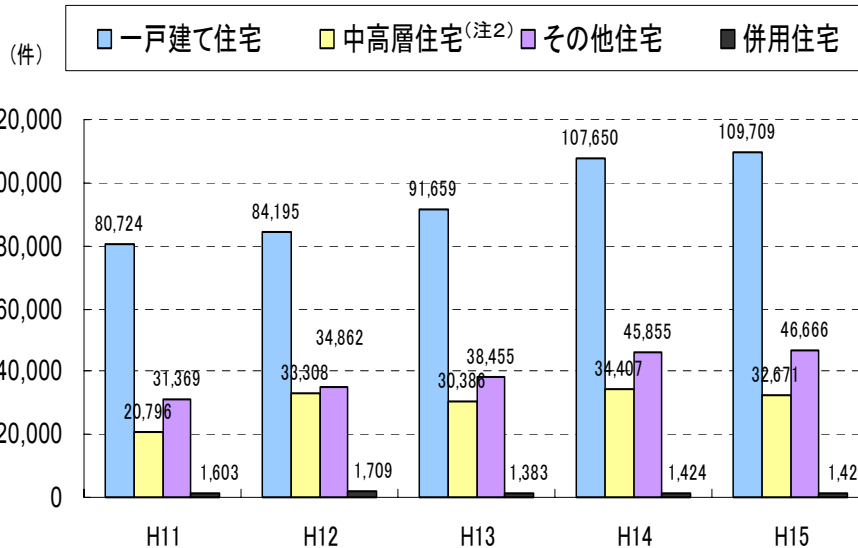
【防災上危険な密集市街地】

全 国 約8,000ha
(うち、東京都 約2,339ha、大阪府 約2,259ha)

(ii)防犯対策

- ◇住宅を対象とした侵入盗犯罪(注1)は、増加傾向。特に、戸建住宅対象の侵入盗が多い。

【住宅を対象とした侵入盗犯罪件数の推移】



	H11	H12	H13	H14	H15
合計	134,492	154,074	161,883	189,336	190,473

(注1)住宅を対象とした侵入盗とは、空き巣ねらい、忍込み及び居空きを指す
(注2)「中高層住宅」は、4階建て以上の共同住宅を指す

(資料)平成15年の犯罪[警察庁]

1(2)社会的課題－4

③環境問題

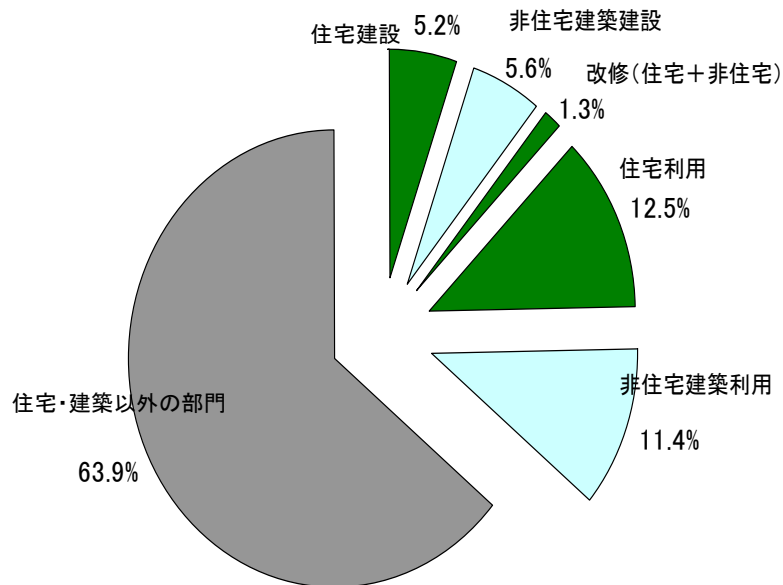
(i)省エネルギー化

◇『地球温暖化対策大綱』において、CO₂排出量削減目標が設けられ、住宅分野においても目標達成に向けた対策の強化が必要。

【CO₂削減目標】

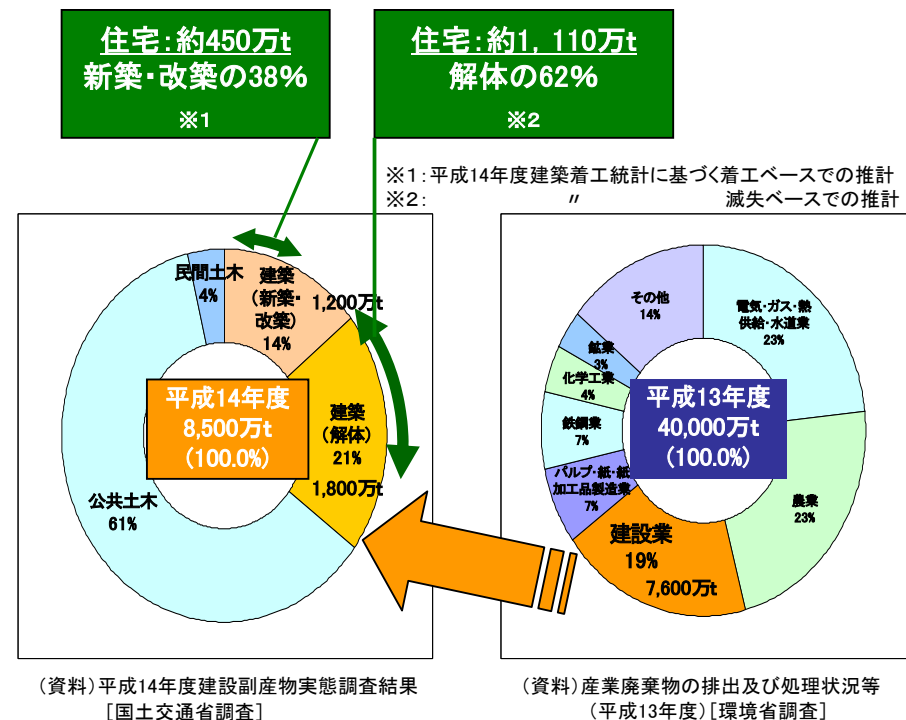
エネルギー起源CO₂を2010年に1990年比で
±0%に抑制

【CO₂ガス排出源の内訳(1990年)】



(ii)産業廃棄物の削減

◇約4億トンの産業廃棄物のうち、住宅関連は約1,600万トン(4%)と推計され、住宅分野においても産業廃棄物の削減が必要。



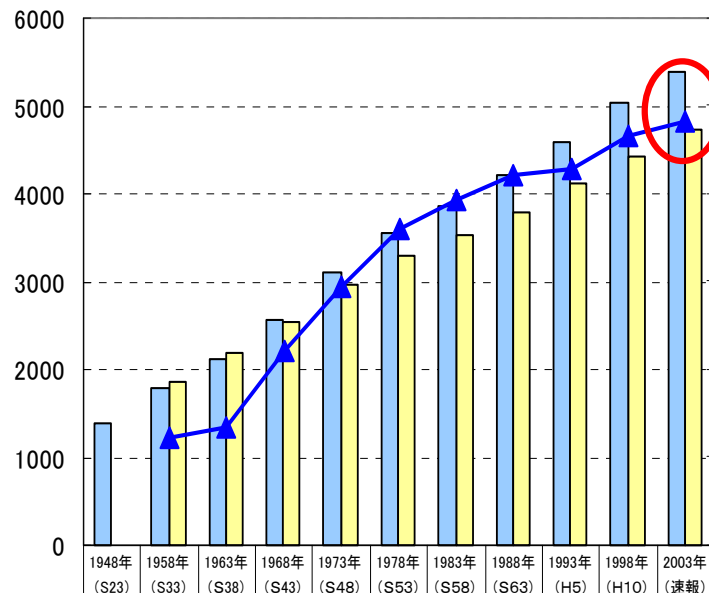
2 現在の住宅事情

(1) 住宅ストック量－1

① 住宅ストック数と空家の状況

- ◇住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。
- ◇居住者のいない住宅約700万戸のうち、賃貸・売却用住宅の空家は約400万戸。
- ◇空家のうち、狭小な住宅ストック(2人世帯の最低居住水準29㎡未満)は減少傾向。

(万戸・万世帯) (戸/世帯)



居住者のいない住宅 703万戸

空家 660万戸

賃貸・売却用 398万戸

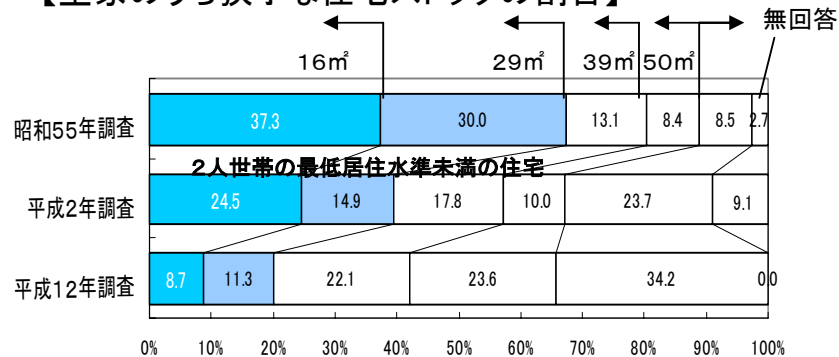
二次的住宅(別荘など) 50万戸

長期不在・取壊し予定 212万戸

一時的使用 32万戸

建築中(仕上げ工事中) 11万戸

【空家のうち狭小な住宅ストックの割合】



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年＝38万世帯)を含む。

(資料) 住宅・土地統計調査[総務省]

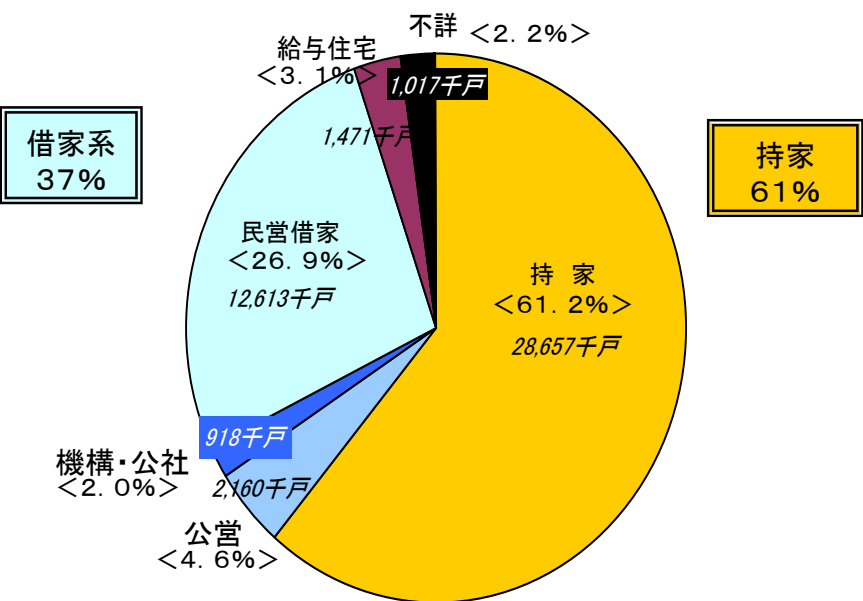
(資料) 空き家実態調査[国土交通省]

2(1)住宅ストック量ー2

②持借別ストック構成

◇我が国の住宅ストックの約6割が持家であり、借家の中では、民営借家が多い。
◇持借割合の推移を見ると、大きな変化はないが、近年、給与住宅が減少傾向。
◇欧米主要国の持家割合は、ドイツを除き概ね6割前後。

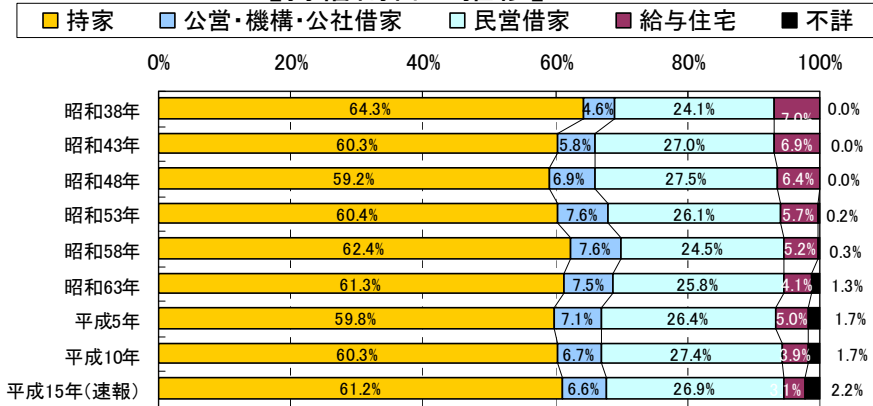
【持借別ストック構成(平成15年)】



※対象: 居住世帯のある住宅

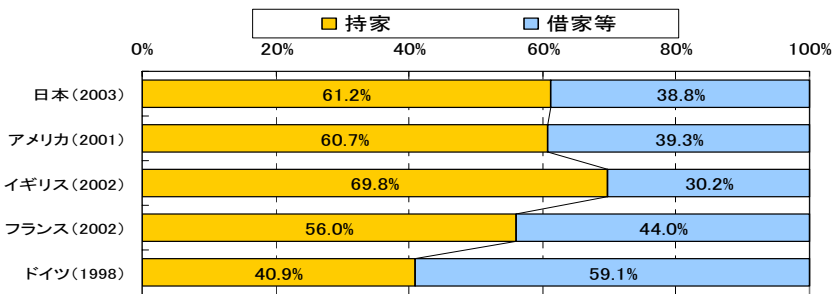
(資料) 平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

【持借割合の推移】



(資料) 平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

【持借割合の国際比較】



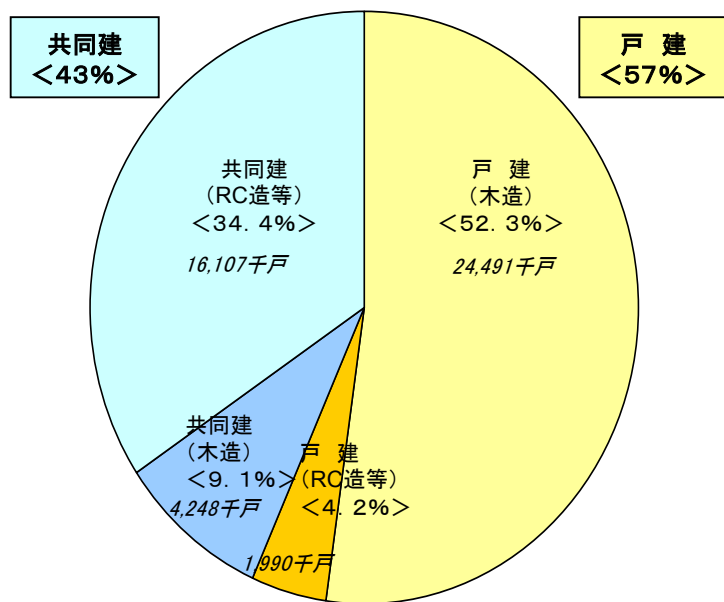
(資料) アメリカ: American Housing Survey 2001
イギリス: Housing Statistics 2002
フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004
ドイツ: Wirtschaft und Statistik 12/1999

2(1)住宅ストック量ー3

③建て方別ストック構成

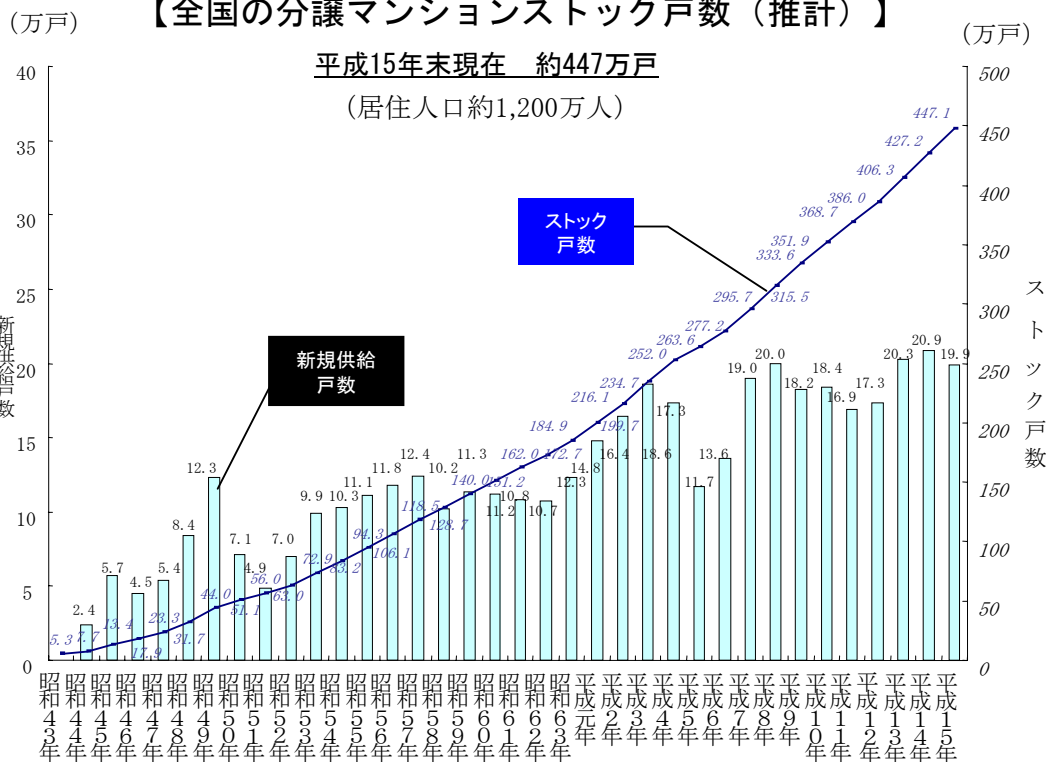
◇住宅ストック(約4,700万戸)を建て方別に見ると、戸建が57%、共同建が43%。
 ◇構造別に見ると、木造が61%、非木造が39%。
 ◇分譲マンションが大幅に増加しており、全ストックの1割弱(約447万戸)を占めるに至っている。(推計)

【建て方別ストック構成(平成15年)】



※対象:居住世帯のある住宅
 ※共同建には長屋建を含む

【全国的分譲マンションストック戸数(推計)】



- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成10年度住宅・土地統計調査(総務省統計局)による1世帯当たり平均人員2.67を基に算出した。

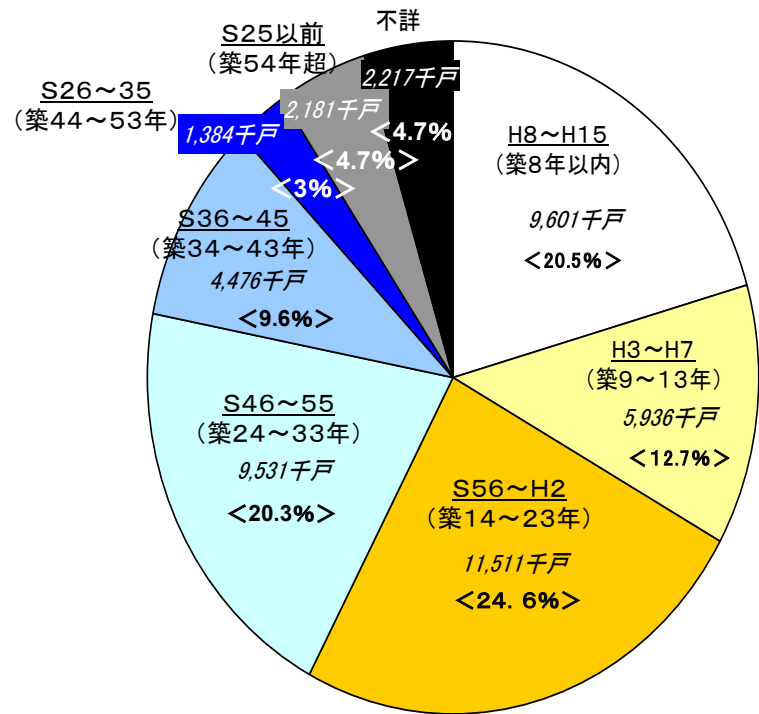
(資料)平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

2(1)住宅ストック量－4

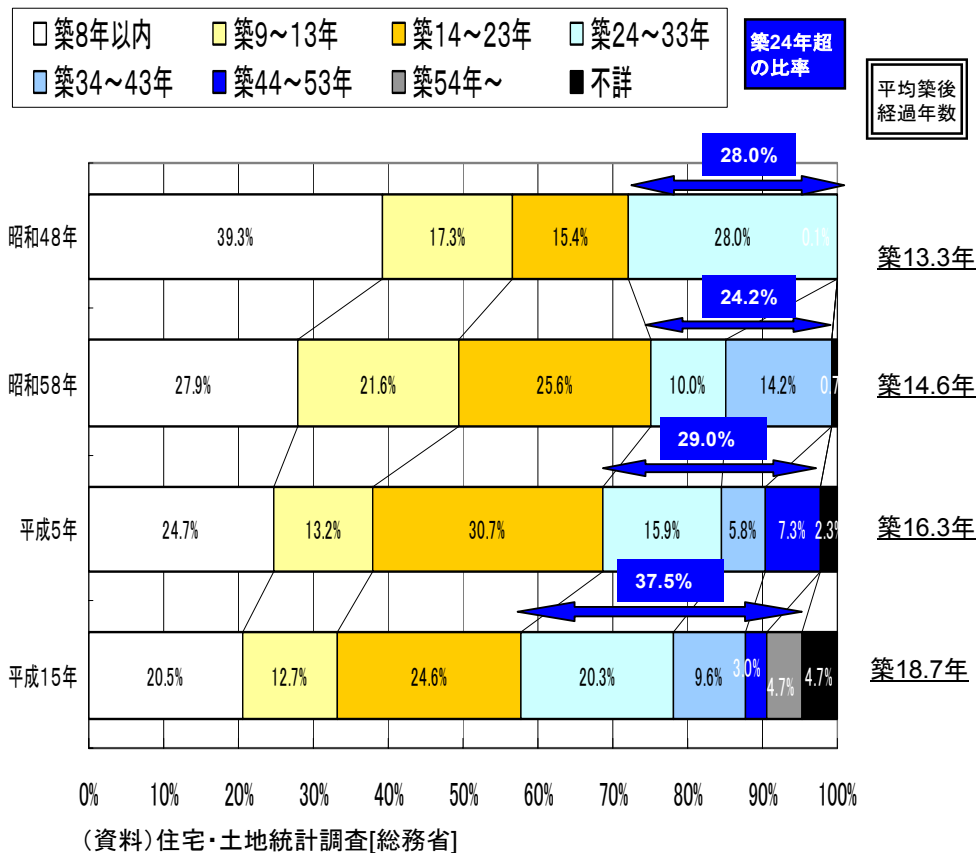
④建設時期別ストック構成

◇ストック全体の平均築後経過年数は着実に伸びており、現在の住宅ストック(約4,700万戸)のうち約4割は築24年超。

【建築時期別ストック構成(平成15年)】



【築後経過年数別ストック構成の推移】



※対象:居住世帯のある住宅
(資料)平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

2(1)住宅ストック量ー5

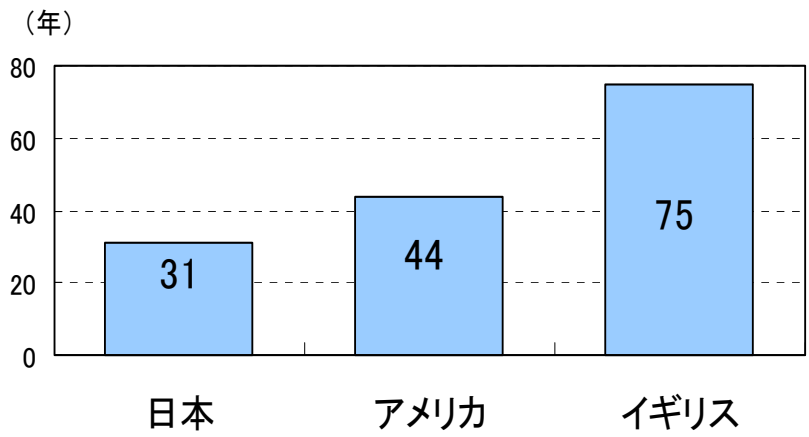
⑤住宅ストックの減失状況

◇減失した住宅の平均築後経過年数は、米英と比較して短い。
◇築年数の古いストックが増加する中、年間の減失戸数はほぼ一定であり、住宅が長く使われる傾向が見られる。

【減失住宅の平均築後経過年数】

【年間減失戸数の推移】

※減失住宅について、減失までの期間を推計



調査時点	S48 住調	S58 住調	H5 住調	H15 住調 (速報)
年間平均 減失戸数 (注)	735 千戸	808 千戸	720 千戸	747 千戸
(参考) 住宅ストック総数	31,059 千戸	38,607 千戸	45,879 千戸	53,866 千戸

(資料)○日本:住宅・土地統計調査(1993年、1998年)
○アメリカ:American Housing Survey (1987年、1993年)
○イギリス:Housing and Construction Statistics (1981年、1991年)

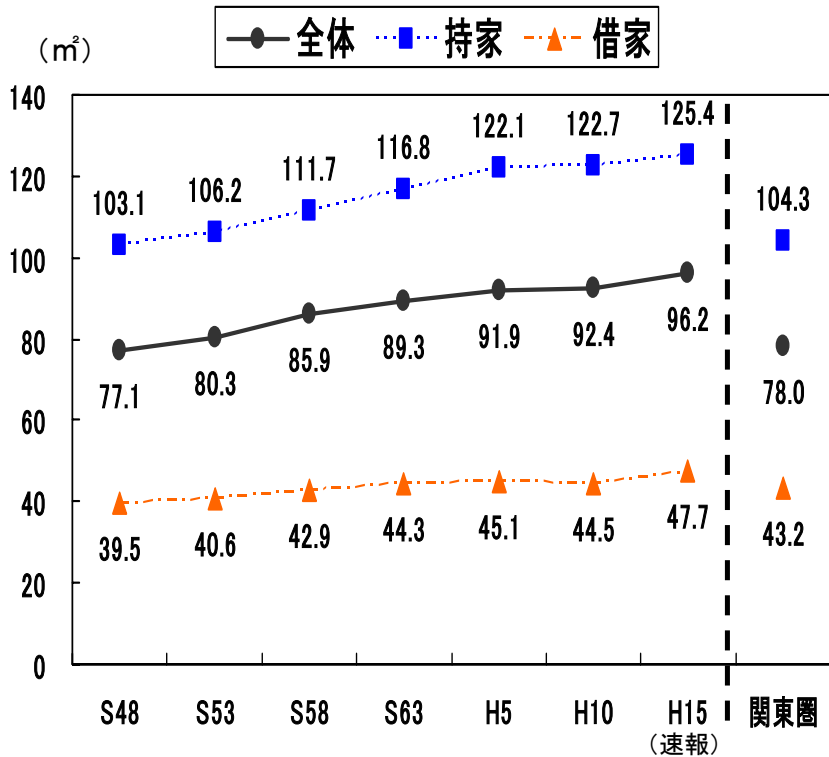
(注)住宅・土地統計調査期間の5年間における減失戸数を年換算
(資料)住宅・土地統計調査[総務省]より国土交通省推計

2(2)住宅ストックの広さー1

①戸当たり平均床面積

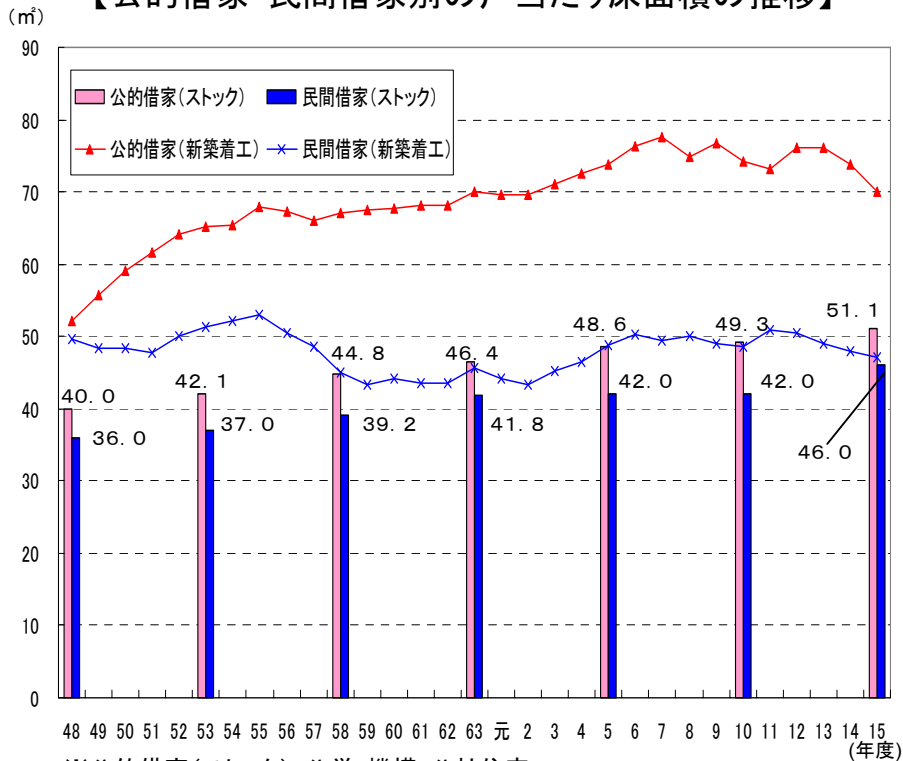
◇戸当たり平均床面積は拡大し続けているが、借家は持家に比べて著しく低水準。
 ◇借家については、面積の広い公的借家の供給が床面積水準の向上に貢献。

【戸当たり平均床面積の推移】



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

【公的借家・民間借家別の戸当たり床面積の推移】



※公的借家(ストック): 公営・機構・公社住宅
 公的借家(新築着工): 公営・機構住宅

(資料)ストック: 住宅・土地統計調査[総務省] (5年ごと)
 新築着工: 住宅着工統計[国土交通省]

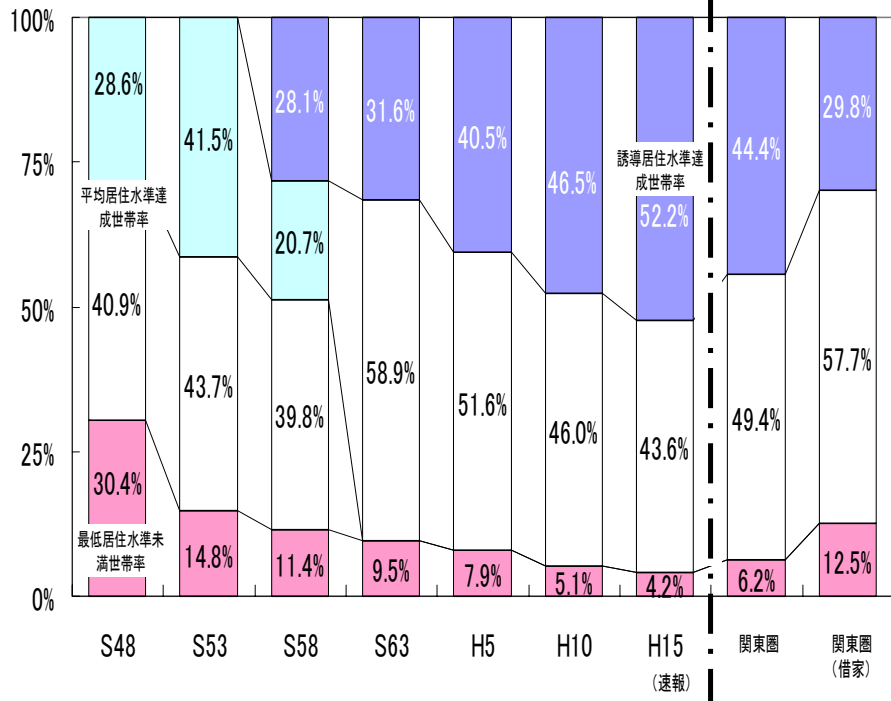
2(2)住宅ストックの広さー2

②誘導居住水準の達成状況

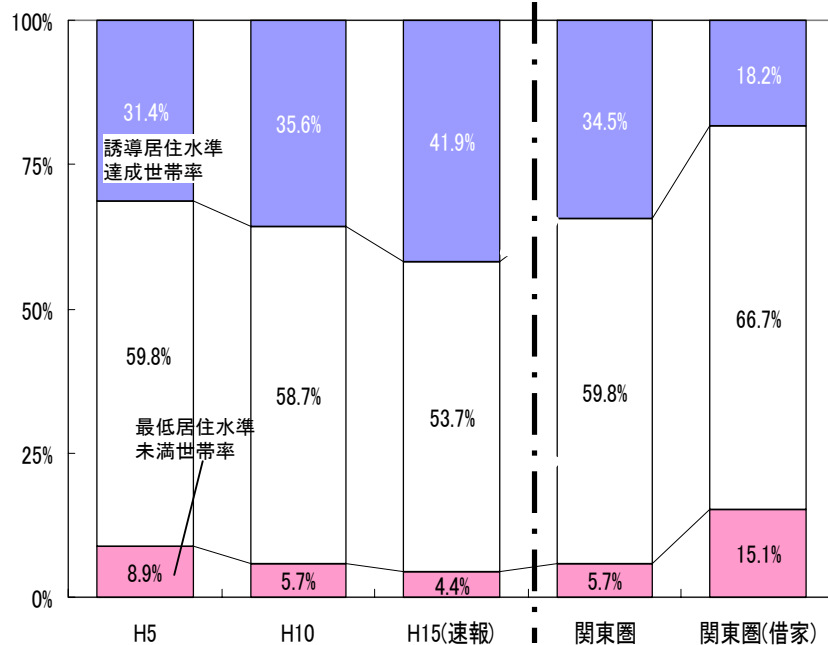
◇誘導居住水準は5割が達成しており、順調に推移。ただし、関東圏などの大都市圏では達成率が低く、特に借家は低水準。

◇3人以上世帯の居住水準は、着実に改善しているが、大都市圏の借家は低水準。

【居住水準目標の達成率の推移】



【3人以上世帯居住水準目標の達成率の推移】



※各世帯ごとに、世帯人員に対応する誘導・最低居住水準の達成状況を集計したもの

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

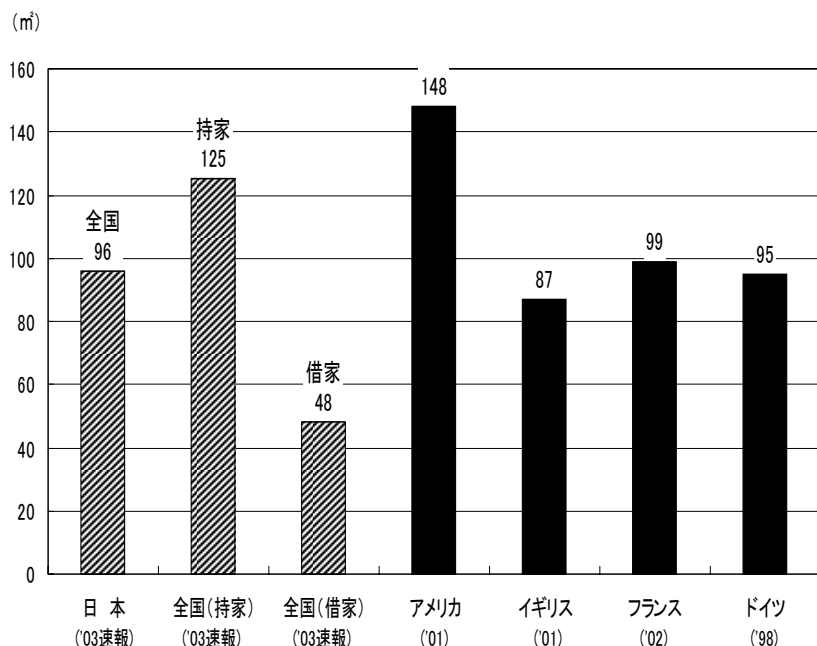
2(2)住宅ストックの広さー3

③床面積の国際比較

◇戸当たり床面積は、持家と借家の平均で見ると、欧米水準並みとなっているが、借家は低水準。

◇一人当たり床面積は、依然として欧米諸国に比べて小さく、特に借家は立ち遅れ。

【戸当たり床面積の国際比較(壁心換算値)】



〈資料〉日本:平成15年住宅・土地統計調査(速報)

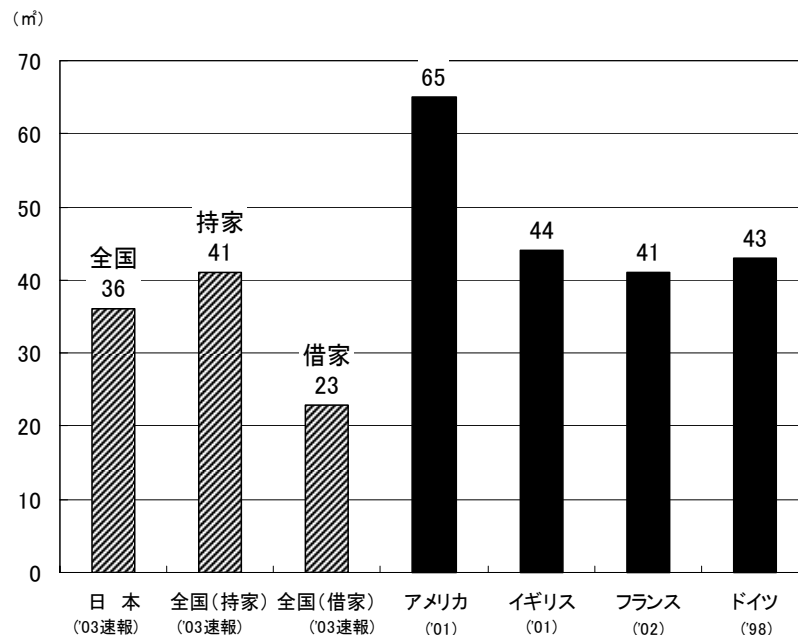
アメリカ:American Housing Survey for the United States 2001

イギリス:English Housing Condition Survey2001 (データはイングランド)

フランス:enquete Logement 2002, insee

ドイツ:Federal Statistical Office Germany2002(データは1998)

【一人当たり床面積の国際比較(壁心換算値)】



〈資料〉日本:平成15年住宅・土地統計調査(速報)

アメリカ:American Housing Survey for the United States 2001

イギリス:English Housing Condition Survey2001 (データはイングランド)

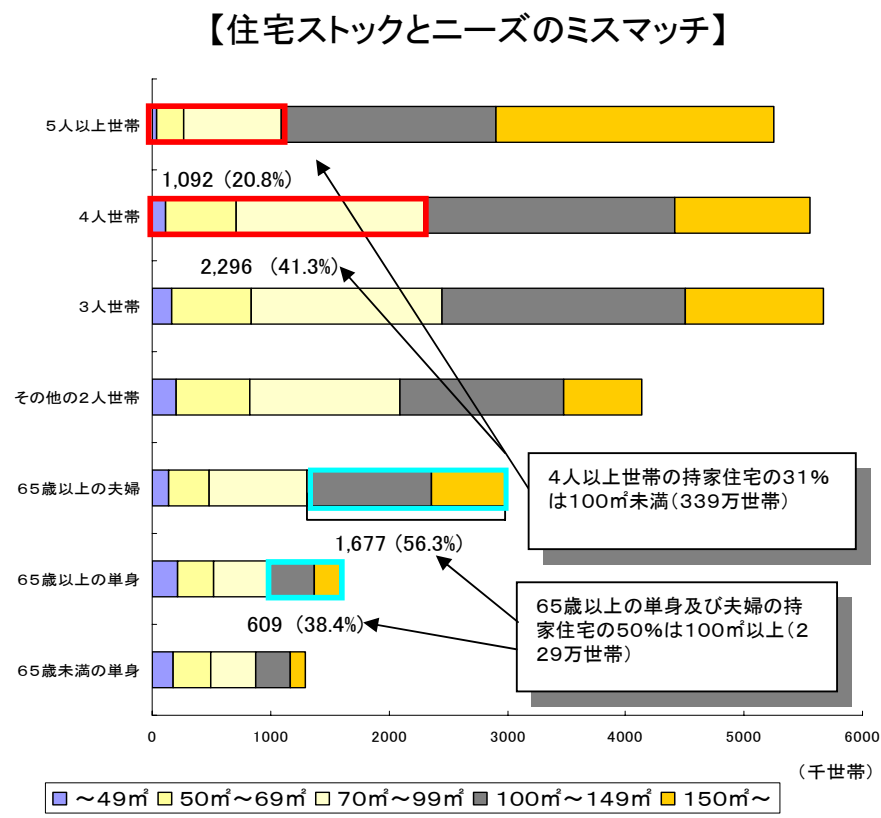
フランス:enquete Logement 2002, insee

ドイツ:Federal Statistical Office Germany2002(データは1998)

2(2)住宅ストックの広さー4

④住宅ストックとニーズのミスマッチ

◇世帯類型別に見ると、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の50%が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上家族の31%が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックとニーズのミスマッチが見られる。



（資料）平成10年住宅・土地統計調査[総務省]

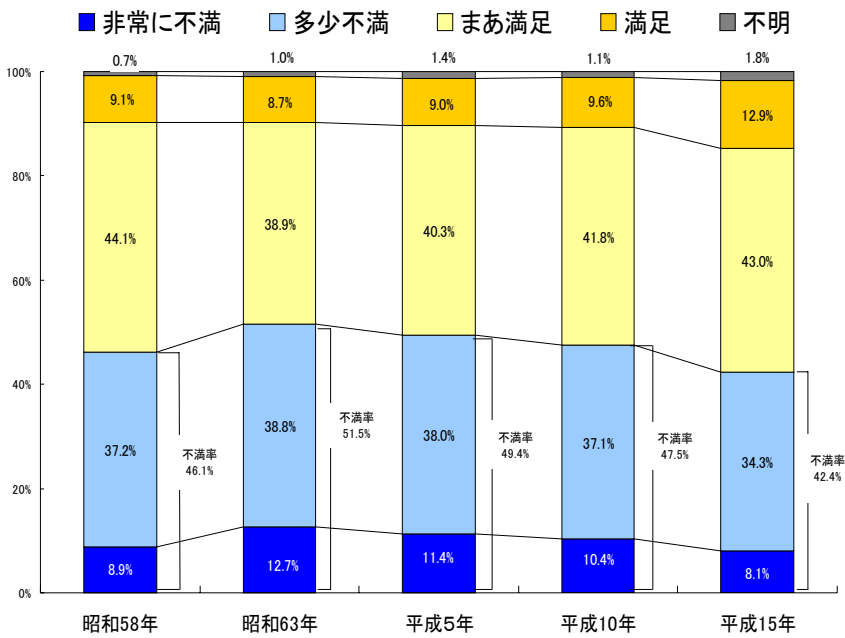
2(3)住宅の質－1

①住宅に対する評価

◇住宅に対する総合評価について、不満率は昭和63年以降徐々に減少しているものの、依然として4割超。

◇住宅の各要素に対する不満度については、「高齢者等への配慮」に対する不満度が最も高く、次いで、「住宅の防犯性」、「省エネルギー対応」、「地震等への安全性」が上位。

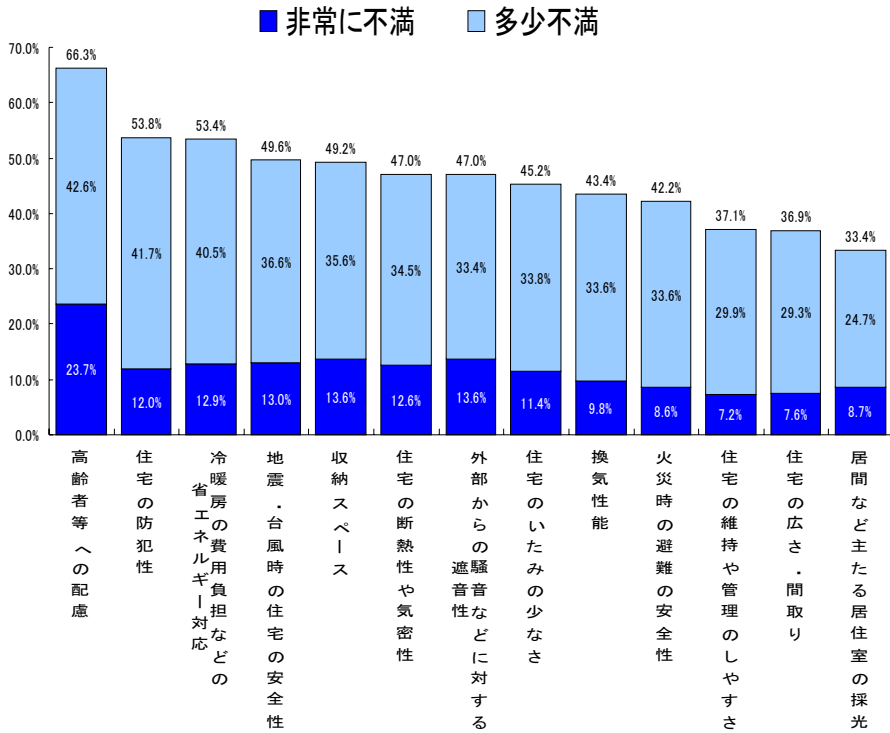
【住宅に対する総合評価】



(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

【住宅の各要素に対する不満度】

※各要素に対する満足度を4段階(満足～非常に不満)で回答

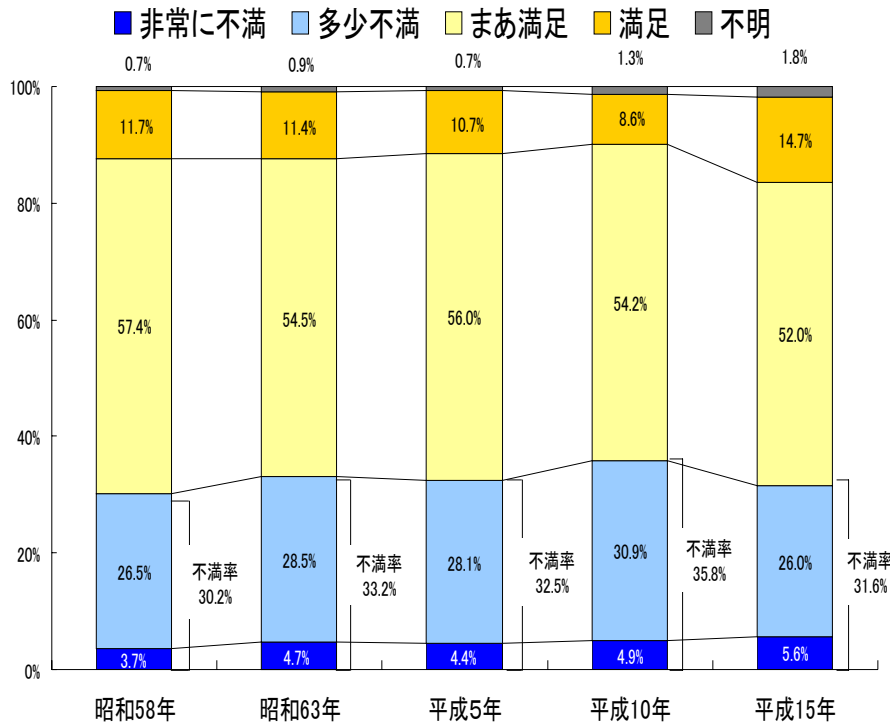


2(3)住宅の質－2

②住環境に対する評価

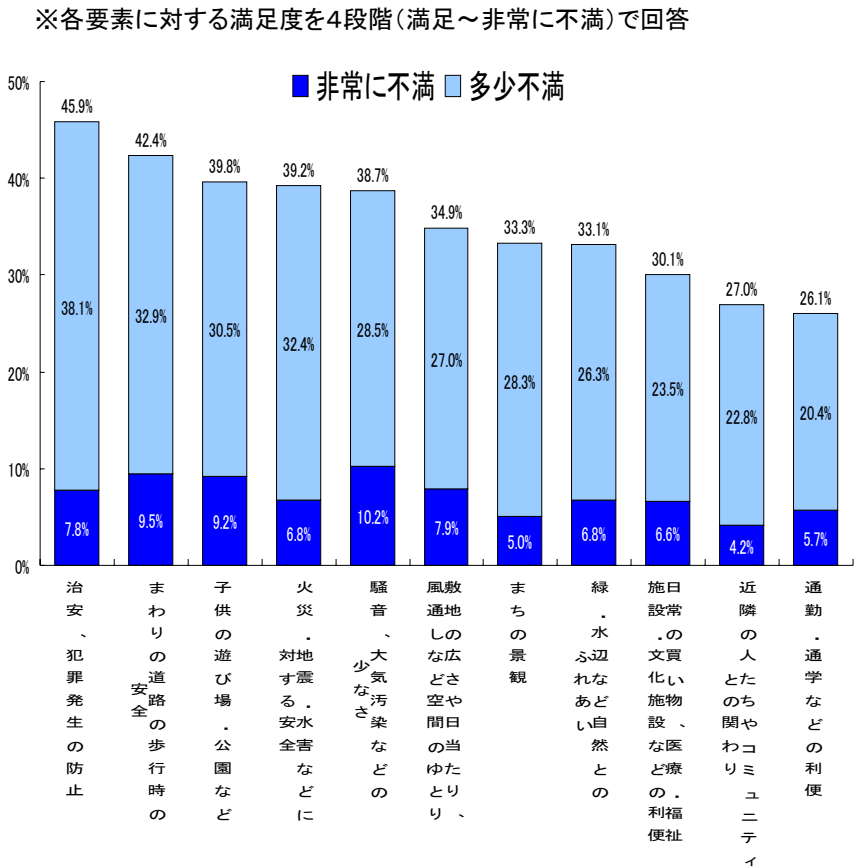
- ◇住環境に対する総合評価について、不満率は3割前後で推移。
- ◇「満足」と回答した割合(H15)は約15%と、平成10年調査に比べると6%増加。
- ◇住環境の各要素に対する不満度については、「治安、犯罪発生防止」が最も高く、他に「道路歩行時の安全」、「火災・地震等に対する安全」等、安全に対するニーズが高い。

【住環境に対する総合評価】



(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

【住環境の各要素に対する不満度】



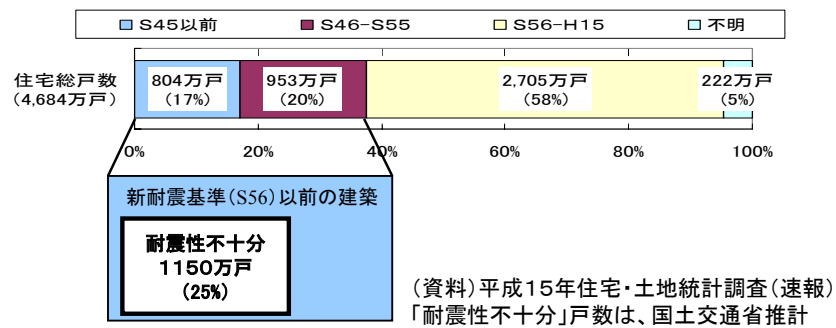
2(3)住宅の質ー3

③住宅ストックの質ー1

(i)耐震性

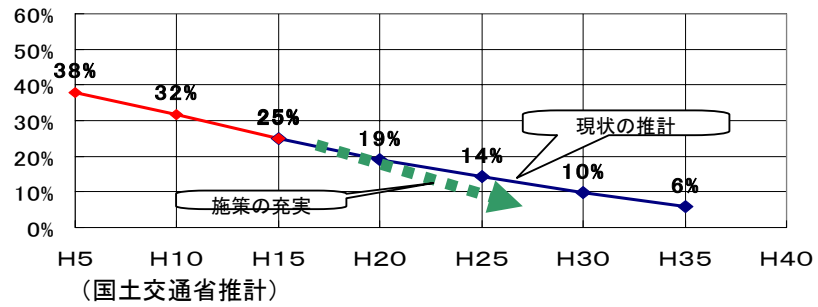
◇既存住宅ストック(約4700万戸)のうち、1／4に当たる1,150万戸が耐震性不十分(推計)。

【耐震性不十分な住宅ストック(推計)】



◇耐震性不十分な住宅の解消には長期間を要する。

耐震性が不十分な住宅の割合の推計



(ii)高齢者等への配慮(バリアフリー化)

◇「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされた住宅は全住宅の約3%しかない。

◇特に、借家における対応が立ち遅れ。

【バリアフリー化の現状】

		全て対応	どれか1つでも対応	高齢者のための設備等			どれも備えていない
				手すり(2カ所以上)	段差のない室内	廊下等が車椅子で通行可能な幅(※)	
(参考)	H10 全体	2.7%	26.7%	12.4%	11.8%	13.3%	73.3%
H15	全体	3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%
	持家	4.3%	34.1%	21.1%	17.6%	12.9%	65.9%
	借家	1.5%	14.3%	5.4%	9.3%	5.6%	85.7%

2点に対応
6.5%(H15・全体)

※H10調査とH15調査で選択肢の表現が異なり、単純比較は困難
(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

2(3)住宅の質－4

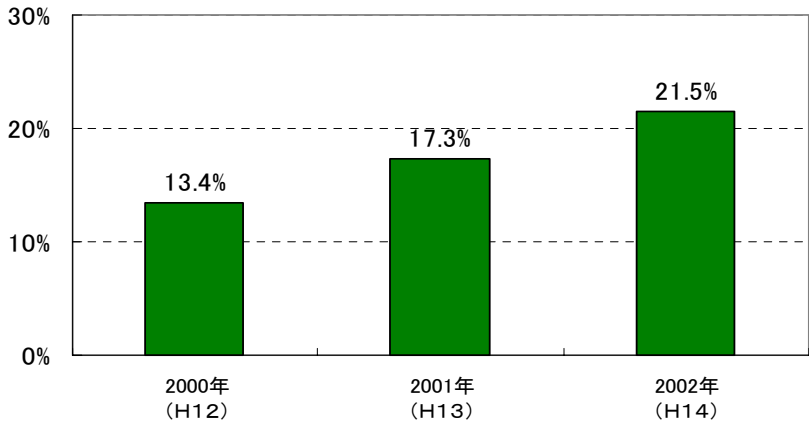
③住宅ストックの質－2

(iii)省エネルギー対応

◇新築住宅の平成11年省エネ基準への適合率は、順調に上昇し、平成14年度では約2割となっているが、引き続き『地球温暖化対策推進大綱』の目標達成に向けた取組みが必要。

目標：2008年度に新築住宅の5割が平成11年基準を達成

新築住宅の省エネ基準
適合率の推移



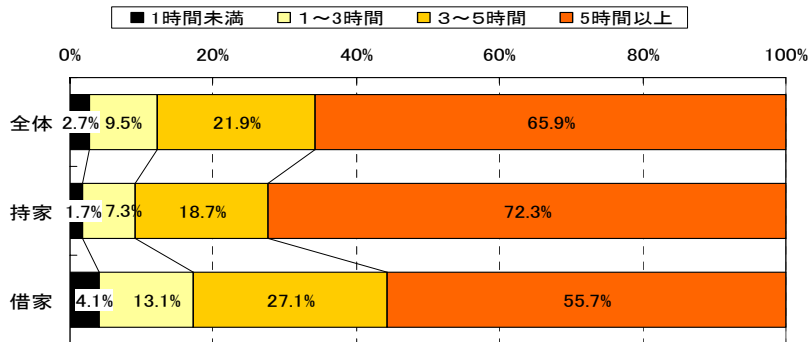
■ 平成11年省エネ基準対応

(注1) 当該年度に性能評価を受けた建物のうち、平成11年省エネ基準に適合している住宅の戸数の割合
(注2) 平成11年に省エネ基準強化

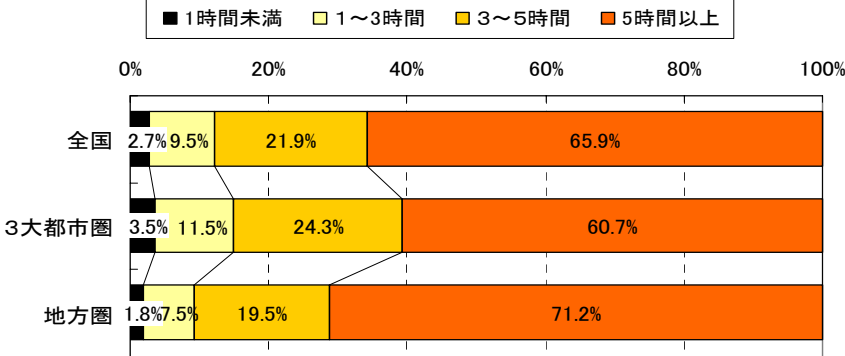
(iv)日照の確保

◇全体の65%の住宅は、5時間以上の日照を確保できている。
◇持家に比べ借家の日照確保状況が低い。
◇地方部に比べ都市部が低い。

【持借別】



【都市・地方別】



2(4) 居住環境を巡る現状－1

① 密集住宅市街地

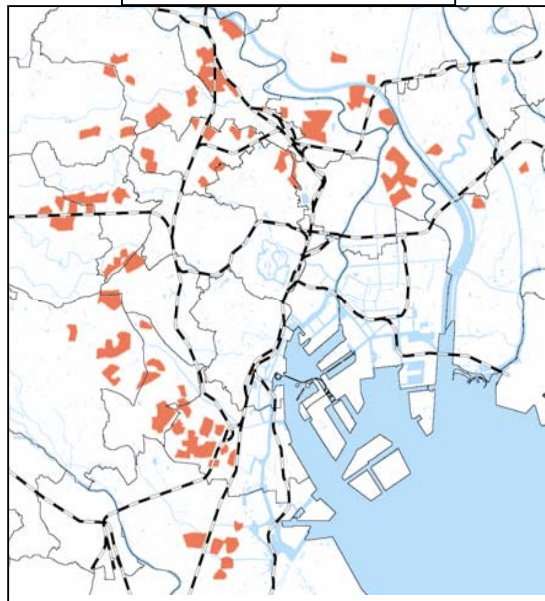
◇ 密集市街地は全国で約25,000ha存在するが、特に、防災上危険な市街地が全国で約8,000ha、うち東京に2,339ha、大阪に2,295ha存在しており、早急な解消が必要。

都市再生プロジェクト(第三次決定) <抜粋>

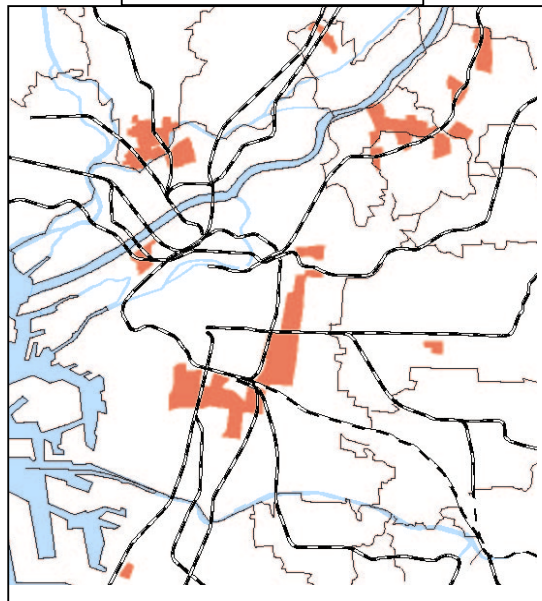
- 密集市街地(東京、大阪各々約6,000ha、全国で約25,000ha)について、今後10年間で最低限の安全性を確保
- そのうち、特に危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

【「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の分布状況】

【東京】 2,339ha



【大阪】 2,295ha



重点的に改善すべき密集市街地(約8,000ha)のうち、113地区3,773ha(全体面積の約47%)については、今後概ね10年以内に最低限の安全性が確保される見込み

(H15年12月国土交通省公表「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」の改善施策について)

※残る287地区4,200ha(全体面積の約53%)については、更なる検討を要する

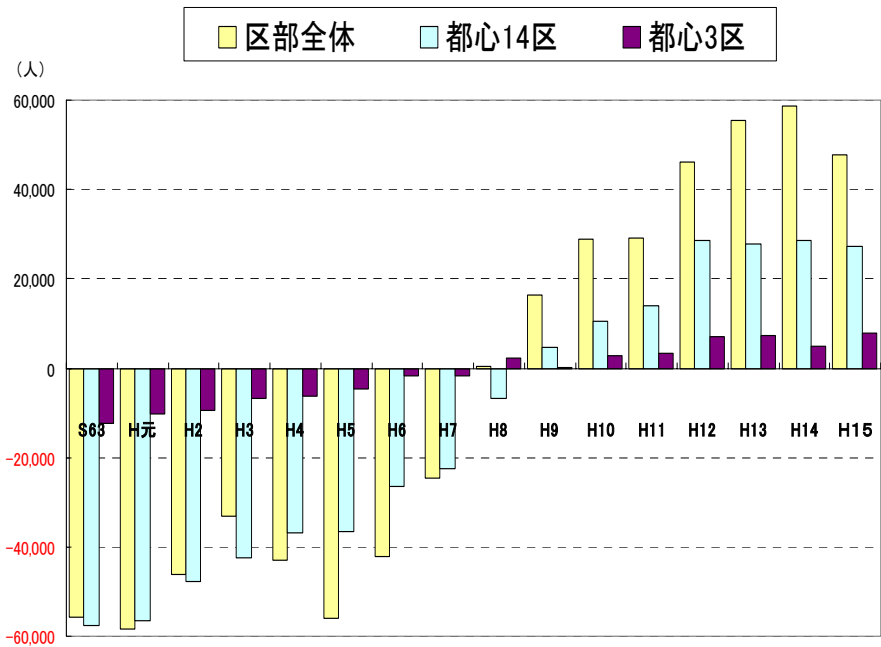
※※実際に安全性が確保されたかどうかは、5年に一度の都市計画基礎調査等により把握

2(4) 居住環境を巡る現状－2

② 大都市圏における都心居住の状況

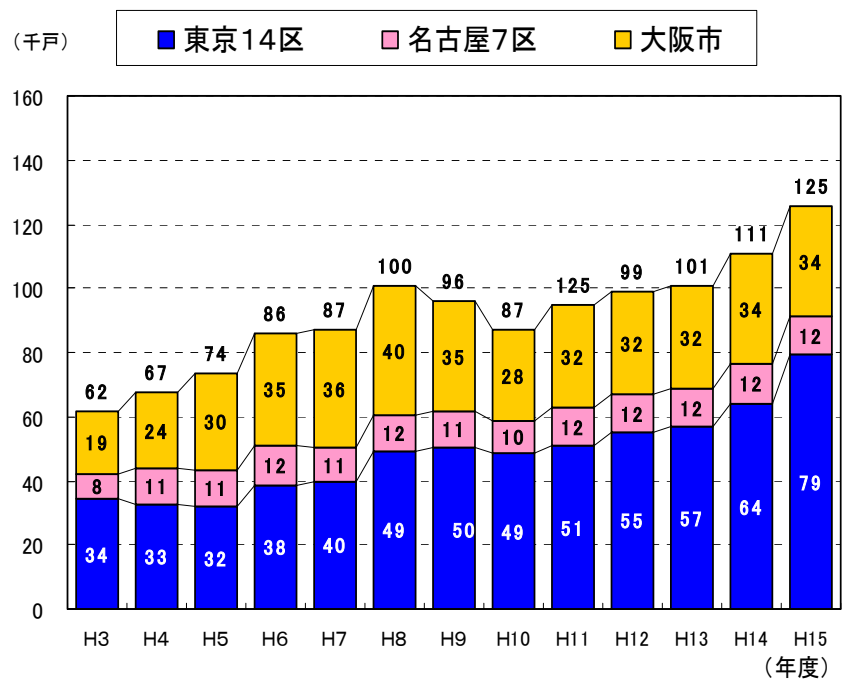
◇ 東京都心部においては、平成9年から人口が増加に転じた。
◇ 3大都市圏の都心部における新築着工戸数は、平成10年度以降一貫して増加。特に、東京都心部において急増。

【東京都における人口増減数(※1)の推移】



(※1) 人口増減数: 住民基本台帳に掲載された翌年1月1日現在の人口と当年1月1日現在の人口の差
(※2) 都心3区: 千代田区、中央区、港区
都心14区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、渋谷区、中野区、豊島区、荒川区
(資料) 東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(平成16年1月1日)

【3大都市圏の都心部における新築着工戸数の推移】



○ 東京14区: 左表における都心14区と同じ
○ 名古屋7区: 千種区、東区、西区、中村区、中区、熱田区、中川区
○ 大阪市: 全域

(資料) 住宅着工統計[国土交通省]

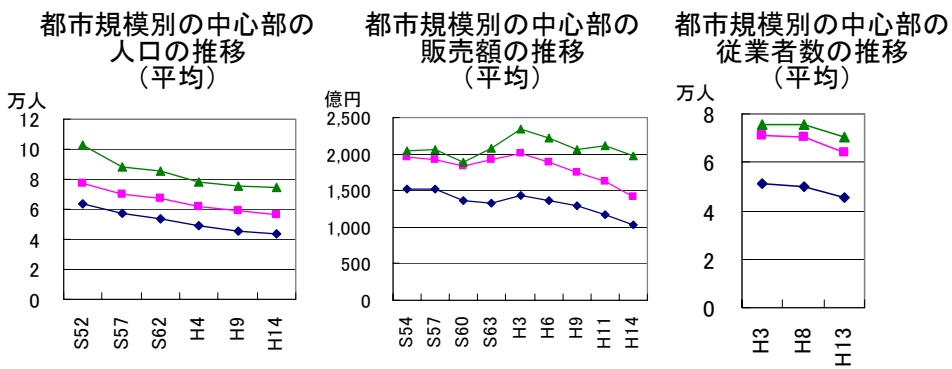
2(4) 居住環境を巡る現状－3

③ 地方都市における中心市街地の状況

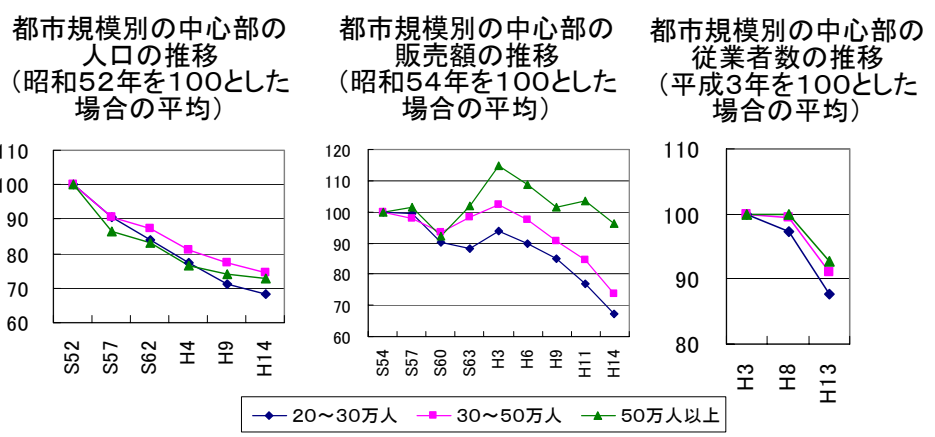
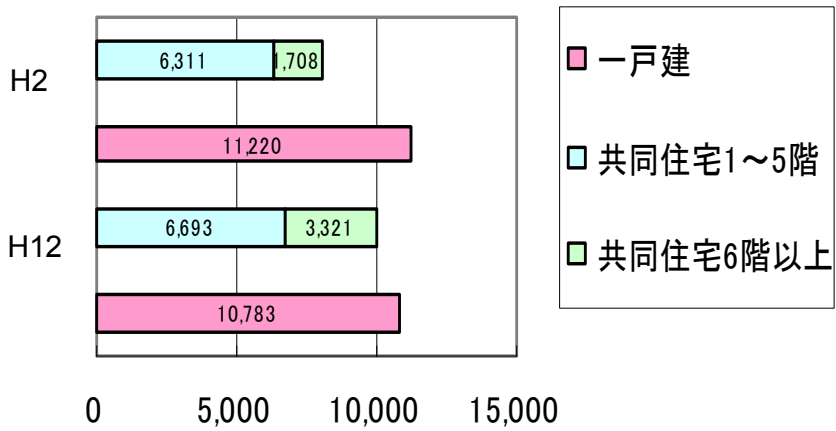
◇昭和50年代半ば以降、中心市街地においては、人口、昼間人口、商業活動の減少、低下が続いており、人口の定住策を通じた活性化が必要。

中心部における人口、販売額、従業者数の推移(21都市平均)

中心部における建て方別居住の状況(21都市平均)



中心部における建て方別世帯数の推移



(注1) 21都市：浜松市、熊本市、鹿児島市、秋田市、いわき市、宇都宮市、富山市、金沢市、和歌山市、福山市、長崎市、大分市、宮崎市、函館市、青森市、福島市、前橋市、松本市、沼津市、下関市、佐世保市

(注2) 中心部：中心駅、中心商店街、市役所を含むエリアを中心とした概ね3 km 四方の範囲

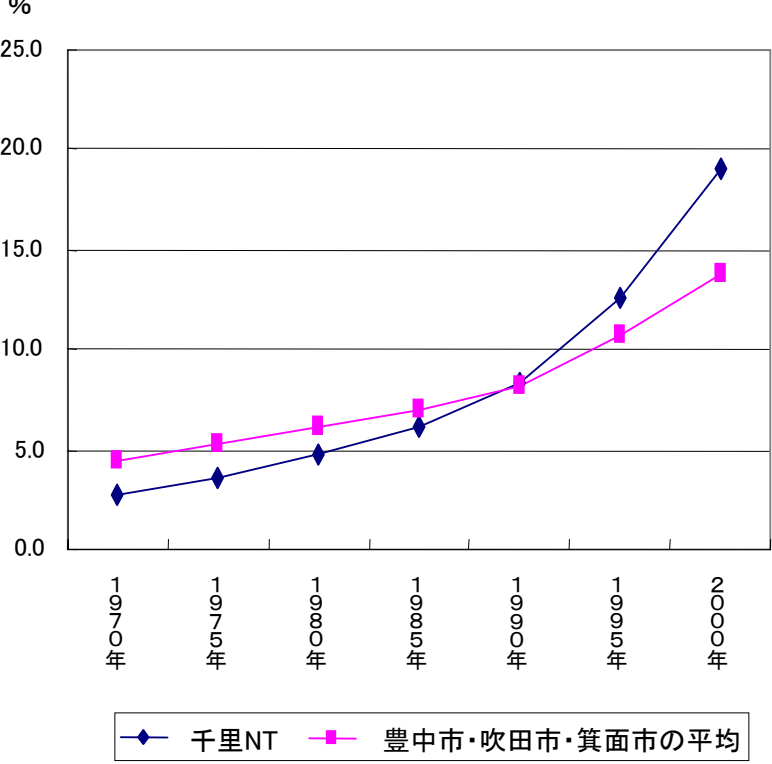
(注3) 販売額の過年度のデータについては、消費者物価変動率により補正

2(4) 居住環境を巡る現状－4

④ ニュータウンにおける状況

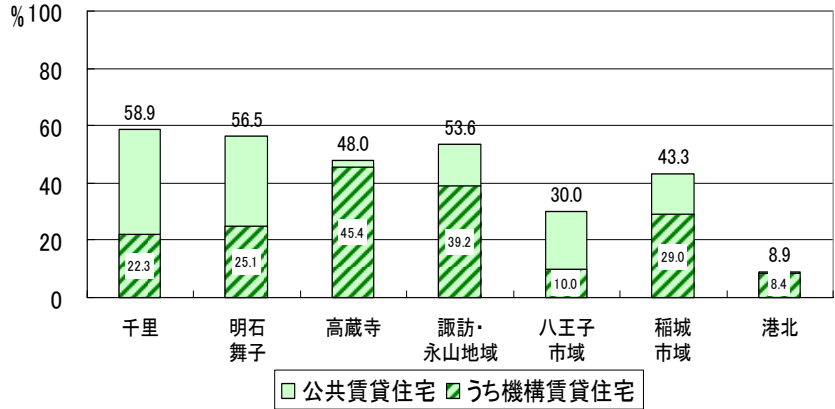
◇ニュータウンにおいては周辺と比較して高齢化の進行速度が早い場合が多い。
◇ニュータウンにおいては公共賃貸住宅の割合が比較的高く、それらのほとんどが同時期に建設されており、各事業主体の建替え時期がほぼ重なっていることから、相互に連携しながらストック活用を図る必要がある。

【千里ニュータウンと周辺市の高齢化率比較】



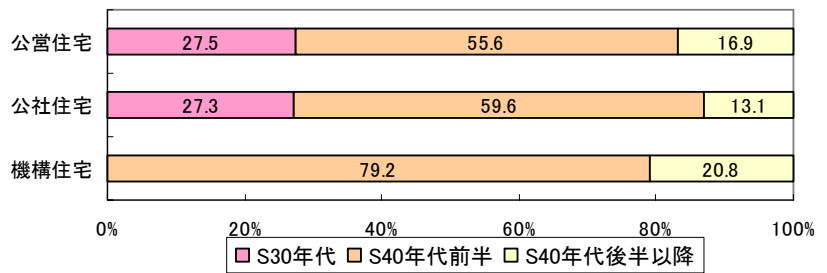
(資料) 千里地域における公共賃貸住宅の活用に関する検討調査報告書
[国土交通省住宅局、都市基盤整備公団]

【代表的ニュータウンにおける公共賃貸住宅の割合】



(資料) 居住者ニーズの変化に対応したニュータウンの再活性化方策検討調査報告書
[都市基盤整備公団]

【千里ニュータウンにおける公的住宅の着工年別割合】



(資料) 千里地域における公共賃貸住宅の活用に関する検討調査報告書
[国土交通省住宅局、都市基盤整備公団]

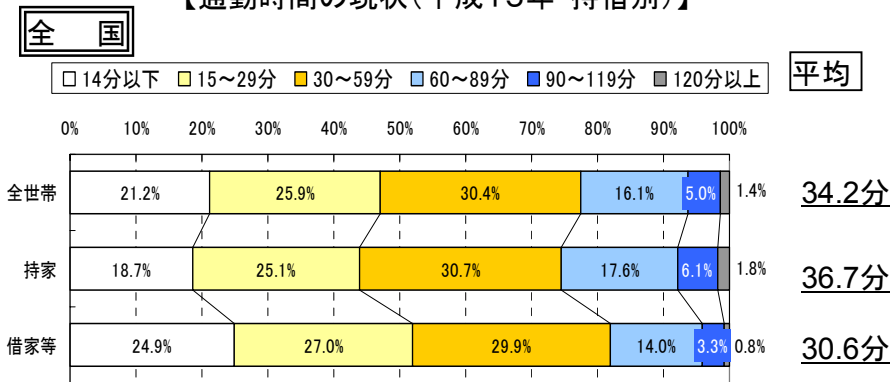
2(4) 居住環境を巡る現状－5

⑤ 通勤時間の状況

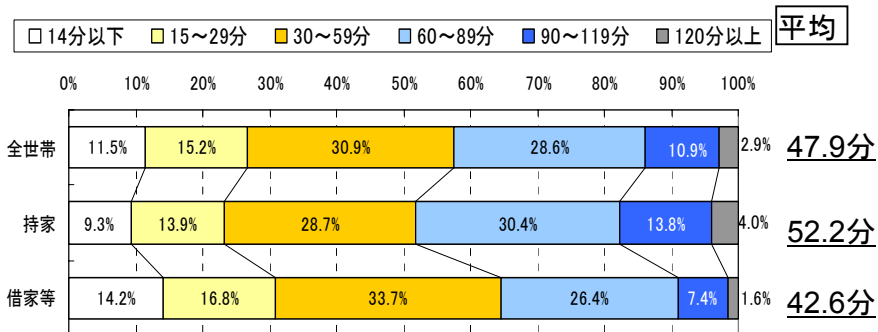
(i) 全体状況

- ◇1時間未満の通勤時間の割合は、全国で78%、関東大都市圏で58%。
- ◇全国・関東大都市圏ともに、持家に比べ、借家の方が通勤時間が短い。

【通勤時間の現状(平成15年・持借別)】



関東大都市圏

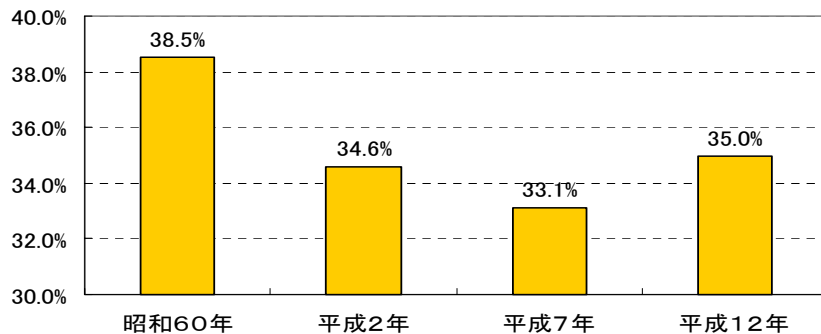


(資料)平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

(ii) 都心への通勤時間の状況

- ◇東京都心3区への通勤時間は、改善の傾向
- ◇平成15年住宅・土地統計調査においても前回調査に対して改善の兆しが見える。

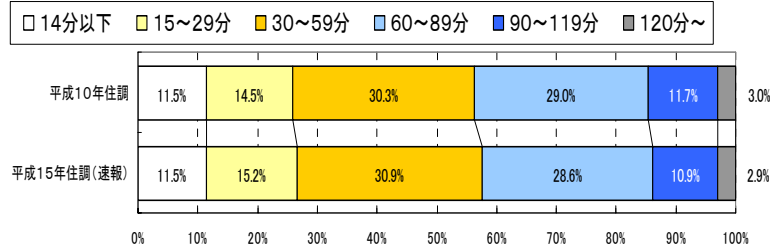
【東京都心3区への通勤時間1時間以内の割合】



(資料)大都市交通センサス

【近年の推移(住宅・土地統計調査)】

関東大都市圏



(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

3 住宅市場の動向

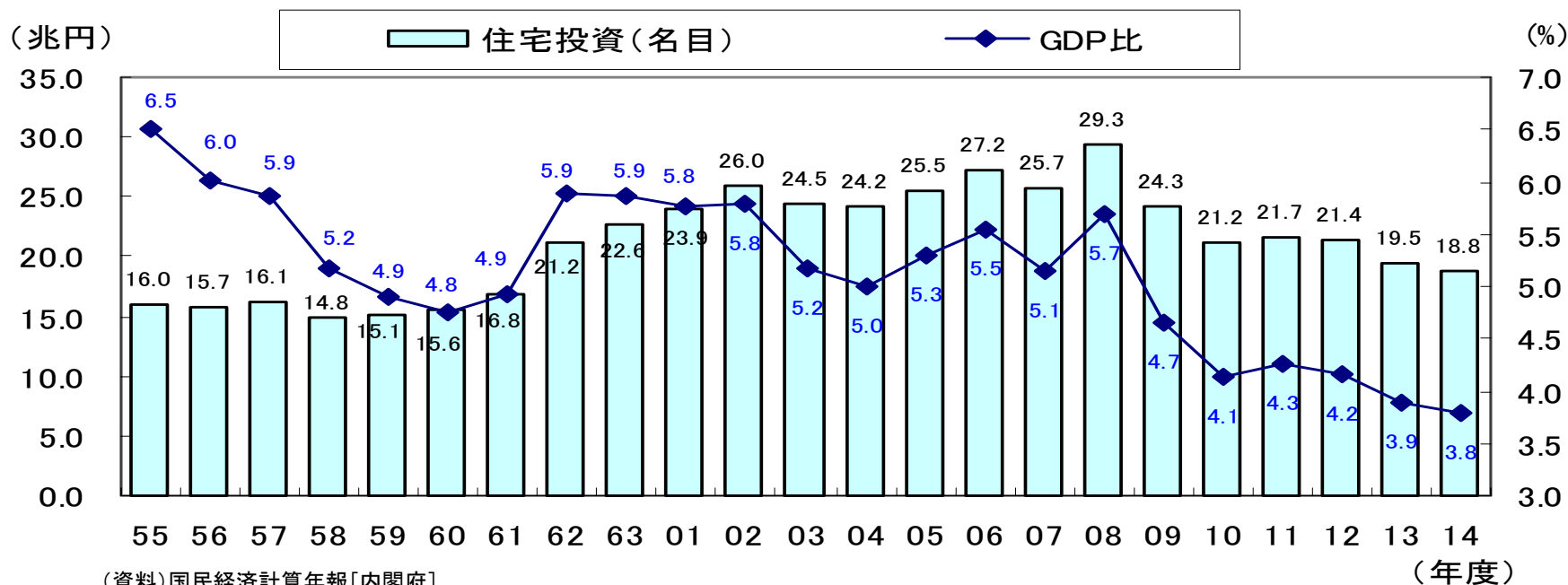
(1) 住宅投資等－1

① 住宅投資

◇我が国の住宅投資(名目)の動向をみると、平成2年度～平成8年度にはおおむね20兆円台後半で推移していたが、平成9年度以降は大きく減少し、20兆円台前半から10兆円後半で推移。

◇住宅投資の対GDP比は、昭和62年度～平成2年度には6%弱程度で推移していたが、平成9年度以降は4%台にまで減少し、平成13年度以降は3%後半の水準となった。

【住宅投資(名目)の推移】

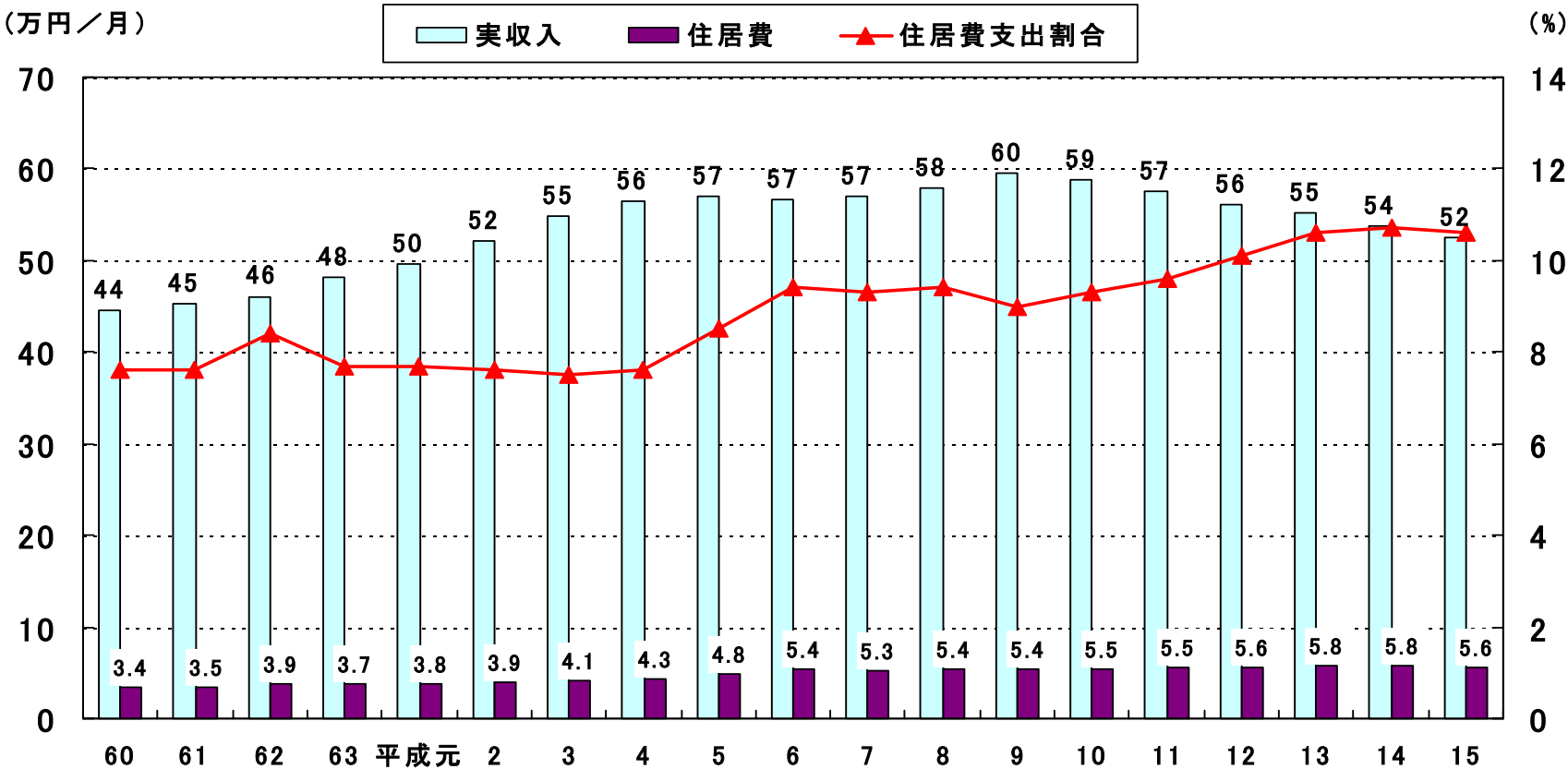


3(1)住宅投資等－2

②家計に占める住居費の動向(勤労者世帯)

◇家計調査によれば、平成9年以降、実収入の減少に伴い、家計に占める住居費の割合は一貫して漸増傾向にある。

【住居費支出割合の推移(勤労者世帯)】



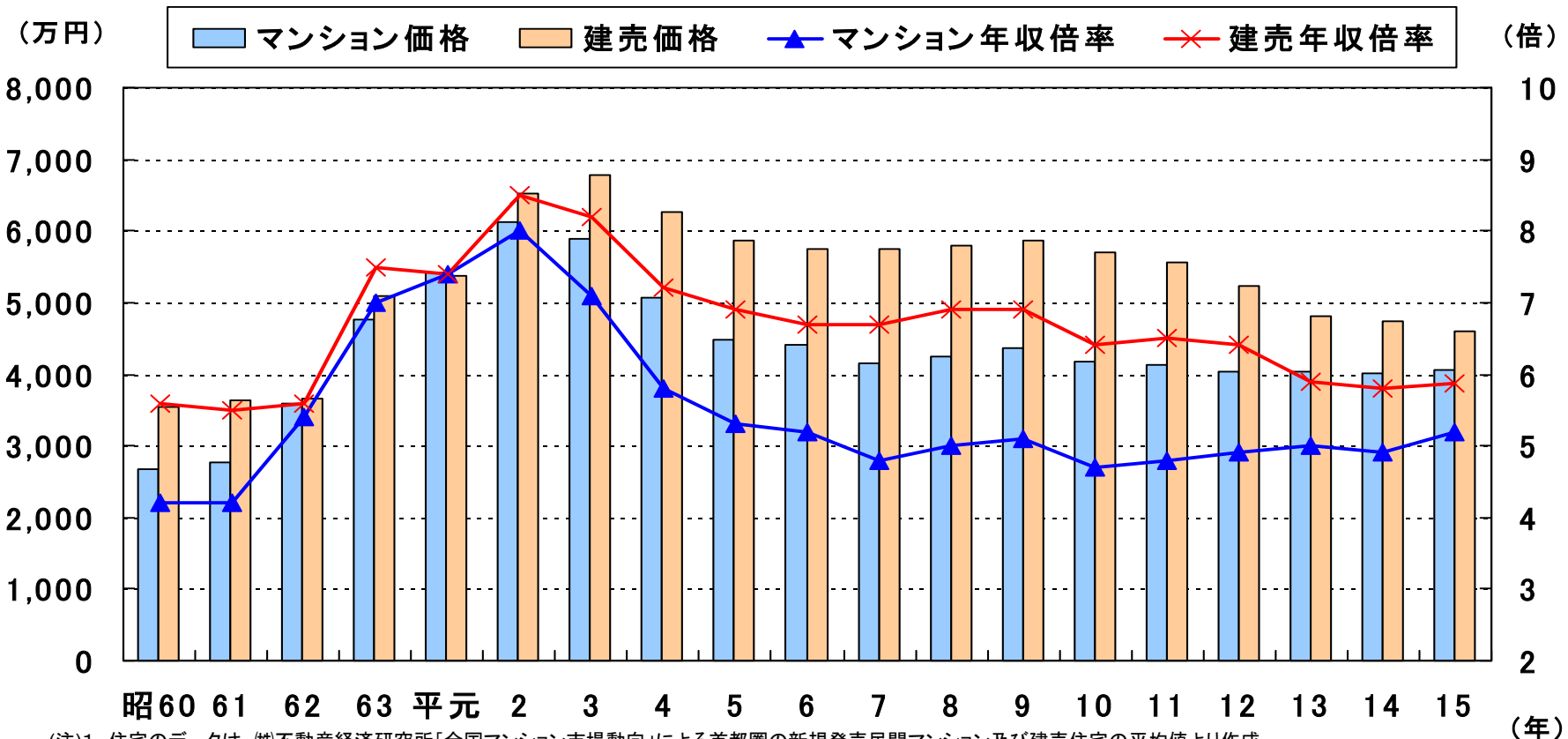
(注) 住居費支出割合＝住居費／実収入
住居費＝家賃・地代・修繕費等＋ローン返済額
(資料)「家計調査」(総務省)から作成

3(1)住宅投資等－3

③首都圏の住宅価格の年収倍率の推移

◇昭和62年以降の地価高騰等により住宅価格は大幅に上昇し、平成2年には年収の8倍に達したが、その後の地価下落を反映し、近年ではマンションで年収の5倍程度で推移。

【首都圏の住宅価格の年収倍率の推移】



(注)1. 住宅のデータは、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間マンション及び建売住宅の平均値より作成。

※首都圏：＜マンション＞東京・神奈川・千葉・埼玉、＜建売住宅＞東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城南部

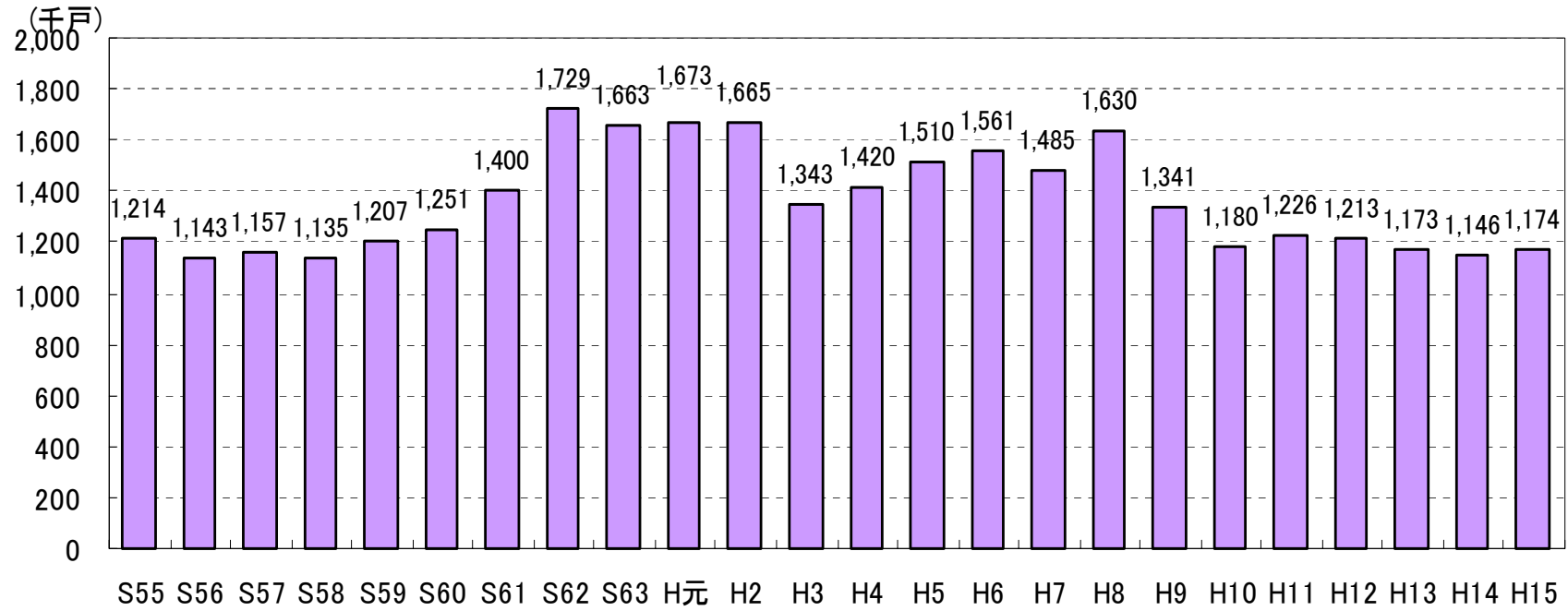
2. 年収は、総務省「貯蓄動向調査」、平成13年以降は「家計調査(貯蓄負債編)」

3(2)個別住宅市場の動向－1

①新築住宅市場

◇新築住宅着工戸数は、昭和50年代後半、110～120万戸台の水準で安定的に推移。
その後、バブル経済期には160～170万戸台の高水準で推移。
◇バブル崩壊後の平成3年度以降、平成3年度は落ち込んだが、平成8年度にかけては
140～160万戸台の水準で推移。
◇平成9年度以降は、景気低迷期でありながらも、昭和50年代後半の110～120万戸台
の水準に戻り、安定的に推移。

【新築住宅着工戸数の推移】



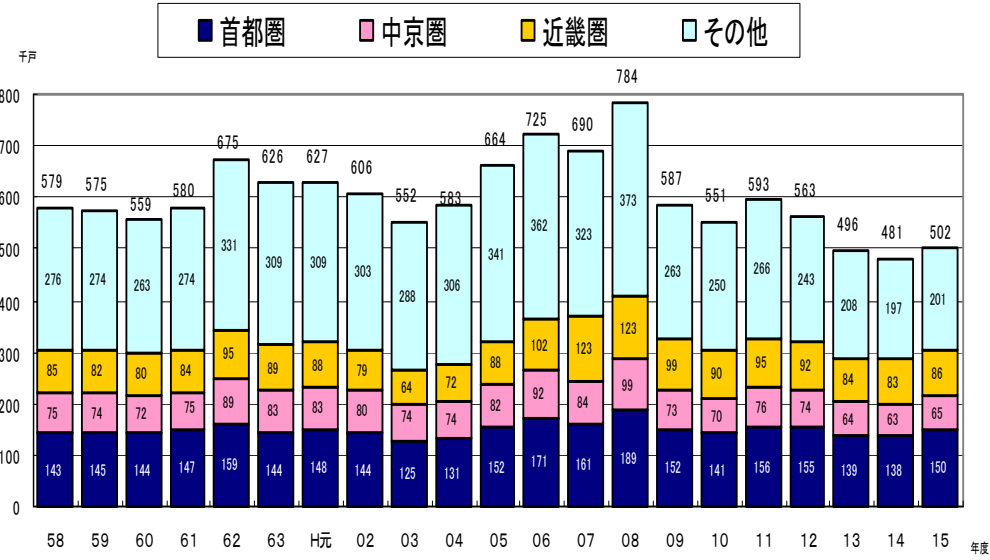
(資料)住宅着工統計[国土交通省]

3(2)個別住宅市場の動向－2

②戸建住宅市場

- ◇戸建住宅(※)の着工戸数は、平成8年度をピークに減少傾向。
- ◇首都圏においては、建売戸建住宅(※)の供給が平成6年度以降高水準で推移し、平成15年度には注文住宅(※)を含む戸建住宅着工の43%を占めている。(全国平均:26%)
- ◇戸建着工住宅の戸当たり床面積は、縮小傾向。

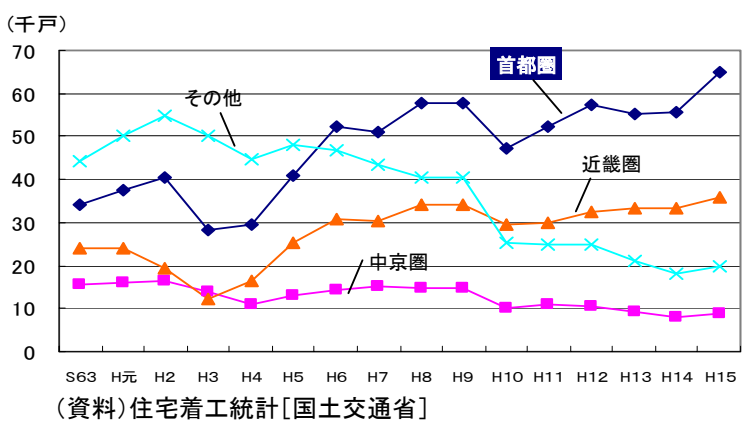
【戸建住宅着工戸数の推移(圏域別)】



○首都圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
○中京圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
○近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
(資料) 住宅着工統計[国土交通省]

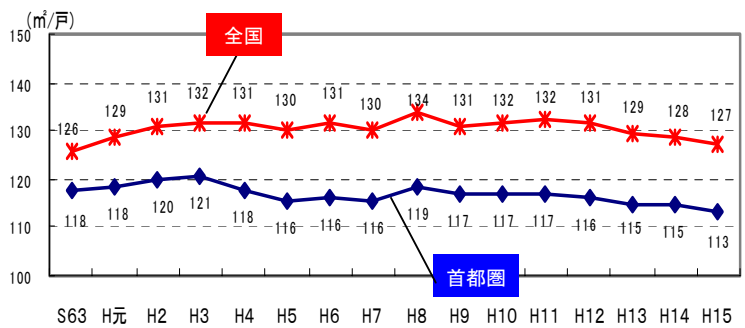
※「戸建住宅」: 住宅着工統計上の「持家」+「分譲住宅一戸建」
「建売戸建住宅」: 住宅着工統計上の「分譲住宅一戸建」
「注文住宅」: 住宅着工統計上の「持家」

【建売戸建着工戸数の推移(圏域別)】



(資料) 住宅着工統計[国土交通省]

【戸建着工住宅戸当たり床面積の推移】



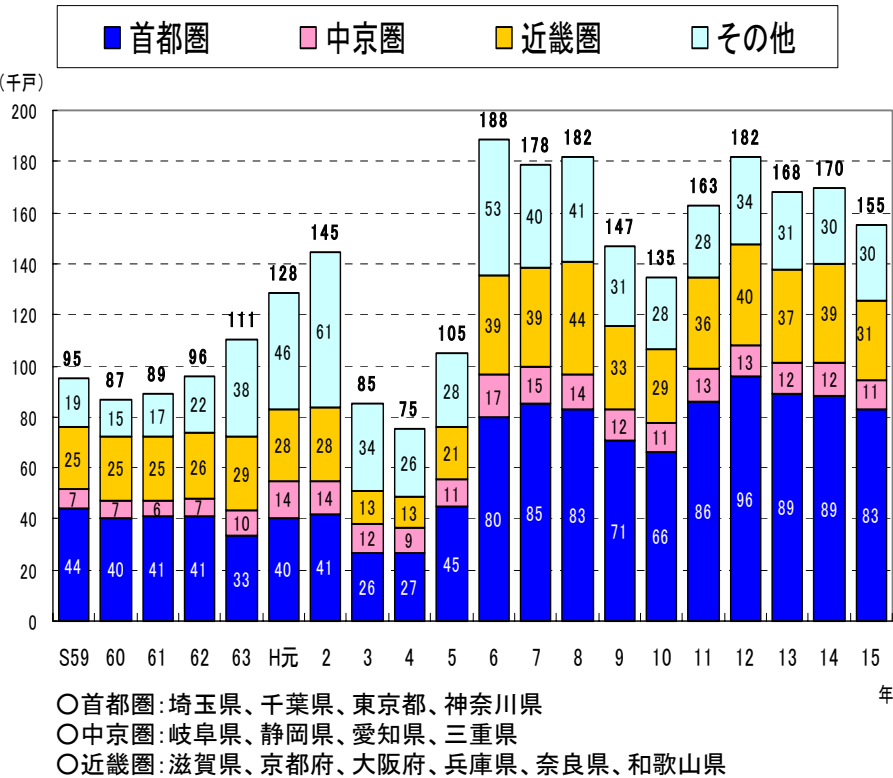
(資料) 住宅着工統計[国土交通省]

3(2)個別住宅市場の動向－3

③マンション市場－1

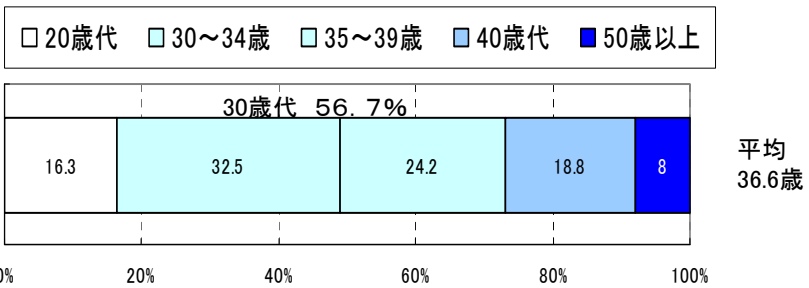
◇分譲マンション供給は、平成6年以降、高水準で推移。
◇これらの需要は、団塊ジュニア世代などの若年層が支えていると考えられる。
◇首都圏分譲マンションの戸当たり専有床面積は拡大を続けてきたが、平成15年は縮小。都区部と首都圏全体の差は縮小傾向。

【分譲マンション供給戸数の推移(圏域別)】



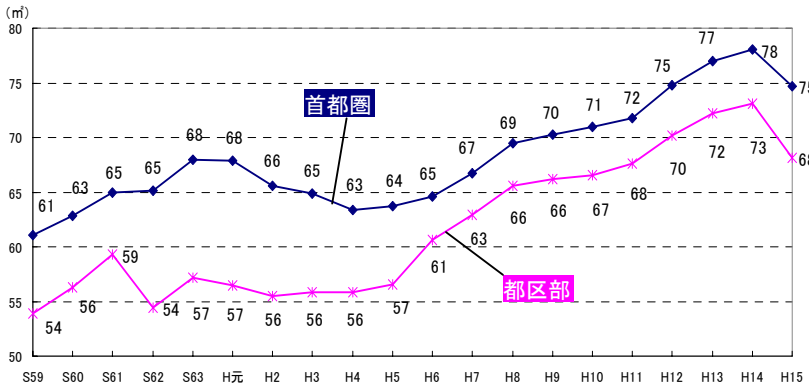
(資料) 全国マンション市場動向 [株] 不動産経済研究所

【新築分譲マンション購入者の世帯主年齢】



(資料) 住宅情報首都圏新築マンション契約者動向調査2003年
[株] リクルート

【首都圏分譲マンション戸当たり専有床面積の推移】



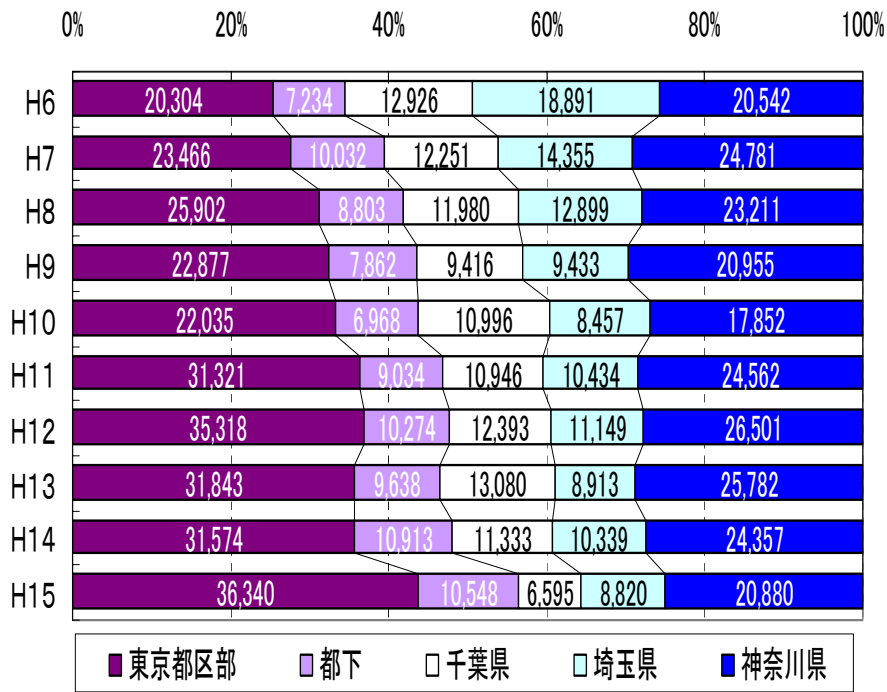
(資料) 全国マンション市場動向 [株] 不動産経済研究所

3(2)個別住宅市場の動向－4

③マンション市場－2

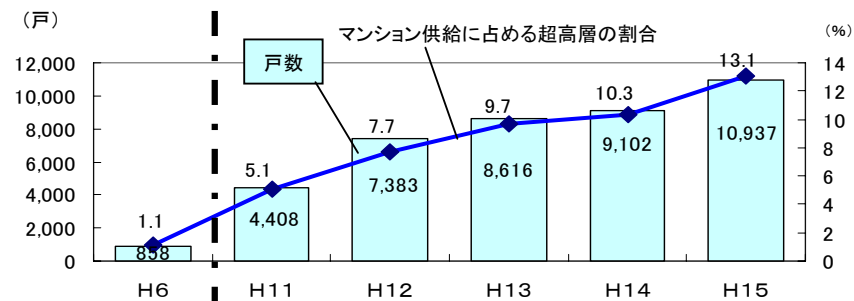
- ◇東京都区部におけるマンション供給量が増加する一方、郊外部は減少傾向。
- ◇首都圏における超高層マンション(20階建以上)の供給戸数は、平成11年以降、急増。
- ◇世帯構造の変化に伴い、小家族向け(2LDK以下)と大型物件(4LDK以上)が増加。

【首都圏マンション供給の地域別シェアの推移】



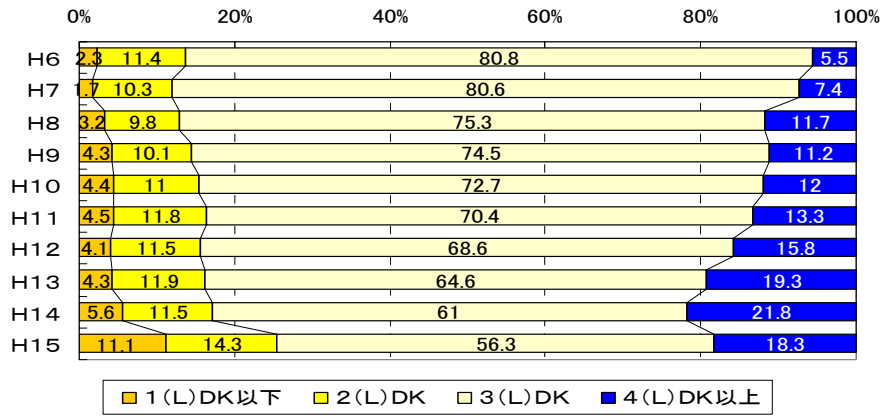
(資料) 全国マンション市場動向 [株]不動産経済研究所

【首都圏における超高層分譲マンション供給の推移】



(資料) CRI [株]長谷工総合研究所

【首都圏マンション供給における型式別の推移】



1(L)DK以下 2(L)DK 3(L)DK 4(L)DK以上

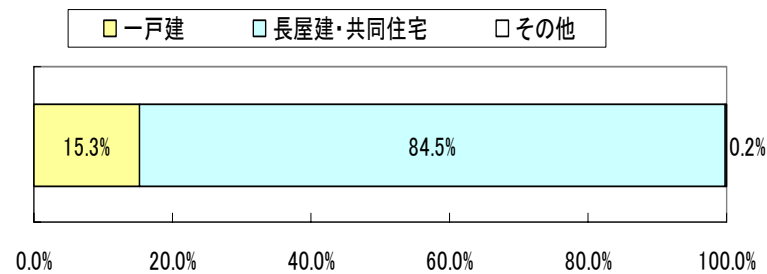
3(2)個別住宅市場の動向－5

④賃貸住宅市場－1

(i) 賃貸住宅ストックの現状

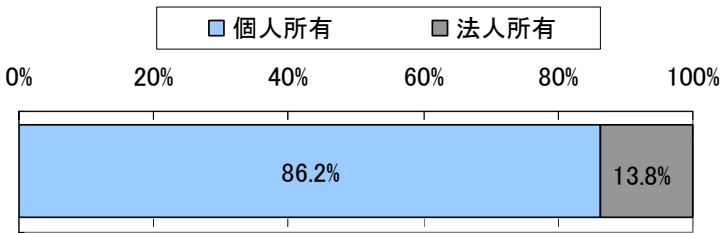
◇民間借家ストックは共同建が多い。
◇所有形態の約9割が個人所有。

【民間借家ストックの現状(建て方別)】



(資料) 平成15年住宅・土地統計調査(速報)[総務省]

【民間借家ストックの現状(所有形態別)】

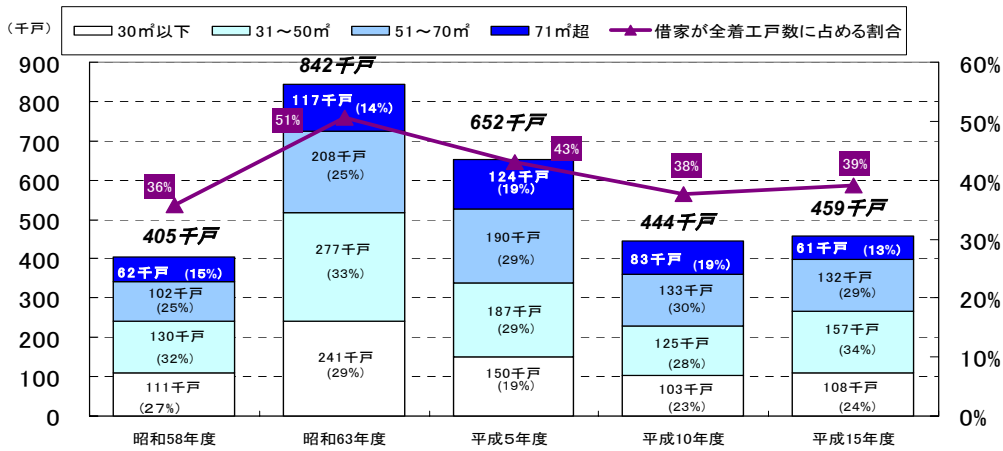


(資料) 平成10年住宅・土地統計調査[総務省]

(ii) 新築賃貸住宅着工の現状

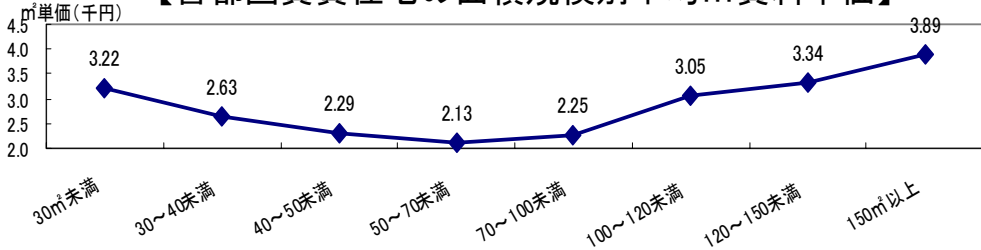
◇賃貸住宅の新築着工戸数は、バブル期以前の水準に戻った。
◇面積規模別の平均㎡単価を見ると、ファミリーに適した規模(※)の賃料単価が低く、供給が進みにくいと考えられる。(※3人世帯の都市型誘導居住水準75㎡)

【賃貸住宅の新築着工戸数の推移(面積別)】



(資料) 住宅着工統計[国土交通省]

【首都圏賃貸住宅の面積規模別平均㎡賃料単価】



(資料) アットホーム株式会社資料(News Release)から国土交通省作成(平成16年12月時点)

3(2)個別住宅市場の動向－6

④賃貸住宅市場－2

(iii) 定期借家制度の普及状況

- ◇借家契約のうち定期借家は4.7%で、前回調査の2.8%を上回る。
- ◇定期借家契約の実績がない事業者(67.3%)の約7割は今後は積極的に活用したい又は場合によっては活用したいとの意向。

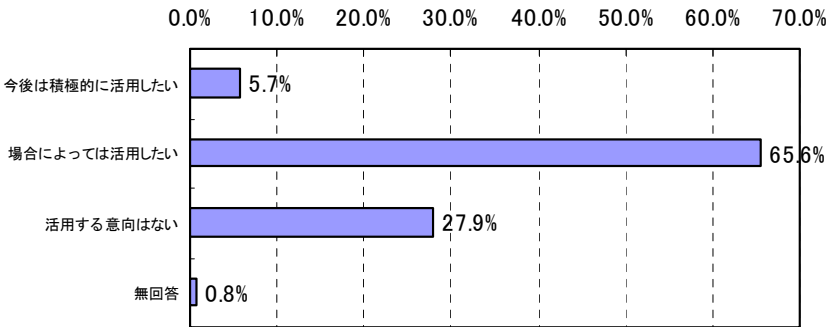
【定期借家制度の普及状況】

全 体	4.7%	(平成13年	2.8%)
戸 建	11.2%	(平成13年	10.1%)
共同建	4.0%	(平成13年	2.6%)

(資料) 定期借家制度実態調査(平成15年9月)[国土交通省]

【定期借家制度の活用意向】

※定期借家契約の実績がない事業者(67.3%)に、今後の活用意向について更に質問した。

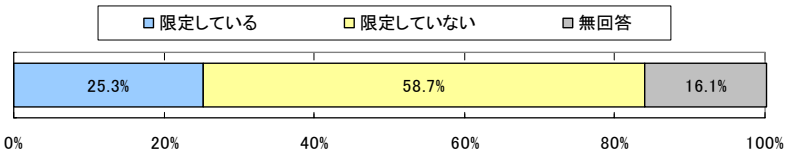


(資料) 定期借家制度実態調査(平成15年9月)[国土交通省]

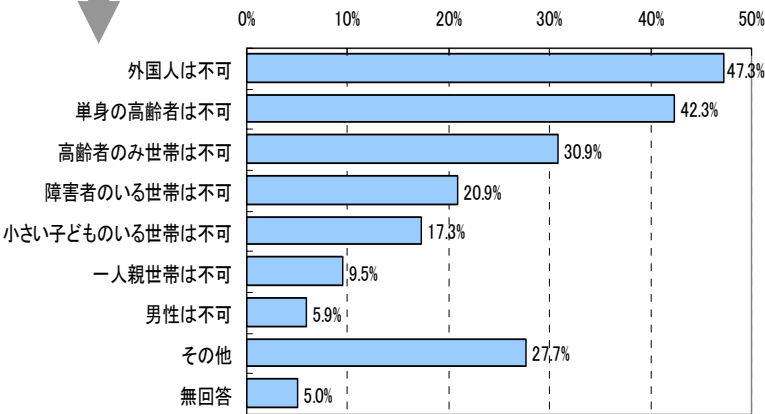
(iv) 入居者限定の実態

- ◇民間賃貸住宅経営者の約4分の1が入居者を限定。
- ◇入居者限定は、高齢者、障害者、小さい子供のいる世帯などの社会的弱者が対象となっている場合が多い。

【入居者限定の有無】



【入居者限定の内容】



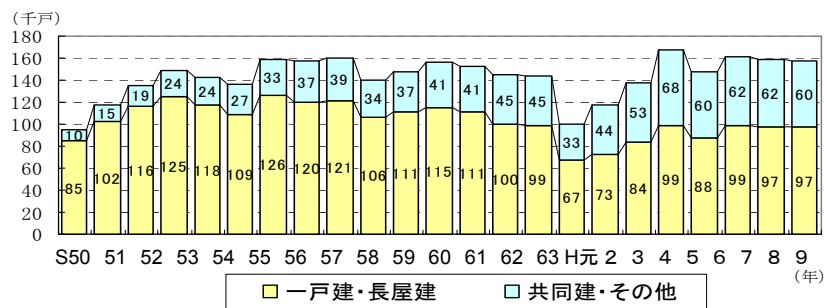
(資料) (財)日本賃貸住宅管理協会が貸家経営者を対象に行ったアンケート調査(平成14年6月)

3(2)個別住宅市場の動向－7

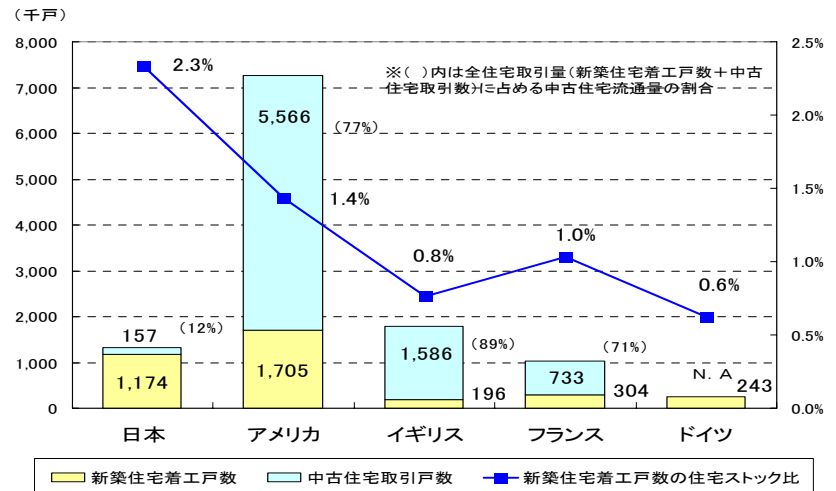
⑤中古住宅流通市場－1

- ◇住宅・土地統計調査による中古住宅流通量は平成9年で15.7万戸。
(直近の数値は、平成17年3月末に発表予定)
- ◇レインズ登録物件の成約報告件数は、平成13年度から15年度の間に12%増加しており、中古住宅市場の拡大の兆しが見える。
- ◇我が国の住宅市場は新築住宅中心の市場であり、中古住宅流通などのストック活用が未成熟。

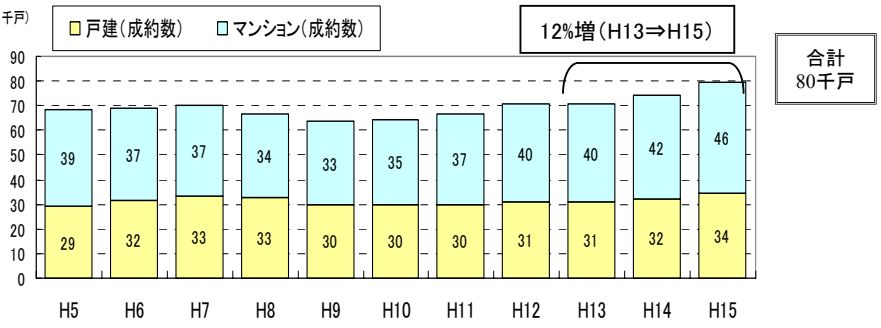
【中古住宅流通量の推移(住宅・土地統計調査)】



【中古住宅市場の国際比較】



【レインズ登録物件の成約報告件数の推移】



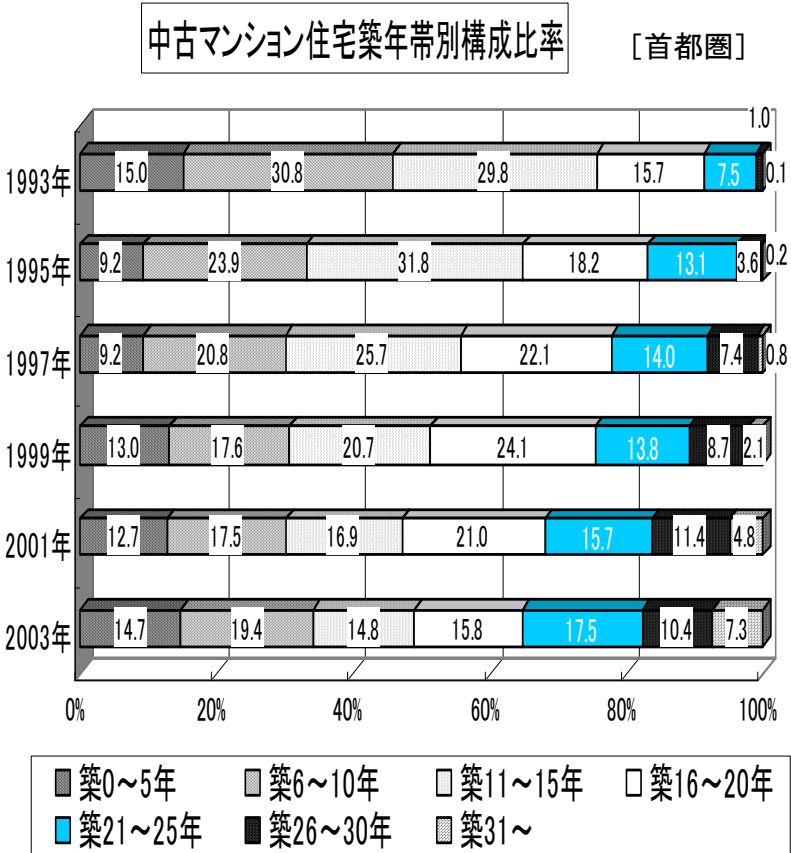
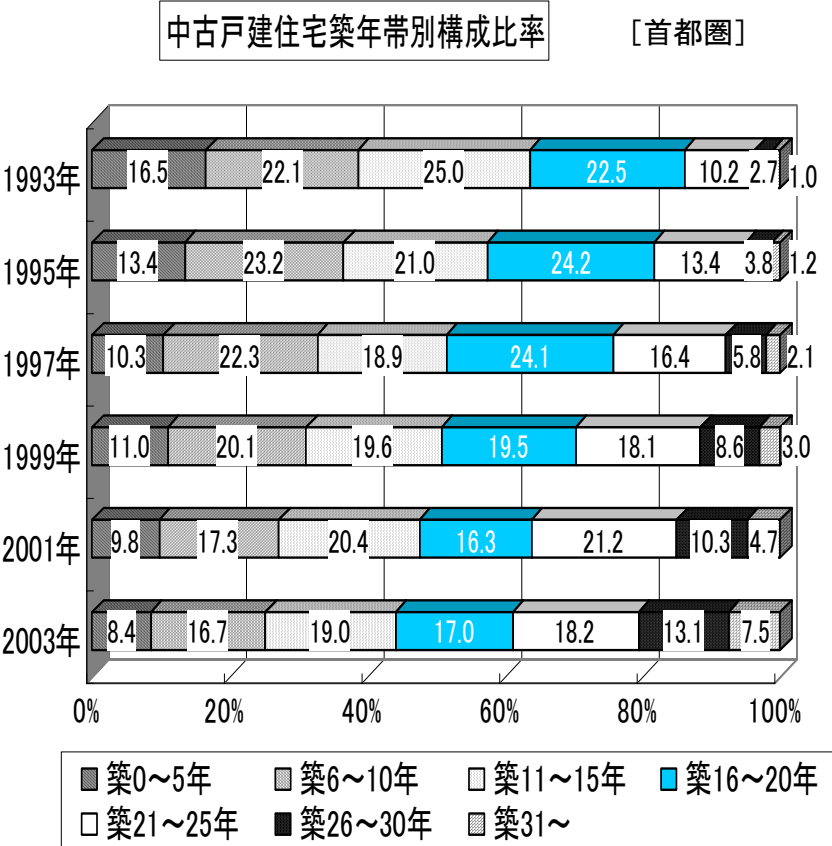
(資料)不動産流通近代化センター

(資料) 日本:住宅着工統計(平成15年度)、平成10年住宅・土地統計調査
アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2002
イギリス: Housing Statistics 2003
(中古住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)
フランス: Annuaire Statistique de la France edition 2004
公共事業・交通・住宅・海事省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>
ドイツ: 連邦統計局ホームページ <http://www.destatis.de/>

3(2)個別住宅市場の動向－8

⑤中古住宅流通市場－2

◇築年数が古い住宅の流通が拡大しており、良質な中古住宅が市場で評価されつつある。



(資料) (財)東日本不動産流通機構(2004年度)

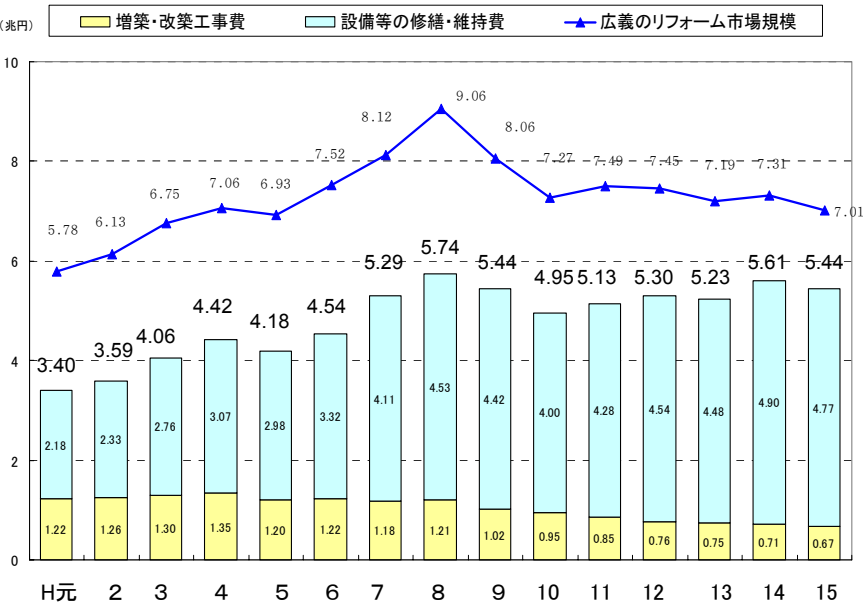
3(2)個別住宅市場の動向－9

⑥住宅リフォーム市場－1

(i) 住宅リフォームの市場規模

◇平成15年度における住宅リフォーム市場規模は約5.4兆円と推計されている。
◇我が国の住宅投資に占める住宅リフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。

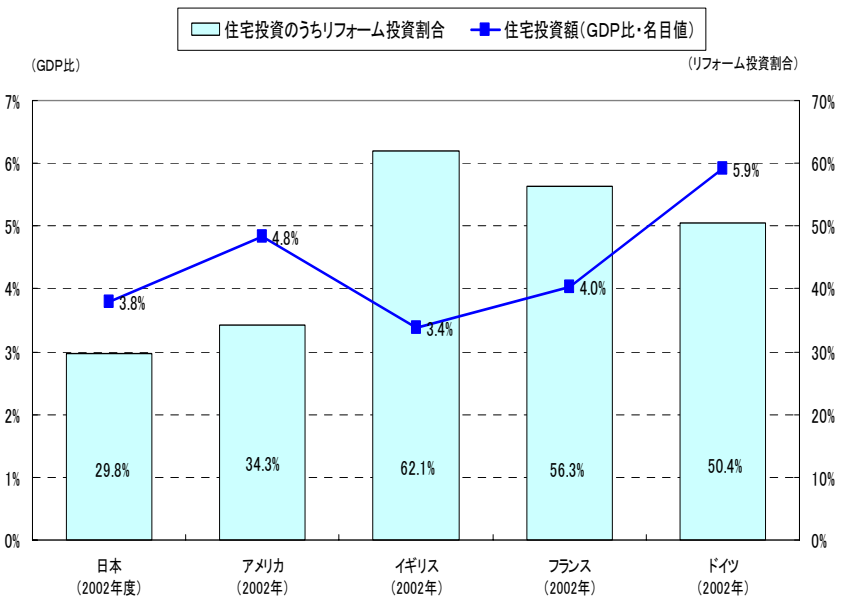
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

(注1) 分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
(注2) 「広義の市場規模」: 戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占める住宅リフォーム割合の国際比較】



(資料) 住宅投資のGDP比

日本: 内閣府「国民経済計算年報平成16年版」
その他: National Accounts of OECD countries 2004
住宅投資のうちリフォーム投資割合
日本: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
アメリカ: Census of Construction Industries
イギリス、フランス、ドイツ: ユーロコンストラクト資料

3(6)住宅リフォーム市場の動向－10

⑥住宅リフォーム市場－2

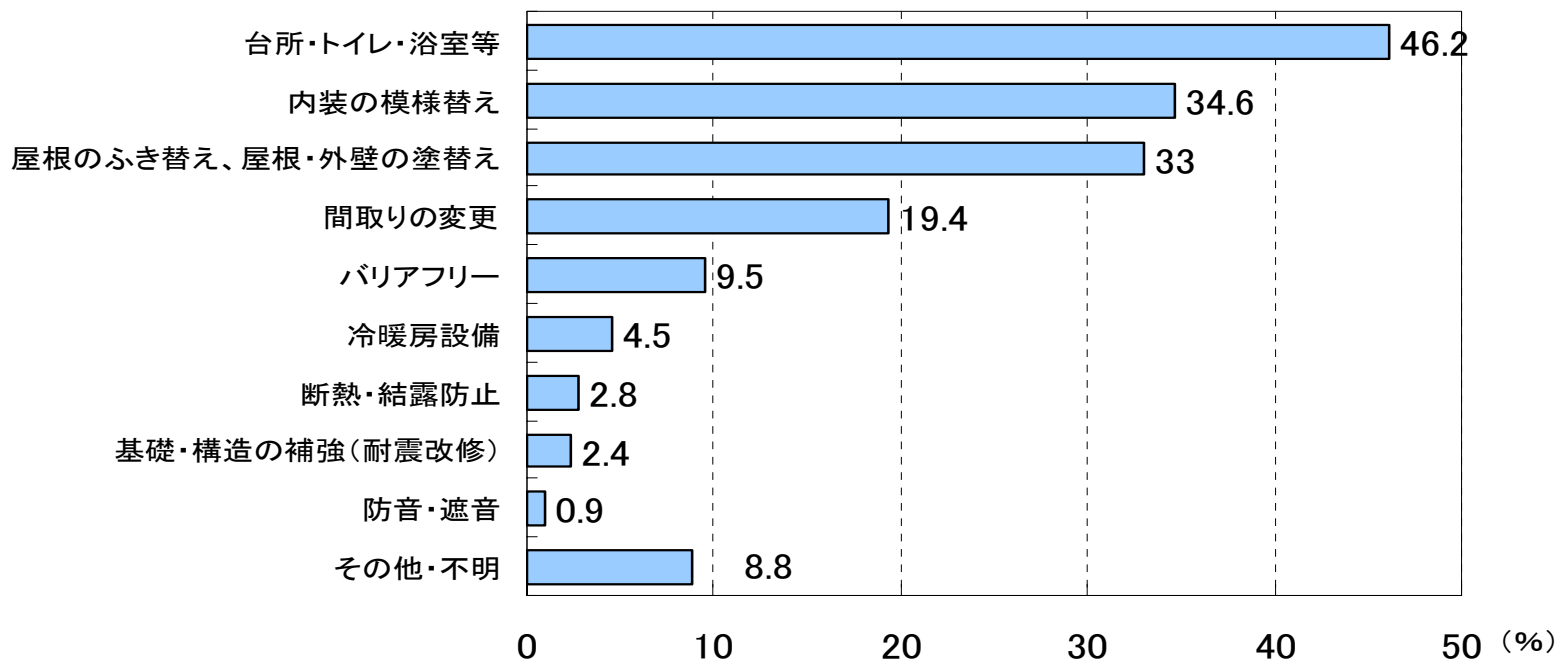
(ii)住宅リフォームの実施内容

◇住宅リフォームの実施内容としては、台所等の水周り、内装の模様替え、屋根のふき替え・外壁の塗替えなどが3割を超え、上位を占めている。

◇バリアフリー化は約1割で実施されているが、省エネ対策(断熱・結露防止)及び耐震改修はともに約2%に止まる。

※2つまで回答

【住宅リフォームの実施内容】



(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

4 多様化・高度化する居住ニーズ

人口・世帯
構造の変化

価値観・ライフスタイルの変化

社会・経済
情勢の変化

生活者1万人アンケート調査

(1997年、2000年 野村総合研究所)

○周りの人と違う個性的なものを選ぶ

最多:10代 [25.9%] 最少:60代 [8.6%]

○自分のライフスタイルにこだわって商品を選ぶ

最多:10、20代 [42.7%] 最少:60代 [20.7%]

土地・住宅の需要とライフスタイルに関する意識調査

(2004年2月 国土交通省)

○結婚しなくても満足 of 生活ができる

20・30代[32.1%] 40・50代[24.2%] 60代[15.1%]

○必ずしも子供を持つ必要はない

20・30代[46.6%] 40・50代[36.0%] 60代[19.4%]

居住ニーズは多様化・高度化

ライフスタイルに応じたニーズ

①子育て世帯

・安全性や遮音性など

②高齢者世帯

・高齢期対応の設備など

居住ニーズの例

住宅の選択に関するニーズ

・新築、中古
・都心居住、郊外居住 など

住宅の特徴や性能からみたニーズ

・超高層マンション
・コーポラティブハウス など

●行政への期待の変化

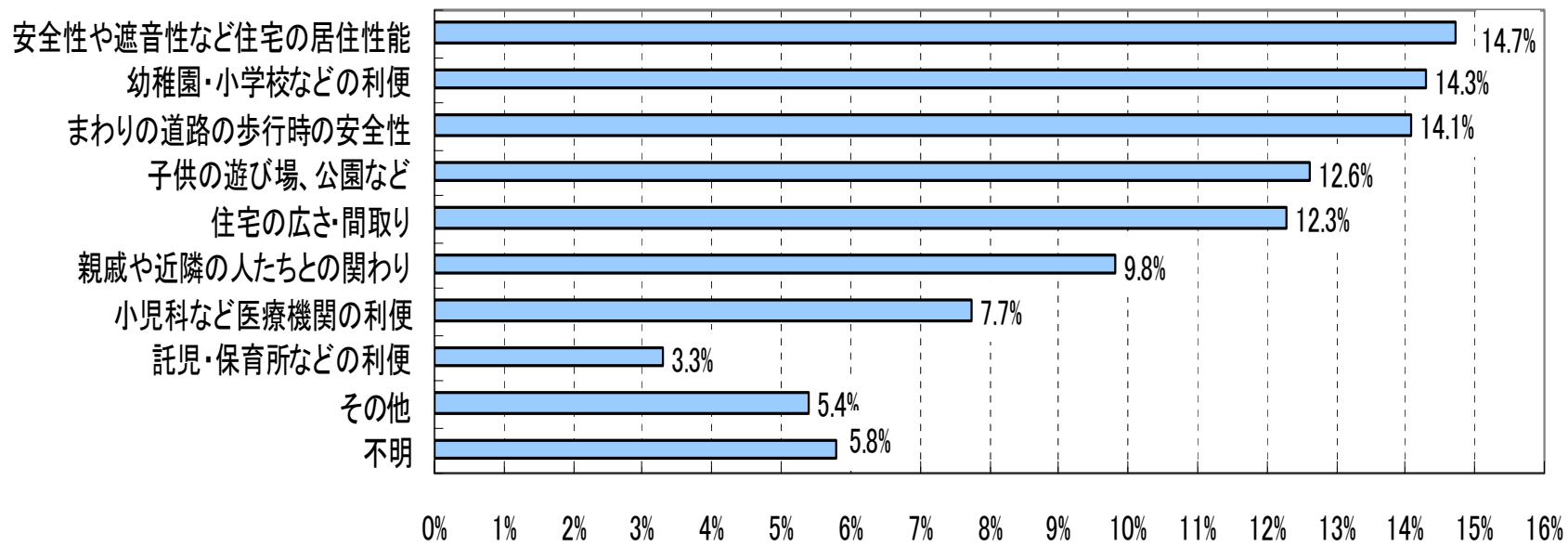
●ニーズに対応した新たなビジネスの出現

4 多様化・高度化する居住ニーズの例－1

(1)子育て世帯のニーズ

- ◇安全性や遮音性など住宅の居住性能
- ◇幼稚園・小学校などの利便性
- ◇まわりの道路の歩行時の安全性
- ◇子供の遊び場、公園などがあること
- ◇住宅の広さ・間取り

【子育てにおいて重視する要素】



(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

4 多様化・高度化する居住ニーズの例－2

(2) 高齢者世帯のニーズ

- ◇高齢化対応に対する不満度は高い。
- ◇将来改造したい構造・設備としては、手すり、床段差、浴槽が上位。
- ◇高齢者の住替えにあたっては利便性を重視する傾向があり、戸建住宅から住み替えた高齢者のうち1／4がマンションへ住替え。

【高齢者の住宅・設備に対するニーズ】

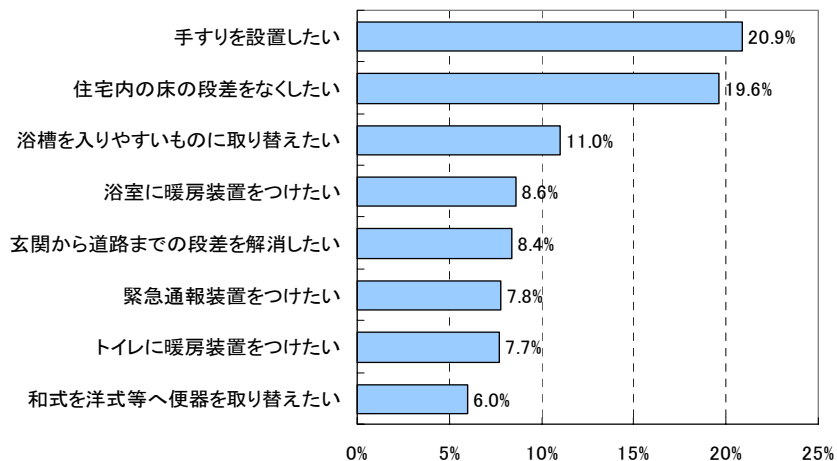
<住宅の高齢化対応に対する不満度は高い>

○「高齢者への配慮」不満率 66.3%

(P. 18参照)

(資料)平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

<将来改造したい構造・設備は手すり・床段差が上位>

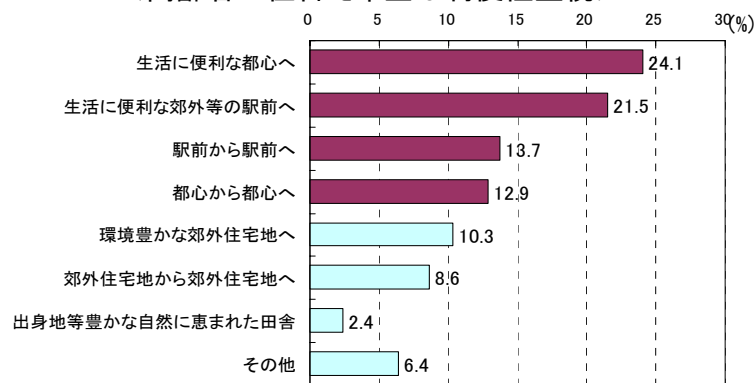


※改造希望項目のうち、上位8項目を抽出。

(資料)内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(平成13年)

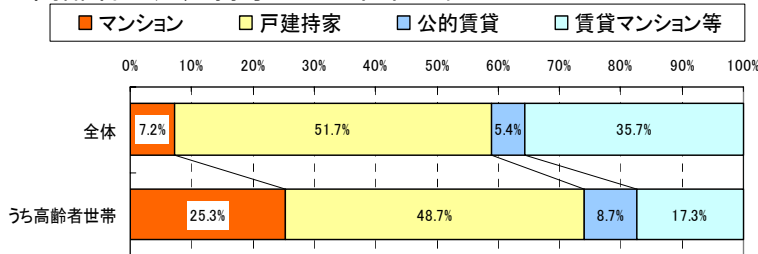
【高齢者の住替えに対するニーズ】

<高齢者の住替え希望は利便性重視>



(資料)住み替えに関するアンケート(H16.3)〔(財)高齢者住宅財団〕

<高齢者の戸建持家からの住替え先の1／4がマンション>



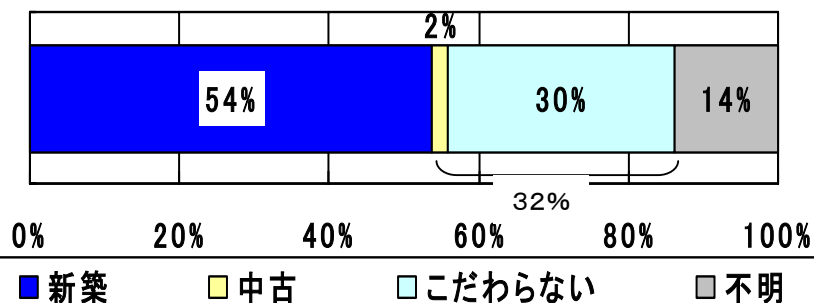
(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

4 多様化・高度化する居住ニーズの例－3

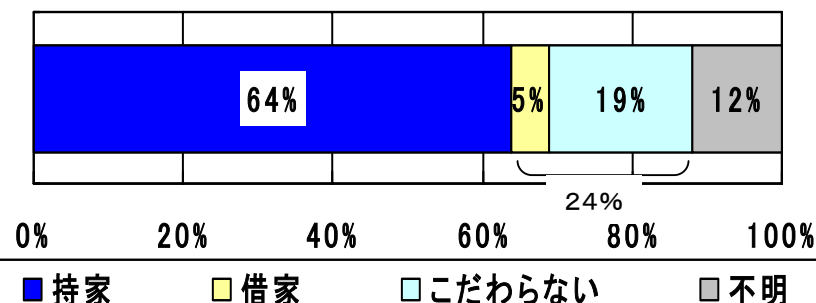
(3) 住宅の選択に関するニーズ

- ◇新築住宅を好む者が多いが、こだわらない者も3分の1程度存在。
- ◇持家を好む者が多いが、借家を好む者やこだわらない者も4分の1程度存在。
- ◇戸建てを好む者が多いが、共同建て等を好む者やこだわらない者も3分の1程度存在。
- ◇郊外居住を好む者が多いが、街なか居住や都心居住に対するニーズも多い。

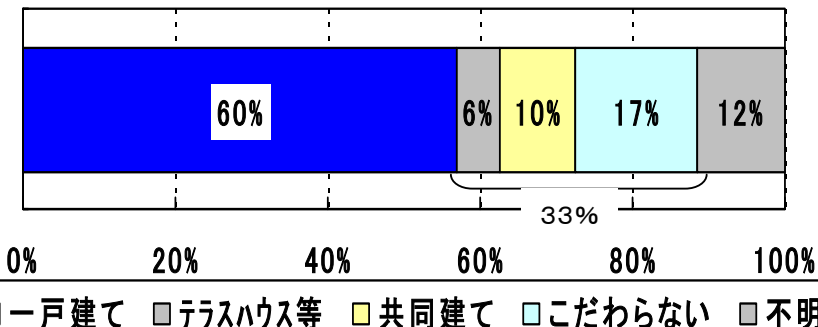
住まいに関する意向(新築・中古)



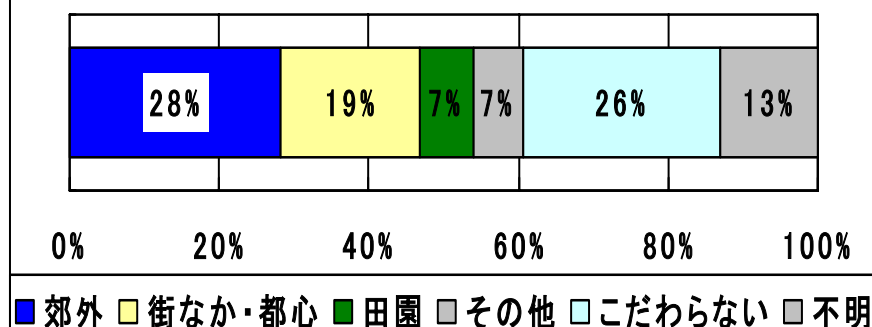
住まいに関する意向(所有関係)



住まいに関する意向(建て方)



住まいに関する意向(立地)



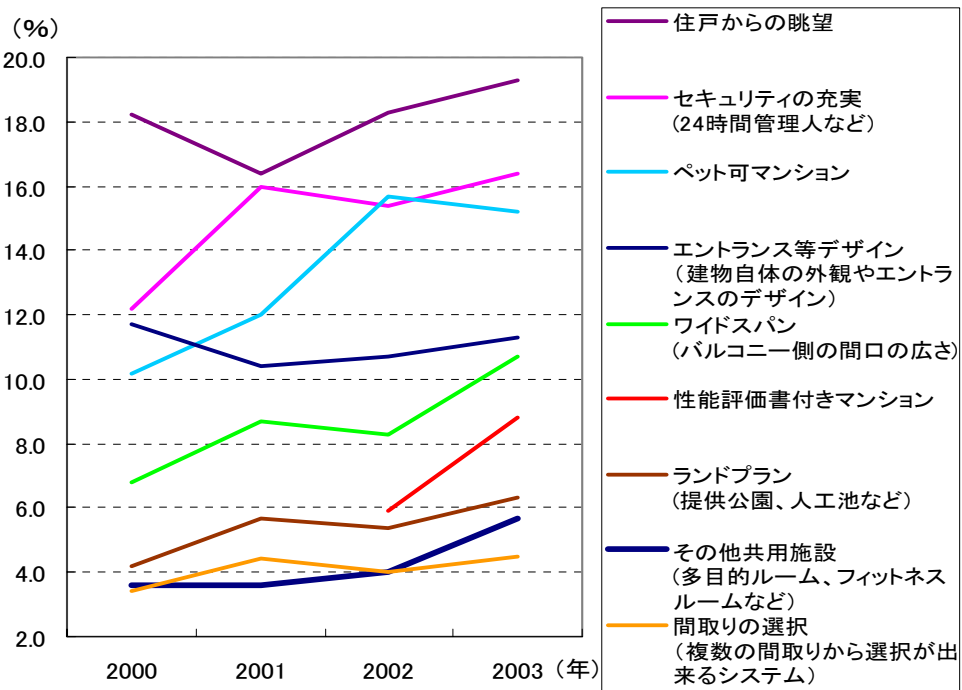
(資料)平成15年住宅需要実態調査[国土交通省]

4 多様化・高度化する居住ニーズの例－4

(4) 住宅の特徴や性能からみたニーズ

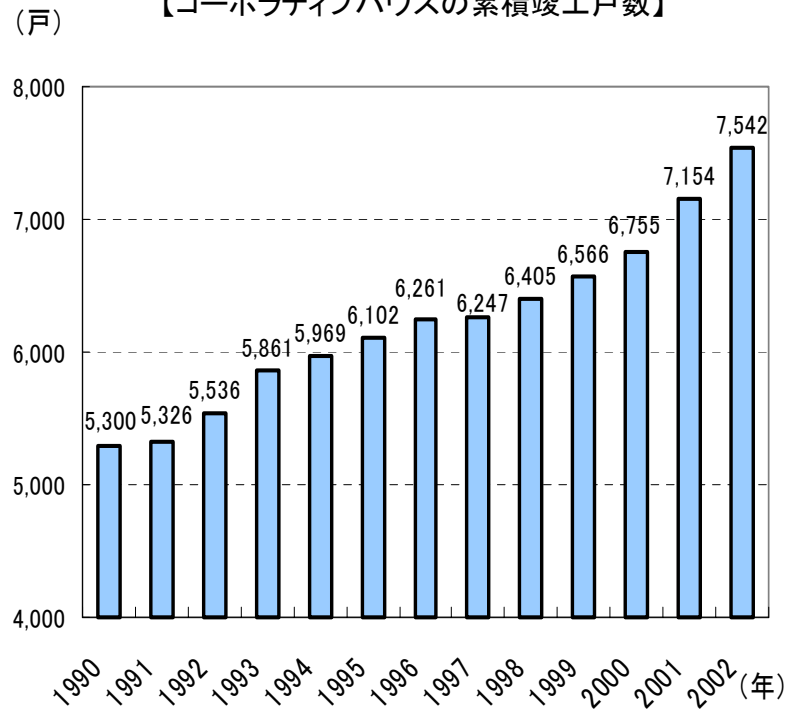
- ◇眺望、付属施設の充実度などを重視した居住スタイルに対するニーズ
(ex.超高層・大規模マンション)
- ◇ペットとの共生に対するニーズ
- ◇デザイン、性能等へのこだわり
- ◇複数人で住宅の設計段階から積極的に関わり自分好みの共同住宅やコミュニティを追及
(ex.コーポラティブハウス)

【マンション購入の決め手となった物件スペック】
(増加傾向が見られるものを主に抽出)



(資料) (株)リクルート「首都圏新築マンション契約者動向調査」より作成

【コーポラティブハウスの累積竣工戸数】



(資料) (株)矢野経済研究所「2003マンション市場の徹底研究」

4 多様化・高度化する居住ニーズの例ー5

(5)行政への期待(内閣府世論調査の結果概要)

◇「住宅の確保」については、セーフティネット機能への期待が4割と最も高い。積極的関与の期待は3割弱に減少し、関与不要が2割強に増加。

◇「耐震改修」については、6割以上が国・地方公共団体の費用負担を期待。

◇「バリアフリー化」、「地球温暖化対策」については、3割以上が行政の支援等を期待。

住宅の確保

	(H10調査)	(H16調査)
○関与不要	13.5%	⇒ 22.3%
○セーフティネット	41.0%	⇒ 41.1%
○積極的に関与	35.6%	⇒ 27.0%
・確保を支援	24.5%	⇒ 19.7%
・確保を保証	11.1%	⇒ 7.3%

耐震改修

【住宅の耐震化に向けて国・自治体がやるべきこと】	
※複数回答	
○耐震改修費用の負担	63.8%
○耐震改修住宅が被災した場合の損失補償	48.0%
○危険地域に関する情報提供	34.2%
○耐震改修の技術者・相談窓口の紹介	29.8%
○家具の固定等の器具の紹介	21.3%

バリアフリー化

○自主的に取り組む	19.9%
○行政支援があれば取り組む	31.1%
○自己負担がネックで取り組み難い	28.0%
○関心がない	6.5%
○既に取り組んでいる	9.5%

地球温暖化対策

○自主的に取り組む	14.6%
○行政支援があれば取り組む	34.3%
○自己負担がネックで取り組み難い	38.5%
○関心がない	5.1%
○既に取り組んでいる	1.6%

(資料)住宅の確保:「住宅に関する世論調査」(平成16年11月)[内閣府]、「住宅・宅地に関する世論調査」(平成10年12月)[内閣府]
耐震改修:「住宅の耐震化に関する特別世論調査」(平成16年9月)[内閣府]
バリアフリー・地球温暖化対策:「住宅に関する世論調査」(平成16年11月)[内閣府]

4 多様化・高度化する居住ニーズの例－6

(6) 多様な消費者ニーズに対応した新たなビジネスの出現

◇居住ニーズの多様化や情報化の進展に対応し、様々な新たな住宅関連ビジネスが生まれつつある。

新たなビジネスの例

個人のライフスタイルや価値観に対応した住まい方の実現

○高齢者住宅経営

… 食事等のサービスを付加した健常高齢者向け住宅等の経営

○オフィス・コンバージョン

… 都心などの空きオフィスの躯体を活かし、住宅として再生

○住宅プロデュース

… 注文住宅建築のコンペの実施、設計者交渉への助言などを実施

○リフォーム・コーディネート

… 注文者のニーズに最適なリフォーム工事業者との契約を支援

商品・サービスについて評価・納得できる取引の実現

○中古住宅オークション

… オークションの場を提供し、売却希望住宅と購入希望者を募集

○バイヤーズ・エージェント

… 内覧・契約への立会い等を通じ、住宅購入者に助言

○インスペクション(建物調査)

… 中古住宅の劣化状況や瑕疵の有無を調査・評価

○瑕疵保証

… 住宅等の瑕疵等について、一定期間保証

○マンション管理組合サポート

… 管理組合に対し、管理会社への委託内容の改善などを助言