

Ⅱ 結果の概要

結果の概要

住生活総合調査では、住宅及び居住環境の評価、最近5年間の居住状況の変化（住み替え・改善の状況等）、今後の住まい方に関する意向（住み替え・改善意向等）、現住居以外に所有・賃借している住宅の状況等について調査した。

1. 住宅及び居住環境の評価

(1) 住宅及び居住環境に対する評価

本項目では、住宅及び居住環境に対する総合的な評価、また、住宅、居住環境に対する評価に関して、それぞれ「非常に不満」、「多少不満」、「まあ満足」、「満足」の4段階評価を選択する方式で調査した。

各評価の集計については、世帯の不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）で整理した。

① 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、不満率は平成10年以降減少しており、平成10年の32.2%から平成25年の21.4%になっている。（図1、表1）

次に、住宅に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると平成15年から減少しており、平成15年の42.6%から平成25年の22.2%になっている。居住環境に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると昭和63年から平成10年にかけて増加傾向にあったが、平成10年からは減少し、平成10年の37.6%から平成25年には26.5%となっている。（図2、図3、表1）

住宅に対する評価に関する不満率と、居住環境に対する評価に関する不満率とを比較すると、昭和63～平成15年までは住宅に関する不満率の方が居住環境に関する不満率より高かったが、平成20年以降は住環境に関する不満率が住宅に関する不満率をやや上回っている。

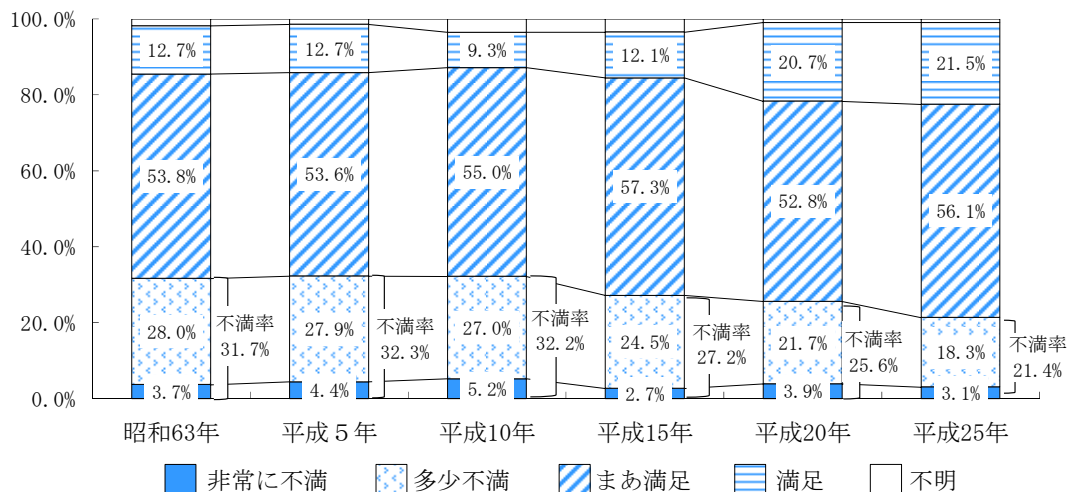


図1 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

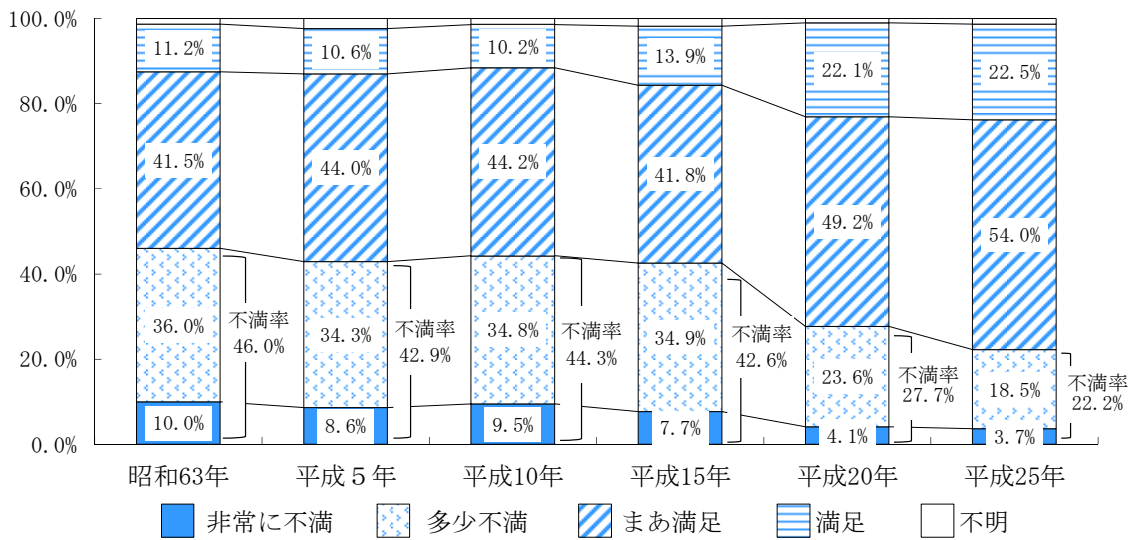


図 2 住宅に対する評価

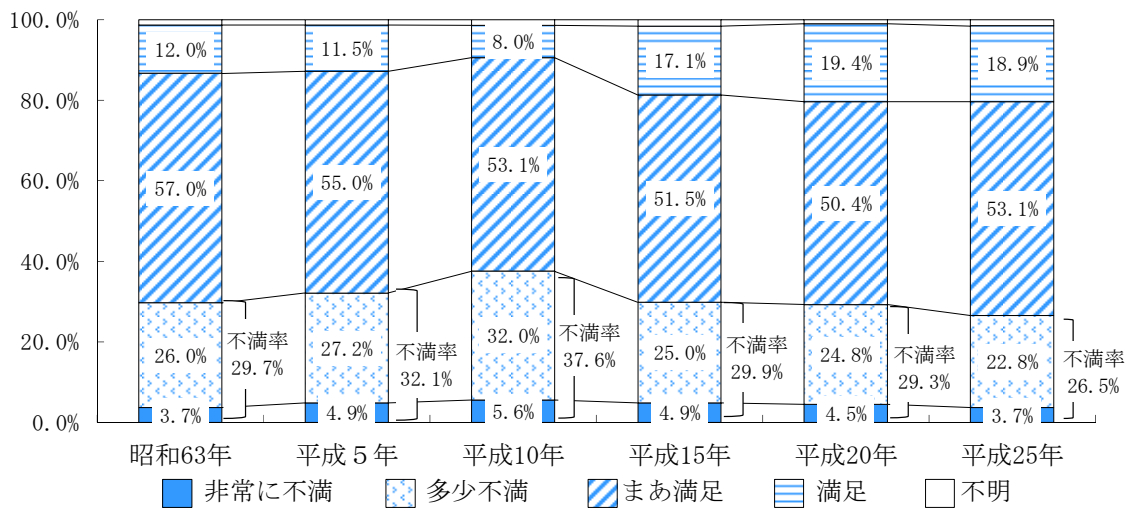


図 3 居住環境に対する評価

② 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

次に、住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、持家・借家別に整理を行った。

持家の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、不満率の経年変化を見ると平成10年から減少しており、平成10年の30.1%から平成25年の20.2%になっている。また、借家の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、不満率の経年変化を見ると昭和63年から減少しており、昭和63年の41.7%から平成25年の27.5%になっている。持家と借家の不満率を比べると、借家の不満率の方が高いが、経年変化を見ると不満率の差は総じて減少しており、昭和63年の13.1ポイントから平成25年の7.3ポイントになっている。（図4、表1）

持家の住宅に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると平成15年から減少しており、平成15年の39.4%から平成25年の19.4%になっている。また、借家の住宅に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると昭和63年以降総じて減少しており、昭和63年の62.6%から平成25年の36.2%になっている。持家と借家の不満率を比べると、借家の不満率の方が各年10%以上高くなっている。（図5、表1）

持家の居住環境に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると昭和63年から平成10年にかけて増加し、平成10年には35.5%となったが、平成10年以降は総じて減少し、平成25年には26.0%となっている。また、借家の住環境に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると、平成10年に増加し44.5%となったが、平成10年以降は減少を続け、平成25年には29.8%となっている。（図6、表1）

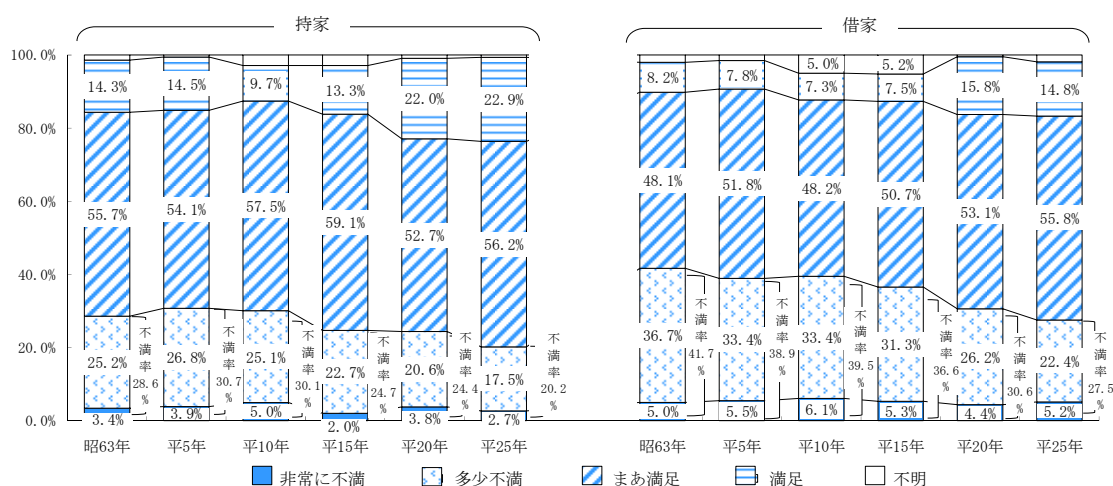


図4 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

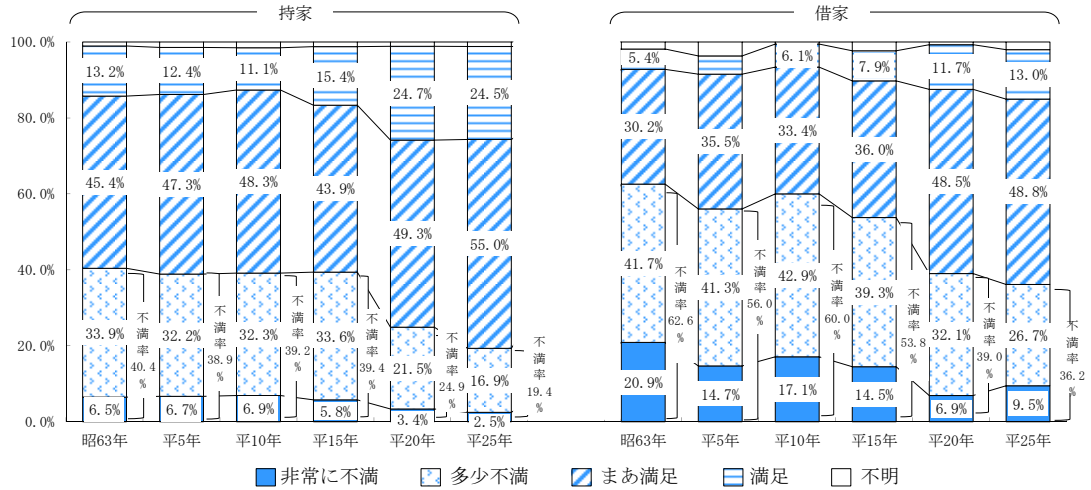


図 5 持家・借家別の住宅に対する評価

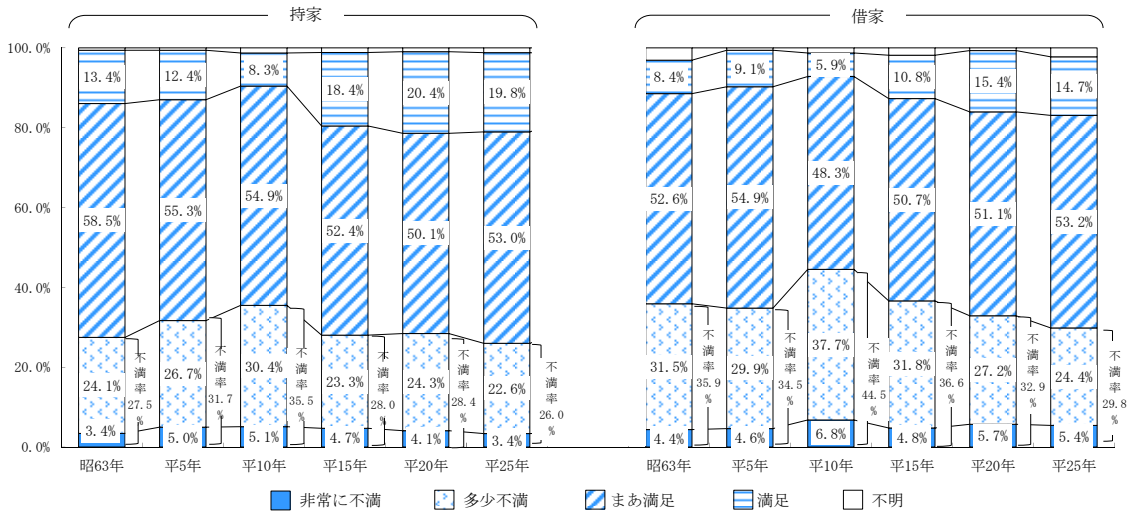


図 6 持家・借家別の居住環境に対する評価

③ 持家に住む世帯の住宅取得経験別の住宅及び居住環境の総合的な評価

住宅取得経験別に、住宅及び居住環境の総合的な評価に関する不満率を比較すると、住宅取得1回目の世帯の18.9%から、2回目の世帯では22.0%とやや高くなっている。また、住宅取得2回目と3回目以上の世帯には不満率の大きな差はない。(図7、表1)

なお、中古住宅を取得した世帯の不満率は、新築住宅を取得した世帯及び相続・贈与で取得した世帯に比べやや高く25.4%となっている。(図8、表1)

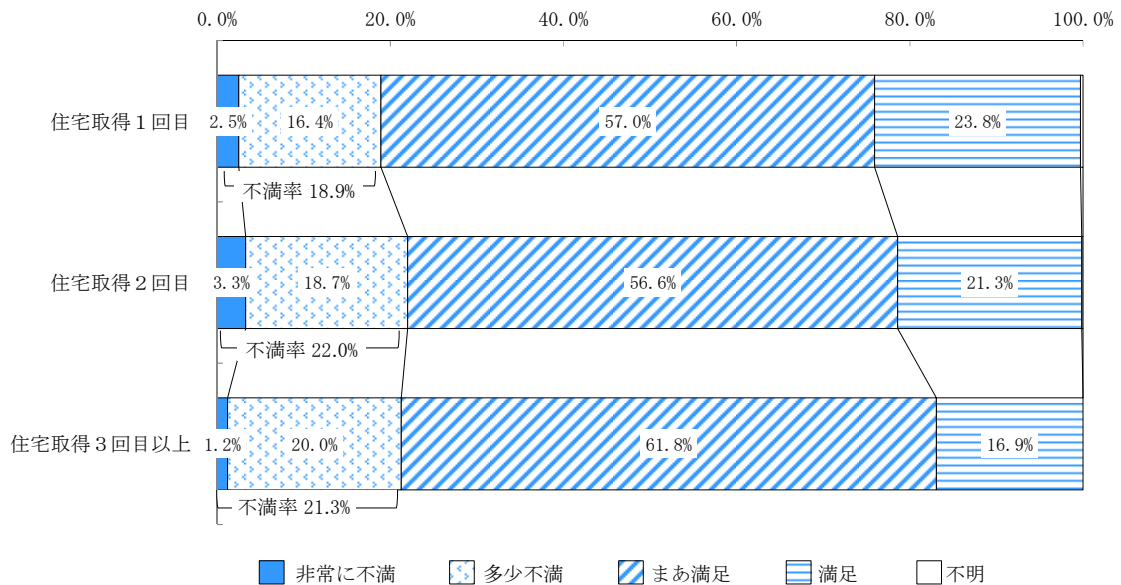


図7 住宅取得回数別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

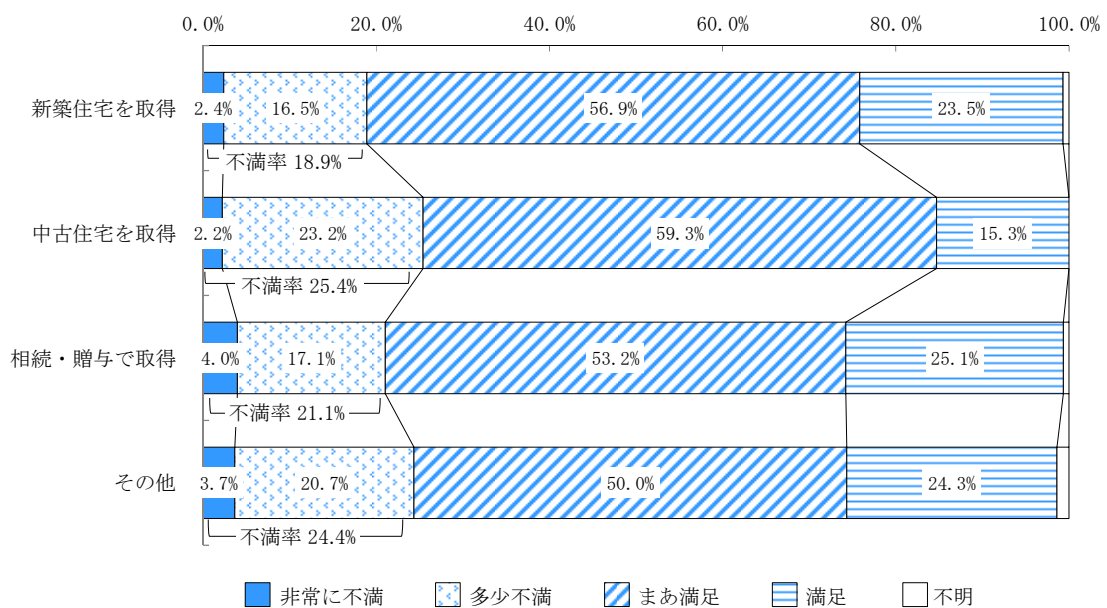


図8 住宅取得方法別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

④ 家族構成別の住宅及び居住環境の総合的な評価

住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、家族構成別に不満率を見ると、親と子からなる世帯と単身世帯は夫婦のみの世帯に比べ不満率がやや高くなっている。（図9、表1）

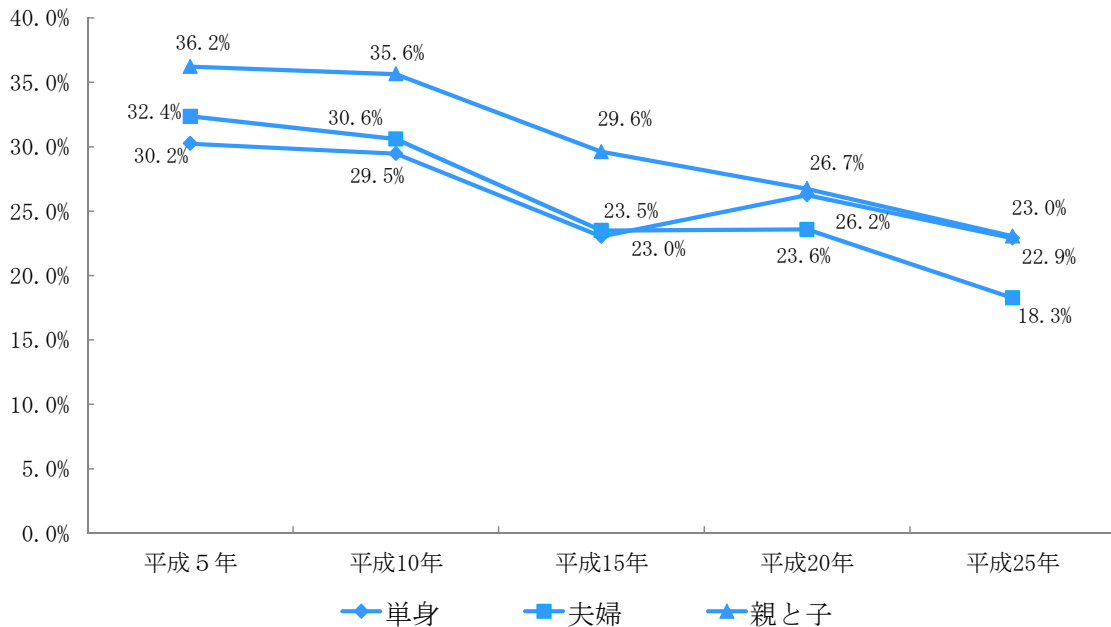


図9 家族構成別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率

(2) 住宅及び居住環境の評価における個別要素

本項目では、住宅及び居住環境について、個別要素ごとにそれぞれ「非常に不満」、「多少不満」、「まあ満足」、「満足」の4段階評価を選択する方式で調査した。

個別要素の評価においては、世帯の不満率（「非常に不満」または「多少不満」を選択した世帯の割合）について個別要素ごとに集計した。

① 住宅の個別要素に対する評価

住宅の評価について、個別要素ごとの不満率を見ると、「地震時の住宅の安全性」が60.0%と最も高く、次いで「高齢者などへの配慮」が57.6%、「台風時の住宅の安全性」が48.6%、「住宅のいたみの少なさ」が48.3%となっている。

住宅の評価において、個別要素ごとの不満率が40%以上の上位8項目においては、今回と過去2回の調査を比較して、不満率が最大の年と最小の年の差を見ると「住宅の断熱性や気密性」(-2.3ポイント)、「住宅のいたみの少なさ」(+2.7ポイント)は他の項目と比べて変化の差が小さく、「住宅の防犯性」(-10.0ポイント)、「高齢者などへの配慮」(-9.8ポイント)、「冷暖房などの省エネルギー性」(-9.4ポイント)は他の項目と比べて大きく減少している。(図10、表2)

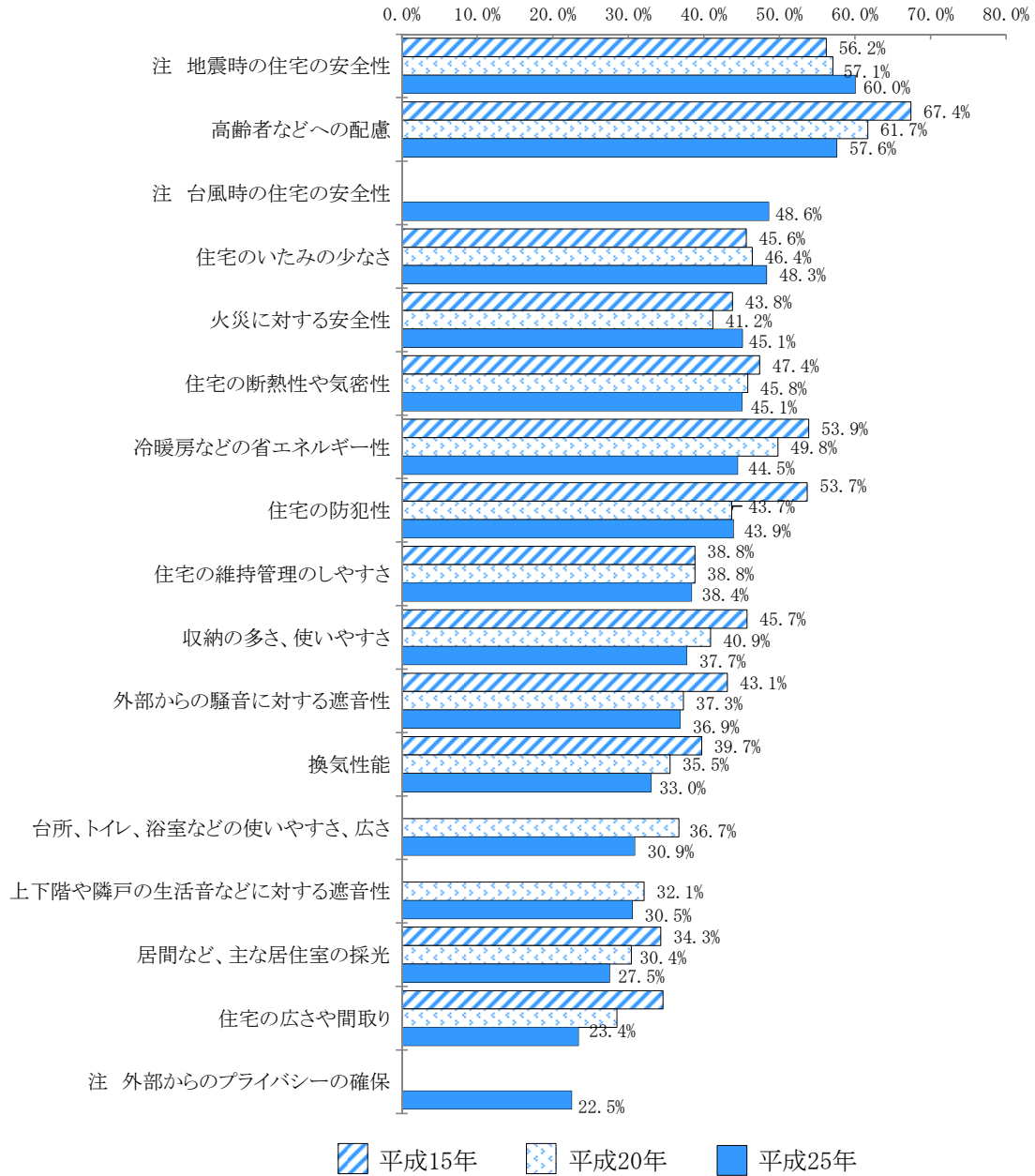


図 10 住宅の個別要素に対する不満率

注 平成 25 年の調査では、従前の「地震・台風時の住宅の安全性」を「地震時の住宅の安全性」と「台風時の住宅の安全性」に分けて調査した。ここでは従前の調査結果を「地震時の住宅の安全性」と並べて表示した。また「外部からのプライバシーの確保」を新規に調査した。

② 居住環境の個別要素に対する評価

居住環境の評価について、個別要素ごとの不満率を見ると、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が52.8%と最も高く、次いで「子どもの遊び場、公園など」が51.9%、「火災の延焼の防止」が48.0%となっている。

居住環境の評価において、個別要素ごとの不満率が30%以上の上位11項目について、今回と過去2回の調査を比較し、不満率が最大の年と最小の年の差を見ると、「子どもの遊び場、公園など」(-0.6ポイント)、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」(+1.3ポイント)は他の項目と比べて変化の差が小さく、「まわりの道路の歩行時の安全性」(+8.9ポイント)、「治安、犯罪発生の防止」(-6.3ポイント)は、他の項目と比べて大きく減少している。(図11、表2)

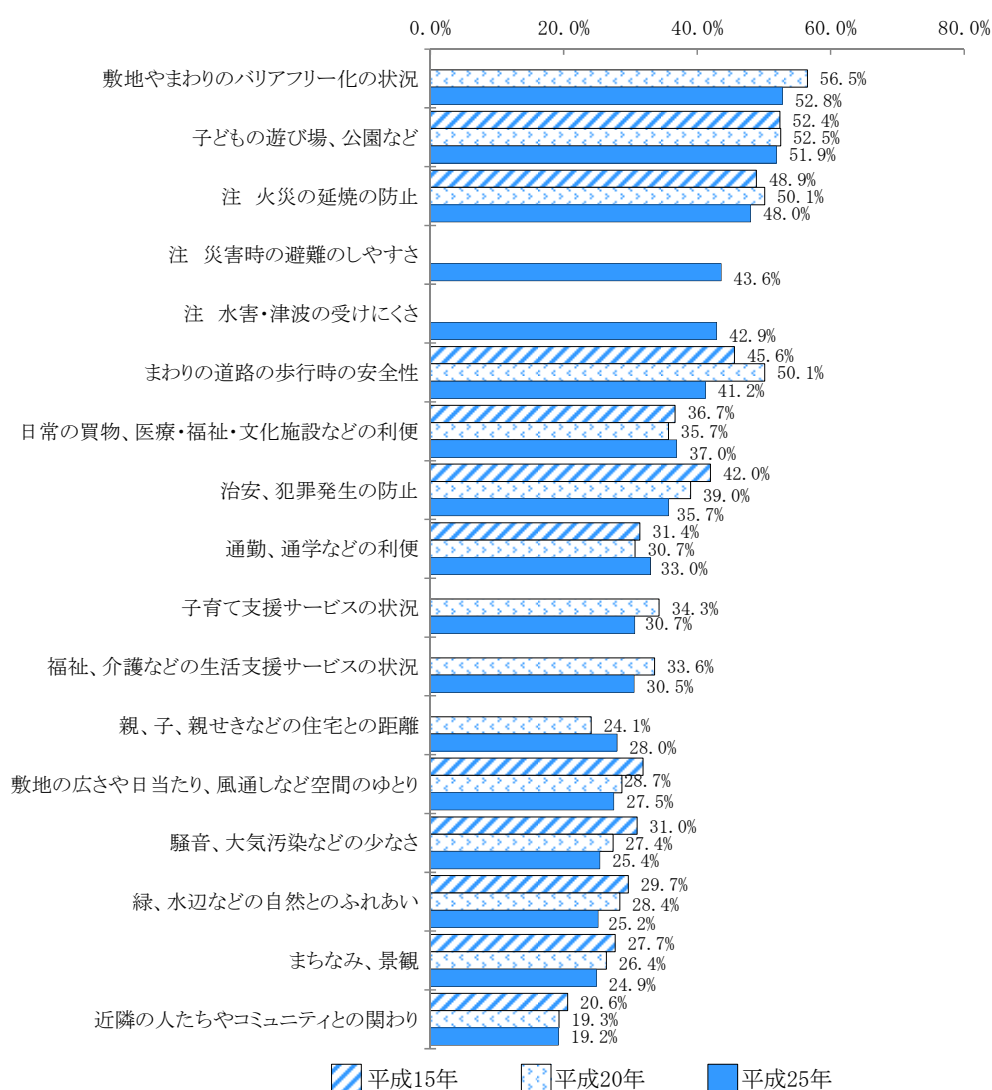


図 11 居住環境の個別要素に対する不満率

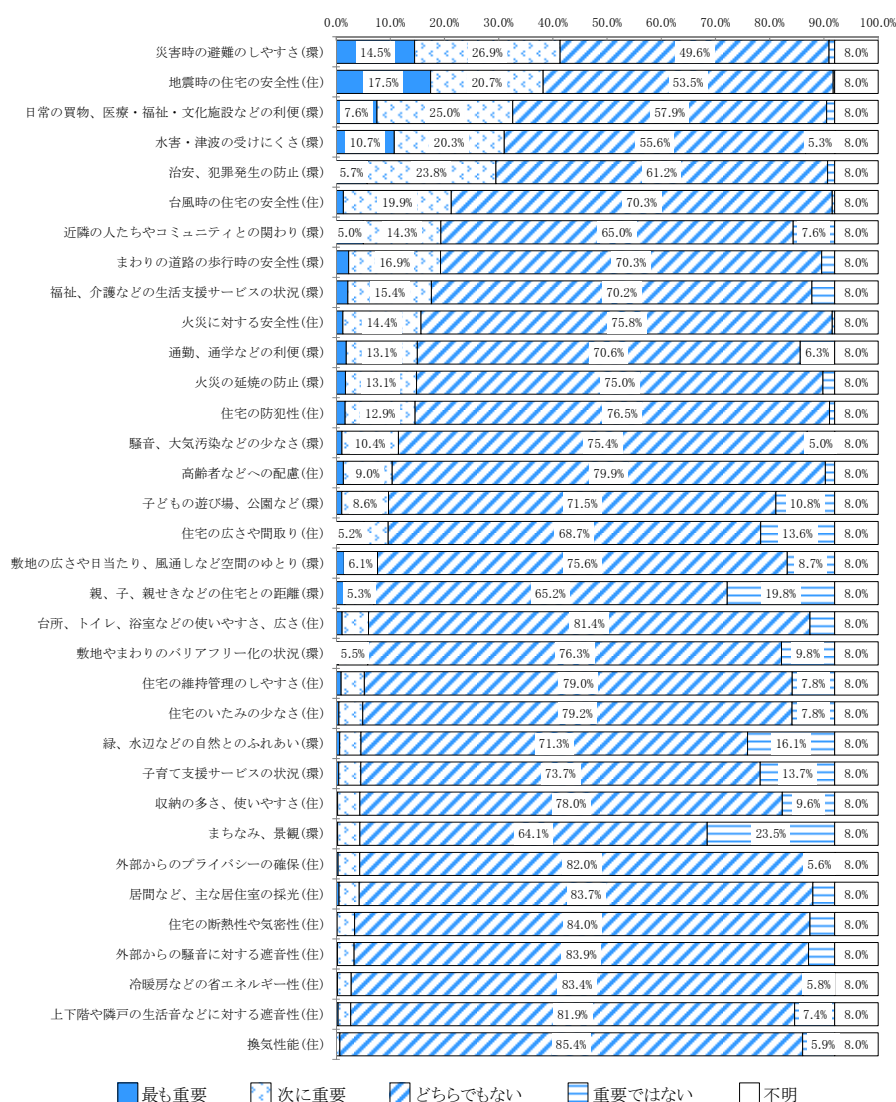
注 平成25年調査では、従前の「火災・地震・水害などに対する安全」を「災害時の避難のしやすさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「火災の延焼の防止」に分けて調査した。ここでは、従前の調査結果を「火災の延焼の防止」と並べて表示した。

(3) 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目

本項目では、住宅及び居住環境の評価の個別要素について、「最も重要と思うもの」(1つ(必須))、「次いで重要と思うもの」(4つまで(任意))、「重要と思わないもの」(4つまで(任意))を選択する方式で調査した。

① 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目

住宅及び居住環境に関して、最も重要と思う項目と次に重要と思う項目を足し合わせて見ると、「災害時の避難のしやすさ」が41.4%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」が38.2%、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が32.6%、「水害・津波の受けにくさ」が31.0%、「治安、犯罪発生防止」が29.5%となっている。(図12、表2)



※ (住) 住宅の個別要素 (環) 居住環境の個別要素

図12 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目

注 「最も重要」、「次に重要」、「重要ではない」は、個別要素についてそれぞれを選択した割合を示す。また、「どちらでもない」はいずれの選択もされなかった割合を示す。

(4) 住居費負担に対する評価

本項目では、世帯の住居費について、年間のローン返済額・月額管理費を調査するとともに、その負担感に関して、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」、「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」、「ぜいたくを多少がまんしている」、「家計にあまり影響がない」の4段階評価を選択する方式で調査した。

① 住宅ローンのある持家

平成25年の住宅ローンのある持家における住居費負担に対する評価を見ると、「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」が56.9%と最も多く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が24.3%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が10.7%、「家計にあまり影響がない」が8.1%となっている。

住宅ローンのある持家における住居費負担について、経年変化を見ると、平成20年から25年では、「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」(-6.3ポイント)、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(-5.4ポイント)が減少しており、「ぜいたくを多少がまんしている」(+10.8ポイント)が増加している。(図13、表46)

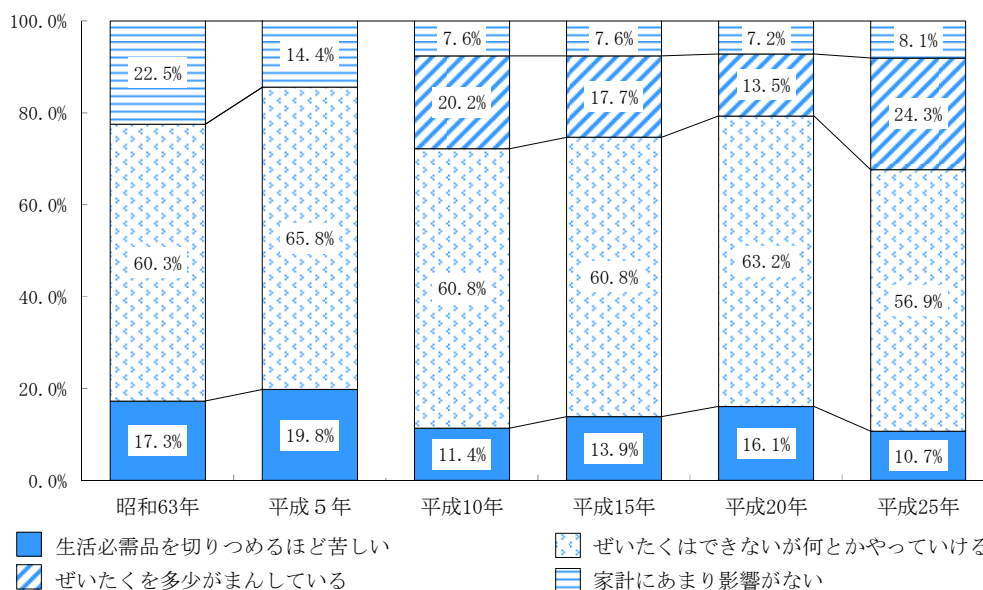


図13 住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価

注 平成5年以前は、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」、「何とかやっつけていける」、「家計にあまり影響がない」の3段階で調査していた。

② 借家

平成 25 年の借家における家賃負担に対する評価を見ると、「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」が 47.1%と最も多く、次いで「家計にあまり影響がない」が 24.0%、「ぜいたくを多少がまんしている」が 17.8%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が 11.1%となっている。

借家における家賃負担に対する評価について、経年変化を見ると、平成 20 年から 25 年では、「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」 (-7.4 ポイント) が減少し、「ぜいたくを多少がまんしている」 (+4.4 ポイント)、「家計にあまり影響がない」 (+3.3 ポイント) が増加している。(図 14、表 46)

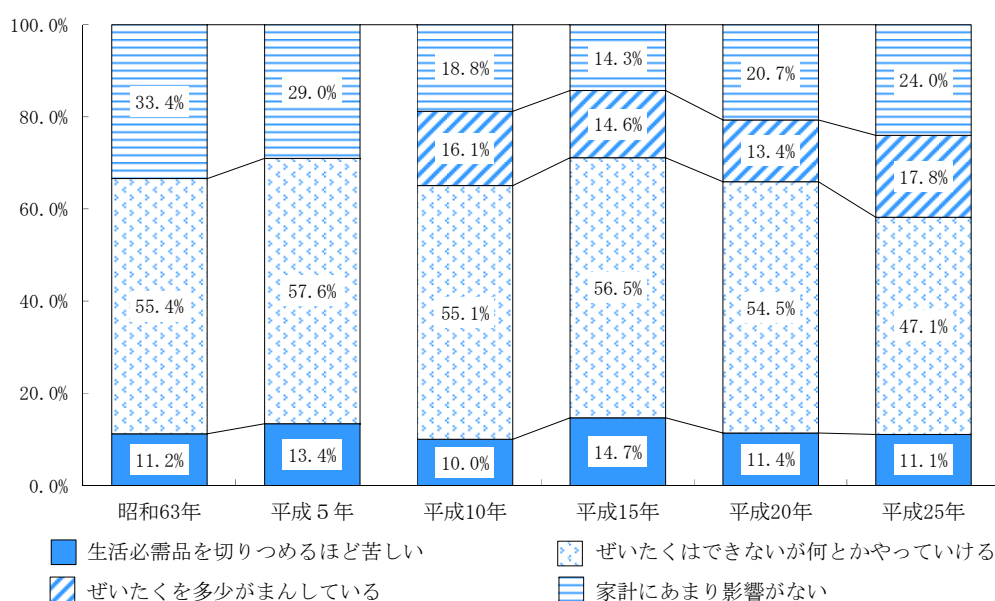


図 14 借家の住居費負担に対する評価

注 平成 5 年以前は、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」、「何とかやっつけていける」、「家計にあまり影響がない」の 3 段階で調査していた。

2. 最近 5 年間の居住状況の変化に関する事項

(1) 最近 5 年間に実施した住み替え・改善の状況

本項目では、最近 5 年間（平成 21 年 1 月以降、調査時点まで）に、持家を取得したり賃貸住宅に入居したりする「住み替え」、現住居を建て替える「建て替え」、現住居をリフォームする「リフォーム」を行った場合に、居住状況が変化したものとしてそれぞれを選択する方式で調査した。なお、「改善」と表記しているものは、「建て替え」と「リフォーム」を併せた表現である。

① 最近 5 年間の住み替え・改善の実施状況

平成 25 年の調査においては、最近 5 年間に住み替えを行った世帯が 12.2%、住み替えを行わずに現住居をリフォームした世帯が 23.2%、建て替えを行った世帯が 0.7%となっている。また、最近 5 年間に住み替え、建て替え、リフォームのいずれも行わなかった世帯は 60.8%となっている。

最近 5 年間の住み替え・改善の実施状況について、経年変化を見ると、平成 20 年から 25 年にかけて住み替えを行った世帯がやや減少し、リフォームを行った世帯がやや増加している。（図 15、表 8）

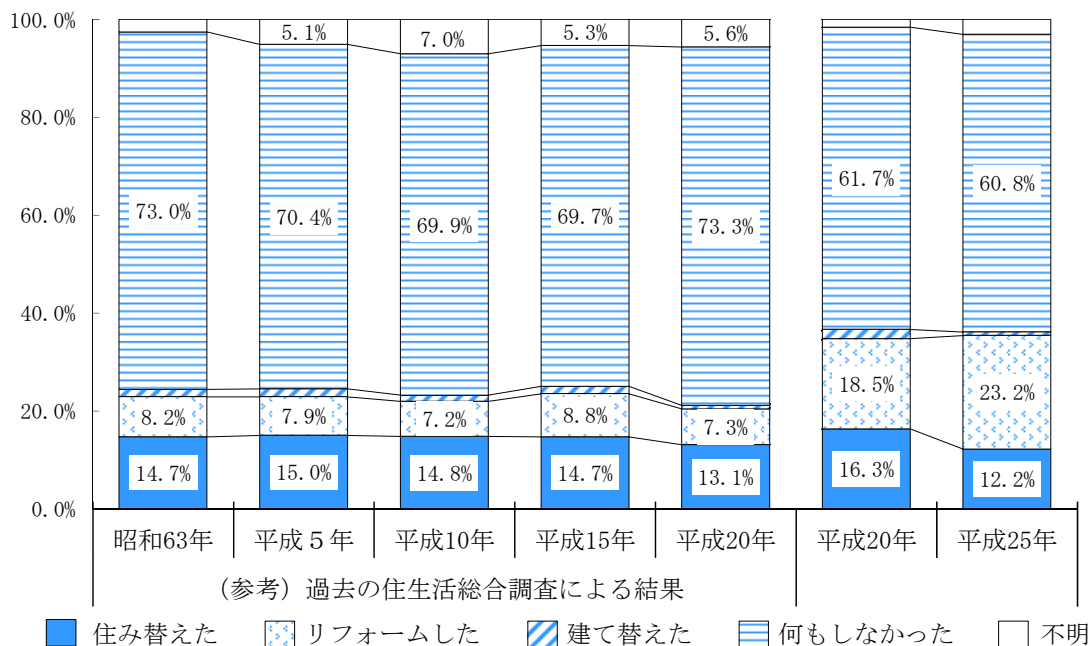


図 15 最近 5 年間に実施した住み替え・改善の状況

注 平成 20 年の調査まで住生活総合調査において最近 5 年間に実施した住み替え・改善の状況を調査してきたが、平成 20 年調査より住宅・土地統計調査の対象世帯の一部に対して住生活総合調査を実施することとし、平成 25 年の住生活総合調査では、最近 5 年間に実施した住み替え・改善に関する調査を廃止し、住宅・土地統計調査の結果から集計することとした。両調査において住み替え、建て替え、リフォームの定義は同一ではあるが、住生活総合調査ではリフォームを行ったかどうかを直接質問していたのに対して、住宅・土地統計調査ではリフォーム工場の具体的内容を示し、該当する工場を行ったかどうかを調査している。

なお、平成 20 年の調査以前（参考値）の「親、子の住宅の敷地内に新築した」及び「その他」に関しては、便宜上「不明」に含めて表示した。

② 最近 5 年間に実施した家族構成別の住み替え・改善の実施状況

最近 5 年間に住み替えを実施した世帯について、家族構成別に見ると、「64 歳以下の単身世帯」の割合が 26.4%と最も多く、次いで「親と子からなる世帯」と「家計を主に支える者（以下家計主という）が 64 歳以下の夫婦のみの世帯」がそれぞれ 18.5%、17.7%と同程度の割合となっている。

また、最近 5 年間にリフォームを実施した世帯について、家族構成別に見ると、「家計主が 65 歳以上の夫婦のみの世帯」の割合が 33.9%と最も多く、次いで「その他」が 30.9%、「65 歳以上の単身世帯」が 25.6%となっている。（図 16、表 8）

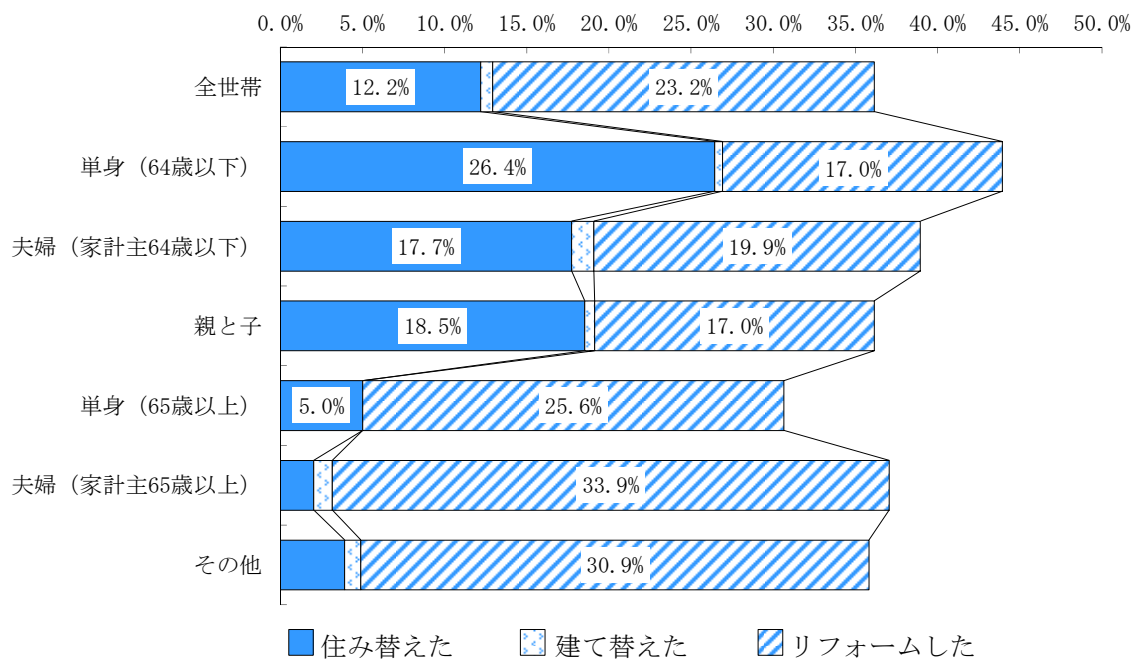


図 16 最近 5 年間に実施した家族構成別の住み替え・改善の実施状況

③ 最近5年間に実施した住み替えの主な目的

最近5年間に実施した住み替えの主な目的を見ると、平成25年は「親、配偶者などの世帯からの独立」が19.2%、「就職、転職、転勤などに対応」が19.0%と割合が高く、次いで「子育て・教育の環境を整える」が17.5%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が15.0%、「親、子などとの同居・隣居・近居」が13.2%となっている。

最近5年間に実施した住み替えの主な目的について、経年変化を見ると、「住宅を広くする、部屋を増やす」は平成5年から総じて減少傾向にある。一方「親、子などとの同居・隣居・近居」は平成5年から増加傾向にあり、平成5年の4.5%から平成25年の13.2%になっている。（図17、表9）

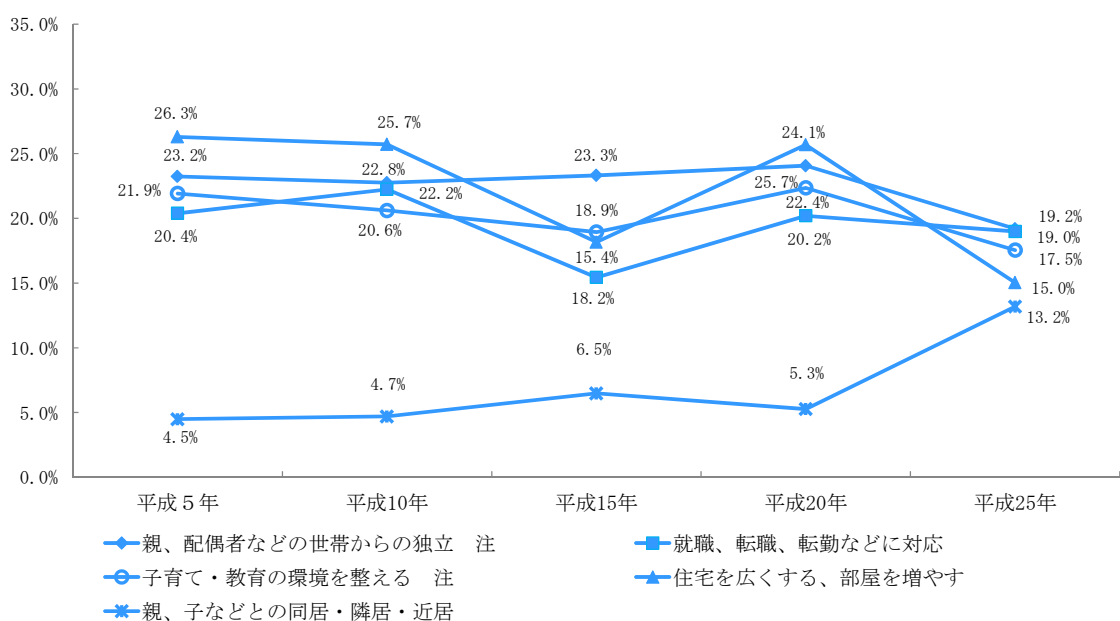


図17 最近5年間に実施した住み替えの目的（複数回答・主なもの）

注 最近5年間に住み替えをした世帯に対して、その目的を平成10年調査以前は3つまで、平成15年調査以降は2つまで選択させた。ここでは平成25年において選択した世帯が10%以上の5項目に関して経年変化を表示した。なお、調査年ごとの選択肢の差異部分については、回答を確認の上、再集計を行っている。

④ 最近 5 年間に実施した改善の主な目的

最近 5 年間に実施した改善の主な目的を見ると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が 63.5%と最も多く、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が 25.3%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が 23.5%となっている。

最近 5 年間に実施した改善の主な目的について、経年変化を見ると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」は増加傾向にあり、平成 5 年の 34.2%から平成 25 年の 63.5%になっている。（図 18、表 9）

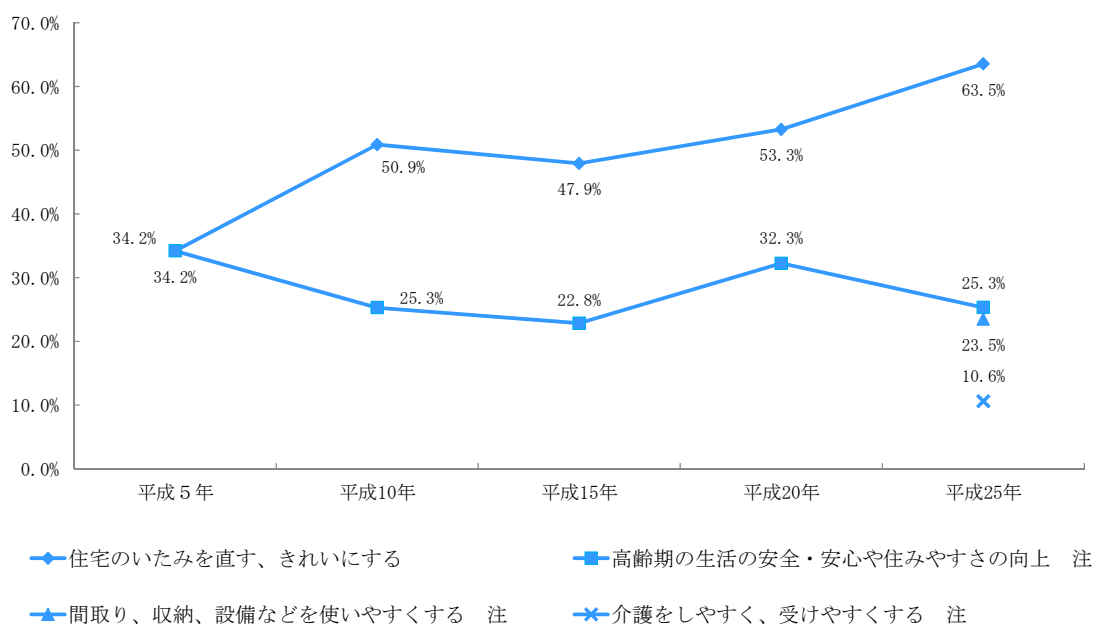


図 18 最近 5 年間に実施した改善の目的（複数回答・主なもの）

注 最近 5 年間に改善をした世帯に対して、その目的を平成 10 年調査以前は 3 つまで、平成 15 年調査以降は 2 つまでを選択させた。ここでは平成 25 年において選択した世帯が 10%以上の 4 項目に関して経年変化を表示した。平成 15 年、平成 20 年の「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」は、平成 25 年の調査での選択肢の統合にあわせて再集計した。また「間取り、収納、設備などを使いやすくする」「介護をしやすく、受けやすくする」は新規に調査した。

⑤ 最近5年間に実施した住み替えにおける居住形態の変化別の割合

最近5年間に住み替えを実施した世帯の割合は、平成15年以降減少傾向にある(図15)。これを持家→持家、持家→借家、借家→持家、借家→借家の4種類の居住形態の変化別で集計すると、借家から借家への住み替えが41.1%と最も多く、次いで借家から持家への住み替えが37.2%と、借家からの住み替えが全体の約8割となっている。(図19、表12)

次に、平成25年の居住形態の変化において、住み替えの目的(提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合)が10%以上の上位5項目については、借家→持家へ住み替えた世帯で「住宅を広くする、部屋を増やす」、「子育て・教育の環境を整える」、「親、子などとの同居・隣居・近居」が多く(47.7%、40.8%、36.6%)になっている。また、借家→借家へ住み替えた世帯では「就職、転職、転勤などに対応」が最も多く(42.6%)になっている。(図20、表9)

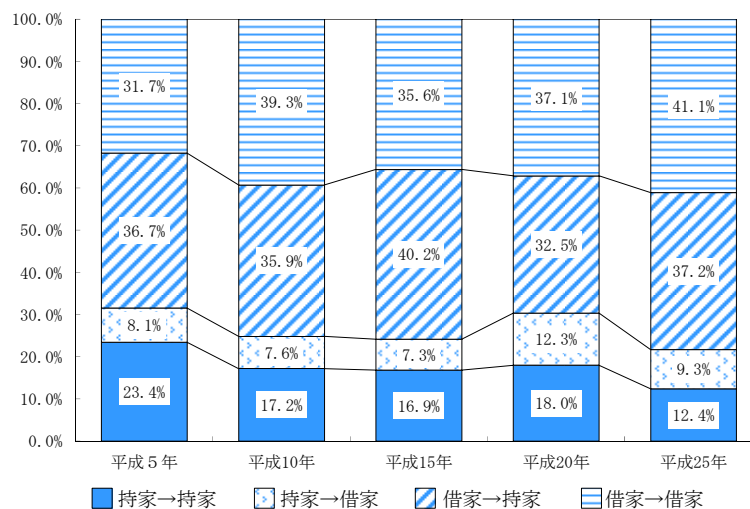


図19 最近5年間の住み替え実施世帯における居住形態の変化別の割合

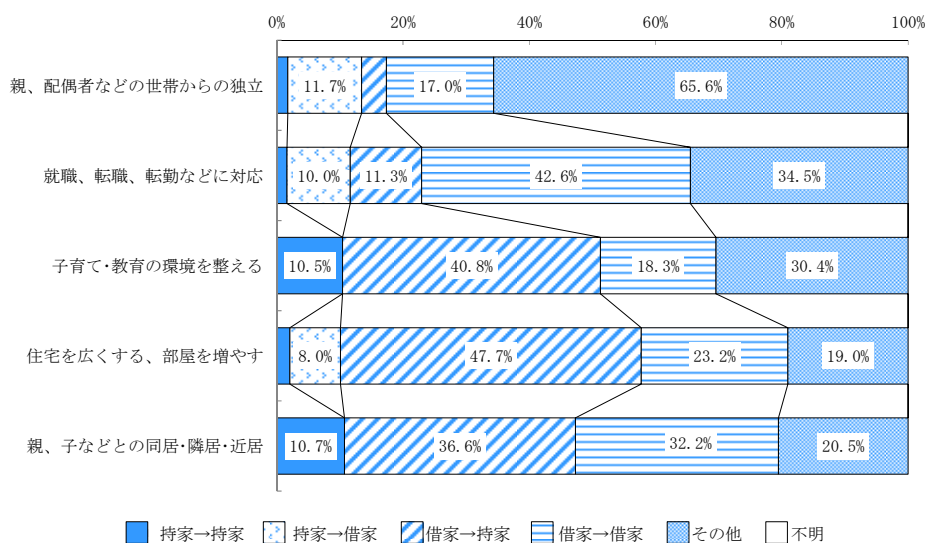


図20 住み替えの目的別に見た最近5年間の居住形態の変化別の割合

⑥ 最近 5 年間に実施した持家への住み替えにおける住宅の取得方法

最近 5 年間に持家へ住み替えた世帯の住宅の取得方法を見ると、平成 25 年は新築住宅（注文住宅と分譲住宅の計）が 67.6%と最も多くなっている。経年変化を見ると、新築住宅は平成 5 年（90.8%）から平成 15 年（66.2%）にかけて減少し、平成 15 年以降は横ばいとなっている。（図 21、表 13）

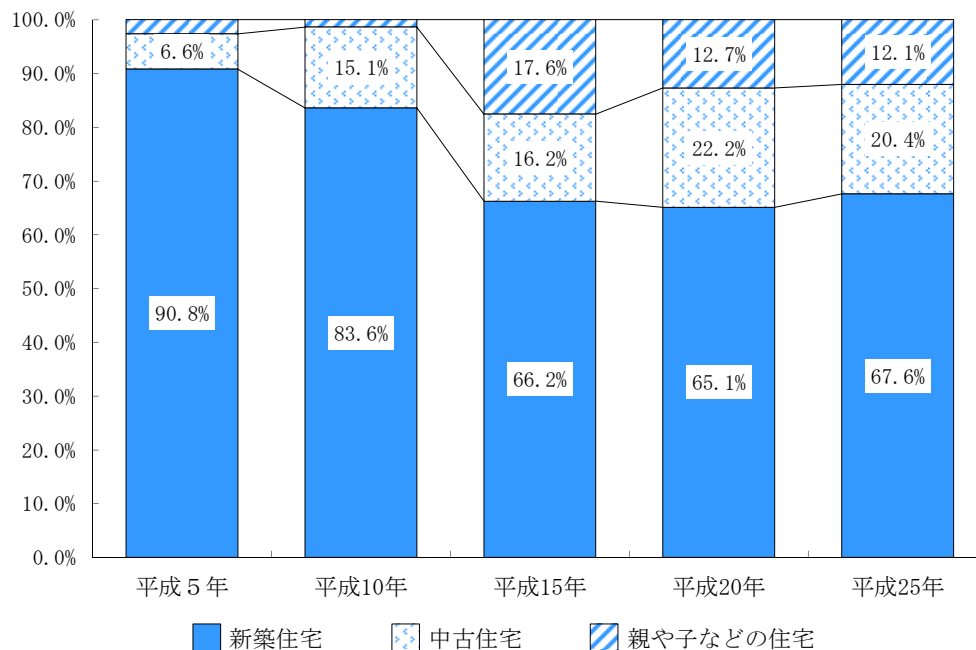


図 21 最近 5 年間に持家に住み替えた世帯の住宅の取得方法

⑦ 最近5年間に実施した住み替え・改善による床面積の増減

最近5年間に実施した住み替え・改善における住宅の床面積の増減の平均について、住み替え・改善の方法別に経年変化を見ると、平成5年以降「借家への住み替え」では住み替え前後で床面積は減少しているが、それ以外の「持家への住み替え」、「建て替え」、「リフォーム」では住み替え・改善前後で床面積は増加している。
(図22、表15)

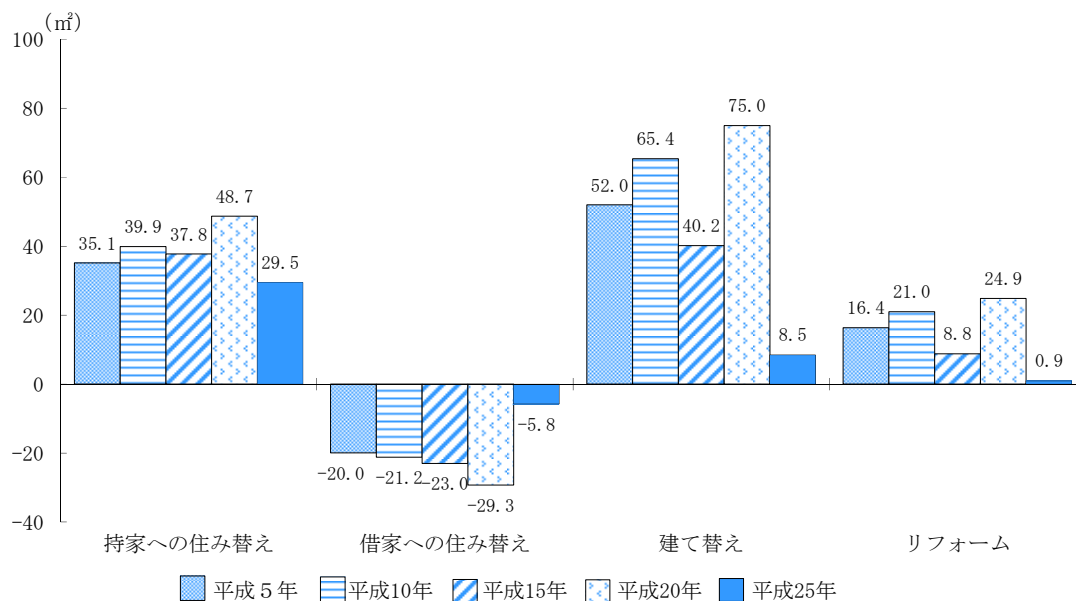


図22 最近5年間に実施した住み替え・改善による床面積の増減

注 各世帯における住み替え・改善前後の床面積の増減の平均値

⑧ 最近5年間に実施した住み替え・改善に要した費用

最近5年間に実施した住み替え・改善に要した費用の平均を見ると、平成25年の平均費用は、新築住宅（注文・分譲）への住み替えが約28百万円、中古住宅への住み替えが約10百万円、建て替えが約28百万円、リフォームが約5百万円となっている。

最近5年間に実施した住み替え・改善に要した費用の平均について、経年変化を見ると、中古住宅への住み替えに要した費用の平均は平成5年以降減少し続けている。（図23、表16）

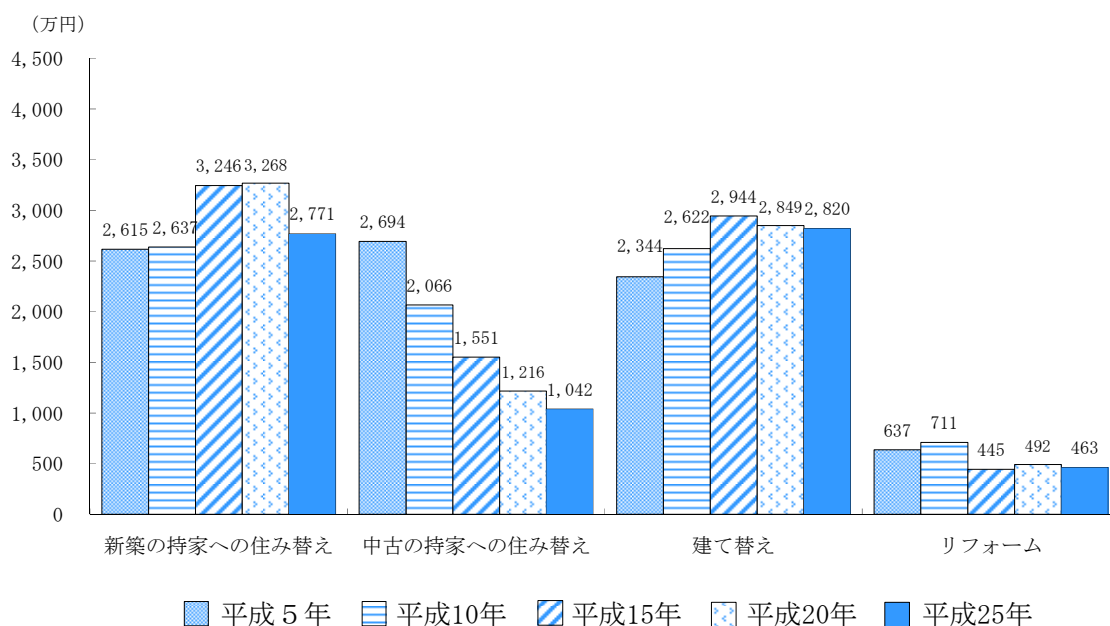


図 23 最近5年間に実施した住み替え・改善の平均費用

⑨ 最近 5 年間に実施した住み替え前の住宅の処分方法

最近 5 年間に持家から住み替えた世帯における従前の住宅の処分方法を見ると、平成 25 年では、「そのまま住宅を所有する」が 33.7%と最も多く、次いで「売却した」が 24.0%となっている。経年変化を見ると、「売却した」は平成 15 年以降減少しており、平成 15 年の 33.7%から 9.7 ポイント減少している。（図 24、表 17）

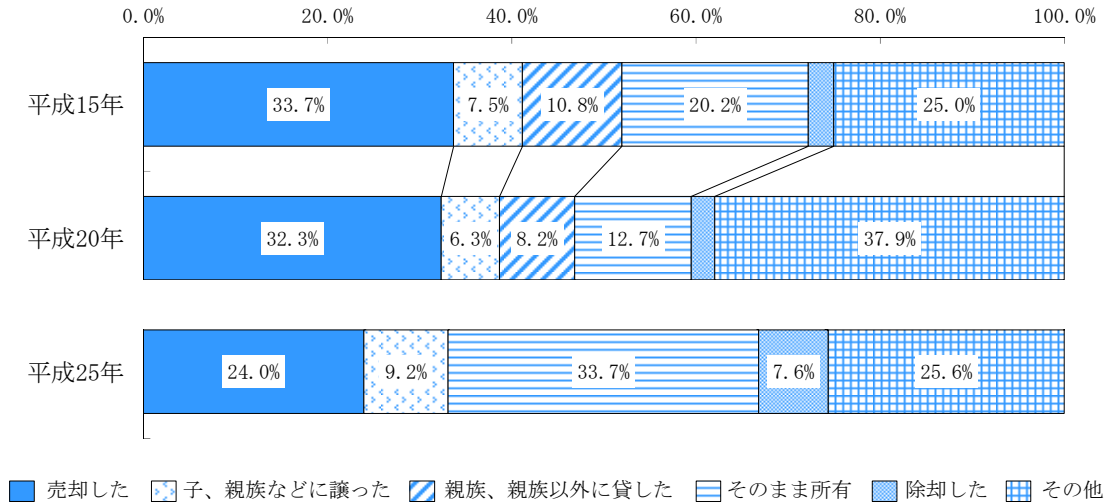


図 24 最近 5 年間に実施した住み替え前の住宅の処分方法

注 「そのまま所有する」について、平成 20 年以前は「子・親族に貸した」、「借家として親族以外に貸した」、「空き家になっている」、「住宅以外の用途として利用している」ごとに分けて聞いた回答を合計しているが、平成 25 年は「そのまま住宅を所有している」の集約した選択肢で聞いている。

(2) 最近5年間に実施した住み替え・改善の評価

本項目では、最近5年間に実施した住み替え・改善による住宅及び居住環境の変化に関して、個別要素ごとにそれぞれ「大変良くなった」、「良くなった」、「変わらない」、「悪くなった」の4段階評価を選択する方式で調査した。集計にあたっては、個別要素の評価ごとに、「大変良くなった」と「良くなった」の和から「悪くなった」とする世帯の割合を引いた値で整理した。

① 最近5年間に実施した住み替えの評価

持家→借家への住み替えを除き、住宅及び居住環境に関するほとんどの個別要素について住み替えにより良くなったとする世帯の方が多くなっている。

持家→借家に住み替えた世帯は、ほとんどの個別要素について評価が低くなっており、「高齢期の暮らしの安全・安心」(-30.4%)、「住宅の断熱性、換気、採光など」(-26.1%)については、他の個別要素と比べて特に評価が低くなっている。

(図25、表18)

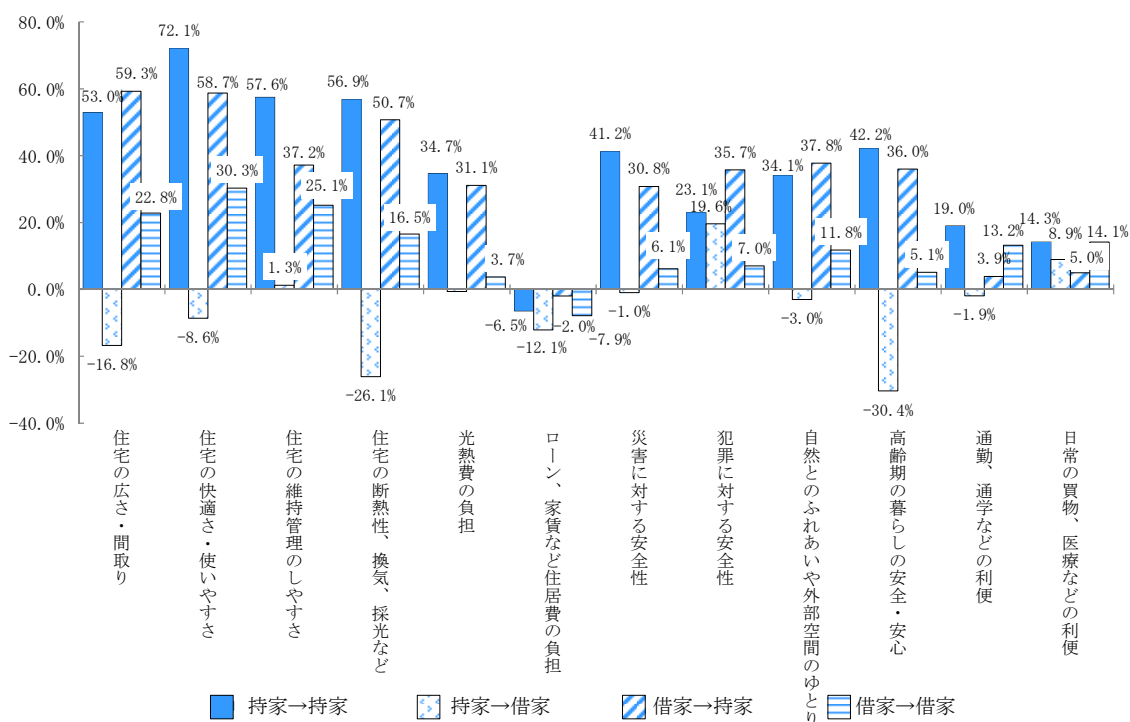


図25 最近5年間に実施した居住形態変化別の住み替えの評価

注 住み替えの評価の個別要素は、「大変良くなった」と「良くなった」の割合の和から「悪くなった」の割合を引いた指標で比較した。

② 最近 5 年間に実施した改善の評価

最近 5 年間に実施した改善の実績について、住宅の評価に関する個別要素の評価を見ると、リフォームは、建て替えと比べて「ローン、家賃など住居費の負担」を除き低くなっている。ただし「住宅の快適さ・使いやすさ」については、建て替えの 71.3%に比べると低いものの、リフォームの評価の中では 27.2%と他の個別要素に比べて高く評価されている。（図 26、表 18）

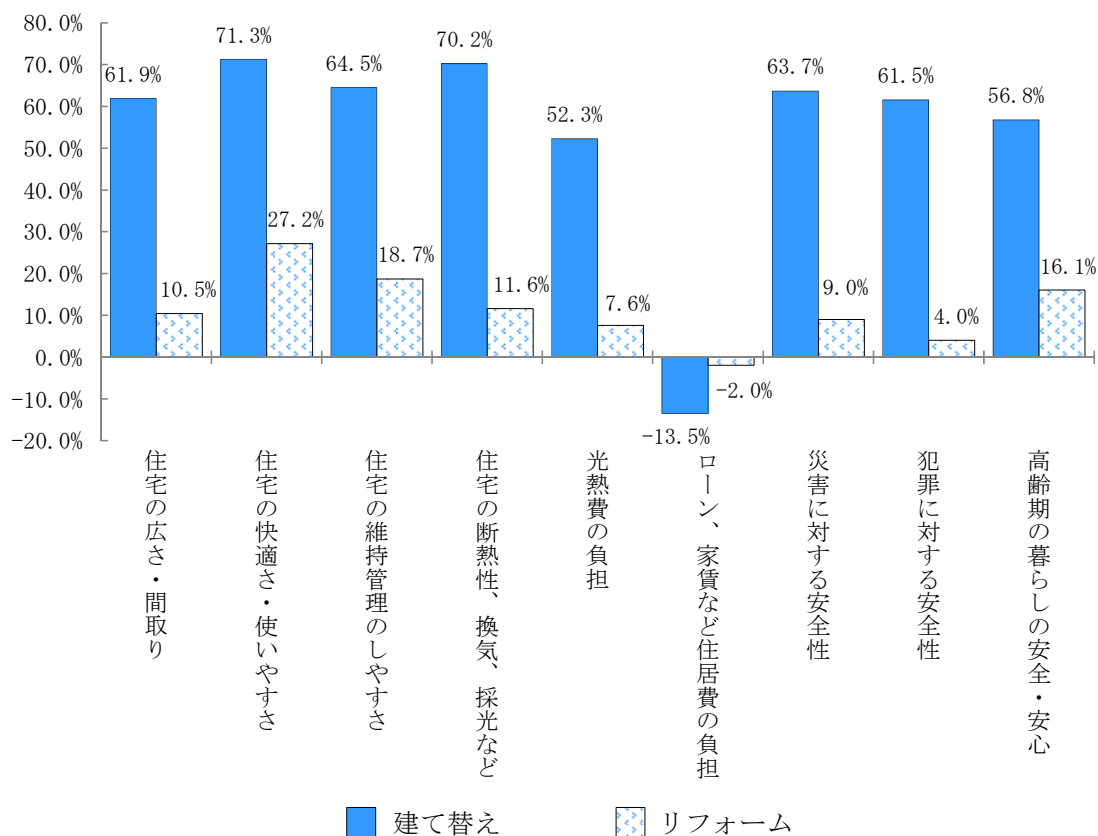


図 26 最近 5 年間に実施した改善の評価

注 建て替え・リフォームの評価の個別要素は、「大変良くなった」と「良くなった」の割合の和から「悪くなった」の割合を引いた指標で比較した。

3. 今後の住まい方の意向に関する事項

(1) 5年先以降も含む今後の住み替え・改善意向

本項目では、将来の住まい方の意向について、今後5年以内の意向に加え、5年先以降に考える意向も含めて「今後の住み替え・改善意向」として集計した。

① 今後の住み替え意向

今後の住み替え意向を見ると、「住み替えたい」とする世帯は12.1%となっている。今後の住み替え意向について、経年変化を見ると「住み替えたい」は平成20年からやや減少しており、平成20年の15.9%から平成25年の12.1%になっている(-3.8ポイント)。(図27、表19)

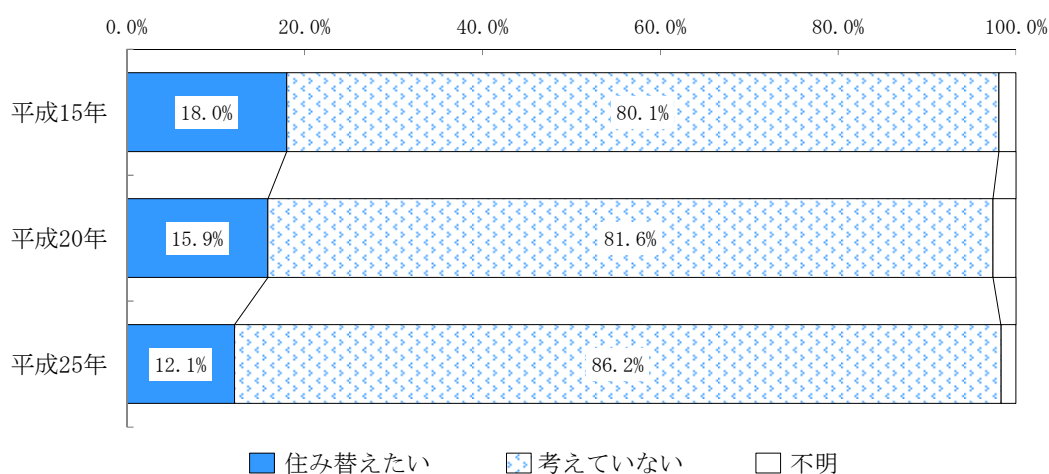


図 27 今後の住み替え意向

② 今後の居住形態及び住み替え方法

今後の住み替え意向について、現在の所有関係（持家・借家）別に見ると、現在持家の世帯は、持家への住み替え意向が70.3%、借家などへの住み替え意向が10.3%となっている。現在借家の世帯は、持家への住み替え意向が54.9%、借家などへの住み替え意向が24.8%となっている。持家への住み替え意向は、現在持家の世帯が借家世帯より15.4ポイント多く、借家などへの住み替え意向は、現在借家の世帯が持家世帯より14.5ポイント多くなっている。(図28、表21)

次に、今後の持家への住み替え方法（新築住宅・中古住宅別）について、現在の所有関係（持家・借家）別の経年変化を見ると、現在持家の世帯の住み替え先の意向については、新築住宅への住み替えが減少し、平成15年の78.2%から平成25年の66.6%になっている。現在借家の世帯の住み替え先の意向については、新築住宅が大きく減少し、平成15年の70.9%から平成25年の52.3%になっている。(図29、表21)

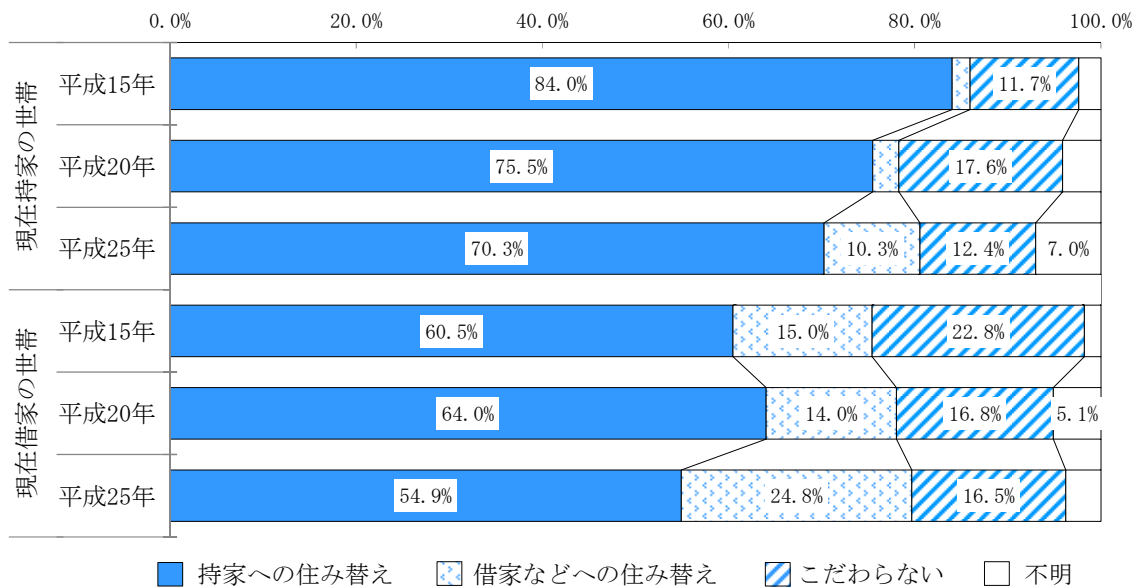


図 28 今後の居住形態（持家・借家）に関する意向

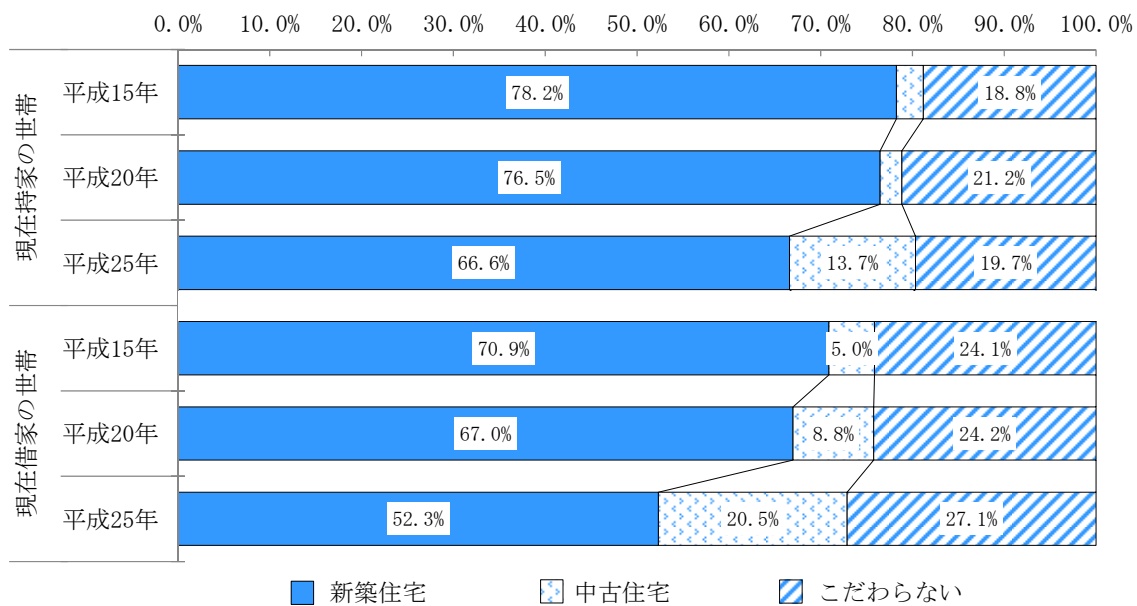


図 29 今後の持家への住み替え方法（新築・中古）に関する意向

③ 今後の住み替え・改善の実現時期

今後の住み替え・改善の実現時期に関する意向について、現住居の建築時期別に見ると、現在持家に住む世帯における住み替え意向は平成3～7年建築の住宅に住む世帯がピークとなっている。実施時期については、建築時期が新しい住宅ほど「10年先以降」とする世帯が多くなっている。（図30、表22）

次に、現在借家に住む世帯の住み替え意向は、現住居の建築時期別に見ると平成3年建築以降の住宅に住む世帯で高くなっている。さらに、平成8年建築以降の住宅に住む世帯では、5年以内に住み替えを実施する意向をもつ世帯が多くなっている。（図31、表22）

また、リフォーム意向は、現住居の建築時期別に見ると昭和56年から平成17年建築の住宅に住む世帯で高くなっている。実施時期については、建築時期が新しい住宅ほど「10年先以降」とする世帯が多くなっている。（図32、表22）

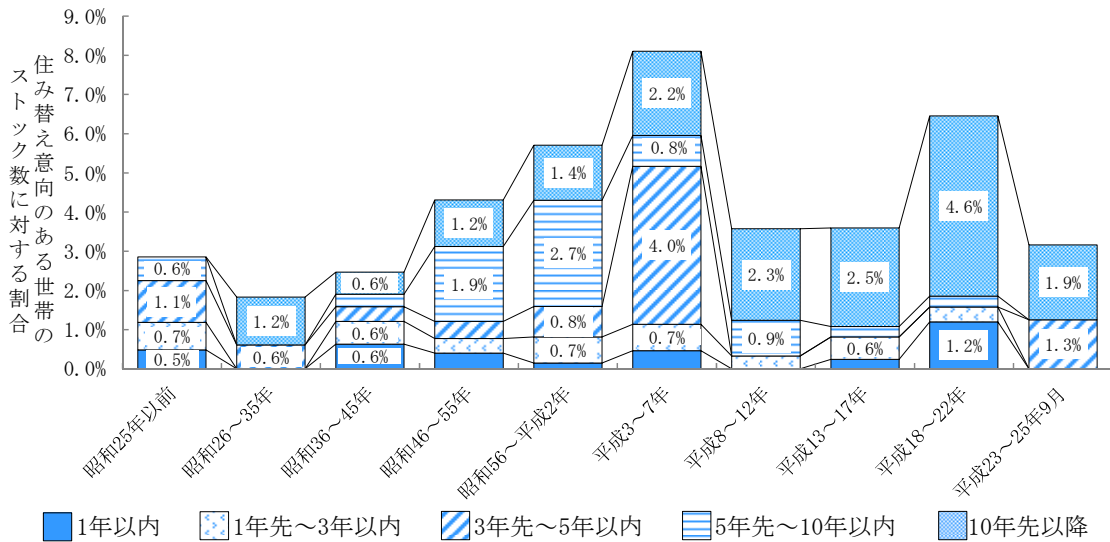


図30 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔持家〕

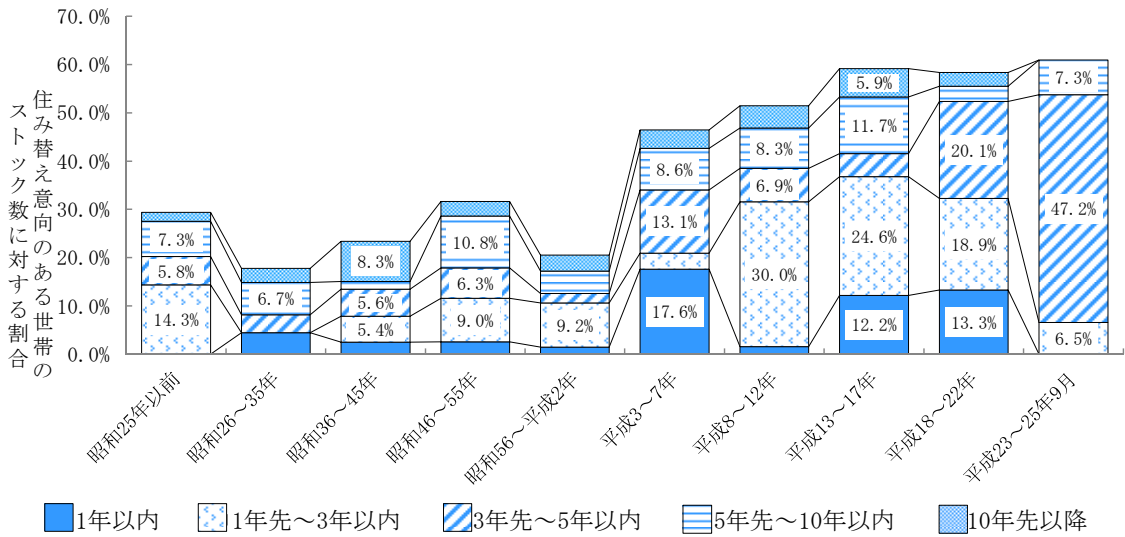


図 31 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔借家など〕

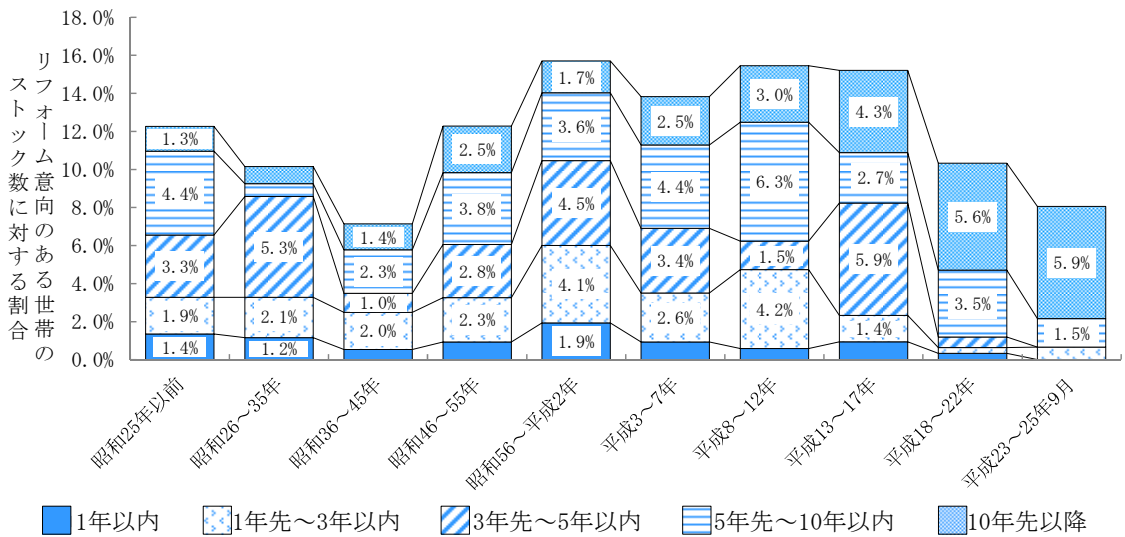


図 32 現住居の建築時期別の将来のリフォームの時期

(2) 今後5年以内における住み替え・改善意向

本項目では、今後5年以内における住まい方に関する意向について詳細に調査した。
 ※先にリフォームを行うがいずれ住み替えたいとする場合は、リフォーム意向を持つ世帯として集計した。

① 今後5年以内の住み替え・改善意向

平成25年の調査における今後5年以内の住み替え・改善意向を見ると、住み替え意向を持つ世帯の割合が5.8%、建て替え意向の割合が0.8%、リフォーム意向の割合が6.8%となっており、今後5年以内の住み替え・改善意向のない割合が全体の8割以上となっている。今後5年以内の住み替え・改善意向について、経年変化を見ると、住み替え意向及び建て替え意向は、平成5年から総じて減少している。リフォーム意向は平成5年から横ばいとなっている。(図33、表23)

次に、持家・借家別に見ると、持家世帯では、住み替え意向を持つ世帯が1.7%、建て替え意向が0.7%、リフォーム意向が8.0%である。経年変化を見ると、住み替え意向及び建て替え意向は平成5年以降減少している。また、借家世帯では、住み替え意向を持つ世帯が25.7%と持家と比べ高くなっており、経年変化を見ると平成10年から総じて増加している。(図34、表23)

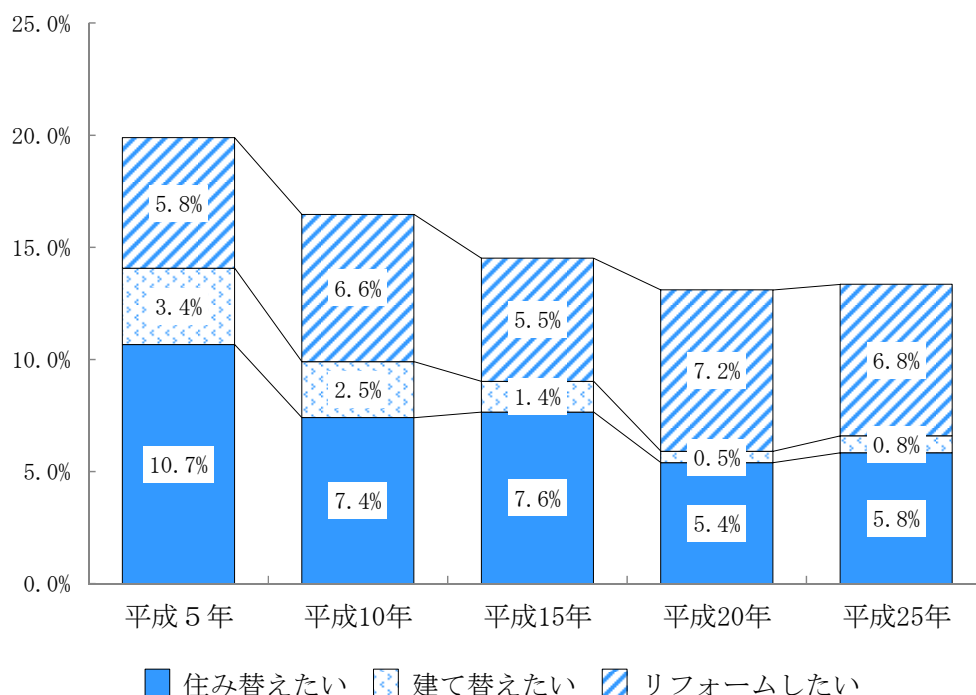


図 33 今後5年以内の住み替え・改善意向

注 平成10年調査以前で、住み替え意向はあるが、住み替え内容が不明である回答は、便宜上「不明」に含めて表示した。また、平成20年の調査以前の「家を建てるためにさし当たり土地だけを購入する」「今の家の敷地を買い取る」は、便宜上「何も考えていない」に含めて表示した。

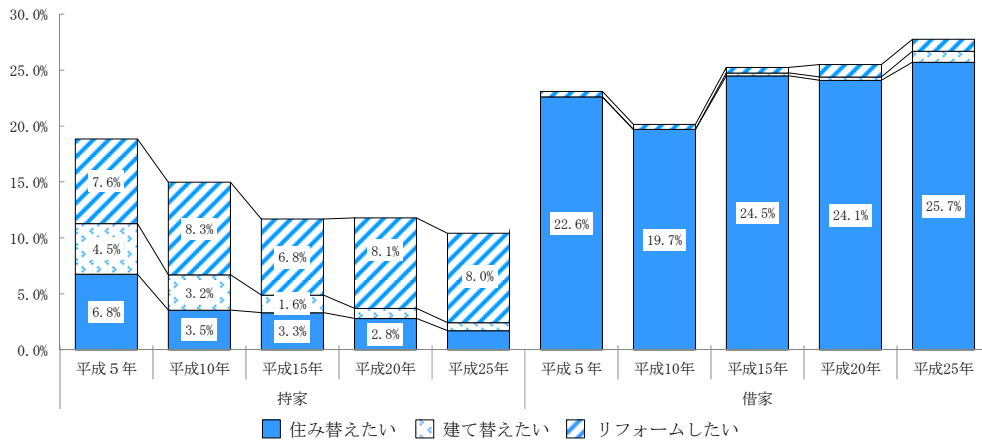


図 34 持家・借家別に見た今後 5 年以内の住み替え・改善意向

② 家族構成別の今後5年以内の住み替え意向

今後5年以内の住み替え意向について、家族構成別に経年変化を見ると、64歳以下の単身世帯の住み替え意向が平成5年以降増加を続けており、平成5年の7.4%から平成25年には15.3%になっている。また、平成5年から平成25年の住み替え意向の減少が最も大きいのは、親と子からなる世帯であり、平成5年の13.6%から平成25年の8.1%（-5.5ポイント）になっている。

65歳以上の高齢者世帯は、単身、夫婦世帯とも、住み替え意向を持つ割合が他に比べて小さくなっている。（図35、表23）

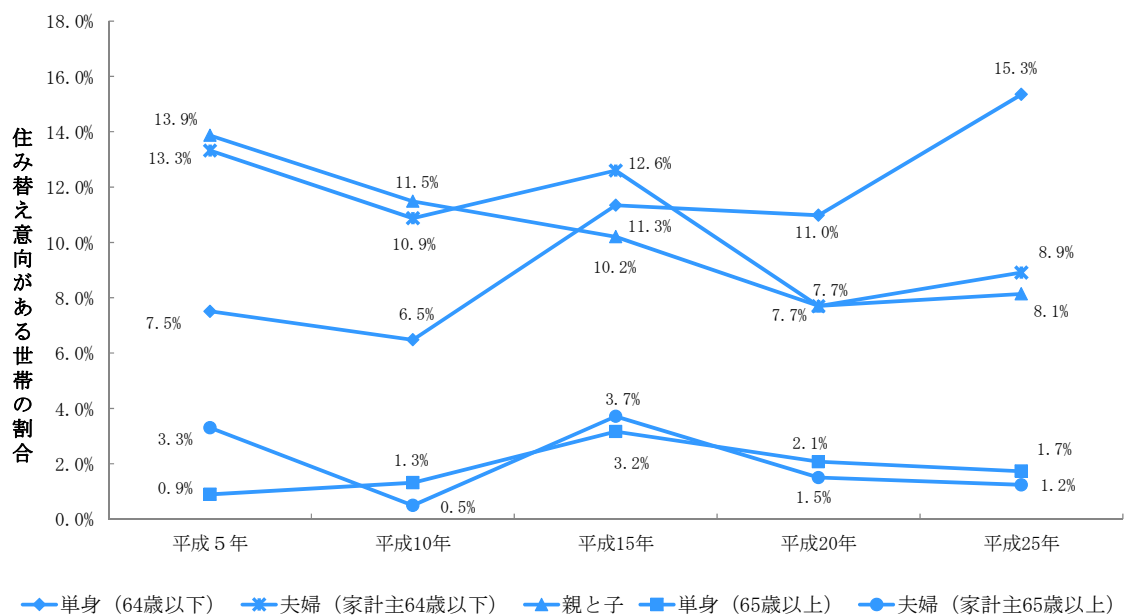


図 35 家族構成別の住み替え意向

③ 今後5年以内の住み替え・改善意向の主な目的

今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯において、住み替えの主な目的（提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）が5%以上の上位11項目については、「子育て・教育の環境を整える」が21.8%と最も多く、次いで「親、子などとの同居・隣居・近居」が19.5%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が17.5%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が16.8%となっている。

これを最近5年間に実際に住み替えた世帯の主な目的と比較して、住み替え意向をもつ世帯が多く目的としてあげているのは、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」(+10.7ポイント)、「親、子などとの同居・隣居・近居」(+6.3ポイント)である。

また、今後5年以内に改善意向を持つ世帯において、改善の主な目的が5%以上の上位8項目については、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が58.9%と最も多く、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が29.5%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が24.1%となっている。

これを最近5年間に実際に改善を行った世帯の主な目的と比較して、改善意向をもつ世帯が多く目的としてあげているのは、「地震に対する安全性の向上」(+5.9ポイント)、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」(+4.2ポイント)である。

(図36、図37、表9、表24)

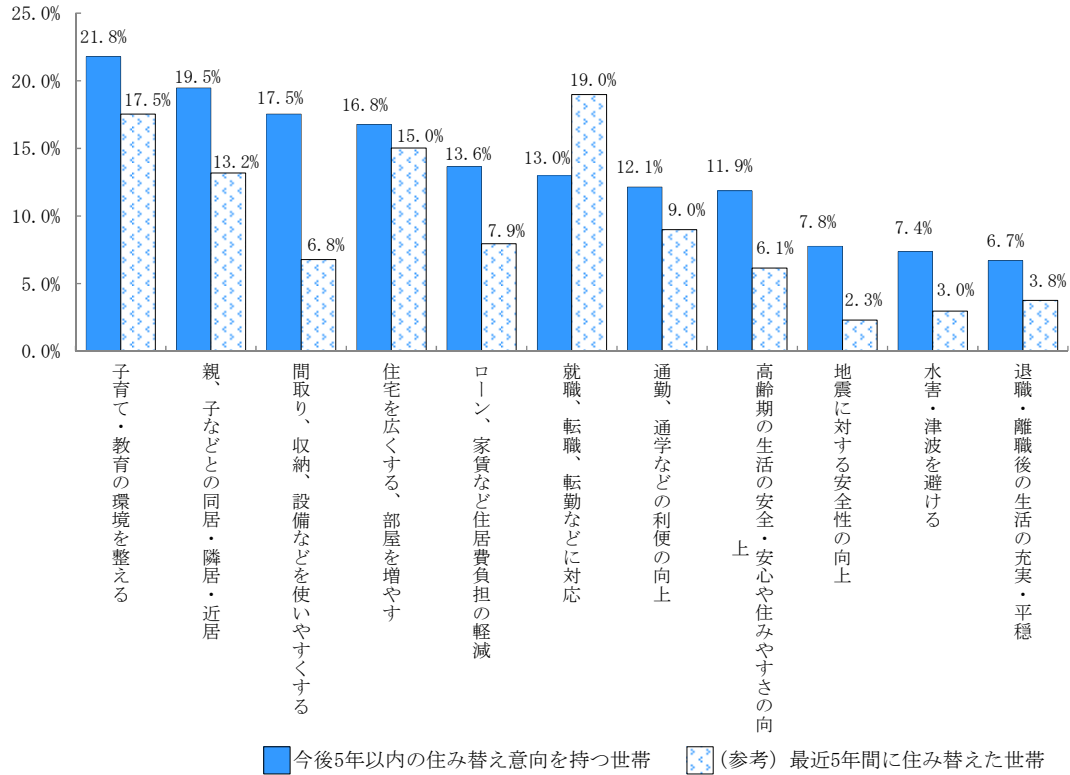


図 36 住み替えの目的（複数回答・主なもの）

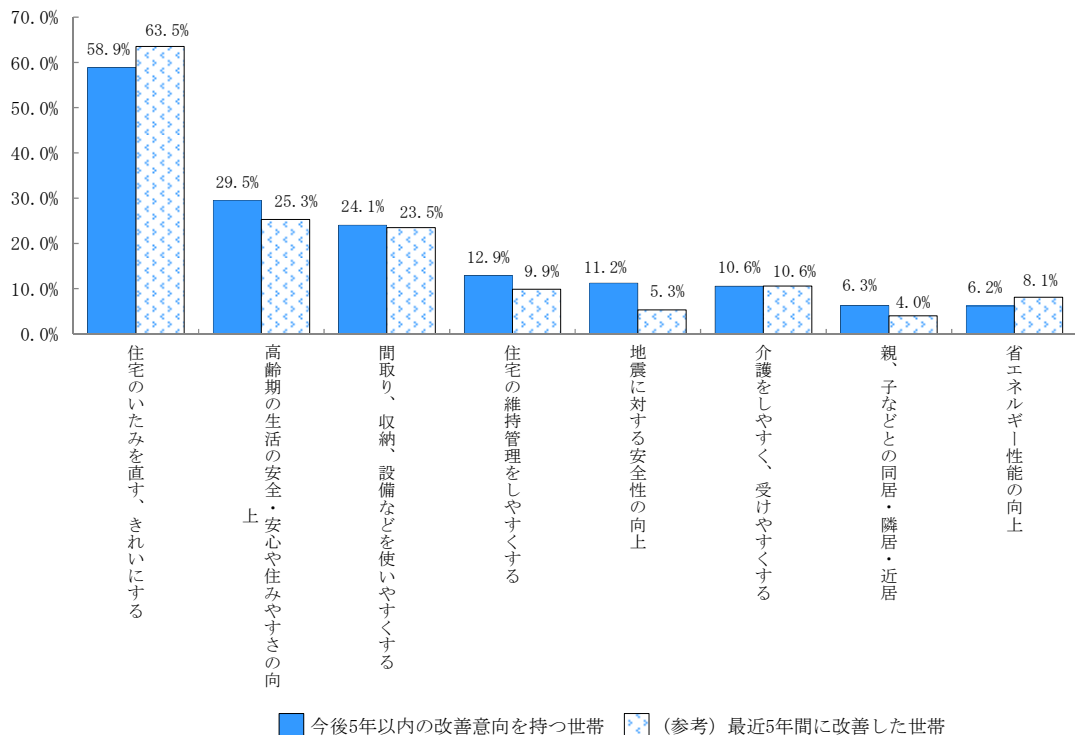


図 37 改善意向の目的（複数回答・主なもの）

注 該当する主なもの2つまで記入できる方式で調査。ここでは5%以上の住み替え11項目、改善8項目に関して、最近5年間に実施した住み替え・改善の目的とあわせて表示した。

④ 今後 5 年以内の住み替え意向における居住形態の変化別の割合

今後 5 年以内の住み替え意向について、住み替え前後の居住形態の変化別（持家→持家、持家→借家、借家→持家、借家→借家）に経年変化を見ると、借家から持家への住み替え意向が平成 15 年以降増加しており、平成 15 年の 40.0%から平成 25 年の 55.0%になっている。一方、持家から持家への住み替え意向は平成 5 年から総じて減少しており、平成 5 年の 50.4%から平成 25 年の 24.9%になっている。（図 38、表 27）

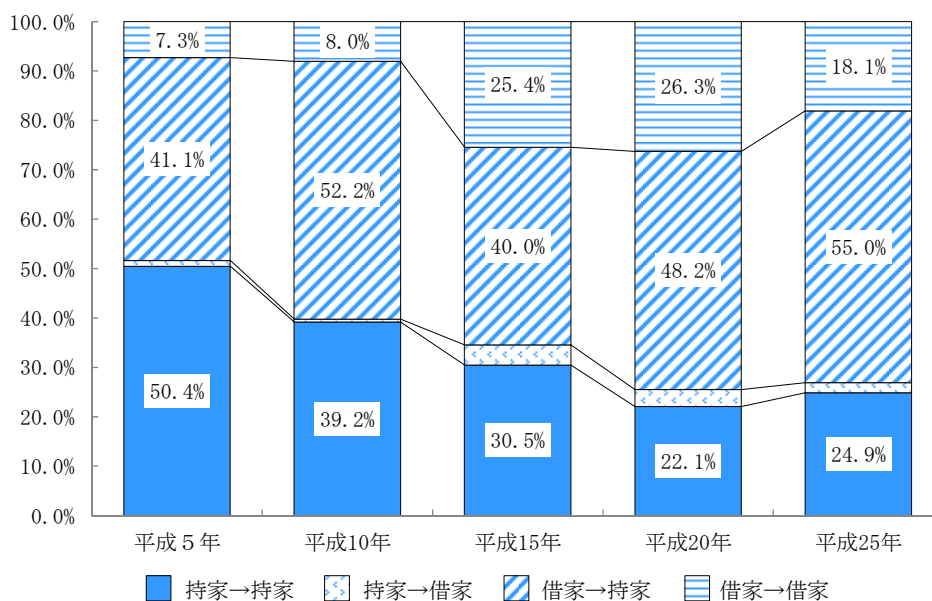


図 38 今後 5 年以内の住み替え意向における居住形態の変化の別の割合

⑤ 今後5年以内のリフォーム意向を持つ世帯の考えている工事内容

今後5年以内のリフォーム意向を持つ世帯の考えている工事内容について見ると、平成25年調査では「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」が49.2%と最も多く、次いで「屋根、外壁などの改修」が47.1%、「天井、壁、床などの内装の改修」が24.1%となっている。

次に、平成10年と平成25年の調査とを比較すると、「屋根、外壁などの改修」(+26.1ポイント)、「天井、壁、床などの内装の改修」(+18.1ポイント)は他の項目と比べて大きく増加している。一方、「増築、間取りの変更、収納の改善・増加」は(-6.2ポイント)減少している。(図39、表29)

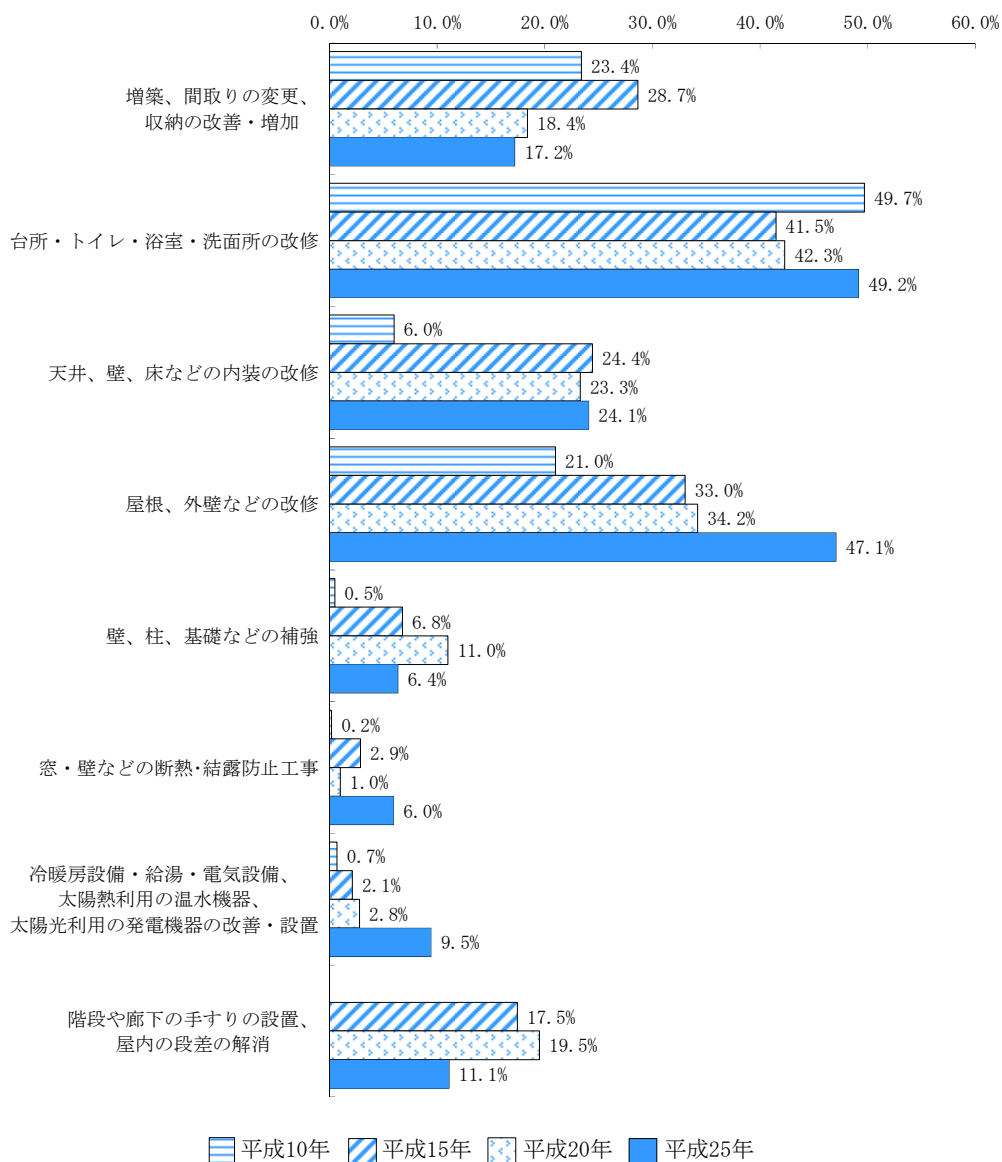


図 39 今後5年以内のリフォームの工事内容

注 当てはまる主なものを2つまで記入できる方式で調査している。平成10年の「増築、間取りの変更、収納の改善・増加」は、「壁の位置を変更する等、間取りの変更をする」の割合と「収納スペースの改善・設置をする」の割合の単純合計である。平成10年の「天井、壁、床などの内装の改修」は「内装の模様替えをする」の割合と「窓、扉などの建具を取り替える」の割合の単純合計である。

⑥ 今後 5 年以内の住み替え・改善の課題

今後 5 年以内に住み替え・改善意向を持つ世帯に対して、その課題について、提示した項目のうち主なもの 2 つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合を集計した。

住み替え、建て替え、リフォーム意向を持つ全ての世帯において「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が多くなっている。また、住み替え意向を持つ世帯では「予算の範囲で気に入った住宅がない」、建て替え、リフォーム意向を持つ世帯では「信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい」も多くなっている。（図 40、表 30、表 31、表 32）

次に、住み替えの課題について、今回と過去 2 回の調査と比較すると、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」は減少しており、平成 15 年の 42.7% から平成 25 年の 28.0% になっている。一方、「支払い可能な額の範囲で、立地、広さ・間取りなど気に入った住宅がない」は増加しており、平成 15 年の 15.2% から平成 25 年の 21.5% となっている。（図 41、表 30）

また、持家への住み替えの課題を、現住居の所有関係（持家・借家）別に整理すると、借家→持家の方が持家→持家より多いのは、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」（+14.4 ポイント）、「勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない」（+3.4 ポイント）、「予算の範囲で気に入った住宅がない」（+2.4 ポイント）となっている。一方、持家→持家の方が借家→持家より多いのは、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」（+9.4 ポイント）、「物件の周辺環境などの情報が得にくい」（+5.0 ポイント）等となっている。（図 42、表 30）

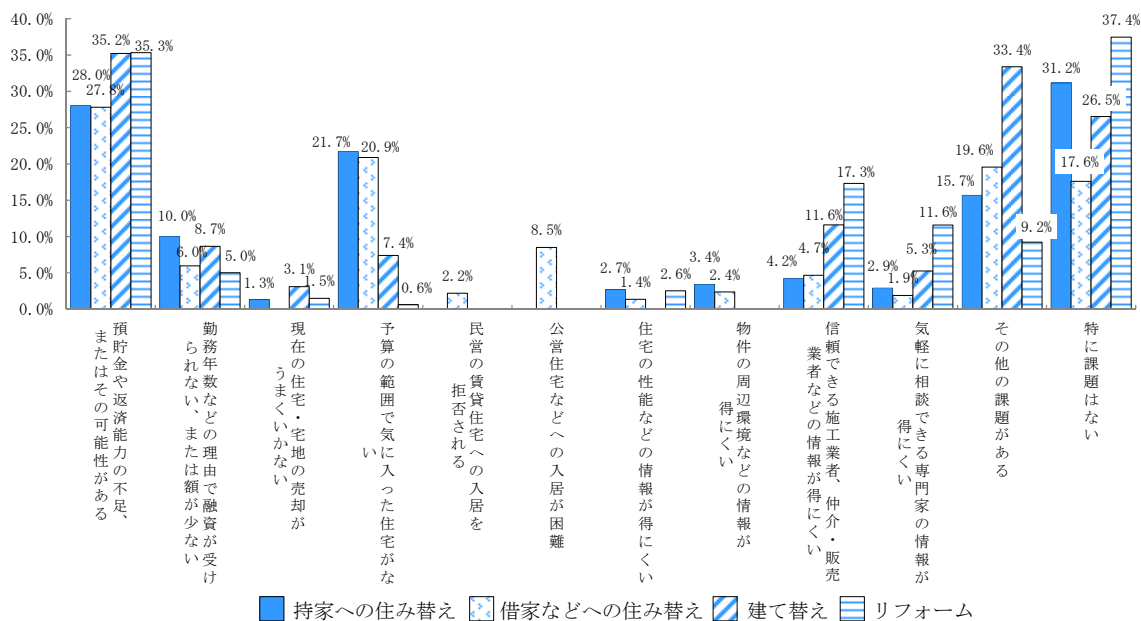


図 40 今後 5 年以内の住み替え・改善の課題

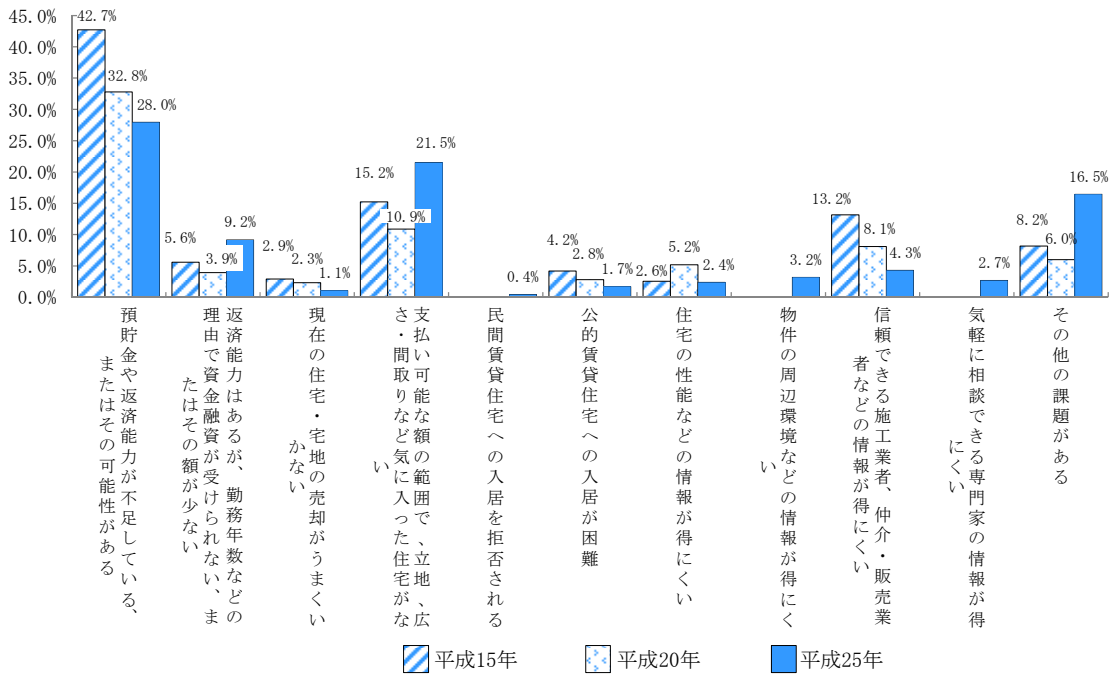


図 41 今後 5 年以内の住み替え・改善の課題に関する今回と過去 2 回の比較

注 平成 25 年は、持家への住み替え、借家などへの住み替え、建て替えまたはリフォームを考えている世帯の課題

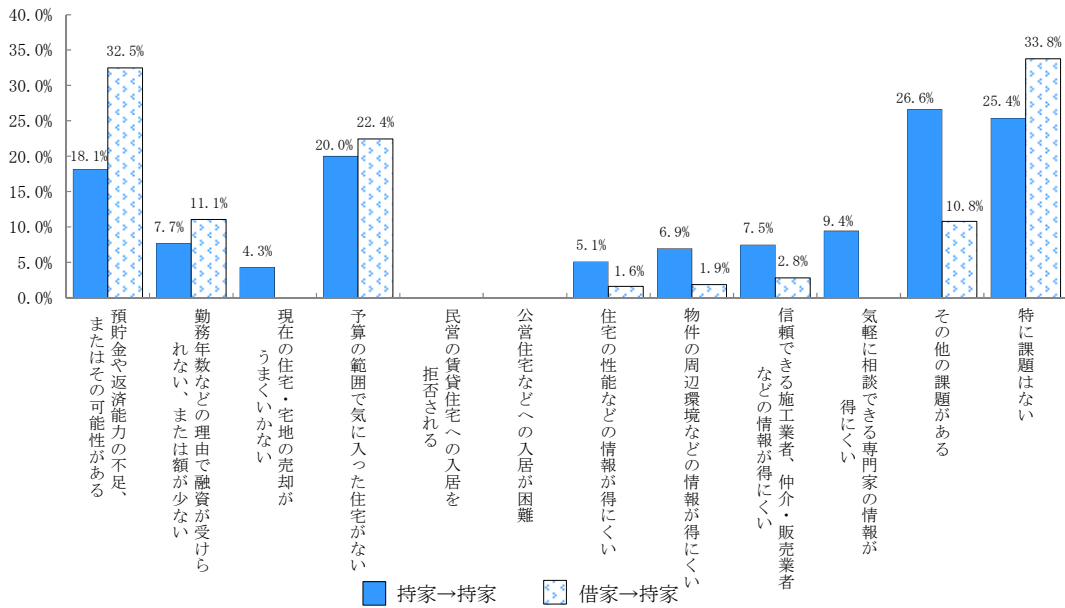


図 42 現住居の所有関係（持家・借家）別に見た今後 5 年以内の持家への住み替えの課題

⑦ 今後 5 年以内に住み替え・改善意向を持つ世帯の考える予算規模

新築への住み替え、中古への住み替え、建て替え、リフォーム別に、今後 5 年以内に住み替え・改善意向を持つ世帯の考える予算規模と最近 5 年間に実施した住み替え・改善の実績費用とを比較した。

新築住宅については、今後 5 年以内に住み替え意向を持つ世帯の考える予算について最多となっているのは 1,000～3,000 万円で 55.2%、次いで 3,000～5,000 万円で 38.4%となっている。一方、最近 5 年間に実施した住み替えの実績費用について最多となっているのは、3,000～5,000 万で 49.3%、次いで 1,000～3,000 万円の 32.2%となっており、今後 5 年以内に住み替え意向を持つ世帯の考える予算の方が全体としてやや低くなっている。

中古住宅については、今後 5 年以内に住み替え意向を持つ世帯の考える予算について、1,000 万円未満を集計すると 75.8%となっている。一方、最近 5 年間に実施した住み替えの実績費用では、1,000～3,000 万円未満が 58.8%、1,000 万円未満を集計すると 41.2%となっており、新築住宅と同様に今後 5 年以内に住み替え意向を持つ世帯の考える予算の方が全体として低くなっている。

今後 5 年以内に建て替え意向を持つ世帯の考える予算は、1,000～3,000 万円が 60.2%と最も多く、次いで 3,000～5,000 万円未満が 20.6%となっている。一方、最近 5 年間に実施した建て替えの実績費用について最多となっているのは、3,000～5,000 万円未満の 43.9%、次いで 1,000～3,000 万円未満の 38.6%と、新築住宅及び中古住宅と同様に、今後 5 年以内に建て替え意向を持つ世帯の考える予算の方が全体的に低くなっている。

今後 5 年以内にリフォーム意向を持つ世帯の考える予算についても、新築住宅、中古住宅、建て替え住宅と同様に、最近 5 年間の実績費用と比較して、今後 5 年以内にリフォーム意向を持つ世帯の予算の方が全体として低くなっており、100～300 万円未満が 39.2%と最も高く、次いで 100 万円未満が 30.0%となっている。(図 43、表 16、表 33)

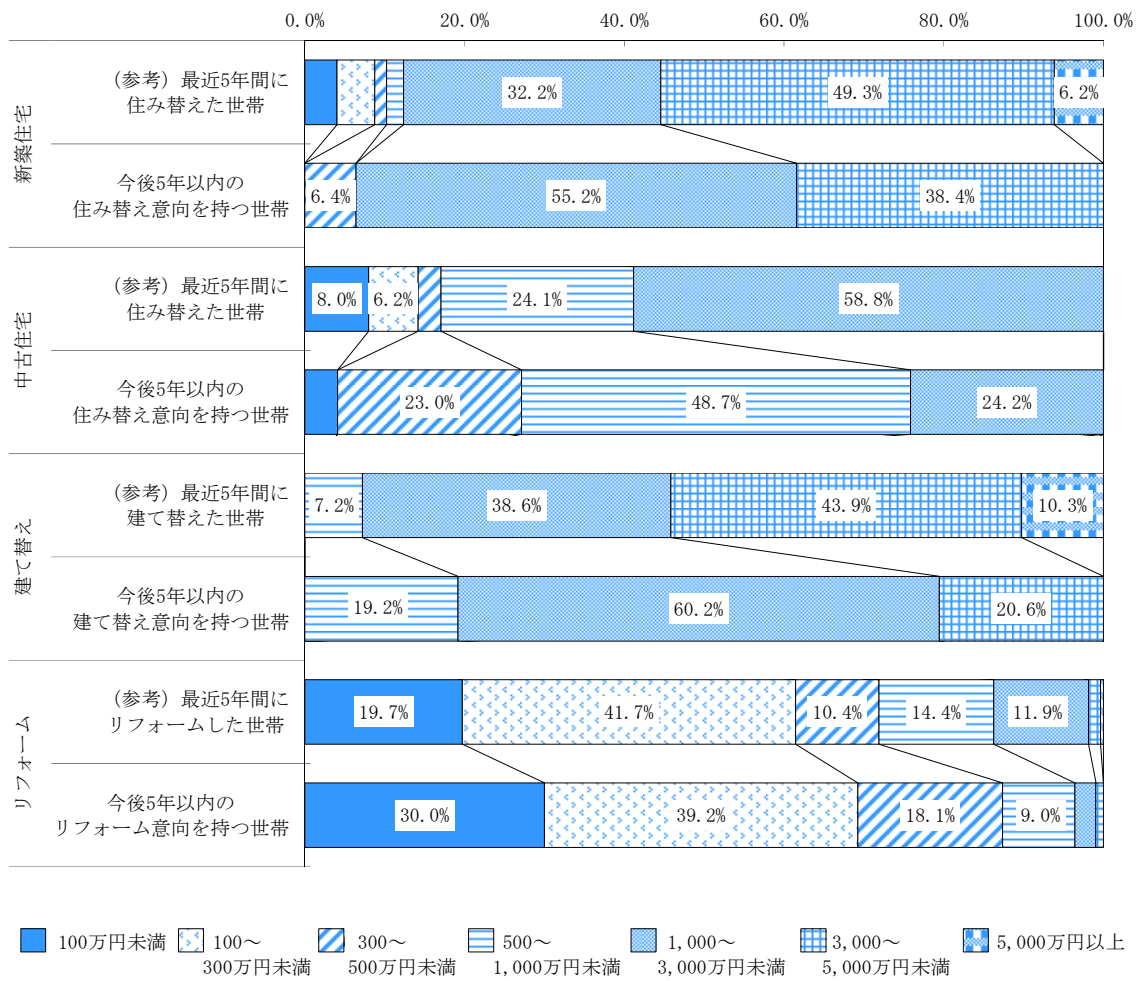


図 43 今後5年以内の住み替え・改善意向の予算

⑧ 今後5年以内の住み替えの際の現在の住宅の処分方法

今後5年以内の住み替え時における現在の住宅の処分方法を調査したところ、「子、親族などに譲る」が26.7%と最も多く、次いで「そのまま所有する」が18.8%、「売却する」が15.3%となっている。

また、最近5年間に実施した住み替え時における従前の住宅の処分の実績と比較すると、今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯が「そのまま所有する（親族、親族以外に貸すを含む）」割合は22.3%と、最近5年間に実施した住み替えの際の従前の住宅の処分の実績における「そのまま所有する」の33.7%より少なくなっている。（図44、表17、表37）

次に、現在の住宅の建て方別に見ると、一戸建・長屋建に住む世帯は、「子、親族などに譲る」が27.5%と最も多く、次いで「そのまま所有する」が20.9%となっている。また、共同住宅に住む世帯は「売却する」が39.0%と最も多く、「子、親族などに譲る」が19.5%となっている。（図45、表37）

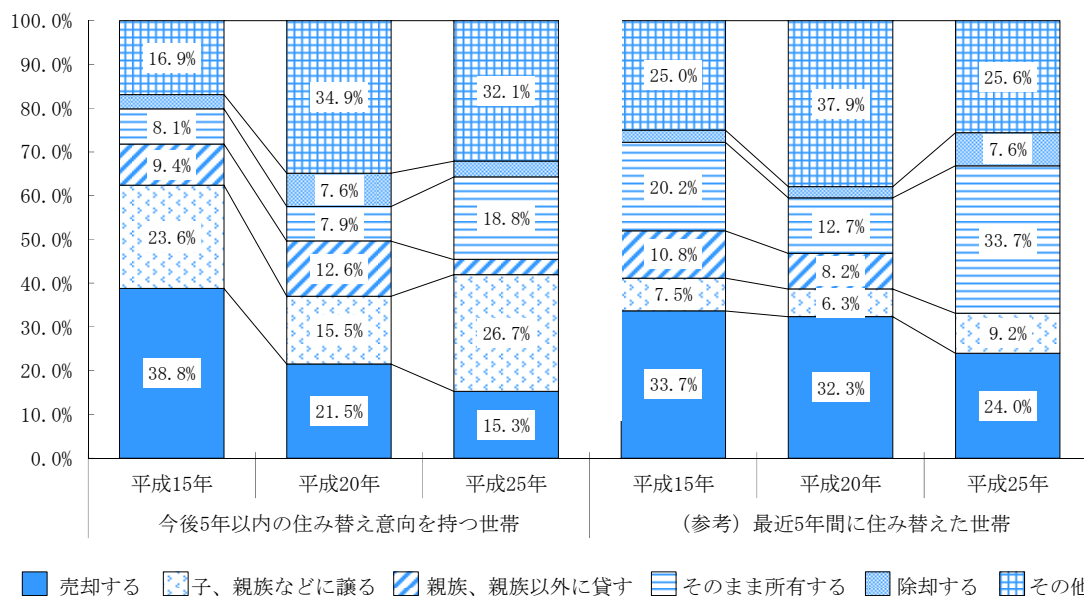


図 44 現在の住宅の処分方法

注 最近5年間に実施した住み替えに関しては「親族、親族以外に貸す」は「そのまま所有する」に含めて調査している。

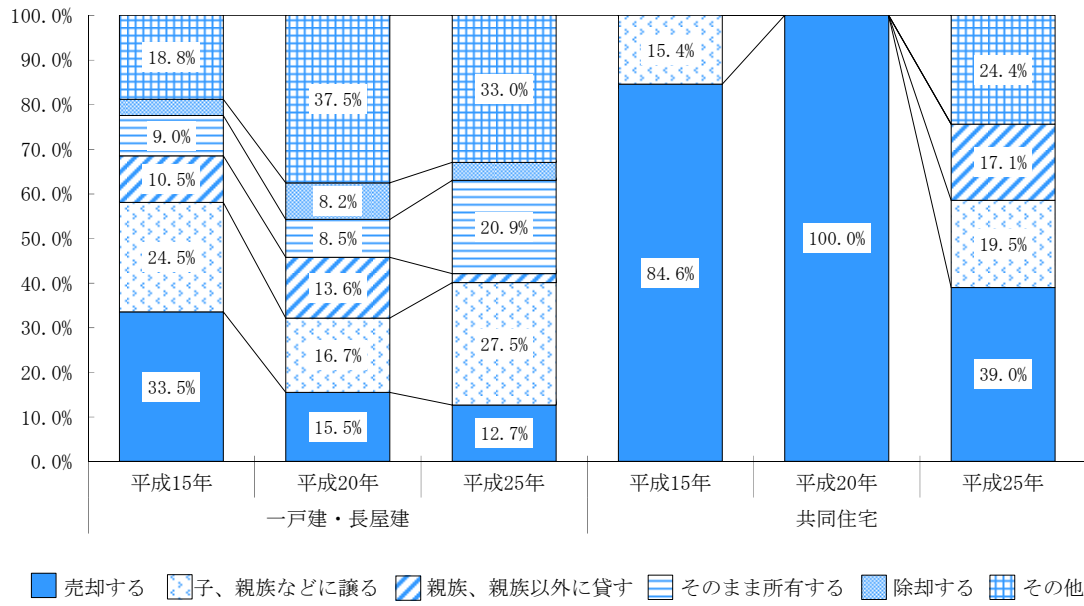


図 45 建て方別の現在の住宅の処分方法

(3) 今後の住み替え意向のない世帯

本項目では、今後の住み替え意向のない理由について、調査した。

① 住み替え意向のない理由

今後の住み替え意向のない理由について、「現在の住まいに満足しているから」が36.0%と最も多く、次いで、「住み慣れていて離れたくないから」が19.9%、「資金が不足しているから」が12.3%となっている。（図46、表36）

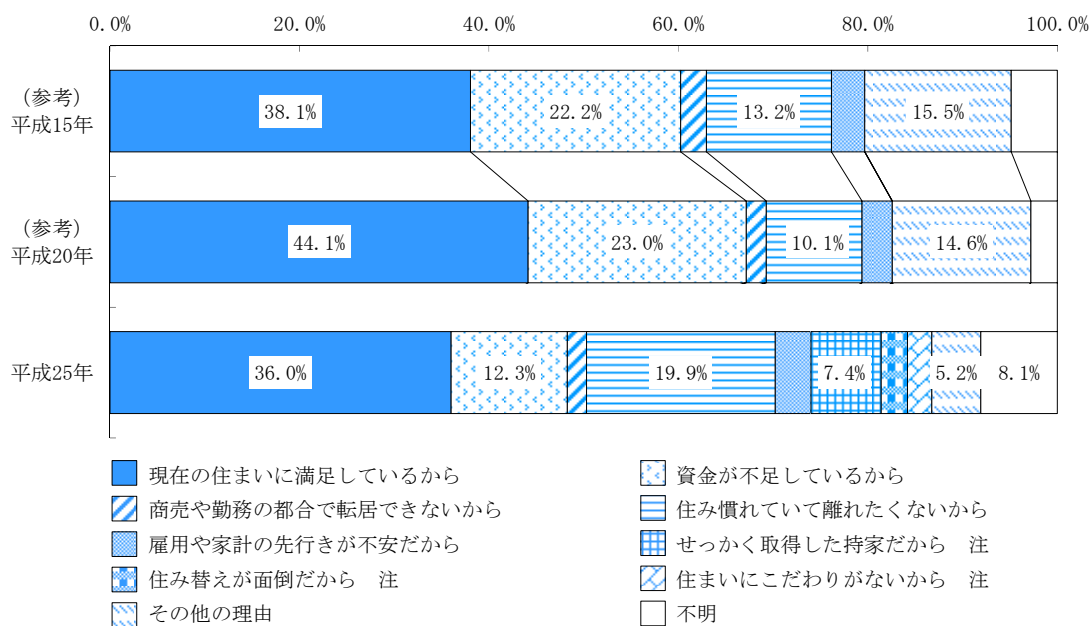


図 46 今後の住み替え意向のない理由

注 平成25年調査では、従前の選択肢「将来、親、子、親族のところに移ることを考えているから」「もう少したてば今の状況が良くなりそうだから（世帯人員が減ったり、周りが便利になったりする）」を廃止し、「せっきやく取得した持家だから」、「住み替えが面倒だから」、「住まいにこだわりのないから」を新設して調査した。ここでは廃止した選択肢は「その他の理由」にまとめて表示した。なお、平成20年調査以前は、今後5年以内に住み替えや改善の意向がない世帯を対象として調査していたが、平成25年調査では、将来にわたって住み替えの意向がない世帯を対象とした。

4. 家族構成別に見た住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善意向

(1) 子育て世帯の住まい方

本項目では、親と子からなる世帯について、家族構成・長子の年齢別に集計し、他の世帯との比較や長子の年齢別比較等を調査した。

① 子育て世帯の住宅及び居住環境の総合的な評価

家族構成・長子の年齢別に現住居の所有関係（持家・借家）を見ると、長子の年齢が5歳以下の親と子からなる世帯における借家の割合は5割を超えて多くなっているが、長子の年齢が6～17歳の親と子からなる世帯では2割程度、長子の年齢が18歳以上の親と子からなる世帯では1割程度と長子の年齢が上がるにつれて低くなっている。（表4）

次に、家族構成別に居住面積水準達成状況を見ると、親と子からなる世帯の誘導居住面積水準未達の世帯が他の世帯に比べ多くなっている。（図47、表5）

また、住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、親と子からなる世帯の不満率を見ると、単身世帯と同程度、夫婦のみの世帯よりも高くなっている。（図9、表1）

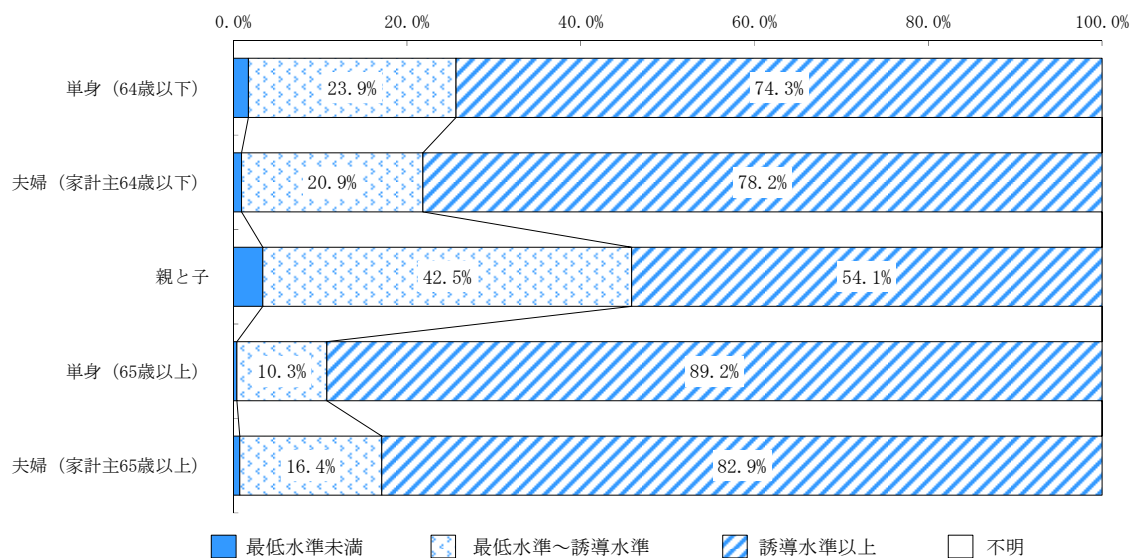


図 47 家族構成別の居住水準達成状況

② 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目

住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目を見ると、平成 25 年は「家族の集いや交流を促す間取り」が 15.0%と最も多く、次いで「幼稚園、小学校などの利便」が 12.1%、「住宅の広さ」が 11.5%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が 10.6%、となっている。

前回と比較すると、平成 25 年は「住宅の広さ」(+4.6 ポイント)等が増加し、「住宅と住宅まわりの防犯性」(-8.9 ポイント)、「近隣やコミュニティとの関わり」(-8.8 ポイント)等が減少している。(図 48、表 38)

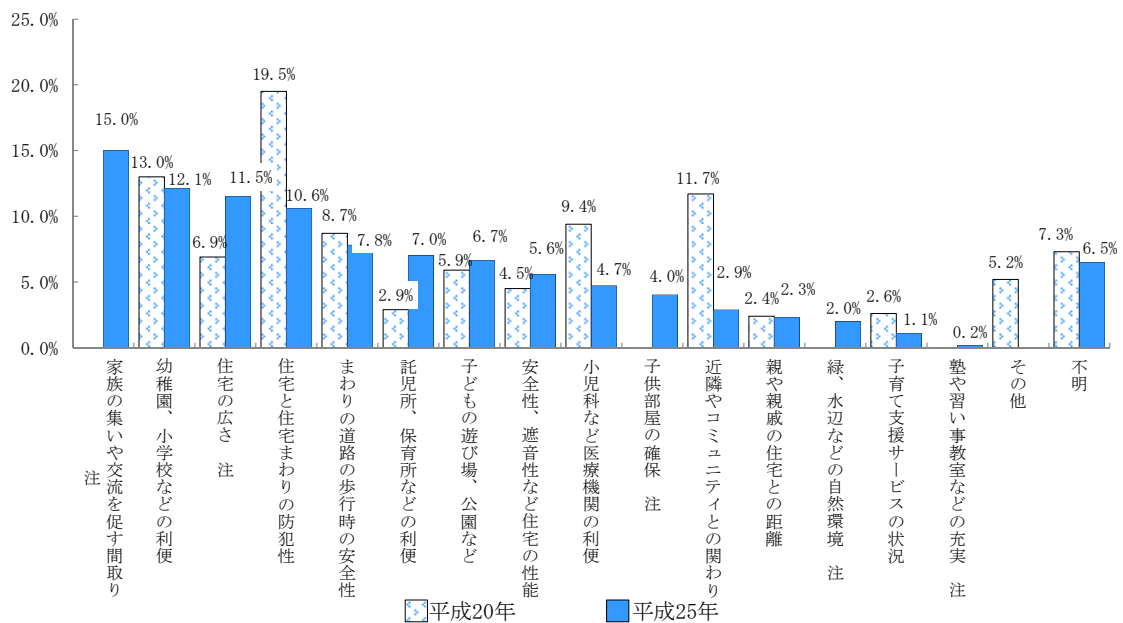


図 48 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目

注 平成 20 年は、「住宅の広さ・間取り」という選択項目があったが、平成 25 年では、「住宅の広さ」、「家族の集いや交流を促す間取り」「子供部屋の確保」に選択項目を分けて調査した。ここでは、平成 20 年で選択した「住宅の広さ・間取り」の集計結果を、平成 25 年で選択した「住宅の広さ」の集計結果と並べて表示した。また、「緑、水辺などの自然環境」、「塾や習い事教室などの充実」を新規に調査した。なお、この設問は、子育てをしていない世帯を含む全世帯を対象に調査している。

③ 子の年齢別に見た今後5年以内の住み替え・改善意向

長子の年齢別に今後5年以内の住み替え・改善意向を見ると、長子の年齢が低い世帯ほど住み替え意向を持つ割合が大きい傾向にあり、長子が5歳以下の世帯は30.9%、6～11歳の世帯は10.5%、12～17歳の世帯は6.8%、18歳以上の世帯は4.0%となっている。（図49、表23）

次に、親と子からなる世帯の住み替え意向の目的（提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）が5%以上の上位11項目を見ると、「子育て・教育の環境を整える」が34.9%と最も多く、次いで「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が27.7%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が23.7%、「通勤、通学などの利便の向上」が16.8%となっており、これらは全世帯より割合が大きくなっている。（図50、表26）

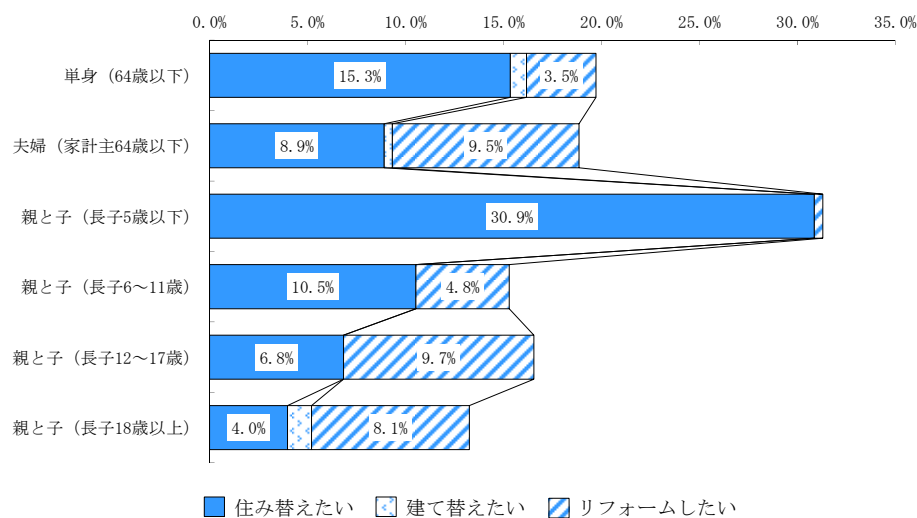


図 49 長子の年齢別の住み替え・改善意向

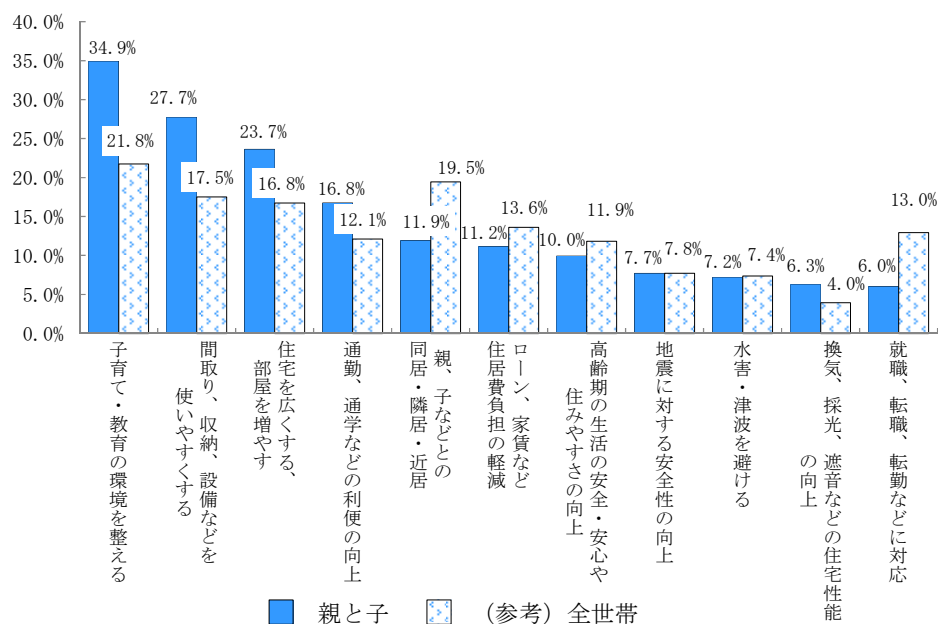


図 50 親と子からなる世帯の住み替えの目的（複数回答・主なもの）

④ 子育て世帯の住み替えの課題

家族構成・長子の年齢別に、住み替え・改善の課題（提示した項目のうち主なものの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）を見ると、持家への住み替え改善意向がある子育て世帯では、長子が「6～11歳」の世帯の「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」及び「予算の範囲で気に入った住宅がない」、長子が「12～17歳」の世帯の「勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない」等が全世帯平均を上回っている。一方、長子が「18歳以上」の世帯では、それ以外の世帯に比べてどちらの課題も少なくなっている。

借家への住み替え意向のある子育て世帯については、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」「勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない」、「公営住宅などへの入居が困難」が、全世帯平均と比べて高くなっている。（図51、表31、表32）

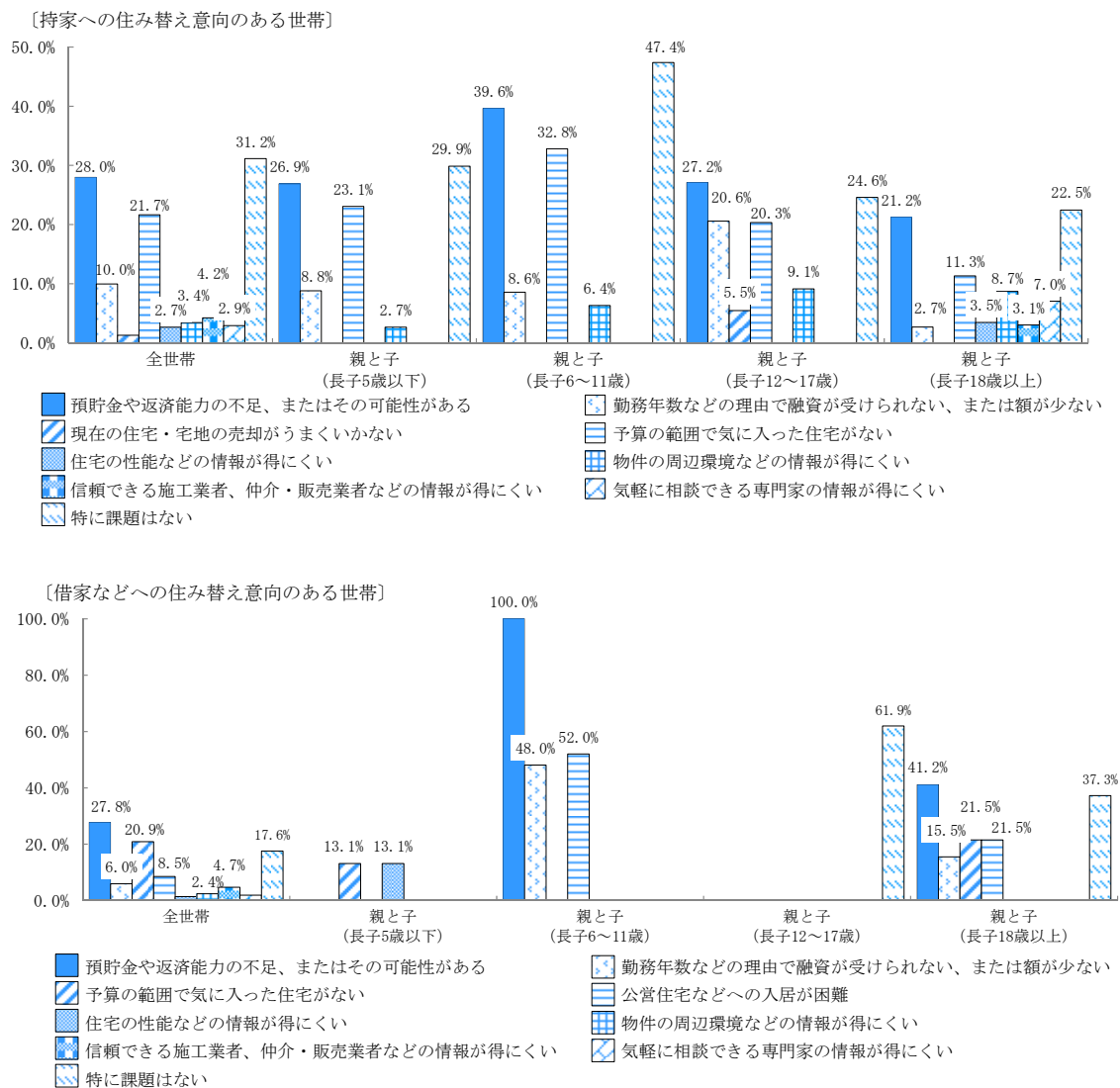


図 51 長子の年齢別の住み替えの課題

(2) 高齢期の住まい方

本項目では、家計主が65歳以上の世帯（以降は「高齢者世帯」と表記）について、住宅及び居住環境における評価、今後の住まい方等を調査した。

① 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目

住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率を見ると、「高齢者世帯」は17.8%と、「全世帯」の21.4%より低くなっている。（図52、表1）

次に、住宅及び居住環境の評価の重要と思う項目に関しては、個別要素ごとにそれぞれ「最も重要と思うもの」（1つ（必須））、「次いで重要と思うもの」（4つまで（任意））、「重要と思わないもの」（4つまで（任意））を選択する方式で調査し、「最も重要と思うもの」または「次いで重要と思うもの」を選択した世帯の割合を重要と思う割合として集計した。

高齢者世帯が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（高齢者世帯の回答を抽出して集計）を見ると、「災害時の避難のしやすさ」が42.0%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」が37.2%、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」が34.3%、「水害・津波の受けにくさ」が28.7%、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が24.6%となっている。

また、全世帯の値と比較すると、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」（+7.0ポイント）、「高齢者などへの配慮」（+5.5ポイント）、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」（+3.4ポイント）などにおいて多くなっている一方、「通勤、通学などの利便」（-8.3ポイント）、「治安、犯罪発生の防止」（-7.9ポイント）、「住宅の広さや間取り」（-4.0ポイント）などにおいて少なくなっている。（図53、表3）

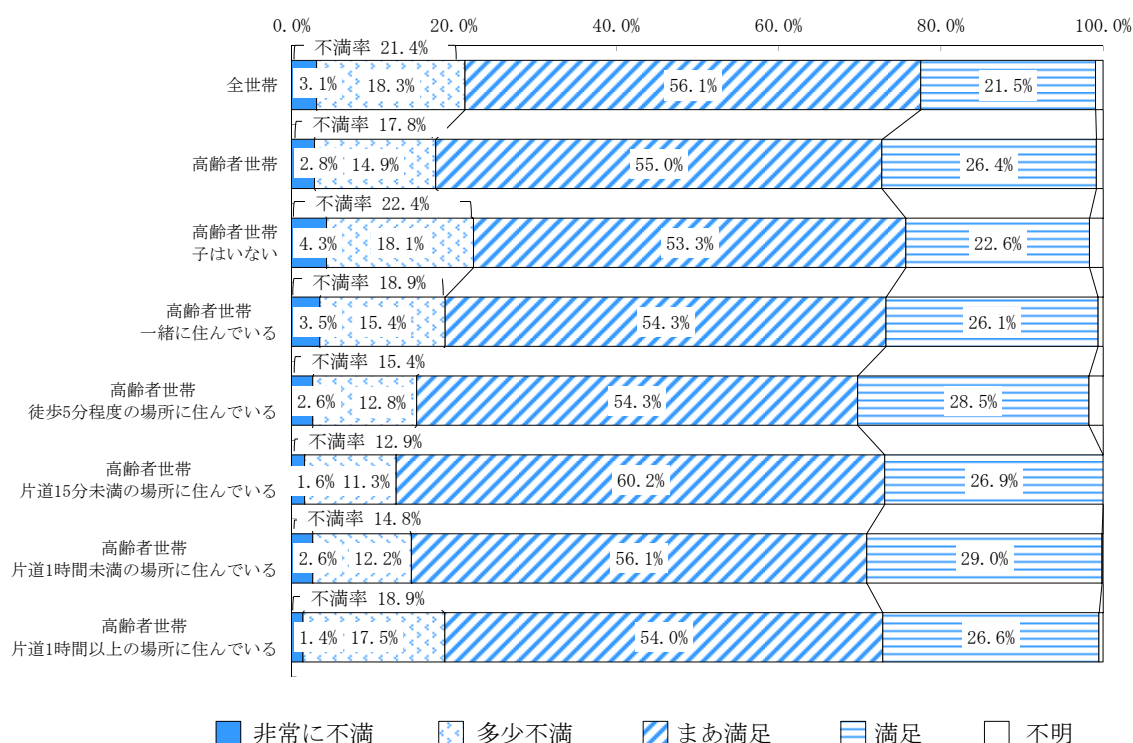


図 52 高齢者世帯における子どもの住まい方別の総合的な評価

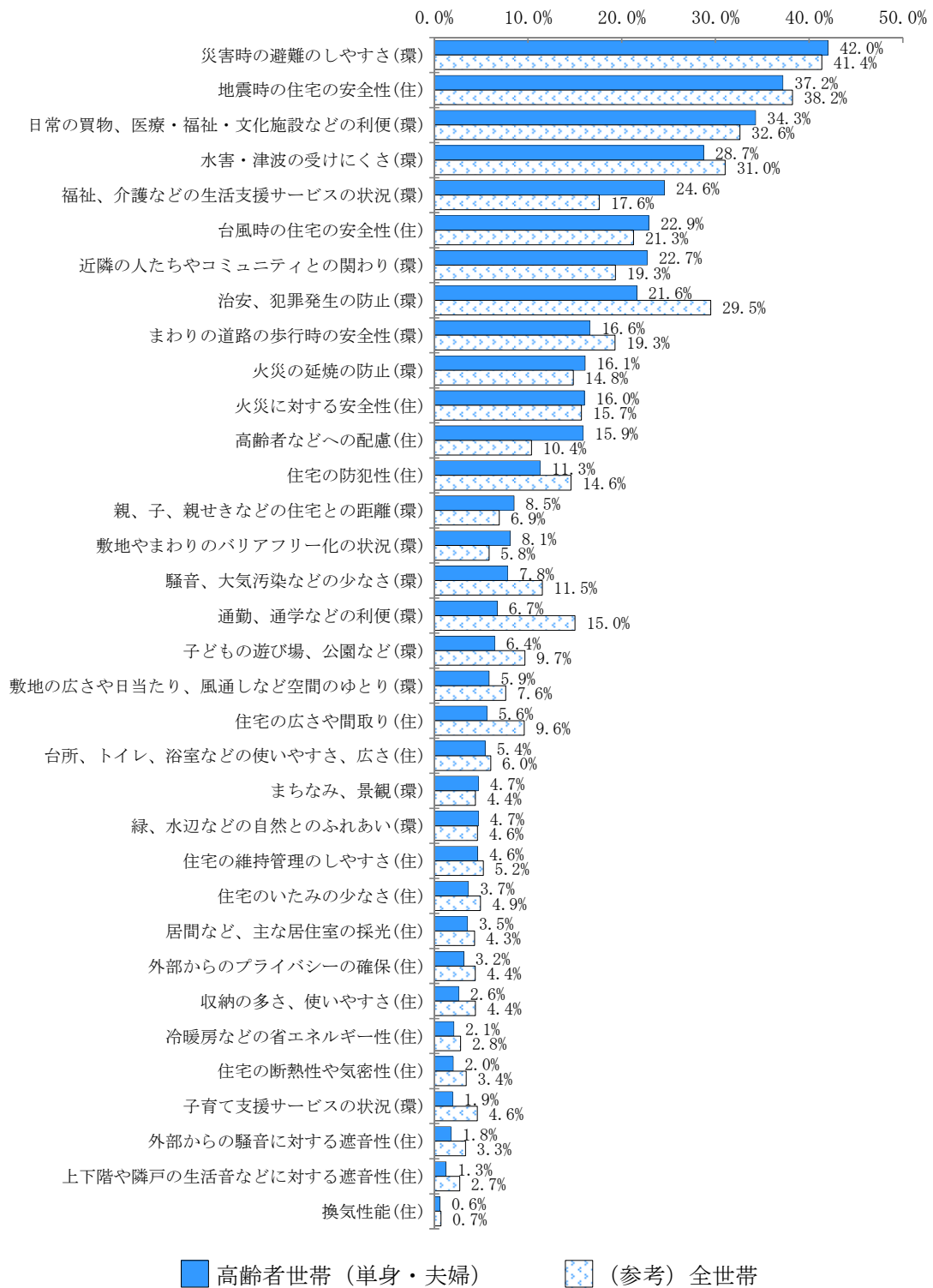


図 53 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）

② 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

家計主の年齢別に住み替え・改善意向を見ると、家計主の年齢が60歳以上の世帯では、住み替え意向を持つ割合は小さくなっている。また、家計主の年齢が55～59歳の世帯において、リフォーム意向を持つ割合が13.3%と大きくなっている。(図54、表23)

次に、高齢者世帯の改善の目的(提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合)を見ると、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が最も多く(単身53.0%、夫婦42.8%)、次いで「住宅のいたみを直す、きれいにする」となっている(単身43.3%、夫婦51.0%)。全世帯と比較すると、「介護をしやすく、受けやすくする」及び「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」の割合が大きくなっている。(図55、表26)

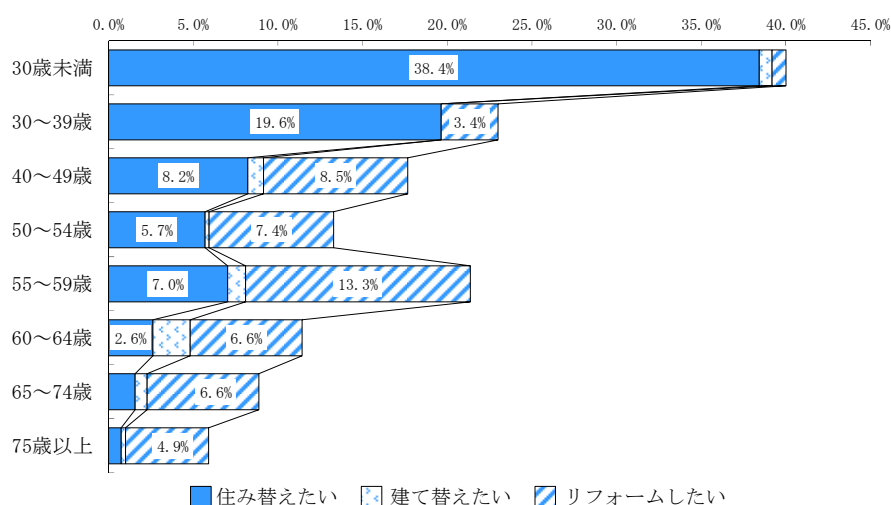


図54 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

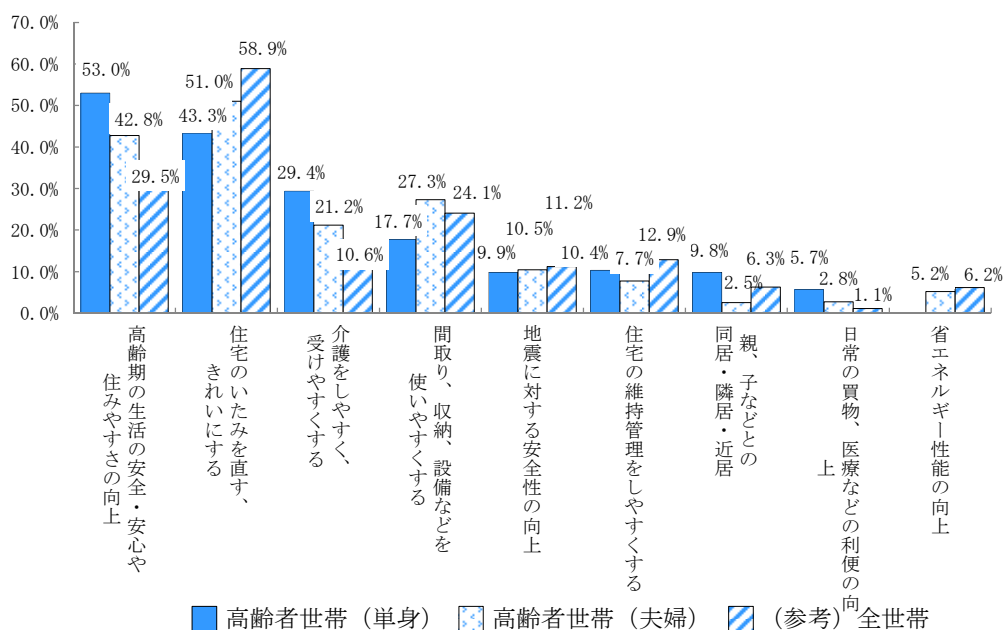


図55 高齢者世帯の改善の目的(複数回答・主なもの)

③ 高齢期における子との住まい方（距離）の希望

高齢期において求める子との住まい方（距離）の希望の経年変化を見ると、「子と同居する」は総じて減少し、平成5年の17.8%から平成25年の10.1%になっている。

（図56、表39）

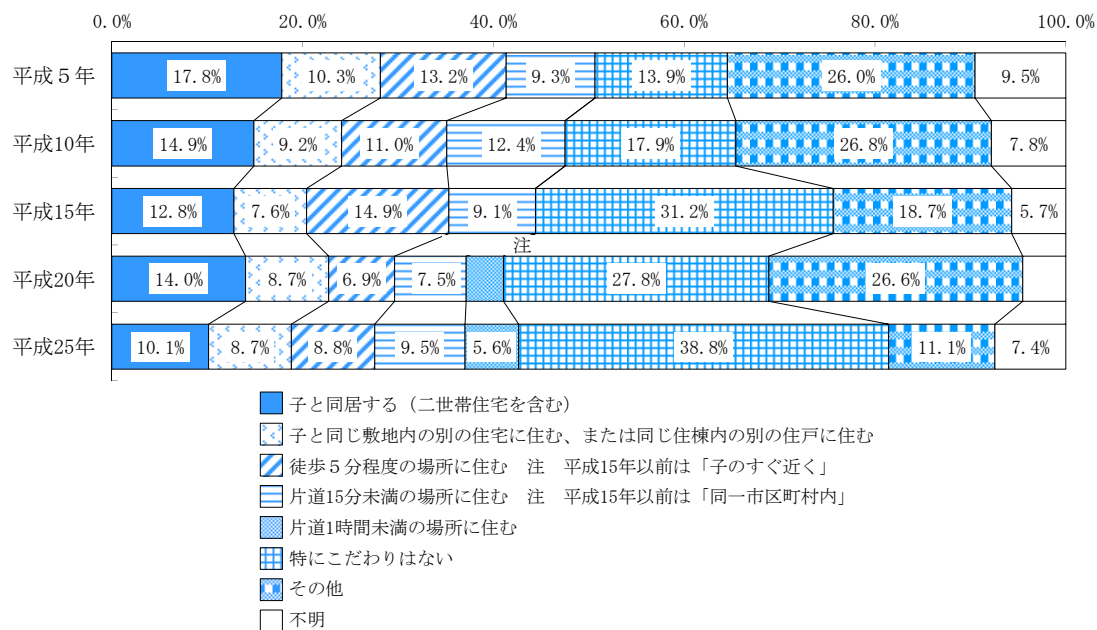


図 56 高齢期における子との住まい方

注 選択肢が変化しているため、図においては平成15年調査以前の「子のすぐ近く」、「同一市区町村内」を、平成20年調査以降の「徒歩5分程度」、「片道15分未満」、「片道1時間未満」に対応させている。平成10年調査以前の「子とは関係なく住む」を平成15年調査以降「特にこだわりはない」に変更している。また、ここでは、平成10年調査の「ケア付き住宅に住む」、「グループホームに住む」、平成15年調査以降の「子はいない」、平成20年以前の「わからない」、平成25年調査の「その他」をまとめて「その他」として表示した。

④ 高齢期における住み替え後の居住形態の意向

家計主の年齢別に住み替え後の居住形態の意向を見ると、65～74歳の世帯では、他の年齢に比べて「民営賃貸住宅」が19.1%、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」が10.0%と割合が高く、持家が71.0%と低くなっている。

75歳以上の世帯では、持家の割合が高いものの、「サービス付きの高齢者向け住宅」も14.7%と、高齢者向け施設を希望する世帯も見られる。(図57、表27)

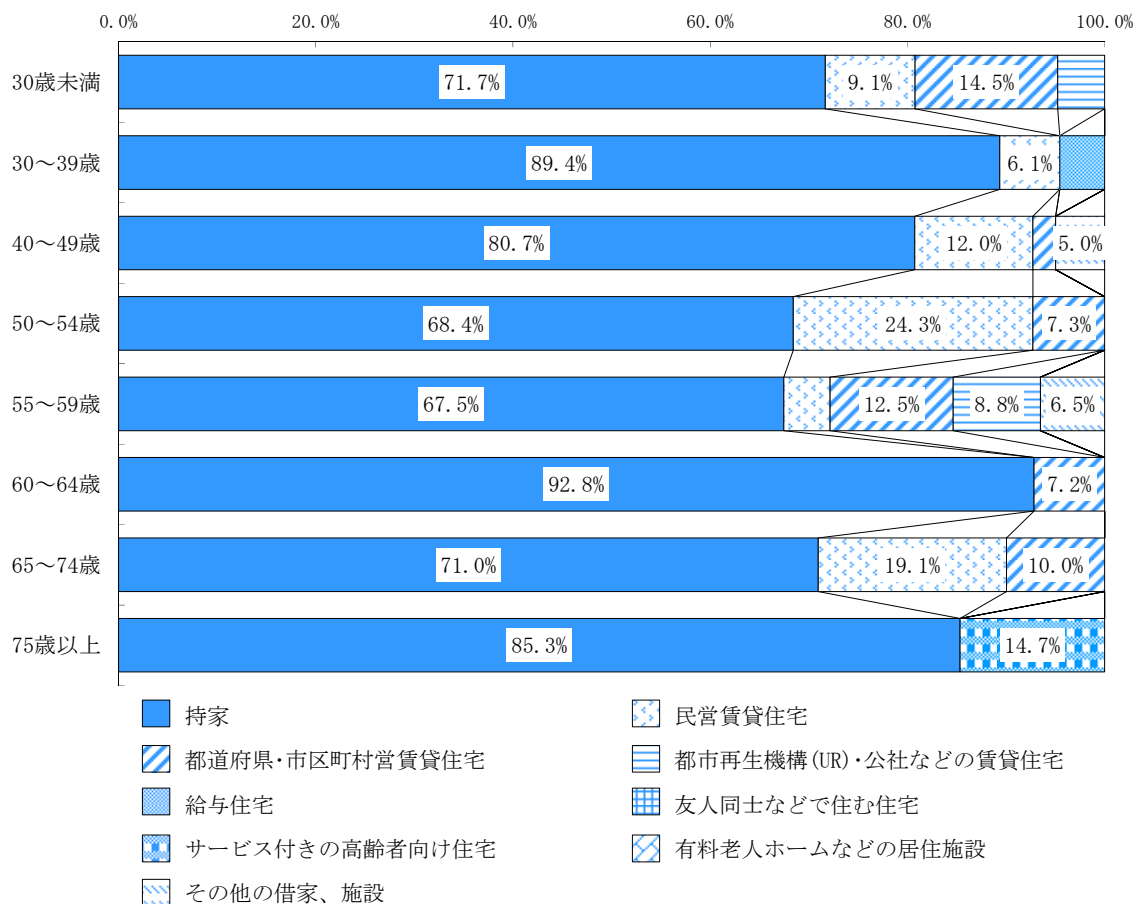


図 57 家計主の年齢別の住み替え後の居住形態に関する意向

⑤ 高齢期における住み替えの課題

高齢者世帯における住み替えの課題（提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）を見ると、持家への住み替え意向のある家計主が75歳以上の世帯では、「信頼できる施工業者、仲介、販売業者などの情報が得にくい」、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」がともに34.2%と最も多く、他の世帯と比べても多くなっている。また、これらの課題は借家への住み替え意向を持つ75歳以上の世帯においても、同様に多くなっている。65～74歳の世帯については、持家への住み替え意向のある世帯では「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が、借家などへの住み替え意向のある世帯では「公営住宅などへの入居が困難」が他の世帯と比べて多くなっている。（図58、表31、表32）

次に、家計主の年齢別に住み替え意向のない理由を見ると、「住み慣れていて離れたくないから」が、年齢が上がるるとともに増加しており、30歳未満の5.7%から75歳以上では28.8%となっている。（図59、表36）

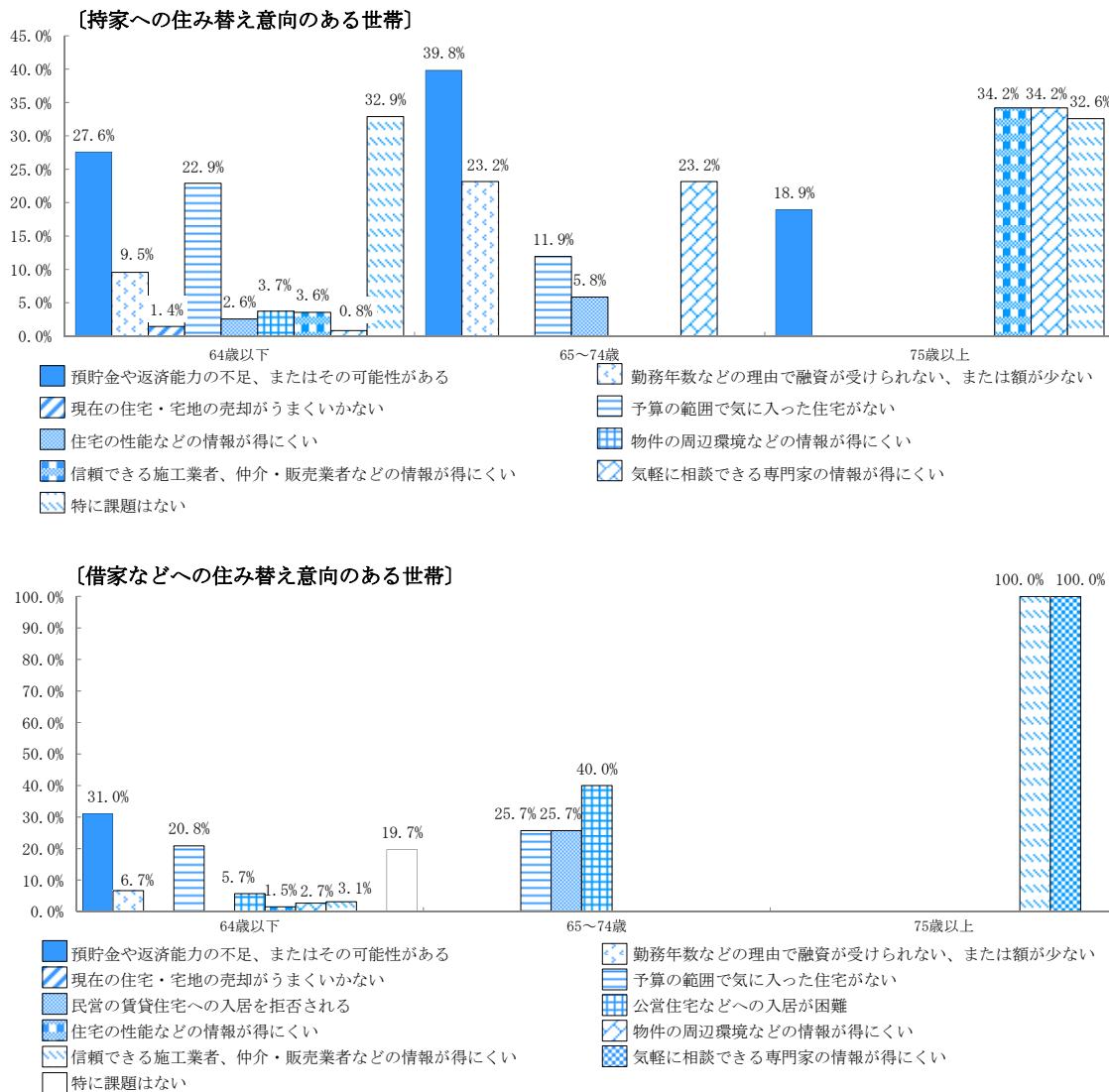


図 58 家計主の年齢別の住み替えの課題

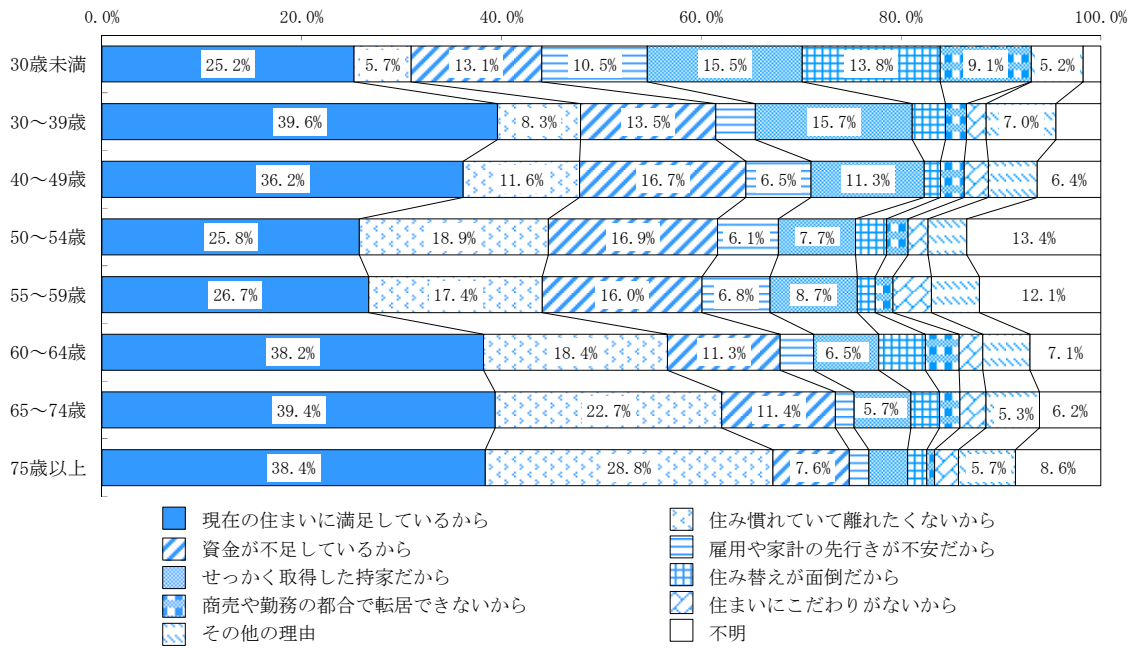


図 59 家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由

(3) 要介護者等のいる世帯の住まい方

本項目では、高齢者のいる世帯における要介護者等の有無別に、住宅及び居住環境の評価、住み替え・改善意向について調査した。

① 要介護者等のいる住宅及び居住環境の総合的な評価

高齢者のいる世帯における要介護者等の有無別に、住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率を見ると、要介護者等のいる世帯といない世帯では大きな差はない。(図 60、表 1)

要介護認定者等有り住宅及び居住環境の個別要素ごとの不満率を、要介護認定者等無の住宅及び居住環境の個別要素ごとの不満率と比較すると、「台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ」が 10.4 ポイントと最も差が大きく、次いで「災害時の避難のしやすさ」が 8.1 ポイント、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」が 6.6 ポイント、「まわりの道路の歩行時の安全性」が 5.9 ポイントとなっている。(表 3)

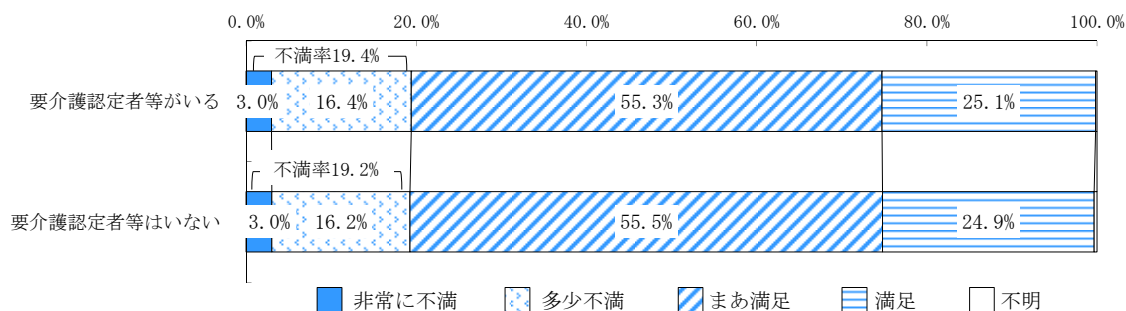


図 60 要介護者等の有無別の住宅及び居住環境の総合的な評価〔高齢者がいる世帯〕

② 要介護者等のいる世帯の住み替え・改善意向

高齢者のいる持家世帯に関して、要介護者等の有無別に住み替え・改善意向を見ると、要介護認定者等がない世帯はいる世帯に比べて、住み替え、建て替え、リフォーム意向の全てがやや低くなっている。(図 61、表 23)

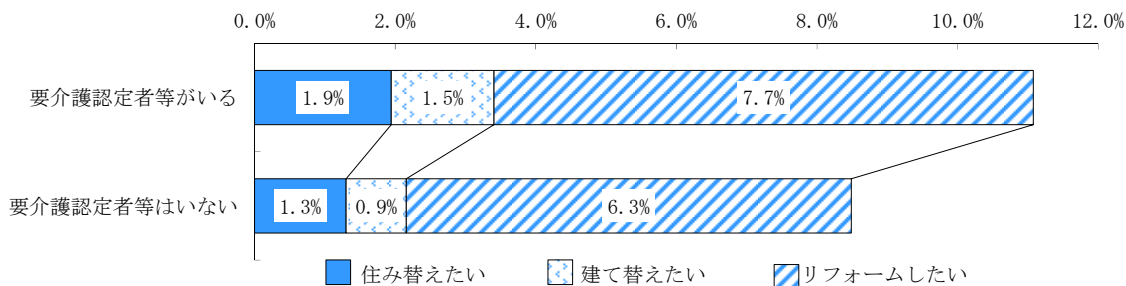


図 61 要介護者等の有無別の住み替え・改善意向〔高齢者がいる持家世帯〕

③ 要介護者等のいる世帯における住み替え・改善意向のない理由

高齢者のいる持家世帯における要介護者等の有無別に、住み替え・改善意向のない理由を比較すると、要介護認定者等がいる世帯はいない世帯に比べて「現在の住まいに満足しているから」がやや少なく、「住み慣れていて離れたくないから」がやや多くなっている。(図 62、表 36)

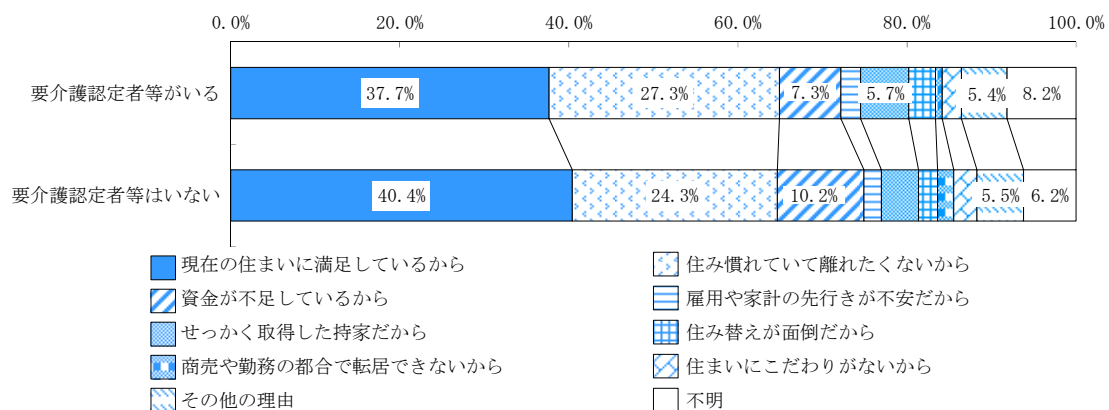


図 62 要介護者等の有無別の今後の住み替え・改善意向のない理由 [高齢者がいる世帯]

5. 現住居以外に所有・賃借している住宅に関する事項

(1) 現住居以外に所有・賃借している住宅

本項目では、現住居以外に所有・賃借している住宅の有無、ある場合にはその住宅の利用状況について調査した。

① 現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯

現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯の割合は、平成20年の6.6%から平成25年は9.5%に増加している。また、相続して所有している世帯が3.4%から5.4%、相続以外で取得して所有している世帯は3.0%から3.7%と、それぞれ増加している。(図63、表40)

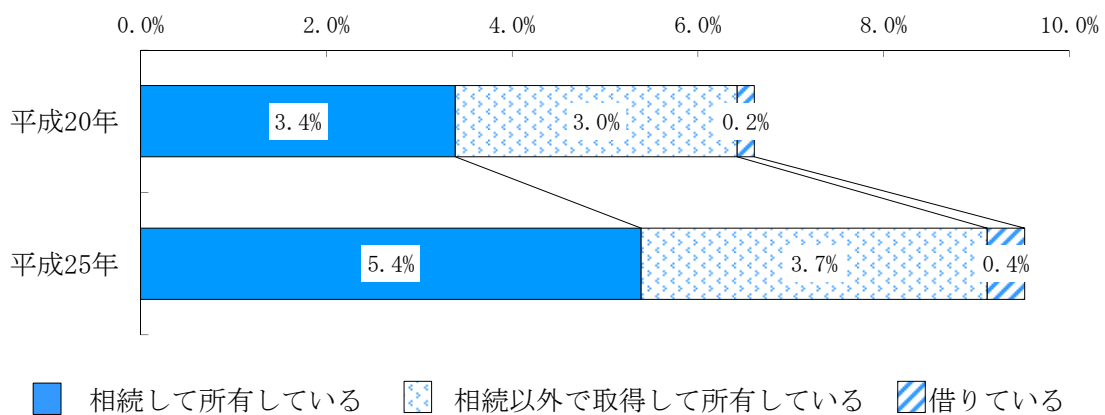


図 63 現住居以外に所有・賃借している住宅の割合

② 現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況

現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況を見ると、「子、親族などが住んでいる」が32.2%、「空き家（物置などを含む）になっている」（以降は単に「空き家」と表記）が31.4%と同程度の割合となっている。

相続により所有している場合の利用状況を見ると、「空き家」が37.8%と、相続以外で取得して所有している場合（25.6%）に比べ大きくなっている。（図64、表40）

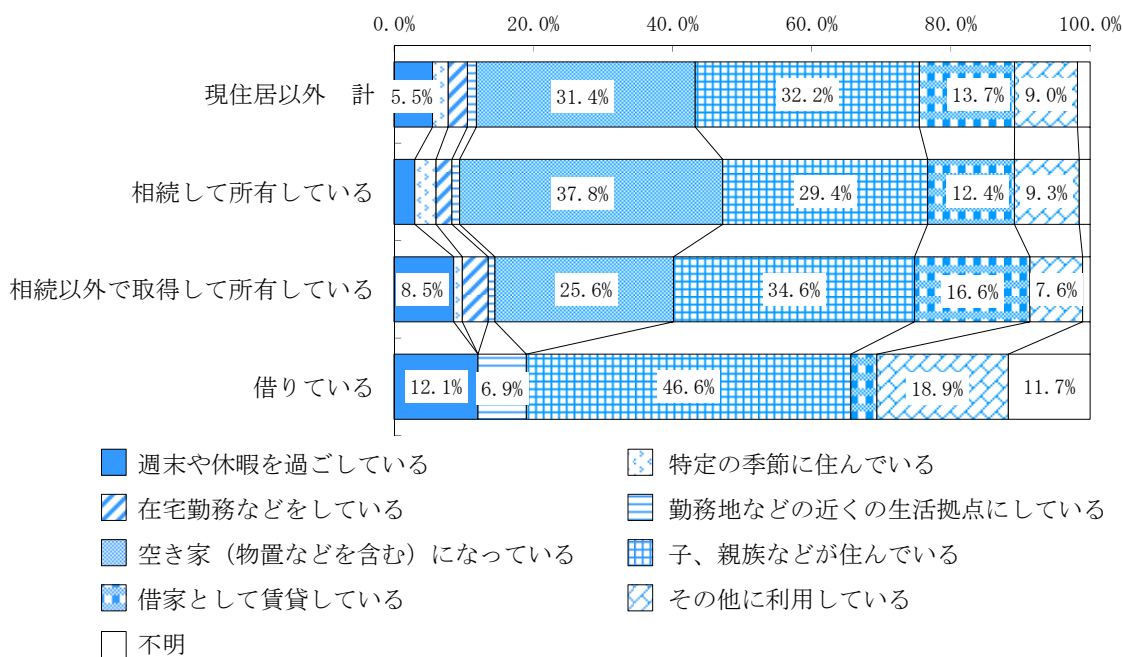


図 64 現住居以外の住宅の利用状況

(2) 空き家になっている住宅

本項目では、空き家になっている住宅について、建築時期、管理状況、建物の状態、今後の活用意向等を調査した。

① 空き家の状況

現住居以外の住宅を建築時期別に見ると、空き家になっている住宅では、「昭和45年以前」に建築された住宅が65.2%と最も多くなっており、「現住居」や「空き家でない現住居以外の住宅」に比べて割合が高くなっている。(図65、表6、表40、表41)

次に、空き家の管理状況別に見ると、「自分や親族が定期的に管理」が50.1%と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」が24.0%、「自分や親族が不定期に管理」が21.9%となっている。

更に、空き家の管理状況別に建物の状態を見ると、全体的に腐朽・破損している空き家の割合は、「ほとんど何もしていない」が30.0%と高くなっている。(図66、表41)

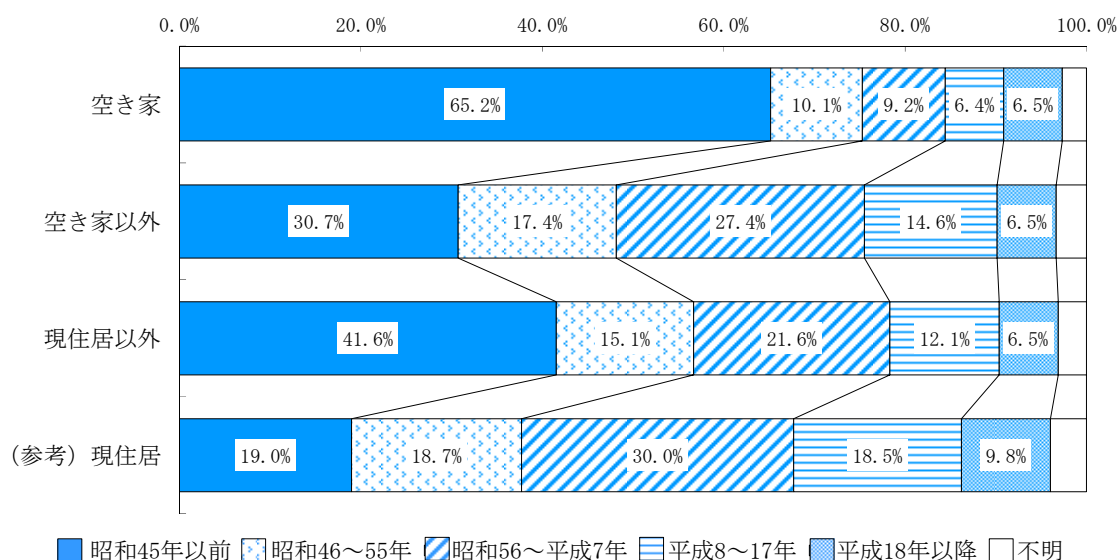


図 65 空き家等の建築時期

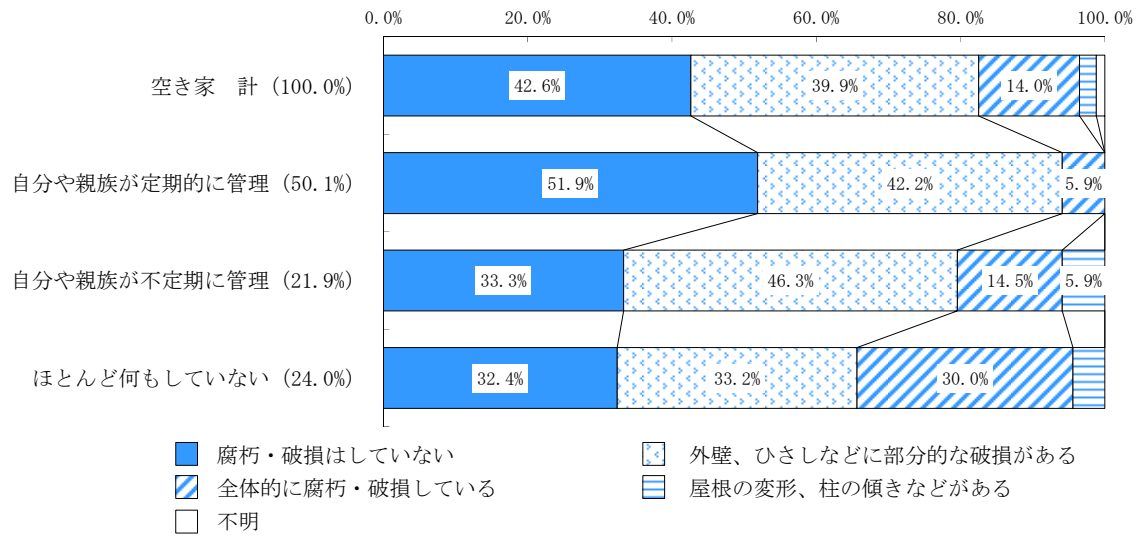


図 66 空き家の管理状況及び建物の状態

② 空き家の活用意向

空き家の今後の活用意向を見ると、「空き家のままにしておく」が 50.8%と最も多く、次いで「自分や親族などが住む」が 20.9%、「さら地にする」が 14.6%、「住宅を親族以外に売却する」が 9.2%となっている。

空き家の管理状況別に見ると、管理をほとんど何もしていない空き家は、「空き家のままにしておく」が 66.4%と割合が高くなっている。（図 67、表 42）

次に、住宅の立地環境別の空き家の活用意向を見ると、「都市郊外の団地、ニュータウン」では、「自分や親族などが住む」が 9.6%と、他と比べて少ないものの、「さら地にして土地を活用する」が 21.2%と多くなっており、「空き家のままにしておく」は 43.7%と最も少なくなっている。また「都市内の中心市街地」では、「住宅を親族以外に売却する」が 20.2%と多い一方で、「空き家のままにしておく」も 66.3%と多くなっている。（図 68、表 42）

なお、空き家のままにしておく理由について、ほとんど何もしていない空き家では、「解体費用が用意できないから」が 40.5%と最も多く、他と比べても高い割合となっている。（図 69、表 42）

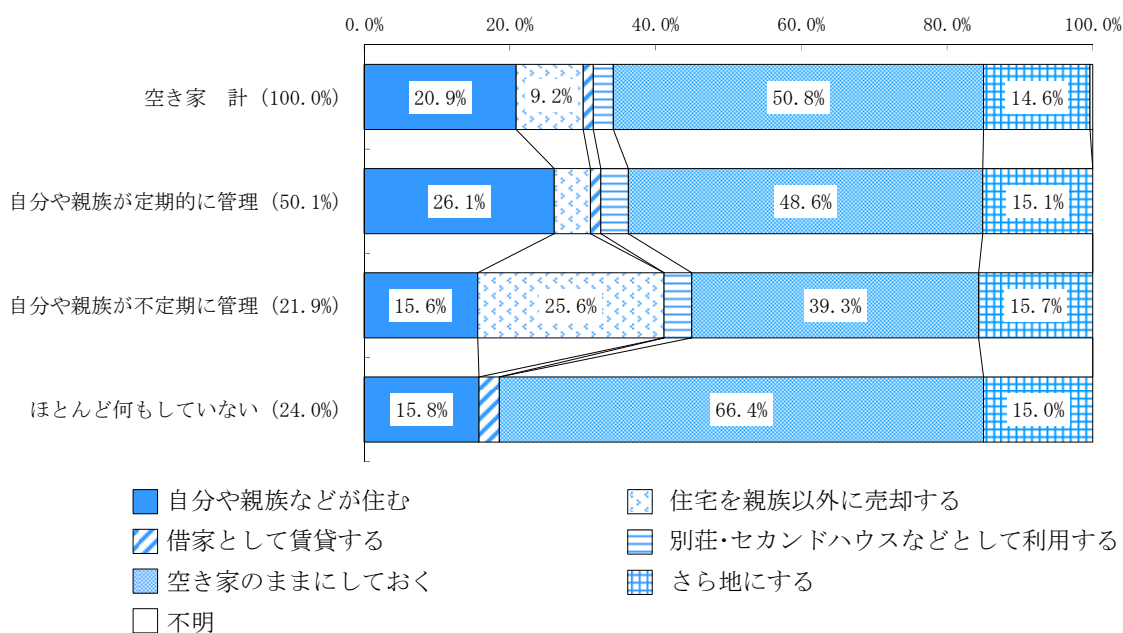


図 67 管理状況別の空き家の活用意向

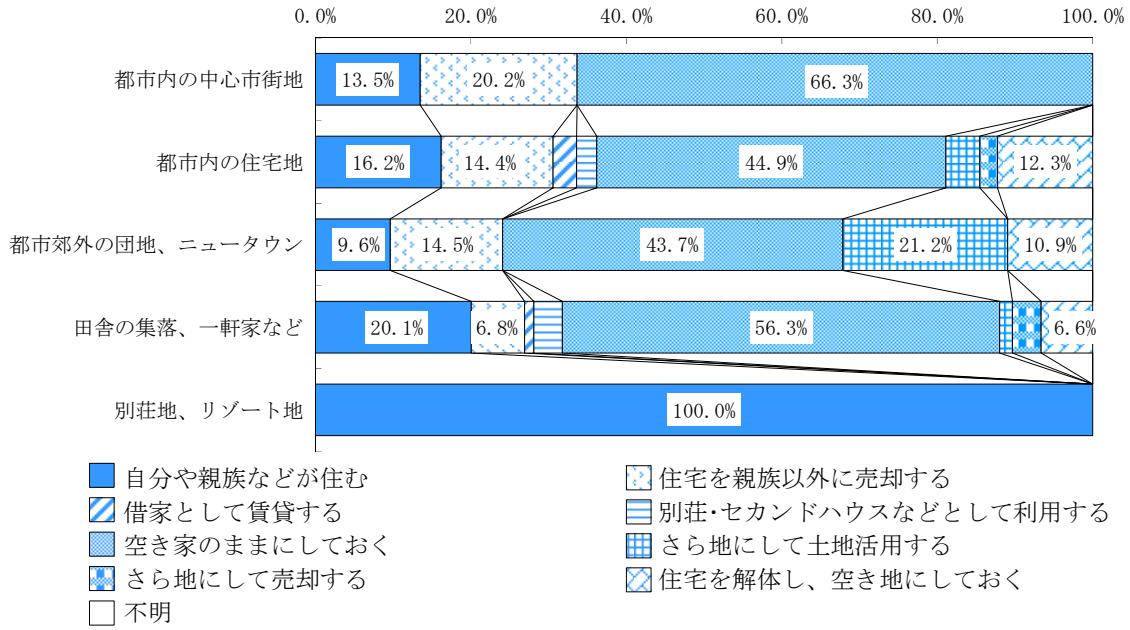


図 68 立地環境別の空き家の活用意向

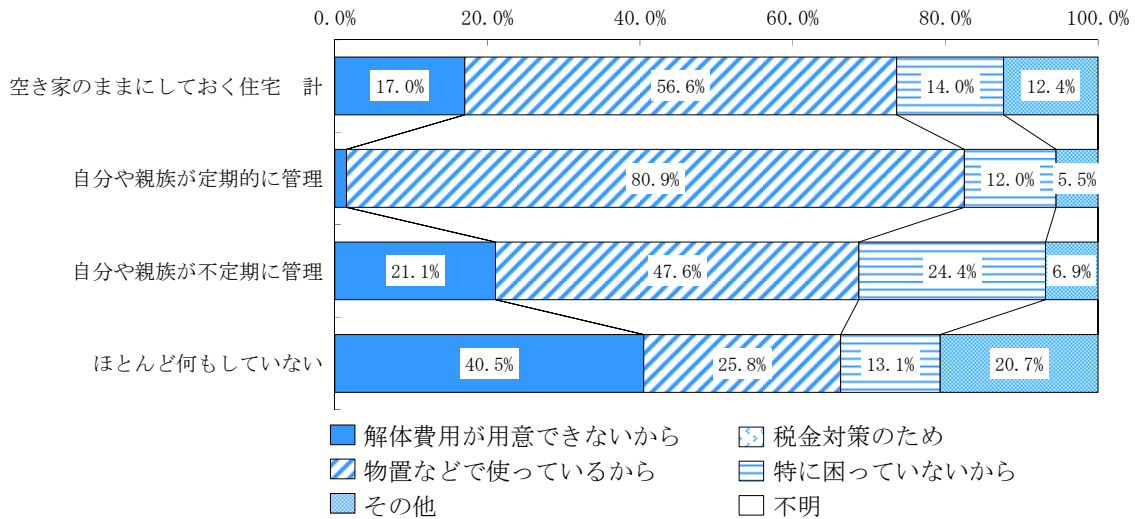


図 69 空き家のままにしておく理由

(3) 将来の住宅相続

本項目では、将来の住宅相続の予定及び相続する住宅の活用予定について調査した。

① 将来の住宅相続の予定

借家に居住している世帯における、将来の住宅相続の予定の有無の経年変化を見ると、予定がある世帯は平成5年以降総じて減少しており、平成5年の12.9%から平成25年の9.7%になっている。(図70、表43)

将来相続する住宅の活用について、「住む、または建て替えて住む」が60.9%と最も多く、次いで「セカンドハウスなどとして利用する」が12.5%となっている。(図71、表43)

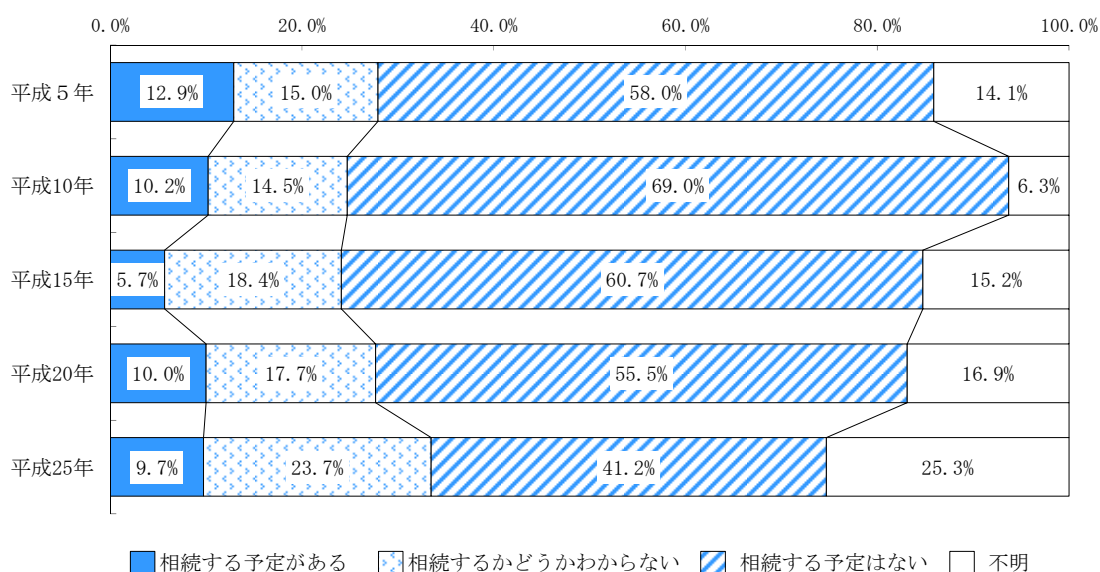


図70 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

注 平成20年以前の調査で「相続する家はない」、「相続するつもりはない」として調査した結果を「相続する予定はない」として表示している。また、平成20年以前の調査で「相続するかどうかはわからない」、「相続するが、その家に住むかどうかはわからない」として調査した結果を「相続するかどうかはわからない」として表示している。

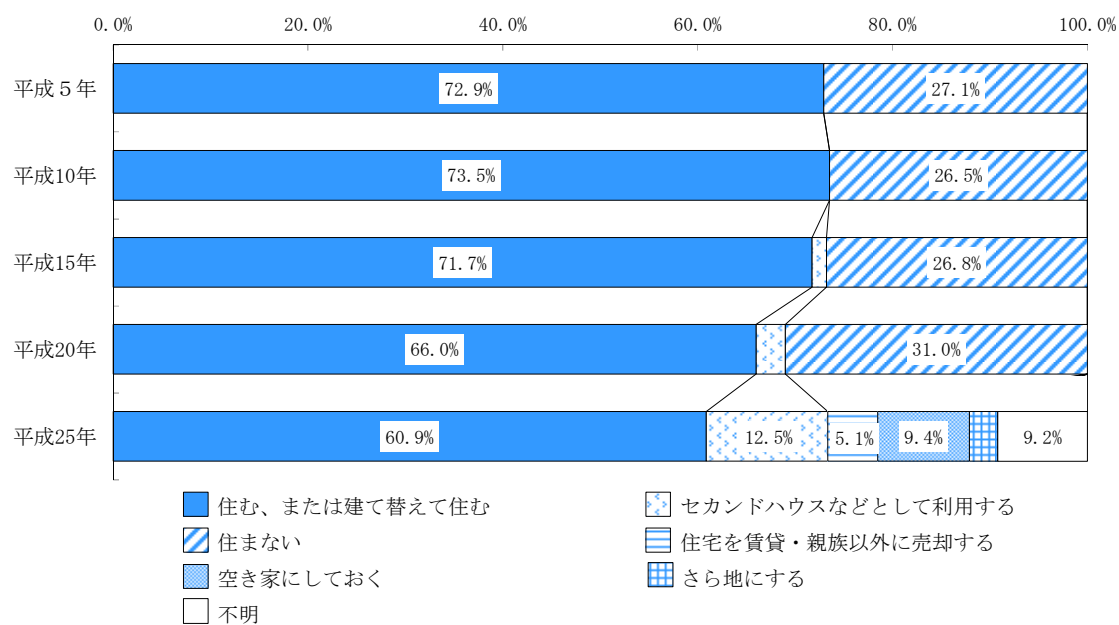


図 71 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

注 平成10年は「住まない」としていた選択肢を、平成15年調査で「セカンドハウスなどとして利用する」、「住まない」に分けている。また、平成20年まで「住まない」としていた選択肢を、平成25年は、「住宅を賃貸・売却する」、「空き家にする」、「さら地にする」の3つに分けている。

6. 地域別集計

地域別集計では、住宅及び居住環境の評価、住み替え意向、住み替えの課題について、現住居の地域類型及び今後の住み替え先の立地環境別に集計している。

(1) 圏域別に見た住宅及び居住環境の評価

① 圏域別に見た居住形態及び家族構成

居住形態を圏域別に見ると、各生活圈で大きな差はないが、田辺生活圈では他の生活圈と比べて、持家の一戸建・長屋建の割合がやや低く、民間賃貸の共同住宅の割合がやや高くなっている。(図 72、表 7)

次に、家族構成を見ると、新宮生活圈では他の生活圈と比べて、家計主が 64 歳以下の夫婦世帯、65 歳以上の単身世帯がやや多く、親と子の世帯がやや少なくなっている。(図 73、表 7)

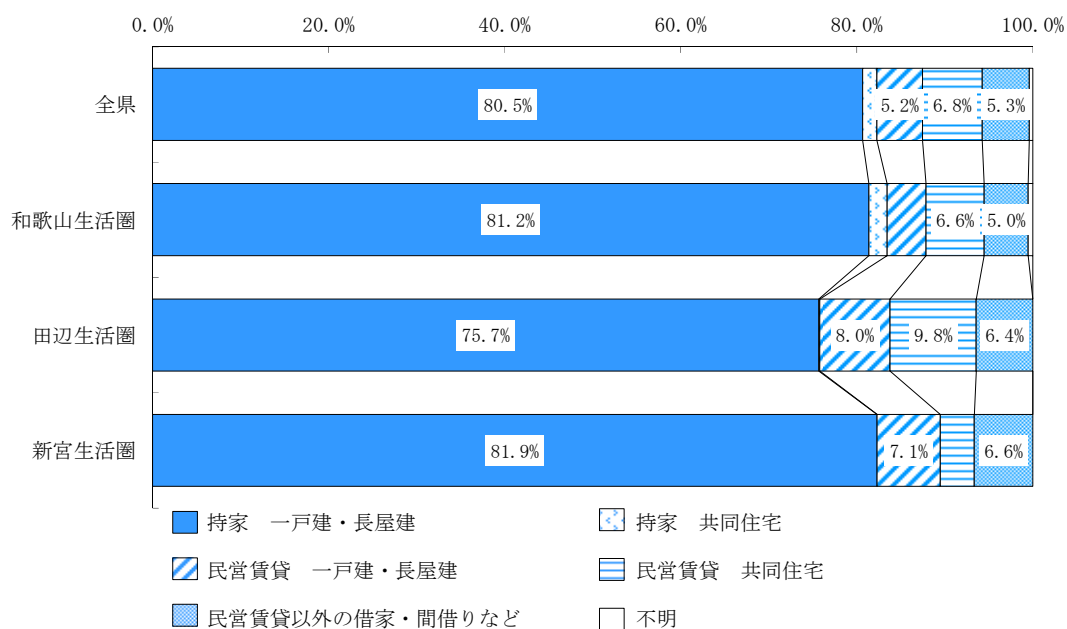


図 72 圏域別の居住形態

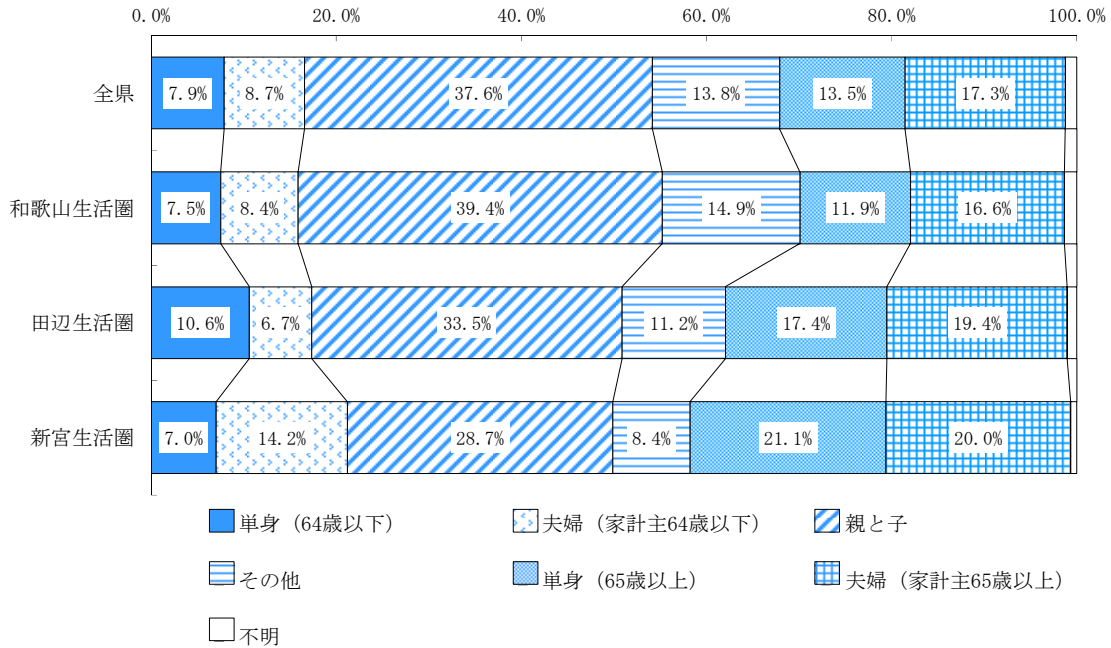


図 73 圏域別の家族構成

② 圏域別に見た住宅及び居住環境の評価

住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率を見ると、和歌山生活圏と田辺生活圏の不満率は平成 15 年から平成 25 年にかけて減少している。（和歌山生活圏 28.6%から 22.0%、田辺生活圏 22.7%から 17.7%）一方、新宮生活圏の不満率は平成 15 年から横ばいで推移し、平成 25 年は 21.9%となっている。（図 74、表 1）

次に、不満率の経年変化を、住宅の評価に関する不満率、居住環境の評価に関する不満率に分けて見ると、住宅の評価に関する不満率は全ての生活圏で平成 15 年から平成 25 年にかけて減少している。（和歌山生活圏 42.9%から 22.6%、田辺生活圏 41.9%から 21.6%、新宮生活圏 41.1%から 19.7%）

住環境の評価に関する不満率は、和歌山生活圏では平成 15 年から平成 25 年にかけてやや減少しているが（31.0%から 27.2%）、田辺生活圏と新宮生活圏では平成 15 年の不満率と平成 25 年の不満率に大きな差はない。（図 75、図 76、表 1）

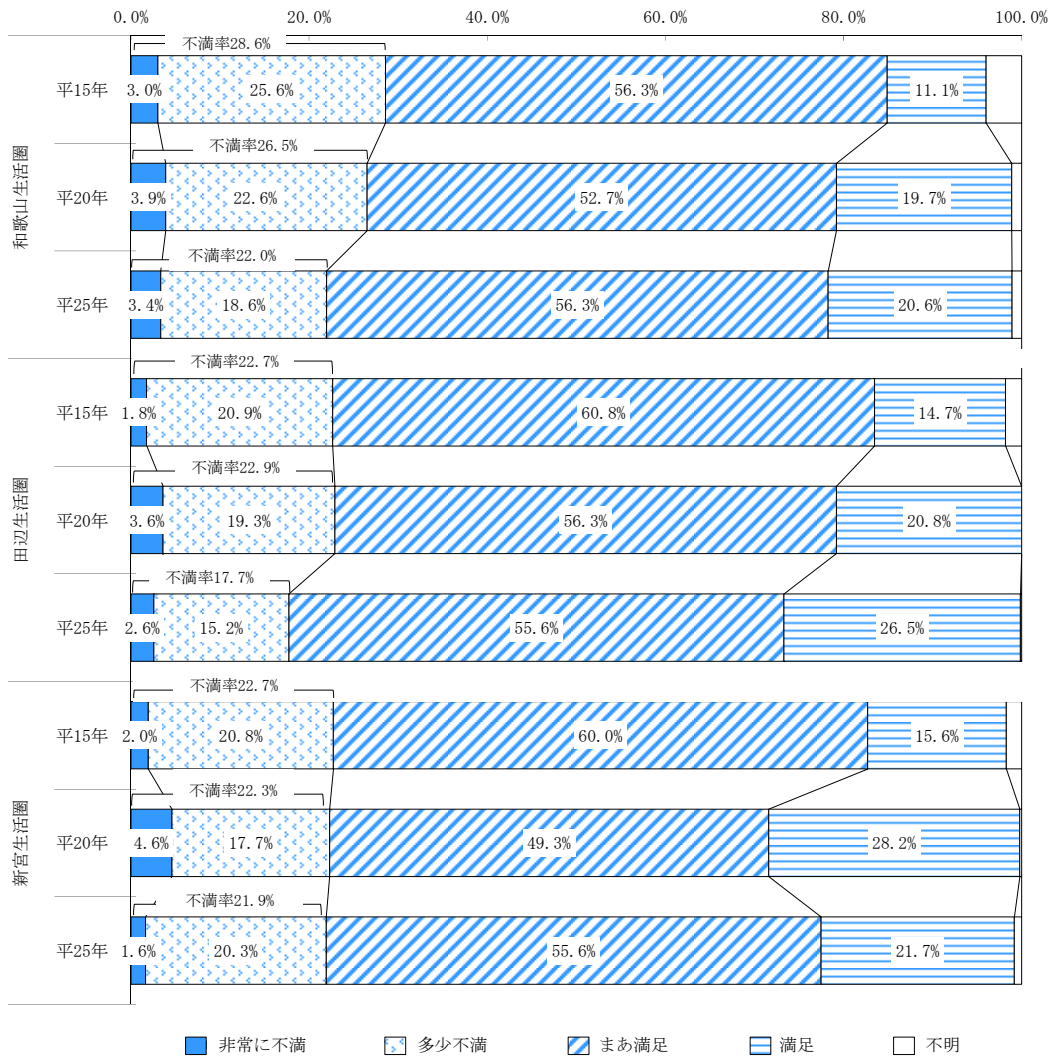


図 74 圏域別の住宅及び居住環境の総合的な評価

注 旧本宮町は、平成 15 年は新宮生活圏に、平成 20、25 年は田辺生活圏に含まれる

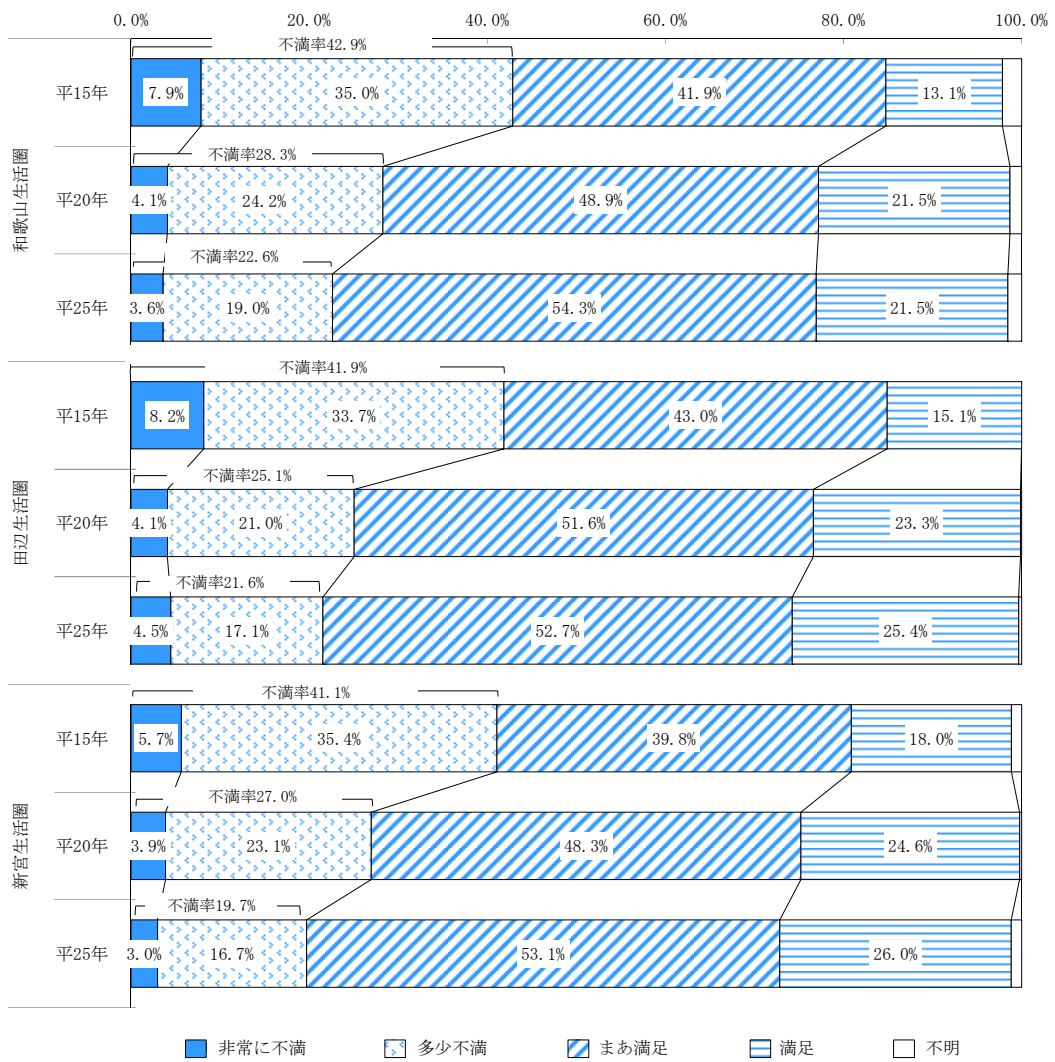


図 75 圏域別の住宅の評価

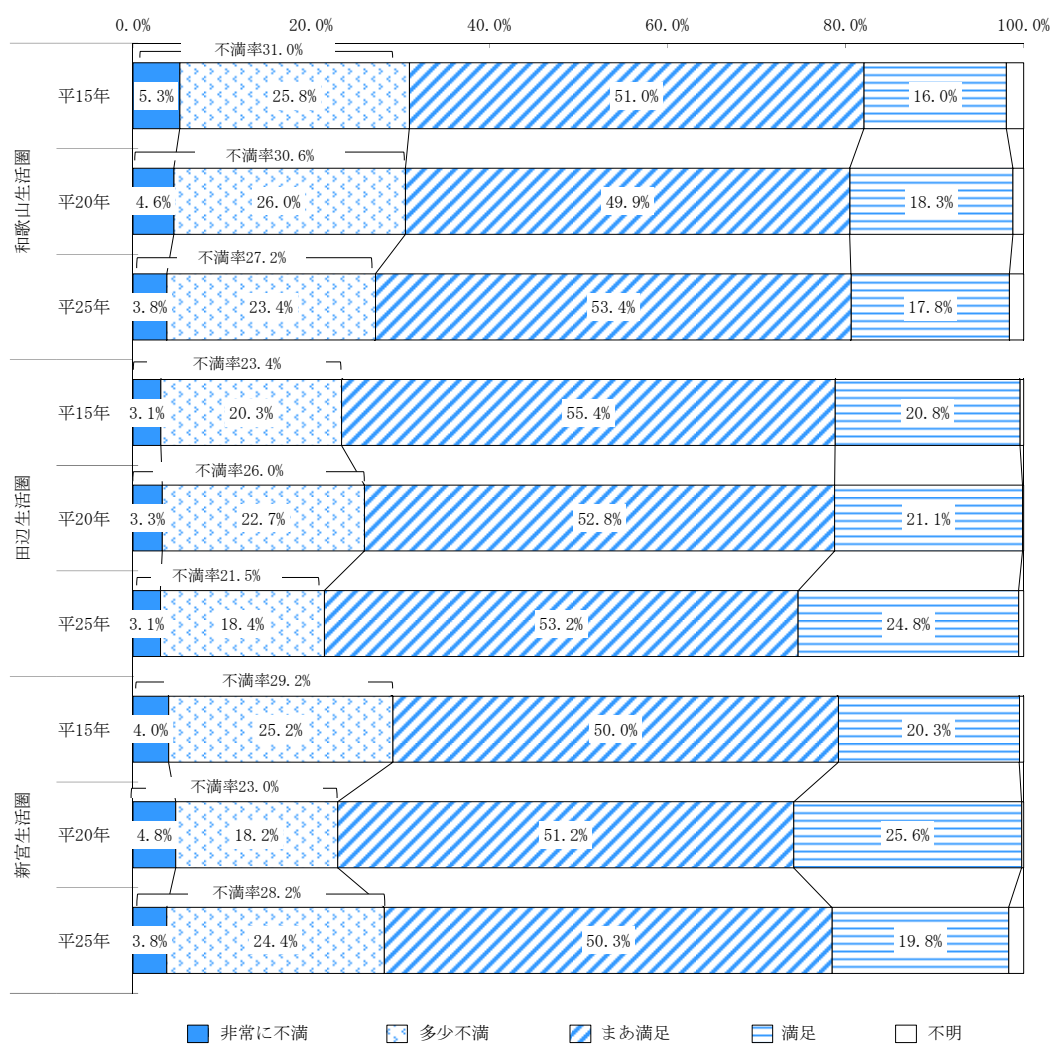


図 76 圏域別の居住環境の評価

③ 圏域別に見た住宅及び居住環境の個別要素に対する評価

住宅及び居住環境について、個別要素ごとの不満率（「非常に不満」及び「多少不満」を選択した世帯の割合）を見ると、和歌山生活圏では「まわりの道路の歩行時の安全」（環）*、田辺生活圏では「火災に対する安全性」（住）、新宮生活圏では「水害・津波の受けにくさ」（環）と「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」（環）が、それぞれ他の地域よりも高くなっている。（図 77、図 78、表 3）

*（住）：住宅の評価の個別要素、（環）：居住環境の評価の個別要素

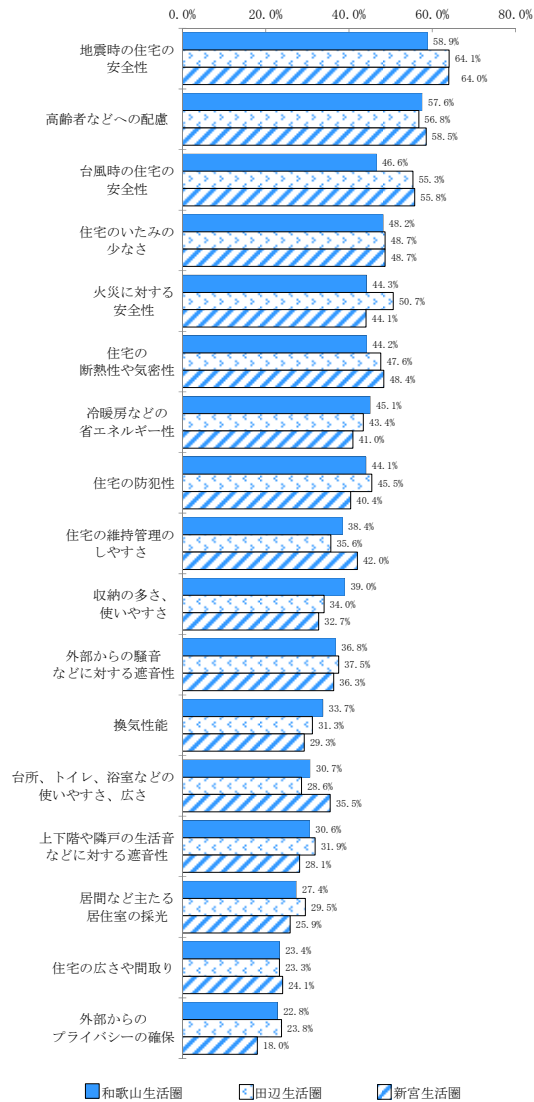


図 77 圏域別に見た住宅の評価の個別要素に対する不満率

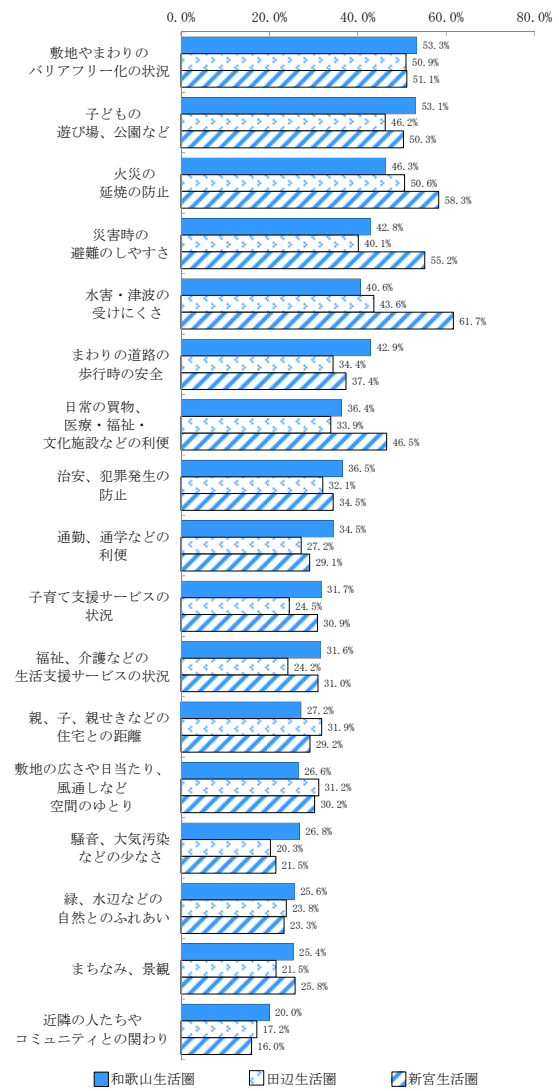


図 78 圏域別に見た居住環境の評価の個別要素に対する不満率

④ 圏域別に見た住宅及び居住環境の評価に関して重要と思う項目

住宅及び居住環境に関して、個別要素ごとに重要と思う割合（「最も重要と思うもの」（1つ（必須））または「次いで重要と思うもの」（4つまで（任意））を選択した世帯の割合）を圏域別に見ると、新宮生活圏では「災害時の避難のしやすさ」（環）*、「水害・津波の受けにくさ」（環）が他の地域よりも多くなっている。（図 79、図 80、表 3）

*（住）：住宅の評価の個別要素、（環）：居住環境の評価の個別要素

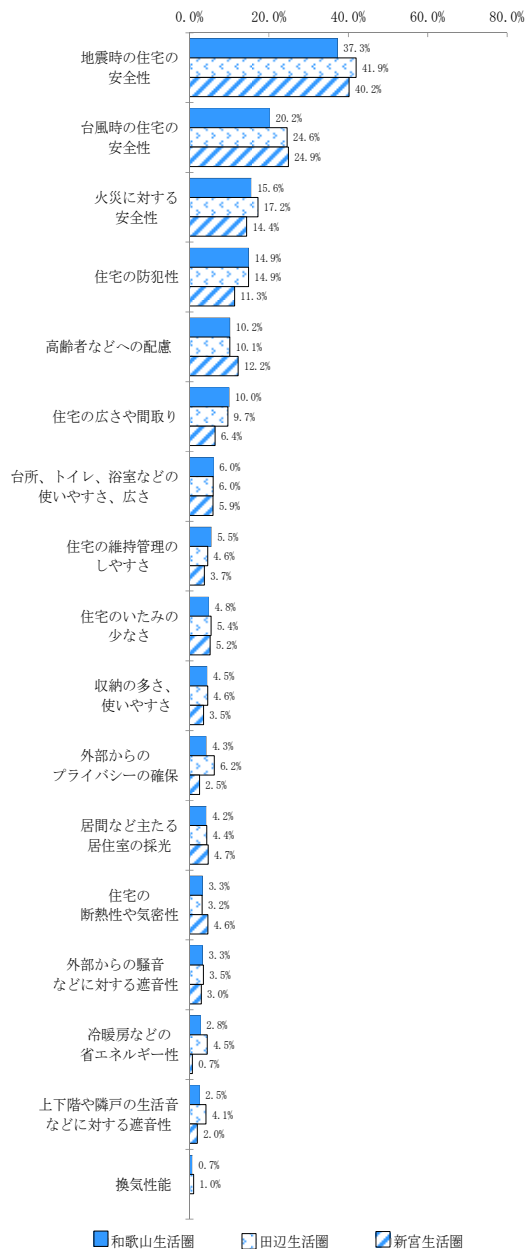


図 79 圏域別に見た住宅の評価に関して重要と思う項目

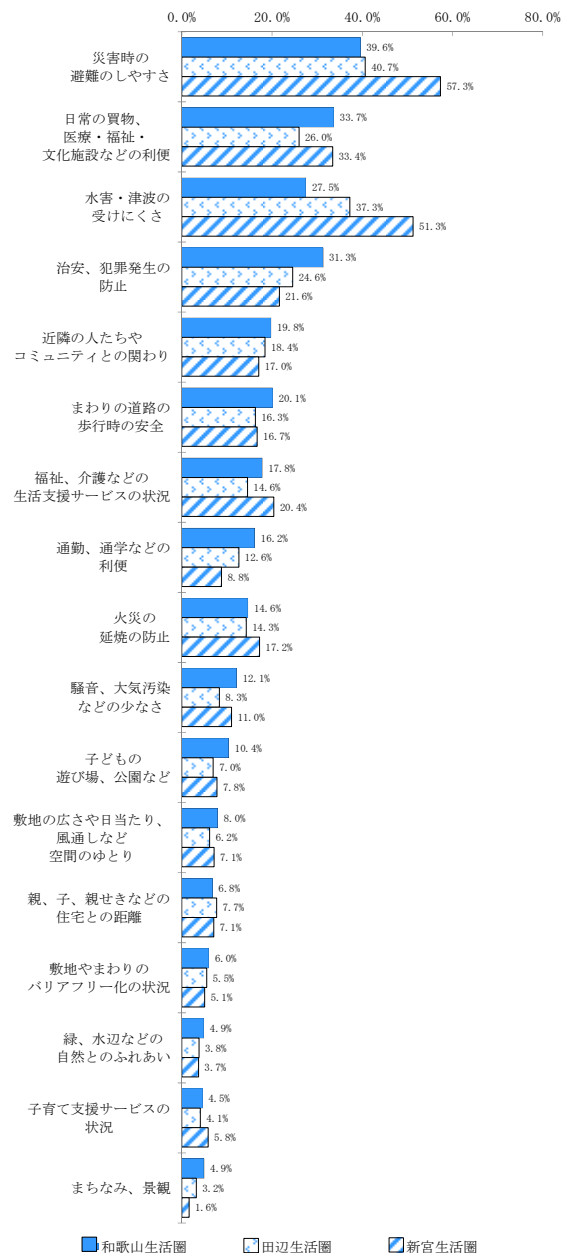


図 80 圏域別に見た居住環境の評価に関して重要と思う項目

⑤ 圏域別に見た住居費負担に対する評価

住居費負担に対する評価を圏域別に見ると、住宅ローンのある持家世帯については、田辺生活圏で「生活必需品を切りつめるほど苦しい」とする割合が高くなっており、新宮生活圏ではその割合は低くなっている。一方、借家世帯については、田辺生活圏の「生活必需品を切りつめるほど苦しい」の割合が他の生活圏と比べてやや低く、新宮生活圏の割合が高くなっている。（図 81、図 82、表 46）

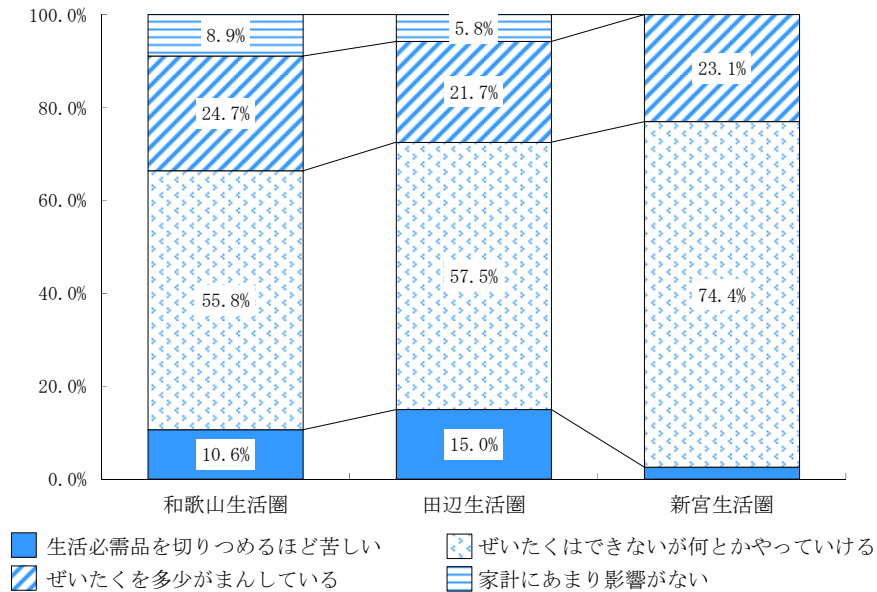


図 81 圏域別に見た住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価

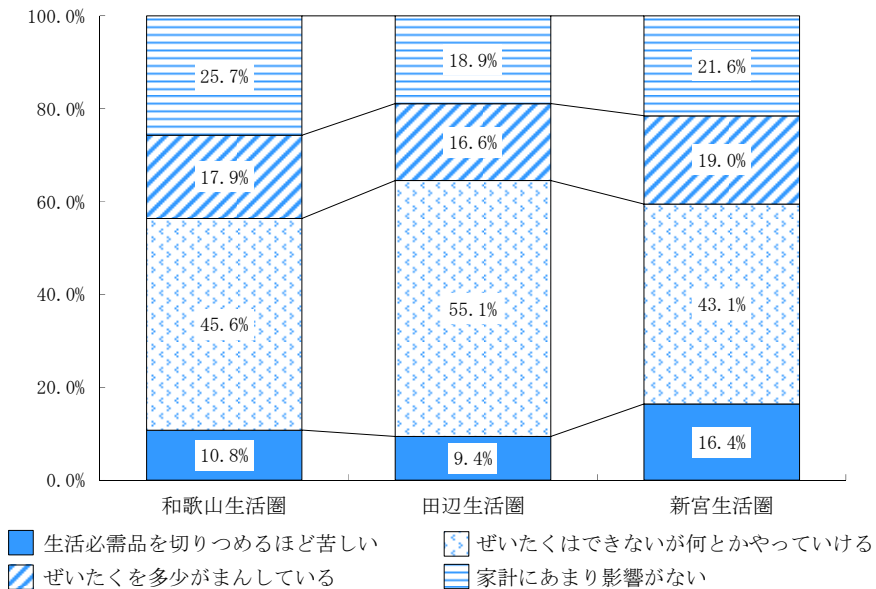


図 82 圏域別に見た借家の住居費負担に対する評価

(2) 圏域別に見た今後5年以内における住み替え意向

① 圏域別に見た今後5年以内の住み替え意向

今後の住み替え意向を圏域別に見ると、住み替え意向を持つ世帯は、田辺生活圏が最も多く7.6%となっている。また、リフォーム意向を持つ世帯は、和歌山生活圏が最も多く7.5%となっている。(図83、表23)

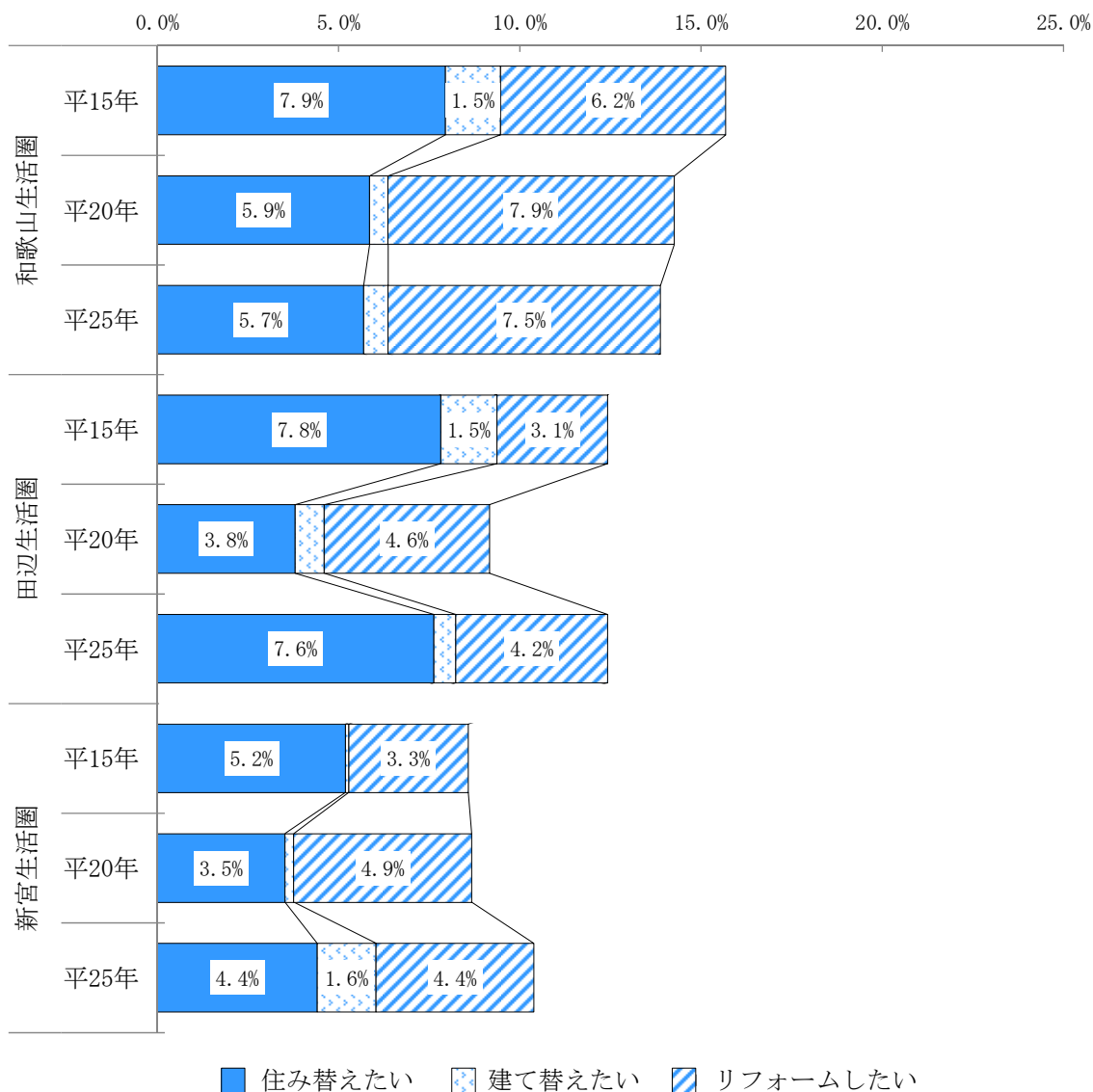


図 83 圏域別の今後の住み替え意向

② 圏域別に見た今後5年以内の住み替え意向の主な目的

今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯において住み替えの主な目的（提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）を圏域別に見ると、田辺生活圏では「水害・津波を避ける」が、新宮生活圏では「親、子などとの同居・隣居・近居」と「就職、転職、転勤などに対応」が他の地域と比べて多くなっている。（図84、表24）

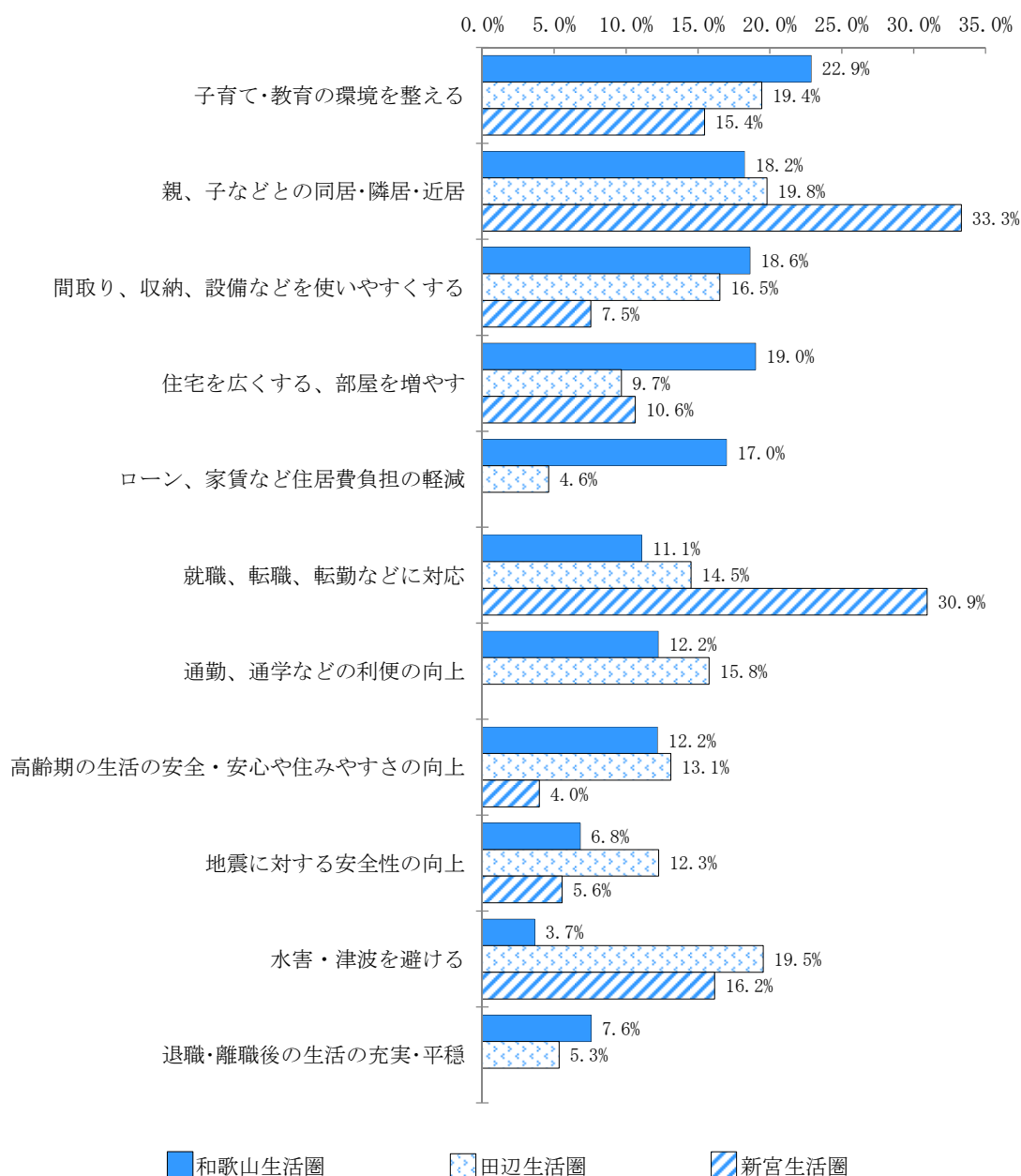


図84 圏域別の今後の住み替えの目的

③ 圏域別に見た今後5年以内の住み替えの課題

今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯の課題（提示した項目のうち主なもの2つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）を見ると、田辺生活圏では、持家への住み替え意向、借家への住み替え意向ともに「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」と「予算の範囲で気に入った住宅がない」が他の圏域と比べて多くなっている。（図85、表35）

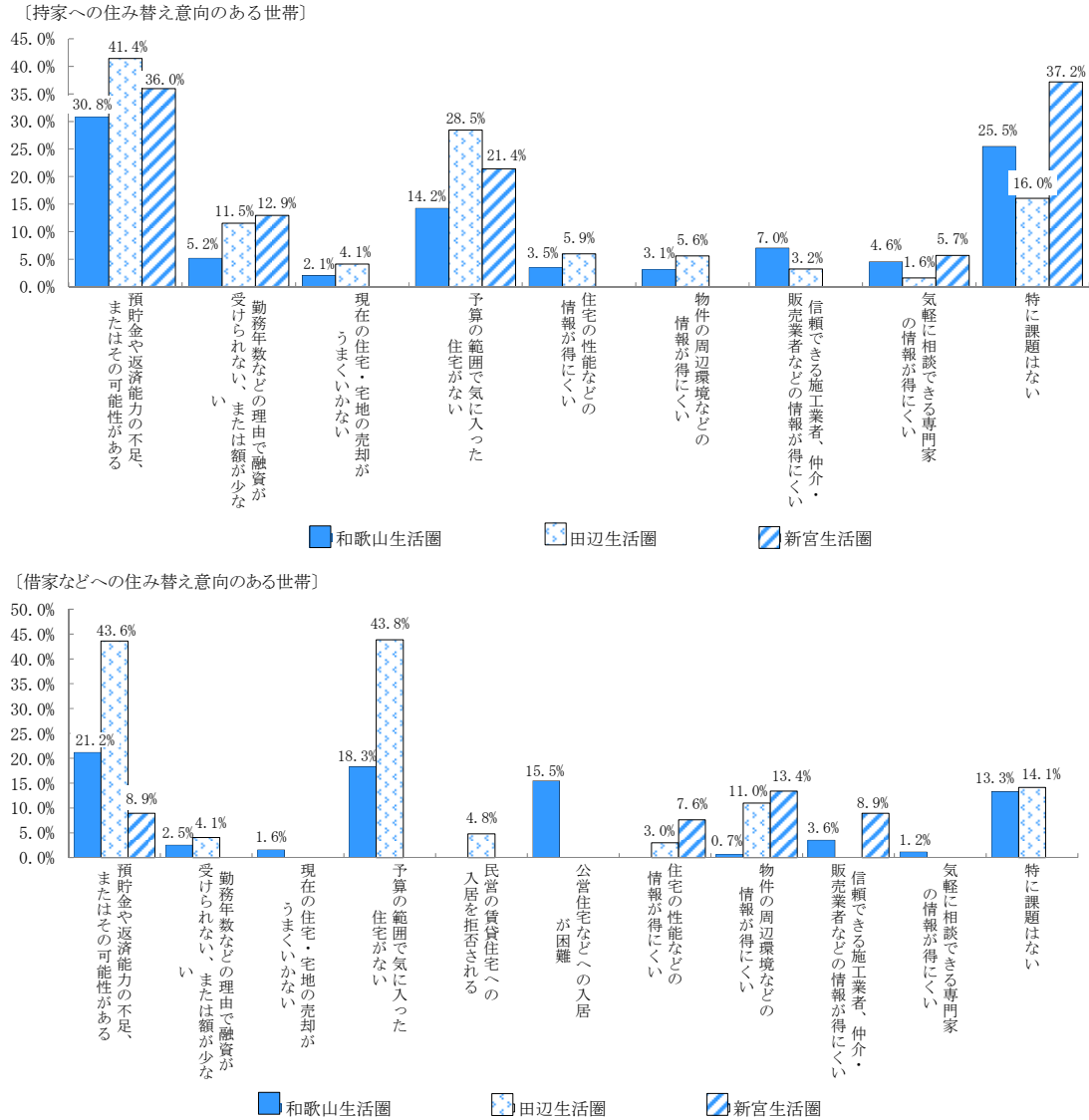


図85 圏域別の住み替えの課題

