

令和2年第1, 2回計画評価部会
配布資料

第1回 すまい審議会	
参考資料 No.	提出年月日
1	R3.1.27

住宅ストックの現状や取り巻く状況
資料集

目次

1. 住宅ストックの状況 1

2. 住宅市場の状況 5

3. 住まい手（所有者、取得・入居希望者）の状況 7

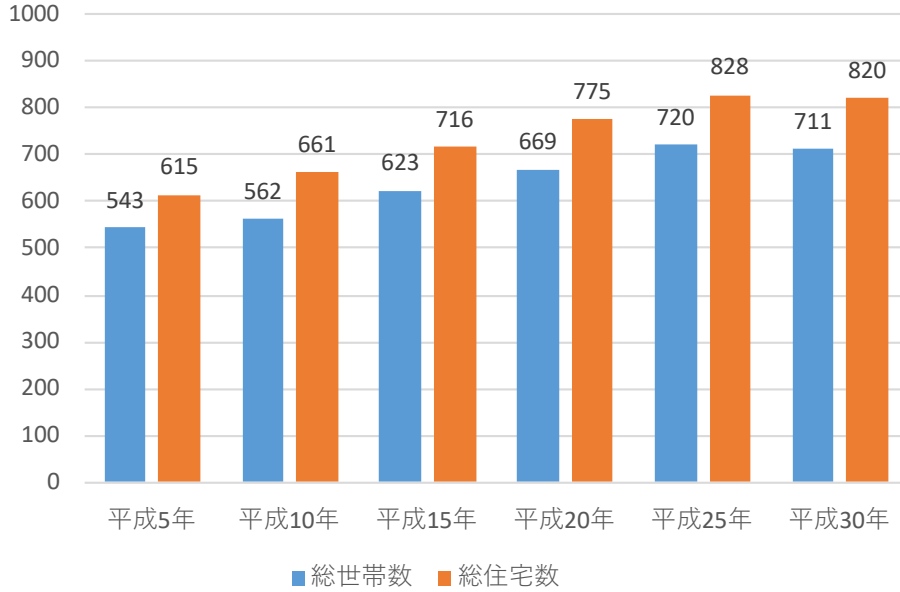
1. 住宅ストックの状況

(1) 住宅数の状況

①住宅総数・世帯数の推移

平成30年10月1日現在の神戸市の総住宅数は約820,000戸で、世帯数は約711,000世帯となっています。

住宅戸数・世帯数
(千戸・千世帯)

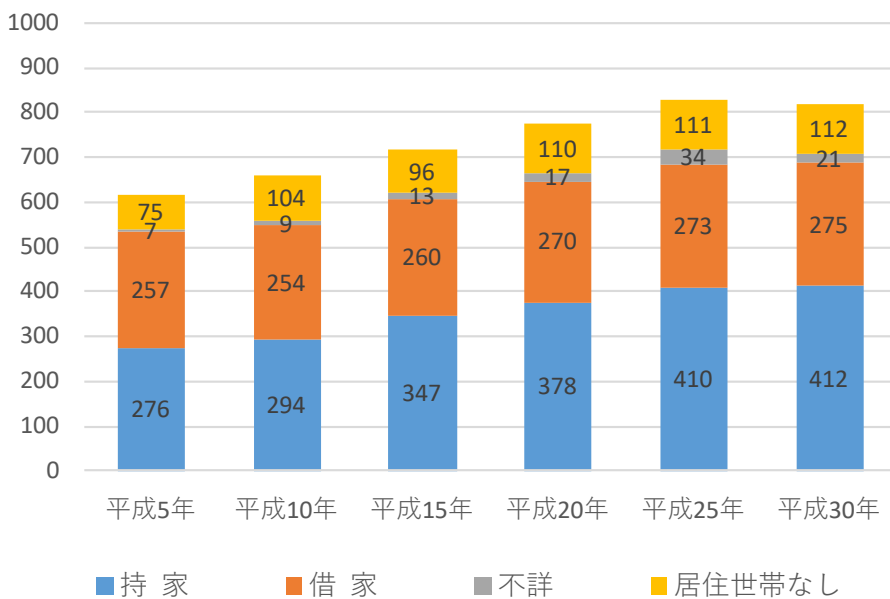


(住宅・土地統計調査)

②所有関係別の住宅数

住宅数を持家・借家別にみると、持家、借家、居住世帯なしの住宅は増加が続いています。

住宅戸数
(千戸)

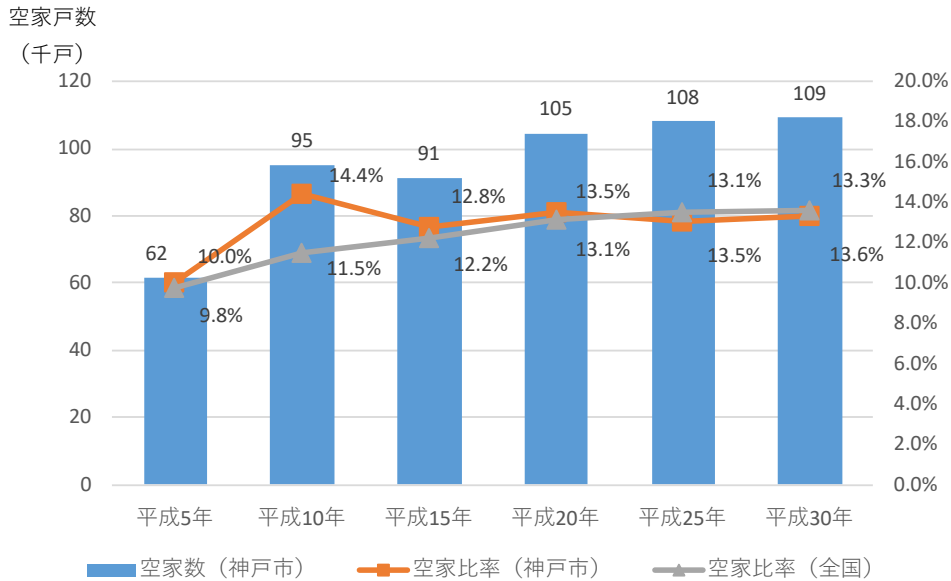


(住宅・土地統計調査)

(2) 空き家の状況

① 空き戸数・比率の推移

平成 30 年の空き家数は約 109,000 戸で増加が続いており、住宅総数に占める空き家比率は 13.3%です。



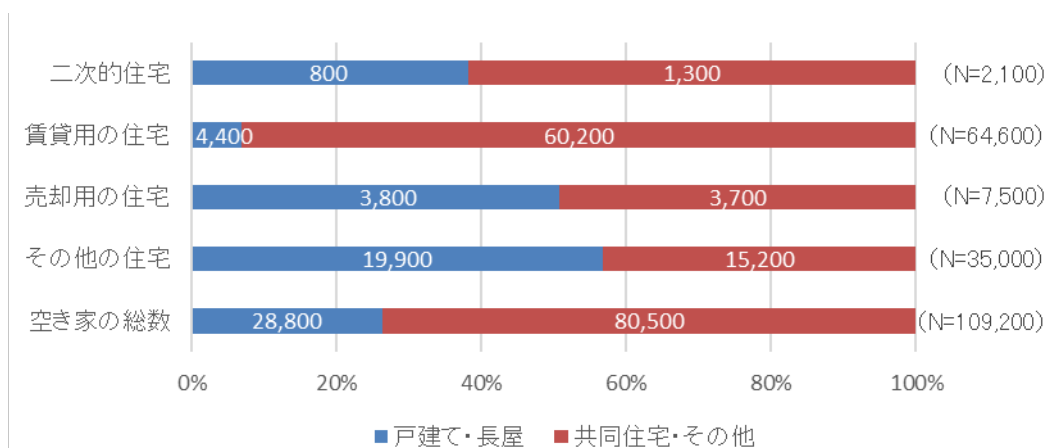
(住宅・土地統計調査)

② 空き家の内訳

平成 30 年の空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が 64,600 戸、売却用の住宅が 7,500 戸となっています。市場に流通していない「その他の住宅」が 35,000 戸、約 32%となっています。

「その他の住宅」のうち、腐朽・破損なしが 27,400 戸（うち戸建て・長屋 15,000 戸、共同住宅 12,500 戸）となっています。

(建て方)	総数			戸建て・長屋			共同住宅・その他		
		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
二次的住宅	2,100	300	1,900	800	300	500	1,300	0	1,300
賃貸用の住宅	64,600	10,300	54,300	4,400	1,400	2,900	60,200	8,900	51,300
売却用の住宅	7,500	1,100	6,400	3,800	1,000	2,800	3,700	100	3,600
その他の住宅	35,000	7,600	27,400	19,900	4,900	15,000	15,200	2,700	12,500
空き家の総数	109,200	19,300	90,000	28,800	7,500	21,200	80,500	11,700	68,700

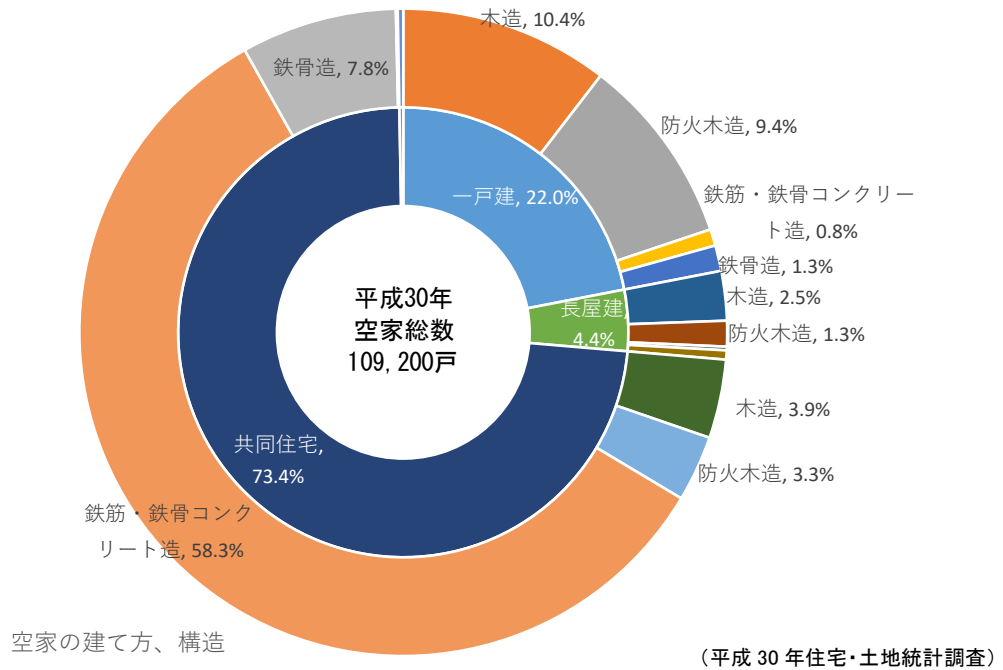


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

③ 空家の建て方、構造

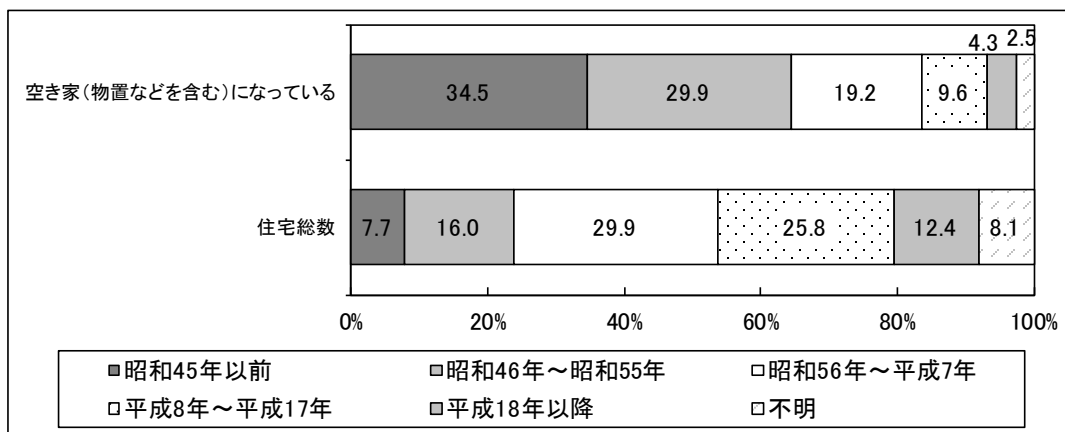
空家を建て方別にみると、共同住宅の割合が73.4%と最も高く、次いで一戸建が22.0%となっています。

構造別にみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅が空家全体の58.3%を占める等、非木造の共同住宅の割合が高くなっています



④ 空家の建築時期

「空き家（物置などを含む）になっている」住宅について、建築時期をみると、昭和55年までに建築された住宅が6割を超えています。

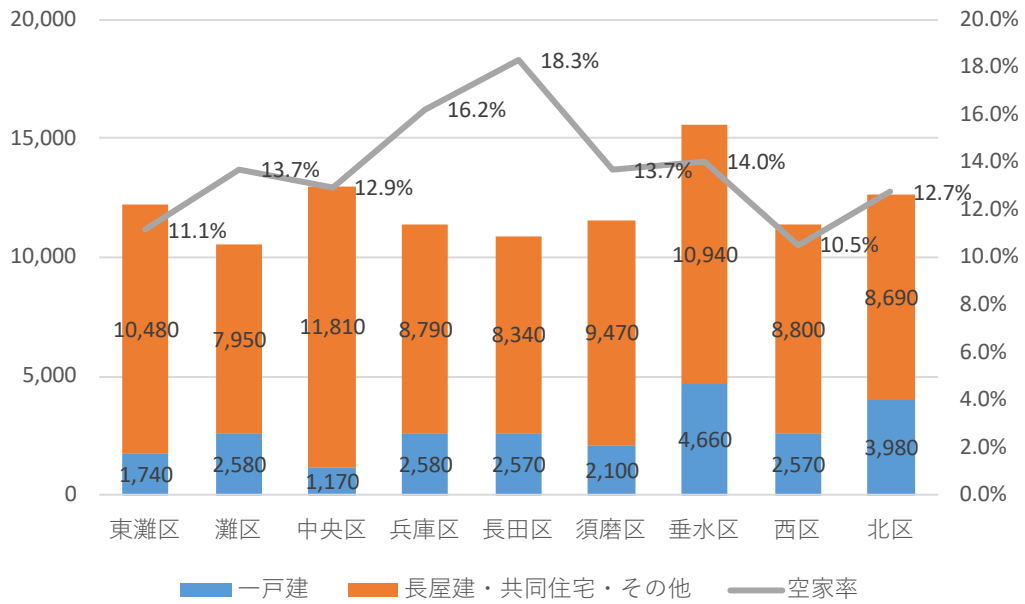


(上図:平成25年住生活総合調査(H30年調査は本設問なし))

(下図:平成25年住宅・土地統計調査)

⑤ 区別に見た空家の状況（建て方別）

空家率を区別にみると、長田区が最も高く 18.3%、次いで兵庫区が 16.2%、垂水区の 14.0%となっています。

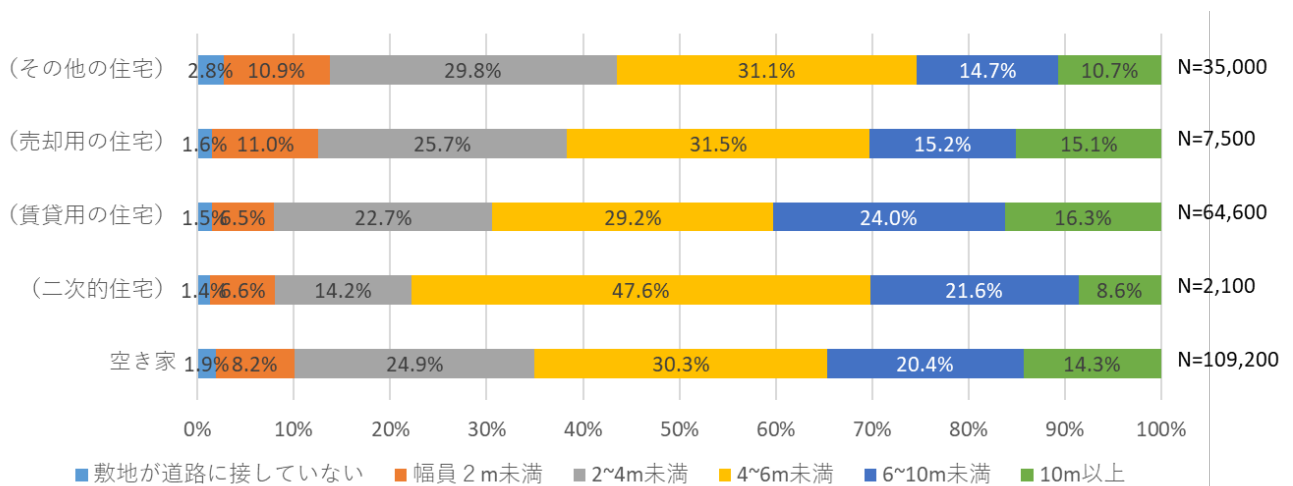


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

⑥ 空家の接道状況

○敷地に接している道路の状況

敷地が接している道路の状況を見ると、「敷地が道路に接していない」「幅員 2 m 未満」「2～4 m 未満」の合計が空き家では 35%であり、その他の住宅が 43.5%と最も悪い状況となっています。



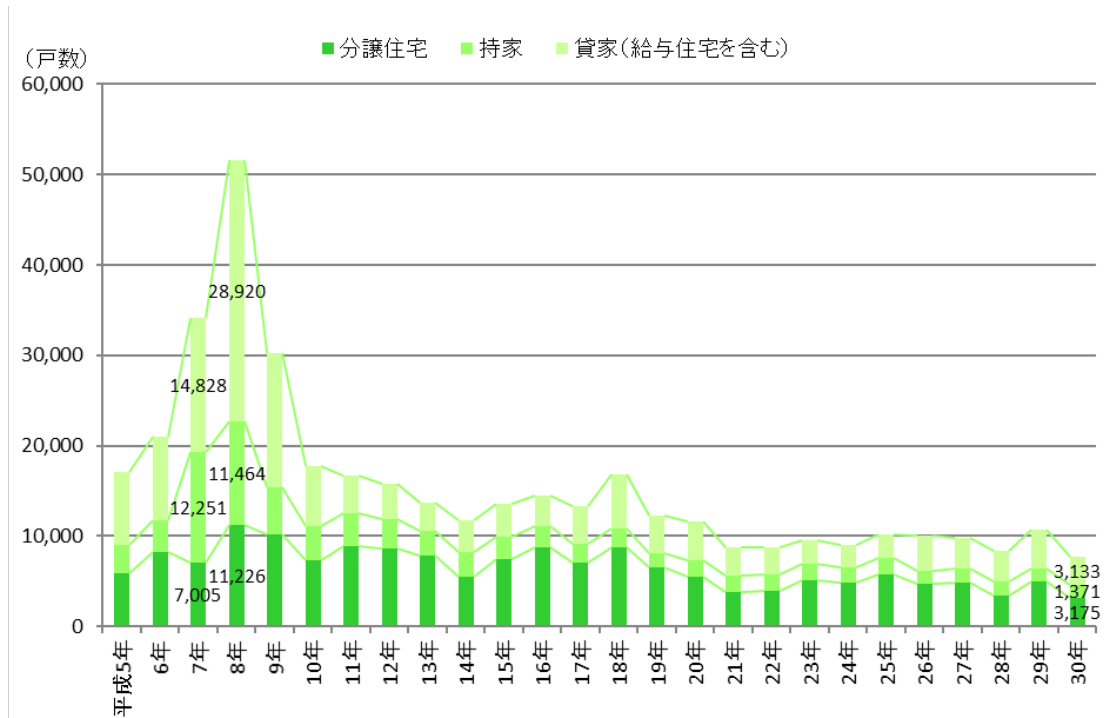
(平成 30 年住宅・土地統計調査)

2. 住宅市場の状況

(1) 新築住宅の状況

①新築住宅の着工戸数の推移

平成30年の新築住宅の着工戸数は7,679戸となっています。平成21年以降は10,000戸前後で推移しています。

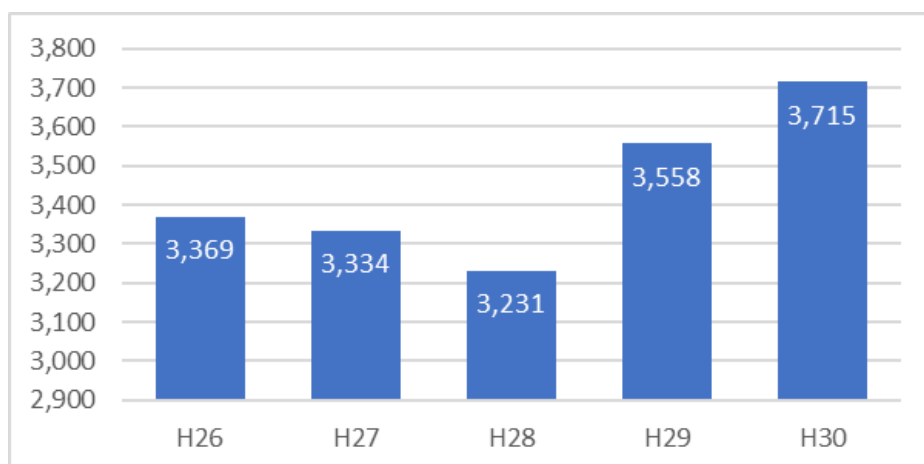


(平成29年神戸市統計書・平成30年建築着工統計)

(2) 住宅の解体状況

①減少分家屋の推移

平成30年の減少家屋数は3,715戸となっており、過去5年間は3,000~4,000戸の間で推移しています。

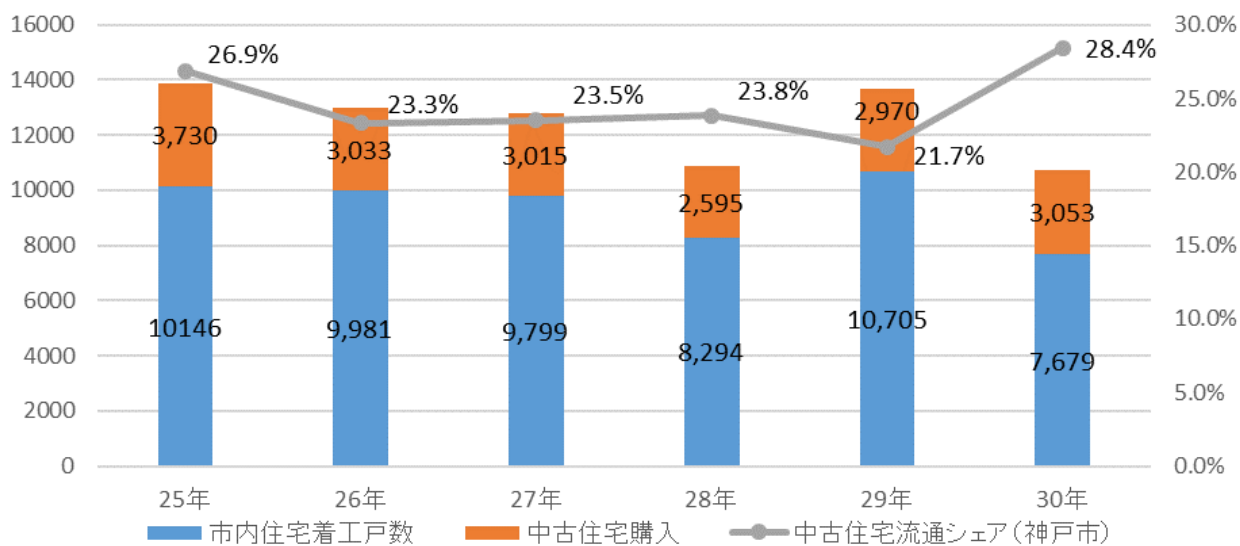


(平成30年固定資産概要調書より推計)

(3) 中古住宅の現状

①住宅市場における中古流通シェア

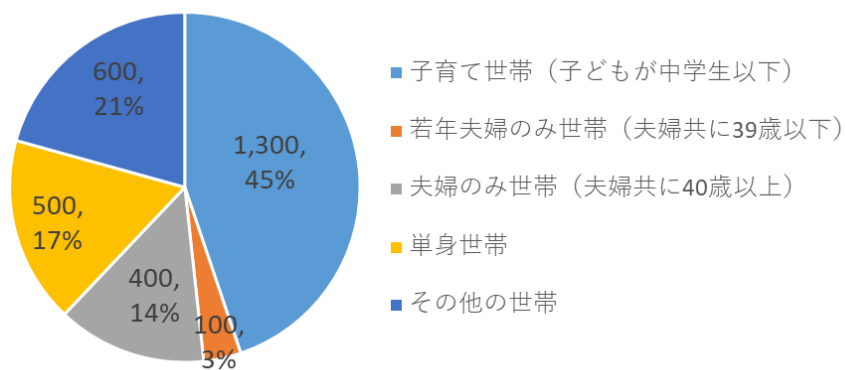
平成30年の流通シェア率は28.4%となっており、20~30%の数値で推移しています。



(住宅・土地統計調査)

②中古住宅購入世帯の属性 (年間)

中古住宅購入世帯では、子育て世帯の割合が45%となっており、全体の約半数を占めています。



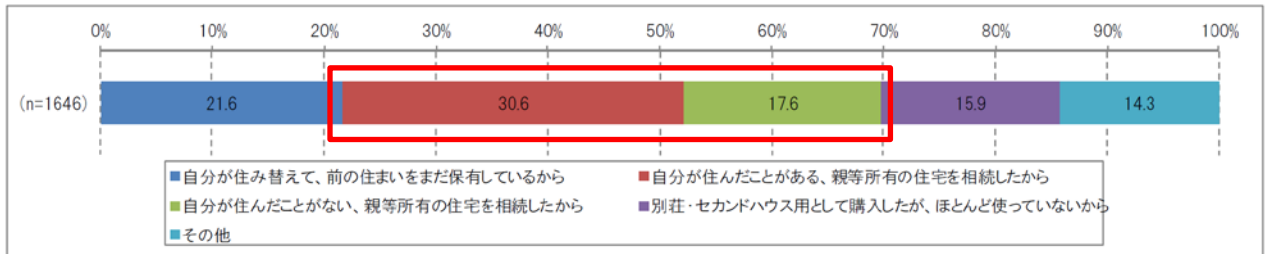
(平成30年住宅・土地統計調査より推計)

3. 住まい手（所有者、取得・入居希望者）の状況

(1) 所有者等の状況

①空家となった理由（全国の状況）

・空き家となった理由をみると、「親等所有の住宅を相続したから」が約5割、「自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有しているから」が約2割となっています。

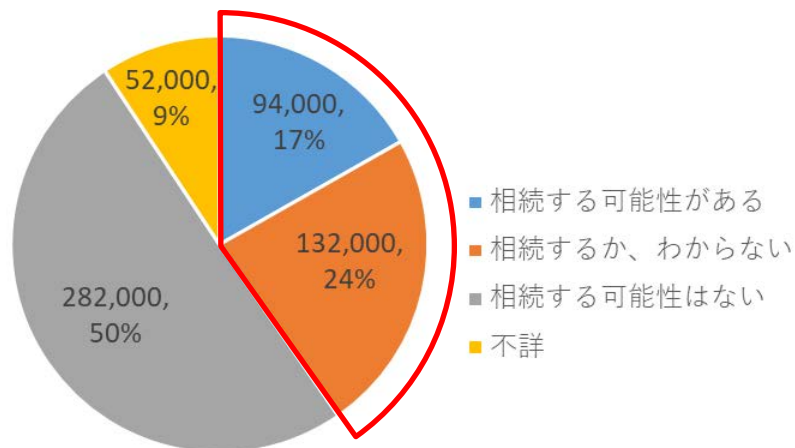


(平成 28 年 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査((公社)全国宅地建物取引業協会連合会))

※調査対象: 空き家所有者

②将来、親などが住んでいる住宅を相続する可能性

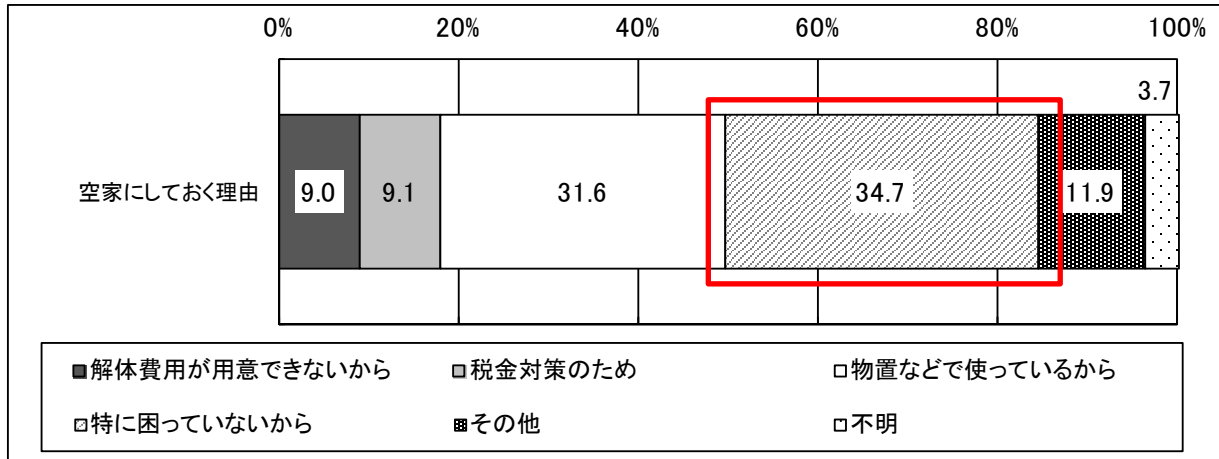
住宅を相続する可能性について、「ある」、「わからない」と回答した割合は全体の約4割となっています。



(平成 30 年 住生活総合調査)

③空家にしておく理由（市内の状況）

・「空家のままにしておく」理由をみると、「特に困っていないから」が34.7%と最も多く、次いで「物置などで使っているから」が31.6%となっています。

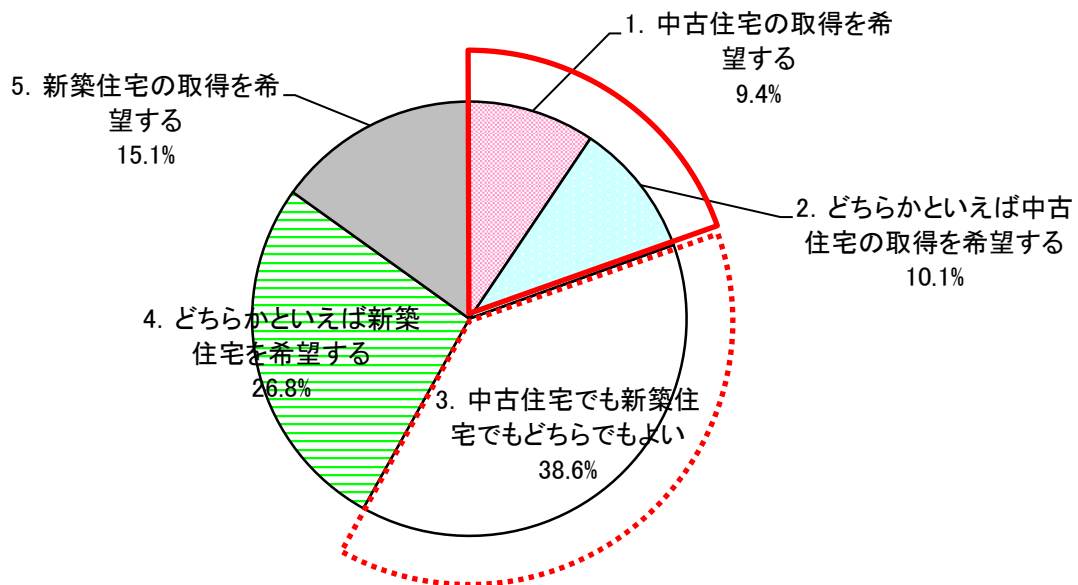


（平成25年 住生活総合調査（H30年調査は本設問なし））

（2）取得・入居希望者の状況

①取得・入居希望者の意向

中古住宅の取得について「希望する」が9.4%、「どちらかといえば中古住宅の取得を希望する」が10.1%と約2割が希望しており、「中古住宅でも新築住宅でもどちらでもよい」の38.6%を足すと、全体の約6割となっています。



N=616

（令和元年 神戸市ネットモニターアンケート）