

## アメリカの1999年住宅調査

日本住宅協会業務部長 海老塚 良吉

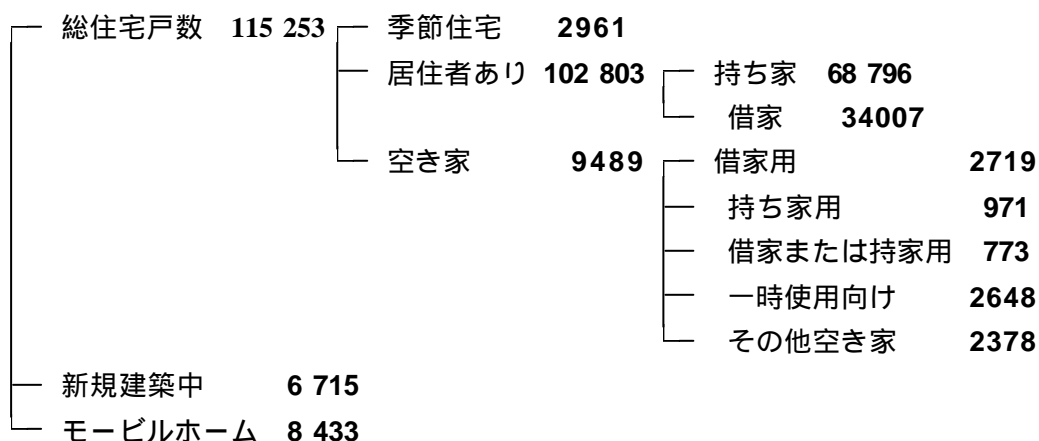
アメリカの住宅統計は、10年ごとに実施される国勢調査（センサス）の間については、隔年で実施されているアメリカ住宅調査により把握できる。住宅都市開発省及び商務省統計局から2000年10月に発行されたこの調査報告書『American Housing Survey for the United States 1999 - Current Housing Report-』を用いてアメリカの住宅事情の概要を紹介したい。なお、アメリカ住宅調査はサンプル調査で今回のサンプル数は約58,400となっており、一定の統計上の誤差を含むものであることに留意する必要がある。

### 住宅数

全国の総住宅数は、1億1525万戸であり、その他に建築中の住宅が672万戸、モバイルホームが843万戸ある。総住宅数1億1525万戸の内訳は、居住者のいる住宅1億280万戸、空き家949万戸（8.2%）、季節住宅296万戸である。

居住者のいる住宅1億280万戸のうち、持ち家は6880万戸（66.9%）、借家3401万戸（33.1%）となっている。空き家の内訳は図-1のようになっており、借家空き家率は7.3%と計上されている。

図-1 住宅戸数（単位：千戸）



### 公営住宅数及び家賃補助のある借家

サンプル調査のために一定の誤差があると思われるが、アメリカ住宅調査によると公営

住宅数は、居住者あり 187 万戸、空き家 12 万戸（空き家率 6.2 %）となっている。政府補助のある借家（サーティフィケートやバウチャーによる家賃補助）は、居住者あり 206 万戸、空き家 15 万戸（空き家率 6.6 %）となっている。

表－1 公営住宅及び家賃補助住宅（単位：千戸）

	借家（居住者あり）	借家（空き家）
公営住宅	1 865	124
政府補助のある借家	2 062	147
その他の所得証明が必要な借家	2 277	-
家賃補助なしの借家	26 942	2158
家賃規制あり	884	26
家賃規制なし	26 023	2099
家主により家賃割引	1 851	-
家主により家賃割引なし	24 054	-
家主による家賃割引不明	117	2099
家賃規制不明	36	32
家賃補助関係が不明	862	290

### 住宅の建て方、階数

全住宅の建て方を見ると、1戸建てが 7036 万戸（61.0 %）となっている。持ち家では 1戸建てが 5647 万戸（82.1 %）を占めているが、借家では 1戸建てが 807 万戸（23.7 %）と大部分が集合住宅となっている。

階数は、持ち家では平屋建てが最も多く、借家では 2 階建てが最も多い。（表－2）

表－2 住宅の階数（単位：千戸）

階数	合計	持ち家	借家
1 階	33 413	24 502	8 911
2 階	33 790	21 304	12 485
3 階	21 894	14 709	7 185
4～6 階	5 081	2 258	2 823
7 階以上	1 841	374	1 467

### コーポラティブ・コンドミニアム

住宅の権利形態として、コーポラティブが71万戸あり、このうち持ち家が37万戸、借家が22万戸となっている。また、コンドミニウムが561万戸あり、持ち家が303万戸、借家が141万戸となっている。

### 建築の時期

住宅の建築の時期を見ると、全住宅の中で1949年以前に建築された住宅が26.5%を占めている。全住宅の中位値は1969年、持ち家の方が相対的に建築時期が新しく1970年となっており、借家は1966年と古い。(表-3)

なお、アメリカの最近の新規住宅建設戸数は、概ね年間120～160万戸余りで推移している。

表-3 建築の時期 (単位:千戸)

建築時期(年)	全住宅	持ち家	借家
1995～1999	8360	6040	1363
1990～1994	7203	5234	1313
1985～1989	8873	5283	2724
1980～1984	7684	4297	2456
1975～1979	11757	7053	3419
1970～1974	11423	6218	3926
1960～1969	15810	9483	4746
1950～1959	13574	8919	3375
1940～1949	8334	4721	2705
1930～1939	6548	3387	2344
1920～1929	5564	2896	2066
1919年以前	10124	5264	3571
中位値	1969年	1970年	1966年

### 住宅の室数、寝室数

住宅の室数は、持ち家では6室が最も多く、借家では4室が最大となっている。寝室数は、持ち家では3室が最も多く、借家では2室が最大となっている。(表-4、表-5)

表-4 住宅の室数 (単位:千戸)

--	--	--	--

室数	全住宅	持ち家	借家
1 室	622	6	401
2 室	1391	70	943
3 室	11071	996	7 977
4 室	23493	7 322	12 068
5 室	26544	16 395	7 338
6 室	23268	18 174	3 488
7 室	14126	12 314	1 143
8 室	8304	7 583	401
9 室	3699	3 427	137
10 室以上	2734	2 508	110
合計	115253	68 796	34 007

表－5 寝室数（単位：千戸）

室数	全住宅	持ち家	借家
なし	1249	45	814
1 室	14559	1 731	10 255
2 室	34323	14 422	14 744
3 室	46443	36 370	6 733
4 室以上	18679	16 228	1 461

### 住宅の床面積

1 戸あたりの床面積は、アメリカの統計では 1 戸建て及びモバイルホームしか統計がない。集合住宅については含まれていない点に留意する必要がある。

全住宅の分布では、1000 ～ 1499 平方フィート（93 ～ 139 平方メートル）の住宅数が最も多く、持ち家および借家でも最大の分布は同様にこの規模にあるが、中位値は、持ち家では、1795 平方フィート（167 平方メートル）、借家では 1293 平方フィート（120 平方メートル）である。（表－6）

表－6 住宅の床面積（一戸建て及びモバイルホーム）（単位：千戸）

床面積(平方フィート)	全住宅	持ち家	借家

合計	78 788	62120	9 201
500 平方フィート未満	1380	580	264
500 ~ 749	3129	1371	807
750 ~ 999	6490	3950	1 364
1,000 ~ 1,499	19 084	14581	2 788
1,500 ~ 1,999	17 163	14542	1 611
2,000 ~ 2,499	11 351	10144	638
2,500 ~ 2,999	5782	5253	254
3,000 ~ 3,999	5158	4659	254
4,000 平方フィート以上	3339	3032	151
不明	5913	4007	1 070
中位値（平方フィート）	1685	1795	1 293

## 敷地面積

集合住宅やコーポラティブ、コンドミニアム住宅を除いた住宅の敷地規模は、8 分の 1 エーカー ~ 4 分の 1 エーカー（506 ~ 1012 平方メートル）が最も多い。敷地面積の中位値は、持ち家では 1528 平方メートル、借家では 891 平方メートルである。（1 エーカーは 4048 平方メートル）（表-7）

表-7 敷地面積（単位：千戸）

	全住宅	持ち家	借家
506 平方メートル未満	11 993	7 684	2 613
506~1012 平方メートル	25 900	18 931	4 585
1012~2024 平方メートル	13 123	10 562	1 377
2024 ~ 4048 平方メートル	11 442	9 316	1 352
4048 ~ 20240 平方メートル	15 013	12 220	1 631
20240 ~ 40480 平方メートル	2 694	2 326	183
40480 平方メートル以上	4 335	3 151	543
中位値（平方メートル）	1336	1528	891

## 住宅費用

毎月支払っている住宅の費用は、持ち家の場合、最も多いのは 800 ドル台、借家の場合は

500 ドル台だが、中位値は、持ち家の場合も借家の場合もほぼ同じの 581 ドル、580 ドルとなっている。(表-8)

収入に対する住宅費用の比率は、持ち家の場合、5%～19%が多く、借家の場合は15%～24%が多い。中位値は、持ち家の場合は17%、借家の場合は28%となっている。(表-9)

持ち家の住宅価格は、10万ドル台後半の分布が多く、中位値は10万8千ドルとなっている。最近4年間に新築された住宅に限っても中位値は13万7千ドルである。(表-10)

持ち家の場合、毎月の固定資産税の中位値は93ドルで、住宅価格に対して中位値は1.1%を支払っている。

表-8 毎月の住宅費用 (単位：千戸)

	居住者のいる住宅	持ち家	借家
合計	102803	68796	34 007
\$100 未満	1603	1202	401
\$100 ~ \$199	9221	7712	1 509
\$200 ~ \$249	6007	5221	786
\$250 ~ \$299	5710	4675	1 034
\$300 ~ \$349	5032	3588	1 444
\$350 ~ \$399	5066	3170	1 896
\$400 ~ \$449	4835	2676	2 159
\$450 ~ \$499	4914	2420	2 495
\$500 ~ \$599	9882	4593	5 289
\$600 ~ \$699	8770	4215	4 554
\$700 ~ \$799	7485	4071	3 414
\$800 ~ \$999	10886	7205	3 681
\$1,000 ~ \$1,249	7945	6166	1 779
\$1,250 ~ \$1,499	4892	4240	652
\$1,500 以上	8455	7642	813
現金家賃なし	2100		2 100
中位値(ドル)	581	581	580

表-9 所得に対する住宅費用の割合 (単位：千戸)

	居住者のいる住宅	持ち家	借家
5%以下	5 457	5 163	293

5 ~ 9 %	13 195	11992	1203
10 ~ 14 %	15 070	11948	3122
15 ~ 19 %	15 333	11108	4226
20 ~ 24 %	11 996	7761	4235
25 ~ 29 %	9 066	5503	3562
30 ~ 34 %	6 281	3450	2832
35 ~ 39 %	4 495	2428	2067
40 ~ 49 %	5 187	2610	2577
50 ~ 59 %	2 900	1292	1608
60 ~ 69 %	1 884	849	1035
70 ~ 99 %	2 693	1140	1552
100 % 以上	4 875	2360	2515
所得なし	2 270	1191	1079
現金家賃なし	2 100		2100
中位値 ( % )	20 %	17 %	28 %

表－10 持ち家の住宅価格 (単位：千戸)

住宅価格 (ドル)	持ち家	最近4年間に新築
Less than\$10,000	2 062	144
\$10,000 ~ \$19,999	1 899	206
\$20,000 ~ \$29,999	1 798	261
\$30,000 ~ \$39,999	2 141	209
\$40,000 ~ \$49,999	2 765	165
\$50,000 ~ \$59,999	3 248	137
\$60,000 ~ \$69,999	4 180	150
\$70,000 ~ \$79,999	4 481	140
\$80,000 ~ \$99,999	9 085	353
\$100,000 ~ \$119,999	6 599	322
\$120,000 ~ \$149,999	8 618	581
\$150,000 ~ \$199,999	9 129	788
\$200,000 ~ \$249,999	4 642	495
\$250,000 ~ \$299,999	2 749	334
\$300,000 以上	5 399	539
中位値 (ドル)	108 300	136 793

## 住宅の設備

持ち家では、浴室が2つ以上ある住宅が多く、借家では1つが一般である。1.5というのは、浴室の他にバスタブのないシャワールームが一つあるものを言う。(表-11)

表-11 浴室数 (単位:千戸)

	合計	持ち家	借家
なし	676	263	413
1	42 838	18 650	24 188
1.5	16 189	12 743	3 446
2以上	43 100	37 140	5 960

## 暖房方式

主に利用している暖房方式は、最も多いのは空調(60%)で、次いで蒸気又は温水暖房システム(13%)、電気ヒートポンプ(11%)、床暖房(5%)などとなっている。この傾向は持ち家も借家もほぼ同様である。

## 燃料の種類

主に利用している暖房用の熱源は、都市ガスが最も多く(51%)、次いで電気(30%)、石油(10%)となっている。セントラル空調を利用している住宅(5489万戸)の大半は電気を利用している。

料理用の熱源としては、電気が最も多く(60%)、次いで都市ガス(35%)となっている。但し、お湯を沸かす熱源としては、都市ガスが多く、ついで電気となる。

## 世帯の状況

居住者のいる住宅の1住宅あたりの平均人数は、2.55人であり、持ち家では2.67人、借家では2.32人となっている。1住宅あたり的人数の分布を見ると、持ち家では2人が最も多く、借家では1人が最も多い。(表-12)

18歳未満の独身の子供のいない住宅は、64%で、持ち家も借家もほぼ同じである。65歳以上の高齢者のいる住宅は23%あり、持ち家では28%、借家の場合は14%となっている。

1人世帯の住宅は2690万戸(26%)、このうち居住者が65歳以上の住宅は男性237万戸、女性726万戸で、居住者のいる住宅の9.4%を65歳以上の一人世帯が占めているこ



とになる。

表－12 世帯人員（単位：千戸）

人数	合計	持ち家	借家
合計	102 803	68 796	34 007
1人	26 901	14 147	12 754
2人	33 817	24 523	9 294
3人	16 643	11 420	5 222
4人	15 210	11 378	3 832
5人	6 652	4 879	1 773
6人	2 280	1 559	721
7人以上	1 300	889	411

#### 世帯主年齢

世帯主年齢は、35歳から55歳が最も多く、中位値は持ち家では51歳、借家では38歳となっている。（表－13）

表－13 世帯主年齢（単位：千戸）

世帯主年齢	合計	持ち家	借家
25歳未満	5 734	1 019	4 716
25～29	8 470	3 133	5 337
30～34	10 326	5 613	4 712
35～44	23 505	15 868	7 637
45～54	20 048	15 223	4 825
55～64	13 298	10 743	2 554
65～74	11 041	9 130	1 912
75歳以上	10 382	8 066	2 315
中位値（歳）	47	51	38

#### 入居時期

現在の住宅に入居した時期は、最近 5 年間で最も多く、とりわけ借家では 74 % が 1995 年以降に入居している。中位値は合計で 1994 年、持ち家に限っても 1991 年、借家では 1995 年となっている。アメリカの世帯移動の頻繁なことがわかる。(表-14)

表-14 入居時期 (単位：千戸)

時期 (年)	合計	持ち家	借家
1995 ~ 1999	47637	22305	25332
1990 ~ 1994	18379	13747	4631
1985 ~ 1989	10607	8 936	1670
1980 ~ 1984	5685	4 820	865
1975 ~ 1979	6176	5 582	594
1970 ~ 1974	4280	3 946	334
1960 ~ 1969	5525	5 170	355
1950 ~ 1959	3116	2 991	124
1940 ~ 1949	1020	952	68
1939 以前	378	345	34
中位値 (年)	1994	1991	1995+

### 世帯年収

世帯年収は合計では中位値が 3 万 7 千ドルだが、持ち家では 4 万 7 千ドル、借家では 2 万 5 千ドルと大きな差がある。(表-15)

持ち家の住宅価格は前述のように中位値では 10 万 8 千ドルであるが、世帯年収に対する住宅価格の比率は、中位値では 2.3 となっている。最近 4 年間に新築された住宅について見ても中位値は 2.3 となっており、アメリカの住宅価格が安いことがわかる。(表-16)

表-15 世帯年収 (単位：千戸)

世帯年収 (ドル)	合計	持ち家	借家
\$5,000 未満	5 839	2 824	3 015
\$5,000 ~ \$9,999	6 728	3 089	3 640
\$10,000 ~ \$14,999	7 780	3 967	3 813
\$15,000 ~ \$19,999	7 037	3 701	3 337
\$20,000 ~ \$24,999	7 369	4 017	3 352
\$25,000 ~ \$29,999	6 867	3 987	2 880

\$30,000 ~ \$34,999	7 469	4 555	2 914
\$35,000 ~ \$39,999	5 951	3 753	2 198
\$40,000 ~ \$49,999	9 778	6 808	2 970
\$50,000 ~ \$59,999	8 184	6 278	1 907
\$60,000 ~ \$79,999	11 985	9 793	2 192
\$80,000 ~ \$99,999	6 548	5 774	774
\$100,000 ~ \$119,999	4 064	3 646	417
\$120,000 以上	7 203	6 604	600
中位値 (ドル)	36 942	46 61	24 772

表- 16 住宅価格の年収比率 (単位: 千戸)

年収比率	持ち家	最近 4 年間に新築
1.5 未満	19 599	1331
1.5 ~ 1.9	9 832	665
2.0 ~ 2.4	8 018	682
2.5 ~ 2.9	6 004	559
3.0 ~ 3.9	7 308	612
4.0 ~ 4.9	4 242	309
5.0 以上	12 601	605
収入なし	1 191	61
中位値	2.3	2.3

アメリカ住宅調査では、以上で紹介した統計表の他にも 65 歳以上の高齢者世帯、黒人及びヒスパニックの世帯についての集計、都市部と郊外部別の集計等の 500 ページ余りの統計表があり、ホームページ上で公開されている。

( <http://www.census.gov/hhes/www/ahs.html> )