

我が国の住生活をめぐる状況等について

居住者・世帯の状況

| | |
|-----------------------------|----|
| 人口の推移と将来推計（年齢層別） | 4 |
| 生涯未婚率と平均初婚年齢、合計特殊出生率と出生数の推移 | 5 |
| 少子高齢化の進展 | 6 |
| 健康余命の延伸 | 7 |
| 人口・世帯数の推移・将来推計 | 8 |
| 世帯類型別世帯数の変化 | 9 |
| 夫婦のみの世帯数の推移と年齢別住宅種別 | 10 |
| 三世帯同居世帯数の推移 | 11 |
| 年齢別単身世帯数と高齢者世帯数の推移 | 12 |
| 若年世帯数の推移 | 13 |
| 女性の年齢階級別労働力率の推移 | 14 |
| 共働き世帯数の推移 | 15 |
| 住宅滞在時間の推移（国民全体） | 16 |
| 住宅滞在時間の推移（男女、平日） | 17 |
| 所得・雇用環境の変化 | 18 |
| ライフステージごとの希望する働き方の意識の変化 | 19 |
| 引きこもりの状況 | 20 |
| 要介護高齢者と認知症高齢者の増加 | 21 |
| 年齢階級別の認知症有病率 | 22 |
| 被保護人員数、保護率、被保護世帯数の年次推移 | 23 |
| 年代別生活保護受給者の推移 | 24 |
| 住宅扶助世帯数・住宅扶助人員数及び住宅扶助費の推移 | 25 |

住宅ストックの状況

| | |
|----------------------------------|----|
| 新設住宅着工戸数の推移【長期】（年度） | 27 |
| 最近の住宅着工の状況 | 28 |
| 新設住宅着工戸数における首都圏のシェア | 29 |
| 住宅ストック数と世帯数の推移 | 30 |
| 住宅ストックの姿 | 31 |
| 住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎） | 32 |
| 建築年代別の住宅ストック総数 | 33 |
| 住宅ストック数の推移とストック数に占める民間賃貸住宅の比率の推移 | 34 |
| 公的賃貸住宅の建設年度別ストック数 | 35 |
| マンションストックの推移 | 36 |
| 築後30、40、50年超の分譲マンション数 | 37 |
| マンションにおける居住者の高齢化、空き住戸・賃貸化住戸の状況 | 38 |
| マンション建替え事業の実施状況 | 39 |
| マンション建替えの実施状況（地域別） | 40 |
| 空き家の現状－推移と種類別内訳 | 41 |
| 空き家の現状－2013年と2018年との比較 | 42 |
| 空き家の現状－種類別内訳（東京都） | 43 |
| 空き家の現状－種類別内訳（高知県） | 44 |
| 既存住宅流通量の推移と国際比較 | 45 |
| 既存住宅流通量の推移と国際比較 | 46 |
| 既存住宅流通量（一戸建・共同建） | 47 |
| 全国における中古マンションの成約件数と新築発売戸数（暦年） | 48 |
| 住宅リフォーム市場の現状と国際比較 | 49 |
| リフォームの動機と工事の割合 | 50 |
| 減失住宅の平均築年数（国際比較） | 51 |
| 居住水準の推移 | 52 |

人の住まい方

| | |
|------------------------------------|----|
| 住宅及び居住環境に対する総合的な評価 | 54 |
| 年代別持家率の推移 | 55 |
| 住宅の所有についての希望 | 56 |
| どのような住宅を所有したいか（所有形態・建て方） | 57 |
| 住宅を所有したい理由 | 58 |
| 単身世帯の住宅購入① | 59 |
| 単身世帯の住宅購入② | 60 |
| 単身世帯の住まい選び 住宅を所有したい理由 | 61 |
| 消費者ニーズの変化 | 62 |
| 「立地・アクセス等の利便性」と「住宅の面積・間取りのゆとり」について | 63 |
| 住宅選択の理由 | 64 |
| 共働き・子育て世帯の住宅・宅地選好① | 65 |
| 共働き・子育て世帯の住宅・宅地選好② | 66 |
| 共働き・子育て世帯の住宅・宅地選好③ | 67 |
| 今後求められる住まい方 | 68 |
| 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ | 69 |
| 高齢期の住み替え | 70 |
| 終活期に住みたいところ | 71 |
| 年齢別移動割合 | 72 |
| UJターンや二地域居住の希望の有無 | 73 |
| 住まいに関するトレンド | 74 |
| シェアハウス物件の状況 | 75 |
| シェアハウスの入居者属性 | 76 |
| シェアハウス入居者の入居動機 | 77 |
| 共同居住型（シェアハウス）セーフティネット住宅の登録状況 | 78 |
| 購入価格と平均世帯年収 | 79 |
| 若年世帯における住居費負担の増大 | 80 |
| 民間賃貸住宅の家賃推移 | 81 |
| 都道府県別の民間借家（非木造）の家賃の推移 | 82 |
| 都道府県別の民間借家（木造）の家賃の推移 | 83 |
| 高齢者向け住まい・施設の利用者数 | 84 |
| 既存ストックの改修によるサ高住の供給状況 | 85 |

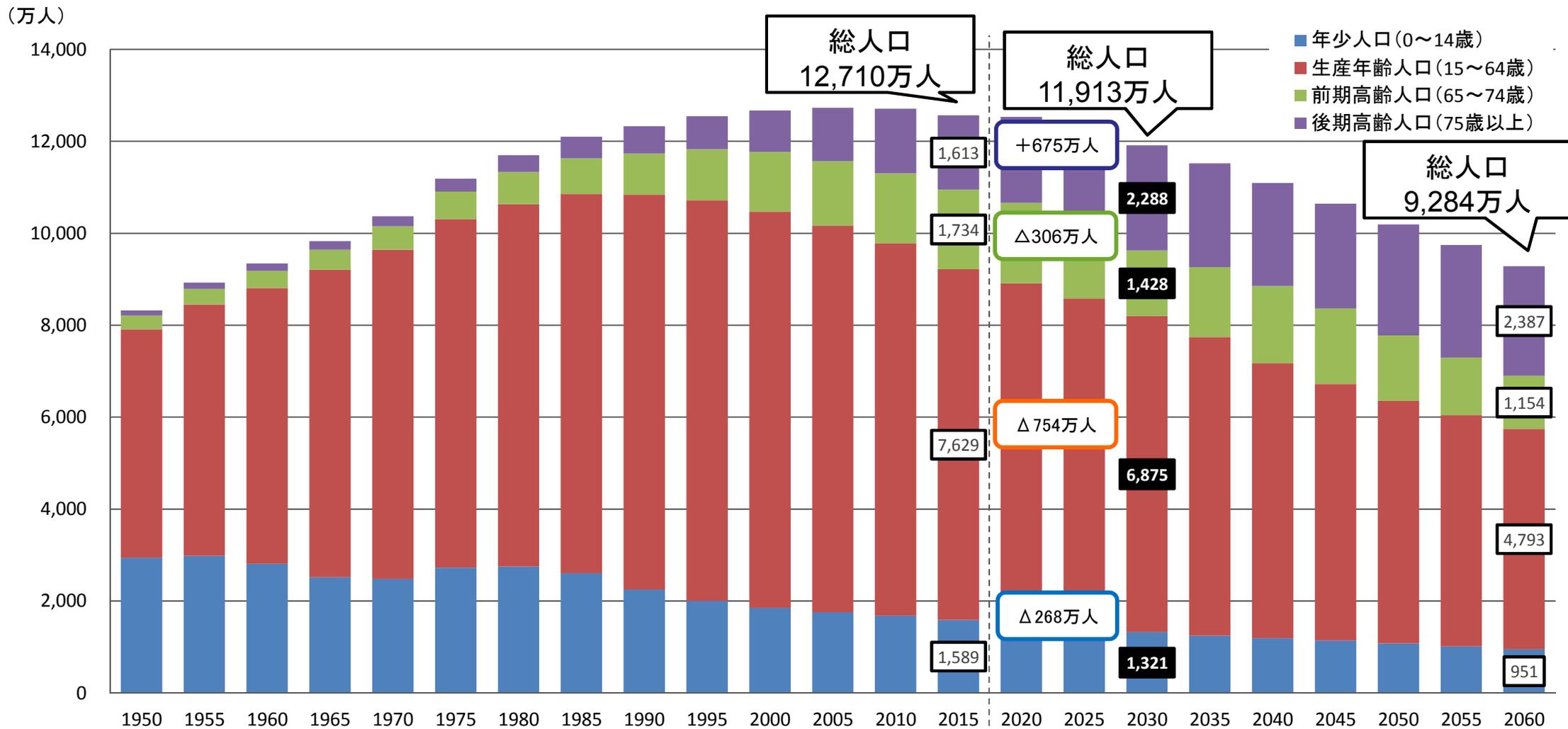
住生活に関する社会経済情勢の変化

| | |
|--------------------------------|-----|
| 切迫する自然災害の現状 | 87 |
| 密集市街地の現状 | 88 |
| 部門別のエネルギー消費の推移 | 89 |
| 人口の低密度化と地域的偏在（2015年→2050年） | 90 |
| 地方都市の現状と課題 | 91 |
| 地方部で利用減・廃止が進む乗り合いバス | 92 |
| 地方の車依存と高齢者の運転免許返納 | 93 |
| 建設業における就業者の状況 | 94 |
| 大工就業者数の推移 | 95 |
| 訪日外国人旅行者数の推移と外国人の在留等をめぐる状況 | 96 |
| 外国人受け入れ分野における受け入れ見込み数 | 97 |
| 外国人の居住状況 | 98 |
| 住宅確保配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況 | 99 |
| ネットショッピングの利用が拡大 | 100 |
| Eコマース市場の拡大と物流の変化 | 101 |
| 食生活の変化 | 102 |
| J-REITの保有不動産に占める住宅・ヘルスケア施設の割合 | 103 |
| 賃貸共同住宅の不適合事案に関する対応の状況 | 104 |
| ハウスメーカーの海外進出状況 | 105 |
| 住宅政策の制度的枠組みの変遷 | 106 |
| 住生活基本計画（全国計画）＜平成18年9月19日閣議決定＞ | 107 |
| 住生活基本計画（全国計画）①＜平成23年3月15日閣議決定＞ | 108 |
| 住生活基本計画（全国計画）②＜平成23年3月15日閣議決定＞ | 109 |

居住者・世帯の状況

人口の推移と将来推計(年齢層別)

- 我が国の総人口は、2010年（平成22年）にピークとなり、以降は減少していく見通し
- 2015年から2030年までに高齢人口は約369万人増加（後期高齢人口は約675万人増加するのに対し、前期高齢人口は約306万人減少）する一方、生産年齢人口は約754万人、年少人口は268万人減少の見通し
- 2015年から2060年までをみると、高齢人口は約194万人増加（後期高齢人口は約774万人増加するのに対し、前期高齢人口は約580万人減少）する一方、生産年齢人口は約2,836万人、年少人口は約638万人減少の見通し



(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口

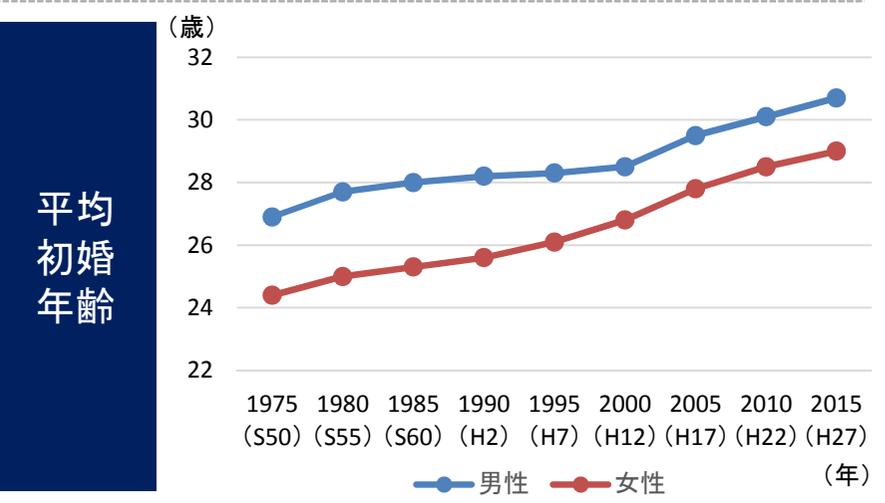
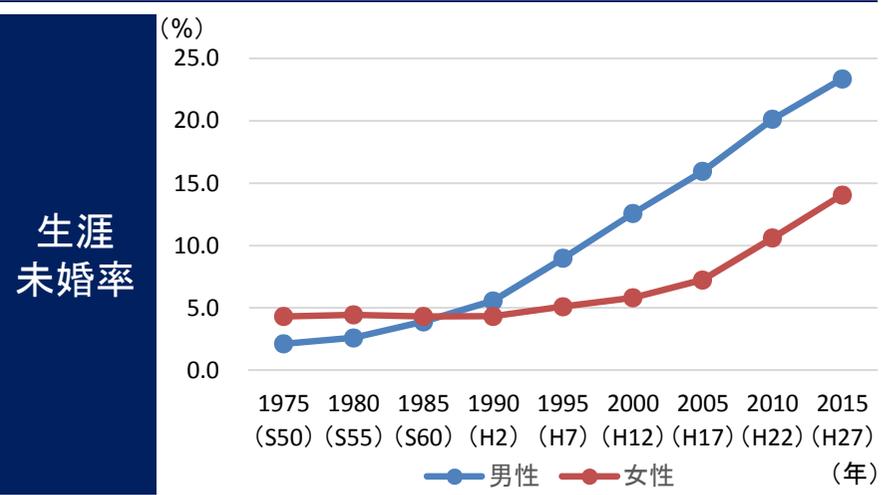
(注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

出典:総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

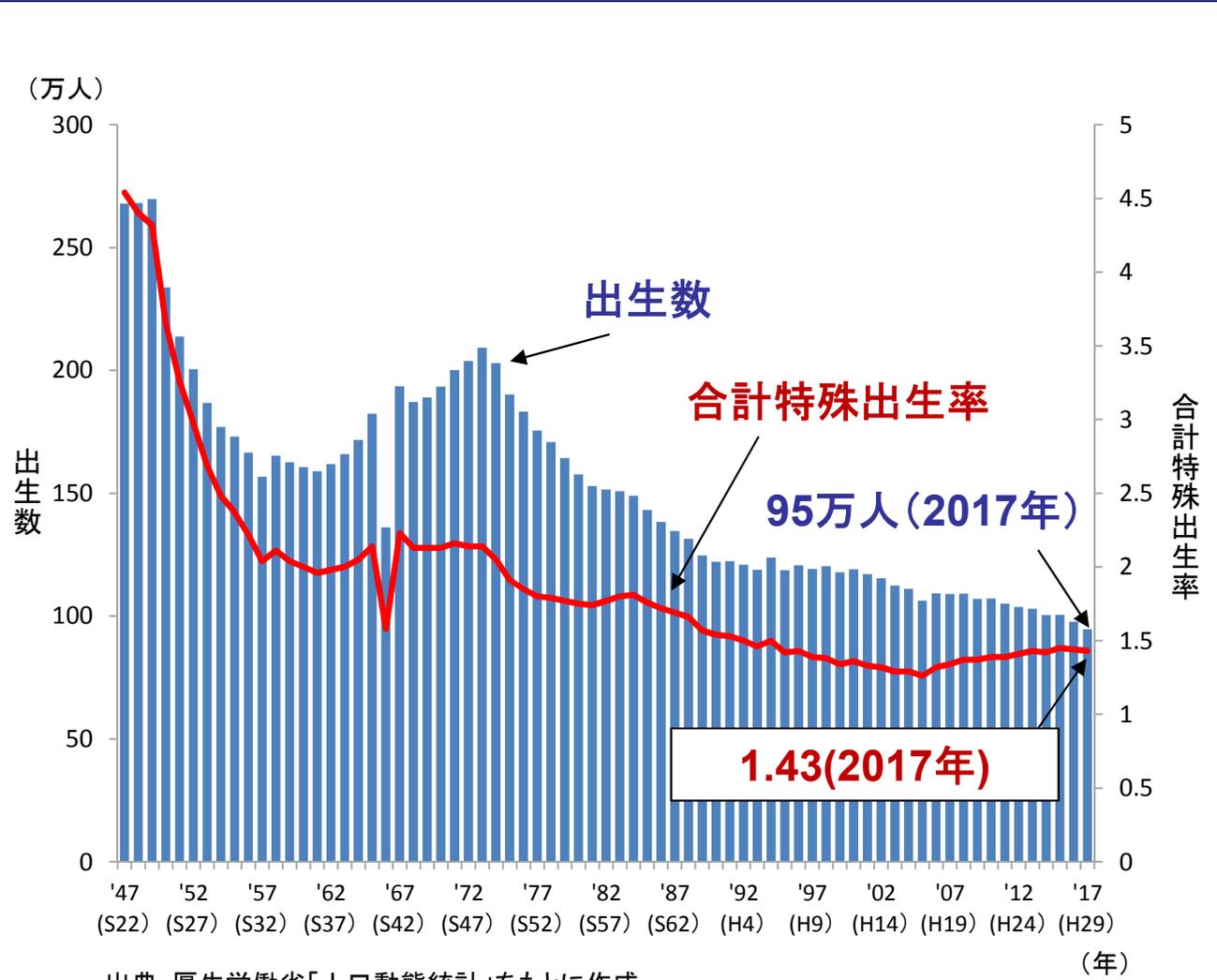
生涯未婚率と平均初婚年齢、合計特殊出生率と出生数の推移

- 生涯未婚率、平均初婚年齢は直近30年程度で上昇している
- 2006年から合計特殊出生率はやや上昇しているが、出産する女性の人口が減少しているため、出生数は減少傾向

生涯未婚率*と平均初婚年齢の推移



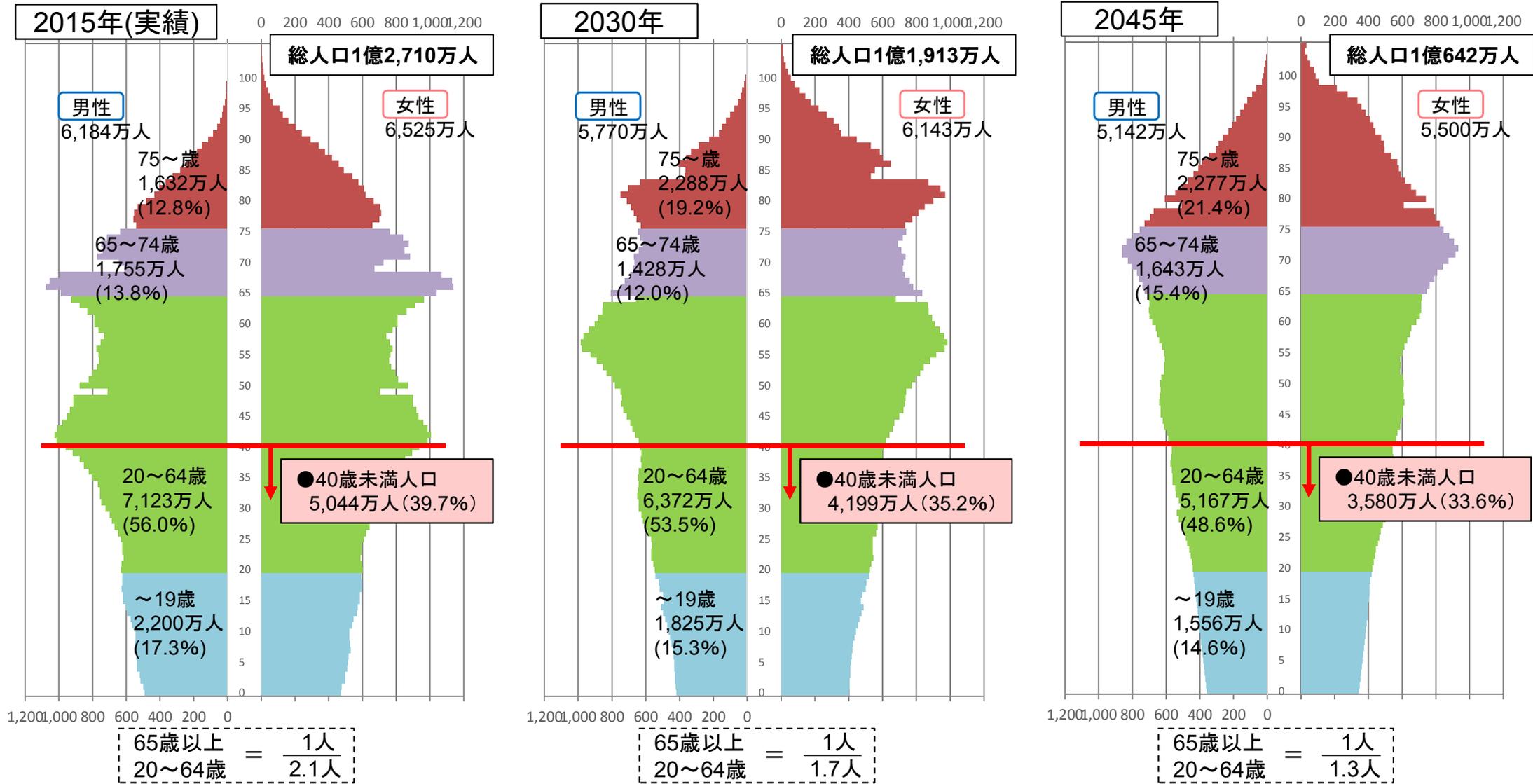
合計特殊出生率と出生数の推移



*50歳時点で一度も結婚をしたことのない人の割合
 出典: 人口統計資料集、厚生労働省「人口動態統計」

出典: 厚生労働省「人口動態統計」をもとに作成。

- 2015年には、1人の高齢者を2.1人で支えている社会構造が、2030年には1人の高齢者を1.7人で、2045年には1人の高齢者を1.3人で支える社会構造になると推定
- 40歳未満の人口も年々落ち込み、2045年には3,580万人まで減少



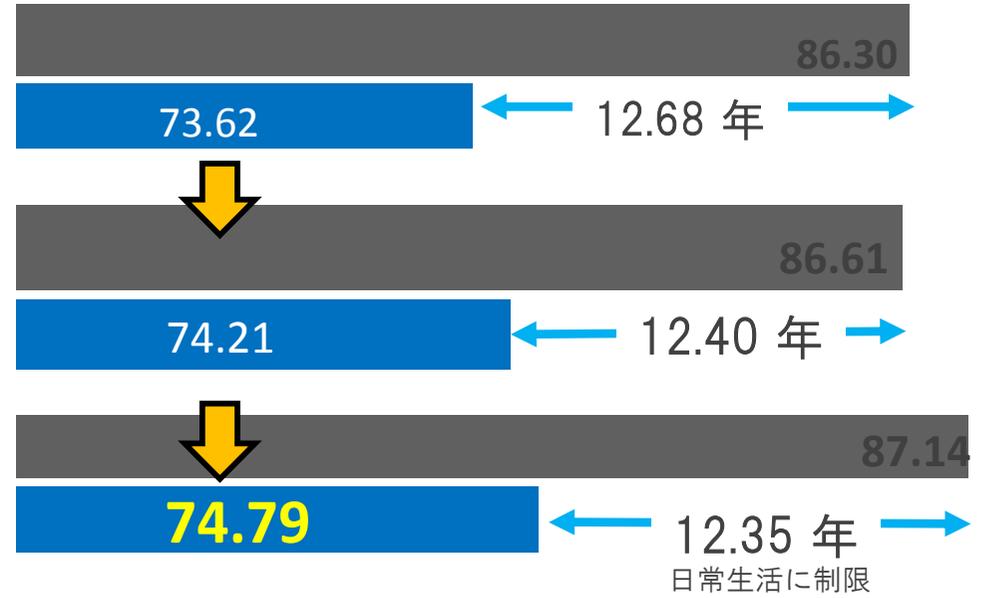
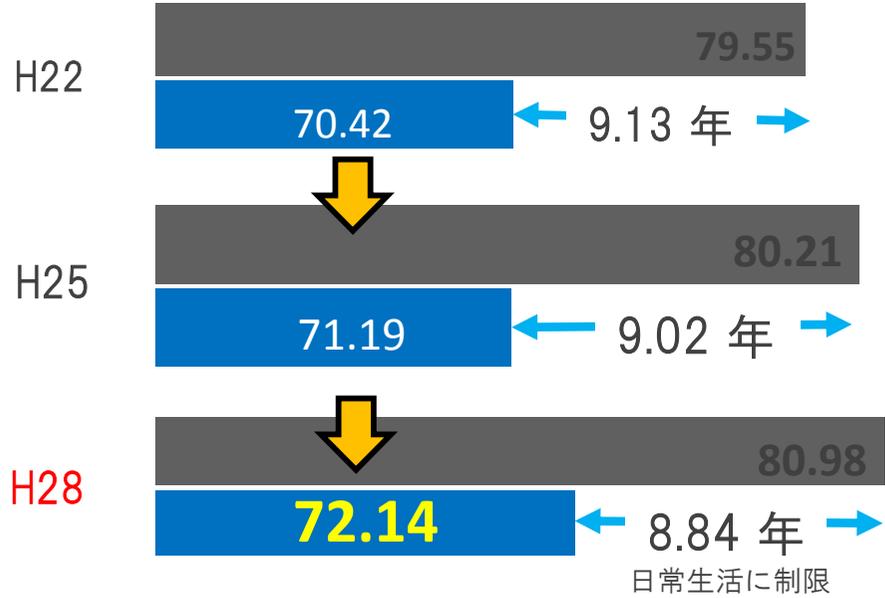
出典：2015年：総務省「国勢調査」
 2030年：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(出生中位(死亡中位)推計)
 2045年：同上

健康寿命：日常生活に制限のない期間

■ 平均寿命 ■ 健康寿命

男性

女性



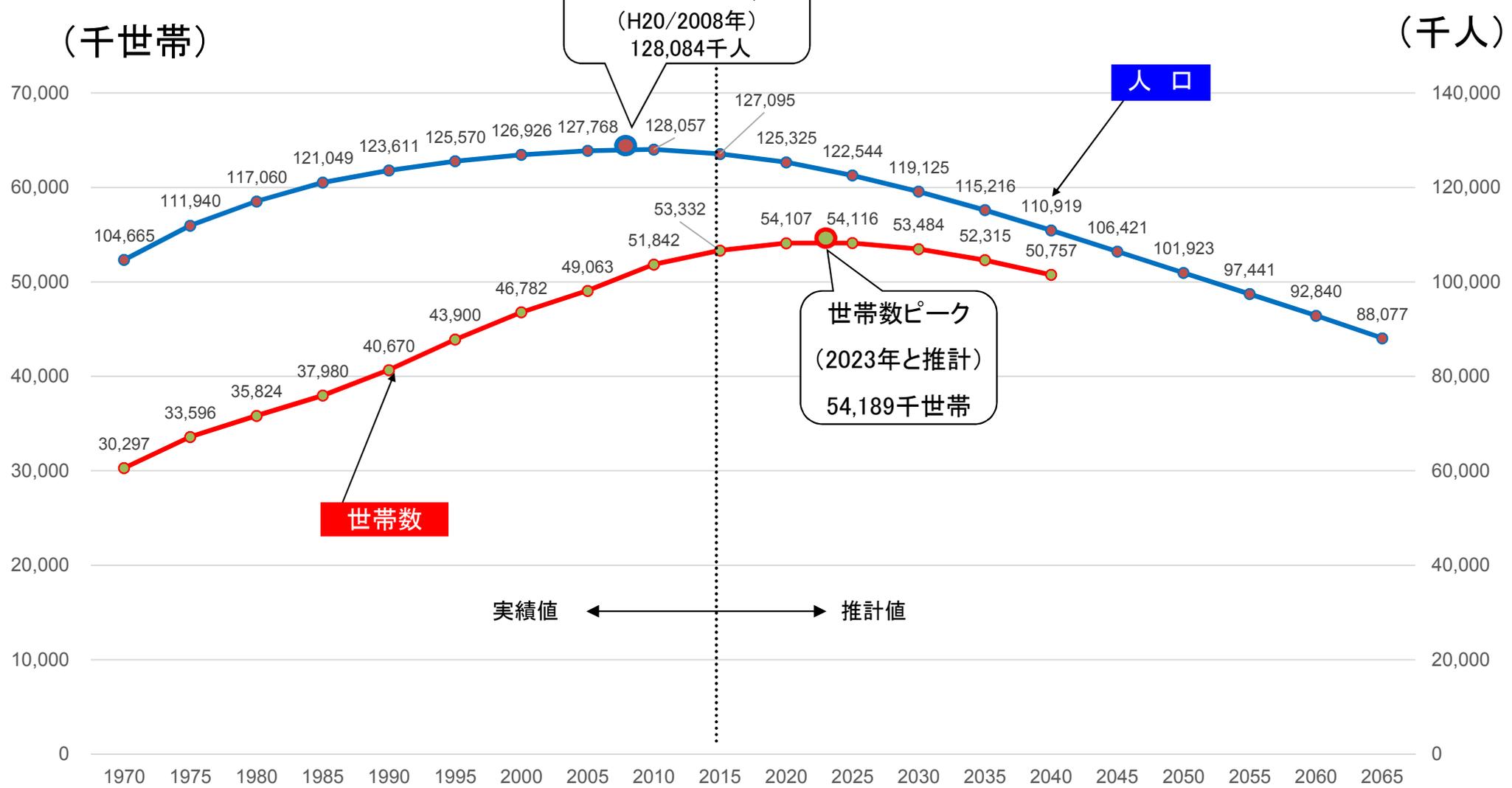
※健康日本21（第二次）の目標：平均寿命の増加分を上回る健康寿命の増加（平成34年度）
 日本再興戦略及び健康・医療戦略の目標：「2020年までに国民の健康寿命を1歳以上延伸」（平成32年）

- 平成28年の健康寿命は**男性72.14年、女性74.79年**
- 健康寿命は**男性1.72年、女性1.17年延伸**（対平成22年）
- 日常生活に制限のある期間は**男性0.29年、女性0.33年短縮**（対平成22年）

【資料】
 ○平均寿命：厚生労働省「平成22年完全生命表」「平成25年完全生命表」「平成28年簡易生命表」
 ○健康寿命：厚生労働省「平成22年/平成25年/平成28年簡易生命表」、厚生労働省「平成22年/平成25年/平成28年人口動態統計」
 厚生労働省「平成22年/平成25年/平成28年国民生活基礎調査」、総務省「平成22年/平成25年/平成28年推計人口」

- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる（推計）

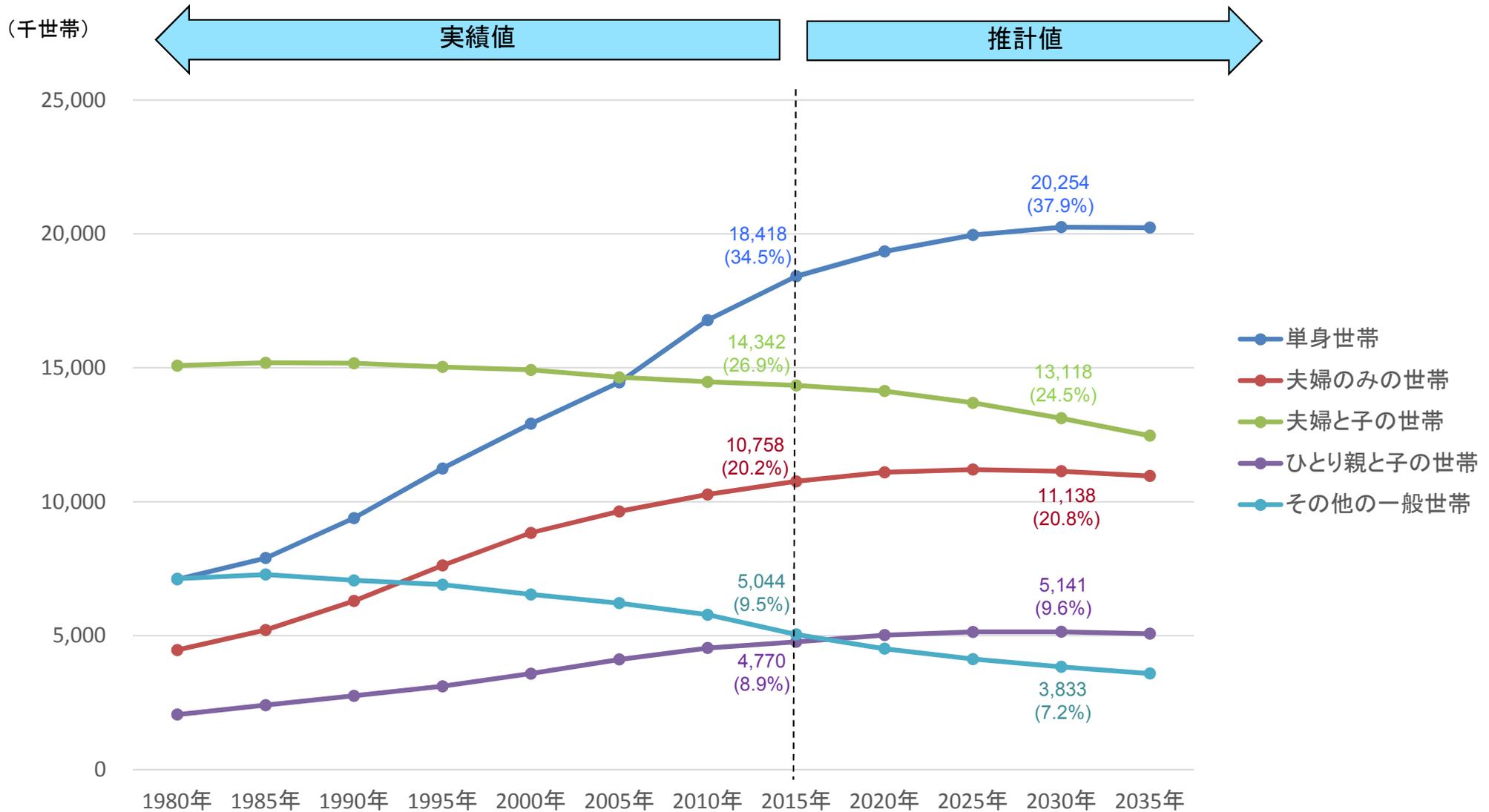
【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料) 実績値: 総務省「国勢調査」(2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))
 推計値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」[出生中位(死亡中位)推計]
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

(年)

- 2010年には単身世帯が最も多い類型（総世帯の1/3）となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し

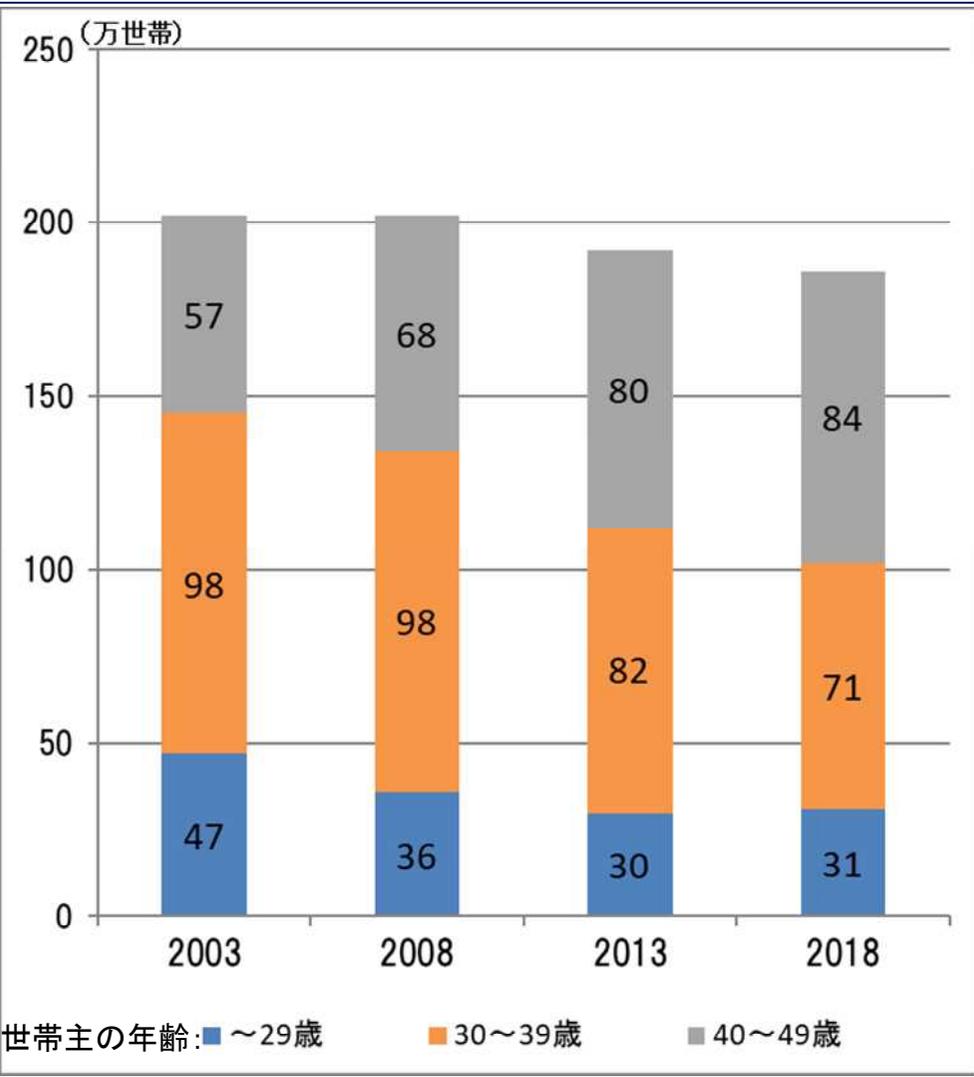


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

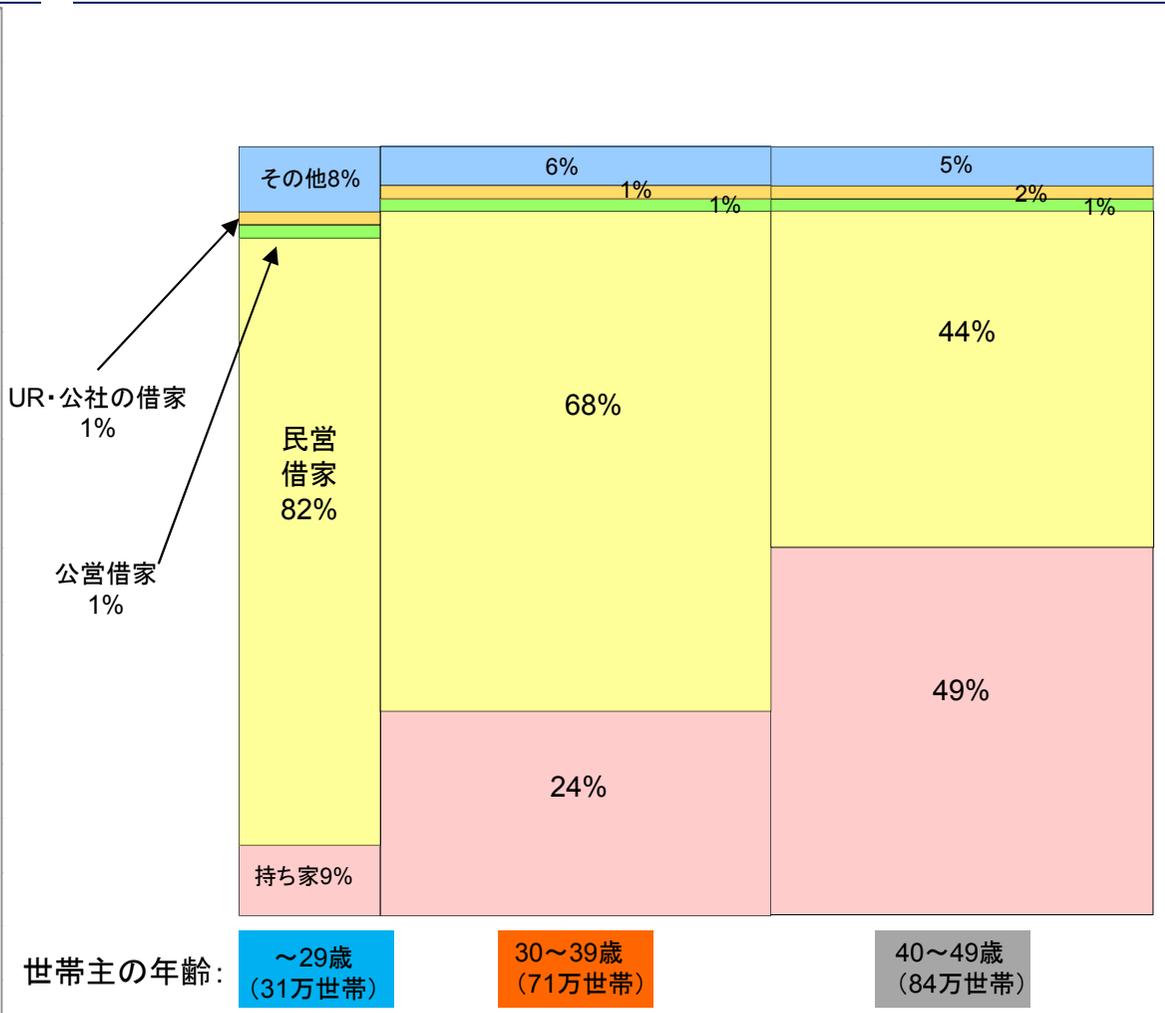
出典: 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

○夫婦のみの世帯(～49歳)は186万世帯(2018年)であり、若い世帯ほど借家住まいが多い

夫婦のみの世帯数の推移



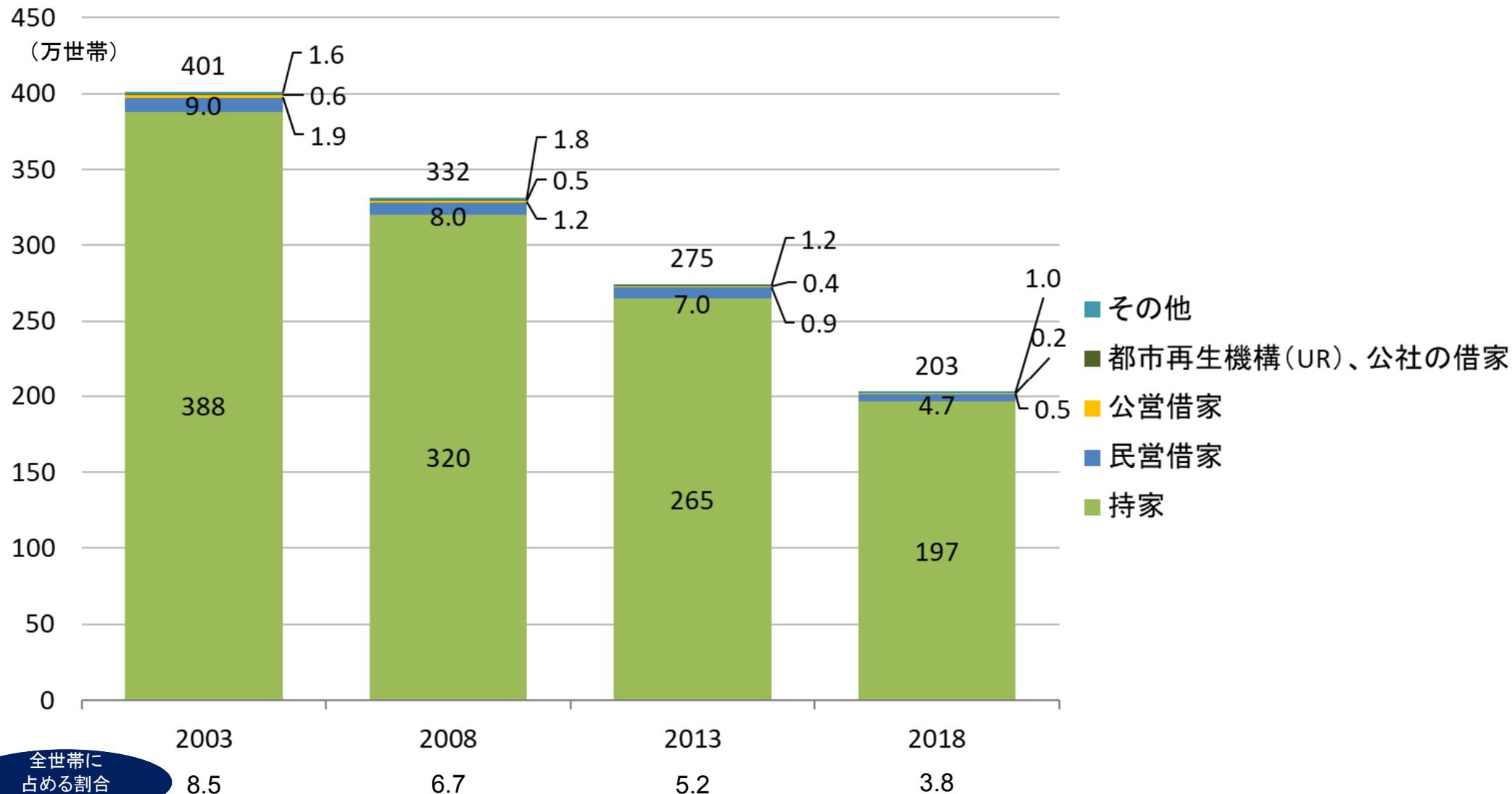
年齢別の住宅種別(2018年)



出典 平成30年住宅・土地統計調査

○三世代同居の世帯数は減少傾向にあり、2013年で約274万世帯で全世帯の約5.2%を占める

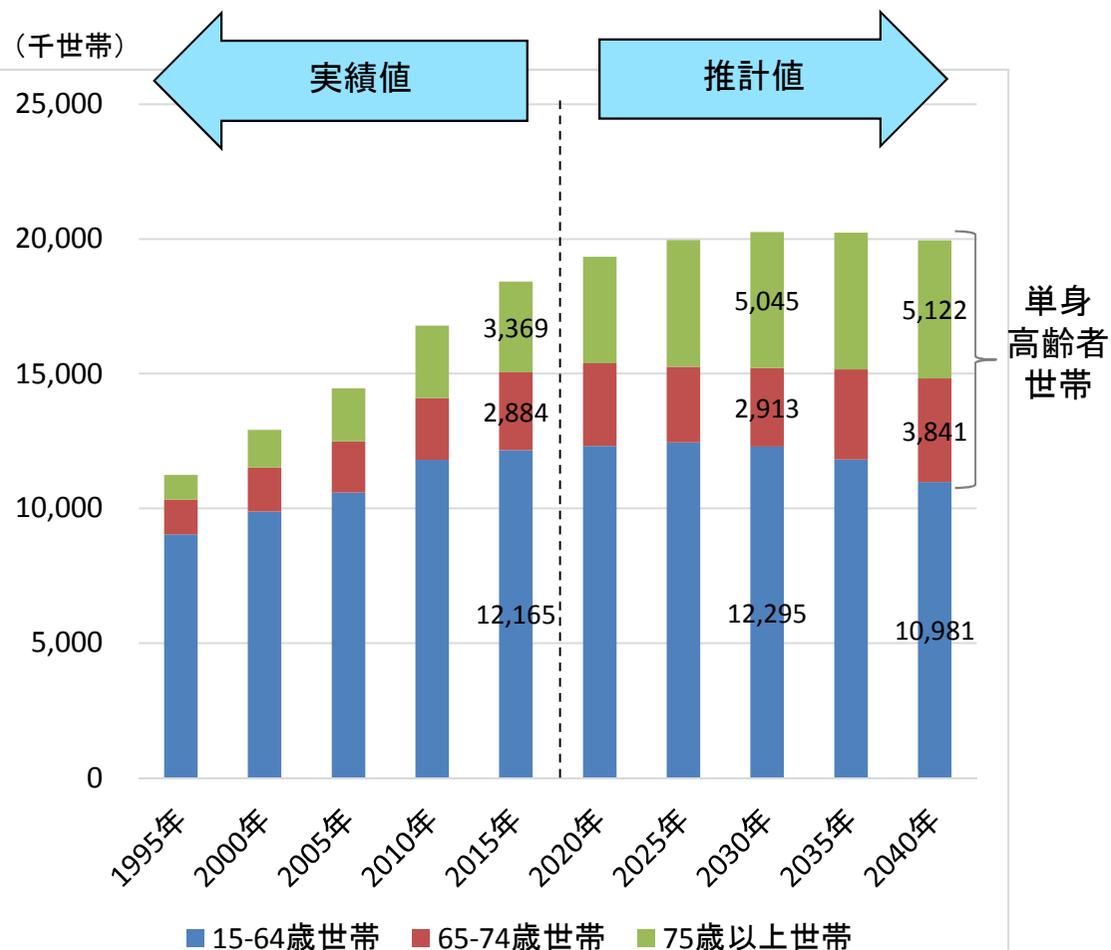
○三世代同居のうち、持家世帯が大多数を占めており、2013年で約265万世帯



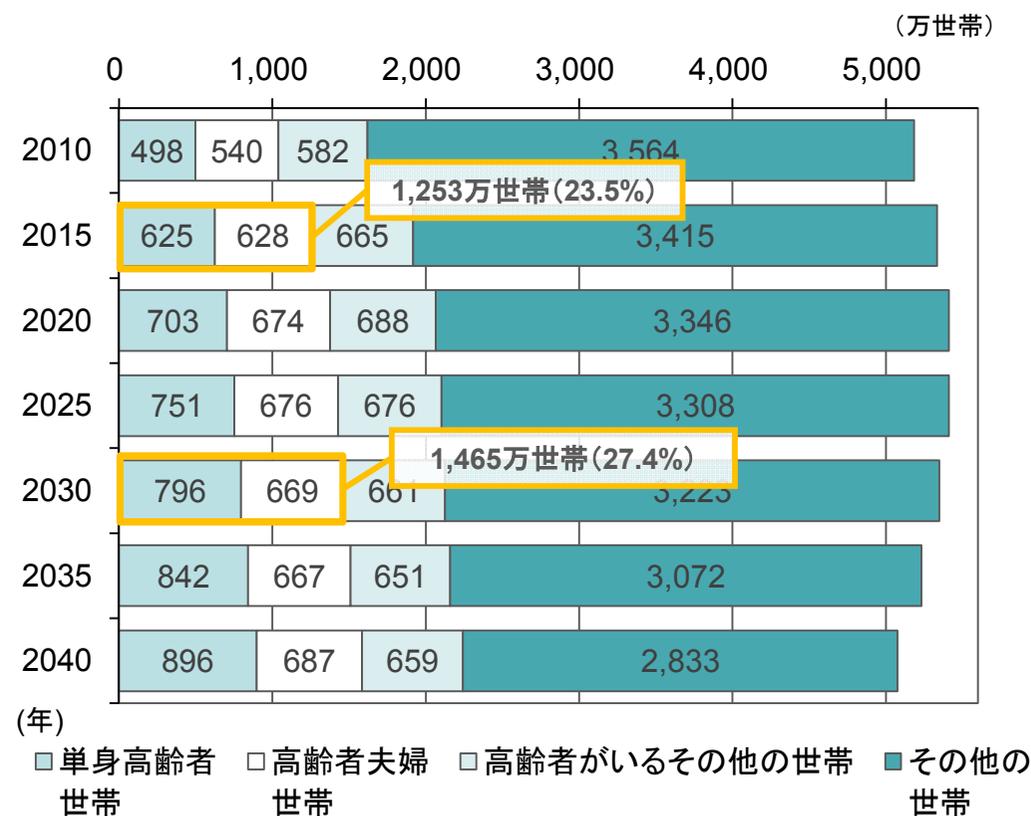
注1 三世代同居は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」が対象
 注2 「その他」の住宅は、給与住宅、住宅以外の建物に居住する世帯、住宅の所有の関係が不詳のものを含む
 出典：平成30年住宅・土地統計調査

- 今後、単身高齢者世帯は増加し、2030年には約800万世帯に迫る見通し
- 今後、高齢者夫婦世帯も増加し、単身高齢者世帯と合わせると2030年には約1,500万世帯となる見通し

【年齢別単身世帯数の推移】



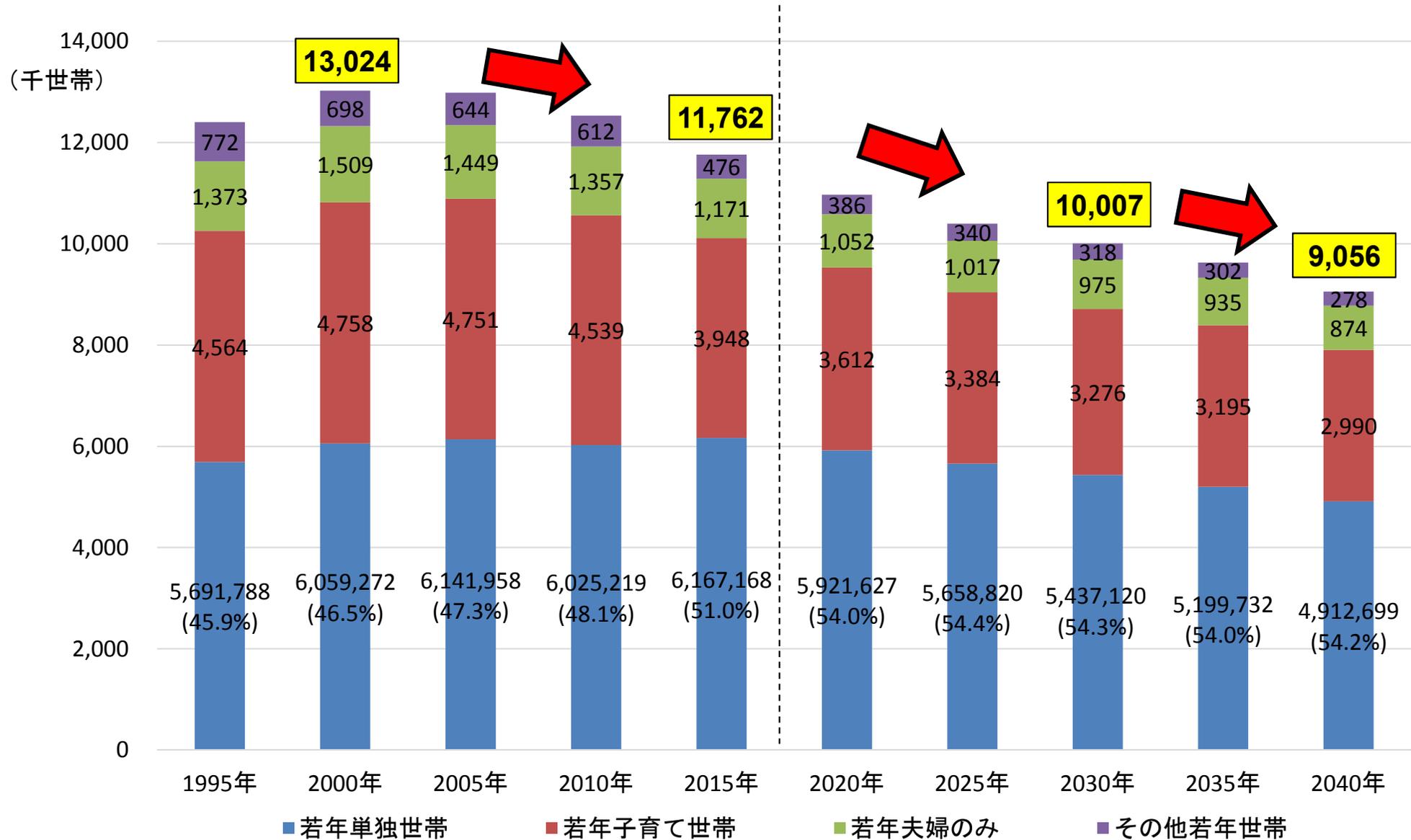
【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

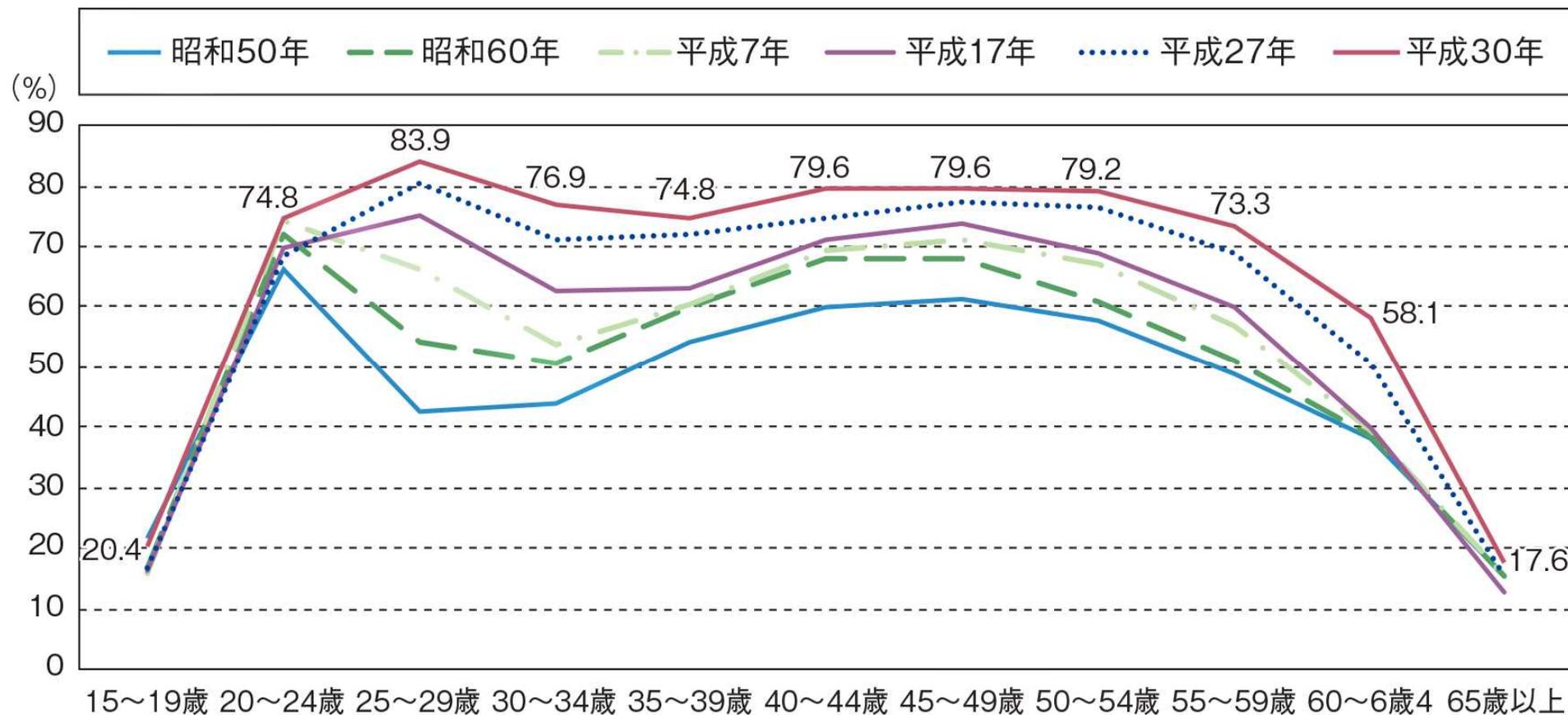
- 若年世帯数（40歳未満の世帯）は、2040年には2000年の約7割となる約9,056千世帯にまで減少
- 若年世帯数のうち単独世帯数が2015年に半数を超え、その後半数以上で推移する見込み



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

○ 出産・子育て期（25歳～44歳）の女性の就業率は年々増加傾向

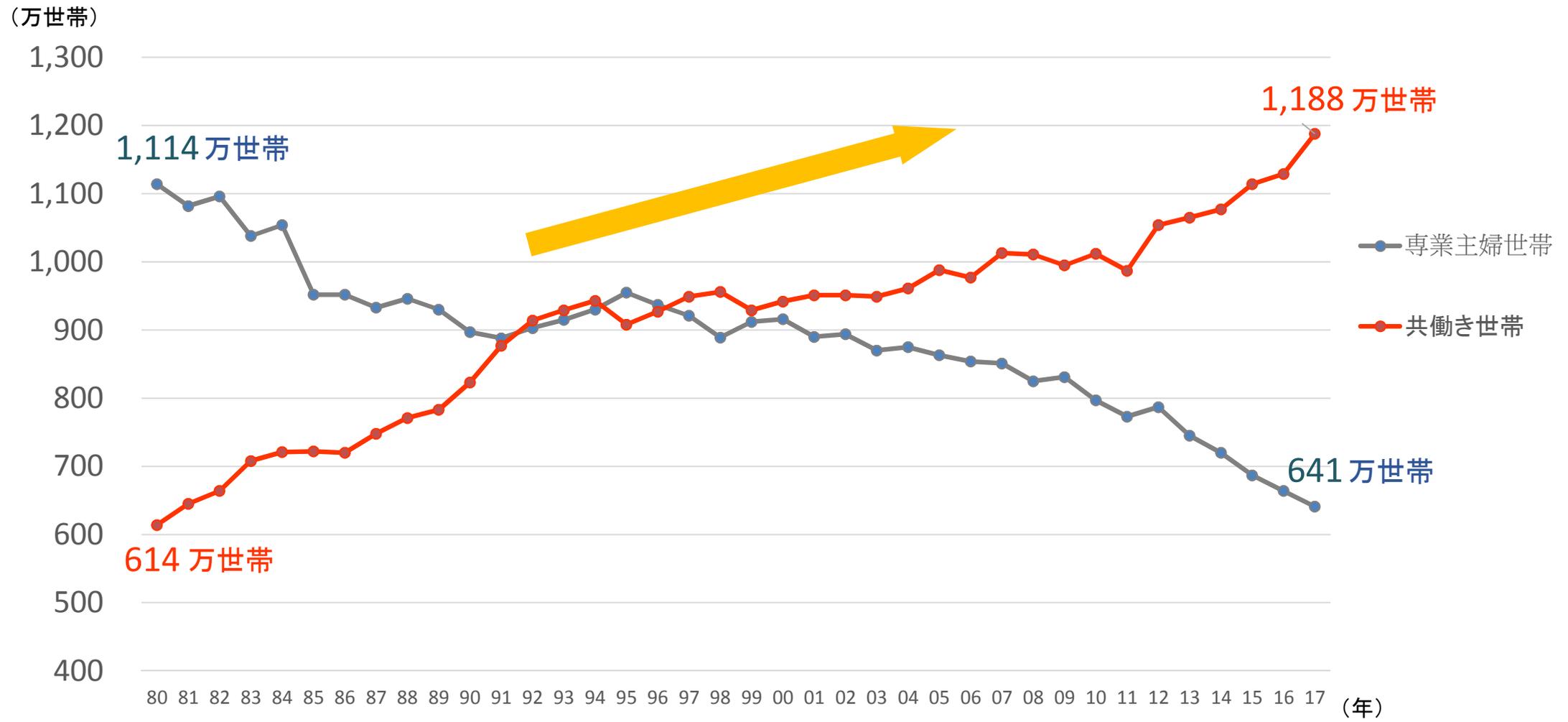
■女性の年齢階級別労働力率の推移



資料:総務省「労働力調査」より国土交通省作成

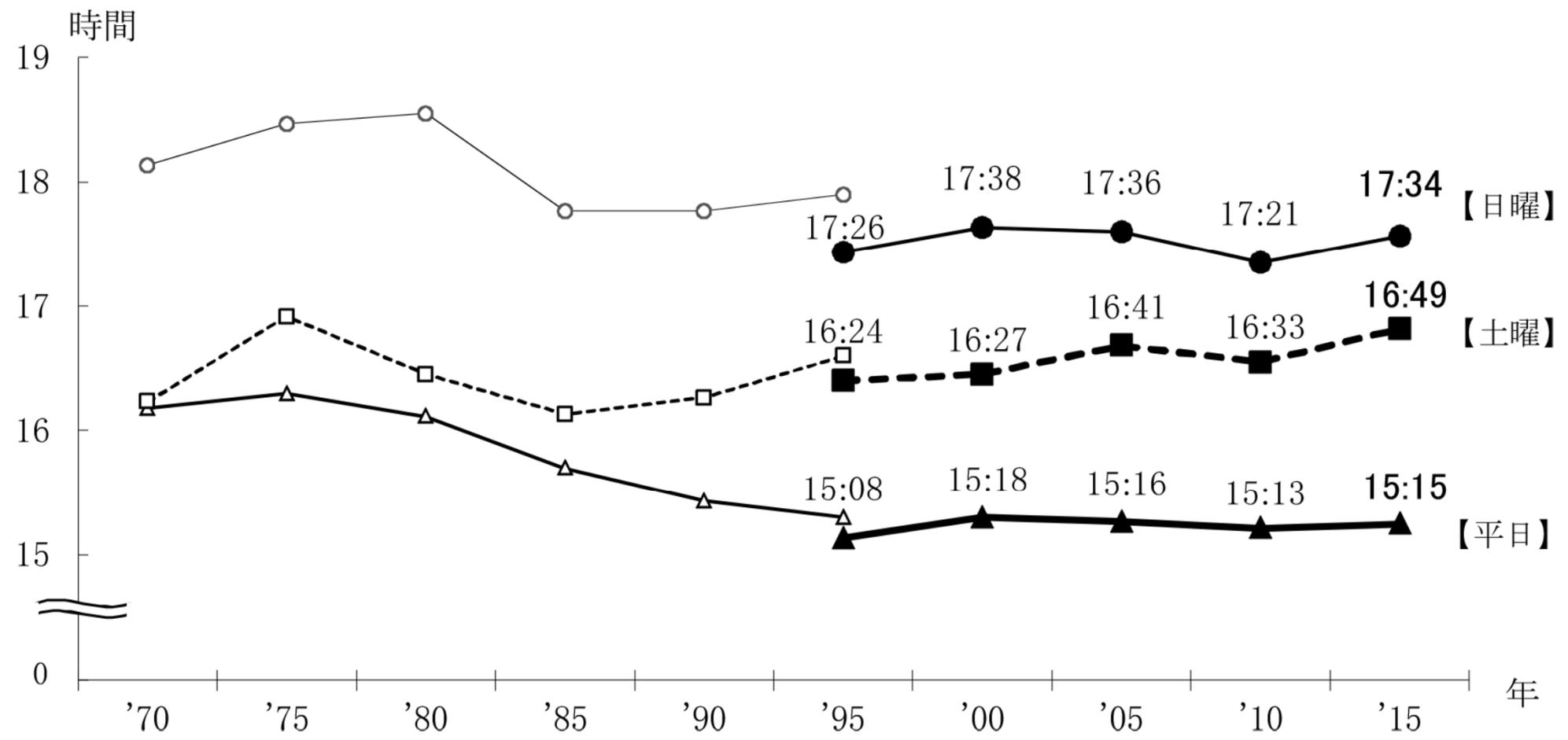
出典:令和元年版 土地白書

○ 共働き世帯数は増加しており（1980年：約614万世帯 → 2017年：約1,188万世帯）、専業主婦世帯の2倍弱となっている



出典：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査特別調査」、総務省「労働力調査(詳細集計)」
 注1「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者(非労働力人口及び完全失業者)の世帯。
 注2「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。
 注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

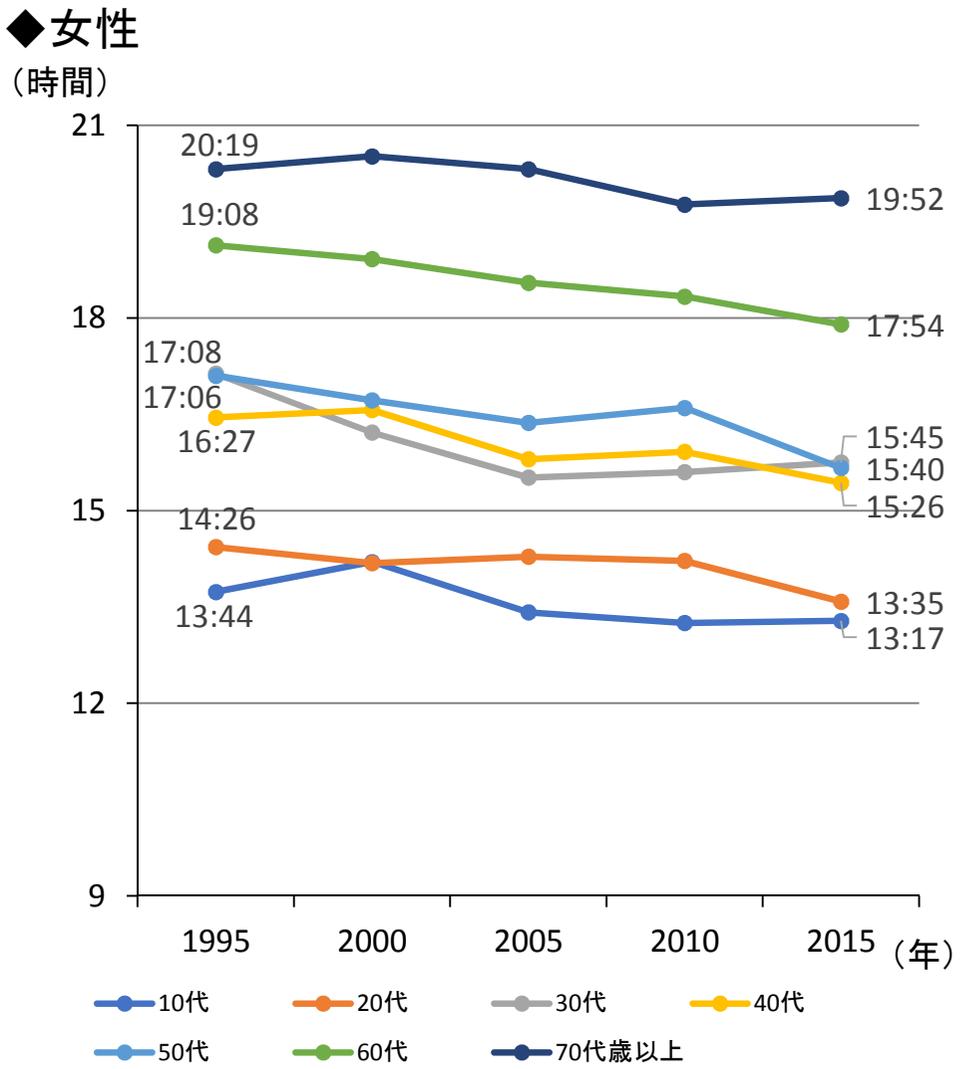
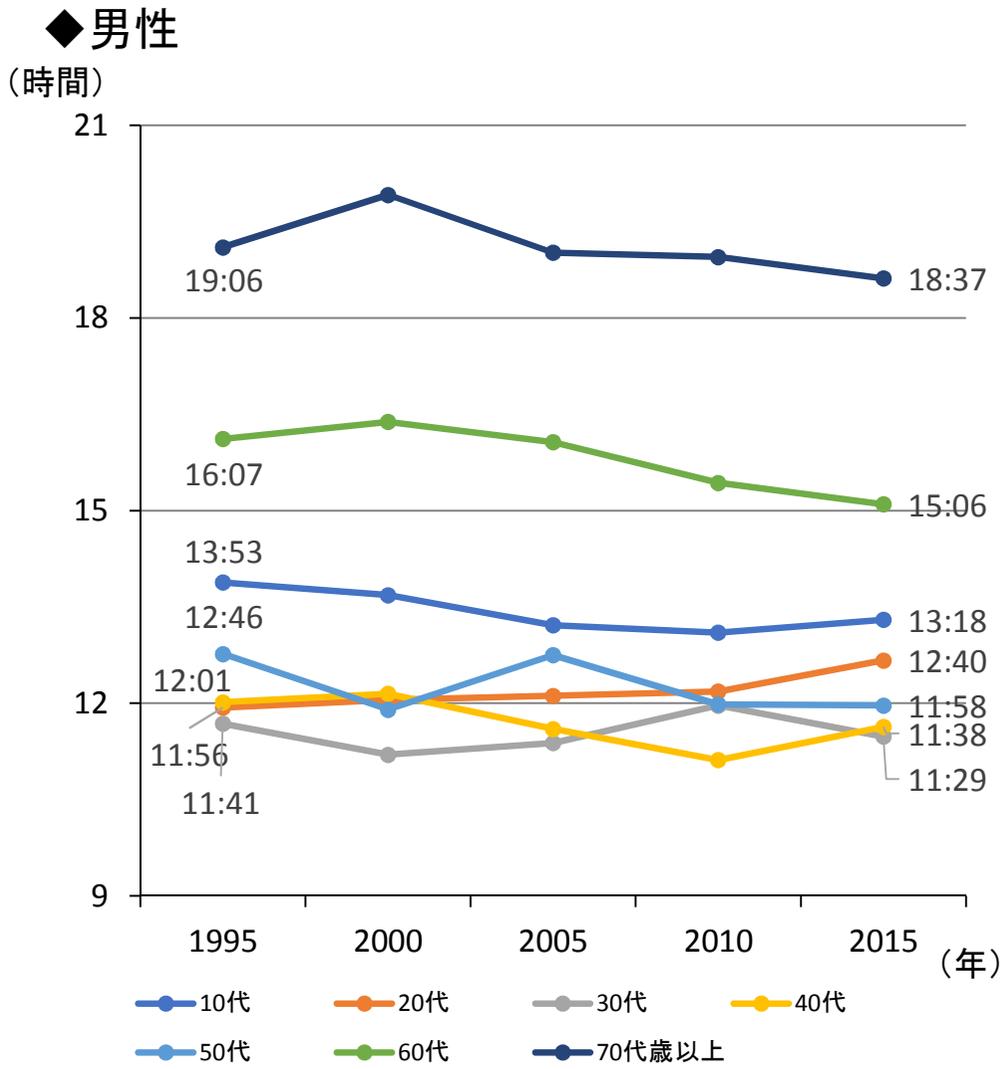
○ 住宅滞在時間は、国民全体で見ると平日は横ばい、土日は増加傾向



注：生活時間調査は1995年に調査方式を変更した。1970～95年(記号白抜き)は旧方式、1995～2015年(記号黒塗)は現行の方式による。1970年からの長期的な変化の方向を見るために、両方式の結果を併記したが、数値そのものを直接比較することはできない。

出典：「2015国民生活時間調査」(NHK放送文化研究所)

○ 平日の住宅滞在時間は、高齢者（60代、70代）は男女ともに減少傾向
 ○ 60歳未満においては、女性は概ね減少傾向だが男性は20代が上昇傾向



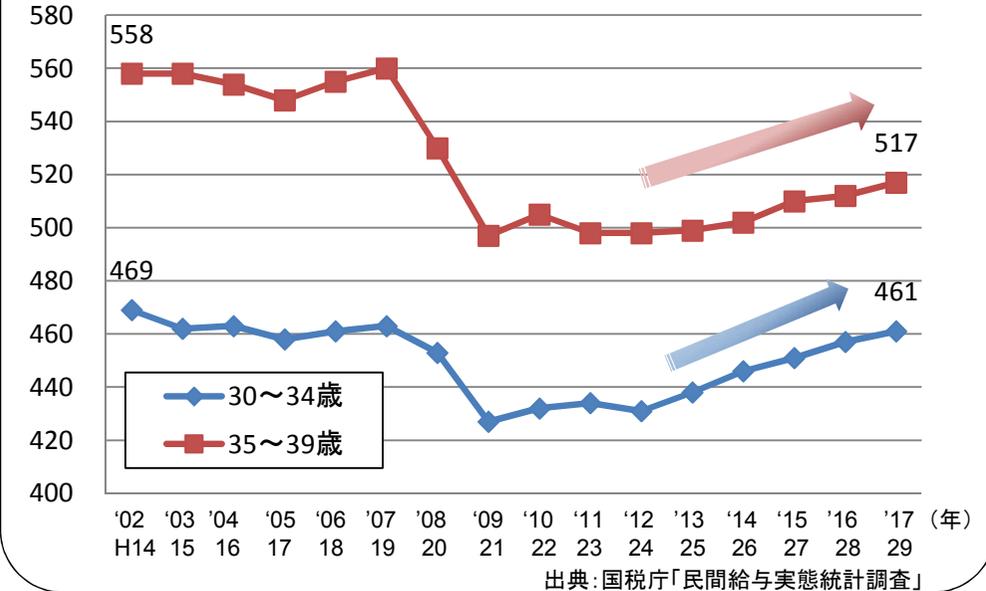
出典:「2015国民生活時間調査」(NHK放送文化研究所)

- 住宅の一次取得者層である30歳代の所得は、近年、回復傾向
- 全体として失業率が近年減少している一方、35歳～44歳における非正規雇用率はここ数年大きな変化はみられない

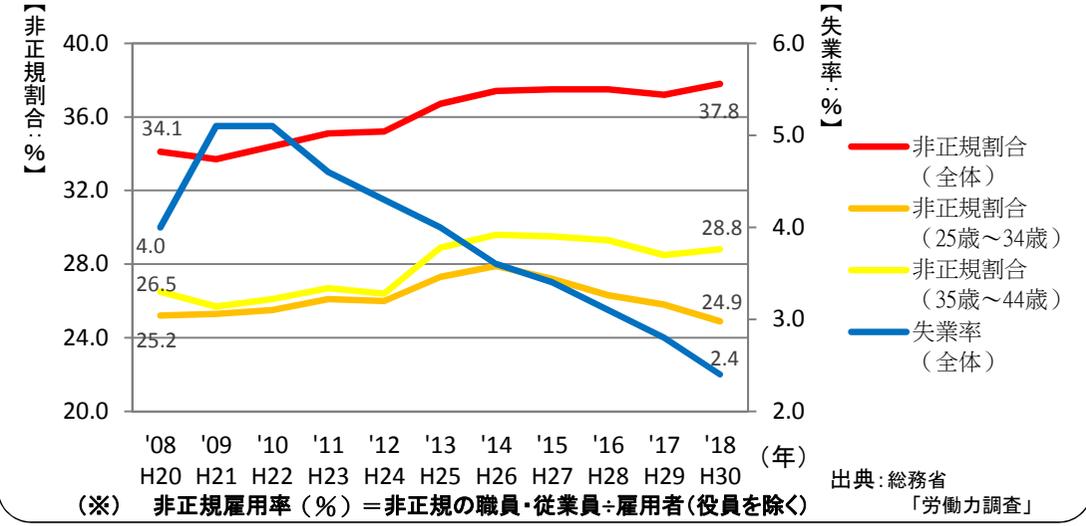
【年代別平均年収比較】

| 年齢 | 性別 | 平均年収(万円) | | | 2002～2017年 | | 2011～2017年 | |
|--------|----|----------|-------|-------|------------|--------|------------|--------|
| | | 2002年 | 2011年 | 2017年 | 減少額(万円) | 減少率(%) | 減少額(万円) | 減少率(%) |
| 25～29歳 | 男 | 380 | 367 | 393 | 13 | 3.4 | 26 | 7.1 |
| | 女 | 297 | 295 | 318 | 21 | 7.1 | 23 | 7.8 |
| 30～34歳 | 男 | 469 | 434 | 461 | -8 | -1.7 | 27 | 6.2 |
| | 女 | 310 | 296 | 315 | 5 | 1.6 | 19 | 6.4 |
| 35～39歳 | 男 | 558 | 498 | 517 | -41 | -7.3 | 19 | 3.8 |
| | 女 | 305 | 292 | 313 | 8 | 2.6 | 21 | 7.2 |
| 40～44歳 | 男 | 620 | 570 | 569 | -51 | -8.2 | -1 | -0.2 |
| | 女 | 289 | 284 | 308 | 19 | 6.6 | 24 | 8.5 |
| 45～49歳 | 男 | 655 | 623 | 630 | -25 | -3.8 | 7 | 1.1 |
| | 女 | 273 | 286 | 310 | 37 | 13.6 | 24 | 8.4 |
| 50～54歳 | 男 | 677 | 641 | 677 | 1 | 0.1 | 36 | 5.6 |
| | 女 | 277 | 276 | 302 | 25 | 9.0 | 26 | 9.4 |
| 55～59歳 | 男 | 671 | 616 | 669 | -2 | -0.3 | 53 | 8.6 |
| | 女 | 266 | 261 | 298 | 32 | 12.0 | 37 | 14.2 |

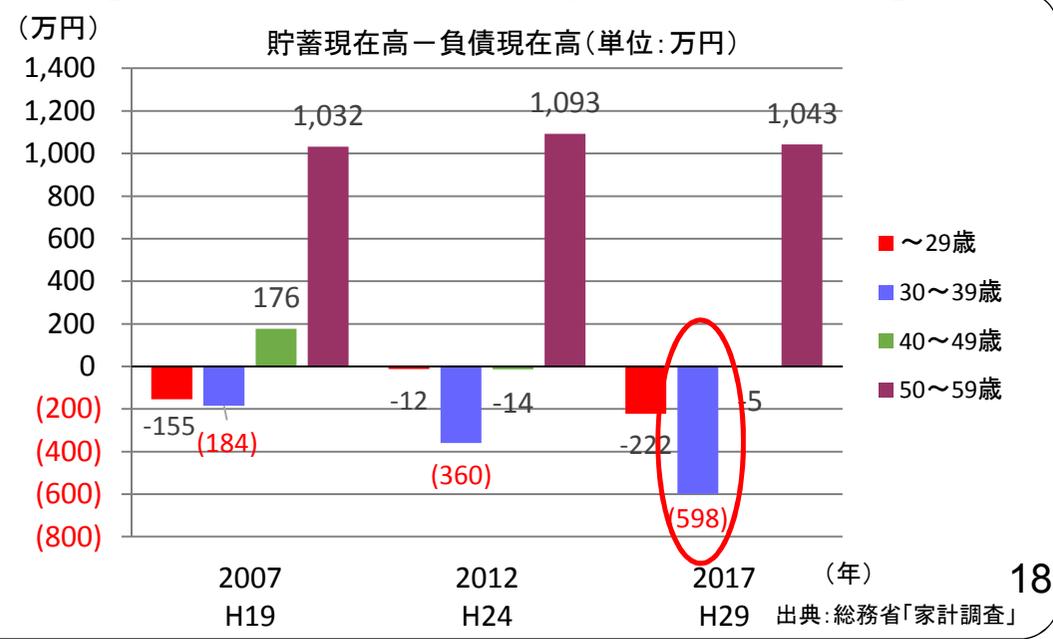
【30歳代男性の平均年収推移】



【非正規雇用率、失業率】

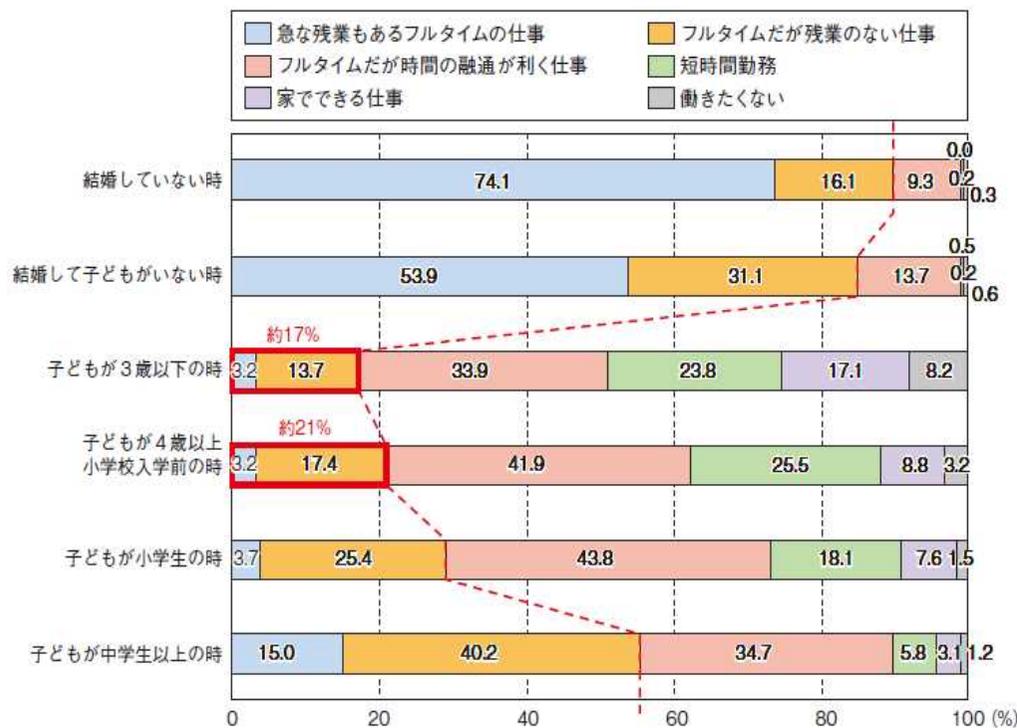


【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



- 出産後「子どもが3歳以下の時」及び「子どもが4歳以上小学校就学前の時」は、平成20年度においては、「急な残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が2割程度
- 平成29年度においては、「残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が4割を超えており、定時・フルタイムでの働き方の希望が増大

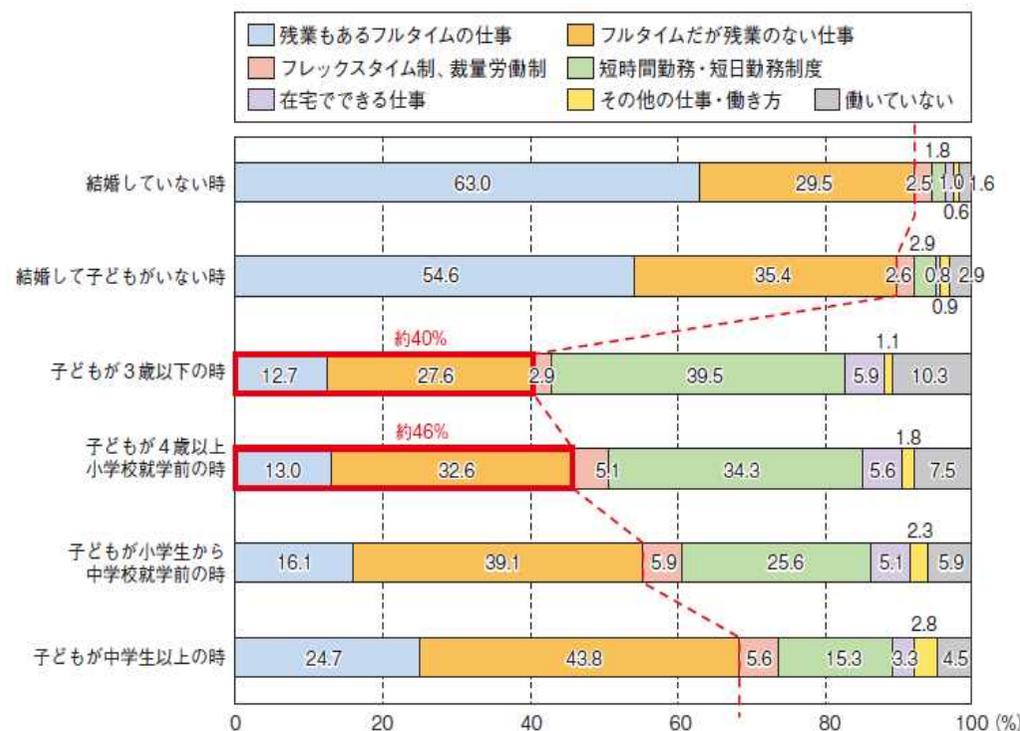
■平成20年度



資料：厚生労働省委託調査「平成20年度 両立支援に係る諸問題に関する総合的研究報告書」(平成21年3月)より国土交通省作成

注：未就学の子を持つ女性・正社員(n=1,028)

■平成29年度



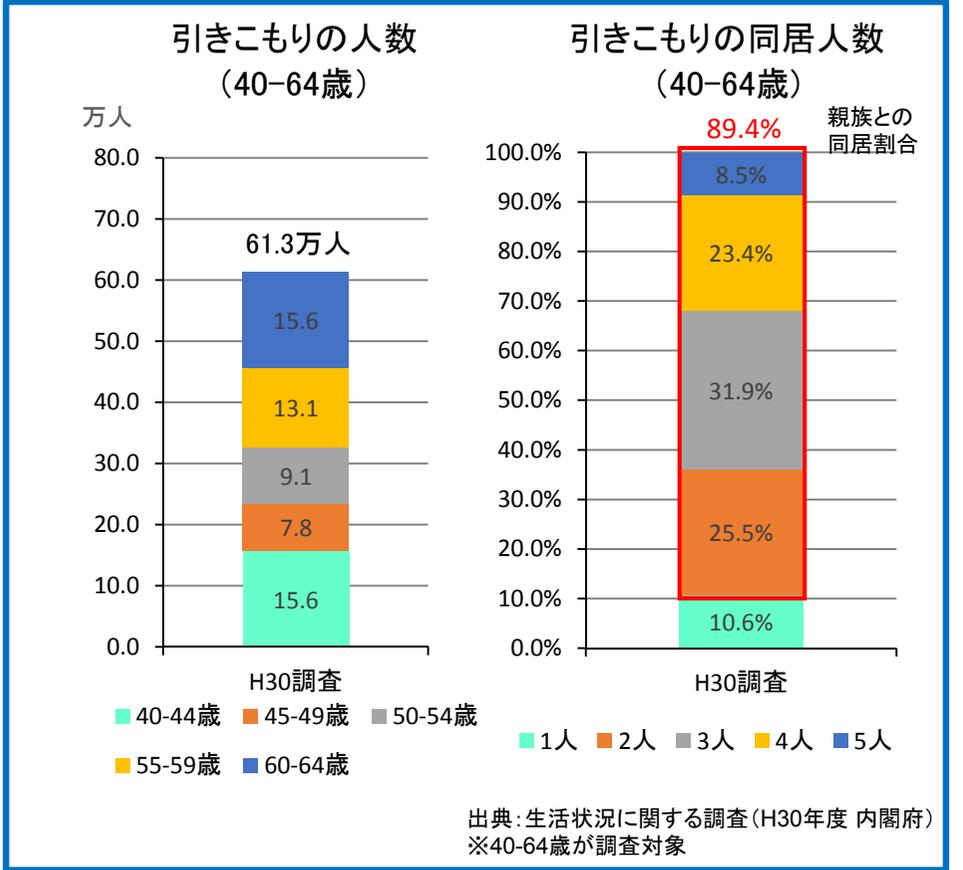
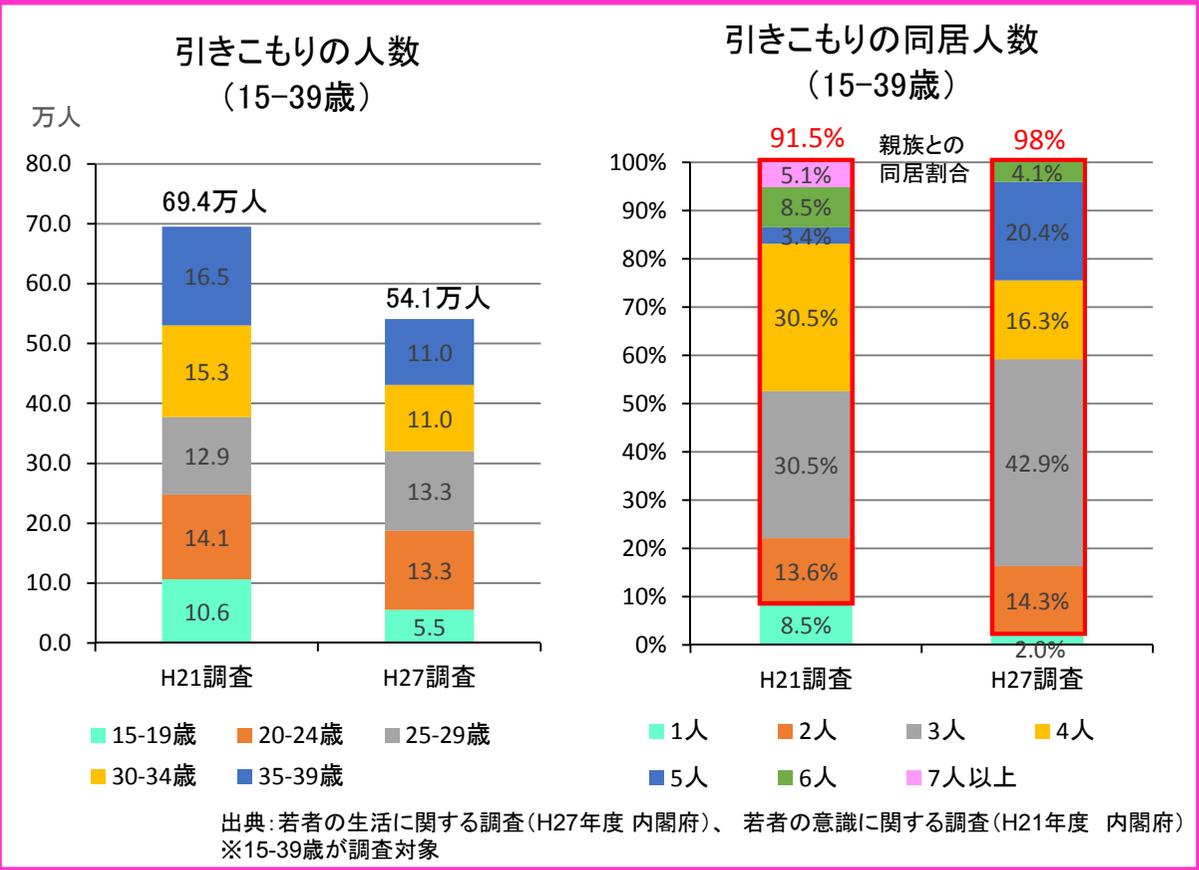
資料：厚生労働省委託調査「平成29年度 仕事と家庭の両立に関する実態把握のための調査研究事業報告書労働者アンケート調査結果」(平成30年1月)より国土交通省作成

注1：末子の年齢が満1歳以上満3歳未満、20～49歳の女性・正社員(n=797)

注2：「分からない」を選択した人を除く

注3：平成20年度調査結果との対比上、「短時間勤務・短日勤務制度」と「フレックスタイム制、裁量労働制」について、アンケートの選択順番とグラフ表示の順番を入れ替えている

○ 引きこもりの約90%が親族と同居



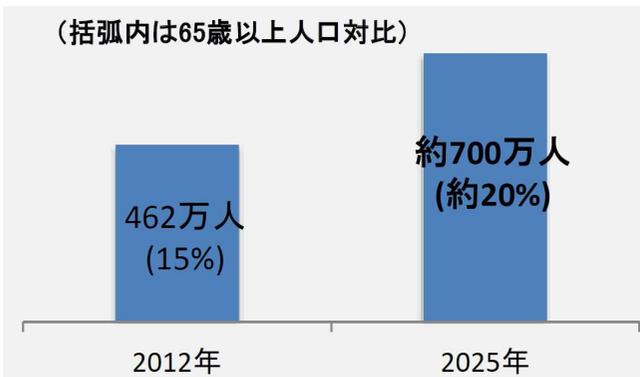
○「引きこもり」とは

- ・自室からほとんど出ない、自室からは出るが家から出ない、ふだんは家にいるが近所のコンビニなどには出かける、といった「狭義の引きこもり」に、ふだんは家にいるが自分の趣味に関する用事の時だけに外出する「準引きこもり」を加えたものとされている
- ・また、その状態が6ヶ月以上続いていること、原則として仕事をしていないこと等も要件となる。

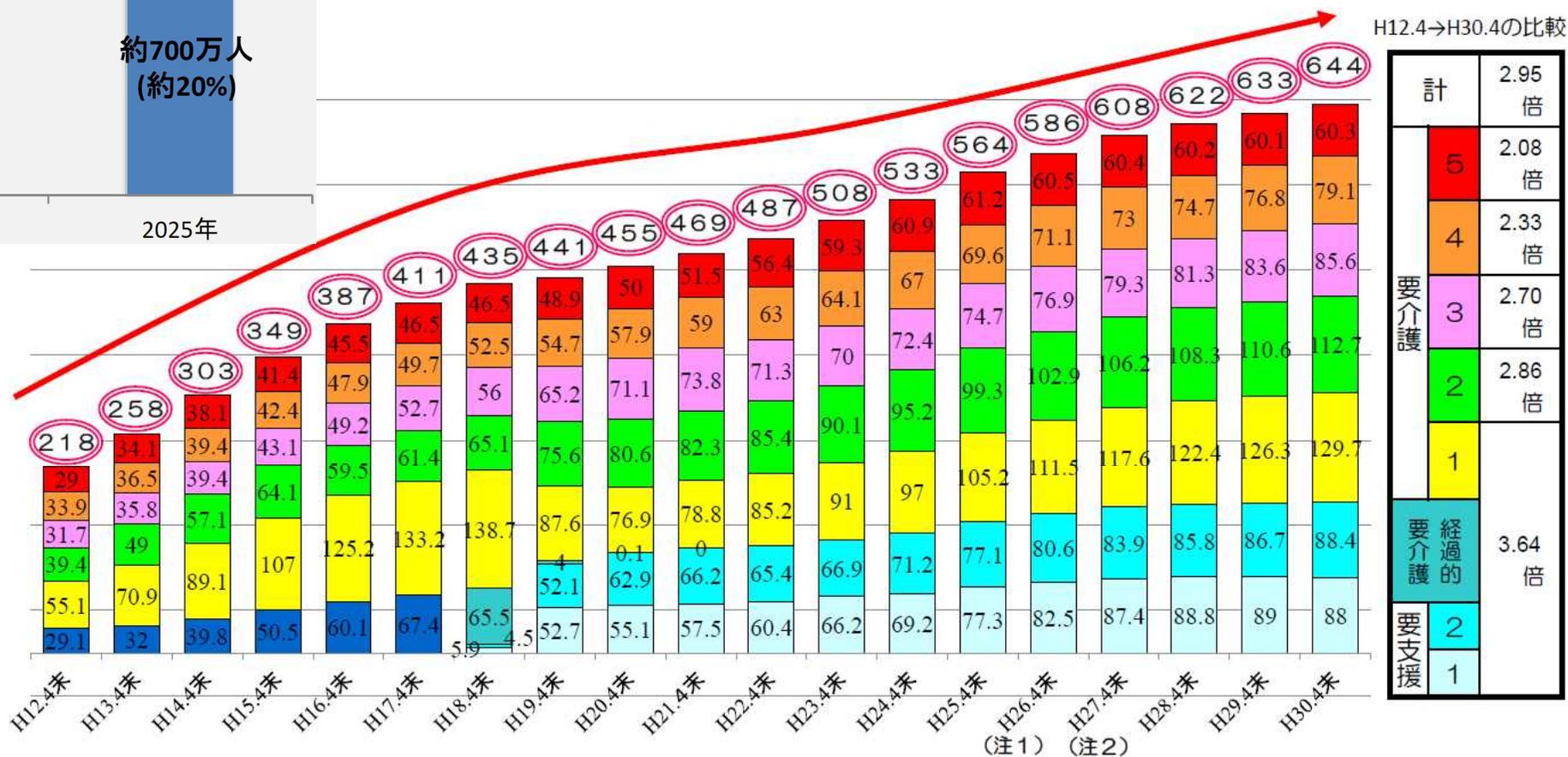
○主に生計を立てている者は、本人:29.8%、両親:34.1%、その他親族:8.5%、配偶者17%、年金又は生活保護10.6%であり、今後生活保護の増加に直結する可能性が高いのは、34.1%であるとも考えられる。(H30年40-64歳対象調査)

- 要介護（要支援）の認定者数は平成30年4月時点644万人。この18年間で約3倍に増加
- 65歳以上の高齢者では、認知症高齢者が増加

図：認知症高齢者人口の将来推計



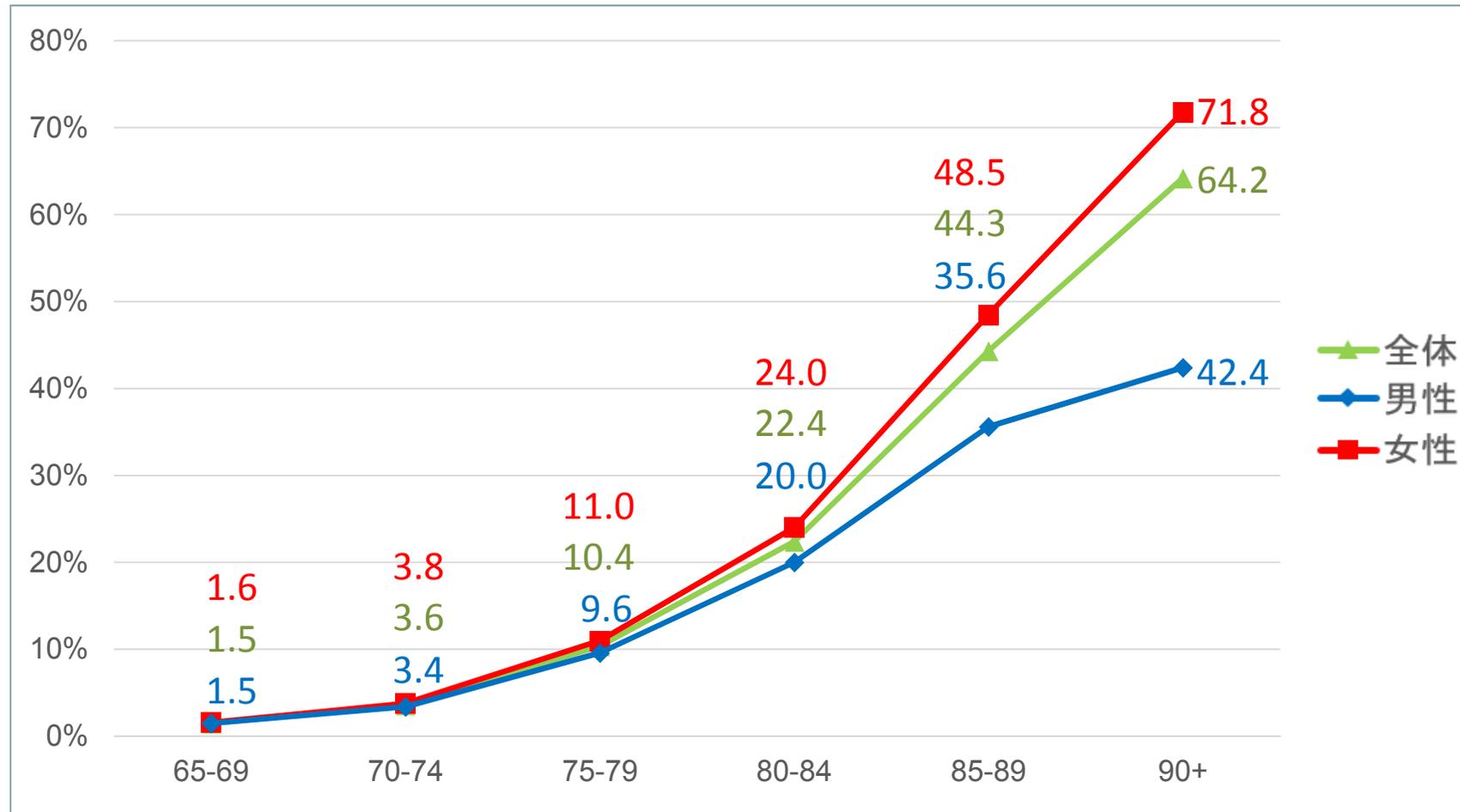
図：要介護度別認定者数の推移



■要支援 □要支援1 ■要支援2 ■経過的 ■要介護1 ■要介護2 ■要介護3 ■要介護4 ■要介護5

注1) 陸前高田市、大槌町、女川町、桑折町、広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町は含まれていない。
 注2) 楡葉町、富岡町、大熊町は含まれていない。

○ 年代別にみると80歳以上では5人に1人以上が認知症となっている



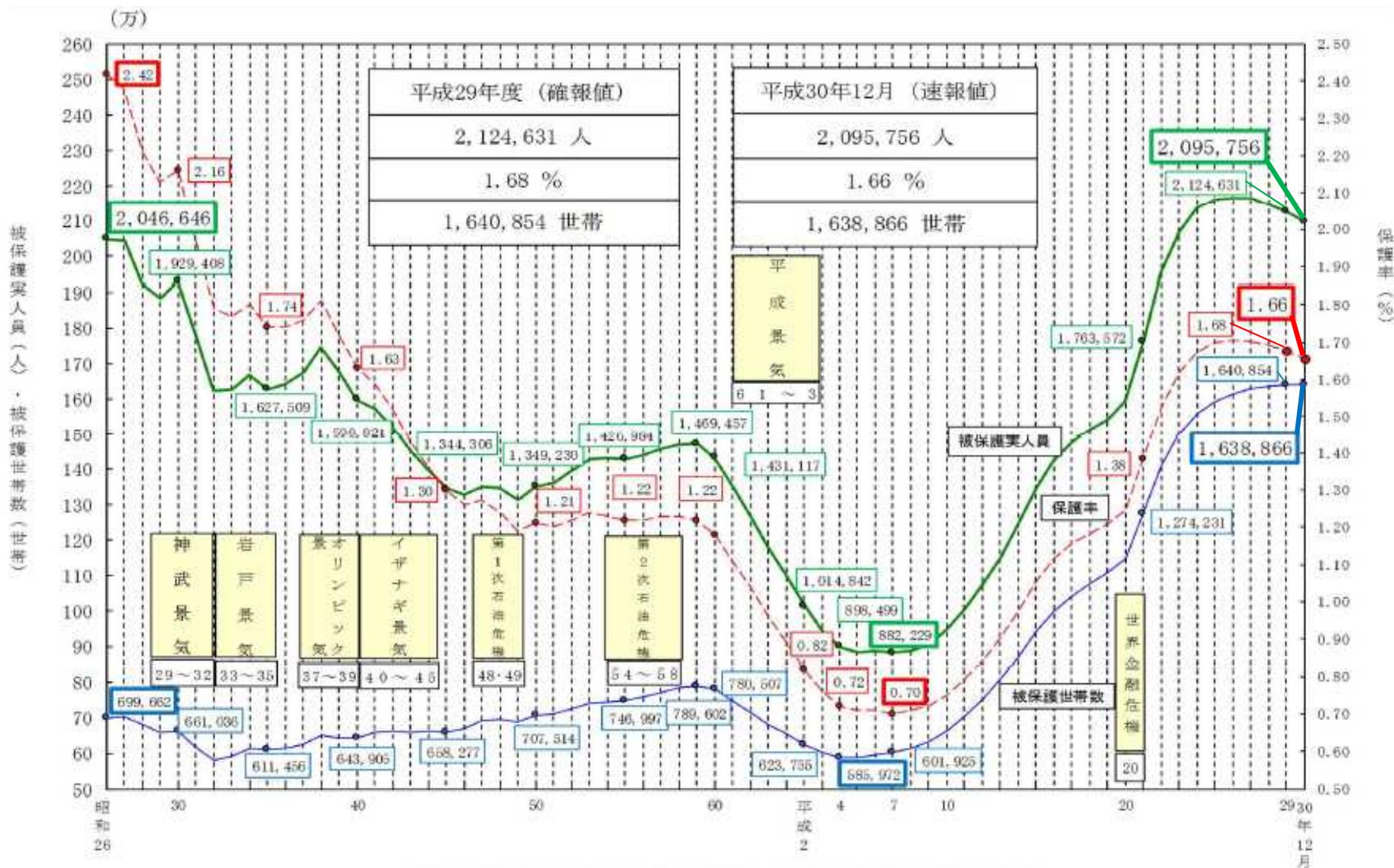
日本医療研究開発機構 認知症研究開発事業
 「健康長寿社会の実現を目指した大規模認知症コホート研究」
 悉皆調査を行った福岡県久山町、石川県中島町、愛媛県中山町における認知症有病率調査結果
 (解析対象 5,073人)

研究代表者 二宮利治(九州大学大学院)提供のデータより作図

被保護人員数、保護率、被保護世帯数の年次推移

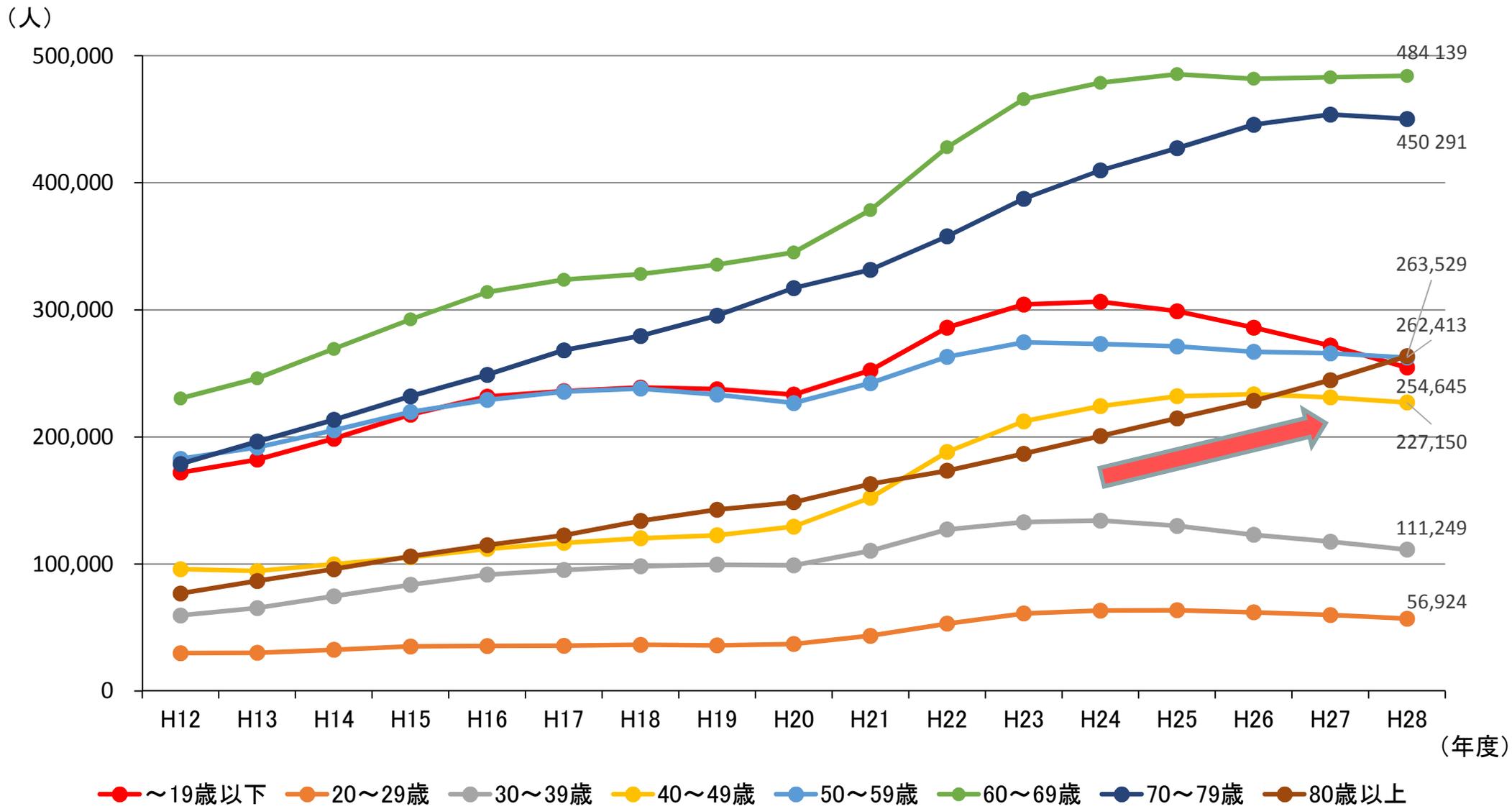
第47回分科会資料5

- 生活保護受給者数は約210万人。平成27年3月をピークに減少に転じた
- 生活保護受給世帯数は約164万世帯。平成5年以降、大幅な増加傾向にあったが、近年はほぼ横ばい



出典：グラフについては厚生労働省「生活保護関係全国係長会議(2019.3.6)資料」より抜粋

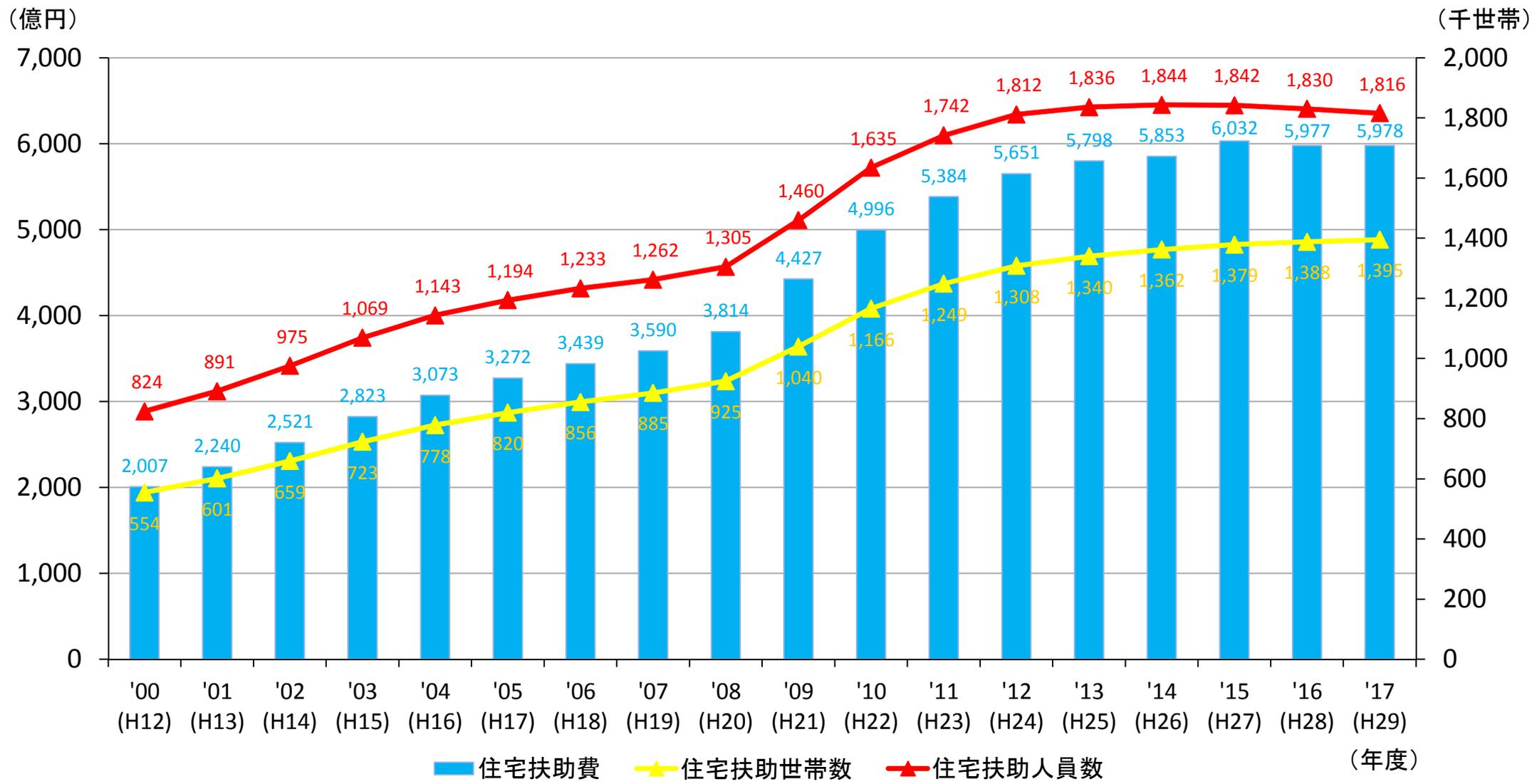
○ 生活保護受給者の推移を年代別で見ると、80歳以上は増加傾向が続いているが、70-79歳は平成28年度で減少に転じている



出典:「被保護者調査」年次調査

住宅扶助世帯数・住宅扶助人員数及び住宅扶助費の推移

○ 住宅扶助世帯数及び人員数はこれまで増加傾向にあったが、近年はほぼ横ばい・微減で推移している。それにあわせて、住宅扶助費についても横ばいで推移



出典：厚生労働省「被保護者調査」、「生活保護負担金事業実績報告」

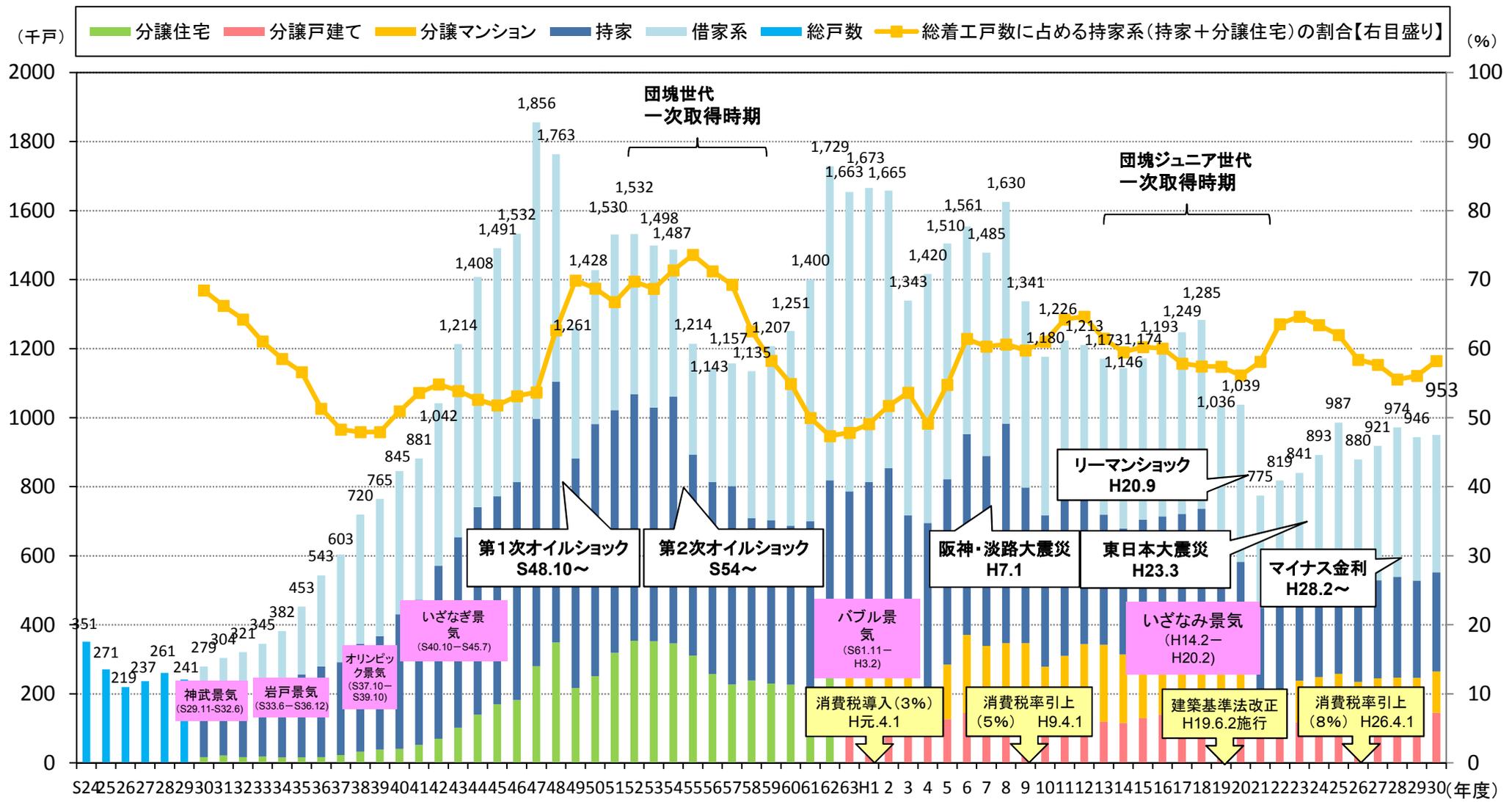
注：住宅扶助は、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。

住宅ストックの状況

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

第47回分科会資料5

○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続
 ○平成30年度は、貸家が減少する一方、持家、分譲住宅が増加して、合計95.3万戸となり、2年ぶりの増加(+0.7%)となった

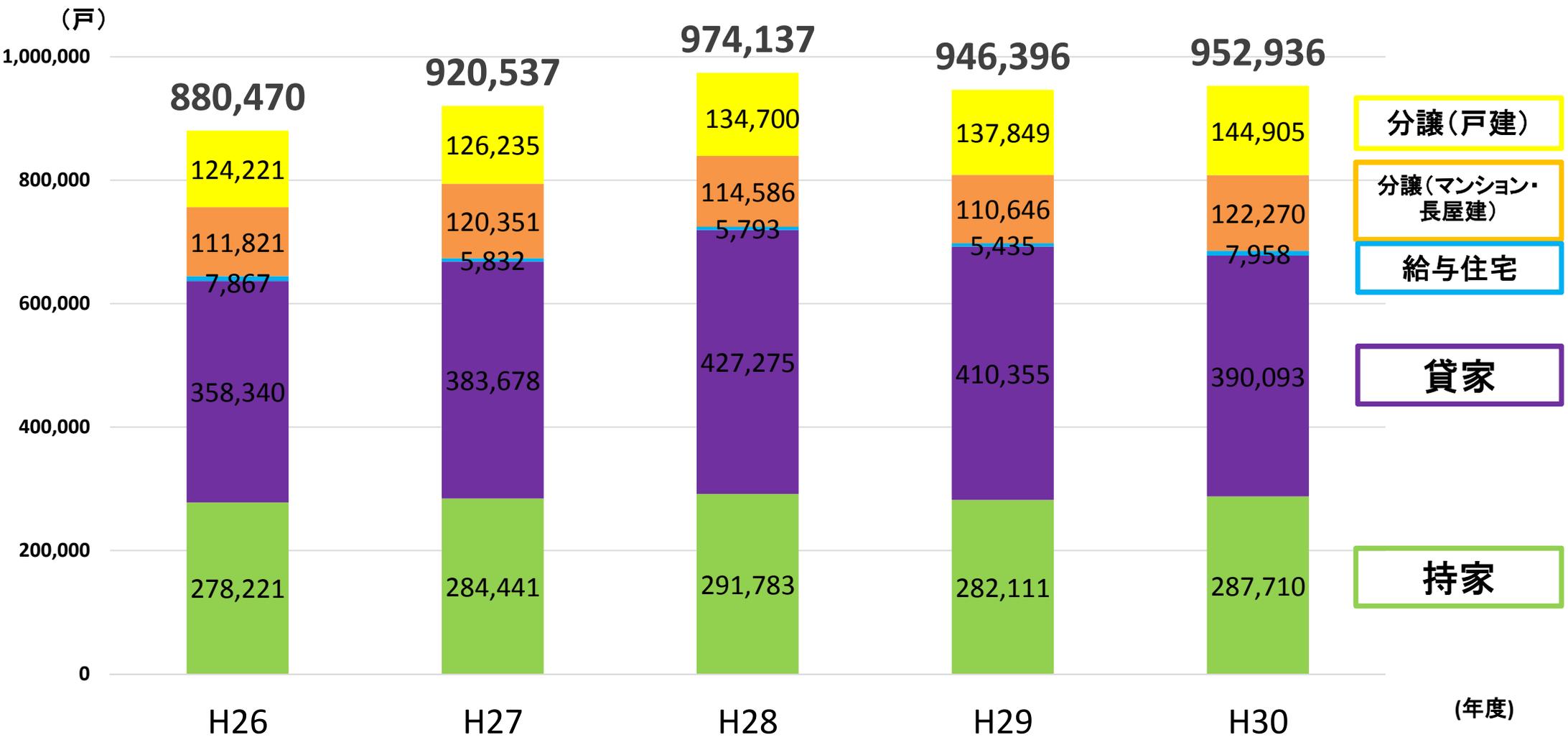


※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

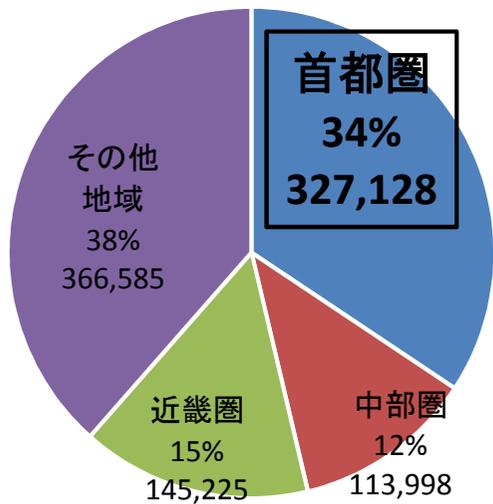
出典:国土交通省「住宅着工統計」

○ 平成30年度は、平成27年1月の相続税課税強化に伴い増加していた貸家着工が減少傾向となる中、持家や分譲住宅が増加したため、住宅着工全体として2年ぶりに増加 (+0.7%)

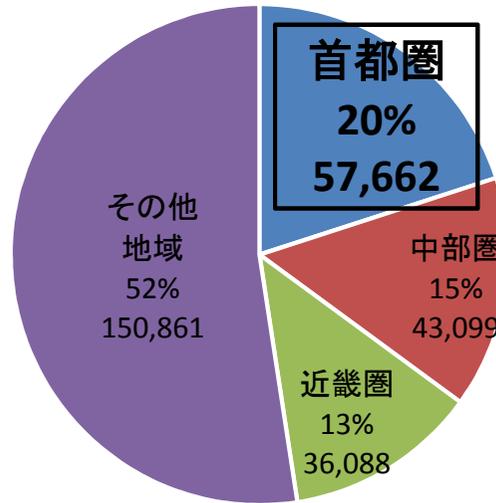


○ 新設住宅着工はいずれも首都圏における着工が最も多く、特に分譲マンションは首都圏での着工が半数を占める

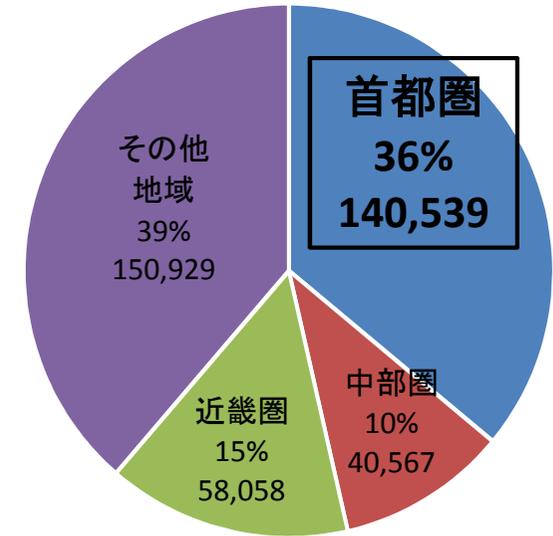
総戸数 952,936戸



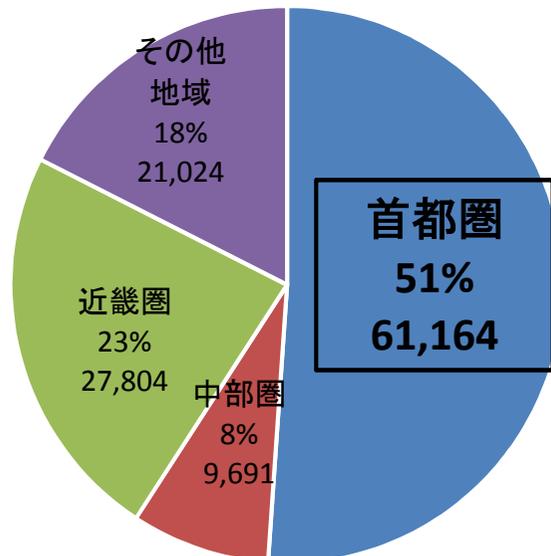
持家 287,710戸



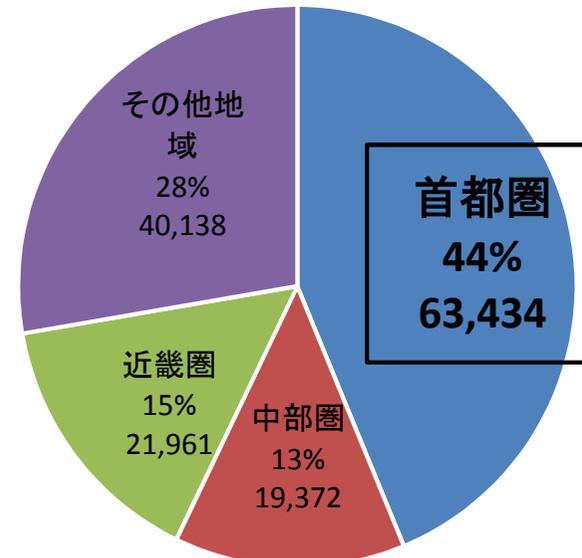
貸家 390,093戸



分譲マンション 119,683戸

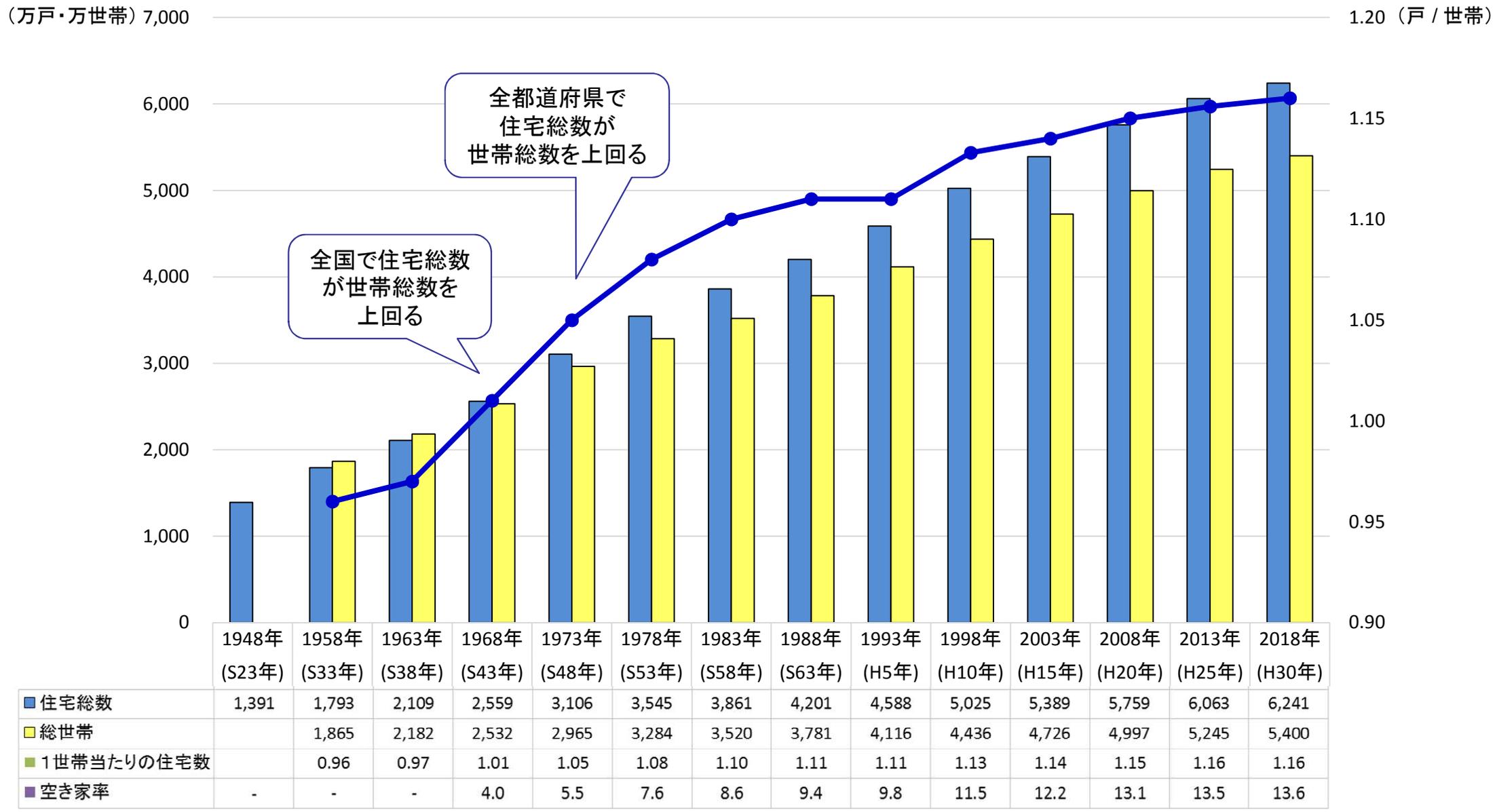


分譲戸建て 144,905戸



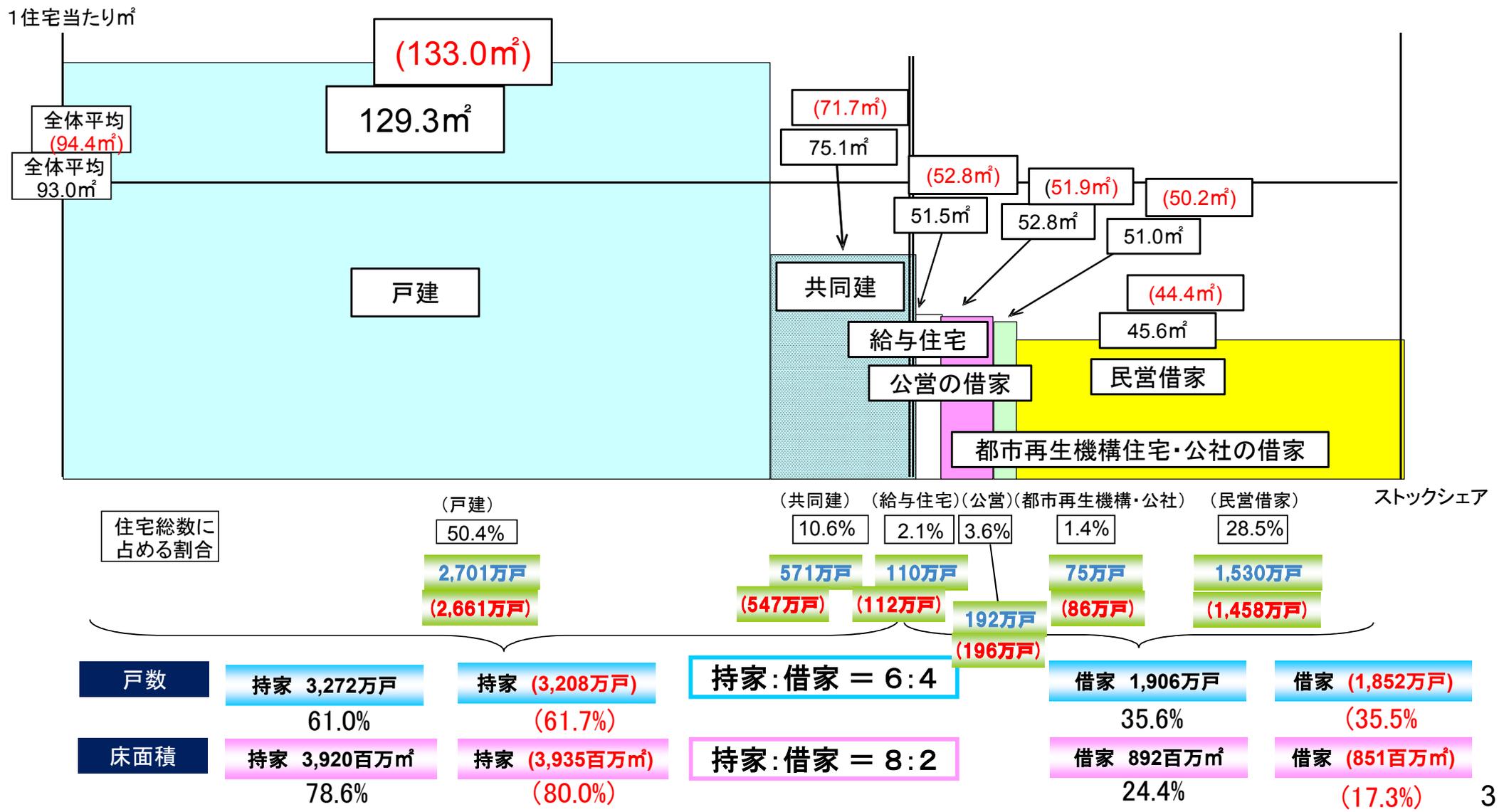
出典：国土交通省「平成30年度 住宅着工統計」

○ 住宅ストック数（約6,200万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

○ 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
 ○ 床面積の持家と借家の比率は、8：2で、持家が大きく上回っている



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

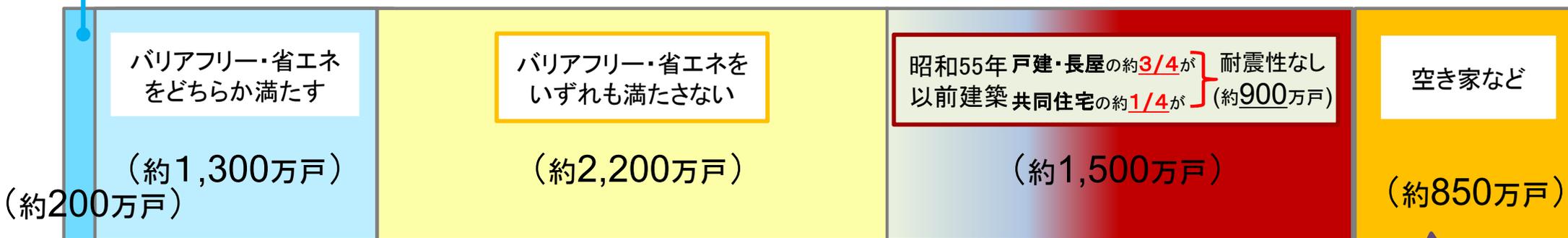
住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎)

- 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性 の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要

人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸

住宅ストック総数 約6063万戸

バリアフリー・省エネをいずれも満たす



将来世代に継承できる良質な住宅の供給

リフォーム等による性能の向上

建替え等による対応

空き家内訳
 賃貸用: 約430万戸
 売却用: 約30万戸
 二次的: 約40万戸
 その他: 約320万戸

(建替え等)

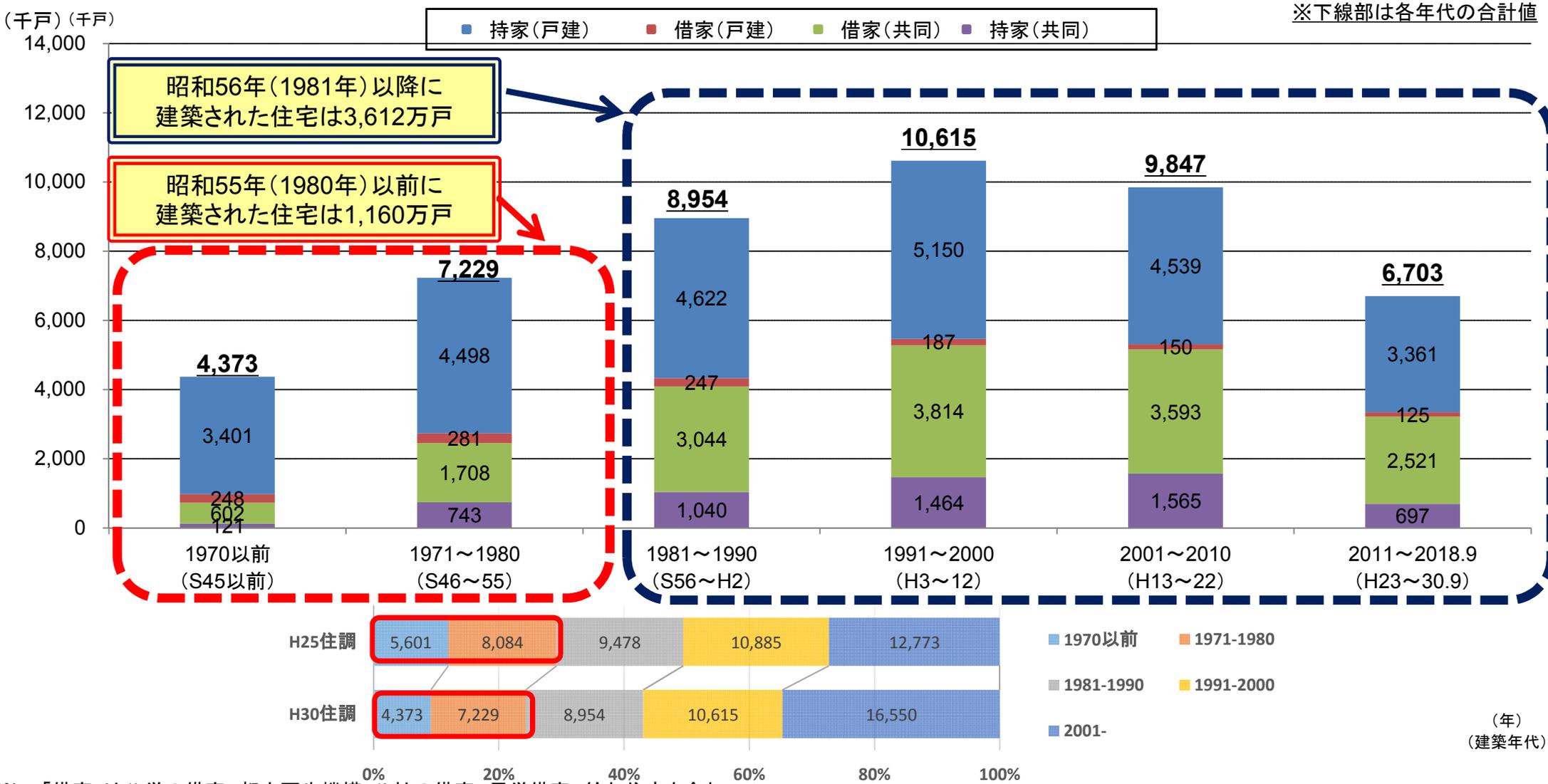
良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

建築年代別の住宅ストック総数

○現在の居住されている住宅ストック総数約5,362万戸（平成30年（2018年）時点）を建築年代別に見ると、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅ストックは1,160万戸存在し、昭和56年（1981年）以降に建築された住宅ストックは3,612万戸存在

○借家（共同）及び持家（共同）≒分譲マンションの割合が増加



※下線部は各年代の合計値

※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む
 ※2:持家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

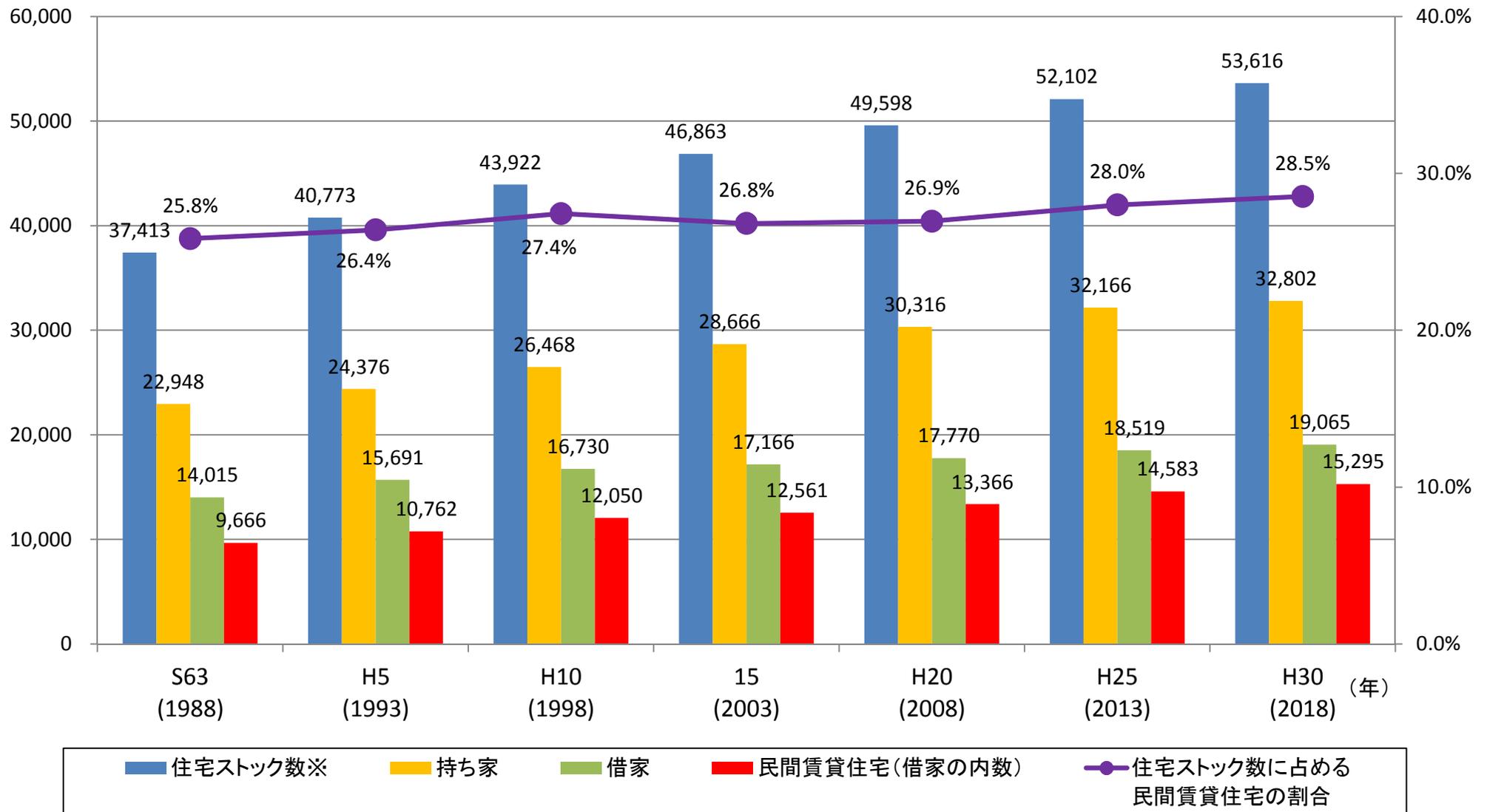
出典:総務省「H30住宅・土地統計調査」

()内は:総務省「H25住宅・土地統計調査」

住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移

○ 住宅ストック数の※増加に伴い、民間賃貸住宅数も増加しており、住宅ストックに占める割合は25～29%で漸増傾向

(千戸)



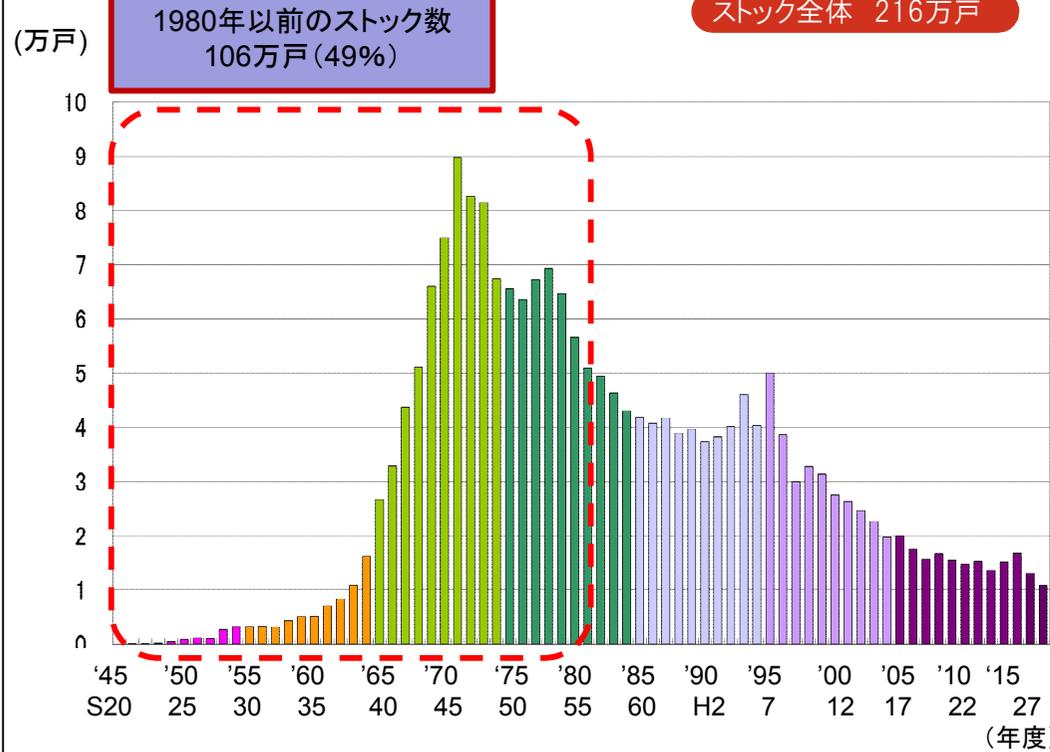
※「住宅ストック数」は、居住世帯のある住宅の総数で、「住宅の所有の関係が不詳なもの」を含む。

○ 公営住宅ストックのうち49%、UR賃貸住宅ストックのうち64%が1980年以前に建設されたストック

【公営住宅の建設年度別ストック数】

(平成29年度末現在)

ストック全体 216万戸

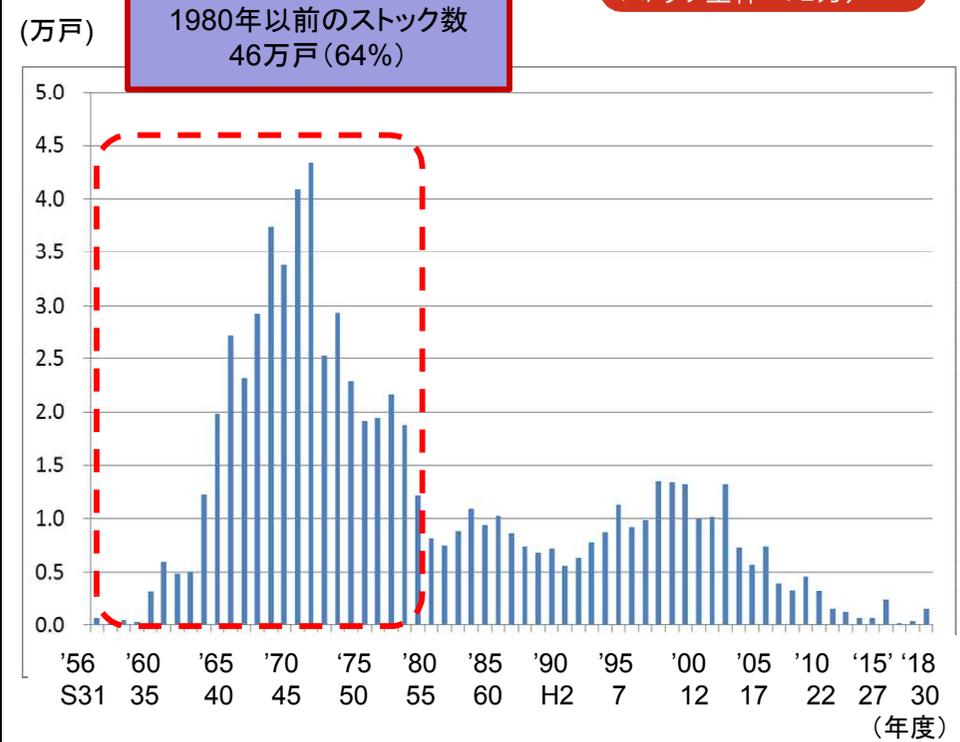


出典:国土交通省住宅局調べ

【UR賃貸住宅の管理開始年代別ストック数】

(平成30年度末現在)

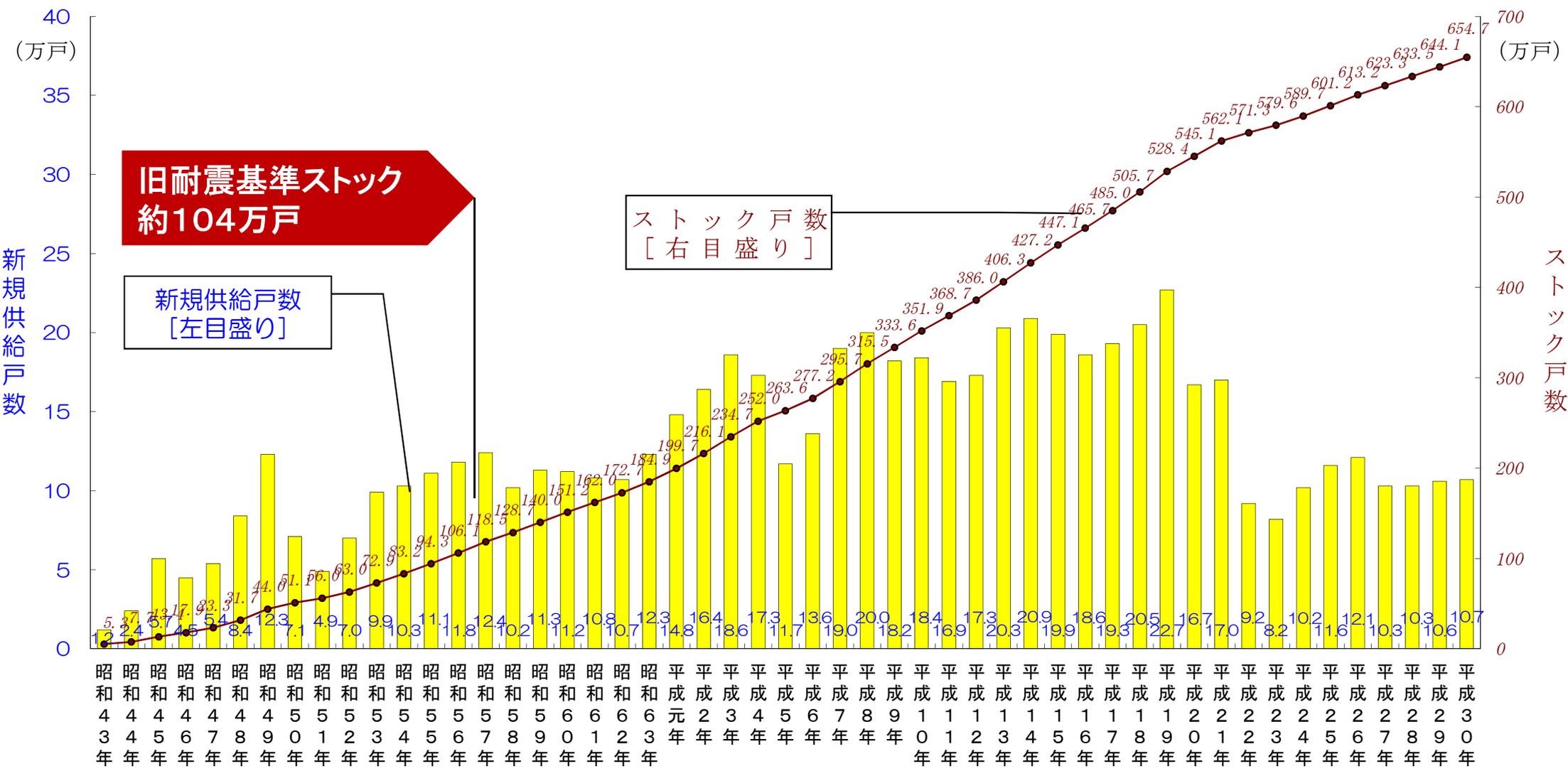
ストック全体 72万戸



出典:(独)都市再生機構調べ

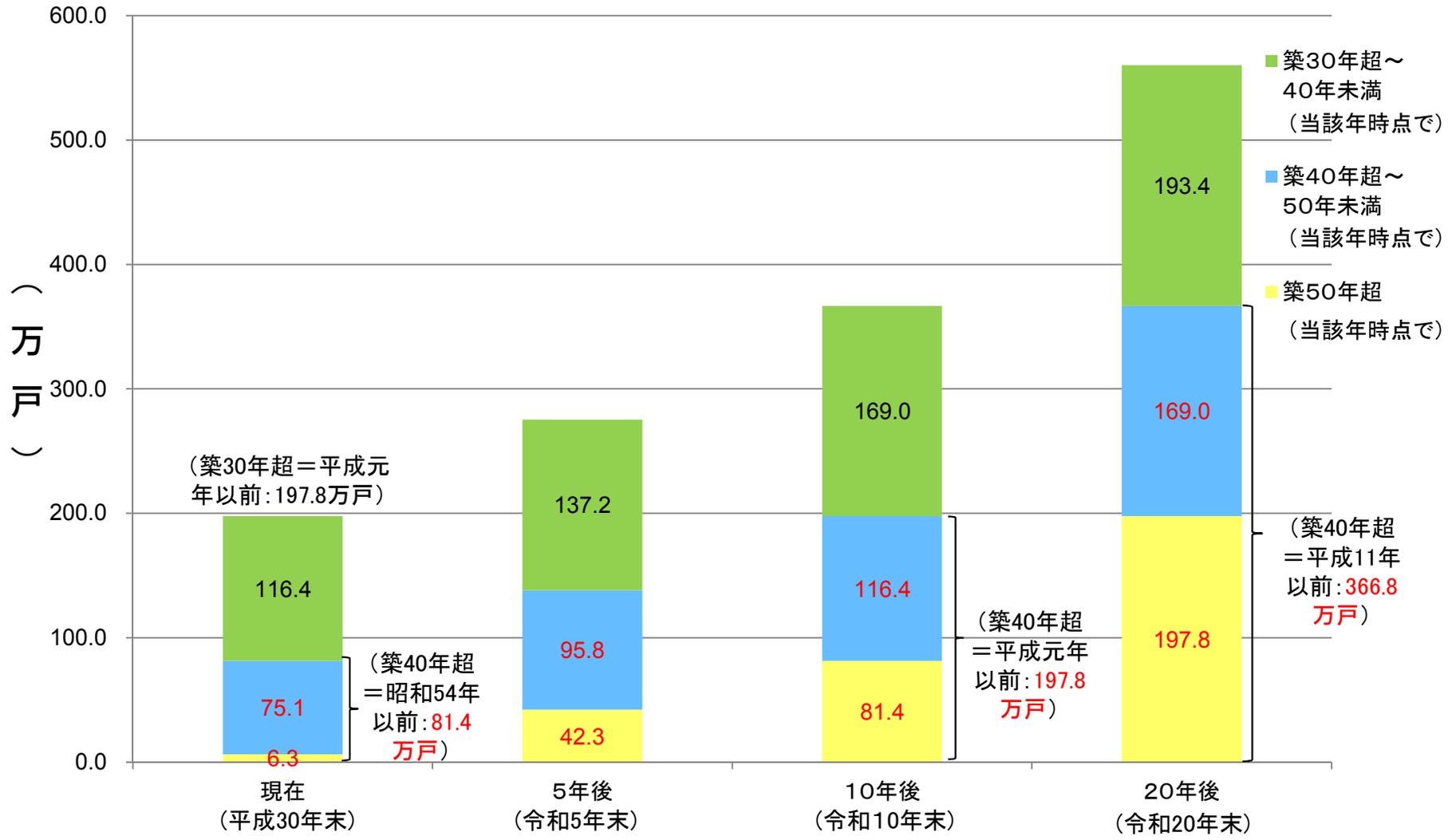
マンションストックの推移

○ 現在のマンションストック総数は約654.7万戸（平成30年末時点）
 ○ マンションの居住人口は約1,525万人と推計され（注）、これは国民の約1割にあたる
 （注）平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33を基に算出



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

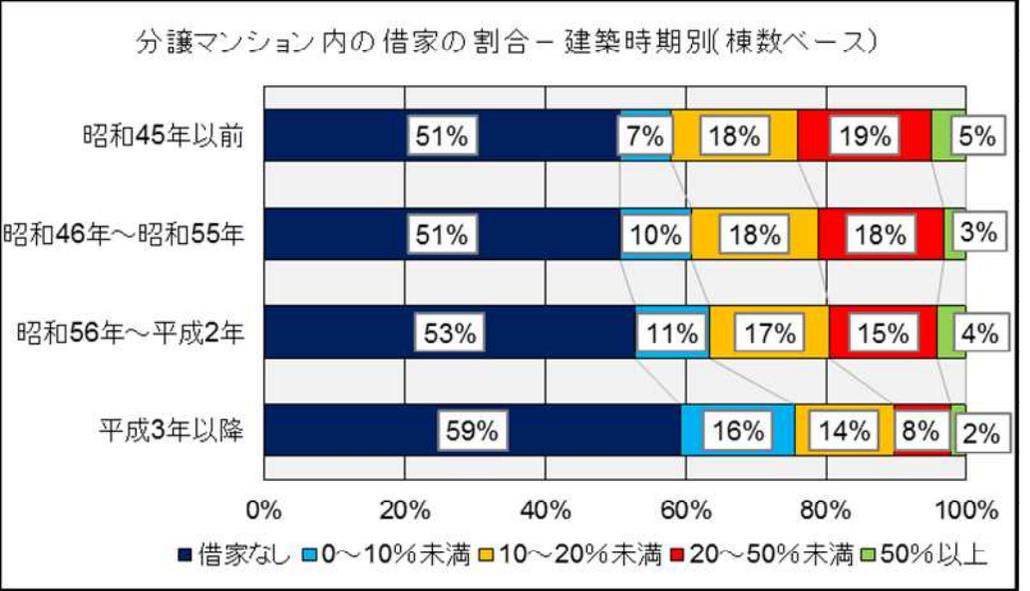
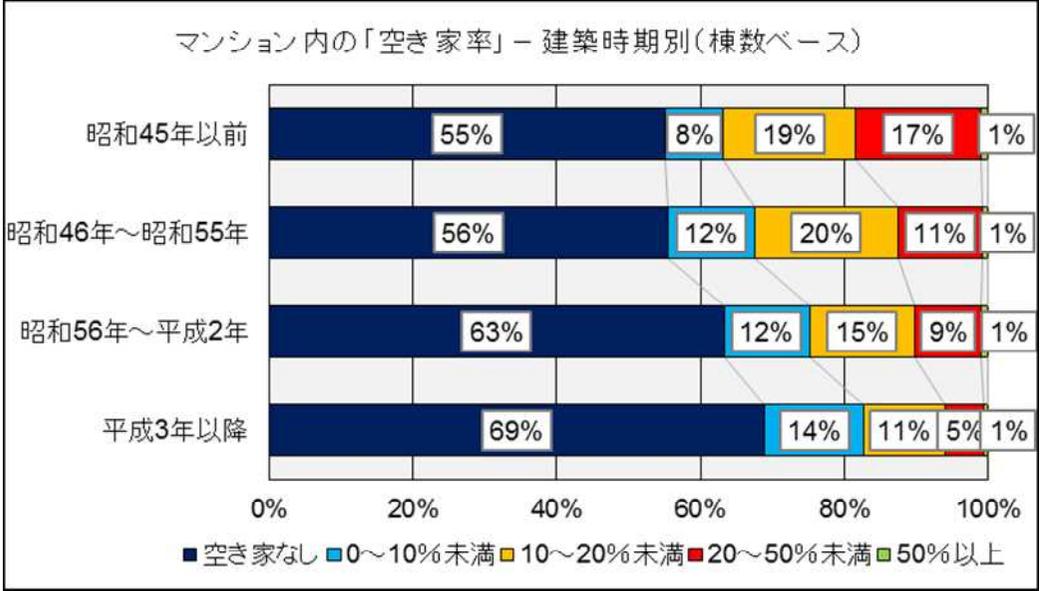
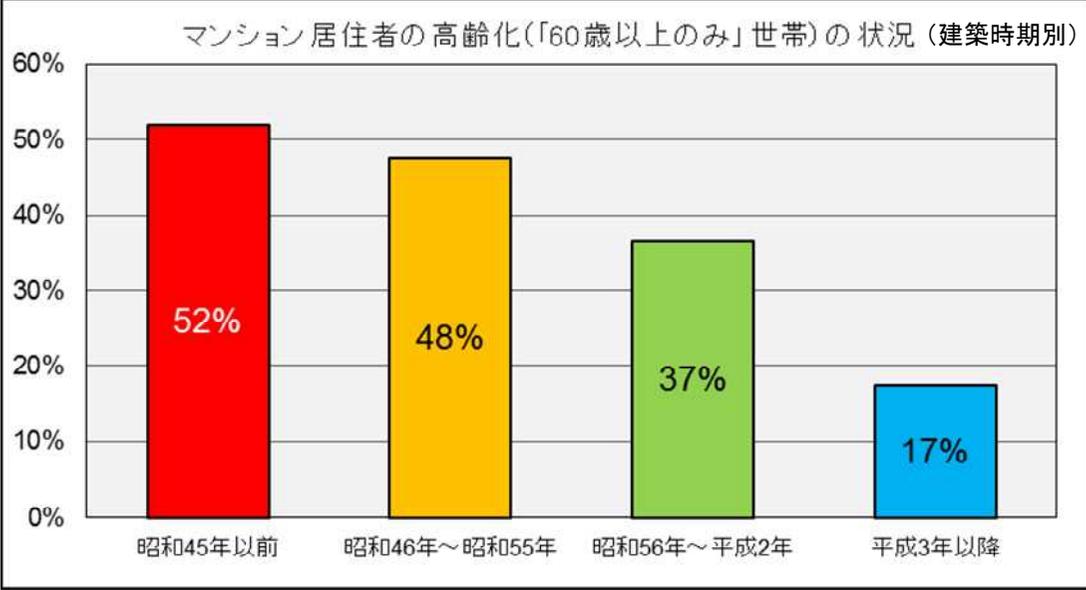
○ 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

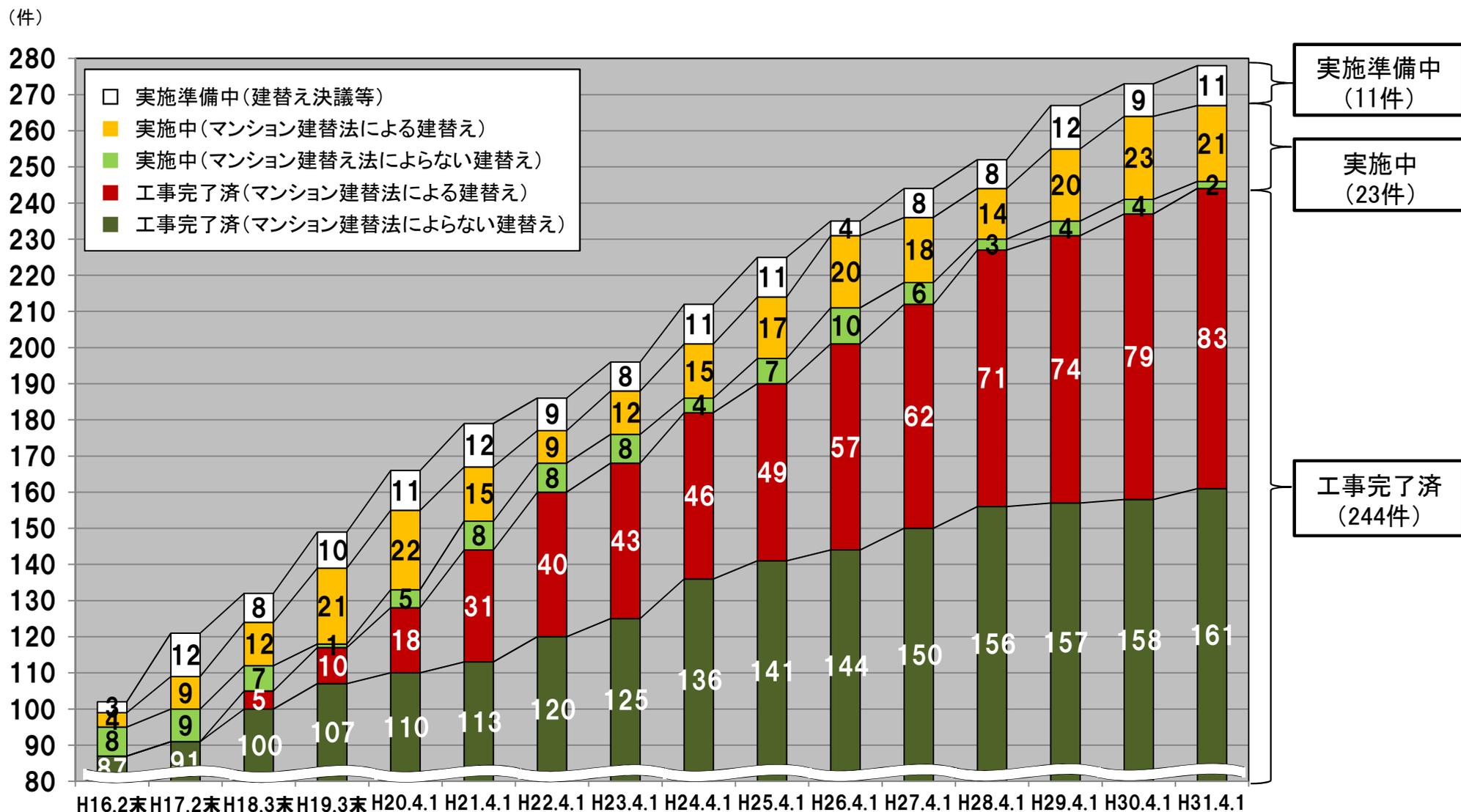
マンションにおける居住者の高齢化、空き住戸・賃貸化住戸の状況

○ 経年とともに、マンション居住者の高齢化率や空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加



※総務省「平成25年度住宅・土地統計調査」より国土交通省再集計

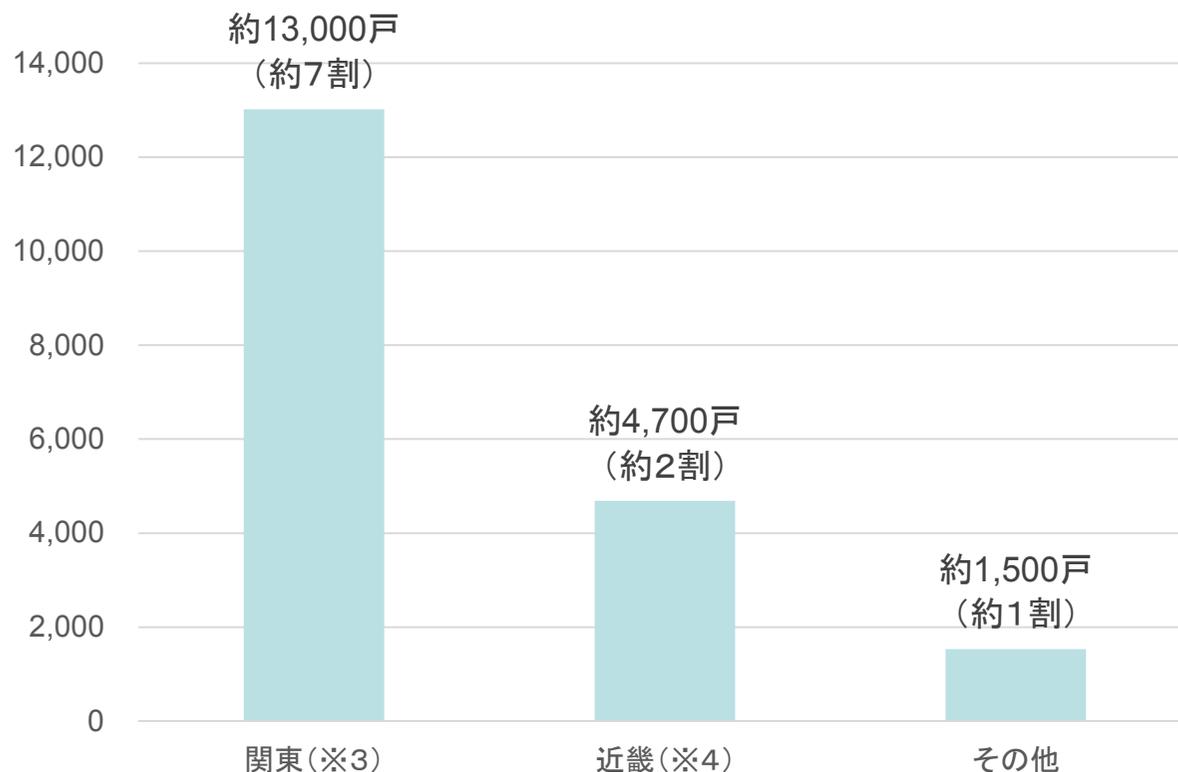
- マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸（平成31年4月時点）に留まる
- マンション建替えの実績のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計111件)は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

○ これまでに実施されたマンションの建替え（約19,200戸）のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）

マンション建替え戸数(※1)



【参考】(一社)マンション管理業協会会員によるマンションストック管理戸数(※2)

| | マンション ストック戸数(A) | A/B |
|-----------|-----------------------|-----|
| 関東(※3) | 約3,265,000戸 | 約6割 |
| 近畿(※4) | 約1,338,000戸 | 約2割 |
| その他 | 約1,363,000戸 | 約2割 |
| 合計 | 約5,966,000戸(B) | |

※1 国土交通省調査による建替え工事完了済の戸数を集計(平成31年4月1日時点)

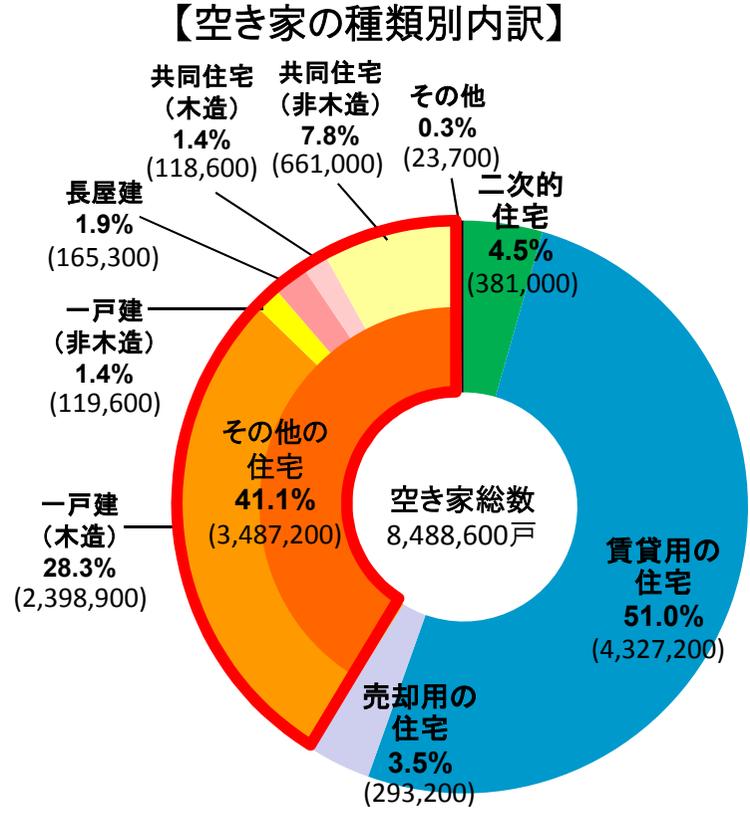
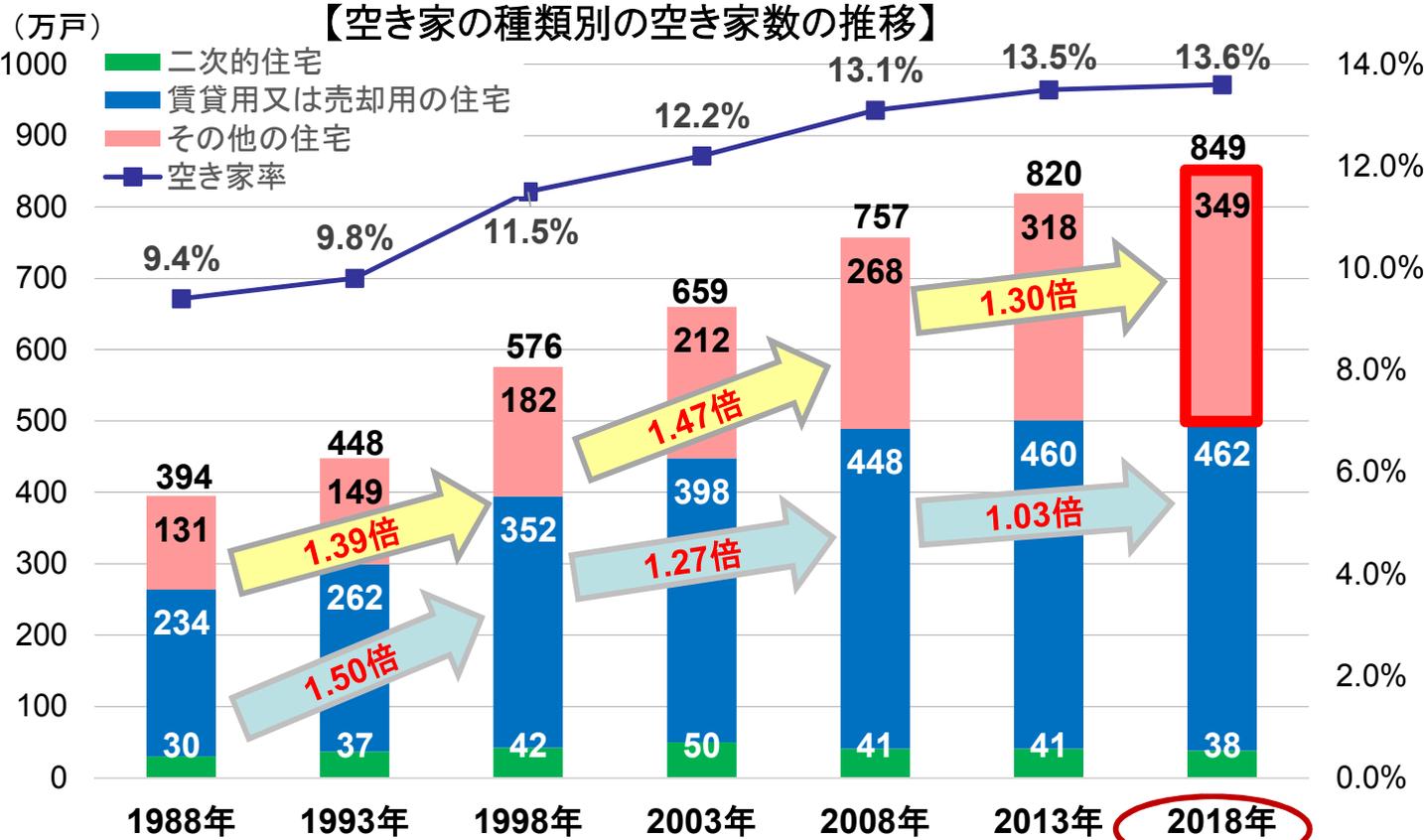
阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計111件)は含まない。

※2 「平成30年マンション管理受託動向調査結果報告書((一社)マンション管理業協会)」より、(一社)マンション管理業協会会員である管理会社等が管理組合と管理事務に関して委託契約を締結しているマンション戸数(全国のマンションストックの約9割を占める)

※3 関東:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県

※4 近畿:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

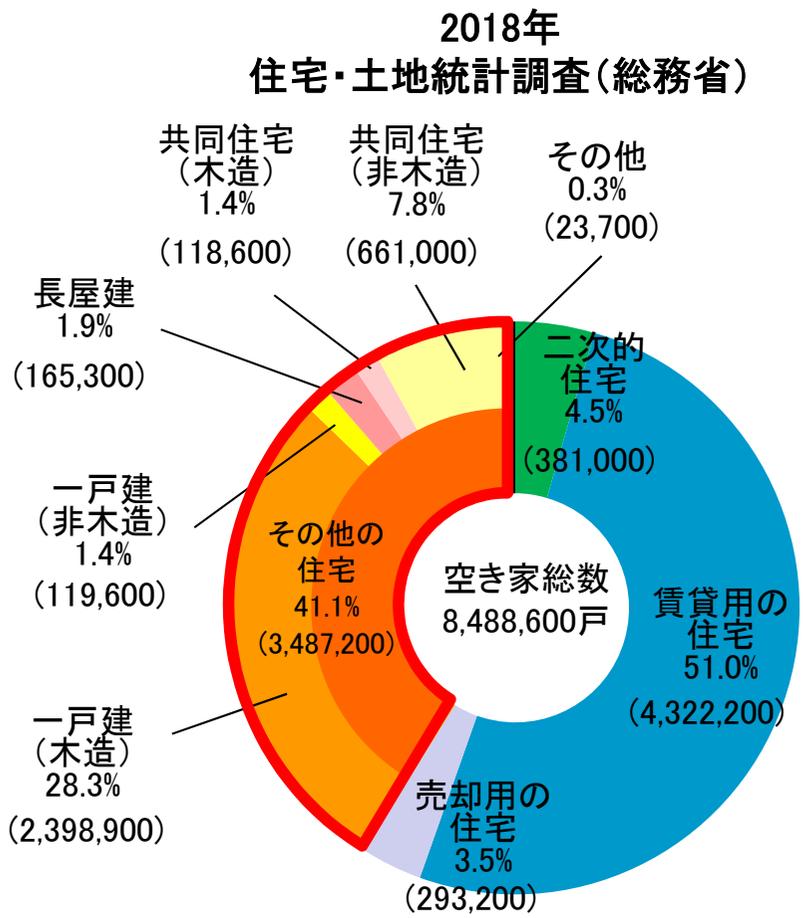
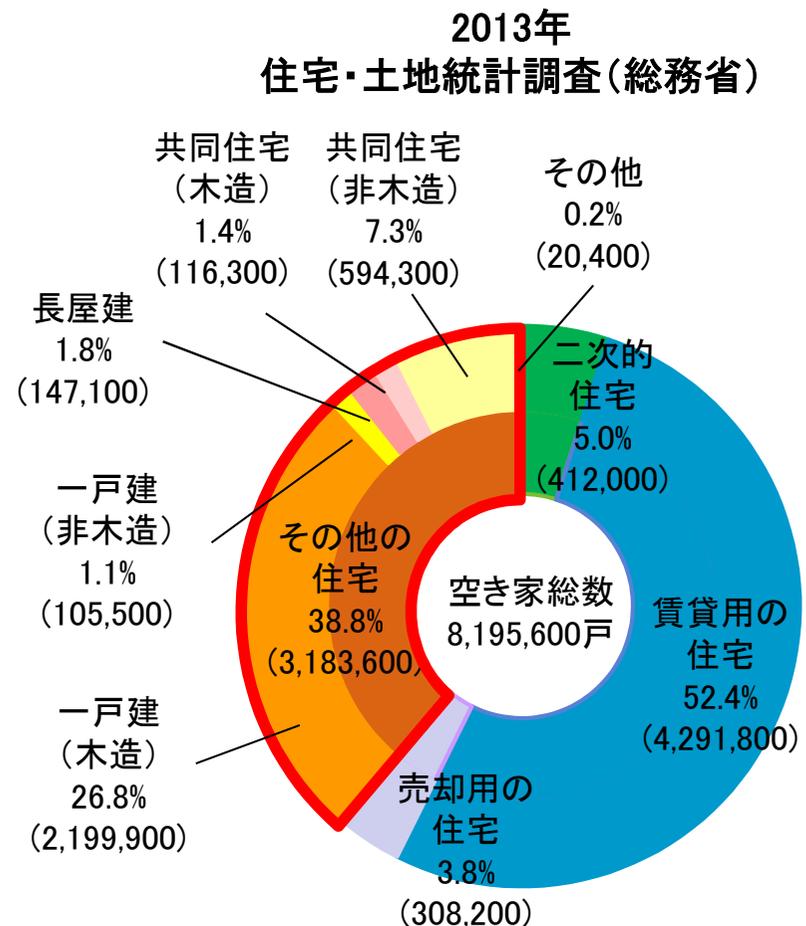
【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- 空き家の総数は2013年から29万戸増加
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は横ばい又は減少
- その他空き家のうち、一戸建（木造）の空き家が特に増加（約20万戸）

【空き家の種類別内訳】



[空き家の種類]

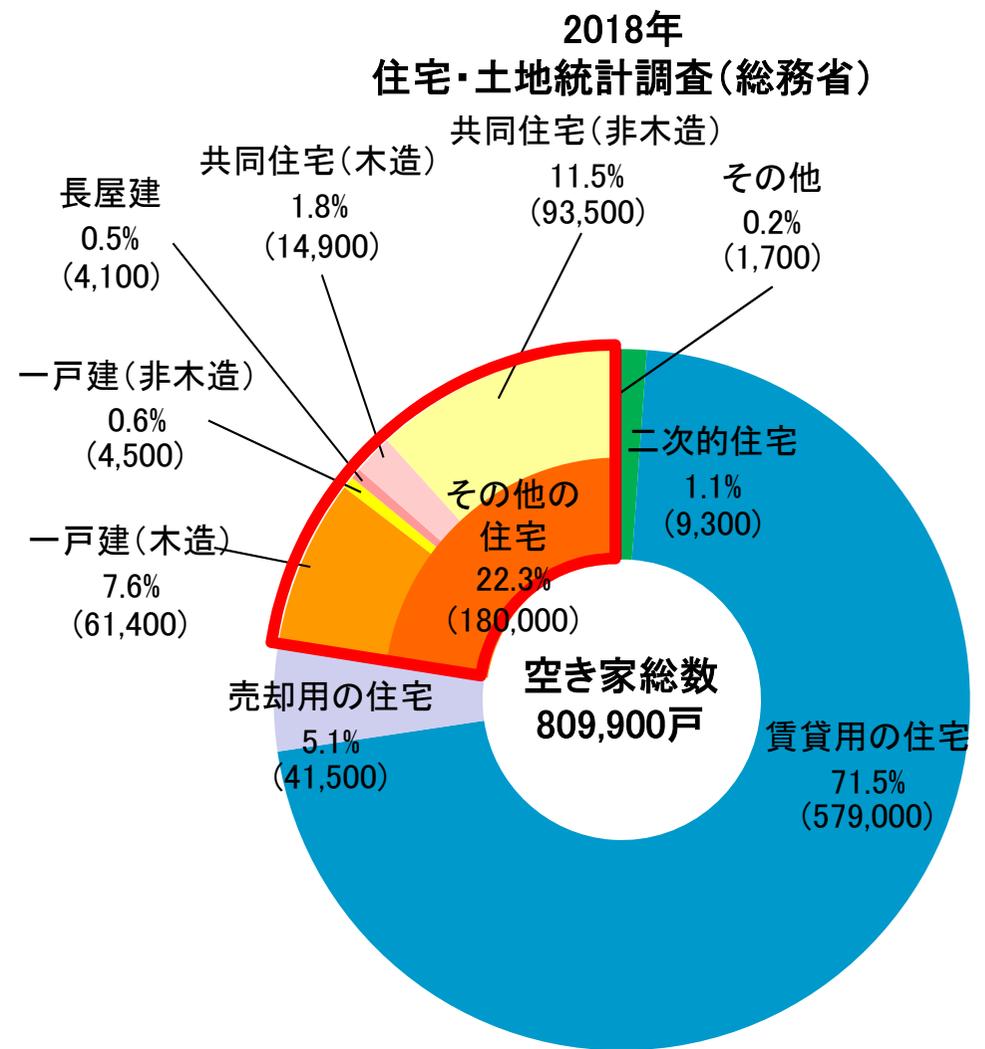
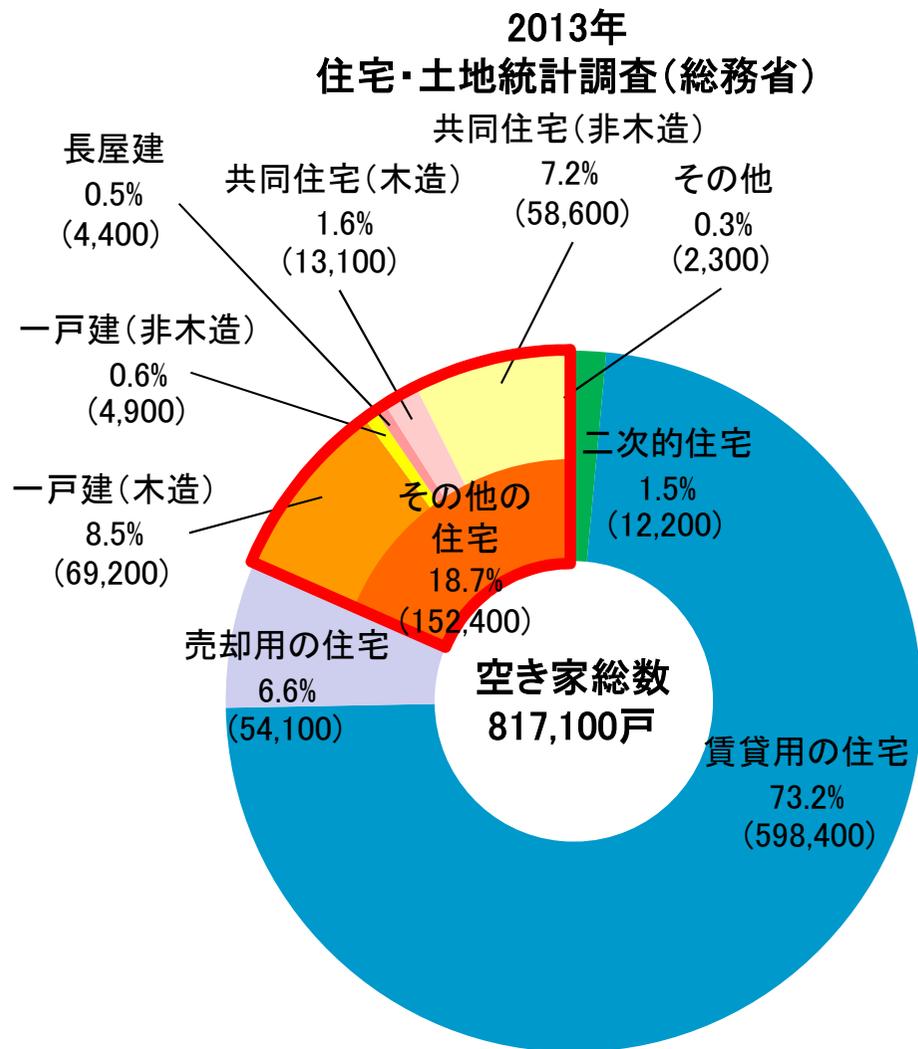
二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

- 空き家の総数は2013年から約7千戸減少
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は減少
- その他空き家のうち、共同住宅（非木造）の空き家が特に増加（約3万5千戸）



[空き家の種類]

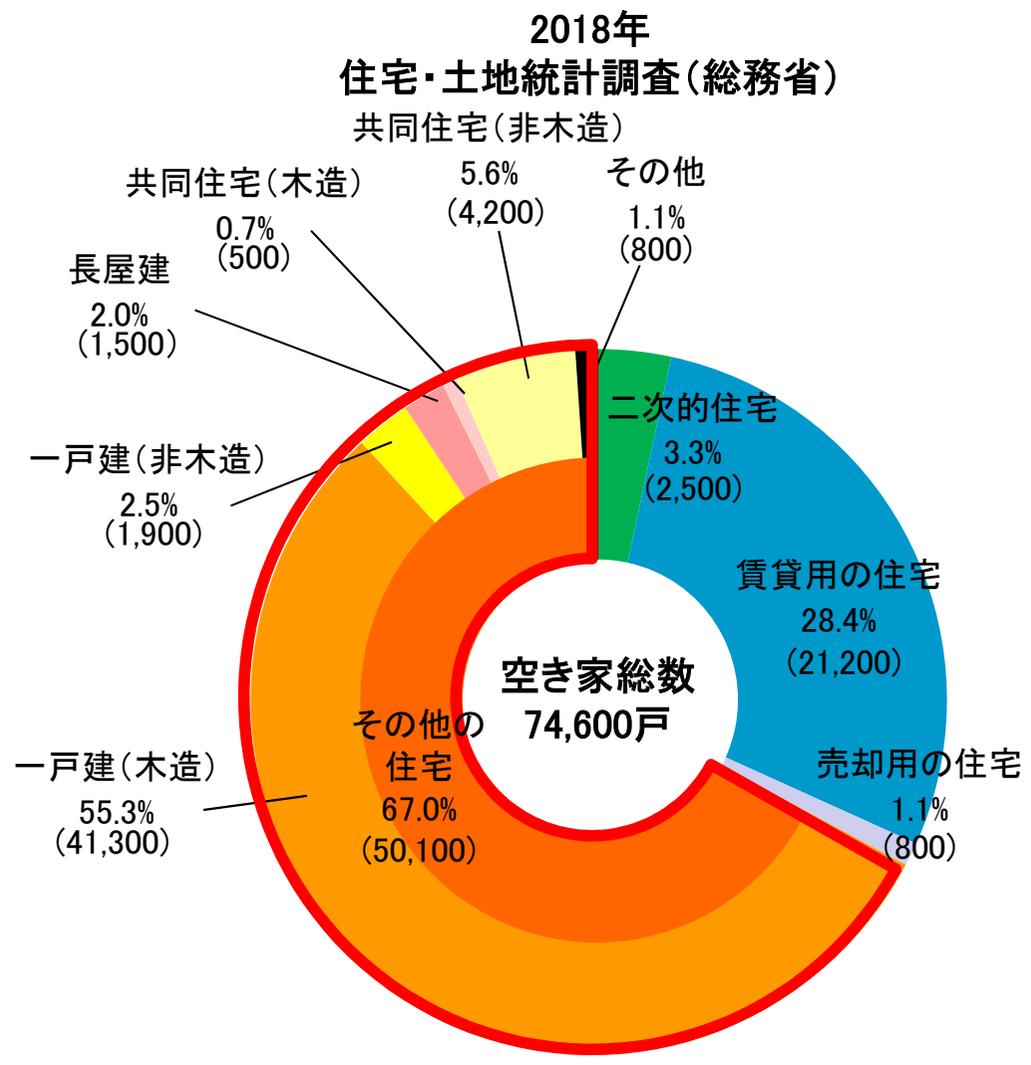
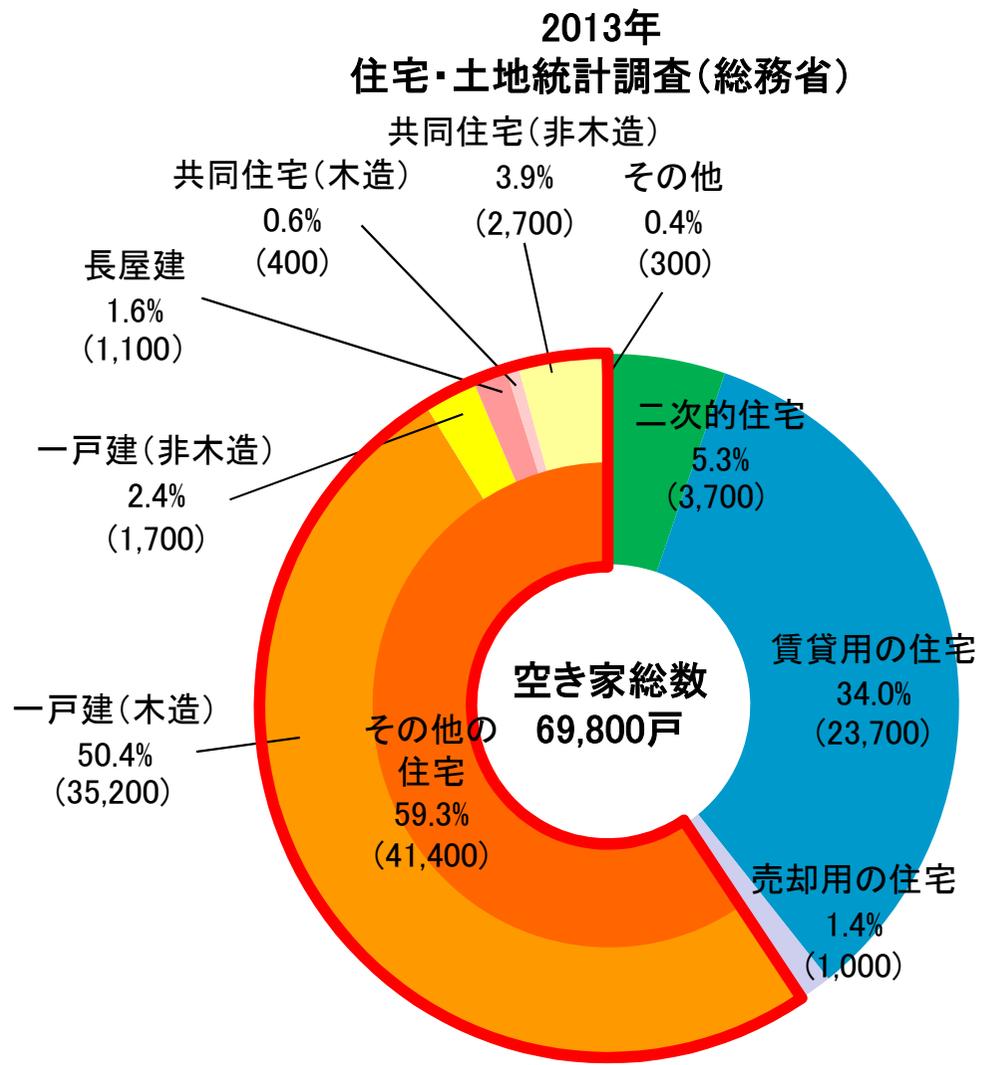
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

- 空き家の総数は2013年から約5千戸増加
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は横ばい又は減少
- その他空き家のうち、一戸建（木造）の空き家が特に増加（約6千戸）



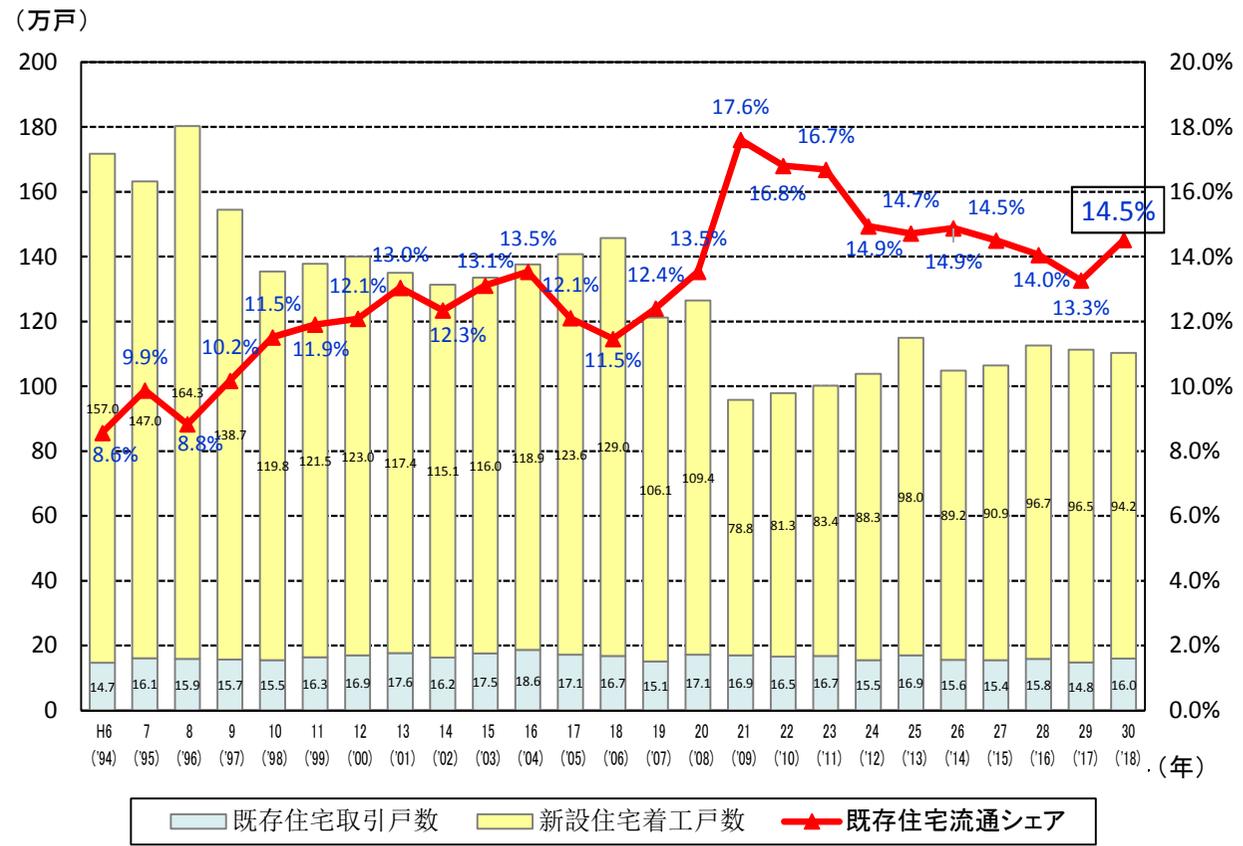
[空き家の種類]
 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

既存住宅流通量の推移と国際比較

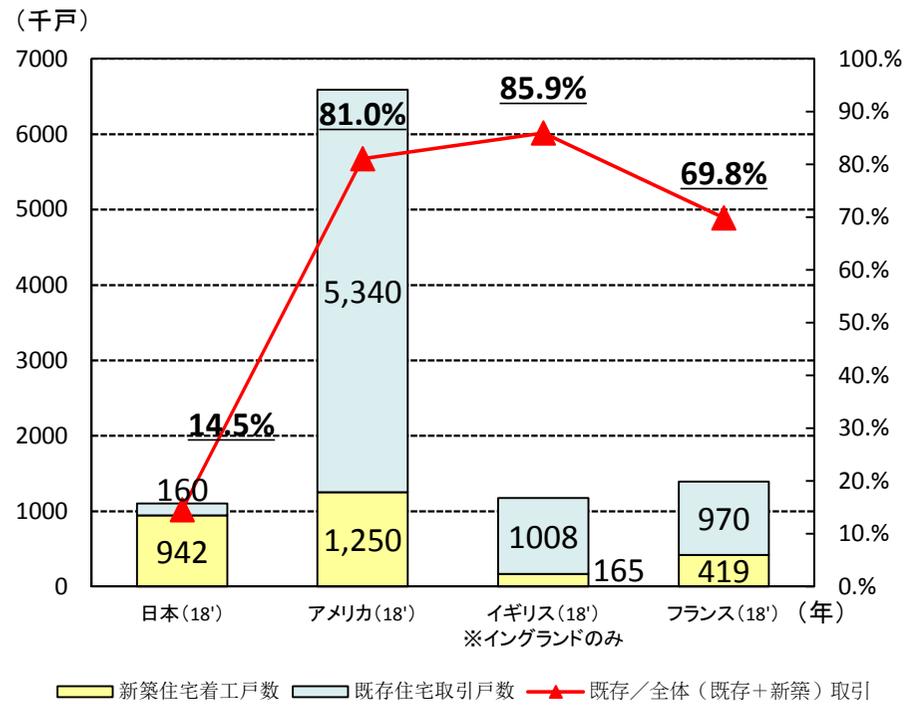
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている
- しかし、欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
 （注）平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年、平成30（2018）年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したものの。

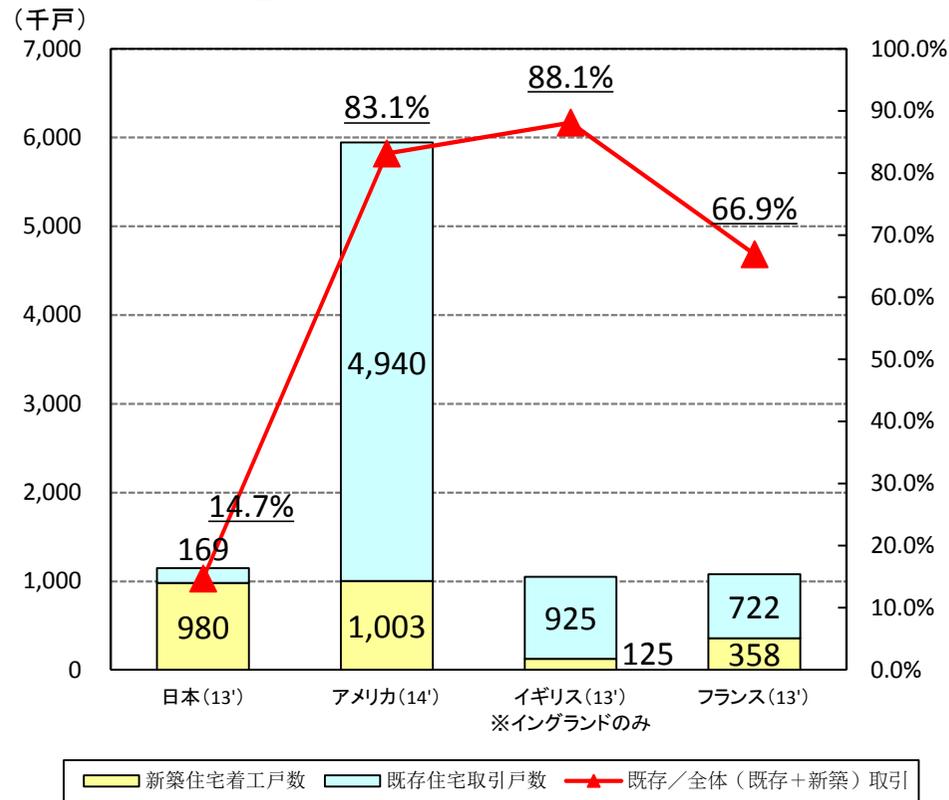
【既存住宅流通シェアの国際比較】



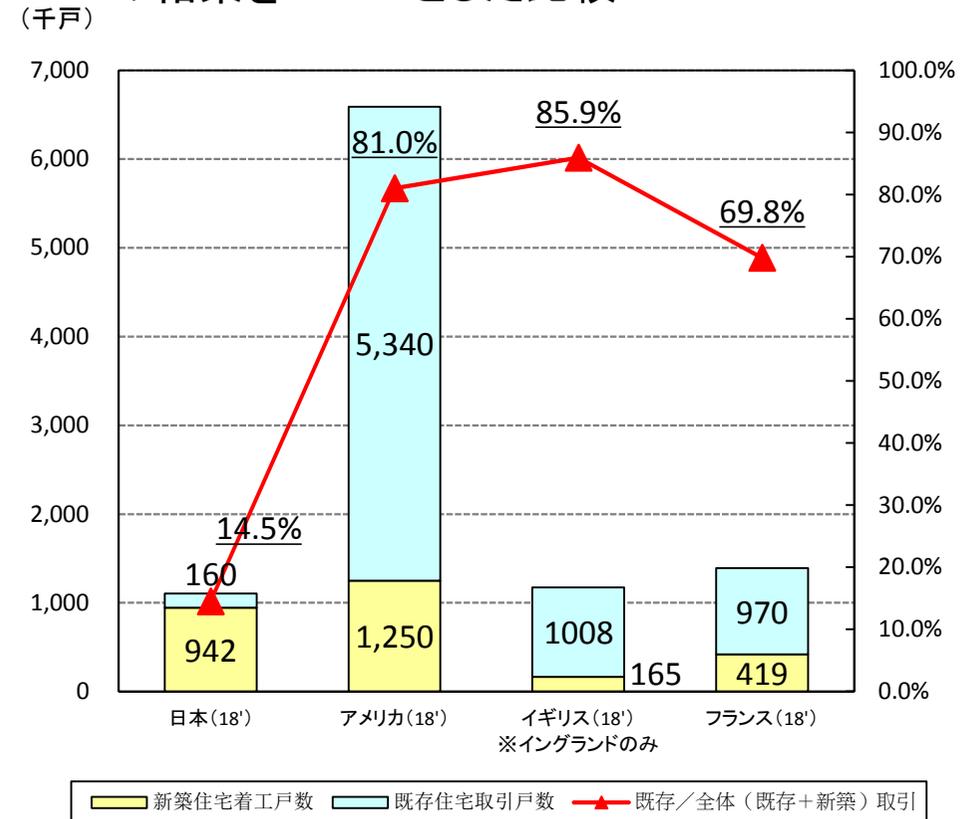
（資料）日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」, National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」, HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of started dwellings」, Conseil général de l'environnement et du développement（英語ページ）「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したものの。

○ 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは、欧米諸国と比べると低い水準である状況が継続

平成25(2013)年住宅土地・統計調査の結果をベースとした比較



平成30(2018)年住宅土地・統計調査の結果をベースとした比較



(資料)日本:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」

アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」

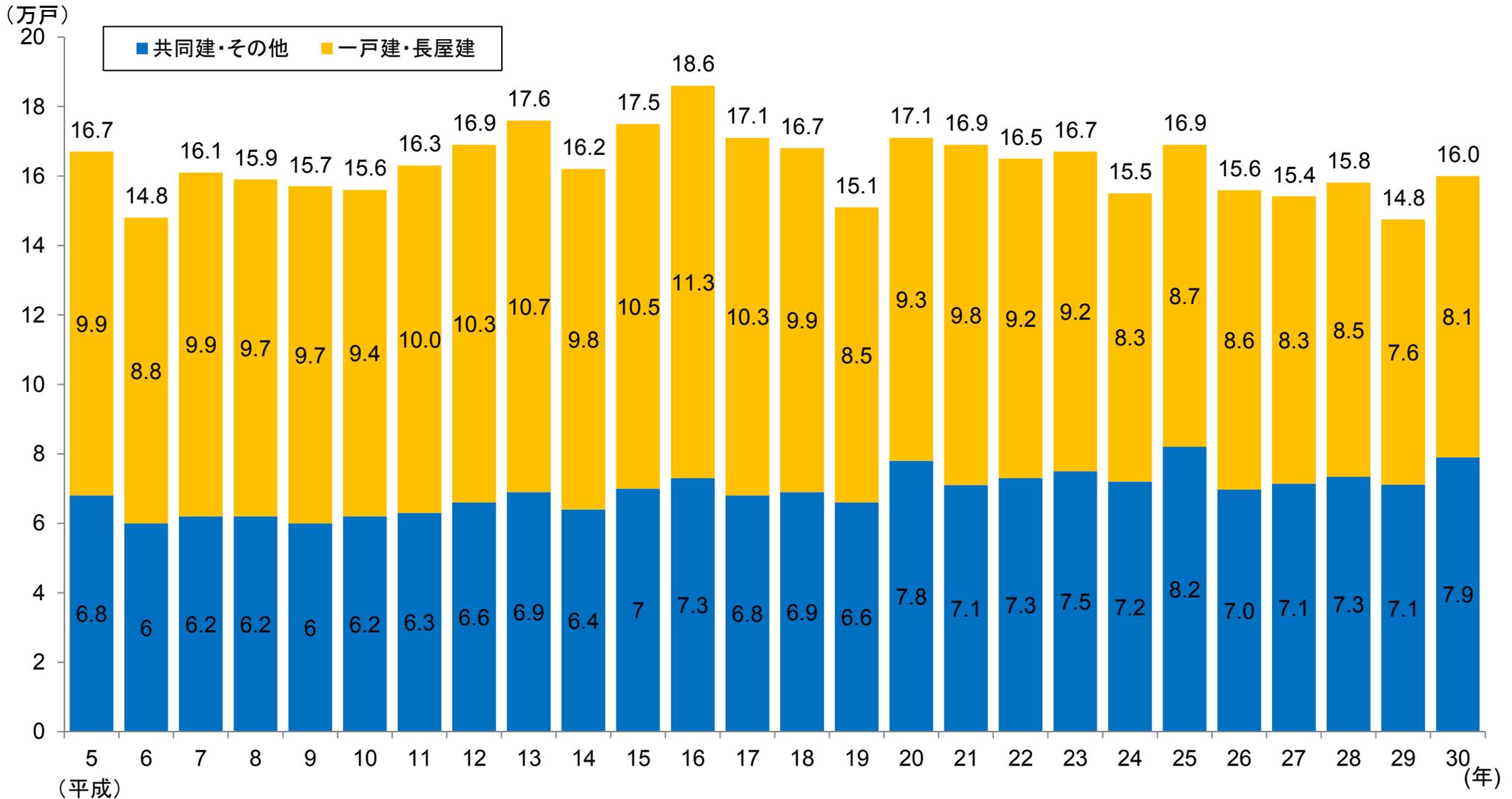
イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」

フランス:Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」

注)イギリス:既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

○ 平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
 ○ 共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加（+16%）

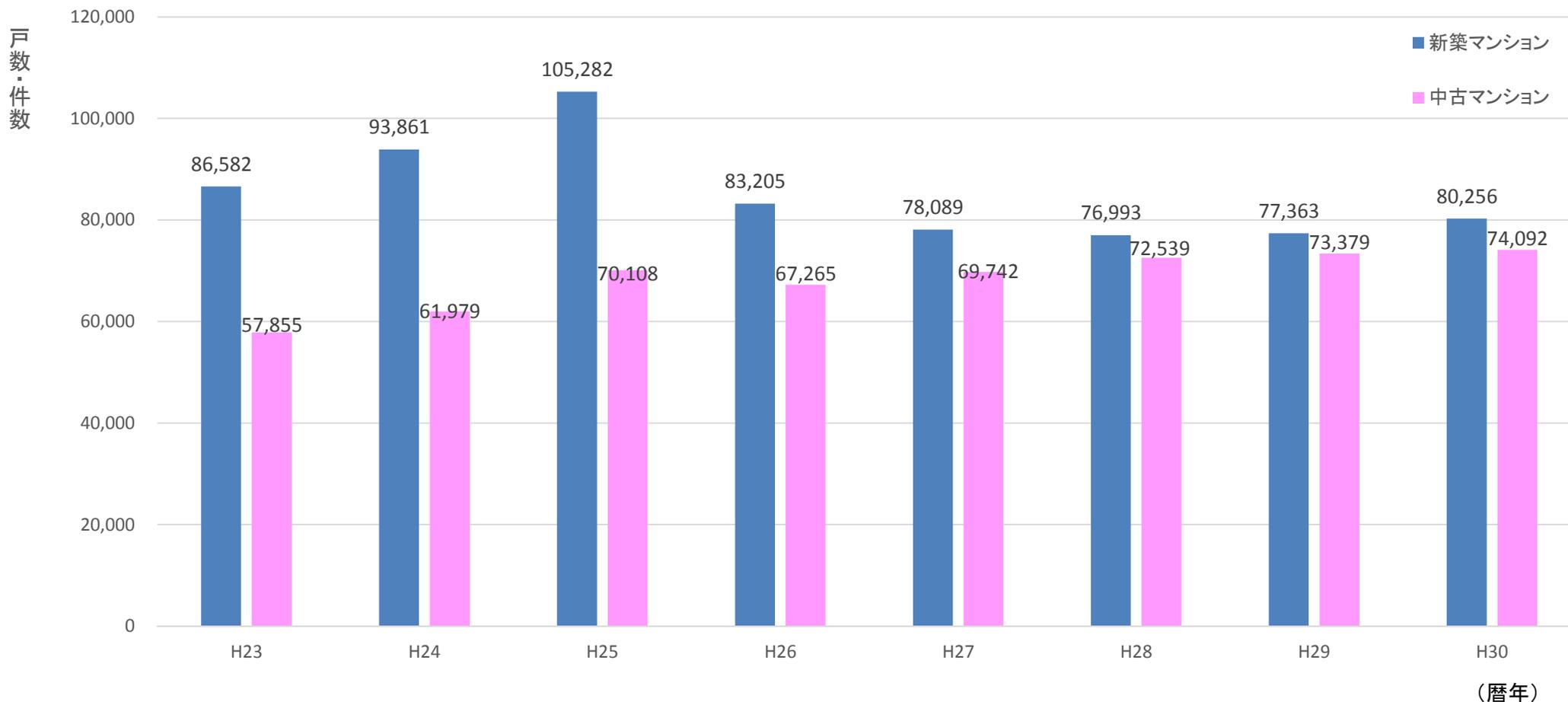
既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- 平成30年の全国における新築マンションの発売戸数は8.03万戸、中古マンションの成約数は約7.40万戸
- 中古マンションの成約件数は増加傾向

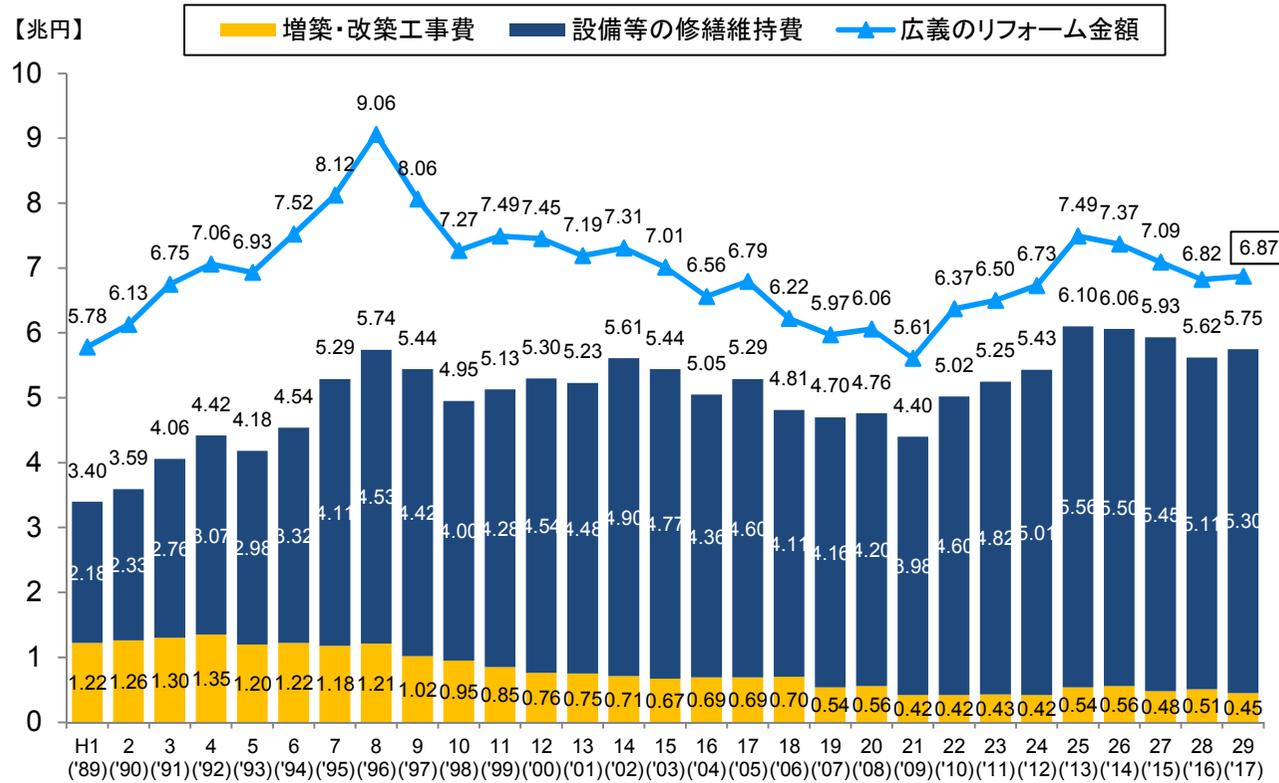
全国における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数



【出典】 新築マンション発売戸数 (株)不動産経済研究所 マンション市場動向
 中古マンション成約件数 公益財団法人 不動産流通推進センター レインズの活用状況について

○ 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成29年）と推計されている
 ○ 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は26.7%で、欧米諸国と比較して小さい

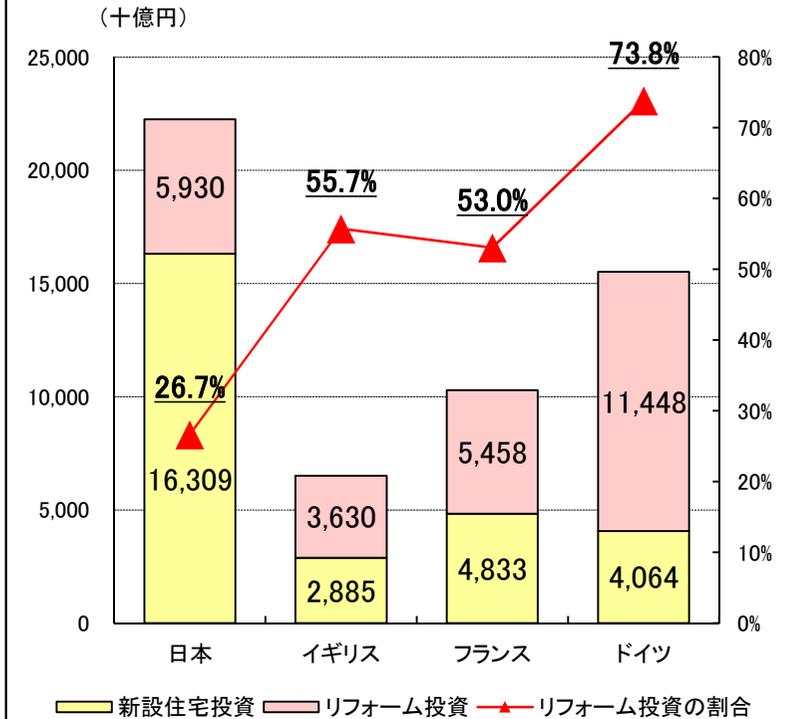
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

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

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



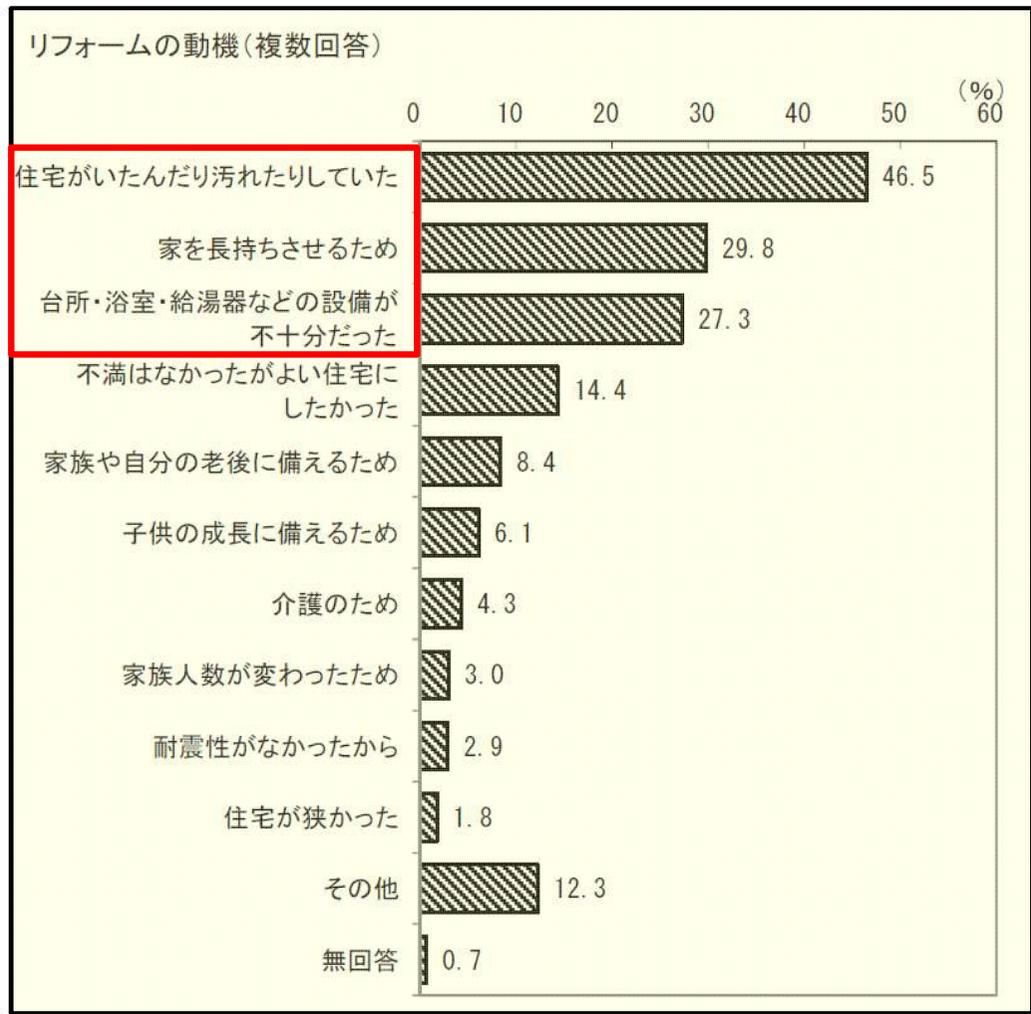
出典：

日本(H27・2015年)：国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料

<注> 住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額
 円ユーロレートは、2012年の年間平均である1ユーロ=102.60円で換算

- リフォームの動機は「住宅がいたんだり汚れたりしていた」「家を長持ちさせるため」「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が多い
- 実際に、リフォーム工事の目的別受注高をみると「更新・修繕」が8割以上を占めており、「性能等向上」は約16%にとどまっている

【リフォームの動機】



【リフォーム工事の目的別受注高】

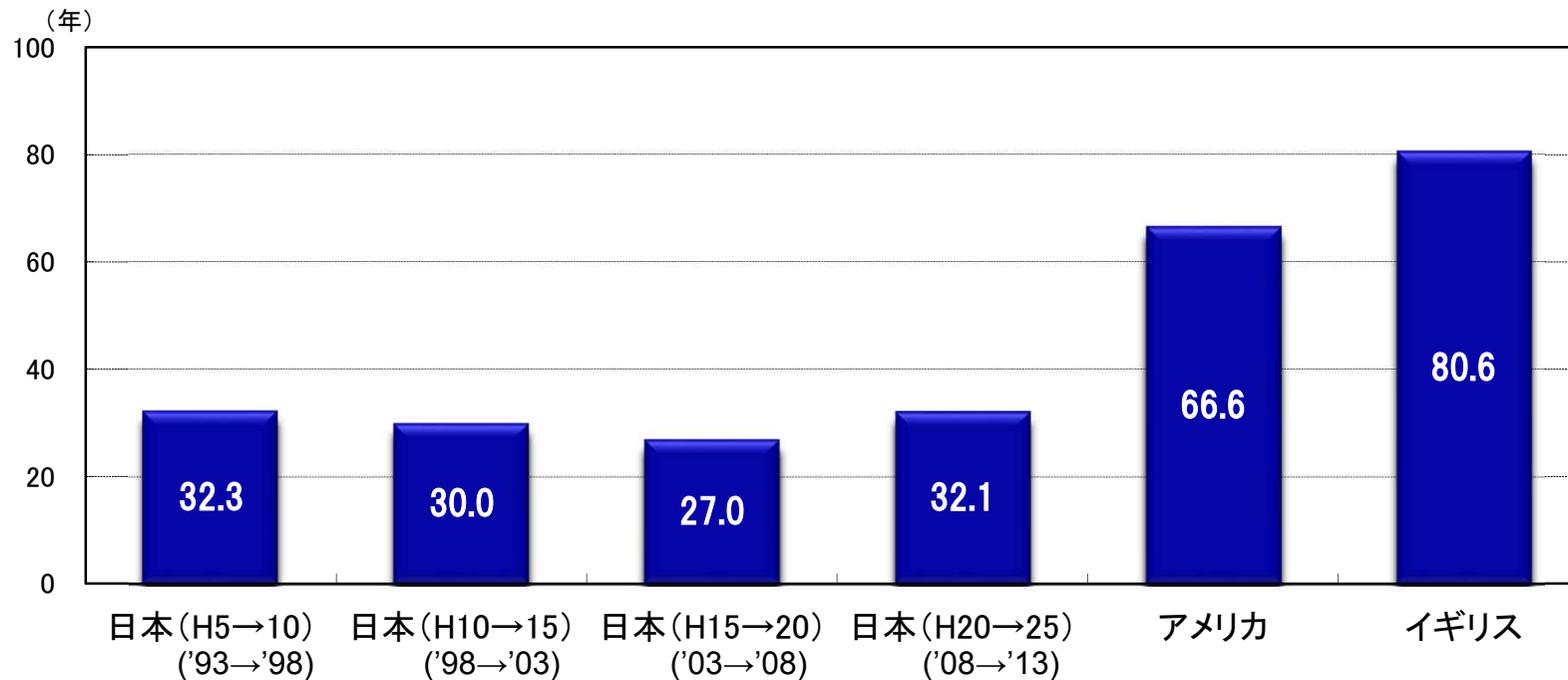
| リフォームの内容 | | 受注高 (億円) | 割合 (%) |
|----------|-----------|----------|--------|
| 更新・修繕 | | 32,280 | 84.3% |
| 性能等向上 | 省エネ | 1,406 | 3.7% |
| | 増床 | 813 | 2.1% |
| | 耐震性向上 | 432 | 1.1% |
| | バリアフリー対応 | 603 | 1.6% |
| | 用途変更 | 87 | 0.2% |
| | 防災・防犯・安全性 | 627 | 1.6% |
| | その他 | 2,042 | 5.3% |
| | 小計 | 6,010 | 15.7% |
| | 不明 | 5 | |

出典: 国土交通省「住宅市場動向調査」
※ 平成29年度における数値

出典: 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」
※ 平成29年度における数値

○ 日本の滅失住宅の平均築年数は、諸外国に比して半分以下となっている

滅失住宅の平均築年数の国際比較



出典:

日本:総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ:2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

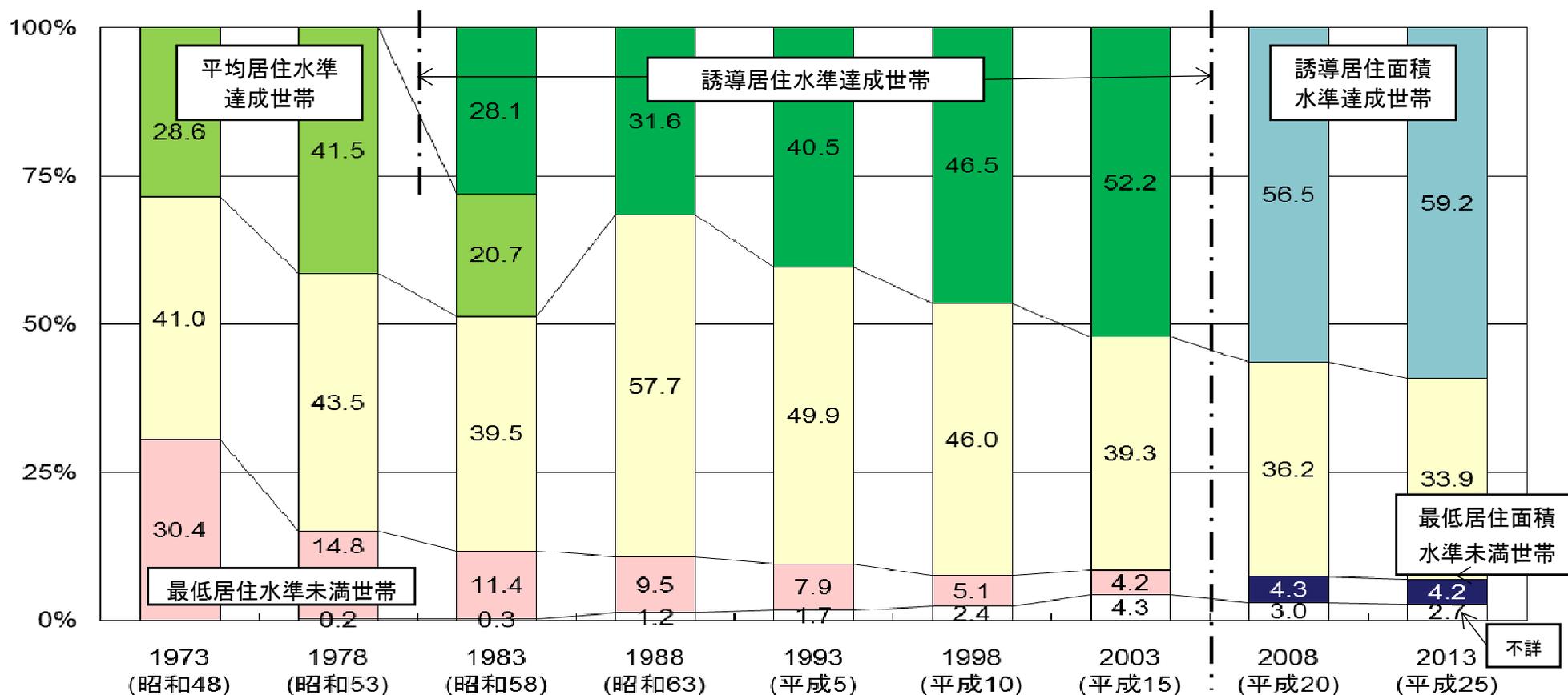
イギリス(イングランド):Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001(平成13年)、2007(平成19年))

<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

- 最低居住面積水準
 - (1) 単身者：25㎡
 - (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
- 誘導居住面積水準
 - (1) 一般型誘導居住面積水準 ①単身者：55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
 - (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者：40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡



注) 平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。