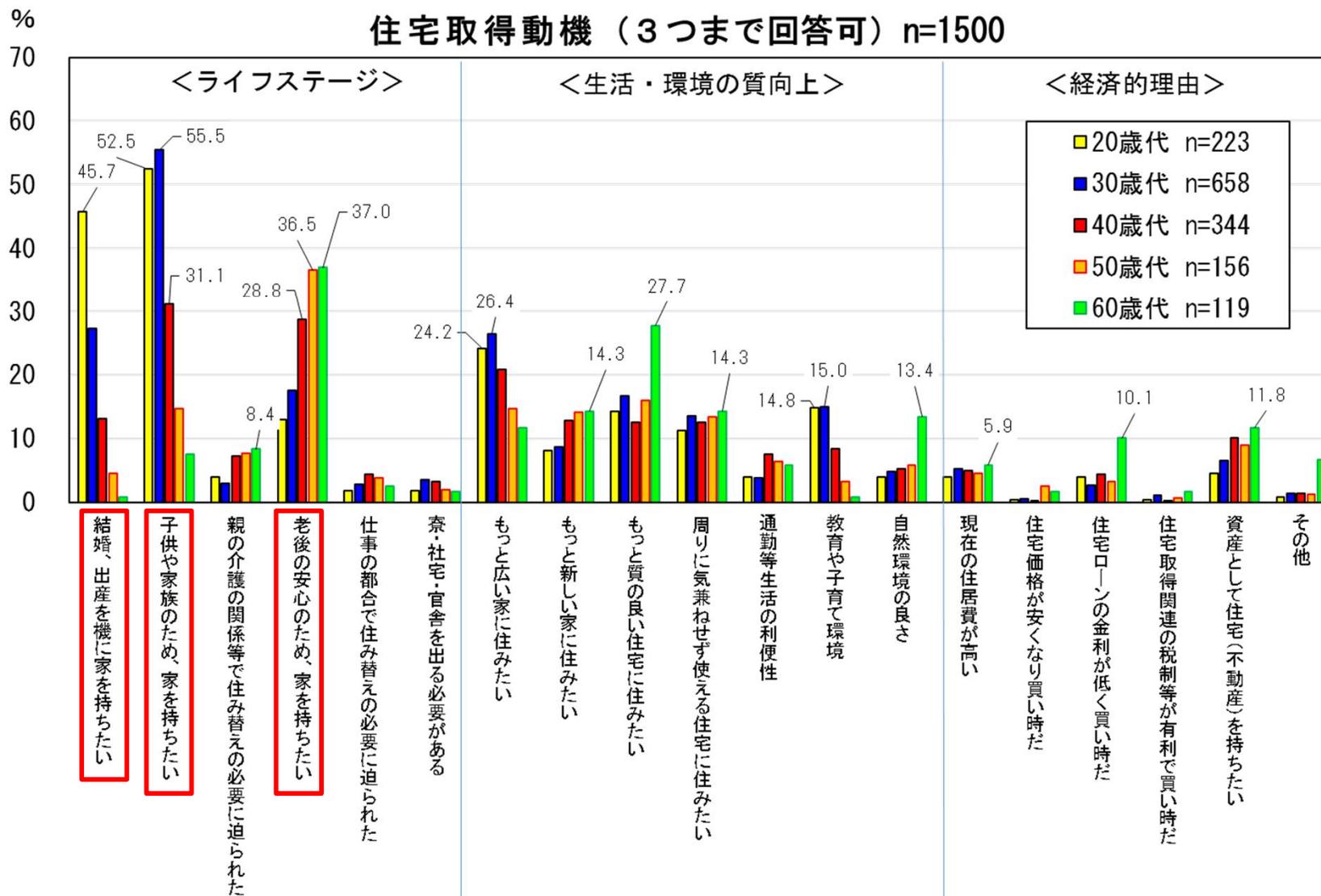


# 住宅のあるべき姿に関する論点(データ集)

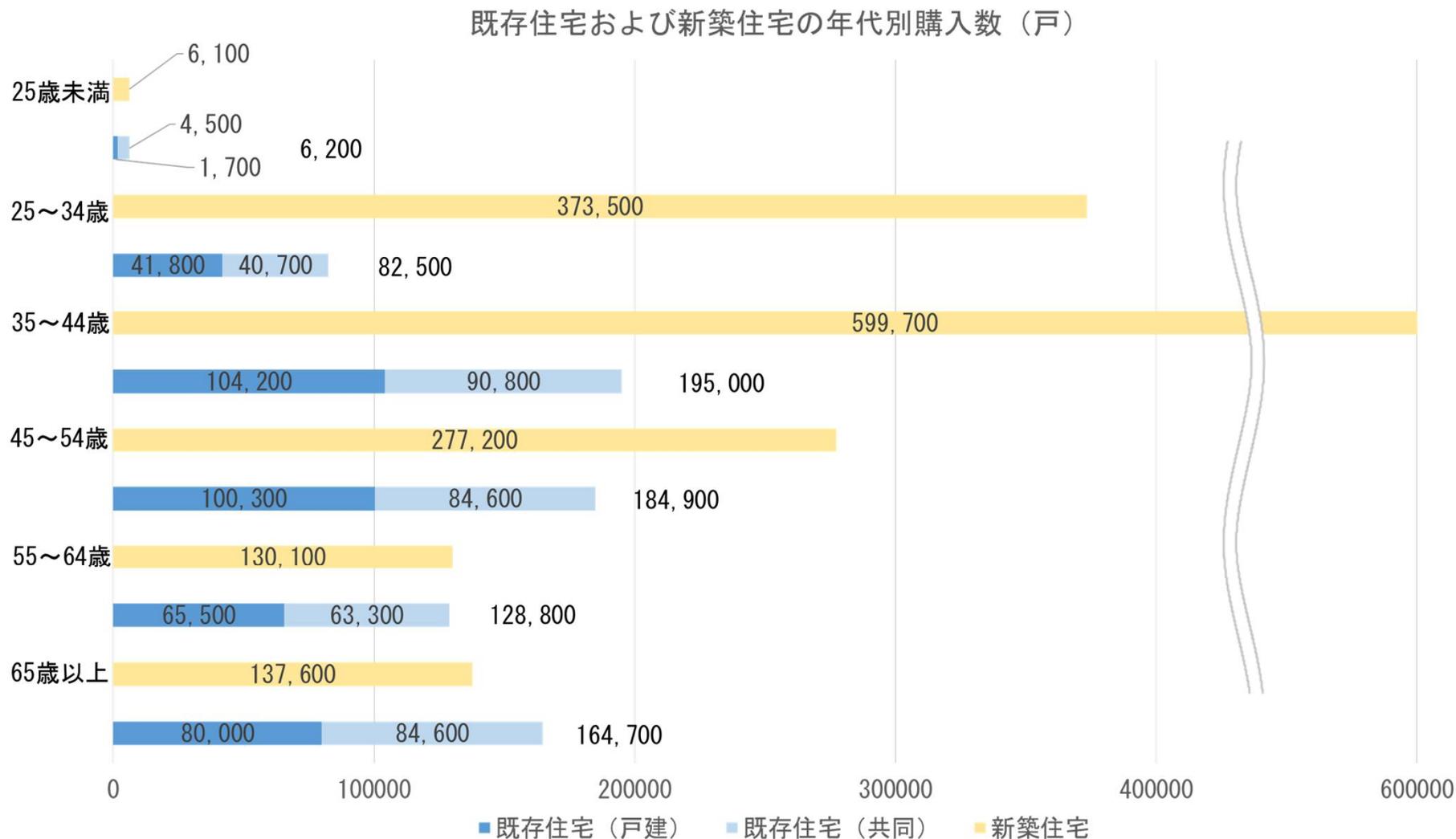
---

○ ライフステージに応じた住宅取得動機としては、20・30歳代で「結婚、出産を機に」「子供や家族のため」、50・60歳代で「老後の安心のため」が多くなっている。



出典：住宅金融支援機構「住宅ローン利用予定者調査（2024年4月調査）」

○ 年代別の既存住宅の購入数について、35～44歳が最も多く、次いで45歳～54歳、65歳以上となっている。



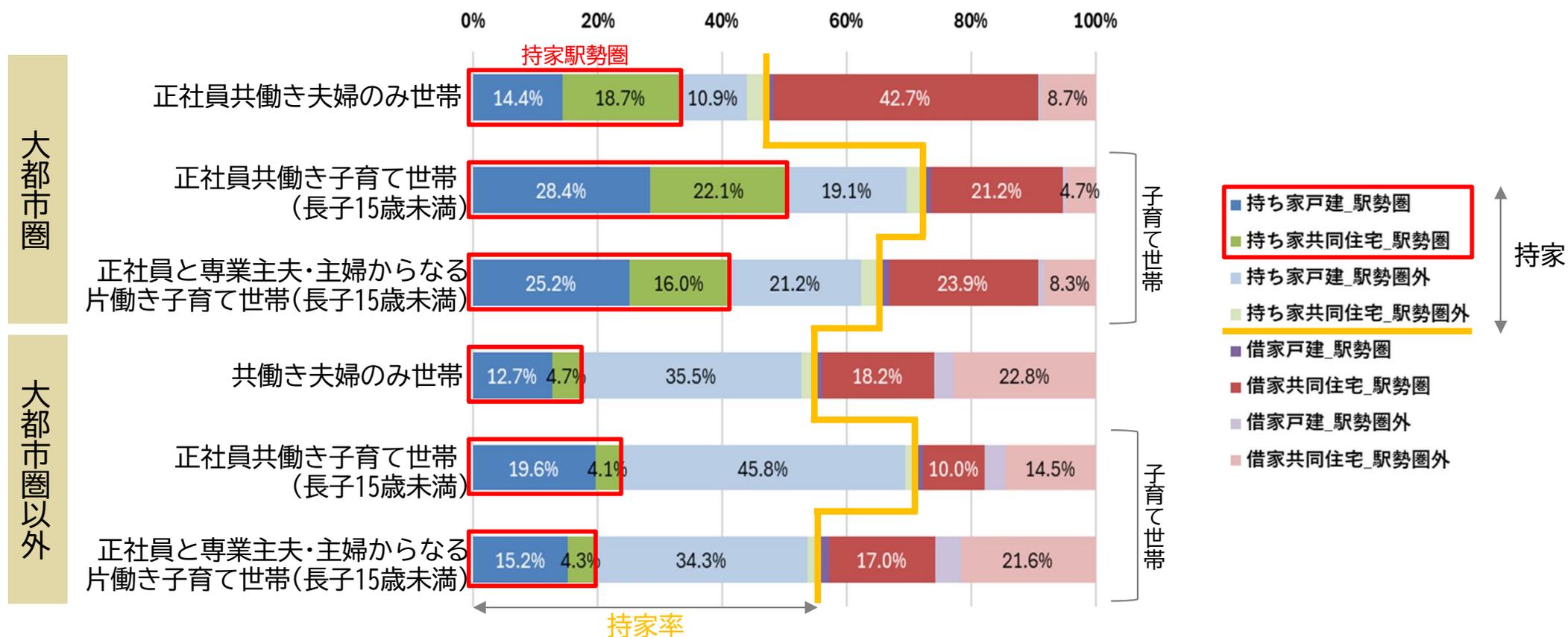
出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計  
 第105表 家計を主に支える者の年齢(6区分)、世帯の年間収入階級(11区分)、従前の居住形態(8区分)、住宅の建て方(2区分)別2019年以降持ち家として取得した中古住宅数(2019年以降に入居した主世帯数)－全国  
 第101表 家計を主に支える者の男女、年齢(14区分)、入居時期(2区分)、従前の居住形態(8区分)、住宅の購入・新築・建て替え等(8区分)別2019年以降建築された持ち家数－全国

# 夫婦世帯別の住宅と立地の状況

- 大都市圏の持家率は、「共働き夫婦のみ世帯」よりも、子育て世帯が高い。その中でも、駅勢圏に住宅を所有する割合は、「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」よりも、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」が高い。
- 大都市圏以外では、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」の持家率が高く、駅勢圏外の持家率が特に高い。

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。  
 大都市圏は、首都圏整備法による既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域の310市区町村(特別区を含む)。  
 駅勢圏は、鉄道駅から1km圏内。

### 住宅の所有関係・駅勢圏別の世帯構成比(2020年)



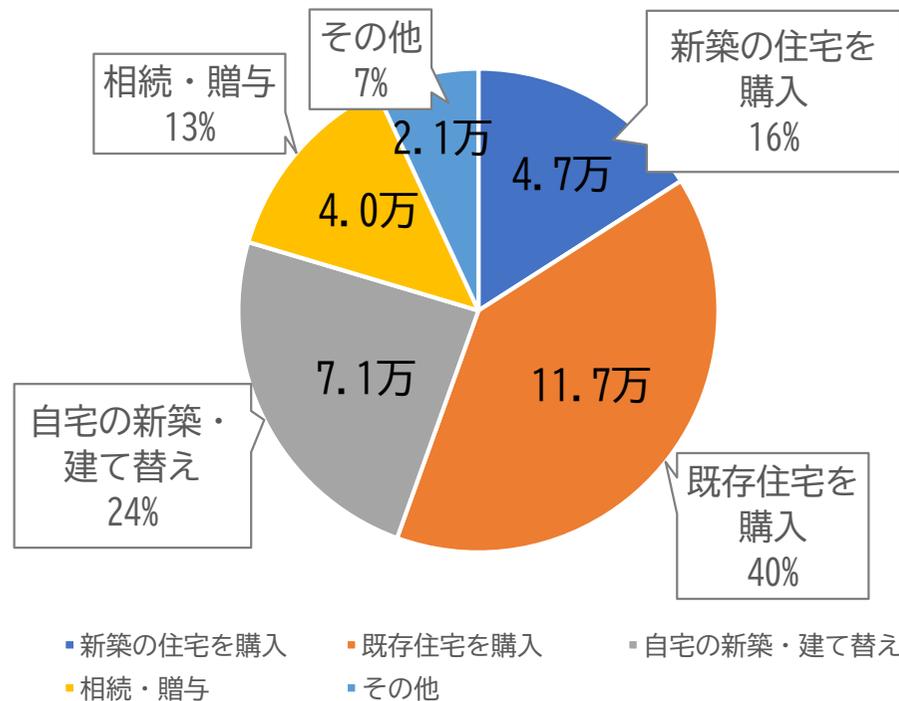
# 高齢者世帯の持家の取得経緯

- 2019年以降の5年間に持家へ住み替えた高齢者世帯は、約30万世帯。
- そのうち、4割が既存住宅を購入しており、その割合は大都市ほど大きい。  
また、2.5割が新築・建替えて、その割合は地方都市ほど大きい。

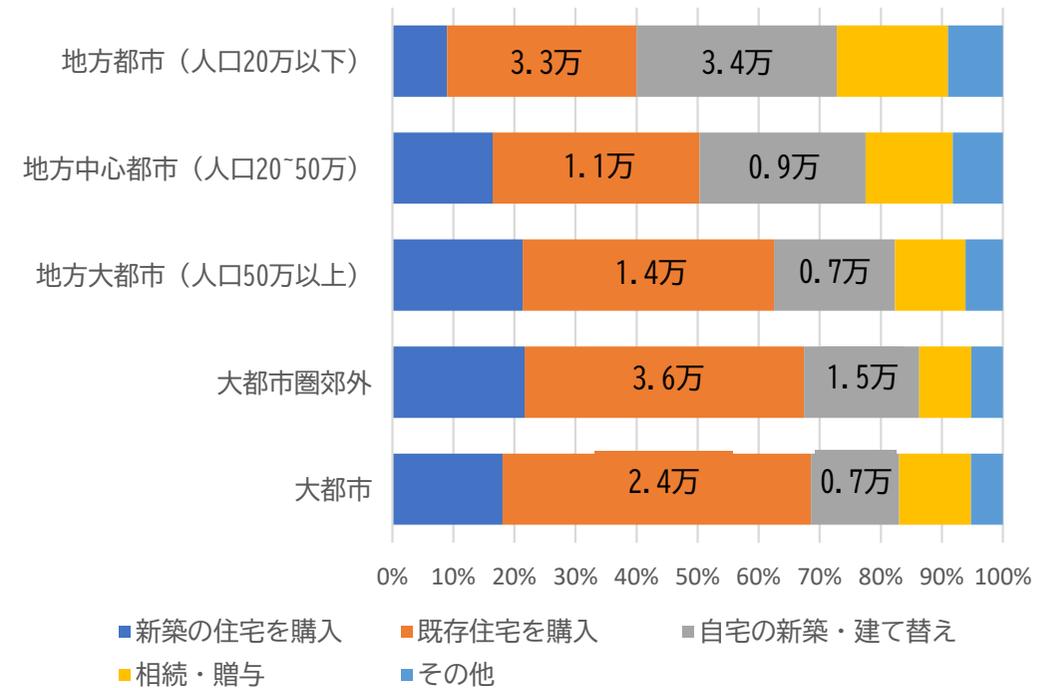
高齢者世帯=65歳以上単身世帯  
+ 高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上)

## ■ 高齢者世帯の持家の取得経緯

高齢者世帯全体 1,416万世帯  
うち、2019年以降の5年間に住み替え 78.3万世帯  
うち、借家へ住み替え 48.7万世帯  
うち、持家へ住み替え 29.6万世帯



## ■ 地域別の高齢者世帯の持家の取得経緯



三大都市圏：首都圏整備計画の「既成市街地、近郊整備地帯」、近畿圏整備計画の「既成都市区域、近郊整備区域」、中部圏整備計画の「都市整備区域」のいずれかに含まれる地域が対象。  
大都市：三大都市圏のうち、既成市街地に該当する特別区や政令指定市。中部圏整備計画については既成市街地に該当する範囲が無い為、名古屋市を大都市として扱う。  
大都市圏郊外：三大都市圏のうち、大都市以外の都市。

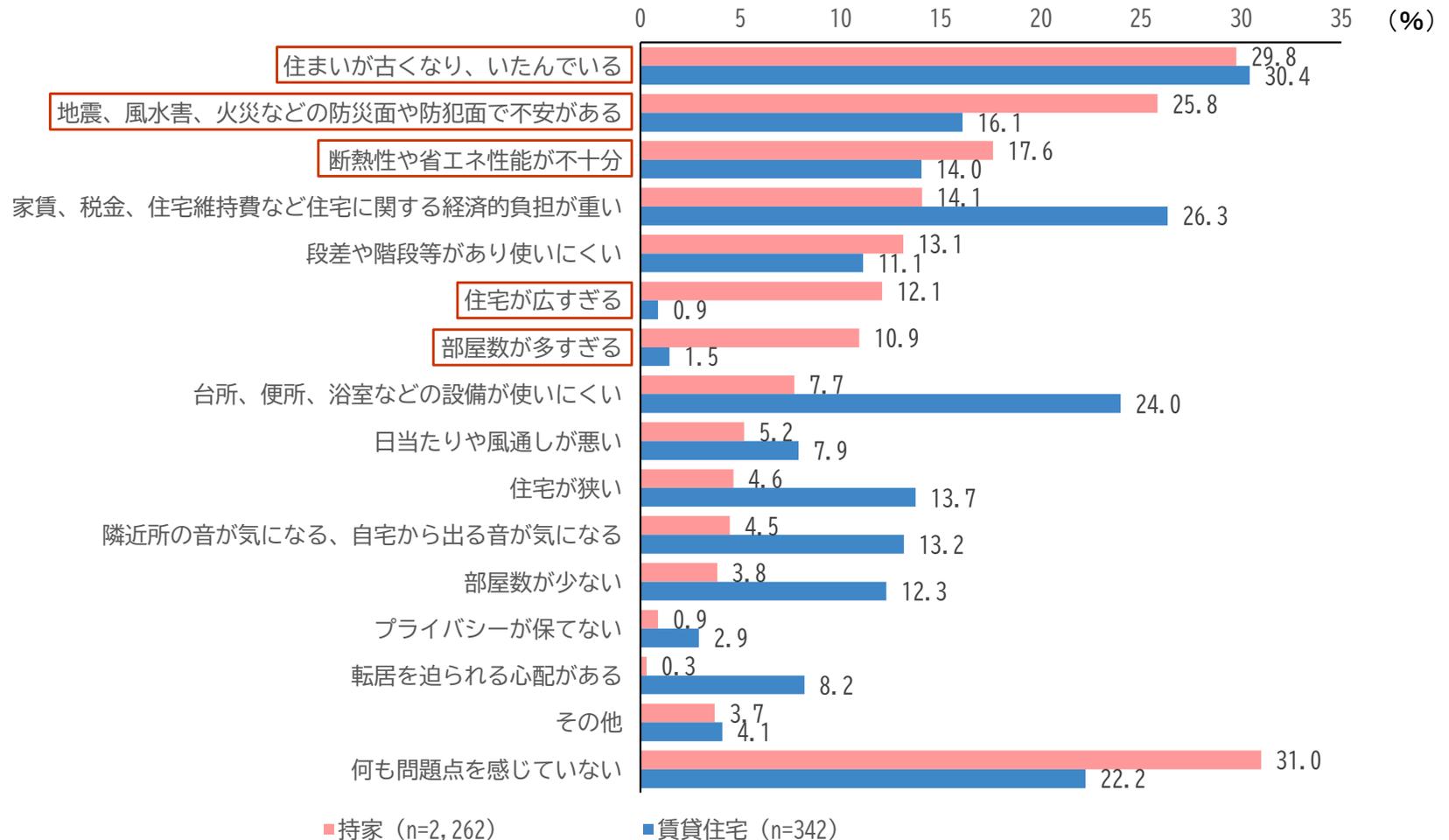
# エンピネススト世帯の住み替え意向

○ エンピネススト世帯<sup>(※)</sup>の住み替えは、実家の相続等を理由とする住み替え以外は、概ね同じ生活圏内で高齢期に備えた住み替え（買物利便性の向上、住宅面積の減少（従前住居の広さを持て余していた）、管理の平易化）を目的とするものが多い。（※）ここでは、子の独立後かつ回答者が65歳になる前に住み替えた夫婦世帯等を対象。



# 高齢者の現住居に対する問題点

○ 高齢者の現在の住宅の問題点として、老朽化のほか、持家では、防災・防犯面での不安や住宅性能の不満に加えて、住宅が広すぎる、部屋数が多すぎるという回答が賃貸住宅と比べて多い。賃貸住宅では、家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさに係る回答が多い。



一次出典：内閣府「令和5年度高齢社会対策総合調査（高齢者の住宅と生活環境に関する調査）」

（注1）複数回答。

（注2）「持家」は、総合調査において現在の住宅について「持家（一戸建て／分譲マンション等の集合住宅）」と回答した人の合計。「賃貸住宅」は、総合調査において現在の住宅について「賃貸住宅（一戸建て／民営のアパート、マンション／公営・公社・UR等の集合住宅）」と回答した人の合計。

（注3）「不明・無回答」は除いている。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

# 一般世帯数の将来推計(2020→2050)

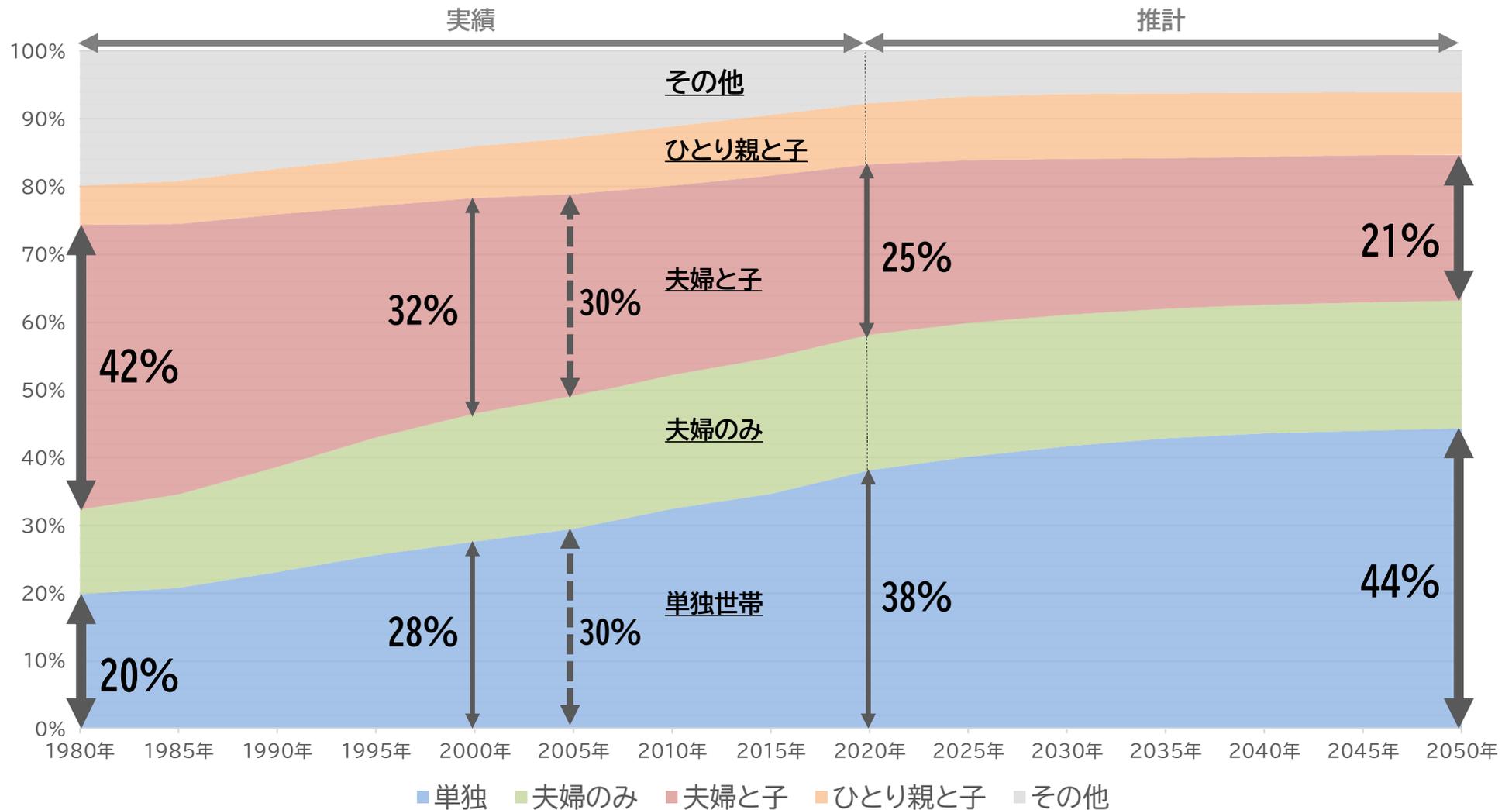
○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、65歳以上の夫婦の世帯は39万世帯減（6%減）。子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は、275万世帯減(25%減)。

	2020 (実績) (A)	2050 (推計) (B)	増減数 (C) (B-A)	増減率 (C/A)
単独世帯 (総数)	21,151	23,301	2,150	10%
64歳以下	13,773	12,462	-1,311	-10%
29歳以下	4,416	3,789	-627	-14%
65歳以上	7,378	10,839	3,460	47%
夫婦のみ世帯 (総数)	11,211	9,953	-1,258	-11%
家計を主に支える者が64歳以下	4,462	3,590	-871	-20%
家計を主に支える者が65歳以上	6,749	6,363	-386	-6%
夫婦と子から成る世帯 (総数)	14,014	11,304	-2,711	-19%
家計を主に支える者が64歳以下	11,040	8,286	-2,754	-25%
家計を主に支える者が65歳以上	2,974	3,017	43	1%
ひとり親と子から成る世帯 (総数)	5,026	4,852	-174	-3%
家計を主に支える者が64歳以下	3,114	2,720	-394	-13%
家計を主に支える者が65歳以上	1,912	2,132	220	12%
その他の一般世帯 (総数)	4,303	3,197	-1,106	-26%
総世帯	55,705	52,607	-3,098	-6%

# 家族類型別世帯数の割合の推移（1980～2050年）

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。

## 一般世帯に占める家族類型別割合の推移（1980-2050）

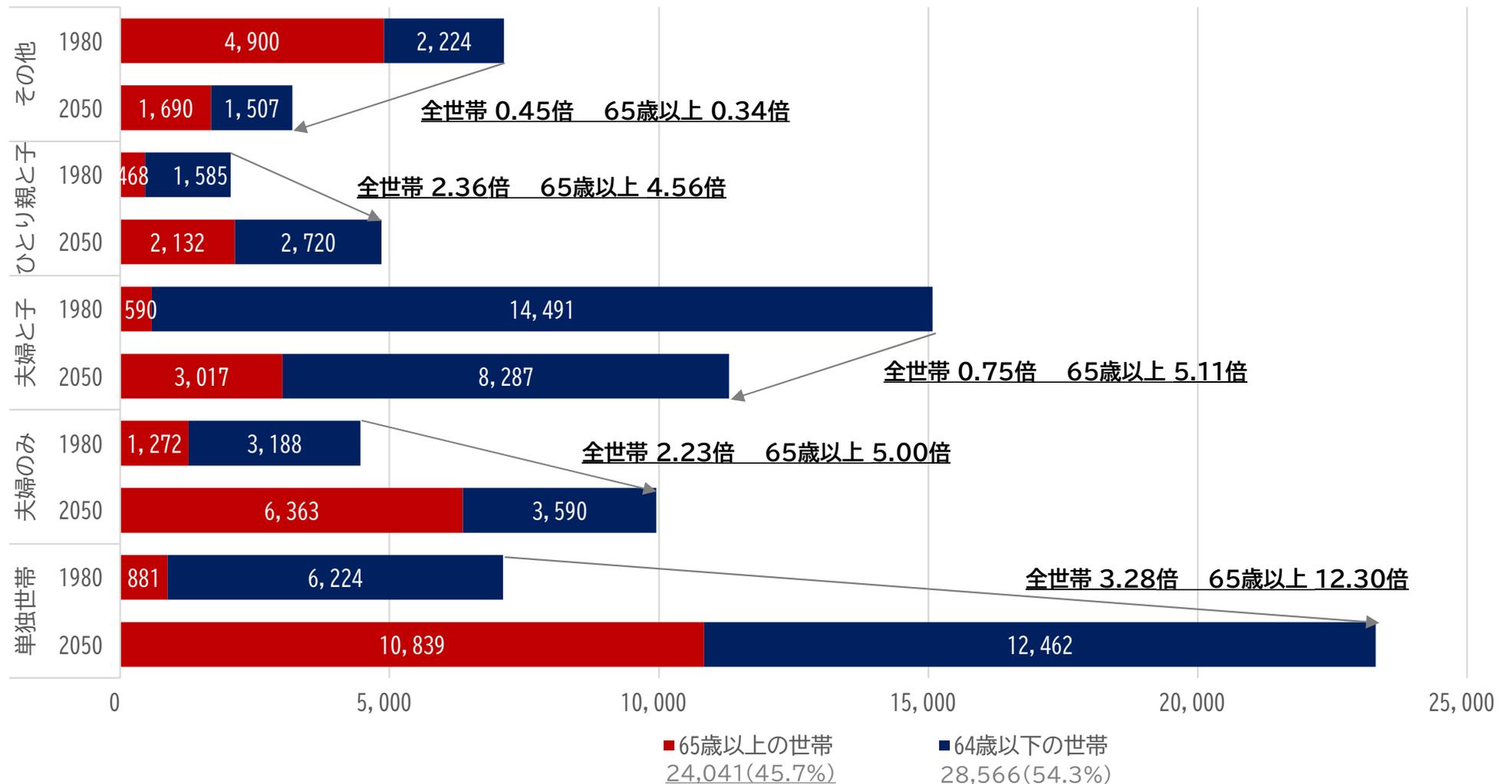


# 家族類型別世帯数（1980年、2050年）

- 1980年と2050年を比べると、単独世帯は、全体で3倍以上、うち65歳以上は12倍以上に増加。
- 2050年には、65歳以上世帯が45%強を占める。

## 家族類型別世帯数（1980、2050）

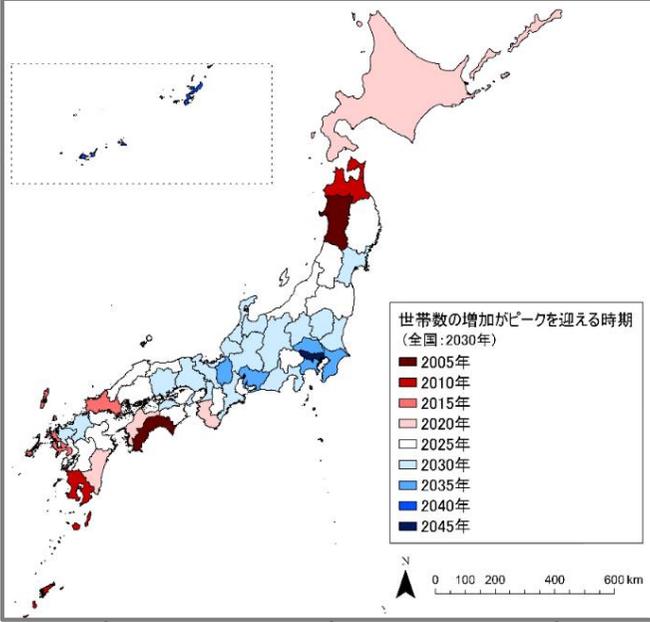
単位：1,000世帯



# 都道府県別 世帯数がピークを迎える時期

- 2025年までに22道県で世帯数がピークを迎える。
- 一方、2045年の東京都を筆頭に、7都県は2035年以降に世帯数のピークを迎える。

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
2	2	2	4	12	18	5	1	1
秋田県 (▲18.6) 高知県 (▲10.5)	青森県 (▲13.5) 鹿児島県 (▲11.8)	山口県 (▲6.3) 長崎県 (▲6.5)	北海道 和歌山県 愛媛県 宮崎県	岩手県 山形県 福島県 新潟県 山梨県 奈良県 鳥取県 島根県 広島県 徳島県 熊本県 大分県	宮城県 茨城県 栃木県 群馬県 富山県 石川県 福井県 長野県 岐阜県 静岡県 三重県 京都府 大阪府 兵庫県 岡山県 香川県 福岡県 佐賀県 (全国合計)	埼玉県 千葉県 神奈川県 愛知県 滋賀県	沖縄県	東京都



世帯数の増加がピークを迎える時期  
(全国: 2030年)

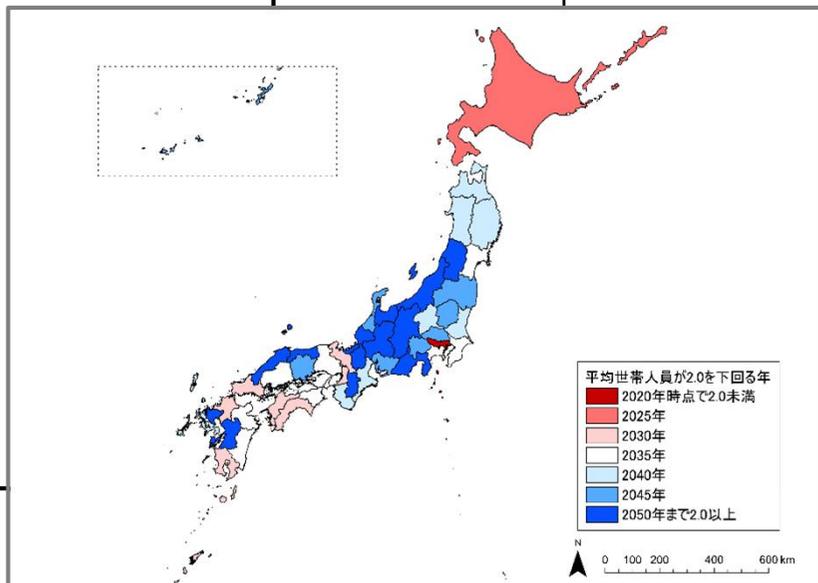
- 2005年
- 2010年
- 2015年
- 2020年
- 2025年
- 2030年
- 2035年
- 2040年
- 2045年

注：( )内は当該年から2020年までの減少人口(万人)

# 都道府県別 平均世帯人員が2人を下回る時期

○ 平均世帯人員が2人を下回る時期は、全国値で2035年のところ、東京都、北海道など9都道府県は2030年までに2人を下回る。一方、13県は2050年までに2人を下回らない。

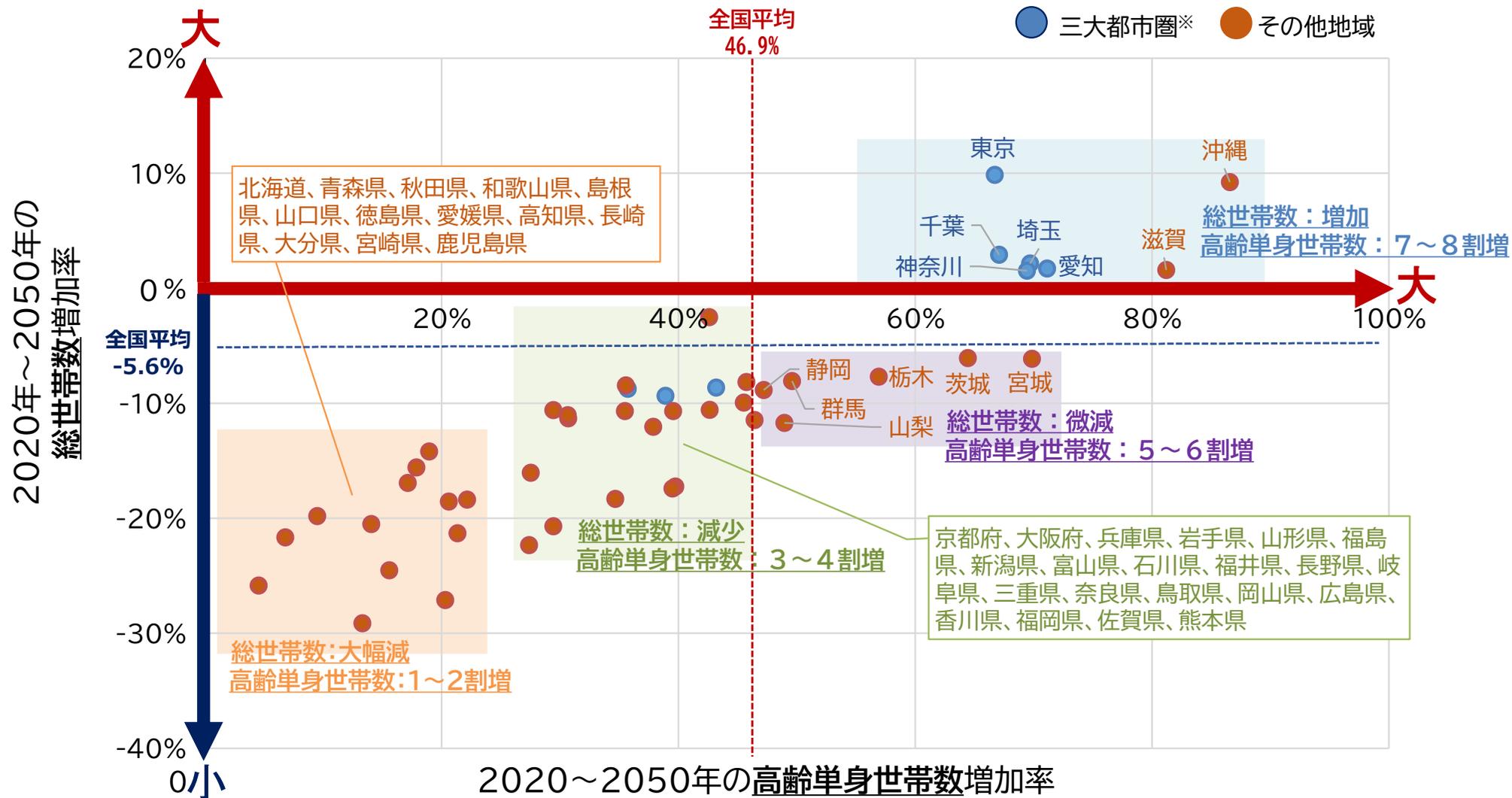
～2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年以降
1	1	7	9	8	8	13
東京都	北海道	京都府 大阪府 山口県 愛媛県 高知県 福岡県 鹿児島県	宮城県 千葉県 神奈川県 兵庫県 広島県 徳島県 香川県 大分県 宮崎県 (全国合計)	青森県 岩手県 秋田県 茨城県 群馬県 三重県 和歌山県 長崎県	福島県 栃木県 埼玉県 石川県 山梨県 愛知県 岡山県 沖縄県	山形県 新潟県 富山県 福井県 長野県 岐阜県 静岡県 滋賀県 奈良県 鳥取県 島根県 佐賀県 熊本県



# 高齢単身世帯の増加に関する地域比較

○ 2050年までの総世帯数の増加率が大きい(減少率が小さい)ほど、高齢単身世帯数の増加率も大きい。

都道府県別 2020~2050年の「総世帯数増加率」×「高齢単身世帯数増加率」



※ 三大都市圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県  
愛知県・大阪府・京都府・兵庫県

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（都道府県別推計）」（令和6（2024）年推計）

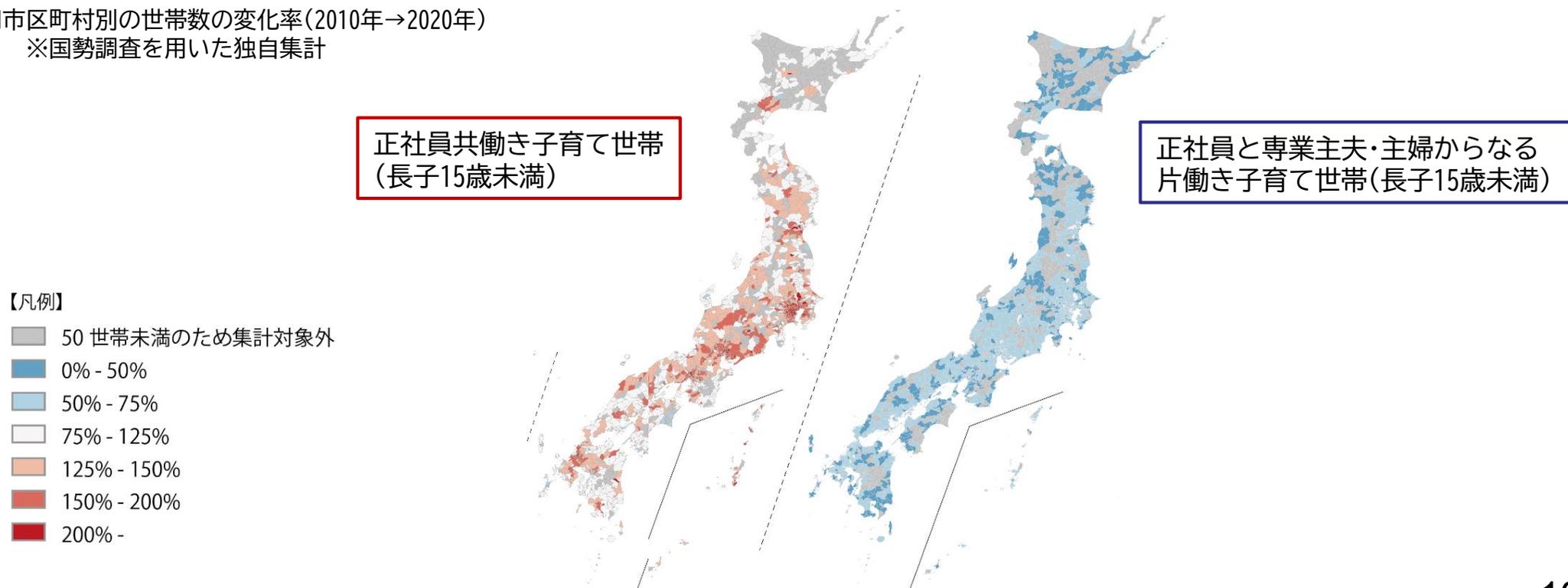
# 就業状況別の子育て世帯の推移(都道府県別)

- 「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に増加し、10年間で約1.5倍に急増(2010年→2020年)。特に、大都市圏や地方政令都市及びその周辺で増加率が高い。
- 「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に減少。

	2010年	2020年	2020年/2010年
正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)	80.7万世帯	125.9万世帯	1.56
正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)	253.0万世帯	146.0万世帯	0.58

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

■市区町村別の世帯数の変化率(2010年→2020年)  
※国勢調査を用いた独自集計



出典：国立研究開発法人建築研究所「正社員・正職員共働き子育て世帯の居住状況と住替え動向」

# 都道府県別総人口と指数

- 総人口が減少する都道府県数は今後も増え、2035年（R17年）には東京都を除く46道府県で総人口が減少する見通し。

表Ⅱ-1 都道府県別総人口と指数（令和2（2020）年=100）

地域	総人口（1,000人）			指数（令和2(2020)年=100）	
	令和2年 (2020)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)
全国	126,146	116,639	104,686	92.5	83.0
北海道	5,225	4,562	3,820	87.3	73.1
青森県	1,238	996	755	80.4	61.0
岩手県	1,211	995	783	82.2	64.7
宮城県	2,302	2,097	1,830	91.1	79.5
秋田県	960	752	560	78.3	58.4
山形県	1,068	886	711	83.0	66.6
福島県	1,833	1,546	1,247	84.4	68.0
茨城県	2,867	2,584	2,245	90.1	78.3
栃木県	1,933	1,732	1,502	89.6	77.7
群馬県	1,939	1,746	1,521	90.1	78.4
埼玉県	7,345	7,101	6,634	96.7	90.3
千葉県	6,284	6,076	5,690	96.7	90.5
東京都	14,048	14,459	14,399	102.9	102.5
神奈川県	9,237	9,012	8,524	97.6	92.3
新潟県	2,201	1,863	1,525	84.6	69.3
富山県	1,035	898	762	86.8	73.6
石川県	1,133	1,019	897	90.0	79.2
福井県	767	672	573	87.6	74.7
山梨県	810	716	612	88.4	75.5
長野県	2,048	1,822	1,582	89.0	77.2
岐阜県	1,979	1,734	1,468	87.6	74.2
静岡県	3,633	3,254	2,829	89.6	77.9
愛知県	7,542	7,211	6,676	95.6	88.5

地域	総人口（1,000人）			指数（令和2(2020)年=100）	
	令和2年 (2020)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)
三重県	1,770	1,568	1,347	88.6	76.1
滋賀県	1,414	1,346	1,223	95.2	86.5
京都府	2,578	2,361	2,076	91.6	80.5
大阪府	8,838	8,167	7,263	92.4	82.2
兵庫県	5,465	4,964	4,358	90.8	79.7
奈良県	1,324	1,151	950	86.9	71.8
和歌山県	923	778	632	84.3	68.5
鳥取県	553	479	406	86.5	73.3
島根県	671	581	497	86.6	74.1
岡山県	1,888	1,713	1,510	90.7	80.0
広島県	2,800	2,526	2,230	90.2	79.6
山口県	1,342	1,129	926	84.1	69.0
徳島県	720	601	481	83.5	66.8
香川県	950	838	724	88.2	76.2
愛媛県	1,335	1,139	945	85.3	70.8
高知県	692	568	451	82.1	65.2
福岡県	5,135	4,886	4,479	95.1	87.2
佐賀県	811	720	621	88.8	76.5
長崎県	1,312	1,086	869	82.7	66.2
熊本県	1,738	1,558	1,355	89.6	78.0
大分県	1,124	984	841	87.6	74.9
宮崎県	1,070	934	797	87.3	74.5
鹿児島県	1,588	1,378	1,171	86.8	73.7
沖縄県	1,467	1,451	1,391	98.9	94.8

減少県	39	46	47
-----	----	----	----

注1) 指数とは、令和2（2020）年の総人口を100としたときの総人口の値のこと。

注2) 減少県とは、5年前より総人口が減少した都道府県の数のこと。

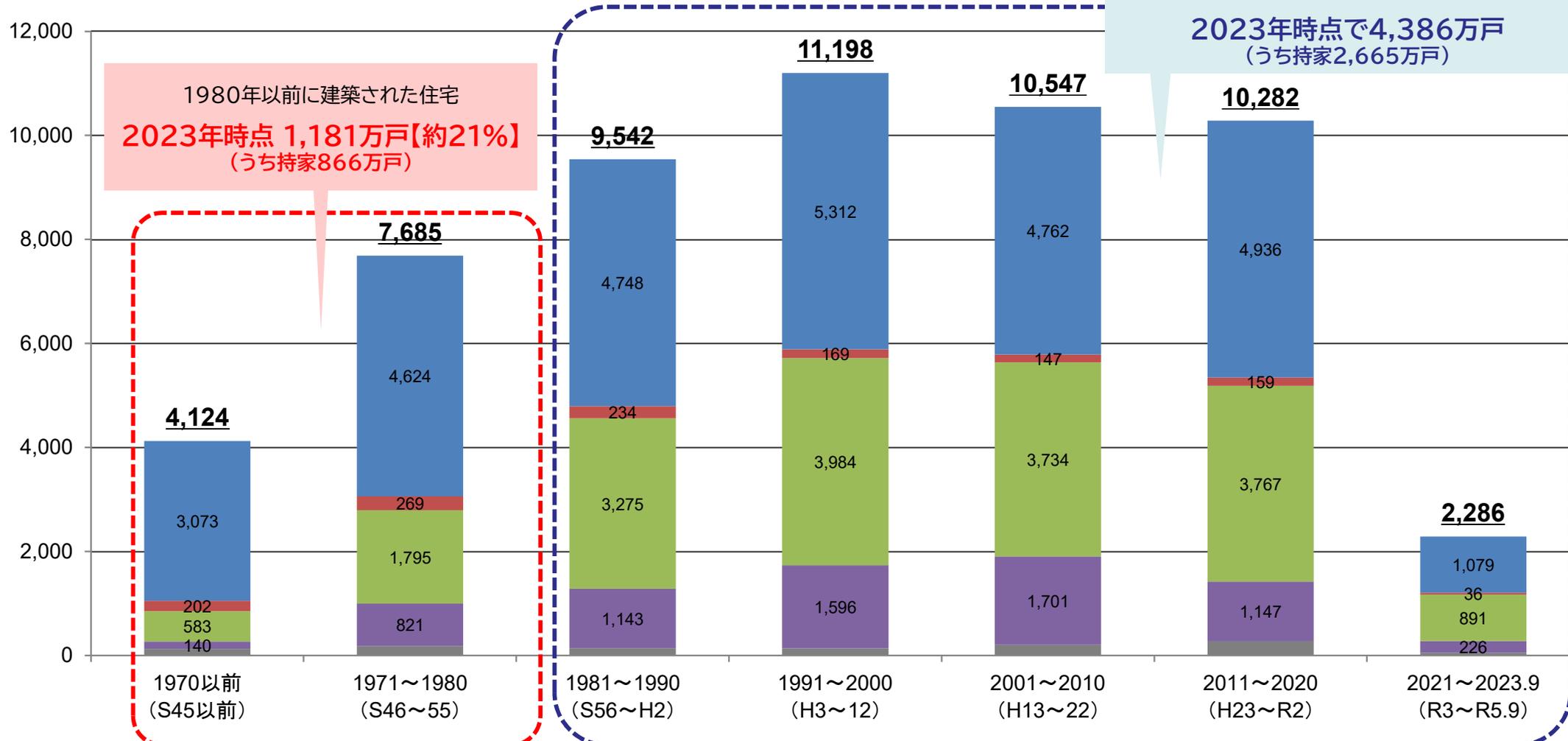
# 住宅ストック総数(建築年代別)

○ 2023年(R5年)時点の住宅ストック総数(居住世帯あり)約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある1980年以前に建築された住宅ストック数(築43年以上)は、1,181万戸(約21%)存在。

■ 持家(戸建) ■ 借家(戸建) ■ 借家(共同) ■ 持家(共同) ■ 左記以外

※下線の数値は各年代の合計値

単位:千戸



1980年以前に建築された住宅  
2023年時点 1,181万戸【約21%】  
(うち持家866万戸)

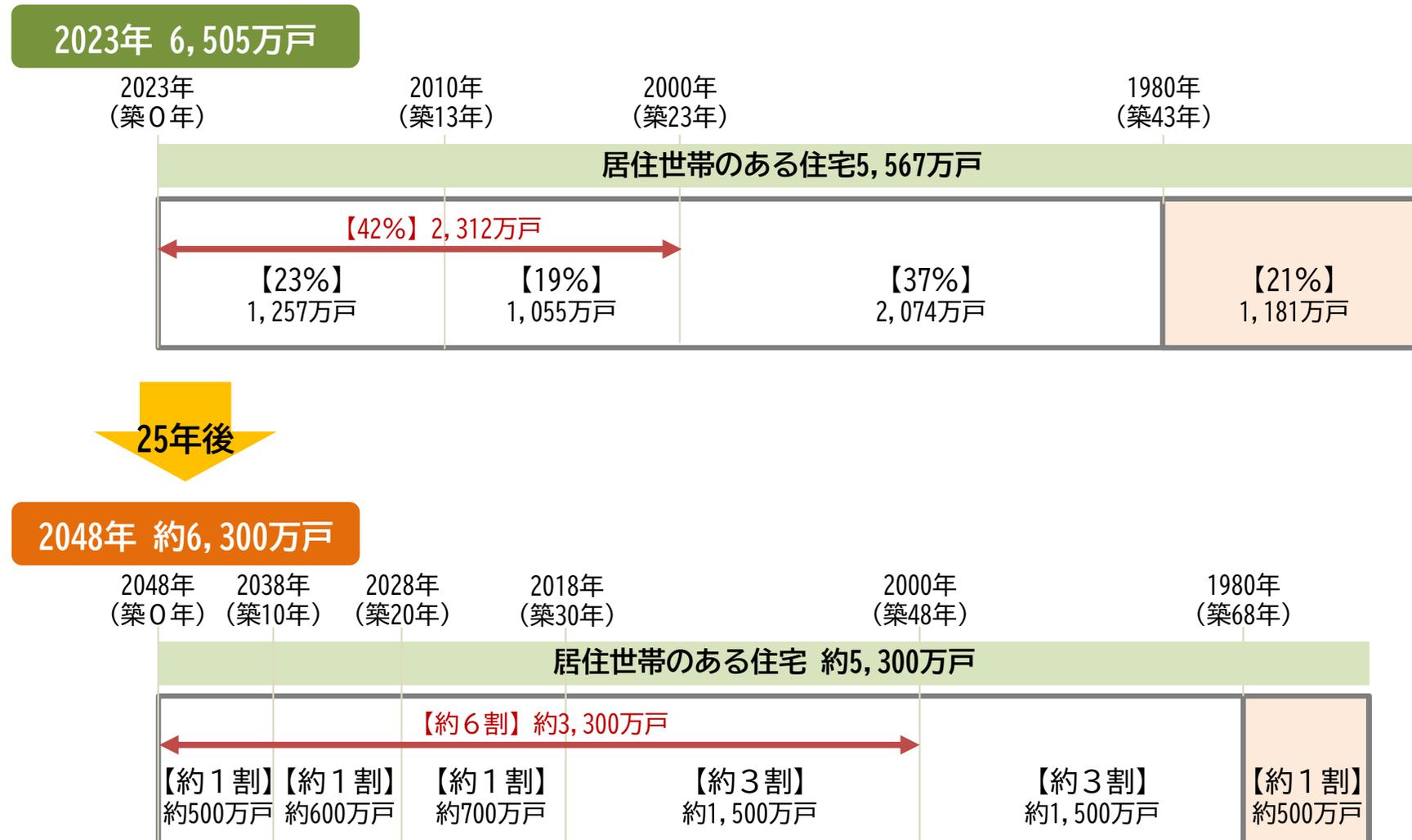
1981年以降に建築された住宅  
2023年時点で4,386万戸  
(うち持家2,665万戸)

※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む  
 ※2:凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計  
 ※3:所有関係不詳分及び建築時期不詳分は按分処理している

# 2023年の住宅ストック数と2050年へ向けた見通し

- 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は2000年以降に新築された住宅ストック。

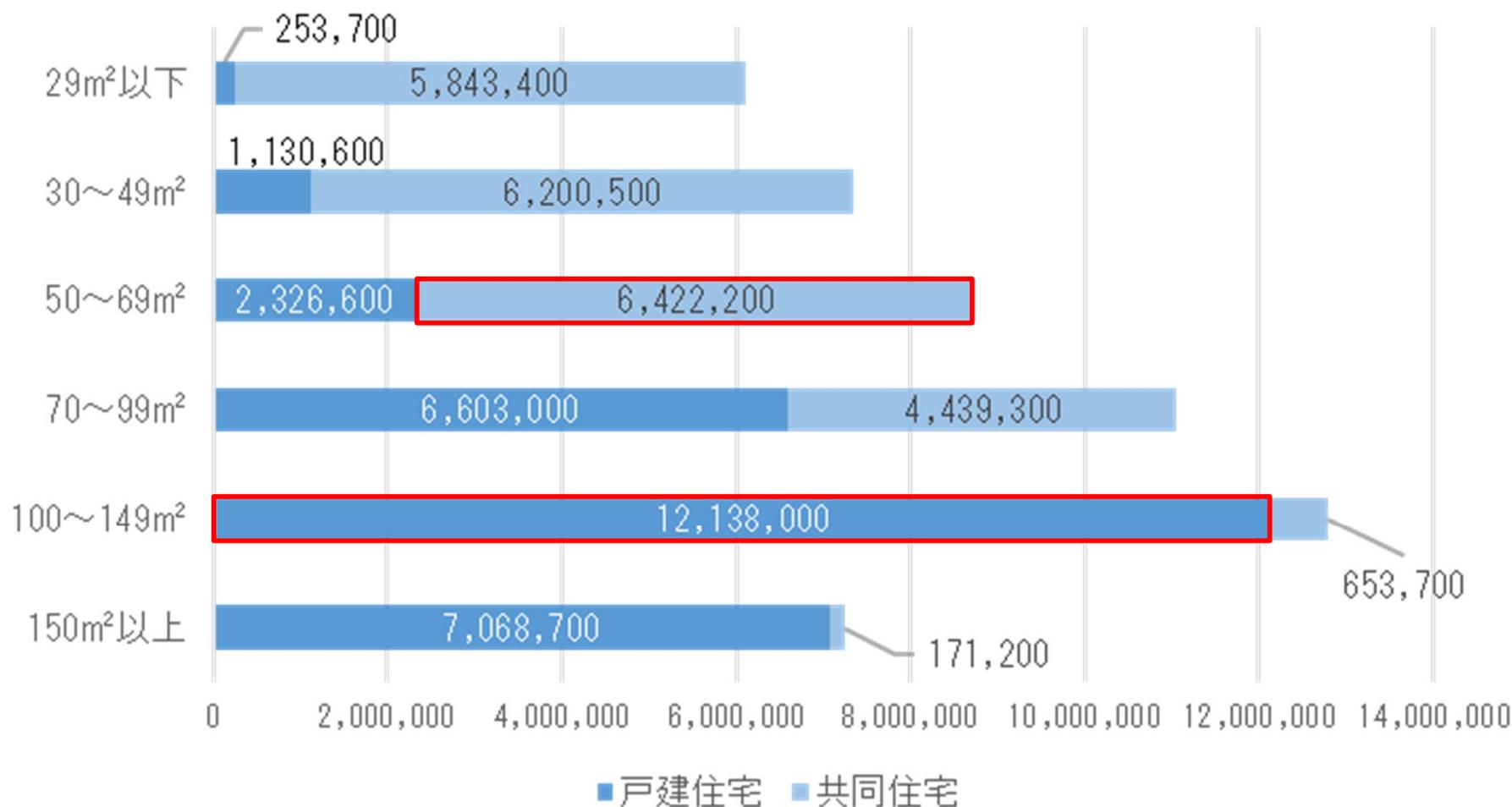
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



# 住宅ストック総数(延べ面積別)

○ 住宅ストックのうち戸建住宅は100～149㎡が最も多く、共同住宅は50～69㎡が最も多い。

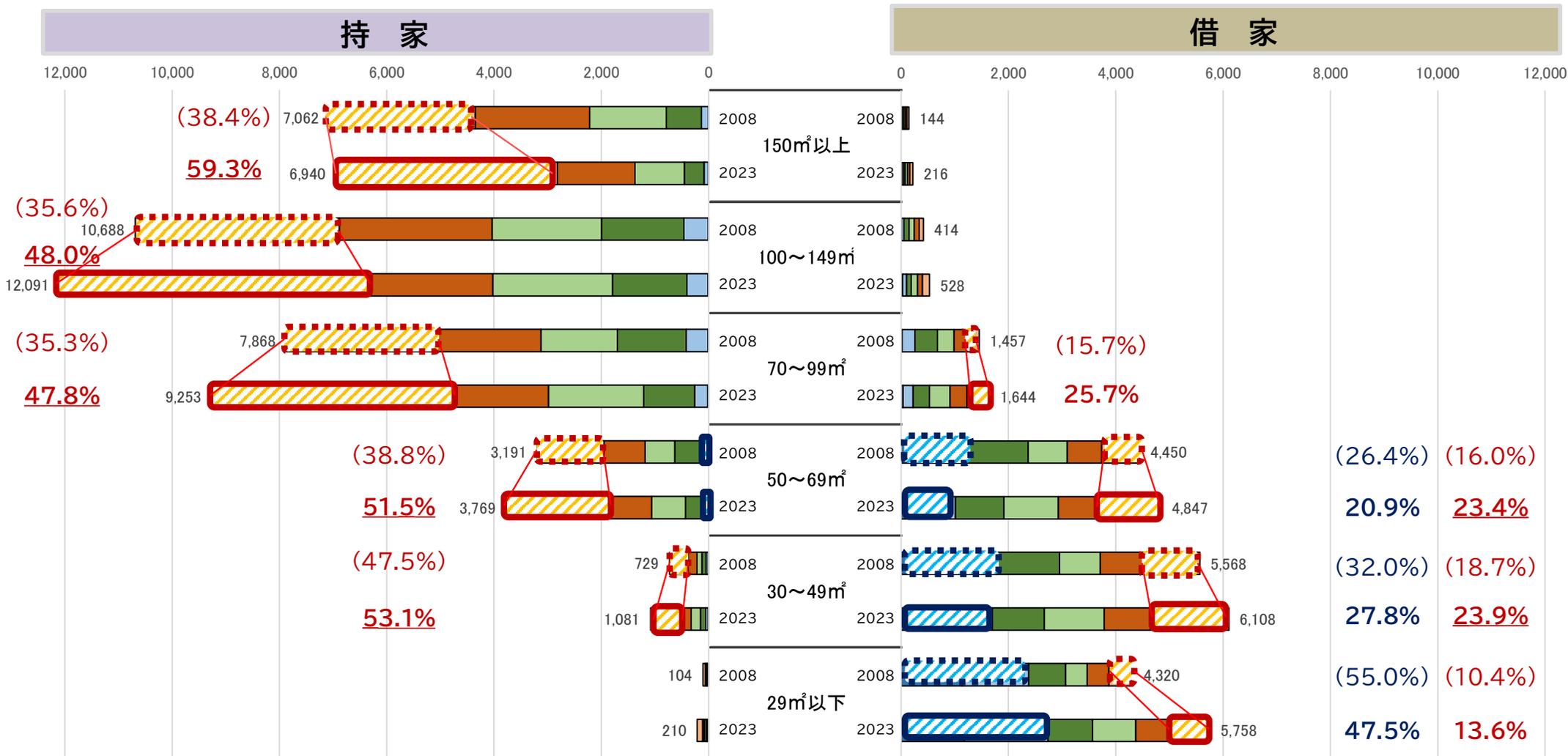
住宅の延べ面積における戸数の総数 (戸)



出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計  
第26表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(2区分)、建て方(6区分)、延べ面積(6区分)、高齢者等のための設備状況(14区分)  
別住宅数(エレベーターのある共同住宅数、高齢者対応型共同住宅数—特掲)—全国、都道府県、21大都市

# 面積別の住宅ストックを各世代が占める割合 (2008年・2023年)

- 70㎡以上の持家の半分は、65歳以上世帯が所有。
- 30～69㎡の住宅ストックのうち、持家の過半、借家の4分の1近くは65歳以上世帯が占める。
- いずれの面積帯の持家・借家においても、65歳以上世帯が占める割合はこの15年間で増加。



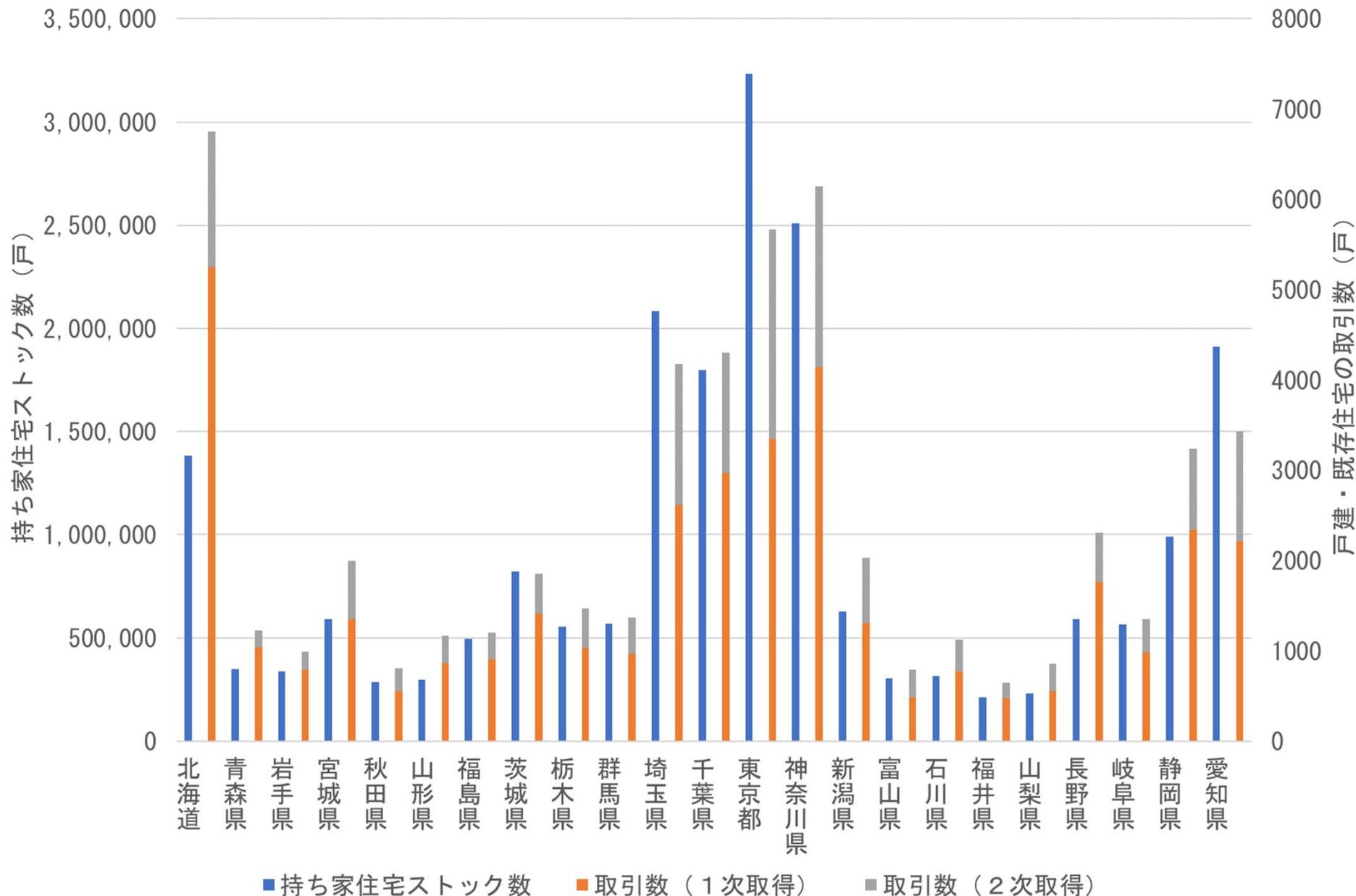
数値について

赤字：当該面積帯の持家/借家に占める65歳以上の割合  
 青字：当該面積帯の持家/借家に占める34歳以下の割合

■ 25歳未満 ■ 25～34歳 ■ 35～44歳 ■ 45～54歳 ■ 55～64歳 ■ 65歳以上

# 【参考】住宅ストック総数および取引戸数(都道府県別)

都道府県別の住宅ストック数および取引数

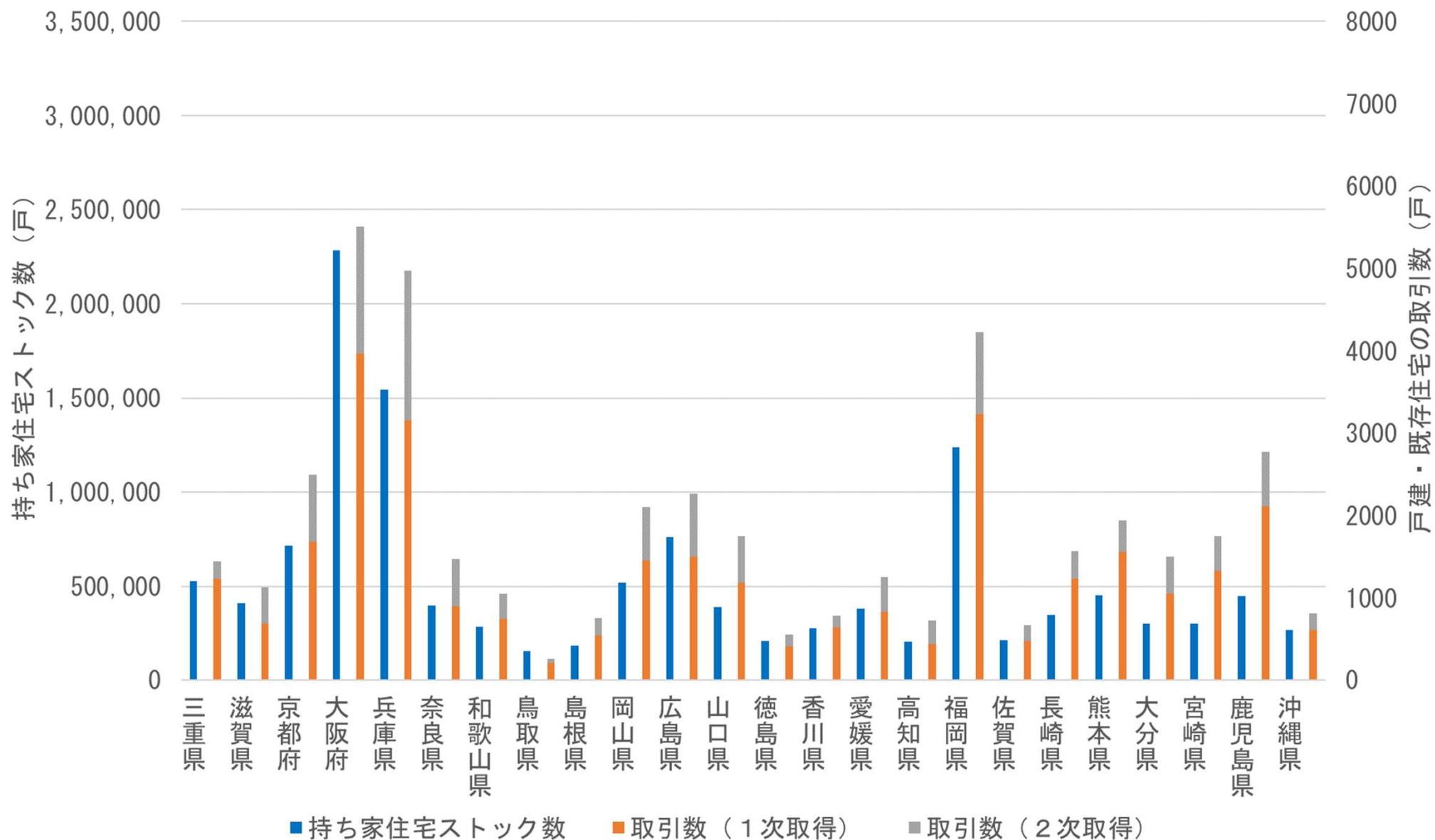


出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第5-1表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(6区分)、建築の時期(14区分)別住宅数-全国、都道府県、21大都市

# 【参考】住宅ストック総数および取引戸数(都道府県別)

## 都道府県別の住宅ストック数および取引数



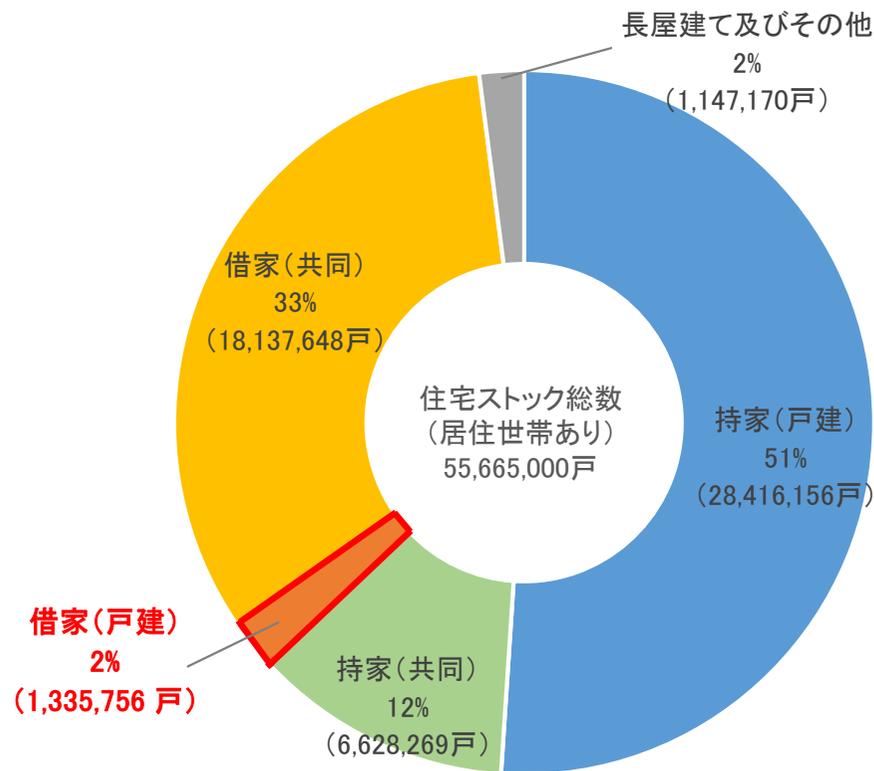
出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第5-1表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(6区分)、建築の時期(14区分)別住宅数-全国、都道府県、21大都市

# 賃貸用の戸建ストックの状況

- 2023年時点における住宅ストック総数（居住世帯あり）約5,567万戸のうち、借家（戸建）は約134万戸（2%）。
- また、同年における空き家総数約900万戸のうち、賃貸用の空き家（戸建）は約21万戸（2%）。

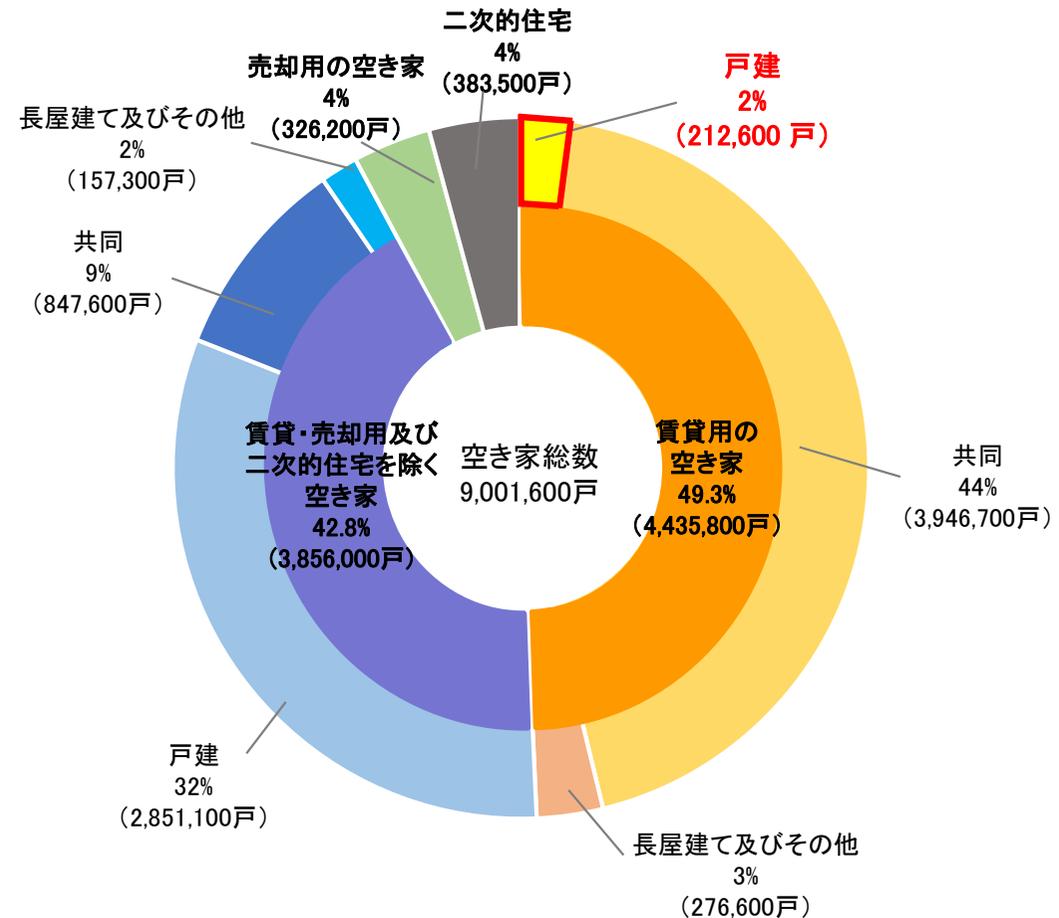
①住宅ストック総数(居住世帯あり)に占める借家(戸建)の割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む  
 ※2: 所有関係不詳分は按分処理している

②空き家総数に占める賃貸用の空き家(戸建)の割合



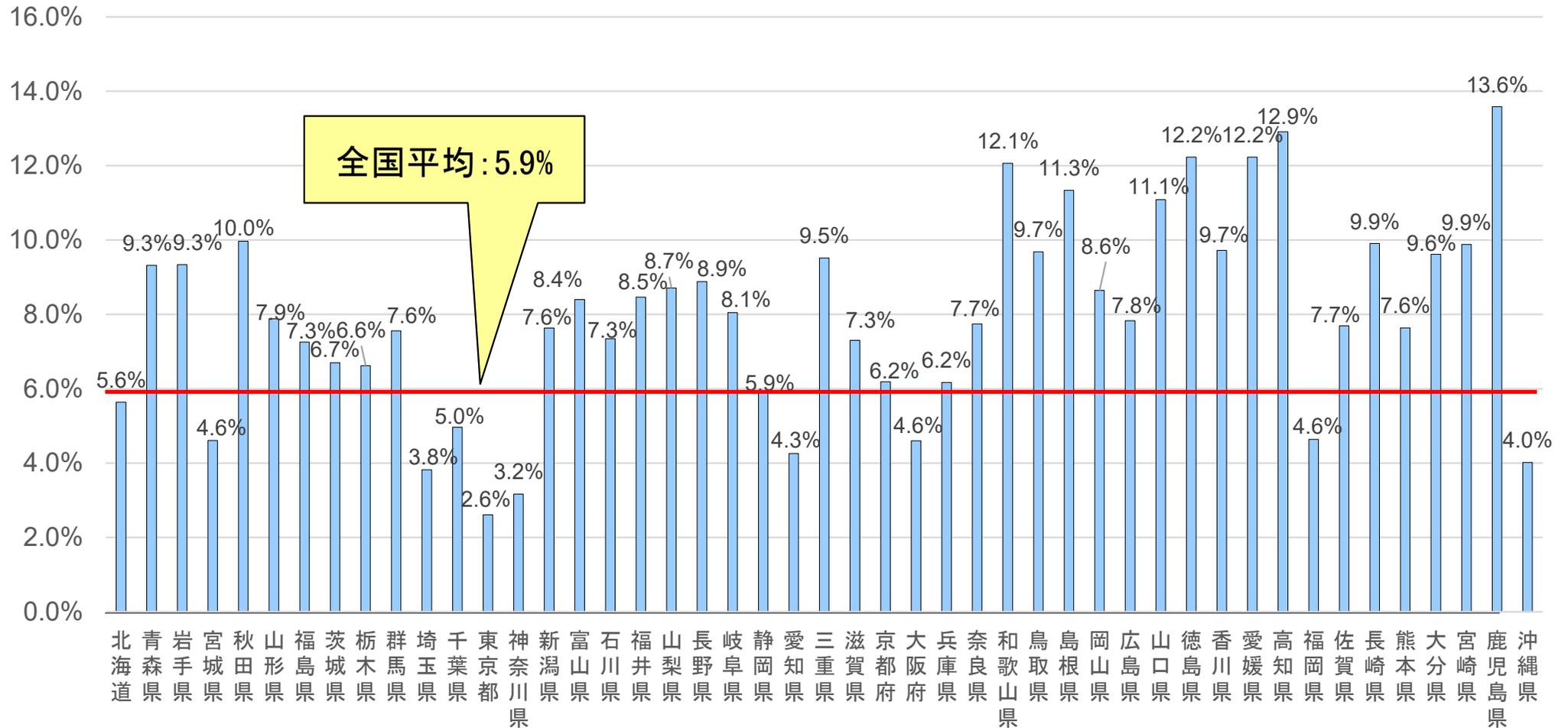
出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

※二次的住宅は、別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

# 都道府県別の使用目的のない空き家率

- 全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」の割合の全国平均は5.9%。
- 鹿児島県、高知県、徳島県等8県において10%を超えている。

## 全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」\*の割合



出典：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

\*「使用目的のない空き家」…賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

# L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の居住世帯の状況(推計)

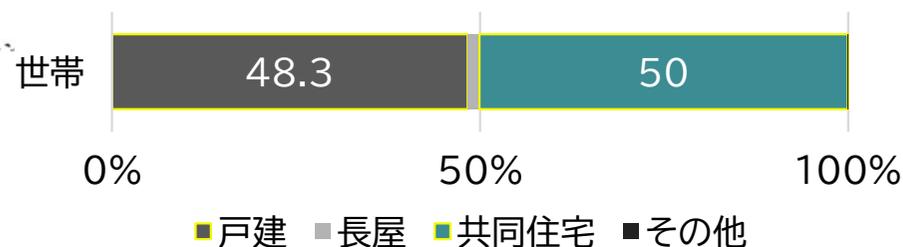
- L2洪水浸水想定区域(床上浸水のリスク:浸水深0.5m以上)内に居住する世帯は、総世帯のうち約3割。
- そのうち、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、396万世帯と推計。

## L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上※)内の居住世帯の状況

令和2年(2020年)時点

※床上浸水以上のリスク

### L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の住宅の建て方別世帯数の割合



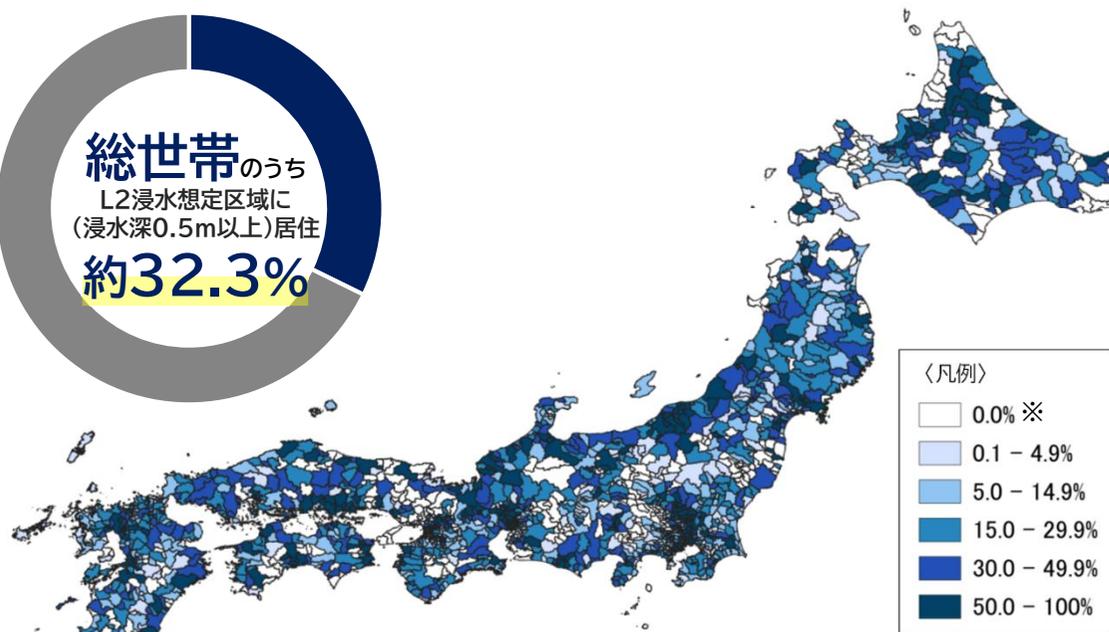
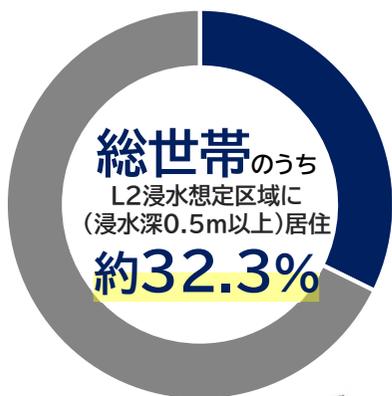
L2洪水浸水想定区域内(浸水深0.5m以上)に居住する世帯数の割合は、戸建住宅と共同住宅でほぼ半々。

### (参考)L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の高齢者人口及び世帯数

高齢者人口	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
<b>約1050万人</b>	<b>約210万世帯</b>	<b>約186万世帯</b>
(全域の場合は、約1320万人)	(全域の場合は:約268万世帯)	(全域の場合は:約235万世帯)

災害避難時に世帯構成員以外の援助が必要と思われる  
 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)で延べ396万世帯(推計)

出典: 国立研究開発法人建築研究所「国勢調査マイクロデータに基づく災害リスク地域内の居住人口・世帯数推計」



L2浸水想定区域(想定最大規模)内の居住人口・世帯数  
(全国計、下段は総人口・総世帯に占める割合)

単位: 千人・千世帯

	L2浸水想定区域(想定最大規模)		
	全域	浸水深0.5m以上 (床上浸水以上のリスク)	浸水深3m以上 (2階床面以上の浸水リスク)
人口	50,431	39,692	12,190
	40.0%	31.5%	9.7%
世帯数	23,117	18,007	5,442
	41.4%	32.3%	9.7%

※浸水想定区域の地理空間情報が非公開のため推計できない地域も含む