

平成 15年 「住宅・土地統計調査」及び  
「住宅需要実態調査」の結果の概要

# 平成15年「住宅・土地統計調査」及び「住宅需要実態調査」の結果の概要

## 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

- 昭和23年以降、5年ごとに実施 (今回は平成10年)
- 全国で約400万世帯を調査 (全世帯の1/10弱)
- 住宅の面積、所有関係、建て方等の客観的データ
- 平成15年10月1日時点の調査 (16年8月30日に速報公表)

## 住宅需要実態調査 (国土交通省住宅局)

- 昭和35年以降、概ね5年ごとに実施 (今回は平成10年)
- 全国で約10万世帯を調査 (全世帯の1/400弱)
- 住宅の評価、今後の意向等の主観的データが中心
- 平成15年12月1日時点の調査 (16年9月3日に確報公表)

## 平成15年 住宅・土地統計調査の結果(速報)の概要 【 】内は前回調査の結果と増減

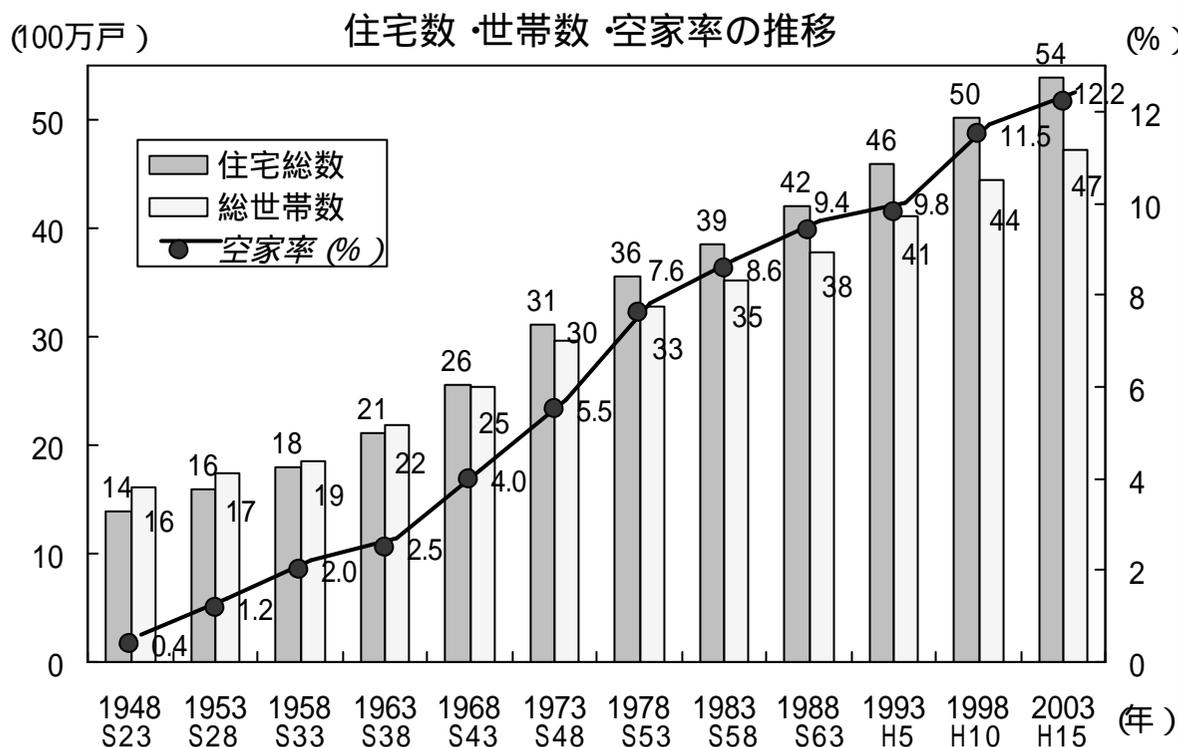
### 1. 住宅数は世帯数以上に増加し 空家率が上昇

住宅総数 = 5,387万戸  
【5,025万戸、+362万戸】

総世帯数 = 4,722万世帯  
【4,436万世帯、+286万世帯】

空家率 = 12.2%  
【11.5%、+0.7】

住宅総数	居住世帯あり		4,684万戸 (86.9%)
	居住世帯なし	空家 (別荘、賃貸・売却用等)	660万戸 (12.2%)
		一時的使用のみ	33万戸 (0.6%)
		建築中	11万戸 (0.2%)

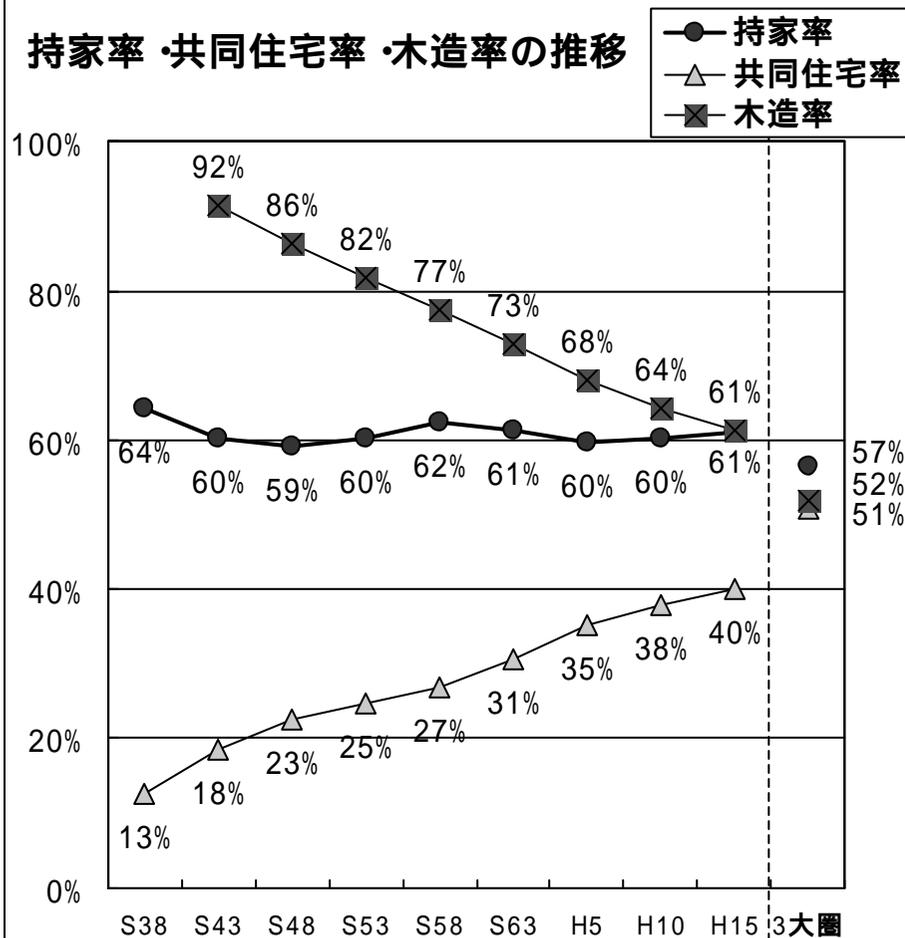


詳細情報の所在：総務省統計局のホームページ (<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>)

## 2. 持家率・共同住宅率が増加、木造率は低下

持家率	=	61.2%	【60.3%、+0.9】
3大都市圏	=	56.6%	【54.6%、+2.0】
共同住宅率	=	40.0%	【37.8%、+2.2】
3大都市圏	=	50.8%	【49.0%、+1.8】
木造率	=	61.4%	【64.4%、-3.0】
3大都市圏	=	52.0%	【55.5%、-3.5】

### 持家率・共同住宅率・木造率の推移

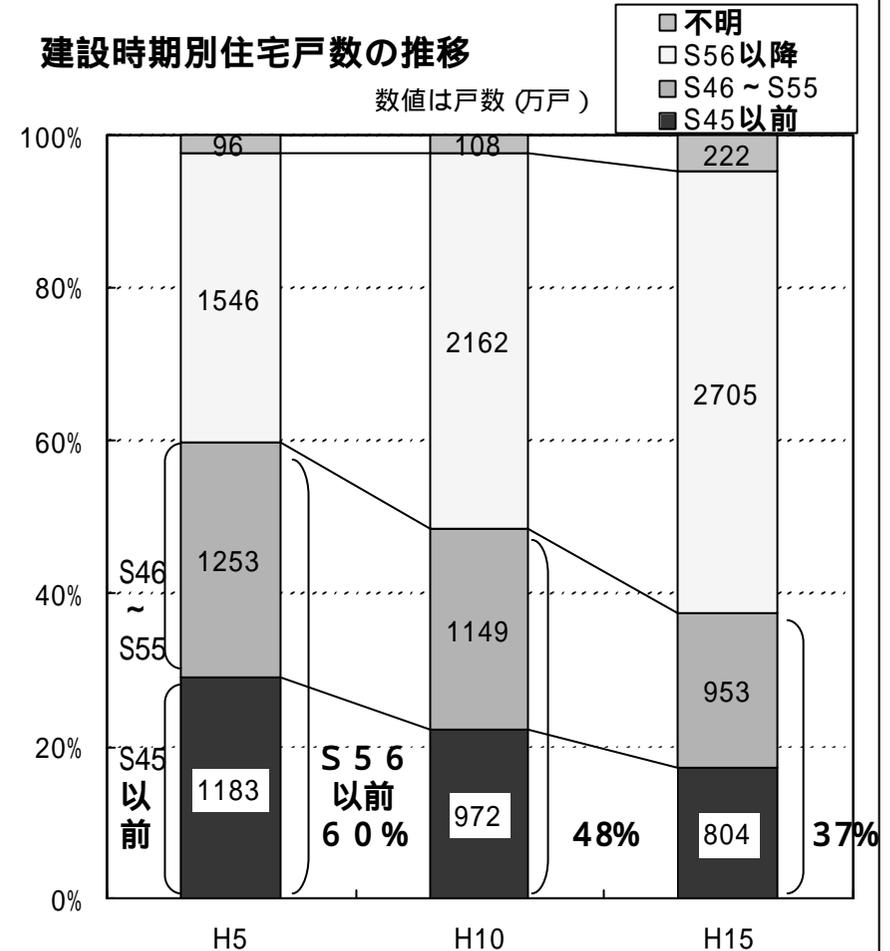


## 3. 新耐震基準以前の住宅が、1/3強まで減少

昭和56年(新耐震基準)以前に建築された住宅	戸数	1,757万戸	【2.121万戸、364万戸】
	比率	37.5%	【48.3%、10.8】

参考：昭和46年(耐震基準一部改正)以前建築の住宅	戸数	804万戸	【972万戸、168万戸】
	比率	17.2%	【22.1%、4.9】

### 建設時期別住宅戸数の推移



**4. 1戸当たり床面積は増加し、  
誘導居住水準を1/2が達成  
(借家と大都市圏では水準は低い)**

**1戸当たり延べ面積**

全国 全体 = 96.2㎡【 92.4㎡、 +3.8㎡】  
 持家 = 125.4㎡【122.7㎡、 +2.7㎡】  
 借家 = 47.7㎡【 44.5㎡、 +3.2㎡】

関東大都市圏(全体)  
 = 78.0㎡【 73.4㎡、 +4.6㎡】

**最低居住水準未達世帯率**

全国 全体 = 4.2%【 5.1%、 0.9】  
 持家 = 1.2%【 1.3%、 0.1】  
 借家 = 9.5%【11.3%、 1.8】

関東大都市圏(全体)  
 = 6.2%【 7.8%、 1.6】

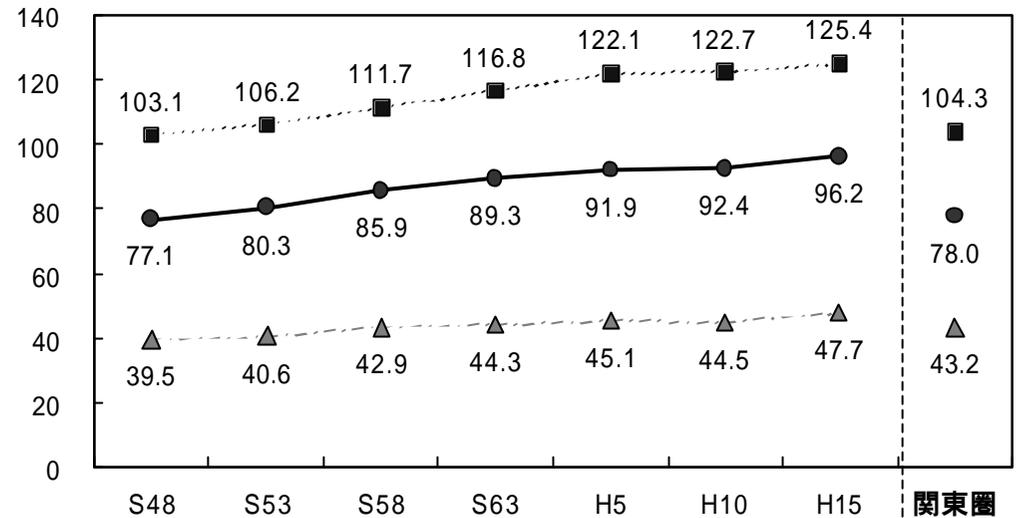
**誘導居住水準達成率**

全国 全体 = 52.2%【46.5%、 +5.7】  
 持家 = 64.8%【58.2%、 +6.6】  
 借家 = 34.4%【29.8%、 +4.6】

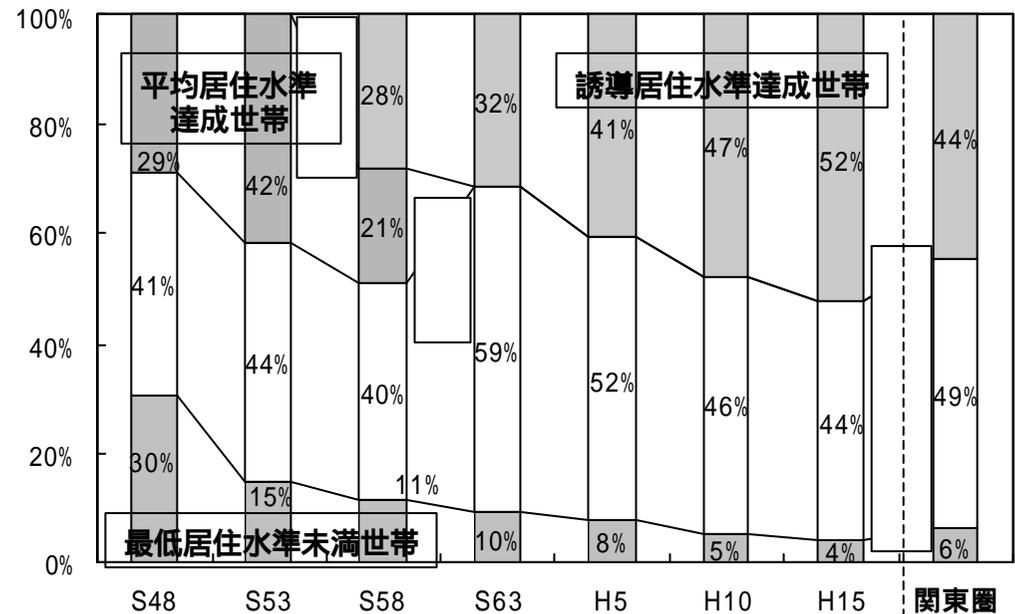
関東大都市圏(全体)  
 = 44.4%【37.7%、 +6.7】

京阪神大都市圏(全体)  
 = 47.6%【41.1%、 +6.5】

**平均床面積の推移**



**居住水準の推移**



# 平成15年 住宅需要実態調査の結果の概要

【 】内は前回調査の結果と増減

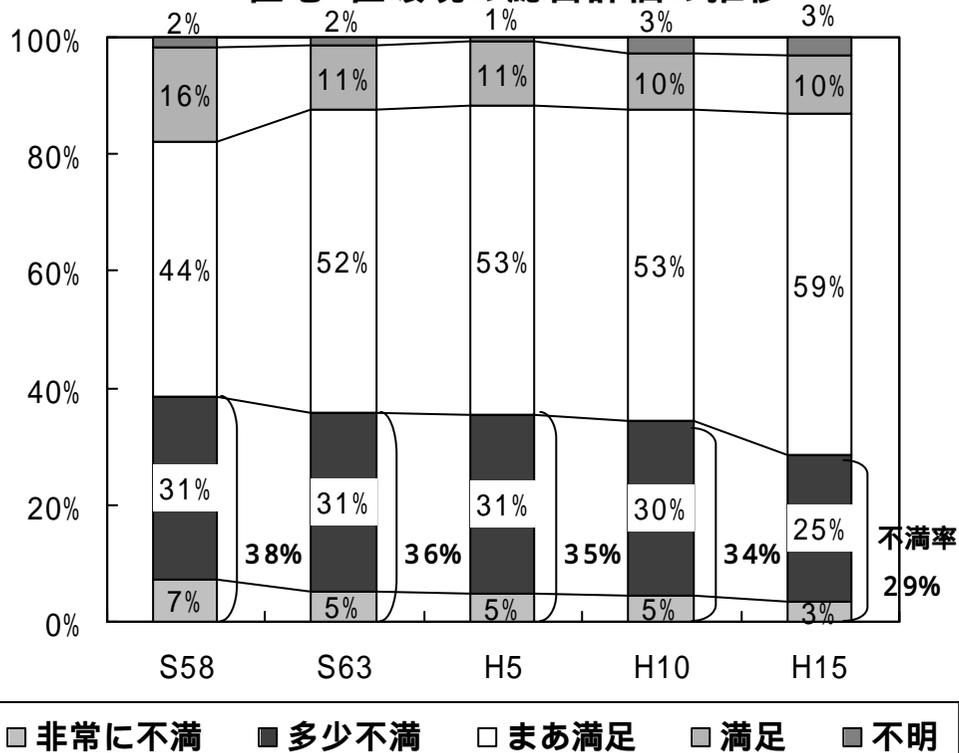
## 1. 住宅・住環境に関する不満率は低下

住宅・住環境の総合評価 不満率 = 29% 【34%、5】

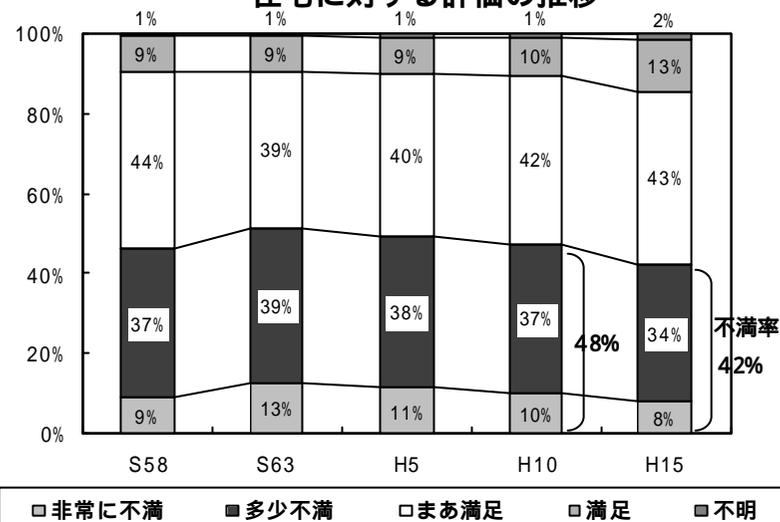
住宅に対する評価 不満率 = 42% 【48%、6】

住環境に対する評価 不満率 = 32% 【36%、4】

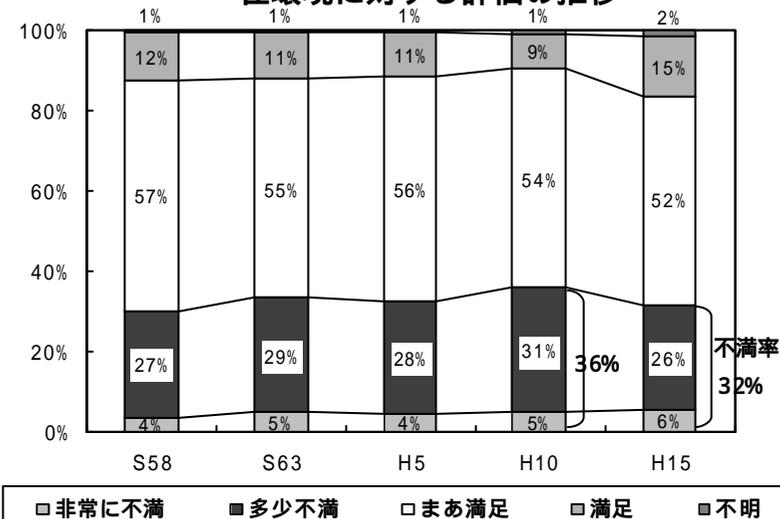
### 住宅・住環境の総合評価の推移



### 住宅に対する評価の推移



### 住環境に対する評価の推移



## 2. 高齢者対応・防犯・省エネ等への関心が高い

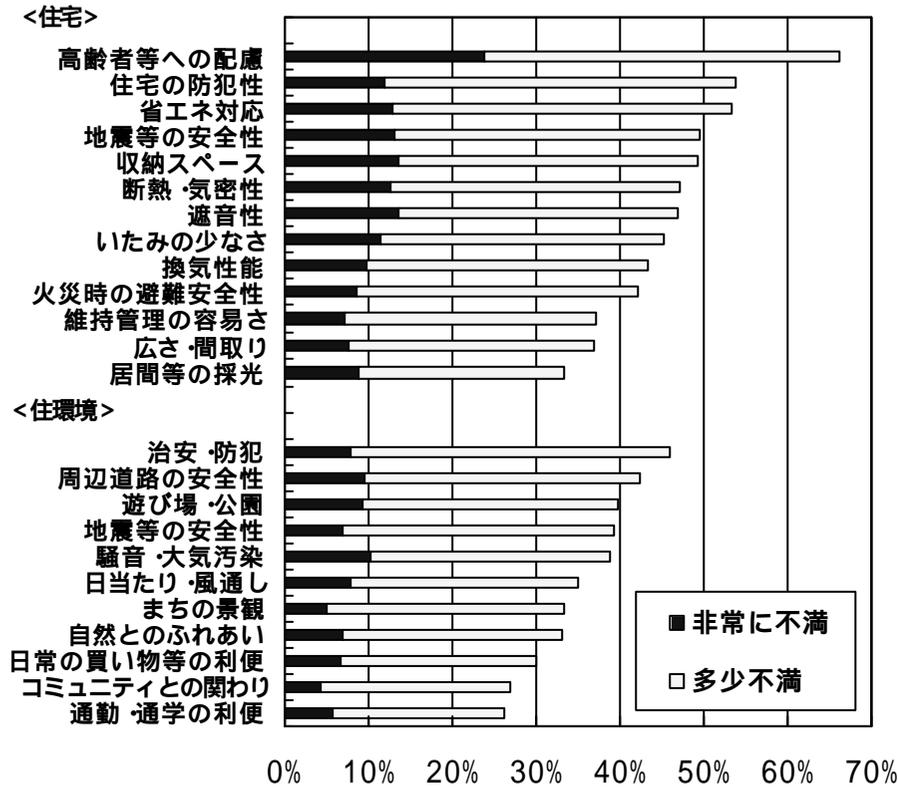
不満率の高い項目（住宅）

- ・ 高齢者等への配慮 不満率 = 66% 【66%】
- ・ 住宅の防犯性 不満率 = 54% 【新規質問事項】
- ・ 省エネ対応 不満率 = 53% 【質問内容変更】
- ・ 耐震等の安全性 不満率 = 50% 【新規質問事項】

不満率の高い項目（住環境）

- ・ 治安・防犯等 不満率 = 46% 【新規質問事項】
- ・ 周辺道路の安全性 不満率 = 42% 【40%】

### 住宅・住環境の各要素に対する不満率



## 3. 高齢期の子供世帯との同居・近居は、現状・意向ともに減少傾向

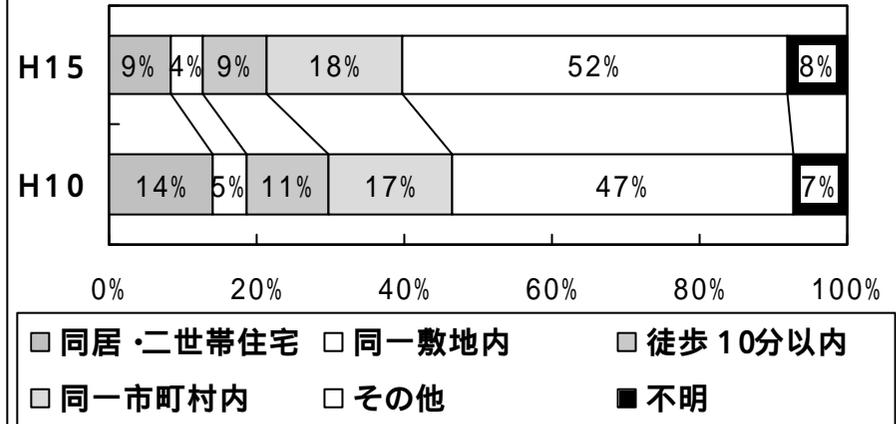
親世帯の子世帯との同居率（高齢者のいる世帯）

8.5% 【14.1%、 5.6】

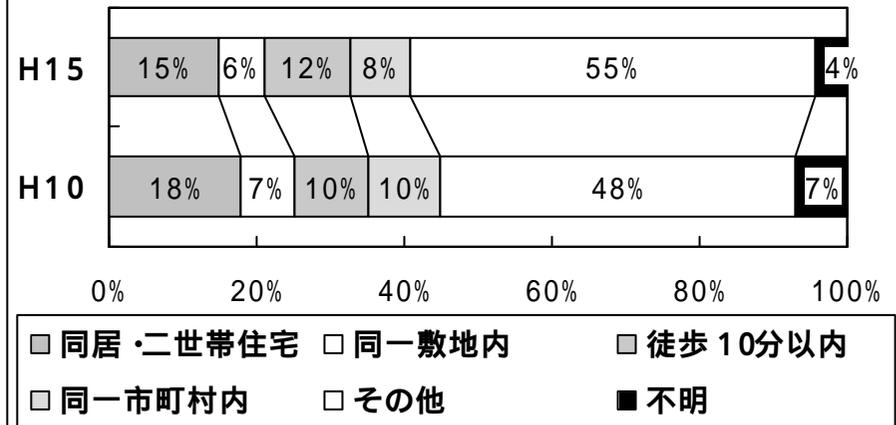
高齢期の子供世帯との同居意向（全世帯）

15% 【18%、 3】

### 高齢世帯の子世帯との住まい方の現状



### 高齢期の子世帯との住まい方の意向

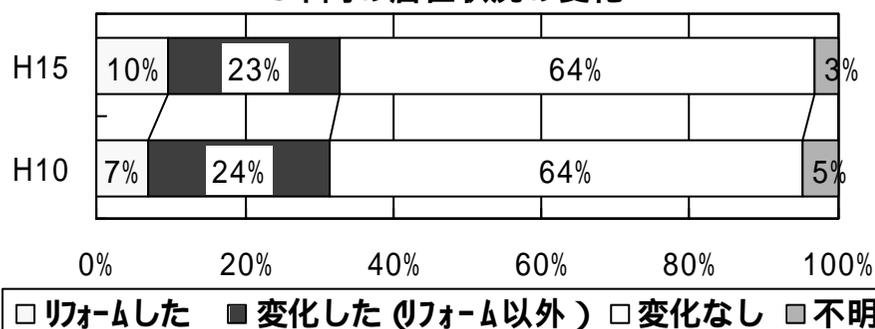


#### 4. 5年間で1/3が転居・リフォーム等を実施、うちリフォームは全体の約1割に増加

最近5年間で、住宅の新築・購入・リフォームや賃貸住宅入居等の居住状況の変化のあった世帯  
全世帯の33%【32%、+1】

うち、リフォーム(増改築・模様替え・修繕等)を実施した世帯(中古購入等に伴う場合を含む)  
全世帯の9.7%【7.1%、+2.6】

5年間の居住状況の変化

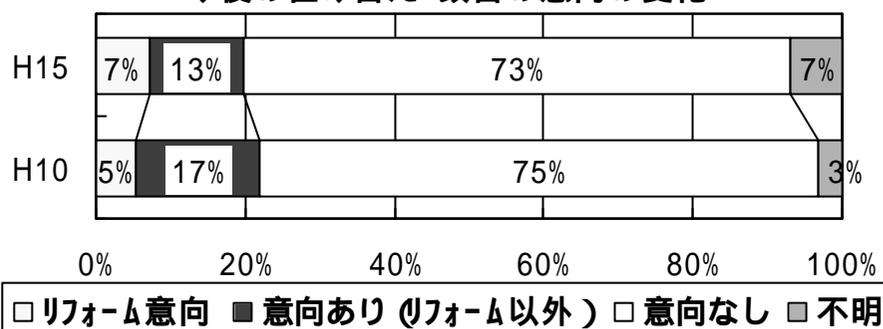


#### 5. 今後1/5が転居・リフォーム等の意向、うちリフォームの意向が増加

今後、住宅の新築・購入・リフォームや賃貸住宅入居等の意向のある世帯  
全世帯の20%【22%、-2】

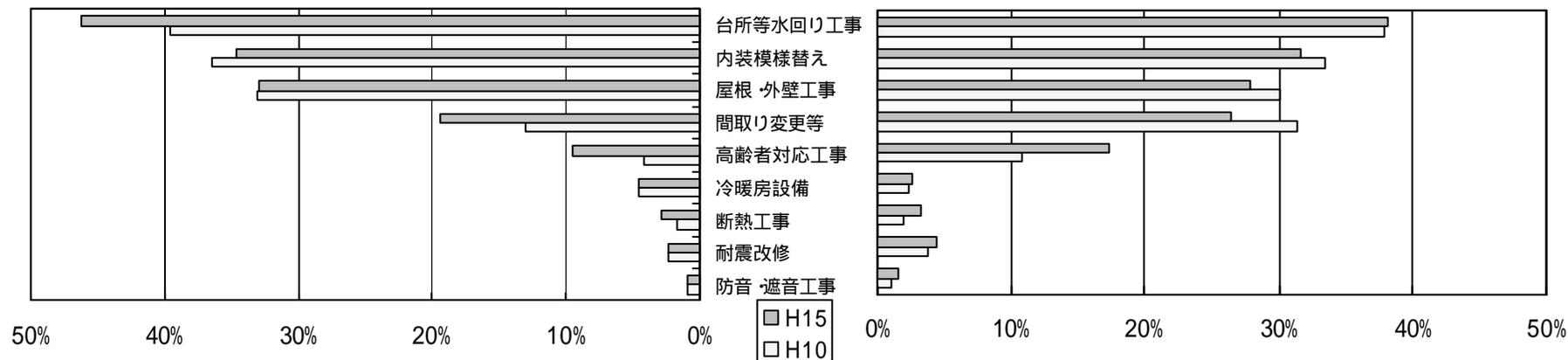
うち、リフォーム(増改築・模様替え・修繕等)意向のある世帯  
全世帯の7.3%【5.3%、+2.0】

今後の住み替え・改善の意向の変化



#### 6. リフォーム工事の内容は、実績・意向ともに水回り、内・外装が多く、高齢者対応工事の増加が目立つ

リフォーム工事の内容(リフォームした世帯:2項目を回答)



## 7. 居住継続意向は高く、マンションも「終の棲家」に

居住継続意向 = 61%

マンション(持家の共同住宅)でも55%

## 8. 住み替えると仮定した場合の住まいの意向は、中古住宅の容認など、ニーズが多様化

「持家」希望 = 64%、こだわらない = 19%

「戸建」希望 = 60%、こだわらない = 17%

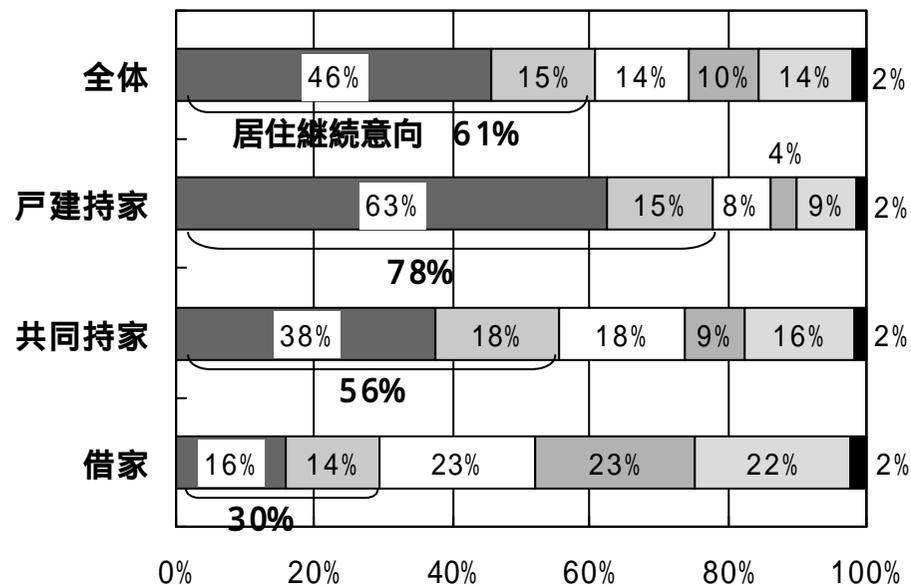
「新築」希望 = 54%、こだわらない = 30%

「郊外」希望 = 28%、こだわらない = 26%

「都心等」希望 = 19%

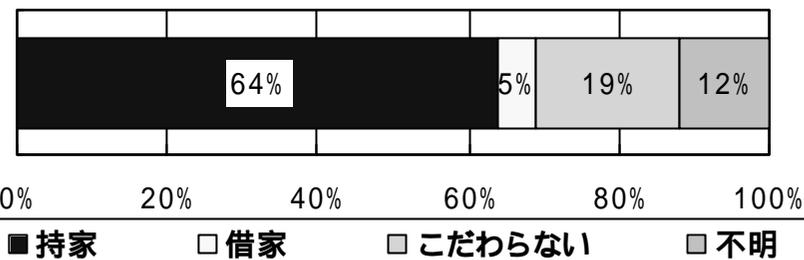
【新設の質問事項】

### 住宅タイプ別の居住継続意向

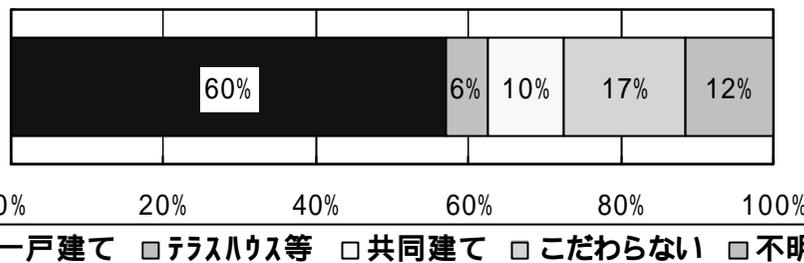


- 住み続けたい
- できれば住み替えたい
- できれば住み続けたい
- 住み替えたい
- わからない
- 不明

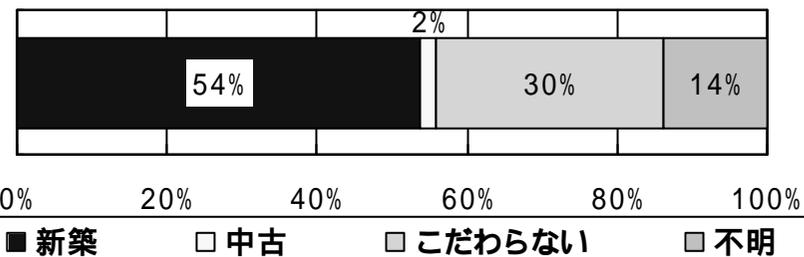
### 住まいに関する意向 (所有関係)



### 住まいに関する意向 (建て方)



### 住まいに関する意向 (新築・中古)



### 住まいに関する意向 (立地)

