

既存住宅ストックの現状について

<部屋サイズ調査>

部屋サイズ調査(戸建)

調査概要

＜対象＞ 不動産情報ポータルサイトに掲載されている売却戸建 (2016年11月時点)

＜方法＞ 無作為でのポータルサイト検索により表示された物件情報を目視にて調査(個室を集計)

＜標本数＞ 600 (内訳：一都三県250+東海100+関西150+その他地方100)

(調査標本の基本的な属性は以下のとおり)

	延床面積(m ²)																								
	39以下	40~44	45~49	50~54	55~59	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85~89	90~94	95~99	100~104	105~109	110~114	115~119	120~124	125~129	130~134	135~139	140~144	145~149	150~154	160以上
関東	4	9	10	9	20	14	19	21	23	17	26	23	16	11	7	6	4	7	2	1					1
東海	0		1		2	3	2	1	4	10	9	5	13	10	8	6	6	6	4	2	1	2	1		4
関西	1	11	15	13	26	20	10	4	10	6	7	7	4	4	4	1		1	1		1		1		3
地方	1	1	3	4	3	5	6	5	2	8	4	9	11	5	3	3	5	1	1	4	3	1	1	4	7
全国	6	21	29	26	51	42	37	31	39	41	46	44	44	30	22	16	15	15	8	7	5	3	3	4	15

	階建		
	1階	2階	3階以上
関東	14	234	2
東海	2	94	4
関西	12	133	5
地方	22	78	
全国	50	539	11

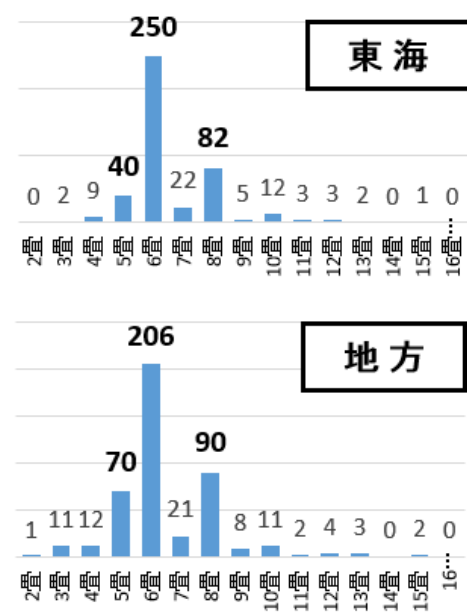
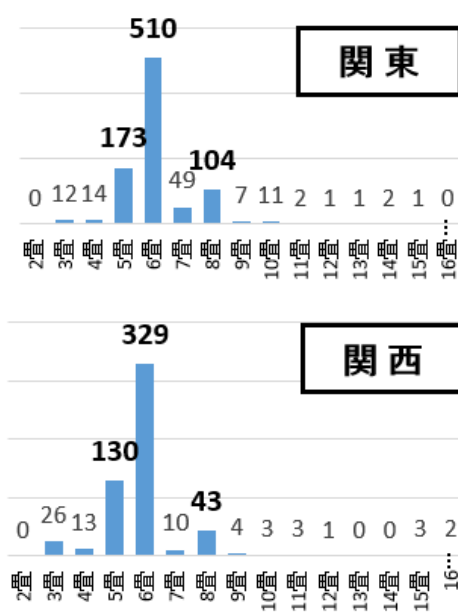
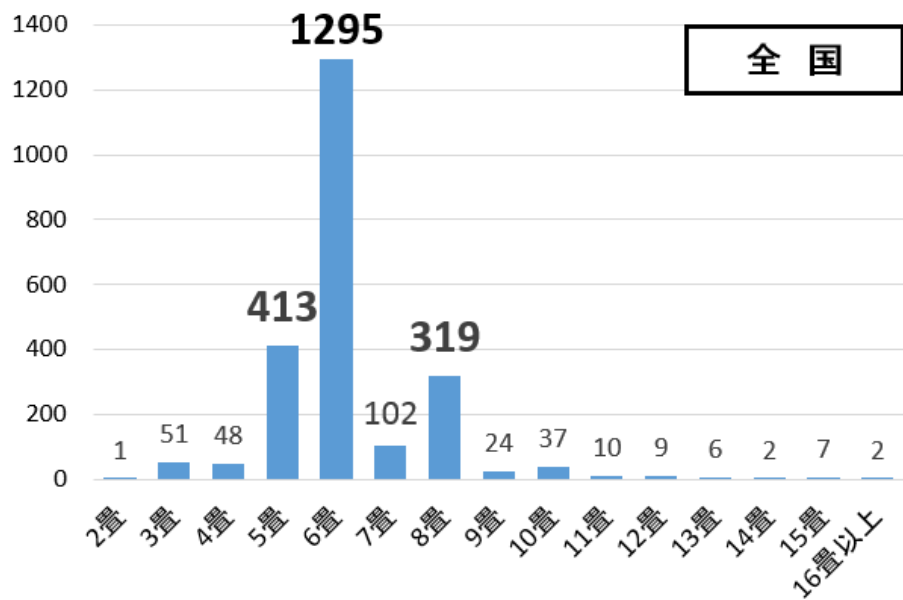
	建設年(西暦下2桁)						
	60年以前	61~70年	71~80年	81~90年	91~00年	01~10年	11~16年
関東		19	73	82	51	20	5
東海	2	4	36	16	23	12	7
関西	12	26	73	28	10	1	
地方	11	19	28	22	15	4	1
全国	25	68	210	148	99	37	13

	戸当たり部屋数											平均	計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10以上		
関東	1	3	19	97	106	18	3	2		1		3.5	250
東海			2	14	48	29	2	4	1			4.3	100
関西	1	2	10	54	47	25	8	2	1			3.8	150
地方		4	8	16	32	24	6	3	1	2	4	4.4	100
全国	2	9	39	181	233	96	19	11	3	3	4	3.9	600

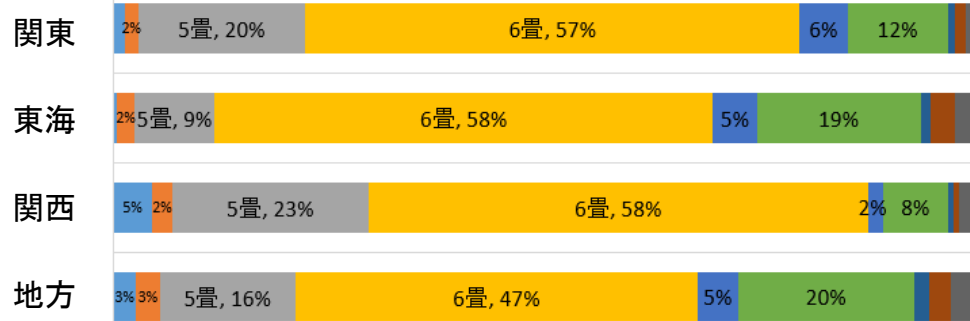
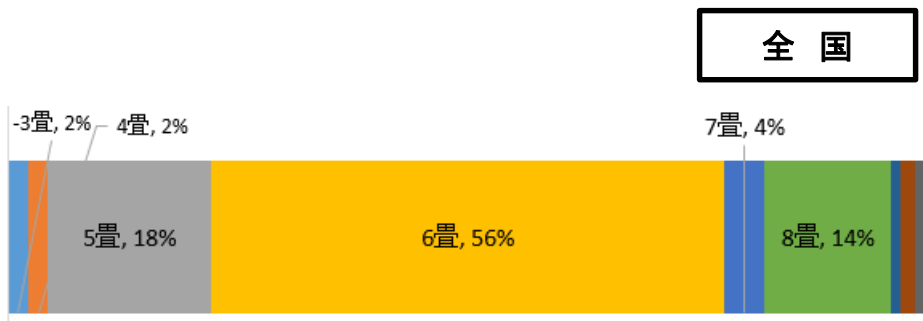
部屋サイズ調査(戸建)

〈留意点〉・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。
 ・畳数は間取り図に掲載されているものを四捨五入。

調査結果① 部屋サイズは、地域によらず、「6畳」が最多。次いで「5畳(多くは4畳半)」「8畳」が多い。



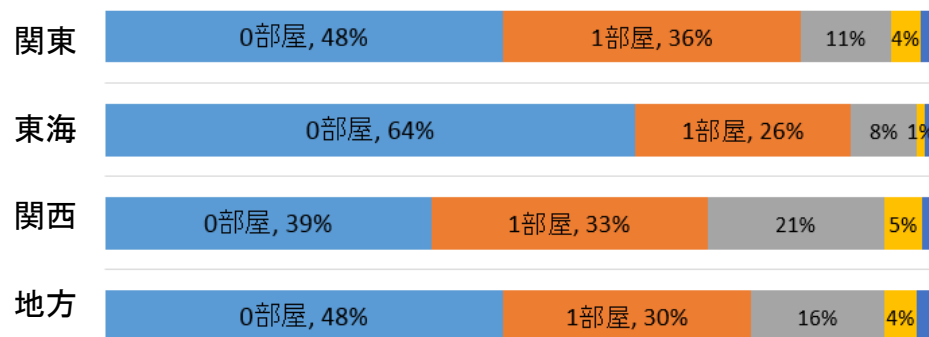
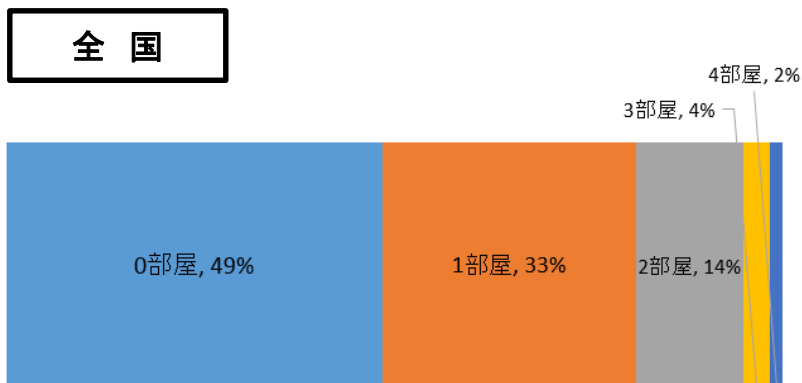
調査結果② 総部屋数に対する部屋サイズ毎の比率は、「6畳」が約56%。「5畳」は約18%。



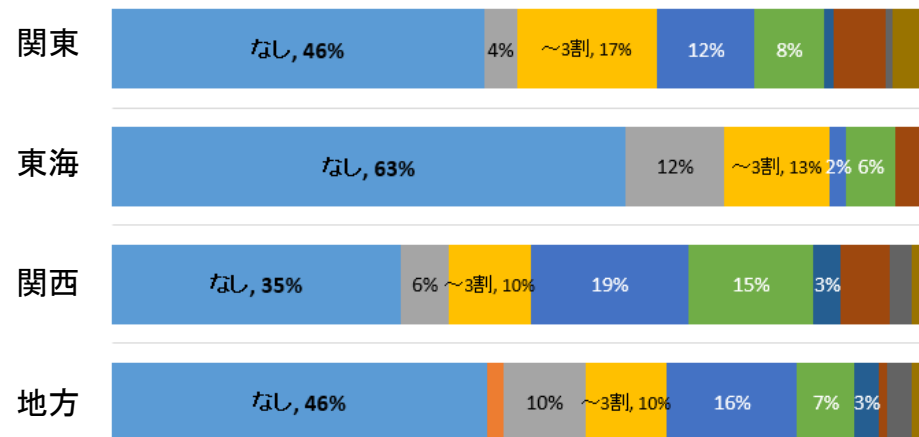
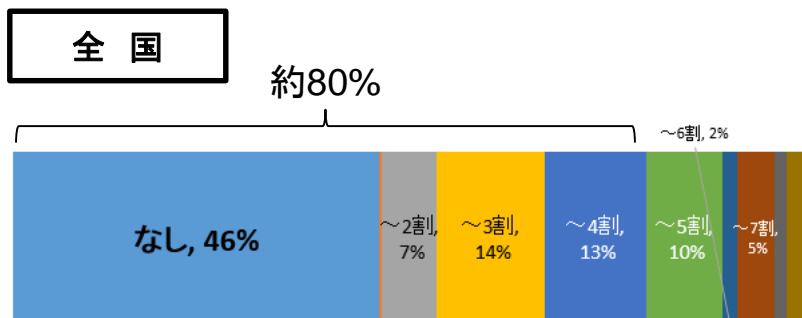
部屋サイズ調査(戸建)

<留意点(再掲)> ・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。
 ・畳数は間取り図に掲載されているものを四捨五入。

調査結果③ 1住戸における「5畳」以下の部屋数は、0部屋(=5畳以下はなし)が約49%。1部屋含む住戸は約33%。



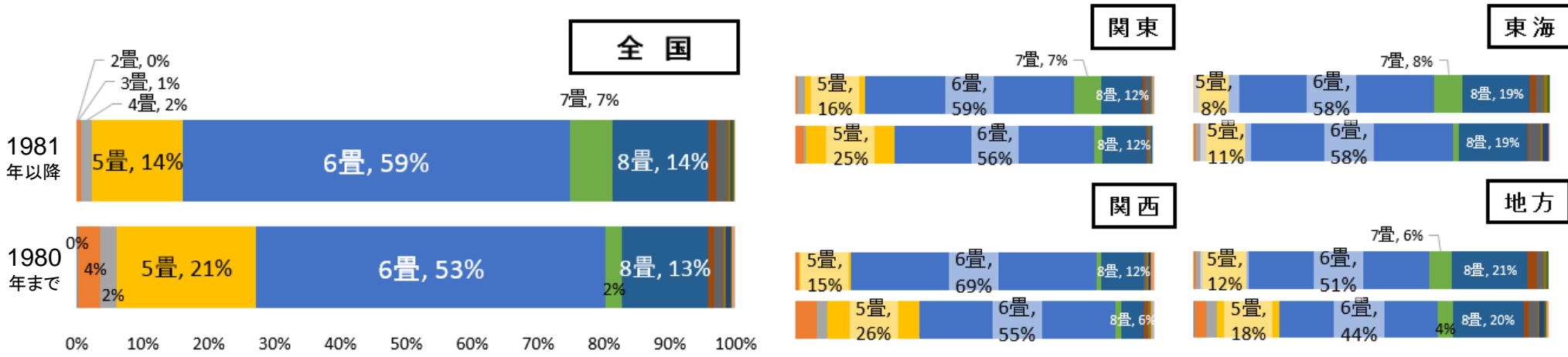
調査結果④ 1住戸において「5畳」が全部屋数に占める比率は、4割以下が約80%。



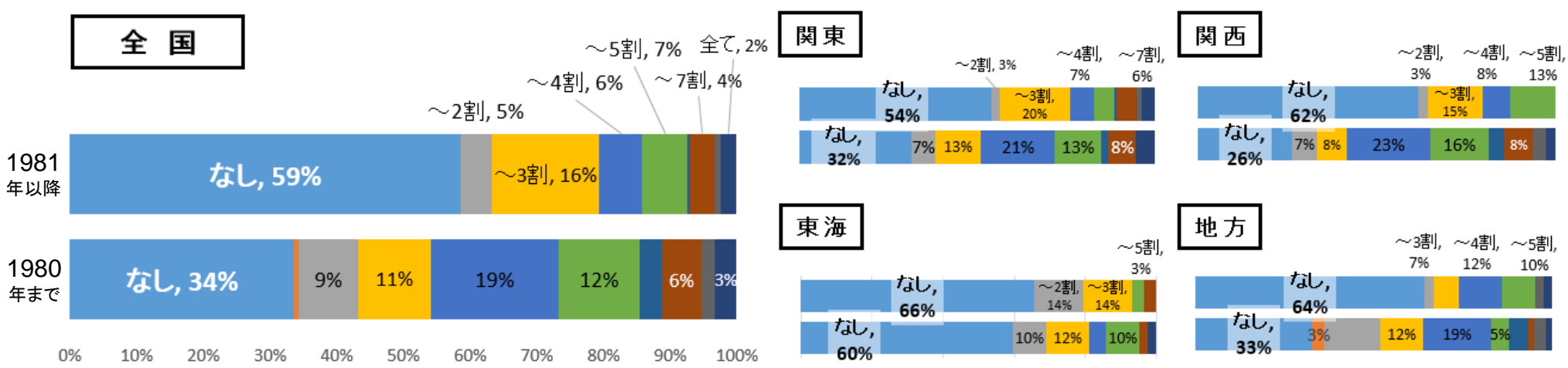
部屋サイズ調査(戸建)

<留意点(再掲)> ・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。
 ・畳数は間取り図に掲載されているものを四捨五入。

調査結果⑤ 建設年が1981年以降の住戸は、それ以前に比べ総部屋数に対して「5畳」以下が占める比率が低い。



調査結果⑥ 建設年が1981年以降の住戸は、それ以前に比べ1住戸において「5畳」が全部屋数に占める比率が低い。



部屋サイズ調査(戸建)

<留意点(再掲)>・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。畳数は間取り図の掲載値を四捨五入し、収納は部屋畳数に含まない。

調査結果

⑦

使用する個室数＝居住人数(N)として、延床面積が(13or15)㎡×N+10㎡以上となる住戸の割合を求めた。
 全部屋を専用居室に使用する場合、6畳以上の部屋のみを使用する場合、4畳半の部屋に収納1畳がある部屋が半数あると仮定し、収納を考慮した5畳以上の部屋を使用する場合、いずれも総じて8割程度が基準以上となった。

(注) 個室の全部屋数が0～1部屋の住戸(計11戸)は除外

		全個室を専用居室に使用する (N=全部屋数)				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
15 N + 10 ㎡	関東	211	35	246	86%	
		1980年まで	59	32	91	65%
		1981年以降	152	3	155	98%
	東海	94	6	100	94%	
		1980年まで	37	5	42	88%
		1981年以降	57	1	58	98%
	関西	65	82	147	44%	
		1980年まで	35	76	111	32%
		1981年以降	30	6	36	83%
	地方	79	17	96	82%	
	1980年まで	43	15	58	74%	
	1981年以降	36	2	38	95%	
全国	449	140	589	76%		
	1980年まで	174	128	302	58%	
	1981年以降	275	12	287	96%	

		6畳以上の部屋を専用居室に使用する (N=6畳以上の部屋数)				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
15 N + 10 ㎡	関東	204	42	246	83%	
		1980年まで	68	23	91	75%
		1981年以降	136	19	155	88%
	東海	93	7	100	93%	
		1980年まで	37	5	42	88%
		1981年以降	56	2	58	97%
	関西	115	32	147	78%	
		1980年まで	80	31	111	72%
		1981年以降	35	1	36	97%
	地方	84	12	96	88%	
	1980年まで	52	6	58	90%	
	1981年以降	32	6	38	84%	
全国	496	93	589	84%		
	1980年まで	237	65	302	78%	
	1981年以降	259	28	287	90%	

4畳半+収納1畳(=9.1㎡)の部屋が半数あると仮定
 5畳以上の部屋を含めて専用居室に使用する
 (N=6畳以上の部屋数 or 5畳以上の部屋数)

		4畳半+収納1畳(=9.1㎡)の部屋が半数あると仮定 5畳以上の部屋を含めて専用居室に使用する (N=6畳以上の部屋数 or 5畳以上の部屋数)				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
15 N + 10 ㎡	関東	216	30	246	88%	
		1980年まで	68	23	91	75%
		1981年以降	148	7	155	95%
	東海	95	5	100	95%	
		1980年まで	38	4	42	90%
		1981年以降	57	1	58	98%
	関西	112	35	147	76%	
		1980年まで	78	33	111	70%
		1981年以降	34	2	36	94%
	地方	87	9	96	91%	
	1980年まで	53	5	58	91%	
	1981年以降	34	4	38	89%	
全国	510	79	589	87%		
	1980年まで	237	65	302	78%	
	1981年以降	273	14	287	95%	

		13N+10㎡				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
13 N + 10 ㎡	関東	228	18	246	93%	
		1980年まで	74	17	91	81%
		1981年以降	154	1	155	99%
	東海	98	2	100	98%	
		1980年まで	40	2	42	95%
		1981年以降	58	0	58	100%
	関西	93	54	147	63%	
		1980年まで	61	50	111	55%
		1981年以降	32	4	36	89%
	地方	88	8	96	92%	
	1980年まで	51	7	58	88%	
	1981年以降	37	1	38	97%	
全国	507	82	589	86%		
	1980年まで	226	76	302	75%	
	1981年以降	281	6	287	98%	

		13N+10㎡				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
13 N + 10 ㎡	関東	206	40	246	84%	
		1980年まで	70	21	91	77%
		1981年以降	136	19	155	88%
	東海	96	4	100	96%	
		1980年まで	40	2	42	95%
		1981年以降	56	2	58	97%
	関西	125	22	147	85%	
		1980年まで	90	21	111	81%
		1981年以降	35	1	36	97%
	地方	86	10	96	90%	
	1980年まで	54	4	58	93%	
	1981年以降	32	6	38	84%	
全国	513	76	589	87%		
	1980年まで	254	48	302	84%	
	1981年以降	259	28	287	90%	

		13N+10㎡				
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合	
13 N + 10 ㎡	関東	227	19	246	92%	
		1980年まで	78	13	91	86%
		1981年以降	149	6	155	96%
	東海	98	2	100	98%	
		1980年まで	41	1	42	98%
		1981年以降	57	1	58	98%
	関西	133	14	147	90%	
		1980年まで	98	13	111	88%
		1981年以降	35	1	36	97%
	地方	90	6	96	94%	
	1980年まで	56	2	58	97%	
	1981年以降	34	4	38	89%	
全国	548	41	589	93%		
	1980年まで	273	29	302	90%	
	1981年以降	275	12	287	96%	

※ それぞれの条件で共同居住に使用できる部屋がなくなる場合は基準未満に計上している

部屋サイズ調査(共同住宅)

調査概要

＜対象＞ 不動産情報ポータルサイトに掲載されている賃貸用共同住宅 (2016年11月時点)

＜方法＞ ポータルサイトに掲載されている物件を無作為抽出し、物件情報から個室を集計

＜標本数＞ 約10万 **※ 個室が1以下(1R、1LDK等)の物件を除外** **※ 同一物件の重複は未精査**

(調査標本の基本的な属性は以下のとおり)

	延床面積(㎡)																	
	29以下	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54	55~59	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85~89	90~94	95~99	100~104	105~109	110以上
関東	472	1,312	2,432	4,156	3,241	4,697	5,243	2,630	2,115	935	586	313	208	134	59	49	43	149
東海	44	120	192	387	474	1,013	1,359	881	609	340	211	65	54	34	20	10	10	19
関西	602	752	1,007	1,916	1,963	3,065	2,994	2,506	2,182	909	410	283	158	89	53	40	44	96
地方	381	864	1,814	4,603	5,104	8,387	8,680	4,686	3,195	1,595	839	462	260	158	86	47	37	106
全国	1,499	3,048	5,445	11,062	10,782	17,162	18,276	10,703	8,101	3,779	2,046	1,123	680	415	218	146	134	322

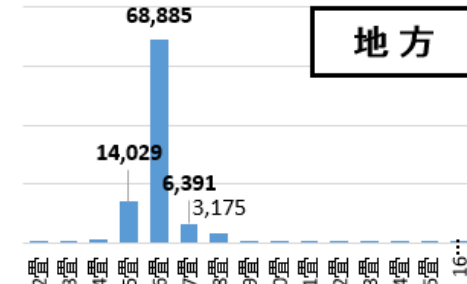
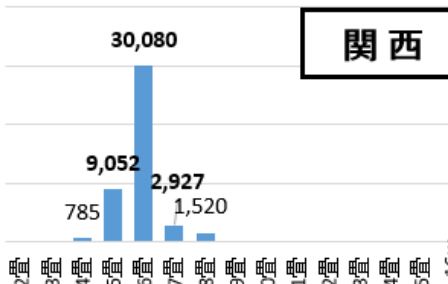
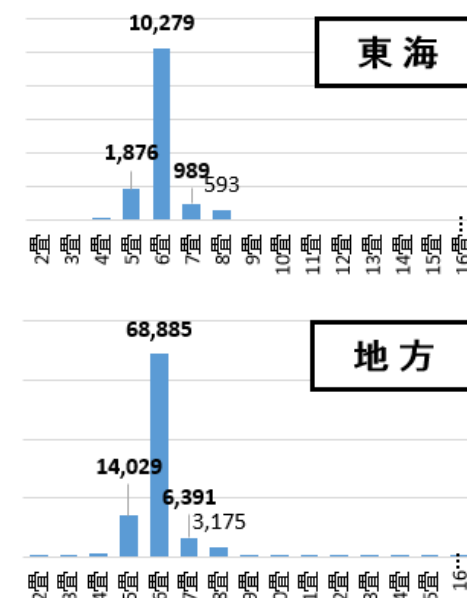
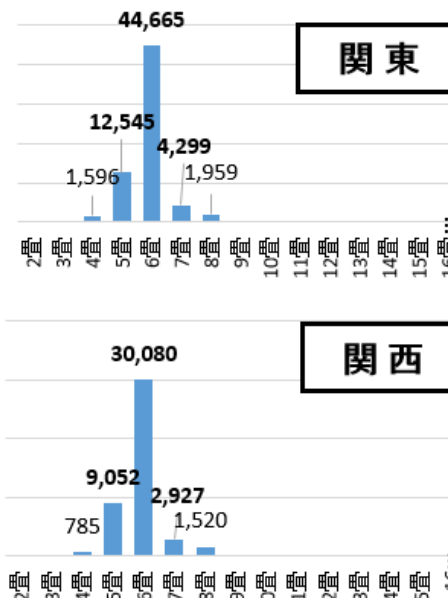
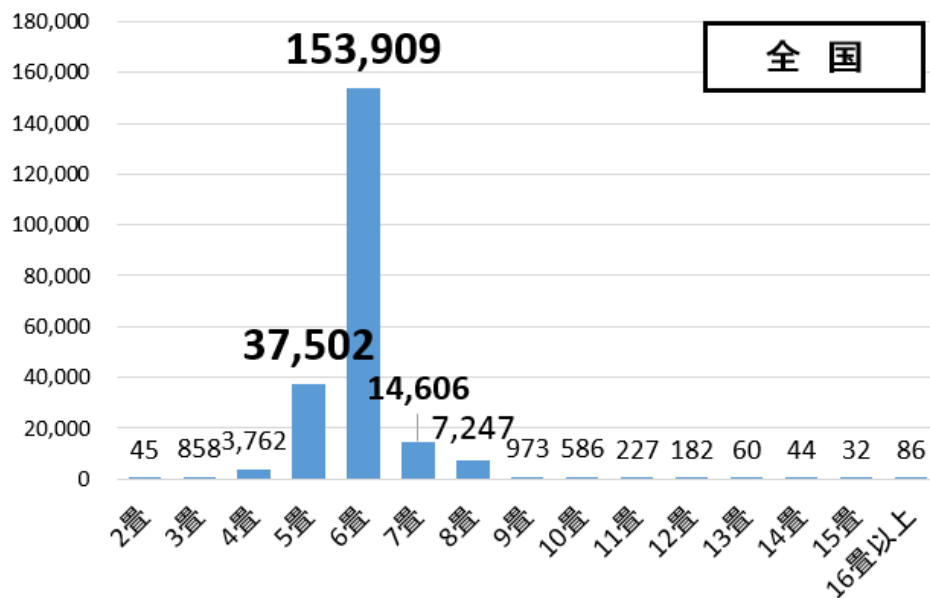
	建設年(西暦下2桁)						
	60年以前	61~70年	71~80年	81~90年	91~00年	01~10年	11~16年
関東	7	299	1,937	6,595	10,540	5,631	3,765
東海	2	67	438	1,455	2,076	1,107	697
関西	3	331	1,943	5,302	6,594	3,056	1,840
地方	6	384	2,690	9,064	14,718	8,946	5,497
全国	18	1,081	7,008	22,416	33,928	18,740	11,799

	戸当たり部屋数								計	
	0	1	2	3	4	5	6	7		平均
個室が1以下の物件は除外			20,590	7,901	275	8			2.3	28,774
			3,618	2,068	152	4			2.4	5,842
			12,273	6,506	273	14		3	2.4	19,069
			29,745	10,967	574	18		1	2.3	41,305
			66,226	27,442	1,274	44		4	2.3	94,990

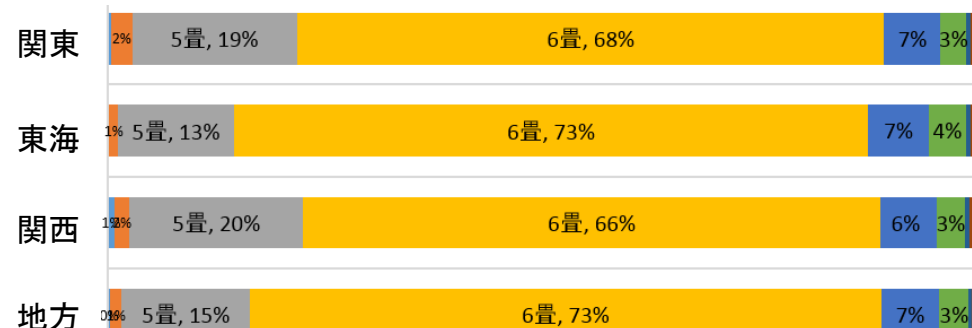
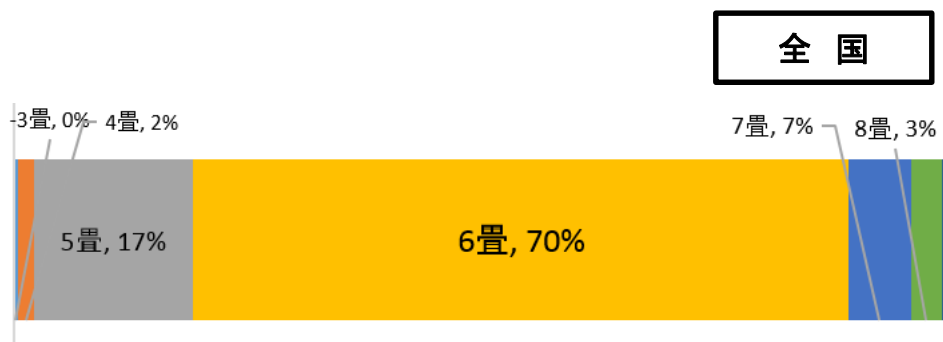
部屋サイズ調査(共同住宅)

＜留意点＞・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。
 ・畳数は「物件情報」として掲載されているものを四捨五入。

調査結果① 部屋サイズは、地域によらず「6畳」が最多。次いで「5畳」、「7畳」の順に多い。



調査結果② 総部屋数に対する部屋サイズ毎の比率は、「6畳」が約70%。「5畳」は約17%。



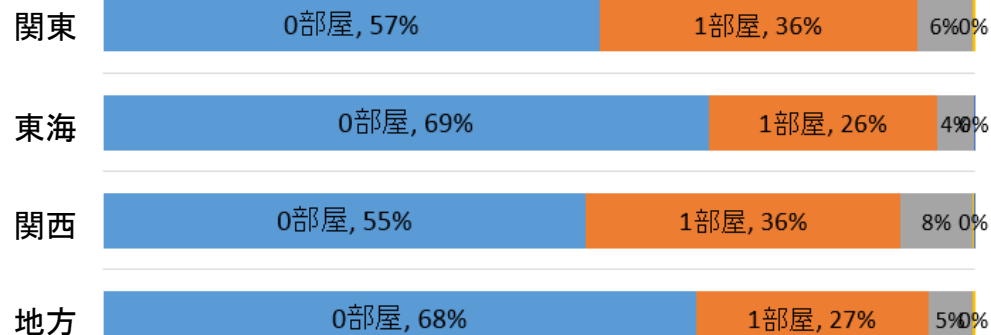
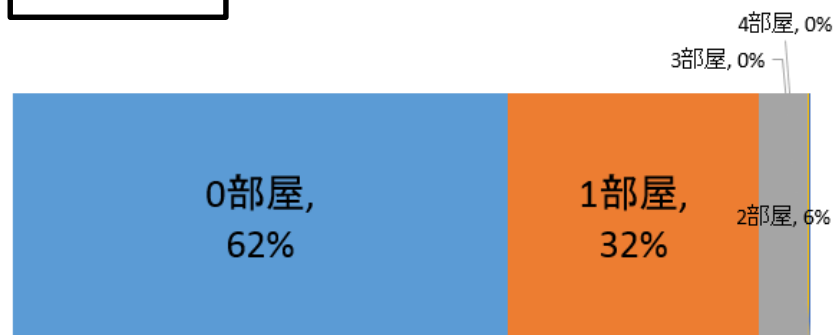
部屋サイズ調査(共同住宅)

<留意点(再掲)> ・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。
 ・畳数は「物件情報」として掲載されているものを四捨五入。

調査結果③

1住戸における「5畳」以下の部屋数は、0部屋(=5畳以下はなし)が約62%。1部屋含む住戸は約32%。

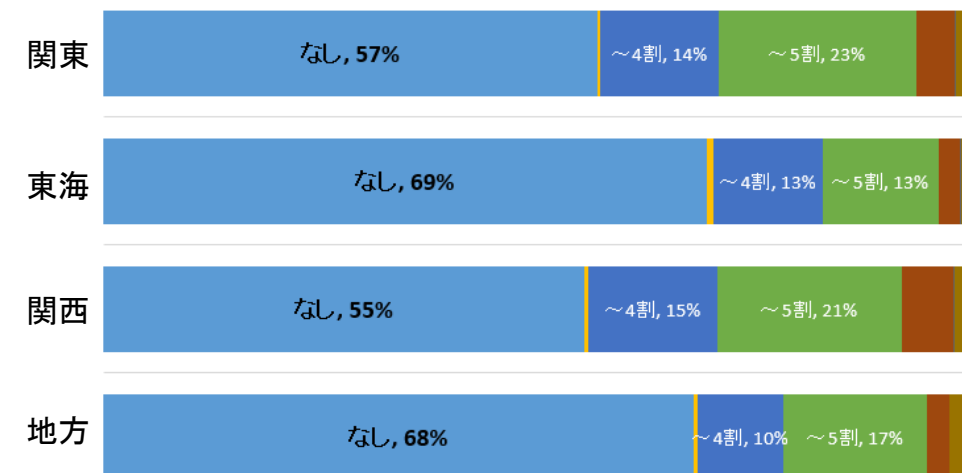
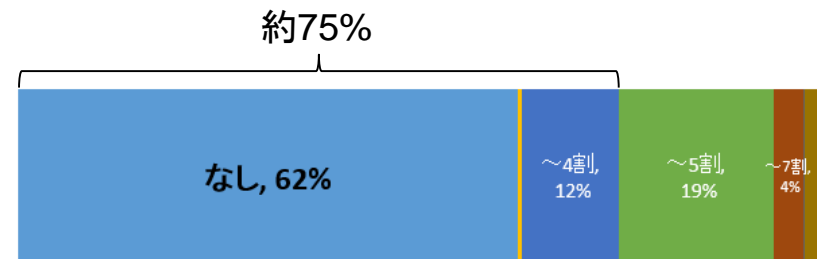
全国



調査結果④

1住戸において「5畳」が全部屋数に占める比率は、4割以下が約75%。

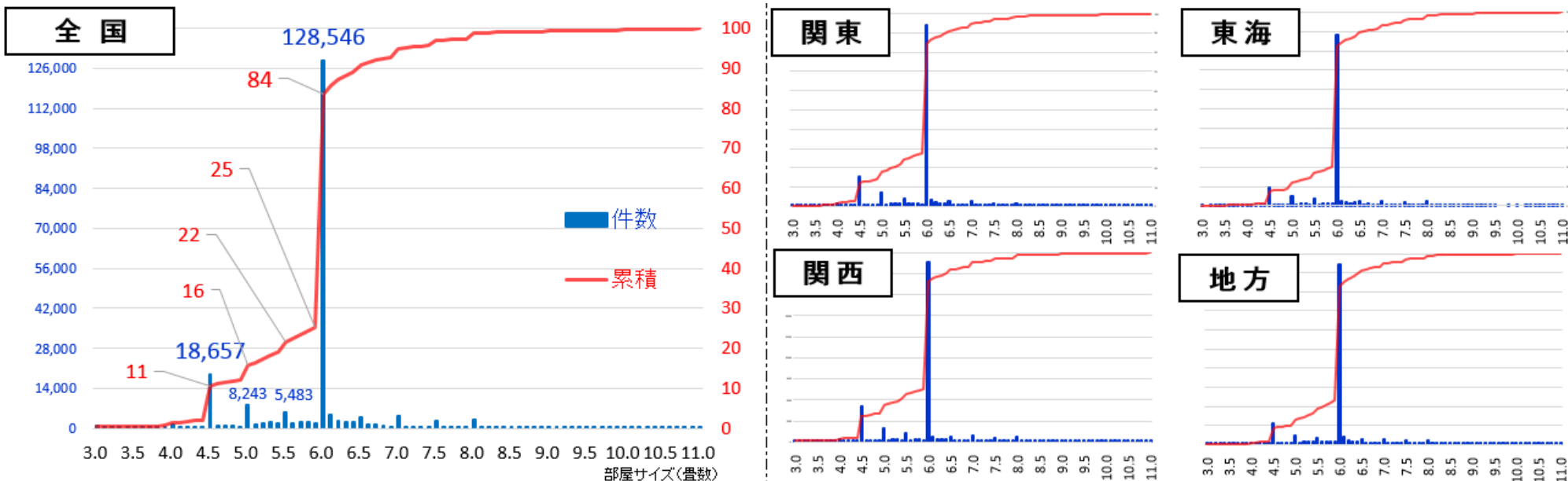
全国



部屋サイズ調査(共同住宅)

<留意点(再掲)>・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。また、収納は畳数に含まず。

調査結果⑤ 総部屋数に対し、4畳半超～5畳は5%、5畳超～5畳半は6%、5畳半超～6畳未満は3%を占める。



参考

畳の種類とサイズ	地域等	1畳あたり ㎡数	居室の畳数別の居室面積					
			4.5畳		6畳		8畳	
			内法	壁芯	内法	壁芯	内法	壁芯
京間 1910mm×955mm(6尺3寸×3尺1寸5分)	関西地方	1.82㎡	8.21㎡	8.86㎡	10.94㎡	11.71㎡	14.59㎡	15.47㎡
六一間 1850mm×925mm(6尺1寸×3尺5分)	山陽地方	1.71㎡	7.70㎡	8.32㎡	10.27㎡	10.99㎡	13.69㎡	14.51㎡
中京間 (三六間) 1820mm×910mm(6尺×3尺)	中京地方	1.66㎡	7.45㎡	8.05㎡	9.94㎡	10.63㎡	13.25㎡	14.04㎡
江戸間 (五八間) 1760mm×880mm(5尺8寸×2尺9寸)	関東地方	1.55㎡	6.97㎡	7.53㎡	9.29㎡	9.85㎡	12.39㎡	13.13㎡
団地間 (五六間) 1700mm×850mm(5尺6寸×2尺8寸)	集合住宅	1.45㎡	6.50㎡	7.02㎡	8.67㎡	9.28㎡	11.56㎡	12.25㎡

壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚12cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚9cm)で「大壁」を想定。4.5畳は1.08倍、6畳は1.07倍、8畳は1.06倍で壁芯補正。

部屋サイズ調査(共同住宅)

<留意点(再掲)>・本データは複数の畳サイズ(江戸間、京間など)や壁芯・内法換算が混在。畳数は間取り図の掲載値を四捨五入し、収納は部屋畳数に含まない。

調査結果 ⑥

使用する個室数＝居住人数(N)として、延床面積が(13or15)㎡×N+10㎡以上となる住戸の割合を求めた。
 全部屋を専用居室に使用する場合、6畳以上の部屋のみを使用する場合、4畳半の部屋に収納1畳がある部屋が半数あると仮定し、収納を考慮した5畳以上の部屋を使用する場合、13N～は7割程度、15N～の6割程度が基準以上となった。

全個室を専用居室に使用する (N=全部屋数)					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
15 N + 10 ㎡	関東	20,324	8,450	28,774	71%
	1980年まで	1,134	1,109	2,243	51%
	1981年以降	19,190	7,341	26,531	72%
	東海	4,785	1,057	5,842	82%
	1980年まで	351	156	507	69%
	1981年以降	4,434	901	5,335	83%
関西	14,712	4,357	19,069	77%	
1980年まで	1,260	1,017	2,277	55%	
1981年以降	13,452	3,340	16,792	80%	
地方	33,433	7,872	41,305	81%	
1980年まで	1,959	1,121	3,080	64%	
1981年以降	31,474	6,751	38,225	82%	
全国	73,254	21,736	94,990	77%	
1980年まで	4,704	3,403	8,107	58%	
1981年以降	68,550	18,333	86,883	79%	

6畳以上の部屋を専用居室に使用する (N=6畳以上の部屋数)					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
※	関東	16,785	11,989	28,774	58%
	1980年まで	793	1,450	2,243	35%
	1981年以降	15,992	10,539	26,531	60%
	東海	4,322	1,520	5,842	74%
	1980年まで	308	199	507	61%
	1981年以降	4,014	1,321	5,335	75%
関西	11,958	7,111	19,069	63%	
1980年まで	922	1,355	2,277	40%	
1981年以降	11,036	5,756	16,792	66%	
地方	28,312	12,993	41,305	69%	
1980年まで	1,578	1,502	3,080	51%	
1981年以降	26,734	11,491	38,225	70%	
全国	61,377	33,613	94,990	65%	
1980年まで	3,601	4,506	8,107	44%	
1981年以降	57,776	29,107	86,883	66%	

4畳半+収納1畳(=9.1㎡)の部屋が半数あると仮定 5畳以上の部屋を含めて専用居室に使用する (N=6畳以上の部屋数 or 5畳以上の部屋数)					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
※	関東	18,903	9,871	28,774	66%
	1980年まで	1,018	1,225	2,243	45%
	1981年以降	17,885	8,646	26,531	67%
	東海	4,600	1,242	5,842	79%
	1980年まで	335	172	507	66%
	1981年以降	4,265	1,070	5,335	80%
関西	13,795	5,274	19,069	72%	
1980年まで	1,179	1,098	2,277	52%	
1981年以降	12,616	4,176	16,792	75%	
地方	30,985	10,320	41,305	75%	
1980年まで	1,860	1,220	3,080	60%	
1981年以降	29,125	9,100	38,225	76%	
全国	68,283	26,707	94,990	72%	
1980年まで	4,392	3,715	8,107	54%	
1981年以降	63,891	22,992	86,883	74%	

13N+10㎡					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
13 N + 10 ㎡	関東	25,266	3,508	28,774	88%
	1980年まで	1,546	697	2,243	69%
	1981年以降	23,720	2,811	26,531	89%
	東海	5,511	331	5,842	94%
	1980年まで	429	78	507	85%
	1981年以降	5,082	253	5,335	95%
関西	16,907	2,162	19,069	89%	
1980年まで	1,592	685	2,277	70%	
1981年以降	15,315	1,477	16,792	91%	
地方	38,411	2,894	41,305	93%	
1980年まで	2,474	606	3,080	80%	
1981年以降	35,937	2,288	38,225	94%	
全国	86,095	8,895	94,990	91%	
1980年まで	6,041	2,066	8,107	75%	
1981年以降	80,054	6,829	86,883	92%	

※					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
※	関東	19,615	9,159	28,774	68%
	1980年まで	956	1,287	2,243	43%
	1981年以降	18,659	7,872	26,531	70%
	東海	4,772	1,070	5,842	82%
	1980年まで	349	158	507	69%
	1981年以降	4,423	912	5,335	83%
関西	13,076	5,993	19,069	69%	
1980年まで	1,052	1,225	2,277	46%	
1981年以降	12,024	4,768	16,792	72%	
地方	31,621	9,684	41,305	77%	
1980年まで	1,829	1,251	3,080	59%	
1981年以降	29,792	8,433	38,225	78%	
全国	69,084	25,906	94,990	73%	
1980年まで	4,186	3,921	8,107	52%	
1981年以降	64,898	21,985	86,883	75%	

※					
		基準以上	基準未満	計	基準以上割合
		畳数	畳数		
※	関東	22,596	6,178	28,774	79%
	1980年まで	1,282	961	2,243	57%
	1981年以降	21,314	5,217	26,531	80%
	東海	5,168	674	5,842	88%
	1980年まで	390	117	507	77%
	1981年以降	4,778	557	5,335	90%
関西	15,327	3,742	19,069	80%	
1980年まで	1,388	889	2,277	61%	
1981年以降	13,939	2,853	16,792	83%	
地方	35,002	6,303	41,305	85%	
1980年まで	2,225	855	3,080	72%	
1981年以降	32,777	5,448	38,225	86%	
全国	78,093	16,897	94,990	82%	
1980年まで	5,285	2,822	8,107	65%	
1981年以降	72,808	14,075	86,883	84%	

※ それぞれの条件で共同居住に使用できる部屋がなくなる場合は基準未満に計上している