

# 平成25年住宅・土地統計調査

## 速報集計

### 結果の概要

(抜粋)

平成26年7月29日



総務省統計局

# 目 次

## 【結果の概要】

### 第1章 住宅・世帯の概況

1 総住宅数と総世帯数 .....	1
2 居住世帯の有無 .....	2

### 第2章 住宅の状況

1 住宅の種類 .....	3
2 建て方、構造 .....	4
3 建築の時期 .....	6
4 所有の関係 .....	7
5 住宅の規模 .....	8
6 敷地 .....	9
7 設備 .....	10

### 第3章 世帯の居住状況

1 世帯の持ち家率 .....	15
2 家計を主に支える者の居住状況 .....	16
3 居住密度 .....	19
4 借家の家賃 .....	20
5 最寄りの生活関連施設までの距離 .....	21

### 第4章 居住面積水準の状況

1 最低居住面積水準 .....	23
2 誘導居住面積水準 .....	25

### 第5章 高齢者のいる世帯

1 世帯数の推移 .....	27
2 住宅の建て方・所有の関係 .....	29
3 居住状況 .....	30
4 高齢者等のための設備工事 .....	31
5 子の居住地 .....	32

### 第6章 都道府県別にみた住宅及び世帯の居住状況

1 住宅 .....	33
2 世帯 .....	35

第7章 東日本大震災による影響	
1 東日本大震災による転居 .....	37
2 東日本大震災による被災箇所の改修工事 .....	41
第8章 住宅・土地所有の概況 .....	43
第9章 現住居以外の住宅の所有状況 .....	47
第10章 現住居の敷地以外の宅地などの所有状況 .....	51
第11章 都道府県別にみた世帯が所有する住宅・土地の状況 .....	53
付 表 .....	55
【付1 調査の概要】	
【付2 用語の解説】	
【付3 3大都市圏の地域範囲】	

# 第1章 住宅・世帯の概況

ここでは、我が国の住宅・世帯の概況を過去からの推移と共にみることにする。

## 1 総住宅数と総世帯数

**総住宅数は6063万戸**

平成25年10月1日現在における我が国の総住宅数は6063万戸、総世帯数は5246万世帯となっている。平成20年からの増加数をみると、それぞれ305万戸、248万世帯、増加率は5.3%、5.0%となっている。平成10年からの15年間では、総住宅数は1000万戸以上、総世帯数は800万世帯以上増加している。

昭和38年以前には総世帯数が総住宅数を上回っていたが、43年に逆転し、その後も総住宅数は総世帯数の増加を上回っている。その結果、平成25年には総住宅数が総世帯数を818万上回って、1世帯当たりの住宅数は1.16戸となっている。

<図1-1、付表1-1>

また、3大都市圏についてみると、関東大都市圏が1838万戸、中京大都市圏が417万戸、近畿大都市圏が965万戸となっており、それぞれ全国の30.3%、6.9%、15.9%となっている。これらを合計した3大都市圏の総住宅数は3220万戸となり、全国の53.1%を占めている。

<図1-2、付表1-2>

図1-1 総住宅数及び総世帯数の推移—全国 (昭和33年～平成25年)

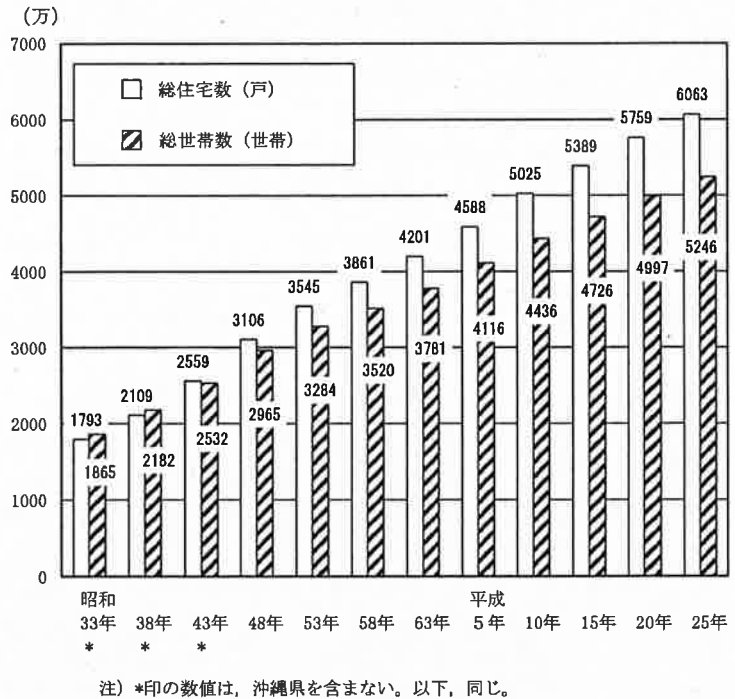
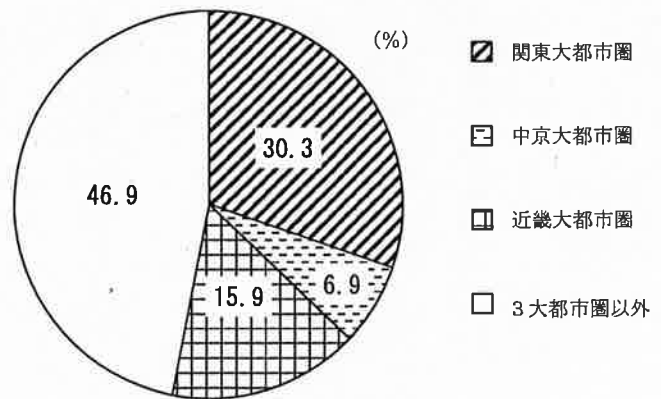


図1-2 総住宅数の3大都市圏別割合—全国 (平成25年)



(参考) 【3大都市圏】関東・中京・近畿の各政令指定都市及び東京都特別区部を中心とし、その周辺市町村を含む地域  
 関東大都市圏：さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、相模原市及びその周辺市町村  
 中京大都市圏：名古屋市及びその周辺市町村  
 近畿大都市圏：京都市、大阪市、堺市、神戸市及びその周辺市町村

## 2 居住世帯の有無

### 総住宅数の13.5%が空き家

総住宅数が総世帯数を上回る状況の中、総住宅数の内訳を居住世帯の有無別にみると、「居住世帯のある住宅」は5210万戸で、総住宅数の85.9%となり、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は853万戸で、14.1%となっている。

居住世帯のない住宅のうち、空き家についてその推移をみると、昭和33年には36万戸となっていたが、その後一貫して増加を続け、平成25年には820万戸となっている。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、20年に比べ0.4ポイント上昇し、過去最高となっている。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が429万戸、「売却用の住宅」が31万戸で、それぞれ空き家全体の52.4%、3.8%となっており、供給可能な住宅が過半数を占めている。

（注釈）空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

<図1-3, 図1-4, 付表1-3>

3大都市圏全体の空き家率は12.3%と全国の13.5%を下回っている（3大都市圏以外の地域は14.9%）。また、各大都市圏別にみると、関東大都市圏は11.4%、中京大都市圏は12.6%で、いずれも全国を下回っているが、近畿大都市圏は13.9%で、全国を0.4ポイント上回っている。

<図1-5, 付表1-4>

図1-3 空き家数及び空き家率の推移  
—全国（昭和33年～平成25年）

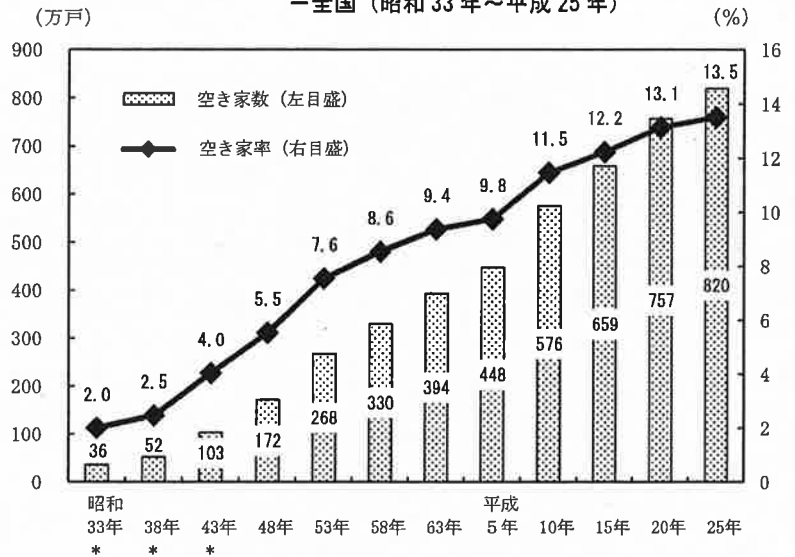


図1-4 空き家の内訳—全国（平成25年）

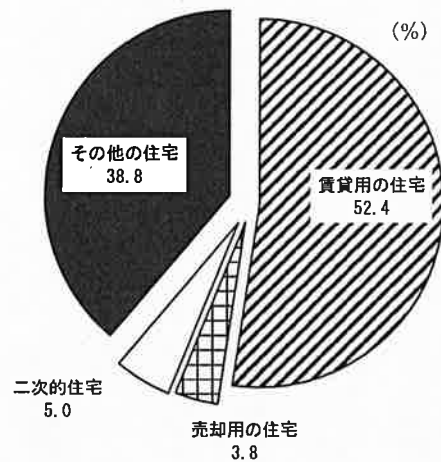
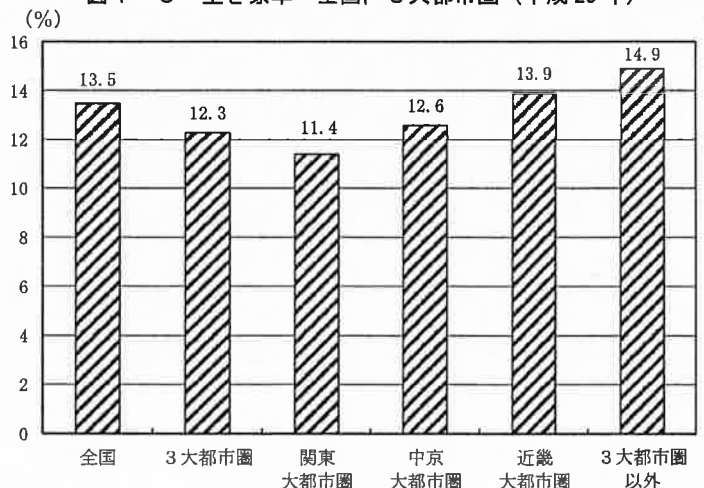


図1-5 空き家率—全国、3大都市圏（平成25年）



## 第2章 住宅の状況

ここでは、住宅の中でも「居住世帯のある住宅」（以下、「住宅」という。）5210万戸について、住宅の状況をみることにする。

### 1 住宅の種類

**居住専用の住宅は97.8%**

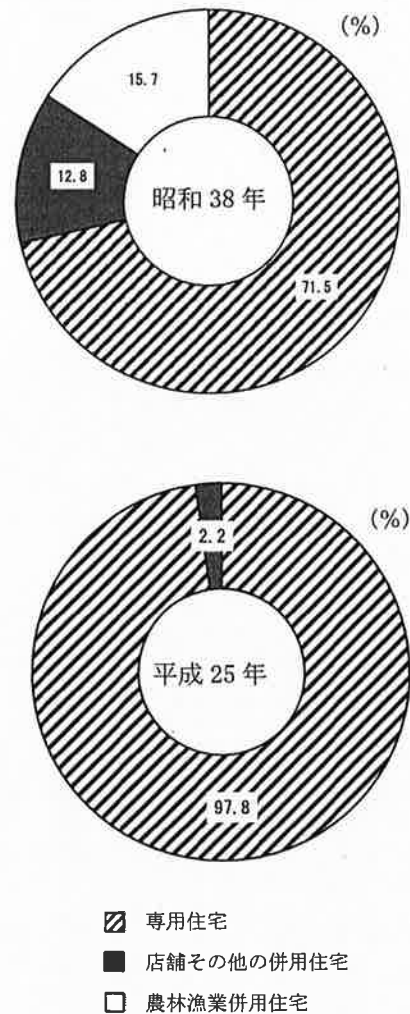
住宅はそこに居住する世帯に応じて多種多様な利用がなされているが、住宅5210万戸を住宅の種類別にみると、居住専用の住宅（「専用住宅」）が5098万戸、居住部分が農林漁業や店舗等の事業用の部分と結合している住宅（「店舗その他の併用住宅」）が112万戸となっており、専用住宅が大半を占めている（97.8%）。

50年前の昭和38年には、「専用住宅」は71.5%と7割、残り3割を「農林漁業併用住宅」と「店舗その他の併用住宅」が占めていたが、昭和53年には、「専用住宅」の割合は9割を超え、以降も「専用住宅」の割合は上昇し続けている。

一方、「店舗その他の併用住宅」（農林漁業併用住宅を含む。）の占める割合は低下を続け、平成25年には僅か2.2%となっている。

<図2-1、付表2-1>

図2-1 住宅の種類別割合—全国  
(昭和38年, 平成25年)



※ 平成25年の「店舗その他の併用住宅」は、「農林漁業併用住宅」を含む。

## 2 建て方、構造

### 共同住宅は増加の一途

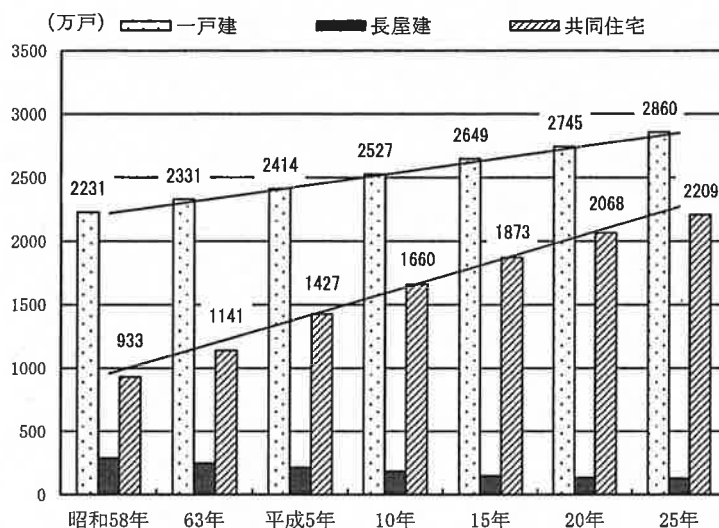
住宅の状況を建て方別にみると、一戸建が2860万戸で住宅全体の54.9%を占めており、長屋建が128万戸(2.5%)、共同住宅が2209万戸(42.4%)、その他が13万戸(0.2%)となっている。

平成20年と比べると、一戸建が115万戸(4.2%)増となっているのに対し、共同住宅は141万戸(6.8%)増と、その増加の割合は顕著であり、住宅数及び割合共に過去最高となっている。

共同住宅の推移をみると、昭和58年では933万戸だったところ、その後増加を続け、平成25年までの30年間で2.4倍にまで増加している。

<図2-2、付表2-2>

図2-2 建て方別住宅数の推移—全国(昭和58年~平成25年)



### 共同住宅の高層化も進行

共同住宅について階数(建物全体の階数)別にみると、「1・2階建」が589万戸で、共同住宅全体の26.7%となり、「3~5階建」は835万戸で37.8%、「6階建以上」は785万戸で35.5%となっている。また、「6階建以上」のうち「11階建以上」は323万戸で14.6%、「15階建以上」は84万戸で3.8%となっている。

平成20年と比べると、「1・2階建」は3.2%増、「3~5階建」は1.5%増、「6階建以上」は16.3%増となっており、「6階建以上」は共同住宅全体の増加率6.8%を大きく上回っている。「6階建以上」の内訳をみると、「11階建以上」は22.8%増、「15階建以上」は47.5%増となっており、階数が高くなるにつれて増加率は高くなっており、共同住宅の高層化が進行していることを顕著に示している。

<図2-3、図2-4、付表2-3>

図2-3 階数別共同住宅数の推移—全国(昭和58年~平成25年)

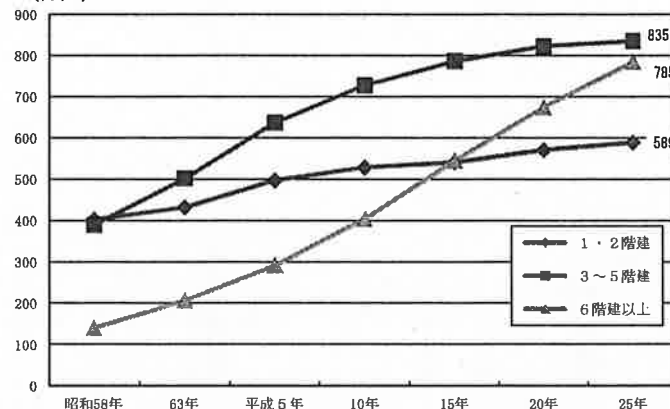
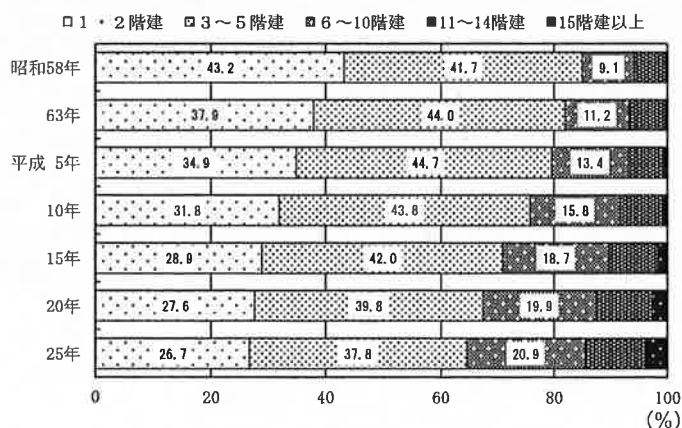


図2-4 共同住宅の階数別割合の推移—全国(昭和58年~平成25年)



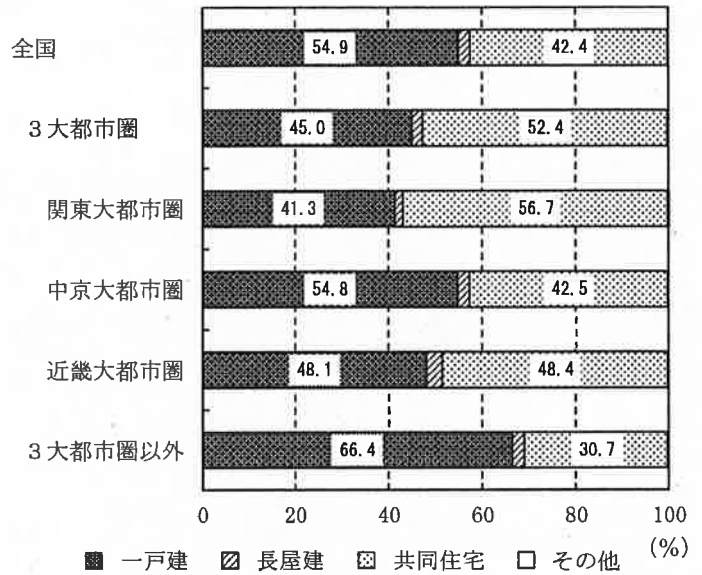
### 関東大都市圏では5割以上が共同住宅

3大都市圏における共同住宅は、1470万戸で、全国の共同住宅の66.5%となっている。

3大都市圏の住宅全体に占める共同住宅の割合は52.4%と全国の42.4%を大きく上回っている。これを、各大都市圏別にみると、関東大都市圏が56.7%と特に割合が高く、中京大都市圏が42.5%、近畿大都市圏が48.4%となっており、いずれも全国の割合を上回っている。

<図2-5, 付表2-4>

図2-5 住宅の建て方別割合—全国, 3大都市圏 (平成25年)

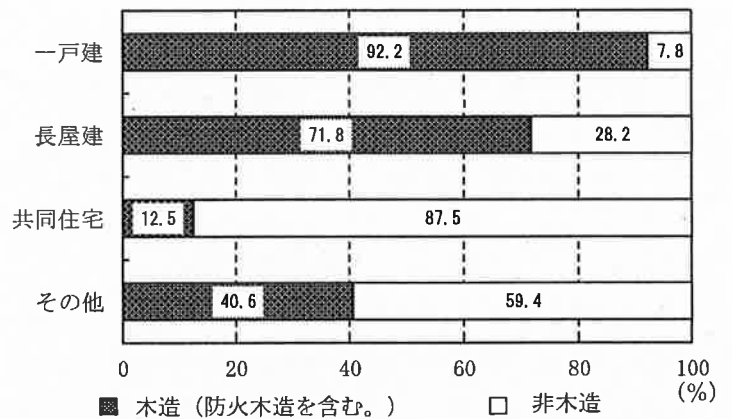


### 進む共同住宅の非木造化

住宅の構造を建て方別にみると、一戸建では木造(防火木造を含む。)が2637万戸(92.2%)で、一戸建全体の9割以上を占めている。長屋建でも木造が92万戸(71.8%)で、長屋建全体の7割以上を占めている。これに対し、共同住宅では非木造が1933万戸で、共同住宅全体の87.5%となっており、建て方により構造が大きく異なっている。

<図2-6, 付表2-5>

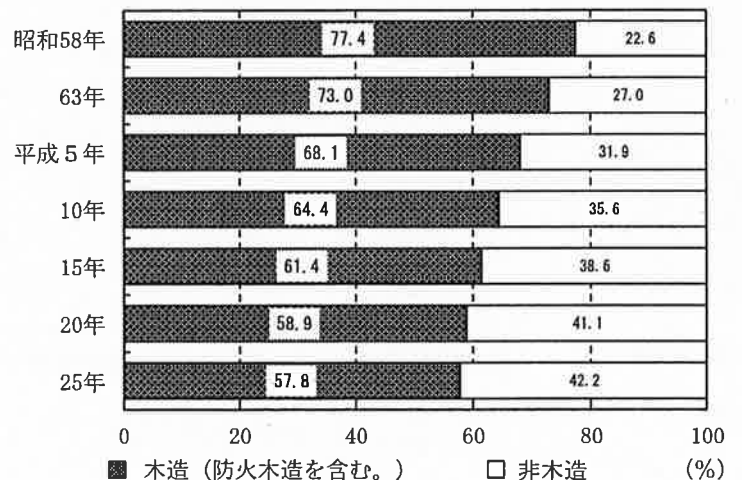
図2-6 住宅の建て方別にみた構造別割合—全国 (平成25年)



また、昭和58年以降における住宅の構造別割合の推移をみると、木造は、同年の77.4%以降低下が続き、平成25年には57.8%となっている。一方、非木造は、昭和58年の22.6%から平成25年の42.2%まで約20ポイント上昇しており、この間、住宅の非木造化が進んでいる。

<図2-7, 付表2-6>

図2-7 住宅の構造別割合の推移—全国 (昭和58年~平成25年)





### 3 建築の時期

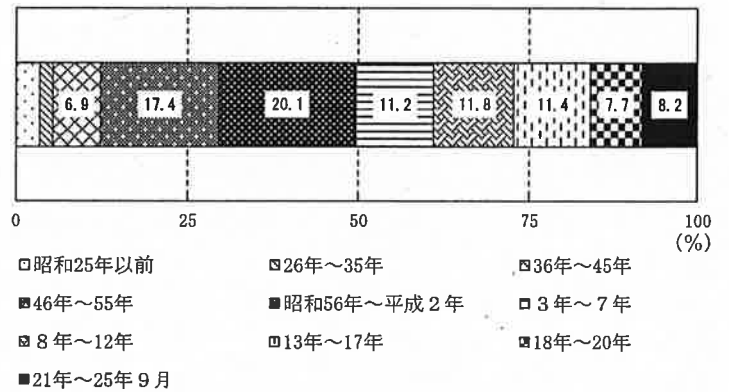
#### 「平成」に建てられた住宅が5割

住宅を建築の時期別にみると、昭和25年以前に建築された住宅は164万戸、一方、昭和26年以降は4626万戸で、住宅全体の96.6%となっている。

昭和26年以降の内訳をみると、昭和26年～35年が92万戸で住宅全体の1.9%、昭和36年～45年が328万戸（6.9%）、昭和46年～55年が831万戸（17.4%）、昭和56年～平成2年が965万戸（20.1%）、平成3年～7年が538万戸（11.2%）、平成8年～12年が565万戸（11.8%）、平成13年～17年が547万戸（11.4%）、平成18年～20年が367万戸（7.7%）、平成21年～25年9月が392万戸（8.2%）となっており、「平成」に建築された住宅が約5割となっている。

<図2-8、付表2-7>

図2-8 建築の時期別割合<sup>注)</sup> ー全国（平成25年）



注) 住宅の建築の時期「不詳」を含まない。

## 4 所有の関係

### 持ち家住宅率は61.9%

住宅を所有の関係別にみると、持ち家が3224万戸で、住宅全体に占める割合（持ち家住宅率）は61.9%となっており、平成20年と比べると、192万戸（6.3%）増加している。また、借家は1845万戸で、住宅全体の35.4%となっている。

<図2-9, 付表2-8>

### 一戸建は持ち家が9割超え

住宅の建て方別に所有の関係の割合をみると、一戸建は持ち家が92.0%と9割を超えている。

一方、長屋建と共同住宅においては、持ち家は25%程度で、借家がそれぞれ69.0%、71.2%となっている。

一戸建では持ち家が大半を占めており、また、長屋建及び共同住宅では借家が7割を占めている。

<図2-10, 付表2-9>

### 持ち家住宅率の上昇が高い3大都市圏

3大都市圏について、住宅の所有の関係をみると、持ち家住宅率は、関東大都市圏が56.5%、中京大都市圏が61.3%、近畿大都市圏が59.6%となっている。また、3大都市圏全体では58.0%となっており、3大都市圏以外の地域の66.4%に比べ8.4ポイント、全国の61.9%に比べ3.9ポイント、それぞれ下回っている。

また、平成20年と比べると、全国の持ち家住宅率は0.8ポイント、3大都市圏は1.1ポイント、3大都市圏以外は0.5ポイントの上昇となっており、3大都市圏の上昇率が全国より高くなっている。

<図2-11, 付表2-10>

図2-9 所有の関係別住宅数—全国  
(平成20年, 25年)

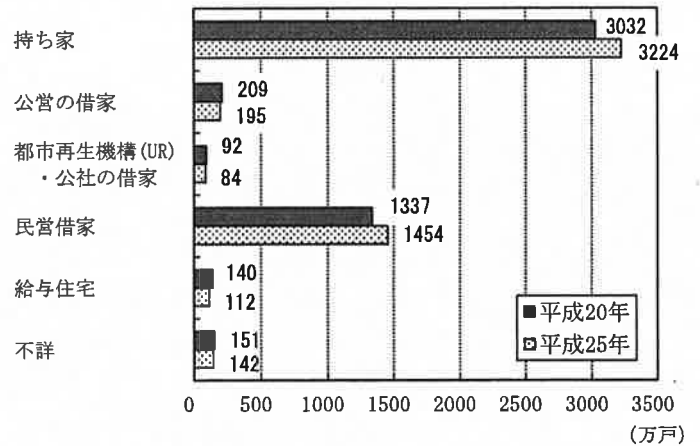


図2-10 住宅の建て方別にみた持ち家の割合—全国 (平成25年)

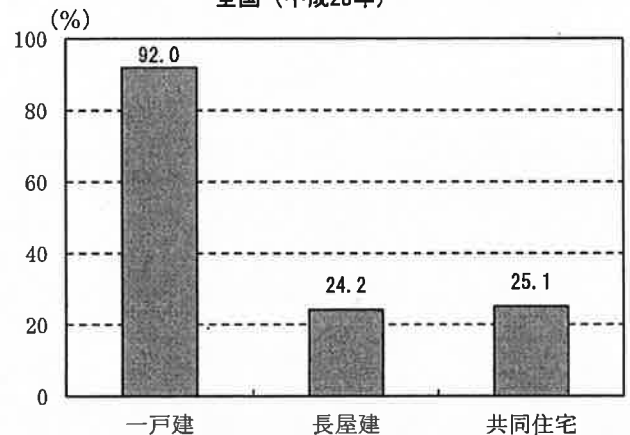
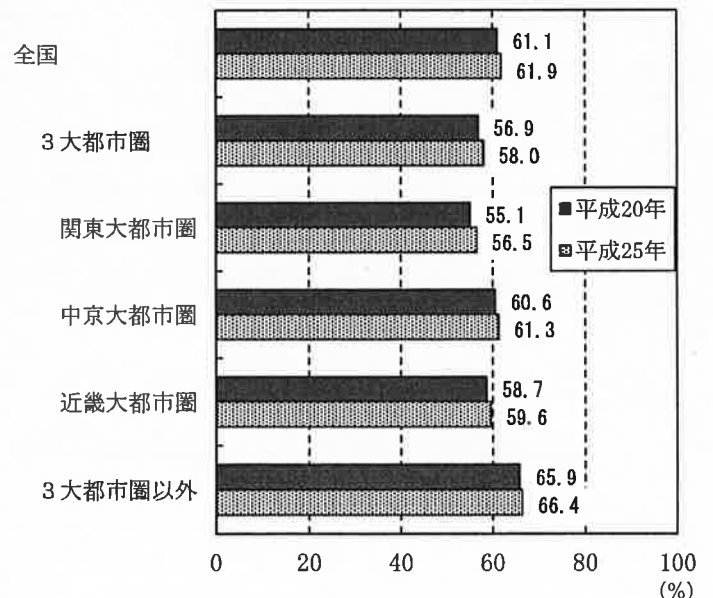


図2-11 持ち家住宅率—全国, 3大都市圏  
(平成20年, 25年)



## 5 住宅の規模

### 借家の規模は持ち家の50%以下

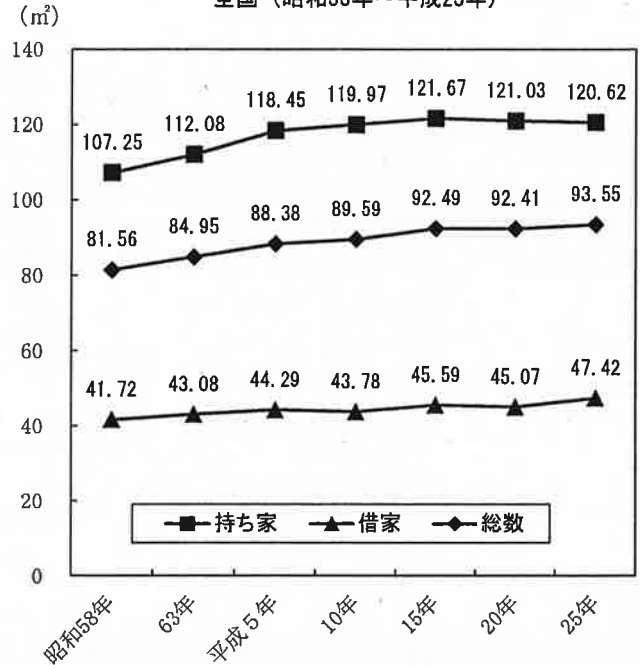
住宅の規模は、住宅の居住水準を測る上での大きな要素である。

居住専用に建築された住宅（専用住宅）の1住宅当たり居住室数は4.50室、延べ面積（居住室のほか玄関、トイレ、台所などを含めた住宅の床面積の合計）は93.55㎡となっている。平成20年の居住室数は4.64室、延べ面積は92.41㎡となっていたので、この5年間に居住室数は0.14室の減少、一方、延べ面積は1.14㎡の増加となっている。

専用住宅の規模を住宅の所有の関係別にみると、持ち家では1住宅当たり居住室数が5.69室、延べ面積が120.62㎡となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.69室、47.42㎡といずれも持ち家の50%以下となっている。

<図2-12、付表2-11>

図2-12 専用住宅の1住宅当たり延べ面積の推移  
—全国（昭和58年～平成25年）



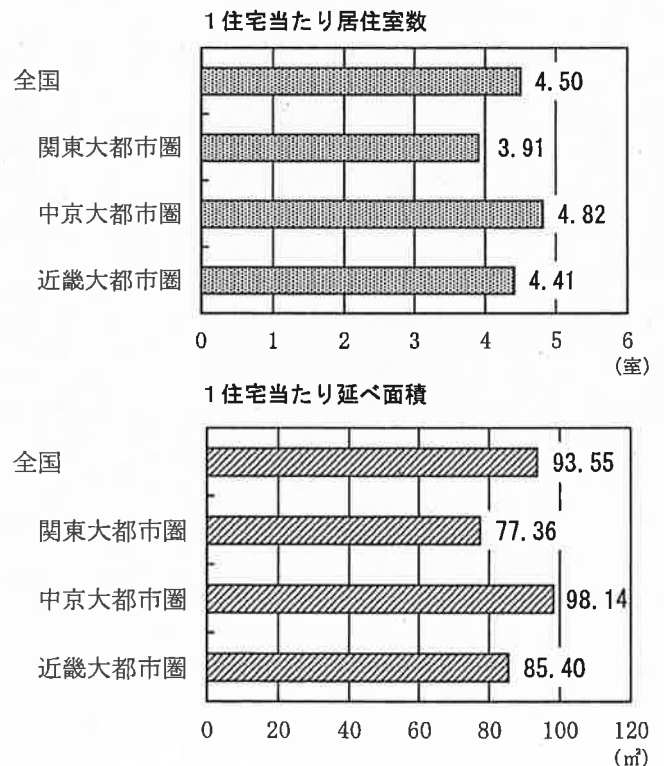
### 規模が小さい関東大都市圏の住宅

3大都市圏について、住宅の規模をみると、1住宅当たり居住室数は、全国で4.50室、関東大都市圏が3.91室、中京大都市圏が4.82室、近畿大都市圏が4.41室となっている。また、1住宅当たり延べ面積は、全国で93.55㎡、関東大都市圏が77.36㎡、中京大都市圏が98.14㎡、近畿大都市圏が85.40㎡となっている。

中京大都市圏では、居住室数及び延べ面積共に全国を上回っているが、一方で、特に関東大都市圏は、いずれも全国を大きく下回っており、住宅の規模が小さくなっている。

<図2-13、付表2-12>

図2-13 専用住宅の規模  
—全国、3大都市圏（平成25年）



## 6 敷地

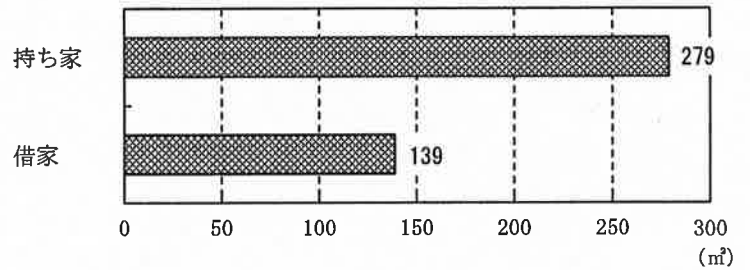
### 持ち家の敷地面積は借家の2倍

一戸建の住宅2860万戸について、住宅の所有の関係別に敷地面積別住宅数をみると、持ち家では敷地面積200㎡以上の住宅が49.0%と約5割を占めているのに対し、借家は100㎡未満が49.8%と約5割を占めている。

1住宅当たり敷地面積をみると、借家の139㎡に対し、持ち家は279㎡と借家の約2倍の広さとなっている。

<図2-14, 付表2-13>

図2-14 一戸建住宅の1住宅当たり敷地面積  
—全国（平成25年）



## 7 設 備

### 高齢者等のための設備がある住宅は半数超え

高齢者等のための設備についてみると、設備がある住宅は2655万戸で、住宅全体の50.9%となっており、平成20年の2415万戸、48.7%に比べ2.2ポイント上昇し、半数を超えている。

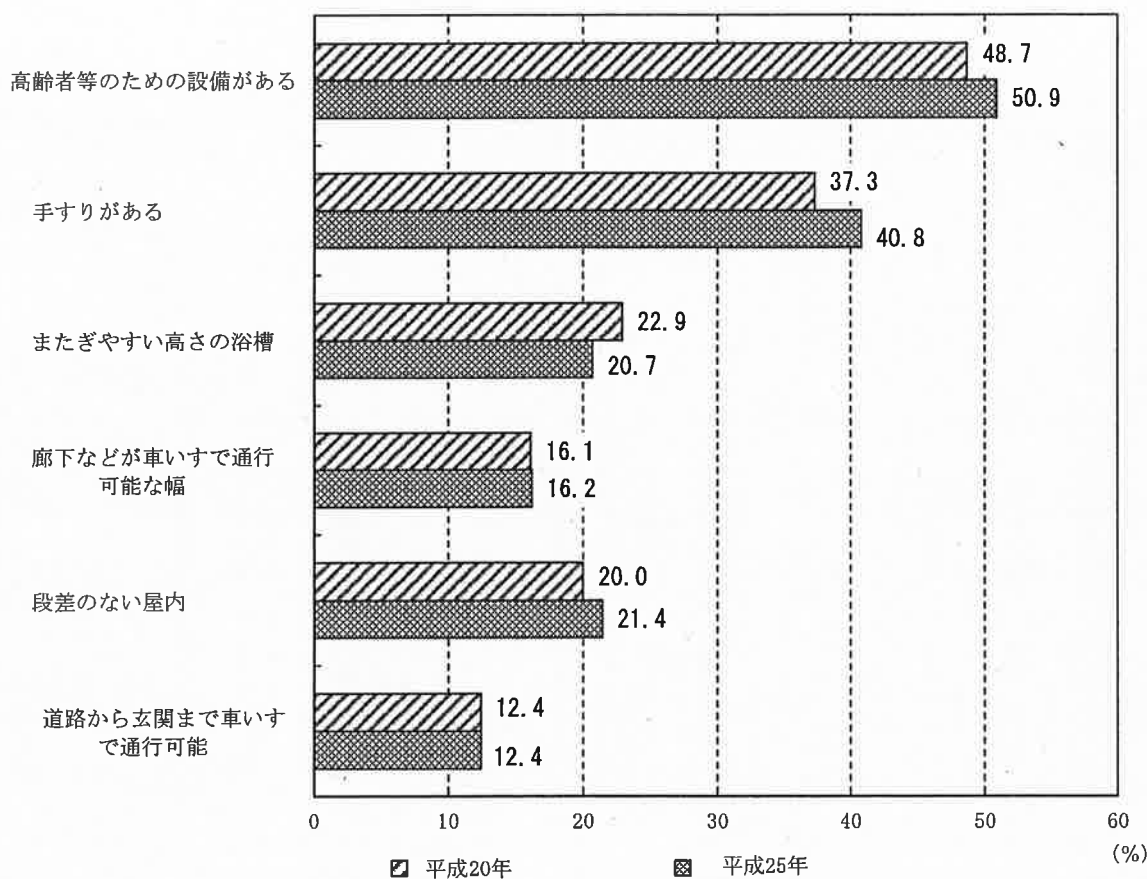
設備の内訳をみると「手すりがある」住宅は2124万戸で、住宅全体の40.8%となっており、平成20年の37.3%に比べ3.5ポイント上昇している。手すりの設置場所をみると、「階段」が最も多く1344万戸で、住宅全体の25.8%、次いで「浴室」が1192万戸（22.9%）、「トイレ」が1034万戸（19.9%）となっている。

その他の設備では、「廊下などが車いすで通行可能な幅」及び「段差のない屋内」の割合が、平成20年より上昇した。一方、「またぎやすい高さの浴槽」については、低下した。

高齢者等のための設備がある住宅の割合を建て方別にみると、一戸建が62.1%、長屋建が38.8%、共同住宅が37.3%、その他が50.8%となっており、一戸建の割合が最も高くなっている。

<図2-15、付表2-14、付表2-15>

図2-15 高齢者等のための設備がある住宅の割合—全国（平成20年、25年）



**太陽光を利用した発電機器がある住宅の普及率は3倍、過去最高**

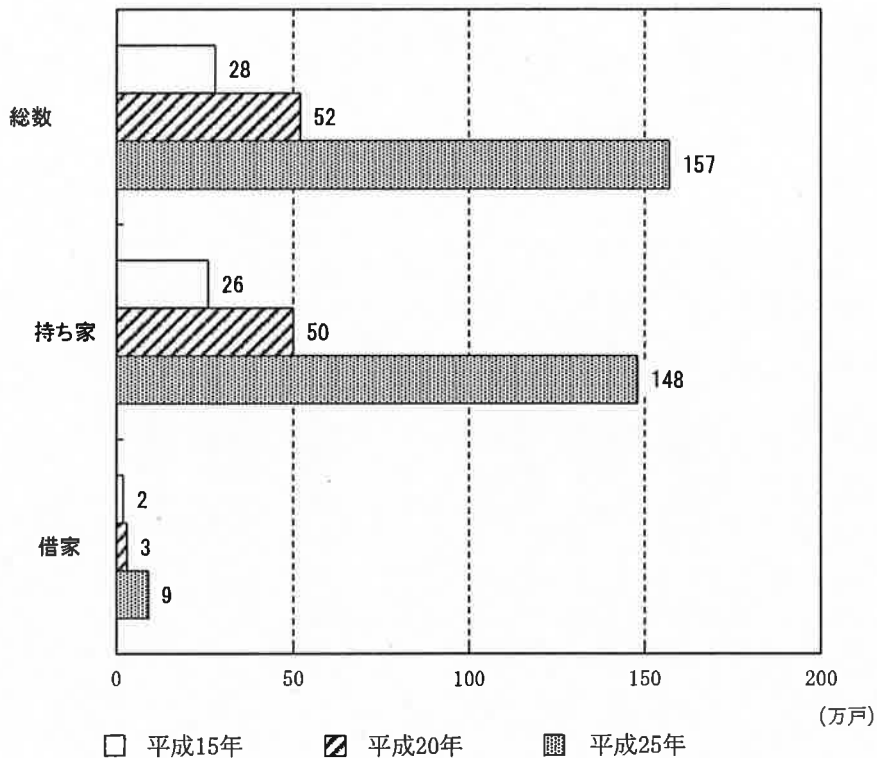
省エネルギー設備等のある住宅についてみると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は219万戸で、住宅全体の4.2%となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は157万戸(3.0%)、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は1316万戸(25.3%)となっている。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家では、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は212万戸で、持ち家全体の6.6%、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は148万戸(4.6%)、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は1081万戸(33.5%)となっているのに対し、借家では、それぞれ8万戸(0.4%)、9万戸(0.5%)、235万戸(12.7%)と、省エネルギー設備等を設置している住宅は、持ち家で多くなっている。

また、平成20年と比べると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は43万戸(16.4%)減、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は105万戸(201.3%)増、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は272万戸(26.0%)増となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅の増加率が高く、普及率は3倍の伸びとなっている。

<図2-16、付表2-16>

図2-16 住宅の所有の関係別太陽光を利用した発電機器がある住宅数  
—全国(平成15年~25年)



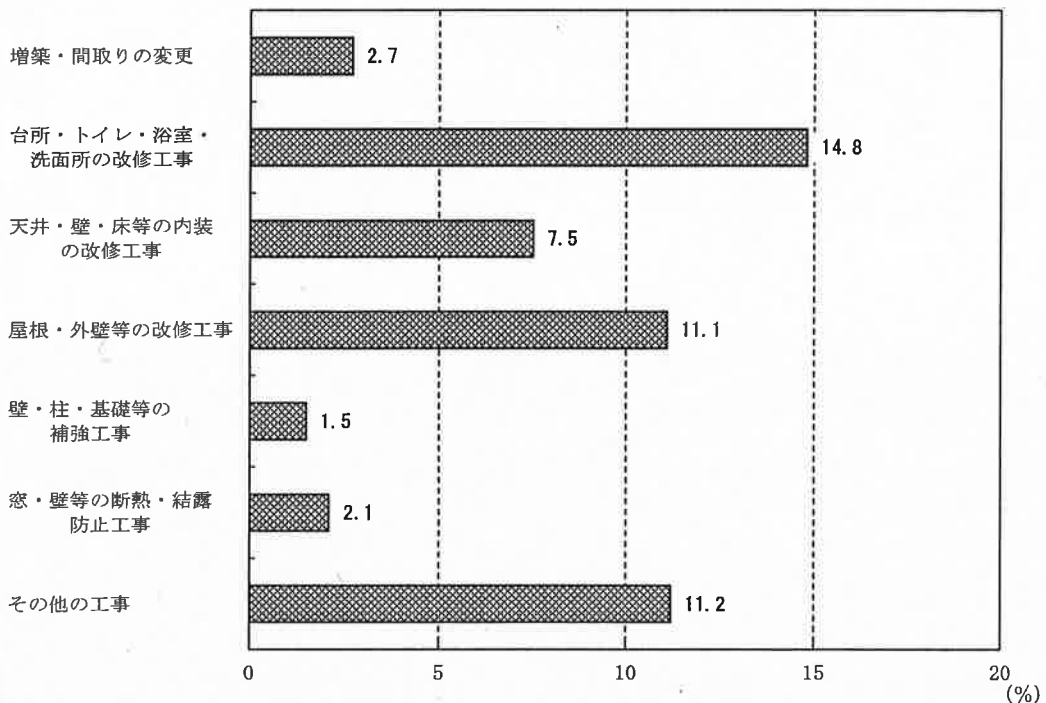
### 増改築・改修工事等が行われた住宅の割合は28.7%

持ち家のうち、平成21年1月以降の住宅の増改築・改修工事等が行われた住宅は926万戸で、持ち家全体の28.7%となっている。

住宅の増改築・改修工事等が行われた住宅の工事の内訳をみると、「増築・間取りの変更」が持ち家全体の2.7%、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が14.8%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が7.5%、「屋根・外壁等の改修工事」が11.1%、「壁・柱・基礎等の補強工事」が1.5%、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」が2.1%となっている。

<図2-17、付表2-17>

図2-17 平成21年以降の増改築・改修工事等の状況別持ち家の割合  
—全国（平成25年）



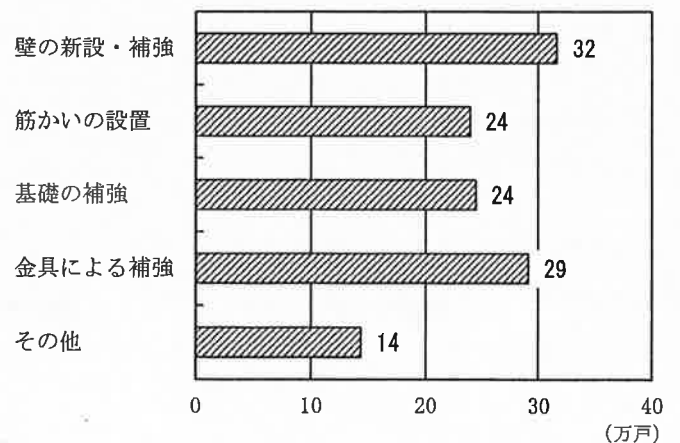
### 耐震診断が行われた住宅の割合は8.4%

持ち家のうち、平成21年以降に耐震診断が行われた住宅は272万戸で、持ち家全体の8.4%となっている。そのうち耐震性が確保されていた住宅は233万戸で7.2%となっている。

持ち家のうち、耐震改修工事が行われた住宅は69万戸で、持ち家全体の2.1%となっている。工事の内訳をみると、「壁の新設・補強」が32万戸(1.0%)、「筋かいの設置」が24万戸(0.7%)、「基礎の補強」が24万戸(0.8%)、「金具による補強」が29万戸(0.9%)となっている。

<図2-18、付表2-18>

図2-18 平成21年以降の耐震改修工事の状況別持ち家数  
—全国（平成25年）



## 共同住宅の3割はオートロック式

共同住宅（2209万戸）のうち、「エレベーターあり」の住宅は1003万戸で、共同住宅全体の45.4%となっており、平成20年の40.9%（846万戸）と比べると、4.5ポイント上昇している。

エレベーター内の防犯設備をみると、「ドアの一部がガラス張り」が524万戸（52.3%）、「防犯カメラの設置」が617万戸（61.5%）、「これらの設備はない」が224万戸（22.3%）となっている。

共同住宅のうち、オートロック式である住宅は702万戸で共同住宅全体の31.8%となっており、平成20年の26.4%に比べ、5.4ポイント上昇している。

<図2-19, 図2-20, 付表2-19, 付表2-20>

図2-19 エレベーターがある共同住宅の割合の推移  
—全国（昭和63年～平成25年）

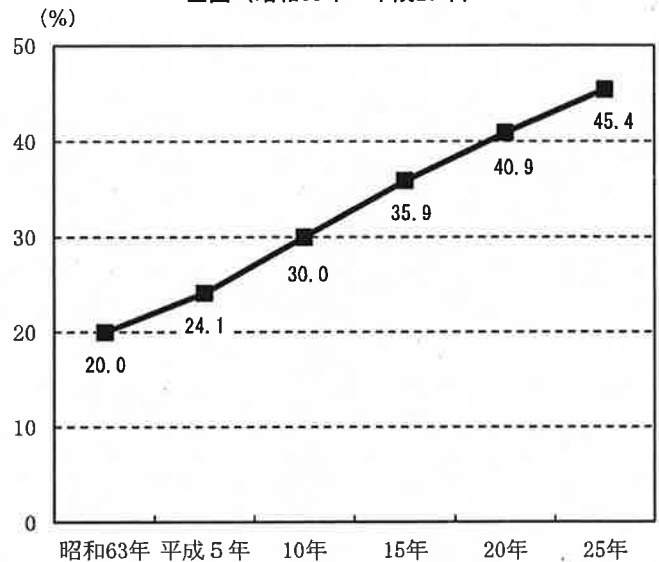
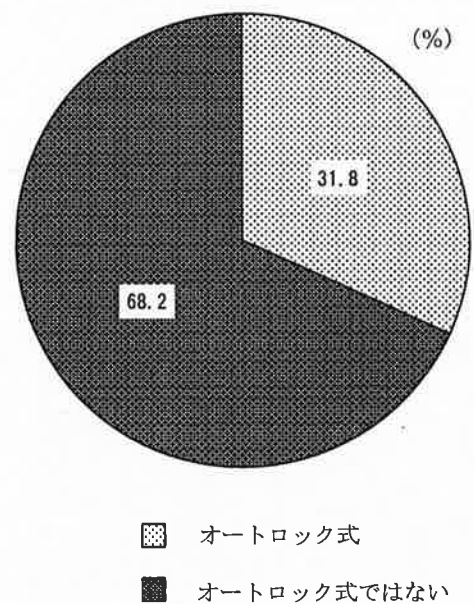


図2-20 オートロックの別別共同住宅の割合  
—全国（平成25年）





### 第3章 世帯の居住状況

第2章では平成25年における住宅の建て方・構造・設備など“住宅のハード面”の概況をみたが、ここでは、世帯の年間収入や家計を主に支える者に係る状況と住宅の関係、居住密度、借家の家賃、最寄りの生活関連施設までの距離など“住宅のソフト面”ともいえる世帯の居住状況を見ることにする。

#### 1 世帯の持ち家率

**持ち家世帯率は61.6%で平成20年より上昇**

持ち家世帯率<sup>注)</sup>は61.6%となっており、平成20年から0.7ポイント上昇している。  
 <図3-1, 付表3-1>

これを3大都市圏についてみると、3大都市圏全体で57.8%となっており、3大都市圏以外の地域の持ち家世帯率66.1%に比べ、8.3ポイント下回っている。また、関東大都市圏で56.3%、中京大都市圏で61.1%、近畿大都市圏で59.4%となっており、3大都市圏以外の地域に比べ、それぞれ9.8ポイント、5.0ポイント、6.7ポイント低くなっている。

<付表3-2>

世帯の年間収入階級別にみると、年間収入が高くなるにつれて持ち家世帯率が高くなっており、「100～200万円未満」の世帯で50.8%、「500～700万円未満」の世帯で72.4%、「1500～2000万円未満」の世帯で87.7%などとなっている。

<図3-2, 付表3-3>

注) この調査では、持ち家に居住する主世帯の普通世帯全体に占める割合を「持ち家世帯率」と定義し、「持ち家住宅率」と区別している。

図3-1 持ち家世帯率の推移—全国 (昭和58年～平成25年)

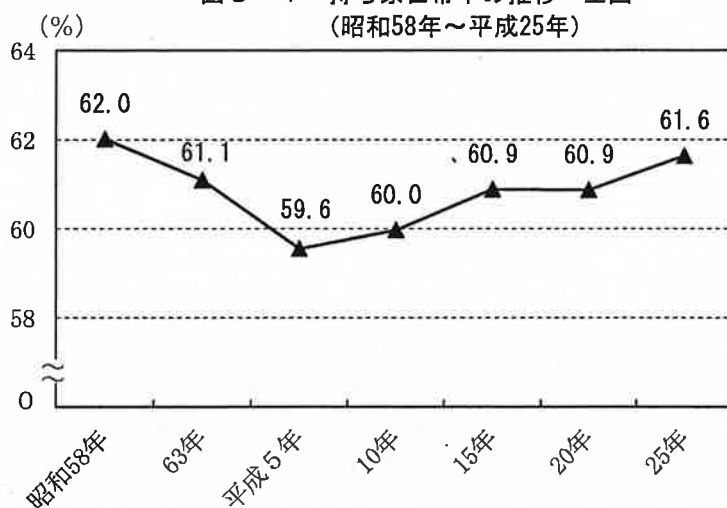
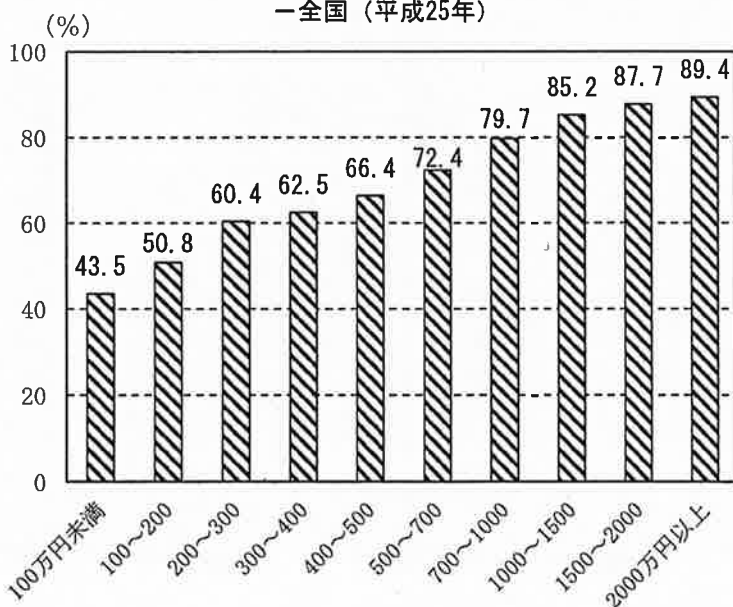


図3-2 世帯の年間収入階級別持ち家世帯率—全国 (平成25年)



## 2 家計を主に支える者の居住状況

### 持ち家世帯率は30歳代で急上昇

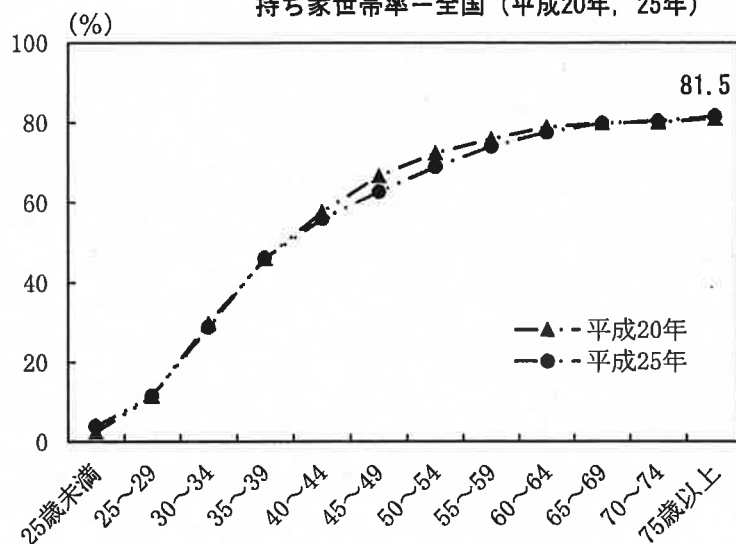
家計を主に支える者の年齢階級別に持ち家世帯率をみると、「25～29歳」の11.6%から、「30～34歳」で28.9%、「35～39歳」で46.1%と大きく上昇し、「40～44歳」で56.0%と5割を超え、65歳以上の各年齢階級では約8割となっている。

持ち家世帯率は30歳代での上昇が顕著となっている。

また、平成20年と比べると40歳代から60歳代では割合が低下しているが、70歳以上では上昇している。

<図3-3, 付表3-4>

図3-3 家計を主に支える者の年齢階級別  
持ち家世帯率—全国（平成20年, 25年）



## 持ち家で長い通勤時間

雇用者普通世帯（家計を主に支える者が雇用者である普通世帯）について、家計を主に支える者の通勤時間別にみると、「自宅・住み込み」の世帯は37万世帯で雇用者普通世帯全体の1.6%となり、「15分未満」が530万世帯で22.6%、「15～30分未満」が697万世帯で29.8%となっており、通勤時間30分未満の世帯が半数以上を占めている。

<図3-4, 付表3-5>

一方、通勤時間「1時間以上」の世帯は343万世帯で14.7%となっている。雇用者普通世帯全体の通勤時間の中位数は27.6分で、比較可能な平成10年（33.7分）に比べ6.1分短くなっている。

また、3大都市圏についてみると、「30分未満」が39.2%、「1時間以上」が23.4%で、3大都市圏以外の地域（それぞれ69.4%、5.5%）に比べ、3大都市圏の通勤時間が長くなっている。

<付表3-6>

住宅の所有の関係別に通勤時間をみると、持ち家は「30分未満」が51.0%、「1時間以上」が17.4%で、持ち家以外は「30分未満」が58.8%、「1時間以上」が10.2%となっており、持ち家の通勤時間が長くなっている。借家の中では都市再生機構（UR）・公社の借家は「1時間以上」が22.7%となっている。

<図3-5, 付表3-7>

図3-4 家計を主に支える者（雇用者）の通勤時間別割合 - 全国, 3大都市圏 (平成25年)

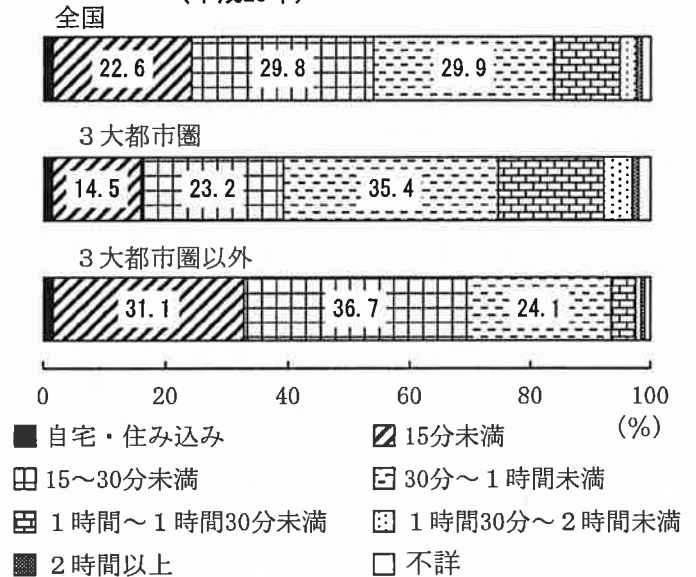
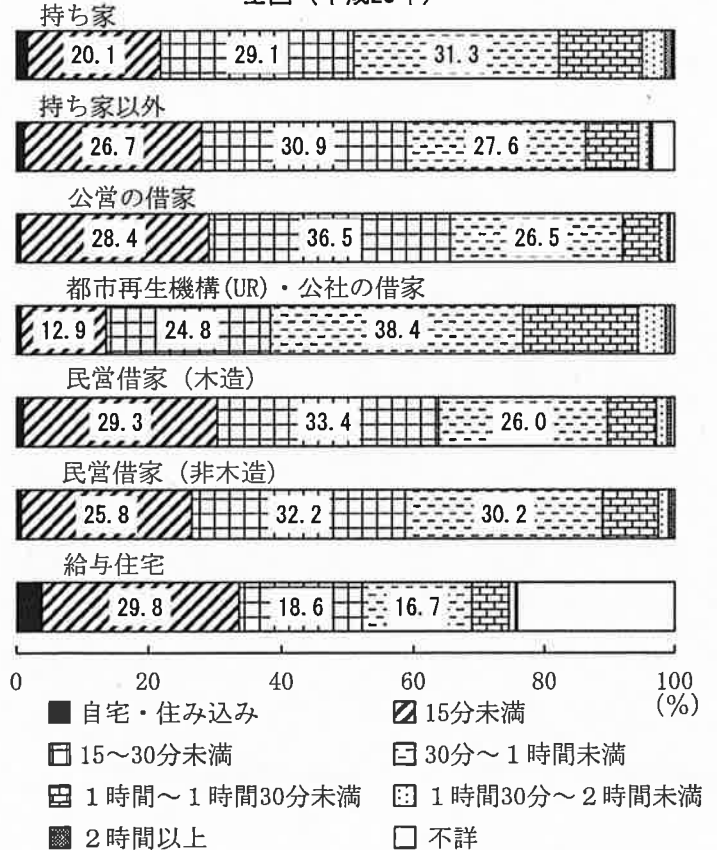


図3-5 住宅の所有の関係別家計を主に支える者（雇用者）の通勤時間別割合 - 全国 (平成25年)



### 平成21年以降に入居した世帯の半数以上が借家からの移動

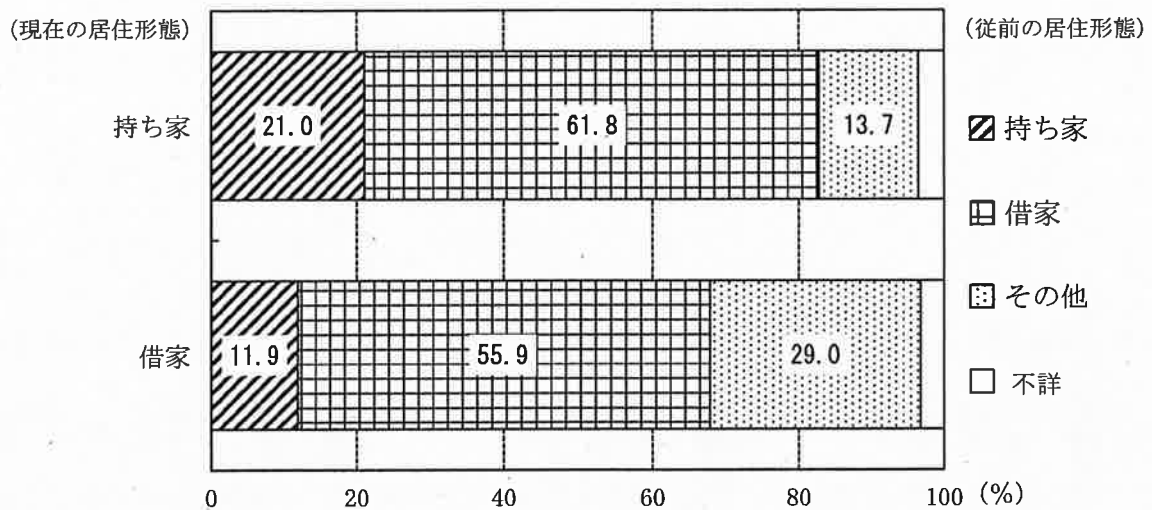
移動世帯（家計を主に支える者の現住居への入居時期が平成21年以降である主世帯）は935万世帯で、移動世帯率（主世帯全体に占める移動世帯の割合）は17.9%となっている。平成20年の移動世帯率（20.8%）と比べると、2.9ポイント低下となっている。移動世帯の現在の居住形態は、持ち家が302万世帯で移動世帯全体の32.3%となっており、借家が633万世帯で67.7%となっている。

移動世帯の家計を主に支える者の従前の居住形態をみると、従前の住居が借家だった世帯が540万世帯で移動世帯全体の57.8%と半数以上を占めており、次いで親族の家が177万世帯（18.9%）、持ち家が139万世帯（14.9%）、下宿・間借り又は住み込み、寮・寄宿舎等の「その他」が47万世帯（5.1%）となっている。

また、現住居が持ち家の場合、従前の住居は持ち家が21.0%、現住居が借家の場合持ち家が11.9%と、現住居が持ち家の約半分の割合となっている。なお、従前の住居が借家の世帯の割合は現住居が持ち家か借家かにかかわらず、半数以上（それぞれ61.8%、55.9%）を占めている。

<図3-6、付表3-8>

図3-6 家計を主に支える者の従前の居住形態、現在の居住形態別 移動世帯の割合—全国（平成25年）



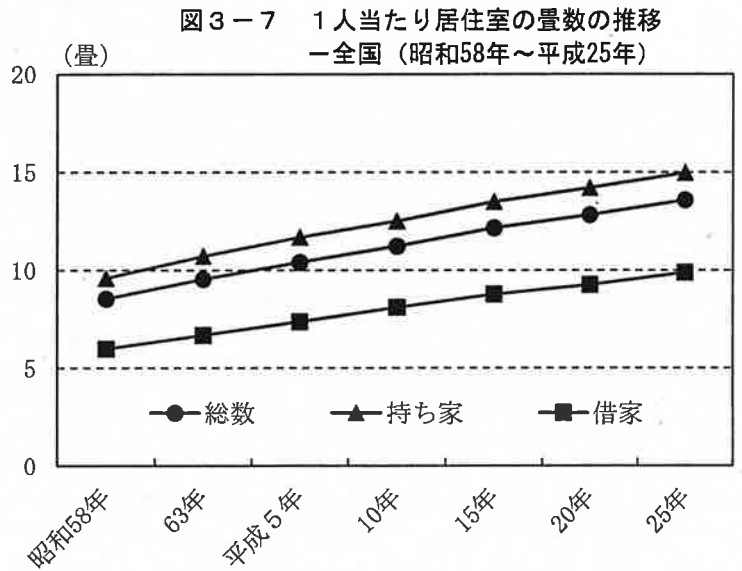
### 3 居住密度

**1人当たり居住室の畳数は13.59畳に増加**

住宅に居住する世帯の1人当たり居住室の畳数は、昭和58年の8.55畳から一貫して増加し、平成25年では13.59畳となっている。この結果、昭和58年から平成25年までの30年間に1人当たり居住室の畳数は1.59倍に増加し、世帯の居住密度は低下している。

1人当たり居住室の畳数を住宅の所有の関係別にみると、持ち家が14.99畳、借家が9.89畳となっており、持ち家が借家を上回っている。

<図3-7, 付表3-9>



**居住密度が高い関東大都市圏**

居住密度を3大都市圏についてみると、関東大都市圏の1人当たり居住室の畳数は12.41畳、中京大都市圏は14.05畳、近畿大都市圏は13.22畳となっている。

また、1室当たり人員をみると、関東大都市圏が0.58人、中京大都市圏、近畿大都市圏がそれぞれ0.52人となっており、関東大都市圏は他の地域に比べ居住密度が高くなっている。

<図3-8, 図3-9, 付表3-10>

図3-8 1人当たり居住室の畳数  
—全国, 3大都市圏（平成25年）

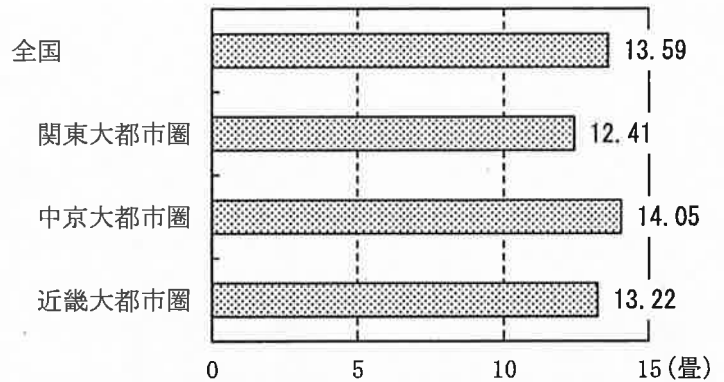
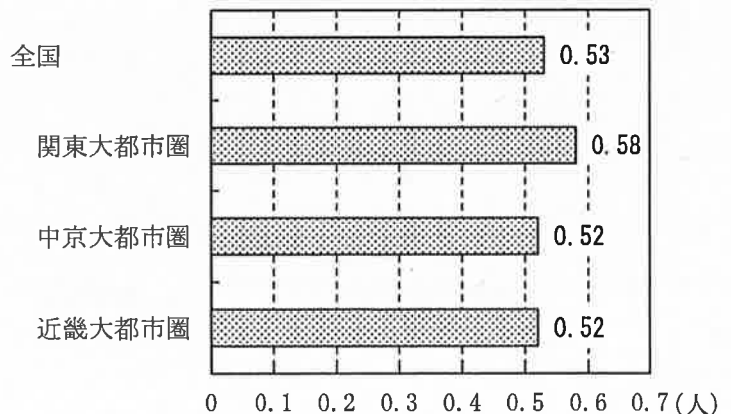


図3-9 1室当たり人員  
—全国, 3大都市圏（平成25年）



## 4 借家の家賃

### 1畳当たり家賃が高い非木造の民営借家

専用住宅の借家1834万戸の1畳当たりの家賃は3,017円となっている。これを住宅の所有の関係別にみると、非木造の民営借家が3,821円と最も高く、次いで都市再生機構（UR）・公社の借家が3,445円などとなっている。

専用住宅の借家の1畳当たりの家賃は、昭和58年から平成5年までの各5年間で20%を超える増加率を示していたのに比べ、平成5年～10年では低い増加率となり、平成20年～25年では増減率がマイナスに転じ、0.7%の低下となっている。

平成20年～25年の増減率を借家の内訳でみると、非木造の民営借家の家賃が5.7%低下し、木造の民営借家の家賃が3.9%低下している。

<付表3-11>

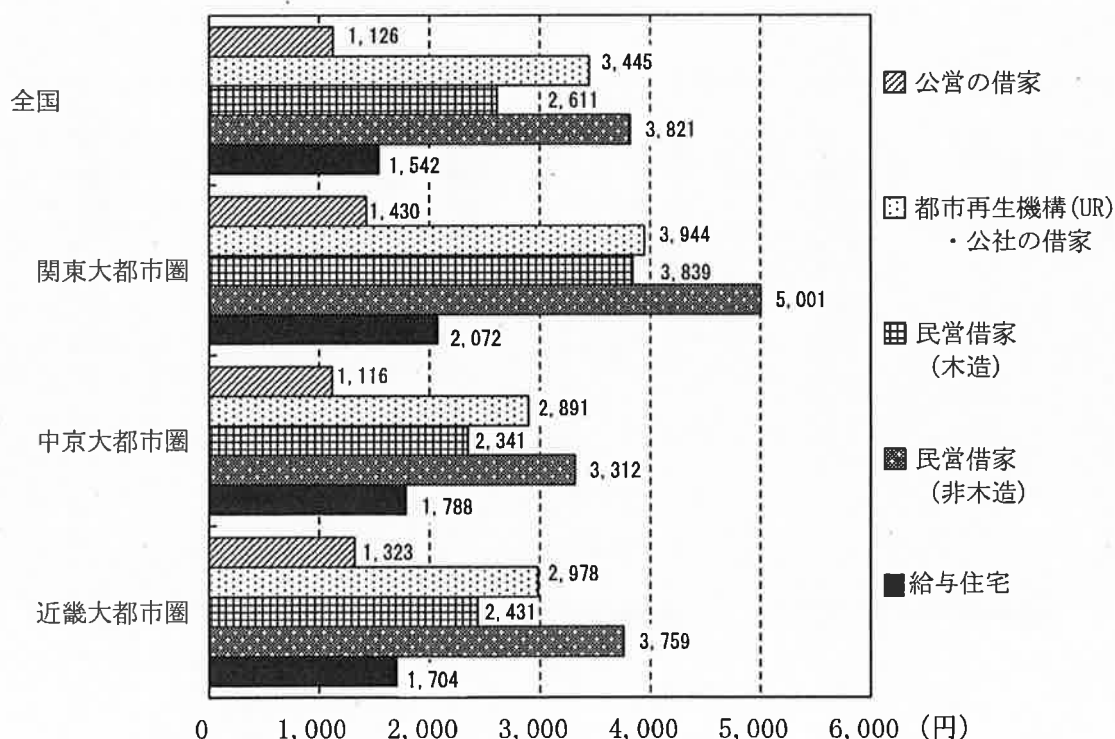
### 関東大都市圏の家賃は全国の1.4倍

3大都市圏について、専用住宅の1畳当たりの家賃をみると、関東大都市圏が4,167円で最も高く、全国平均3,017円の約1.4倍となっている。中京大都市圏、近畿大都市圏はそれぞれ、2,774円、2,995円で全国平均を下回っている。

所有の関係別に借家の1畳当たり家賃の全国平均を100とした指数でみると、関東大都市圏では、木造の民営借家の147を最高に、いずれも全国平均を上回っている。

<図3-10, 付表3-12>

図3-10 所有の関係別借家（専用住宅）の1畳当たり家賃  
—全国, 3大都市圏（平成25年）



## 5 最寄りの生活関連施設までの距離

### 医療機関までの距離は8割の世帯が1km未満

主世帯について、最寄りの医療機関（診療科目として内科、外科又は小児科のいずれかを含む常設の病院・医院・診療所等）までの距離をみると、「250m未満」が1743万世帯で、主世帯全体の33.4%となり、「250～500m未満」が1455万世帯（27.9%）、「500～1000m未満」が1128万世帯（21.6%）となっており、1000m未満の世帯は83.0%と約8割を占めている。

これを持ち家及び借家の別にみると、1000m未満の世帯の割合は、持ち家世帯（77.4%）が借家世帯（92.0%）を下回っている。

<付表3-13>

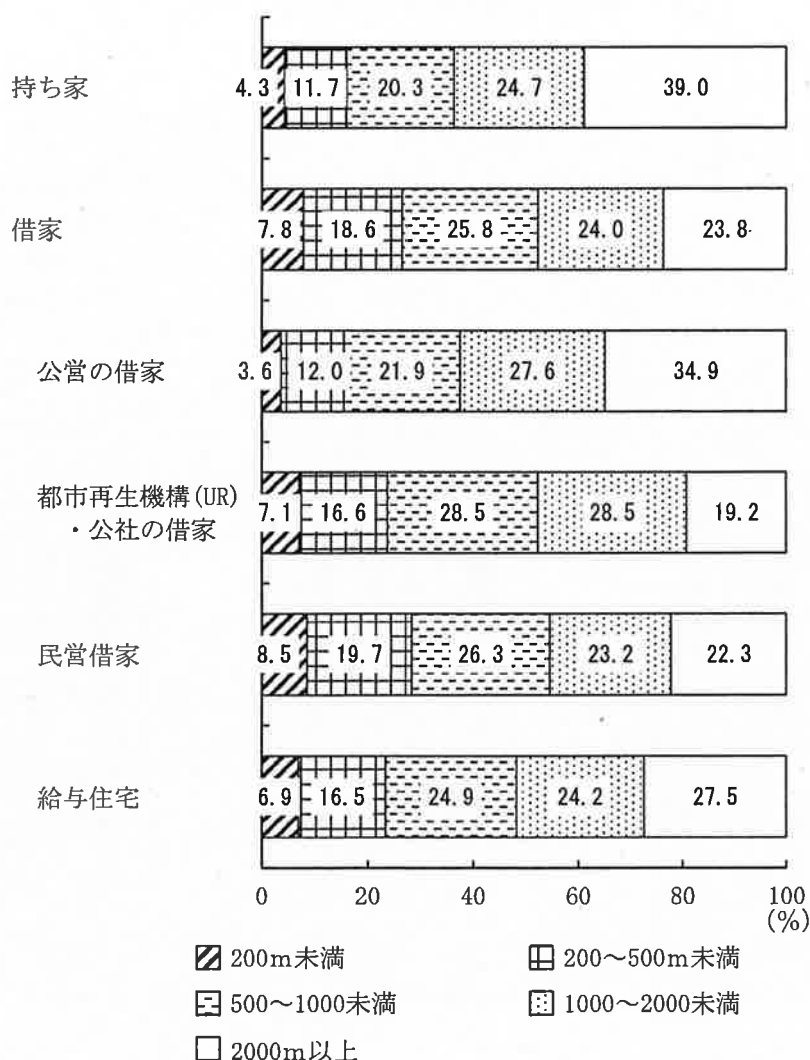
### 駅まで遠い持ち家世帯

最寄りの鉄道の駅までの距離別割合を住宅の所有の関係別にみると、1000m未満は、持ち家世帯が36.3%、借家世帯が52.3%で、「2000m以上」は、それぞれ39.0%、23.8%となっており、鉄道の駅までの距離は、持ち家世帯が借家世帯より遠くなっている。

借家世帯の内訳をみると、「2000m以上」の割合は、公営の借家世帯が34.9%と持ち家世帯と同様に高くなっており、民営借家の世帯が22.3%、都市再生機構（UR）・公社の借家世帯が19.2%と低くなっている。

<図3-11、付表3-14>

図3-11 住宅の所有の関係別にみた最寄りの鉄道の駅までの距離別主世帯の割合—全国（平成25年）



## 第4章 居住面積水準の状況

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上での目標の達成状況を示す成果指標として“居住面積水準”を定めている。ここでは、最低居住面積水準と誘導居住面積水準において、世帯の居住面積水準の状況を見ることにする。

なお、居住面積水準を満たす主世帯を「居住面積水準以上の世帯」とする。

### 1 最低居住面積水準

#### 9割以上の世帯が最低居住面積水準を確保

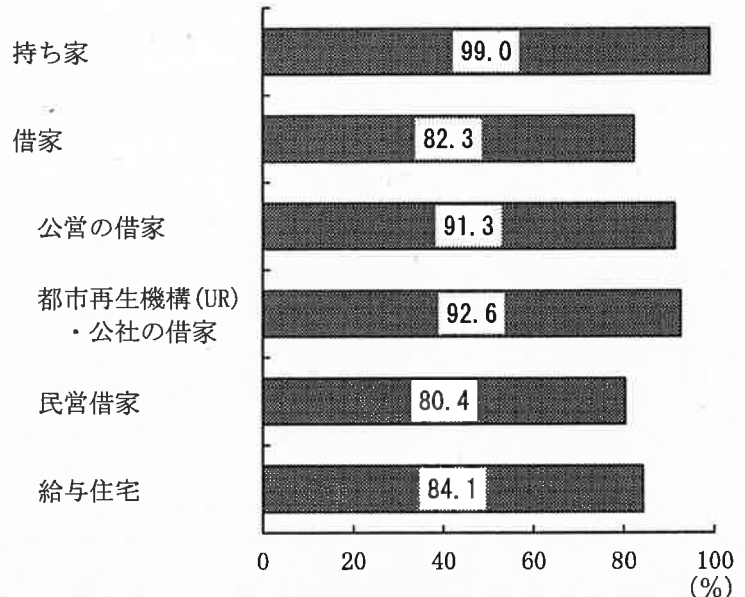
最低居住面積水準は、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として設定されている。今回の調査では最低居住面積水準以上の世帯の割合は、90.4%となっている。

住宅の所有の関係別にみると、借家における最低居住面積水準以上の世帯の割合は82.3%で、持ち家の99.0%に比べ、16.7ポイント下回っている。借家の内訳をみると、公営の借家は91.3%、都市再生機構（UR）・公社の借家は92.6%、民営借家は80.4%、給与住宅は84.1%となっており、民営借家で最も低くなっている。また、住宅の建て方別にみると、一戸建は97.3%、長屋建は82.9%、共同住宅は82.0%などとなっている。

さらに、世帯人員別にみると、1人世帯における最低居住面積水準以上の世帯の割合は81.2%で、2人以上の世帯では90%以上となっている。

<図4-1、付表4-1>

図4-1 住宅の所有の関係別最低居住面積水準以上の世帯の割合—全国（平成25年）





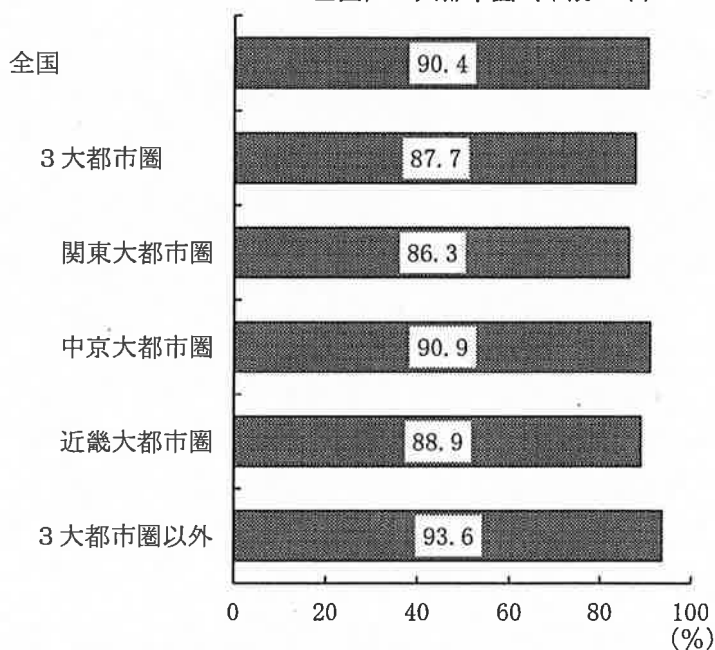
### 関東大都市圏は最低居住面積水準以上の世帯の割合が低い

3大都市圏における最低居住面積水準以上の世帯の割合は87.7%と、全国の90.4%及び3大都市圏以外の地域の93.6%に比べ、それぞれ2.7ポイント、5.9ポイント下回っている。また、各大都市圏別にみると、関東大都市圏が86.3%、中京大都市圏が90.9%、近畿大都市圏が88.9%となっており、関東大都市圏における最低居住面積水準以上の世帯の割合は特に低くなっている。

3大都市圏についてこれを住宅の所有の関係別にみると、借家における最低居住面積水準以上の世帯の割合は79.6%で、持ち家の98.7%を19.1ポイント下回っている。借家の中でも民営借家における水準以上の割合が77.0%と最も低くなっている。

<図4-2, 付表4-3>

図4-2 最低居住面積水準以上の世帯の割合  
—全国, 3大都市圏 (平成25年)



## 2 誘導居住面積水準

### 誘導居住面積水準以上の世帯は5割を超える

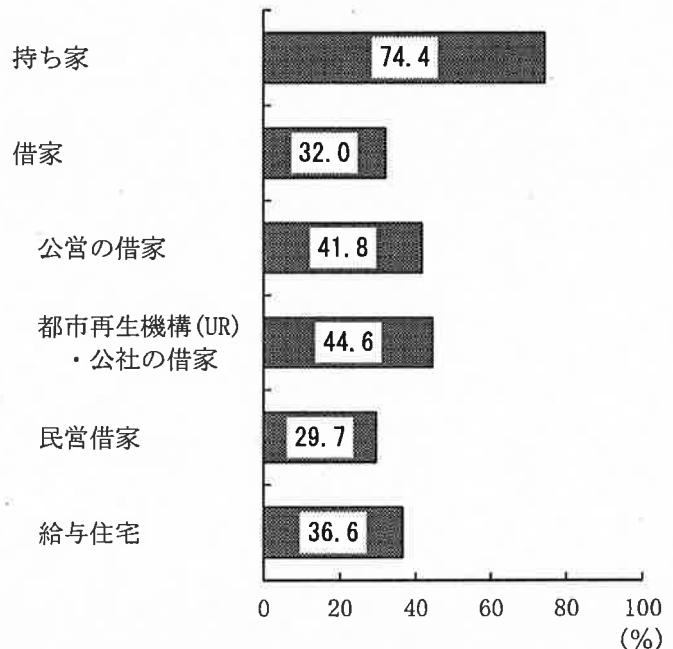
誘導居住面積水準は、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積の水準として設けられ、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型」の二つの水準が設定されている。

この調査では、都市居住型誘導居住面積水準以上の共同住宅に住む世帯と一般型誘導居住面積水準以上の共同住宅以外の住宅に住む世帯の合計をもって、誘導居住面積水準以上の世帯としている。今回の調査では誘導居住面積水準以上の世帯の割合は57.4%となっている。

誘導居住面積水準以上の世帯の割合を住宅の所有の関係別にみると、持ち家が74.4%、借家が32.0%で、持ち家と借家の差は42.4ポイントと大きくなっている。また、住宅の建て方別にみると、一戸建が71.9%、長屋建が24.9%、共同住宅が40.4%などとなっており、さらに、世帯人員別にみると、2人世帯が73.0%と最も高く、次いで3人世帯が57.5%、1人世帯が54.0%などとなっている。

<図4-3、付表4-1>

図4-3 住宅の所有の関係別誘導居住面積水準以上の世帯の割合—全国（平成25年）



誘導居住面積水準以上の世帯の割合が高いのは中京大都市圏

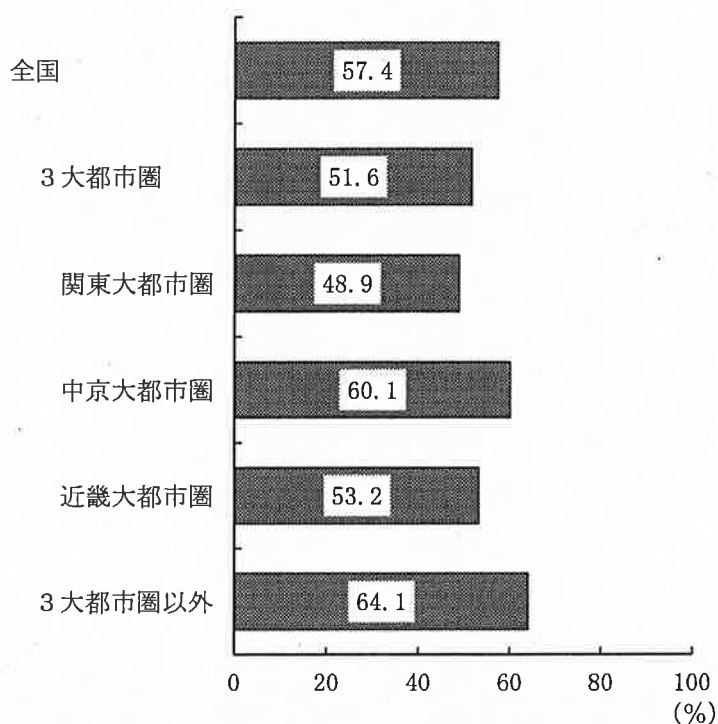
3大都市圏のうち中京大都市圏の誘導居住面積水準以上の世帯の割合は60.1%で、3大都市圏全体の51.6%に比べ、特に高い割合となっている。3大都市圏の借家世帯についてみると、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は30.5%となっており、3大都市圏以外の地域の34.2%に比べ3.7ポイント下回っている。

共同住宅についてみると、3大都市圏で誘導居住面積水準以上の世帯の割合は40.8%で、3大都市圏の住宅全体の51.6%に比べ10.8ポイント下回っており、共同住宅における居住水準の低さを示している。しかし、3大都市圏以外の地域における共同住宅の39.5%に比べ1.3ポイント上回っている。

共同住宅について各大都市圏別に誘導居住面積水準以上の世帯の割合をみると、関東大都市圏が39.6%、中京大都市圏が42.6%、近畿大都市圏が42.9%となっている。

<図4-4, 付表4-3>

図4-4 誘導居住面積水準以上の世帯の割合—全国, 3大都市圏 (平成25年)



## 第5章 高齢者のいる世帯

高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいの確保がより一層重要視されている。我が国における高齢者の“住まい方”を明らかにするため、高齢者世帯について、その住宅の状況や居住状況をみることにする。

なお、この章では、65歳以上の世帯員がいる主世帯を「高齢者のいる世帯」とし、その世帯を次の三つの型に区分する。

- ① 高齢単身世帯……………65歳以上の単身の主世帯
- ② 高齢者のいる夫婦のみの世帯……………夫婦とも又はいずれか一方が65歳以上の夫婦一組のみの主世帯
- ③ 高齢者のいるその他の世帯……………高齢者のいる世帯から上記の二つを除いた主世帯（高齢者と生計を共にするその他の世帯員で構成される主世帯）

### 1 世帯数の推移

#### 主世帯の4割が高齢者のいる世帯

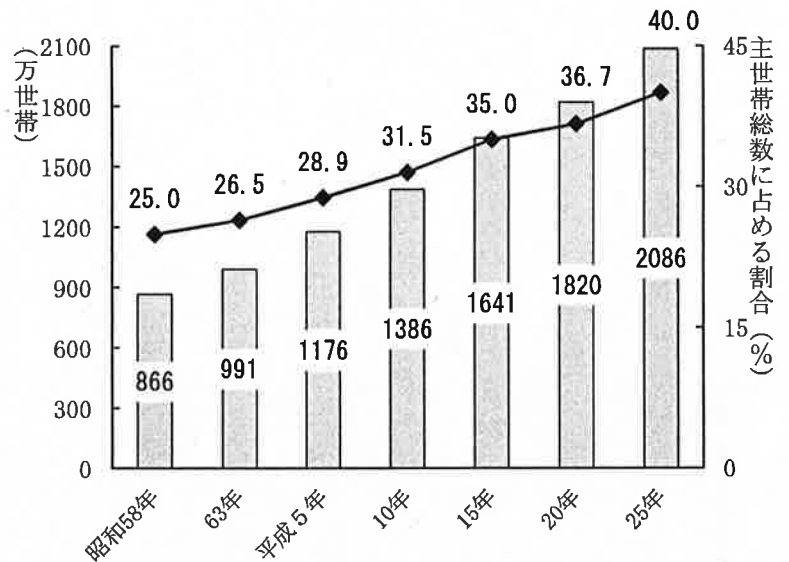
高齢者のいる世帯の推移をみると、昭和58年には866万世帯で、主世帯全体の25.0%と4分の1となっていたが、平成5年に1000万世帯を超え、平成25年には2086万世帯となり、初めて2000万世帯を超えた。主世帯全体に占める割合は4割に達しており、平成20年に比べ266万世帯（14.6%）の増加となっている。

<図5-1>

また、75歳以上の世帯員がいる主世帯は平成20年から168万世帯（18.0%）増加し、初めて1000万世帯を超え、1101万世帯となり、主世帯全体の21.1%となっている。

<付表5-1>

図5-1 高齢者のいる世帯の推移  
—全国（昭和58年～平成25年）



**高齢単身世帯数が過去最高  
高齢者のいる世帯の25%以上を占める**

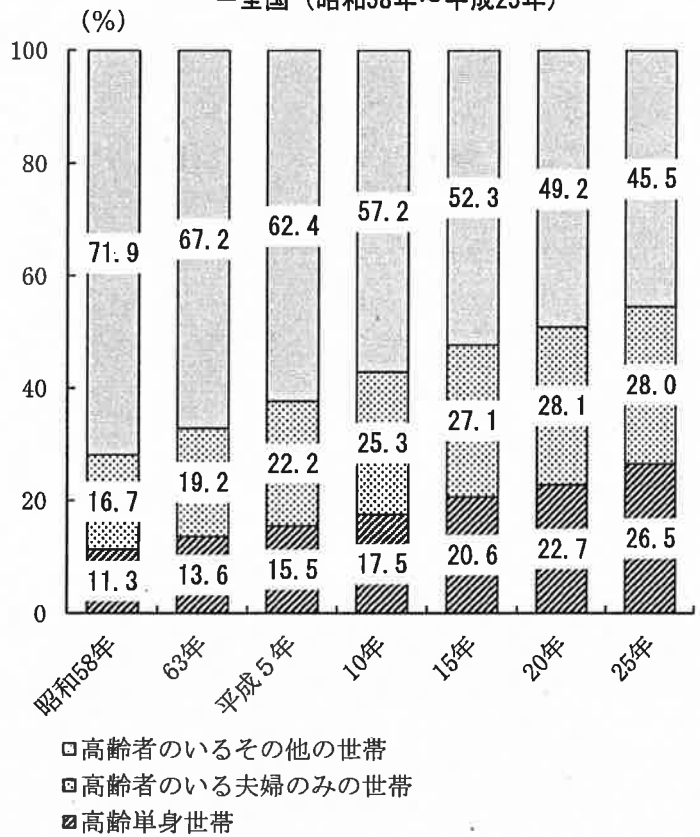
高齢者のいる世帯について、世帯の型別に平成20年からの増減率をみると、高齢単身世帯が33.5%（139万世帯）増、高齢者のいる夫婦のみの世帯が14.3%（73万世帯）増、高齢者のいるその他の世帯が6.1%（54万世帯）増となっており、高齢単身世帯の増加率が特に高くなっている。

<付表5-1>

また、高齢単身世帯数は552万世帯で、高齢者のいる世帯全体の26.5%と、過去最高となっている。高齢者のいる夫婦のみの世帯数は584万世帯で28.0%となり、これらを合わせた54.5%（1136万世帯）は平成20年の50.8%に比べ3.7ポイントの上昇となっている。高齢者のいる世帯の推移をみると、高齢単身世帯と高齢者のいる夫婦のみの世帯を合わせた割合が昭和58年から一貫して上昇している。

<図5-2, 付表5-1>

図5-2 高齢者のいる世帯の世帯の型別割合  
—全国（昭和58年～平成25年）



## 2 住宅の建て方・所有の関係

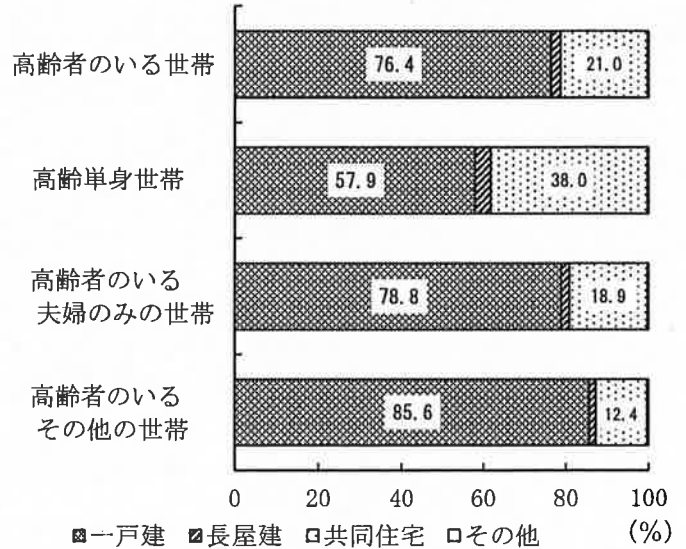
### 高齢単身世帯の4割が共同住宅に居住

高齢者のいる世帯が居住する住宅について、建て方別の割合をみると、一戸建が76.4%、長屋建が2.3%、共同住宅が21.0%などとなっている。特に一戸建の割合は主世帯全体における一戸建の割合54.9%を大きく上回っている。

また、高齢単身世帯が居住する住宅は、共同住宅が38.0%と約4割を占めており、他の高齢者のいる世帯よりも高い割合となっている。

<図5-3, 付表5-2>

図5-3 高齢者のいる世帯の世帯の型別住宅の建て方別割合—全国（平成25年）



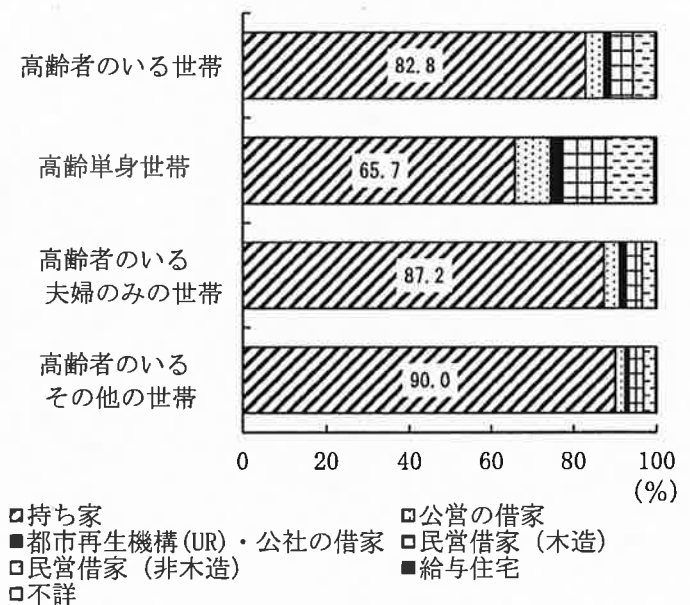
### 高齢単身世帯の3分の1以上が借家に居住

高齢者のいる世帯が居住する住宅の所有の関係別に割合をみると、持ち家が82.8%、借家が17.0%となっており、主世帯全体（それぞれ61.9%、35.4%）に比べ、持ち家の割合が高くなっている。特に、高齢者のいるその他の世帯では90.0%が持ち家に居住している。

一方、高齢単身世帯では、借家の割合が33.9%と、3分の1を超えている。

<図5-4, 付表5-3>

図5-4 高齢者のいる世帯の世帯の型別住宅の所有の関係別割合—全国（平成25年）



□持ち家  
 ■都市再生機構 (UR)・公社の借家  
 □民間借家 (非木造)  
 □不詳  
 □公営の借家  
 □民間借家 (木造)  
 ■給与住宅

### 3 居住状況

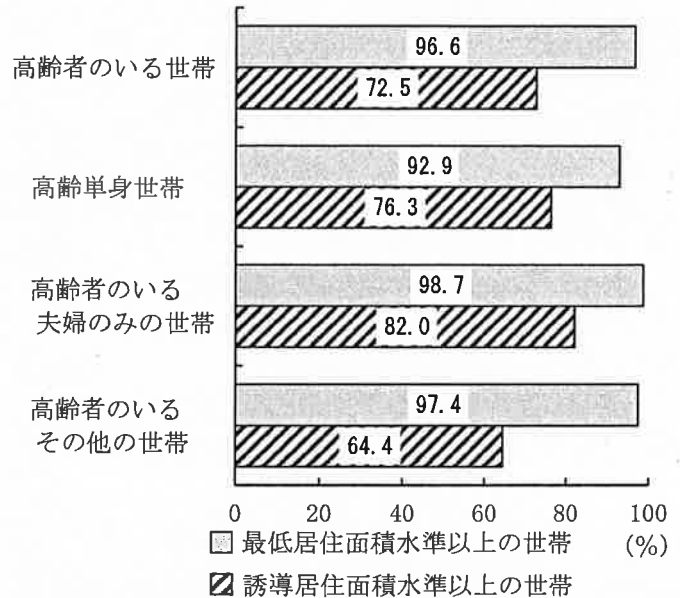
#### 高齢者のいる世帯は居住面積水準以上の割合が高い

高齢者のいる世帯について、居住面積水準以上の世帯について割合をみると、最低居住面積水準以上の世帯は96.6%、誘導居住面積水準以上の世帯は72.5%となっており、主世帯全体（それぞれ90.4%、57.4%）に比べ、共に割合が高くなっている。

これを世帯の型別にみると、高齢単身世帯では、最低居住面積水準以上が92.9%、誘導居住面積水準以上が76.3%、高齢者のいる夫婦のみの世帯が、それぞれ98.7%、82.0%、高齢者のいるその他の世帯が、それぞれ97.4%、64.4%と、高齢者のいる世帯の中で、高齢者のいる夫婦のみの世帯がいずれも高い割合になっている。

<図5-5、付表5-4>

図5-5 高齢者のいる世帯の世帯の型別居住面積水準以上の世帯割合—全国（平成25年）



#### 共同住宅に住む高齢者のいる世帯の5割がエレベーターありの住宅に居住

共同住宅に居住する高齢者のいる世帯について、共同住宅の設備状況をみると、エレベーターありの住宅に居住する世帯の割合が53.8%となっている。

これを世帯の型別にみると、高齢単身世帯が49.3%、高齢者のいる夫婦のみの世帯が60.2%、高齢者のいるその他の世帯が55.9%となっている。

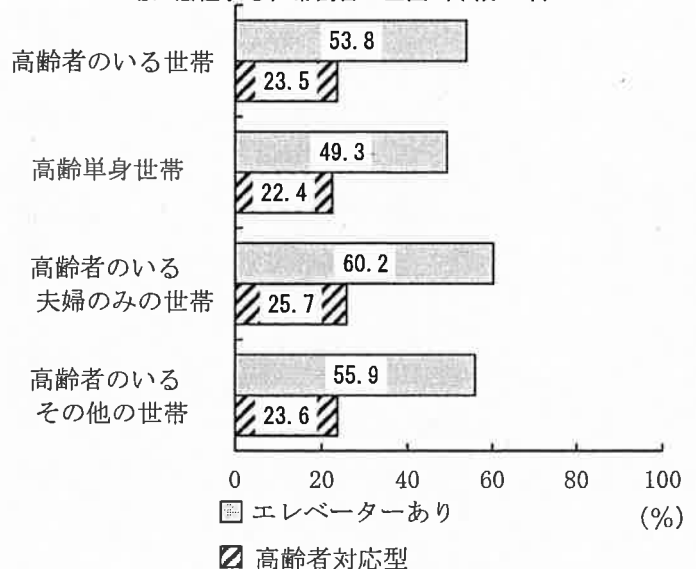
また、共同住宅に居住する高齢者のいる世帯のうち、高齢者対応型の共同住宅に居住する世帯の割合は23.5%となっている。

<図5-6、付表5-2>

(注) 高齢者対応型の共同住宅とは、その敷地に接している道路から共同住宅の各住宅の入り口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっているもので、次の三つの要件をおおむね満たしているものをいう。

- ① 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること。
- ② エレベーターの入口の幅が80cm以上あり、乗り場ボタン及びエレベーター内の操作盤が車いす利用者に配慮した設計になっていること。
- ③ 共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上あること。

図5-6 共同住宅に居住する高齢者のいる世帯の世帯の型別エレベーター付き共同住宅及び高齢者対応型共同住宅に居住する世帯割合—全国（平成25年）



#### 4 高齢者等のための設備工事

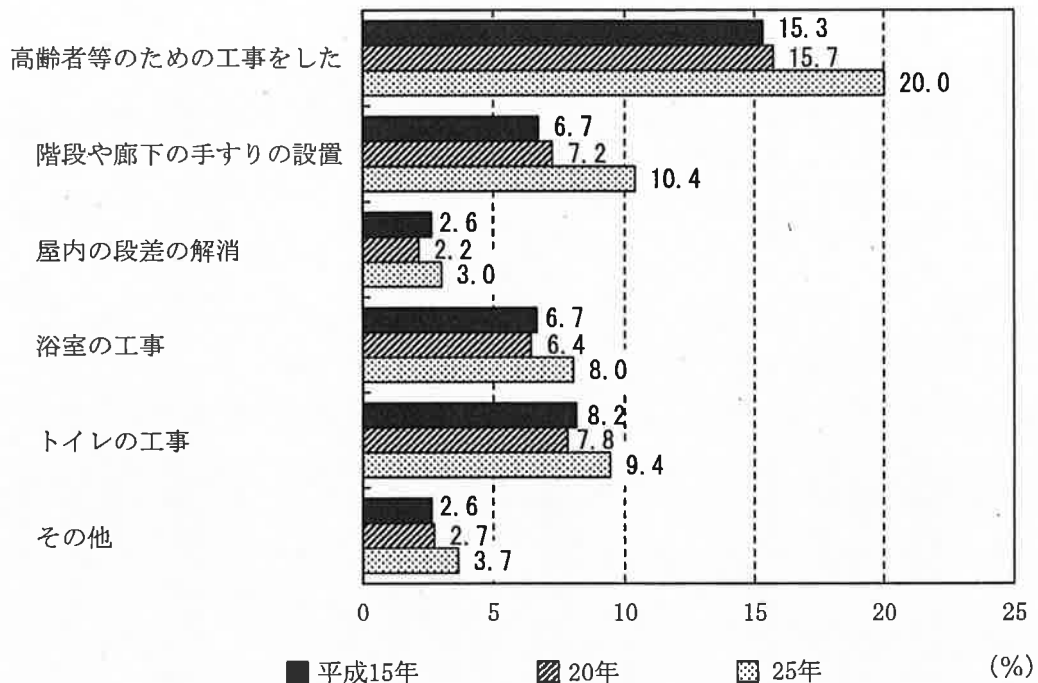
設備工事を行った高齢者のいる世帯は20%

持ち家に居住する主世帯について、平成21年1月以降に高齢者などのための設備工事（将来の備えを含む。）を行った世帯は430万世帯で、持ち家に居住する主世帯全体の13.3%となっている。このうち、高齢者のいる世帯は346万世帯（80.5%）で、高齢者のいる世帯全体の20.0%となっている。工事を行った世帯の中では、高齢者のいる世帯の割合が高くなっている。

平成21年以降に行われた高齢者などのための設備工事の内訳をみると、階段や廊下に手すりを設置する工事が10.4%、トイレの工事が9.4%、浴室の工事が8.0%、屋内の段差の解消が3.0%などとなっており、各設備工事とも平成20年に比べ、いずれも高い割合となっている。

＜図5-7、付表5-5＞

図5-7 高齢者等のための設備工事の状況別持ち家に居住する高齢者のいる世帯の割合—全国（平成15年～25年）





## 5 子の居住地

### 片道1時間未満の場所に子が居住している世帯の割合が上昇

持ち家又は借家に居住する高齢单身普通世帯（65歳以上の単身の普通世帯）について子の居住地をみると、「一緒に住んでいる」（「同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる」を含む。）が19万世帯で、高齢单身普通世帯全体の4.5%、「徒歩5分程度の場所」が35万世帯（8.4%）、「片道15分未満の場所」が54万世帯（12.9%）などとなっており、片道15分未満に子が居住している世帯の割合は、高齢单身普通世帯全体の4分の1となっている。さらに、「片道1時間未満の場所」が99万世帯（23.6%）で、片道1時間未満の場所に子が居住している世帯の割合が全体の5割となっている。

持ち家又は借家に居住する高齢者のいる夫婦のみの普通世帯（家計を主に支える者の年齢が65歳以上の普通世帯）では、「一緒に住んでいる」が26万世帯で、高齢者のいる夫婦のみの普通世帯全体の5.1%、「徒歩5分程度の場所」が49万世帯（9.6%）、「片道15分未満の場所」が79万世帯（15.6%）などとなっており、片道15分未満の場所に子が居住している世帯の割合は、高齢者のいる夫婦のみの普通世帯全体の3割を超えている。さらに、「片道1時間未満の場所」が152万世帯（30.0%）で、片道1時間未満の場所に子が居住している世帯の割合が全体の6割を超えている。

また、子がいない世帯では、高齢单身普通世帯は115万世帯（27.2%）、高齢者のいる夫婦のみの普通世帯では57万世帯（11.3%）となっており、高齢单身普通世帯で高い割合となっている。

平成20年との比較では、いずれの世帯においても片道15分未満及び片道1時間未満の場所に子が居住している世帯の割合が上昇しており、子の近居が進んでいる。

<図5-8, 付表5-6>

図5-8-1 子の居住地別持ち家又は借家に居住する  
高齢单身普通世帯の割合—全国（平成20年, 25年）

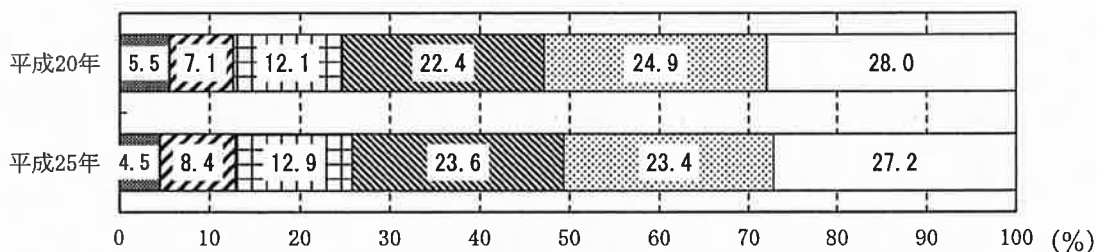


図5-8-2 子の居住地別持ち家又は借家に居住する高齢者のいる夫婦  
のみの普通世帯の割合—全国（平成20年, 25年）

