

「県内の住宅の状況について」

— 「平成30年住宅・土地統計調査」より —

2020年6月26日

 (株)しがぎん経済文化センター
 産業・市場調査部：志賀

- ・2018年の県内の総住宅数は626,000戸で、5年前の602,500戸から23,500戸の増加となり（増加率+3.9%）、世帯数の増加とともに増加傾向が続いている。
- ・総住宅数（626,000戸）のうち居住世帯のある住宅は543,000戸で、それを建て方別でみると、「一戸建」が366,100戸（構成比67%）、「共同住宅」が164,300戸（同30%）、「長屋建」が12,100戸（同2%）、「その他」が600戸（同0.1%）となっている。
- ・総住宅数（626,000戸）の内訳をみると、居住世帯のある住宅は543,000戸で、居住世帯のない住宅であるいわゆる「空き家」は83,000戸となっている。これは広義の空き家で、総住宅数に占める割合である「空き家率」は13%となり、またその中の「その他の住宅」が狭義の空き家で38,300戸となっている。広義の「空き家」は5年間で2,000戸の増加となり、20年間でも27,400戸の増加となっている。
- ・「空き家率」（広義の空き家）を都道府県別で比較すると、滋賀県（13.0%）は全国平均（13.6%）を下回り低い方から11番目となり、近隣府県では「京都府」（12.8%）に次いで低い。空き家率の都道府県データからその変動要因を分析すると、「人口増減率」や「高齢化率」「高齢単身世帯率」との間で一定の相関関係がみられる。
- ・次に、狭義の空き家の腐朽・破損の有無をみると、「あり」は9,400戸（同25%）、「なし」は28,900戸（同75%）となり、3/4はそのまま比較的簡易なリフォームで居住が可能な住宅とみられる。
- ・狭義の空き家を県内市別にみると、最も多いのは「大津市」の8,160戸で、県全体の約2割（21%）を占めている。以下、「彦根市」（3,810戸、同10%）、「長浜市」（3,620戸、同9.5%）、「東近江市」（3,420戸、同8.9%）と続いている。
- ・居住世帯のある住宅（543,000戸）の建築時期をみると、1981年6月の建築基準法の改正前に建築された、新耐震基準を満たしていない住宅は全体の約2割（22%）を占めている。
- ・県内の一戸建の構造をみると、「防火木造」が増加している。一方、太陽光発電機器などの省エネ設備の装備率は5年前をピークに伸び悩んでいる。
- ・県内の共同住宅（164,300戸）を階数別にみると、1階から3階建の低層の住宅は78,900戸で全体の約半分（48%）、4階から7階建の中層の住宅は48,300戸で約3割（同29%）、8階以上の高層の住宅は37,200戸で約2割強（23%）を占めている。
- ・高齢者世帯の住宅をみると、単身世帯は「共同住宅」に多く住み、夫婦世帯は「一戸建」に住む人が多いことがわかる。
- ・以上をまとめると、県内の総住宅数は増加傾向が続いているものの空き家が増えている。しかし、県南部地域の市では8割強でそのまま比較的簡易なリフォームで居住が可能とみられ、中古住宅の販売やリフォーム需要の拡大が望まれる。また、リフォームの際の省エネ設備の装備率アップにも期待したい。さらに、高齢者住宅ではバリアフリー関連の需要拡大や新たなビジネスチャンスの発掘など、今後の動向が注目される。

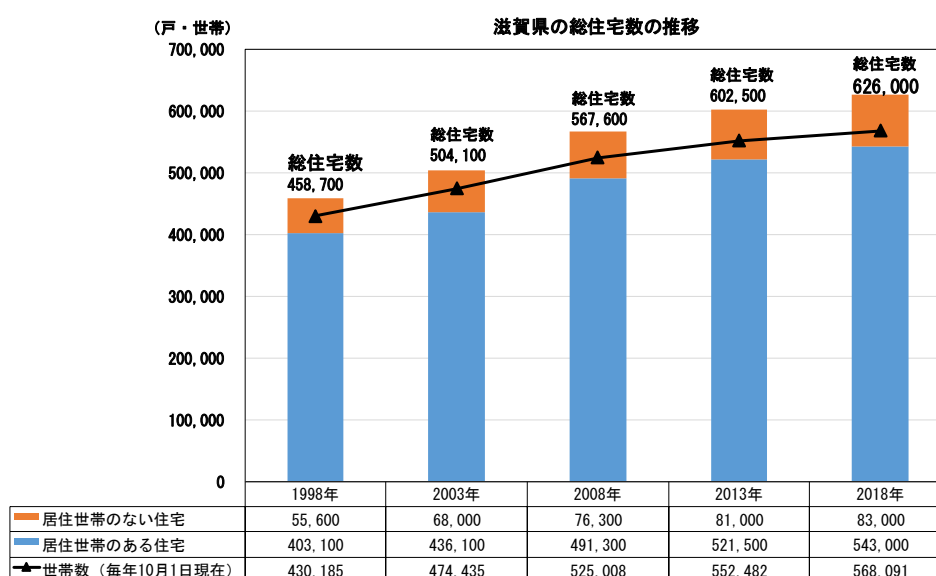
1. 県内の住宅の実態

(1) 「平成 30 年住宅・土地統計調査」について：住宅及び世帯に関する抽出調査で 15 回目

- 住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、住環境などに関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。調査は昭和 23 年以来 5 年ごとに行われており、平成 30 (2018) 年調査はその 15 回目に当たる。
- この調査では、住宅の建築時期、所有関係、居室の広さ、家賃、家計を主に支える者の年齢、従業上の地位、世帯の年間収入など、住宅及び世帯に関する基本的な項目について、全国、都道府県、市区町村などの別に集計するものである。
- 調査の時期は平成 30 (2018) 年 10 月 1 日午前零時現在で、調査は、すべての住宅を対象とする全数調査ではなく、一定の割合で無作為抽出して調べ、全体を推計したものであるため、全国集計では高い精度が得られるが、都道府県単位ではある程度の誤差が見込まれ、市区町村単位ではさらに精度は低くなるので、この点に留意する必要がある。
- この調査での「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたものをいう。因みに、アパートやワンルームマンションの 1 室も 1 戸とみなされる。なお、いわゆる「廃屋」については、この調査では住宅としていない。

(2) 滋賀県の住宅数について：総住宅数は 626,000 戸で、5 年前に比べ約 4 % の増加

- 2018 年の県内の総住宅数は 626,000 戸で、5 年前の 602,500 戸から 23,500 戸の増加となり（増加率+3.9%）、世帯数の増加（同+2.8%）とともに増加傾向が続いている。

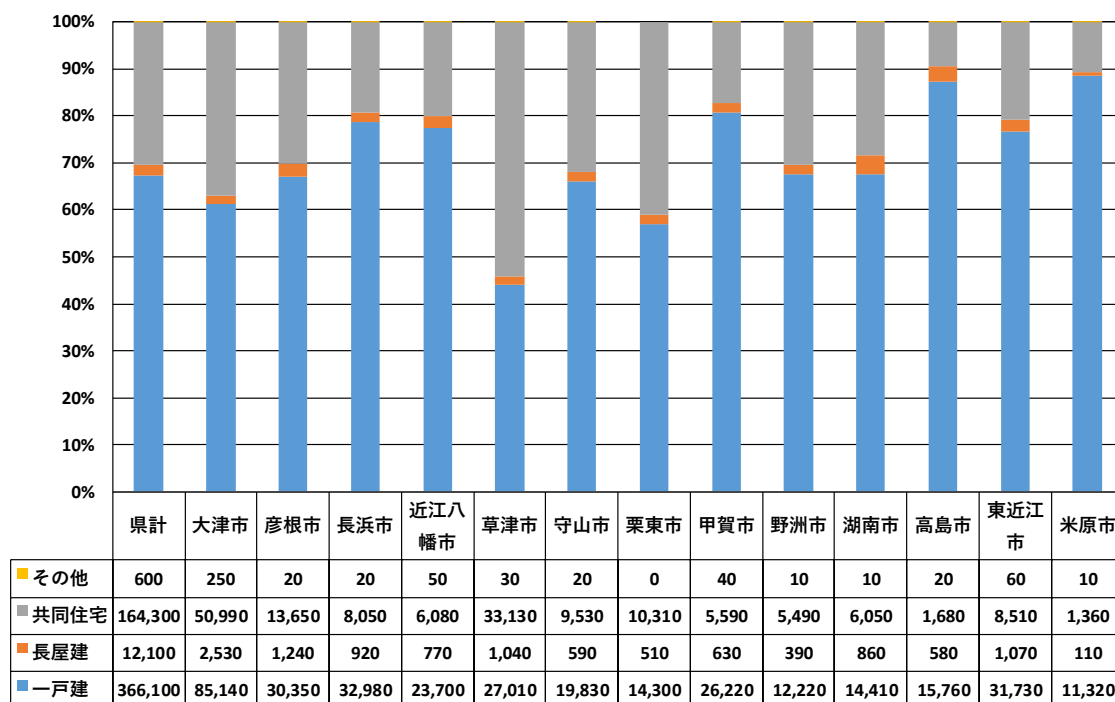


(出所) 国土交通省「住宅・土地統計調査」、滋賀県統計課「滋賀県推計人口年報」

(3) 建て方別の住宅数について：「一戸建」が最も多く、約7割を占める

- ・総住宅数（626,000戸）のうち居住世帯のある住宅は543,000戸で、それを建て方別で見ると、「一戸建」が366,100戸（構成比67%）、「共同住宅」が164,300戸（同30%）、「長屋建」が12,100戸（同2%）、「その他」が600戸（同0.1%）となっている。
- ・県内の市別にこの構成比をみると、「一戸建」の割合が高いのは「米原市」（同88%）と「高島市」（同87%）で、ともに約9割を占めている。一方、「共同住宅」の割合が最も高いのは「草津市」（同54%）で、次いで「栗東市」（同41%）、「大津市」（同37%）などとなっている。

県計および市別の建て方別住宅数



- ・なお、建て方の区分は下表のとおり。

住宅の建て方

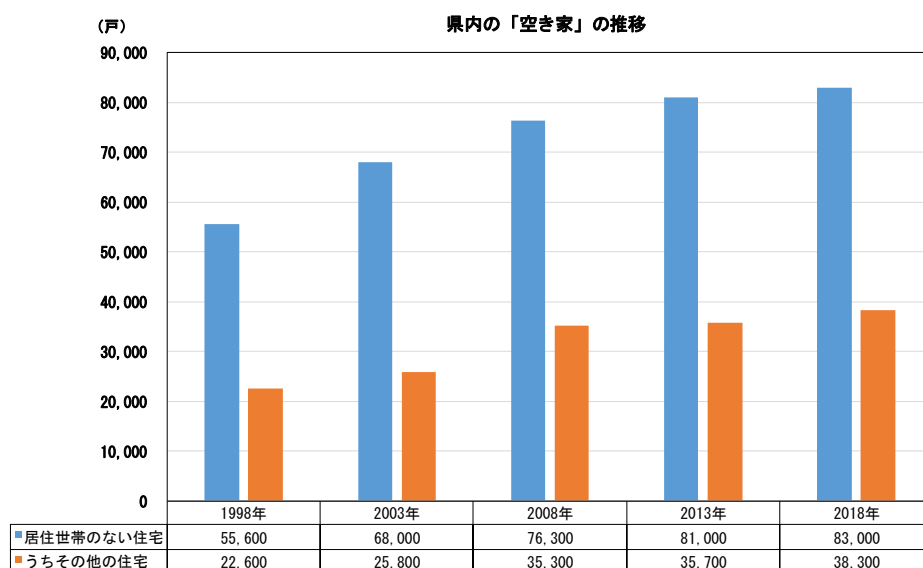
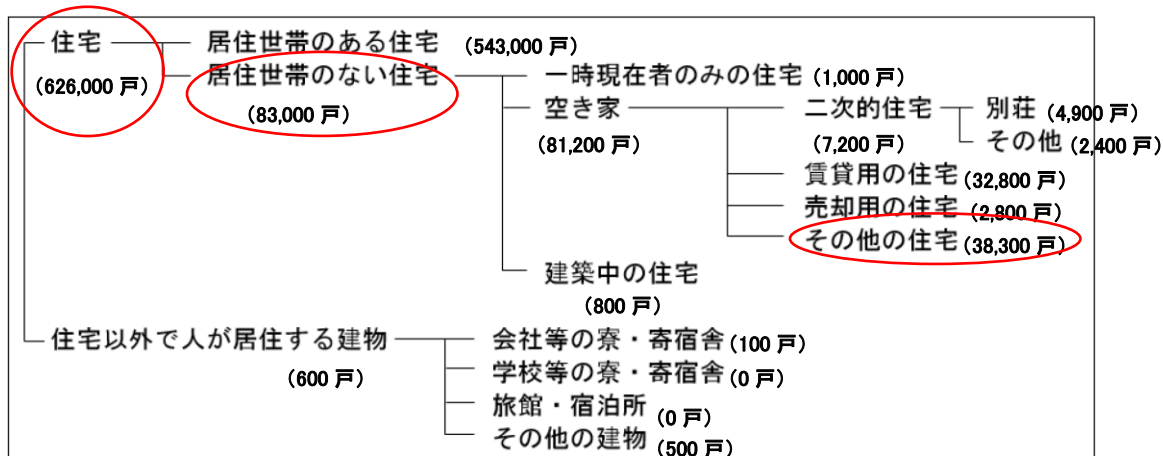
住宅の建て方を次のとおり区分した。

区分	内容
一戸建	一つの建物が1住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住を重ねて建てたもの 1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。
その他	上記のどれにも当てはまらないもの 例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合

(4) 空き家の状況について：空き家は5年間で2,000戸増加し、「空き家率」は13%

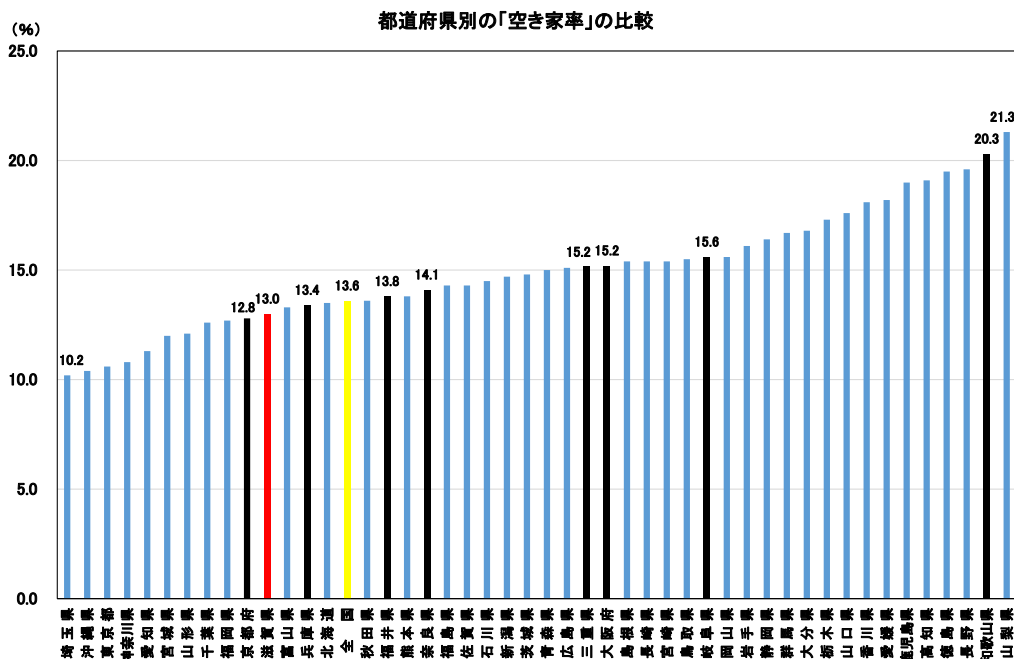
- ・総住宅数（626,000戸）の内訳をみると、居住世帯のある住宅は543,000戸で、居住世帯のない住宅であるいわゆる「空き家」は83,000戸となっている。これは広義の空き家で、総住宅数に占める割合である「空き家率」は13%となり、またその中の「その他の住宅」が狭義の空き家で38,300戸となっている。
- ・広義の「空き家」は5年間で2,000戸の増加となり、20年間でも27,400戸の増加となっている。
- ・また、狭義の「空き家」は5年間で2,600戸の増加となり、広義の空き家を上回る増加となっている。なお、20年間では15,700戸の増加であることを勘案すると、最近5年間の増加が著しいといえる。

住宅区分と滋賀県の住宅数(2018年)

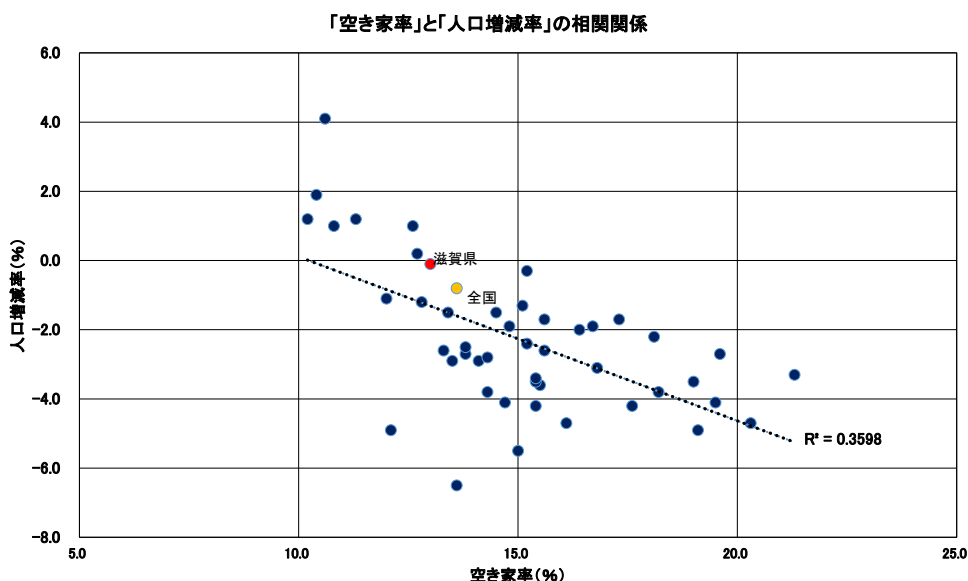


(出所) 国土交通省「住宅・土地統計調査」

- ・ 広義の空き家数が総住宅数に占める割合である、いわゆる「空き家率」を都道府県別で比較すると、滋賀県（13.0%）は全国平均（13.6%）を下回り低い方から11番目となり、近隣府県（下のグラフの黒色の府県）では「京都府」（12.8%）に次いで低い。最も高い「山梨県」（21.3%）と最も低い「埼玉県」（10.2%）とでは、倍以上の開きがある。

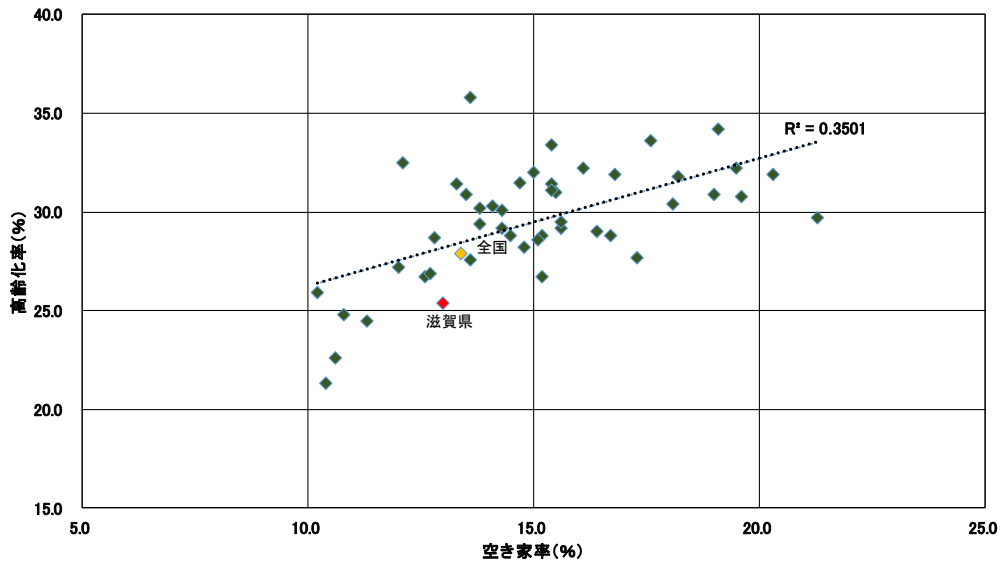


- ・ 空き家率の都道府県データからその変動要因を分析すると、「人口増減率」や「高齢化率」「高齢単身世帯率」との間で一定の相関関係がみられる。なお、グラフ中の相関係数 (R^2) は1に近ければ相関関係が強く、ゼロに近ければ相関関係はないことを意味する。



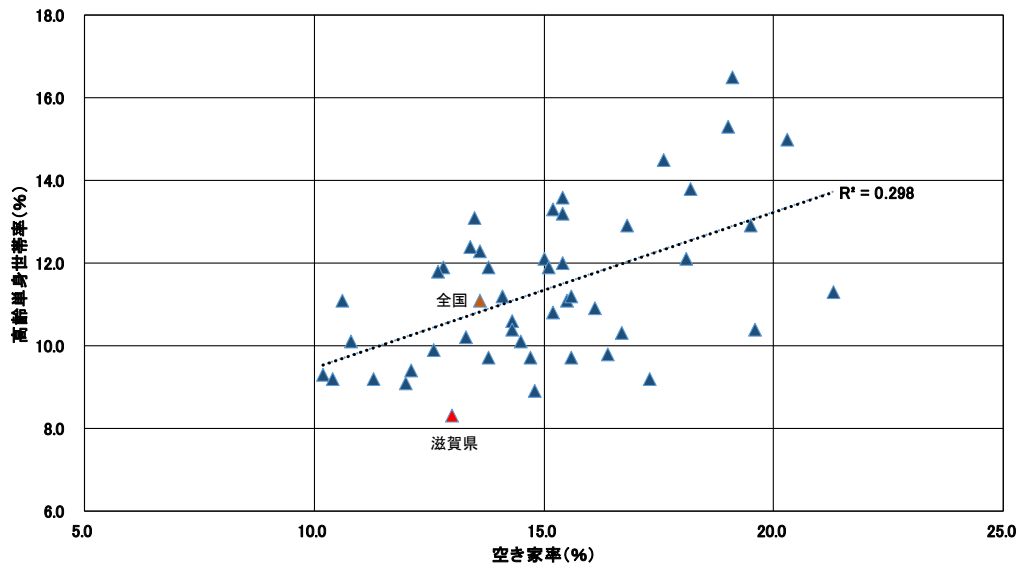
(注)「人口増減率」は、日本人に外国人を加えた人口総数で、2014年から19年までの5年間の増減率(%)。
 (出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

「空き家率」と「高齢化率」の相関関係



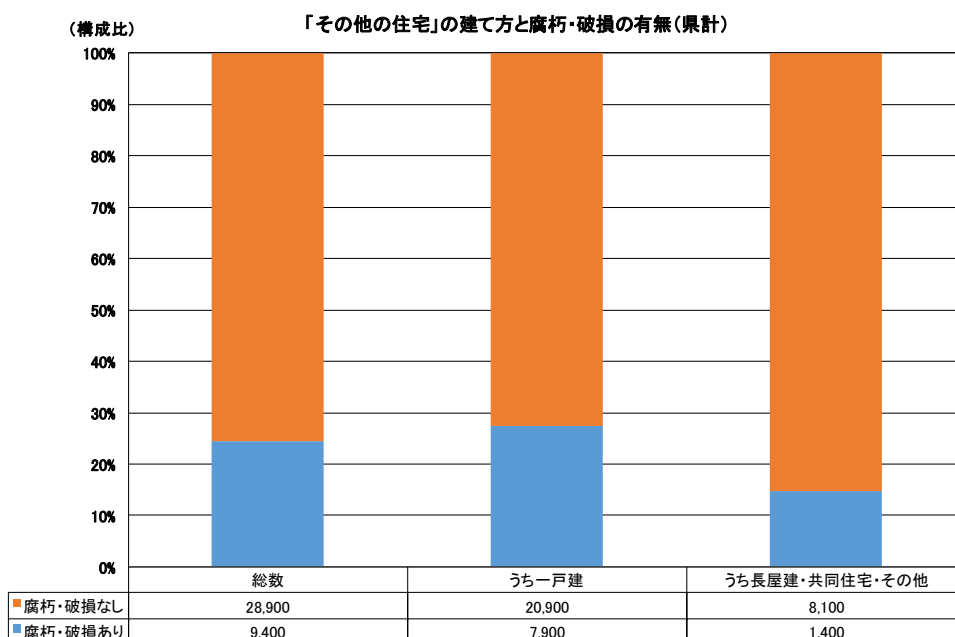
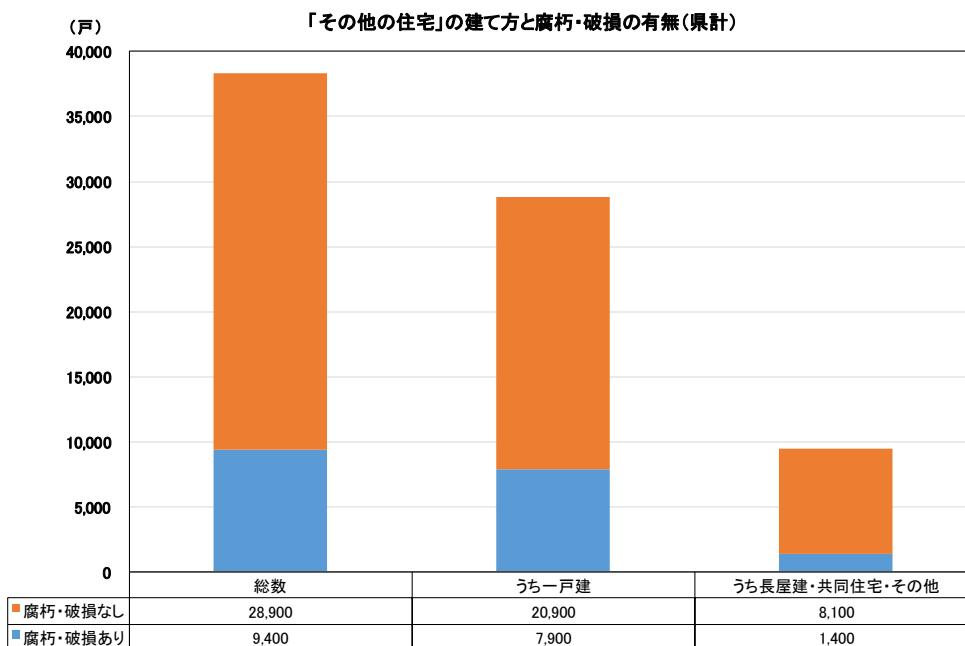
(注)「高齢化率」は、65歳以上の人口構成比(%)。
 (出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(2019年1月())

「空き家率」と「高齢単身世帯率」の相関関係

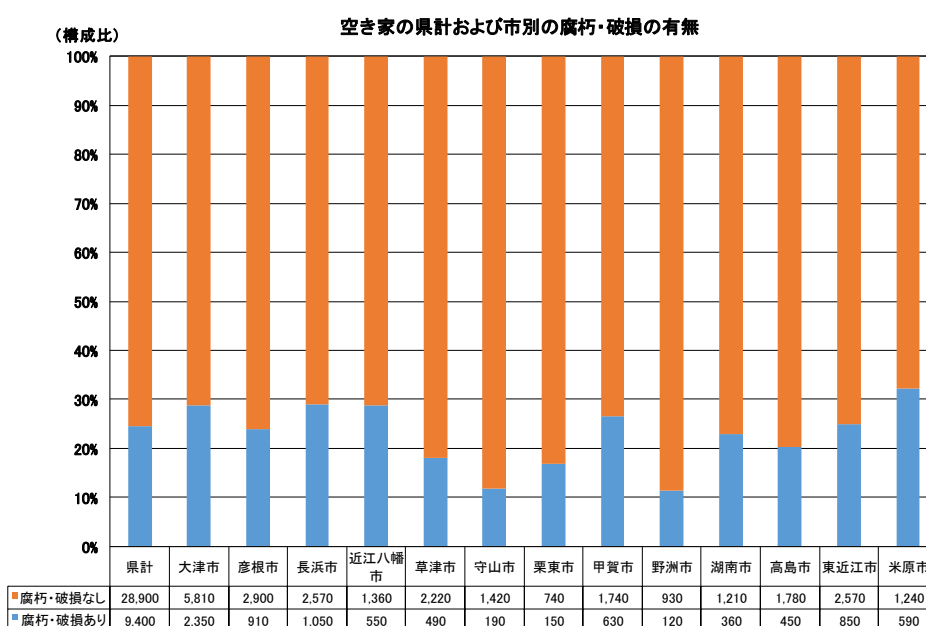
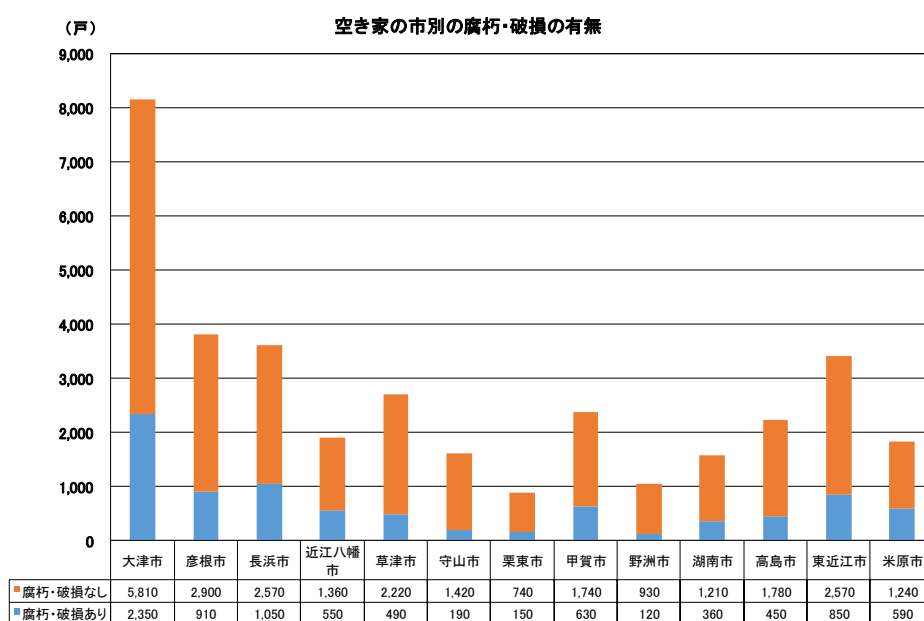


(注)「高齢単身世帯率」は、65歳以上の高齢単身世帯の一般世帯数に占める割合(%)。
 (出所)総務省統計局「国勢調査」(2015年)

- ・狭義の「空き家」(38,300戸)の建て方をみると、「一戸建」は28,800戸(構成比75%)を占め、「長屋建・共同住宅・その他」は9,500戸(同25%)となっている。
- ・次に、腐朽・破損の有無をみると、「あり」は9,400戸(同25%)、「なし」は28,900戸(同75%)となり、3/4はそのまま比較的簡易なリフォームで居住が可能な住宅とみられる。
- ・建て方と腐朽・破損の有無をあわせてみると、「一戸建」で「腐朽・破損のなし」の住宅が20,900戸(同55%)となり、約半分強を占めている。

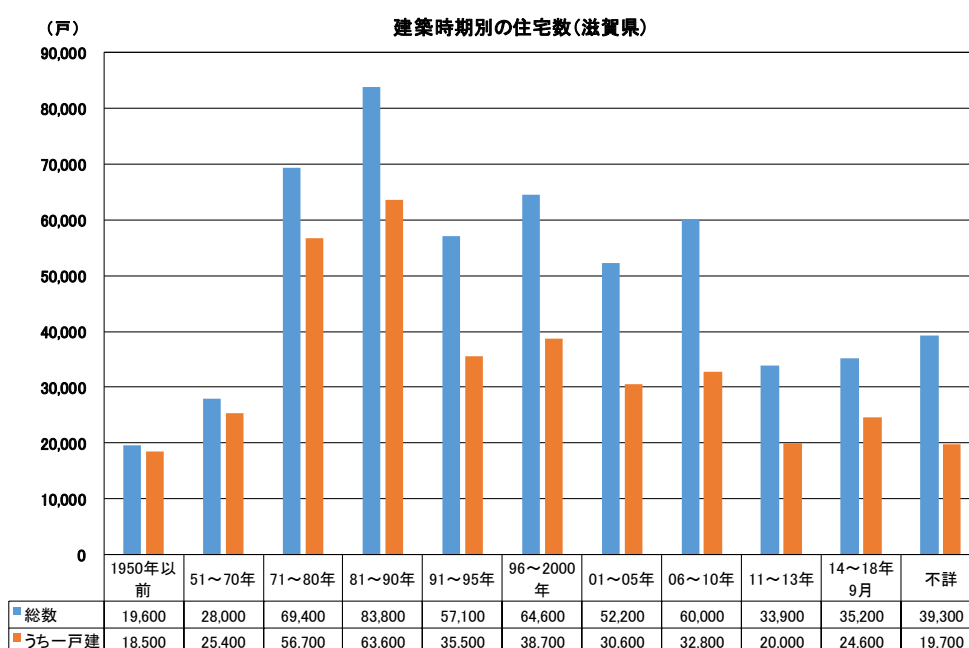


- ・次に、県内市別に狭義の「空き家」の状況をみると、最も多いのは「大津市」の8,160戸で、県全体の約2割（21%）を占めている。以下、「彦根市」（3,810戸、同10%）、「長浜市」（3,620戸、同9.5%）、「東近江市」（3,420戸、同8.9%）と続いている。
- ・しかし、これを「腐朽・破損の有無」でみると、「あり」の割合が高いのは「米原市」（同32%）、「長浜市」（同29.0%）、「大津市」（同28.8%）、「近江八幡市」（同28.8%）などで、市の人口が減少ないし伸び悩んでいる市があげられる。逆に、「なし」の割合が高いのは「野洲市」（同89%）、「守山市」（同88%）、「栗東市」（同83%）、「草津市」（同82%）などで、人口増加率の高い市となっている。これらの市では簡単なリフォームによって居住可能な空き家が多いとみられるため、今後、中古住宅の販売やリフォームの需要の拡大が期待できよう。



(5) 建築の時期について：新耐震基準を満たしていない住宅が約2割

- ・ 県内の居住世帯のある住宅（543,000戸）の建築時期をみると、最も多いのは「81～90年」の83,800戸、次いで「71～80年」の69,400戸となり、この20年間で153,200戸、全体の約3割弱（28%）を占めている。
- ・ 1981年6月1日に建築基準法が改正され、新耐震基準が定められた。この改正前に建築された新耐震基準を満たしていない住宅が全体の約2割（22%）を占めている。
- ・ また、居住世帯のある住宅（543,000戸）の約7割（67%）を占める「一戸建」（366,100戸）の建築時期をみると、これも「81～90年」が63,600戸、次いで「71～80年」が56,700戸となり、この20年間で120,300戸、全体の約3割強（33%）を占めている。



(6) 一戸建住宅について：「防火木造」が増加、一方、省エネ設備の装備率は伸び悩み

- ・ 同調査では、建物の構造を下表の5つの区分に分けて集計している。

建物の構造

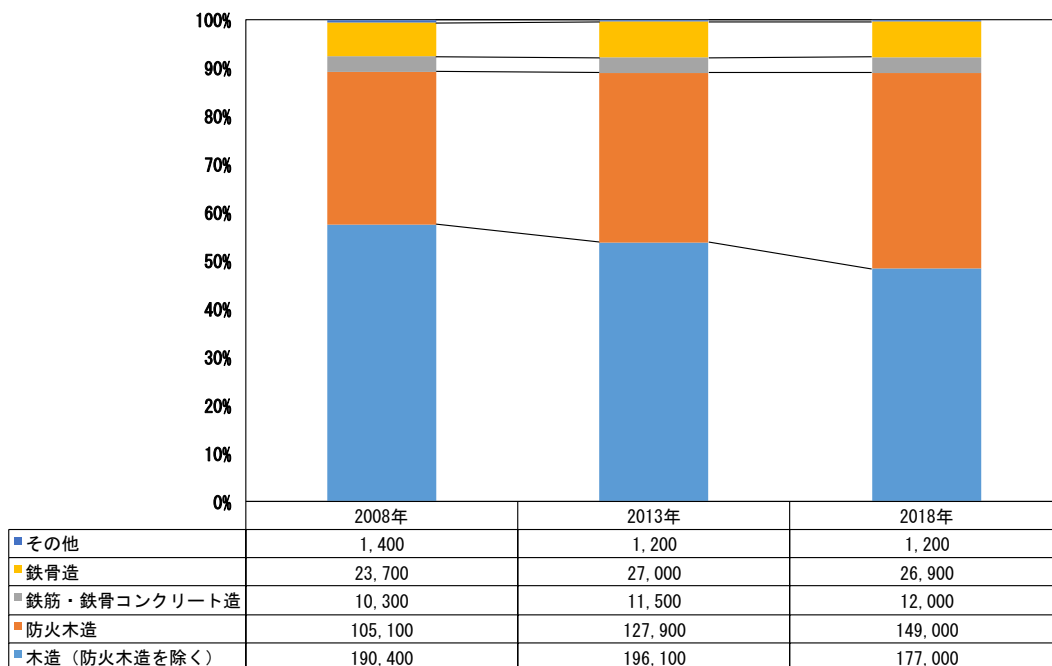
建物の構造を次のとおり区分した。

なお、二つ以上の構造から成る場合は、床面積の広い方の構造によった。

区分	内容	
木造	木造（防火木造を除く）	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のものただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
	防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの
非木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの
	鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの
	その他	上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの

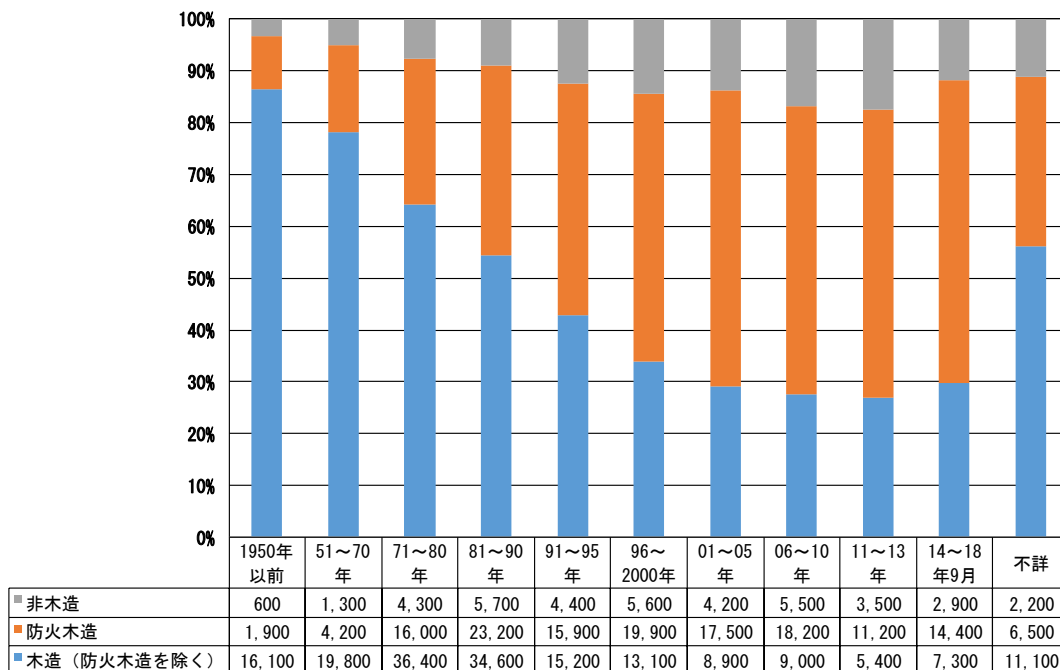
- ・ 県内の「一戸建」(366,100戸)の構造を5区分で見ると、約半分(48%)を占める「木造(防火木造を除く)」は減少している(190,400戸→196,100戸→177,000戸、構成比：58%→54%→48%)のに対し、「防火木造」が増加傾向(105,100戸→127,900戸→149,000戸、構成比：32%→35%→41%)にある。

県内の構造別住宅数(一戸建)

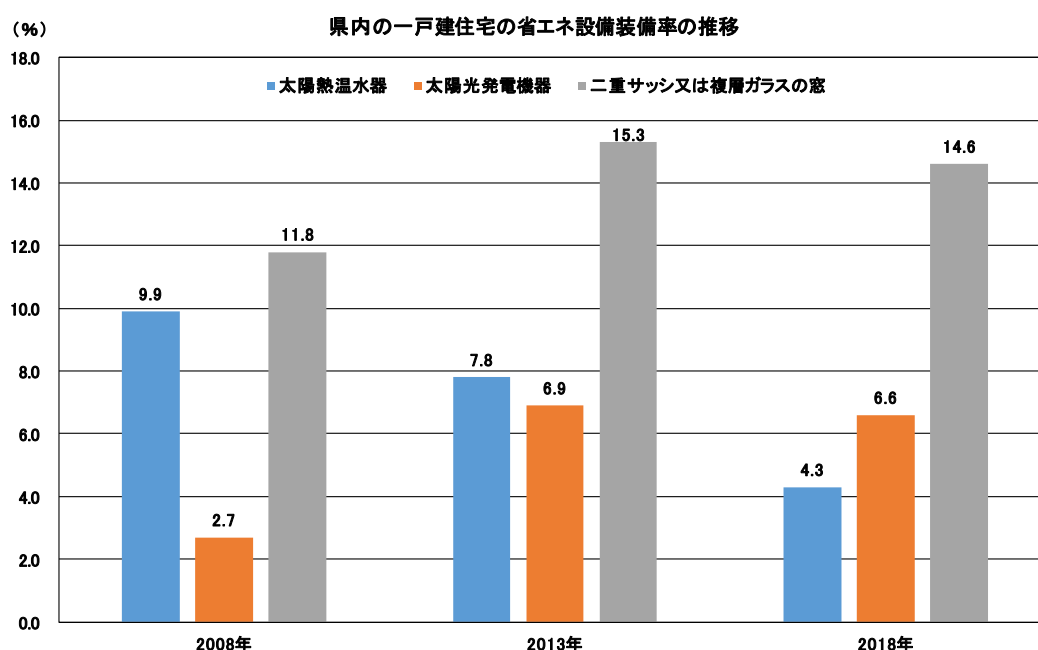


- ・ 次に、建築時期別にみると、「木造(防火木造を除く)」は建築時期が新しくなればなるほど減少し、「防火木造」は逆に増加している。

県内の一戸建の建築時期別・構造別



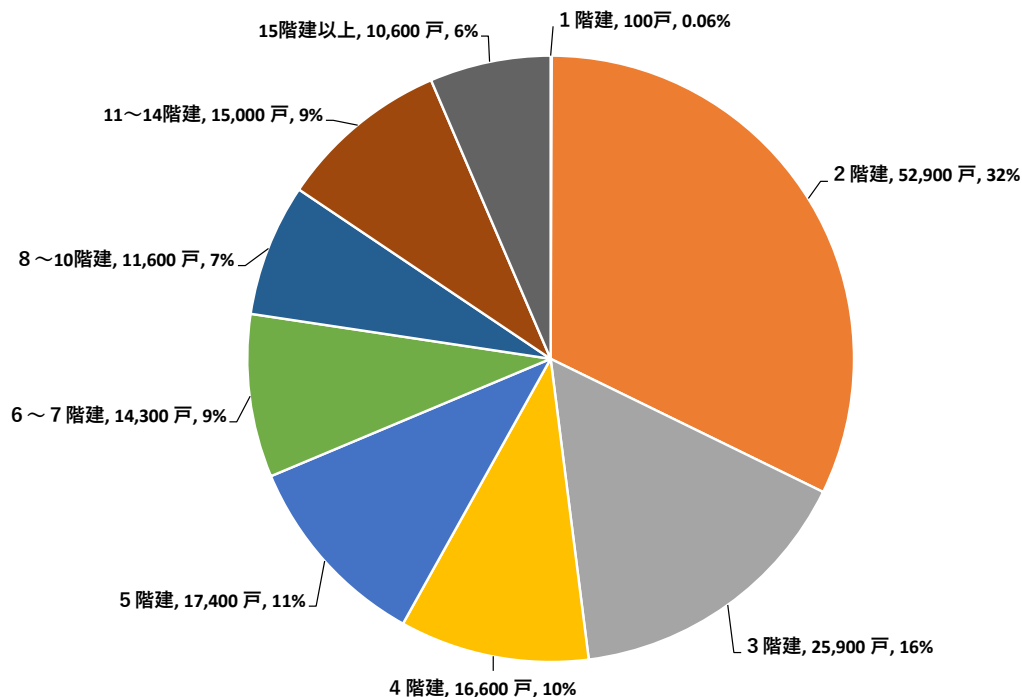
- また、一戸建の省エネ設備装備率の推移をみると、「太陽熱温水器」は減少傾向にあるのに対し（9.9%→7.8%→4.3%）、「太陽光発電機器」は一時、増加したものの最近伸び悩んでいる（2.7%→6.9%→6.6%）。これは、2012年から始まった住宅用太陽光発電の固定価格買取制度（FIT制度）により、新築住宅に加え、既存の一戸建での設置も進んだためとみられるが、最近買取価格の低下（42円→24円～26円）に伴い新築が主体となっているためと考えられる。また、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」も同様の動きとなっている（11.8%→15.3%→14.6%）。これは、リーマン・ショック後の景気対策として2010年度に創設された住宅エコポイント制度を活用した内窓リフォームが断熱効果に加え、結露防止、防音効果などから広まり、設置が増えたためとみられる。



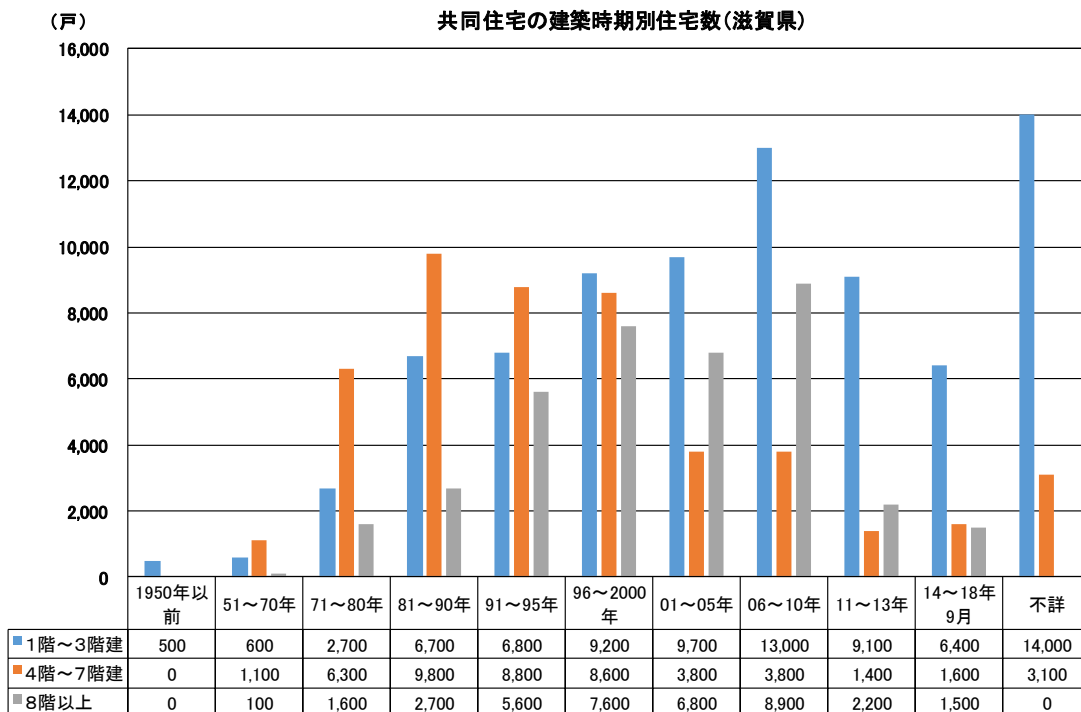
(7) 共同住宅について：1階から3階建の低層が約半分

- 県内の共同住宅164,300戸を階数別にみると、1階から3階建の低層の住宅は78,900戸で全体の約半分（48%）、4階から7階建の中層の住宅は48,300戸で約3割（同29%）、8階以上の高層の住宅は37,200戸で約2割強（23%）を占めている。
- 次に、これを建築時期別にみると（不詳を除く）、1階から3階建の低層の住宅は「06～10年」の13,000戸が最も多く、次いで「01～05年」の9,700戸となっている。4階から7階建の中層の住宅は「81～90年」の9,800戸が最も多く、「91～95年」（8,800戸）、「96～2000年」（8,600戸）と続いている。これは、89（平成元）年に龍谷大学の瀬田キャンパスが津市に、94（平成6）年に立命館大学のびわこ・くさつキャンパス（BKC）が草津市に開設され、学生向けのアパートやワンルームマンションが周辺に多数、建設されたためとみられる。また、8階以上の高層の住宅は「06～10年」の8,900戸が最も多く、次いで「96～2000年」の7,600戸となっている。しかし、11年以降は低調に推移している。

県内の共同住宅の階数別割合

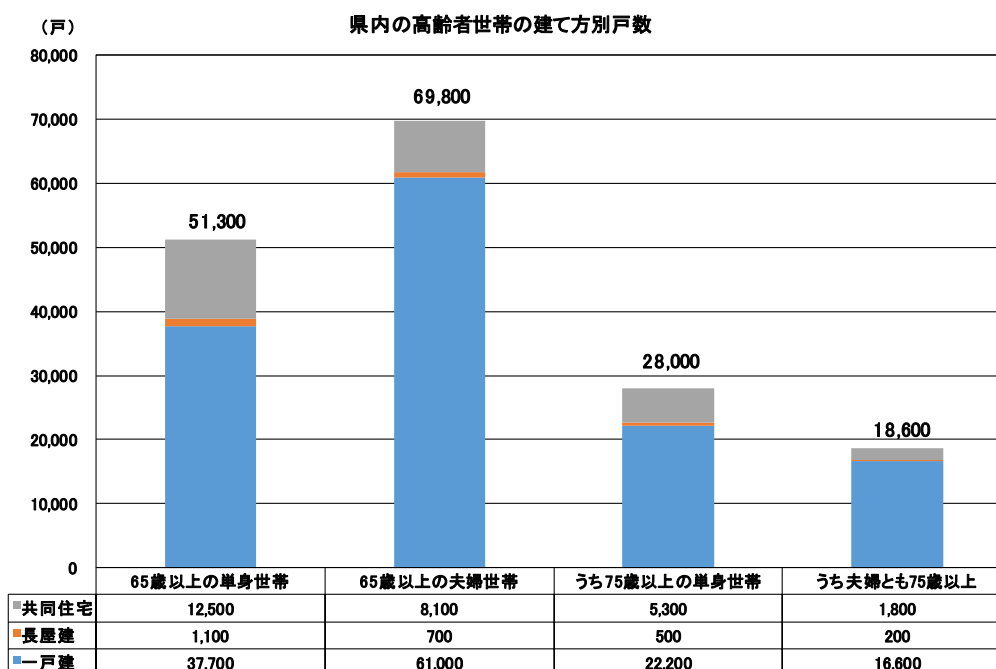


共同住宅の建築時期別住宅数(滋賀県)



(8) 高齢者世帯の住宅について：単身世帯は共同住宅、夫婦世帯は一戸建に住む人が多い

- ・ 県内の高齢者世帯の住宅を建て方別にみると、「65歳以上の単身世帯」(51,300戸)は「一戸建」に7割強(37,700戸、73%)、「共同住宅」に2割強(12,500戸、24%)が住んでいる。その中で「75歳以上の単身世帯」(28,000戸)は「一戸建」に約8割(22,200戸、79%)、「共同住宅」に約2割(5,300戸、19%)が住んでいる。
- ・ 次に、夫婦世帯をみると、「65歳以上」(69,800戸)のうちの約9割(61,000戸、87%)、その中の「75歳以上」(18,600戸)のうちの約9割(16,600戸、89%)も「一戸建」に住んでいる。
- ・ したがって、高齢者の単身世帯は「共同住宅」に多く住み、夫婦世帯は「一戸建」に住む人が多いことがわかる。



2. まとめ

- ・ 県内の総住宅数は世帯数の伸びとともに増加傾向が続いている。しかしその中で空き家が増え、最近の5年間では2,000戸の増加となっている。ただ、狭義の空き家の腐朽・破損の有無をみると、県南部地域の市では8割強でそのまま比較的簡易なリフォームで居住が可能とみられ、今後、中古住宅の販売やリフォーム需要の拡大が期待できよう。一方、太陽光発電機器などの省エネ設備の装備率は5年前をピークに伸び悩んでいる。リフォームの際の省エネ設備の装備率アップにも期待したい。また、高齢者の単身世帯は共同住宅、夫婦世帯は一戸建に住む人が多いが、バリアフリー関連の需要拡大や新たなビジネスチャンスの発掘など、住宅関連業界の今後の動向が注目される。

以上