１．長期宅地需要推計手法及び市街化区域内外の土地利用転換による宅地需要推計手法の構築

１－１　昨年度までの推計モデルの概要と課題

国土交通省土地・水資源局では、将来 10 年間の宅地の需要量の推計を実施してきており、昭和 55 年６月の住宅宅地審議会答申に基づき、これまでに５年おき計５回（宅地需給長期見通し（昭和 56 年 3 月）、第二次宅地需給長期見通し策定調査（昭和 60 年 3 月）、第三次宅地需給長期見通し策定調査（平成 3 年 3 月）、第四次宅地需給長期見通し研究会（平成 8 年 3 月）、第五次宅地需給長期見通し研究会（平成 12 年 12 月））の「宅地需給長期見通し」を策定・公表している。

平成 20 年度、21 年度においては、これまでの宅地需給見通しに用いられた推計手法を再整理し、「長期宅地需要推計モデル」（※１）と「市街化区域内外の土地利用転換による宅地需要推計モデル（以下、「市街化区域内外推計モデル」）」（※２）の２つの推計モデルの構築が行われている。

次ページ以降に２つの推計モデルのフローを示す。

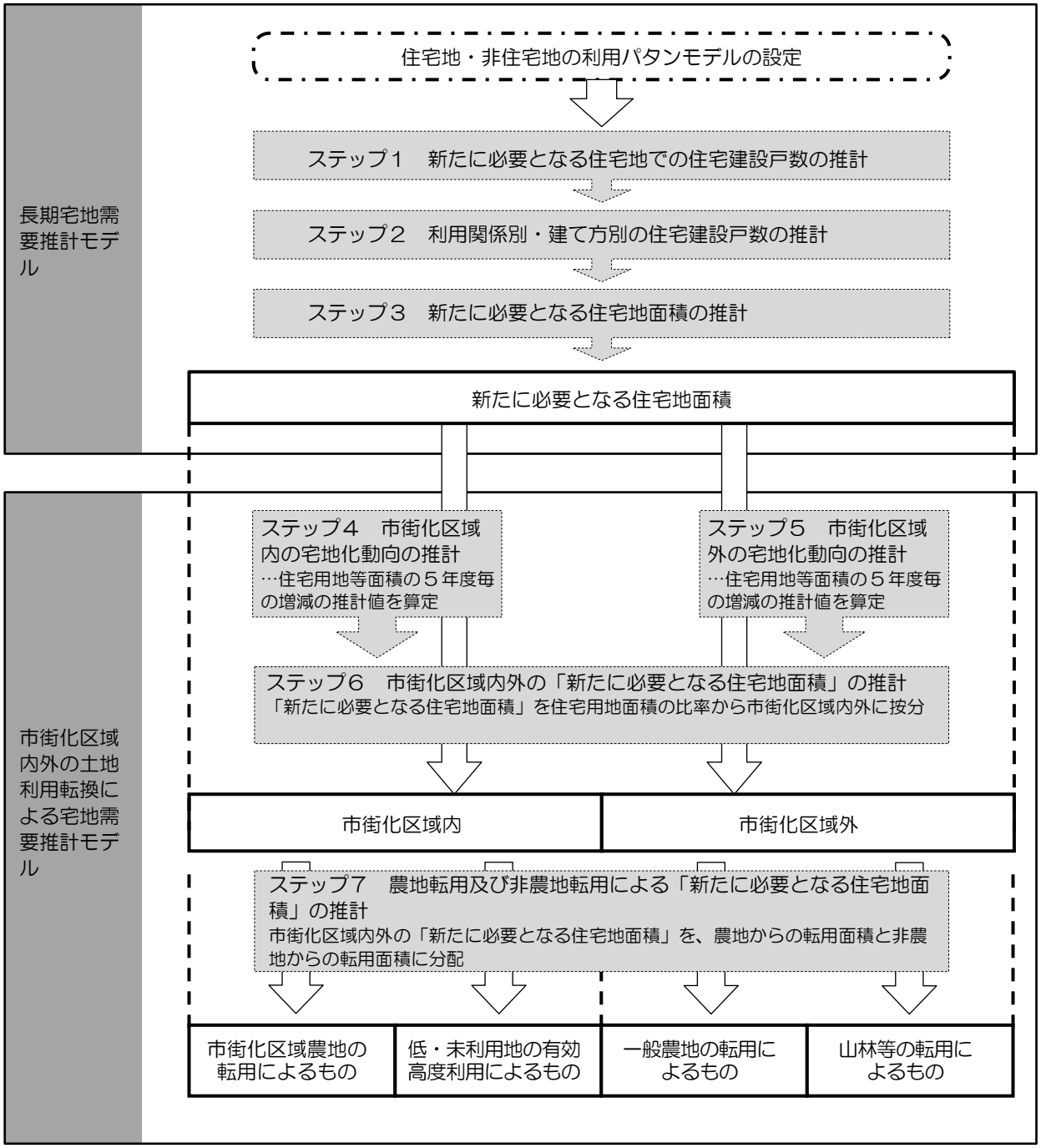
「長期宅地需要推計モデル」は、これまでの宅地需要推計の成果を基に、近年の人口・世帯数及びその構造変化や土地利用、土地需給構造の動向に対応させるため、その見直しを図ったものである。ここでは、平成 18 年度から平成 37 年度の５年毎、４期間の推計を行い、新たに必要となる住宅地の面積を算定している。長期宅地需要推計モデルによる推計は、以下のステップ１～３の手順により実施している。

「市街化区域内外推計モデル」は、長期宅地需要推計モデルにより算定された新たに必要となる住宅地が、市街化区域内外のどちらでの必要量なのか、さらに、どのような用途の土地が転用されたものであるかといった宅地化動向を明らかにし、その面積を算定するものである。市街化区域内においては、市街化区域農地の転用によるもの（農地の転用）と低未利用地の有効高度利用によるもの（非農地の転用）に分類し、市街化区域外においては、一般農地の転用によるもの（農地の転用）と山林等の転用によるもの（非農地の転用）に分類し、分類ごとの新たに必要となる住宅地の面積を算定している。市街化区域内外推計モデルによる推計は、以下のステップ４～７の手順により実施されることとなっている。

※１：「長期宅地需要推計モデル」
「地域特性に応じた持続可能な土地利用及び管理のあり方に関する基礎調査業務　報告書」、平成 20 年 12 月　国土交通省　土地・水資源局　土地企画調整室

※２：「市街化区域内外の土地利用転換による宅地需要推計モデル」（市街化区域内外推計モデル）
「地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務　報告書」、平成 22 年１月　国土交通省　土地・水資源局　土地企画調整室

■長期宅地需要推計モデル及び市街化区域内外推計モデルのフロー



（１）長期宅地需要推計モデルの概要

長期宅地需要推計モデルは、将来の４期間（ここでは、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末）において、新たに必要となる住宅地面積を算定するための推計モデルである。

本モデルにおいては、以下のステップ１～３により推計が行われる。

ステップ１	新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計
ステップ２	利用関係別・建て方別の住宅建設戸数の推計
ステップ３	新たに必要となる住宅地面積の推計

上記のように、ステップ１では、将来的に新たに必要となる住宅地において住宅建設がどの程度発生するかを推計し、ステップ２ではその住宅建設戸数を、利用関係別及び建て方別に按分する。ステップ３では、利用関係別・建て方別の住宅建設戸数に、各種別の戸当り敷地面積を乗じ、その合計面積を新たに必要となる住宅地面積として算定している。

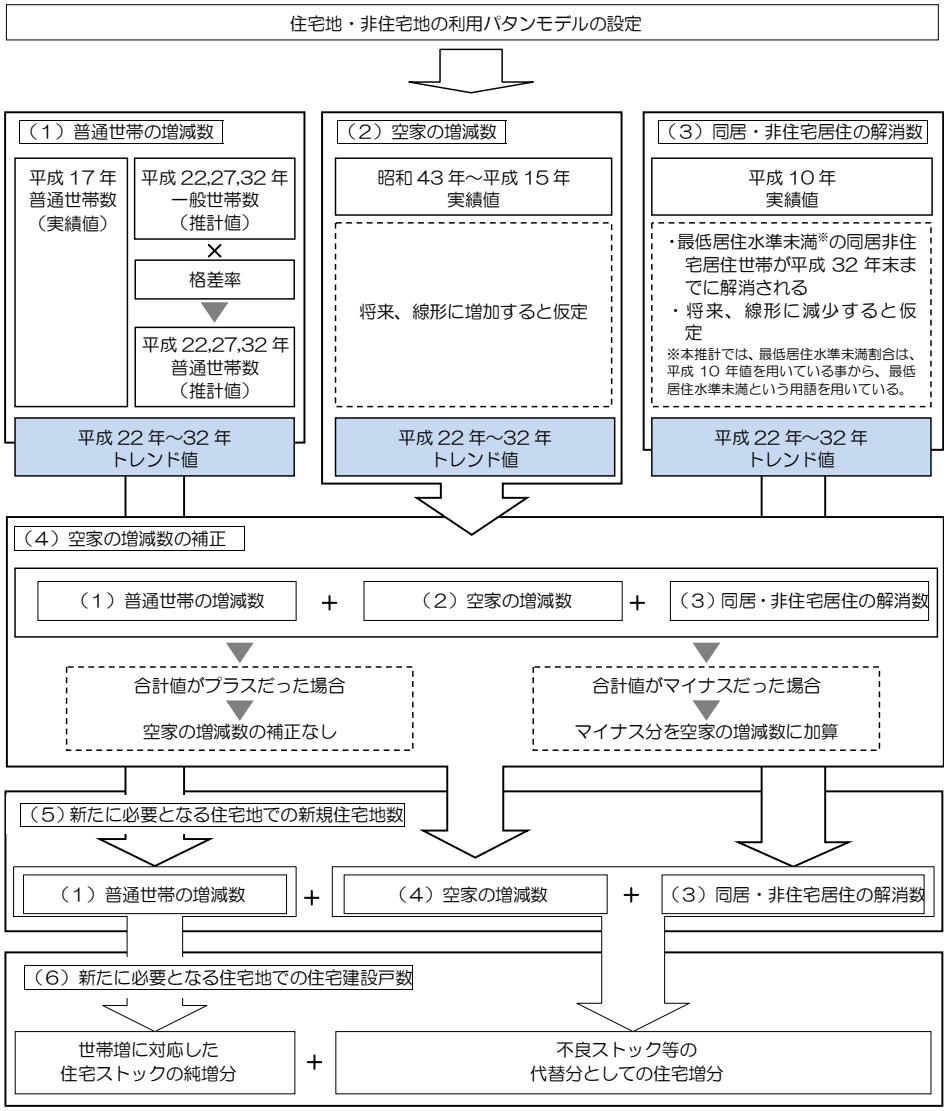
次に、各ステップの詳細な推計方法を整理する。

１）ステップ１　新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計

ステップ１では、「普通世帯の増減数」、「空家の増減数」、「同居・非住宅居住の解消数」の３つの指標について、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の４期間の推計値を算定する。算定した各指標の推計値を合計したものが、新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数となる。

次に、各指標の推計値の出典及び算定方法を示す。

■ステップ１の推計フロー



■ステップ１で使用するデータ（統計資料等）

指標	出典
（１）普通世帯の増減数	○国勢調査（総務省） ○日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（国立社会保障・人口問題研究所）
（２）空家の増減数	○住宅・土地統計調査（総務省）
（３）同居・非住宅居住の解消数	○住宅・土地統計調査（総務省）

①普通世帯の増減数

普通世帯の増減数は、国立社会保障・人口問題研究所より把握する都道府県別の一般世帯数の推計値をベースとしている。この一般世帯数に、国勢調査より把握する一般世帯数と普通世帯数の比率（＝格差率）を乗じることで、普通世帯数を算定している。

②空家の増減数

空家の増減数は、昭和 48 年～平成 15 年の住宅・土地統計調査より把握する空家総数をベースとして、線形近似によって将来値の推計を行う。なお、推計方法は、対数近似及び指数近似による推計結果が現実的でないとの判断により、線形近似を採用している。

③同居・非住宅居住の解消数

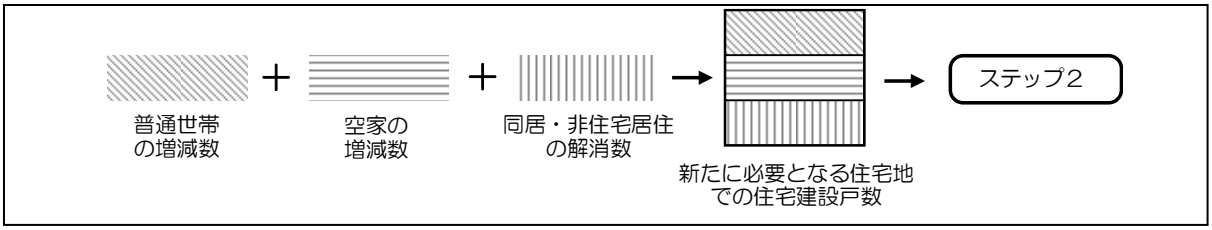
同居・非住宅居住の解消数は、住宅・土地統計調査より把握する同居・非住宅居住世帯のうち、最低居住水準（※）未満の世帯数をベースとしている。現存する同居・非住宅居住のうち、最低居住水準未満の世帯が、平成 37 年度末までに水準を満たす住宅に独立居住し、主世帯となると仮定して推計をしている。

※「最低居住水準」は、第八期住宅建設五箇年計画（平成 13～平成 17 年度）において、「健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準」として定められたもの（(例) ４人世帯： 50 ㎡)。　その後、平成 18 年に施行された住生活基本計画（全国計画）では、「最低居住面積水準」に改められている。

④空家増減数の補正

①～③の普通世帯の増減数、空家の増減数、同居・非住宅居住の解消数の合計値を、新たに必要となる住宅建設戸数とするが、その合計がマイナスとして算定される都道府県がある。そのような都道府県においては、空家の増減数が過少に推計されていると考え、空家の増減数に、そのマイナス分を合計して補正をしている。

■ステップ１における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた持続可能な土地利用及び管理のあり方に関する基礎調査業務　報告書」

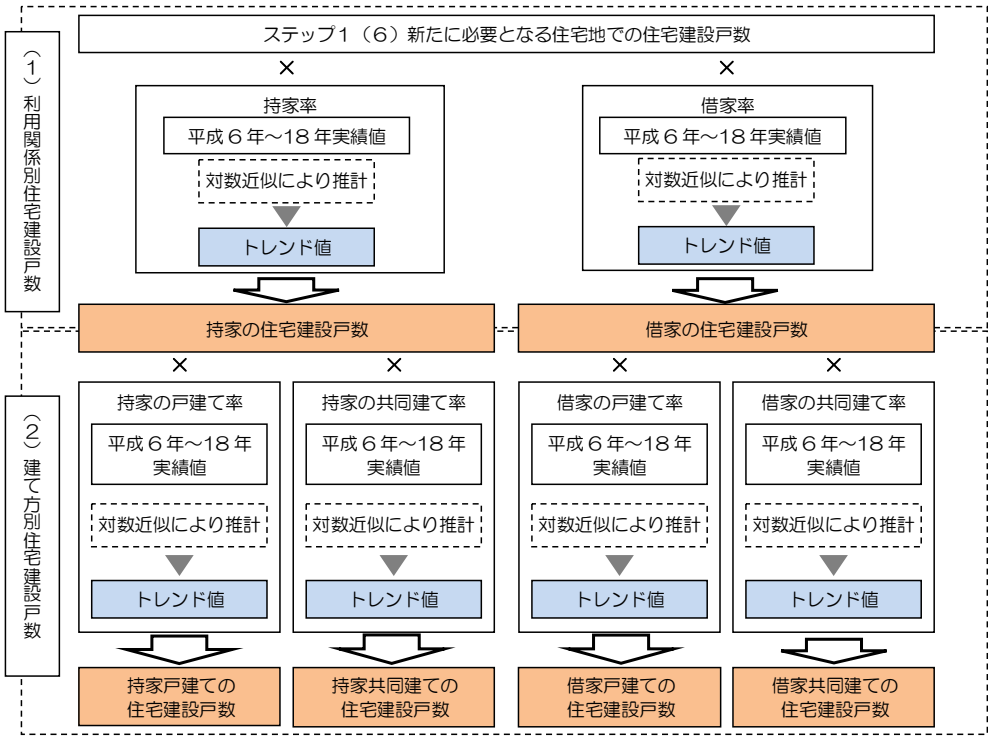
○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、長期宅地需給推計手法の検討」の「１－２　宅地需要推計手法の検討」(p. 23～45)

○「２．地域特性に応じた持続可能な土地利用、管理の在り方を踏まえた長期宅地需要推計の検討」、「２－１　宅地需要推計の実施及びそのプロセスの解説」の「２－１－１　ステップ１－新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定」(p. 48～67)

２）ステップ２　利用関係別・建て方別の住宅建設戸数の推計

ステップ２では、ステップ１で算定した新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数を、利用関係別及び建て方別に按分する。按分は、住宅着工統計により把握する、平成６年～平成 18 年の利用関係別・建て方別の新設着工数をベースに行う。

■ステップ２の推計フロー



■ステップ２で使用するデータ（統計資料等）

指標	出典
（１）利用関係別住宅建設戸数	○住宅着工統計（国土交通省）
（２）建て方別住宅建設戸数	○住宅着工統計（国土交通省）

①利用関係別の住宅建設戸数

利用関係別の住宅建設戸数は、ステップ１で把握した住宅建設戸数を持家と借家に按分することで算定する。平成６年～平成 18 年の新設住宅戸数を持家と借家に分類して把握し、各年度における持家率と借家率を把握する。各年度の持家率と借家率を基に、対数近似によりトレンド推計を行う。

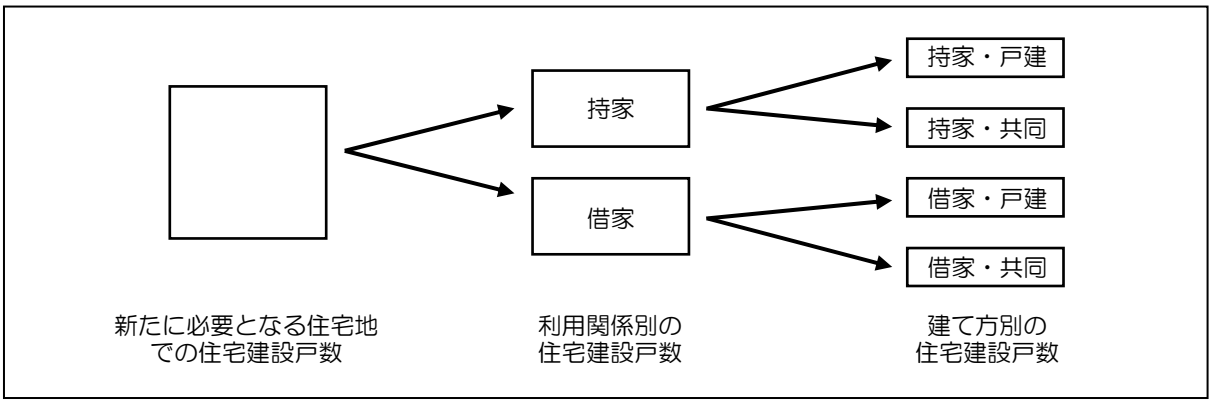
ステップ１で把握した新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数に、持家率・借家率を乗じることで、持家の住宅建設戸数と借家の住宅建設戸数を算定する。

②建て方別の住宅建設戸数

建て方別の住宅建設戸数は、前項で把握した利用関係別の住宅建設戸数をさらに戸建てと共同建てに按分することで算定する。平成6年～平成18年の新設住宅戸数を、持家の戸建て、持家の共同建て、借家の戸建て、借家の共同建てに分類して把握し、各年度における割合を把握する。各年度の割合を基に、対数近似によりトレンド推計を行う。

前項で把握した利用関係別の住宅建設戸数に、建て方別の割合を乗じることで、建て方別の住宅建設戸数を算定する。

■ステップ２における推計のイメージ

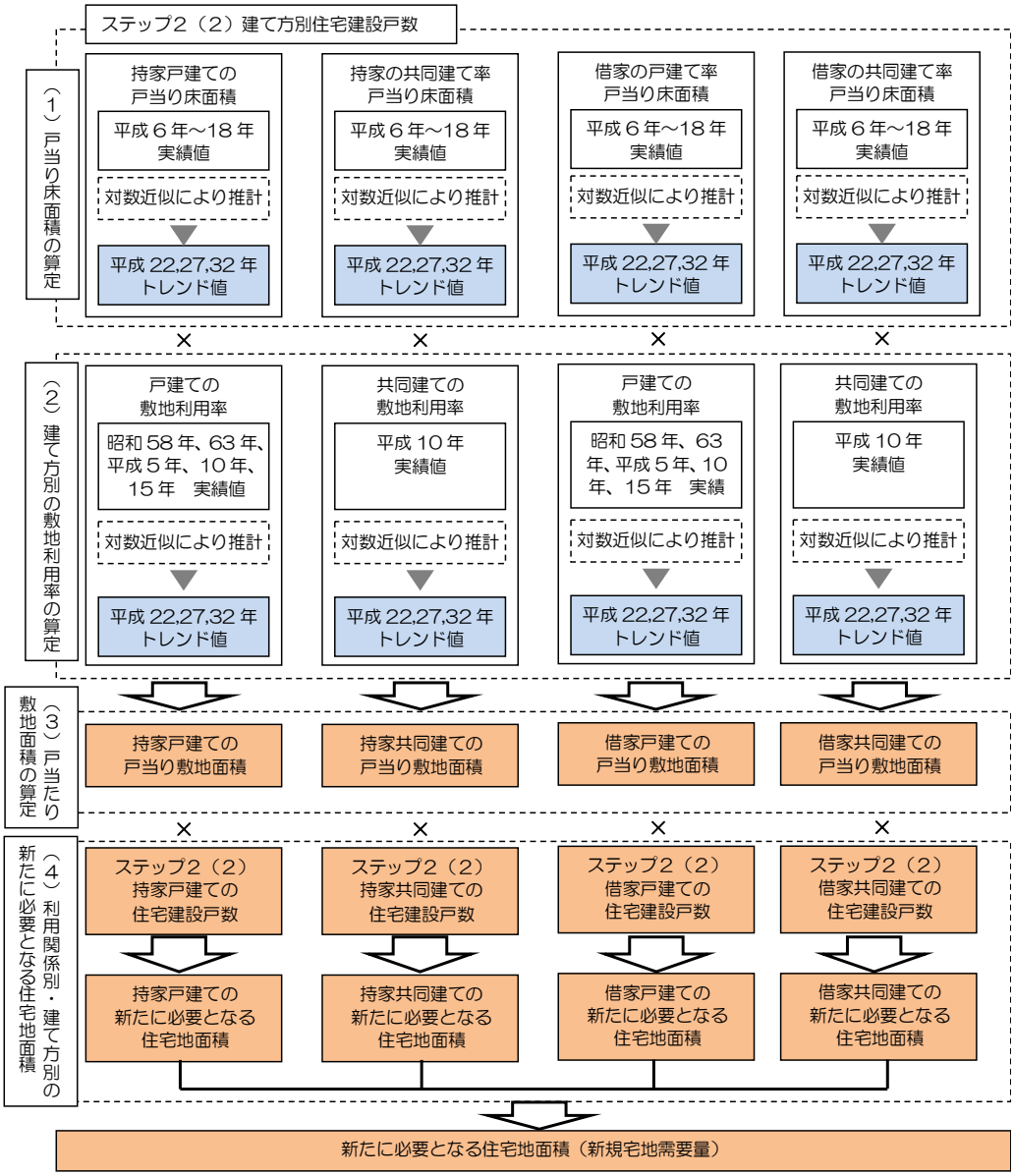


【参考】「地域特性に応じた持続可能な土地利用及び管理のあり方に関する基礎調査業務　報告書」
○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、長期宅地需給推計手法の検討」の「１－２　宅地需要推計手法の検討」（p. 23～45）
○「２．地域特性に応じた持続可能な土地利用、管理の在り方を踏まえた長期宅地需要推計の検討」、「２－１　宅地需要推計の実施及びそのプロセスの解説」の「２－１－２　ステップ２－新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数」（p. 68～96）

３）ステップ３　新たに必要となる住宅地面積の推計

ステップ３では、ステップ２で算定した利用関係別・建て方別の住宅建設戸数に、各種別の戸当り敷地面積を乗じ、新たに必要となる住宅地面積を算定する。

■ステップ３の推計フロー



■ステップ３で使用するデータ（統計資料等）

指標	出典
（１）戸当り床面積	○住宅着工統計（国土交通省）
（２）建て方別の敷地利用率	○住宅着工統計（国土交通省） ○住宅・土地統計調査（総務省）

①戸当り床面積

戸当り床面積は、平成 6 年～平成 18 年の新設住宅戸数を持家戸建て、持家共同建て、借家戸建て、借家共同建てに分類して把握する。各種別の戸当り床面積を基に、対数近似によりトレンド推計を行う。

②戸当り敷地面積

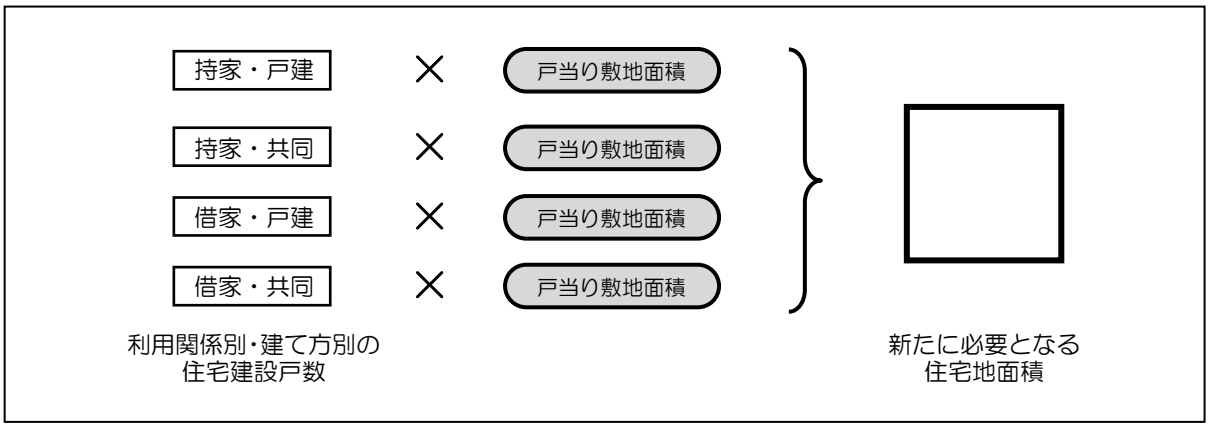
①で把握した戸当り床面積を戸当り敷地面積に換算するため、建て方別の敷地利用率を算定する。戸建ての敷地利用率は、昭和 58 年～平成 15 年の住宅統計調査及び住宅・土地統計調査により把握し、共同建ての敷地利用率は平成 10 年の住宅・土地統計調査により把握する値で、延べ床面積の敷地面積に対する割合を示した値である。

算定した種別の敷地利用率に、①で把握した種別の戸当り床面積を乗じ、種別の戸当り敷地面積を算定する。

③新たに必要となる住宅地面積

②で算定した種別の戸当り敷地面積に、ステップ２で算定した利用関係別・建て方別の住宅建設戸数を乗じ、各種別の敷地面積を合計して新たに必要となる住宅地面積を算定する。

■ステップ３における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた持続可能な土地利用及び管理のあり方に関する基礎調査業務　報告書」

○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、長期宅地需給推計手法の検討」の「１－２　宅地需要推計手法の検討」（p. 23～45）

○「２．地域特性に応じた持続可能な土地利用、管理の在り方を踏まえた長期宅地需要推計の検討」、「２－１　宅地需要推計の実施及びそのプロセスの解説」の「２－１－３　ステップ３－新たに必要となる住宅地面積」（p. 97～132）

（２）市街化区域内外の土地利用転換による宅地需要推計モデルの概要

市街化区域内外推計モデルは、長期宅地需要推計モデルで算定した新たに必要となる住宅地が、市街化区域内外のどちらでの必要量なのか、さらに、どのような用途の土地が転用されたものであるかを把握し、その面積を算定するためのモデルである。

本モデルにおいては、次のステップ４～７により推計を行う。

ステップ４	市街化区域内の宅地化動向の推計
ステップ５	市街化区域外の宅地化動向の推計
ステップ６	市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計
ステップ７	農地転用及び非農地転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

上記のように、ステップ４で市街化区域内における宅地化動向、ステップ５で市街化区域外における宅地化動向を把握する。ステップ３での推計結果を基に、ステップ６で、新たに必要となる住宅地面積を市街化区域内外に按分する。さらに、ステップ７で、市街化区域内外別の新たに必要となる住宅地面積を、農地転用によるものと非農地転用によるものとに分配する。

次に、各ステップの詳細な推計方法を解説する。

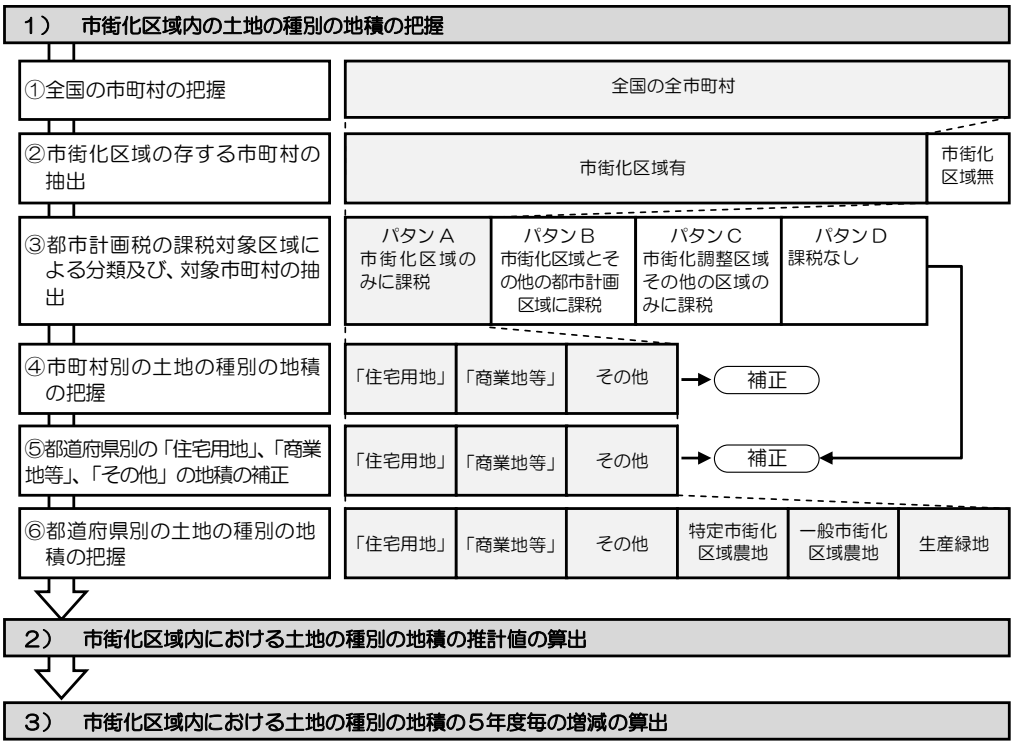
１）ステップ４　市街化区域内の宅地化動向の推計

市街化区域内の宅地化動向推計においては、平成 11 年度～平成 19 年度（各年度 1 月 1 日時点の値）までの市街化区域内の土地の種別の地積を把握し、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の４期間の増減を算定する。

土地の種別は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「市街化区域農地」、「生産緑地」の５項目である。

ステップ６の市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の算定にあたっては、ここで把握する「住宅用地」面積の将来時点における増減と、ステップ５の市街化区域外の宅地化動向の推計で把握する「住宅用地」面積の将来時点における増減を用いて、新たに必要となる住宅地面積を按分する。

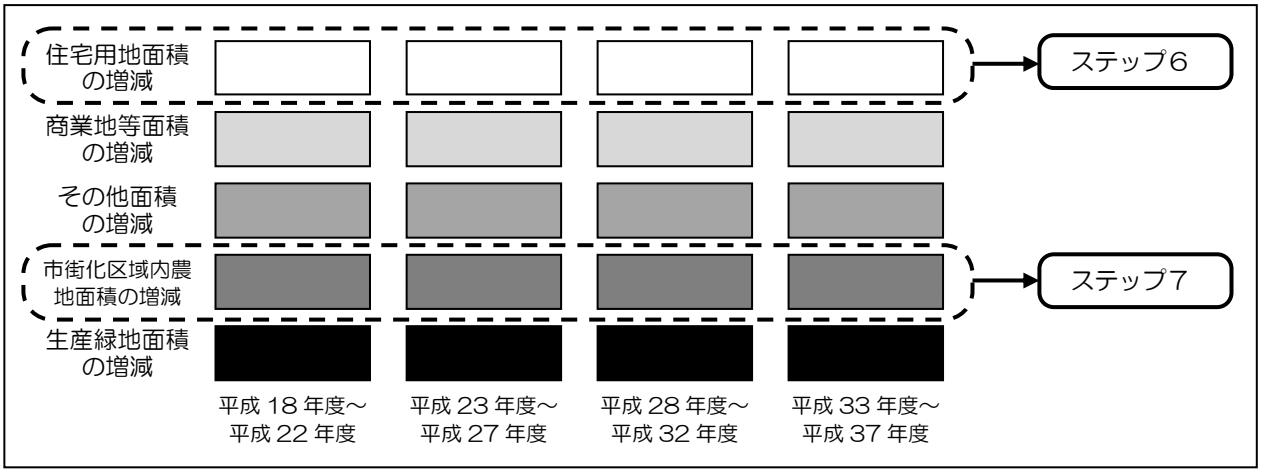
■ステップ４の推計フロー



■ステップ４で使用するデータ（統計資料等）

指標	出典
①全国の市町村の把握	○都市計画年報［市町村別集計］（国土交通省）
②市街化区域の存する市町村の抽出	
③都市計画税の課税対象区域による分類及び、対象市町村の抽出	○都市計画税に関する調（独自集計）
④市町村別の土地の種別の地積の把握	
⑤都道府県別の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正	○都市計画年報［市町村別集計］（国土交通省）
⑥都道府県別の土地の種別の地積の把握	○固定資産の価格等に関する調（総務省） ○都市計画年報（国土交通省）

■ステップ４における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務　報告書」

○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理」、「１－３　「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法」の「（１）市街化区域内の宅地化動向推計手法」（p. 1-11～1-24）

○「２．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向将来推計の試行」の「２－１　市街化区域内の宅地化動向推計の実施」（p. 2-1～2-52）

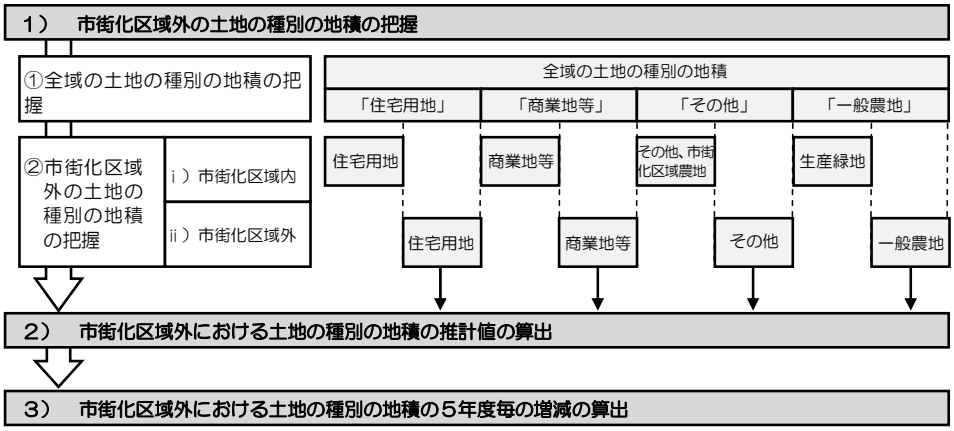
２）ステップ５　市街化区域外の宅地化動向の推計

市街化区域外の宅地化動向の推計においては、平成 11 年度～平成 19 年度（各年度 1 月 1 日時点の値）までの市街化区域外の土地の種別の地積を把握し、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の４期間の増減を算定する。

土地の種別は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「一般農地」の４項目となる。

ステップ６の市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の算定にあたっては、ステップ４の市街化区域内の宅地化動向の推計で把握する「住宅用地」面積の将来時点における増減と、ここで把握する「住宅用地」面積の将来時点における増減を用いて、新たに必要となる住宅地面積を按分する。

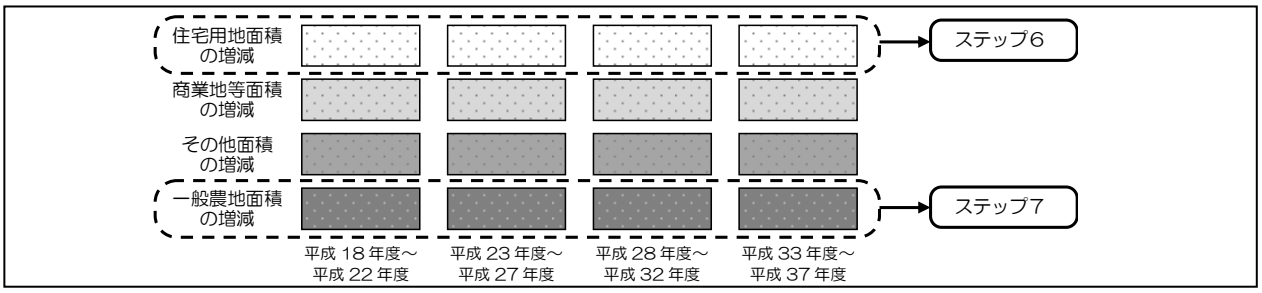
■ステップ５の推計フロー



■ステップ５で使用するデータ（統計資料等）

指標	出典
①全域の土地の種別の地積の把握	○固定資産の価格等の概要調書（総務省）

■ステップ５における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務　報告書」

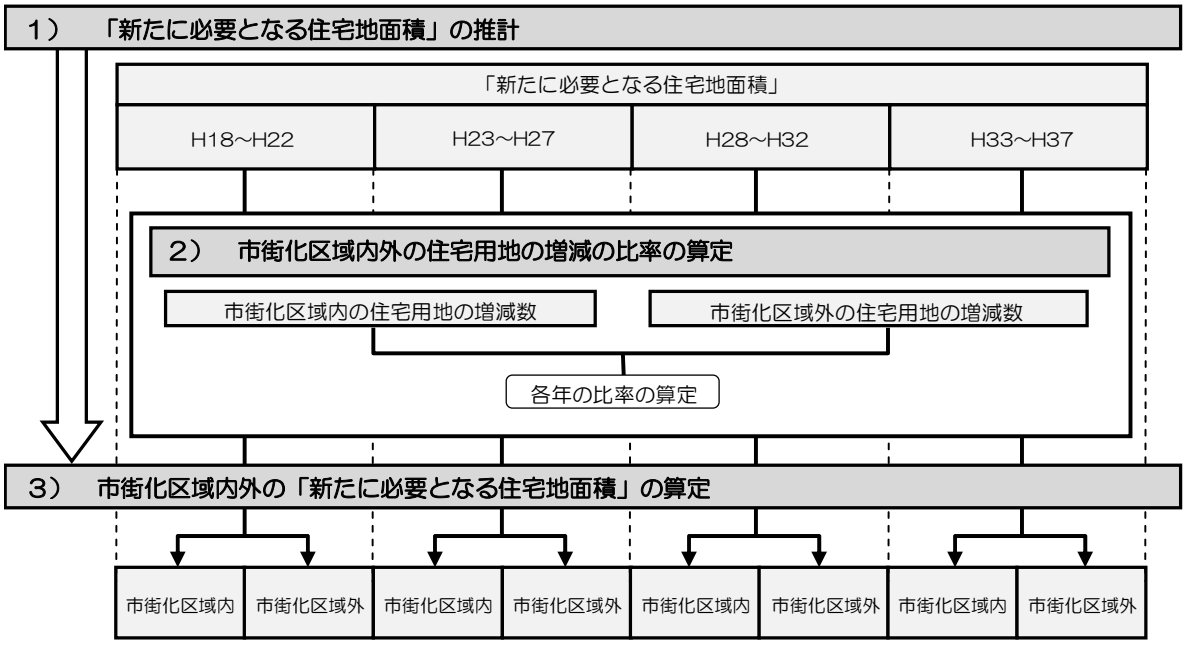
○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理」、「１－３　「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法」の「（２）市街化区域外の宅地化動向推計手法」（p. 1-25～1-29）

○「２．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向将来推計の試行」の「２－２　市街化区域外の宅地化動向推計の実施」（p. 2-53～2-121）

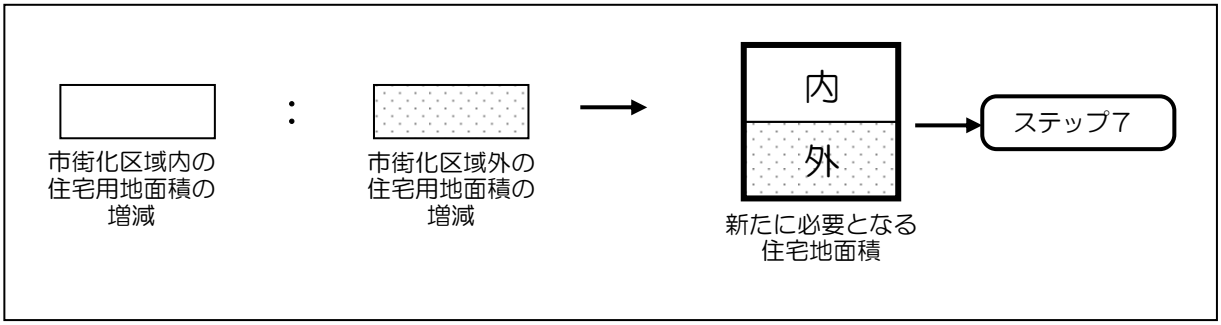
３）ステップ６　市街化区域内外別の「新たに必要となる住宅地面積」の推計

市街化区域内外別の「新たに必要となる住宅地面積」は、「ステップ３　新たに必要となる住宅地面積の推計」で算定した「新たに必要となる住宅地面積」を、「ステップ４　市街化区域内の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」面積の５年毎の増減と、「ステップ５　市街化区域外の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」面積の５年毎の増減の比率で按分することで算定する。

■ステップ６の推計フロー



■ステップ６における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務　報告書」

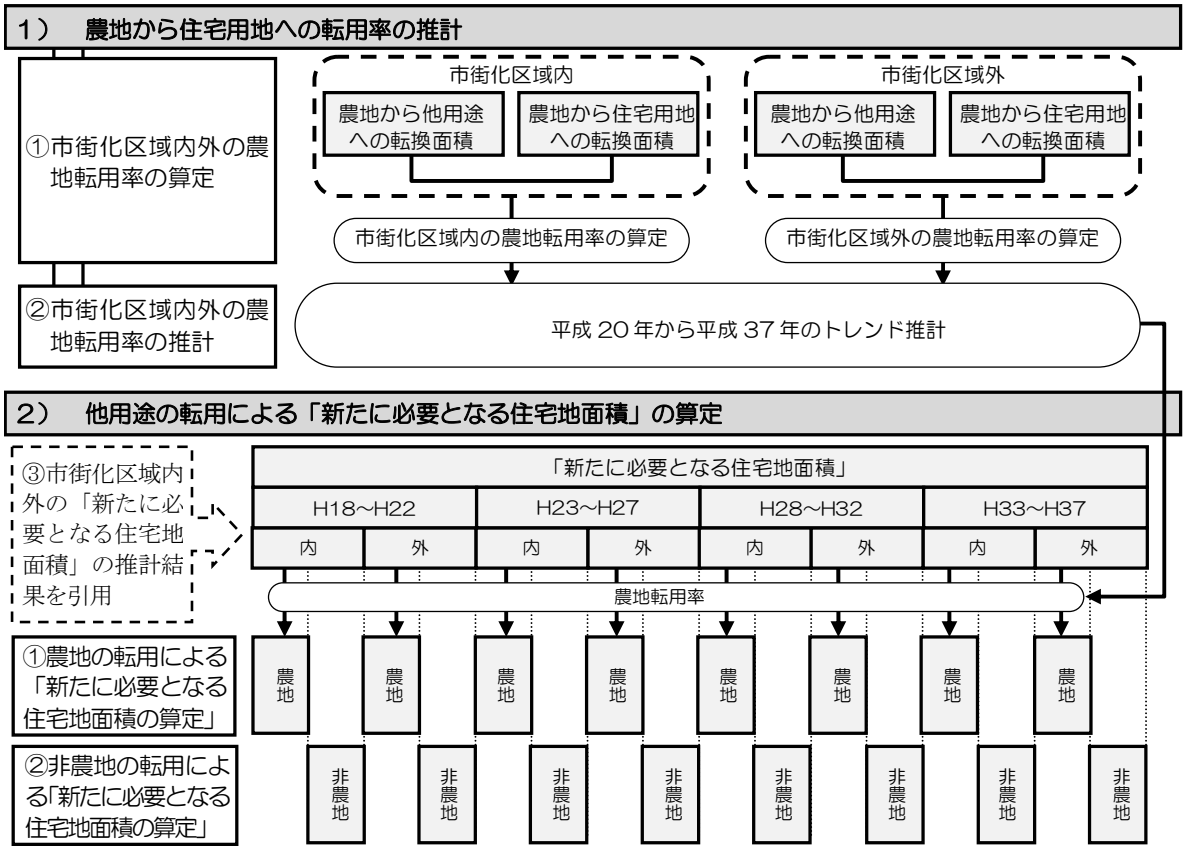
○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理」、「１－３　「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法」の「（３）市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法」（p. 1-30～1-31）

○「３．「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の実施」の「３－１　市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計」（p. 3-1～3-4）

４）ステップ７　農地転用及び非農地転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

ここでは、ステップ６で算定した市街化区域内外において新たに必要となる住宅地が、どのような用途の土地の転用によるものなのかを把握するために、農地の転用による地積と非農地の転用による地積に分配する。

■ステップ７の推計フロー



■ステッ７で使用するデータ（統計資料等）

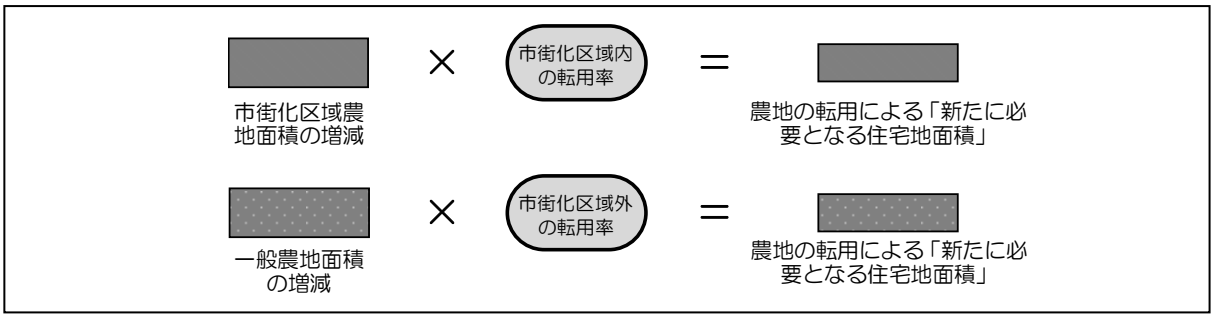
指標	出典
①市街化区域内外の農地転用率の算定	○農地の移動と転用（農林水産省）

①農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計に当たっては、平成 11 年度から平成 19 年度の農地から住宅用地への転用率を把握し、平成 20 年度から平成 37 年度までのトレンド推計を行う。なお、転用率は市街化区域内外それぞれについて算定する。

「ステップ４　市街化区域内の宅地化動向の推計」で算定した「市街化区域農地」面積の５年毎の増減と、「ステップ５　市街化区域外の宅地化動向の推計」で算定した「一般農地」面積の５年毎の増減に、「農地の移動と転用」により把握する転用率を乗じることで、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

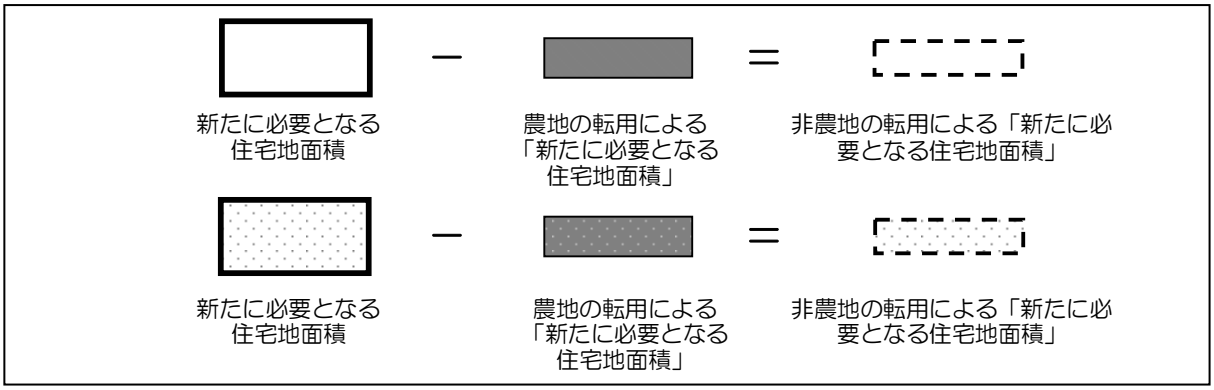
■ステップ７-①における推計のイメージ



②非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計は、ステップ６で算定した市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」から、①で算定した農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を減じることで算定する。

■ステップ７-②における推計のイメージ



【参考】「地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務　報告書」

○「１．人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理」、「１－３　「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法」の「（４）他用途の転換による「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法」（p. 1-32～1-36）

○「３．「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の実施」の「３－２　他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法」（p. 3-5～3-13）

（３）昨年度までの推計モデルの課題

１）推計モデルの課題の把握

○「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」の課題をまとめると、次の①～⑯のとおりである。

■長期宅地需要推計モデルの課題

住宅地・非住宅地のパタンモデル	課題①	**○住宅地・非住宅地のパタンモデルの適切性** 平成 20 年度調査で検討した住宅地･非住宅地のパタンモデルにおいて、既成住宅地における再建築や敷地の細分化による住宅戸数の増加がモデルに反映されているか、その適切性について確認を行う必要がある。
ステップ１ 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計	課題②	**○（１）普通世帯の増減数～（４）空家の増減数の補正における推計手法の改善** ①普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更することの適切性 ②主世帯数の算出方法の適切性 ③空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性 ④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性 ⑤中古住宅の流通による空家数の減少の捉え方の適切性 ⑥同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯の時点補正の可能性
	課題③	**○空家の推計手法の改善** 空家のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
	課題④	**○新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計結果の改善** ステップ１の推計結果から、再建築の状況より把握する「新たな宅地を生まない建設戸数」を差し引くことが適切かどうか検討する。
ステップ２ 建て方別住宅建設戸数の推計	課題⑤	**○ステップ２全体の推計方法の改善** 「利用関係別住宅建設戸数」を推計した後に、「建て方別住宅建設戸数」を推計しており、その過程で決定係数R^2値の高くない推計を複数回行っていることになり、得られた結果についての適切性を確認する必要がある。
	課題⑥	**○持家率・借家率の推計方法の改善** 持家率・借家率のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、

		地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
	課題⑦	**○持家の戸建て率・持家の共同建て率・借家の戸建て率・借家の共同建て率の推計方法の改善** 持家の戸建て率・持家の共同建て率・借家の戸建て率・借家の共同建て率のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
ステップ３ 新たに必要となる住宅地面積の推計	課題⑧	**○戸当り床面積の推計方法の改善** 戸当り床面積の推計方法のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
	課題⑨	**○建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法の改善** 建て方別の敷地利用率の推計に際して、共同建ての敷地利用率は平成 10 年の住宅・土地統計調査の値を用いて推計を行っているが、これは平成 15 年の住宅・土地統計調査から共同建ての敷地利用率が把握できないことが理由であり、できるだけ直近の状況を反映した算定を行うことが可能か、検討する必要がある。
	課題⑩	**○建て方別敷地利用率の推計方法の改善** 建て方別敷地利用率のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。

■市街化区域内外推計モデル

ステップ４ 市街化区域内の宅地化動向推計	課題⑪	**○地域性を踏まえた回帰式の算定とパタンＢ、Ｃ、Ｄの土地の地積の補正方法の改善** **①地域性を踏まえた回帰式の算定** 市街化区域内の土地の種別の地積は、都市計画税を市街化区域内のみに課税している市町村（パタンＡ）においてのみ把握することができ、都市計画税を市街化区域外に課税している市町村（パタンＢ、Ｃ）、課税していない市町村（パタンＤ）の地積分は、パタンＡで把握できる指標の相関分析により得られる回帰式により、全都道府県に共通のものとして想定し、補正に用いているが、回帰式は地域によって異なることが考えられ、地域ごとに回帰式を算定することの適切性を検討する必要がある。 **②パタンＢ、Ｃ、Ｄの土地の種別の地積の補正方法の改善** 相関分析から得られた回帰式を、都市計画税の課税の仕

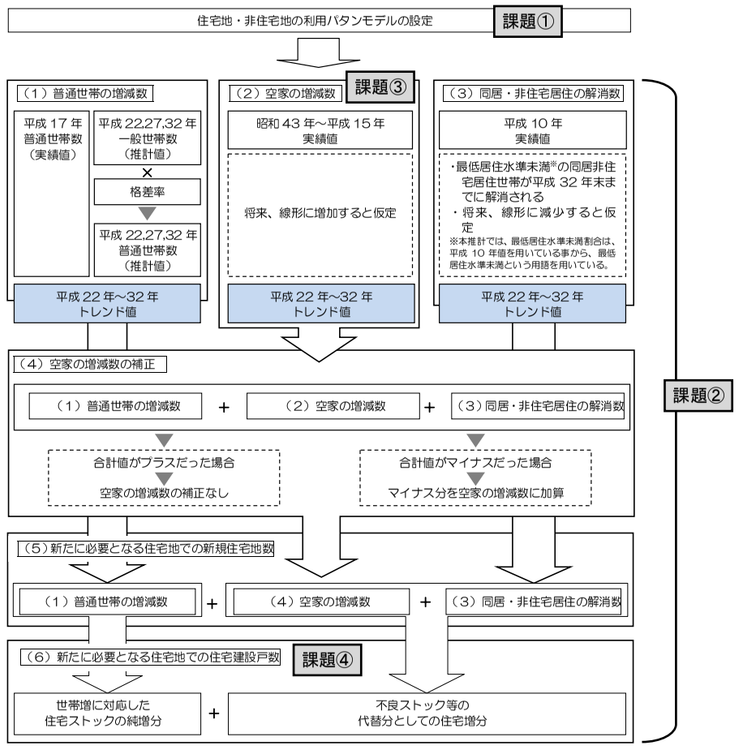
		方の異なる市町村に用いて補正しており、その補正方法が適切か検討する必要がある。
	課題⑫	**○市街化区域内の土地の地積の推計方法の改善** 市街化区域内の土地の地積のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
ステップ５ 市街化区域外の宅地化動向推計	課題⑬	**○市街化区域外の土地の地積の推計方法の改善** 市街化区域外の土地の地積のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。
ステップ６ 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計	課題⑭	**○「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間の適切性** 「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間は、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の推計を行っているが、時点補正をすることによる推計期間の変更を検討する。
ステップ７ 他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計	課題⑮	**○農地転用率の推計値の算定方法の改善** 農地転用率の推計値のトレンド推計においては、近似方法と実績値の範囲を全都道府県一律に適用しているが、全都道府県が一律的な傾向とはならない可能性があることから、地域性を踏まえた推計手法を検討する必要がある。

■推計全般に係る課題

使用統計資料	課題⑯	**○統計資料の更新** 推計に使用している統計資料に最新のデータを追加し、時点補正を行う。

■長期宅地需要推計モデルの課題

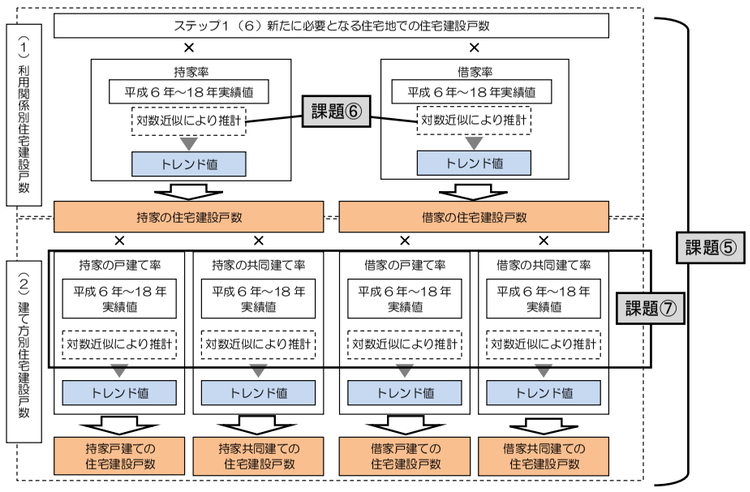
ステップ１ 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計



■ステップ１における課題

課題①	住宅地・非住宅地のパタンモデルの適切性
課題②	（１）普通世帯の増減数～（４）空家の増減数の補正における推計手法の改善
課題③	空家の推計手法の改善
課題④	新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計結果の改善

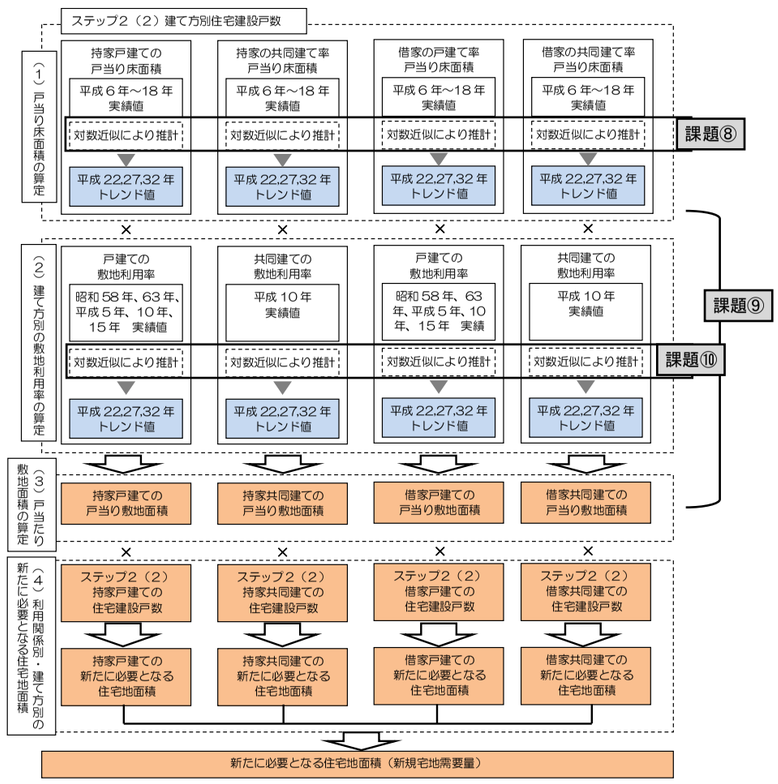
ステップ２ 建て方別住宅建設戸数の推計



■ステップ２における課題

課題⑤	ステップ２全体の推計方法の改善
課題⑥	持家率・借家率の推計方法の改善
課題⑦	持家の戸建て率・持家の共同建て率・借家の戸建て率・借家の共同建て率の推計方法の改善

ステップ３ 新たに必要となる住宅地面積の推計

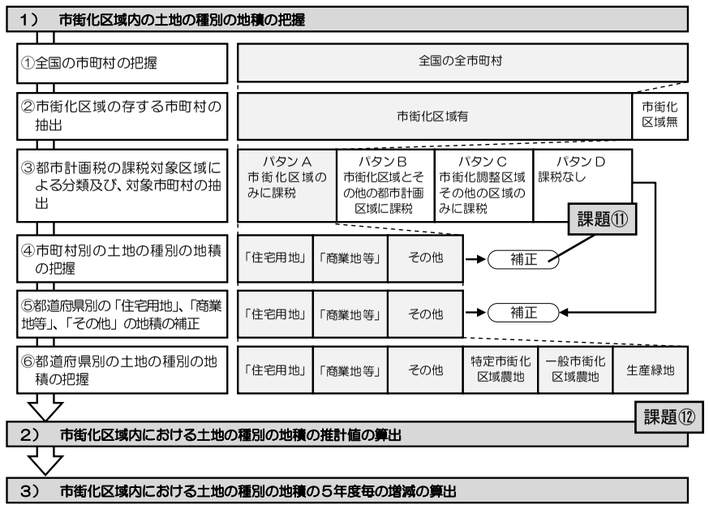


■ステップ３における課題

課題⑧	戸当り床面積の推計方法の改善
課題⑨	建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法の改善
課題⑩	建て方別敷地利用率の推計方法の改善

■市街化区域内外推計モデルの課題

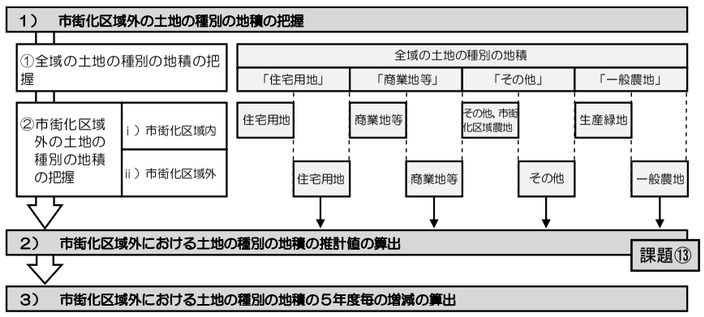
ステップ４　市街化区域内の宅地化動向の推計



■ステップ４における課題

課題⑪	地域性を踏まえた回帰式の算定とパタンＢ、Ｃ、Ｄの土地の地積の補正方法の改善
課題⑫	市街化区域内の土地の地積の推計方法の改善

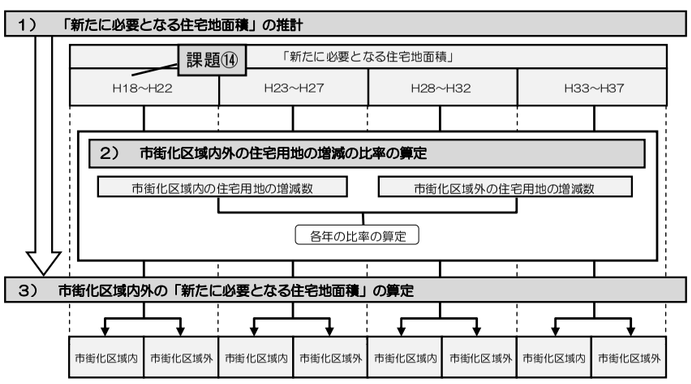
ステップ５　市街化区域外の宅地化動向の推計



■ステップ５における課題

課題⑬	市街化区域外の土地の地積の推計方法の改善

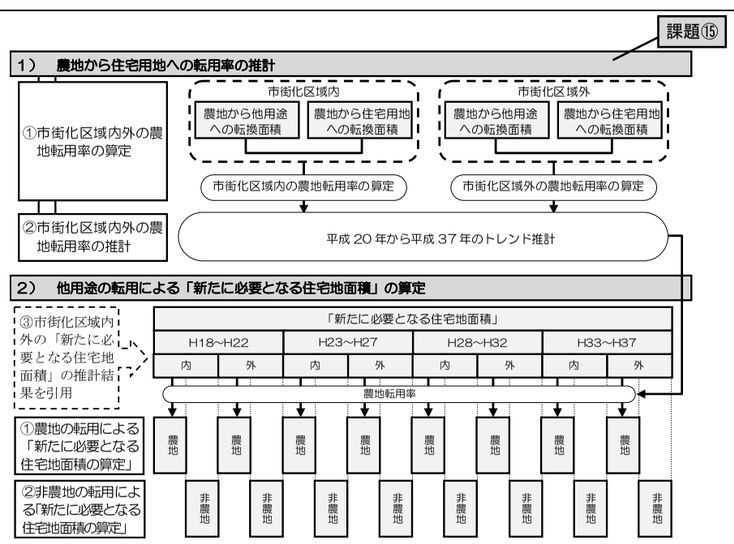
ステップ６　市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計



■ステップ６における課題

課題⑭	「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間の適切性

ステップ７　他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計



■ステップ７における課題

課題⑮	農地転用率の推計値の算定方法の改善

２）推計モデルの検討テーマ

○「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」における推計手法の課題①～⑯を考慮し、本章２節以降の検討テーマとして整理すると、次のとおりである。

■課題と検討テーマのまとめ

	課題		検討テーマ
長期宅地需要推計モデル	住宅地・非住宅地のパタンモデルの適切性	課題① 住宅地・非住宅地のパタンモデルの適切性	１．近似方法及び実績値の範囲
	ステップ１	課題② （１）普通世帯の増減数～（４）空家の増減数の補正における推計手法の改善	
		課題③ 空家の推計手法の改善	２．既存住宅地での高度利用及び細分化について
		課題④ 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計結果の改善	
	ステップ２	課題⑤ ステップ２全体の推計方法の改善	３．既存住宅地での高度利用及び細分化が考慮されていない場合の再建築戸数を用いた補正の可能性
		課題⑥ 持家率・借家率の推計方法の改善	
		課題⑦ 持家の戸建て率・持家の共同建て率・借家の戸建て率・借家の共同建て率の推計方法の改善	４．新たに必要となる住宅地での住宅建設地数を算定するための指標及び推計手法の適切性
	ステップ３	課題⑧ 戸当り床面積の推計方法の改善	５．利用関係別・建て方別住宅建設戸数の算出方法の適切性
		課題⑨ 建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法の改善	
		課題⑩ 建て方別敷地利用率の推計方法の改善	６．建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法
市街化区域内外推計モデル	ステップ４	課題⑪ パタンＢ、Ｃ、Ｄの土地の地積の補正方法の改善	
		課題⑫ 市街化区域内の土地の地積の推計方法の改善	７．土地の地積の補正方法
	ステップ５	課題⑬ 市街化区域外の土地の地積の推計方法の改善	
	ステップ６	課題⑭ 「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間について	８．使用統計資料の時点補正と推計期間について
	ステップ７	課題⑮ 農地転用率の推計値の算定方法の改善	
課題⑯　推計全般に用いる統計資料の更新			

○検討テーマの概要は、次のとおりである。

■検討テーマ一覧

検討テーマ	概要
１．近似方法及び実績値の範囲	○「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」においては、多くの指標を推計する際に近似方法（対数・指数・線形）によりトレンド推計を行っている。 ○各指標の都道府県別推計においては、近似方法や実績値の範囲は全ての都道府県について同様に適用している。 ○しかし、全都道府県が一律的な傾向を示さない可能性があることから、地域性を踏まえた推計方法が必要かどうか検討する。
２．既存住宅地での高度利用及び細分化について	○平成 20 年度調査では、「新たに必要となる住宅地面積」を推計するにあたって、そのベースとなる「新規住宅地数」を算定するために宅地の利用パタンモデルを整理している。 ○利用パタンモデルの中では、既存住宅地で、戸建て住宅が共同建てに建て替わり高度利用される場合と、住宅地が細分化される場合のパタンについて、十分に整理されていなかった。 ○したがって、これらの場合を考慮して、「新規に宅地を生まない住宅」に居住する戸数を減じることの適切性を検討する。
３．既存住宅地での高度利用及び細分化が考慮されていない場合の再建築戸数を用いた補正の可能性	○上記の検討テーマ２と関係するテーマである。 ○長期宅地需要推計における利用パタンモデルにおいて、既存住宅地で戸建て住宅が共同建てに建て替わり高度利用される場合と、住宅地が細分化される場合が考慮されていない場合の対応方法として、「新たに必要となる住宅建設戸数」から、住宅着工統計より把握する「再建築戸数と除去戸数の差分」を差し引くことで補正する可能性を検討する。
４．新たに必要となる住宅地での住宅建設地数を算定するための指標及び推計手法の適切性	「長期宅地需要推計モデル」のステップ１「新たに必要となる住宅地での住宅建設地数」を算定するための指標及び推計手法については、次の課題があげられる。 ①普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更することの適切性 ②主世帯数の算出方法の適切性 ③空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性 ④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性 ⑤中古住宅の流通による空家数の減少の捉え方の適切性 ⑥同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯の時点補正の検討
５．利用関係別・建て方別住宅建設戸数の算出方法の適切性	○長期宅地需要推計のステップ２では、「利用関係別住宅建設戸数」を推計した後に、「建て方別住宅建設戸数」を推計している。その過程で決定係数R^2の低い推計を複数回行っていることになり、得られた結果の適切性について課題がある。
６．建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法	○長期宅地需要推計では、建て方別の敷地利用率の推計に際して、共同建ての敷地利用率は平成 10 年の住宅・土地統計調査の値を用いて推計を行っている。 ○これは、平成 15 年の住宅・土地統計調査では共同建ての敷地利用率の値が把握できないことが理由であるが、できるだけ直近の状況を反映した算定を行うことが可能か、検討する必要がある。
７．土地の地積の補正方法	①地域性を踏まえた回帰式の算定 ○「市街化区域内外推計モデル」のステップ４においては、市街化

	区域内の土地の地積を把握している。 ○市街化区域内の土地の地積は、都市計画税を市街化区域内のみに課税している市町村（パタンＡ）においてのみ把握することができる。そのため、都市計画税を市街化区域外に課税している市町村（パタンＢ、Ｃ）、課税していない市町村（パタンＤ）の地積分は、パタンＡの地積を基に、適当な指標を用いて補正している。 ○補正方法は、パタンＡの市町村について土地の種別の地積（住宅用地、商業地等、その他）と指標（人口集中地区、市街化区域面積、普通世帯数）を都道府県別に合計した後に相関分析し、最も強い相関関係のある指標とその回帰式を採用している。 ○しかし、回帰式は地域によって異なることが考えられることから、地域ごとに回帰式を算定することの適切性を検討する。 ②パタンＢ、Ｃ、Ｄの補正方法の検討 ○相関分析から得られた回帰式を、都市計画税の課税の仕方の異なる市町村に用いて補正しており、その補正方法が適切かどうか検討する必要がある。
８．使用統計資料の時点補正と推計期間について	①時点補正について ○平成 20 年度、平成 21 年度の検討において、「長期宅地需要推計モデル」で使用している「住宅・土地統計調査」、「日本の世帯数の将来推計」、「住宅着工統計」と、「市街化区域内外推計モデル」で使用している「都市計画年報」、「都市計画税に関する調」、「固定資産の価格等の概要調書」、「農地の移動と転用」について、最新のデータを追加し、時点補正を行う。 ②統計資料の年計の使用について ○長期宅地需要推計においては、住宅着工統計で年計を用いて推計を行っていたことから、「市街化区域内外推計モデル」にあわせて、年度計へ変更することを検討する。 ③「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間について ○「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間は、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の推計を行っていたが、時点補正をすることによる推計期間の変更を行う必要がある。

１－２　推計モデルの改良

本節では、前節で整理した８つの検討テーマ毎に実施した検討内容とその結果を示す。

（１）検討テーマ１：近似方法及び実績値の範囲

１）検討テーマ

○「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」においては、多くの指標を推計する際に近似方法（対数・指数・線形）によりトレンド推計を行っている。

○各指標の都道府県別推計においては、近似方法や実績値の範囲は全ての都道府県について同様に適用している。

○しかし、全都道府県が一律的な傾向を示さない可能性があることから、地域性を踏まえた推計方法が必要かどうか検討する。

２）検討内容

①近似方法

○トレンド推計を行う際に、どのような推計方法が妥当であるかを検討する。

○検討に際しては、長期宅地需要推計のステップ２（１）の持家率の実績値（平成元年度～平成 21 年度）を用いて、次に示す７種の推計方法によりトレンド推計を行い、推計方法の適切性を比較する。

○推計方法の評価と課題は、次のとおりである。

■推計方法の比較

推計方法	評価と課題	使用の可否
①対数近似による推計 **【参考 1-1】参照**	過年度調査に比べ、推計に用いる実績値の範囲を拡大した結果、決定係数が低くなり、0.1 未満の都道府県が 18 ある。しかし、推計値は 0-100%の範囲に収まり、推計方法としては妥当であると考えられる。	△
②指数近似による推計 **【参考 1-2】参照**	推計値が 100%を超える都道府県が２ある。また、決定係数が 0.1 未満の都道府県が 18 ある。したがって、推計方法としては適さないと考えられる。	×
③線形近似による推計 **【参考 1-3】参照**	沖縄県の推計値が将来 0 を下回ることになり、推計方法としては適さないと考えられる。	×
④都道府県ごとに近似式を変更した推計 **【参考 1-4】参照** 都道府県ごとに決定係数が高い近似式に変更した推計。	指数近似または線形近似による推計では、0-100%の範囲になる持家率にもかかわらず、将来、0%未満や 100%以上になる場合がある。したがって、推計方法としては適さないと考えられる。	×
⑤地方別に持家率を算出した推	都道府県別による推計と比較して、推計値の範囲	×

計 【参考 1-5】参照 都道府県を６つの地方に分け、地方別に持家率を算出した上で、対数近似により推計。	は狭くなっているが、都道府県別の特徴を消しており、代表性を有しておらず、サンプル数が少ないことから、今回の検討には不適である。したがって、推計方法としては適さないと考えられる。	
⑥都道府県ごとに決定係数が高い近似式に変更し決定係数が 0.7 未満は実績値の平均を算出 **【参考 1-6】参照** ④を基に、決定係数が 0.7 未満の場合は実績値の平均を算出し、推計値として用いる。	決定係数 0.7 以上は２府県（大阪府：対数、沖縄県：線形）しかないことから、45 都道府県の推計値が実績値の平均値となる。しかし、沖縄県は将来 0 を下回ることになり、推計方法としては適さないと考えられる。 ※決定係数は０～１の範囲をとり、１に近いほど変数の相関が高いことになるが、一般的には 0.7 以上で相関が高いといわれている。	×
⑦都道府県別に実績値を平均 **【参考 1-7】参照** 都道府県別に実績値を平均し、推計値として用いる。	トレンド推計とは異なるものの、空家率は将来にわたってある一定の範囲に収まると考えれば、実績値の平均を用いることも考えられる。	△

以上の検討結果をまとめると、次のとおりである。

■推計方法のまとめ

47 都道府県	**①対数近似による推計**	推計値が異常な値になることが少ない。
	②指数近似による推計	推計値が大きく上下し、異常な値になる可能性がある。
	③線形近似による推計	推計値が大きく上下し、異常な値になる可能性がある。
６地方別	**④都道府県ごとに近似式を変更した推計**	サンプル数が少ないことから、今回の検討には不適である。
	⑤地方別に持家率を算出した推計	
47 都道府県＋平均値	**⑥都道府県ごとに決定係数が高い近似式に変更し決定係数が 0.7 未満は実績値の平均を算出**	年度ごとの値の特徴を打ち消してしまう。
	⑦都道府県別に実績値を平均	

②トレンド推計を行う際の実績値の範囲

【長期宅地需要推計モデル】

○長期宅地需要推計モデルのステップ２では平成６年度～平成21年度までの16年間の実績値、ステップ３では平成６年度～平成18年度の実績値を把握して、平成22年度当初～平成37年度末までのトレンド推計を行っている。実績値の範囲については、「第６次宅地需給見通し策定等に関する検討調査」で用いている実績値の範囲に準じたものである。

○トレンド推計を行う際には、一般に推計する年数の概ね２倍程度の実績値を基に実施することが望ましいとされていることから、ステップ２の「建て方別住宅建設戸数」において、平成元年度～平成 21 年度の実績値を用いて推計を試行した（検討テーマ５：p1-52 参照）。しかしながら、建て方別住宅建設戸数の一部の推計値においてマイナスの値が得られる結果となっている。

○検討テーマ５の「建て方別住宅建設戸数」は、マイナスの値となることは不合理である。そこで、平成元年度から平成５年度の値を用いることは見送ることとし、「第６次宅地需給見通し策定等に関する検討調査」の実績値の範囲を基本として、今年度公表された平成21年度の実績値を追加して推計を実施する。

○また、検討テーマ５と実績値の範囲を合わせるため、ステップ３の「戸当り敷地面積の算定」においても、平成６年度からの実績値を用いて推計を実施する（検討テーマ６：p1-57 参照）。

【市街化区域内外推計モデル】

○昨年度調査における市街化区域内外推計モデルでは、平成11年度～平成20年度の10年間の実績値を把握して平成21年度～平成37年度のトレンド推計を行っている。今回実施する推計についても、昨年度調査と同様に平成 11 年度から行うこととし、今年度公表された平成20年度の実績値を追加した。

○なお、ある時点での災害の発生や条例が施行され傾向が変わった等、明確な理由が存する場合は、都道府県ごとにトレンド推計に用いる実績値の範囲を変更することも考えられる。但し、今回の検討は、都道府県の個別の理由を把握した上で傾向が異なることを明らかにするのは困難であることから、「第６次宅地需給見通し策定等に関する検討調査」の推計方法に準じて、全都道府県で同一の実績値の範囲を用いている。

３）結論

①近似方法

○「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」においてトレンド推計を行う際は、各種の方法を比較した結果、「①対数近似による推計」を用いることが合理的であると考えられる。但し、推計結果に特異値がみられる可能性があり、その場合は別途検討することとする。

②トレンド推計を行う際の実績値の範囲

○検討の結果、各指標の実績値の範囲については、全都道府県一律とする。

【参考 1-1】

①対数近似による推計

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																																											
指標	持家率																							持家率																				
調査名	住宅着工統計																							住宅着工統計																				
項目	実績値																							推計値																				数式 $y = a * \ln(x) + b$
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値		
推計の代入値	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	—	a	b
全国	49.1%	51.7%	53.6%	49.2%	54.8%	61.4%	60.3%	60.6%	59.8%	61.0%	64.2%	64.6%	61.5%	59.5%	60.2%	60.0%	57.9%	57.4%	57.4%	56.1%	58.1%	61.2%	61.4%	61.5%	61.7%	61.8%	61.9%	62.1%	62.2%	62.3%	62.4%	62.5%	62.6%	62.7%	62.8%	62.9%	63.0%	0.4248	0.0344	0.5059
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%	46.6%	46.4%	46.2%	46.1%	45.9%	45.8%	45.6%	45.5%	45.4%	45.2%	45.1%	45.0%	44.9%	44.7%	44.6%	44.5%	0.1926	−0.0399	0.5892
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.9%	0.0050	0.0027	0.6086
岩手	56.5%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%	60.2%	60.2%	60.1%	60.1%	60.1%	60.0%	60.0%	60.0%	59.9%	59.9%	59.9%	59.8%	59.8%	59.8%	59.8%	59.7%	0.0317	−0.0091	0.6302
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	0.0000	0.0000	0.5473
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%	64.6%	64.5%	64.4%	64.4%	64.4%	64.3%	64.2%	64.2%	64.1%	64.1%	64.0%	63.9%	63.8%	63.8%	63.7%	63.7%	0.1522	−0.0174	0.6998
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%	61.6%	61.6%	61.7%	61.7%	61.7%	61.8%	61.8%	61.8%	61.9%	61.9%	61.9%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.1%	0.0294	0.0095	0.5866
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%	61.9%	61.9%	61.9%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	0.0212	0.0042	0.6060
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%	64.7%	64.8%	64.9%	65.0%	65.1%	65.2%	65.3%	65.4%	65.4%	65.5%	65.6%	65.7%	65.8%	65.8%	65.9%	66.0%	0.2563	0.0248	0.5701
栃木	58.0%	54.5%	56.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	0.0062	0.0028	0.5738
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%	64.2%	64.2%	64.3%	64.4%	64.5%	64.6%	64.6%	64.7%	64.8%	64.8%	64.9%	65.0%	65.0%	65.1%	65.1%	65.2%	0.2250	0.0197	0.5806
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%	72.1%	72.4%	72.8%	73.1%	73.4%	73.7%	74.0%	74.3%	74.6%	74.8%	75.1%	75.3%	75.6%	75.8%	76.0%	76.2%	0.5189	0.0800	0.4737
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%	69.2%	69.5%	69.8%	70.0%	70.3%	70.5%	70.7%	71.0%	71.2%	71.4%	71.6%	71.8%	71.9%	72.1%	72.3%	72.5%	0.3633	0.0621	0.5006
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%	62.9%	63.4%	63.9%	64.4%	64.9%	65.4%	65.8%	66.3%	66.7%	67.1%	67.5%	67.8%	68.2%	68.6%	68.9%	69.2%	0.6727	0.1226	0.2498
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%	69.4%	69.8%	70.2%	70.6%	71.0%	71.4%	71.7%	72.1%	72.4%	72.7%	73.0%	73.3%	73.6%	73.9%	74.2%	74.4%	0.6212	0.0972	0.3932
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	65.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%	61.5%	61.3%	61.2%	61.1%	61.0%	60.9%	60.8%	60.7%	60.6%	60.5%	60.4%	60.3%	60.3%	60.2%	60.1%	60.0%	0.3165	−0.0277	0.7004
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%	64.5%	64.5%	64.4%	64.4%	64.4%	64.4%	64.3%	64.3%	64.3%	64.3%	64.2%	64.2%	64.2%	64.2%	64.1%	64.1%	0.0153	−0.0072	0.6674
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%	59.7%	59.8%	59.9%	60.0%	60.0%	60.1%	60.2%	60.2%	60.3%	60.4%	60.4%	60.5%	60.5%	60.6%	60.7%	60.7%	0.1986	0.0191	0.5382
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%	63.5%	63.6%	63.7%	63.7%	63.8%	63.8%	63.8%	63.9%	63.9%	64.0%	64.0%	64.1%	64.1%	64.1%	64.2%	64.2%	0.0872	0.0126	0.5965
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.2%	63.3%	63.3%	63.3%	0.0055	0.0032	0.6210
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%	64.8%	64.9%	65.0%	65.1%	65.2%	65.3%	65.4%	65.4%	65.5%	65.6%	65.7%	65.8%	65.8%	65.9%	66.0%	66.1%	0.2327	0.0252	0.5695
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	62.6%	0.0002	−0.0006	0.6284
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	58.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%	58.0%	57.9%	57.8%	57.8%	57.7%	57.6%	57.6%	57.5%	57.4%	57.4%	57.3%	57.3%	57.2%	57.2%	57.1%	57.1%	0.1850	−0.0167	0.6314
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%	55.6%	55.6%	55.7%	55.8%	55.9%	55.9%	56.0%	56.1%	56.1%	56.2%	56.3%	56.3%	56.4%	56.4%	56.5%	56.5%	0.0850	0.0185	0.4984
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%	56.0%	55.8%	55.6%	55.4%	55.2%	55.0%	54.8%	54.6%	54.4%	54.2%	54.1%	53.9%	53.7%	53.6%	53.4%	53.3%	0.3791	−0.0532	0.7250
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%	59.6%	59.4%	59.2%	59.1%	58.9%	58.8%	58.6%	58.5%	58.4%	58.2%	58.1%	58.0%	57.9%	57.7%	57.6%	57.5%	0.3784	−0.0398	0.7191
京都	50.3%	56.7%	56.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.7%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.2%	57.9%	57.2%	64.8%	65.0%	65.2%	65.4%	65.6%	65.7%	65.9%	66.1%	66.2%	66.4%	66.5%	66.7%	66.8%	67.0%	67.1%	67.2%	0.3413	0.0464	0.5046
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%	66.7%	67.2%	67.6%	68.1%	68.5%	68.9%	69.2%	69.6%	70.0%	70.3%	70.6%	70.9%	71.3%	71.6%	71.9%	72.1%	0.7402	0.1039	0.3461
兵庫	59.0%	57.4%	62.0%	55.8%	56.2%	62.1%	57.6%	51.1%	57.6%	67.0%	75.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	66.7%	65.4%	62.3%	62.0%	69.1%	69.3%	69.5%	69.7%	69.9%	70.1%	70.3%	70.4%	70.6%	70.8%	70.9%	71.1%	71.2%	71.4%	71.5%	71.6%	0.2865	0.0489	0.5398
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%	73.9%	74.1%	74.3%	74.5%	74.7%	74.8%	75.0%	75.2%	75.3%	75.5%	75.6%	75.7%	75.9%	76.0%	76.1%	76.2%	0.4607	0.0441	0.6032
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%	69.2%	69.1%	69.1%	69.0%	69.0%	68.9%	68.9%	68.8%	68.8%	68.7%	68.7%	68.6%	68.6%	68.6%	68.5%	68.5%	0.1251	−0.0137	0.7344
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%	51.3%	51.2%	51.0%	50.9%	50.8%	50.6%	50.5%	50.4%	50.3%	50.2%	50.1%	50.0%	49.9%	49.8%	49.7%	49.6%	0.1571	−0.0336	0.6172
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%	54.4%	54.3%	54.2%	54.2%	54.1%	54.0%	54.0%	53.9%	53.9%	53.8%	53.8%	53.7%	53.7%	53.6%	53.6%	53.6%	0.0823	−0.0154	0.5913
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.6%	57.7%	57.7%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	57.9%	57.9%	58.0%	58.0%	58.0%	0.0569	0.0118	0.5376
広島	49.6%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%	57.3%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.7%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	57.9%	58.0%	58.0%	58.1%	58.1%	58.2%	0.1233	0.0168	0.5212
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%	54.6%	54.5%	54.4%	54.3%	54.3%	54.2%	54.1%	54.0%	53.9%	53.9%	53.8%	53.7%	53.7%	53.6%	53.5%	53.5%	0.1405	−0.0223	0.6152
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	62.5%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%	60.2%	60.1%	60.0%	60.0%	59.9%	59.8%	59.7%	59.7%	59.6%	59.6%	59.5%	59.4%	59.4%	59.3%	59.3%	59.2%	0.0872	−0.0183	0.6584
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	66.3%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%	62.1%	62.2%	62.2%	62.2%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.5%	62.5%	0.0186	0.0062	0.6023
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.4%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	0.0020	0.0021	0.5973
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%	56.5%	56.5%	56.5%	56.5%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	0.0008	−0.0021	0.5714
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%	45.6%	45.4%	45.1%	44.9%	44.7%	44.5%	44.3%	44.1%	43.9%	43.8%	43.6%	43.4%	43.3%	43.1%	43.0%	42.8%	0.4375	−0.0541	0.6234
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%	53.2%	52.9%	52.6%	52.4%	52.2%	51.9%	51.7%	51.5%	51.3%	51.1%	50.9%	50.7%	50.6%	50.4%	50.2%	50.1%	0.4893	−0.0596	0.7157
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%	53.7%	53.6%	53.5%	53.4%	53.3%	53.2%	53.1%	53.0%	52.9%	52.8%	52.7%	52.6%	52.5%	52.4%	52.3%	52.3%	0.2463	−0.0282	0.6246
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%	49.7%	49.5%	49.3%	49.1%	48.9%	48.8%	48.6%	48.4%	48.3%	48.1%	48.0%	47.8%	47.7%	47.5%	47.4%	47.3%	0.3426	−0.0477	0.6447
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%	49.8%	49.6%	49.4%	49.3%	49.1%	48.9%	48.8%	48.6%	48.5%	48.4%	48.2%	48.1%	48.0%	47.8%	47.7%	47.6%	0.2166	−0.0420	0.6276
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.6%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%	57.8%	57.7%	57.6%	57.5%	57.5%	57.4%	57.3%	57.2%	57.2%	57.1%	57.1%	57.0%	56.9%	56.9%	56.8%	56.8%	0.0521	−0.0188	0.6358
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%	55.3%	55.2%	55.0%	54.9%	54.7%	54.6%	54.4%	54.3%	54.2%	54.0%	53.9%	53.8%	53.7%	53.6%	53.5%	53.4%	0.2487	−0.0383	0.6719
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%	32.8%	32.4%	32.0%	31.6%	31.2%	30.8%	30.5%	30.2%	29.8%	29.5%	29.2%	28.9%	28.6%	28.3%	28.1%	27.8%	0.4993	−0.0968	0.6275
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	59.6%	0.0038	—	—

○推計値は 0-100%の範囲に収まっている。

○決定係数が 0.1 未満の都道府県が 18 ある。

【参考 1-2】

②指数近似による推計

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																																											
指標	持家率																																											
調査名	住宅着工統計																																											
項目	実績値																							推計値																			数式 y＝ae^bx	
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値		
推計の代入値	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	—	a	b
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%	41.7%	41.1%	40.4%	39.8%	39.2%	38.5%	37.9%	37.3%	36.7%	36.1%	35.6%	35.0%	34.5%	33.9%	33.4%	32.8%	0.1926	0.5935704	-0.016
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%	61.1%	61.1%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	60.9%	60.9%	60.9%	60.8%	60.8%	60.8%	60.8%	60.7%	60.7%	60.7%	0.0050	0.6167	−0.0004
岩手	56.9%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%	58.8%	58.6%	58.5%	58.3%	58.1%	57.9%	57.7%	57.5%	57.4%	57.2%	57.0%	56.8%	56.6%	56.5%	56.3%	56.1%	0.0317	0.6308	−0.0032
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%	53.8%	53.7%	53.7%	53.6%	53.5%	53.5%	53.4%	53.3%	53.2%	53.2%	53.1%	53.0%	53.0%	52.9%	52.8%	52.8%	0.0000	0.5534	−0.0013
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%	62.9%	62.6%	62.3%	62.0%	61.8%	61.5%	61.2%	60.9%	60.7%	60.4%	60.1%	59.8%	59.6%	59.3%	59.0%	58.8%	0.1522	0.6951	−0.0045
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%	62.7%	62.9%	63.1%	63.3%	63.5%	63.8%	64.0%	64.2%	64.4%	64.6%	64.8%	65.0%	65.2%	65.4%	65.6%	65.8%	0.0294	0.5843	0.0032
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	0.0212	0.6148	0.0000
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%	65.0%	65.3%	65.5%	65.8%	66.1%	66.3%	66.6%	66.8%	67.1%	67.4%	67.6%	67.9%	68.2%	68.4%	68.7%	69.0%	0.2563	0.5959	0.0040
栃木	58.0%	54.5%	56.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	0.0062	0.5789	0.0001
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%	64.3%	64.5%	64.6%	64.8%	65.0%	65.2%	65.4%	65.6%	65.8%	66.0%	66.2%	66.4%	66.6%	66.8%	67.0%	67.2%	0.2250	0.6026	0.0029
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%	74.7%	75.8%	76.9%	78.0%	79.1%	80.2%	81.3%	82.5%	83.7%	84.9%	86.1%	87.3%	88.5%	89.8%	91.1%	92.4%	0.5189	0.5476	0.0141
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%	70.3%	71.0%	71.8%	72.5%	73.2%	74.0%	74.8%	75.5%	76.3%	77.1%	77.9%	78.6%	79.5%	80.3%	81.1%	81.9%	0.3633	0.5624	0.0102
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%	70.0%	72.3%	74.5%	76.9%	79.3%	81.8%	84.4%	87.1%	89.8%	92.7%	95.6%	98.6%	101.7%	105.0%	108.3%	111.7%	0.6727	0.3533	0.0311
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%	73.9%	75.4%	76.9%	78.4%	80.0%	81.6%	83.3%	84.9%	86.6%	88.4%	90.1%	92.0%	93.8%	95.7%	97.6%	99.6%	0.6212	0.4774	0.0199
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	65.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%	60.4%	60.0%	59.7%	59.4%	59.1%	58.8%	58.5%	58.2%	57.9%	57.6%	57.3%	57.0%	56.7%	56.4%	56.1%	55.8%	0.3165	0.6770	−0.0052
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%	62.0%	61.7%	61.5%	61.2%	61.0%	60.7%	60.4%	60.2%	59.9%	59.7%	59.4%	59.1%	58.9%	58.6%	58.4%	58.1%	0.0153	0.6816	−0.0043
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%	59.6%	59.7%	59.9%	60.0%	60.2%	60.4%	60.5%	60.7%	60.9%	61.0%	61.2%	61.3%	61.5%	61.7%	61.8%	62.0%	0.1986	0.5617	0.0027
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%	63.2%	63.2%	63.3%	63.4%	63.5%	63.6%	63.6%	63.7%	63.8%	63.9%	64.0%	64.0%	64.1%	64.2%	64.3%	64.4%	0.0872	0.6141	0.0013
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%	64.6%	64.8%	65.0%	65.2%	65.3%	65.5%	65.7%	65.9%	66.0%	66.2%	66.4%	66.6%	66.8%	67.0%	67.1%	67.3%	0.0055	0.6085	0.0027
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%	67.0%	67.4%	67.9%	68.3%	68.8%	69.2%	69.7%	70.2%	70.6%	71.1%	71.6%	72.1%	72.5%	73.0%	73.5%	74.0%	0.2327	0.5788	0.0066
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	63.0%	63.0%	63.0%	0.0002	0.6245	0.0002
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	56.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%	57.3%	57.1%	56.9%	56.7%	56.5%	56.3%	56.1%	56.0%	55.8%	55.6%	55.4%	55.2%	55.0%	54.8%	54.7%	54.5%	0.1850	0.6167	−0.0034
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%	54.9%	55.0%	55.2%	55.3%	55.4%	55.5%	55.7%	55.8%	55.9%	56.0%	56.2%	56.3%	56.4%	56.5%	56.7%	56.8%	0.0850	0.5229	0.0022
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%	52.3%	51.6%	50.9%	50.2%	49.5%	48.9%	48.2%	47.6%	46.9%	46.3%	45.7%	45.1%	44.5%	43.9%	43.3%	42.7%	0.3791	0.7023	−0.0134
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%	57.6%	57.2%	56.7%	56.2%	55.8%	55.3%	54.9%	54.4%	54.0%	53.5%	53.1%	52.7%	52.2%	51.8%	51.4%	51.0%	0.3784	0.6904	−0.0082
京都	50.3%	56.7%	58.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.2%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.3%	57.9%	57.2%	66.0%	66.5%	67.1%	67.7%	68.2%	68.8%	69.4%	70.0%	70.6%	71.2%	71.8%	72.4%	73.0%	73.6%	74.2%	74.8%	0.3413	0.5482	0.0064
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%	72.7%	74.5%	76.2%	78.1%	79.9%	81.8%	83.6%	85.6%	87.8%	89.9%	92.0%	94.2%	96.4%	98.7%	101.1%	103.5%	0.7402	0.4336	0.0239
兵庫	29.0%	37.4%	62.0%	35.0%	56.2%	62.1%	57.8%	51.1%	57.6%	67.0%	79.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	68.7%	69.4%	62.3%	62.0%	71.3%	72.2%	73.0%	73.7%	74.4%	75.2%	75.9%	76.7%	77.4%	78.2%	79.0%	79.8%	80.6%	81.4%	82.2%	83.0%	0.2865	0.5750	0.0069
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%	76.3%	76.9%	77.6%	78.2%	78.9%	79.5%	80.2%	80.9%	81.5%	82.2%	82.9%	83.6%	84.3%	85.0%	85.7%	86.4%	0.4607	0.6358	0.0083
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%	68.0%	67.8%	67.6%	67.3%	67.1%	66.9%	66.7%	66.5%	66.3%	66.1%	65.9%	65.7%	65.5%	65.2%	65.0%	64.8%	0.1251	0.7291	−0.0032
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%	49.4%	49.0%	48.6%	48.2%	47.9%	47.5%	47.1%	46.7%	46.3%	46.0%	45.6%	45.2%	44.9%	44.5%	44.1%	43.8%	0.1571	0.5904	−0.0081
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%	53.5%	53.3%	53.1%	52.9%	52.7%	52.5%	52.4%	52.2%	52.0%	51.8%	51.6%	51.4%	51.3%	51.1%	50.9%	50.7%	0.0823	0.5786	−0.0036
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%	57.1%	57.2%	57.3%	57.4%	57.5%	57.6%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	58.0%	58.1%	58.2%	58.3%	58.4%	58.5%	0.0569	0.5523	0.0015
広島	49.8%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%	57.6%	57.8%	57.9%	58.1%	58.3%	58.5%	58.7%	58.9%	59.0%	59.2%	59.4%	59.6%	59.8%	60.0%	60.2%	60.4%	0.1233	0.5372	0.0031
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%	51.8%	51.4%	50.9%	50.5%	50.1%	49.7%	49.3%	49.0%	48.6%	48.2%	47.8%	47.4%	47.0%	46.7%	46.3%	45.9%	0.1405	0.6168	−0.0080
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	62.5%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%	58.3%	58.1%	57.8%	57.5%	57.2%	56.9%	56.6%	56.3%	56.0%	55.7%	55.5%	55.2%	54.9%	54.6%	54.3%	54.1%	0.0872	0.6525	−0.0051
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	66.3%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%	61.6%	61.6%	61.6%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	0.0186	0.6132	0.0002
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%	59.4%	59.4%	59.3%	59.2%	59.2%	59.1%	59.1%	59.0%	59.0%	58.9%	58.8%	58.8%	58.7%	58.7%	58.6%	58.5%	0.0020	0.6073	−0.0010
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%	56.6%	56.6%	56.6%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.8%	56.8%	56.8%	56.8%	56.9%	56.9%	56.9%	56.9%	0.0008	0.5611	0.0004
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%	41.9%	41.3%	40.6%	39.9%	39.3%	38.6%	38.0%	37.4%	36.8%	36.2%	35.6%	35.0%	34.4%	33.9%	33.3%	32.8%	0.4375	0.6016	−0.0164
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%	48.8%	48.0%	47.2%	46.5%	45.7%	45.0%	44.3%	43.5%	42.8%	42.2%	41.5%	40.8%	40.2%	39.5%	38.9%	38.2%	0.4893	0.6965	−0.0162
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%	51.2%	50.7%	50.3%	49.9%	49.5%	49.0%	48.6%	48.2%	47.8%	47.4%	47.0%	46.6%	46.2%	45.8%	45.4%	45.0%	0.2463	0.6168	−0.0085
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%	46.0%	45.3%	44.7%	44.1%	43.5%	42.8%	42.2%	41.6%	41.1%	40.5%	39.9%	39.3%	38.8%	38.2%	37.7%	37.2%	0.3426	0.6289	−0.0142
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%	45.1%	44.5%	43.8%	43.1%	42.5%	41.9%	41.2%	40.6%	40.0%	39.4%	38.8%	38.3%	37.7%	37.1%	36.6%	36.0%	0.2166	0.6278	−0.0150
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.8%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%	54.9%	54.5%	54.1%	53.7%	53.4%	53.0%	52.6%	52.3%	51.9%	51.6%	51.2%	50.9%	50.5%	50.2%	49.8%	49.5%	0.0521	0.6382	−0.0069
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%	51.8%	51.2%	50.7%	50.1%	49.5%	49.0%	48.4%	47.9%	47.4%	46.8%	46.3%	45.8%	45.3%	44.8%	44.3%	43.8%	0.2487	0.6628	−0.0112
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%	26.1%	25.1%	24.1%	23.2%	22.3%	21.4%	20.6%	19.8%	19.1%	18.3%	17.6%	16.9%	16.3%	15.6%	15.0%	14.5%	0.4993	0.6216	−0.0394
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	59.0%	59.0%	59.1%	59.2%	59.2%	59.3%	59.4%	59.5%	59.6%	59.7%	59.8%	60.0%	0.0038	—	—

○推計値が 100%を超える都道府県が 2 ある。

○決定係数が 0.1 未満の都道府県が 18 ある。

【参考 1-3】

③線形近似による推計

Step	Step2　新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																																													
指標	持家率																						持家率																							
調査名	住宅着工統計																						住宅着工統計																							
項目	実績値																						推計値																							数式 y=ax+b
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値		
推計の代入値	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	—	a	b
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%	41.5%	40.7%	39.9%	39.1%	38.3%	37.5%	36.7%	35.9%	35.1%	34.3%	33.5%	32.7%	31.9%	31.1%	30.3%	29.5%	0.4454	-0.007992	0.59088
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%	61.1%	61.1%	61.1%	61.0%	61.0%	61.0%	60.9%	60.9%	60.9%	60.8%	60.8%	60.8%	60.7%	60.7%	60.7%	60.6%	0.0037	−0.0003	0.6180
岩手	56.5%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%	59.0%	58.8%	58.6%	58.4%	58.2%	58.0%	57.8%	57.6%	57.4%	57.2%	57.0%	56.8%	56.7%	56.5%	56.3%	56.1%	0.0813	−0.0019	0.6317
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%	54.0%	53.9%	53.8%	53.8%	53.7%	53.6%	53.6%	53.5%	53.4%	53.3%	53.3%	53.2%	53.1%	53.1%	53.0%	52.9%	0.0098	−0.0007	0.5549
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%	62.9%	62.6%	62.3%	62.0%	61.7%	61.4%	61.1%	60.8%	60.5%	60.2%	59.9%	59.6%	59.3%	59.0%	58.7%	58.4%	0.2609	−0.0030	0.6952
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%	63.0%	63.2%	63.4%	63.6%	63.8%	64.0%	64.2%	64.4%	64.7%	64.9%	65.1%	65.3%	65.5%	65.7%	65.9%	66.1%	0.0819	0.0021	0.5841
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	61.4%	0.0001	0.0000	0.6155
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%	65.0%	65.2%	65.4%	65.7%	65.9%	66.1%	66.4%	66.6%	66.8%	67.1%	67.3%	67.5%	67.8%	68.0%	68.2%	68.5%	0.1328	0.0024	0.5978
栃木	58.0%	54.5%	56.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	0.0000	0.0000	0.5799
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%	64.3%	64.4%	64.6%	64.8%	65.0%	65.1%	65.3%	65.5%	65.7%	65.8%	66.0%	66.2%	66.4%	66.6%	66.7%	66.9%	0.1037	0.0018	0.6038
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%	73.5%	74.3%	75.1%	75.9%	76.7%	77.5%	78.3%	79.1%	79.9%	80.7%	81.5%	82.3%	83.1%	83.9%	84.7%	85.5%	0.3007	0.0080	0.5583
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%	69.8%	70.4%	70.9%	71.5%	72.1%	72.6%	73.2%	73.8%	74.4%	74.9%	75.5%	76.1%	76.7%	77.2%	77.8%	78.4%	0.1783	0.0057	0.5717
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%	65.8%	67.1%	68.4%	69.7%	71.0%	72.3%	73.6%	74.9%	76.2%	77.5%	78.8%	80.1%	81.4%	82.7%	84.1%	85.4%	0.4381	0.0130	0.3713
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%	71.8%	72.9%	73.9%	75.0%	76.0%	77.1%	78.1%	79.2%	80.2%	81.3%	82.3%	83.3%	84.4%	85.4%	86.5%	87.5%	0.4139	0.0105	0.4883
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	55.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%	60.3%	59.9%	59.6%	59.2%	58.9%	58.6%	58.2%	57.9%	57.5%	57.2%	56.8%	56.5%	56.2%	55.8%	55.5%	55.1%	0.2784	−0.0034	0.6781
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%	62.1%	61.9%	61.6%	61.3%	61.0%	60.8%	60.5%	60.2%	59.9%	59.7%	59.4%	59.1%	58.8%	58.6%	58.3%	58.0%	0.1284	−0.0028	0.6821
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%	59.6%	59.7%	59.9%	60.0%	60.2%	60.3%	60.4%	60.6%	60.7%	60.9%	61.0%	61.2%	61.3%	61.5%	61.6%	61.8%	0.0684	0.0015	0.5632
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%	63.2%	63.2%	63.3%	63.4%	63.5%	63.5%	63.6%	63.7%	63.7%	63.8%	63.9%	64.0%	64.0%	64.1%	64.2%	64.3%	0.0167	0.0007	0.6157
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%	64.7%	64.9%	65.1%	65.3%	65.4%	65.6%	65.8%	66.0%	66.1%	66.3%	66.5%	66.7%	66.9%	67.0%	67.2%	67.4%	0.0943	0.0018	0.6086
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%	67.0%	67.4%	67.8%	68.2%	68.6%	69.1%	69.5%	69.9%	70.3%	70.7%	71.1%	71.6%	72.0%	72.4%	72.8%	73.2%	0.3640	0.0042	0.5783
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	0.0009	0.0002	0.6252
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	56.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%	57.3%	57.1%	56.9%	56.7%	56.4%	56.2%	56.0%	55.8%	55.6%	55.4%	55.2%	55.0%	54.8%	54.6%	54.4%	54.2%	0.1599	−0.0021	0.6178
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%	54.9%	55.0%	55.1%	55.2%	55.3%	55.4%	55.5%	55.6%	55.7%	55.8%	55.9%	56.0%	56.1%	56.2%	56.3%	56.4%	0.0134	0.0010	0.5277
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%	52.4%	51.6%	50.8%	50.1%	49.3%	48.5%	47.7%	46.9%	46.1%	45.4%	44.6%	43.8%	43.0%	42.2%	41.4%	40.7%	0.4713	−0.0078	0.6960
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%	57.6%	57.0%	56.5%	56.0%	55.5%	54.9%	54.4%	53.9%	53.4%	52.8%	52.3%	51.8%	51.3%	50.8%	50.2%	49.7%	0.3747	−0.0052	0.6904
京都	50.3%	56.7%	56.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.7%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.2%	57.9%	57.2%	65.8%	66.2%	66.7%	67.2%	67.7%	68.1%	68.6%	69.1%	69.6%	70.1%	70.5%	71.0%	71.5%	72.0%	72.5%	72.9%	0.2096	0.0048	0.5522
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%	70.5%	71.7%	72.9%	74.1%	75.3%	76.6%	77.8%	79.0%	80.2%	81.4%	82.7%	83.9%	85.1%	86.3%	87.5%	88.7%	0.5858	0.0122	0.4367
兵庫	59.0%	57.4%	62.0%	55.8%	56.2%	62.1%	57.6%	51.1%	57.6%	67.0%	75.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	66.7%	65.4%	62.3%	62.0%	71.4%	72.0%	72.7%	73.3%	73.9%	74.5%	75.2%	75.8%	76.4%	77.0%	77.7%	78.3%	78.9%	79.5%	80.2%	80.8%	0.2697	0.0063	0.5766
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%	76.2%	76.7%	77.3%	77.9%	78.5%	79.0%	79.6%	80.2%	80.7%	81.3%	81.9%	82.5%	83.0%	83.6%	84.2%	84.8%	0.4496	0.0057	0.6354
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%	68.0%	67.8%	67.6%	67.4%	67.1%	66.9%	66.7%	66.5%	66.3%	66.0%	65.8%	65.6%	65.4%	65.1%	64.9%	64.7%	0.1884	−0.0022	0.7292
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%	49.7%	49.2%	48.8%	48.4%	47.9%	47.5%	47.1%	46.6%	46.2%	45.8%	45.3%	44.9%	44.5%	44.0%	43.6%	43.2%	0.1512	−0.0043	0.5924
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%	53.6%	53.4%	53.3%	53.1%	52.9%	52.7%	52.5%	52.3%	52.1%	51.9%	51.7%	51.5%	51.3%	51.1%	50.9%	50.7%	0.0763	−0.0020	0.5795
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%	57.1%	57.2%	57.3%	57.3%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	58.0%	58.0%	58.1%	58.2%	0.0122	0.0007	0.5552
広島	49.6%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%	57.6%	57.7%	57.9%	58.1%	58.2%	58.4%	58.6%	58.7%	58.9%	59.0%	59.2%	59.4%	59.5%	59.7%	59.9%	60.0%	0.0685	0.0016	0.5394
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%	51.8%	51.3%	50.9%	50.4%	50.0%	49.5%	49.1%	48.6%	48.2%	47.7%	47.3%	46.9%	46.4%	46.0%	45.5%	45.1%	0.3265	−0.0045	0.6163
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	62.5%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%	58.4%	58.0%	57.7%	57.4%	57.1%	56.7%	56.4%	56.1%	55.8%	55.5%	55.1%	54.8%	54.5%	54.2%	53.9%	53.5%	0.1552	−0.0032	0.6543
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	66.3%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	0.0002	0.0001	0.6148
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%	59.6%	59.5%	59.5%	59.4%	59.3%	59.3%	59.2%	59.2%	59.1%	59.1%	59.0%	58.9%	58.9%	58.8%	58.8%	58.7%	0.0085	−0.0006	0.6080
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%	57.1%	57.2%	57.2%	57.2%	57.3%	57.3%	57.4%	57.4%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.6%	57.6%	57.7%	57.7%	0.0016	0.0004	0.5624
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%	41.6%	40.7%	39.9%	39.1%	38.3%	37.4%	36.6%	35.8%	35.0%	34.1%	33.3%	32.5%	31.7%	30.8%	30.0%	29.2%	0.5876	−0.0083	0.5973
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%	48.6%	47.7%	46.7%	45.8%	44.9%	44.0%	43.1%	42.2%	41.2%	40.3%	39.4%	38.5%	37.6%	36.6%	35.7%	34.8%	0.6703	−0.0092	0.6880
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%	51.2%	50.7%	50.2%	49.8%	49.3%	48.8%	48.3%	47.9%	47.4%	46.9%	46.5%	46.0%	45.5%	45.0%	44.6%	44.1%	0.3965	−0.0047	0.6155
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%	45.7%	45.0%	44.2%	43.4%	42.7%	41.9%	41.1%	40.4%	39.6%	38.8%	38.0%	37.3%	36.5%	35.7%	35.0%	34.2%	0.5119	−0.0077	0.6261
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%	44.8%	44.0%	43.2%	42.4%	41.6%	40.8%	40.0%	39.2%	38.4%	37.6%	36.8%	36.0%	35.2%	34.3%	33.5%	32.7%	0.4608	−0.0081	0.6257
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.6%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%	54.6%	54.2%	53.7%	53.3%	52.8%	52.4%	51.9%	51.5%	51.0%	50.6%	50.1%	49.7%	49.2%	48.8%	48.3%	47.9%	0.1694	−0.0045	0.6444
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%	51.6%	50.9%	50.3%	49.6%	48.9%	48.3%	47.6%	46.9%	46.3%	45.6%	44.9%	44.3%	43.6%	42.9%	42.3%	41.6%	0.4322	−0.0067	0.6623
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%	24.7%	23.2%	21.6%	20.1%	18.5%	17.0%	15.4%	13.8%	12.3%	10.7%	9.2%	7.6%	6.1%	4.5%	3.0%	1.4%	0.7414	−0.0155	0.5893
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%	58.6%	58.5%	58.5%	58.4%	58.3%	58.3%	58.2%	58.1%	58.0%	58.0%	57.9%	57.8%	57.8%	57.7%	57.6%	57.6%	0.0340	—	—

○沖縄県の推計値が極端に低くなり、将来０を下回ることになる。

【参考 1-4】

④都道府県ごとに近似式を変更した推計

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																					Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																			
指標	持家率																					持家率																			
調査名	住宅着工統計																					住宅着工統計																			
項目	実績値																					推計値																数式			
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値	関数	a	b
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%	41.7%	41.1%	40.4%	39.8%	39.2%	38.5%	37.9%	37.3%	36.7%	36.1%	35.6%	35.0%	34.5%	33.9%	33.4%	32.8%	0.4528	指数	0.5936	−0.0160
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%	61.7%	61.7%	61.7%	61.7%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.8%	61.9%	0.0050	対数	0.6086	0.0027
岩手	56.5%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%	58.8%	58.6%	58.5%	58.3%	58.1%	57.9%	57.7%	57.5%	57.4%	57.2%	57.0%	56.8%	56.6%	56.5%	56.3%	56.1%	0.0814	指数	0.6308	−0.0032
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%	53.8%	53.7%	53.7%	53.6%	53.5%	53.5%	53.4%	53.3%	53.2%	53.2%	53.1%	53.0%	53.0%	52.9%	52.8%	52.8%	0.0099	指数	0.5534	−0.0013
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%	62.9%	62.6%	62.3%	62.0%	61.7%	61.4%	61.1%	60.8%	60.5%	60.2%	59.9%	59.6%	59.3%	59.0%	58.7%	58.4%	0.2609	線形	−0.0030	0.6952
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%	63.0%	63.2%	63.4%	63.6%	63.8%	64.0%	64.2%	64.4%	64.7%	64.9%	65.1%	65.3%	65.5%	65.7%	65.9%	66.1%	0.0819	線形	0.0021	0.5841
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%	61.9%	61.9%	61.9%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	62.1%	0.0212	対数	0.6060	0.0042
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%	64.7%	64.8%	64.9%	65.0%	65.1%	65.2%	65.3%	65.4%	65.4%	65.5%	65.6%	65.7%	65.8%	65.8%	65.9%	66.0%	0.2563	対数	0.5701	0.0248
栃木	58.0%	54.5%	56.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.3%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	58.4%	0.0062	対数	0.5738	0.0028
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%	64.2%	64.2%	64.3%	64.4%	64.5%	64.6%	64.6%	64.7%	64.8%	64.8%	64.9%	65.0%	65.0%	65.1%	65.1%	65.2%	0.2250	対数	0.5806	0.0197
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%	72.1%	72.4%	72.8%	73.1%	73.4%	73.7%	74.0%	74.3%	74.6%	74.8%	75.1%	75.3%	75.6%	75.8%	76.0%	76.2%	0.5189	対数	0.4737	0.0800
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%	69.2%	69.5%	69.8%	70.0%	70.3%	70.5%	70.7%	71.0%	71.2%	71.4%	71.6%	71.8%	71.9%	72.1%	72.3%	72.5%	0.3633	対数	0.5006	0.0621
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%	62.9%	63.4%	63.9%	64.4%	64.9%	65.4%	65.8%	66.3%	66.7%	67.1%	67.5%	67.8%	68.2%	68.6%	68.9%	69.2%	0.6727	対数	0.2498	0.1226
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%	69.4%	69.8%	70.2%	70.6%	71.0%	71.4%	71.7%	72.1%	72.4%	72.7%	73.0%	73.3%	73.6%	73.9%	74.2%	74.4%	0.6212	対数	0.3932	0.0972
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	65.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%	61.5%	61.3%	61.2%	61.1%	61.0%	60.9%	60.8%	60.7%	60.6%	60.5%	60.4%	60.3%	60.3%	60.2%	60.1%	60.0%	0.3165	対数	0.7004	−0.0277
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%	62.0%	61.7%	61.5%	61.2%	61.0%	60.7%	60.4%	60.2%	59.9%	59.7%	59.4%	59.1%	58.9%	58.6%	58.4%	58.1%	0.1310	指数	0.6816	−0.0043
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%	59.7%	59.8%	59.9%	60.0%	60.0%	60.1%	60.2%	60.2%	60.3%	60.4%	60.4%	60.5%	60.5%	60.6%	60.7%	60.7%	0.1986	対数	0.5382	0.0191
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%	63.5%	63.6%	63.7%	63.7%	63.8%	63.8%	63.8%	63.9%	63.9%	64.0%	64.0%	64.1%	64.1%	64.1%	64.2%	64.2%	0.0872	対数	0.5965	0.0126
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%	64.7%	64.9%	65.1%	65.3%	65.4%	65.6%	65.8%	66.0%	66.1%	66.3%	66.5%	66.7%	66.9%	67.0%	67.2%	67.4%	0.0943	線形	0.0018	0.6086
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%	67.0%	67.4%	67.8%	68.2%	68.6%	69.1%	69.5%	69.9%	70.3%	70.7%	71.1%	71.6%	72.0%	72.4%	72.8%	73.2%	0.3640	線形	0.0042	0.5783
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%	62.9%	62.9%	62.9%	62.9%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	0.0009	線形	0.0002	0.6252
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	56.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%	58.0%	57.9%	57.8%	57.8%	57.7%	57.6%	57.6%	57.5%	57.4%	57.4%	57.3%	57.3%	57.2%	57.2%	57.1%	57.1%	0.1850	対数	0.6314	−0.0167
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%	55.6%	55.6%	55.7%	55.8%	55.9%	55.9%	56.0%	56.1%	56.1%	56.2%	56.3%	56.3%	56.4%	56.4%	56.5%	56.5%	0.0850	対数	0.4984	0.0185
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%	52.4%	51.6%	50.8%	50.1%	49.3%	48.5%	47.7%	46.9%	46.1%	45.4%	44.6%	43.8%	43.0%	42.2%	41.4%	40.7%	0.4713	線形	−0.0078	0.6960
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%	59.6%	59.4%	59.2%	59.1%	58.9%	58.8%	58.6%	58.5%	58.4%	58.2%	58.1%	58.0%	57.9%	57.7%	57.6%	57.5%	0.3784	対数	0.7191	−0.0398
京都	50.3%	56.7%	56.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.7%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.2%	57.9%	57.2%	64.8%	65.0%	65.2%	65.4%	65.6%	65.7%	65.9%	66.1%	66.2%	66.4%	66.5%	66.7%	66.8%	67.0%	67.1%	67.2%	0.3413	対数	0.5046	0.0464
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%	66.7%	67.2%	67.6%	68.1%	68.5%	68.9%	69.2%	69.6%	70.0%	70.3%	70.6%	70.9%	71.3%	71.6%	71.9%	72.1%	0.7402	対数	0.3461	0.1039
兵庫	59.0%	57.4%	62.0%	55.8%	56.2%	62.1%	57.6%	51.1%	57.6%	67.0%	75.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	66.7%	65.4%	62.3%	62.0%	69.1%	69.3%	69.5%	69.7%	69.9%	70.1%	70.3%	70.4%	70.6%	70.8%	70.9%	71.1%	71.2%	71.4%	71.5%	71.6%	0.2865	対数	0.5398	0.0489
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%	73.9%	74.1%	74.3%	74.5%	74.7%	74.8%	75.0%	75.2%	75.3%	75.5%	75.6%	75.7%	75.9%	76.0%	76.1%	76.2%	0.4607	対数	0.6032	0.0441
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%	68.0%	67.8%	67.6%	67.3%	67.1%	66.9%	66.7%	66.5%	66.3%	66.1%	65.9%	65.7%	65.5%	65.2%	65.0%	64.8%	0.1900	指数	0.7291	−0.0032
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%	51.3%	51.2%	51.0%	50.9%	50.8%	50.6%	50.5%	50.4%	50.3%	50.2%	50.1%	50.0%	49.9%	49.8%	49.7%	49.6%	0.1571	対数	0.6172	−0.0336
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%	54.4%	54.3%	54.2%	54.2%	54.1%	54.0%	54.0%	53.9%	53.9%	53.8%	53.8%	53.7%	53.7%	53.6%	53.6%	53.6%	0.0823	対数	0.5913	−0.0154
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.6%	57.7%	57.7%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	57.9%	57.9%	58.0%	58.0%	58.0%	0.0569	対数	0.5376	0.0118
広島	49.6%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%	57.3%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.7%	57.7%	57.8%	57.8%	57.9%	57.9%	58.0%	58.0%	58.1%	58.1%	58.2%	0.1233	対数	0.5212	0.0168
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%	51.8%	51.4%	50.9%	50.5%	50.1%	49.7%	49.3%	49.0%	48.6%	48.2%	47.8%	47.4%	47.0%	46.7%	46.3%	45.9%	0.3389	指数	0.6168	−0.0080
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	66.3%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%	58.3%	58.1%	57.8%	57.5%	57.2%	56.9%	56.6%	56.3%	56.0%	55.7%	55.5%	55.2%	54.9%	54.6%	54.3%	54.1%	0.1583	指数	0.6525	−0.0051
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	62.5%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%	62.1%	62.2%	62.2%	62.2%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.5%	62.5%	0.0186	対数	0.6023	0.0062
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%	59.4%	59.4%	59.3%	59.2%	59.2%	59.1%	59.1%	59.0%	59.0%	58.9%	58.8%	58.8%	58.7%	58.7%	58.6%	58.5%	0.0097	指数	0.6073	−0.0010
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%	57.1%	57.2%	57.2%	57.2%	57.3%	57.3%	57.4%	57.4%	57.4%	57.5%	57.5%	57.6%	57.6%	57.6%	57.7%	57.7%	0.0016	線形	0.0004	0.5624
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%	41.9%	41.3%	40.6%	39.9%	39.3%	38.6%	38.0%	37.4%	36.8%	36.2%	35.6%	35.0%	34.4%	33.9%	33.3%	32.8%	0.5877	指数	0.6016	−0.0164
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%	48.6%	47.7%	46.7%	45.8%	44.9%	44.0%	43.1%	42.2%	41.2%	40.3%	39.4%	38.5%	37.6%	36.6%	35.7%	34.8%	0.6703	線形	−0.0092	0.6880
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%	51.2%	50.7%	50.3%	49.9%	49.5%	49.0%	48.6%	48.2%	47.8%	47.4%	47.0%	46.6%	46.2%	45.8%	45.4%	45.0%	0.3969	指数	0.6168	−0.0085
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%	46.0%	45.3%	44.7%	44.1%	43.5%	42.8%	42.2%	41.6%	41.1%	40.5%	39.9%	39.3%	38.8%	38.2%	37.7%	37.2%	0.5172	指数	0.6289	−0.0142
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%	45.1%	44.5%	43.8%	43.1%	42.5%	41.9%	41.2%	40.6%	40.0%	39.4%	38.8%	38.3%	37.7%	37.1%	36.6%	36.0%	0.4687	指数	0.6278	−0.0150
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.6%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%	54.6%	54.2%	53.7%	53.3%	52.8%	52.4%	51.9%	51.5%	51.0%	50.6%	50.1%	49.7%	49.2%	48.8%	48.3%	47.9%	0.1694	線形	−0.0045	0.6444
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%	51.8%	51.2%	50.7%	50.1%	49.5%	49.0%	48.4%	47.9%	47.4%	46.8%	46.3%	45.8%	45.3%	44.8%	44.3%	43.8%	0.4489	指数	0.6628	−0.0112
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%	24.7%	23.2%	21.6%	20.1%	18.5%	17.0%	15.4%	13.8%	12.3%	10.7%	9.2%	7.6%	6.1%	4.5%	3.0%	1.4%	0.7414	線形	−0.0155	0.5893
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%	58.6%	58.5%	58.5%	58.4%	58.3%	58.3%	58.2%	58.1%	58.0%	58.0%	57.9%	57.8%	57.8%	57.7%	57.6%	57.6%	0.0340	線形	—	—

○指数近似または線形近似による推計では、将来の推計値が 0-100%の範囲に収まらなくなる。

【参考 1-5】

⑤地方別に持家率を算出した推計

年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値	a	b
北海道・東北	50.98%	53.72%	61.65%	59.86%	61.96%	63.48%	59.17%	61.14%	54.98%	55.87%	60.40%	58.45%	52.70%	50.67%	52.58%	53.34%	48.32%	49.32%	52.43%	53.52%	56.31%	54.2%	54.1%	54.1%	54.0%	53.9%	53.9%	53.8%	53.8%	53.7%	53.6%	53.6%	53.5%	53.5%	53.4%	53.4%	53.4%	0.089342	−0.01657	0.593353
関東	41.91%	44.95%	44.45%	39.86%	50.02%	61.29%	62.97%	64.11%	64.46%	65.54%	67.09%	68.03%	65.27%	63.08%	63.68%	63.95%	62.85%	62.46%	61.59%	58.08%	56.53%	66.4%	66.8%	67.1%	67.5%	67.8%	68.1%	68.4%	68.7%	69.0%	69.2%	69.5%	69.8%	70.0%	70.2%	70.5%	70.7%	0.591358	0.082952	0.407493
北陸・中部	58.20%	60.21%	58.74%	52.80%	57.07%	62.74%	61.45%	62.20%	58.63%	60.06%	62.60%	62.14%	57.99%	59.11%	58.88%	59.20%	55.99%	54.78%	55.50%	55.21%	61.66%	58.6%	58.6%	58.6%	58.6%	58.6%	58.6%	58.6%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	58.5%	0.004275	−0.00226	0.593045
近畿	50.88%	53.71%	56.26%	49.17%	52.44%	59.59%	58.90%	55.81%	59.87%	63.42%	68.44%	71.72%	71.49%	67.17%	68.18%	67.24%	63.15%	62.04%	62.54%	60.31%	63.65%	66.7%	67.0%	67.2%	67.5%	67.7%	67.9%	68.1%	68.3%	68.5%	68.7%	68.9%	69.1%	69.3%	69.4%	69.6%	69.8%	0.539633	0.058744	0.485424
中国・四国	53.09%	55.98%	62.26%	58.56%	56.76%	58.39%	55.15%	59.01%	56.99%	57.95%	60.91%	61.25%	56.90%	54.81%	56.53%	55.89%	54.98%	56.82%	53.51%	56.50%	59.72%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.3%	57.4%	57.4%	57.4%	57.4%	57.4%	57.4%	0.000868	0.00088	0.570468
九州・沖縄	53.12%	55.62%	63.10%	61.38%	62.11%	62.76%	58.15%	56.98%	53.49%	51.60%	56.91%	54.53%	49.15%	46.34%	45.86%	45.14%	44.26%	43.98%	44.69%	46.28%	49.88%	47.7%	47.5%	47.2%	47.0%	46.8%	46.6%	46.4%	46.2%	46.1%	45.9%	45.7%	45.5%	45.4%	45.2%	45.1%	44.9%	0.432398	−0.05306	0.640999
積上げ値	49.09%	51.72%	53.63%	49.17%	54.78%	61.42%	60.30%	60.62%	59.77%	61.04%	64.24%	64.63%	61.46%	59.49%	60.23%	60.04%	57.86%	57.44%	57.40%	56.14%	58.12%	61.2%	61.4%	61.5%	61.7%	61.8%	61.9%	62.1%	62.2%	62.3%	62.4%	62.5%	62.6%	62.7%	62.8%	62.9%	63.0%	0.424842	0.034418	0.505906

○都道府県別の対数近似による推計と比較して、推計値の範囲は狭くなっている。

○都道府県別の特徴を反映できない。

【参考 1-6】

⑥都道府県ごとに決定係数が高い近似式に変更し決定係数が 0.7 未満は実績値の平均を算出

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																				
指標	持家率																				
調査名	住宅着工統計																				
項目	実績値																				
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%
岩手	56.5%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%
栃木	58.0%	54.5%	56.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	65.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	56.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%
京都	50.3%	56.7%	56.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.7%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.2%	57.9%	57.2%
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%
兵庫	59.0%	57.4%	62.0%	55.8%	56.2%	62.1%	57.6%	51.1%	57.6%	67.0%	75.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	66.7%	65.4%	62.3%	62.0%
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%
広島	49.6%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	62.5%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	66.3%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.6%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																			
指標	持家率																			
調査名	住宅着工統計																			
項目	推計値																数式			
年度	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値	関数	a	b
北海道	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%				
青森	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%				
岩手	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%				
宮城	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%				
秋田	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%				
山形	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%				
福島	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%				
茨城	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
栃木	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%				
群馬	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%				
埼玉	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%				
千葉	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%				
東京	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%				
神奈川	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%				
新潟	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%				
富山	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%				
石川	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%				
福井	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
山梨	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%				
長野	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
岐阜	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%				
静岡	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%				
愛知	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%				
三重	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%				
滋賀	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%				
京都	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%				
大阪	66.7%	67.2%	67.6%	68.1%	68.5%	68.9%	69.2%	69.6%	70.0%	70.3%	70.6%	70.9%	71.3%	71.6%	71.9%	72.1%	0.7402	対数	0.3461	0.1039
兵庫	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%				
奈良	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%				
和歌山	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%				
鳥取	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%				
島根	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%				
岡山	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%				
広島	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%				
山口	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%				
徳島	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%				
香川	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%				
愛媛	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%				
高知	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%				
福岡	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%				
佐賀	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%				
長崎	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%				
熊本	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%				
大分	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%				
宮崎	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%				
鹿児島	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%				
沖縄	24.7%	23.2%	21.6%	20.1%	18.5%	17.0%	15.4%	13.8%	12.3%	10.7%	9.2%	7.6%	6.1%	4.5%	3.0%	1.4%	0.7414	線形	-0.0155	0.5893
積上げ値	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%			—	—

○沖縄県の推計値が極端に低くなり、将来０を下回ることになる。

【参考 1-7】

⑦都道府県別に実績値を平均

Step	Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																					Step2 新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数																				
指標	持家率																					持家率																			
調査名	住宅着工統計																					住宅着工統計																			
項目	実績値																					推計値																			数式
年度	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	決定係数 R二乗値	関数	a	b
北海道	45.3%	49.6%	58.2%	57.3%	60.4%	63.8%	57.6%	60.6%	52.7%	51.2%	56.0%	52.8%	46.8%	42.4%	42.7%	45.2%	39.0%	40.1%	45.2%	43.2%	46.5%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%	50.3%				
青森	58.5%	55.6%	63.4%	63.2%	65.9%	66.5%	61.5%	66.4%	60.7%	61.6%	62.5%	60.8%	55.3%	57.3%	60.9%	60.8%	63.9%	62.3%	61.1%	58.3%	64.2%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%				
岩手	56.5%	60.6%	66.5%	65.5%	65.3%	65.7%	62.1%	64.9%	55.6%	61.8%	63.5%	62.9%	56.1%	55.5%	63.5%	60.8%	53.8%	57.8%	56.5%	60.3%	66.9%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%	61.1%				
宮城	49.0%	51.4%	62.4%	56.9%	59.9%	58.3%	54.0%	52.1%	53.3%	51.9%	59.2%	59.9%	54.2%	51.0%	55.7%	54.3%	47.6%	47.2%	52.8%	60.0%	58.5%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%	54.7%				
秋田	64.6%	66.6%	69.9%	71.9%	71.4%	71.7%	68.5%	68.3%	60.9%	68.2%	67.5%	65.1%	62.5%	61.8%	67.1%	66.0%	66.2%	59.8%	61.8%	62.2%	68.7%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%	66.2%				
山形	60.1%	58.7%	62.9%	58.7%	63.4%	62.0%	56.8%	63.1%	52.4%	55.9%	66.4%	60.9%	53.6%	56.2%	65.5%	61.4%	58.6%	60.4%	61.4%	64.5%	71.9%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%	60.7%				
福島	58.0%	59.9%	63.1%	60.6%	60.4%	63.7%	65.5%	65.5%	58.6%	59.5%	64.8%	64.8%	59.0%	62.0%	58.5%	60.4%	60.6%	63.2%	61.9%	61.5%	60.3%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%	61.5%				
茨城	57.0%	58.1%	57.1%	53.2%	62.0%	67.5%	65.3%	67.6%	60.8%	62.6%	65.6%	67.3%	60.7%	61.0%	63.1%	63.2%	66.5%	66.1%	65.8%	59.4%	59.8%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
栃木	58.0%	54.5%	58.0%	54.2%	61.1%	64.6%	59.1%	61.3%	55.3%	58.2%	61.2%	59.9%	53.7%	56.0%	57.4%	58.5%	55.9%	58.7%	58.6%	54.1%	61.7%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%	58.0%				
群馬	56.6%	56.2%	61.7%	59.5%	63.2%	66.2%	62.4%	63.6%	59.4%	64.3%	68.3%	67.5%	60.6%	57.1%	61.0%	64.0%	64.5%	66.5%	62.7%	60.7%	62.7%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%	62.3%				
埼玉	49.7%	49.6%	50.0%	44.9%	55.2%	67.4%	70.2%	73.2%	72.6%	72.5%	73.4%	73.3%	70.8%	67.4%	68.1%	68.8%	68.2%	68.6%	67.5%	64.1%	62.2%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%	64.7%				
千葉	52.1%	51.7%	51.1%	43.9%	55.5%	67.6%	68.8%	70.3%	70.1%	69.8%	72.8%	71.3%	70.0%	66.9%	65.7%	68.4%	70.3%	68.4%	62.8%	58.7%	56.4%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%	63.5%				
東京	26.7%	33.0%	30.8%	28.1%	38.3%	52.1%	54.9%	56.2%	59.0%	61.4%	61.5%	63.9%	62.3%	60.6%	61.7%	58.8%	56.6%	55.0%	57.3%	52.9%	49.8%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%	51.5%				
神奈川	41.7%	46.6%	43.3%	38.0%	48.7%	61.1%	65.6%	65.3%	67.6%	67.2%	69.1%	70.8%	67.8%	65.3%	65.3%	68.2%	65.6%	66.0%	62.2%	62.1%	59.5%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%	60.3%				
新潟	65.8%	68.3%	72.2%	71.4%	67.5%	66.3%	59.6%	66.3%	58.9%	60.5%	65.0%	66.5%	59.3%	60.0%	58.9%	59.8%	65.1%	64.7%	65.1%	62.6%	61.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%				
富山	59.3%	61.7%	71.2%	69.5%	68.2%	67.3%	64.9%	67.8%	63.0%	71.8%	73.7%	70.7%	64.4%	66.6%	65.2%	61.7%	60.0%	56.9%	58.2%	60.7%	66.1%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%	65.2%				
石川	50.9%	54.9%	54.9%	55.5%	55.3%	58.6%	63.9%	62.4%	62.7%	59.1%	62.1%	57.9%	55.4%	55.9%	54.7%	57.3%	61.1%	62.4%	54.7%	57.2%	59.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%				
福井	56.6%	55.2%	64.6%	67.8%	62.3%	63.4%	59.2%	63.1%	63.8%	64.8%	68.6%	63.2%	63.2%	62.3%	58.9%	63.3%	62.0%	59.3%	57.8%	64.1%	66.5%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
山梨	66.4%	65.8%	62.8%	59.7%	59.0%	59.3%	58.1%	61.4%	60.4%	64.2%	67.8%	63.8%	60.8%	59.3%	58.6%	61.8%	59.7%	65.8%	67.2%	68.6%	68.3%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%	62.8%				
長野	63.2%	60.2%	55.4%	56.8%	61.6%	61.6%	56.5%	59.7%	57.2%	61.9%	66.3%	65.4%	58.2%	64.2%	69.2%	68.1%	63.7%	68.4%	63.6%	60.3%	69.0%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%	62.4%				
岐阜	63.2%	66.3%	63.4%	59.8%	56.3%	64.2%	66.2%	62.3%	58.2%	62.2%	63.1%	65.3%	60.6%	60.4%	65.9%	70.5%	65.1%	60.7%	58.0%	59.8%	65.5%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%	62.7%				
静岡	63.1%	66.0%	61.3%	53.3%	56.2%	63.2%	61.0%	61.8%	57.6%	61.5%	61.3%	61.4%	58.7%	58.3%	59.6%	59.6%	57.1%	53.8%	56.8%	56.8%	61.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%				
愛知	48.4%	50.4%	50.2%	40.6%	51.3%	60.4%	61.7%	60.7%	57.8%	55.2%	57.6%	58.6%	55.3%	56.2%	54.6%	53.6%	49.6%	48.7%	50.4%	50.9%	58.3%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%	53.8%				
三重	68.9%	71.0%	65.3%	59.5%	60.7%	69.1%	65.1%	63.8%	58.2%	63.4%	69.6%	65.2%	59.2%	63.6%	59.1%	61.0%	51.0%	46.7%	50.9%	46.9%	62.7%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%	61.0%				
滋賀	68.8%	73.3%	68.3%	62.0%	64.0%	71.2%	66.5%	63.5%	57.8%	54.4%	68.1%	66.6%	64.9%	65.6%	59.7%	63.3%	56.1%	59.2%	56.2%	56.3%	63.7%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%	63.3%				
京都	50.3%	56.7%	56.3%	47.8%	48.7%	60.5%	62.0%	61.7%	61.6%	60.7%	64.6%	72.0%	71.9%	66.4%	68.5%	61.8%	60.5%	61.1%	62.2%	57.9%	57.2%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%	60.5%				
大阪	38.3%	42.2%	44.6%	38.3%	45.0%	53.3%	55.7%	55.3%	59.8%	62.1%	64.0%	69.3%	70.2%	65.4%	65.8%	65.5%	61.3%	58.5%	60.3%	59.5%	64.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%	57.1%				
兵庫	59.0%	57.4%	62.0%	55.8%	56.2%	62.1%	57.6%	51.1%	57.6%	67.0%	75.2%	75.7%	74.4%	70.7%	74.3%	73.7%	69.1%	66.7%	65.4%	62.3%	62.0%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%				
奈良	64.2%	65.2%	62.2%	60.7%	63.6%	67.7%	72.8%	66.1%	66.5%	70.3%	76.4%	76.4%	76.2%	70.5%	73.2%	69.0%	72.4%	75.6%	74.2%	65.3%	78.4%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%	69.8%				
和歌山	71.1%	71.3%	76.2%	68.7%	73.0%	73.2%	67.0%	70.3%	71.7%	69.5%	74.9%	75.8%	73.0%	67.9%	68.7%	69.5%	63.6%	66.4%	69.2%	68.2%	70.7%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%	70.5%				
鳥取	56.1%	54.1%	64.6%	62.3%	63.3%	64.6%	57.4%	55.0%	49.5%	53.3%	58.0%	48.7%	43.6%	45.2%	46.2%	39.5%	54.7%	58.7%	54.2%	58.5%	56.2%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%	54.5%				
島根	58.7%	54.0%	62.4%	61.8%	57.0%	53.3%	49.5%	60.8%	53.7%	54.9%	57.6%	53.3%	55.6%	58.2%	63.6%	49.1%	47.5%	56.8%	52.9%	52.4%	58.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%				
岡山	49.3%	51.1%	61.2%	62.4%	57.9%	57.1%	47.5%	55.4%	54.0%	57.0%	61.8%	61.4%	58.4%	57.4%	57.7%	58.1%	51.4%	54.3%	54.7%	56.1%	58.5%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%	56.3%				
広島	49.6%	57.7%	58.2%	47.5%	48.6%	53.5%	56.3%	57.7%	59.2%	58.2%	57.6%	61.9%	58.2%	55.2%	59.5%	56.9%	54.0%	55.4%	49.8%	56.8%	58.7%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%	55.8%				
山口	54.9%	54.4%	62.3%	64.7%	61.2%	62.3%	54.3%	58.6%	57.6%	57.6%	62.7%	65.6%	57.9%	50.5%	53.9%	53.7%	50.5%	52.8%	49.5%	52.7%	53.1%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%				
徳島	59.8%	59.9%	73.7%	68.8%	64.5%	62.5%	57.5%	60.9%	59.4%	64.2%	71.7%	68.1%	61.4%	55.8%	57.2%	58.4%	57.6%	57.6%	56.9%	64.0%	59.7%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%				
香川	55.4%	61.2%	62.6%	61.7%	59.2%	66.3%	65.4%	70.7%	64.4%	57.7%	58.6%	57.4%	58.3%	59.6%	61.2%	61.2%	65.5%	65.2%	57.6%	60.7%	63.0%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%	61.6%				
愛媛	55.7%	57.0%	64.9%	63.7%	61.3%	57.8%	59.4%	62.1%	58.6%	60.6%	65.4%	68.1%	61.2%	60.8%	54.5%	57.5%	59.7%	57.7%	56.2%	55.6%	65.9%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%	60.2%				
高知	54.2%	53.9%	65.1%	59.7%	63.9%	62.2%	54.6%	53.3%	50.0%	55.0%	58.0%	56.2%	47.8%	44.3%	48.3%	56.5%	59.6%	65.6%	60.0%	54.1%	68.0%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%	56.7%				
福岡	52.8%	53.7%	62.5%	59.1%	59.6%	60.0%	55.7%	54.3%	52.0%	47.8%	52.4%	53.0%	47.9%	42.3%	42.8%	42.4%	43.4%	41.2%	43.4%	44.5%	52.9%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%				
佐賀	62.6%	69.8%	65.8%	66.2%	63.9%	64.9%	56.9%	61.1%	55.7%	59.7%	62.9%	63.3%	63.3%	62.3%	56.1%	47.5%	53.0%	55.3%	46.6%	45.9%	49.6%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%	58.7%				
長崎	56.8%	63.3%	56.2%	57.2%	57.7%	63.1%	58.6%	60.7%	61.1%	59.7%	63.2%	56.8%	52.8%	53.6%	47.8%	48.4%	54.3%	55.1%	49.4%	55.9%	51.8%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%	56.4%				
熊本	54.4%	55.9%	63.0%	66.9%	63.0%	62.0%	59.7%	60.1%	50.2%	49.4%	59.2%	55.4%	51.3%	49.0%	50.5%	48.1%	45.6%	46.2%	43.1%	49.0%	55.5%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%	54.2%				
大分	47.7%	53.7%	69.3%	61.8%	61.9%	63.0%	61.3%	60.0%	51.7%	50.5%	60.0%	57.2%	49.7%	52.7%	50.0%	48.0%	47.2%	44.4%	43.7%	42.6%	51.1%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%	53.7%				
宮崎	51.9%	51.1%	73.8%	68.7%	69.2%	72.5%	63.7%	59.4%	58.4%	56.2%	64.1%	55.6%	56.7%	56.4%	56.2%	60.3%	50.5%	53.3%	58.0%	56.1%	57.9%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%	59.5%				
鹿児島	57.3%	60.4%	63.7%	65.8%	73.8%	70.8%	64.6%	59.8%	55.4%	56.1%	61.7%	62.5%	53.8%	54.3%	54.9%	57.5%	49.9%	53.5%	50.3%	53.6%	57.5%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%	58.9%				
沖縄	46.1%	51.4%	56.6%	52.9%	54.8%	54.2%	50.1%	50.1%	50.6%	50.1%	50.2%	42.2%	34.1%	29.9%	29.8%	27.1%	24.6%	29.5%	31.9%	36.1%	26.3%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%	41.8%				
積上げ値	55.6%	57.5%	61.1%	58.2%	60.0%	63.2%	60.5%	61.6%	58.6%	60.1%	64.1%	63.0%	59.0%	57.9%	58.7%	58.5%	57.1%	57.8%	56.7%	56.9%	60.2%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%	59.3%			—	—

（２）検討テーマ２：既存住宅地での高度利用及び細分化について

１）検討テーマ

○平成 20 年度調査では、「新たに必要となる住宅地面積」を推計するにあたって、そのベースとなる「新規住宅地数」を算定するために宅地の利用パタンモデルを整理している。

○利用パタンモデルの中では、既存住宅地で、戸建て住宅が共同建てに建て替わり高度利用される場合と、住宅地が細分化される場合のパタンについて、十分に整理されていなかった。

○したがって、これらの場合を考慮して、「新規に宅地を生まない住宅」に居住する戸数を減じることの適切性を検討する。

２）検討内容

①基本的な視点

○新たに必要となる住宅地面積には、共同建ての敷地面積や敷地細分化による戸建ての敷地面積が含まれて推計されていると考えられる。

○高度利用または敷地細分化の概念を踏まえて、土地利用パタンモデルを再検討する。

Step	Step3　新たに必要となる住宅地面積											
項目	新たに必要となる住宅地面積											
	持家戸建て			持家の共同建て			借家の戸建て			借家の共同建て		
年度	平成22年	平成27年	平成32年	平成22年	平成27年	平成32年	平成22年	平成27年	平成32年	平成22年	平成27年	平成32年
全国	174,544,726	111,772,100	59,115,536	24,643,806	16,732,491	9,274,710	12,233,581	8,297,306	4,574,118	21,930,591	13,922,303	7,319,066
北海道	2,143,768	796,163	0	227,303	86,765	0	127,171	51,818	0	714,699	293,540	0
青森	6,583,256	1,964,809	831,728	159,531	54,210	25,255	1,026,843	337,673	153,858	554,082	159,582	65,474
岩手	4,567,213	1,073,983	355,063	318,716	91,795	35,538	578,325	151,602	54,319	639,952	158,093	54,410
宮城	7,388,203	3,858,924	2,886,684	589,050	312,516	236,762	774,819	434,504	342,274	996,935	533,291	406,601
秋田	1,866,186	0	0	76,308	0	0	171,072	0	0	161,701	0	0
山形	678,572	0	0	18,822	0	0	48,571	0	0	58,994	0	0
福島	4,903,651	2,213,108	1,080,858	222,025	114,494	62,042	536,571	258,643	131,985	422,191	186,246	89,041
茨城	11,757,543	6,900,031	4,268,180	391,017	249,566	164,592	1,007,773	648,204	429,201	673,130	383,044	231,256
栃木	5,753,961	4,321,151	2,890,417	141,752	117,517	84,899	662,186	545,168	389,334	592,771	436,864	287,425
群馬	5,744,533	3,522,391	2,279,420	196,727	141,719	103,803	499,191	330,852	226,428	550,797	337,104	217,792
埼玉	17,186,250	10,742,514	6,749,622	2,039,300	1,293,461	823,109	765,290	501,885	326,727	1,393,879	843,497	516,800
千葉	10,158,981	8,247,600	5,206,232	1,876,122	1,589,757	1,039,260	434,398	365,065	236,222	918,223	722,926	445,633
東京	6,451,248	5,427,259	3,426,552	3,594,340	3,187,928	2,103,975	435,287	353,654	216,886	1,768,288	1,429,713	876,258
神奈川	7,823,728	6,632,543	3,856,722	2,818,116	2,531,708	1,543,145	327,473	266,506	149,965	1,124,017	903,916	503,923
新潟	3,819,910	1,188,136	0	219,134	76,565	0	247,106	81,942	0	467,001	147,711	0
富山	1,831,906	617,954	255,754	30,905	10,330	4,247	117,750	41,764	17,755	106,905	34,252	13,579
石川	997,376	806,935	446,811	78,745	69,312	41,085	84,533	71,711	40,763	197,597	160,660	89,318
福井	1,216,940	664,900	359,679	143,310	116,162	96,050	70,090	39,588	21,773	381,527	279,490	213,216
山梨	2,957,841	2,208,239	1,835,070	165,113	160,031	165,373	171,910	132,718	112,503	539,772	450,871	415,664
長野	7,741,650	3,894,331	2,795,697	282,920	159,677	125,040	551,258	289,830	214,177	491,337	228,543	154,162
岐阜	3,357,460	2,105,789	1,020,292	126,968	84,605	42,988	205,972	136,106	68,171	324,470	196,905	92,878
静岡	6,192,223	3,974,277	2,136,528	380,178	257,371	144,455	419,905	279,022	152,977	883,203	569,111	307,106
愛知	4,876,320	7,886,726	5,825,446	525,515	840,958	616,258	329,642	569,003	439,065	825,356	1,340,650	994,261
三重	2,430,692	2,229,071	1,175,851	143,365	147,703	85,356	178,104	182,061	103,928	416,574	403,615	222,521
滋賀	3,230,197	3,319,677	2,820,725	234,768	238,959	201,475	196,298	222,613	203,495	349,253	353,139	296,151
京都	1,493,485	1,433,018	835,848	262,576	261,114	156,780	39,925	37,682	21,624	238,335	222,143	126,676
大阪	3,463,354	2,213,428	128,974	1,200,240	807,980	49,116	64,750	39,658	2,231	625,833	372,069	20,463
兵庫	9,218,942	5,462,195	3,421,246	2,331,522	1,440,388	933,292	457,633	256,854	152,237	850,622	442,961	249,394
奈良	4,233,518	2,249,355	1,339,432	346,194	172,587	97,343	192,868	101,003	59,193	279,655	136,186	75,645
和歌山	2,165,683	430,385	45,927	133,039	30,698	3,703	154,096	33,481	3,809	308,166	63,533	7,004
鳥取	722,999	392,598	272,349	99,986	67,090	55,421	113,067	69,348	52,824	265,885	167,327	131,805
島根	1,160,241	125,088	0	83,265	9,840	0	135,913	15,811	0	133,844	13,783	0
岡山	535,633	1,334,943	818,599	39,961	106,482	68,762	46,773	122,783	78,024	63,280	151,151	89,599
広島	2,938,227	1,239,116	168,426	407,764	180,829	25,590	309,138	138,741	19,687	345,855	142,545	19,032
山口	1,599,249	0	0	202,587	0	0	222,608	0	0	273,243	0	0
徳島	944,776	519,516	99,222	26,402	15,365	3,069	93,107	53,979	10,651	56,273	29,020	5,257
香川	1,155,824	482,617	117,990	103,306	47,382	12,476	126,798	57,381	14,826	108,319	44,397	10,679
愛媛	1,557,030	423,669	0	74,663	21,707	0	123,036	34,987	0	128,226	32,970	0
高知	1,393,388	310,362	0	173,434	44,356	0	108,503	25,631	0	369,944	87,677	0
福岡	6,242,349	3,096,675	1,755,800	1,144,281	601,635	357,215	818,202	463,695	291,155	1,563,596	834,260	501,805
佐賀	944,951	440,627	52,538	164,249	93,624	13,138	100,902	52,448	6,781	218,746	114,029	14,949
長崎	1,134,077	0	0	116,016	0	0	99,850	0	0	210,332	0	0
熊本	3,739,841	1,577,279	915,850	376,205	183,571	120,370	334,312	153,327	94,726	1,024,149	501,719	330,320	
大分	784,238	298,917	0	74,455	30,497	0	88,264	35,975	0	151,126	61,348	0
宮崎	2,670,305	450,757	0	100,105	18,035	0	280,052	52,308	0	332,787	58,406	0
鹿児島	6,297,333	1,419,741	471,576	539,304	139,188	51,304	654,033	164,602	59,611	1,171,571	287,152	102,015
沖縄	1,750,077	1,537,949	1,024,394	206,144	191,155	132,932	281,101	311,365	251,800	1,068,939	1,116,725	864,123
積上げ値	187,805,127	110,034,746	63,971,500	23,205,749	16,396,631	9,825,217	14,812,471	8,512,992	5,150,991	25,341,383	15,432,162	9,042,233

共同建てによる
「新たに必要となる
住宅地面積」
＝
宅地の高度利用

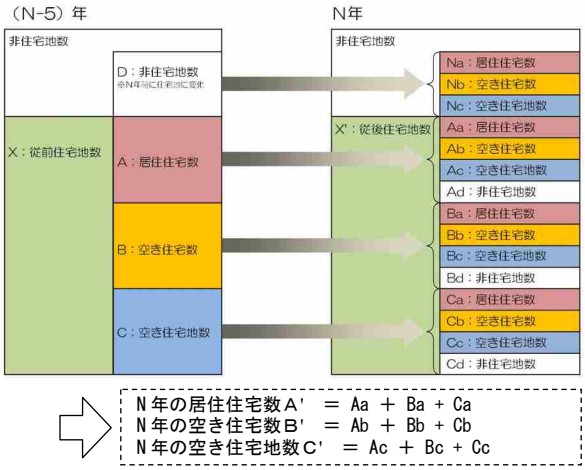
敷地の細分化による
「新たに必要となる
住宅地面積」
＝
宅地の細分化利用

②長期宅地需要推計における利用パタンモデルの概要

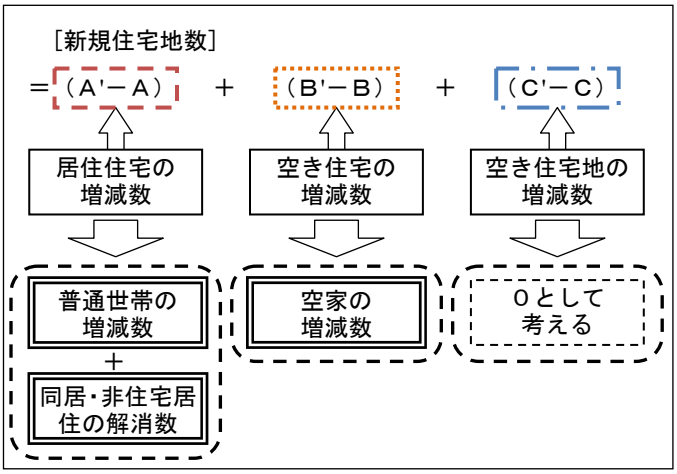
○長期宅地需要推計においては、「新たに必要となる住宅地面積」を推計するにあたって、そのベースとなる「新規住宅地数」を算定することとしている。

○利用パタンモデルでは、宅地の利用のされ方を、非住宅地、居住住宅、空き住宅、空き住宅地の４つに分類している。(N-5) 年から N 年における宅地の利用のされ方の変化を把握することで新規住宅地数を算定し、その新規住宅地数が「普通世帯の増減数」、「同居非住宅居住の解消数」、「空家の増減数」の合計で表すことができることを示している。

■住宅地・非住宅地の利用のされ方の変化のイメージ



■新規住宅地数と普通世帯の増減数、空家の増減数、同居・非住宅居住の解消数の関係整理



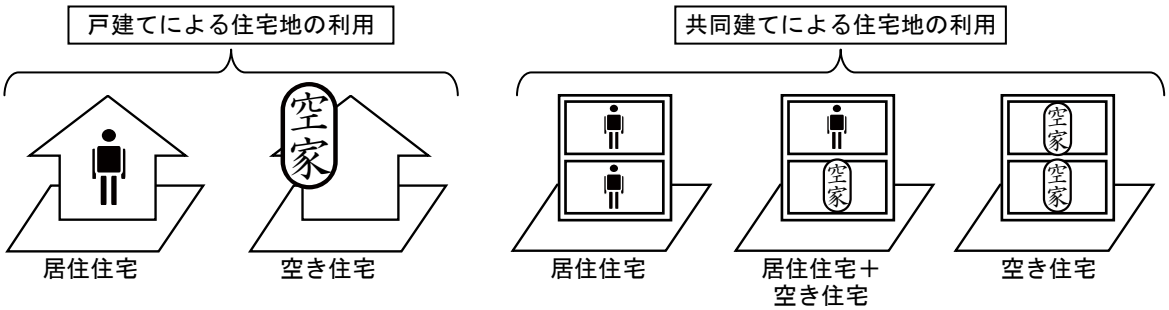
③利用パタンモデルの課題

○利用パタンモデルでは、１住宅地に１住宅（居住住宅、空き住宅）が建設されるものとしている。ここでの１住宅は、「１軒の戸建て住宅」のみでなく、「１戸の共同建て住宅」としての概念が既に含まれているものと考えられるが、共同建てを含むパタン整理が十分にされていなかった。

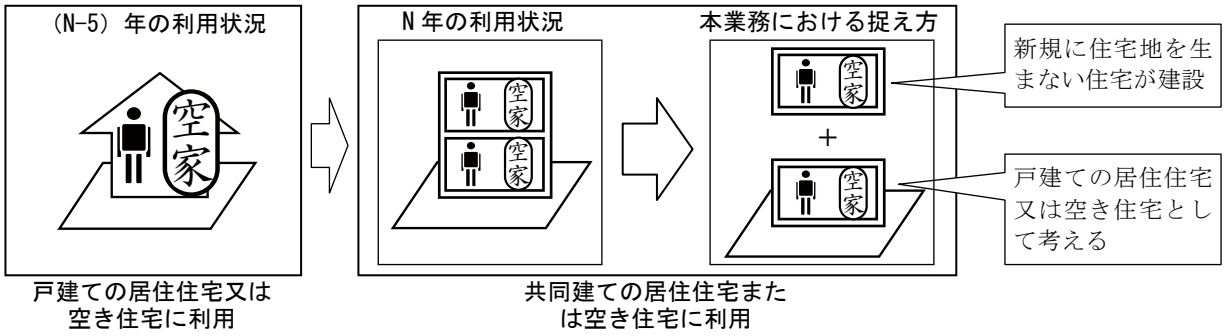
○そこで、次で共同建てによる利用パタンを事例に再整理する。

④共同建てによる利用パタンモデルについて

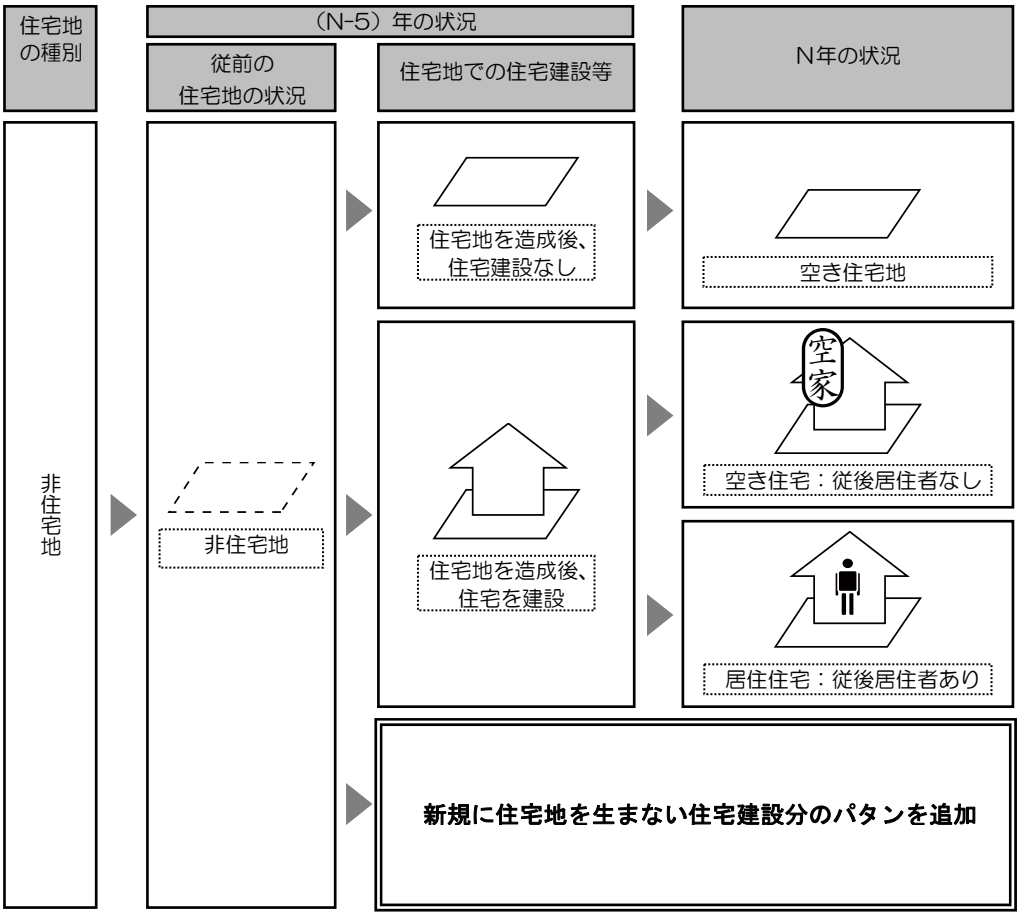
○共同建てによる住宅地の利用としては、①居住住宅、②居住住宅＋空き住宅、③空き住宅の３パタンがある。これらの３パタンを、戸建ての２パタンに加えた、全５パタンについて検討することとなる。なお、ここでは便宜上、共同建て住宅を、住宅が２戸からなるものとして想定している。



○ここで、住宅地の利用として、(N-5) 年に戸建ての居住住宅または空き住宅だったものが、N年に共同建てに建て替わった場合を考える。この場合、次のように「戸建ての居住住宅」または「戸建ての空き住宅」に加えて、「新規に住宅地を生まない住宅」が建設されたものとして考えられる。



○上記の「新規に住宅地を生まない住宅」は、既存の利用パタンのうち、「非住宅地からの居住住宅または空き住宅」へ利用された場合に含まれると考えられる。



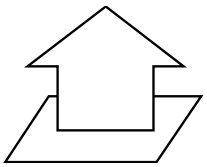
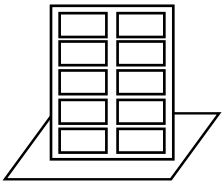
⑤まとめ

○本推計においては、ステップ１で算定した住宅建設戸数に対して、ステップ２以降で戸当りの敷地面積を乗じることで、新たに必要となる住宅地面積を算定することとなる。

○一方で、高度利用または敷地細分化が促進されることで、戸当りの敷地面積は相対的に減少するものと考えられる。

○本推計において把握している敷地面積が、これらの高度利用または敷地細分化の状況を反映した上での面積であると考えると、高度利用または敷地細分化により建設される「新規に宅地を生まない住宅」に普通世帯が居住する戸数を減じた場合、高度利用または敷地細分化の状況を二重に勘案することとなると考えられる。

○したがって、新規に宅地を生まない住宅に普通世帯が居住する戸数を減じる必要はないと考えられる。

	戸建てによる住宅地の利用	共同建てによる住宅地の利用
		
戸数	１戸	10 戸
敷地面積	1000 ㎡	1000 ㎡
戸当り敷地面積	1000 ㎡／戸	100 ㎡／戸

３）結論

○ステップ３で把握している戸当り敷地面積が、共同建てへの建替えや細分化の状況を踏まえて将来時点の推計をしているため、高度利用と住宅地が細分化される場合には「新規に宅地を生まない住宅」に居住する戸数を減じる必要はない。

○したがって、平成 20 年度調査と同様の推計手法とする。

（３）検討テーマ３：既存住宅地での高度利用及び細分化が考慮されていない場合の再建築戸数を用いた補正の可能性

１）検討テーマ

○検討テーマ２と関係するテーマである。

○長期宅地需要推計における利用パタンモデルにおいて、既存住宅地で戸建て住宅が共同建てに建て替わり高度利用される場合と、住宅地が細分化される場合が考慮されていない場合の対応方法として、「新たに必要となる住宅建設戸数」から、住宅着工統計より把握する「再建築戸数と除去戸数の差分」を差し引くことで補正する可能性を検討する。

２）検討内容

○長期宅地需要推計における利用パタンモデルにおいて、既存住宅地で戸建て住宅が共同建てに建て替わり高度利用される場合と、住宅地が細分化される場合が考慮されていない場合、「新たに必要となる住宅建設戸数」は、「新たな宅地を生む住宅建設戸数（例：郊外新規開発による一宅地で建設される一つの戸建て住宅）」と「新たな宅地を生まない住宅建設戸数（例：一宅地において一戸の戸建て住宅が建替えられて建設される 30 戸のマンション）」をあわせたものといえる。

○今回の推計では、「新たに必要となる住宅建設戸数」は「新たな宅地を生む」場合のみを対象とする必要があり、そのためには「新たに必要となる住宅建設戸数」から「新たな宅地を生まない住宅建設戸数」を除く必要がある。

○この方法として、国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室により公表されている「住宅着工統計による再建築状況の概要」を用いることが考えられる。住宅の再建築とは、既存の住宅の全部または一部を除却（除去戸数）して、引き続き当該敷地内において住宅を着工（再建築戸数）することである。

○一宅地において一つの戸建て住宅が除去されて、一つの戸建て住宅が建設される場合は、「再建築戸数－除去戸数」はゼロとなる。一方、「再建築戸数－除去戸数」がプラスの場合、高度利用により一宅地において２以上の住宅が建設される利用パタンや、一宅地から細分化された宅地に２以上の住宅が建設される利用パタンを含んでいるものと考えられる。

○そこで、「新たに必要となる住宅建設戸数」から、「再建築戸数と除去戸数の差分」を差し引けば、「新たな宅地を生む住宅建設戸数」のみを推計の対象とすることが可能となる。

○しかしながら、国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室に確認したところ、「再建築戸数」と「除去戸数」の集計に際しては、「住宅の除却後であっても直ぐに着工すると認識されていない住宅」は集計の対象外となっており、また、その明確な定義は定められていない。このため、除却後直ぐに着工したと事業主が認識しない場合は、正しく「再建築戸数」と「除去戸数」が算定されていない可能性が高く、建築着工統計における「再建築戸数」と「除去戸数」をそのまま使用することは不適切であると考えられる。

○したがって、「新たに必要となる住宅建設戸数」から「再建築戸数と除去戸数の差分」を差し

引いても、正確な値は算出されないと考えられることから、この補正方法を用いない方が良いものと考えられる。

３）結論

○「住宅着工統計による再建築状況の概要」から把握できる「再建築戸数と除去戸数の差分」は使用しないこととし、ステップ１の推計結果である「新たに必要となる住宅建設戸数」を用いてステップ２以降の推計を行う。

○なお、テーマ２の検討を実施した結果、長期宅地需要推計における利用パタンモデルは、高度利用または敷地細分化を反映したものとなっている。したがって、検討テーマ３の検討を行ったものの、「再建築戸数」及び「除去戸数」が正しい統計であっても、こうした補正を行う必要はない。

（４）検討テーマ４：新たに必要となる住宅地での住宅建設地数を算定するための指標及び推計手法の適切性

１）検討テーマ

「長期宅地需要推計モデル」のステップ１「新たに必要となる住宅地での住宅建設地数」を算定するための指標及び推計手法については、次の課題があげられる。

①普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更することの適切性

○平成 20 年度調査では、普通世帯の増減数を用いて推計を行ったが、住宅数の推計に適した指標として、主世帯の増減数に変更することを検討する。

②主世帯数の算出方法の適切性

○主世帯数を算出するためには、住宅に居住する「同居世帯」、非住宅に居住する世帯を除く必要があり、その算出方法を検討する。

③空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性

○人口・世帯減少時代における空家の増減数の考え方として、空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性を検討する。

④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性

○人口・世帯減少時代における空家の増減数を算出するために、補正の考え方の適切性を検討する。

⑤中古住宅の流通による空家数の減少の捉え方の適切性

○中古住宅が活用されることが、空家数の減少に繋がると考えられ、現在把握している世帯数及び空家数は、中古住宅の流通分を踏まえた上での数値であると考えられるが、その適切性を検討する。

⑥同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯の時点補正の検討

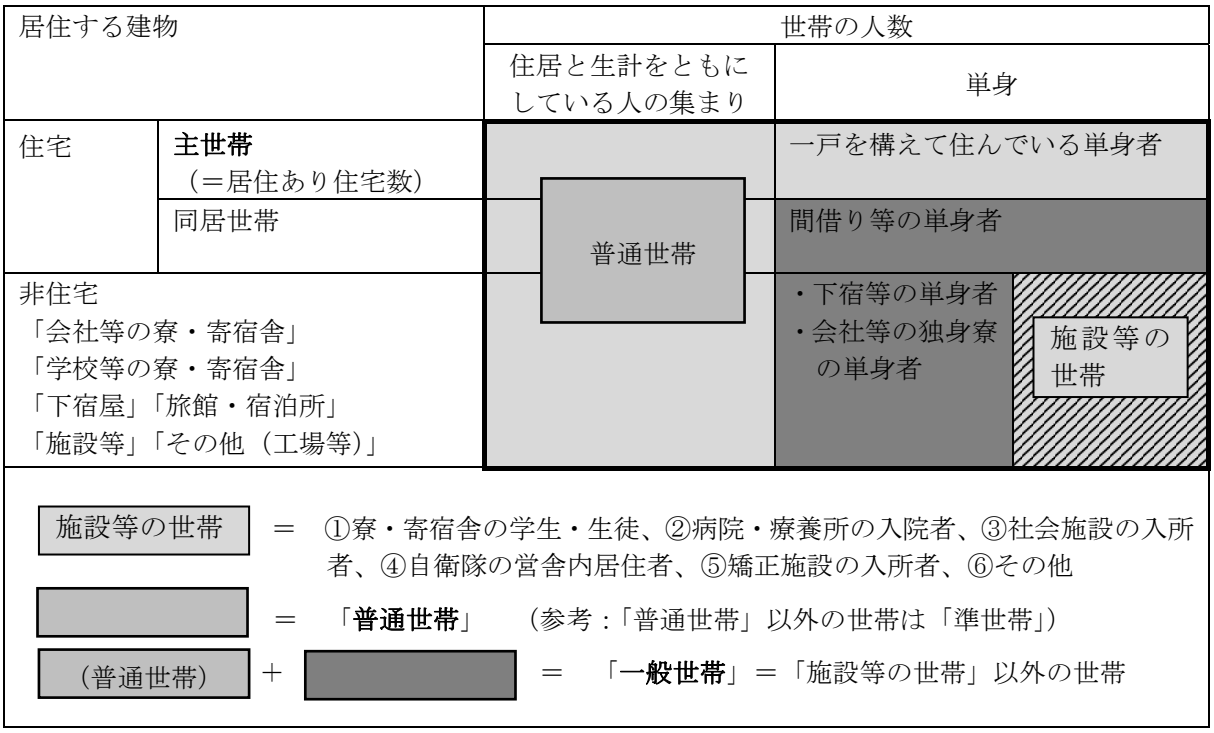
○昨年度調査で、同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯は、平成 10 年の住宅・土地統計調査の特別集計を用いており、時点補正を行うために、平成 20 年の住宅・土地統計調査の値を用いることが可能か検討する。

２）検討内容

①普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更することの適切性

○「一般世帯」、「普通世帯」、「主世帯」等の関係は次のとおりである。

■「一般世帯」「普通世帯」「主世帯」等の関係



○主世帯は、「住居と生計をともにしている人の集まり」と「単身（一戸を構えて住んでいる単身者）」の世帯から構成される。

○普通世帯は、主世帯を構成する世帯に加えて「住居と生計をともにしている人の集まり」の「同居世帯」と「非住宅」に居住する世帯から構成される。

○一般世帯は、普通世帯を構成する世帯に加えて、「単身」の「間借り等の単身者」、「下宿等の単身者」及び「会社等の独身寮の単身者」に居住する世帯から構成される。

○したがって本調査では「住宅」の将来建設戸数を推計することから、「普通世帯」に代えて「居住あり住宅数」のみから構成される「主世帯」を用いることが適切であると考えられる。

②主世帯数の算出方法の適切性

ｉ）世帯数の増加倍率

○世帯数の推計は、国勢調査の一般世帯数及び国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」の一般世帯数を用いる。しかし、平成 20 年度末の国立社会保障・人口問題研究所の世帯数（推計値）と、住民基本台帳や住宅・土地統計調査の実績値を比較すると乖離が生じている。具体的には、住宅・土地統計調査の平成 20 年度

末の実績値（51,205 千世帯）は、国立社会保障・人口問題研究所の平成 22 年度末の推計値（50,318 世帯）を既に上回っている。

○したがって、一般世帯数の値は、次の補正方法を用い、H17 から H37 の値を補正する。

・H18 年度当初→H22 年度末の世帯増減倍率は【国調】H12→H17 の世帯増減（全国値：1.046 倍）を使用

・H23 年度当初→H27 年度末の世帯増減倍率は【人問研】H22→H27 の世帯増減（全国値：1.005 倍）を使用

・H28 年度当初→H32 年度末の世帯増減倍率は【人問研】H27→H32 の世帯増減（全国値：0.996 倍）を使用

・H33 年度当初→H37 年度末の世帯増減倍率は【人問研】H32→H37 の世帯増減（全国値：0.987 倍）を使用

○なお、全国値と同様の方法により、各都道府県別に世帯増減倍率を算出し補正する。

ⅱ）将来時点における一般世帯の推計

○ⅰ）で算出した一般世帯数は年度央の値であることから、各年度末の推計値を、線形回帰より算出する。

ⅲ）将来時点における普通世帯数への補正

○一般世帯には、「間借り等の単身者」、「下宿屋等の単身者」、「会社等の独身寮の単身者」を含むことから、これらの世帯を除くための補正が必要である。

○国勢調査より、1970 年～2005 年の格差率を［普通世帯数／一般世帯数］から推計する。

○ⅱ）で算出した一般世帯数に格差率を乗じて、将来時点の普通世帯数を算出する。

ⅳ）将来時点における主世帯数への補正

○ⅲ）で求めた普通世帯数から、「同居世帯数」及び「住宅以外の建物に居住する世帯数」を差し引く。

○平成 20 年度央における、「同居世帯数」及び「住宅以外の建物に居住する世帯数」が平成 23 年度当初～平成 37 年度末においても一定と想定し、普通世帯数から差し引いて各年度末における主世帯数を算出する。

③空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性

ⅰ）長期宅地需要推計による住宅ストック数

○長期宅地需要推計では、次の式により住宅ストック数を算出している。

［住宅ストック数］＝［普通世帯数］＋［空家数］＋［同居・非住宅居住の解消数］

ⅱ）世帯減少時代における住宅ストック数の考え方

○住宅ストック数を考える際には、今後の世帯減少の時代において住宅ストック数をどのように捉えれば良いのかという観点が必要であると考えられる。

○世帯が増加する時代においては、空家が発生しても同じ都道府県内で空家が埋められると

考えられていた。

○しかし、世帯が減少する時代においては、空家が発生すると同じ都道府県内で空家が埋められることはなく、かつ、ある特定の県の減少分を他県で埋めることができないと考えられる。

ⅲ）世帯減少時代における住宅ストック数と空家数算定の考え方

○世帯減少時代の住宅ストック数の考え方（住宅ストック数と空家数、空家率の関係）を、世帯の増減にかかわらず次の式として定義する。

［住宅ストック数］＝［居住世帯あり住宅ストック数］＋［居住世帯なし住宅ストック数］

［居住世帯あり住宅ストック数］＝［主世帯数］＋［同居・非住宅解消世帯］

［居住世帯なし住宅ストック数］＝［空家数］＋［一時現在者・建築中］
＋［世帯減少過多分］

以上から、各年度末の住宅ストック数を次の式で表す。

［住宅ストック数］＝［主世帯数］＋［同居・非住宅解消世帯］＋［空家数］＋
［一時現在者・建築中］＋［世帯減少過多分］

（世帯減少過多分については、「④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性」を参照）

ⅳ）空家数の算出方法

○昨年度の検討では、空家数は実績値から線形近似によるトレンド推計を行っている。

○この推計方法による場合、平成 15 年の全国の空家数の実績値が 6,593 千戸なのに対して、平成 32 年の推計値は 9,250 千戸と推計されている。

○一方、今回の推計に際して、空家率を用いて対数近似により試算したところ、平成 32 年の全国の空家数の推計値は 8,202 千戸という結果となっており、空家数は線形近似によるトレンド推計よりも約 1,000 千戸下回ることとなっている。

○空家数の推計は、様々な考え方があると思われるが、今のトレンドで直線的に増加すると考えるよりも、住宅市場の需要に適合しない老朽化した空家等は、住宅市場の中で滅失や更新が行われ、対数近似的に推移すると考える方が適切と考えられる。また、今後は、空家の抑制や老朽化した空家を解体する施策を導入していくことが重要になるものと予想される。

○そこで、本検討では、空家数を住宅ストック数における空家の割合として捉えることとし、対数関数により推計した空家率を用いて、空家数を算定することとする。

［空家数］＝［住宅ストック数］×［空家率］

○したがって、住宅ストック数は次のように算出することとする。

［住宅ストック数］＝［主世帯数］＋［同居・非住宅解消世帯］＋
［住宅ストック数］×［空家率］＋［一時現在者・建築中］＋［世帯減少過多分］

④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性

○空家率により空家数の推計を行うことは、住宅需要が大きく、また都道府県で世帯の減少過多が生じていなかった時代をベースにしたものとなる。

○今後は、多くの都道府県で世帯の減少過多が生じ、上記のトレンド推計よりも空家は増加することが考えられる。

○そのため空家率により空家数の推計を行う際は、全国値の住宅ストック総数を推計し、世帯数の減少分が空家の増加分に繋がるものとして「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」（世帯減少過多分）を空家数の補正値として加算することとする。

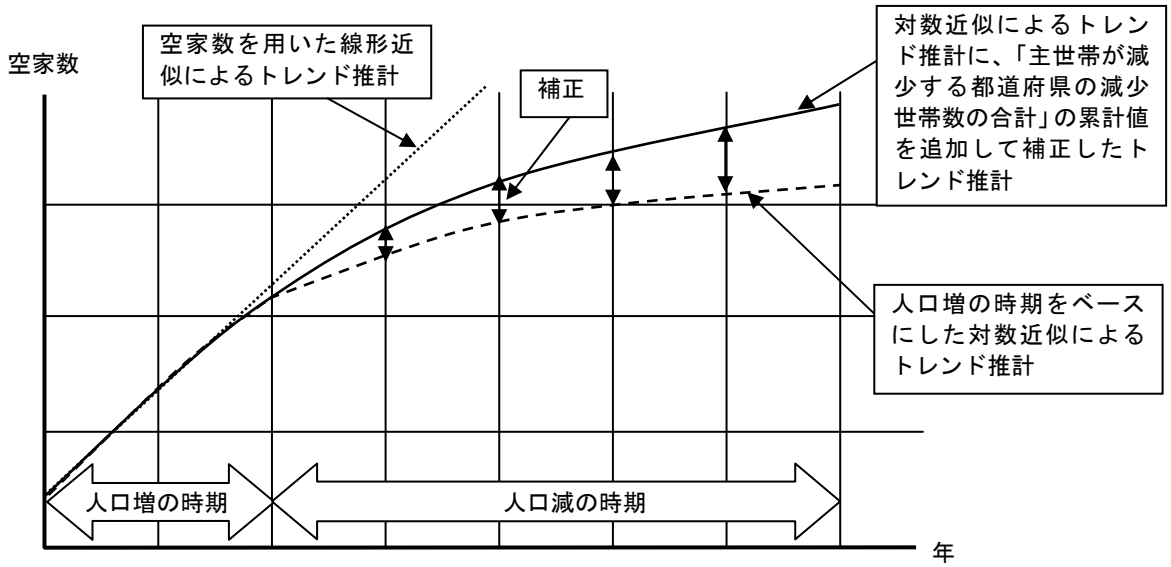
○「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」は、平成 23 年度以降の累計値を加算する。

H27 年度末の「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」の補正値：

H23 年度当初～H27 年度末の減少世帯数

H32 年度末の「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」の補正値：

H23 年度当初～H32 年度末の減少世帯数



■都道府県別の空家数の推計イメージ

注）空家数＝空家率＊（居住世帯あり・なし住宅総数）

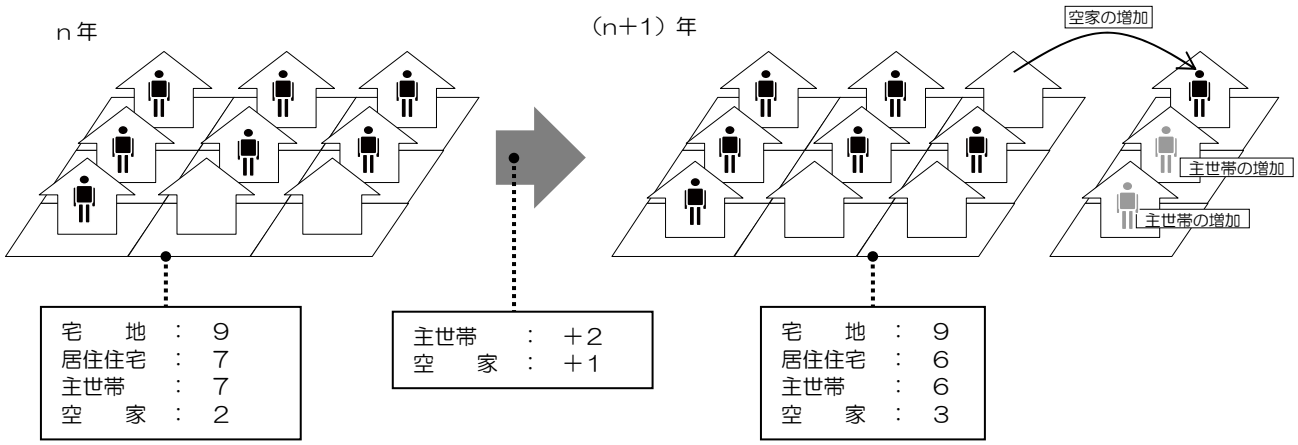
⑤中古住宅の流通による空家数の減少の捉え方の適切性

○中古住宅が活用されることが、空家数の減少に繋がると考えられる。そのため、現在把握している主世帯数及び空家数は、中古住宅の流通分を踏まえた上での数値であると考えられることから、中古住宅の流通分を減じる必要はないものと考えられる。

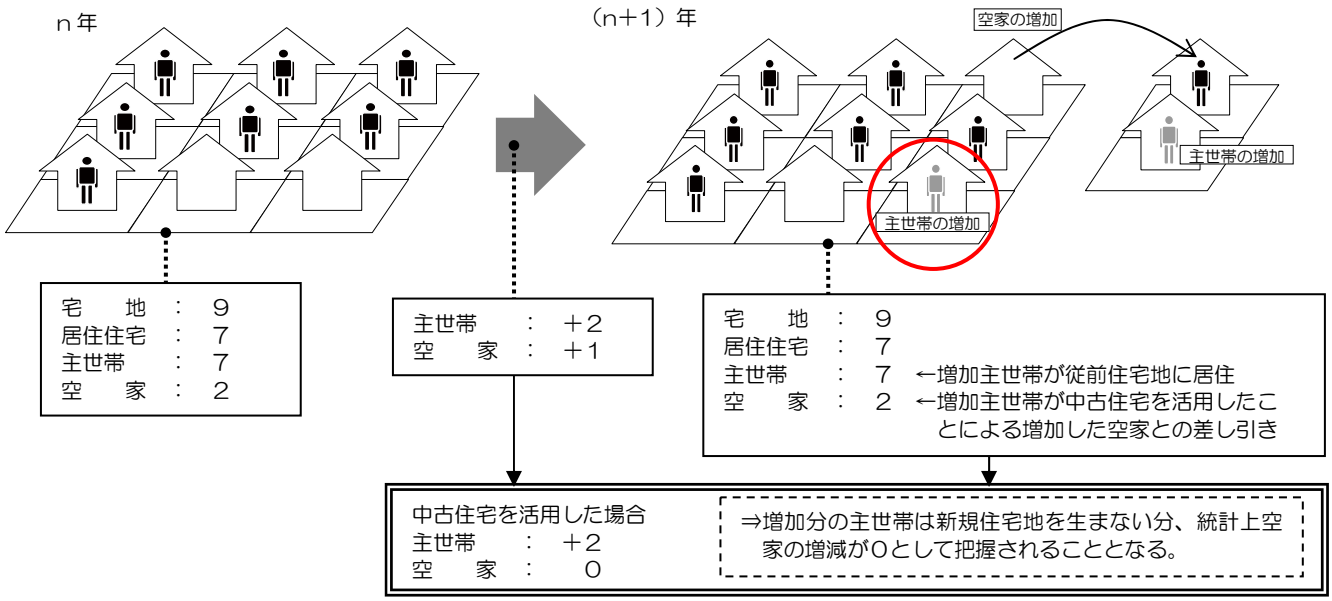
○ここでは、主世帯の増加分と空家の増加分が新規住宅地において建設された場合と、主世帯の増加分の一部を中古住宅を活用して居住した場合を次に示す。

○下記のように、主世帯の増加分が中古住宅に居住する場合は、その分が空家の減少分として統計データに反映されるため、中古住宅の活用分を住宅建設戸数から減じる必要はないと考えられる。

■主世帯の増加分と空家の増加分を新規宅地において建設した場合



■主世帯の増加分の一部を中古住宅に居住する場合



⑥同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯の時点補正の検討

○同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯は、平成 10 年の住宅・土地統計調査の特別集計を用いており、時点補正を行うために、平成 20 年の住宅・土地統計調査の値を用いることが妥当であると考えられる。

○しかし、平成 20 年住宅・土地統計調査では、「住宅総数（同居世帯）」と「住宅以外で人が居住する建物総数（非住宅居住世帯）」の区別を行うことはできない（全世帯に対する未満世帯数と未満率しか把握できない）。

○したがって、引き続き平成 10 年の住宅・土地統計調査の値を用いることとする。

■平成 10 年住宅・土地統計調査の最低居住水準未満割合を用いた同居・非住宅世帯の解消数の算出

指標	同居･非住宅居住の解消数					
調査名	住宅･土地統計調査					
項目	同居世帯又は住宅以外の建物に居住する世帯					
	住宅総数（同居世帯）			住宅以外で人が居住する建物総数（非住宅居住世帯）		
	総数	水準未満割合	最低居住水準未満世帯	総数	水準未満割合	最低居住水準未満世帯
単位	世帯	%	世帯	世帯	%	世帯
年度			平成10年			
全国	296,100	0.5%	1,343	78,700	9.9%	7,755
北海道	18,300	0.5%	83	4,900	9.9%	483
青森	2,000	0.5%	9	1,500	9.9%	148
岩手	1,800	0.5%	8	1,100	9.9%	108
宮城	2,200	0.5%	10	1,300	9.9%	128
秋田	1,600	0.5%	7	1,300	9.9%	128
山形	900	0.5%	4	1,100	9.9%	108
福島	2,300	0.5%	10	1,600	9.9%	158
茨城	4,000	0.5%	18	1,500	9.9%	148
栃木	2,700	0.5%	12	1,200	9.9%	118
群馬	3,400	0.5%	15	1,200	9.9%	118
埼玉	22,000	0.5%	100	2,500	9.9%	246
千葉	12,900	0.5%	58	3,300	9.9%	325
東京	41,000	0.5%	186	4,400	9.9%	434
神奈川	28,500	0.5%	129	4,400	9.9%	434
新潟	4,000	0.5%	18	1,900	9.9%	187
富山	1,400	0.5%	6	900	9.9%	89
石川	2,200	0.5%	10	900	9.9%	89
福井	600	0.5%	3	700	9.9%	69
山梨	1,200	0.5%	5	800	9.9%	79
長野	2,800	0.5%	13	2,800	9.9%	276
岐阜	4,400	0.5%	20	1,300	9.9%	128
静岡	9,600	0.5%	44	2,400	9.9%	236
愛知	23,100	0.5%	105	4,200	9.9%	414
三重	2,700	0.5%	12	1,200	9.9%	118
滋賀	2,600	0.5%	12	600	9.9%	59
京都	5,600	0.5%	25	1,700	9.9%	168
大阪	22,500	0.5%	102	3,300	9.9%	325
兵庫	12,400	0.5%	56	2,600	9.9%	256
奈良	2,400	0.5%	11	1,000	9.9%	99
和歌山	1,300	0.5%	6	600	9.9%	59
鳥取	500	0.5%	2	500	9.9%	49
島根	1,100	0.5%	5	900	9.9%	89
岡山	4,600	0.5%	21	1,300	9.9%	128
広島	7,300	0.5%	33	1,800	9.9%	177
山口	3,500	0.5%	16	1,200	9.9%	118
徳島	1,400	0.5%	6	600	9.9%	59
香川	2,200	0.5%	10	700	9.9%	69
愛媛	4,300	0.5%	19	1,300	9.9%	128
高知	1,800	0.5%	8	900	9.9%	89
福岡	9,300	0.5%	42	2,900	9.9%	286
佐賀	700	0.5%	3	900	9.9%	89
長崎	3,500	0.5%	16	1,200	9.9%	118
熊本	3,700	0.5%	17	1,800	9.9%	177
大分	2,000	0.5%	9	700	9.9%	69
宮崎	2,400	0.5%	11	1,200	9.9%	118
鹿児島	3,500	0.5%	16	1,900	9.9%	187
沖縄	1,600	0.5%	7	500	9.9%	49
積上げ値	295,800	0.5%	1,341	78,500	9.9%	7,735

■平成 20 年住宅・土地統計調査特別集計による最低居住面積水準未満世帯数と未満率

主世帯	全世帯		
	総数	最低居住面積水準未満	
		未満世帯数	未満率
全国	49,598,300	2,137,200	4.3%
北海道	2,340,300	62,000	2.6%
青森	493,500	9,300	1.9%
岩手	470,700	10,100	2.1%
宮城	869,700	34,200	3.9%
秋田	380,300	5,900	1.6%
山形	383,000	8,300	2.2%
福島	699,700	19,000	2.7%
茨城	1,036,200	26,600	2.6%
栃木	708,700	23,000	3.2%
群馬	725,400	19,400	2.7%
埼玉	2,688,000	106,400	4.0%
千葉	2,344,500	83,600	3.6%
東京	5,939,900	500,100	8.4%
神奈川	3,612,200	180,300	5.0%
新潟	810,700	21,400	2.6%
富山	368,800	6,000	1.6%
石川	421,600	9,100	2.2%
福井	259,700	4,200	1.6%
山梨	314,600	9,400	3.0%
長野	758,300	15,100	2.0%
岐阜	712,600	16,200	2.3%
静岡	1,359,400	47,000	3.5%
愛知	2,764,400	117,600	4.3%
三重	680,900	15,400	2.3%
滋賀	491,300	13,600	2.8%
京都	1,086,800	54,300	5.0%
大阪	3,685,100	235,000	6.4%
兵庫	2,169,400	69,700	3.2%
奈良	502,500	12,800	2.5%
和歌山	382,100	14,400	3.8%
鳥取	208,600	4,100	2.0%
島根	249,900	6,700	2.7%
岡山	734,700	28,900	3.9%
広島	1,147,600	48,400	4.2%
山口	584,100	17,400	3.0%
徳島	297,000	9,500	3.2%
香川	372,700	8,000	2.1%
愛媛	574,000	14,900	2.6%
高知	312,800	10,000	3.2%
福岡	2,034,000	90,500	4.4%
佐賀	286,100	6,700	2.3%
長崎	539,200	23,000	4.3%
熊本	663,800	23,500	3.5%
大分	467,200	18,200	3.9%
宮崎	443,800	13,900	3.1%
鹿児島	718,200	23,000	3.2%
沖縄	504,400	41,200	8.2%

３）結論

①普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更することの適切性

○普通世帯は、「住居と生計をともにしている人の集まり」の「同居世帯」と「非住宅」に居住する世帯が含まれることから、「居住あり住宅数」のみから構成される「主世帯」に変更する。

②主世帯数の算出方法の適切性

○主世帯の算出は、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」の一般世帯数から、［普通世帯数／一般世帯数］により算出する格差率を乗じた上で、「同居世帯数」及び「住宅以外の建物に居住する世帯数」を差し引く。

③空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更することの適切性

○本検討では、空家率は住宅ストック数における空家の割合として捉えることとし、空家の増減数を用いた推計から、空家率を用いて住宅ストック数の推計を行うこととする。

④人口・世帯減少時代における空家の増減数の補正の考え方の適切性

○今後の世帯数の減少分が空家の増加に繋がると考えられることから、「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」を空家数の補正値として加算する。

⑤中古住宅の流通による空家数の減少の捉え方の適切性

○普通世帯の増加分が中古住宅に居住する場合は、その分が空家の減少分として統計データに反映されるため、中古住宅の活用分を住宅建設戸数から減じる必要はなく、昨年度調査と同様の推計手法とする。

⑥同居・非住宅居住の解消数の算定で用いている「最低居住水準未満」世帯の時点補正の検討

○平成 20 年住宅・土地統計調査では、「最低居住水準未満」世帯は把握できないことから、引き続き平成 10 年の住宅・土地統計調査の数値を使用する。

（５）検討テーマ５：利用関係別・建て方別住宅建設戸数の算出方法の適切性

１）検討テーマ

○長期宅地需要推計のステップ２では、「利用関係別住宅建設戸数」を推計した後に、「建て方別住宅建設戸数」を推計している。その過程で決定係数R^2の低い推計を複数回行っていることになり、得られた結果の適切性について課題がある。

２）検討内容

○平成 20 年度調査では、「利用関係別住宅建設戸数率」を算出・将来推計した上で、利用関係別のそれぞれについて「建て方別住宅建設戸数率」を算出し、将来推計を行っていた。この方法では、決定係数R^2が低い推計値を２種類組み合わせることとなるため、「利用関係別・建て方別住宅建設戸数率」を一度に算出・将来推計する方法を行い、問題がないか確認する。

⇒【参考 5-1】参照

３）結論

○「利用関係別住宅建設戸数」と「建て方別住宅建設戸数」の２回で行っていた推計手法を、「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を１回で算出できるように推計手法を変更する。

※補足検討：推計期間について

○利用関係別・建て方別住宅建設戸数の推計を、トレンド推計を行う期間の２倍程度の実績値に基づくことが望ましいといわれていることから、平成元年度～平成 21 年度の実績値で行った結果、２県（山梨県、和歌山県）の持家共同建て率がマイナスとなった（検討テーマ１：p1-30 参照）。

○数値の性質上、マイナスの値は考えられないことから、平成６年度以降と大きく傾向が異なる平成元年度～平成５年度の実績値を除外して、平成６年度～平成 21 年度の実績値を用いて推計を行った結果、マイナスの値にはならなかった。

⇒【参考 5-1】参照

○したがって、推計値がマイナスにはならない、昨年度と同様の平成６年度からの実績値を用いることとし、今年度公表された平成 21 年度の実績値を追加して推計を行う。

【参考 5-1】

■「利用関係別住宅建設戸数」の推計後に「建て方別住宅建設戸数」を推計（平成元年度～平成 21 年度の実績値を用いた推計）

指標	持家の戸建て率			持家の共同建て率			借家の戸建て率			借家の共同建て率		
調査名												
項目												
年度	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年
全国	72.2%	71.8%	71.6%	27.8%	28.2%	28.4%	18.5%	19.5%	20.3%	81.5%	80.5%	79.7%
北海道	81.2%	81.5%	81.8%	18.8%	18.5%	18.2%	8.0%	8.2%	8.4%	92.0%	91.8%	91.6%
青森	97.9%	98.1%	98.3%	2.1%	1.9%	1.7%	48.4%	50.9%	53.1%	51.6%	49.1%	46.9%
岩手	92.9%	92.7%	92.6%	7.1%	7.3%	7.4%	44.7%	47.4%	49.7%	55.3%	52.6%	50.3%
宮城	78.3%	78.3%	78.2%	21.7%	21.7%	21.8%	27.5%	29.1%	30.5%	72.5%	70.9%	69.5%
秋田	95.0%	95.0%	95.1%	5.0%	5.0%	4.9%	42.4%	44.7%	46.7%	57.6%	55.3%	53.3%
山形	95.3%	95.5%	95.7%	4.7%	4.5%	4.3%	37.1%	39.4%	41.3%	62.9%	60.6%	58.7%
福島	95.3%	95.7%	96.1%	4.7%	4.3%	3.9%	45.2%	48.1%	50.5%	54.8%	51.9%	49.5%
茨城	90.5%	90.3%	90.1%	9.5%	9.7%	9.9%	33.2%	35.0%	36.5%	66.8%	65.0%	63.5%
栃木	97.0%	97.4%	97.7%	3.0%	2.6%	2.3%	38.1%	40.7%	42.8%	61.9%	59.3%	57.2%
群馬	98.4%	99.3%	100.0%	1.6%	0.7%	0.0%	35.2%	37.3%	39.1%	64.8%	62.7%	60.9%
埼玉	76.9%	77.1%	77.3%	23.1%	22.9%	22.7%	17.1%	17.8%	18.4%	82.9%	82.2%	81.6%
千葉	69.7%	69.3%	69.0%	30.3%	30.7%	31.0%	14.9%	15.5%	16.0%	85.1%	84.5%	84.0%
東京	39.4%	38.2%	37.2%	60.6%	61.8%	62.8%	10.3%	10.6%	10.8%	89.7%	89.4%	89.2%
神奈川	61.9%	62.0%	62.1%	38.1%	38.0%	37.9%	8.8%	8.9%	8.9%	91.2%	91.1%	91.1%
新潟	95.8%	96.5%	97.1%	4.2%	3.5%	2.9%	31.9%	33.9%	35.6%	68.1%	66.1%	64.4%
富山	97.7%	98.3%	98.7%	2.3%	1.7%	1.3%	41.4%	44.4%	47.0%	58.6%	55.6%	53.0%
石川	96.5%	97.3%	98.0%	3.5%	2.7%	2.0%	32.3%	34.7%	36.7%	67.7%	65.3%	63.3%
福井	93.8%	93.8%	93.8%	6.2%	6.2%	6.2%	33.3%	35.6%	37.5%	66.7%	64.4%	62.5%
山梨	101.3%	102.6%	103.7%	−1.3%	−2.6%	−3.7%	27.2%	28.6%	29.8%	72.8%	71.4%	70.2%
長野	95.0%	95.4%	95.7%	5.0%	4.6%	4.3%	33.0%	34.9%	36.5%	67.0%	65.1%	63.5%
岐阜	94.4%	94.6%	94.8%	5.6%	5.4%	5.2%	33.3%	35.6%	37.6%	66.7%	64.4%	62.4%
静岡	91.6%	92.2%	92.7%	8.4%	7.8%	7.3%	23.7%	25.0%	26.2%	76.3%	75.0%	73.8%
愛知	78.4%	78.7%	79.1%	21.6%	21.3%	20.9%	17.6%	18.8%	19.8%	82.4%	81.2%	80.2%
三重	92.7%	92.7%	92.6%	7.3%	7.3%	7.4%	26.7%	28.5%	30.0%	73.3%	71.5%	70.0%
滋賀	85.4%	85.9%	86.2%	14.6%	14.1%	13.8%	18.8%	19.8%	20.7%	81.2%	80.2%	79.3%
京都	76.4%	76.3%	76.2%	23.6%	23.7%	23.8%	8.0%	8.3%	8.5%	92.0%	91.7%	91.5%
大阪	57.4%	56.7%	56.0%	42.6%	43.3%	44.0%	4.0%	4.1%	4.2%	96.0%	95.9%	95.8%
兵庫	68.2%	68.4%	68.6%	31.8%	31.6%	31.4%	19.8%	21.0%	22.1%	80.2%	79.0%	77.9%
奈良	84.4%	85.0%	85.6%	15.6%	15.0%	14.4%	25.9%	27.1%	28.1%	74.1%	72.9%	71.9%
和歌山	100.5%	102.0%	103.3%	−0.5%	−2.0%	−3.3%	34.6%	36.9%	38.8%	65.4%	63.1%	61.2%
鳥取	87.5%	87.1%	86.7%	12.5%	12.9%	13.3%	37.5%	39.4%	41.1%	62.5%	60.6%	58.9%
島根	85.9%	85.3%	84.7%	14.1%	14.7%	15.3%	35.6%	37.6%	39.3%	64.4%	62.4%	60.7%
岡山	87.3%	87.1%	87.0%	12.7%	12.9%	13.0%	30.7%	32.6%	34.3%	69.3%	67.4%	65.7%
広島	71.1%	70.7%	70.4%	28.9%	29.3%	29.6%	23.6%	25.0%	26.2%	76.4%	75.0%	73.8%
山口	85.3%	85.0%	84.8%	14.7%	15.0%	15.2%	35.5%	37.9%	39.9%	64.5%	62.1%	60.1%
徳島	95.3%	96.1%	96.8%	4.7%	3.9%	3.2%	43.7%	46.9%	49.6%	56.3%	53.1%	50.4%
香川	83.5%	83.4%	83.3%	16.5%	16.6%	16.7%	39.9%	42.7%	45.1%	60.1%	57.3%	54.9%
愛媛	89.6%	89.7%	89.8%	10.4%	10.3%	10.2%	30.6%	32.3%	33.8%	69.4%	67.7%	66.2%
高知	86.1%	86.0%	85.9%	13.9%	14.0%	14.1%	24.8%	26.1%	27.1%	75.2%	73.9%	72.9%
福岡	61.4%	61.2%	61.1%	38.6%	38.8%	38.9%	15.9%	16.8%	17.6%	84.1%	83.2%	82.4%
佐賀	85.2%	84.7%	84.4%	14.8%	15.3%	15.6%	30.4%	32.0%	33.4%	69.6%	68.0%	66.6%
長崎	80.2%	79.7%	79.2%	19.8%	20.3%	20.8%	17.0%	17.6%	18.2%	83.0%	82.4%	81.8%
熊本	87.5%	88.0%	88.3%	12.5%	12.0%	11.7%	21.3%	22.3%	23.2%	78.7%	77.7%	76.8%
大分	86.0%	86.6%	87.0%	14.0%	13.4%	13.0%	25.6%	26.9%	28.0%	74.4%	73.1%	72.0%
宮崎	90.7%	90.5%	90.4%	9.3%	9.5%	9.6%	26.9%	28.3%	29.5%	73.1%	71.7%	70.5%
鹿児島	86.4%	85.9%	85.6%	13.6%	14.1%	14.4%	21.1%	21.8%	22.5%	78.9%	78.2%	77.5%
沖縄	73.9%	73.8%	73.6%	26.1%	26.2%	26.4%	6.4%	6.6%	6.7%	93.6%	93.4%	93.3%
積上げ値	85.2%	85.3%	85.4%	14.8%	14.7%	14.6%	27.4%	29.0%	30.4%	72.6%	71.0%	69.6%

■「利用関係別住宅建設戸数」の推計後に「建て方別住宅建設戸数」を推計（平成６年度～平成 21 年度の実績値を用いた推計）

指標 調査名 項目	持家の戸建て率			持家の共同建て率			借家の戸建て率			借家の共同建て率		
年度	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年
全国	71.0%	70.5%	70.2%	29.0%	29.5%	29.8%	21.8%	23.2%	24.3%	78.2%	76.8%	75.7%
北海道	81.0%	81.2%	81.4%	19.0%	18.8%	18.6%	9.1%	9.5%	9.8%	90.9%	90.5%	90.2%
青森	95.0%	94.6%	94.3%	5.0%	5.4%	5.7%	54.7%	57.9%	60.6%	45.3%	42.1%	39.4%
岩手	89.7%	89.0%	88.4%	10.3%	11.0%	11.6%	55.3%	59.5%	63.1%	44.7%	40.5%	36.9%
宮城	79.2%	79.4%	79.5%	20.8%	20.6%	20.5%	32.8%	35.1%	37.0%	67.2%	64.9%	63.0%
秋田	92.1%	91.6%	91.1%	7.9%	8.4%	8.9%	50.0%	53.5%	56.3%	50.0%	46.5%	43.7%
山形	93.1%	92.8%	92.6%	6.9%	7.2%	7.4%	46.0%	49.5%	52.5%	54.0%	50.5%	47.5%
福島	91.7%	91.4%	91.2%	8.3%	8.6%	8.8%	56.4%	60.8%	64.5%	43.6%	39.2%	35.5%
茨城	88.1%	87.4%	86.8%	11.9%	12.6%	13.2%	40.5%	43.3%	45.7%	59.5%	56.7%	54.3%
栃木	94.3%	94.0%	93.9%	5.7%	6.0%	6.1%	46.8%	50.5%	53.5%	53.2%	49.5%	46.5%
群馬	92.3%	91.8%	91.4%	7.7%	8.2%	8.6%	42.2%	45.3%	47.8%	57.8%	54.7%	52.2%
埼玉	77.0%	77.1%	77.2%	23.0%	22.9%	22.8%	20.4%	21.5%	22.4%	79.6%	78.5%	77.6%
千葉	71.8%	71.8%	71.9%	28.2%	28.2%	28.1%	16.4%	17.2%	17.8%	83.6%	82.8%	82.2%
東京	41.0%	40.4%	40.0%	59.0%	59.6%	60.0%	10.8%	11.1%	11.4%	89.2%	88.9%	88.6%
神奈川	60.4%	60.3%	60.2%	39.6%	39.7%	39.8%	7.7%	7.5%	7.4%	92.3%	92.5%	92.6%
新潟	90.6%	90.2%	89.9%	9.4%	9.8%	10.1%	39.3%	42.4%	45.0%	60.7%	57.6%	55.0%
富山	96.0%	96.2%	96.3%	4.0%	3.8%	3.7%	51.0%	55.2%	58.8%	49.0%	44.8%	41.2%
石川	94.0%	94.2%	94.5%	6.0%	5.8%	5.5%	39.9%	43.2%	46.0%	60.1%	56.8%	54.0%
福井	93.5%	93.5%	93.4%	6.5%	6.5%	6.6%	41.2%	44.5%	47.3%	58.8%	55.5%	52.7%
山梨	94.8%	94.6%	94.5%	5.2%	5.4%	5.5%	35.8%	38.6%	40.9%	64.2%	61.4%	59.1%
長野	89.7%	89.0%	88.4%	10.3%	11.0%	11.6%	41.9%	45.2%	47.8%	58.1%	54.8%	52.2%
岐阜	93.6%	93.6%	93.6%	6.4%	6.4%	6.4%	42.2%	45.7%	48.7%	57.8%	54.3%	51.3%
静岡	88.1%	87.9%	87.7%	11.9%	12.1%	12.3%	28.3%	30.2%	31.8%	71.7%	69.8%	68.2%
愛知	80.0%	80.6%	81.2%	20.0%	19.4%	18.8%	20.9%	22.5%	23.8%	79.1%	77.5%	76.2%
三重	91.7%	91.5%	91.3%	8.3%	8.5%	8.7%	32.7%	35.3%	37.4%	67.3%	64.7%	62.6%
滋賀	85.4%	85.7%	85.9%	14.6%	14.3%	14.1%	23.5%	25.2%	26.5%	76.5%	74.8%	73.5%
京都	76.4%	76.5%	76.5%	23.6%	23.5%	23.5%	8.8%	9.1%	9.5%	91.2%	90.9%	90.5%
大阪	57.9%	57.5%	57.1%	42.1%	42.5%	42.9%	4.3%	4.4%	4.5%	95.7%	95.6%	95.5%
兵庫	68.0%	68.3%	68.4%	32.0%	31.7%	31.6%	24.2%	26.0%	27.5%	75.8%	74.0%	72.5%
奈良	85.2%	85.8%	86.4%	14.8%	14.2%	13.6%	29.4%	31.1%	32.4%	70.6%	68.9%	67.6%
和歌山	93.9%	93.8%	93.8%	6.1%	6.2%	6.2%	42.1%	45.4%	48.1%	57.9%	54.6%	51.9%
鳥取	85.7%	85.1%	84.5%	14.3%	14.9%	15.5%	46.0%	49.2%	51.9%	54.0%	50.8%	48.1%
島根	84.5%	83.7%	83.1%	15.5%	16.3%	16.9%	43.4%	46.5%	49.2%	56.6%	53.5%	50.8%
岡山	85.1%	84.5%	84.1%	14.9%	15.5%	15.9%	37.1%	40.0%	42.3%	62.9%	60.0%	57.7%
広島	71.5%	71.4%	71.2%	28.5%	28.6%	28.8%	28.8%	30.9%	32.7%	71.2%	69.1%	67.3%
山口	82.5%	81.8%	81.2%	17.5%	18.2%	18.8%	43.1%	46.5%	49.3%	56.9%	53.5%	50.7%
徳島	90.6%	90.4%	90.1%	9.4%	9.6%	9.9%	53.5%	57.9%	61.6%	46.5%	42.1%	38.4%
香川	81.2%	80.6%	80.2%	18.8%	19.4%	19.8%	49.4%	53.4%	56.8%	50.6%	46.6%	43.2%
愛媛	86.5%	86.1%	85.7%	13.5%	13.9%	14.3%	38.4%	41.4%	43.9%	61.6%	58.6%	56.1%
高知	81.9%	81.1%	80.4%	18.1%	18.9%	19.6%	30.9%	33.1%	35.0%	69.1%	66.9%	65.0%
福岡	59.3%	58.8%	58.4%	40.7%	41.2%	41.6%	18.7%	20.0%	21.0%	81.3%	80.0%	79.0%
佐賀	82.5%	81.8%	81.1%	17.5%	18.2%	18.9%	37.4%	40.0%	42.2%	62.6%	60.0%	57.8%
長崎	80.1%	79.7%	79.4%	19.9%	20.3%	20.6%	20.9%	22.1%	23.2%	79.1%	77.9%	76.8%
熊本	84.6%	84.4%	84.3%	15.4%	15.6%	15.7%	26.3%	28.1%	29.6%	73.7%	71.9%	70.4%
大分	82.8%	82.6%	82.5%	17.2%	17.4%	17.5%	28.9%	30.6%	32.1%	71.1%	69.4%	67.9%
宮崎	89.4%	89.0%	88.7%	10.6%	11.0%	11.3%	31.1%	33.1%	34.8%	68.9%	66.9%	65.2%
鹿児島	83.6%	82.8%	82.1%	16.4%	17.2%	17.9%	23.2%	24.2%	25.1%	76.8%	75.8%	74.9%
沖縄	69.0%	67.9%	67.0%	31.0%	32.1%	33.0%	7.0%	7.2%	7.4%	93.0%	92.8%	92.6%
積上げ値	83.1%	82.8%	82.6%	16.9%	17.2%	17.4%	33.2%	35.5%	37.5%	66.8%	64.5%	62.5%

■「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を１回で推計（平成元年度～平成 21 年度の実績値を用いた推計）

指標 調査名 項目	持家の戸建て率			持家の共同建て率			借家の戸建て率			借家の共同建て率		
年度	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年
全国	44.8%	45.0%	45.3%	17.2%	17.5%	17.8%	7.4%	7.8%	8.1%	30.6%	29.7%	28.9%
北海道	37.3%	36.9%	36.6%	8.5%	8.2%	7.9%	4.4%	4.5%	4.7%	49.8%	50.4%	50.8%
青森	60.5%	60.6%	60.8%	1.3%	1.2%	1.1%	18.7%	19.6%	20.5%	19.6%	18.5%	17.7%
岩手	55.9%	55.7%	55.5%	4.2%	4.2%	4.3%	17.8%	18.9%	19.8%	22.2%	21.2%	20.4%
宮城	42.9%	42.9%	42.9%	11.8%	11.8%	11.8%	12.3%	13.1%	13.7%	32.9%	32.2%	31.6%
秋田	61.1%	60.8%	60.6%	3.1%	3.1%	3.1%	15.1%	16.0%	16.7%	20.7%	20.1%	19.6%
山形	58.9%	59.2%	59.4%	2.9%	2.7%	2.6%	13.6%	14.3%	15.0%	24.7%	23.7%	22.9%
福島	59.0%	59.3%	59.6%	3.0%	2.7%	2.5%	17.5%	18.6%	19.5%	20.5%	19.4%	18.4%
茨城	58.9%	59.1%	59.3%	6.3%	6.5%	6.6%	12.1%	12.7%	13.2%	22.8%	21.7%	20.8%
栃木	56.5%	56.8%	57.0%	1.8%	1.6%	1.4%	16.0%	17.0%	18.0%	25.7%	24.6%	23.6%
群馬	63.2%	64.0%	64.7%	1.3%	0.9%	0.5%	12.9%	13.7%	14.3%	22.5%	21.4%	20.5%
埼玉	56.5%	57.7%	58.6%	17.2%	17.4%	17.6%	5.0%	5.1%	5.2%	21.3%	19.8%	18.6%
千葉	49.3%	49.8%	50.2%	21.3%	21.8%	22.2%	4.9%	5.0%	5.1%	24.6%	23.4%	22.4%
東京	27.0%	27.5%	28.0%	38.4%	39.9%	41.3%	4.0%	4.0%	4.0%	30.7%	28.6%	26.8%
神奈川	43.7%	44.8%	45.7%	27.6%	28.2%	28.7%	2.6%	2.5%	2.4%	26.0%	24.5%	23.2%
新潟	58.5%	58.6%	58.7%	2.4%	1.8%	1.4%	12.1%	12.9%	13.6%	27.0%	26.7%	26.4%
富山	62.8%	63.1%	63.2%	1.5%	1.2%	0.9%	15.5%	16.6%	17.6%	20.2%	19.1%	18.2%
石川	57.6%	58.4%	59.0%	2.5%	2.0%	1.7%	13.4%	14.4%	15.2%	26.5%	25.2%	24.1%
福井	59.8%	60.0%	60.1%	4.0%	4.0%	4.1%	12.4%	13.2%	13.9%	23.8%	22.8%	21.9%
山梨	64.2%	65.1%	65.8%	−1.0%	−1.8%	−2.6%	9.6%	10.1%	10.5%	27.2%	26.7%	26.3%
長野	61.9%	62.5%	63.1%	3.4%	3.2%	3.0%	11.3%	11.9%	12.4%	23.4%	22.4%	21.5%
岐阜	59.2%	59.3%	59.3%	3.5%	3.4%	3.3%	12.4%	13.3%	14.0%	25.0%	24.1%	23.4%
静岡	53.0%	53.1%	53.2%	4.6%	4.2%	3.9%	9.9%	10.5%	11.0%	32.5%	32.2%	32.0%
愛知	43.7%	44.2%	44.6%	12.2%	12.1%	12.0%	8.0%	8.6%	9.0%	36.0%	35.2%	34.5%
三重	51.2%	50.3%	49.6%	3.8%	3.8%	3.7%	11.8%	12.7%	13.4%	33.2%	33.3%	33.3%
滋賀	50.4%	50.1%	49.9%	8.4%	8.0%	7.6%	7.5%	8.0%	8.4%	33.7%	33.9%	34.1%
京都	50.1%	50.7%	51.1%	15.6%	15.9%	16.1%	2.8%	2.9%	2.9%	31.5%	30.6%	29.8%
大阪	40.2%	40.9%	41.6%	28.6%	29.7%	30.6%	1.3%	1.3%	1.3%	29.8%	28.1%	26.6%
兵庫	47.5%	48.2%	48.8%	22.6%	22.7%	22.8%	6.3%	6.7%	7.0%	23.6%	22.4%	21.4%
奈良	62.9%	64.0%	64.8%	11.9%	11.6%	11.4%	6.7%	6.9%	7.1%	18.5%	17.5%	16.7%
和歌山	69.4%	70.3%	71.0%	−0.5%	−1.6%	−2.5%	10.9%	11.6%	12.2%	20.2%	19.7%	19.3%
鳥取	44.2%	43.4%	42.7%	6.4%	6.7%	6.8%	17.6%	18.6%	19.4%	31.7%	31.3%	31.0%
島根	46.4%	45.8%	45.3%	7.6%	7.9%	8.2%	16.1%	17.1%	17.9%	29.8%	29.1%	28.5%
岡山	50.3%	50.4%	50.5%	7.3%	7.5%	7.6%	13.2%	14.1%	14.8%	29.1%	28.0%	27.2%
広島	41.1%	41.1%	41.2%	16.5%	16.8%	17.0%	10.3%	10.9%	11.4%	32.1%	31.2%	30.4%
山口	46.2%	45.7%	45.3%	8.0%	8.1%	8.2%	16.6%	17.7%	18.7%	29.2%	28.5%	27.8%
徳島	57.1%	57.3%	57.5%	2.7%	2.2%	1.8%	17.6%	18.9%	20.0%	22.6%	21.6%	20.8%
香川	52.0%	52.0%	52.0%	10.3%	10.4%	10.4%	15.5%	16.6%	17.5%	22.2%	21.0%	20.0%
愛媛	54.2%	54.3%	54.3%	6.3%	6.2%	6.2%	12.3%	13.0%	13.6%	27.3%	26.5%	25.9%
高知	48.7%	48.6%	48.5%	7.7%	7.8%	7.9%	9.8%	10.3%	10.7%	33.7%	33.3%	32.9%
福岡	27.5%	26.9%	26.3%	17.0%	16.7%	16.5%	8.6%	9.1%	9.6%	46.9%	47.3%	47.6%
佐賀	44.0%	42.8%	41.8%	8.0%	8.1%	8.2%	14.7%	15.6%	16.4%	33.4%	33.5%	33.6%
長崎	42.6%	41.9%	41.3%	10.6%	10.8%	11.0%	8.0%	8.4%	8.7%	38.8%	38.9%	39.1%
熊本	42.9%	42.5%	42.1%	5.8%	5.5%	5.2%	10.8%	11.4%	11.9%	40.5%	40.7%	40.9%
大分	42.3%	42.0%	41.8%	6.6%	6.2%	5.9%	13.2%	14.0%	14.7%	37.8%	37.8%	37.7%
宮崎	52.0%	51.6%	51.2%	5.4%	5.5%	5.6%	11.7%	12.4%	13.0%	30.9%	30.5%	30.2%
鹿児島	47.2%	46.4%	45.6%	7.4%	7.5%	7.7%	9.6%	10.1%	10.4%	35.8%	36.0%	36.2%
沖縄	23.2%	21.9%	20.8%	7.7%	7.3%	7.0%	4.5%	4.7%	4.8%	64.7%	66.1%	67.4%
積上げ値	50.7%	50.8%	50.9%	8.8%	8.8%	8.7%	11.0%	11.7%	12.2%	29.4%	28.7%	28.2%

■「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を１回で推計（平成６年度～平成 21 年度の実績値を用いた推計）

指標 調査名 項目	持家の戸建て率			持家の共同建て率			借家の戸建て率			借家の共同建て率		
年度	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年	平成27年	平成32年	平成37年
全国	41.3%	40.9%	40.5%	17.0%	17.1%	17.3%	9.1%	9.7%	10.2%	32.6%	32.3%	32.0%
北海道	32.0%	30.8%	29.7%	7.1%	6.7%	6.3%	5.3%	5.6%	5.9%	55.5%	56.9%	58.1%
青森	56.6%	56.1%	55.6%	3.0%	3.2%	3.4%	21.4%	22.7%	23.8%	18.9%	17.9%	17.1%
岩手	52.3%	51.5%	50.8%	6.0%	6.4%	6.7%	22.2%	23.9%	25.3%	19.6%	18.2%	17.1%
宮城	42.6%	42.6%	42.6%	11.0%	10.8%	10.7%	14.7%	15.7%	16.6%	31.8%	30.9%	30.1%
秋田	57.5%	56.7%	56.0%	5.0%	5.3%	5.6%	18.1%	19.4%	20.5%	19.4%	18.6%	17.9%
山形	58.5%	58.7%	58.9%	4.3%	4.5%	4.6%	16.6%	17.8%	18.8%	20.6%	19.0%	17.7%
福島	55.2%	54.8%	54.4%	5.0%	5.2%	5.3%	22.0%	23.7%	25.2%	17.8%	16.3%	15.1%
茨城	54.4%	53.7%	53.1%	7.7%	8.1%	8.4%	15.1%	16.2%	17.1%	22.8%	22.0%	21.4%
栃木	53.0%	52.5%	52.1%	3.2%	3.3%	3.4%	19.7%	21.3%	22.6%	24.0%	22.8%	21.8%
群馬	57.5%	57.0%	56.7%	4.9%	5.2%	5.5%	15.7%	16.9%	17.8%	21.9%	20.9%	20.0%
埼玉	51.6%	51.4%	51.2%	15.5%	15.3%	15.2%	6.8%	7.2%	7.5%	26.1%	26.1%	26.1%
千葉	45.8%	45.4%	45.1%	18.5%	18.4%	18.2%	5.9%	6.3%	6.5%	29.7%	29.9%	30.1%
東京	23.6%	23.4%	23.1%	34.6%	34.9%	35.2%	4.7%	4.8%	4.9%	37.1%	36.9%	36.7%
神奈川	39.2%	39.1%	39.1%	26.1%	26.2%	26.2%	2.7%	2.6%	2.5%	32.0%	32.1%	32.2%
新潟	56.0%	55.6%	55.4%	5.9%	6.1%	6.3%	14.8%	15.9%	16.9%	23.4%	22.3%	21.4%
富山	59.4%	59.0%	58.6%	2.4%	2.2%	2.1%	19.3%	21.0%	22.4%	18.9%	17.8%	16.9%
石川	53.7%	53.6%	53.5%	3.5%	3.3%	3.1%	16.6%	18.0%	19.2%	26.1%	25.1%	24.2%
福井	58.4%	58.3%	58.2%	4.0%	4.0%	4.0%	15.4%	16.7%	17.7%	22.2%	21.0%	20.0%
山梨	62.4%	62.8%	63.1%	3.3%	3.4%	3.5%	12.3%	13.2%	14.0%	21.9%	20.5%	19.3%
長野	60.1%	60.3%	60.4%	6.8%	7.2%	7.6%	14.3%	15.4%	16.2%	18.8%	17.2%	15.8%
岐阜	58.6%	58.5%	58.4%	4.0%	4.0%	4.0%	15.7%	17.1%	18.2%	21.7%	20.5%	19.4%
静岡	50.3%	49.8%	49.4%	6.8%	6.9%	6.9%	11.8%	12.6%	13.3%	31.1%	30.7%	30.3%
愛知	41.0%	40.8%	40.6%	10.0%	9.5%	9.0%	9.7%	10.5%	11.1%	39.3%	39.3%	39.3%
三重	48.5%	47.2%	46.2%	4.3%	4.4%	4.4%	14.7%	15.9%	16.9%	32.5%	32.5%	32.5%
滋賀	49.8%	49.5%	49.1%	8.2%	7.9%	7.7%	9.4%	10.1%	10.6%	32.6%	32.6%	32.6%
京都	48.2%	48.2%	48.2%	15.0%	15.0%	15.0%	3.2%	3.4%	3.5%	33.6%	33.5%	33.3%
大阪	38.4%	38.6%	38.7%	27.5%	28.1%	28.5%	1.5%	1.5%	1.5%	32.6%	31.8%	31.2%
兵庫	48.3%	49.0%	49.6%	23.0%	23.2%	23.3%	7.8%	8.4%	8.8%	20.9%	19.4%	18.3%
奈良	63.1%	63.9%	64.6%	11.1%	10.8%	10.5%	7.7%	8.1%	8.4%	18.1%	17.3%	16.6%
和歌山	64.3%	64.0%	63.7%	4.1%	4.2%	4.2%	13.3%	14.3%	15.2%	18.3%	17.5%	16.8%
鳥取	41.9%	40.9%	40.2%	7.3%	7.6%	7.8%	21.6%	23.1%	24.4%	29.3%	28.4%	27.6%
島根	46.9%	46.6%	46.3%	8.4%	8.8%	9.2%	19.5%	20.9%	22.1%	25.2%	23.6%	22.4%
岡山	49.0%	48.9%	48.8%	8.4%	8.7%	9.0%	16.1%	17.4%	18.4%	26.5%	25.0%	23.8%
広島	40.6%	40.6%	40.5%	16.1%	16.2%	16.2%	12.7%	13.6%	14.4%	30.6%	29.7%	28.9%
山口	42.5%	41.5%	40.7%	9.2%	9.5%	9.8%	20.4%	22.1%	23.4%	27.8%	26.9%	26.1%
徳島	54.0%	53.7%	53.4%	5.5%	5.7%	5.8%	21.6%	23.4%	24.9%	18.8%	17.2%	15.9%
香川	48.1%	47.4%	46.8%	11.3%	11.6%	11.8%	19.2%	20.8%	22.1%	21.3%	20.1%	19.2%
愛媛	51.8%	51.5%	51.3%	7.9%	8.2%	8.4%	15.5%	16.8%	17.8%	24.7%	23.5%	22.6%
高知	46.7%	46.3%	46.1%	10.2%	10.7%	11.1%	12.0%	12.8%	13.5%	31.2%	30.2%	29.3%
福岡	24.6%	23.6%	22.8%	16.9%	16.7%	16.5%	10.2%	11.0%	11.6%	48.2%	48.7%	49.1%
佐賀	41.1%	39.7%	38.5%	9.5%	9.8%	10.1%	18.2%	19.6%	20.7%	31.3%	30.9%	30.6%
長崎	40.1%	39.0%	38.2%	10.3%	10.3%	10.4%	10.0%	10.7%	11.3%	39.6%	39.9%	40.1%
熊本	38.7%	37.7%	36.9%	7.0%	6.9%	6.8%	13.4%	14.4%	15.2%	40.8%	40.9%	41.0%
大分	36.5%	35.3%	34.2%	7.5%	7.4%	7.2%	15.6%	16.6%	17.5%	40.4%	40.8%	41.0%
宮崎	47.0%	45.9%	44.9%	5.7%	5.9%	6.0%	13.9%	14.9%	15.7%	33.3%	33.4%	33.4%
鹿児島	42.1%	40.6%	39.3%	8.6%	8.9%	9.2%	11.1%	11.7%	12.3%	38.2%	38.7%	39.2%
沖縄	16.4%	14.1%	12.2%	8.6%	8.5%	8.4%	5.2%	5.4%	5.7%	69.9%	71.9%	73.7%
積上げ値	47.8%	47.4%	47.0%	9.6%	9.7%	9.8%	13.5%	14.5%	15.3%	29.1%	28.5%	27.9%

（６）検討テーマ６：建て方別敷地利用率及び戸当り敷地面積の算定方法

１）検討テーマ

○長期宅地需要推計では、建て方別の敷地利用率の推計に際して、共同建ての敷地利用率は平成10年の住宅・土地統計調査の値を用いて推計を行っている。

○これは、平成15年の住宅・土地統計調査では共同建ての敷地利用率の値が把握できないことが理由であるが、できるだけ直近の状況を反映した算定を行うことが可能か、検討する必要がある。

２）検討内容

①平成20年住宅・土地統計調査による特別集計

○平成20年の住宅・土地統計調査の値を用いた特別集計により共同建ての敷地利用率を算出し、値の適切性を確認する。

⇒【参考6-1】参照

②建築着工統計による戸当り敷地面積の算出

○住宅・土地統計調査により戸当り敷地面積を求める方法では、現存する住宅ストックの全体の傾向を把握してしまうこととなり、近年の新設住宅の動向を把握することは困難であるため、建築着工統計から戸当り敷地面積を算出する。

⇒【参考6-2】参照

３）結論

○平成6年度～平成18年度の建築着工統計から、持家戸建ての戸当り敷地面積、持家共同建ての戸当り敷地面積、借家の戸建ての戸当り敷地面積、借家の共同建ての戸当り敷地面積を算出する。

【参考 6-1】

①平成 20 年住宅・土地統計調査による特別集計

○平成 20 年住宅・土地統計調査のデータを用い、共同建ての敷地利用率の特別集計を行った。

ｉ）平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率の算出

○平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率の算出は、敷地面積と延べ面積の両方に回答している世帯に限定して算出を行った。

○「－」は、回答なしを示す。

○敷地面積の回答世帯は、全て延べ面積も回答している。

■平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率

	1むね当たりの敷地利用率（%）												
	昭和25年以前	昭和26年～35年	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13～15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年
全国	74.1%	80.6%	99.9%	139.6%	145.8%	141.0%	164.5%	177.7%	186.2%	184.3%	186.2%	184.0%	175.0%
北海道	50.3%	46.7%	54.3%	105.7%	115.0%	131.6%	138.0%	164.1%	156.2%	146.8%	215.1%	256.2%	163.0%
青森	29.8%	26.8%	67.7%	40.0%	88.3%	72.8%	35.0%	71.8%	186.8%	69.4%	－	232.8%	37.6%
岩手	44.8%	－	58.7%	48.2%	152.4%	293.8%	147.2%	168.5%	－	229.5%	227.0%	－	－
宮城	62.8%	11.8%	80.7%	174.0%	156.4%	162.1%	161.0%	175.9%	140.2%	110.5%	215.9%	195.2%	309.2%
秋田	57.3%	－	31.5%	97.5%	182.5%	86.4%	112.3%	287.2%	97.7%	－	103.3%	230.8%	－
山形	－	48.3%	－	36.3%	178.0%	125.3%	84.9%	109.9%	93.9%	107.5%	164.6%	－	82.4%
福島	－	－	39.1%	65.3%	113.1%	174.5%	131.7%	110.5%	135.8%	159.5%	117.9%	218.0%	4.5%
茨城	－	37.9%	76.0%	76.5%	76.5%	104.6%	106.5%	153.2%	147.7%	172.4%	262.2%	116.8%	350.2%
栃木	19.1%	－	45.7%	54.0%	98.7%	168.1%	101.0%	163.1%	60.1%	－	154.2%	130.4%	64.4%
群馬	－	－	28.8%	133.6%	101.6%	131.8%	141.8%	93.8%	399.8%	157.9%	48.8%	67.1%	21.4%
埼玉	43.5%	174.6%	86.1%	118.0%	147.6%	150.5%	167.7%	165.8%	183.3%	183.5%	236.4%	186.5%	225.2%
千葉	114.6%	133.8%	71.7%	130.7%	137.4%	115.5%	169.3%	196.0%	163.7%	177.4%	194.5%	179.5%	145.3%
東京	88.1%	100.5%	134.5%	161.4%	146.1%	137.1%	181.0%	191.0%	202.0%	192.1%	196.8%	191.7%	255.7%
神奈川	66.6%	100.9%	109.5%	140.5%	149.5%	152.1%	180.9%	182.1%	188.0%	177.9%	189.3%	245.3%	136.6%
新潟	72.9%	－	121.6%	131.6%	193.0%	190.8%	196.0%	167.4%	319.2%	228.4%	194.7%	307.8%	140.0%
富山	－	－	103.5%	95.3%	121.9%	98.8%	191.0%	118.0%	－	92.1%	－	167.5%	－
石川	－	－	44.9%	147.9%	52.8%	182.2%	140.7%	122.8%	－	128.6%	192.6%	72.0%	－
福井	－	－	150.6%	55.3%	92.8%	286.5%	228.3%	202.4%	－	－	356.6%	－	70.9%
山梨	－	－	40.2%	254.2%	77.5%	106.5%	99.0%	145.4%	－	100.0%	581.0%	－	－
長野	－	56.0%	55.7%	97.4%	96.5%	76.1%	109.6%	123.2%	36.8%	85.2%	137.7%	129.7%	148.0%
岐阜	83.8%	－	46.2%	100.3%	129.0%	94.7%	127.6%	132.8%	403.0%	74.3%	182.3%	49.5%	－
静岡	83.8%	63.7%	53.6%	107.1%	133.5%	122.3%	140.1%	140.5%	167.5%	174.7%	143.5%	225.8%	80.7%
愛知	49.8%	99.6%	91.1%	143.5%	166.6%	165.2%	163.1%	169.7%	170.7%	205.6%	197.2%	161.0%	130.5%
三重	3.1%	29.4%	131.5%	55.8%	135.2%	135.8%	135.8%	123.8%	162.9%	226.3%	95.6%	94.4%	97.8%
滋賀	－	－	100.0%	220.4%	179.6%	182.4%	177.7%	370.5%	427.8%	355.9%	351.2%	256.5%	217.6%
京都	118.4%	－	125.7%	138.0%	138.5%	147.4%	168.8%	163.0%	155.2%	182.6%	184.2%	155.4%	217.5%
大阪	93.1%	101.0%	83.0%	178.7%	190.6%	163.9%	183.6%	231.2%	249.4%	295.6%	232.0%	204.4%	215.6%
兵庫	89.1%	104.3%	117.1%	147.1%	173.0%	156.3%	170.8%	188.7%	209.3%	192.2%	252.6%	177.6%	189.6%
奈良	107.9%	－	89.7%	120.7%	117.8%	116.4%	103.7%	172.3%	136.1%	－	178.0%	150.3%	136.9%
和歌山	139.8%	－	60.7%	55.4%	61.4%	90.4%	122.0%	123.1%	－	－	44.9%	－	－
鳥取	－	－	80.9%	202.1%	29.0%	176.8%	172.8%	185.4%	257.8%	－	194.1%	148.9%	－
島根	143.7%	95.1%	－	33.8%	59.5%	81.2%	131.9%	139.6%	363.8%	101.9%	108.3%	77.5%	－
岡山	357.3%	55.8%	72.9%	74.0%	130.5%	151.5%	118.9%	107.0%	131.5%	135.8%	122.3%	51.3%	144.8%
広島	77.0%	62.8%	65.4%	152.8%	143.5%	161.2%	174.0%	191.6%	290.8%	183.1%	129.9%	140.4%	233.4%
山口	94.5%	－	42.6%	92.6%	111.2%	122.1%	174.9%	205.9%	175.6%	272.4%	117.4%	18.2%	302.5%
徳島	－	495.3%	71.6%	66.7%	105.4%	124.3%	143.5%	124.4%	232.5%	110.0%	84.4%	－	147.8%
香川	－	91.2%	84.7%	114.0%	96.5%	117.2%	98.8%	98.6%	168.9%	179.5%	131.0%	161.2%	531.8%
愛媛	71.4%	86.4%	40.1%	170.2%	93.4%	113.5%	110.4%	147.6%	151.8%	185.0%	113.2%	329.1%	320.5%
高知	97.2%	26.8%	42.0%	111.4%	126.6%	171.5%	139.3%	185.9%	44.2%	172.1%	174.5%	108.5%	84.0%
福岡	40.9%	30.3%	85.8%	146.2%	168.0%	166.5%	177.8%	173.2%	181.6%	184.6%	221.9%	218.6%	152.9%
佐賀	－	69.6%	－	30.3%	110.3%	84.9%	121.0%	127.4%	33.3%	159.6%	－	307.0%	－
長崎	65.2%	85.3%	77.4%	82.2%	98.0%	125.0%	132.8%	152.2%	212.9%	47.8%	108.2%	94.5%	66.5%
熊本	57.2%	81.7%	45.9%	111.2%	159.5%	144.1%	197.9%	115.4%	201.4%	242.9%	158.5%	148.8%	144.7%
大分	56.4%	82.7%	52.8%	80.5%	107.0%	124.7%	100.3%	179.7%	119.0%	179.4%	176.3%	－	149.7%
宮崎	33.4%	－	26.8%	78.5%	71.5%	94.7%	97.1%	88.0%	346.0%	82.4%	153.4%	－	89.9%
鹿児島	155.8%	35.6%	37.6%	89.3%	88.5%	96.1%	114.3%	72.6%	99.3%	116.6%	266.0%	88.1%	36.6%
沖縄	64.0%	46.7%	39.2%	49.9%	50.3%	57.9%	59.0%	66.9%	40.8%	70.3%	70.4%	101.3%	44.1%

ⅱ）算出結果について

○算出した数値に大きなばらつきがあり、また年度によっては「回答なし」の県がみられる。

○平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率を用いて、平成 21 年度以降の推計を行った結果、マイナスになる県がみられる。

○したがって、直近の住宅・土地統計調査の値を用いることは困難である。

■平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率を用いた平成 21 年度～平成 37 年度の推計結果

指標	敷地利用率						敷地利用率																		
調査名	住宅・土地統計調査						住宅・土地統計調査																		
項目	共同建て						共同建て																		
	実績値						推計値																	数式	
	建設時期別平均敷地利用率																							y = a * ln(x) + b	
年度	平成13～15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年		
推計の代入値	1	2	3	4	5	6	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5	16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	a	b
全国	177.7%	186.2%	184.3%	186.2%	184.0%	175.0%	182.4%	182.4%	182.4%	182.4%	182.5%	182.5%	182.5%	182.5%	182.5%	182.5%	182.5%	182.5%	182.6%	182.6%	182.6%	182.6%	182.6%	0.0018	1.8203
北海道	164.1%	156.2%	146.8%	215.1%	256.2%	163.0%	206.3%	210.5%	214.2%	217.5%	220.4%	223.1%	225.5%	227.8%	229.9%	231.8%	233.7%	235.4%	237.0%	238.6%	240.0%	241.4%	242.8%	0.2935	1.5137
青森	71.8%	186.8%	69.4%		232.8%	37.6%	130.1%	131.9%	133.5%	134.9%	136.1%	137.2%	138.3%	139.3%	140.1%	141.0%	141.8%	142.5%	143.2%	143.9%	144.5%	145.1%	145.6%	0.1251	1.0669
岩手	168.5%		229.5%	227.0%			256.2%	262.8%	268.6%	273.7%	278.3%	282.4%	286.3%	289.8%	293.1%	296.1%	299.0%	301.7%	304.3%	306.7%	309.0%	311.2%	313.3%	0.4592	1.7029
宮城	175.9%	140.2%	110.5%	215.9%	195.2%	309.2%	236.5%	244.8%	252.2%	258.7%	264.5%	269.8%	274.7%	279.2%	283.4%	287.3%	291.0%	294.4%	297.7%	300.7%	303.7%	306.5%	309.1%	0.5850	1.2698
秋田	287.2%	97.7%		103.3%	230.8%		131.6%	124.3%	118.0%	112.3%	107.2%	102.6%	98.4%	94.5%	90.9%	87.5%	84.3%	81.3%	78.5%	75.8%	73.3%	70.9%	68.6%	−0.5074	2.2656
山形	109.9%	93.9%	107.5%	164.6%		82.4%	113.6%	113.9%	114.2%	114.4%	114.6%	114.8%	115.0%	115.2%	115.3%	115.5%	115.6%	115.7%	115.9%	116.0%	116.1%	116.2%	116.3%	0.0218	1.0949
福島	110.5%	135.8%	159.5%	117.9%	218.0%	4.5%	115.0%	113.3%	111.7%	110.4%	109.2%	108.1%	107.1%	106.1%	105.3%	104.5%	103.7%	103.0%	102.3%	101.7%	101.1%	100.5%	100.0%	−0.1210	1.3764
茨城	153.2%	147.7%	172.4%	262.2%	116.8%	350.2%	254.1%	264.0%	272.7%	280.4%	287.3%	293.6%	299.4%	304.7%	309.7%	314.3%	318.6%	322.7%	326.5%	330.2%	333.7%	337.0%	340.1%	0.6926	1.2447
栃木	163.1%	60.1%		154.2%	130.4%	64.4%	98.0%	95.0%	92.4%	90.0%	87.9%	86.0%	84.2%	82.6%	81.0%	79.6%	78.3%	77.1%	75.9%	74.8%	73.7%	72.7%	71.7%	−0.2117	1.3766
群馬	93.8%	399.8%	157.9%	48.8%	67.1%	21.4%	60.7%	47.6%	36.2%	26.0%	16.9%	8.6%	1.0%	−6.0%	−12.6%	−18.6%	−24.4%	−29.7%	−34.8%	−39.6%	−44.2%	−48.5%	−52.7%	−0.9128	2.3153
埼玉	165.8%	183.3%	183.5%	236.4%	186.5%	225.2%	219.9%	224.1%	227.8%	231.2%	234.1%	236.8%	239.3%	241.6%	243.7%	245.7%	247.6%	249.3%	251.0%	252.6%	254.0%	255.5%	256.8%	0.2976	1.6416
千葉	196.0%	163.7%	177.4%	194.5%	179.5%	145.3%	165.1%	163.0%	161.3%	159.7%	158.3%	157.0%	155.8%	154.7%	153.7%	152.8%	151.9%	151.0%	150.2%	149.5%	148.8%	148.1%	147.5%	−0.1418	1.9161
東京	191.0%	202.0%	192.1%	196.8%	191.7%	255.7%	219.9%	222.7%	225.1%	227.3%	229.2%	231.0%	232.6%	234.1%	235.5%	236.8%	238.0%	239.1%	240.2%	241.2%	242.2%	243.1%	244.0%	0.1940	1.8360
神奈川	182.1%	188.0%	177.9%	189.3%	245.3%	136.6%	186.7%	186.8%	186.8%	186.8%	186.8%	186.9%	186.9%	186.9%	186.9%	186.9%	186.9%	186.9%	187.0%	187.0%	187.0%	187.0%	187.0%	0.0022	1.8632
新潟	167.4%	319.2%	228.4%	194.7%	307.8%	140.0%	226.1%	226.1%	226.1%	226.1%	226.1%	226.1%	226.1%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	226.0%	−0.0013	2.2638
富山	118.0%		92.1%		167.5%		147.3%	150.4%	153.2%	155.6%	157.9%	159.9%	161.7%	163.4%	165.0%	166.5%	167.8%	169.1%	170.4%	171.5%	172.6%	173.7%	174.7%	0.2209	1.0592
石川	122.8%		128.6%	192.6%	72.0%		126.8%	126.4%	126.1%	125.8%	125.5%	125.3%	125.0%	124.8%	124.6%	124.5%	124.3%	124.2%	124.0%	123.9%	123.7%	123.6%	123.5%	−0.0264	1.3171
福井	202.4%			356.6%		70.9%	410.7%	426.6%	440.5%	452.9%	464.1%	474.2%	483.5%	492.0%	500.0%	507.4%	514.4%	520.9%	527.1%	532.9%	538.5%	543.8%	548.9%	1.1129	2.0236
山梨	145.4%		100.0%	581.0%			500.5%	531.3%	558.3%	582.3%	603.9%	623.5%	641.4%	658.0%	673.4%	687.8%	701.3%	714.0%	726.0%	737.3%	748.1%	758.4%	768.2%	2.1561	0.9687
長野	123.2%	36.8%	85.2%	137.7%	129.7%	148.0%	131.1%	135.0%	138.4%	141.5%	144.2%	146.6%	148.9%	151.0%	152.9%	154.7%	156.4%	158.0%	159.6%	161.0%	162.3%	163.6%	164.9%	0.2716	0.8031
岐阜	132.8%	403.0%	74.3%	182.3%	49.5%		104.5%	94.5%	85.8%	78.0%	71.0%	64.7%	58.9%	53.5%	48.5%	43.8%	39.5%	35.4%	31.5%	27.8%	24.3%	21.0%	17.8%	−0.6983	2.3525
静岡	140.5%	167.5%	174.7%	143.5%	225.8%	80.7%	152.7%	152.2%	151.7%	151.3%	151.0%	150.6%	150.3%	150.1%	149.8%	149.6%	149.3%	149.1%	148.9%	148.7%	148.6%	148.4%	148.2%	−0.0357	1.5934
愛知	169.7%	170.7%	205.6%	197.2%	161.0%	130.5%	163.9%	162.4%	161.0%	159.8%	158.7%	157.7%	156.8%	155.9%	155.1%	154.4%	153.7%	153.1%	152.5%	151.9%	151.3%	150.8%	150.3%	−0.1097	1.8448
三重	123.8%	162.9%	226.3%	95.6%	94.4%	97.8%	113.4%	109.7%	106.4%	103.5%	100.9%	98.6%	96.4%	94.4%	92.6%	90.8%	89.2%	87.7%	86.3%	84.9%	83.6%	82.4%	81.2%	−0.2592	1.6189
滋賀	370.5%	427.8%	355.9%	351.2%	256.5%	217.6%	261.6%	249.0%	237.9%	228.1%	219.3%	211.3%	204.0%	197.2%	190.9%	185.0%	179.5%	174.3%	169.4%	164.8%	160.4%	156.2%	152.1%	−0.8813	4.2655
京都	163.0%	155.2%	182.6%	184.2%	155.4%	217.5%	191.6%	194.5%	196.9%	199.1%	201.1%	202.9%	204.5%	206.1%	207.5%	208.8%	210.0%	211.2%	212.3%	213.3%	214.3%	215.2%	216.1%	0.1974	1.5468
大阪	231.2%	249.4%	295.6%	232.0%	204.4%	215.6%	226.9%	224.8%	223.0%	221.4%	220.0%	218.7%	217.5%	216.4%	215.3%	214.4%	213.5%	212.6%	211.8%	211.1%	210.4%	209.7%	209.0%	−0.1438	2.5380
兵庫	188.7%	209.3%	192.2%	252.6%	177.6%	189.6%	203.5%	203.8%	204.1%	204.4%	204.6%	204.8%	205.0%	205.2%	205.3%	205.5%	205.6%	205.8%	205.9%	206.0%	206.1%	206.2%	206.4%	0.0232	1.9914
奈良	172.3%	136.1%		178.0%	150.3%	136.9%	147.8%	146.5%	145.4%	144.4%	143.5%	142.7%	141.9%	141.2%	140.6%	140.0%	139.5%	138.9%	138.4%	138.0%	137.5%	137.1%	136.7%	−0.0895	1.6454
和歌山	123.1%			44.9%			17.5%	9.4%	2.4%	−3.9%	−9.6%	−14.7%	−19.4%	−23.7%	−27.8%	−31.5%	−35.0%	−38.4%	−41.5%	−44.5%	−47.3%	−50.0%	−52.5%	−0.5641	1.2310
鳥取	185.4%	257.8%		194.1%	148.9%		174.1%	170.7%	167.8%	165.1%	162.8%	160.6%	158.6%	156.8%	155.1%	153.6%	152.1%	150.7%	149.4%	148.1%	146.9%	145.8%	144.7%	−0.2364	2.1836
島根	139.6%	363.8%	101.9%	108.3%	77.5%		91.1%	80.6%	71.5%	63.3%	56.0%	49.3%	43.2%	37.5%	32.3%	27.4%	22.8%	18.5%	14.4%	10.5%	6.9%	3.4%	0.1%	−0.7336	2.2845
岡山	107.0%	131.5%	135.8%	122.3%	51.3%	144.8%	112.7%	112.2%	111.8%	111.4%	111.1%	110.8%	110.5%	110.2%	109.9%	109.7%	109.5%	109.3%	109.1%	108.9%	108.7%	108.6%	108.4%	−0.0350	1.1929
広島	191.6%	290.8%	183.1%	129.9%	140.4%	233.4%	175.4%	171.8%	168.7%	165.9%	163.4%	161.1%	159.0%	157.1%	155.3%	153.6%	152.0%	150.5%	149.1%	147.8%	146.6%	145.4%	144.2%	−0.2511	2.2241
山口	205.9%	175.6%	272.4%	117.4%	18.2%	302.5%	167.0%	164.2%	161.8%	159.7%	157.7%	156.0%	154.4%	152.9%	151.5%	150.2%	149.0%	147.9%	146.8%	145.8%	144.8%	143.9%	143.0%	−0.1933	2.0318
徳島	124.4%	232.5%	110.0%	84.4%		147.8%	125.3%	123.0%	120.9%	119.1%	117.4%	115.9%	114.6%	113.3%	112.1%	111.0%	110.0%	109.0%	108.1%	107.2%	106.4%	105.6%	104.9%	−0.1649	1.5622
香川	98.6%	168.9%	179.5%	131.0%	161.2%	531.8%	322.9%	343.4%	361.3%	377.3%	391.6%	404.6%	416.6%	427.6%	437.8%	447.4%	456.4%	464.8%	472.7%	480.3%	487.4%	494.3%	500.8%	1.4325	0.5477
愛媛	147.6%	151.8%	185.0%	113.2%	329.1%	320.5%	279.1%	292.2%	303.7%	314.0%	323.1%	331.5%	339.2%	346.2%	352.8%	358.9%	364.7%	370.1%	375.2%	380.0%	384.6%	389.0%	393.2%	0.9187	1.0713
高知	185.9%	44.2%	172.1%	174.5%	108.5%	84.0%	108.2%	104.5%	101.2%	98.3%	95.8%	93.4%	91.2%	89.3%	87.4%	85.7%	84.1%	82.5%	81.1%	79.8%	78.5%	77.2%	76.1%	−0.2585	1.5655
福岡	173.2%	181.6%	184.6%	221.9%	218.6%	152.9%	195.8%	197.1%	198.3%	199.3%	200.2%	201.0%	201.8%	202.5%	203.1%	203.7%	204.3%	204.8%	205.3%	205.8%	206.3%	206.7%	207.1%	0.0907	1.7887
佐賀	127.4%	33.3%	159.6%		307.0%		274.1%	290.6%	304.9%	317.7%	329.2%	339.7%	349.2%	358.1%	366.3%	373.9%	381.1%	387.9%	394.2%	400.3%	406.0%	411.5%	416.7%	1.1482	0.5922
長崎	152.2%	212.9%	47.8%	108.2%	94.5%	66.5%	68.9%	60.7%	53.5%	47.0%	41.3%	36.0%	31.2%	26.8%	22.6%	18.8%	15.2%	11.8%	8.6%	5.6%	2.7%	−0.1%	−2.7%	−0.5769	1.7693
熊本	115.4%	201.4%	242.9%	158.5%	148.8%	144.7%	174.1%	175.1%	176.0%	176.8%	177.5%	178.2%	178.7%	179.3%	179.8%	180.3%	180.7%	181.1%	181.5%	181.9%	182.3%	182.6%	182.9%	0.0709	1.6085
大分	179.7%	119.0%	179.4%	176.3%		149.7%	157.5%	157.0%	156.5%	156.1%	155.7%	155.3%	155.0%	154.7%	154.5%	154.2%	154.0%	153.8%	153.6%	153.4%	153.2%	153.0%	152.8%	−0.0378	1.6459
宮崎	88.0%	346.0%	82.4%	153.4%		89.9%	128.1%	124.2%	120.8%	117.8%	115.1%	112.6%	110.3%	108.2%	106.3%	104.5%	102.8%	101.2%	99.7%	98.2%	96.9%	95.6%	94.4%	−0.2715	1.7890
鹿児島	72.6%	99.3%	116.6%	266.0%	88.1%	36.6%	123.2%	125.0%	126.6%	128.1%	129.4%	130.5%	131.6%	132.6%	133.5%	134.4%	135.2%	135.9%	136.7%	137.3%	138.0%	138.6%	139.2%	0.1289	0.9904
沖縄	66.9%	40.8%	70.3%	70.4%	101.3%	44.1%	70.3%	71.2%	72.0%	72.6%	73.2%	73.8%	74.3%	74.8%	75.2%	75.6%	76.0%	76.3%	76.7%	77.0%	77.3%	77.6%	77.8%	0.0605	0.5900
積上げ値	155.1%	186.4%	162.2%	181.4%	164.0%	159.2%	175.9%	176.8%	177.6%	178.4%	179.0%	179.6%	180.1%	180.6%	181.1%	181.5%	181.9%	182.3%	182.7%	183.0%	183.3%	183.6%	183.9%	—	—

■平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率の算出に用いた延べ面積の回答世帯数

	延べ面積　世帯数													
	昭和25年以前	昭和26年～35年	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13～15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年1月～9月	不詳
全国	47,466	129,948	1,041,143	2,924,088	4,295,518	2,556,192	3,109,134	1,764,315	578,795	582,823	563,211	540,798	295,353	1,187,010
北海道	1,574	3,811	23,010	123,623	242,675	133,946	142,200	84,616	27,324	28,678	24,059	26,669	13,638	56,325
青森県	296	729	2,528	14,984	19,510	11,572	14,279	9,146	4,510	2,371	2,088	2,955	1,145	9,707
岩手県	233	871	3,158	13,489	17,821	15,774	14,775	12,324	1,873	3,374	4,713	2,121	1,505	6,020
宮城県	936	1,170	7,530	51,993	70,489	48,530	63,807	29,179	10,416	6,296	13,250	8,649	9,556	9,100
秋田県	40	200	2,306	4,691	10,719	8,605	9,243	8,799	1,605	1,428	1,855	1,980	1,481	4,142
山形県	133	145	1,910	8,820	11,854	11,995	18,837	8,360	2,269	3,102	2,351	2,789	803	1,489
福島県	263	607	3,558	24,577	32,900	27,000	25,355	15,951	5,622	5,163	4,584	3,812	2,703	6,587
茨城県	190	961	6,468	31,040	45,356	41,546	35,847	22,018	9,512	8,621	10,502	9,444	12,379	10,726
栃木県	294	718	2,813	15,535	31,695	29,181	34,756	20,864	7,081	4,834	8,895	4,623	3,438	8,755
群馬県	120	496	3,129	15,737	33,668	26,013	27,101	16,003	6,557	3,676	6,017	5,429	1,850	7,169
埼玉県	1,611	3,296	46,555	139,497	260,479	196,465	161,437	91,554	29,339	28,485	24,502	26,514	16,670	61,653
千葉県	1,168	3,411	60,557	160,768	190,694	131,865	140,710	85,971	20,335	28,873	21,778	33,610	18,083	55,987
東京都	10,456	37,137	270,770	591,468	816,705	393,903	532,668	326,607	119,550	127,774	94,697	97,281	46,194	383,373
神奈川県	2,839	9,559	100,280	242,996	464,383	255,104	296,687	177,665	54,496	56,591	44,322	50,895	28,215	98,518
新潟県	272	730	3,985	23,343	33,843	23,822	30,739	16,631	5,900	5,600	5,767	4,725	2,692	10,673
富山県	107	564	1,473	6,493	16,330	6,763	16,223	6,748	2,765	2,925	3,285	2,778	1,094	3,479
石川県	185	452	4,016	12,263	22,312	19,160	21,480	12,948	4,181	3,222	2,794	3,026	2,114	6,022
福井県	22	34	1,669	4,632	9,374	3,865	8,378	4,838	1,303	2,376	1,581	1,643	301	3,555
山梨県	72	230	1,936	9,327	14,913	10,570	14,278	8,149	2,923	3,269	2,486	1,034	610	2,394
長野県	120	140	3,519	10,838	29,520	28,359	33,335	17,429	4,002	5,265	5,298	3,694	2,563	5,205
岐阜県	411	1,231	6,582	21,455	30,748	24,474	29,582	18,043	4,766	2,979	5,660	3,056	1,740	2,673
静岡県	1,801	2,780	14,739	50,278	83,472	62,088	71,316	43,101	12,800	13,348	13,334	13,428	9,440	26,172
愛知県	2,214	6,693	70,125	183,473	264,922	166,445	178,403	115,077	39,137	31,126	38,664	38,055	20,142	54,756
三重県	712	567	3,109	15,075	21,727	17,805	27,015	13,462	4,441	5,679	8,210	3,947	2,849	12,702
滋賀県	107	20	5,584	11,668	20,853	21,465	33,913	16,369	4,892	4,579	5,427	6,979	1,891	5,280
京都府	1,217	2,256	16,977	71,321	98,846	45,338	62,133	32,319	8,585	14,003	10,737	12,704	5,834	30,355
大阪府	6,796	16,819	166,571	360,512	422,373	202,859	287,569	152,183	46,567	46,318	49,095	45,942	20,074	83,267
兵庫県	3,106	7,949	56,959	164,955	197,681	124,593	221,222	71,565	22,533	21,163	26,947	18,015	6,594	18,350
奈良県	400	131	8,896	20,488	25,971	20,338	22,691	13,769	2,929	1,670	4,112	2,213	1,868	8,180
和歌山県	556	1,263	4,939	9,354	13,803	14,991	8,551	5,294	1,550	1,602	1,070	1,680	984	5,596
鳥取県	43	79	418	5,969	8,554	7,117	8,580	5,330	2,184	2,830	1,237	1,303	563	1,889
島根県	85	114	1,448	6,030	9,850	6,863	8,462	6,861	1,707	1,450	3,323	1,233	398	2,109
岡山県	1,029	2,026	7,595	17,944	32,316	27,575	35,784	16,142	5,234	9,453	9,147	4,591	3,332	23,724
広島県	1,555	2,859	21,505	61,691	85,102	61,814	69,408	41,290	12,502	12,206	9,356	12,853	8,090	35,984
山口県	738	1,709	6,347	23,913	32,734	19,469	29,106	12,087	5,444	5,936	5,669	4,022	3,153	8,206
徳島県	85	301	3,404	14,233	14,983	11,464	11,359	6,208	2,032	1,970	4,057	1,755	145	2,452
香川県	91	237	2,057	12,884	15,569	11,852	18,681	12,120	3,042	2,451	5,578	4,258	1,936	2,922
愛媛県	341	538	4,658	23,907	35,521	19,411	19,012	15,685	3,947	5,359	4,488	4,222	3,063	5,963
高知県	136	352	3,635	12,490	16,601	7,254	11,616	10,196	2,467	2,621	1,459	967	387	4,155
福岡県	2,274	8,235	44,023	154,183	222,909	129,246	142,051	83,931	31,942	29,063	31,478	30,338	16,616	31,732
佐賀県	97	202	2,435	8,422	12,605	10,153	13,334	6,029	2,513	2,470	2,039	2,444	902	1,150
長崎県	691	2,741	6,297	23,682	28,723	15,688	25,278	15,592	6,043	3,045	4,040	1,798	1,550	15,886
熊本県	122	1,949	6,103	28,436	45,443	23,860	27,917	14,409	6,379	6,025	10,275	5,658	4,741	12,393
大分県	448	675	5,300	26,627	34,721	20,886	21,809	14,107	4,279	3,374	5,919	2,544	2,198	10,315
宮崎県	220	510	2,974	18,374	28,055	14,346	18,689	8,610	3,246	4,447	2,858	4,263	1,050	5,863
鹿児島県	428	712	6,384	29,414	46,973	17,275	27,081	12,702	7,565	6,224	5,359	6,624	5,130	13,108
沖縄県	836	1,741	10,908	41,196	69,222	27,485	36,439	26,033	8,510	9,511	8,849	12,235	3,652	10,947

■平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率の算出に用いた敷地面積の回答世帯数

	敷地面積　世帯数													
	昭和25年以前	昭和26年～35年	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13～15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年1月～9月	不詳
全国	6,560	12,450	132,091	757,510	988,883	595,136	909,280	542,191	150,890	174,194	150,129	150,246	66,689	32,264
北海道	174	269	2,046	19,266	44,886	33,180	27,888	14,678	4,077	7,996	3,357	6,532	1,957	1,102
青森県	93	46	37	135	1,227	603	104	232	449	44	0	1,279	36	94
岩手県	33	0	265	552	1,335	1,058	1,872	1,993	0	649	1,464	0	0	45
宮城県	65	61	454	7,756	10,734	11,961	14,488	6,467	2,494	931	3,950	285	3,453	396
秋田県	6	0	23	165	616	74	712	1,069	27	0	27	33	0	0
山形県	0	20	0	695	362	719	1,020	656	218	1,258	455	0	35	0
福島県	0	0	178	1,000	1,856	1,299	1,888	2,038	369	765	326	850	15	38
茨城県	0	28	52	2,558	2,453	5,659	2,993	2,540	674	1,927	2,179	3,438	1,182	88
栃木県	13	0	142	198	1,615	2,058	2,873	2,145	26	0	1,913	463	184	20
群馬県	0	0	122	460	1,393	3,628	1,003	652	395	365	47	465	21	43
埼玉県	224	539	5,460	49,228	85,573	61,155	60,584	34,224	9,624	8,477	6,953	13,035	5,332	1,314
千葉県	208	540	6,718	76,340	53,272	38,588	57,666	39,134	4,643	12,130	4,847	15,602	5,791	653
東京都	3,341	5,667	57,012	195,286	211,709	95,570	202,407	139,181	43,113	49,207	31,387	24,235	17,081	14,773
神奈川県	464	901	24,703	99,261	159,700	73,017	135,307	80,499	23,104	22,925	16,037	21,758	8,529	3,284
新潟県	14	0	108	2,661	2,285	2,844	3,211	1,557	376	1,111	558	580	52	71
富山県	0	0	104	255	700	564	1,152	331	0	14	0	802	0	0
石川県	0	0	68	469	1,611	1,340	3,701	1,019	0	138	13	107	0	8
福井県	0	0	11	84	523	232	831	1,263	0	0	424	0	25	9
山梨県	0	0	26	317	252	659	946	441	0	6	428	0	0	31
長野県	0	12	113	785	2,213	1,385	1,154	1,410	90	385	175	446	668	67
岐阜県	46	0	88	735	2,239	2,610	2,832	2,132	650	14	1,016	416	0	233
静岡県	30	151	511	6,044	11,142	9,765	8,778	4,838	1,247	1,227	2,111	1,659	1,041	631
愛知県	66	874	4,068	37,588	56,932	43,826	50,428	28,917	8,581	7,081	8,447	4,101	1,572	1,246
三重県	12	21	33	327	2,281	2,918	2,643	1,799	715	922	1,344	476	583	0
滋賀県	0	0	41	1,759	3,960	6,461	7,683	3,364	275	965	1,086	2,895	292	0
京都府	76	0	1,912	20,359	21,222	9,394	15,942	10,905	2,865	4,777	2,398	6,211	533	633
大阪府	242	872	13,185	108,747	124,280	40,794	93,745	55,329	17,483	19,863	20,013	16,460	5,318	2,221
兵庫県	148	513	8,252	58,147	68,809	40,769	81,551	34,922	9,963	9,335	9,627	4,838	1,571	480
奈良県	21	0	324	6,151	9,146	8,034	9,053	5,288	869	0	1,704	599	411	83
和歌山県	32	0	109	98	2,008	3,454	392	1,013	0	0	20	0	0	0
鳥取県	0	0	27	1,426	53	598	657	183	505	0	213	502	0	0
島根県	6	6	0	53	36	622	791	935	209	154	1,131	231	0	0
岡山県	73	57	229	1,196	2,724	3,944	3,665	1,825	372	1,639	1,510	96	1,366	1,219
広島県	284	131	747	9,143	15,533	18,268	21,698	11,666	2,169	2,809	1,930	3,614	2,799	2,132
山口県	171	0	179	553	2,285	2,460	5,245	1,866	713	821	1,765	39	1,086	44
徳島県	0	33	71	682	1,535	682	1,423	640	261	255	895	0	10	66
香川県	0	40	112	2,046	1,793	1,225	3,917	2,006	347	740	3,880	1,401	534	0
愛媛県	41	53	51	1,861	703	1,495	3,180	3,587	671	990	710	512	145	51
高知県	48	17	91	1,609	1,369	473	1,253	2,360	66	1,240	454	70	5	41
福岡県	215	326	1,082	22,854	47,608	39,798	43,283	20,928	6,131	7,321	7,842	10,540	2,599	322
佐賀県	0	56	0	29	620	1,121	1,792	1,629	17	92	0	205	0	0
長崎県	73	130	450	2,351	3,846	3,420	6,104	3,257	2,229	132	1,739	223	25	21
熊本県	4	123	136	1,929	7,585	4,162	4,374	1,380	1,948	1,510	1,528	857	1,452	167
大分県	59	51	203	2,135	3,768	4,049	4,717	2,724	470	95	1,185	0	5	44
宮崎県	7	0	31	1,150	379	1,654	2,615	560	423	1,159	503	0	267	86
鹿児島県	44	156	394	3,714	3,276	928	3,251	1,892	1,233	1,681	1,135	258	359	143
沖縄県	227	758	2,121	7,353	9,434	6,620	6,469	4,717	799	1,042	1,402	4,132	354	364

■平成 20 年住宅・土地統計調査の集計による共同建ての敷地利用率の算出に用いた敷地面積と延べ面積両方の回答世帯数（集計に用いた世帯数）

	敷地面積及び延べ面積　世帯数（両方の面積を回答した世帯限定）													
	昭和25年以前	昭和26年～35年	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13～15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年1月～9月	不詳
全国	6,560	12,450	132,091	757,510	988,883	595,136	909,280	542,191	150,890	174,194	150,129	150,246	66,689	32,264
北海道	174	269	2,046	19,266	44,886	33,180	27,888	14,678	4,077	7,996	3,357	6,532	1,957	1,102
青森県	93	46	37	135	1,227	603	104	232	449	44	0	1,279	36	94
岩手県	33	0	265	552	1,335	1,058	1,872	1,993	0	649	1,464	0	0	45
宮城県	65	61	454	7,756	10,734	11,961	14,488	6,467	2,494	931	3,950	285	3,453	396
秋田県	6	0	23	165	616	74	712	1,069	27	0	27	33	0	0
山形県	0	20	0	695	362	719	1,020	656	218	1,258	455	0	35	0
福島県	0	0	178	1,000	1,856	1,299	1,888	2,038	369	765	326	850	15	38
茨城県	0	28	52	2,558	2,453	5,659	2,993	2,540	674	1,927	2,179	3,438	1,182	88
栃木県	13	0	142	198	1,615	2,058	2,873	2,145	26	0	1,913	463	184	20
群馬県	0	0	122	460	1,393	3,628	1,003	652	395	365	47	465	21	43
埼玉県	224	539	5,460	49,228	85,573	61,155	60,584	34,224	9,624	8,477	6,953	13,035	5,332	1,314
千葉県	208	540	6,718	76,340	53,272	38,588	57,666	39,134	4,643	12,130	4,847	15,602	5,791	653
東京都	3,341	5,667	57,012	195,286	211,709	95,570	202,407	139,181	43,113	49,207	31,387	24,235	17,081	14,773
神奈川県	464	901	24,703	99,261	159,700	73,017	135,307	80,499	23,104	22,925	16,037	21,758	8,529	3,284
新潟県	14	0	108	2,661	2,285	2,844	3,211	1,557	376	1,111	558	580	52	71
富山県	0	0	104	255	700	564	1,152	331	0	14	0	802	0	0
石川県	0	0	68	469	1,611	1,340	3,701	1,019	0	138	13	107	0	8
福井県	0	0	11	84	523	232	831	1,263	0	0	424	0	25	9
山梨県	0	0	26	317	252	659	946	441	0	6	428	0	0	31
長野県	0	12	113	785	2,213	1,385	1,154	1,410	90	385	175	446	668	67
岐阜県	46	0	88	735	2,239	2,610	2,832	2,132	650	14	1,016	416	0	233
静岡県	30	151	511	6,044	11,142	9,765	8,778	4,838	1,247	1,227	2,111	1,659	1,041	631
愛知県	66	874	4,068	37,588	56,932	43,826	50,428	28,917	8,581	7,081	8,447	4,101	1,572	1,246
三重県	12	21	33	327	2,281	2,918	2,643	1,799	715	922	1,344	476	583	0
滋賀県	0	0	41	1,759	3,960	6,461	7,683	3,364	275	965	1,086	2,895	292	0
京都府	76	0	1,912	20,359	21,222	9,394	15,942	10,905	2,865	4,777	2,398	6,211	533	633
大阪府	242	872	13,185	108,747	124,280	40,794	93,745	55,329	17,483	19,863	20,013	16,460	5,318	2,221
兵庫県	148	513	8,252	58,147	68,809	40,769	81,551	34,922	9,963	9,335	9,627	4,838	1,571	480
奈良県	21	0	324	6,151	9,146	8,034	9,053	5,288	869	0	1,704	599	411	83
和歌山県	32	0	109	98	2,008	3,454	392	1,013	0	0	20	0	0	0
鳥取県	0	0	27	1,426	53	598	657	183	505	0	213	502	0	0
島根県	6	6	0	53	36	622	791	935	209	154	1,131	231	0	0
岡山県	73	57	229	1,196	2,724	3,944	3,665	1,825	372	1,639	1,510	96	1,366	1,219
広島県	284	131	747	9,143	15,533	18,268	21,698	11,666	2,169	2,809	1,930	3,614	2,799	2,132
山口県	171	0	179	553	2,285	2,460	5,245	1,866	713	821	1,765	39	1,086	44
徳島県	0	33	71	682	1,535	682	1,423	640	261	255	895	0	10	66
香川県	0	40	112	2,046	1,793	1,225	3,917	2,006	347	740	3,880	1,401	534	0
愛媛県	41	53	51	1,861	703	1,495	3,180	3,587	671	990	710	512	145	51
高知県	48	17	91	1,609	1,369	473	1,253	2,360	66	1,240	454	70	5	41
福岡県	215	326	1,082	22,854	47,608	39,798	43,283	20,928	6,131	7,321	7,842	10,540	2,599	322
佐賀県	0	56	0	29	620	1,121	1,792	1,629	17	92	0	205	0	0
長崎県	73	130	450	2,351	3,846	3,420	6,104	3,257	2,229	132	1,739	223	25	21
熊本県	4	123	136	1,929	7,585	4,162	4,374	1,380	1,948	1,510	1,528	857	1,452	167
大分県	59	51	203	2,135	3,768	4,049	4,717	2,724	470	95	1,185	0	5	44
宮崎県	7	0	31	1,150	379	1,654	2,615	560	423	1,159	503	0	267	86
鹿児島県	44	156	394	3,714	3,276	928	3,251	1,892	1,233	1,681	1,135	258	359	143
沖縄県	227	758	2,121	7,353	9,434	6,620	6,469	4,717	799	1,042	1,402	4,132	354	364

○平成 20 年度調査の長期宅地需要推計で用いていた平成 10 年住宅・土地統計調査による共同建ての敷地利用率は次のとおりである。

■平成 10 年住宅・土地統計調査を用いた共同建ての敷地利用率

Step	Step3 新たに必要となる住宅地面積					
指標	敷地利用率					
調査名	住宅・土地統計調査					
項目	共同建て					
	実績値					
	建設時期別平均敷地利用率					
年度	平成3～5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
全国	103.8%	106.3%	113.2%	113.2%	116.6%	118.7%
北海道	95.4%	103.6%	99.7%	93.6%	97.7%	102.3%
青森	73.2%	65.9%	67.9%	68.7%	65.8%	72.5%
岩手	100.1%	70.6%	74.2%	62.0%	76.0%	74.4%
宮城	99.5%	92.7%	110.6%	105.3%	124.4%	74.9%
秋田	63.8%	66.3%	64.9%	64.8%	64.1%	63.7%
山形	77.0%	64.0%	58.8%	66.5%	93.6%	68.0%
福島	80.8%	98.9%	65.4%	86.7%	65.1%	77.4%
茨城	68.9%	67.1%	73.6%	76.3%	122.3%	60.9%
栃木	71.9%	61.4%	73.3%	68.2%	82.0%	66.4%
群馬	87.6%	58.9%	107.0%	65.1%	84.6%	62.9%
埼玉	106.3%	111.3%	125.6%	126.1%	115.7%	111.9%
千葉	93.0%	96.7%	108.6%	115.0%	99.4%	103.3%
東京	119.8%	130.2%	136.6%	145.4%	154.3%	168.0%
神奈川	108.8%	109.7%	123.1%	121.6%	132.2%	122.3%
新潟	84.7%	70.8%	73.7%	76.3%	81.5%	74.3%
富山	70.5%	62.4%	130.1%	78.8%	91.7%	79.2%
石川	82.0%	78.1%	70.2%	75.9%	70.7%	67.9%
福井	111.0%	94.9%	85.0%	79.8%	78.3%	42.1%
山梨	100.9%	99.6%	68.2%	75.0%	66.6%	70.3%
長野	69.8%	70.9%	66.4%	71.1%	83.0%	98.4%
岐阜	87.5%	85.6%	80.0%	77.9%	94.5%	96.8%
静岡	84.5%	86.6%	79.5%	93.1%	80.7%	84.3%
愛知	104.3%	106.5%	117.0%	115.3%	108.3%	119.1%
三重	87.2%	73.2%	65.1%	74.2%	95.1%	63.3%
滋賀	83.9%	96.2%	113.7%	91.0%	90.2%	103.7%
京都	118.2%	109.8%	120.7%	120.3%	125.8%	101.0%
大阪	141.9%	146.4%	154.6%	148.4%	159.9%	158.3%
兵庫	120.1%	112.7%	113.2%	113.3%	117.6%	129.4%
奈良	102.4%	89.6%	110.8%	94.8%	89.7%	118.8%
和歌山	100.4%	92.5%	92.8%	71.0%	78.9%	72.8%
鳥取	101.1%	65.6%	65.3%	64.2%	69.5%	65.2%
島根	64.6%	92.9%	64.0%	71.9%	80.2%	84.5%
岡山	77.6%	80.5%	88.0%	91.0%	75.2%	93.9%
広島	133.2%	139.3%	155.5%	167.5%	126.0%	155.8%
山口	87.8%	72.9%	68.0%	63.4%	85.0%	85.4%
徳島	100.2%	111.8%	128.9%	134.8%	144.2%	100.5%
香川	107.9%	108.0%	110.2%	120.9%	90.0%	110.3%
愛媛	106.2%	108.2%	101.1%	97.1%	109.3%	164.3%
高知	112.4%	105.1%	93.6%	85.8%	110.7%	87.3%
福岡	133.5%	125.3%	127.3%	133.5%	133.0%	143.0%
佐賀	109.0%	71.0%	76.4%	74.6%	72.5%	75.4%
長崎	99.4%	105.8%	90.5%	96.5%	114.9%	105.4%
熊本	115.2%	136.6%	96.6%	103.9%	96.1%	78.6%
大分	115.4%	97.7%	95.8%	125.7%	103.3%	72.6%
宮崎	93.4%	70.2%	82.4%	81.4%	78.1%	108.3%
鹿児島	70.5%	83.0%	91.3%	72.7%	72.1%	71.2%
沖縄	86.3%	87.3%	85.5%	100.5%	93.9%	103.8%
積上げ値	95.9%	92.2%	94.7%	93.8%	96.7%	93.9%

※福井県の平成 10 年住宅・土地統計調査の値について

○福井県の平成 10 年住宅・土地統計調査「第４表　住宅の建て方(4 区分)，構造(5 区分)，階数(5 区分)，建築の時期(12 区分)別住宅数―都道府県，13 大都市」は次のとおりである。

○共同住宅の階数の「１階」をみると、終戦前から平成９年まで「－」になっているものの、「平成 10 年１月～９月」のみ 300 になっていることから、特異値とみなして良いと考えられる。

■平成 10 年住宅・土地統計調査「第４表　住宅の建て方(4 区分)，構造(5 区分)，階数(5 区分)，建築の時期(12 区分)別住宅数―都道府県，13 大都市」　福井県

構造（5区分），建築の時期（12区分） Construction material (5 groups) and year of construction (12 groups)	総数 Total	共同住宅 Apartments 総数 Total	1階 1 story	2	3～5	6～10	11階以上 11 stories and over
18 福井県 Fukui-ken							
住宅総数 Dwellings	244,300	42,400	300	10,400	28,300	3,000	400
終戦前 Prior to 1945	12,300	-	-	-	-	-	-
終戦時～昭和 25 年 1945～1950	6,900	100	-	100	-	-	-
昭和 26 年～35 年 1951～1960	16,500	300	-	200	100	-	-
昭和 36 年～45 年 1961～1970	37,600	1,700	-	900	800	-	-
昭和 46 年～55 年 1971～1980	68,800	10,400	-	1,100	8,600	600	-
昭和 56 年～平成 2年 1981～1990	56,800	15,400	-	3,700	10,200	1,500	-
平成 3年～5年 1991～1993	17,100	5,100	-	1,400	2,900	500	400
平成 6 年 1994	5,200	1,700	-	400	1,100	200	-
平成 7 年 1995	7,200	3,200	-	1,200	1,800	200	-
平成 8 年 1996	6,000	2,000	-	600	1,400	-	-
平成 9 年 1997	5,900	1,400	-	500	900	-	-
平成 10 年 1 月～9 月 Jan.～Sep.1998	3,000	500	300	200	100	-	-
不詳 Not reported	1,000	300	-	100	200	100	-

【参考 6-2】

②住宅着工統計による戸当り敷地面積の算出

○住宅着工統計から、持家戸建ての戸当り敷地面積、持家共同建ての戸当り敷地面積、借家戸建ての戸当り敷地面積、借家共同建ての戸当り敷地面積を算出する。

○集計期間は、利用関係別・建て方別住宅建設戸数の推計に用いる実績値の開始年度と同様に、平成６年度からとする。

○平成 19 年度及び平成 20 年度は、データに不具合があることから、集計の対象外とし、推計に用いる実績値の年度は、平成６年度～平成 18 年度とする。

■持家戸建ての戸当り敷地面積の実績値

指標	持家戸建て												
調査名	実績値												
項目	実績値												
年度	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
全国	249.5	241.2	245.0	237.7	239.4	238.1	235.2	231.4	227.1	222.5	223.4	223.3	225.3
北海道	291.2	296.3	299.7	299.1	296.5	296.2	297.1	299.3	302.2	295.4	293.4	284.5	281.9
青森	337.7	325.9	324.8	341.1	325.1	321.9	313.2	311.9	309.8	304.0	309.1	306.3	296.4
岩手	351.3	330.1	336.5	348.9	344.4	344.7	341.7	336.0	328.4	302.1	315.6	335.4	343.8
宮城	338.9	361.0	381.7	378.3	368.5	355.4	373.6	367.2	363.1	374.7	362.4	337.6	308.3
秋田	333.7	333.0	330.2	334.4	333.5	333.3	329.5	324.0	316.1	302.1	306.8	305.9	299.7
山形	393.7	386.7	397.3	391.2	372.6	385.9	377.3	371.3	356.0	355.4	359.4	346.8	348.0
福島	395.3	383.0	375.0	369.2	384.3	348.1	353.3	341.6	349.5	335.6	330.7	322.7	319.2
茨城	296.6	301.5	308.8	308.5	313.2	314.9	319.8	317.1	306.1	312.6	311.0	306.0	307.0
栃木	333.2	333.2	350.2	340.1	329.0	374.4	362.5	330.4	302.1	292.6	294.4	295.9	305.6
群馬	319.7	321.1	324.3	327.6	322.6	318.5	318.4	308.9	309.8	301.2	304.7	299.9	307.9
埼玉	187.6	183.1	186.5	185.0	186.0	181.6	180.1	178.3	177.8	172.5	175.2	180.0	186.7
千葉	217.3	212.7	218.6	212.6	216.2	211.8	209.6	214.0	206.8	201.2	204.1	200.0	204.6
東京	141.2	137.8	135.0	131.2	130.8	130.7	127.9	126.3	127.1	124.2	124.9	126.7	127.6
神奈川	162.7	158.8	163.0	158.2	158.3	155.7	153.3	151.6	152.0	149.0	147.2	149.4	149.0
新潟	282.6	285.3	284.0	289.9	285.2	282.0	282.8	276.5	268.3	260.5	267.6	273.6	272.3
富山	322.3	315.9	329.0	327.6	313.7	315.8	317.9	309.0	312.7	300.5	307.7	307.1	298.8
石川	254.0	254.8	282.1	252.2	250.8	250.2	248.9	241.0	238.3	231.6	235.2	235.2	240.5
福井	291.1	296.3	297.2	292.3	288.0	284.2	284.1	274.0	278.6	266.1	274.4	268.6	280.3
山梨	341.4	345.1	346.8	345.6	339.3	343.1	355.0	348.3	353.8	347.4	358.1	361.8	374.8
長野	395.4	481.7	394.6	396.1	393.4	395.9	399.6	409.0	415.5	398.6	412.6	394.8	403.1
岐阜	272.0	273.0	286.4	282.5	286.5	282.1	284.7	279.4	296.4	283.7	282.2	284.2	277.2
静岡	246.3	243.3	247.4	246.6	247.6	244.9	241.5	240.7	240.8	240.8	235.6	237.8	236.9
愛知	227.7	222.5	221.0	218.6	222.4	218.7	219.2	227.7	218.6	218.5	217.4	214.1	211.8
三重	267.4	262.3	267.8	269.3	269.3	269.4	267.6	267.4	272.6	269.4	266.2	269.1	265.5
滋賀	233.6	233.6	237.7	226.8	228.3	224.9	229.3	238.1	222.6	223.9	224.1	223.1	224.6
京都	139.9	138.0	138.0	131.4	137.7	145.0	148.7	146.1	142.4	146.2	144.4	147.6	145.4
大阪	119.7	117.0	117.1	114.0	115.3	117.6	119.7	118.0	117.6	118.7	119.6	119.5	120.6
兵庫	195.0	165.5	174.7	179.7	183.3	181.7	184.6	175.9	178.5	179.8	189.1	181.7	186.3
奈良	196.6	199.5	207.4	204.5	203.4	213.3	209.3	211.8	206.9	207.9	206.9	208.8	202.4
和歌山	196.2	202.7	205.7	207.1	209.7	208.9	217.5	220.9	217.1	214.4	214.3	221.0	227.8
鳥取	366.9	303.6	308.7	295.5	301.8	300.3	295.7	302.2	304.0	278.8	288.8	274.6	300.6
島根	345.6	343.5	349.2	343.9	347.3	346.5	350.4	349.1	328.3	324.1	316.5	321.6	332.7
岡山	289.3	266.7	277.2	276.1	273.3	278.8	273.3	274.2	271.7	262.0	258.4	266.7	270.4
広島	221.0	217.2	218.1	216.0	219.9	227.4	227.8	224.8	224.6	223.7	223.3	227.1	221.6
山口	277.6	279.5	283.8	281.6	287.9	281.5	277.1	272.9	277.1	273.4	273.6	275.9	275.2
徳島	269.7	261.4	271.2	266.3	260.2	262.8	266.4	267.1	259.6	248.5	253.0	271.4	262.2
香川	283.6	270.7	275.7	271.9	271.2	277.6	270.5	275.8	272.1	263.8	272.5	268.9	273.4
愛媛	250.1	243.0	248.9	247.2	251.3	247.0	252.9	246.8	247.5	244.8	246.4	245.6	241.5
高知	225.1	221.7	238.8	240.9	234.1	233.6	245.2	237.2	234.0	232.0	228.4	234.4	227.9
福岡	297.4	296.3	299.8	295.2	297.8	296.5	294.5	306.7	298.0	292.3	291.4	287.9	282.2
佐賀	354.3	346.9	358.3	346.1	337.4	333.6	328.1	341.1	329.5	334.5	323.5	332.8	321.0
長崎	292.4	293.8	301.4	287.8	293.1	293.5	290.2	288.4	273.5	275.9	264.2	263.5	265.3
熊本	349.0	340.5	346.7	335.3	339.5	325.5	328.3	336.9	326.3	323.5	315.8	311.4	314.1
大分	323.6	328.0	333.6	336.8	334.9	332.3	325.7	320.1	315.1	325.9	316.0	317.5	316.4
宮崎	354.5	353.2	367.4	359.8	362.9	363.9	372.4	347.3	334.3	331.7	328.5	327.9	324.1
鹿児島	350.5	347.8	363.6	367.8	357.5	354.2	361.3	358.7	351.7	355.4	365.9	335.2	337.7
沖縄	379.2	280.9	290.4	287.8	292.9	288.8	296.5	312.9	318.0	317.1	319.9	314.4	297.2

■持家共同建ての戸当り敷地面積の実績値

指標	持家共同建て												
調査名	建築着工統計												
項目	実績値												
年度	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
全国	46.4	48.5	42.4	40.0	36.7	38.4	36.9	37.3	34.2	31.3	31.1	30.6	31.5
北海道	58.8	59.2	42.9	37.8	43.2	40.4	47.0	56.8	48.5	45.1	44.1	40.5	37.5
青森	334.7	70.1	1063.0	33.9	94.5	263.9	45.2	53.1	41.3	23.7	29.6	56.4	64.6
岩手	48.8	118.2	30.7	57.1	53.5	32.2	43.3	20.3	33.5	34.8	25.5	26.8	40.2
宮城	45.5	49.8	57.7	43.4	54.9	72.9	57.2	45.8	52.4	51.4	49.6	43.4	26.4
秋田	83.6	47.9	24.0	22.7	27.4	65.3	31.7	23.0	54.5	38.7	58.1	78.3	37.9
山形	107.3	24.5	200.8	59.6	61.8	99.1	153.7	50.5	44.1	42.9	40.6	816.0	0.0
福島	61.9	61.8	46.3	36.1	39.6	41.8	45.9	32.1	44.9	36.2	42.3	29.8	23.5
茨城	50.1	52.7	27.4	45.0	59.0	41.5	58.6	45.8	48.8	46.8	48.7	35.8	42.6
栃木	50.4	23.2	39.4	41.6	28.0	51.4	47.3	38.7	36.3	27.0	36.3	60.6	29.3
群馬	121.5	116.9	65.2	40.2	51.7	45.3	64.7	33.1	39.5	142.1	29.5	29.2	21.2
埼玉	47.6	45.3	39.3	34.6	33.6	41.2	45.7	39.5	37.2	35.2	33.9	33.7	32.0
千葉	68.7	48.1	56.8	48.2	40.8	54.2	40.8	61.5	36.2	50.0	34.0	31.7	34.1
東京	44.0	56.4	36.3	31.2	28.9	30.0	28.2	28.0	23.4	21.8	22.3	22.2	23.3
神奈川	42.7	41.9	39.6	45.1	40.0	45.4	41.2	43.3	37.9	41.4	33.0	31.1	34.1
新潟	40.0	38.0	44.5	46.8	39.7	46.3	37.2	42.8	29.6	30.4	44.6	42.5	32.3
富山	37.0	52.3	60.4	46.8	39.8	31.0	42.2	44.7	323.0	96.1	136.7	47.6	48.3
石川	38.6	43.8	41.3	37.2	44.2	52.3	44.4	62.7	60.4	43.3	28.2	61.4	43.5
福井	63.7	55.8	71.2	47.5	54.2	40.6	45.0	42.8	44.8	39.7	25.3	35.9	43.4
山梨	331.1	48.7	47.8	47.8	355.2	58.6	49.6	47.2	43.3	293.5	47.1	58.8	32.1
長野	139.7	81.2	123.5	78.2	49.1	56.8	51.1	74.0	73.1	62.0	76.4	56.8	76.3
岐阜	85.2	55.9	51.3	38.3	34.9	49.7	41.7	45.1	46.3	39.9	31.5	41.6	38.2
静岡	52.6	50.8	52.3	46.8	41.2	42.6	40.6	58.0	37.4	43.1	41.7	39.7	44.7
愛知	51.4	47.7	50.5	48.6	50.0	52.8	49.5	51.2	47.3	45.1	55.5	49.5	43.9
三重	64.8	49.1	50.4	51.6	87.1	59.5	70.4	41.8	58.0	55.3	36.1	74.7	34.8
滋賀	47.3	39.0	34.1	31.6	29.6	27.5	31.0	35.9	28.9	22.0	29.5	29.0	41.6
京都	33.5	36.4	42.4	40.7	33.0	28.0	29.0	30.0	30.7	31.9	26.0	23.7	24.5
大阪	36.5	37.7	34.3	32.8	30.0	30.9	30.4	30.5	27.9	23.6	22.6	21.8	21.8
兵庫	41.7	47.2	43.8	50.8	51.5	37.7	39.2	39.1	42.2	36.9	36.7	35.5	41.2
奈良	46.3	44.9	64.2	51.5	51.2	40.3	43.7	40.7	42.5	44.8	37.6	32.4	44.5
和歌山	56.8	71.9	35.4	60.6	39.4	41.2	31.7	27.2	47.2	51.1	42.7	25.2	22.7
鳥取	25.7	33.2	40.5	134.5	34.3	44.2	25.5	36.4	29.5	43.5	42.3	42.9	44.7
島根	43.4	42.1	35.4	74.8	0.0	35.5	40.1	37.7	40.1	47.3	54.4	106.6	40.4
岡山	34.6	61.6	75.5	50.3	39.9	36.1	37.1	34.0	42.1	39.2	35.1	45.2	35.2
広島	43.4	44.5	40.1	44.0	33.3	35.2	43.9	36.4	32.1	35.6	48.2	45.3	36.8
山口	61.5	41.9	43.9	72.6	49.2	44.4	35.9	32.2	56.2	49.5	40.4	40.8	47.4
徳島	41.8	64.8	143.6	128.7	32.9	56.4	65.9	31.7	60.0	25.9	33.9	41.3	37.8
香川	37.2	39.6	52.6	38.4	43.9	54.6	40.8	38.6	38.9	39.7	23.7	46.8	32.9
愛媛	41.6	48.5	39.1	39.5	38.5	38.3	45.0	42.1	30.8	34.8	34.7	29.7	39.3
高知	72.9	100.5	86.8	46.4	38.9	45.0	52.2	49.5	59.7	50.2	45.0	49.1	38.5
福岡	38.5	41.3	44.1	40.3	36.3	41.6	40.2	43.3	42.3	36.6	39.1	37.2	36.1
佐賀	36.0	41.5	60.2	42.3	41.9	61.0	49.5	37.4	52.3	37.3	61.2	37.6	31.4
長崎	65.6	85.6	53.3	52.1	59.4	34.3	38.4	31.0	26.5	35.9	35.8	38.7	43.3
熊本	54.3	48.2	35.6	54.3	51.4	44.6	32.8	54.8	193.4	41.6	51.2	46.6	43.0
大分	53.8	61.2	52.5	52.8	61.1	50.8	39.8	46.1	53.6	81.0	34.1	53.9	28.5
宮崎	125.4	73.2	48.0	34.8	39.9	47.0	40.5	70.3	69.3	66.2	47.6	61.9	70.1
鹿児島	53.3	42.3	105.7	64.1	33.1	70.9	46.6	50.4	57.6	57.7	42.4	48.2	50.7
沖縄	102.6	94.6	137.8	89.8	102.6	90.6	90.9	108.8	134.5	120.3	119.1	132.3	83.7

■借家戸建ての戸当り敷地面積の実績値

指標	借家戸建て												
調査名	建築着工統計												
項目	実績値												
年度	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
全国	148.4	143.0	133.9	130.9	127.8	122.6	128.3	124.4	120.1	105.2	108.2	107.5	101.5
北海道	234.8	229.7	209.5	207.9	225.9	229.5	211.0	187.5	177.1	163.2	138.3	152.4	136.4
青森	171.5	148.1	146.8	138.4	156.6	149.6	144.4	158.5	167.2	146.7	152.4	147.7	173.8
岩手	172.5	159.2	147.8	153.6	158.1	147.6	156.8	148.4	135.4	114.5	120.2	143.0	129.1
宮城	192.8	214.4	120.0	141.8	159.1	131.6	138.8	147.8	165.3	140.3	133.8	123.5	133.4
秋田	174.7	216.8	222.1	177.6	195.7	187.3	159.4	154.8	154.6	124.8	121.0	113.7	101.8
山形	137.4	185.1	138.1	149.3	131.3	136.9	116.5	127.5	137.6	105.0	107.6	108.4	104.3
福島	182.1	180.7	171.2	157.4	121.0	127.3	124.8	125.5	114.6	98.1	103.9	107.9	105.0
茨城	232.4	169.1	143.3	121.8	134.7	115.4	125.0	129.0	119.2	116.7	121.0	116.1	114.0
栃木	431.8	169.2	188.3	139.8	122.6	124.5	183.7	119.0	116.5	105.9	112.8	105.0	98.9
群馬	186.0	156.7	150.6	134.6	130.8	144.6	134.7	129.9	119.4	105.0	116.7	116.5	114.7
埼玉	88.9	95.8	94.5	94.0	102.0	92.5	95.7	98.3	92.8	89.6	93.1	89.2	87.4
千葉	112.1	124.6	126.5	108.7	99.4	103.8	112.8	95.2	97.5	83.2	100.0	94.8	100.2
東京	104.9	108.9	92.3	101.4	84.6	89.4	90.1	92.1	79.0	72.3	68.5	64.8	58.3
神奈川	107.3	107.1	107.9	107.8	103.3	102.1	103.7	103.0	92.6	94.4	89.2	96.5	98.7
新潟	152.3	127.3	136.1	118.1	133.0	116.9	109.3	107.7	112.4	90.6	103.5	109.2	92.7
富山	317.7	444.2	331.2	104.4	123.0	119.2	106.6	124.0	122.1	94.2	101.9	88.9	86.5
石川	222.9	135.2	186.0	81.6	117.7	109.0	101.4	108.0	107.9	100.3	95.7	91.3	94.4
福井	144.4	150.2	146.5	102.2	129.3	109.4	122.2	122.1	111.5	105.7	104.3	91.5	81.0
山梨	235.8	182.3	261.1	141.2	176.5	173.4	142.8	126.4	143.3	139.4	138.9	121.6	115.9
長野	185.8	180.2	193.0	217.9	226.5	171.0	304.1	146.6	148.9	137.8	150.0	129.4	131.2
岐阜	177.4	140.3	153.0	135.0	125.0	113.1	119.9	126.1	116.4	98.8	118.5	106.7	98.4
静岡	145.8	156.6	136.4	137.7	125.1	115.3	112.4	115.9	104.5	90.3	101.3	106.6	94.8
愛知	159.7	126.4	116.1	113.0	107.8	104.1	104.8	104.4	104.1	88.4	92.0	91.8	89.1
三重	140.5	163.6	142.6	134.9	118.2	138.2	128.8	130.6	119.1	97.3	97.0	94.3	78.9
滋賀	137.0	117.5	144.1	135.2	107.2	111.7	120.7	99.7	103.3	103.4	101.7	100.7	100.7
京都	116.1	136.6	88.0	101.1	83.4	97.6	93.5	107.0	104.3	98.7	108.4	93.3	97.2
大阪	81.3	90.9	90.0	89.3	102.9	76.8	107.3	95.3	103.8	107.9	105.8	105.5	100.0
兵庫	185.2	105.4	107.4	143.4	136.3	133.8	124.6	132.6	129.7	119.3	118.4	124.0	98.0
奈良	114.1	117.2	121.5	121.3	118.9	107.2	115.4	111.4	104.9	94.6	100.2	98.8	93.0
和歌山	96.4	146.0	132.2	144.2	123.6	109.7	125.2	126.1	122.1	117.0	106.5	101.8	106.6
鳥取	127.4	220.5	166.7	145.7	121.3	134.2	153.2	130.4	102.4	100.6	106.0	101.8	108.1
島根	250.2	175.6	168.3	146.2	150.4	146.7	128.4	143.9	394.8	137.0	121.9	111.6	105.1
岡山	108.1	151.7	139.3	141.2	120.2	119.8	114.1	126.4	117.9	107.9	107.7	105.2	113.5
広島	131.9	137.1	126.2	118.4	111.4	99.0	108.6	124.5	141.2	101.5	106.6	99.3	96.2
山口	176.5	175.7	172.5	126.8	126.9	125.3	127.9	133.2	110.0	110.5	109.4	103.8	92.3
徳島	138.8	161.8	121.6	129.3	117.6	119.9	128.7	134.5	109.6	92.8	109.5	107.8	94.1
香川	143.5	158.9	145.0	125.2	162.6	100.6	110.7	111.5	103.3	104.3	108.6	113.4	101.6
愛媛	145.3	139.0	133.1	117.5	116.5	120.8	112.1	125.7	119.0	100.6	106.1	108.7	108.5
高知	150.7	129.6	145.0	123.2	126.6	140.2	119.9	161.3	142.1	124.0	110.9	117.0	117.8
福岡	158.7	153.5	133.7	132.4	129.5	131.5	127.1	119.9	107.7	102.6	108.2	112.0	102.5
佐賀	204.0	187.1	155.4	131.1	125.5	136.1	130.4	151.7	134.7	131.2	111.7	130.3	116.6
長崎	230.7	155.9	178.0	174.5	185.2	172.8	139.8	174.1	130.4	111.0	121.1	131.6	130.8
熊本	172.1	191.0	206.7	167.4	140.1	123.8	131.7	164.5	139.6	120.4	136.8	134.4	124.5
大分	245.2	237.1	243.3	188.9	161.6	177.0	163.8	161.2	142.9	126.0	125.8	134.8	129.3
宮崎	214.2	240.4	189.4	183.7	213.0	237.4	230.4	190.7	187.9	159.5	168.9	154.8	148.7
鹿児島	215.6	223.7	217.6	200.0	212.4	211.4	207.2	238.6	213.7	169.6	156.8	144.7	142.3
沖縄	194.2	116.7	239.0	215.0	199.5	177.3	172.2	171.4	170.0	165.3	191.6	220.5	177.7

■借家共同建ての戸当り敷地面積の実績値

指標	借家共同建て												
調査名	建築着工統計												
項目	実績値												
年度	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
全国	57.0	57.0	58.6	57.2	58.1	58.4	56.7	55.9	52.1	49.7	50.1	42.6	42.3
北海道	70.6	68.0	69.2	69.1	71.7	71.8	66.0	69.3	64.2	58.9	55.8	47.4	48.0
青森	74.5	68.1	69.9	65.4	77.6	69.8	74.3	80.5	70.2	78.0	65.5	74.1	68.8
岩手	69.1	80.2	79.9	70.4	73.6	76.1	74.9	77.4	75.0	80.1	80.2	75.3	76.4
宮城	57.0	52.7	59.7	55.2	55.3	57.7	63.0	59.6	65.0	59.2	122.0	42.2	38.5
秋田	67.7	65.1	64.0	68.9	66.4	66.5	67.4	72.7	68.5	82.1	70.8	66.2	68.4
山形	70.5	63.1	68.4	67.7	65.6	73.2	71.9	67.9	71.8	72.5	67.4	63.9	68.3
福島	71.7	71.1	74.3	72.7	73.7	96.5	76.3	81.2	72.4	70.0	72.2	75.6	69.8
茨城	78.9	68.6	75.6	76.3	70.6	77.9	80.2	77.0	81.2	87.9	71.9	71.7	72.3
栃木	74.1	69.3	74.5	76.9	84.5	77.5	80.2	75.4	77.8	70.6	69.3	69.8	72.0
群馬	77.5	74.9	80.1	88.8	84.0	152.7	79.0	81.1	78.0	82.1	78.4	70.6	81.0
埼玉	51.9	52.9	53.2	55.2	53.0	60.6	74.9	73.1	49.7	45.6	43.3	39.2	37.2
千葉	54.7	56.8	68.6	56.1	52.4	53.3	48.5	50.4	45.5	44.7	42.0	39.2	42.1
東京	46.1	45.8	58.7	37.7	47.6	39.4	32.0	29.8	28.3	26.5	23.3	23.4	24.7
神奈川	54.6	51.3	53.8	49.4	46.0	43.7	43.9	40.6	37.9	37.3	36.4	32.8	33.7
新潟	58.6	60.1	62.2	60.1	63.3	66.4	61.8	63.6	63.7	63.6	54.3	63.6	60.8
富山	62.6	75.7	80.7	82.1	97.7	92.0	88.1	70.6	79.5	70.5	61.6	64.6	66.0
石川	52.1	153.9	56.9	59.1	60.9	63.9	60.9	62.4	60.9	59.6	51.8	55.0	55.0
福井	62.8	61.6	61.6	64.6	68.1	70.1	66.4	68.0	63.7	58.7	64.1	67.9	70.5
山梨	59.0	62.4	62.3	68.7	71.3	75.3	76.5	70.6	85.9	91.3	79.1	78.4	81.2
長野	76.1	77.0	84.9	81.3	83.2	86.6	83.7	83.7	89.0	93.7	79.6	80.2	78.6
岐阜	66.3	64.8	72.0	67.8	69.5	78.6	77.8	79.5	75.7	82.8	75.4	67.0	71.6
静岡	62.5	64.9	65.3	65.8	65.2	64.9	66.0	67.7	65.8	67.5	59.6	57.0	52.7
愛知	54.0	57.5	55.6	57.0	55.2	52.9	55.1	54.3	54.8	56.2	50.8	44.2	42.7
三重	70.7	67.3	72.2	70.7	73.5	78.6	79.0	76.6	78.1	79.1	71.6	63.9	61.2
滋賀	62.8	55.0	67.9	54.2	58.4	60.7	58.4	58.6	56.7	57.2	57.0	50.5	49.8
京都	36.7	37.8	35.0	35.7	33.7	36.4	40.9	39.0	32.2	35.9	28.1	28.8	25.9
大阪	35.7	32.9	32.3	31.4	32.8	33.5	34.3	31.7	28.0	26.7	25.1	22.2	20.8
兵庫	48.0	43.6	45.7	48.6	50.1	56.1	47.7	49.1	45.8	45.1	46.0	38.3	36.3
奈良	64.0	65.2	61.6	65.8	63.3	61.7	71.6	58.8	65.2	64.2	60.8	58.9	59.8
和歌山	66.8	69.5	64.7	75.8	63.8	64.8	69.7	67.2	64.8	74.0	71.6	74.1	65.9
鳥取	151.2	61.2	75.1	67.2	80.6	73.6	67.2	63.6	65.2	67.8	64.0	63.7	75.2
島根	66.2	61.5	71.7	82.3	65.4	72.3	73.1	78.7	79.2	91.5	73.5	73.0	75.8
岡山	60.2	53.1	56.1	60.4	65.2	69.2	73.6	64.0	69.6	63.5	68.0	56.8	57.2
広島	50.9	51.6	49.8	54.6	48.8	48.9	50.7	56.9	51.4	55.6	50.7	51.1	42.9
山口	71.9	67.8	67.1	68.9	75.0	70.4	79.3	78.4	72.5	78.4	74.8	67.0	69.1
徳島	55.7	69.1	63.8	66.8	66.9	64.2	69.4	72.1	63.4	62.2	65.0	60.0	65.8
香川	55.3	59.9	69.2	59.5	61.4	62.4	69.9	63.6	66.9	62.4	70.7	63.3	62.7
愛媛	47.1	54.1	53.6	56.8	53.9	62.0	59.3	55.3	52.4	52.9	56.9	53.7	53.5
高知	54.7	45.5	48.6	72.9	58.5	54.2	54.2	50.2	46.0	58.0	52.6	54.3	56.6
福岡	57.0	64.7	53.0	52.2	54.1	50.9	48.2	52.8	50.3	44.8	38.5	38.5	38.0
佐賀	69.6	70.5	68.3	81.7	80.3	81.5	86.4	80.4	79.8	80.1	73.6	73.4	90.5
長崎	92.9	62.8	71.4	73.9	85.4	69.0	92.2	60.7	65.8	50.6	56.9	49.4	46.7
熊本	77.1	60.0	63.0	63.7	66.8	71.1	70.7	74.9	69.9	69.2	56.9	56.5	50.3
大分	76.2	70.7	72.6	72.6	64.8	66.3	62.9	61.2	61.9	70.8	65.2	57.2	63.3
宮崎	71.0	69.6	66.8	70.5	62.4	67.5	62.9	71.4	64.3	70.2	62.1	64.2	64.5
鹿児島	64.1	72.2	62.4	66.9	69.9	65.7	67.6	64.5	66.0	67.1	57.0	56.7	55.5
沖縄	59.9	66.1	57.3	64.8	63.6	57.1	60.2	57.8	60.3	58.0	196.9	57.7	61.4

（７）検討テーマ７：土地の地積の補正方法

１）検討テーマ

①地域性を踏まえた回帰式の算定

○「市街化区域内外推計モデル」のステップ４においては、市街化区域内の土地の地積を把握している。

○市街化区域内の土地の地積は、都市計画税を市街化区域内のみに課税している市町村（パタンＡ）においてのみ把握することができる。そのため、都市計画税を市街化区域外に課税している市町村（パタンＢ、Ｃ）、課税していない市町村（パタンＤ）の地積分は、パタンＡの地積を基に、適当な指標を用いて補正している。

○補正方法は、パタンＡの市町村について土地の地積と適当な指標を都道府県別に合計した後に相関分析し、最も強い相関関係のある指標を採用している。

○しかし、回帰式は地域によって異なることが考えられ、地域ごとに回帰式を算定することの適切性を検討する。

②パタンＢ、Ｃ、Ｄの補正方法の検討

○相関分析から得られた回帰式を、都市計画税の課税の仕方の異なる市町村に用いて補正しており、その補正方法が適切かどうか検討する必要がある。

２）検討内容

①地域性を踏まえた回帰式の算定

○地域特有の回帰式を算出するために、都道府県を北海道・東北地方、関東地方、北陸・中部地方、近畿地方、中国・四国地方、九州・沖縄地方の６地方に分類し、各地方の市町村の地積と指標（普通世帯数、市街化区域面積、人口集中地区面積）の相関分析を行い、市町村別の地積・指標を用いることが妥当か検討する。

⇒【参考 7-1】参照

②パタンＢ、Ｃ、Ｄの補正方法の検討

○都市計画税の課税の仕方の異なるパタンＡとパタンＢ、Ｃ、Ｄがどのような市町村であるかを確認するため、都市計画年報に記載されている用途地域面積の割合を算出することにより、同様の相関として位置づけることが妥当か、確認を行う。

⇒【参考 7-2】参照

３）結論

①地域性を踏まえた回帰式の算定

都道府県を 6 地方に分類した相関分析の結果、地域別に一定の相関性を有する回帰式が算出されたことから、平成 11 年度から平成 15 年度の土地の地積には平成 12 年度の回帰式、平成 16 年度から平成 20 年度の土地の地積には平成 17 年度の回帰式を用いて補正を行う。

②パタンＢ、Ｃ、Ｄの補正方法の検討

平成 20 年度調査と同様、相関分析から得られた回帰式を、都市計画税の課税の仕方の異なる市町村に用いて補正する。

【参考 7-1】

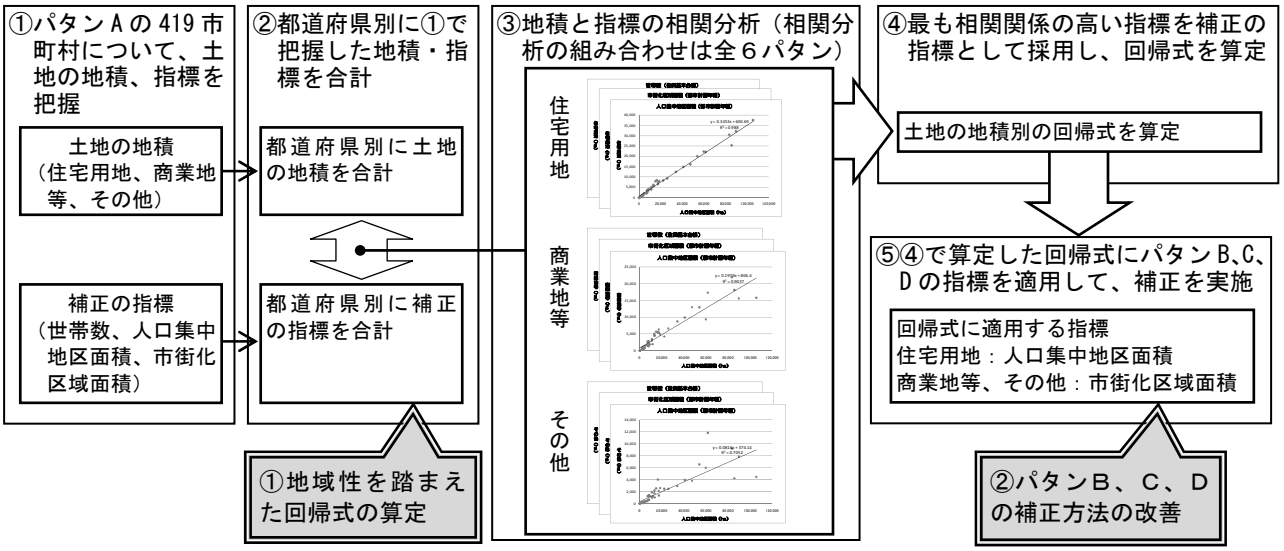
①地域性を踏まえた回帰式の算定

ｉ）土地の地積の補正フロー

○市街化区域内の土地の地積は、都市計画税を市街化区域内のみに課税している市町村（パタンＡ）においてのみ把握することができる。そのため、都市計画税を市街化区域外に課税している市町村（パタンＢ、Ｃ）、課税していない市町村（パタンＤ）の地積分は、パタンＡの地積を基に、適当な指標を用いて補正している。

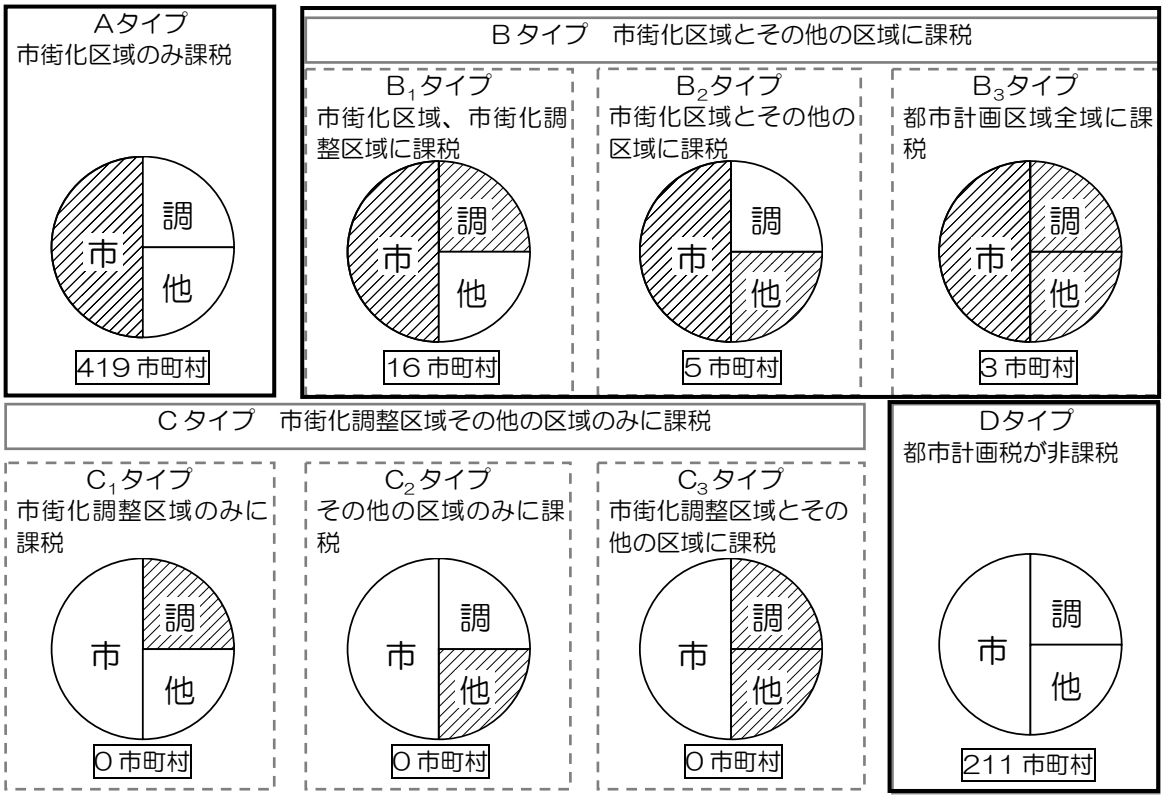
○パタンＡについて、土地の地積（住宅用地、商業地等、その他）と指標（人口集中地区、市街化区域面積、普通世帯数）を都道府県別に合計した後に相関分析し、最も強い相関関係のある指標を採用している。その後、相関分析により得られる回帰式と、パタンＢ、Ｃ、Ｄの指標を用いて補正している。

■土地の種別の地積の補正フロー



○都市計画税の課税タイプ分類は、次のとおりである。

■都市計画税の課税タイプ分類



※□内は、平成 20 年における該当市町村数

※上図中の「市」は市街化区域、「調」は市街化調整区域、「他」はその他の区域を示す。

ⅱ）地域性をふまえた回帰式の算定

○回帰式は地域によって異なることが考えられ、地域特有の回帰式を算出するために、都道府県を北海道・東北地方、関東地方、北陸・中部地方、近畿地方、中国・四国地方、九州・沖縄地方の６地方に分類し、各地方の市町村の地積と指標の相関分析を行う。

○都市計画税調による「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積と、次の指標について相関分析を行う。

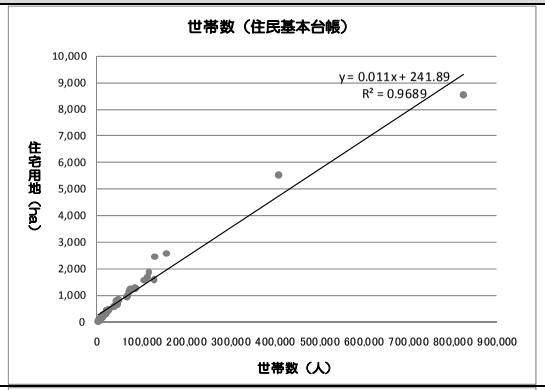
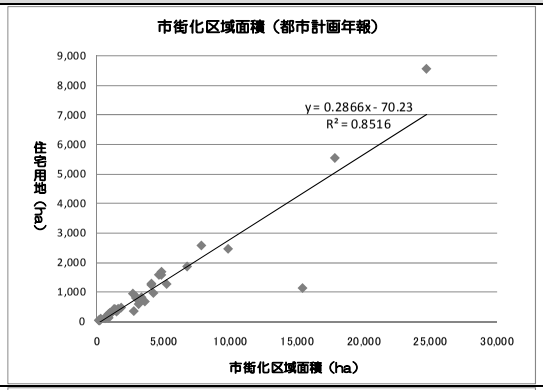
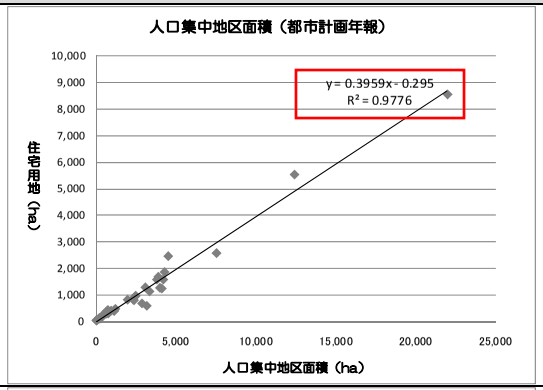
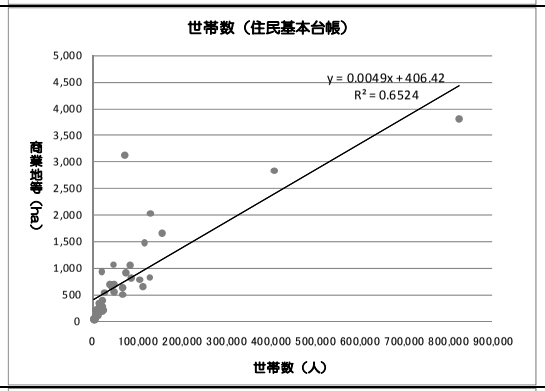
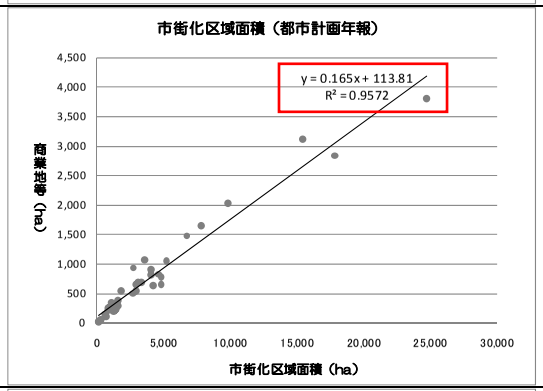
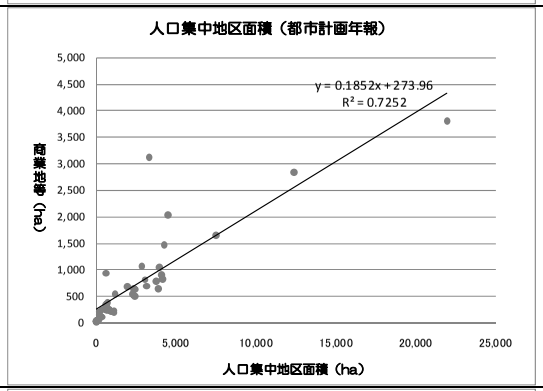
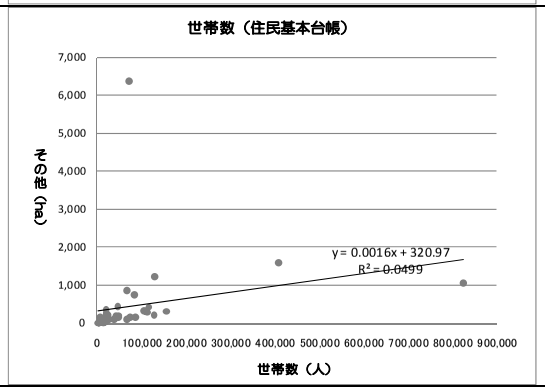
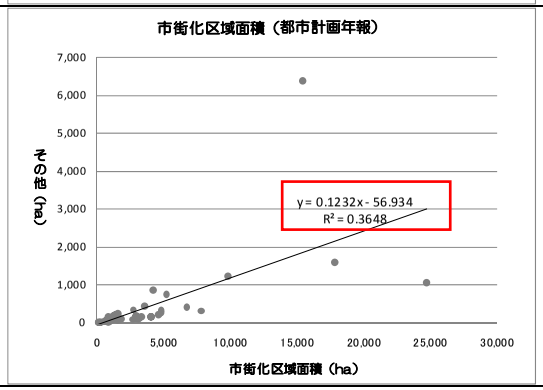
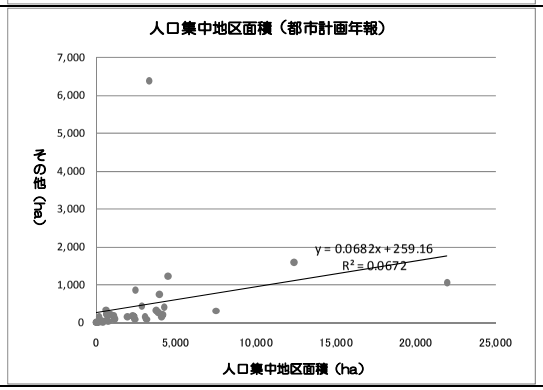
ⅰ）住民基本台帳による普通世帯数（各年の３月末時点）

ⅱ）都市計画年報による市街化区域面積（各年の３月末時点）

ⅲ）都市計画年報による人口集中地区（国勢調査）

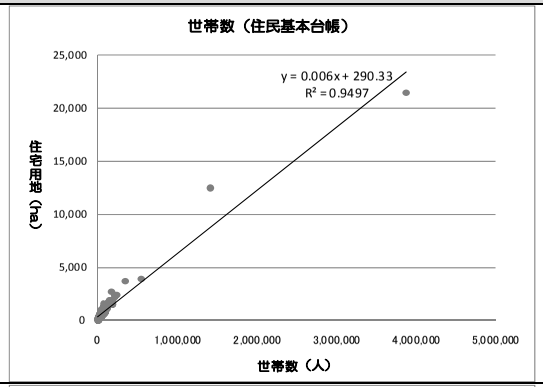
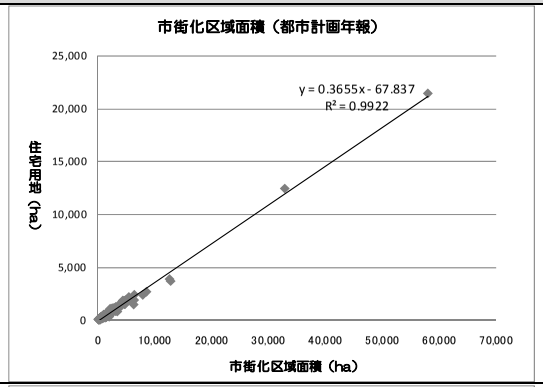
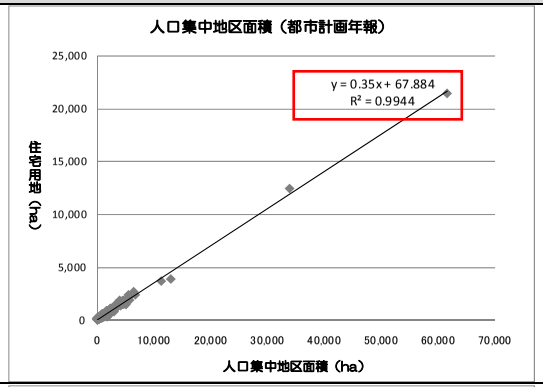
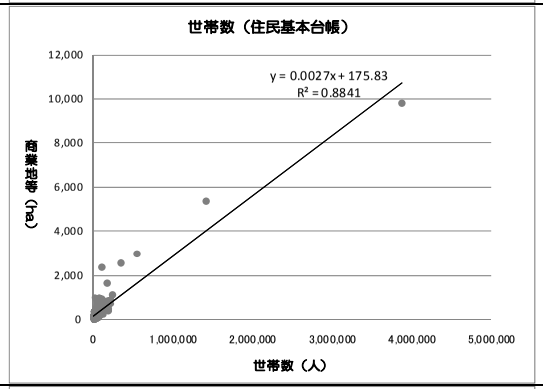
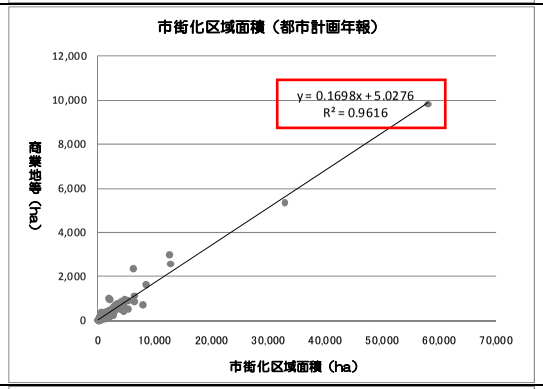
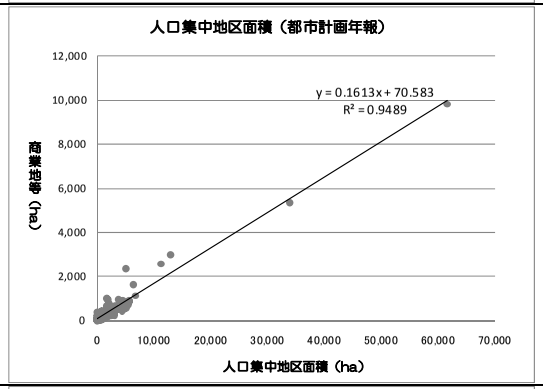
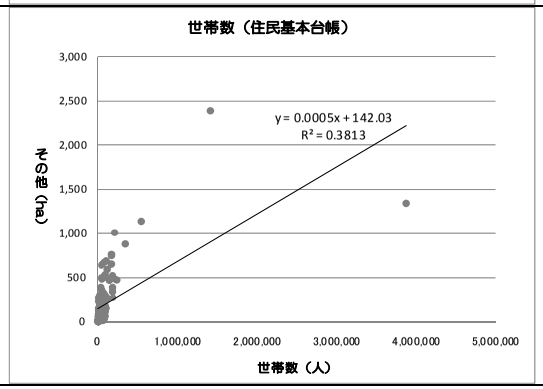
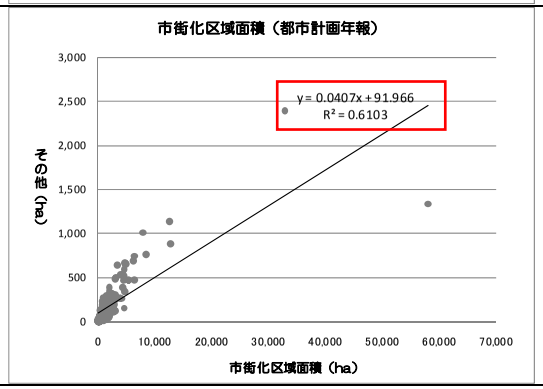
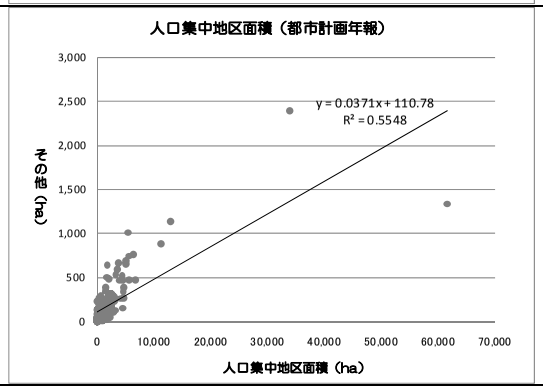
○相関分析を行う年度は、普通世帯数、市街化区域面積、人口集中地区の時点を合わせるため、平成 12 年度及び平成 17 年度とする。

■平成 12 年度の相関分析（北海道・東北地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

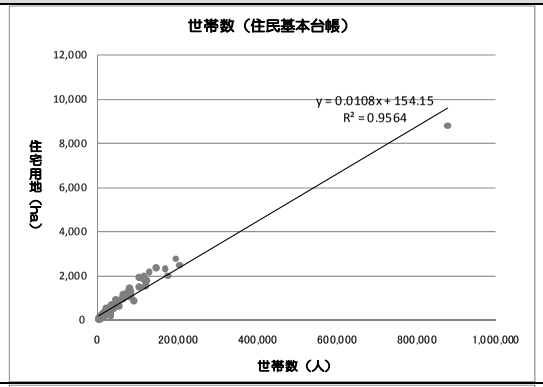
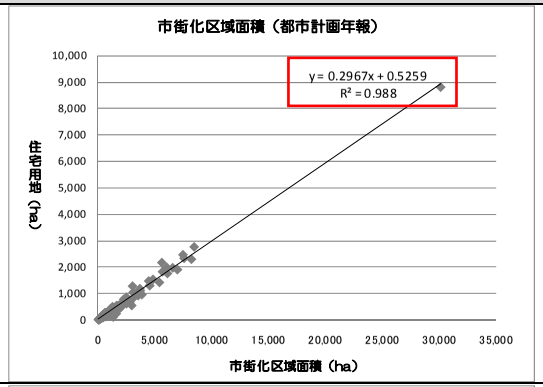
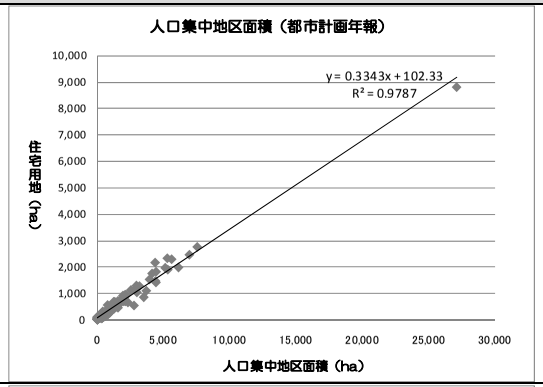
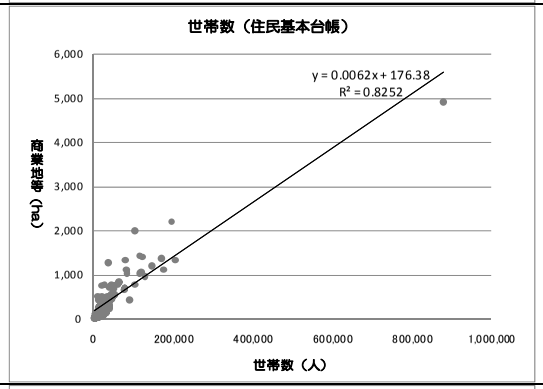
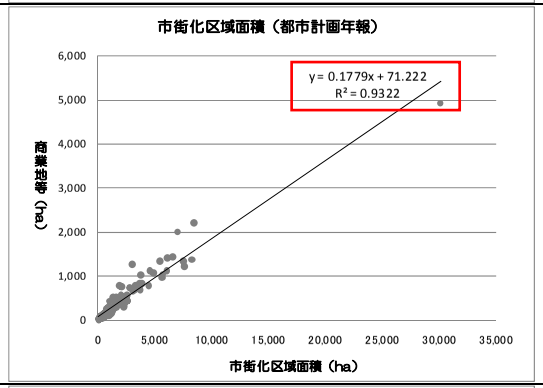
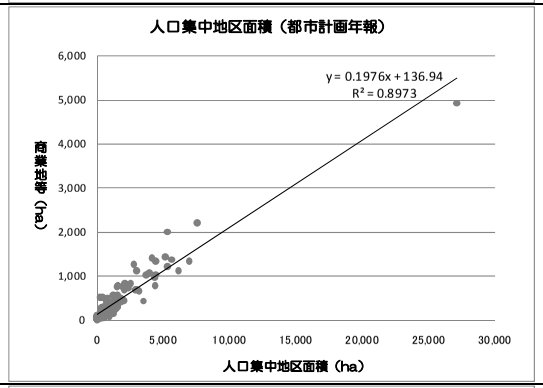
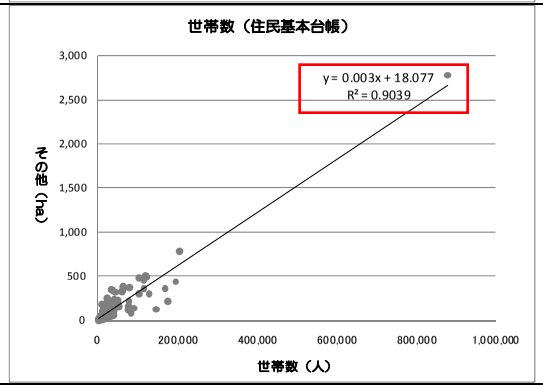
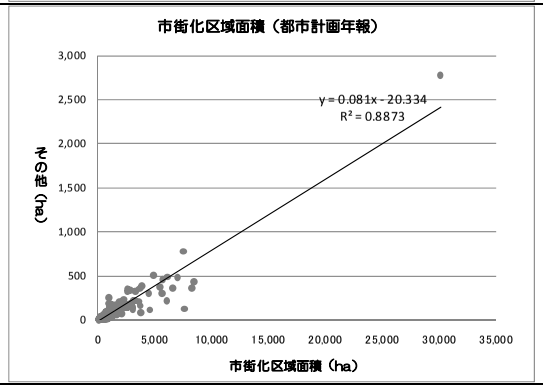
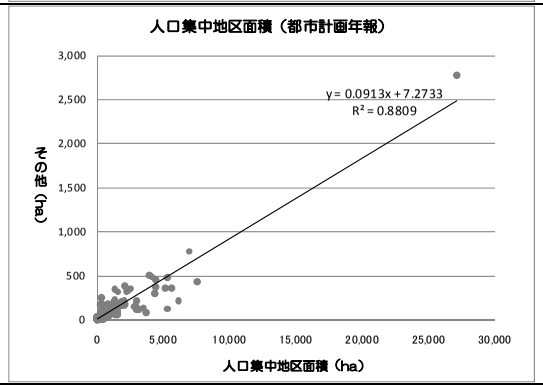
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用

■平成 12 年度の相関分析（関東地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

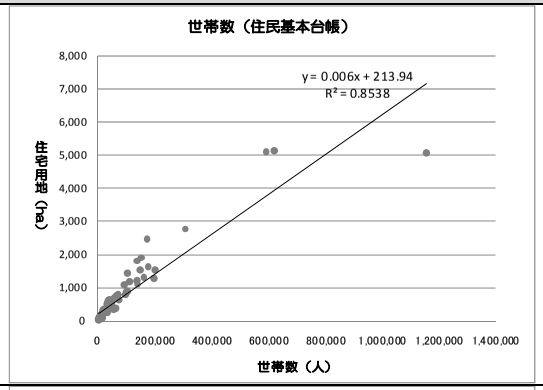
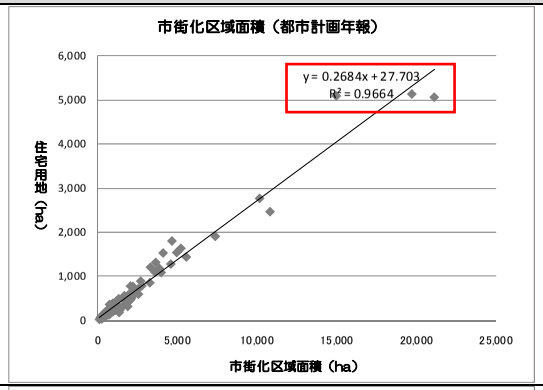
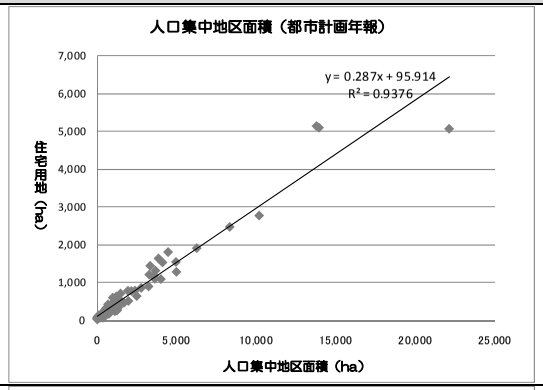
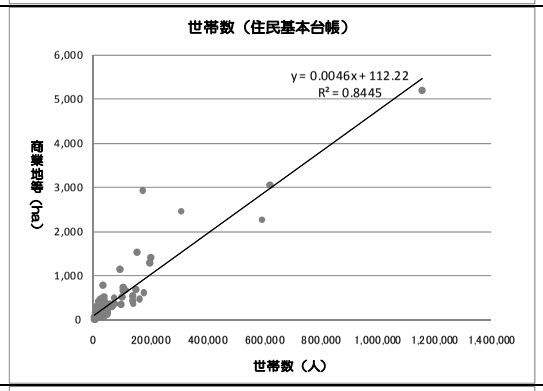
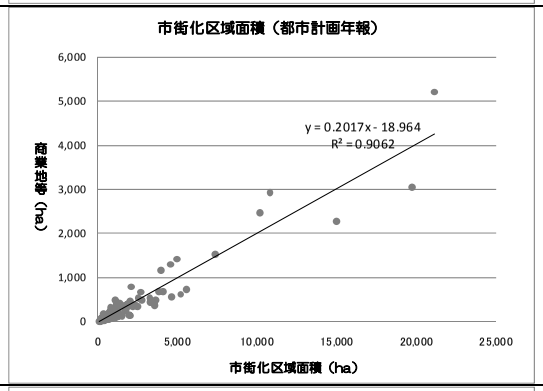
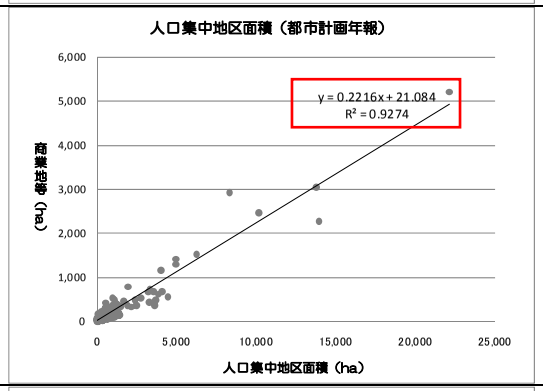
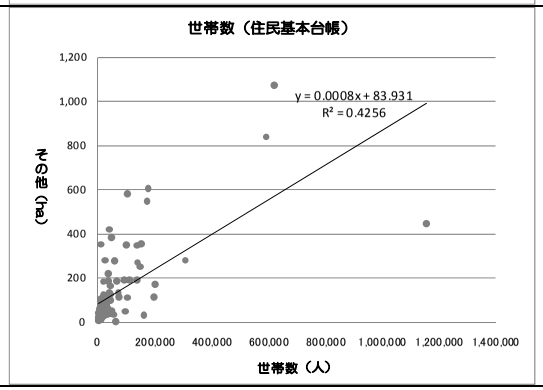
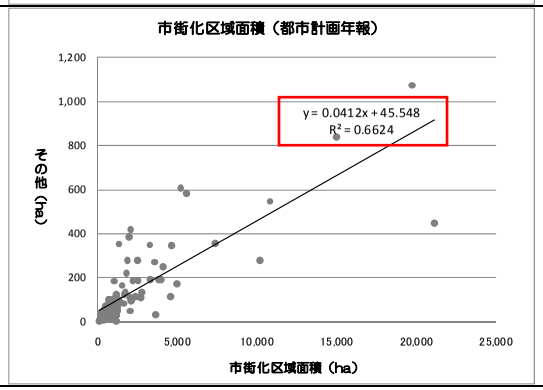
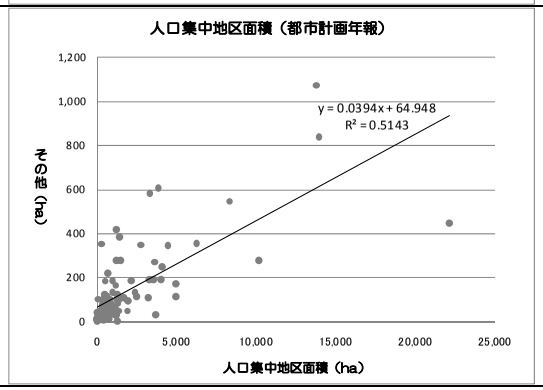
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用。

■平成 12 年度の相関分析（北陸・中部地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

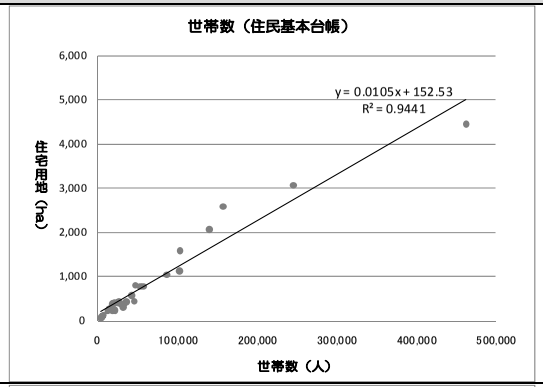
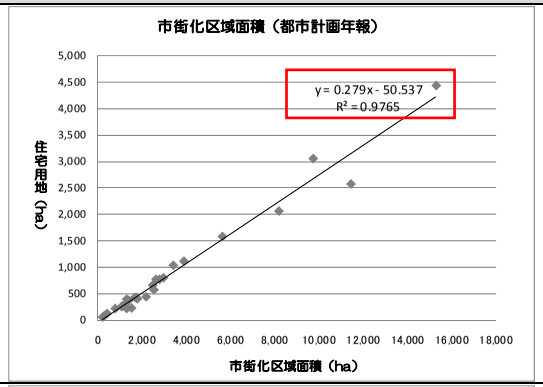
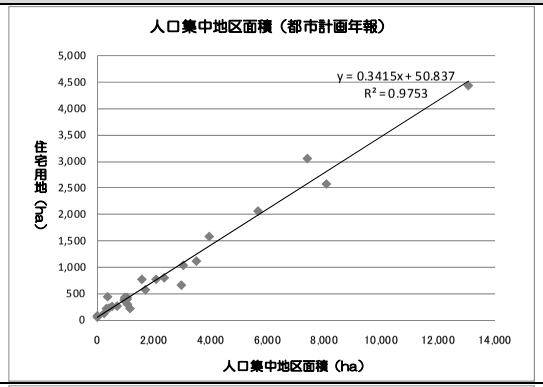
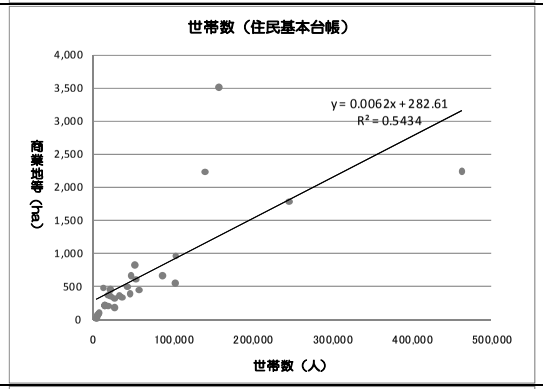
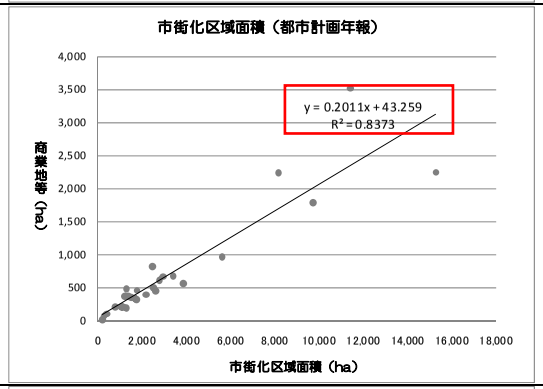
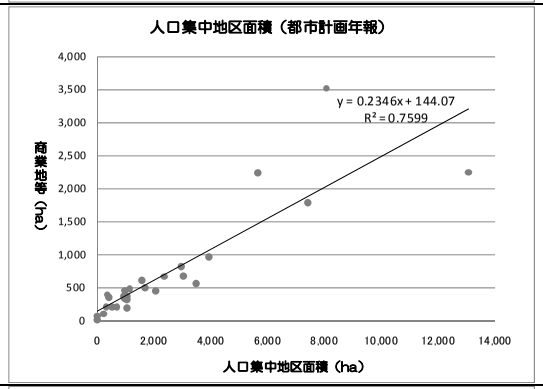
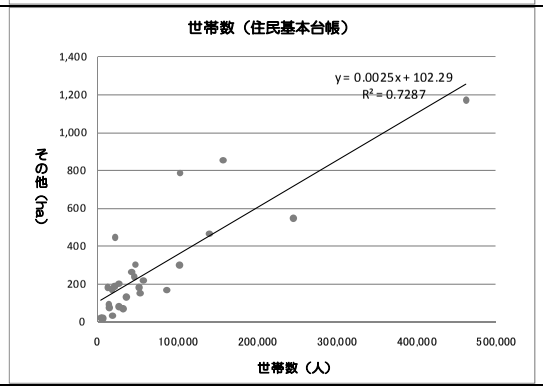
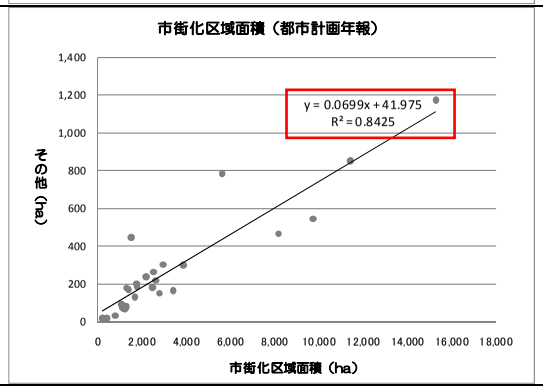
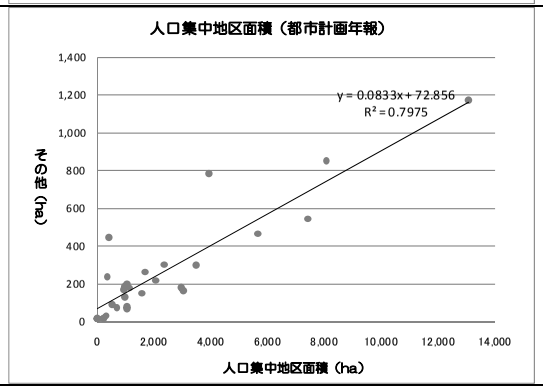
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用。

■平成 12 年度の相関分析（近畿地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

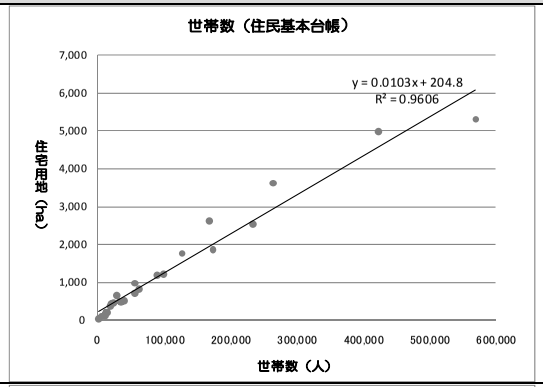
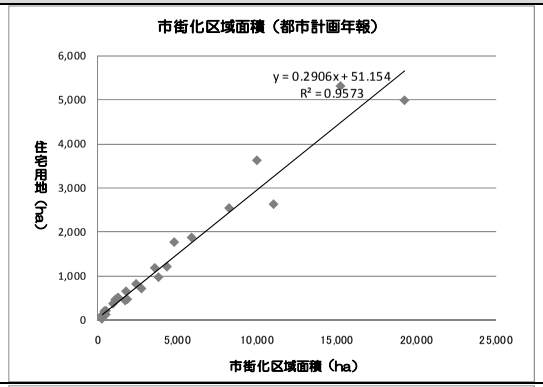
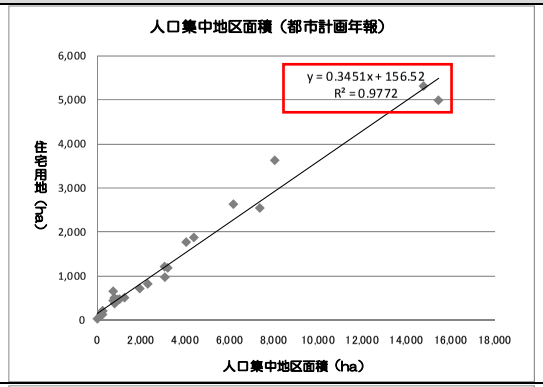
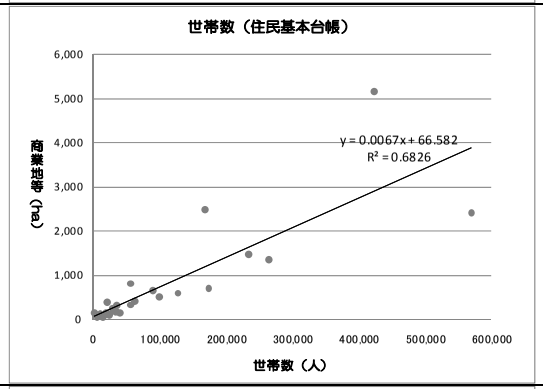
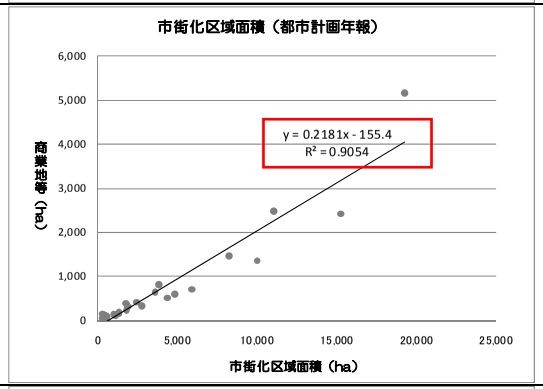
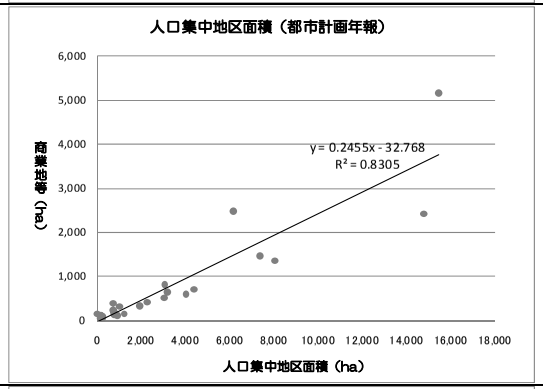
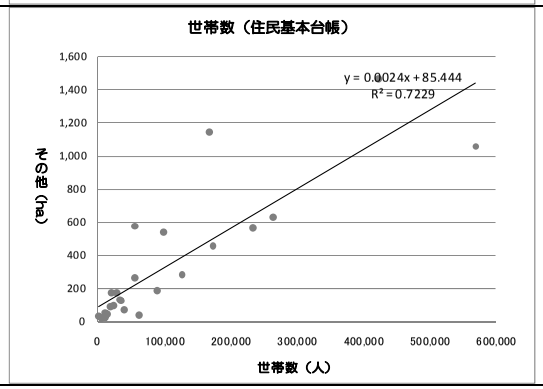
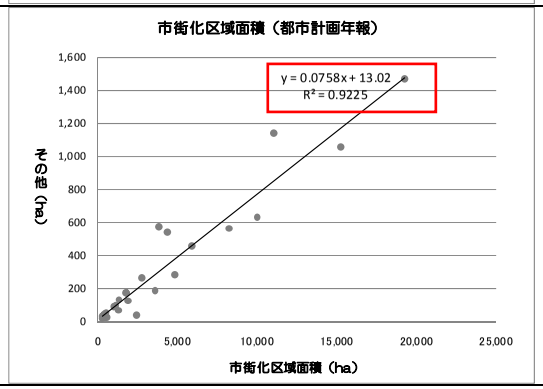
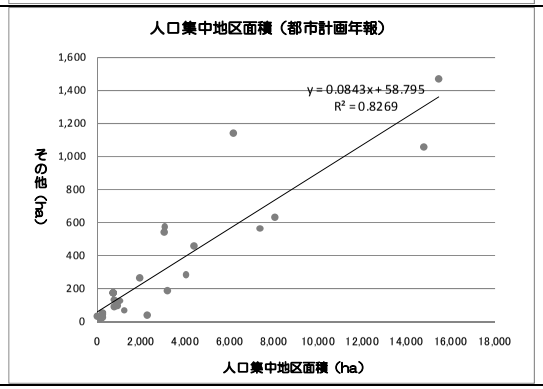
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用。

■平成 12 年度の相関分析（中国・四国地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

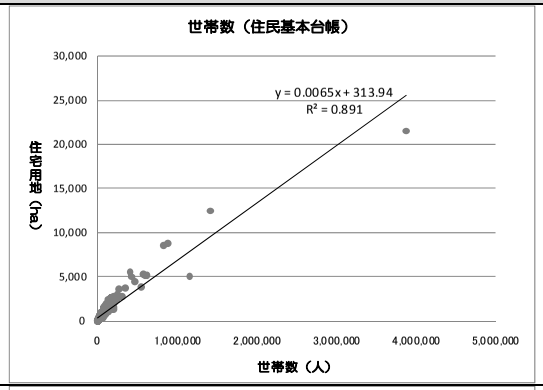
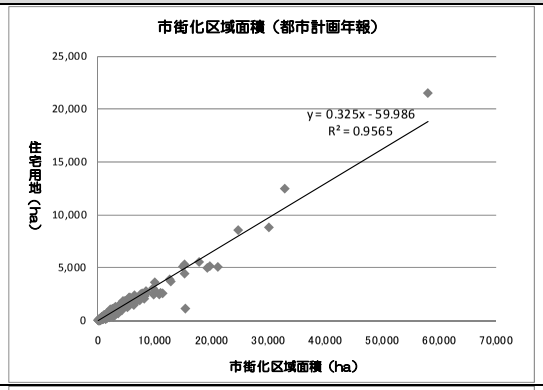
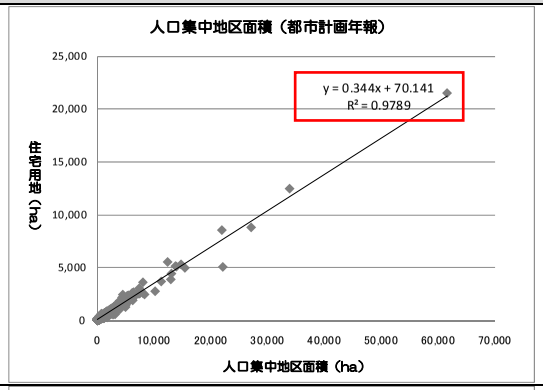
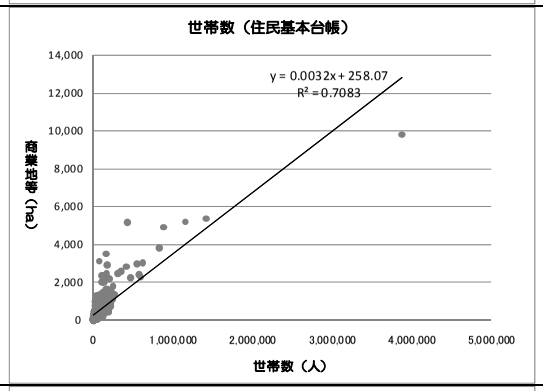
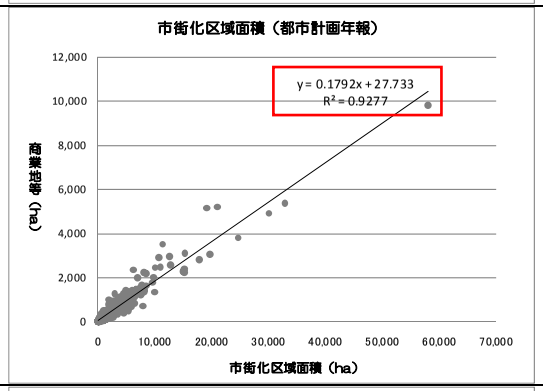
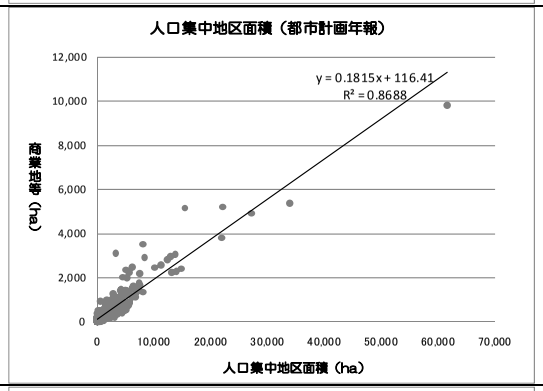
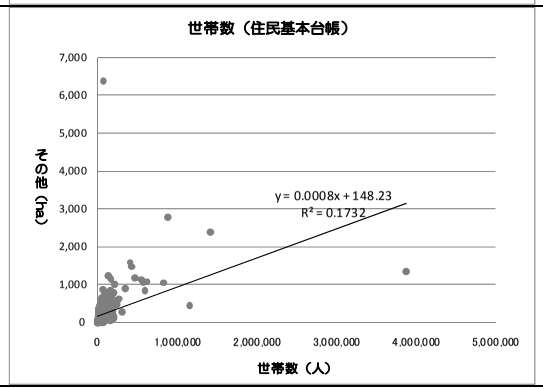
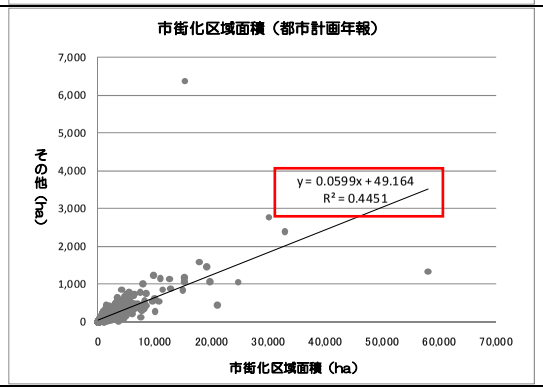
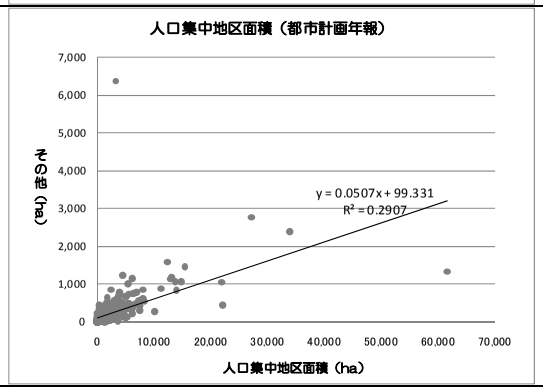
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用。

■平成 12 年度の相関分析（九州・沖縄地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用

■参考　平成 12 年度の相関分析（全国（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 17 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの）を使用。

■平成 12 年度の相関分析相関分析の結果

全国及び地方別に、補正係数 R^2 値がもっとも高かった指標をまとめると、次のようになる。

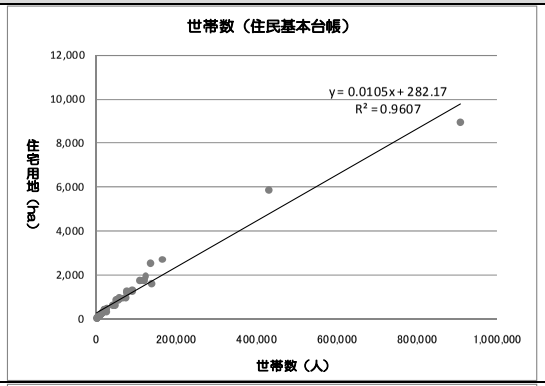
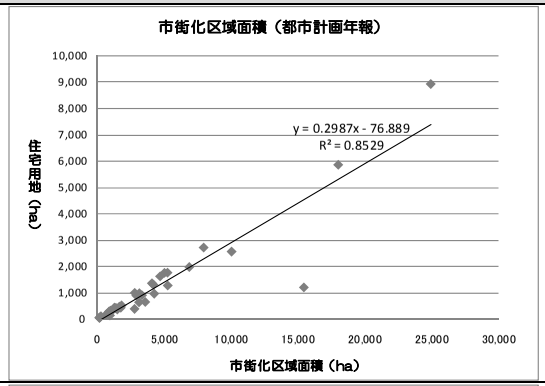
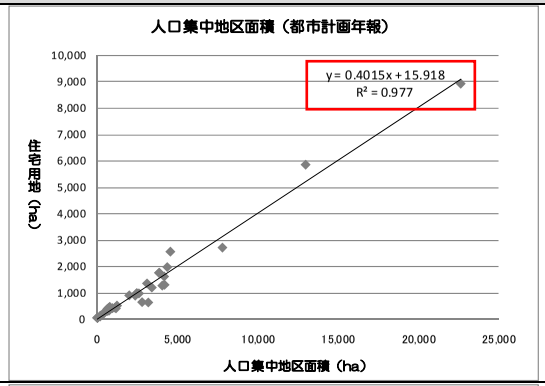
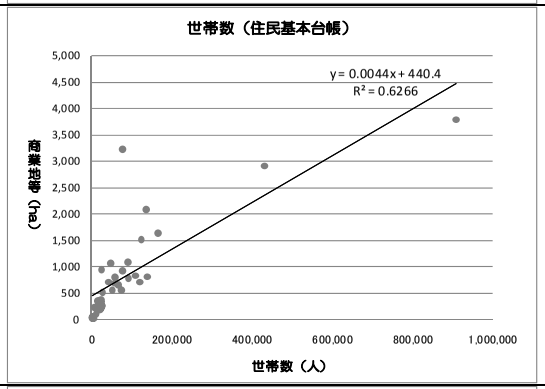
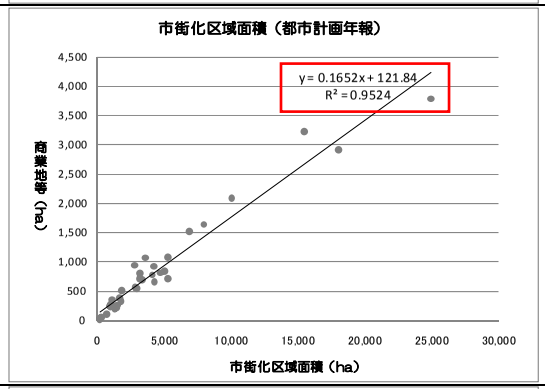
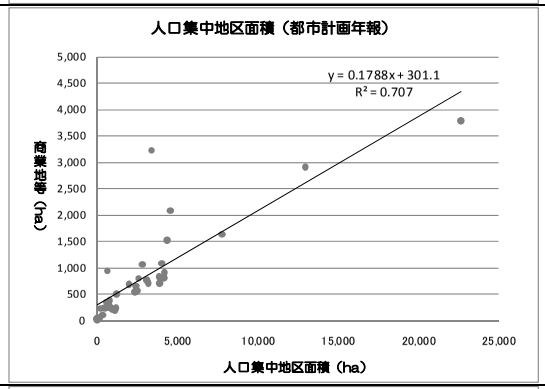
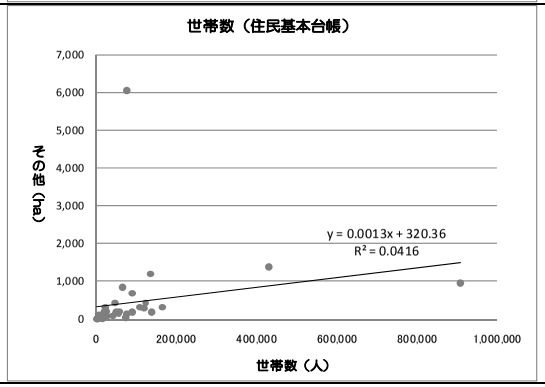
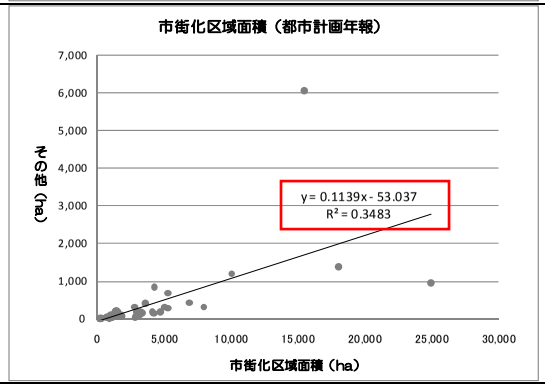
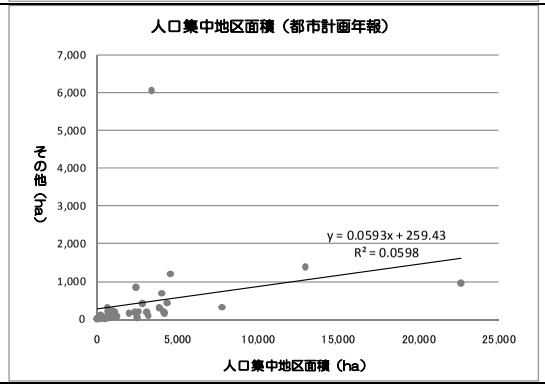
		住宅用地	商業地等	その他
市町村別	北海道・東北地方	R^2値＝0.9776 （人口集中地区面積）	R^2値＝0.9572 （市街化区域面積）	R^2値＝0.3648 （市街化区域面積）
	関東地方	R^2値＝0.9944 （人口集中地区面積）	R^2値＝0.9616 （市街化区域面積）	R^2値＝0.6103 （市街化区域面積）
	北陸・中部地方	R^2値＝0.988 （市街化区域面積）	R^2値＝0.9322 （市街化区域面積）	R^2値＝0.9039 （普通世帯数）
	近畿地方	R^2値＝0.9664 （市街化区域面積）	R^2値＝0.9274 （人口集中地区面積）	R^2値＝0.6624 （市街化区域面積）
	中国・四国地方	R^2値＝0.9765 （市街化区域面積）	R^2値＝0.8373 （市街化区域面積）	R^2値＝0.8425 （市街化区域面積）
	九州・沖縄地方	R^2値＝0.9772 （人口集中地区面積）	R^2値＝0.9054 （市街化区域面積）	R^2値＝0.9225 （市街化区域面積）
参考 市町村別	全国	R^2値＝0.9789 （人口集中地区面積）	R^2値＝0.9277 （市街化区域面積）	R^2値＝0.4451 （市街化区域面積）

■：普通世帯数

■：市街化区域面積

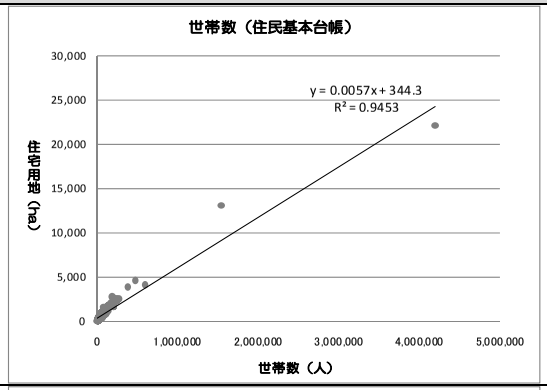
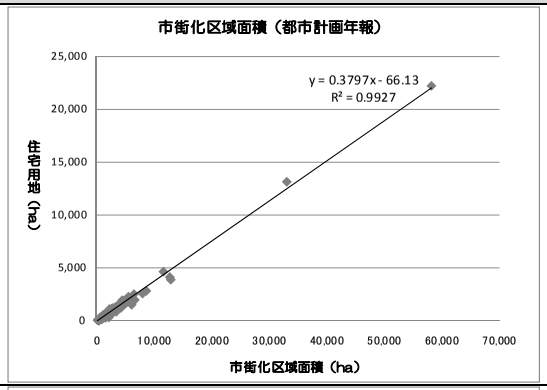
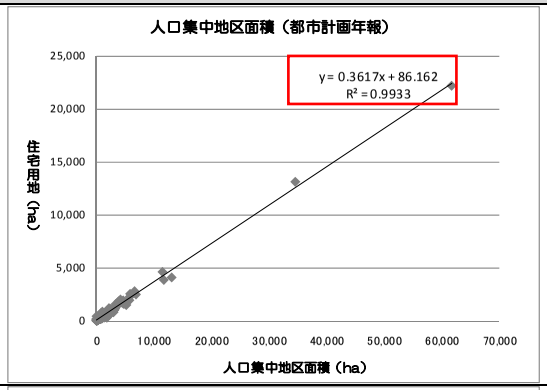
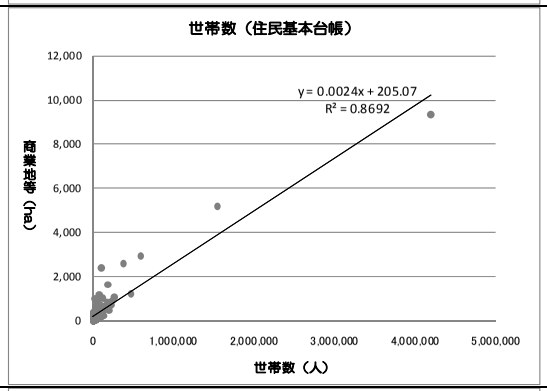
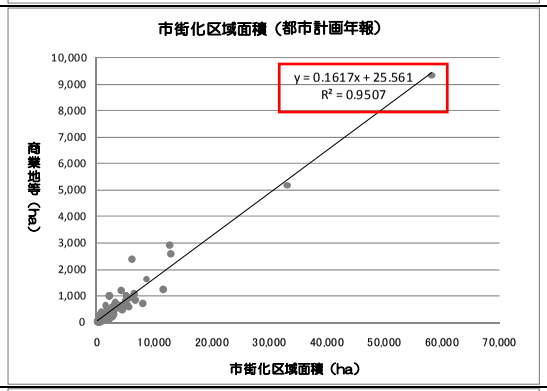
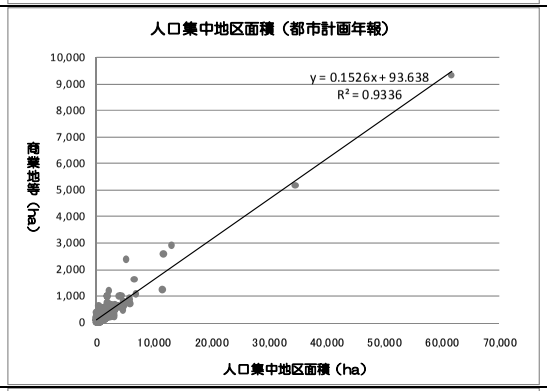
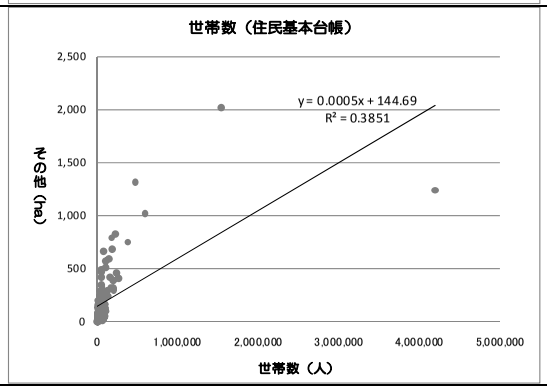
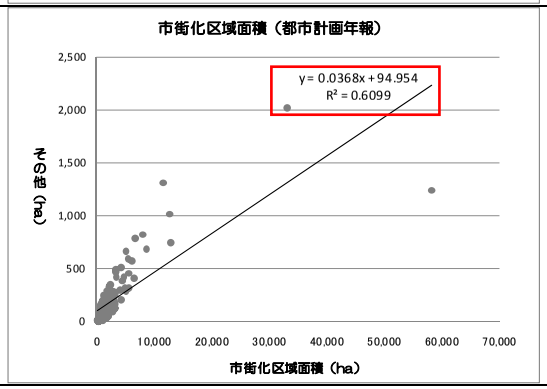
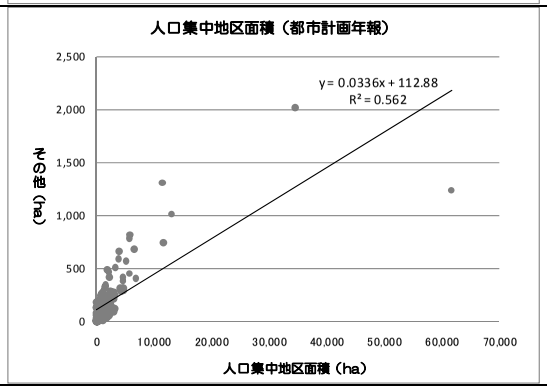
■：人口集中地区面積

■平成 17 年度の相関分析（北海道・東北地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

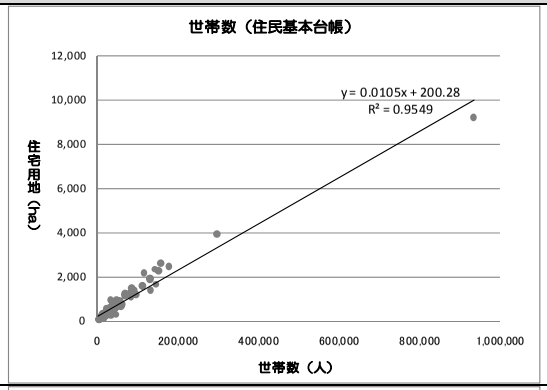
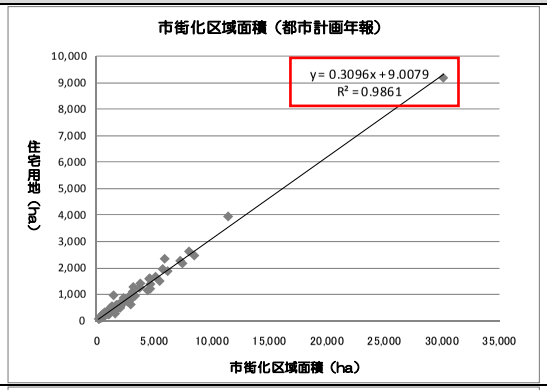
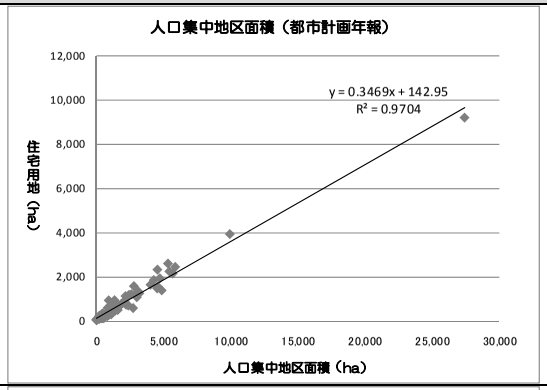
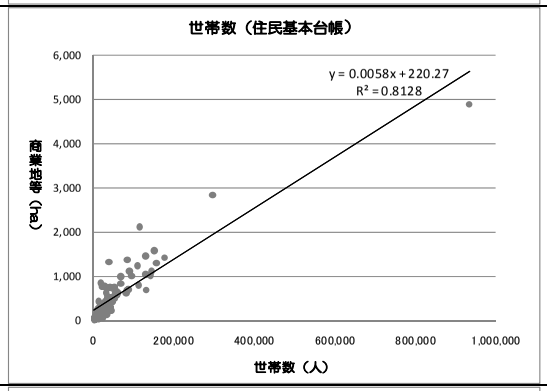
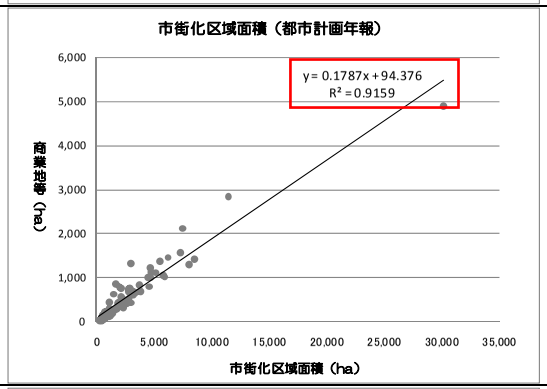
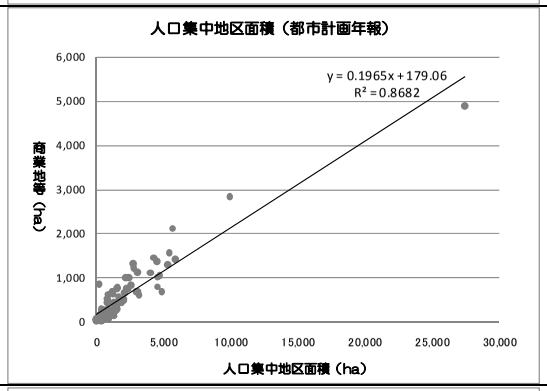
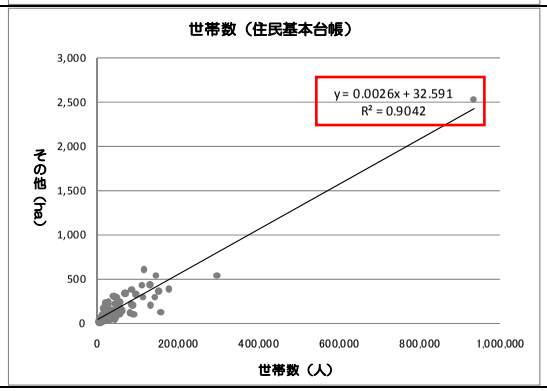
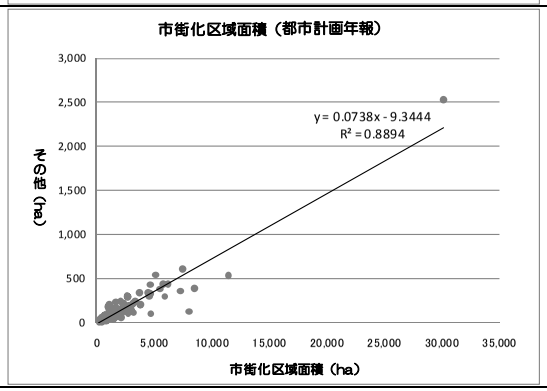
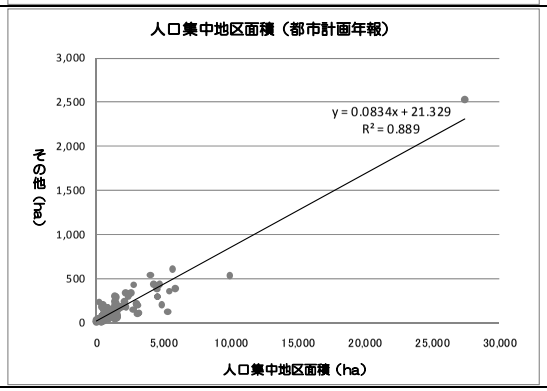
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析（関東地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

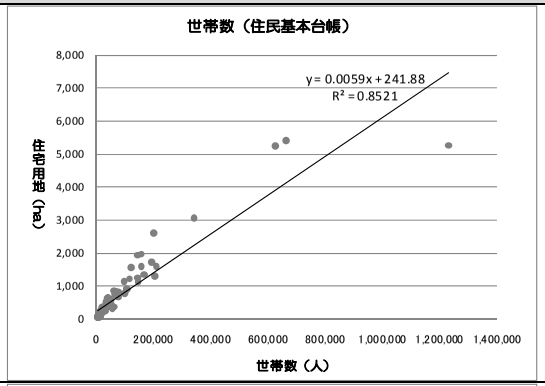
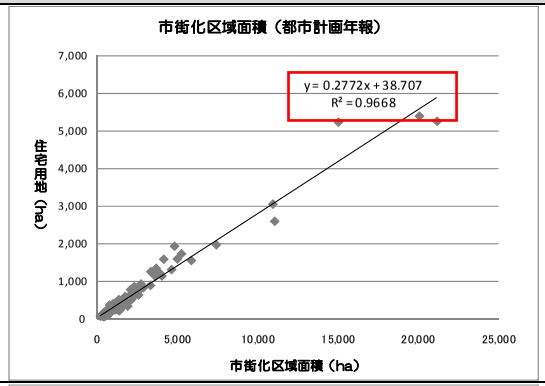
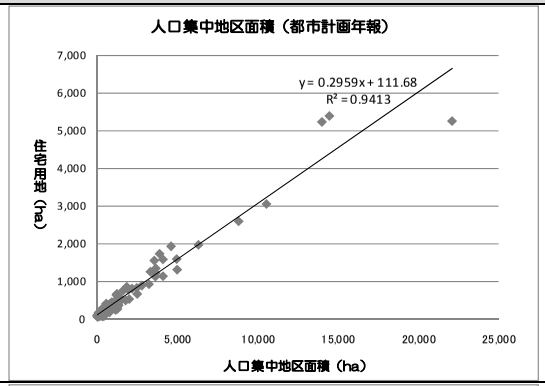
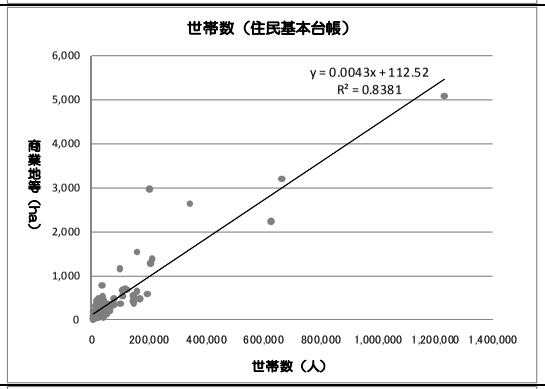
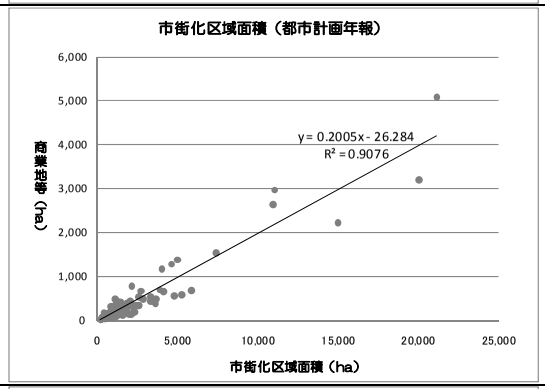
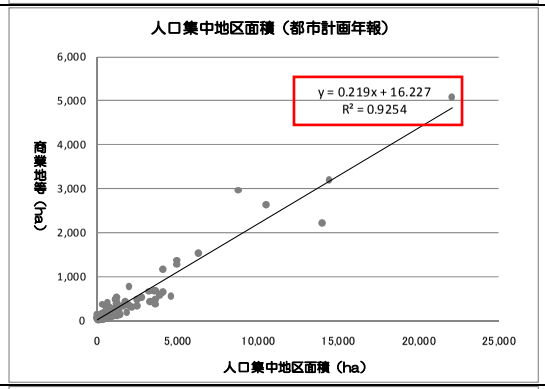
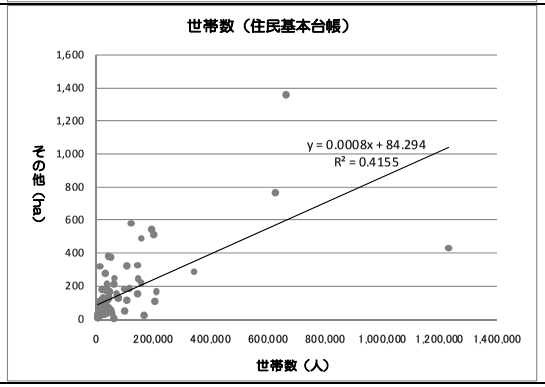
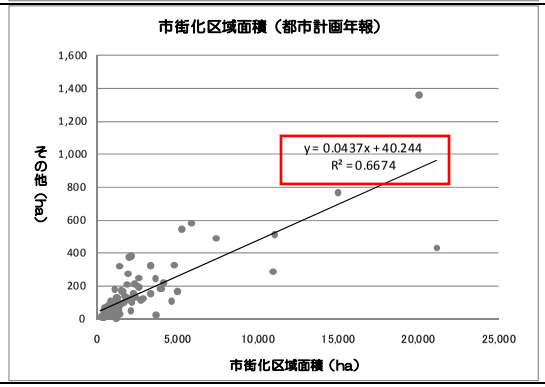
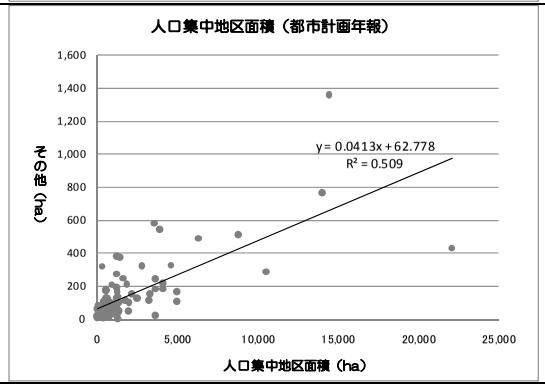
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析（北陸・中部地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

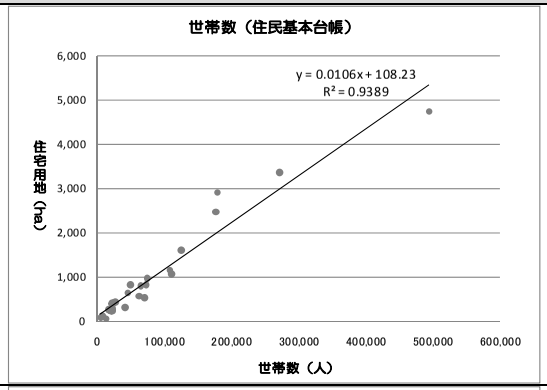
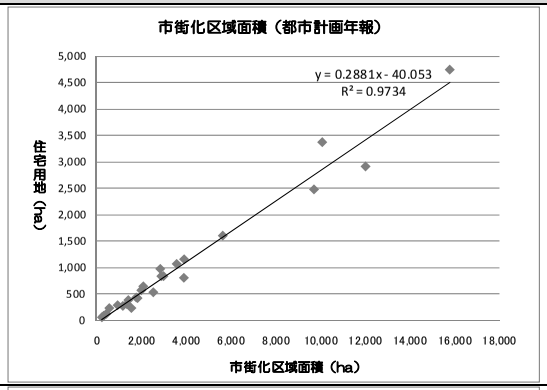
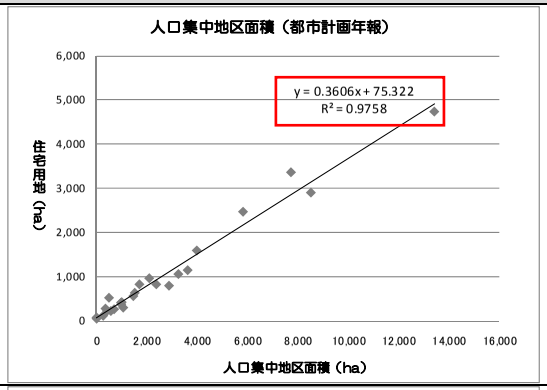
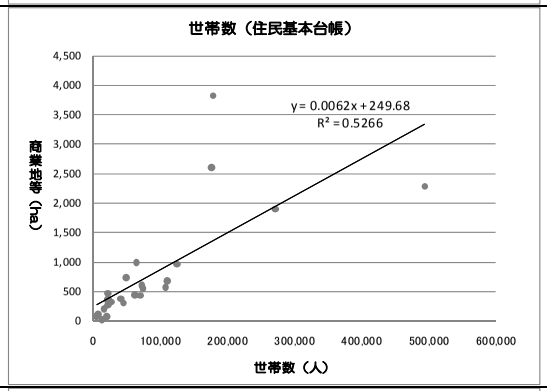
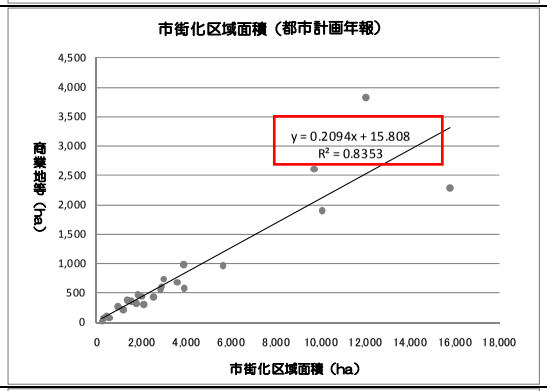
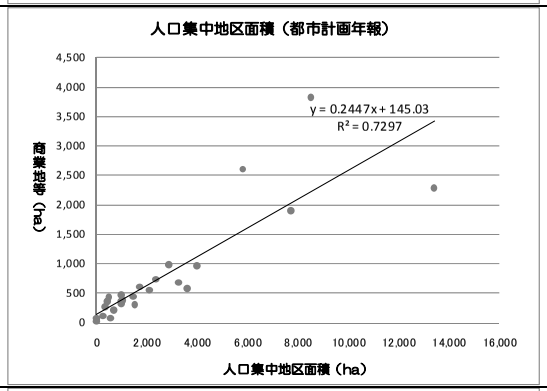
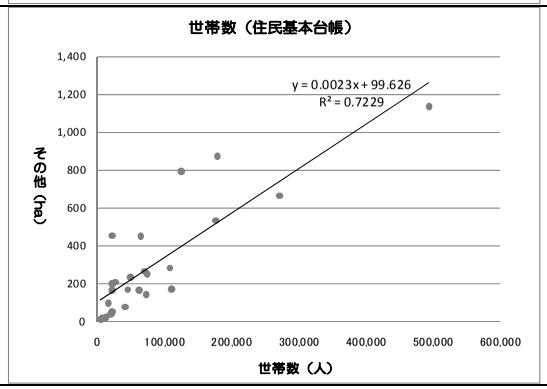
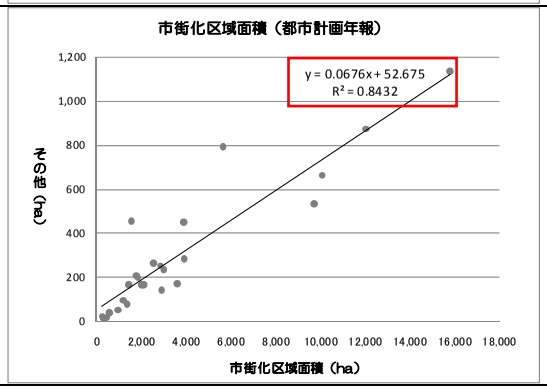
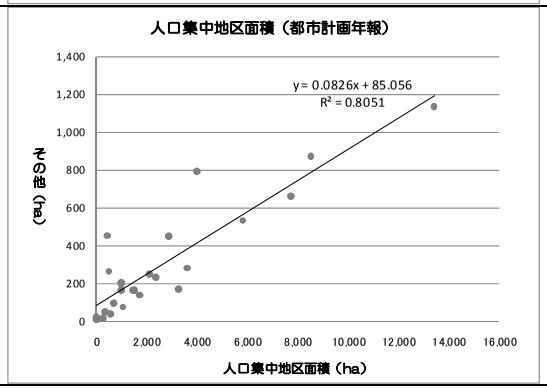
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析（近畿地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

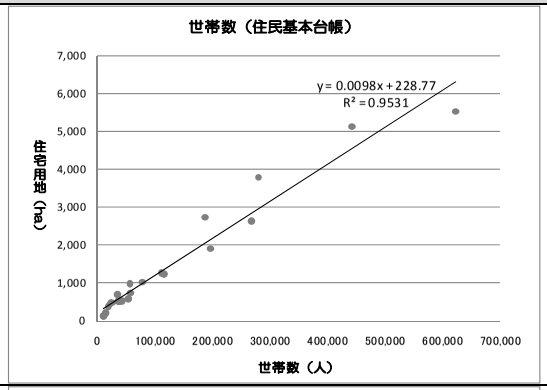
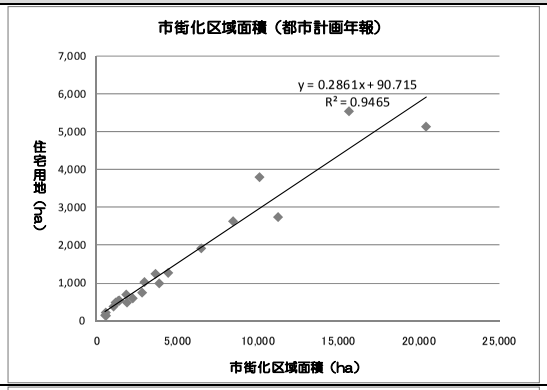
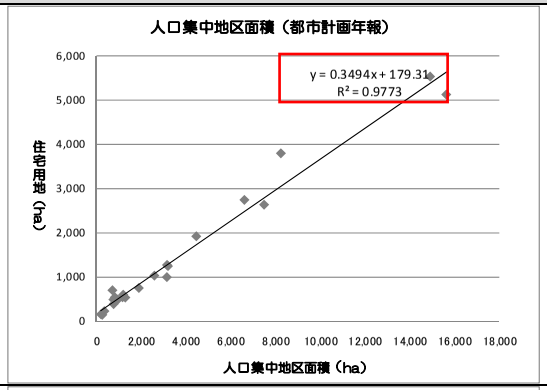
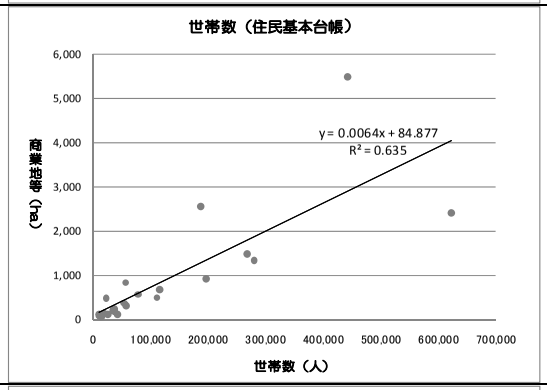
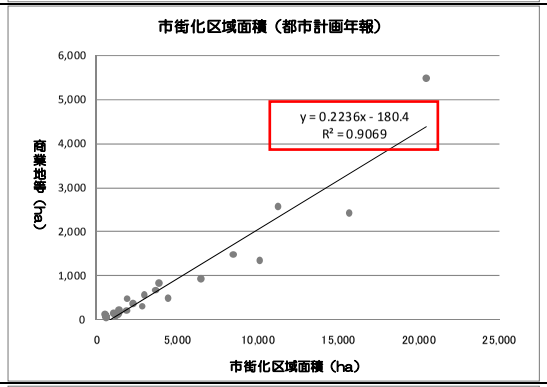
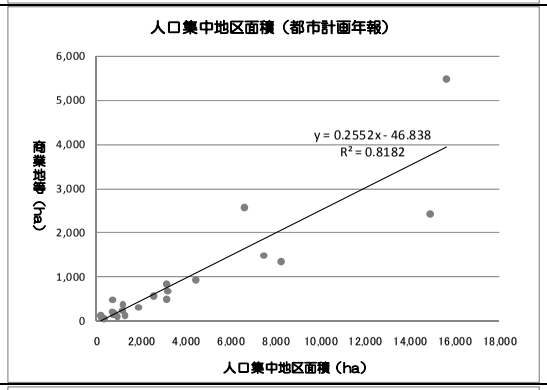
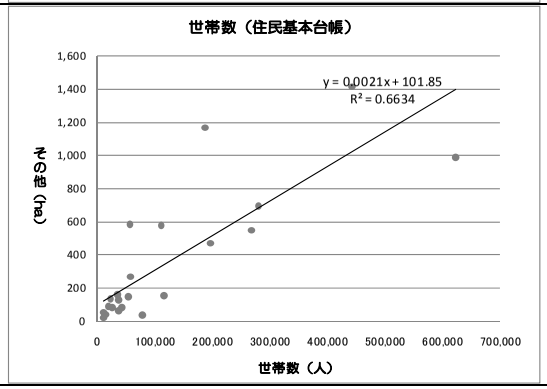
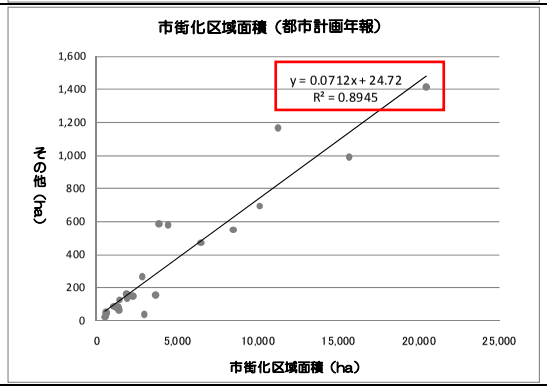
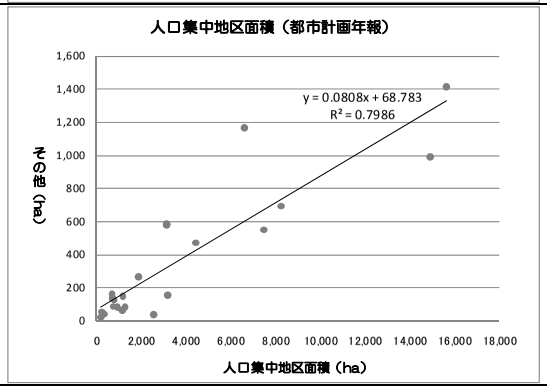
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析（中国・四国地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

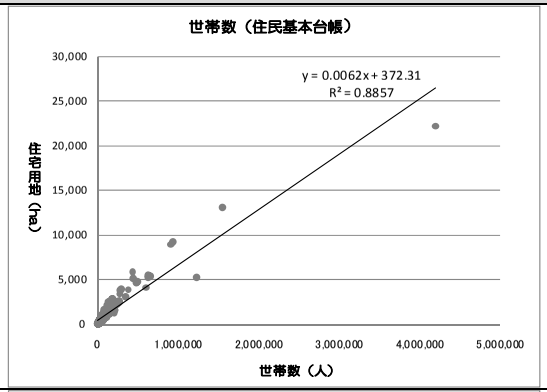
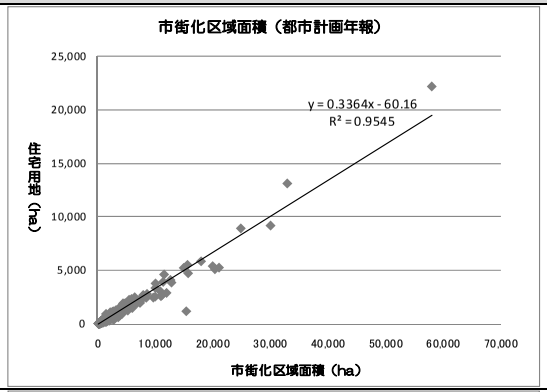
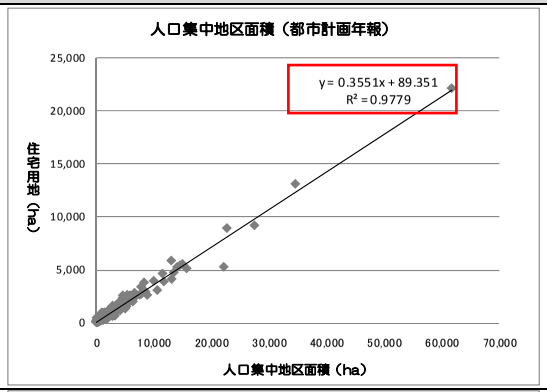
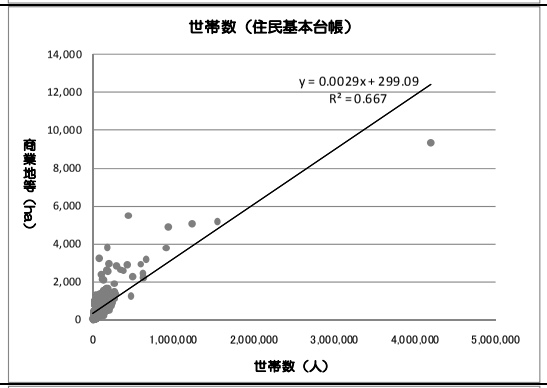
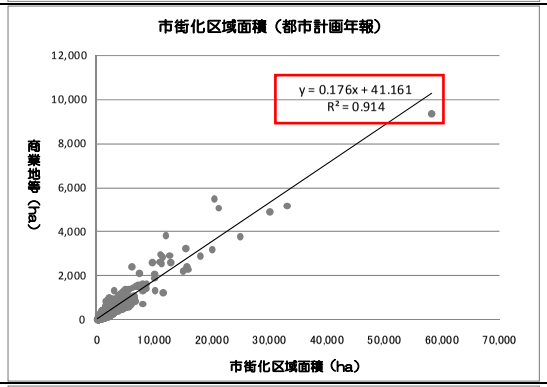
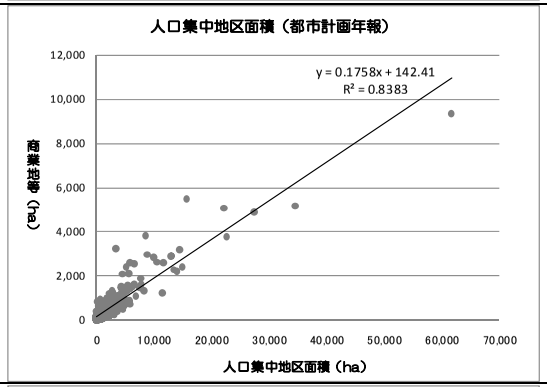
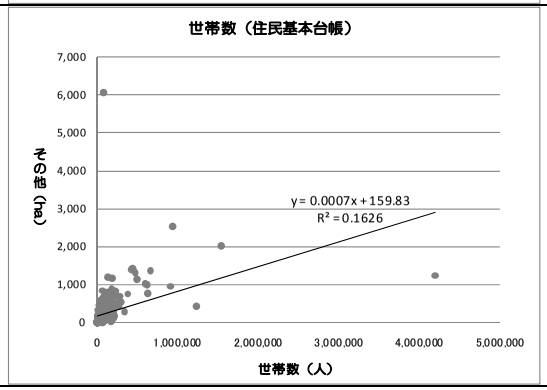
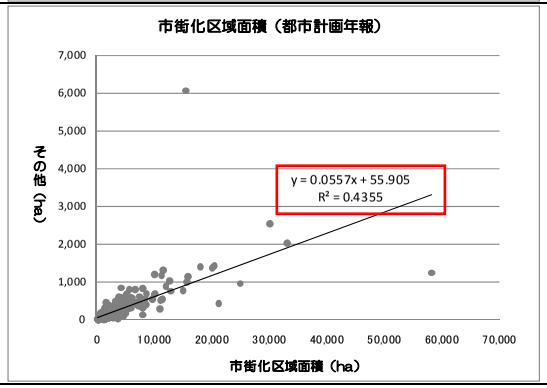
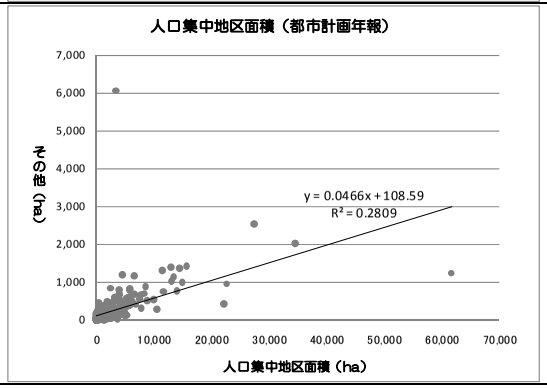
※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析（九州・沖縄地方（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用

■参考　平成 17 年度の相関分析（全国（市町村別））

	普通世帯数	市街化区域面積	人口集中地区面積※
住宅用地			
商業地等			
その他			

※人口集中地区面積は、「都市計画年報（平成 21 年 3 月 31 日）」に記載されている面積（記載されているデータは国勢調査 17 年度のもの）を使用。

■平成 17 年度の相関分析相関分析の結果

全国及び地方別に、補正係数 R^2 値がもっとも高かった指標をまとめると、次のようになる。

		住宅用地	商業地等	その他
市町村別	北海道・東北地方	R^2 値＝0.977 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.9524 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.3483 （市街化区域面積）
	関東地方	R^2 値＝0.9933 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.9507 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.6099 （市街化区域面積）
	北陸・中部地方	R^2 値＝0.9861 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.9159 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.9042 （普通世帯数）
	近畿地方	R^2 値＝0.9668 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.9254 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.6674 （市街化区域面積）
	中国・四国地方	R^2 値＝0.9758 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.8353 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.8432 （市街化区域面積）
	九州・沖縄地方	R^2 値＝0.9773 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.9069 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.8945 （市街化区域面積）
参考 市町村別	全国	R^2 値＝0.9779 （人口集中地区面積）	R^2 値＝0.914 （市街化区域面積）	R^2 値＝0.4355 （市街化区域面積）

■：普通世帯数

■：市街化区域面積

■：人口集中地区面積

iii）検討結果

○平成 12 年度及び平成 17 年度の相関分析の結果から、決定係数 R^2 が高い指標が多かった補正式を一律に適用することする。したがって、「住宅用地」の補正には人口集中地区、「商業地等」及び「その他」の補正には市街化区域面積との相関による補正式を用いることとする。

○補正は、相関分析のグラフで明らかにした回帰式に、人口集中地区面積及び市街化区域面積の地積を代入することで補正地積を算定し、土地の種別の地積に加算することで行う。

○なお、回帰式は平成 12 年度及び平成 17 年度の 2 時点において求めたことから、平成 11 年度から平成 15 年度の土地の種別の地積には平成 12 年度の回帰式、平成 16 年度から平成 20 年度の土地の種別の地積には平成 17 年度の回帰式を用いることとする。

■補正に用いる回帰式のまとめ

地方	年度	回帰式
北海道・東北地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3959x － 0.295 ［商業地等の補正面積］＝0.165x ＋ 113.81 ［その他の補正面積］＝0.1232x － 56.934
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.4015x ＋ 15.918 ［商業地等の補正面積］＝0.1652x ＋ 121.84 ［その他の補正面積］＝0.1139x － 53.037
関東地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.35x ＋ 67.884 ［商業地等の補正面積］＝0.1698x ＋ 5.0276 ［その他の補正面積］＝0.0407x ＋ 91.966
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3617x ＋ 86.162 ［商業地等の補正面積］＝0.1617x ＋ 25.561 ［その他の補正面積］＝0.0368x ＋ 94.954
北陸・中部地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3343x ＋ 102.33 ［商業地等の補正面積］＝0.1779x ＋ 71.222 ［その他の補正面積］＝0.081x － 20.334
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3469x ＋ 142.95 ［商業地等の補正面積］＝0.1787x ＋ 94.376 ［その他の補正面積］＝0.0738x － 9.3444
近畿地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.287x ＋ 95.914 ［商業地等の補正面積］＝0.2017x － 18.964 ［その他の補正面積］＝0.0412x ＋ 45.548
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.2959x ＋ 111.68 ［商業地等の補正面積］＝0.2005x － 26.284 ［その他の補正面積］＝0.0437x ＋ 40.244
中国・四国地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3415x ＋ 50.837 ［商業地等の補正面積］＝0.2011x ＋ 43.259 ［その他の補正面積］＝0.0699x ＋ 41.975
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3606x ＋ 75.322 ［商業地等の補正面積］＝0.2094x ＋ 15.808 ［その他の補正面積］＝0.0676x ＋ 52.675
九州・沖縄地方	平成 11 年度～ 平成 15 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3451x ＋ 156.52 ［商業地等の補正面積］＝0.2181x － 155.4 ［その他の補正面積］＝0.0758x ＋ 13.02
	平成 16 年度～ 平成 20 年度	［住宅用地の補正面積］＝0.3494x ＋ 179.31 ［商業地等の補正面積］＝0.2236x － 180.4 ［その他の補正面積］＝0.0712x ＋ 24.72

【参考 7-2】

②パタンＢ、Ｃ、Ｄの補正方法の検討

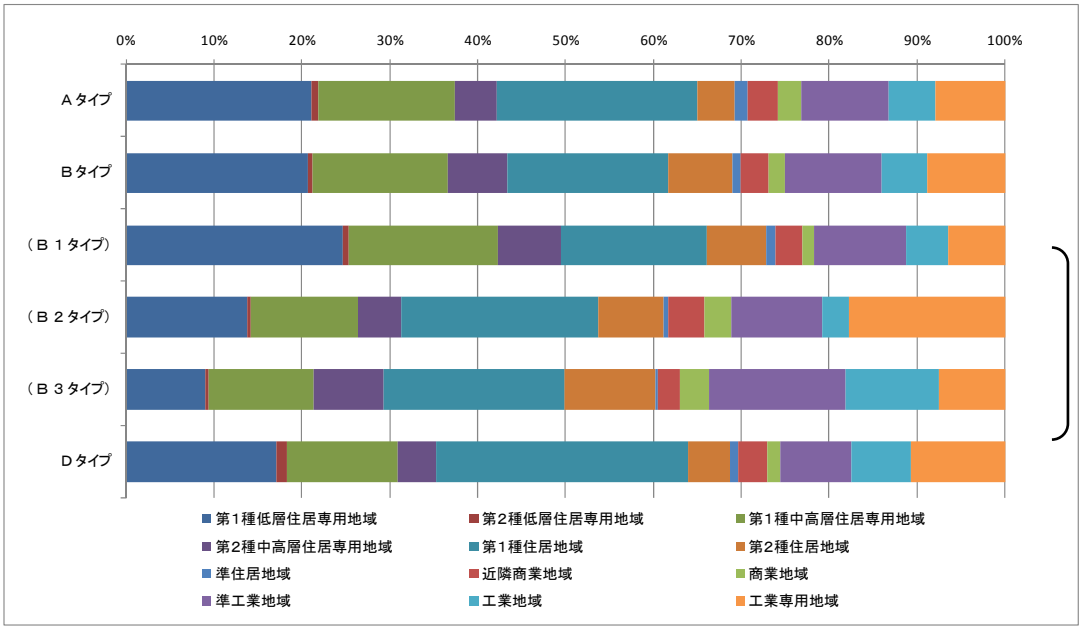
○パタンＡにおける相関分析から明らかにした回帰式を、パタンＡと同様の相関があるとは限らないパタンＢ、Ｃ、Ｄに対しても適用している。

○都市計画税の課税の仕方の異なるパタンＡとパタンＢ、Ｃ、Ｄがどのような市町村であるかを確認するため、都市計画年報に記載されている用途地域面積の割合を算出することにより、同様の相関として位置づけることが妥当か、確認を行う。

○ここでは、平成 20 年における都市計画税の課税タイプ分類を用いて、各タイプの用途面積の割合を算出する。

■市街化区域の存する市町村における都市計画税の課税タイプ別の用途面積割合

		市町村数	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
Aタイプ		419	21%	1%	16%	5%	23%	4%	1%	3%	3%	10%	5%	8%	100%
Bタイプ		24	21%	1%	15%	7%	18%	7%	1%	3%	2%	11%	5%	9%	100%
	B1タイプ	16	25%	1%	17%	7%	17%	7%	1%	3%	1%	10%	5%	6%	100%
	B2タイプ	5	14%	0%	12%	5%	22%	7%	1%	4%	3%	10%	3%	18%	100%
	B3タイプ	3	9%	0%	12%	8%	21%	10%	0%	3%	3%	16%	11%	8%	100%
Dタイプ		211	17%	1%	13%	4%	29%	5%	1%	3%	1%	8%	7%	11%	100%



○ＡタイプとＢタイプを比較すると、第１種住居地域は５％、第２種住居地域は３％の差があるものの、その他の用途地域面積割合はほぼ同一の傾向である。

○ＡタイプとＤタイプを比較すると、第１種低層住居専用地域で４％、第１種住居地域で６％の差があるものの、その他の用途地域面積割合は、ほぼ同一の傾向である。

○ＢタイプとＤタイプを比較すると、第１種低層住居専用地域で４％、第１種住居地域で 11％の差があるものの、その他の用途地域面積割合は、ほぼ同一の傾向である。

○したがって、パタンＡにおける補正方法をパタンＢ、Ｃ、Ｄに適用することは概ね妥当だと考えられる。

（８）検討テーマ８：使用統計資料の時点補正と推計期間について

１）検討テーマ

①時点補正について

○平成 20 年度、平成 21 年度の検討において、「長期宅地需要推計モデル」で使用している「住宅・土地統計調査」、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」、「住宅着工統計」と、「市街化区域内外推計モデル」で使用している「都市計画年報」、「都市計画税に関する調（独自集計）」、「固定資産の価格等の概要調書」、「農地の移動と転用」について、最新のデータを追加し、時点補正を行う。

②統計資料の年計の使用について

○長期宅地需要推計においては、住宅着工統計で年計を用いて推計を行っていたことから、「市街化区域内外推計モデル」にあわせて、年度計へ変更することを検討する。

③「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間について

○「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間は、平成 18 年度当初～平成 22 年度末、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の推計を行っていたが、時点補正をすることによる推計期間の変更を行う必要がある。

２）結論

①時点補正について

○各統計資料で入手できる最新の時点のものを追加し、推計を行う。

②統計資料の年計の使用について

○住宅着工統計は、年計から年度計へ変更し推計を行う。

③「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間について

○平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の３期間の推計とする。

【参考 8-1】

①時点補正について

ｉ）長期宅地需要推計モデル

○長期宅地需要推計モデルでは、次の各統計資料の実績値を用いて推計を行っている。

○これらの統計資料について、最新のデータを追加することにより、時点補正を行う。

■長期宅地需要推計モデルで用いている統計資料

項目	統計関連調査名と収集年次	備考
ステップ１　新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の推計		
主世帯の増減数	調査名：国勢調査（総務省） 収集年次：昭和 45 年～平成 17 年 調査名：日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成 21 年 12 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）	平成 20 年度、21 年度推計時は、平成 15 年 12 月を使用。
空家の増減数	調査名：住宅・土地統計調査 収集年次：昭和 43 年～平成 15 年	空き家数から空き家率の把握へ変更
同居・非住宅居住の解消数	調査名：住宅・土地統計調査 収集年次：平成 15 年	－
ステップ２　建て方別住宅建設戸数の推計		
持家率	－	今年度の推計手法では、使用しない。
借家率		
持家の戸建て率	調査名：住宅着工統計（国土交通省） 収集年次：平成 6 年度～平成 21 年度	今年度の推計手法で新規に使用。
持家の共同建て率		
借家の戸建て率		
借家の共同建て率		
ステップ３　新たに必要となる住宅地面積の推計		
持家戸建ての戸当り敷地面積	調査名：住宅着工統計（国土交通省） 収集年次：平成 6 年度～平成 18 年度	今年度の推計で新規に使用。
持家共同建ての戸当り敷地面積		
借家戸建ての戸当り敷地面積		
借家共同建ての戸当り敷地面積		
戸建ての敷地利用率	調査名：住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省） 収集年次：昭和 63 年、平成 5 年、平成 10 年、平成 15 年	今年度の推計手法では、使用しない。
共同建ての敷地利用率	調査名：住宅・土地統計調査（総務省） 収集年次：平成 10 年	今年度の推計手法では、使用しない。

ⅱ）市街化区域内外推計モデル

○市街化区域内外推計モデルでは、次の各統計資料の実績値を用いて推計を行っている。

○これらの統計資料について、平成 20 年または平成 20 年度のデータを追加することにより、時点補正を行う。

■市街化区域内外推計モデルで用いている統計資料と更新内容

	統計関連調査名と収集年次
ステップ４　市街化区域内の宅地化動向の推計	
①市町村数の把握	調査名：都市計画年報（市町村別集計） №2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況 収集年次：平成 11 年度～平成 20 年度
②市街化区域の有無	調査名：都市計画年報（市町村別集計） №2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況 （1）都市計画区域、市街化区域、用途地域、(ｲ) 面積、人口 表側：区域内市町村名、表頭：市街化区域、⑥面積 収集年次：平成 11 年度～平成 20 年度
③推計対象市町村数の抽出	調査名：都市計画税に関する調（独自集計） 第 53 表　地積及び床面積等に関する調（法定免税点以上のもの） 表側：行番号 2　土地の地積、宅地等、その他 表頭：市街化区域、市街化調整区域、その他の区域 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
④「住宅用地」	調査名：都市計画税に関する調（独自集計） 第 58 表　宅地等の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの） 表側：行番号 22　小規模「住宅用地」（個人）の計、表頭：地積 表側：行番号 44　小規模「住宅用地」（法人）の計、表頭：地積 表側：行番号 66　一般「住宅用地」（個人）の計、表頭：地積 表側：行番号 88　一般「住宅用地」（法人）の計、表頭：地積 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
⑤「商業地等」	調査名：都市計画税に関する調（独自集計） 第 59 表　宅地等の負担調整に関する調（つづき）（法定免税点以上のもの） 表側：行番号 16　「商業地等」（非「住宅用地」・個人）の計 表頭：地積 表側：行番号 32　「商業地等」（非「住宅用地」・法人）の計 表頭：地積 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
⑥その他	調査名：都市計画税に関する調（独自集計） 第 53 表　地積及び床面積等に関する調（法定免税点以上のもの） 表側：行番号 2　土地の地積、宅地等、その他、表頭：市街化区域 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
⑦人口集中地区面積	調査名：都市計画年報（市町村別集計） №2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況 （1）都市計画区域、市街化区域、用途地域、(ｲ) 面積、人口 表側：区域内市町村名、表頭：市街化区域、⑥面積 収集年次：平成 11 年度～平成 20 年度
⑧市街区域面積	②と同じ
⑨特定市街化区域農地（都道府県別集計）	調査名：固定資産の価格等の概要調書 第 11 表　農地の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの） 要側：各都道府県、表頭：一般市街化区域農地･計の合計

	統計関連調査名と収集年次
	収集年次：平成 12 年～平成 21 年
⑩一般市街化区域農地（都道府県別集計）	調査名：固定資産の価格等の概要調書 第 13 表　特定市街化区域農地の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの） 表側：各都道府県、表頭：合計･計の合計 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
⑪生産緑地（市町村別集計）	調査名：都市計画年報 生産緑地地区（市町村別集計） 収集年次：平成 11 年度～平成 20 年度

	統計関連調査名と収集年次
ステップ５　市街化区域外の宅地化動向の推計	
①「住宅用地」	調査名：固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表） 第２表　総括表　　ア地積　法定免税点以上のもの 表頭：宅地、小規模住宅用地 宅地、一般住宅用地 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
②「商業地等」	調査名：固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表） 第２表　総括表　　ア地積　法定免税点以上のもの 表頭：宅地、住宅用地以外の宅地 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
③「その他」	調査名：固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表） 第２表　総括表　　ア地積　法定免税点以上のもの 表頭：合計 ※「その他」の地積は、市街化区域外の合計の地積から①、②、④及び市街化区域農地の地積を減じたものとして扱う。 収集年次：平成 12 年～平成 21 年
④「一般農地」	調査名：固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表） 一般田畑 第２表　総括表　　ア地積　法定免税点以上のもの 表頭：田、一般田 畑、一般畑 介在田畑 第 18 表　介在農地、介在山林及び市街化区域農地に関する調 ア介在田、イ介在畑 表頭：地積、法定免税点以上のもの ※「一般農地」の地積は、固定資産の価格等の概要調書から把握する一般田畑と介在田畑の合計として扱う。 収集年次：平成 12 年～平成 21 年

	統計関連調査名と収集年次
ステップ６　市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法	
更新が必要な統計資料はなし	

	統計関連調査名と収集年次
ステップ７　他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計	
市街化区域内	調査名：「農地の移動と転用」①農地からの転用面積の総数 ○法第 4、5 条の用途別届出面積（農地） ○法第 4、5 条該当以外の用途別農地転用面積（市街化区域内） →これらの合計が、市街化区域内の農地の転用面積の総数となる。 収集年次：平成 12 年～平成 20 年
	調査名：「農地の移動と転用」②農地から住宅用地への転用面積 ○法第 4、5 条の用途別届出面積（農地）のうち、住宅用地への転用面積 ○法第 4、5 条該当以外の用途別農地転換面積（市街化区域内）のうち、住宅用地への転用面積 →これらの合計が、市街化区域内の農地の、住宅用地への転用面積となる 収集年次：平成 12 年～平成 20 年
市街化区域外	調査名：「農地の移動と転用」①農地からの転用面積の総数 ○法第 4、5 条の用途別許可面積（農地） ○法第 4、5 条該当以外の用途別農地転用面積（総数－市街化区域内） →これらの合計が、市街化区域外の農地の転用面積の総数となる。 収集年次：平成 12 年～平成 20 年
	調査名：「農地の移動と転用」②農地から住宅用地への転用面積 ○法第 4、5 条の用途別許可面積（農地）のうち、住宅用地への転用面積 ○法第 4、5 条該当以外の用途別農地転用面積（総数－市街化区域内）のうち、住宅用地への転用面積 →これらの合計が、市街化区域外の農地の、住宅用地への転用面積となる 収集年次：平成 12 年～平成 20 年

②統計資料の年計の使用について

○年計を用いている一般世帯数、空家率は年度計に補正した上で推計に用いる。

○年計を用いている住宅着工統計による値は、全て年度計の値に変更する。

③「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間について

○将来における「新たに必要となる住宅地面積」を算出するという趣旨から、平成 18 年度当初～平成 22 年度末の推計は除外し、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の３期間の推計とする。

１－３　推計手法の構築

○前節で行った推計モデルの改良から、「長期宅地需要推計モデル」及び「市街化区域内外推計モデル」における改良点をまとめると、次のとおりである。

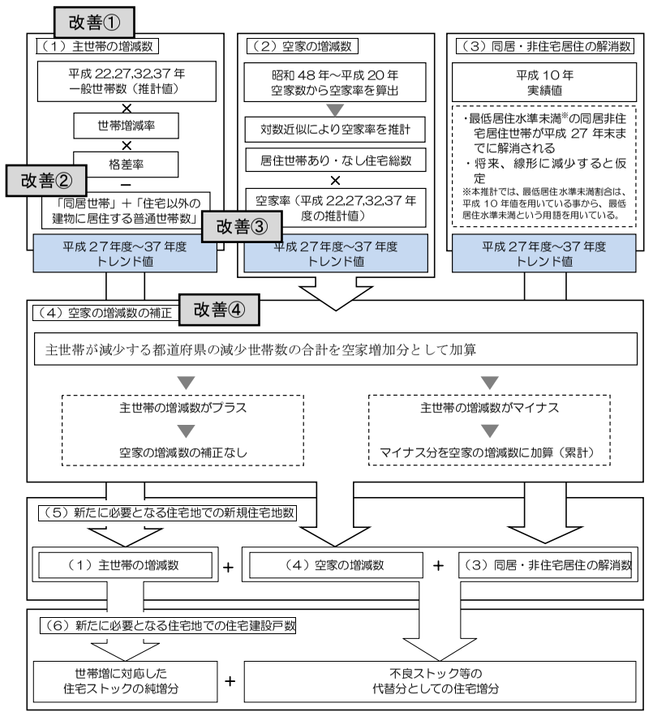
■推計手法の改善内容

		改善内容
長期宅地需要推計モデル	ステップ１	**○改善①：普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更**
		普通世帯は、「住居と生計をともにしている人の集まり」の「同居世帯」と「非住宅」に居住する世帯が含まれることから、「居住あり住宅数」のみから構成される「主世帯」に変更する。
		○改善②：主世帯数の算出方法を変更
		主世帯の算出は、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」の一般世帯数から、［普通世帯数／一般世帯数］により算出する格差率を乗じた上で、「同居世帯数」及び「住宅以外の建物に居住する世帯数」を差し引く。
		○改善③：空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更
		空家率は住宅ストック数における空家の割合として捉えることとし、空家の増減数を用いた推計から、空家率を用いて住宅ストック数の推計を行うこととする。
		○改善④：空家の増減数の補正
		今後の世帯数の減少分が空家の増加に繋がると考えられることから、「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」を空家数の補正値として加算する。
	ステップ２	**○改善⑤：「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を一回の推計で算出**
		「利用関係別住宅建設戸数」と「建て方別住宅建設戸数」の２回で行っていた推計手法を、「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を１回で算出できるように推計手法を変更する。
	ステップ３	**○改善⑥：住宅着工統計の調査票から集計を行い、戸当り敷地面積を算出**
		平成６年度～平成 18 年度の住宅着工統計の調査票から集計を行い、持家戸建ての戸当り敷地面積、持家共同建ての戸当り敷地面積、借家の戸建ての戸当り敷地面積、借家の共同建ての戸当り敷地面積を算出する。
市街化区域内外推計モデル	ステップ４	**○改善⑦：６地方別の回帰式を算定し、土地の種別の地積を補正**
		都道府県を６地方に分類した相関分析の結果、地域性を踏まえた回帰式が算出されたことから、平成 11 年度から平成 15 年度の土地の種別の地積には平成 12 年度の回帰式、平成 16 年度から平成 20 年度の土地の種別の地積には平成 17 年度の回帰式を用いて補正を行う。

推計全般における改善	近似方法及び実績値の範囲	**○改善⑧：対数近似によるトレンド推計**
		トレンド推計は、対数近似による推計を用いることとする。
		○改善⑨：都道府県一律の実績値の範囲によるトレンド推計
		実績値の範囲は、都道府県一律としてトレンド推計を行う。
	使用統計資料の時点補正と推計期間	**○改善⑩：各統計資料の時点補正**
		各統計資料で入手できる最新の時点のものを追加し推計を行う。
		○改善⑪：住宅着工統計は年計から年度計へ変更
		住宅着工統計は、全て年計から年度計へ変更する。
		○改善⑫：「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間の変更
		「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間は、平成 23 年度当初～平成 27 年度末、平成 28 年度当初～平成 32 年度末、平成 33 年度当初～平成 37 年度末の 3 期間とする。

■推計手法の見直しを行った長期宅地需要推計モデル及び市街化区域内外推計モデル

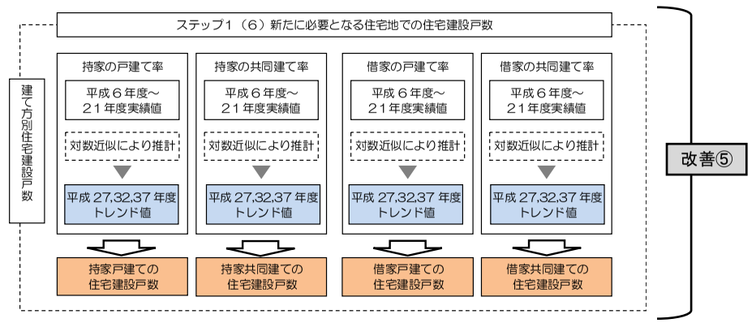
ステップ１　新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定



■改善内容

改善①	普通世帯の増減数から主世帯の増減数に変更
改善②	主世帯数の算出方法を変更
改善③	空家の増減数を用いた推計から空家率を用いた推計に変更
改善④	空家の増減数の補正

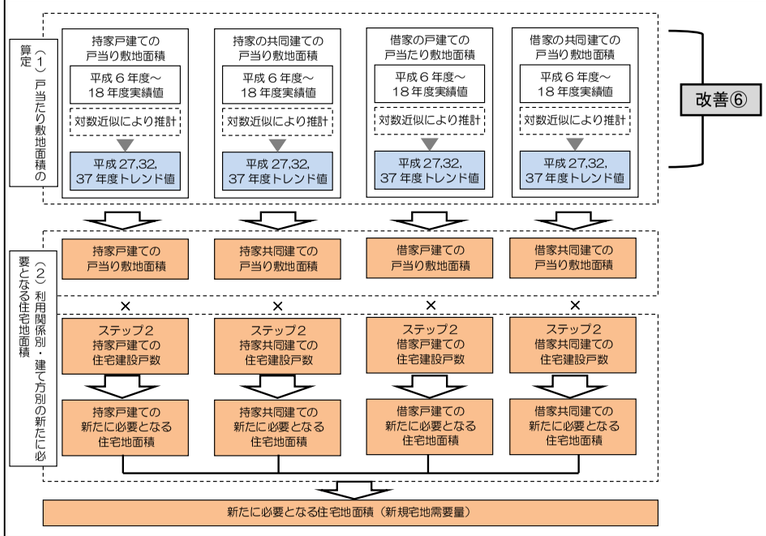
ステップ２　建て方別住宅建設戸数の推計



■改善内容

改善⑤	「利用関係別・建て方別住宅建設戸数」を一回の推計で算出

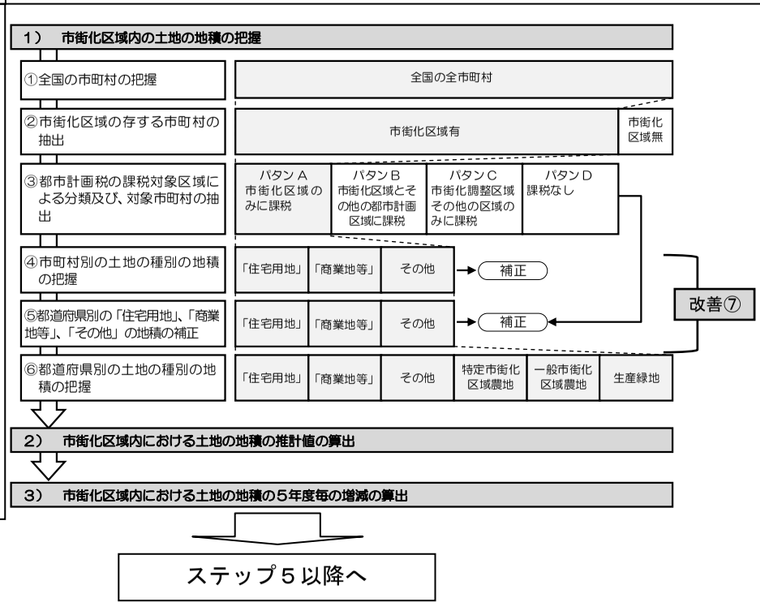
ステップ３　新たに必要となる住宅地面積の推計



■改善内容

改善⑥	住宅着工統計から戸当り敷地面積を算出

ステップ４　市街化区域内の宅地化動向の推計



■改善内容

改善⑦	６地方別の回帰式を算定し、土地の地積を補正

【推計全般における改善】

■改善内容

改善⑧	対数近似によるトレンド推計
改善⑨	都道府県一律の実績値の範囲によるトレンド推計
改善⑩	各統計資料の時点補正
改善⑪	住宅着工統計は年計から年度計へ変更
改善⑫	「新たに必要となる住宅地面積」の推計期間の変更

１－４　推計手法に係る説明資料の作成

○「人口・世帯数減少期における多様な土地利用へのニーズを踏まえた住宅地供給のあり方に関する基礎調査業務」の推計手法に係る説明資料を次に示す。

1. 調査の背景・目的

これまでの宅地需給推計

○昭和55年6月の住宅宅地審議会答申に基づき、１～5次まで「宅地需給長期見通し」を策定・公表

○宅地政策の基本的方向性を見極める指針として一定の役割を果たす

既往推計手法の課題

①人口減少社会への対応の必要性

⇒既往手法は人口・世帯増を想定した手法

②地域別の需要格差の正確な反映

⇒既往手法は推計手法の基幹となる住宅建設戸数の全国単位データの按分により都道府県データを算出

③統計データの適用妥当性の考慮

⇒調査時期が不定期、調査地域の偏りの見られるデータの使用

人口・世帯の将来予測

○日本の総人口は平成16年にピークを迎え、その後は減少傾向が予測

○一般世帯数も全国的には2015年をピークに減少傾向となり、2030年には三大都市圏においても全ての都府県で減少傾向が始まると予測

○一方、三大都市圏以外においては、2030年においても一般世帯数の増加が予測されている県（栃木県、静岡県、沖縄県）が存在

1

住生活基本計画（全国計画）

○三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極めることが必要

○農地・山林等の新規開発による供給から、既成市街地における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要

市街化区域農地の現状

○特定市で約1.5万ha、一般市で約6.1万ha（平成20年現在、生産緑地は除く）存しており、貴重な緑地資源として、保全を視野に入れた計画的利用が必要

低・未利用地の現状

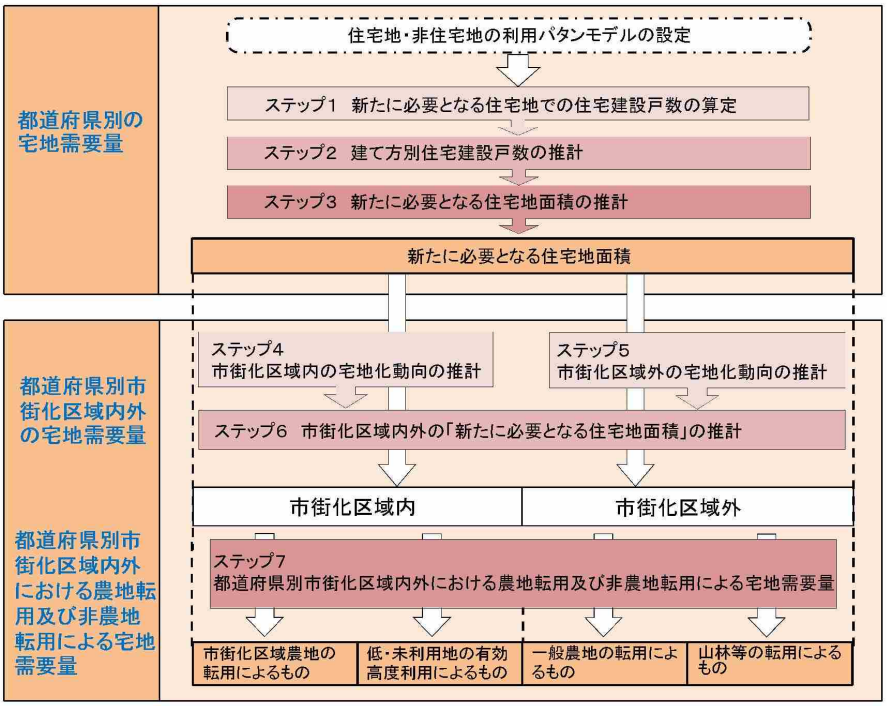
○土地の有効・高度利用等の観点から、住宅地としての利用に適するものは住宅及び住宅地として供給の促進が必要

調査の目的

今後の住宅地供給の施策立案の基礎を提供するために、地域毎に新規宅地需要の傾向を見極め、「宅地需要総量」や「宅地需要が生じる要因」に応じ、宅地政策の方向性を検討する上での指針とすることを目的とする。

2

2. 推計手法のフロー



3

「都道府県別の宅地需要量（ステップ1～ステップ3）」推計の基本的な考え方

都道府県別の「新たに必要となる住宅地面積」は、次の考え方により推計する。

①「新たに必要となる住宅地面積」は、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」を、建て方別住宅建設戸数により按分した上で、戸当り敷地面積を乗じ、その合計面積として推計する。

②「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は、「主世帯の増減数」、「同居非住宅居住の解消数」、「空家の増減数」の合計から推計する。

4

「都道府県別市街化区域内外の宅地需要量及び都道府県別市街化区域内外における農地転用及び非農地転用による宅地需要量（ステップ4～ステップ7）」推計の基本的な考え方

「新たに必要となる住宅地面積」が、市街化区域内・外のどちらの必要量か、さらにどのような用途の土地から転用された面積かを、次の考え方により推計する。

①「都市計画税に関する調」及び「固定資産の価格等の概要調書」を用いて、市街化区域内の各面積（住宅用地、商業地、農地等）を推計する。そして全域の土地の面積から、市街化区域内の各面積を差し引き、市街化区域外の各面積を算定する。ここで得られた市街化区域内・外の住宅地面積の比率で、「新たに必要となる住宅地面積」を按分する。

②市街化区域内・外の「農地から住宅用地への転用率」を把握し、市街化区域内・外の面積から、「農地からの転用」面積と「非農地からの転用」面積を推計する。

5

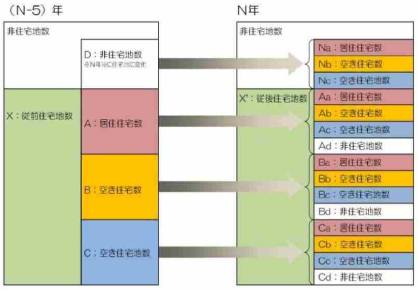
3. 都道府県別の宅地需要量

住宅地・非住宅地の利用パタンモデルの設定（【参考】スライド20～28参照）

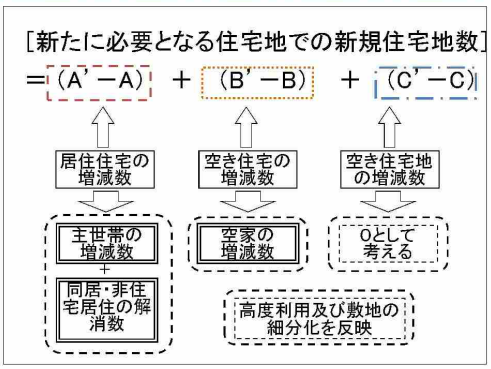
○昨年度の検討では、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」を算定するために、利用パタンモデルの検討を行っている。

○（N-5）年からN年における宅地の利用のされ方の変化を把握した結果、空き住宅地の増減がないものと考えた場合、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は、「主世帯の増減数」、「同居非住宅居住の解消数」、「空家の増減数」の合計から算定できることが明らかとなった。

○なお、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は、高度利用及び敷地の細分化を反映したものである。

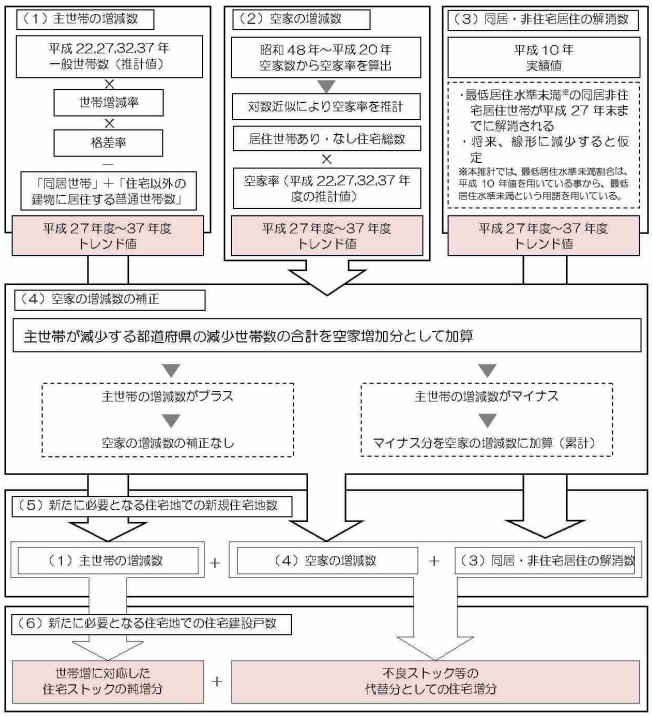


N年の居住住宅数A' ＝ Aa ＋ Ba ＋ Ca
N年の空き住宅数B' ＝ Ab ＋ Bb ＋ Cb
N年の空き住宅地数C' ＝ Ac ＋ Bc ＋ Cc



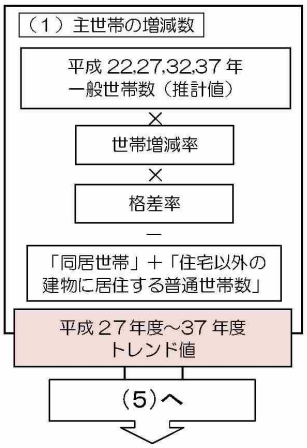
6

ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定



○住宅地・非住宅地の利用パターンモデルの設定に基づき、将来必要となる住宅地面積の推計を行う上で、その基盤となる「新たに必要となる住宅建設戸数」を算定する。
○算定は（1）～（6）の順に行う。

ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定
（1）主世帯の増減数



【使用データ】
○国勢調査（総務省）
（昭和45年～平成17年）
○日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成21年12月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

①一般世帯数を、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（都道府県別）」から把握し、線形近似により年度末時点の数値になるよう推計する。

②一般世帯数の将来推計値を算定する際に用いる世帯増減率を次の式で算定する。
［n年～（n＋5）年の世帯増減率］＝［（n＋5）年の一般世帯数］／［n年の一般世帯数］

③②で算定した世帯増減率を用いて、一般世帯数の将来値を次の式で推計する。
n年度末値：［（n－5）年度末の一般世帯数］×［（n－4）年度当初～n年度末の世帯増減率］

④一般世帯には、間借り・下宿等の単身者、会社等の独身寮の単身者を含むことから、これらの世帯を除いた普通世帯数を次の式で算定する。
［普通世帯数］＝［一般世帯数］×［格差率］（［普通世帯数／一般世帯数］）

⑤④から「同居世帯数」及び「住宅以外の建物に居住する普通世帯数」を差し引き、主世帯数を算定する。

ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定
（2）空家の増減数

（2）空家の増減数

昭和48年～平成20年
空家数から空家率を算出

▼

対数近似により空家率を推計

居住世帯あり・なし住宅総数

×

空家率（平成22,27,32,37年度の推計値）

平成27年度～37年度
トレンド値

（5）へ

【使用データ】
○住宅・土地統計調査（総務省）
（昭和43年～平成15年）

①空家率を次の式で算定する。
[空家率]＝[居住世帯なし住宅数]／[住宅ストック数（居住世帯あり・なし住宅総数）]
そして、将来の空家率を対数近似により推計する。

②住宅ストック数は、次の式で算定する。
○[住宅ストック数]＝[主世帯数]＋[同居・非住宅居住の解消数]＋[空家数]＋[一時現在者・建築中]＋[世帯減少過多分]

○空家数は、次の式で算定する。
[空家数]＝[住宅ストック数]×[空家率]

○したがって、住宅ストック数は次の式で算定する。
[住宅ストック数]＝[主世帯数]＋[同居・非住宅居住の解消数]＋[住宅ストック数]×[空家率]＋[一時現在者・建築中]＋[世帯減少過多分]

③②から住宅ストック数を算定し、[空家数]＝[住宅ストック数]×[空家率]により各年度の空家数を算定する。

9

ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定
（3）同居・非住宅居住の解消数

（3）同居・非住宅居住の解消数

平成10年
実績値

・最低居住水準未満※の同居非住宅居住世帯が平成27年末までに解消される
・将来、線形に減少すると仮定
※本推計では、最低居住水準未満割合は、平成10年値を用いている事から、最低居住水準未満という用語を用いている。

平成27年度～37年度
トレンド値

（5）へ

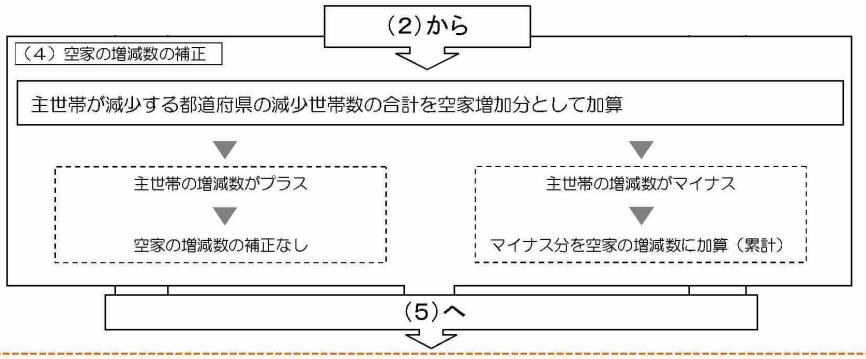
【使用データ】
○住宅・土地統計調査（総務省）
（平成15年）

○同居・非住宅居住のうち、最低居住水準未満の世帯数が、平成27年度末までに水準を満たす住宅に独立居住し、主世帯となると仮定し、次の式で算定する。
[同居・非住宅居住の解消数]＝[同居・非住宅居住]×[最低居住水準未満率]

※平成10年度の最低居住水準未満割合は特別集計により算定されており、平成15年度値及び平成20年度値を一般に把握することはできないため、本推計では平成10年度値を使用する。
○最低居住水準未満割合については都道府県別の値を把握することができないが、「同居・非住宅居住の解消数」は、主世帯の増減数、空家の増減数に比べて極めて小さいため、全国値を各都道府県値として使用しても影響は少ないと考えられる。
○本推計では全国値を各都道府県値として使用している。なお、本推計で使用している最低居住水準未満割合の定義は、平成10年度に用いている第八期住宅建設五箇年計画におけるものである。

10

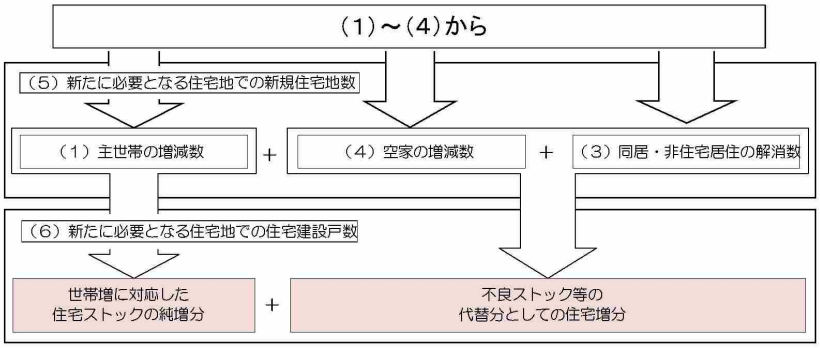
ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定
（4）空家の増減数の補正



○今後は、多くの都道府県で世帯の減少過多が生じ、空家率によるトレンド推計よりも空家は増加することが考えられる。
○そのため空家率により空家数の推計を行う際は、全国値の住宅ストック総数を推計し、世帯数の減少分が空家の増加分に繋がるものとして、**「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」（世帯減少過多分）を空家数の補正値として加算**する。
○「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」は、平成23年度以降の累計値を以下のように加算する。
H27年度末の「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」の補正値：
H23年度当初～H27年度末の減少世帯数
H32年度末の「主世帯が減少する都道府県の減少世帯数の合計」の補正値：
H23年度当初～H32年度末の減少世帯数

11

ステップ1：新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数の算定
（5）新たに必要となる住宅地での新規住宅地数
（6）新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数



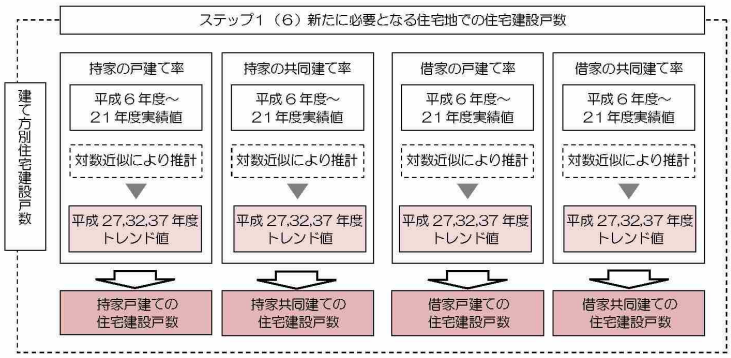
（5）新たに必要となる住宅地での新規宅地数
「（1）主世帯の増減数」＋「（4）空家の増減数」＋「（3）同居・非住宅居住の解消数」から算定する。

（6）新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数
「世帯増に対応した住宅ストックの純増分」＋「不良ストック等の代替分としての住宅増分」から算定する。

12

ステップ2：建て方別住宅建設戸数の推計

○ステップ1で算定した「新たに必要となる住宅地での住宅建設戸数」を、建て方別に按分する。
○按分にあたっては、住宅着工統計により把握する、平成6年度～21年度の利用関係別・建て方別の新設着工数をベースに、「持家戸建ての住宅建設戸数」、「持家共同建ての住宅建設戸数」、「借家戸建ての住宅建設戸数」、「借家共同建ての住宅建設戸数」を算定し、それぞれの平成27年、32年、37年の値を対数近似により推計する。



【使用データ】
○住宅着工統計（国土交通省）
（平成6年度～平成21年度）

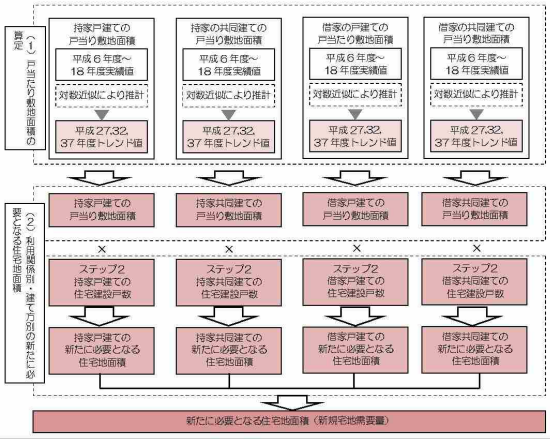
13

ステップ3：新たに必要となる住宅地面積

○ステップ2で算定した建て方別の住宅建設戸数に、戸当り敷地面積を乗じ、「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

（1）戸当り敷地面積の算定
建築着工統計の調査票から、「持家戸建ての戸当り敷地面積」、「持家共同建ての戸当り敷地面積」、「借家の戸建ての戸当り敷地面積」、「借家の共同建ての戸当り敷地面積」を算定する。

（2）利用関係別・建て方別の新たに必要となる住宅地面積
ステップ2で算定した建て方別住宅建設戸数に、（1）で算定した戸当り敷地面積を乗じて、「利用関係別・建て方別の新たに必要となる住宅地面積」を算定する。



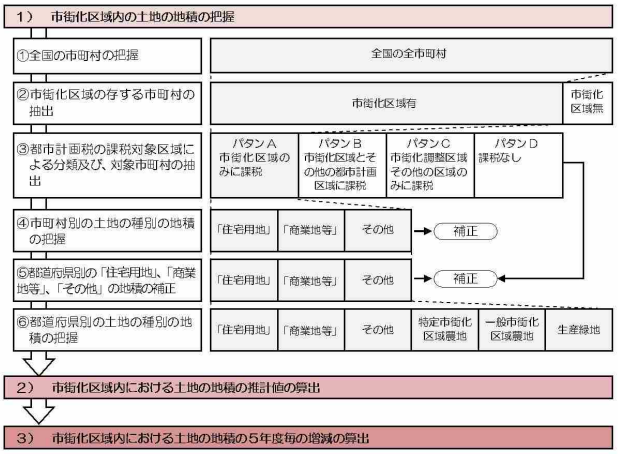
【使用データ】
○建築着工統計（国土交通省）
（平成6年度～平成18年度）

14

4. 都道府県別市街化区域内外の宅地需要量

ステップ4：市街化区域内の宅地化動向推計の実施

○市街化区域内の宅地化動向推計においては、平成11年度末～平成20年度末までの市街化区域内の土地の地積を把握し、平成23年度当初～平成27年度末、平成28年度当初～平成32年度末、平成33年度当初～平成37年度末の3期間の増減を対数近似により算定する。
○把握する土地の種別は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「市街化区域農地」、「生産緑地」の5種類である。

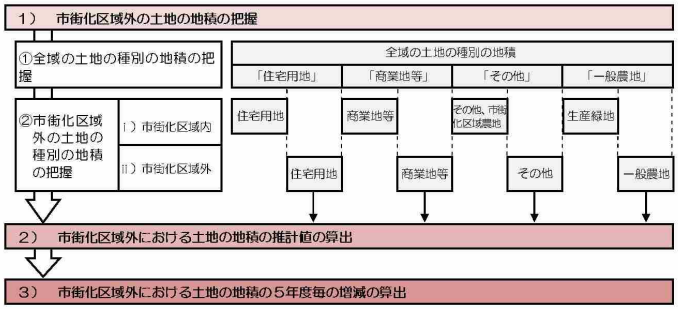


【使用データ】
○都市計画年報（国土交通省）
（平成11年度～平成20年度）
○都市計画税に関する調（独自集計）
（総務省）
（平成12年～平成21年）
○固定資産の価格等の概要調書（総務省）
（平成12年～平成21年）

15

ステップ5：市街化区域外の宅地化動向の推計

○市街化区域外の非住宅地の宅地化動向の将来推計（「宅地化動向推計」）を行う。
○市街化区域外の土地の地積の把握に当たっては、「全域の土地の地積」を都道府県別に把握し、ステップ4「市街化区域内の宅地化動向推計の実施」の「⑥都道府県別の土地の地積の把握」で明らかにした市街化区域内の土地の地積を差し引くことで算出する。
○1）で把握した平成11年度から平成20年度の土地の地積を実績値として、平成21年度から平成37年度の推計値を対数近似により算定する。

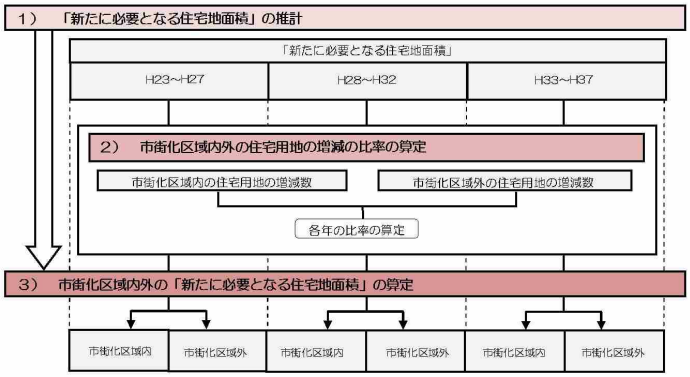


【使用データ】
○固定資産の価格等の概要調書（総務省）
（平成12年～平成21年）

16

ステップ6：市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計

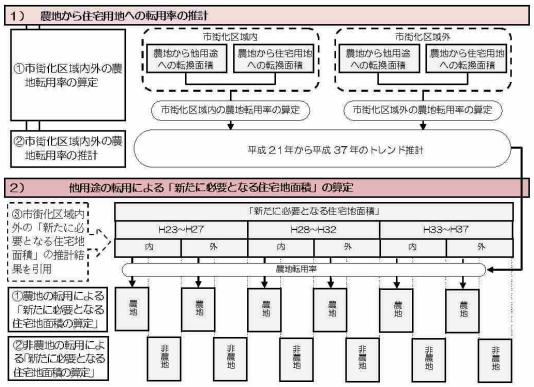
○「ステップ3　新たに必要となる住宅地面積の推計」で算定した「新たに必要となる住宅地面積」を、「ステップ4　市街化区域内の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」面積の5年毎の増減と、「ステップ5　市街化区域外の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」面積の5年毎の増減の比率で按分することで算定する。



17

ステップ7：都道府県別市街化区域内外における農地転用及び非農地転用による宅地需要量

○ステップ6で算定した市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」が、どのような用途の土地の転用によるものなのかを明らかにするため、農地の転用による地積と非農地の転用による地積に分配する。
○農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計に当たっては、平成11年度から平成20年度の農地から住宅用地への転用率を把握し、平成21年度から平成37年度までを対数近似によるトレンド推計を行う。
○「ステップ4　市街化区域内の宅地化動向の推計」で算定した「市街化区域農地」面積の5年毎の増減と、「ステップ5　市街化区域外の宅地化動向の推計」で算定した「一般農地」面積の5年毎の増減に、農地転用率を乗じることで、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。



【使用データ】
○農地の移動と転用（農林水産省）
（平成12年～平成20年）

18

【参考】「都道府県別の宅地需要量」における住宅地・非住宅地の利用パタンモデルの設定

「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」の算定の考え方

○宅地需要推計の考え方を見直すに当たり、非住宅地から住宅地へと変化する数（以下、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」）を算定する。

○「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は、（N−5）年時における住宅地（従前住宅地）・非住宅地の利用のされ方が、N年時にどのように変化したか（住宅地（従後住宅地）・非住宅地）を把握することで算定する。

○住宅地の利用のされ方として、居住住宅、空き住宅及び空き住宅地の3種類があるものとする。

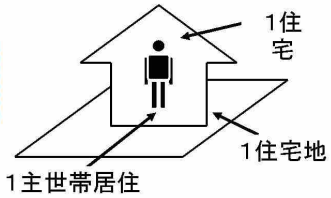
19

①用語の定義

○「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」を把握するための用語を次のとおり定義する。

ⅰ）住宅地：住宅の用途に利用されている土地
ⅱ）非住宅地：住宅以外の用途に利用されている土地
ⅲ）住宅地としての利用のされ方
　○居住住宅：住宅地に存する主世帯及び同居・非住宅居住世帯が居住する住宅
　○空き住宅：住宅地に存するが、主世帯及び同居・非住宅居住世帯が居住していない住宅
　○空き住宅地：居住住宅及び空き住宅が存しない住宅地

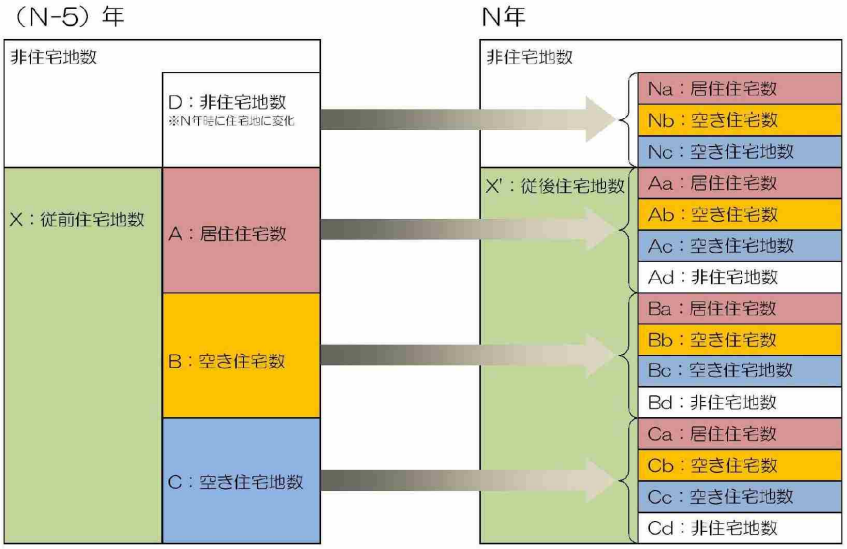
本推計においては、1住宅地に、1住宅が建設され、1主世帯が居住するものとする。



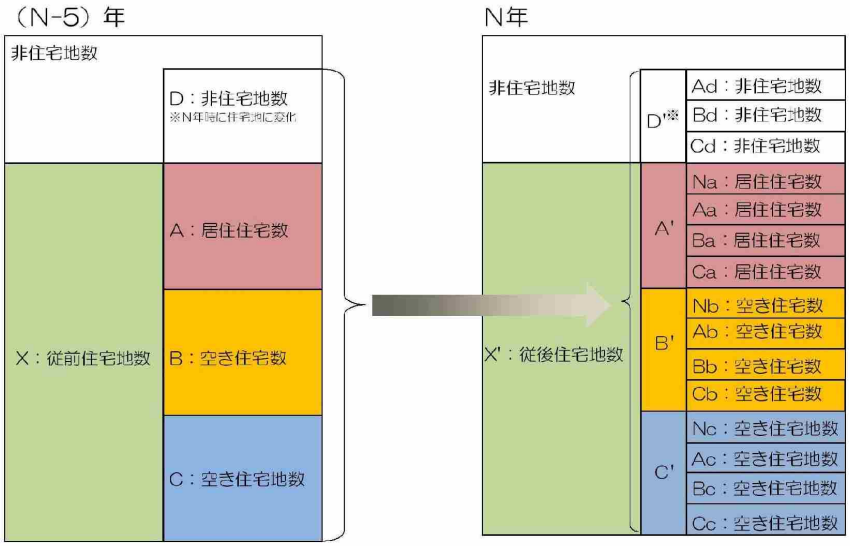
20

②「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」算定のための住宅・非住宅の利用のされ方の整理

「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」を把握するための、住宅地・非住宅地の利用の全てのパタンを次に示す。



前ページで示した住宅・非住宅の利用パタンを下記の通りに整理する。



※（N－5）年時に従前住宅地であったもの

③住宅地・非住宅地の利用パタンごとの「居住住宅」、「空き住宅」、「空き住宅地」の整理

○住宅地・非住宅地の利用パタンを活用し、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」の算定方法を検討する。
○従前住宅地数、従後住宅地数、居住住宅、空き住宅、空き住宅地の発生数を下記の通り仮定する。

[従前住宅地数]	＝	X	[居住住宅]	＝	A
			[空き住宅]	＝	B
[従後住宅地数]	＝	X‘	[空き住宅地]	＝	C

「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」の算定

[新たに必要となる住宅地での新規住宅地数]＝X‘ － X（①式）

23

従前住宅地数及び従後住宅地数は、「居住住宅」、「空き住宅」、「空き住宅地」の合計で表すことができる。

[従前住宅地数（＝X）] ＝ A ＋ B ＋ C （②式）

[従後住宅地数（＝X’）] ＝ A’ ＋ B’ ＋ C’ （③式）

居住住宅、空き住宅及び空き住宅地の増減数は、N年の総数から（N−5）年の総数を差し引いたものとなる。

[居住住宅の増減数] ＝ A’ － A （④式）

[空き住宅の増減数] ＝ B’ － B （⑤式）

[空き住宅地の増減数] ＝ C’ － C （⑥式）

24

①、②及び③式より、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は以下のように表すことができる。

[新たに必要となる住宅地での新規住宅地数]

＝(A’＋B’＋C’)－(A＋B＋C)　(⑦式)

⑦式の「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は、以下の⑧式のとおり居住住宅の増減数、空き住宅の増減数及び空き住宅地の増減数の3指標で算定することができる。

[新たに必要となる住宅地での新規住宅地数]

＝(A’－A)＋(B’－B)＋(C’－C)　(⑧式)

- (A’－A)：居住住宅の増減数(④式)
- (B’－B)：空き住宅の増減数(⑤式)
- (C’－C)：空き住宅地の増減数(⑥式)

※なお、「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」は必ず増加するものと仮定する。つまり、5年後に住宅地に変化する非住宅地数(D)の方が5年後の非住宅地数(D‘)よりも多く、ストック減が生じないものとする。

25

④「新たに必要となる住宅地での新規住宅地数」の算定方法の整理

既往の統計データから「居住住宅」、「空家」、「空き地」の増減数と、「高度利用及び敷地の細分化」を把握する方法を検討する。

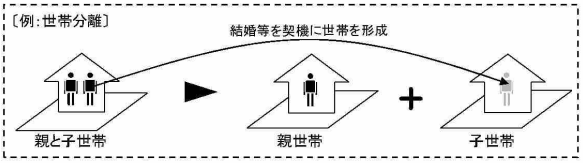
(ｉ)居住住宅の増減数＝α

- 以下の2つの合計「$\alpha_1 + \alpha_2$」として算出

●「主世帯の増減数」(以下 α_1)

世帯分離等に伴う主世帯の増減による居住住宅の増減

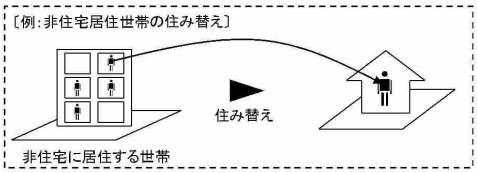
■使用する統計
総務省：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所：将来世帯推計



●「同居・非住宅居住の解消数」(以下 α_2)

2世帯居住の分離や社宅等の非住宅からの住替えによる居住住宅の増減

■使用する統計
総務省：住宅・土地統計調査



26

（ii）空家の増減数＝β

- 住宅・土地統計調査より把握可能な空家率から「空家の増減数」を算定する。

■使用する統計：住宅・土地統計調査（総務省）

（iii）空地の増減数＝γ

- 空き住宅地は経年に関わらず一定であると仮定※し、「空き住宅地の増減数」を0とする。

※住宅用地に係る課税標準の特例により政策的に空き住宅地の増加を抑制していること、一定の居住住宅用の供給在庫が存在することによる

（iv）高度利用及び敷地の細分化

- ステップ3で把握する戸当り敷地面積は、高度利用や敷地の細分化を反映させた面積であることから、高度利用及び敷地が細分化された場合の戸数の変化を考慮する必要はない。

【新たに必要となる住宅地での新規住宅地数の算定】

（i）～（iv）より[新たに必要となる住宅地での新規住宅地数]

$= \alpha_1 + \alpha_2 + \beta$

＝[主世帯の増減数]＋[同居・非住宅居住の解消数]＋[空家の増減数]

＝ステップ1（5）「新たに必要となる住宅地での新規住宅建設戸数」

27