

# I 川崎市の住宅 —令和5年住宅・土地統計調査—

令和5年に行われた住宅・土地統計調査結果から、川崎市の住宅数の推移や、そこからみえてくる住む人々の特徴をまとめました。



# 1 住宅・土地統計調査

## ●住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、統計法に基づく基幹統計調査で、日本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と現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯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で、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和23（1948）年以來5年ごとに行っており、令和5（2023）年に16回目に当たる調査を実施しました。全国では約340万住戸・世帯が調査対象となり、川崎市では約3万7,000住戸・世帯を調査しました。

調査結果からは、住宅数や居住状況、居住環境だけでなく、空き家数や住宅構造、建て方等の様々な現状が分かり、住宅と土地に関する貴重な情報が得られます。

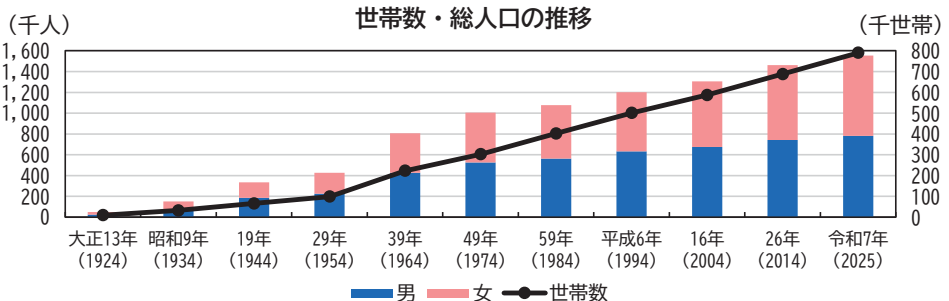
この特集では、令和5（2023）年の住宅・土地統計調査結果から知ることができる、川崎市の住宅の状況を紹介します。

住宅	居住世帯のある住宅	
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅
		二次的住宅
		別荘 その他
		空き家
賃貸用の空き家 売却用の空き家 その他		
	建築中の住宅	
住宅以外で人が居住する建物	高齢者居住施設	
	会社等の寮・寄宿舎	
	学校等の寮・寄宿舎	
	旅館・宿泊所	
	その他の建物	

## ●人口155万人・79万世帯

川崎市は大正13（1924）年に川崎町・御幸村・大師町が合併して誕生しました。

当初は人口5万188人でしたが、政令指定都市に移行した昭和47（1972）年には99万2,923人に達し、その後も増加を続け、令和7（2025）年4月1日時点の本市の人口は、155万3,920人、総世帯は、79万411世帯であり、人口・世帯数とも増加傾向にあります。



(川崎市統計書、川崎市の世帯数・人口)

※大正13年、昭和9年、昭和29年は12月末日時点、昭和19年は12月1日時点、昭和39年から平成26年は10月1日時点、令和7年は4月1日時点の数値である。

## 2 川崎市の住宅のすがた

### ●住宅総数は増加傾向

令和5（2023）年10月1日現在の市内の住宅総数は83万6,900戸です。

前回調査の平成30（2018）年から7.6%増加し、平成最初の調査となった平成5（1993）年からの30年間では、調査の度に増加が続き、約34万戸増加しています。

増加率をみると、平成20年までは前回調査と比べた増加率が10%を超えているものの、その後は10%未満の状況が続いています。

### 住宅数増加の推移

(単位：戸)

年次	住宅						住宅増加数	住宅増加率(%)
	総数	居住世帯あり 総数	居住世帯なし					
			総数	一時 現在者 のみ	空き家	建築中		
平成5年	496,860	443,570	53,290	5,410	44,800	3,070	—	—
10年	547,680	480,640	67,050	5,760	59,380	1,900	50,820	10.2
15年	602,180	536,520	65,660	2,300	62,000	1,360	54,500	10.0
20年	686,380	613,460	72,920	2,720	69,520	670	84,200	14.0
25年	753,660	671,430	82,230	2,680	78,460	1,090	67,280	9.8
30年	777,800	701,600	76,200	1,900	73,800	500	24,140	3.2
令和5年	836,900	757,600	79,300	3,000	75,100	1,200	59,100	7.6

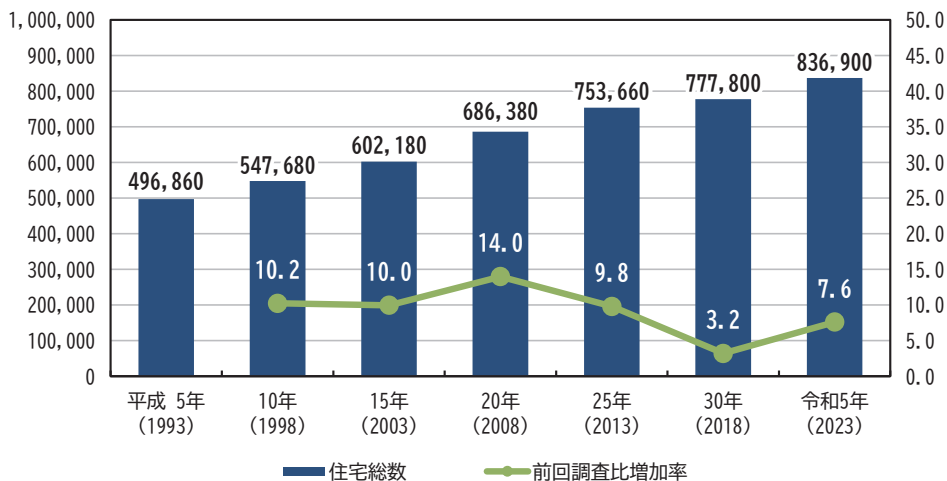
(住宅・土地統計調査)

\*平成30年以降は10位を四捨五入して100位までを、平成25年までは1位を四捨五入して10位までを有効数字としている。

(戸)

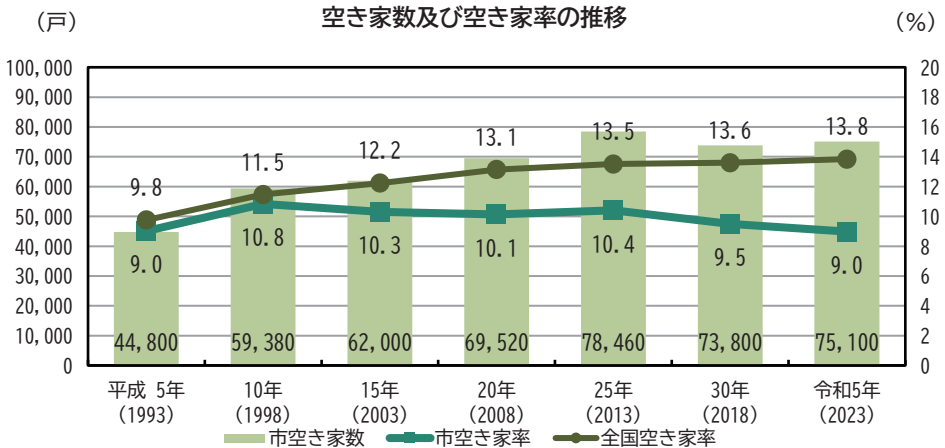
### 住宅総数、前回調査比増加率の推移

(%)

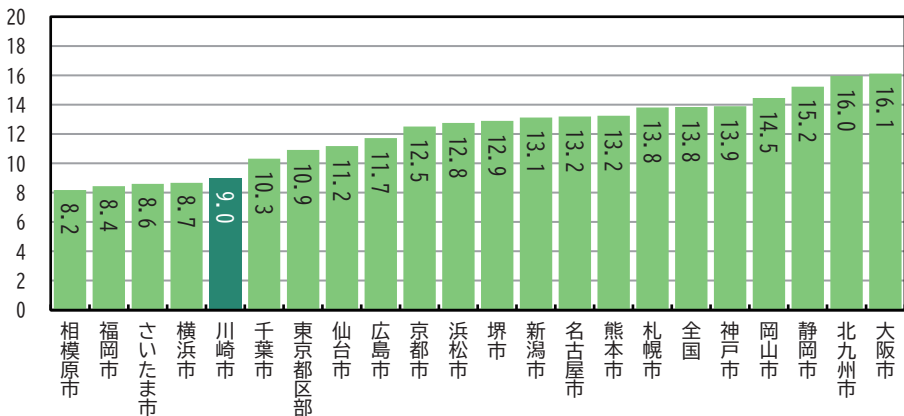


## ●空き家率は減少傾向

空き家の総数は、平成5（1993）年は4万4,800戸であり、令和5（2023）年は7万5,100戸と増加していますが、空き家率をみると平成10（1998）年が10.8%と最も高く、その後は減少傾向であり、令和5（2023）年は平成5（1993）年と同じ9.0%まで下がっています。また、全国、21大都市と比較すると、全国よりも4.8ポイント、東京都区部よりも1.9ポイント低く、横浜市よりも0.3ポイント高くなっています。



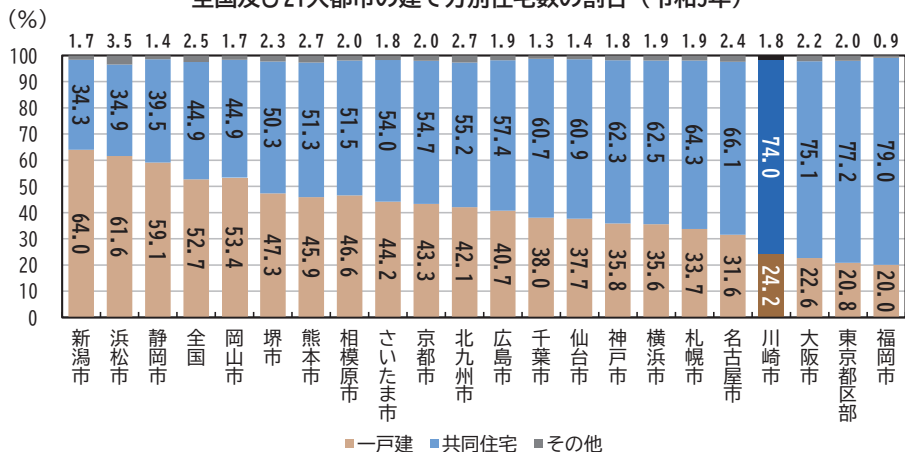
## （%） 全国及び21大都市の空き家率（令和5年）



## ●共同住宅が7割以上を占める

住宅の建て方別の割合をみると、共同住宅の割合は74.0%であり、全国、21大都市と比較すると、東京都区部よりも3.2ポイント低く、横浜市よりも11.5ポイント、全国よりも29.1ポイント高くなっています。

全国及び21大都市の建て方別住宅数の割合（令和5年）

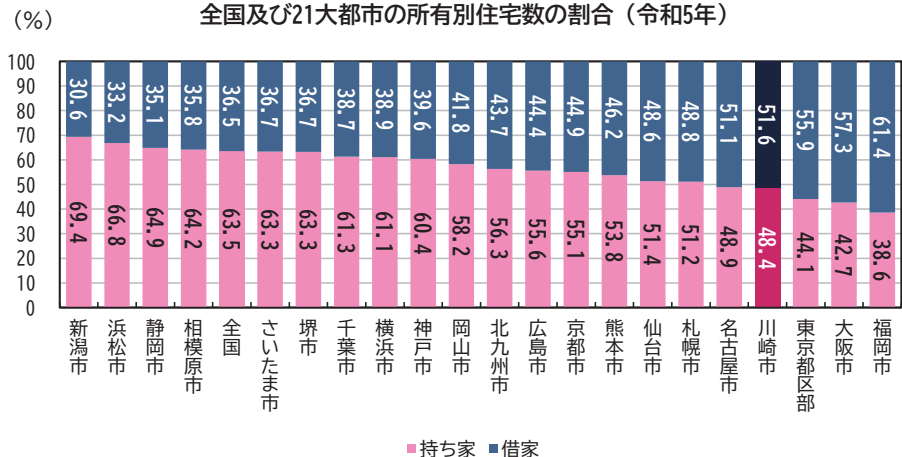


## ●住宅の所有の関係は持ち家と借家が約半数ずつ

居住世帯のある住宅の割合をみると、持ち家と借家の割合は約半数ずつですが、借家が少し多くなっています。

持ち家の割合を全国、21大都市と比較すると、全国よりも15.1ポイント、横浜市よりも12.7ポイント低く、東京都区部よりも4.3ポイント高くなっています。

全国及び21大都市の所有別住宅数の割合（令和5年）

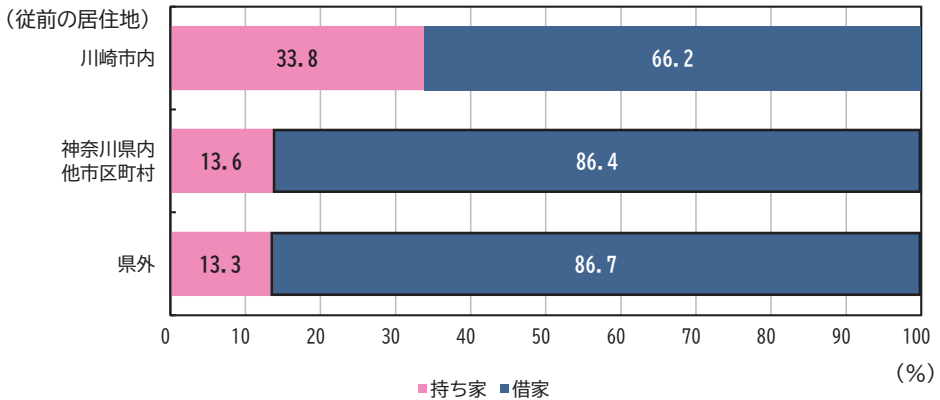


### 3 みえてくる住む人々の特徴

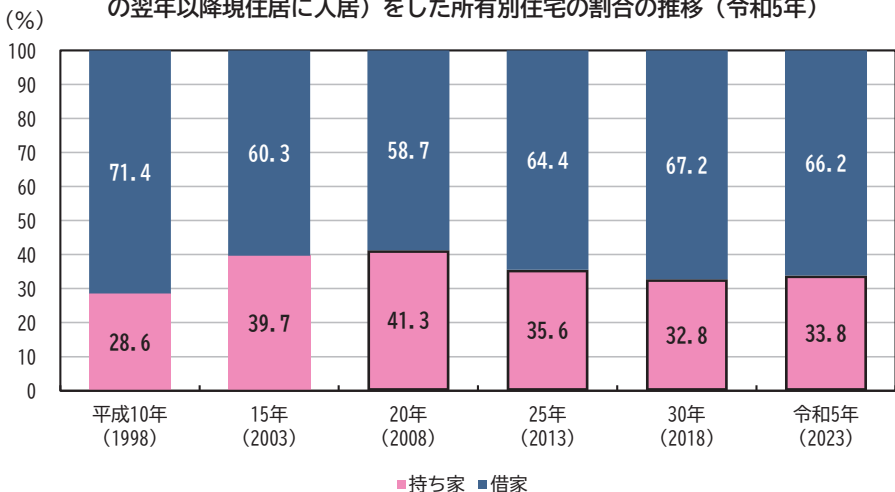
#### ● 転入者の多くは借家に住み替え、市内の持ち家への住み替えは減少傾向

令和5（2023）年調査における県内他市区町村及び県外から市内へ住み替えた世帯をみると、転入者の多くは借家に住み替えています。また、平成10（1998）年調査以降に、市内で住み替えをした世帯に係る住宅の所有（持ち家・借家）関係をみると、持ち家に住み替えた世帯の割合は、平成20（2008）年が41.3%と最も高く4割を超えたものの、以降は減少傾向（約3割）となっています。

家計を主に支える者の従前の居住地別  
2019年以降現住居に入居した所有別住宅の割合（令和5年）



市内での住み替え（家計を主に支える者の従前の居住地が市内かつ前回調査の翌年以降現住居に入居）をした所有別住宅の割合の推移（令和5年）



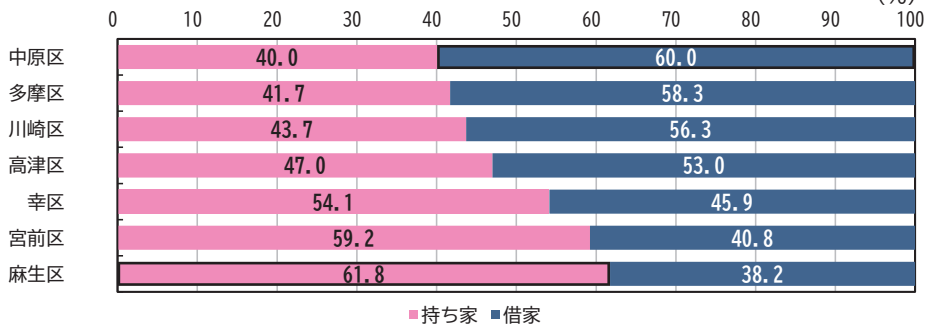
## ●住宅の持ち方（借家・持ち家）と家計を主に支える者の年齢の割合

借家の割合を区で比較すると、中原区が60.0%と全区の中で最も高く、家計を主に支える者の年齢別世帯の割合をみると、全区の中で中原区の44歳以下の比較的若い世帯の割合が62.5%と最も高くなっています。

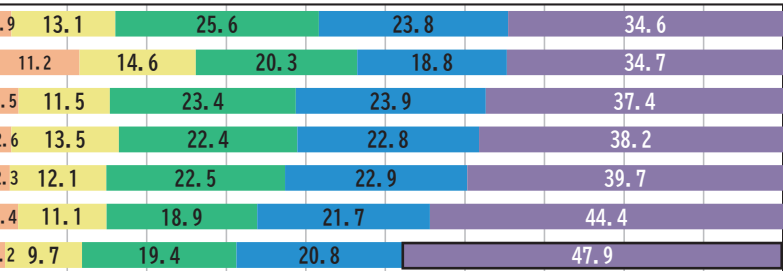
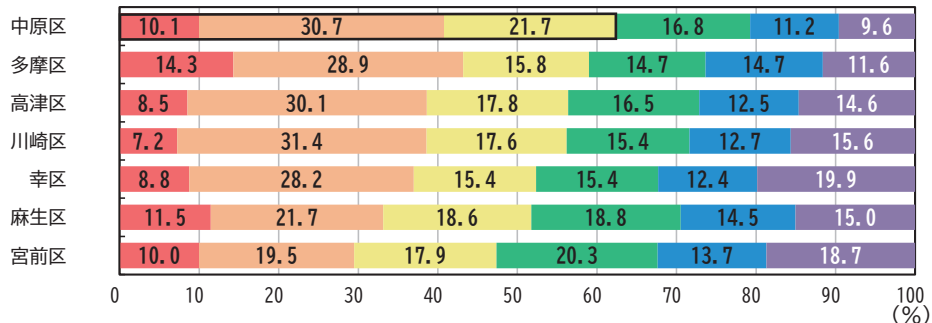
持ち家の割合を区で比較すると、麻生区が61.8%と全区の中で最も高く、家計を主に支える者の年齢別世帯の割合をみると、全区の中で麻生区の65歳以上の高齢者世帯の割合が47.9%と最も高くなっています。

所有別住宅数の割合（令和5年）

(%)



家計を主に支える者の年齢別 借家 世帯数の割合（令和5年）



家計を主に支える者の年齢別 持ち家 世帯数の割合（令和5年）

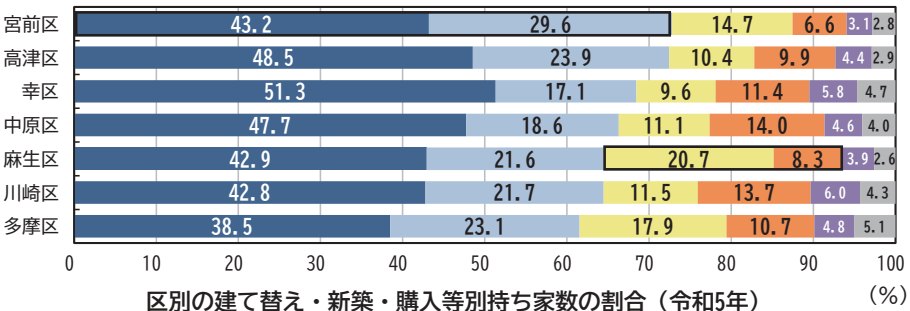
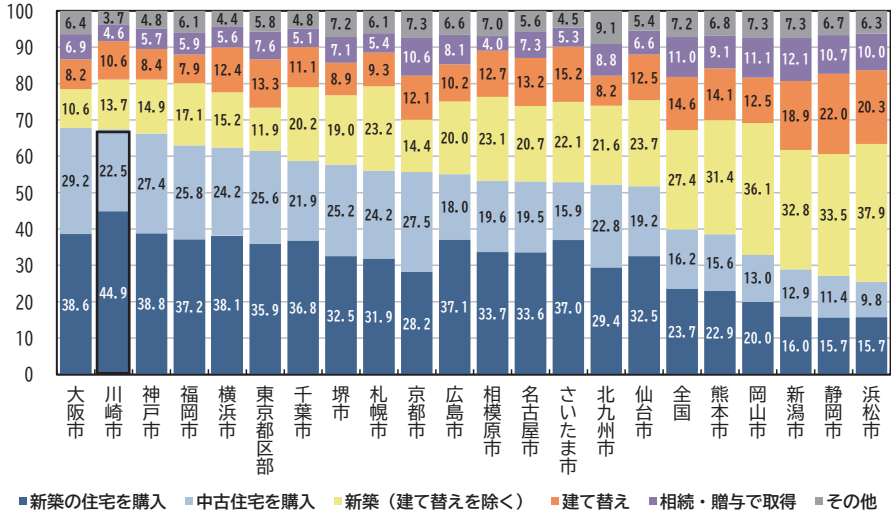
■25歳未満 ■25~34歳 ■35~44歳 ■45~54歳 ■55~64歳 ■65歳以上

## ●持ち家の建て替え・新築・購入等の割合

持ち家の建て替え・新築・購入等別の割合をみると、新築と中古を合わせた住宅の購入率は67.4%であり、全国、21大都市と比較すると、横浜市よりも5.1ポイント、東京都区部よりも5.9ポイント、全国よりも27.5ポイント高くなっています。また、区ごとの状況を見ると、住宅の購入率は宮前区が72.8%と全区の中で最も高く、建て替えを含む新築の割合は麻生区が29.0%と全区の中で最も高くなっています。

区分	内容
新築の住宅を購入	新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合
中古住宅を購入	他の世帯が住んでいた住宅を購入した場合
新築(建て替えを除く)	「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅(持ち家)を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合
建て替え	以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅(持ち家)を建てた場合
相続・贈与で取得	相続や贈与によって住宅を取得した場合
その他	上記以外の方法で取得した場合(例:住宅以外の建物を住宅に改造した場合など)

(%) 全国及び21大都市の建て替え・新築・購入等別持ち家数の割合(令和5年)



区別の建て替え・新築・購入等別持ち家数の割合(令和5年)

(%)