

平成10年住宅・土地統計調査結果の概要

住宅・土地統計調査は、5年ごとに実施されている総務庁所管の指定統計調査です。

平成10年の調査は、平成10年10月1日現在で、福岡市内では約5万戸の住宅等及びこれらに居住している世帯について調査し、その結果から全数を推定しています。

なお、結果数値については、標本調査による推定値のため、10位を四捨五入して100までを有効数字として公表されています。したがって、個々の数値の合計が総数と一致しないことがあります。

1 概況

住宅数は5年前より10.6%増加

平成10年10月1日現在の福岡市の住宅総数は、619,700戸で、前回調査(平成5年)に比べ、約59,600戸(増加率10.6%)の増加となっています。

す。

そのうち、「居住世帯あり」が547,600戸(構成比88.4%)、「居住世帯なし」の住宅は、空き家や昼間だけの使用など、ふだん居住しているものがない住宅などで、前回調査では減少傾向でしたが、今回再び増加傾向に転じました。

総世帯数は551,800世帯で、住宅数が世帯数を上回っており、1世帯当たりの住宅数は、1.12戸となっていますが、前回調査からの伸び率をみると、住宅数の伸びが世帯数の伸びを下回る結果となっています。

以下、「居住世帯あり」の547,600戸を中心に紹介します。

表1 住宅数の推移

年	住 宅 数					世帯数 総 数
	総数	居 住 世 帯 あ り		居 住 世 帯 な し		
		総数	同居世帯 なし		同居世帯 あり	
昭和 58年 (対前回増加率)	429,930 (17.4%)	377,820 (15.1%)	372,800 (15.9%)	5,020 (22.8%)	52,110 (37.5%)	382,900 (14.3%)
昭和 63年 (対前回増加率)	487,180 (13.3%)	419,740 (11.1%)	416,350 (11.7%)	3,390 (32.5%)	67,440 (29.4%)	423,190 (10.5%)
平成 5年 (対前回増加率)	560,090 (15.0%)	493,990 (17.7%)	490,730 (17.9%)	3,260 (3.8%)	66,100 (2.0%)	497,260 (17.5%)
平成 10年 (対前回増加率)	619,700 (10.6%)	547,600 (10.9%)	544,300 (10.9%)	3,200 (1.8%)	72,100 (9.1%)	551,800 (11.0%)

2 持ち家の建築数

平成6年以降の建築数は31,700戸

平成6年以降に建築された持ち家の件数は31,700戸で、新築の住宅購入が19,400戸と全体の6割強を占めています。このうち、「公団・公社など」からの購入が2,100戸に対し、「民間」からの購入が17,200戸となっており、圧倒的に民間からの購入が多くなっています。

平成6年以降の住宅総数の推移を見ると、平成8年が前年比23.5%増となっていますが、平成9年は同41.7%減となっています。これは、平成8年の新築住宅購入数が前年比31.7%増であったのに対し、平成9年が同55.6%減であったことに大きく起因します。

平成9年4月に消費税が3%から5%に引き上げられたことに伴う、いわゆる「駆け込み需要」が平成8年に見られ、その反動が平成9年に起きたのではないかと推測されます。

平成10年になると、建築総数は1月から9月までで、4,700戸と年間ベースでは約6,300戸となり、平成6年、7年の水準に近づく動きを見せています。

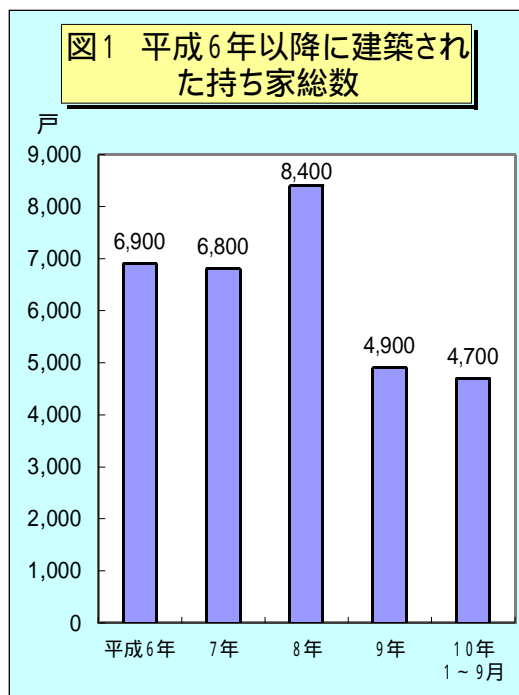


表2 持ち家の購入・新築・建て替え等の状況

建築の時期	総数	新築の住宅を購入			中古住宅購入	新築(除く建て替え)	建て替え	相続・贈与	その他
		総数	公団・公社など	民間					
平成6年以降 建築された持ち家数	31,700	19,400	2,100	17,200	600	6,000	5,500	100	100
平成6年	6,900	4,200	100	4,100	200	1,300	1,200	0	0
平成7年	6,800	4,100	500	3,600	100	1,300	1,200	100	0
平成8年	8,400	5,400	600	4,800	200	1,500	1,300	100	100
平成9年	4,900	2,400	0	2,400	0	1,200	1,200	0	0
平成10年 1~9月	4,700	3,300	1,000	2,300	0	700	700	-	0

3 家賃・間代

1カ月当たりの家賃は46,560円

借家の1畳当たりの家賃を、住宅が建築された時期別に見ますと、総数では建築年数の少ない住宅ほど家賃が高くなっていますが、借家の種類別に見ますと、「公営の借家」、「公団・公社の借家」では、「平成8年～平成10年9月」の家賃が「平成3年～7年」の家賃を下回っています。

また、1カ月当たりの家賃は、46,560円で、前回調査(41,334円)に比べ、5,226円(増加率12.6%)増加しています。種類別に見ますと、専用住宅の中では、「民間借家(非木造)」が55,745円で最も高額で、以下、「民間借家(木造設備専用)」44,784円、「公団・公社の借家」43,541円、「給与住宅」25,176円、「公営の借家」23,215円、「民間借家(木造設備共用)」20,804円となっています。

表3 所有の関係(専用住宅)、建築の時期別借家の1畳当たりの家賃

(単位:円)

建築の時期	総数	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家(木造設備専用)	民間借家(木造設備共用)	民間借家(非木造)	給与住宅
終戦前	1,466	-	-	1,556	2,907	-	300
終戦時～昭和35年	1,571	645	1,008	1,936	2,452	3,352	454
昭和36年～45年	1,852	1,017	2,036	2,323	2,533	2,774	669
昭和45年～55年	2,252	1,184	2,148	2,489	3,513	2,862	931
昭和56年～平成2年	3,057	1,258	3,031	2,984	-	3,626	1,454
平成3年～7年	3,179	1,223	3,478	3,658	-	3,913	1,412
平成8年～10年9月	3,797	877	3,230	4,384	-	4,636	2,196

表4 1カ月当たりの家賃・間代

(単位:円)

住宅の種類 所有の関係	総数	30,000円未満	30,000～59,999	60,000～89,999	90,000～129,999	130,000円以上	不詳	1カ月当たり家賃・間代
借家総数	321,500	67,000	173,700	61,800	12,900	2,600	3,400	46,560
専用住宅	318,800	66,700	172,500	61,100	12,600	2,500	3,400	46,431
公営の借家	31,800	23,700	7,500	200	0	-	300	23,215
公団・公社の借家	28,300	8,000	14,800	4,100	1,000	100	300	43,541
民間借家(木造設備専用)	54,100	6,800	37,300	7,200	1,500	400	900	44,784
民間借家(木造設備共用)	500	300	0	0	-	-	-	20,804
民間借家(非木造)	171,900	4,700	108,900	46,700	8,700	1,700	1,400	55,745
給与住宅	32,200	23,600	3,800	2,700	1,400	300	400	25,176
農林漁業併用住宅	0	-	0	-	-	-	-	50,000
店舗その他の併用住宅	2,700	200	1,100	600	300	200	0	61,514
平成5年借家総数	297,300	81,700	160,100	41,300	7,900	2,500	3,700	41,334

4 敷地の権利取得の相手方

7割以上の世帯が民間から敷地を購入又は借地

「所有地」及び「借地」について敷地を買ったり借りたりした相手方を見ますと、「会社などの法人」から73,510世帯と最も多く、持ち家に居住する主世帯数198,650世帯のうち、37.0%を占めています。次に「個人」68,560世帯（全体の34.5%）、「相続・贈与」23,120世帯（同11.6%）、「公団・公社など」18,410世帯（同9.3%）、「国・都道府県・市区町村」4,570世帯（同2.3%）となっています。

「官」（「国・都道府県・市区町村」及び「公

団・公社など」）、「民」（「会社などの法人」及び「個人」）で比べてみますと、「官」は全体の11.6%、「民」は71.5%となっており、7割以上の世帯が「民」から敷地を購入したり借地しているという結果になりました。

区別に見ますと、東区では「官」の割合が全市に比べて高く（18.1%）、中央区、早良区では「民」の割合が高く（78.4%、76.7%）なっています。

なお、博多区、中央区及び西区で「相続・贈与」の割合が全市に比べ若干高くなっています。

表5 敷地の権利取得の相手方別持ち家に居住する主世帯数 - 市・区

市・区	総数	敷地の権利取得の相手方						敷地の権利取得の相手方不詳
		国・都道府県・市区町村	公団・公社など	会社などの法人	個人	相続・贈与	その他	
全市	198,650	4,570	18,410	73,510	68,580	23,120	5,400	5,060
東区	40,540	1,690	5,640	15,250	11,530	4,590	900	940
博多区	22,380	390	1,320	9,340	6,660	3,070	900	700
中央区	18,920	310	800	7,190	7,640	2,370	400	210
南区	38,830	840	3,420	13,280	15,180	4,030	1,150	930
城南区	17,530	340	1,510	5,490	7,740	1,540	490	420
早良区	31,390	450	2,070	12,770	11,290	3,160	730	920
西区	29,060	560	3,650	10,180	8,550	4,350	840	930

図2 敷地の権利取得の相手方別持ち家に居住する主世帯数の比率

