

# 令和5年(2023年) 住宅・土地統計調査への期待

浅見 泰司

(東京大学大学院工学系研究科教授)

## はじめに

住宅・土地統計調査は、5年に一度行われる居住の実態や住宅および土地の保有状況等を調べる統計法に基づく基幹統計調査である。かつての調査では、住宅数の充足が最大関心事であったが、その後、主要な関心は、居住する世帯に対して十分な広さがあるかという視点からの住戸面積と世帯人数の関係、さらに、居住面積の問題が改善してくると、世帯年収に占める家賃額、耐火性、耐震性、高齢化対応設備、省エネ性、空き家数と中心的な関心が移ってきた。この調査はこれらの社会的な関心、住宅政策上の関心に応えるべく、毎回少しずつ調査内容を変更しながら、今日に至っている。本稿では、総務省統計局webサイトの「結果の概要」を資料としつつ、いくつかの関心事に対してどのような統計をとり、どのような水準になっているのかを述べていきたい。令和5年(2023年)調査はこれらの関心について客観的な数値を示してくれると期待している。

## 住宅数と世帯数

第2次大戦直後の住宅不足は深刻だった。総住宅数/総世帯数が1以上でないと、住宅を確保できない世帯がいることになる。昭和38年(1963年)調査までは1を下回っていたが、昭和43年(1968年)調査で初めて1を上回った。以後、この比は増え続け、平成30年(2018年)調査では1.16となっている。多くの世帯は1つの住宅をもっていることから、この比が大きすぎると空き家が多くなってしまいうという問題が

発生する。令和5年(2023年)調査では頭打ちになっているかが関心事となる。

## 家賃額

家賃額が大きいと住居費負担が多いことにつながる。家賃額は本来は世帯年収との比率でとらえることが望ましいが、家賃額でみていく。昭和48年(1973年)調査の借家月額家賃は10,410円であったのが、平成30年(2018年)調査では55,675円となっている。直近の5年間では3.0%増であり、一般労働者の賃金はこれほどは増えていないことから、相対的な家賃負担はやや大きくなってきていると言える。コロナ禍を経た2023年には家賃負担がどうなるか注目される。

## 耐震性

日本は地震国であるから、住宅の耐震性を確保することは重要である。平成30年(2018年)調査によれば、耐震診断が行われた持ち家のうちで、1980年以前に建てられた住宅では耐震性が確保されていたのは50.9%、1981年以降に建てられた住宅では95.6%であった。1981年は耐震基準がより厳しくなった年である。1980年以前の旧耐震基準の住宅では半分程度で耐震性が不足しているということを意味している。耐震性不足の住宅は耐震補強するなど何らかの対応をすることが望ましい。2014年以降に耐震改修工事をした持ち家は59.5万戸で、戸建てに比べて共同住宅では少ない。共同住宅の場合には合意形成のハードルもあるが、耐震性を高めることは今後も引き続き促進していく必要がある。

2023年に住宅の耐震性がどの程度改善しているかが注目される。

### 高齢者対応設備

日本における高齢化は現在も進行中である。住まいも高齢者が居住するのに適した居住環境を整備していかねばならない。住宅・土地統計調査では、2か所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかを満たすと一定のバリアフリー化住宅、さらに廊下などが車いすで通行可能な幅であるのいずれも満たすと高度のバリアフリー化住宅とみなす。高齢者のいる世帯について、一定のバリアフリー化率は平成25年（2013年）調査で41.2%であったが、平成30年（2018年）調査で42.4%、高度のバリアフリー化率は平成25年（2013年）調査で8.5%であったが、平成30年（2018年）調査で8.8%となっている。今後の高齢化を考えれば、これらの比率がより高まることが期待される。

### 省エネ性

近年、カーボンニュートラルの達成が国策となり、住宅の省エネ性を高めることも住宅政策上の大きな課題となっている。平成30年（2018年）調査では、住宅の省エネ性については3項目で調査している。すなわち、太陽熱を利用した温水機器等の有無、太陽光を利用した発電機器の有無、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の有無である。太陽熱を利用した温水機器等は3.5%、太陽光を利用した発電機器は4.1%の住宅にあり、まだ普及率はそれほど高くはない。二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓については、すべての窓にあるのが14.7%、一部の窓にあるのが14.2%と温水機器等や発電機器に比べてだいぶ普及してきている。二重以上のサッシ又は複層ガラスは断熱性を高め、結露を防ぐので、居住性も大きく向上する。2023年にどの程度増えているかが注目される。

### 空き家

空き家は居住世帯のない住宅である。その空き家が過大に増えていることが住宅政策上大きな問題になっている。空き家は、別荘などの二次的住宅、賃貸用空き家、売却用空き家、その他空き家の4つに大別される。賃貸用空き家、売却用空き家はそれがないと、住宅市場が成立せず、転居もままならないから、社会的に必要である。二次的住宅も複数の住宅を欲する人々はあるためにその需要に応えるために必要である。ただ、その他空き家は、利用予定がない住宅なので、これが多いと無駄が生じてしまう。利用予定がない空き家の中には、必ずしも所有者の管理意欲が高くないものも存在し、その存在は地域の不動産価値を下げかねない。よって、その他空き家の発生を抑制することが住宅市場の重要な目標になっている。平成30年（2018年）調査では、その他空き家は348.7万戸あった。この増加をどれだけ抑えることができているか、注目される。

### 現住居の敷地以外で世帯が所有している土地

住宅・土地統計調査では、世帯が所有する土地についても調査されている。平成30年（2018年）調査では、現住居の敷地以外の土地を所有しているのは705.4万世帯で、普通世帯の13.1%になる。この中で、宅地などの所有については、相続・贈与で取得したケースが60.8%と最も高い。宅地などのうち、住宅用地・事業用地に限った場合に建物の敷地利用が68.3%、駐車場など建物以外の利用が15.9%、空き地が15.9%となっている。空き地の場合には今後の管理が心配なものもあると思われ、この割合が今後どうなるかも注目される。

### <参考文献>

総務省統計局 web:

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>  
(2023年1月9日閲覧)