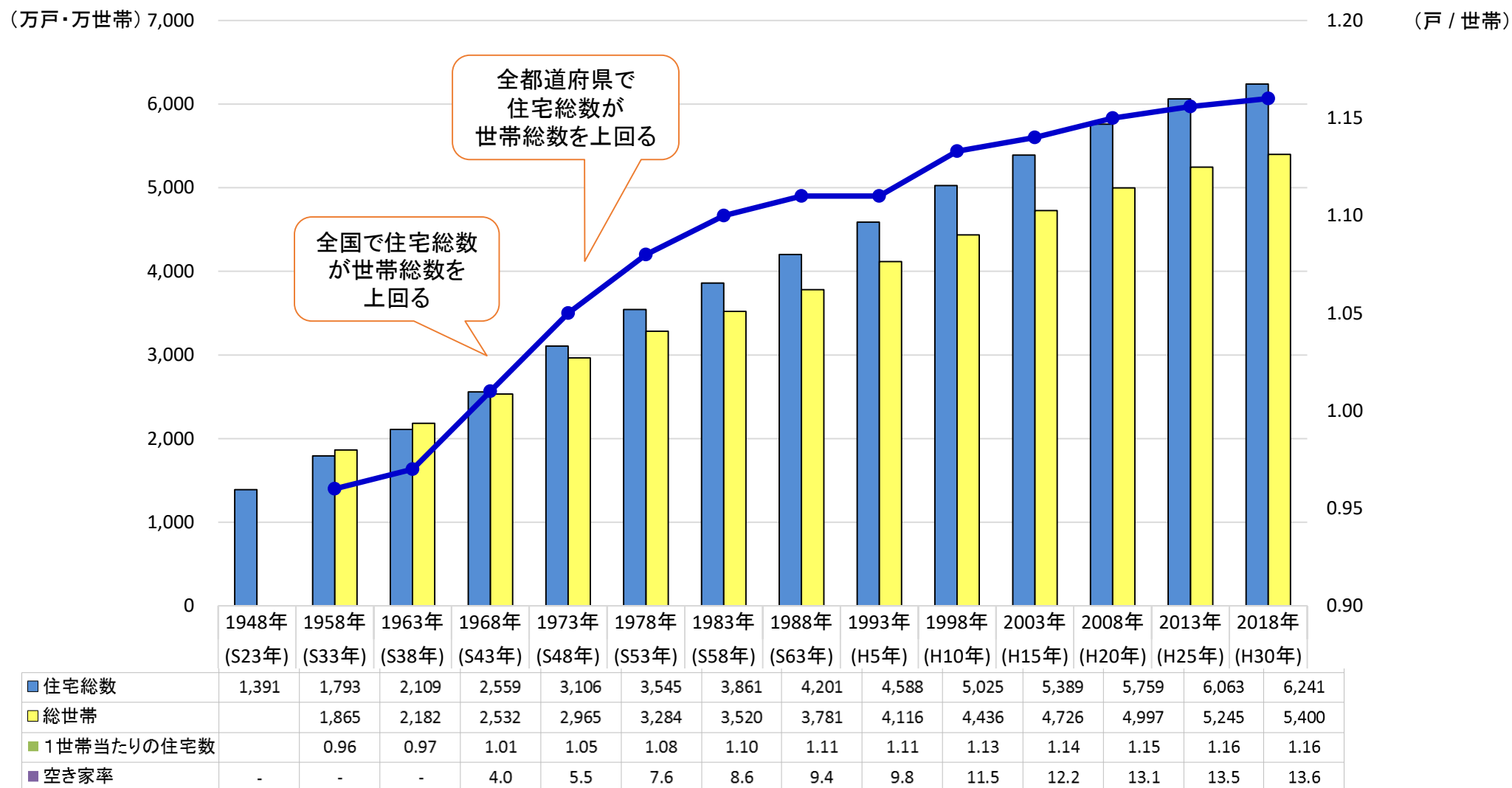


# 不動産取引を巡る社会情勢

---

# 住宅ストック数と世帯数の推移

- 住宅ストック数（約6,240万戸）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）

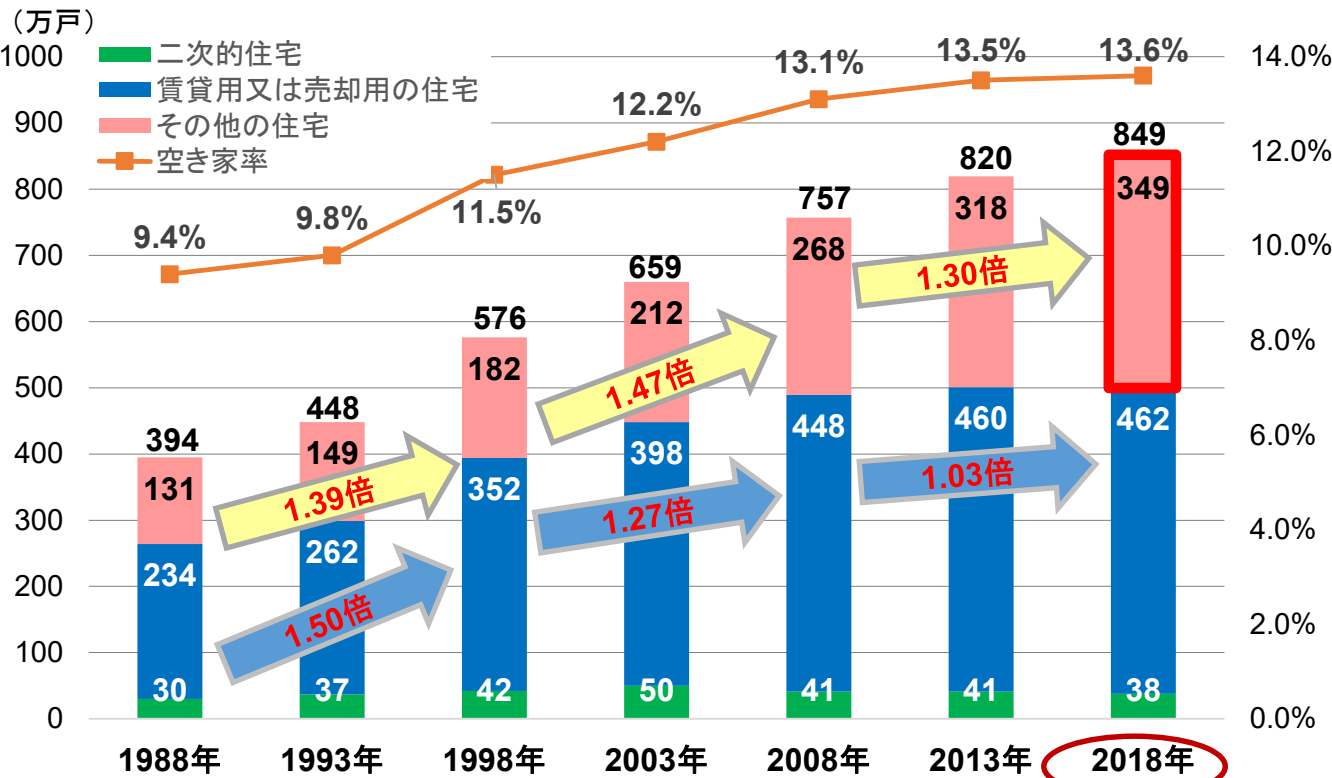


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年＝約39万世帯)を含む。

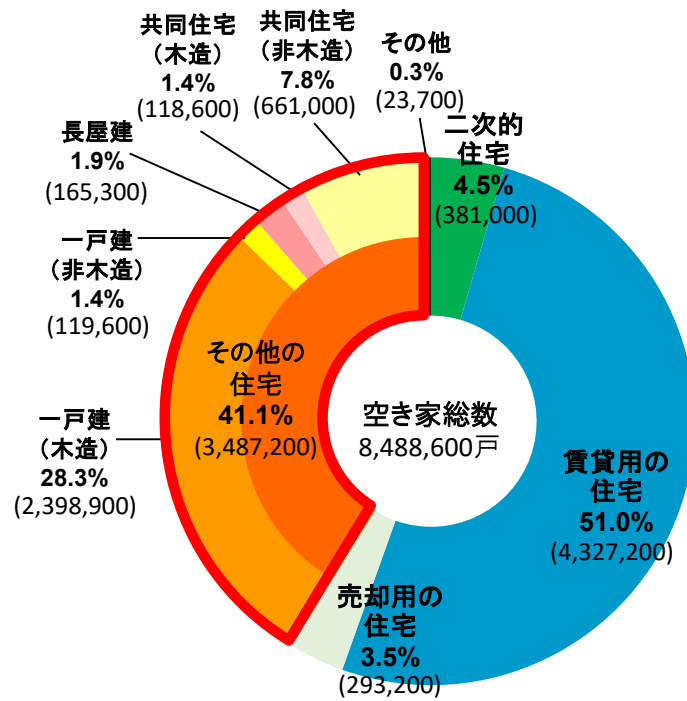
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- 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（182万戸→349万戸）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

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】：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（たまりに寝泊まりする人がいる住宅）

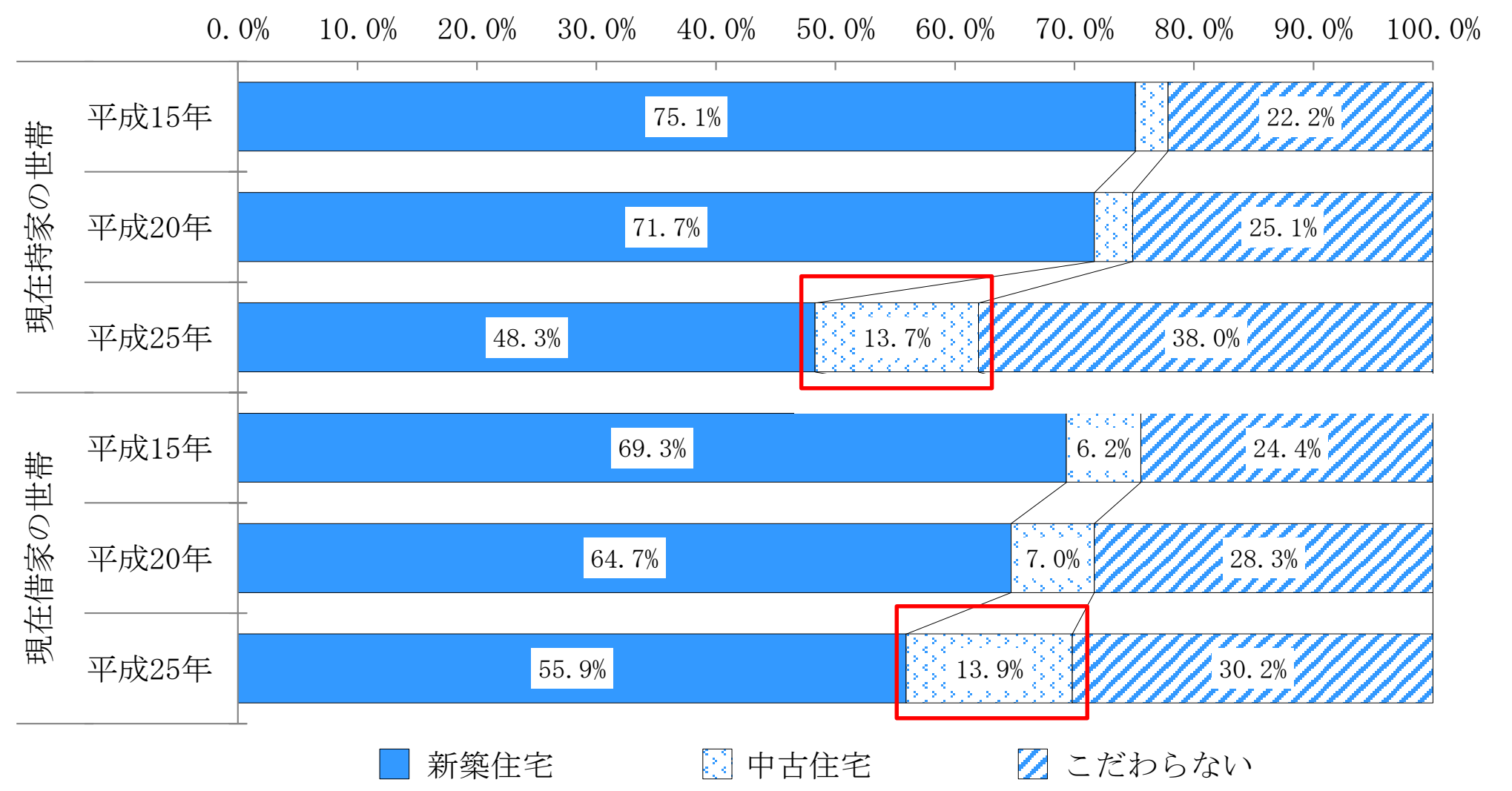
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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）

# 今後の持家への住み替え方法(新築・中古)に関する意向 (全世帯)国土交通省

● 住み替え先への意向として、新築住宅が55.9%と最も高いが、中古住宅は平成20年から増加している。

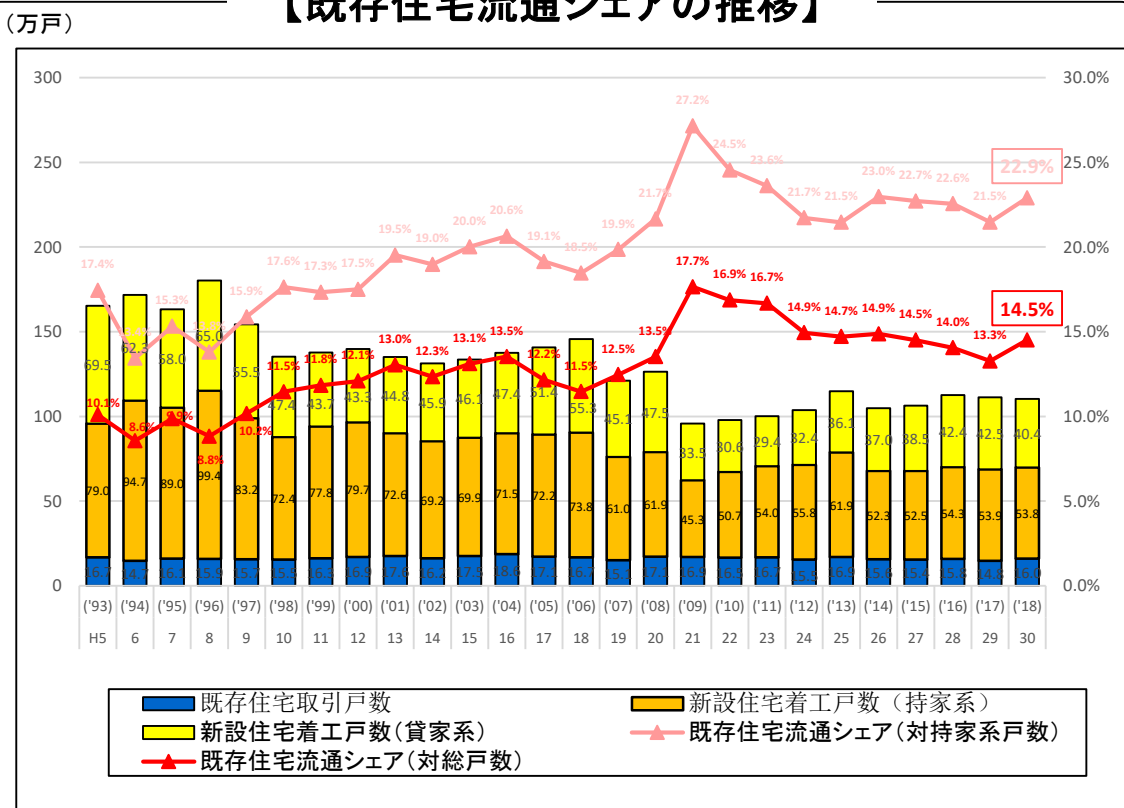


出典:国土交通省「平成25年住生活総合調査」

# 既存住宅流通量の推移と国際比較

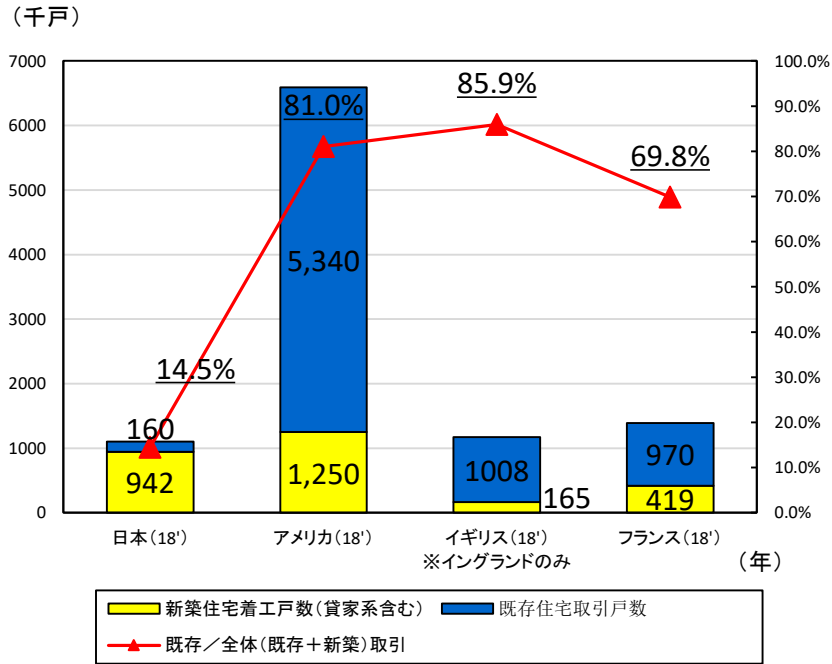
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている
- 欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある

【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1)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。  
 (注2)持家系:持家、分譲住宅 貸家系:貸家、給与住宅

【既存住宅流通シェアの国際比較】

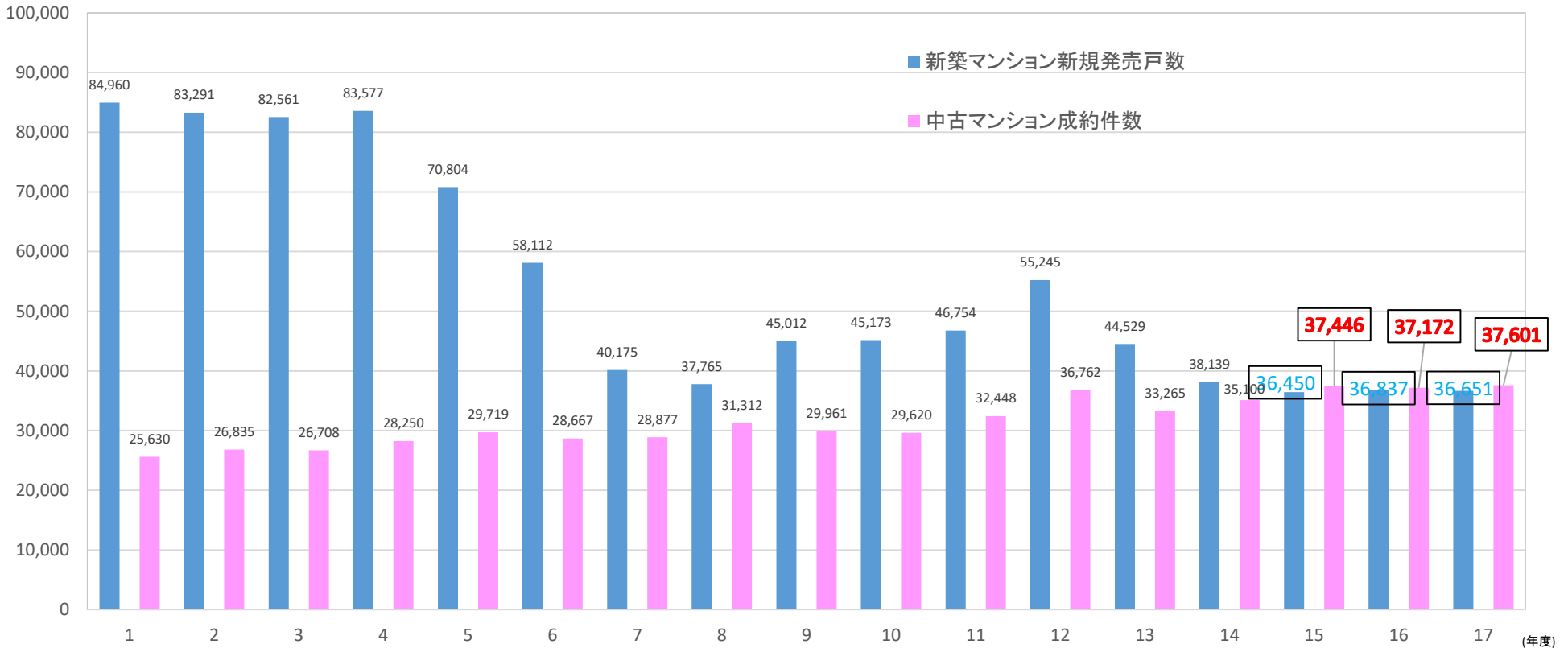


(資料)日本:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」  
 アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS  
 「Existing Home Sales」  
 イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue  
 & Customs「UK Property Transactions Statistics」  
 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。

- 平成28年度、東日本レイズによる集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 平成30年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.7万戸、中古マンションの成約件数は約3.8万件。3年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。

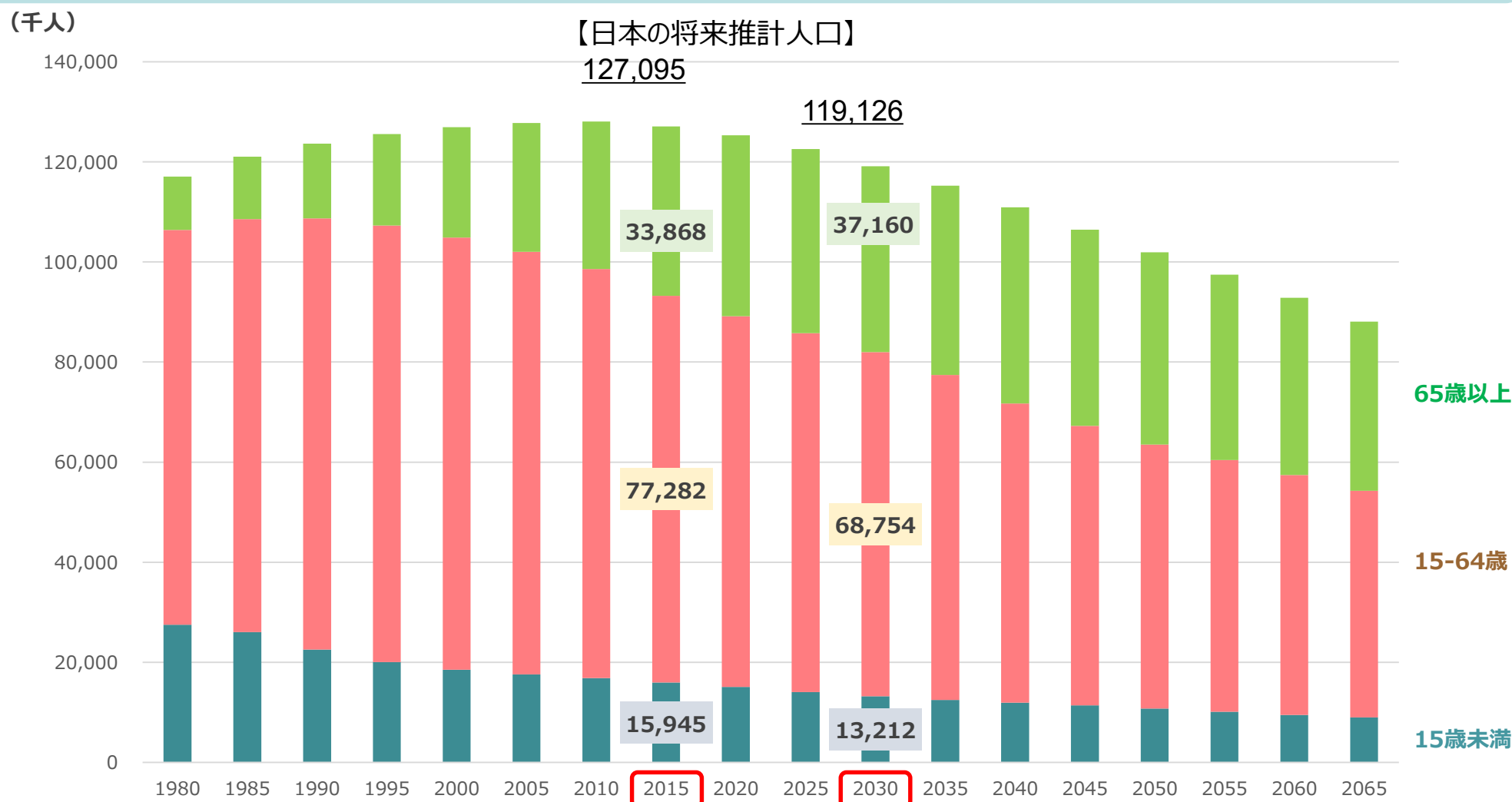
【首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数】

戸数・件数



# 少子高齢化・人口減少の進展

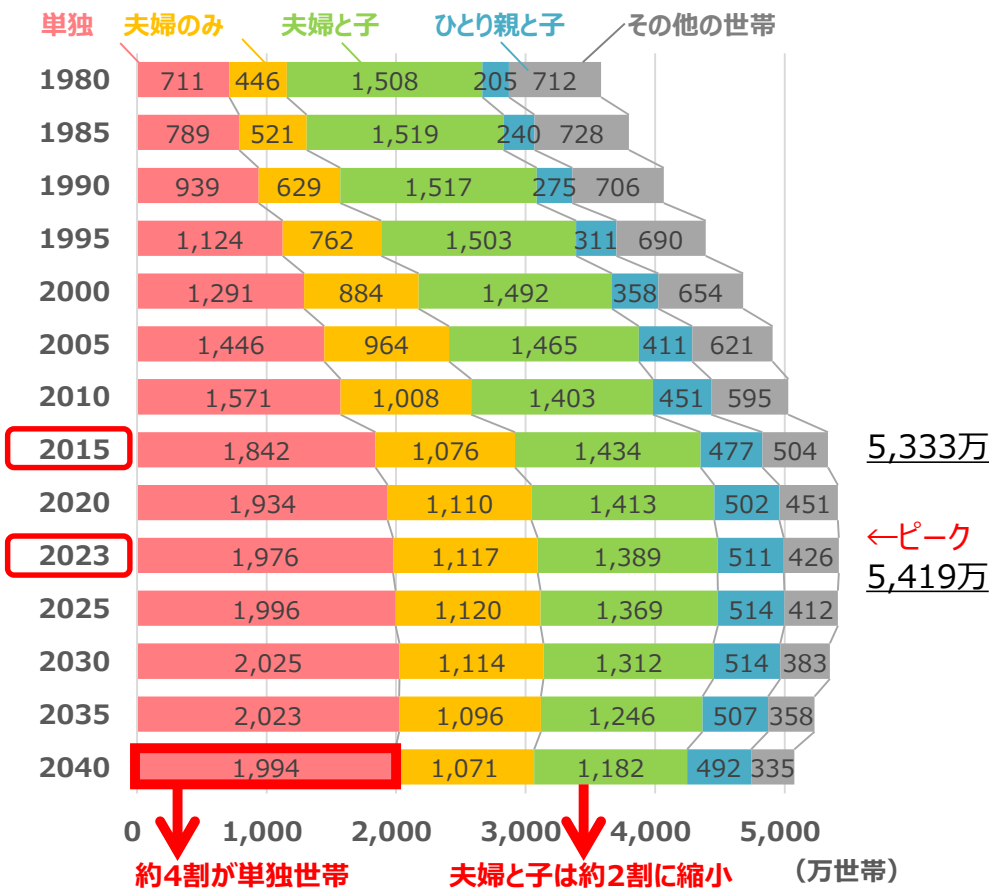
- 少子・高齢化が一層進展する本格的な人口減少社会に直面する。
- 2015年と2030年の変化をみると、総人口は797万人減少、65歳以上は329万人増加、15～64歳は853万人減少、15歳未満は273万人減少



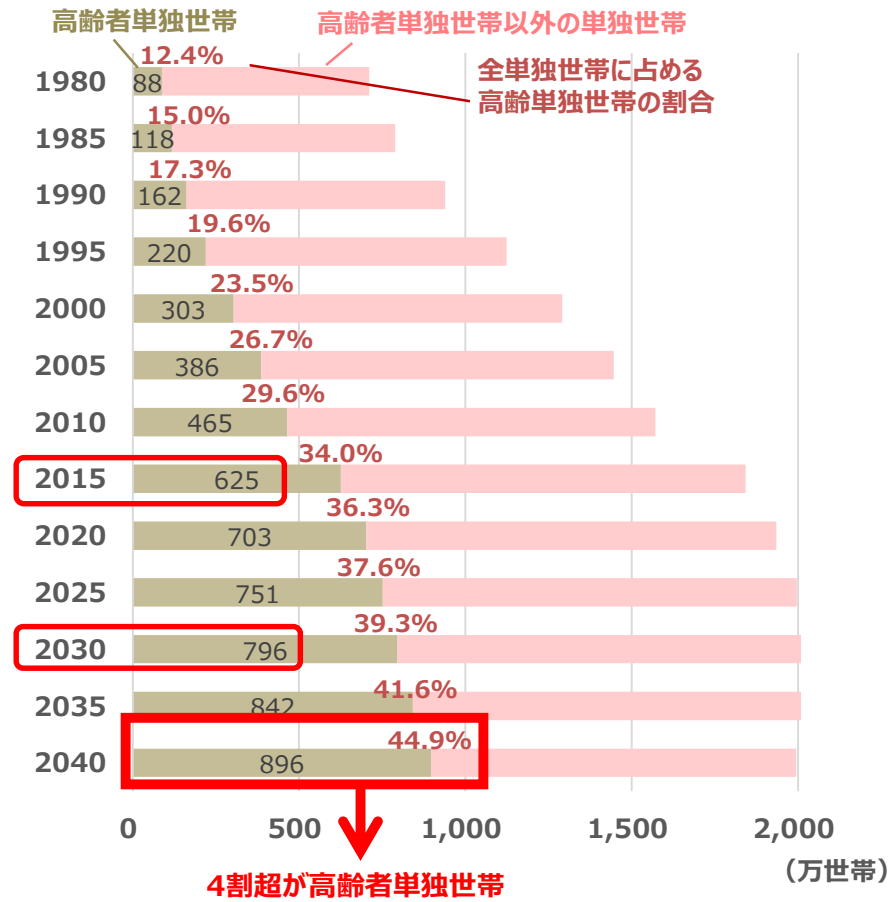
# 単身世帯の増加

- 総世帯数は2015年の5,333万世帯から2023年まで増加を続け、5,419万世帯でピークアウトする見通し。
- 2015～30年にかけて、従来の家族類型の主流であった「夫婦と子」からなる世帯は122万世帯減少する一方、高齢者単独世帯数は171万世帯増加する。
- 2040年には、「夫婦と子」からなる世帯の占める割合は約 2 割、高齢者世帯の占める割合は約 4 割となる見通し。

【世帯数の推移と将来推計（世帯類型別）】



【単独世帯数の推移と将来推計（高齢者／それ以外）】



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)(2018年推計)」より作成

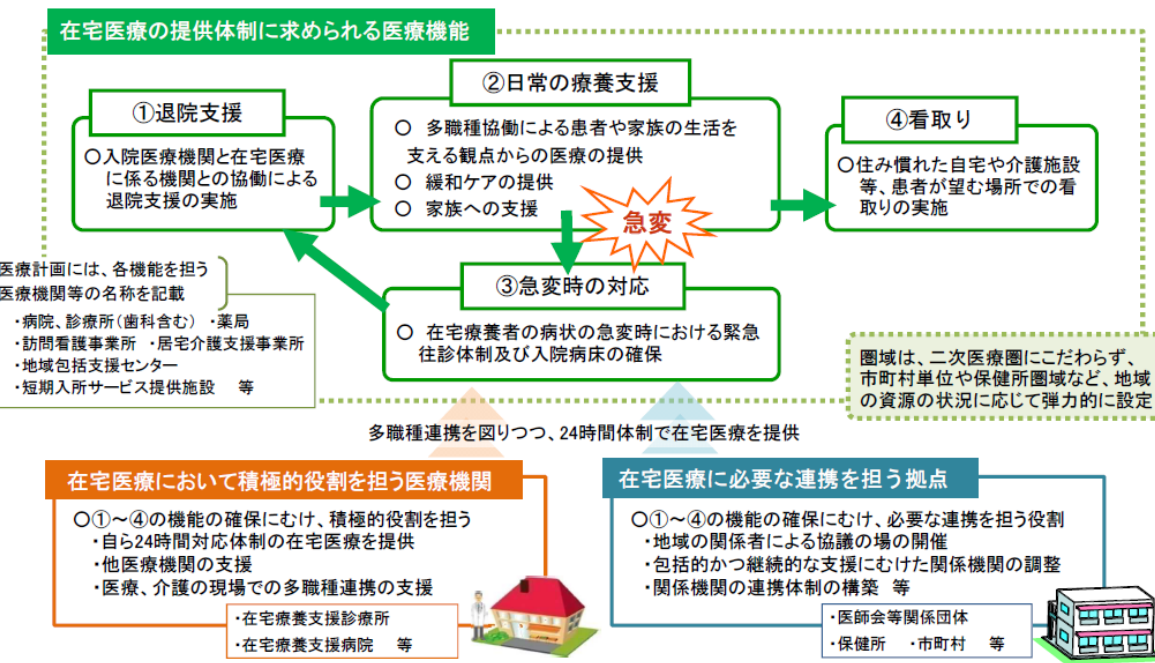


# 在宅医療の推進

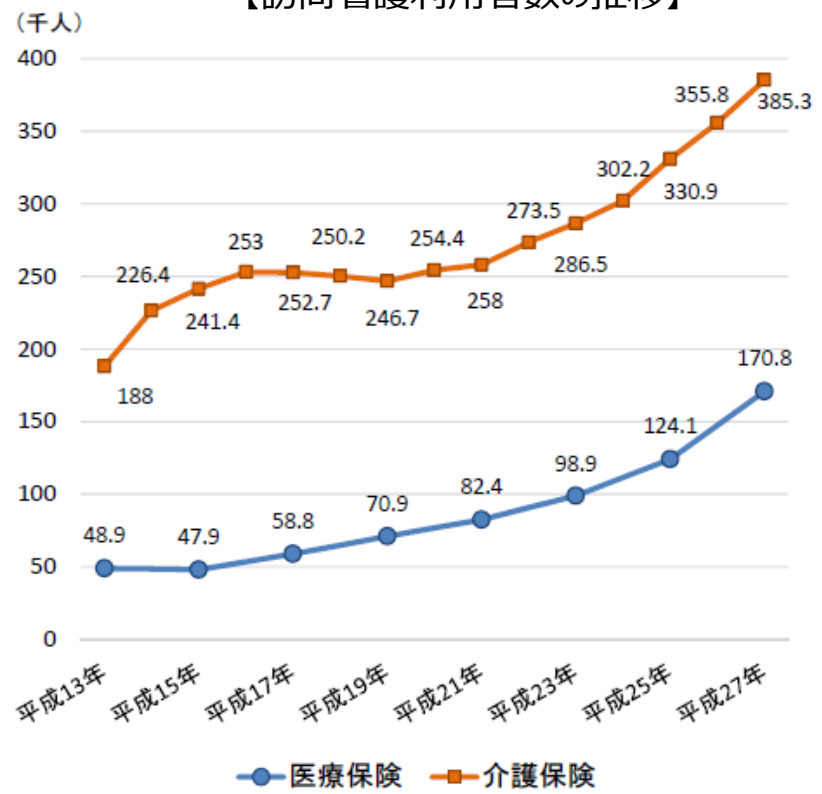
- 超高齢社会を迎え、医療機関や介護保険施設等の受入れにも限界が生じることが予測される中で、在宅医療は慢性期及び回復期患者の受け皿として、さらに看取りを含む医療提供体制の基盤の一つとして期待され、高齢になっても病気になっても自分らしい生活を支える在宅医療の提供体制の構築に取り組まれている。
- 医療保険、介護保険ともに、訪問看護の利用者数は増加している。

## 【在宅医療の体制について】

～「在宅医療の体制構築に係る指針」による在宅医療提供体制のイメージ～



## 【訪問看護利用者数の推移】



注) 介護保険の利用者数には、病院・診療所からの利用者数も含まれる。

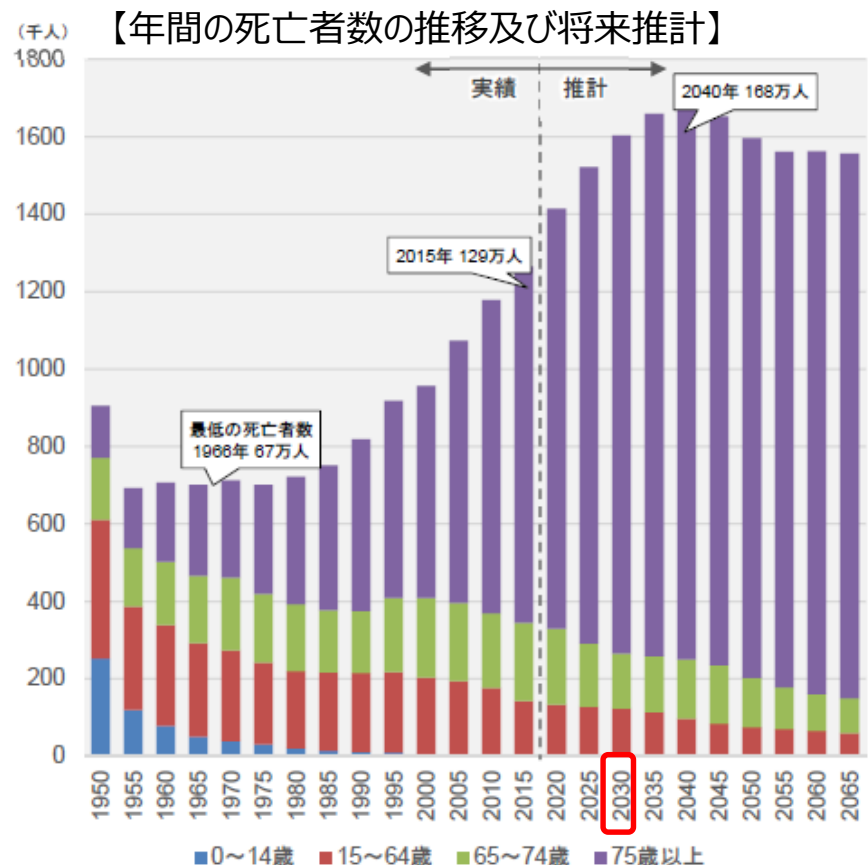
注釈) 介護保険: 介護給付費実態調査(各年5月審査分)、医療保険: 厚生労働省保険局医療課調べ(平成13年のみ8月、他は6月審査分より推計)(平成27年は暫定値)

出典: 厚生労働省 第1回全国在宅医療会議(平成28年7月6日) 参考資料

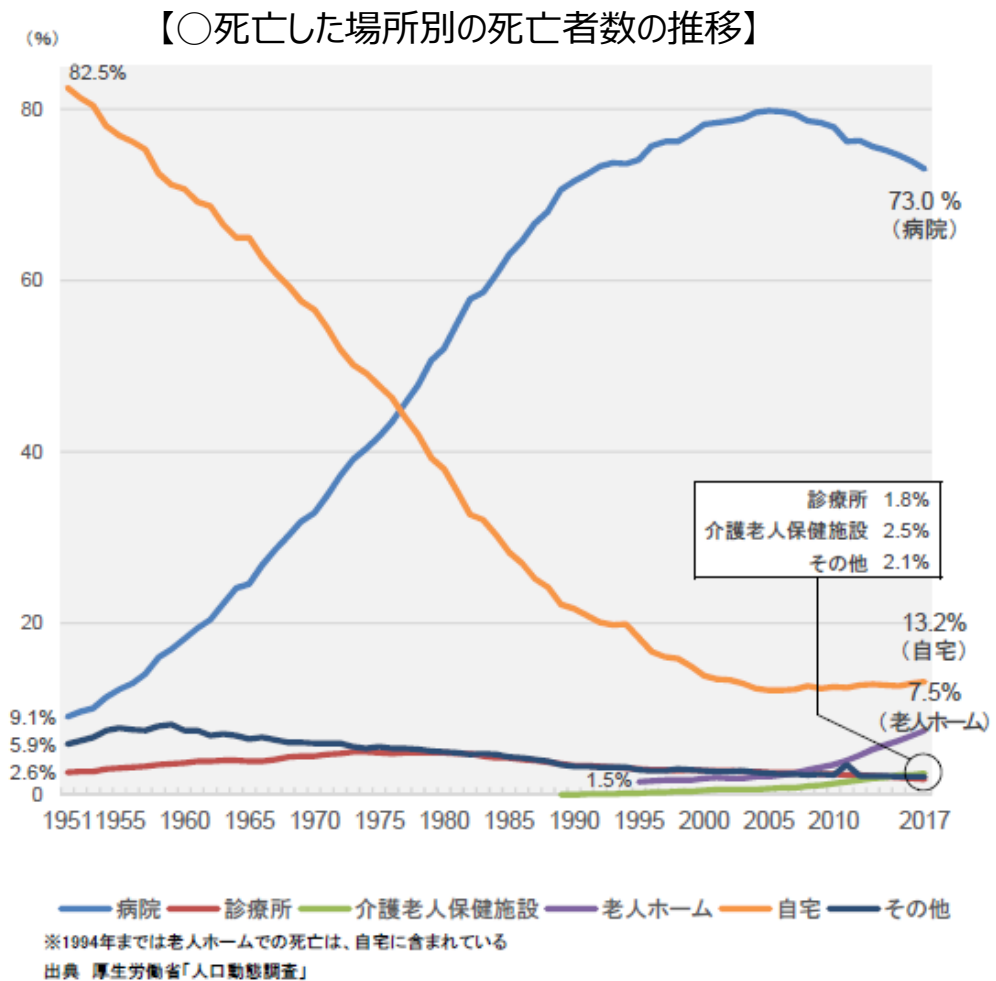
出典: 厚生労働省 第1回全国在宅医療会議(平成28年7月6日) 参考資料

# 死亡者数の増加と死亡場所の推移

- 死亡者数の増加が続き、2030年以降は年間150万人程度と見込まれている。
- 近年、病院での死亡割合が減少に転じ、自宅を含めた病院以外での死亡割合が増加傾向。  
（自宅での死亡者数は、13.5万人（2000年）から17.7万人（2017年）へと約4万人増加）



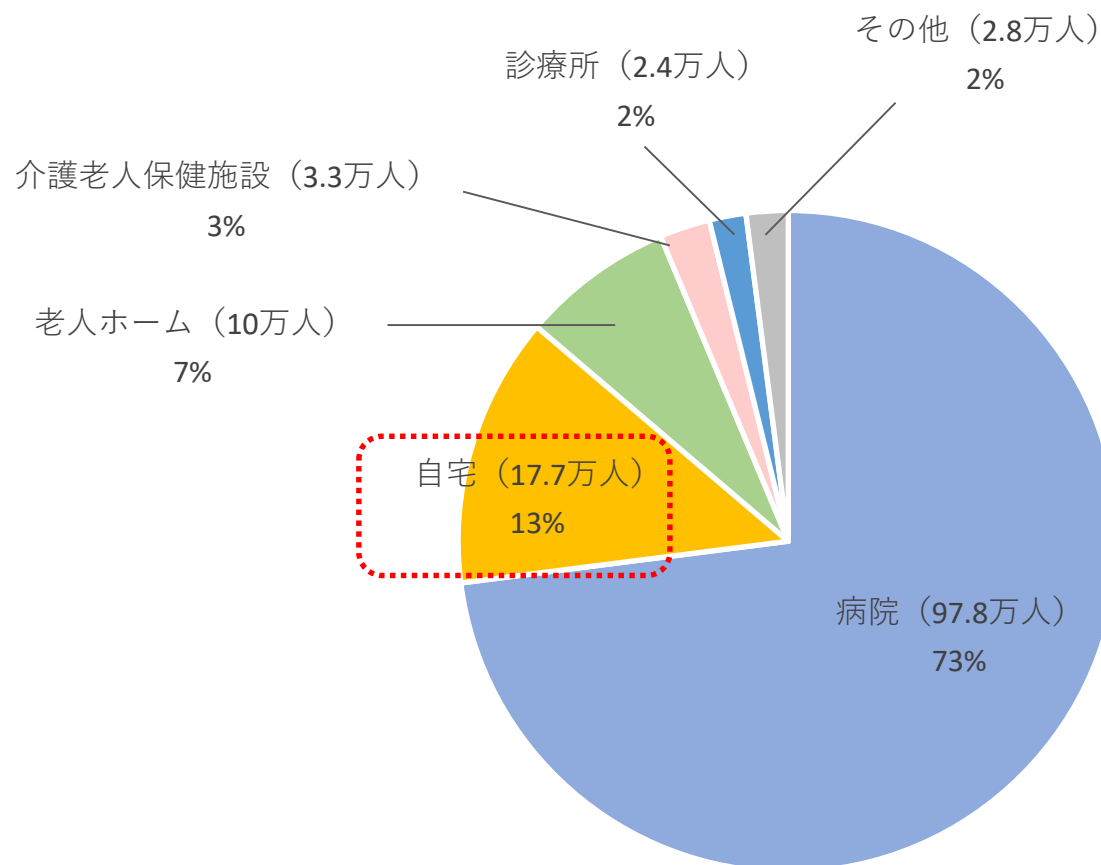
※2015年までの死亡者数には年齢不詳の者を含まない。  
 ※2020年以降の推計は、出生中位（死亡中位）推計による。  
 出典 2015年までは厚生労働省「人口動態調査」、  
 2020年から国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年度推計）」  
 出典：社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 勉強会 第2回資料（令和2年1月）



# 死亡した場所別の数

- 自宅での死亡者数（2017年）は、17.7万人で、死亡者数全体（134.0万人）のうち、約13%を占めている。

【死亡した場所別の数（2017年）】

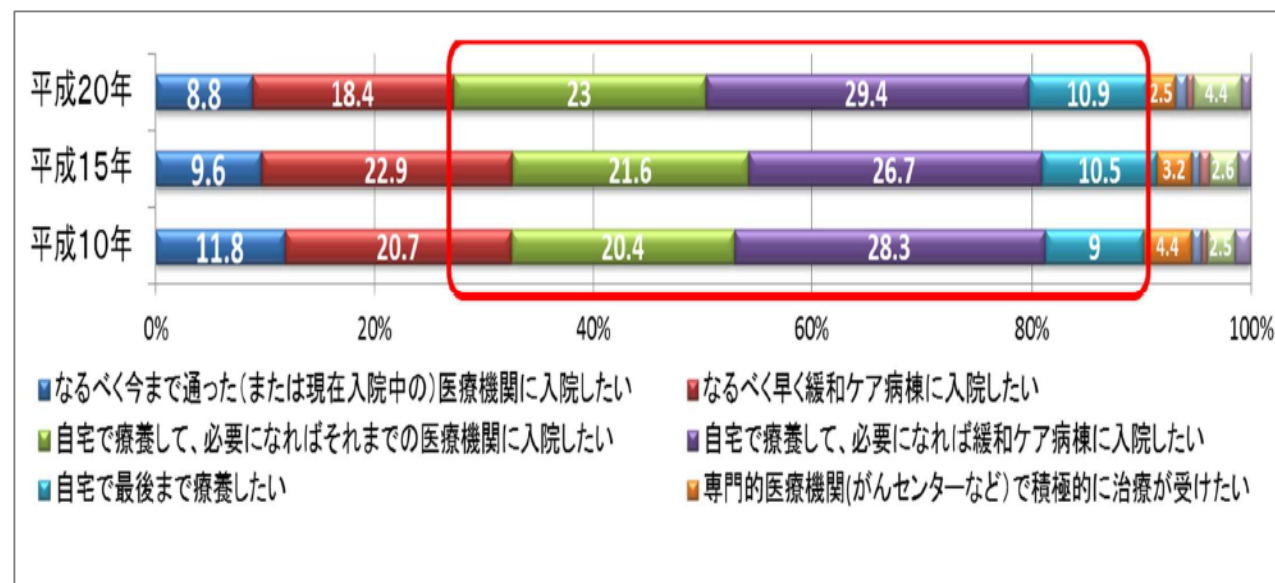


出典：厚生労働省「人口動態統計（平成29年）」より作成

# 終末期の療養・最期を迎える場所への希望

- 自宅での療養や看取りを希望する国民の割合は半数を超える状況であり、終活期に住みたいところについても「その時に住んでいる家」の割合が最も高く、約7割を占めている。

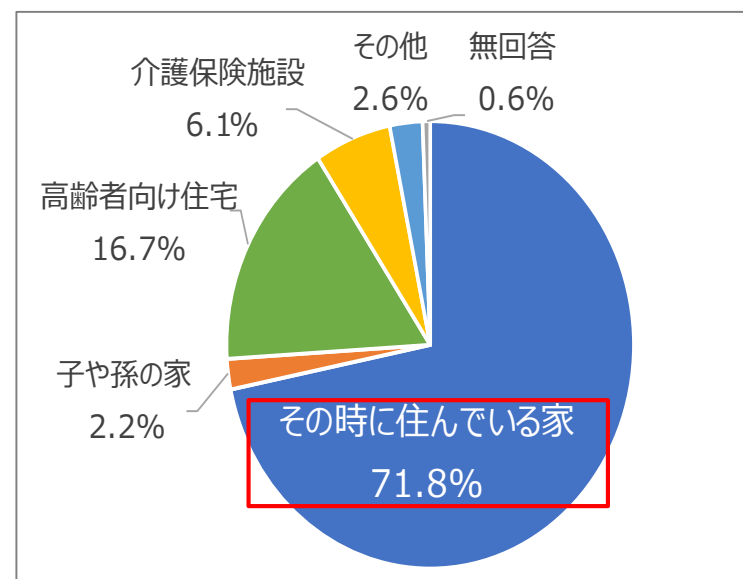
## 【終末期の療養場所に関する希望】



出典：厚生労働省「終末期医療に関する調査」(各年)

※ 厚生労働省にて「終末期医療に関する調査」は各年で実施されているが、平成21年から、本項目については同調査の対象外となっており、平成20年のデータが最新。

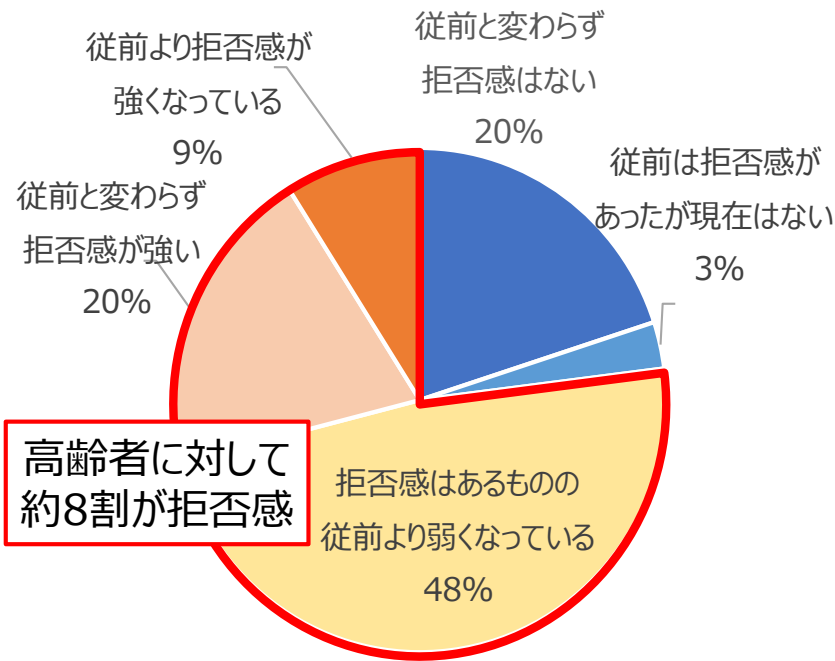
## 【終活期に住みたいところ】



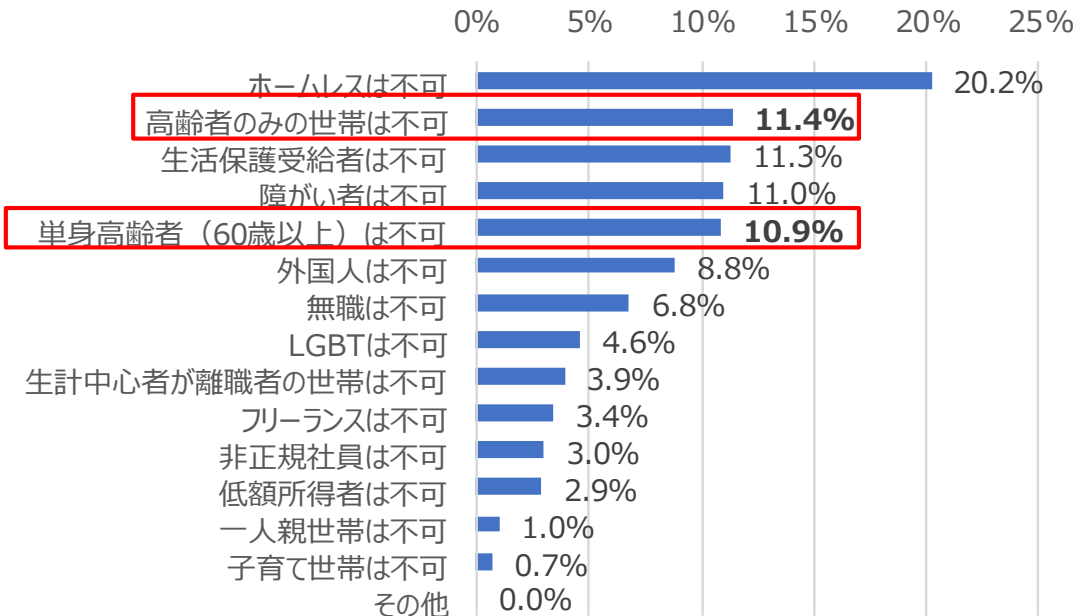
出典：国土交通省「国土交通行政モニターアンケート」(平成31年3月)

● 高齢者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、居室内での死亡事故等に対する不安から、入居制限がなされている状況。

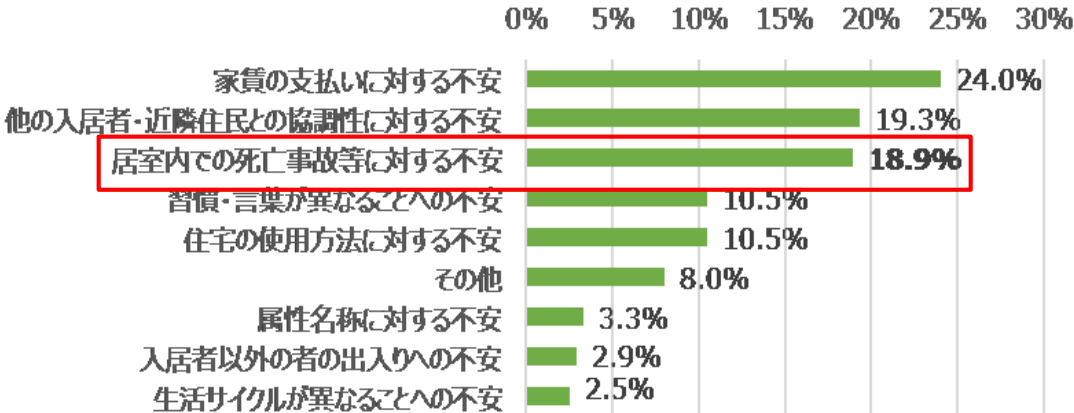
【高齢者の入居に対する賃貸人の意識】



【住宅確保要配慮者の入居制限の状況】



【住宅確保要配慮者の入居制限の理由】

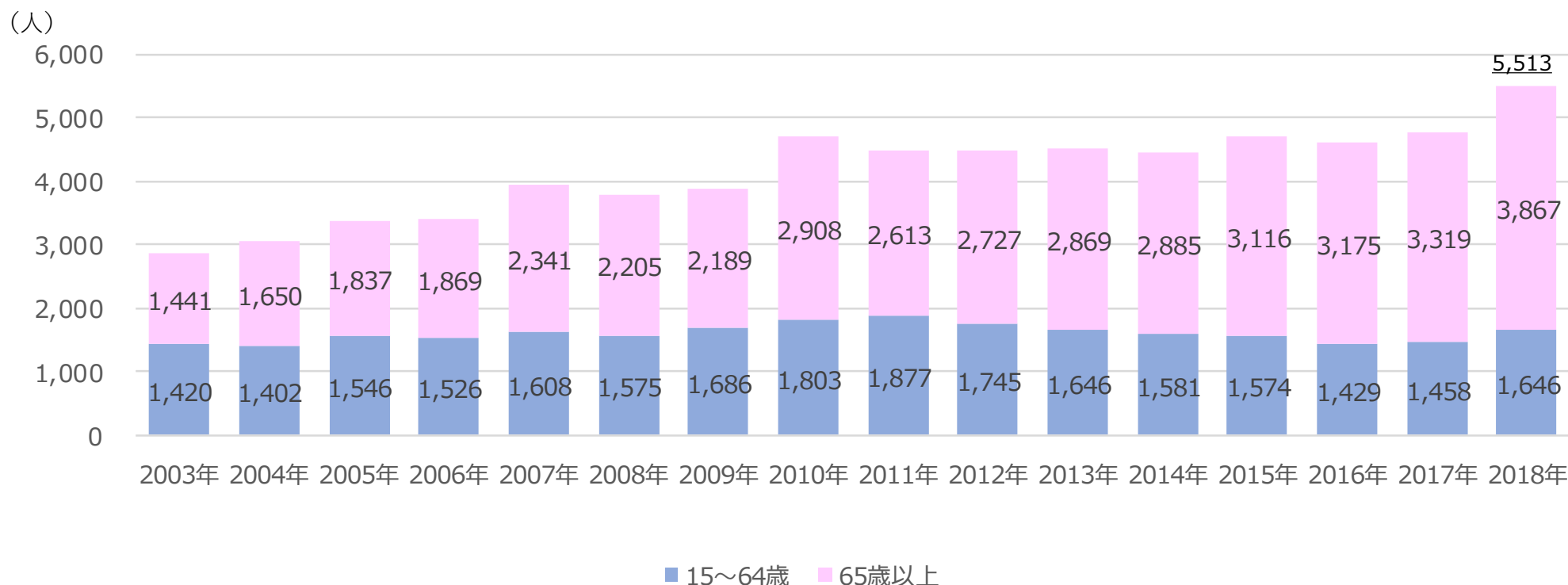


出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証業者の経営状況等に関する実態調査報告書」(平成30年度)より

# 孤独死に関する統計データ①

- 東京都区部で発生した孤独死は増加傾向にあり、2018年は5,513件で、うち65歳以上は約7割（3,867件）となっている。

【東京都区部における年齢階級別の孤独死数の推移】



注1：本データでは、孤独死を「異状死のうち、自宅で亡くなられた一人暮らしの人」と定義している。

注2：異状死は外因死（災害死）とその後遺症・続発症、自殺、他殺、内因か外因か死因が不明な死亡の事例であり、医師による病死との判断がなされず、事件・事故との関連が疑われ、警察署への届出が義務付けられている。

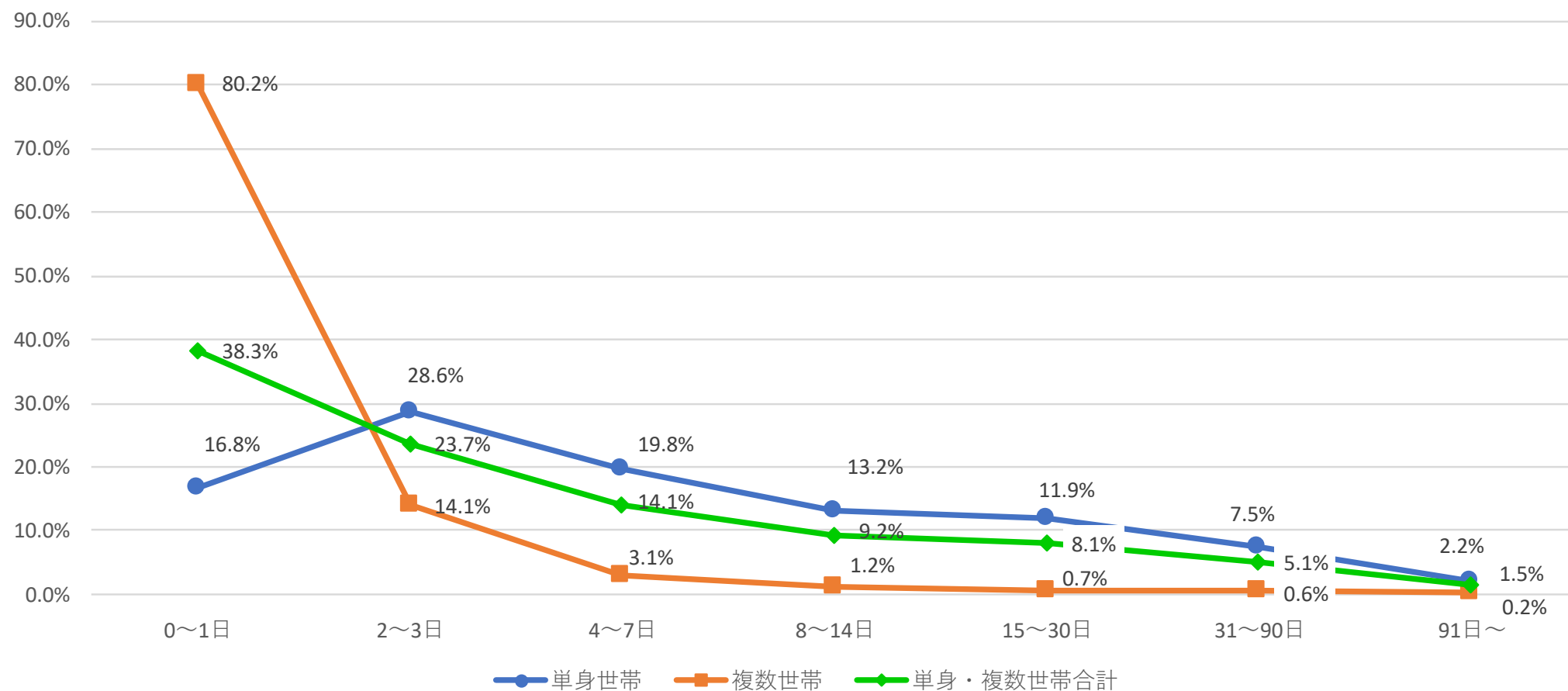
注3：なお、「0～14歳」に関しては、0件であったため（2003～2018年）グラフ非掲載としている。

出典：東京都「東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった単身世帯の者の統計（平成30年）」より作成

# 孤独死に関する統計データ②

- 東京都区部において、孤独死（自宅で死亡した単身世帯者）の発見までの経過日数は、死後3日以内が4割強となっている。一方で、30日以上も1割程度存在している。
- 複数世帯の人が自宅で死亡した場合、概ね8割以上が0～1日以内に発見されている。

【東京都区部における、世帯類型別・死後経過日数別の自宅での死亡者数の構成割合（2018年）】

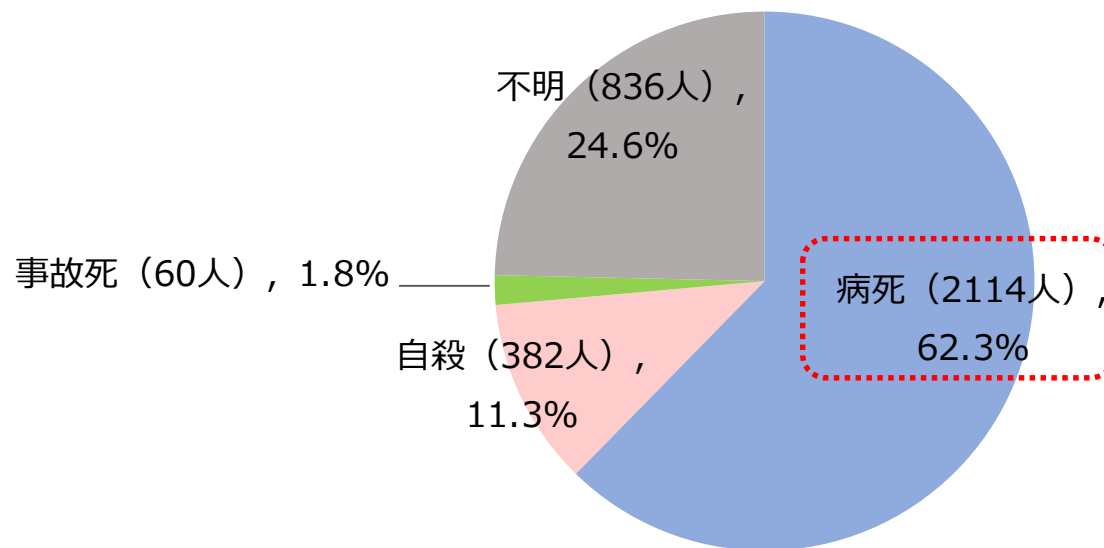




## 孤独死に関する統計データ③

- 民間データによれば、賃貸住宅での孤独死の死因は、病死が60%超と過半を占める。

【死因別人数及び構成割合】



注釈: 孤独死の定義: 自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人

対象: 少額短期保険会社の家財保険(孤独死特約付き)に加入している被保険者

収集したデータ: 孤独死対策委員をはじめ、協力会社から提供された孤独死のデータ

収集の対象期間: 2015年4月～2019年3月までの孤独死のデータ

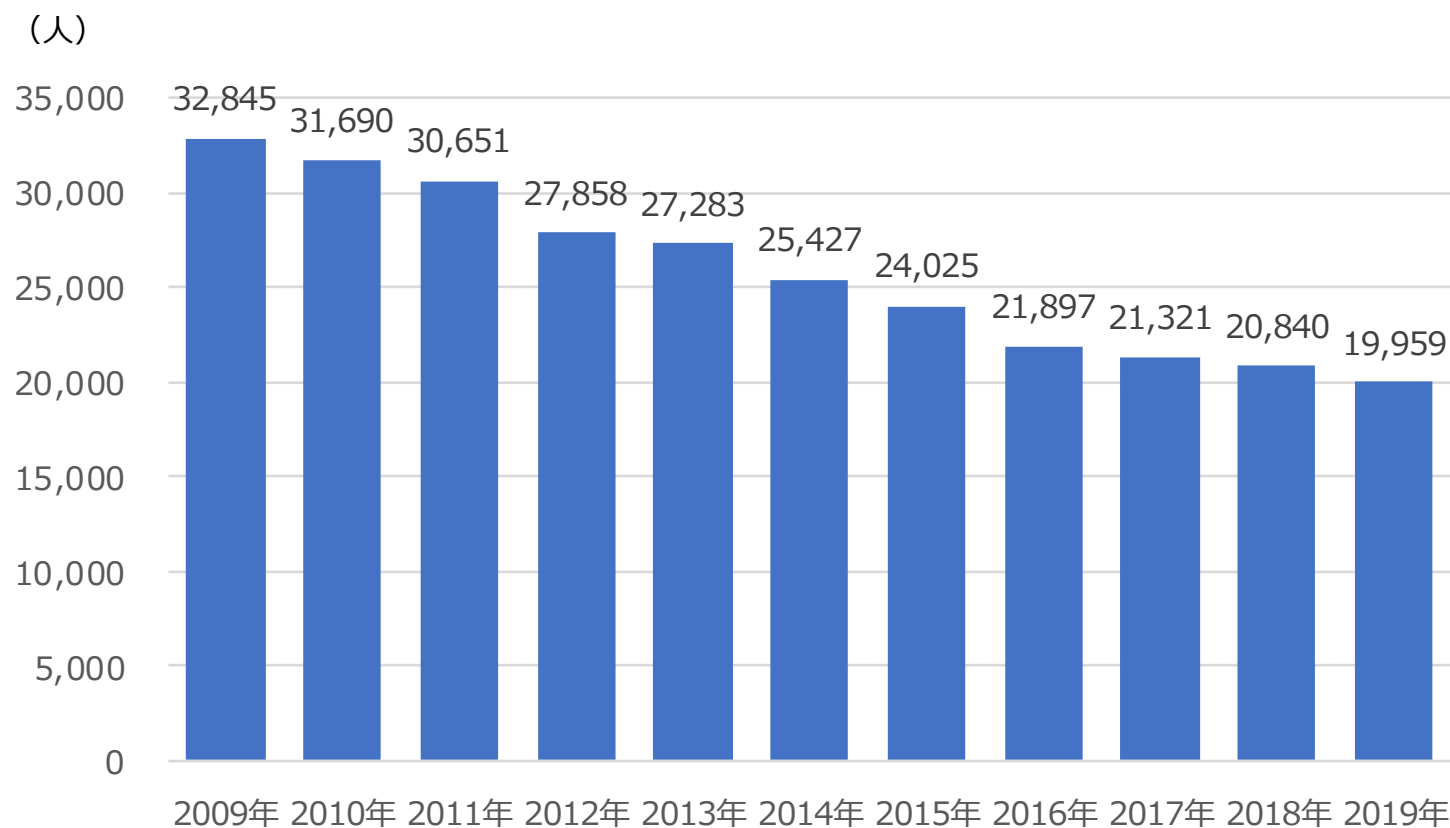
出典: 一般社団法人日本少額短期保険協会 孤独死対策委員会「第4回孤独死現状レポート」(2019年5月)より作成



# 自殺に関する統計データ

- 我が国の自殺者数は減少傾向にあり、2019年の自殺者数は約 2 万人となっている。

【自殺者数の推移】



注釈: 2019年は年間速報値。  
出典: 厚生労働省・警察庁資料より作成

## 殺人に関する統計データ

- 殺人の認知件数は減少傾向にあり、直近では1,000件を下回る水準で推移している。

【殺人の認知件数の推移】

