

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、不満率は継続して減少しており、昭和58年の36.6%から平成25年の22.7%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総じて減少しており、昭和63年の48.0%から平成25年の24.3%になっている。また、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平成10年以降は減少しており、平成10年の32.5%から平成25年の28.7%になっている。（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58～平成20年までは住宅に関する不満率の方が高かったが、平成25年は居住環境に関する不満率を下回っている。

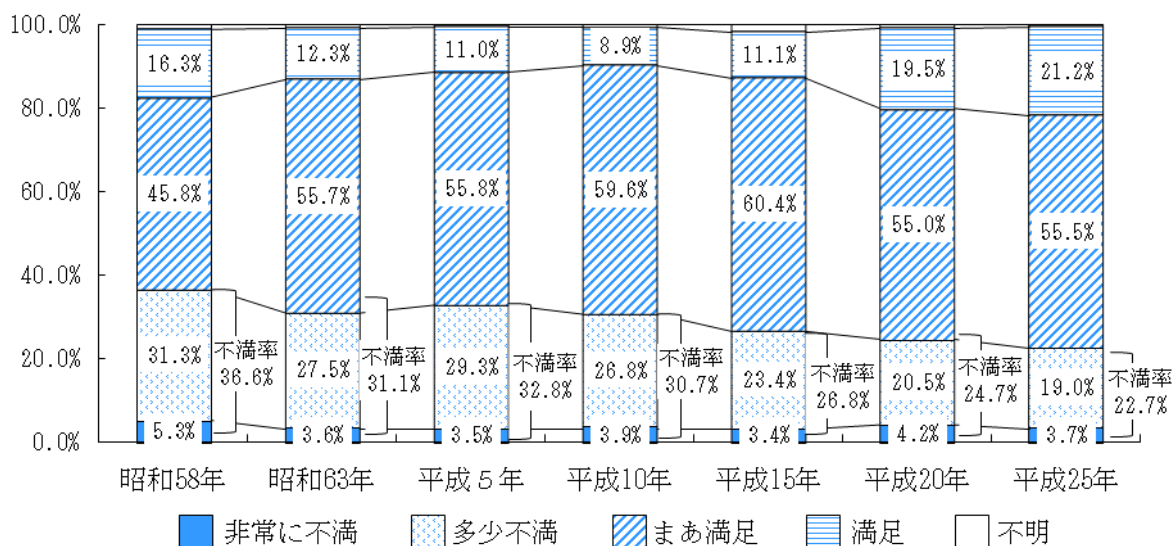


図1 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

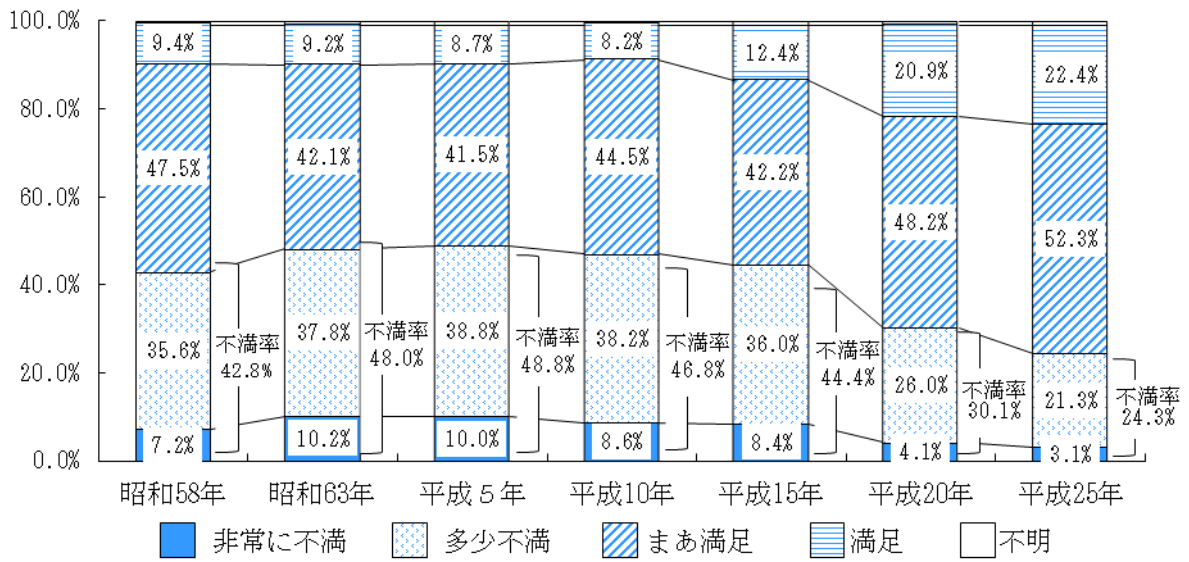


図 2 住宅に対する評価

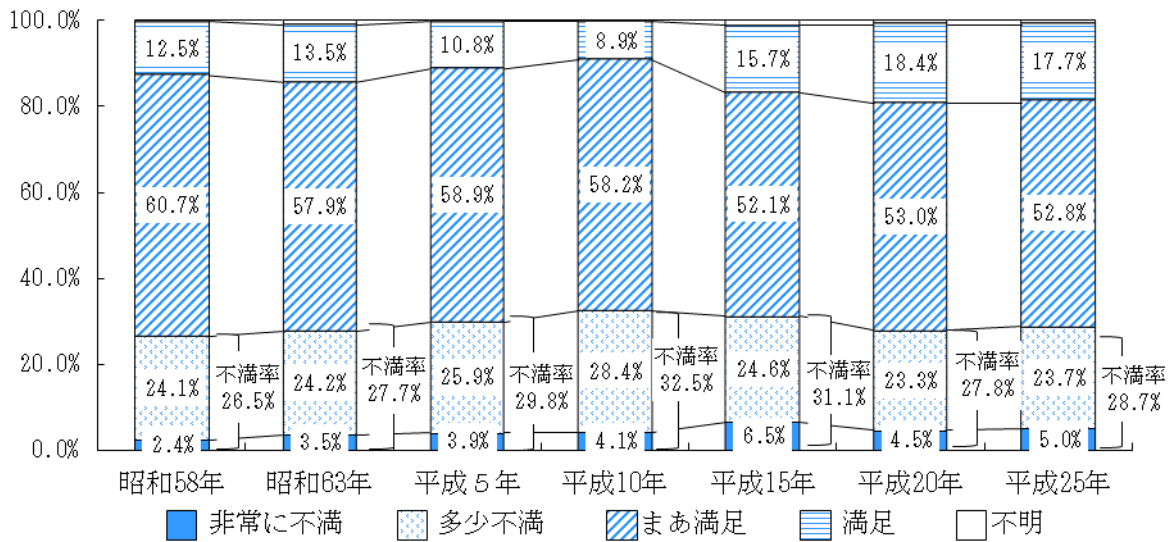


図 3 居住環境に対する評価

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概ね減少しており、昭和58年の32.3%から平成25年の21.5%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同じく減少しており、昭和58年の45.9%から平成25年の27.0%になっている。持家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差の経年変化を見ると減少しており、昭和58年の13.6ポイントから平成25年の5.5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昭和63年以降減少しており、昭和63年の42.8%から平成25年の21.1%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年以降減少しており、昭和63年の59.8%から平成25年の34.5%になっている。持家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差の経年変化を見ると減少しており、昭和63年の17.0ポイントから平成25年の13.4ポイントになっている。(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平成10年以降概ね減少しており、平成10年の32.0%から平成25年の27.7%になっている。また、借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平成15年以降減少しており、平成15年の34.7%から平成25年の32.2%になっている。持家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差は住宅における不満率の差に比べ小さくなっている。(図6、表1)

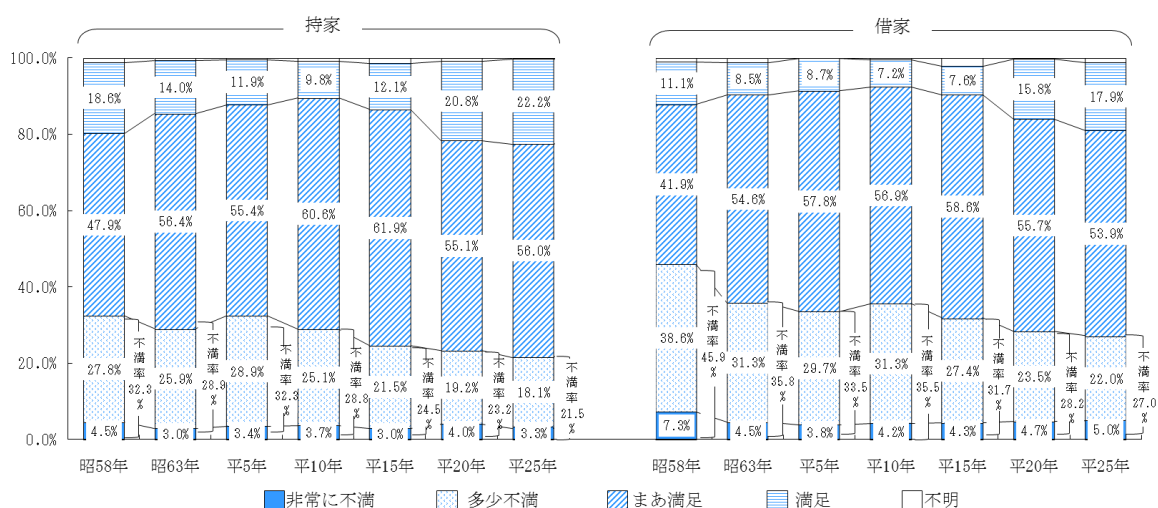


図4 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

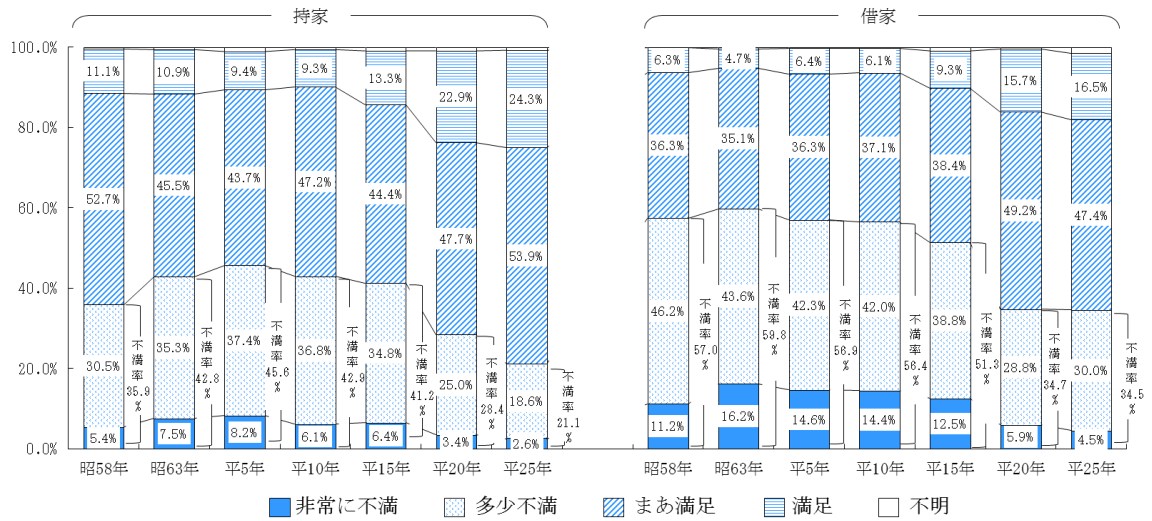


図 5 持家・借家別の住宅に対する評価

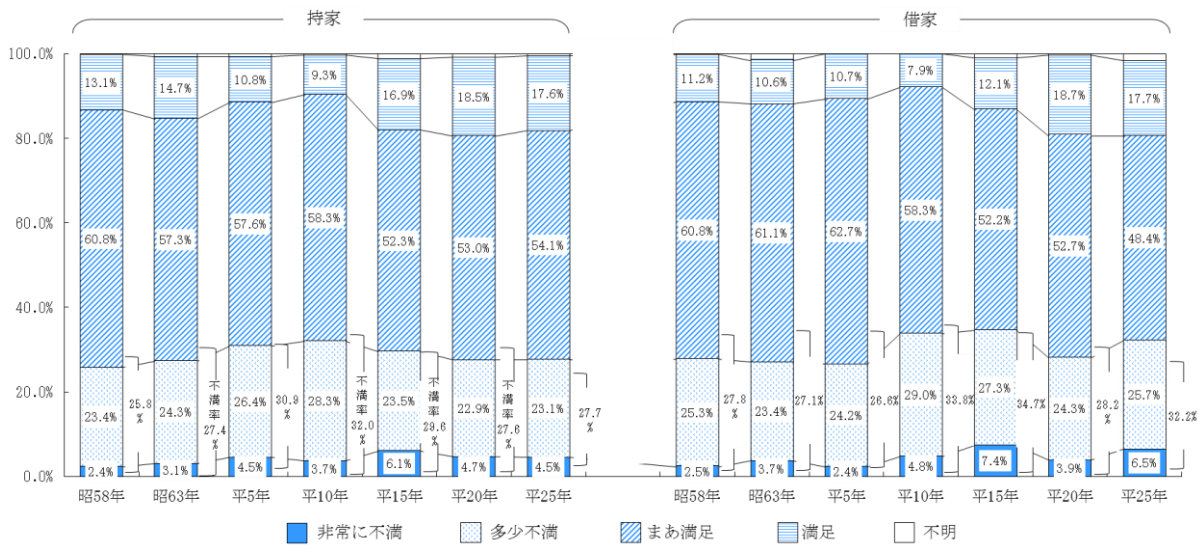


図 6 持家・借家別の居住環境に対する評価

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回目の世帯は21.5%、住宅取得3回目以上の世帯は26.6%になっている。(図7、表1)

なお、相続で住宅を取得した世帯の不満率は、相続以外で住宅を取得した世帯に比べやや高く23.5%となっている。(図8、表1)

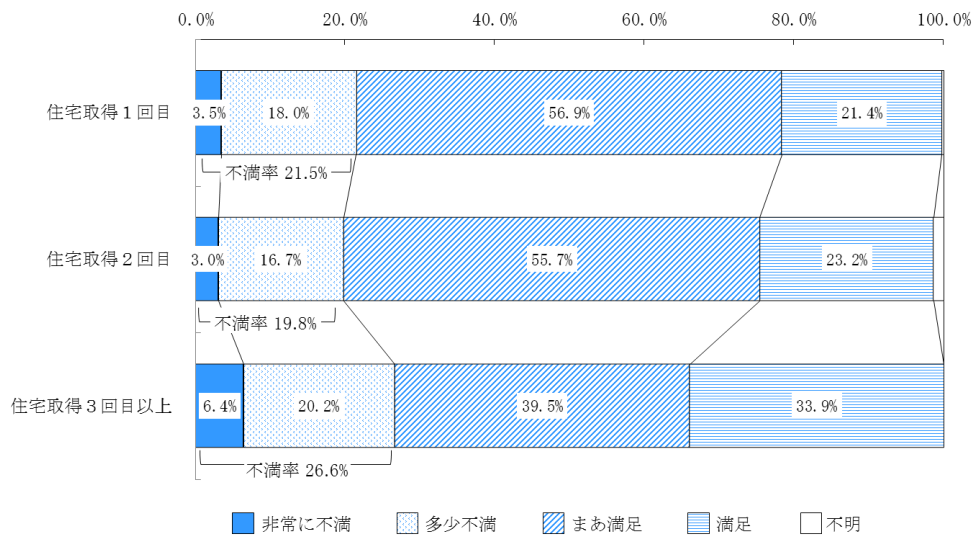


図7 住宅取得回数別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

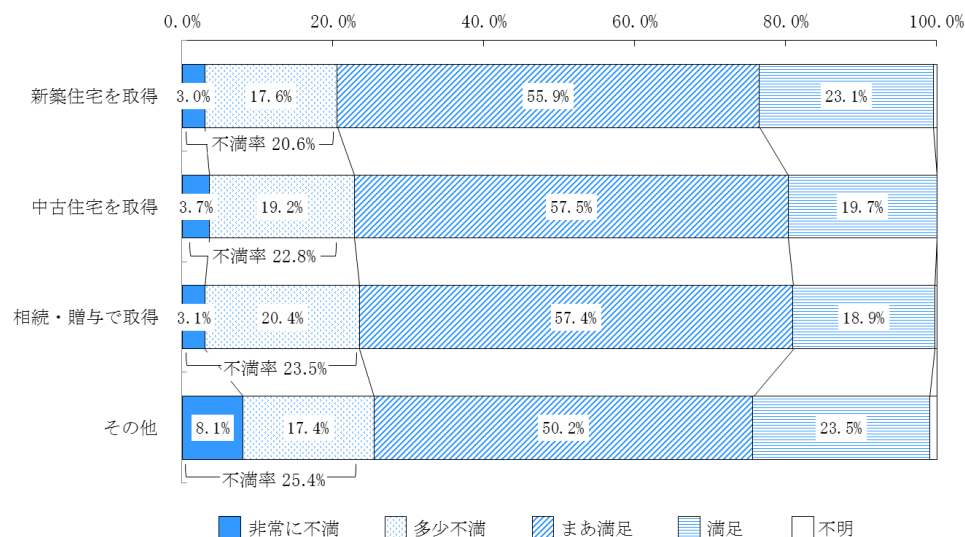


図8 住宅取得方法別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

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は単身世帯や夫婦のみの世帯に比べ高くなっている。また、それぞれの経年変化を見ると減少傾向にある。（図 9、表 1）

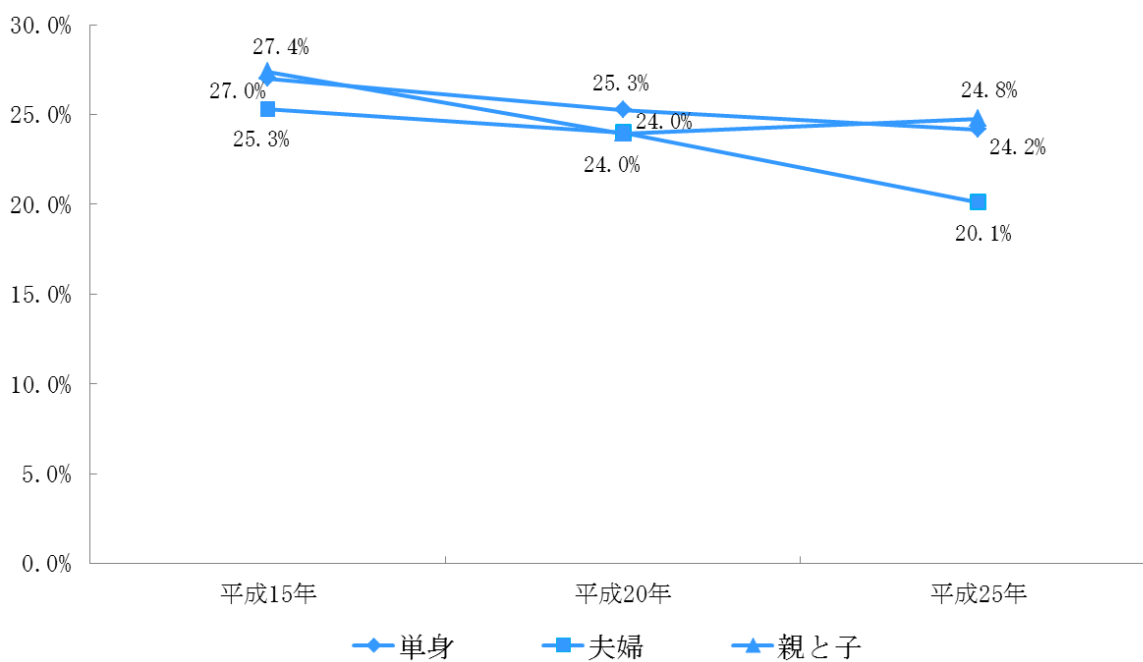


図 9 家族構成別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率

(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53.7%と最も高く、次いで「高齢者などへの配慮」が53.2%、「台風時の住宅の安全性」が50.9%、「住宅の断熱性や気密性」が46.5%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12項目においては、今回を含む過去3回の調査と比較して、不満率が最大の年と最小の年の差を見ると、概ね不満率は減少しているが、「住宅のいたみの少なさ」（1.0ポイント）や「地震時の住宅の安全性」（1.5ポイント）は変化の差が小さく、「高齢者などへの配慮」（12.3ポイント）、「住宅の防犯性」（10.3ポイント）、「冷暖房などの省エネルギー性」（7.9ポイント）は大きく減少している。（図10、表2）

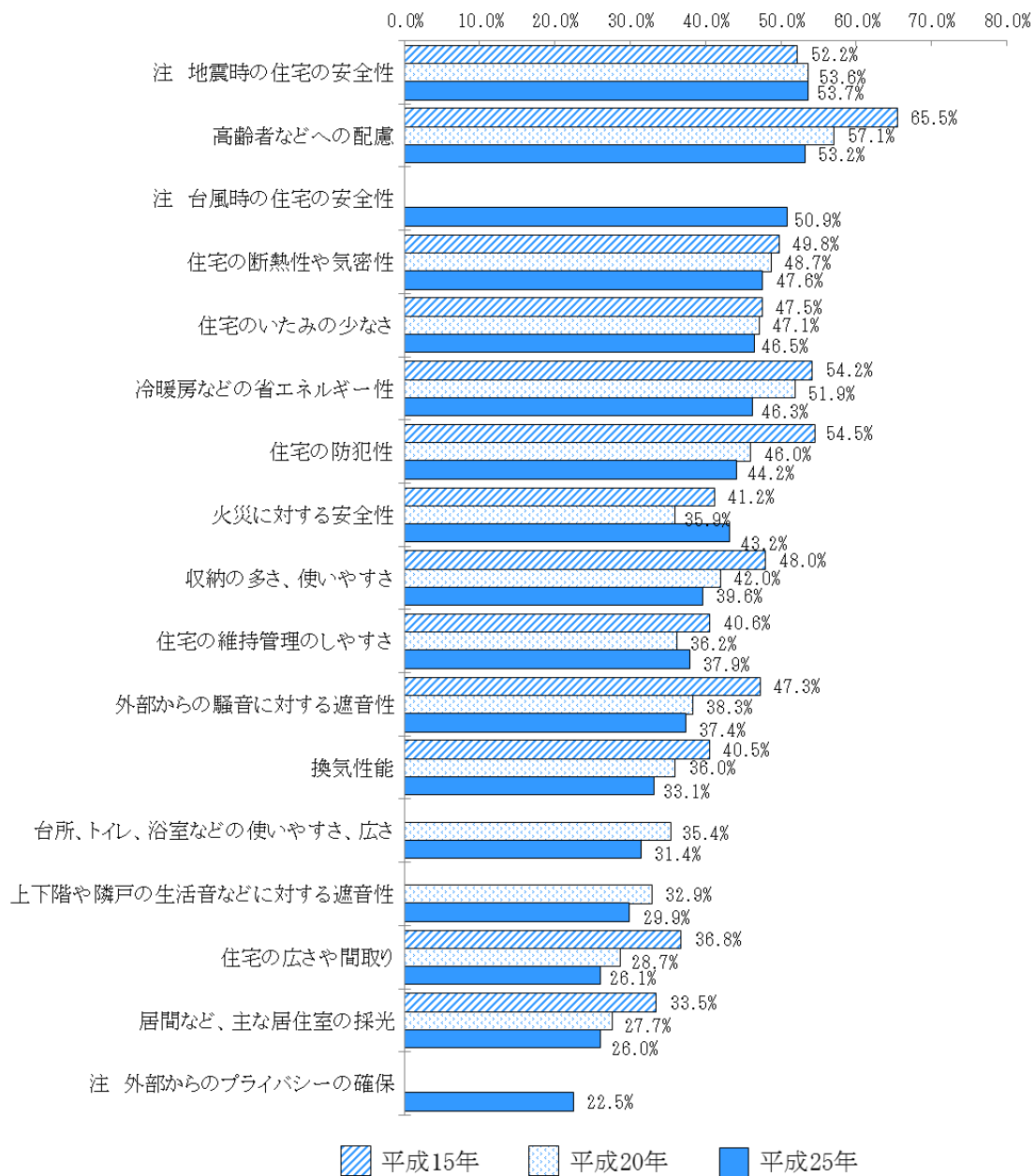


図 10 住宅の個別要素に対する不満率

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48.3%と最も高く、次いで「子どもの遊び場、公園など」が47.3%、「火災の延焼防止」が45.0%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項目においては、今回を含む過去3回の調査と比較すると、個別要素によって不満率の変化は様々であるが、「騒音、大気汚染などの少なさ」（-10.0ポイント）は大きく減少している。（図11、表2）

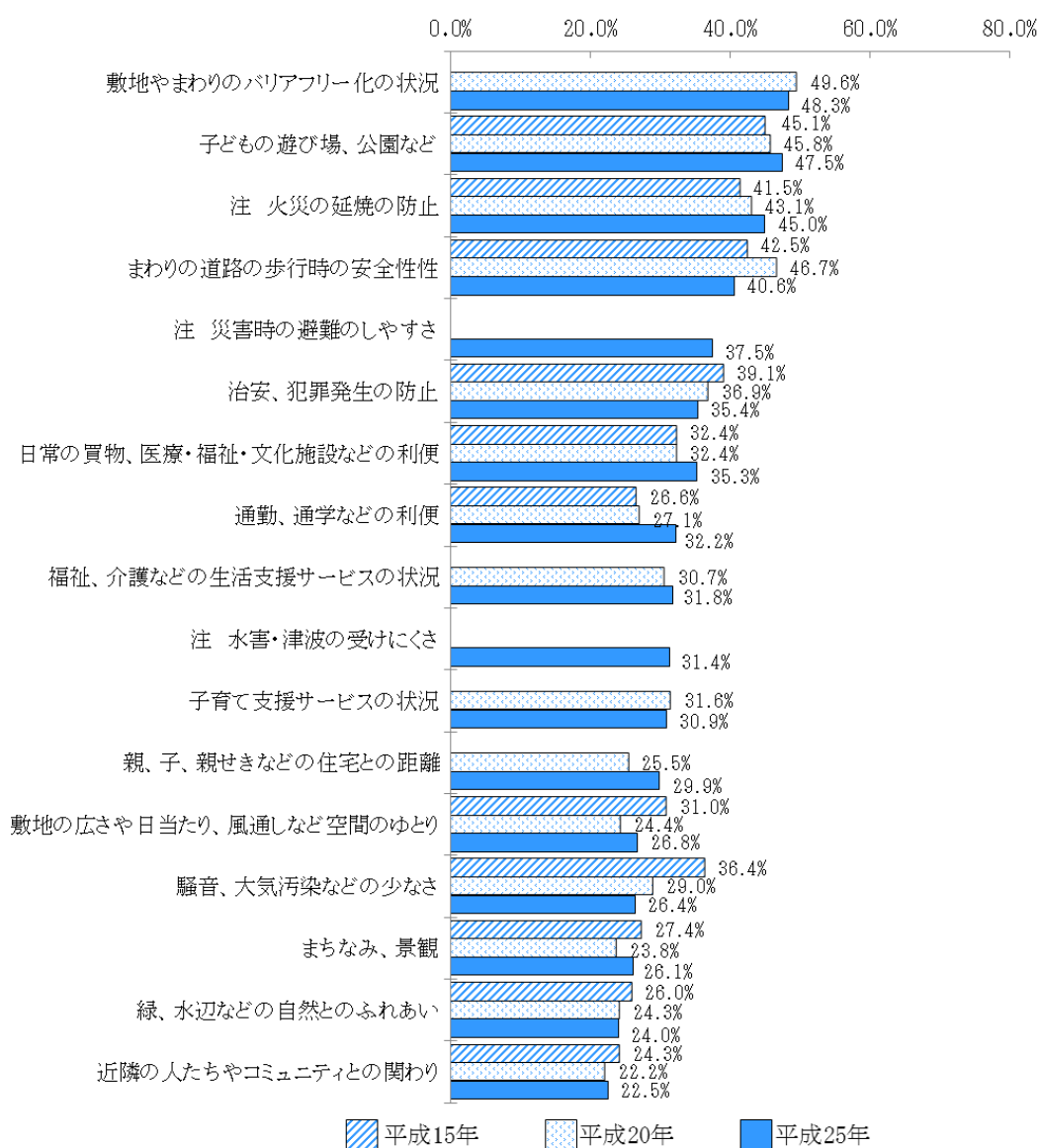


図 11 居住環境の個別要素に対する不満率

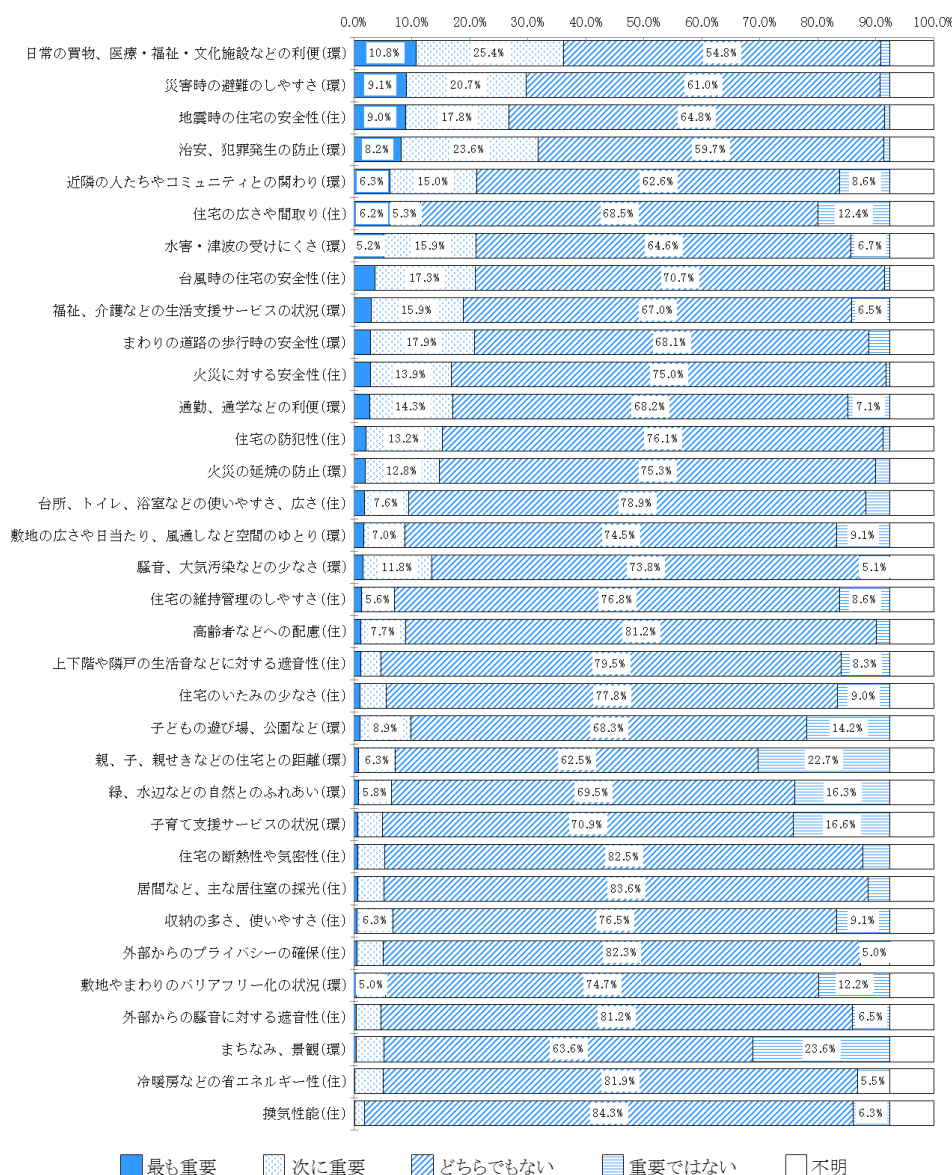
注 平成25年調査では、従前の「火災・地震・水害などに対する安全」を「災害時の避難のしやすさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「火災の延焼の防止」に分けて調査した。ここでは、従前の調査結果を「火災の延焼の防止」と並べて表示した。

(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を見ると、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が10.8%と最も多く、次いで「災害時の避難のしやすさ」が9.1%、「地震時の住宅の安全性」が9.0%、「治安、犯罪発生の防止」が8.2%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最も重要と思う項目

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56.2%と最も多く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が23.4%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が12.3%、「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年は、「ぜいたくを多少がまんしている」(+6.0ポイント)、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(+0.1ポイント)が増加し、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」(-5.6ポイント)、「家計にあまり影響がない」(-0.5ポイント)が減少している。(図13、表44)

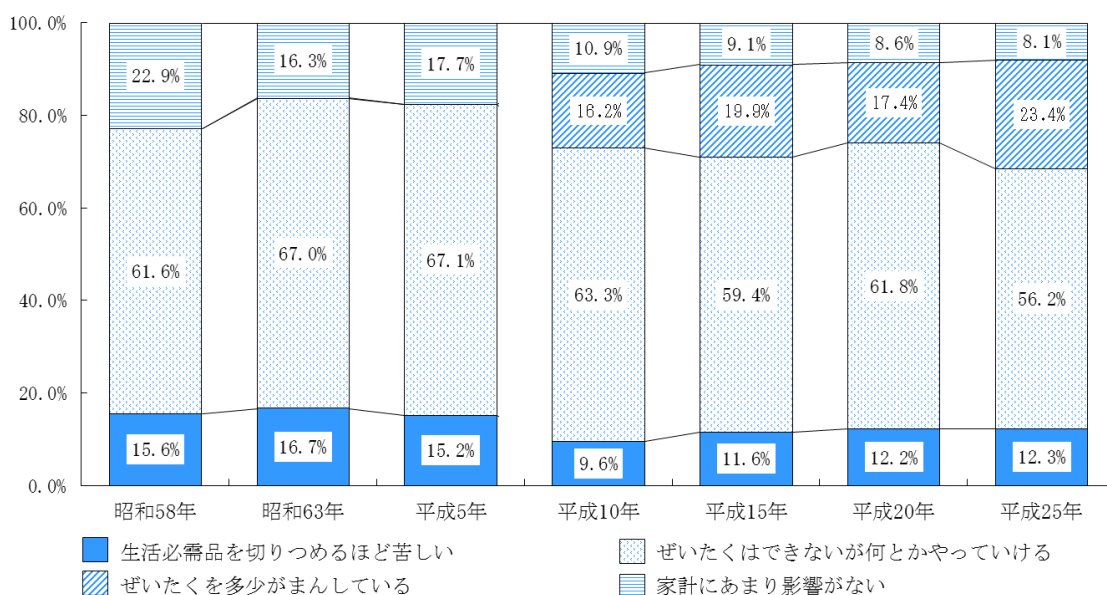


図13 住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価

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 44.1%と最も多く、次いで「家計にあまり影響がない」が 23.6%、「ぜいたくを多少がまんしている」が 20.1%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が 12.2%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、平成 15 年と 25 年とを比較すると、「家計にあまり影響がない」(+5.8 ポイント)が増加し、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」(-9.4 ポイント)が減少している。また、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」、「ぜいたくを多少がまんしている」の変化は小さくなっている。(図 14、表 44)

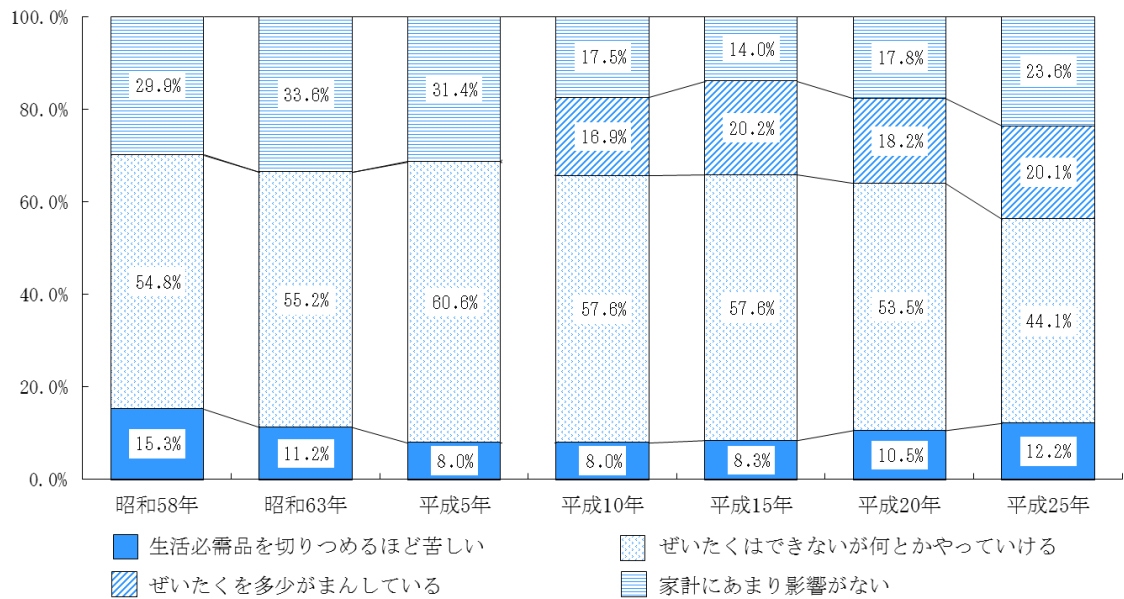


図 14 借家の住居費負担に対する評価

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 17.7%、住み替えを行わずに現住居をリフォームした世帯が 24.8%、建て替えを行った世帯が 0.8%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 54.6%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（-1.2 ポイント）と建て替え（-0.2 ポイント）は減少しており、リフォームは増加（+2.1 ポイント）している。（図 15、表 7）

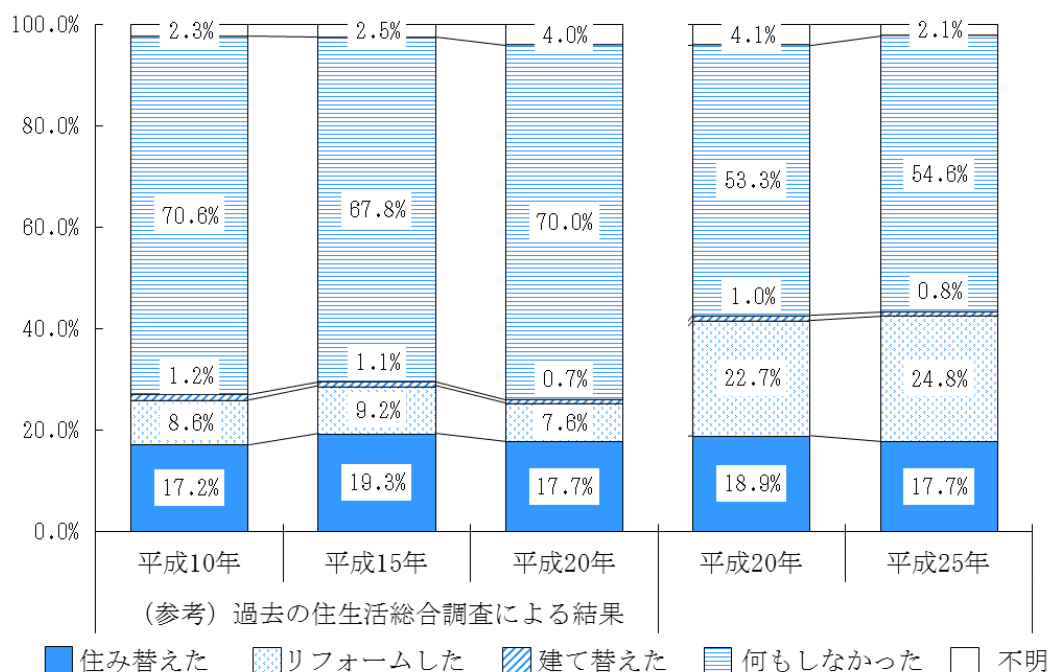


図 15 最近 5 年間に実施した住み替え・改善の状況

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な内容を示し、該当する工事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」が44.2%と最も多く、次いで「親と子からなる世帯」が24.1%、「家計を主に支える者（以下家計主という）が64歳以下の夫婦世帯」が22.2%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歳以上の夫婦世帯」が40.6%と最も多く、次いで「65歳以上の単身世帯」が31.1%、「その他」が28.9%、「家計主が64歳以下の夫婦世帯」が24.1%となっている。（図16、表7）

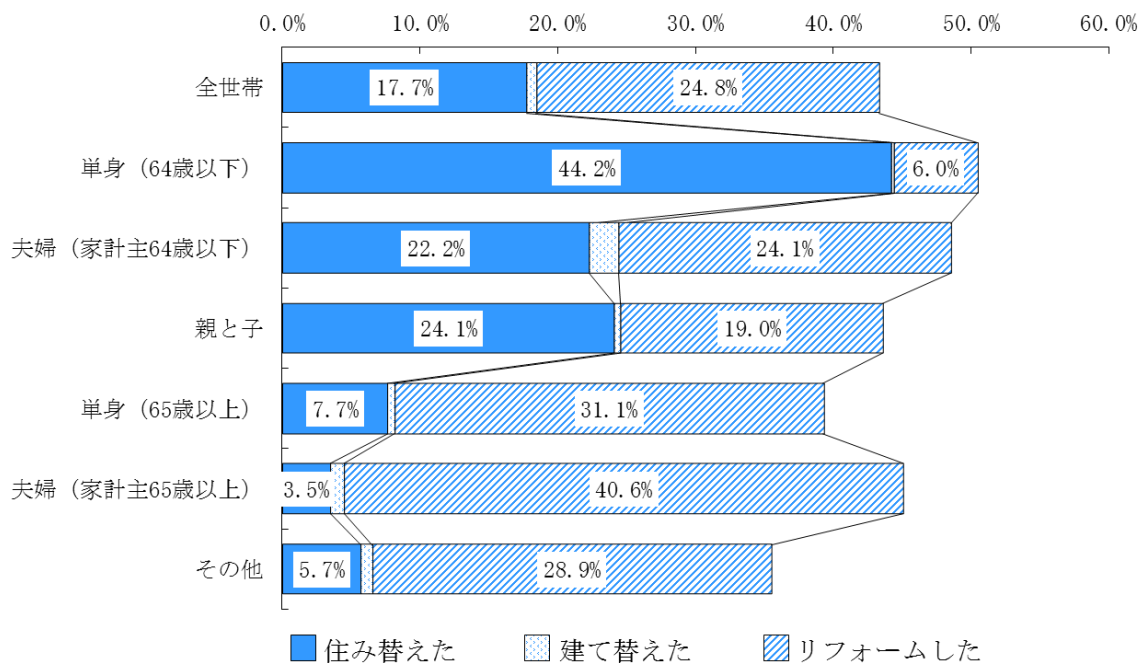


図16 最近5年間に実施した家族構成別の住み替え・改善の実施状況

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「就職、転職、転勤などに対応」が24.1%と最も多く、次いで「子育て・教育の環境を整える」が19.9%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が16.8%となっている。

(図17、表8)

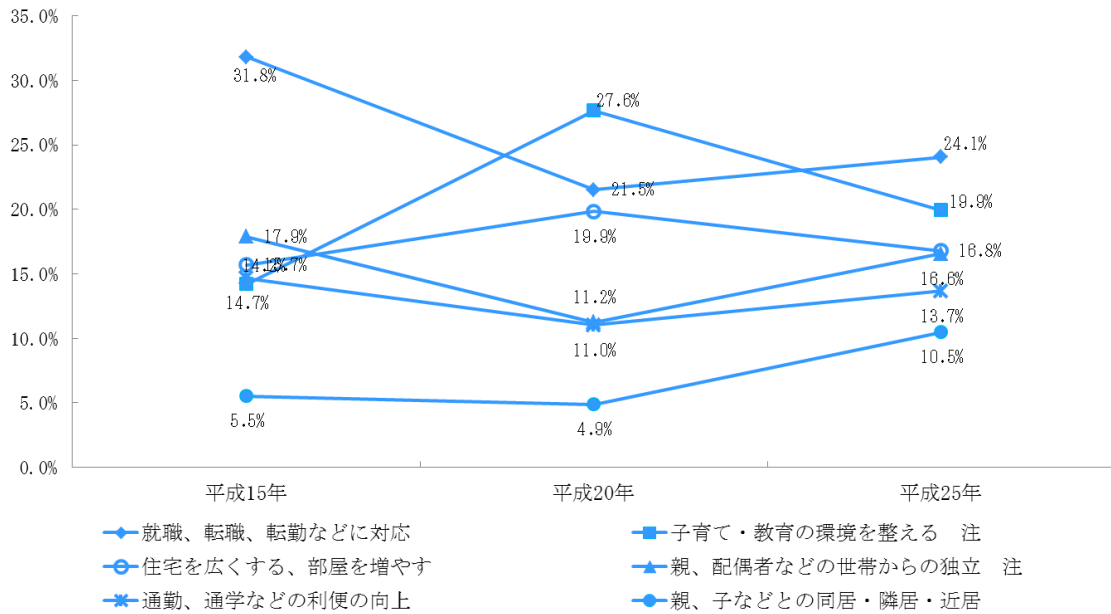


図17 最近5年間に実施した住み替えの目的（複数回答・主なもの）

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6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関しては、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 64.1%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 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 15 年の 58.3%から平成 25 年の 64.1%になっている。（図 18、表 8）

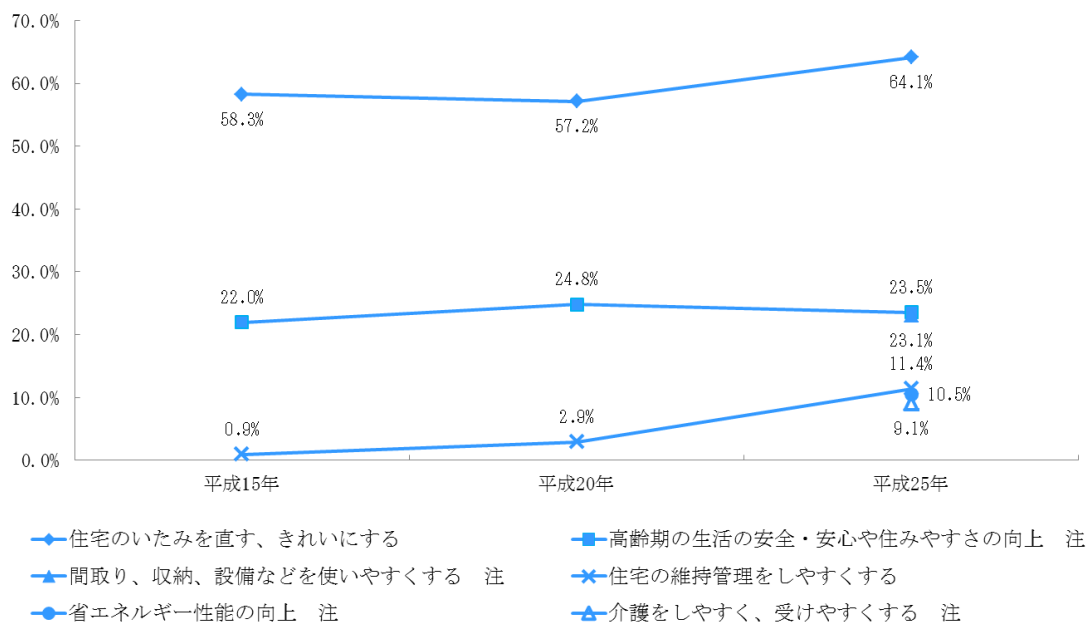


図 18 最近 5 年間に実施した改善の目的（複数回答・主なもの）

注 最近 5 年間に改善をした世帯に対して、その目的を 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 6 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。「省エネルギー性能の向上」は、従前の「断熱性や換気性能、採光などの住宅の居住性能に問題があったため」を分割して調査した。また「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、昭和58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、ほぼ半数が借家から借家への住み替えであり、借家から持家への住み替えも含めると、全体の8割以上が借家からの住み替えとなっている。

(図19、表11)

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、「子育て・教育の環境を整える」、「住宅を広くする、部屋を増やす」では、借家→持家が最も多く(62.1%、66.5%)となっている。また、「就職、転職、転勤などに対応」、「通勤、通学などの利便の向上」では、借家→借家が最も多く(49.3%、49.4%)、次いで借家→持家(7.4%、18.4%)となっている。(図20、表8)

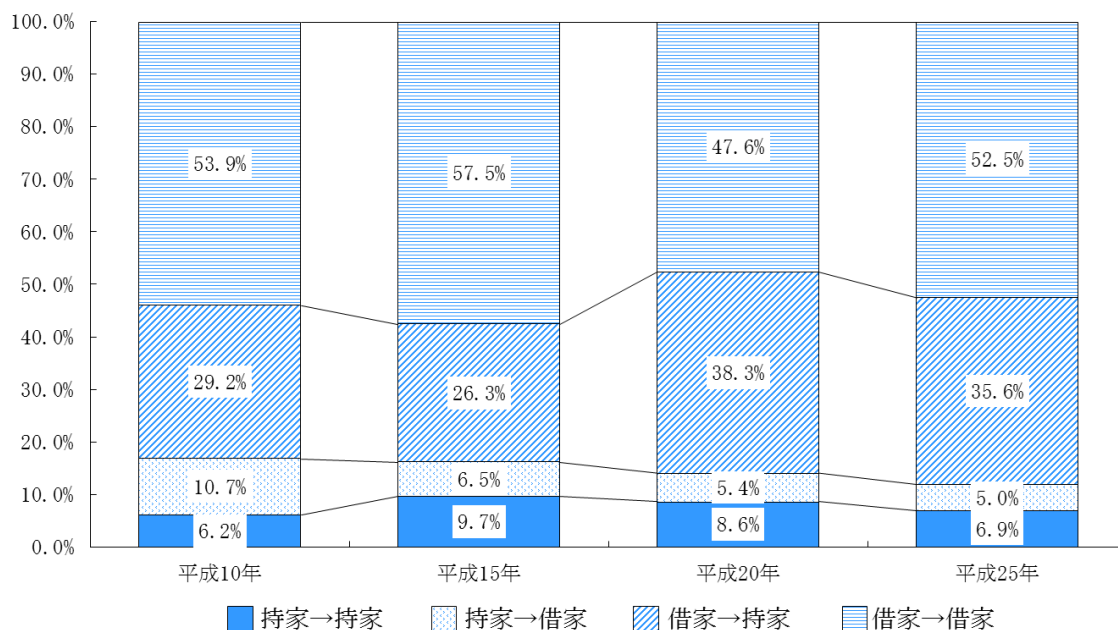


図19 最近5年間の住み替え実施世帯における居住形態の変化別の割合

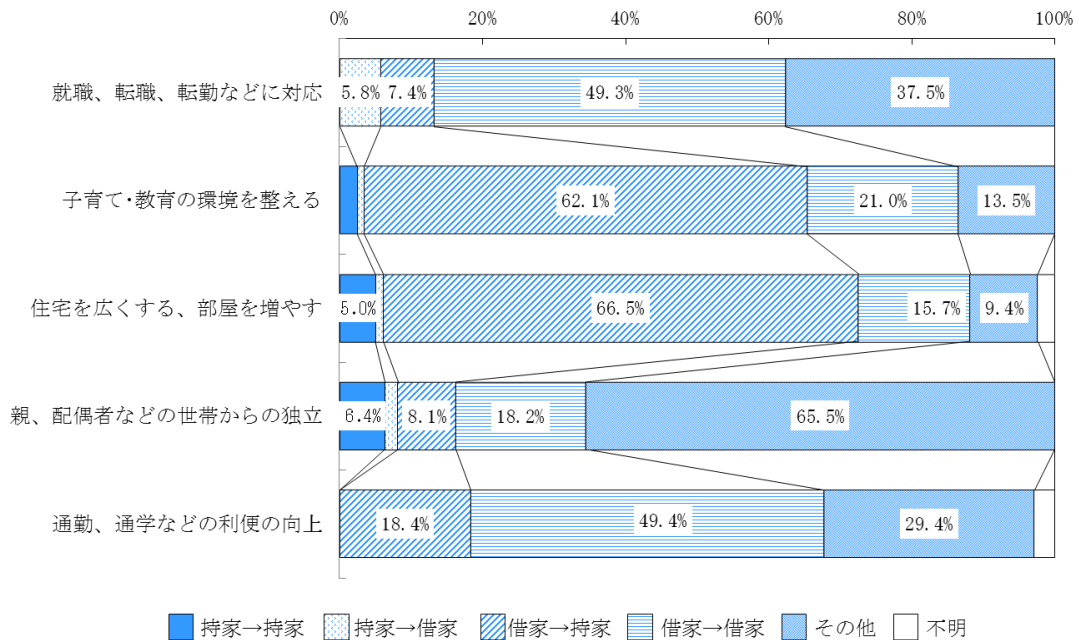


図 20 住み替えの目的別に見た最近 5 年間の居住形態の変化別の割合

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 60.7%と最も多くなっているが、経年変化を見ると、新築住宅は、平成 10 年の 81.1%から平成 25 年の 60.7%になっている。また、中古住宅は、平成 10 年の 11.3%から平成 25 年の 26.3%になっている。（図 21、表 12）

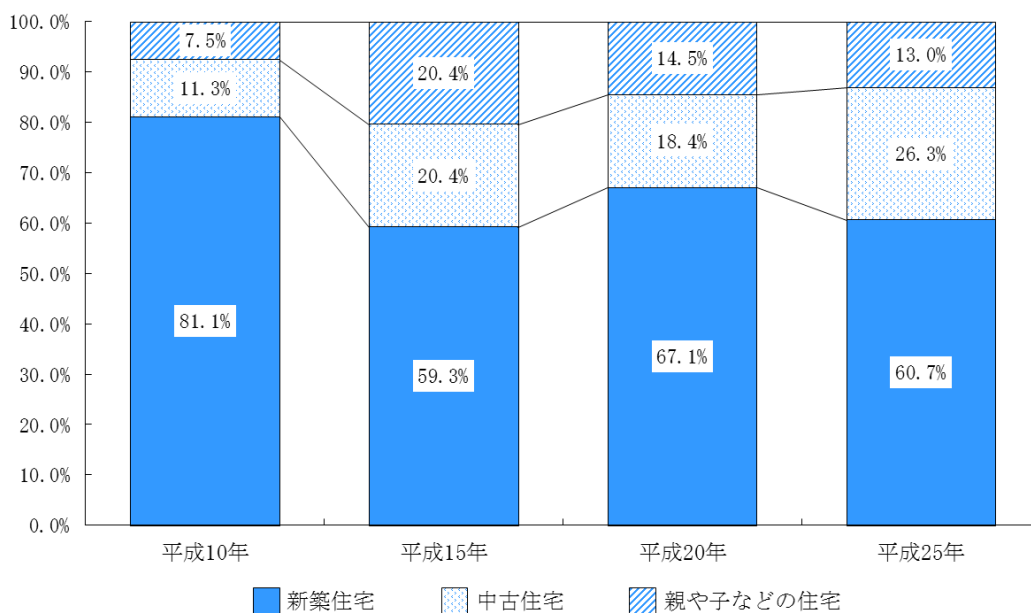


図 21 最近 5 年間に持家に住み替えた世帯の住宅の取得方法

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 14)

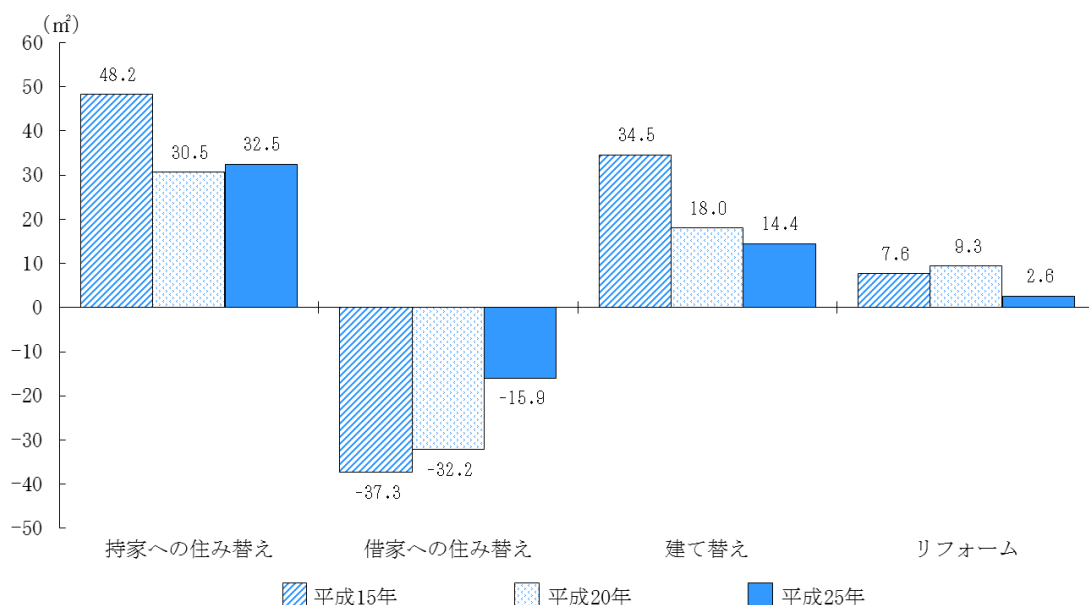


図 22 最近 5 年間に実施した住み替え・改善による床面積の増減

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）が約 31 百万円、中古住宅が約 12 百万円、建て替えが約 28 百万円、リフォームが約 4 百万円となっている。（図 23、表 15）

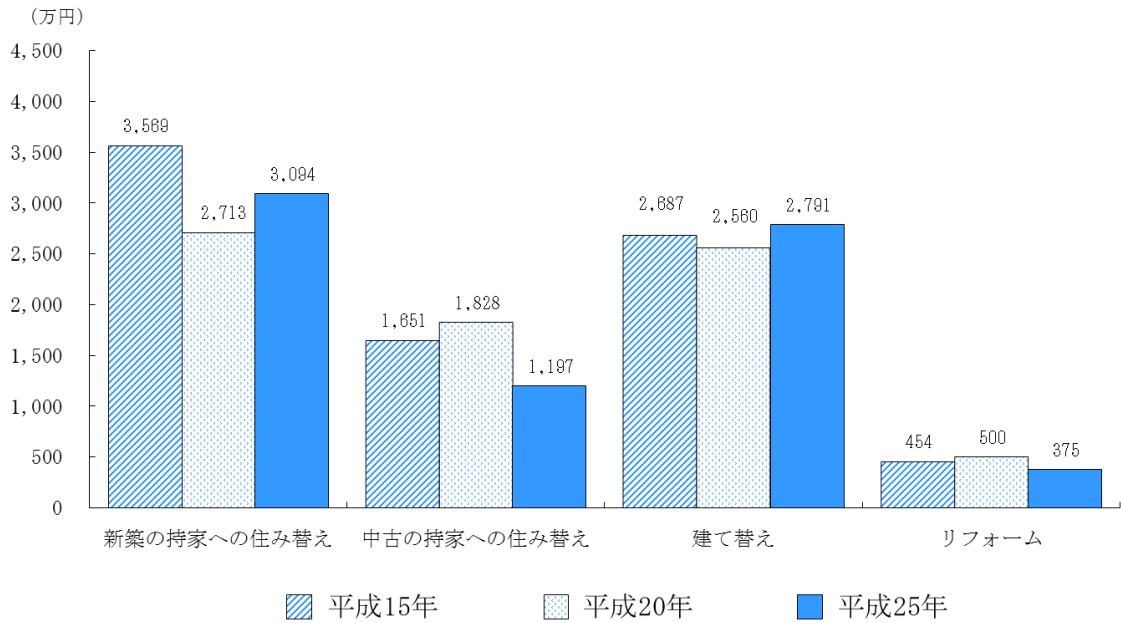


図 23 最近 5 年間に実施した住み替え・改善の平均費用

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 年は「そのまま住宅を所有する」が 60.5%と最も多く、次いで「売却した」が 15.8%となっている。(図 24、表 16)

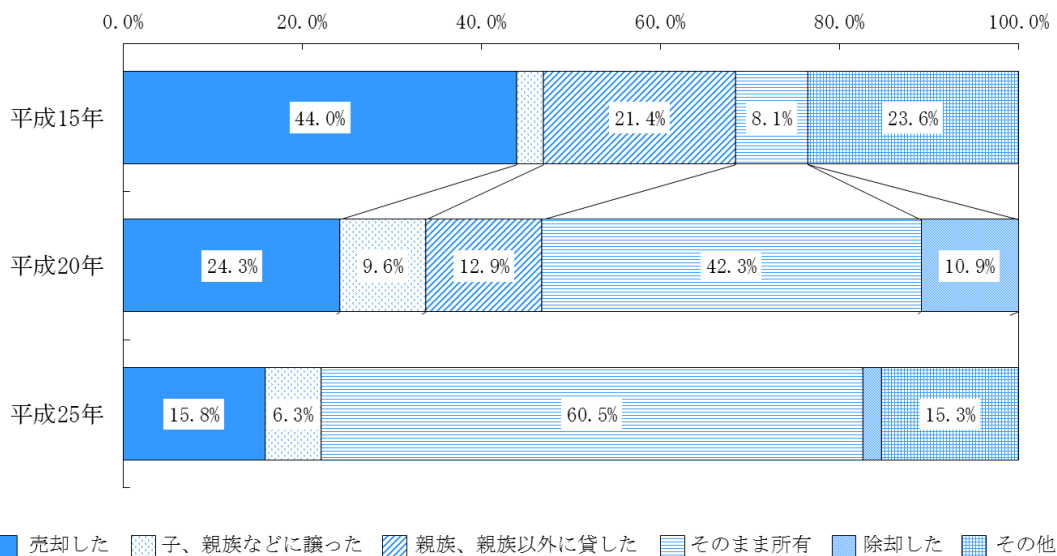


図 24 最近 5 年間に実施した住み替え前の住宅の処分方法

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が、「ローン、家賃など住居費の負担」は悪くなったとする世帯の方が多くなっている。

持家に住み替えた世帯は、借家に住み替えた世帯と比べ、多くの個別要素において評価が高くなっている。(図25、表17)

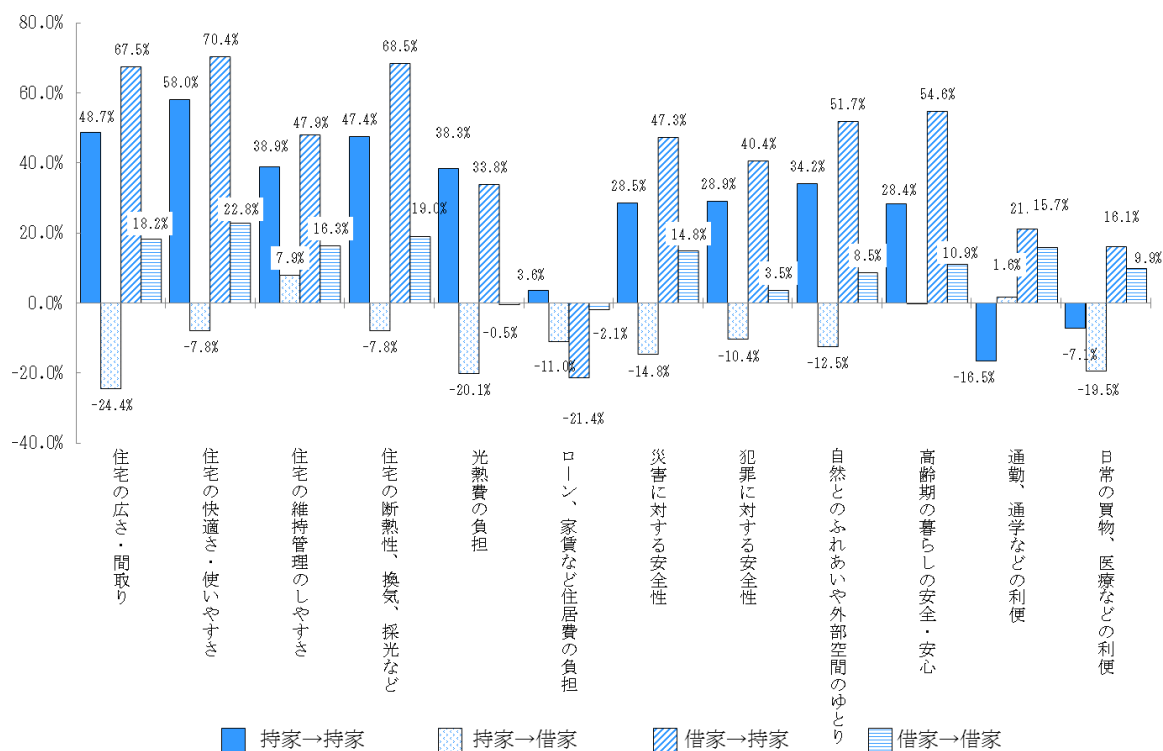


図 25 最近5年間に実施した居住形態変化別の住み替えの評価

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が、「住宅の快適さ・使いやすさ」については、リフォームの評価も 32.8%と高く評価されている。（図 26、表 17）

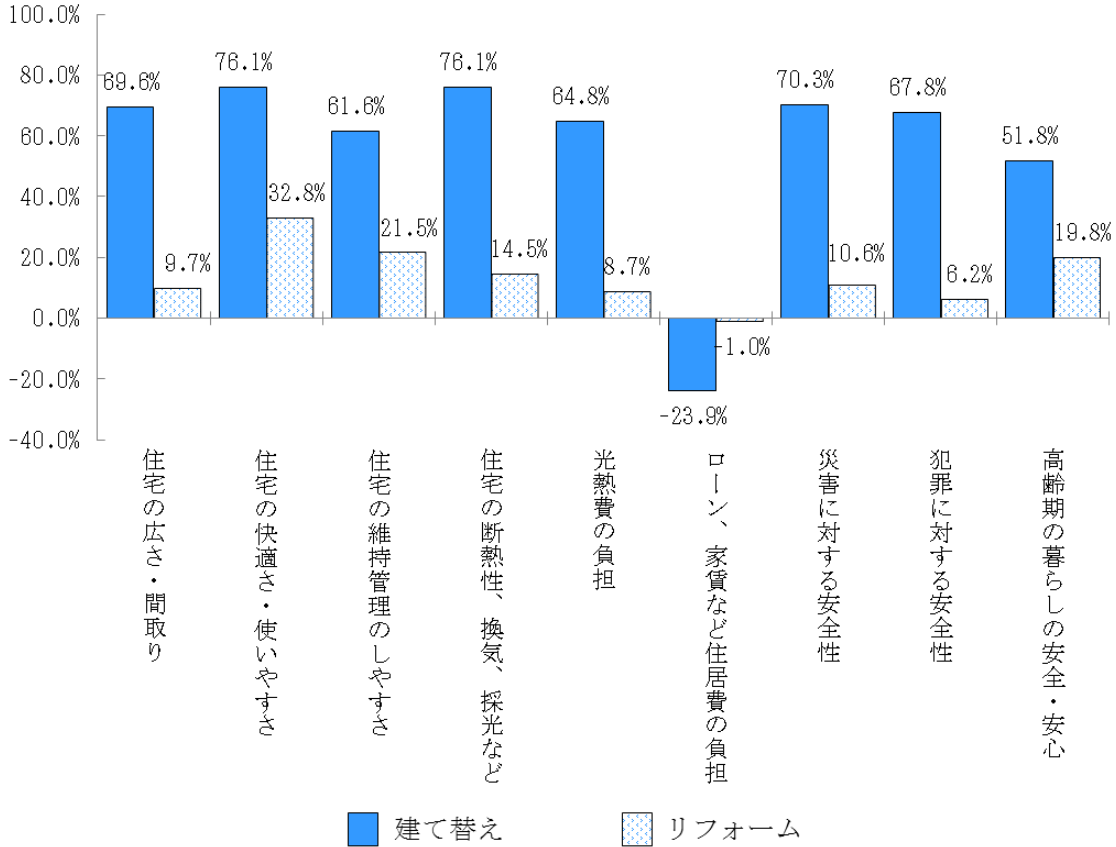


図 26 最近 5 年間に実施した改善の評価

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15.2%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」は減少しており、平成15年の17.5%から平成25年の15.2%になっている（-2.3ポイント）。

（図27、表18）

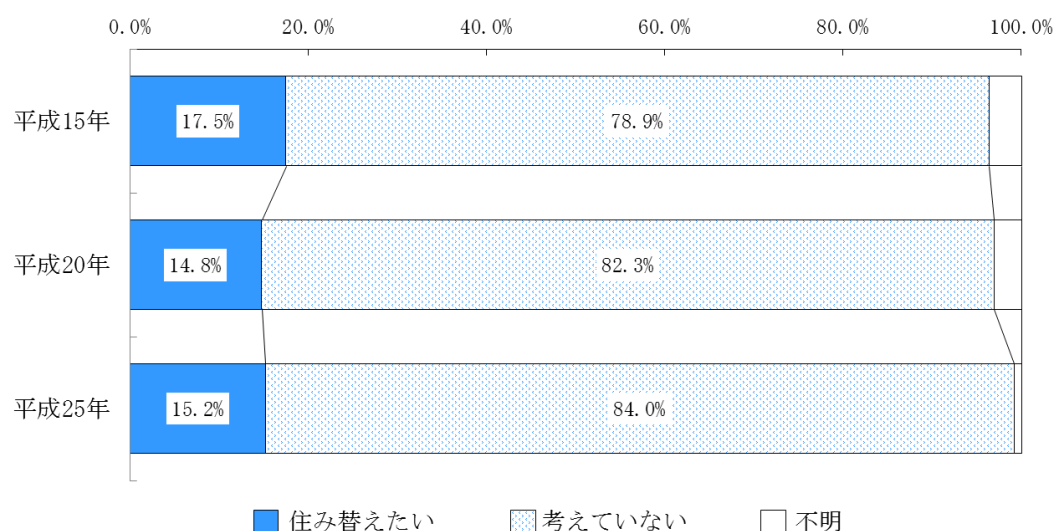


図 27 今後の住み替え意向

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、持家の住み替え意向が69.1%、借家などへの住み替え意向が10.5%となっている。現在借家の世帯は、持家の住み替え意向が42.3%、借家などへの住み替え意向が34.5%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26.8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24.0ポイント多くなっている。（図28、表19）

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、新築住宅が減少し、平成15年の74.1%から平成25年の44.6%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も、新築住宅が減少し、平成15年の78.2%から平成25年の56.9%になっている。（図29、表20）

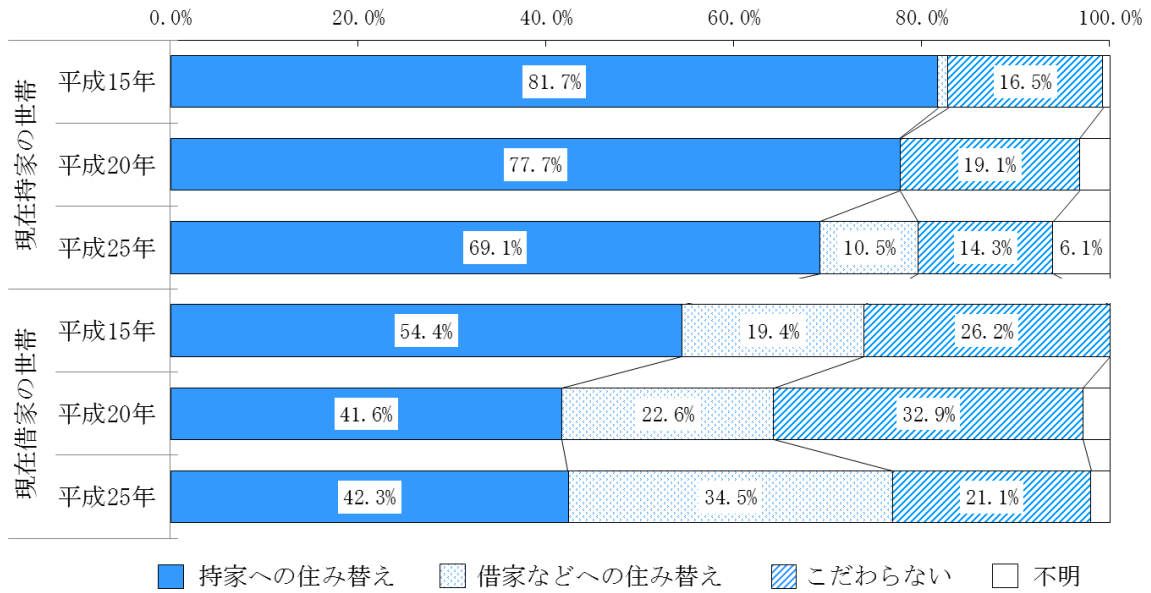


図 28 今後の居住形態（持家・借家）に関する意向

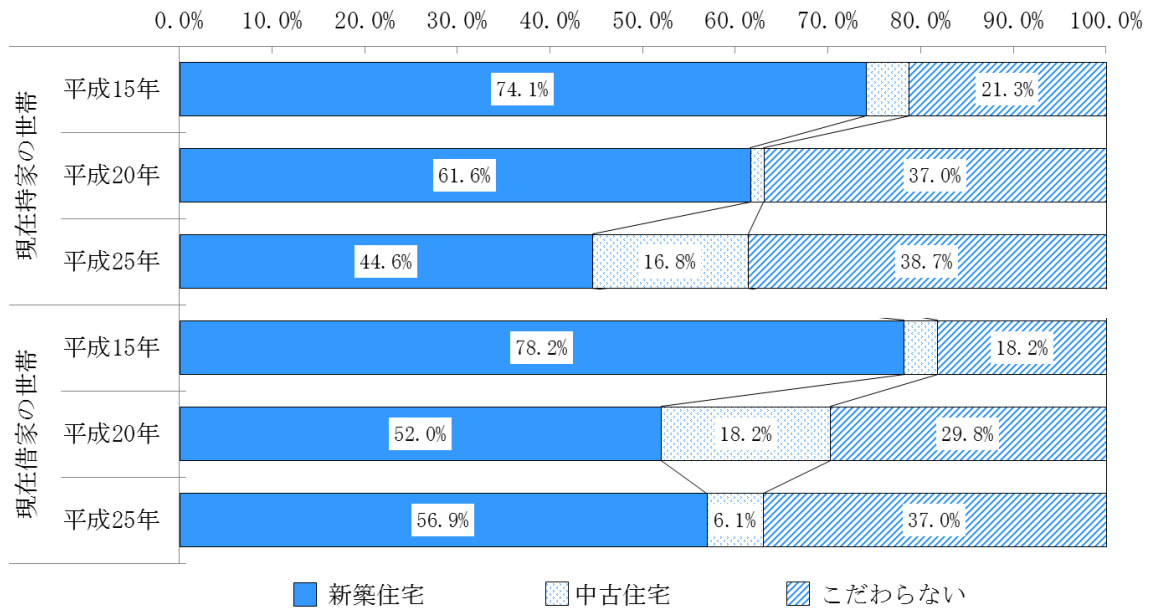


図 29 今後の持家への住み替え方法（新築・中古）に関する意向

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 18～22 年建築の住宅に住む世帯がピークとなっているが、建築時期が新しい住宅ほど実施時期を「10 年先以降」とする世帯が多くなっている。（図 30、表 21）

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 18～22 年建築の住宅に住む世帯がピークとなっており、実施時期については、「1 年以内」または「3 年以内」とする世帯が多くなっている。（図 31、表 21）

また、リフォーム意向は、現住居の建築時期別に見ると平成 3～7 年建築の住宅に住む世帯がピークとなっており、実施時期については、建築時期が平成 2 年以前の古い住宅に住む世帯においては、比較的近い将来に実施する意向を持つ世帯が多くなっている一方、平成 8 年以降の新しい住宅に住む世帯では、比較的遠い将来とする世帯が多くなっている。（図 32、表 21）

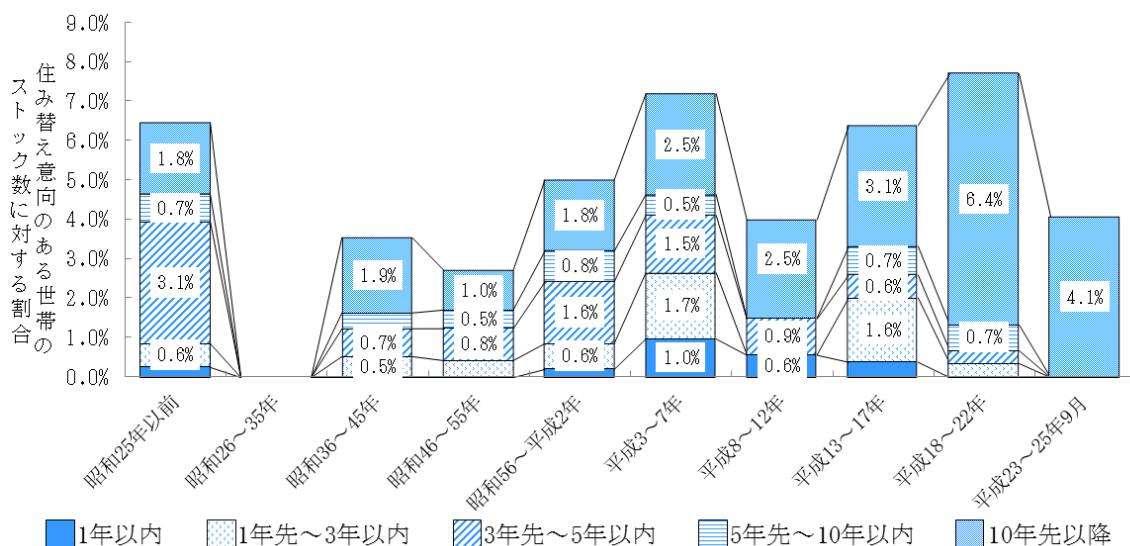


図 30 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔持家〕

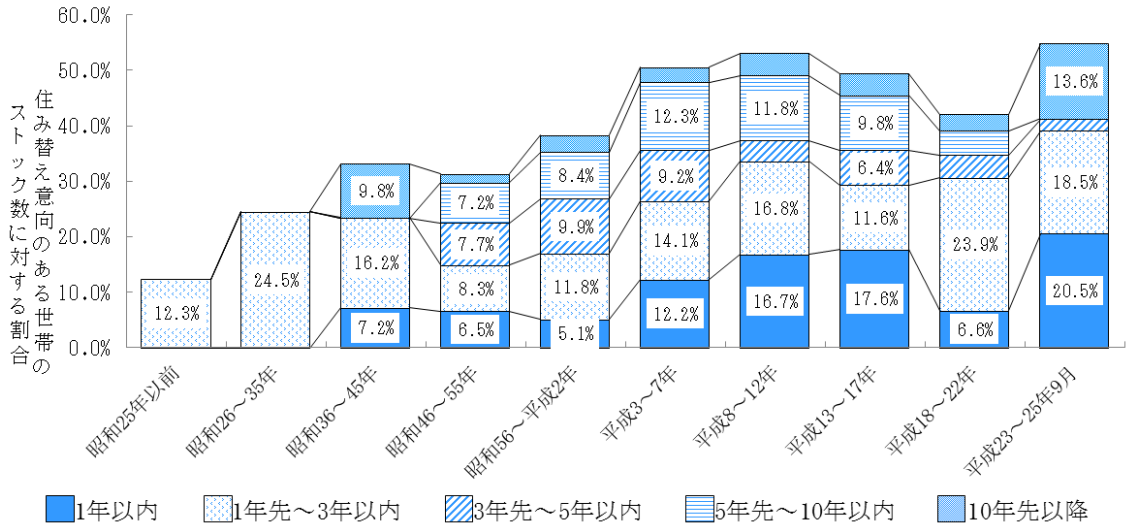


図 31 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔借家〕

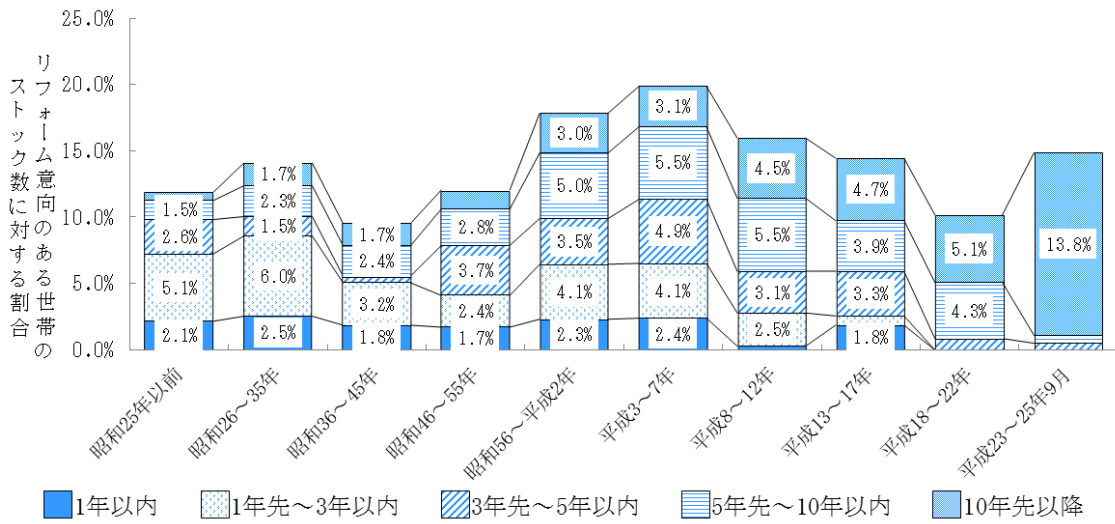


図 32 現住居の建築時期別の将来のリフォームの時期

(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8.8%、建て替え意向の割合が0.3%、リフォーム意向の割合が7.3%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約80%を占める。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、住み替え意向は、平成10年以降8%前後で横ばいとなっている。建て替え意向は総じて減少し、平成15年の1.0%から平成25年の0.3%になっている。リフォーム意向は、約7%で横ばいとなっている。(図33、表22)

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2.0%、建て替え意向が0.4%、リフォーム意向が9.5%で、経年変化を見ると、住み替え意向と建て替え意向は総じて減少している。また、借家世帯では、住み替え意向を持つ世帯が増加し、平成15年の22.4%から平成25年の30.1%になっている。(図34、表22)

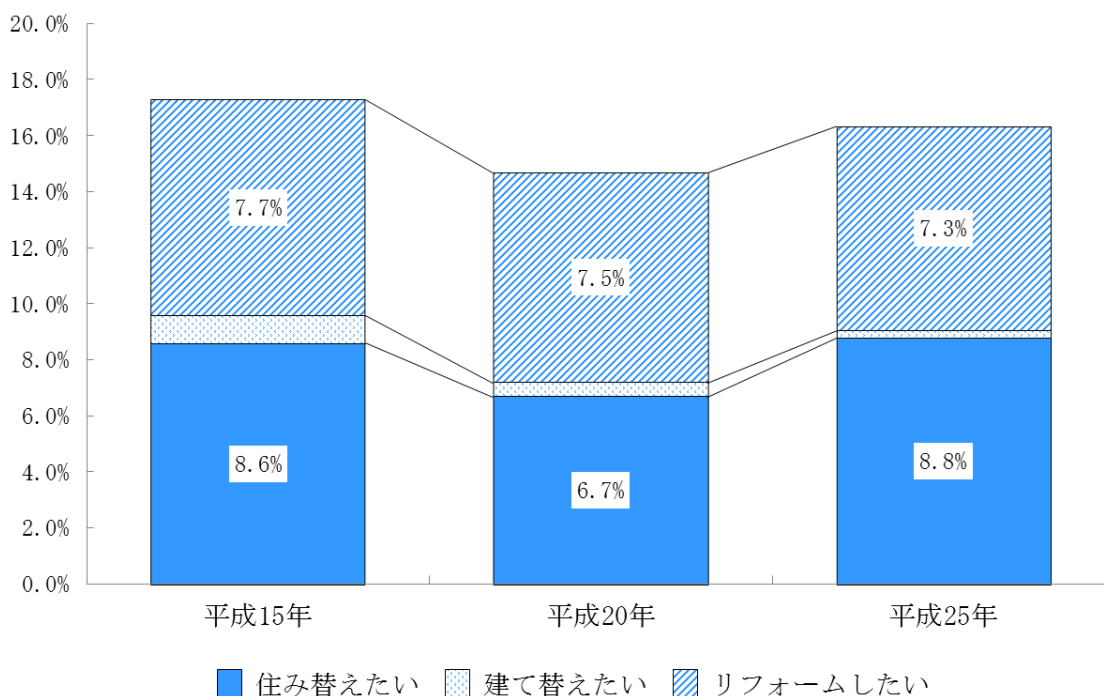


図 33 今後5年以内の住み替え・改善意向

注 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。

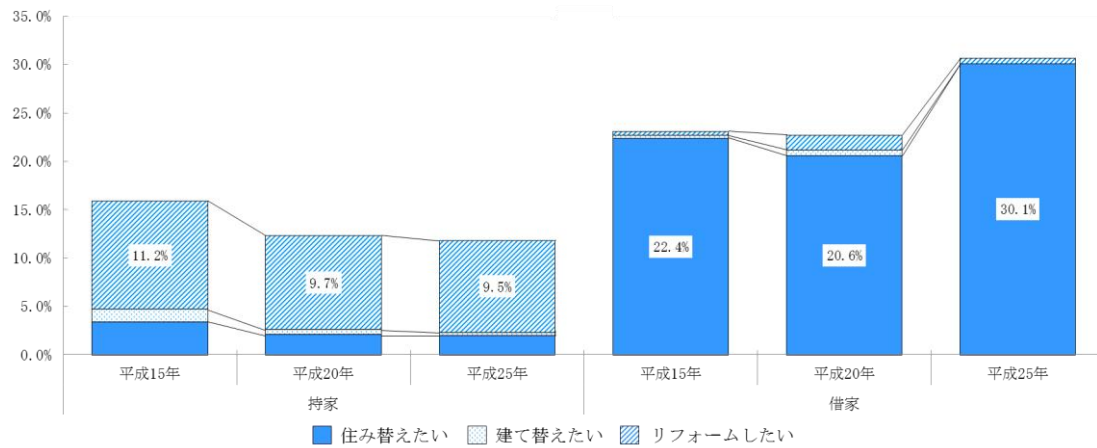


図 34 持家・借家別に見た今後 5 年以内の住み替え・改善意向

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増加しており、平成15年の13.1%から平成25年の26.5%になっている。また、親と子の世帯の住み替え意向は、平成15年の11.8%から平成25年の10.9%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22）

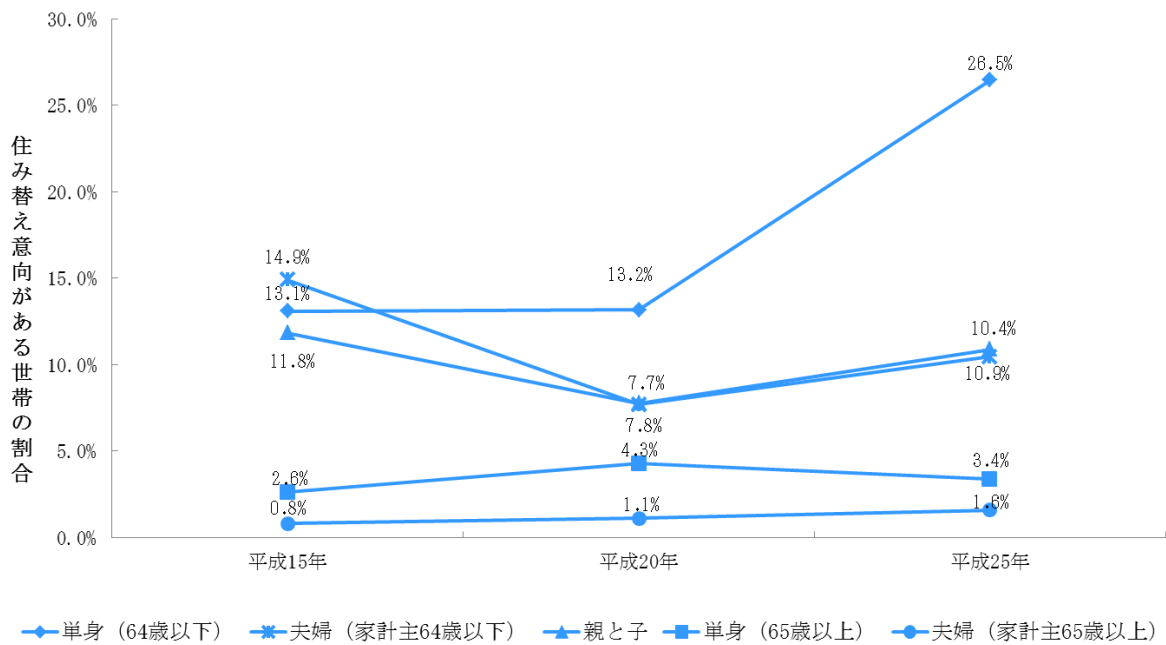


図 35 家族構成別の住み替え意向

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12項目については、「就職、転職、転勤などに対応」が27.8%と最も多く、「子育て・教育の環境を整える」が18.5%、「親、子などとの同居・隣居・近居」が17.3%、「住宅を広くする、部屋を増やす」が16.9%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すると、「親、子などとの同居・隣居・近居」（6.8ポイント）、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」（6.2ポイント）、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」（4.5ポイント）において、今後5年以内の住み替え意向の主な目的にあげた世帯の割合が、最近5年間に実施した住み替え実績の主な目的にあげた世帯を大きく上回っている。

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6項目については、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が65.7%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36.6%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が21.8%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すると、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」（13.1ポイント）については、今後5年以内の改善意向の主な目的にあげた世帯の割合が、最近5年間に実施した改善実績の主な目的にあげた世帯の割合を上回っている。（図36、図37、表8、表23）

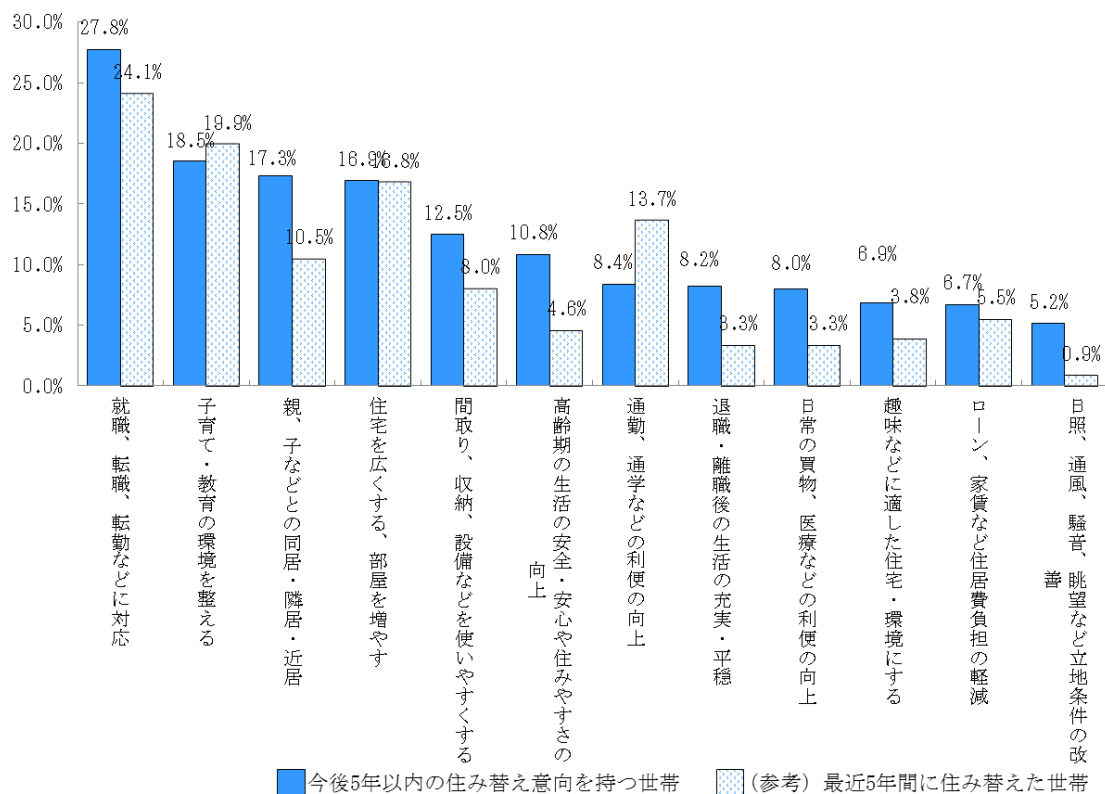


図 36 住み替えの目的（複数回答・主なもの）

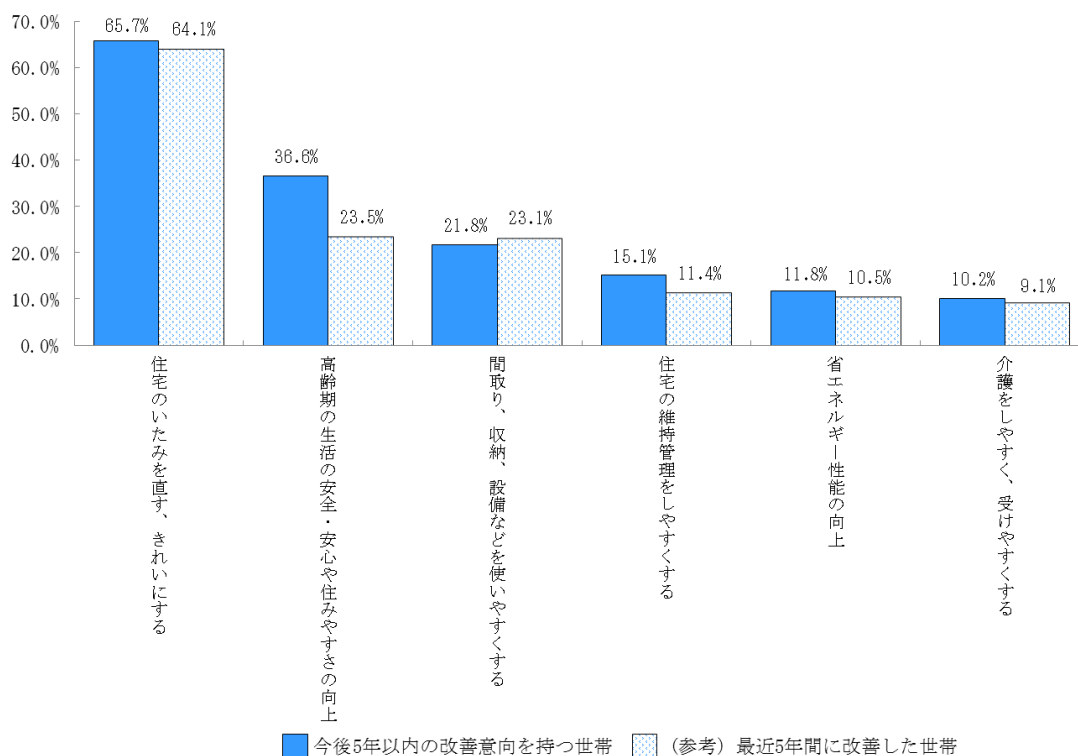


図 37 改善意向の目的（複数回答・主なもの）

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9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、借家から借家への住み替え意向が増加しており、平成15年の29.8%から平成25年の41.6%になっている。（図38、表26）

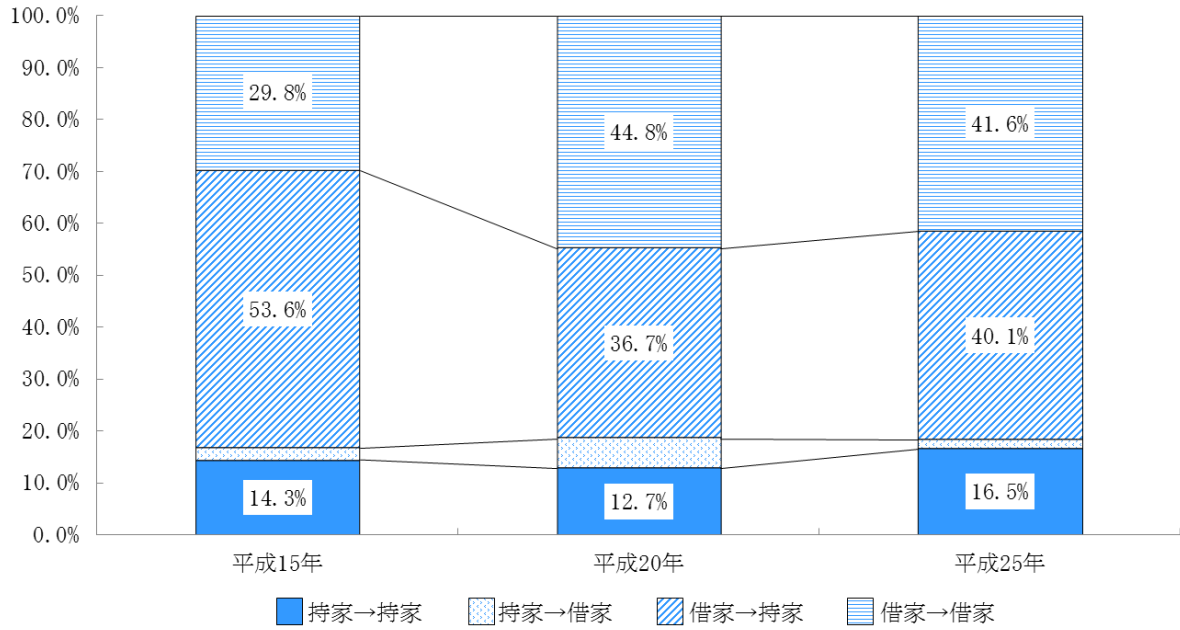


図 38 今後5年以内の住み替え意向における居住形態の変化の別の割合

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57.2%と最も多く、次いで「屋根、外壁などの改修」が31.9%、「天井、壁、床などの内装の改修」が27.7%となっている。

次に、平成15年と25年の調査とを比較すると、「冷暖房設備・給湯・電気設備、太陽熱利用の温水機器、太陽光利用の発電機器の改善・設置」(+15.2ポイント)、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」(+12.5ポイント)、「窓・壁などの断熱・結露防止工事」(+8.8ポイント)等の省エネ工事は大きく増加している。一方、「階段や廊下の手すりの設置、屋内の段差の解消」(-7.8ポイント)等は大きく減少している。(図39、表28)

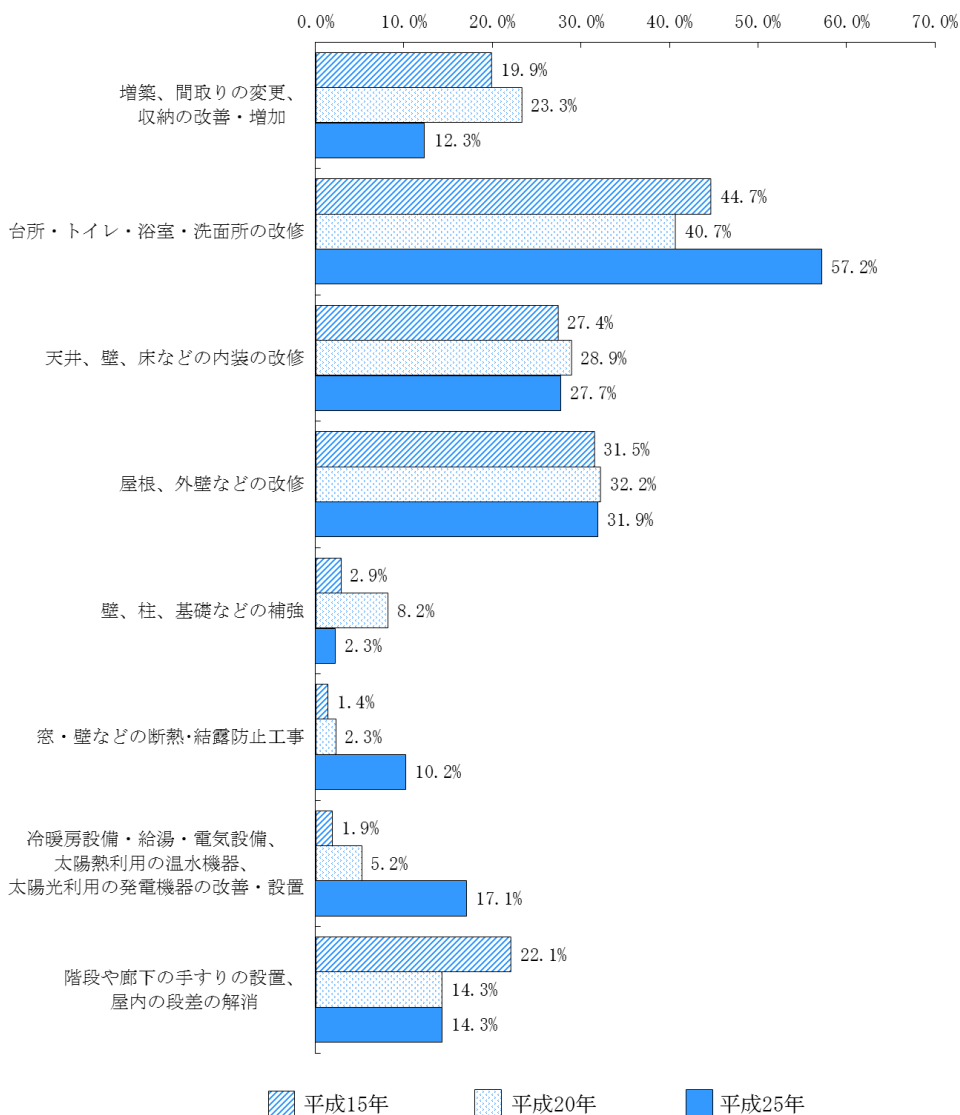


図 39 今後5年以内のリフォームの工事内容

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。

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。

住み替え意向を持つ世帯においては「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」、「予算の範囲で気に入った住宅がない」が2割以上と多くなっているが、建て替えやリフォーム意向を持つ世帯においては「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」の他、「住宅の性能などの情報が得にくい」、「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」も1割以上と多くなっている。(図40、表29、表30、表31)

次に、住み替えの課題について、今回を含む過去3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40.4%から平成25年の20.0%になっている。(図41、表29)

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、「物件の周辺環境などの情報が得にくい」(11.1ポイント)、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」(8.5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」(5.0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、「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」(7.5ポイント)、「住宅の性能などの情報が得にくい」(4.3ポイント)、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」(3.4ポイント)となっている。(図42、表29)

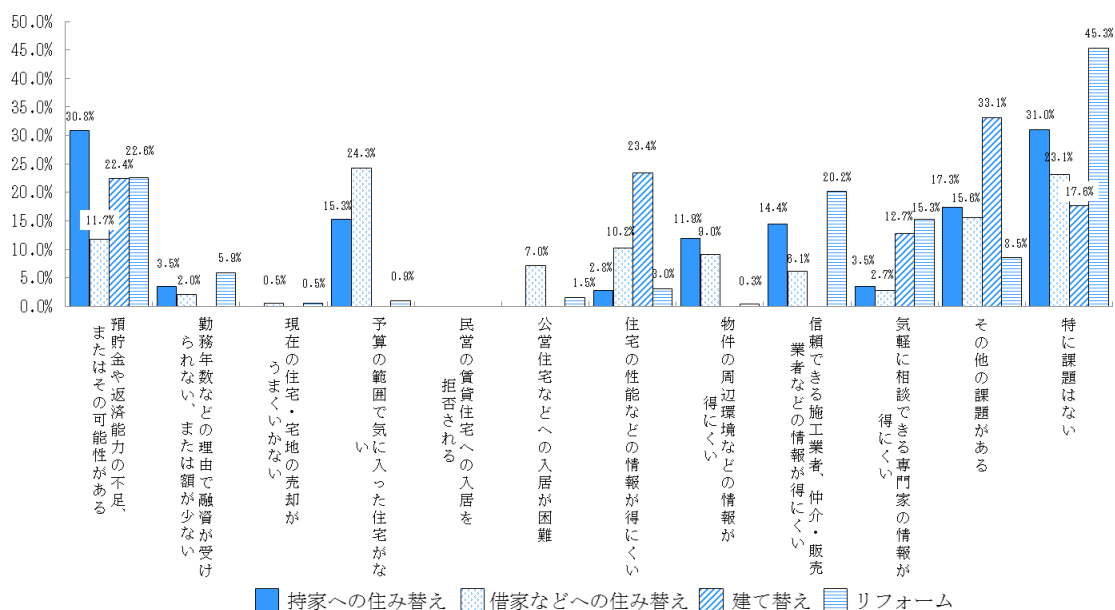


図40 今後5年以内の住み替え・改善の課題

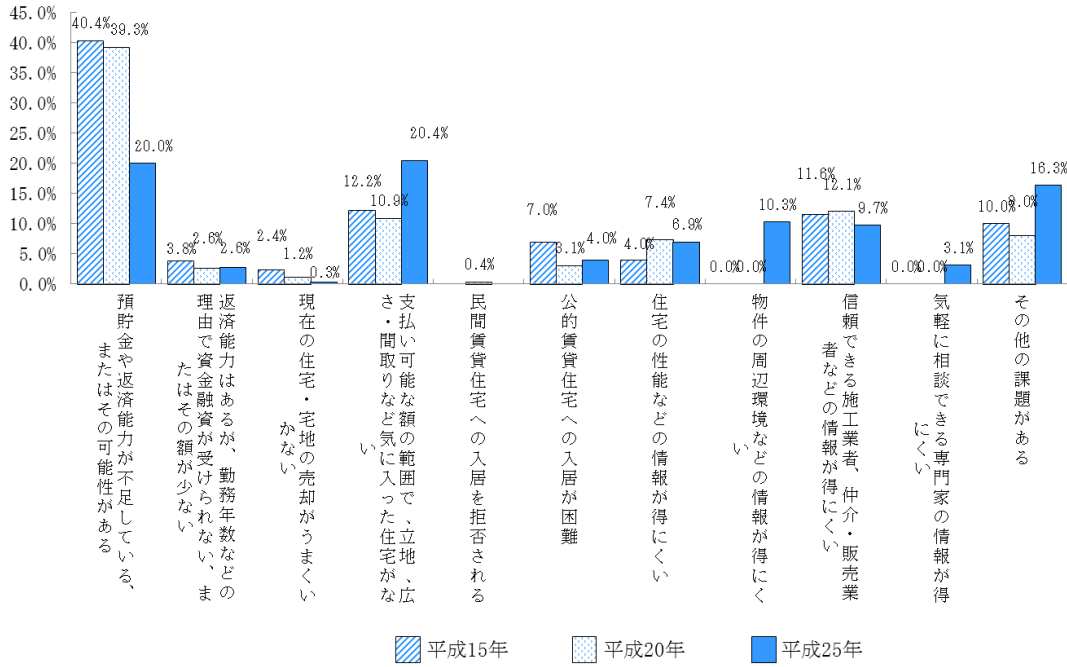


図 41 今後 5 年以内の住み替えの課題に関する今回含む過去 3 回の比較

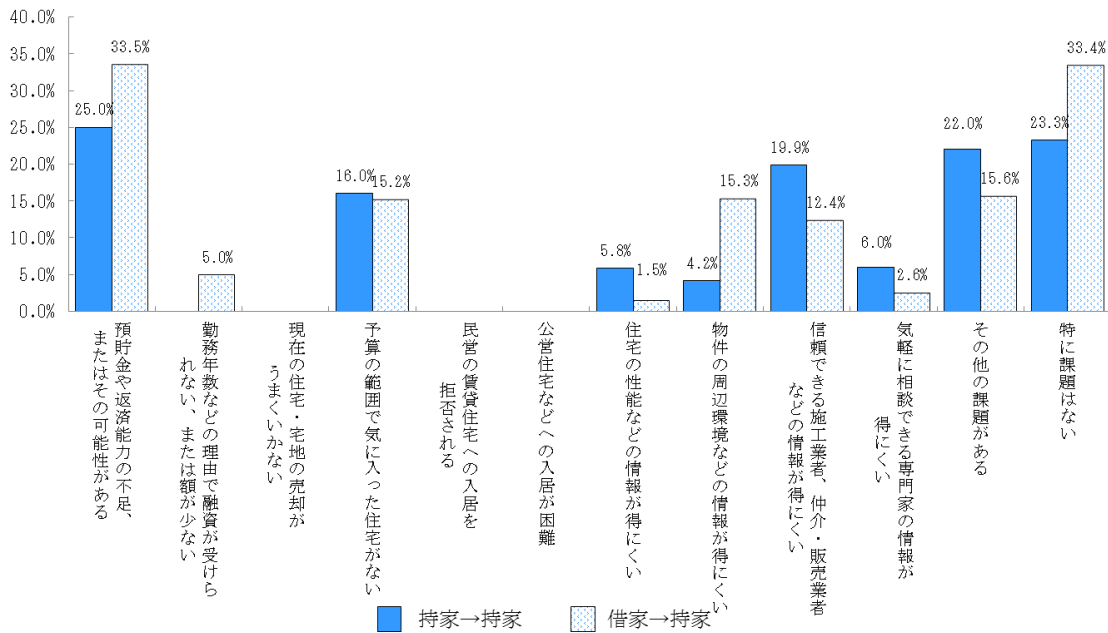


図 42 現住居の所有関係（持家・借家）別に見た今後 5 年以内の持家への住み替えの課題

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ている。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1,000～3,000万円の41.4%、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3,000～5,000万円の60.5%であり、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57.5%になっているが、最近5年間に実施した住み替えの実績費用の1,000万円未満の集計は47.2%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58.5%と最も多くなっており、最近5年間に実施した建て替えの実績費用の1,000～3,000万円の37.4%を上回っている。

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、300万円未満を集計すると79.3%となり、最近5年間の実績費用の300万円未満の集計は67.2%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低くなっている。(図43、表15、表32)

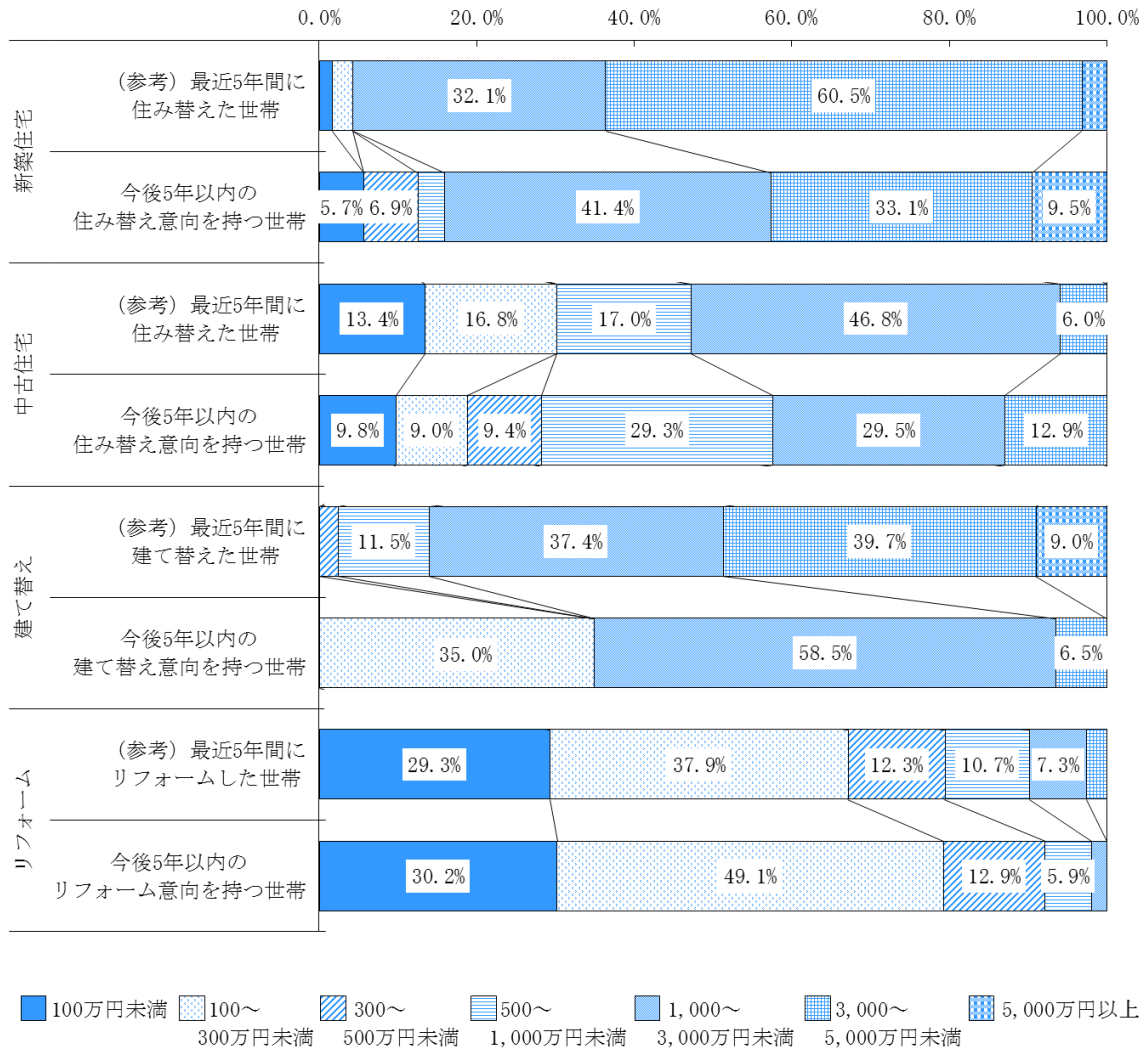


図 43 今後5年以内の住み替え・改善意向の予算

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、「売却する」が29.0%と最も多く、次いで「子、親族などに譲る」、「そのまま所有する」が21.7%となっている。現在の住宅の処分方法について、今回を含む過去3回の調査と比較すると、「売却する」は増加しており、平成15年の24.1%から平成25年の29.0%になっている。

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17.3%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60.5%より少なくなっている。（図44、表16、表36）

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、「売却する」が26.7%と最も多く、次いで「子、親族などに譲る」が21.0%となっている。また、共同住宅等に住む世帯は「売却する」が73.1%と最も多く、次いで「親族、親族以外に貸す」が26.9%となっている。（図45、表16、表36）

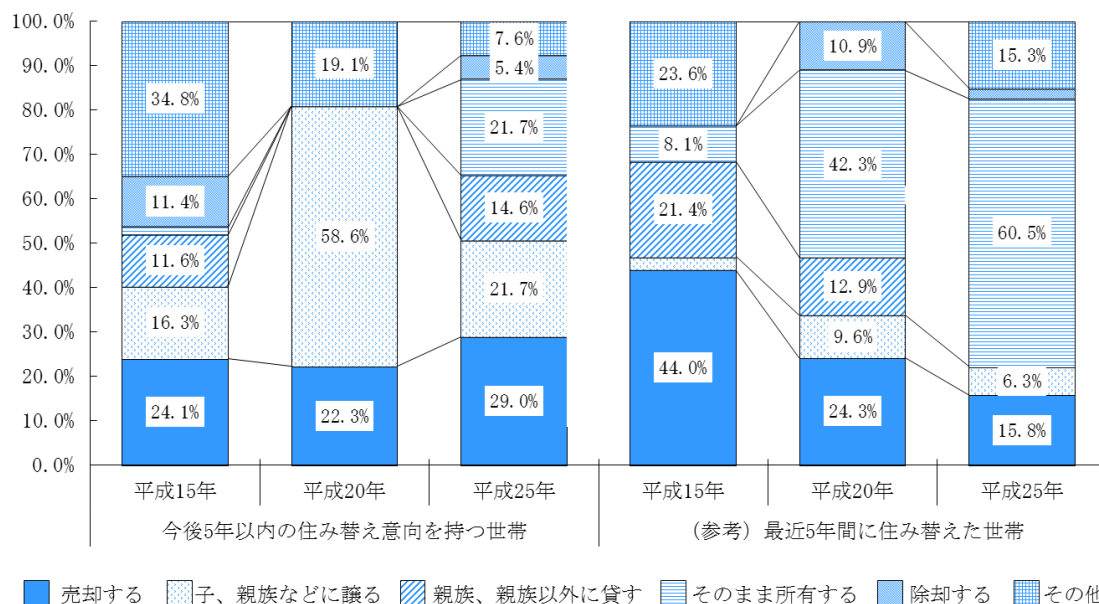


図 44 現在の住宅の処分方法

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。

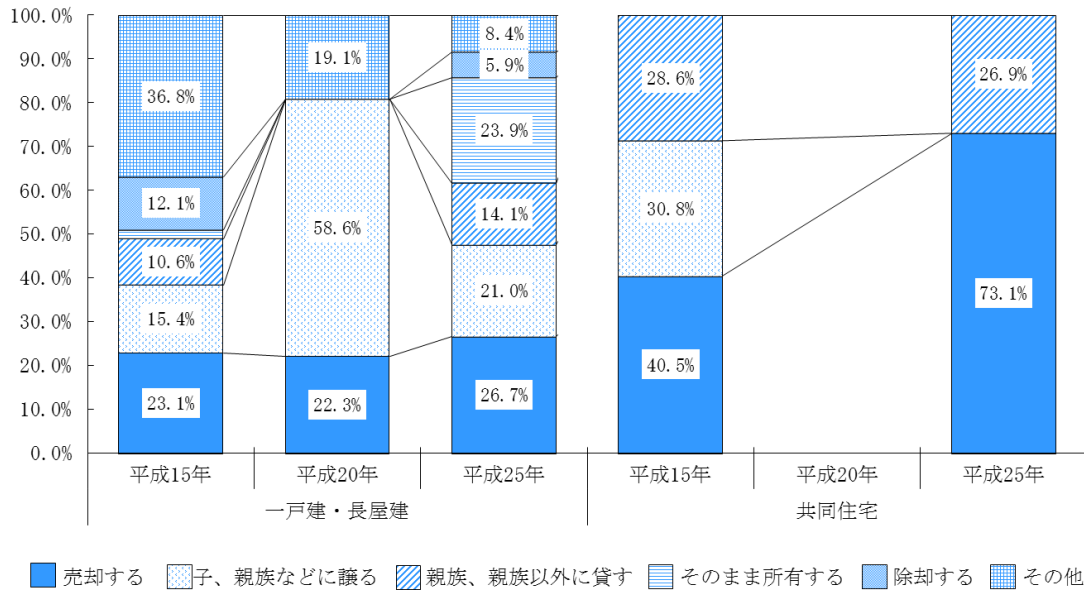


図 45 建て方別の現在の住宅の処分方法

(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34.6%と最も多く、次いで、「住み慣れていて離れたくないから」が23.4%、「資金が不足しているから」が9.7%となっている。（図46、表34）

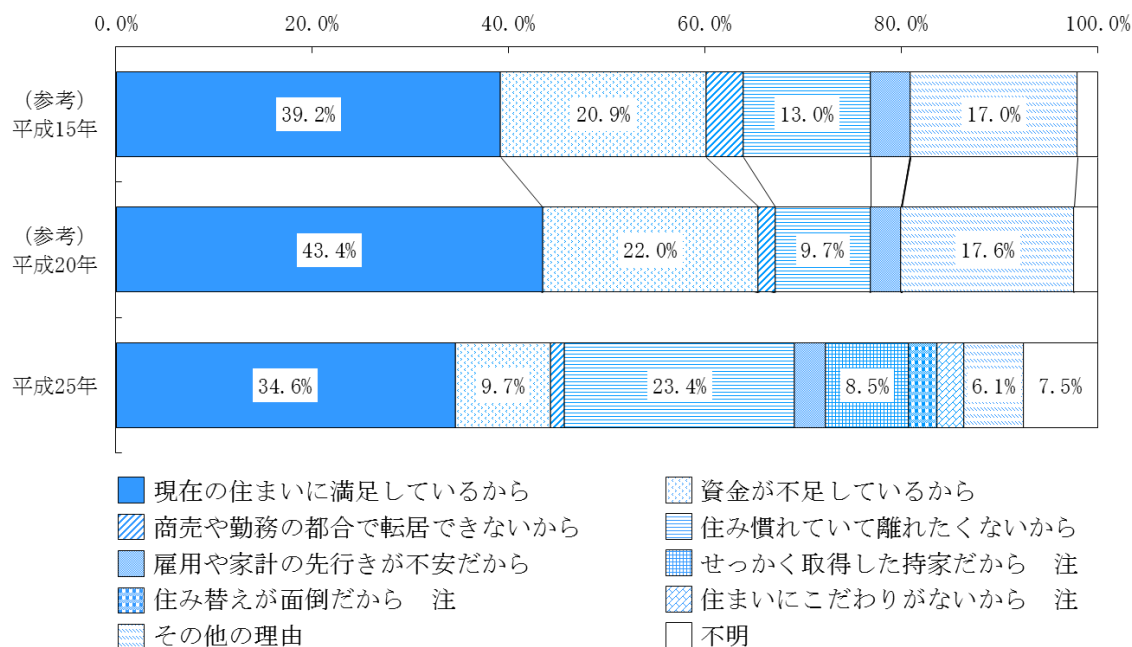


図 46 今後の住み替え意向のない理由

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」、「住まいにこだわりがないから」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年以内に住み替え意向の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意向の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、借家の割合は長子の年齢が上がるにつれて減少している。（表4）

次に、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、単身世帯や夫婦のみの世帯に比べて高くなっている。（図9、表1）

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14.9%と最も多く、次いで「幼稚園、小学校などの利便」が12.2%、「住宅の広さ」が12.0%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が10.8%となっている。

前回と比較すると、平成25年は「住宅の広さ」（+5.4ポイント）が大きく増加し、「住宅と住宅まわりの防犯性」（-7.0ポイント）、「近隣やコミュニティとの関わり」（-9.6ポイント）が大きく減少している。（図47、表37）

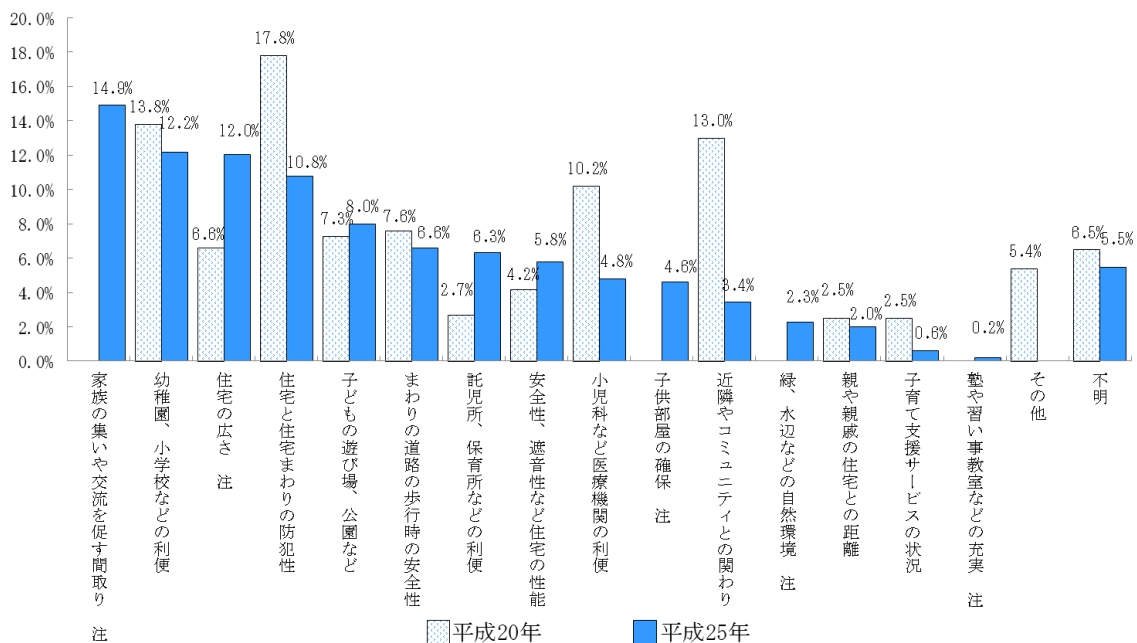


図 47 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目

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。図47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界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くなっており、長子が5歳以下の世帯は30.8%、6～11歳の世帯は13.7%、12～17歳の世帯は9.1%、18歳以上の世帯は5.6%となっている。（図48、表22）

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10項目を見ると、「子育て・教育の環境を整える」が31.2%と最も多く、「住宅を広くする、部屋を増やす」が23.3%となっている。これらは全世帯より割合が大きくなっている。（図49、表25）

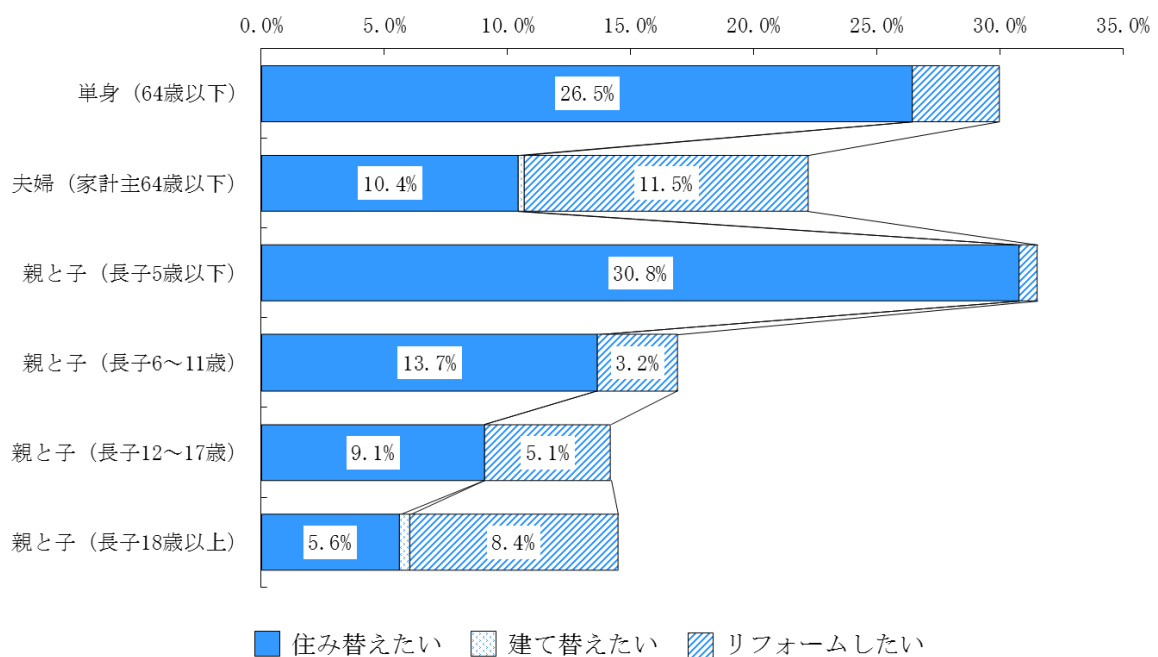


図 48 長子の年齢別の住み替え・改善意向

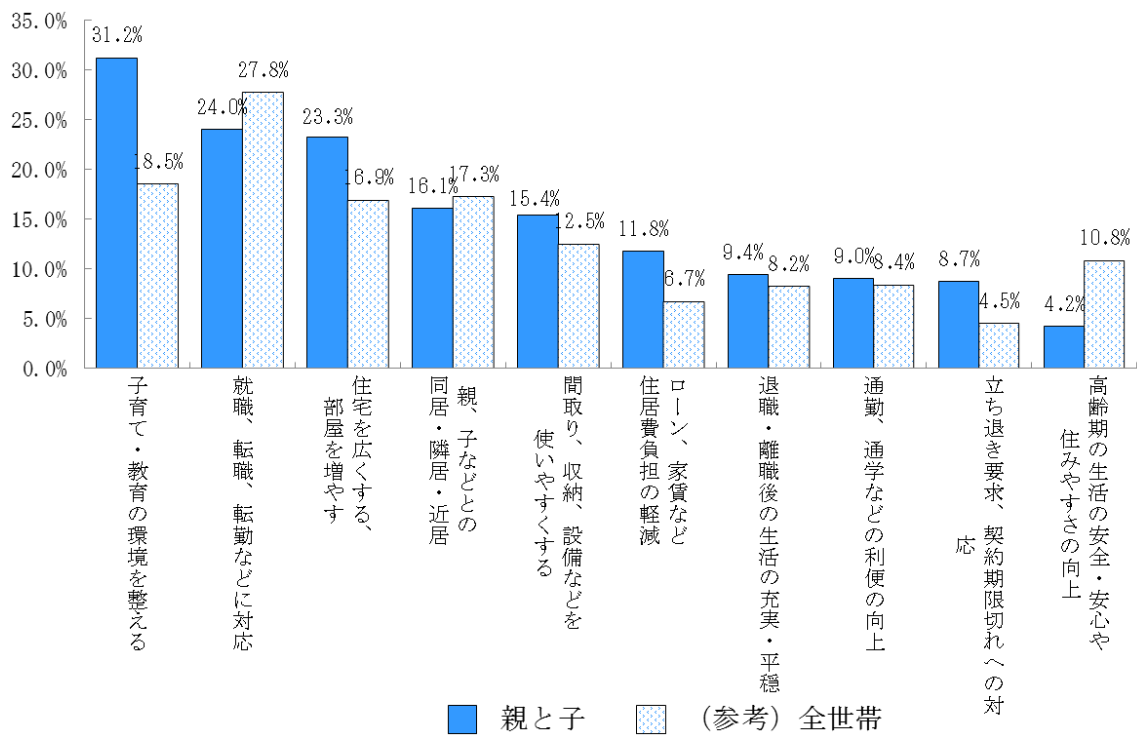


図 49 親と子からなる世帯の住み替えの目的（複数回答・主なもの）

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、持家への住み替え意向を持ち、長子が「5歳以下」、「6～11歳」の子である世帯については「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」及び「予算の範囲内で気に入った物件がない」の割合が全世帯平均を上回っている。「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」は「5歳以下」や「6～11歳」の世帯でやや多く、「予算の範囲内で気に入った物件がない」は「6～11歳」が多くなっている。また、「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り、全世帯平均を下回っている。

借家への住み替え意向を持ち、「長子が6～11歳の世帯」においては、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」及び「予算の範囲内で気に入った物件がない」の割合が全世帯平均を上回っている。（図50、表30、表31）

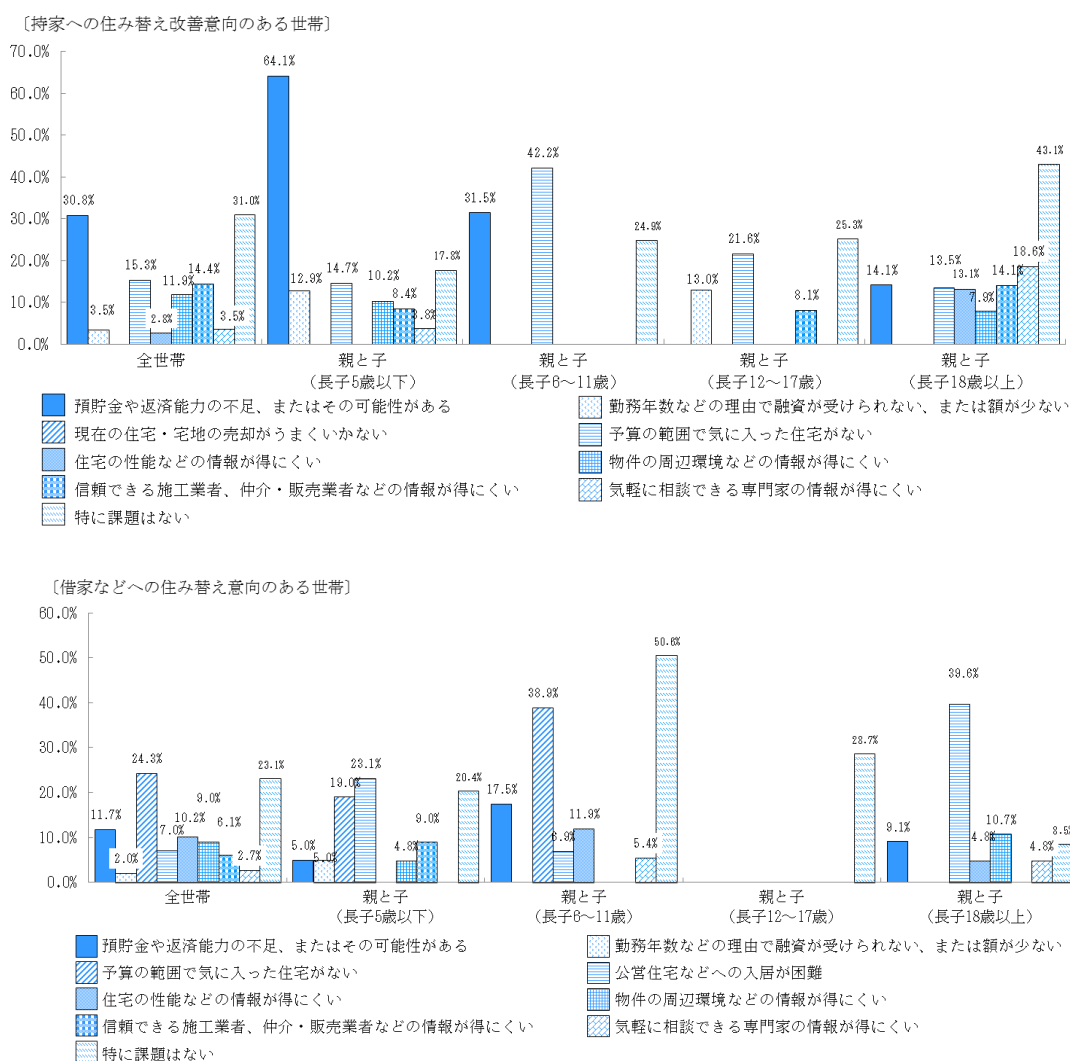


図 50 長子の年齢別の住み替えの課題

(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20.4%と、「全世帯」の22.7%より低くなっている。（図51、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、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が37.4%と最も多く、次いで「災害時の非難のしやすさ」が31.4%、「治安、犯罪発生の防止」が27.2%、「地震時の住宅の安全性」が25.4%、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が24.9%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」（+6.0ポイント）、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」（+4.3ポイント）、「高齢者などへの配慮」（+3.9ポイント）、「火災の延焼防止」（+3.8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」（-8.9ポイント）、「住宅の広さや間取り」（-6.0ポイント）、「収納の多さ、使いやすさ」（-4.6ポイント）などにおいて少なくなっている（図52、表3）

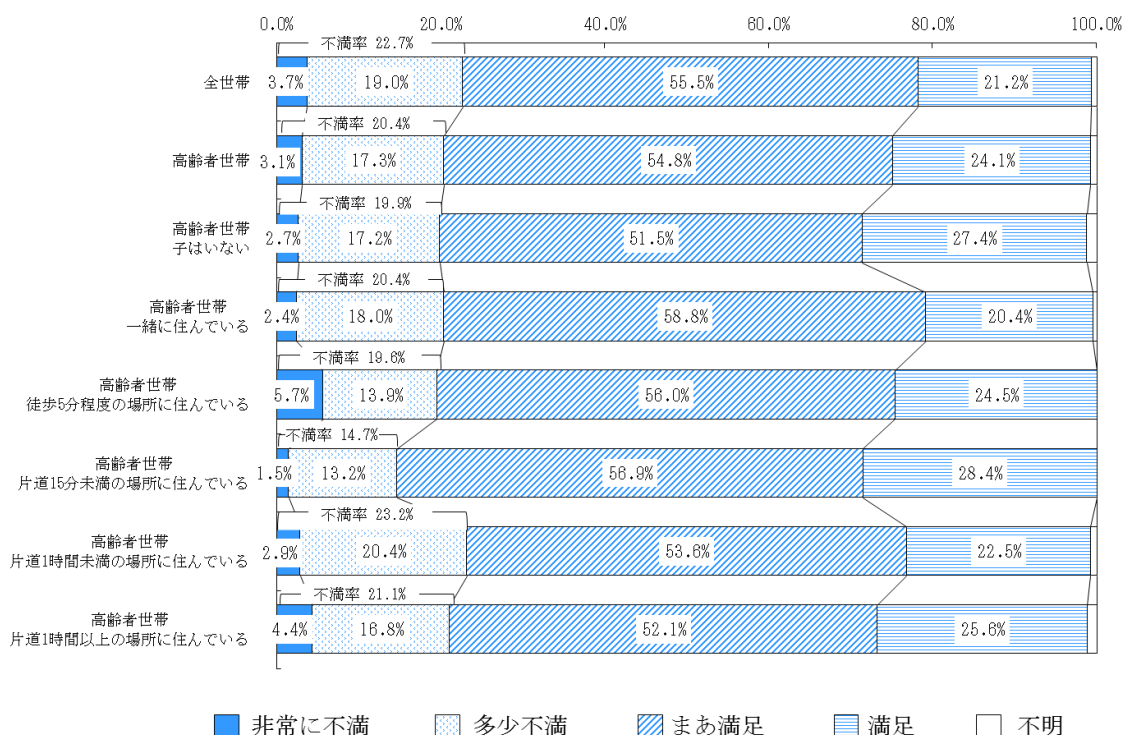


図51 高齢者世帯における子の住まい方別の総合的な評価

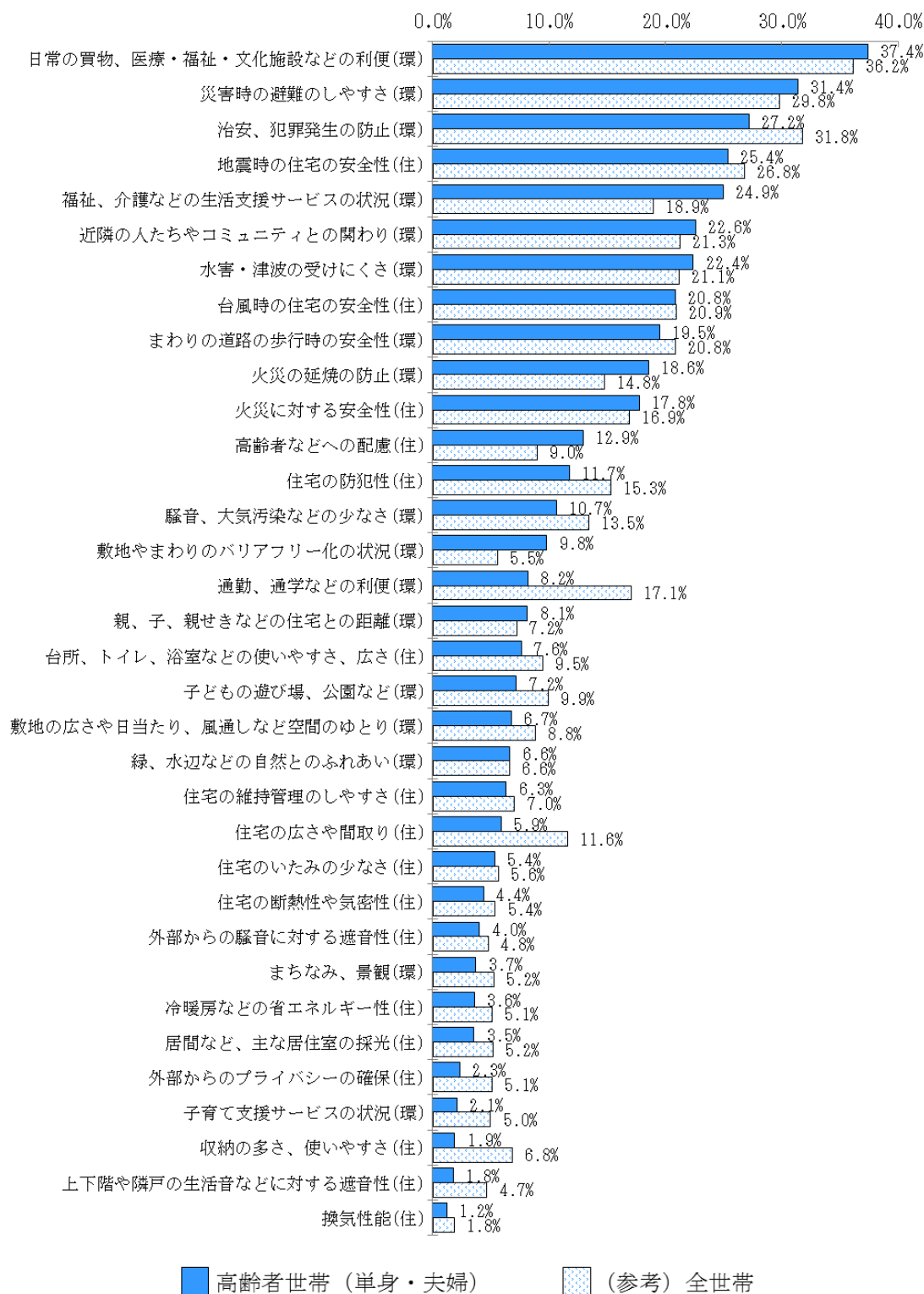


図 52 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）

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、家計主の年齢が高いほど、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、60～64歳の世帯において、リフォーム意向を持つ割合が大きくなっている(55～59歳12.0%、60～64歳10.8%)。(図53、表22)

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46.8%、夫婦60.2%)、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54.2%、夫婦58.1%)。全世帯と比較すると、「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54、表25)

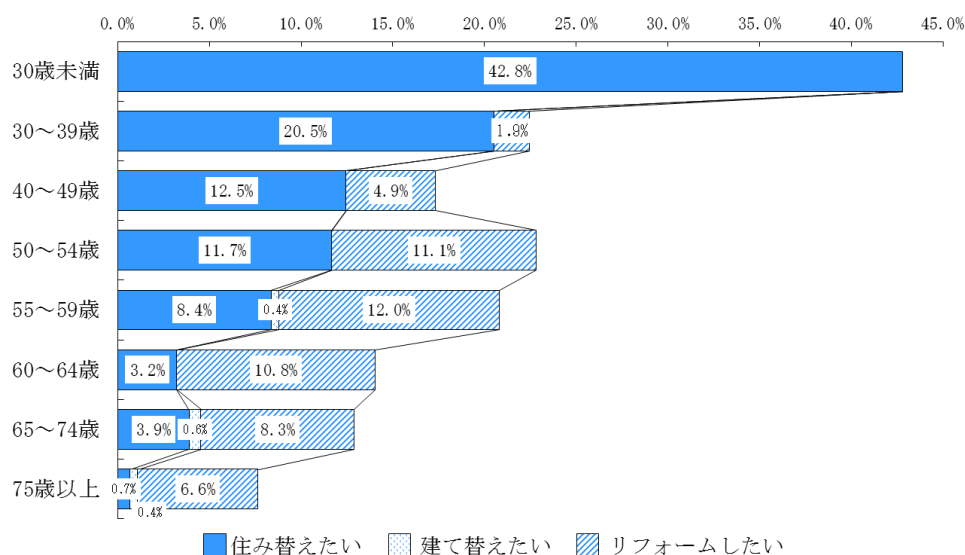


図53 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

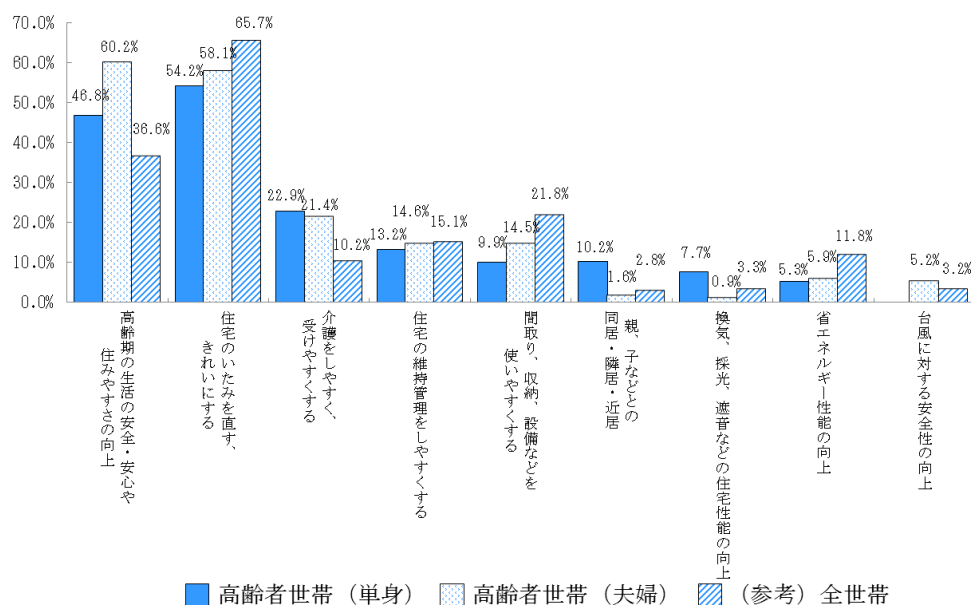


図54 高齢者世帯の改善の目的(複数回答・主なもの)

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15年の13.4%から平成25年の11.7%になっている。（図55、表38）

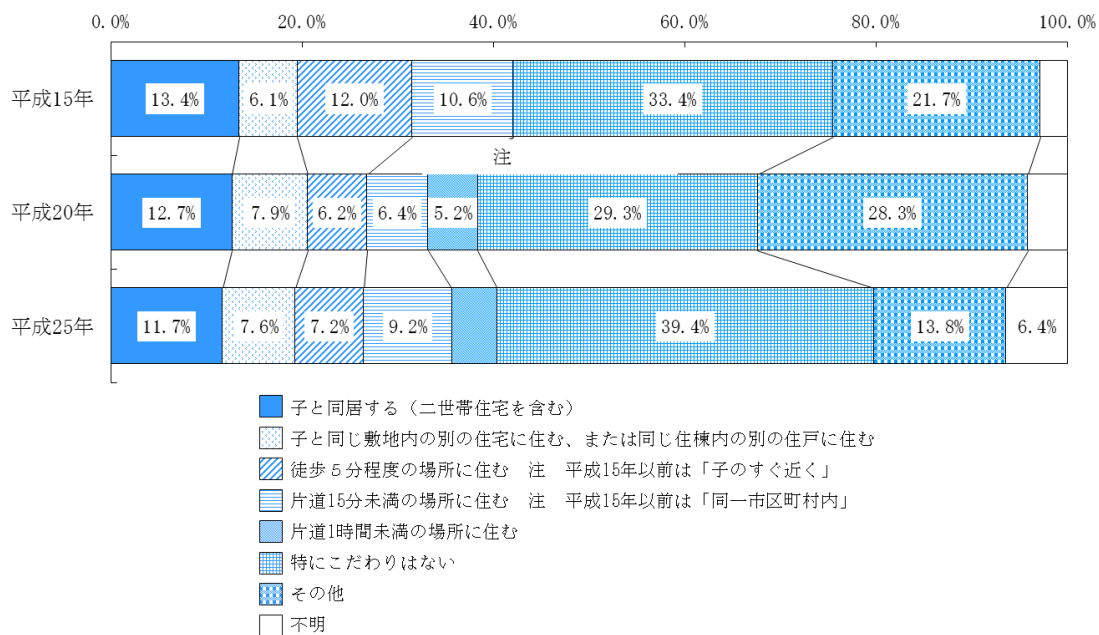


図 55 高齢期における子との住まい方

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。また、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、「持家」は55～59歳から75歳以上にかけて減少し、79.8%から35.0%になっている。「民営賃貸住宅」は、75歳以上で多く、43.9%になっている。

また、75歳以上（後期高齢者）の世帯の住み替え先では、「有料老人ホームなどの居住施設」が21.1%と高齢者向け施設を希望する世帯が多くなっている。（図56、表26）

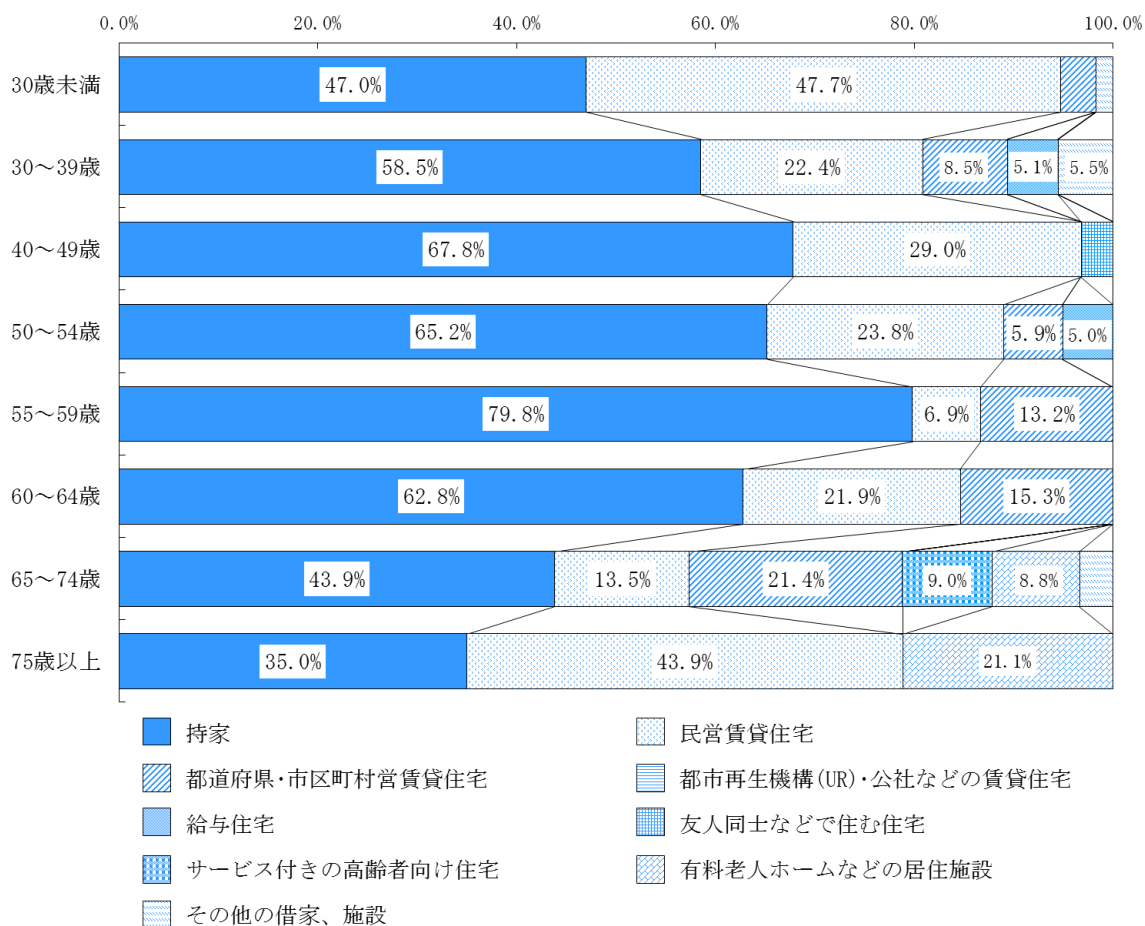


図 56 家計主の年齢別の住み替え後の居住形態に関する意向

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を持つ家計主が65～74歳の世帯においては、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が39.8%と最も多く、次いで「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」が31.1%になっている。また、借家への住み替え意向を持つ75歳以上の世帯において、「住宅の性能などの情報が得にくい」が72.1%、

「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」が32.5%と、他の世帯に比べ多くなっている。(図57、表30、表31)

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30歳未満から75歳以上にかけて増加しており、4.9%から32.6%になっている。(図58、表34)

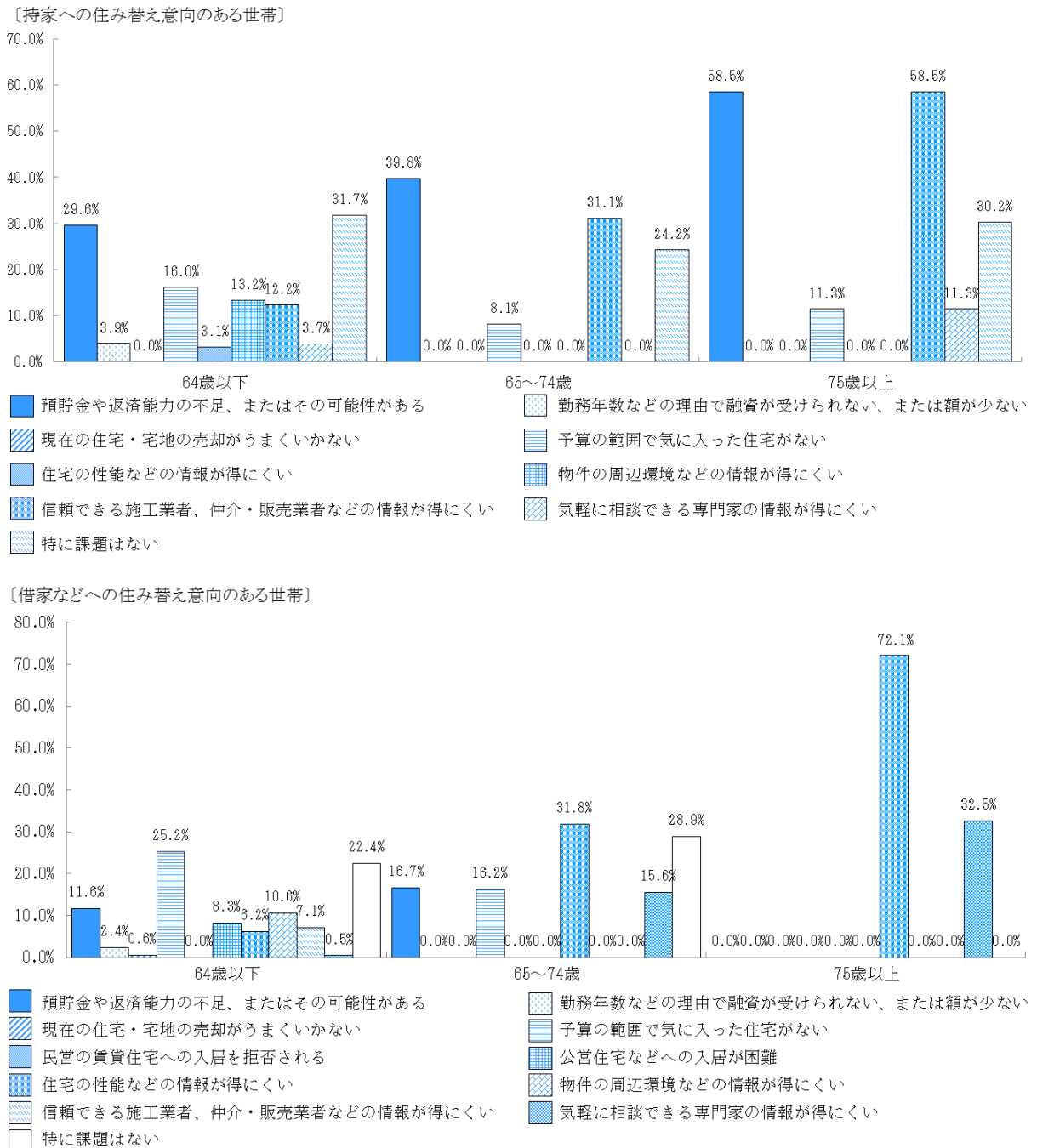


図 57 家計主の年齢別の住み替えの課題

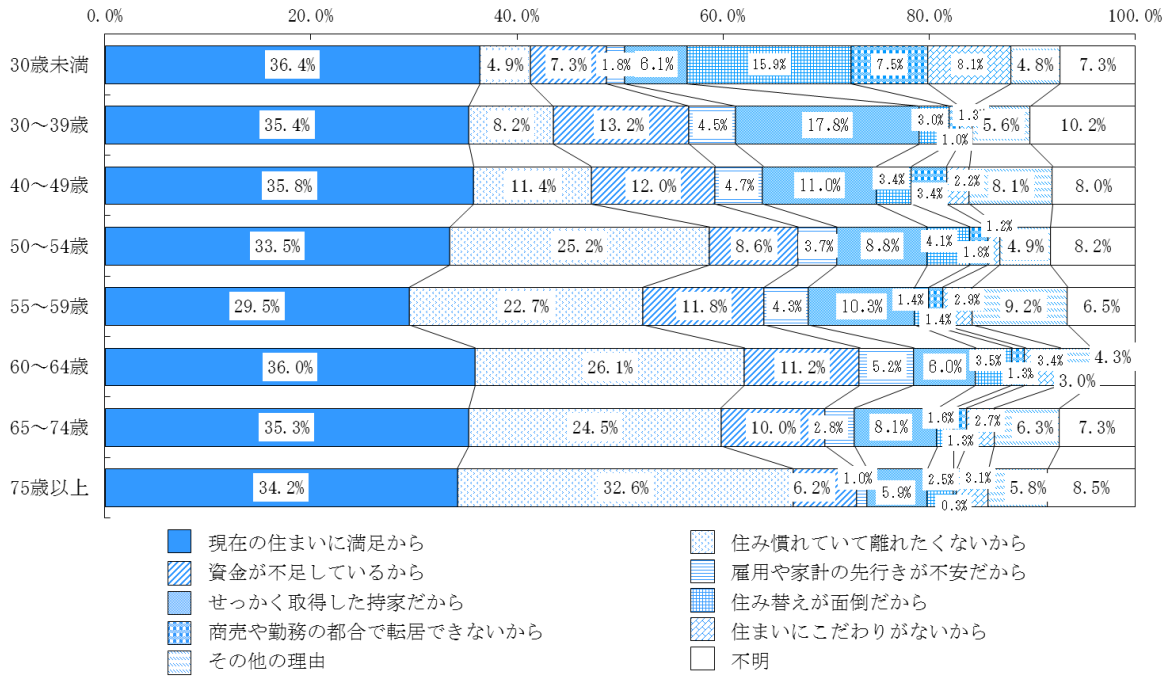


図 58 家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由

(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の方が高く、要介護者がいる世帯が25.5%、いない世帯が19.7%となっている。(図59、表1)

住宅及び居住環境の個別要素ごとの重要と思う割合(「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、要介護者等の有無別に見ると、「住宅の防犯性」が10.2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9.0ポイント、「敷地のまわりのバリアフリー化の状況」が7.9ポイント、「台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ」が7.2ポイント、「居間など、主な居住室の採光」が6.5ポイントとなっている。(表3)

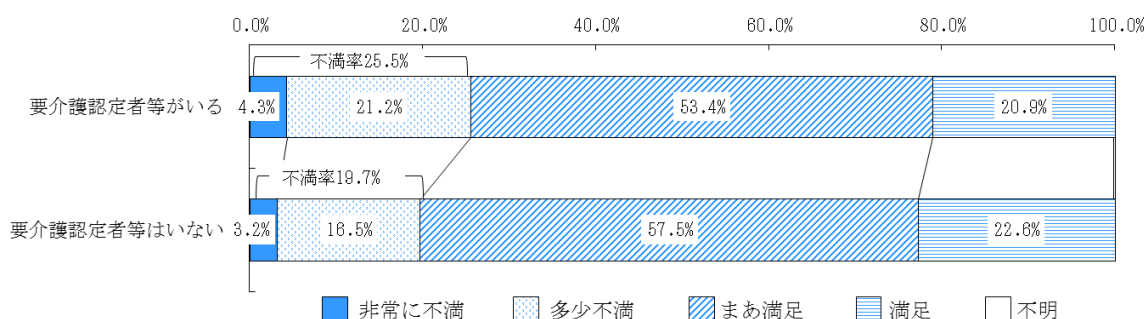


図 59 要介護者等の有無別の住宅及び居住環境の総合的な評価 [高齢者がいる世帯]

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、要介護者等の有無による大きな差はない。(図60、表22)

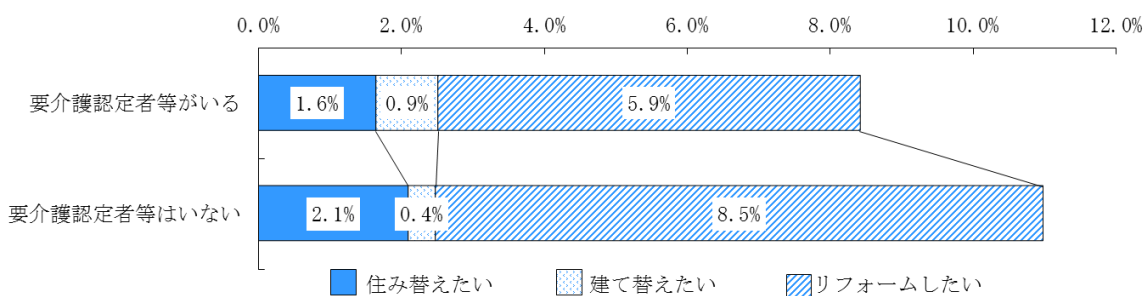


図 60 要介護者等の有無別の住み替え・改善意向 [高齢者がいる持家]

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、要介護者等のいる世帯の「現在の住まいに満足しているから」の割合は 28.2%と、いない世帯の 36.0%に比べ小さくなっている。また、要介護者等のいる世帯の「住み慣れていて離れたくないから」の割合は 32.2%と、いない世帯の 26.8%に比べ大きくなっている。（図 61、表 34）

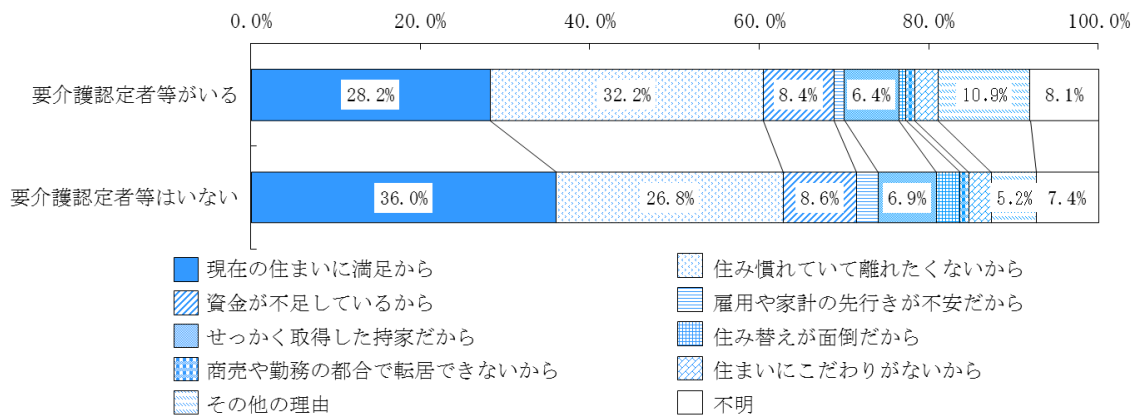


図 61 要介護者等の有無別の今後の住み替え・改善意向のない理由〔高齢者がいる世帯〕

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6.7%から平成25年は10.0%に増加している。相続して所有している世帯が3.5%から4.9%、相続以外で所有している世帯は3.2%から4.3%と、それぞれ増加している。(図62、表39)

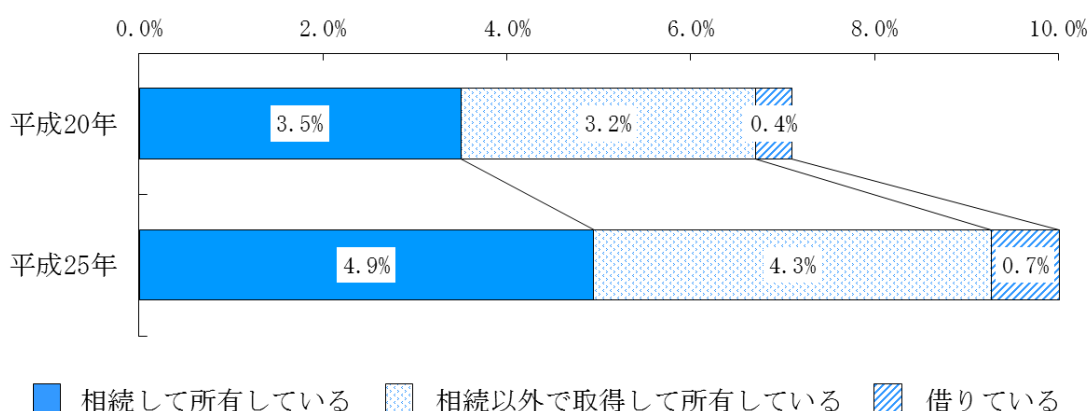


図 62 現住居以外に所有・賃借している住宅の割合

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33.4%と最も多く、次いで「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26.6%、「借家として賃貸している」が15.2%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」の割合が33.7%と、相続以外で取得して所有している場合(21.2%)に比べ大きくなっている。(図63、表39)

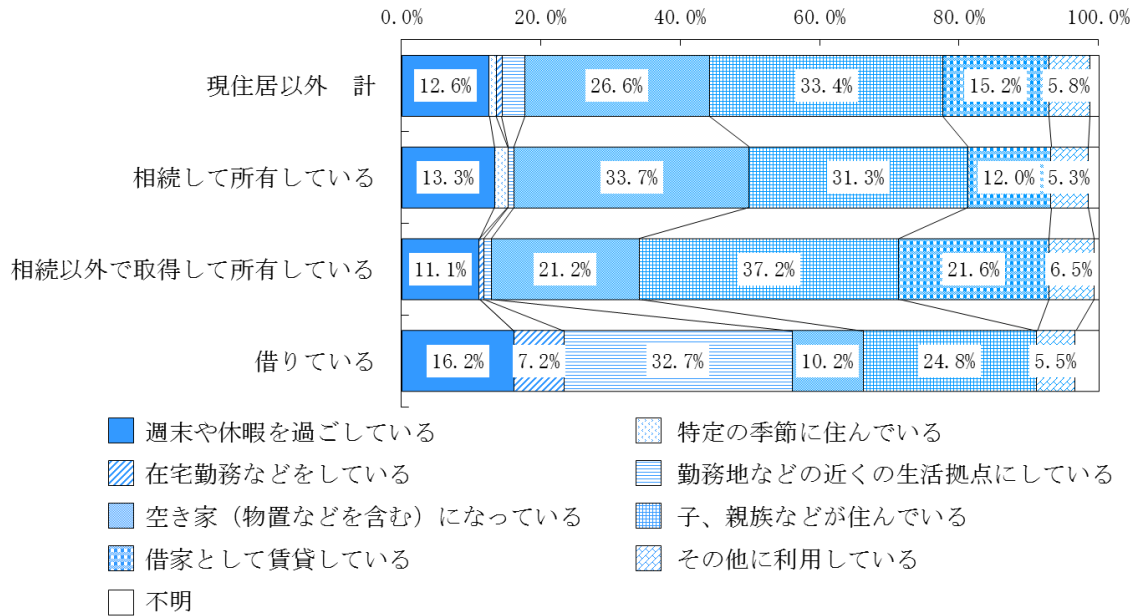


図 63 現住居以外の住宅の利用状況

(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63.6%、「昭和46～55年」に建築された住宅が15.9%と、昭和55年以前で全体の約8割を占めており、「現住居」や「空き家でない現住居以外の住宅」に比べて、古い住宅の割合が大きくなっている。（図64、表5、表39、表40）

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42.8%と最も多く、次いで「自分や親族が不定期に管理」が29.0%、「ほとんど何もしていない」が19.1%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、腐朽・破損はしていない空き家の割合は、「自分や親族が定期的に管理」が56.1%と最も多く、次いで「自分や親族が不定期に管理」が49.1%、「ほとんど何もしていない」が19.1%となっている。（図65、表40）

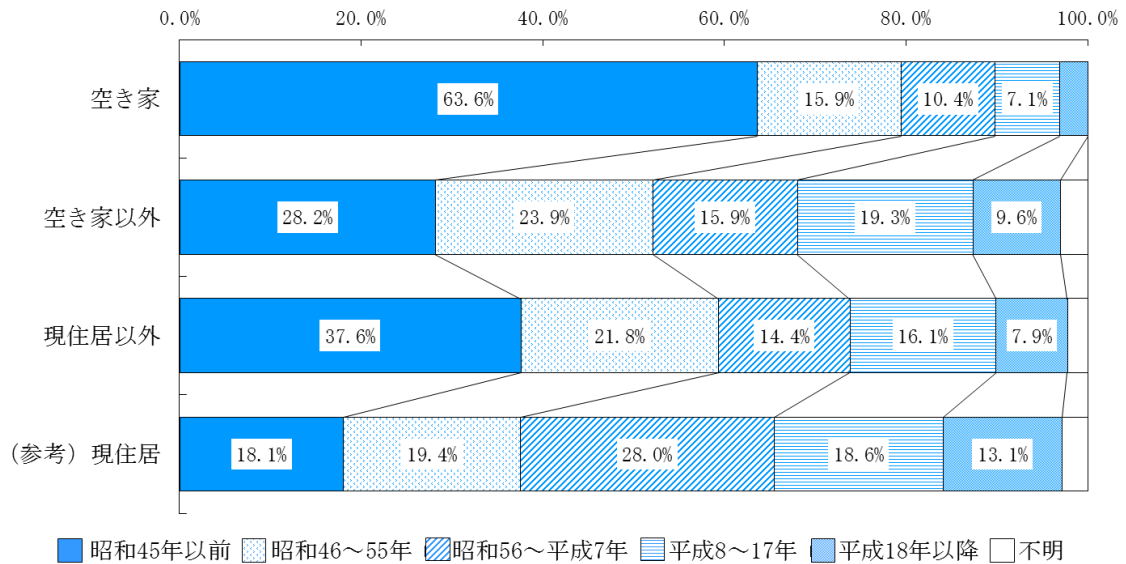


図 64 空き家等の建築時期

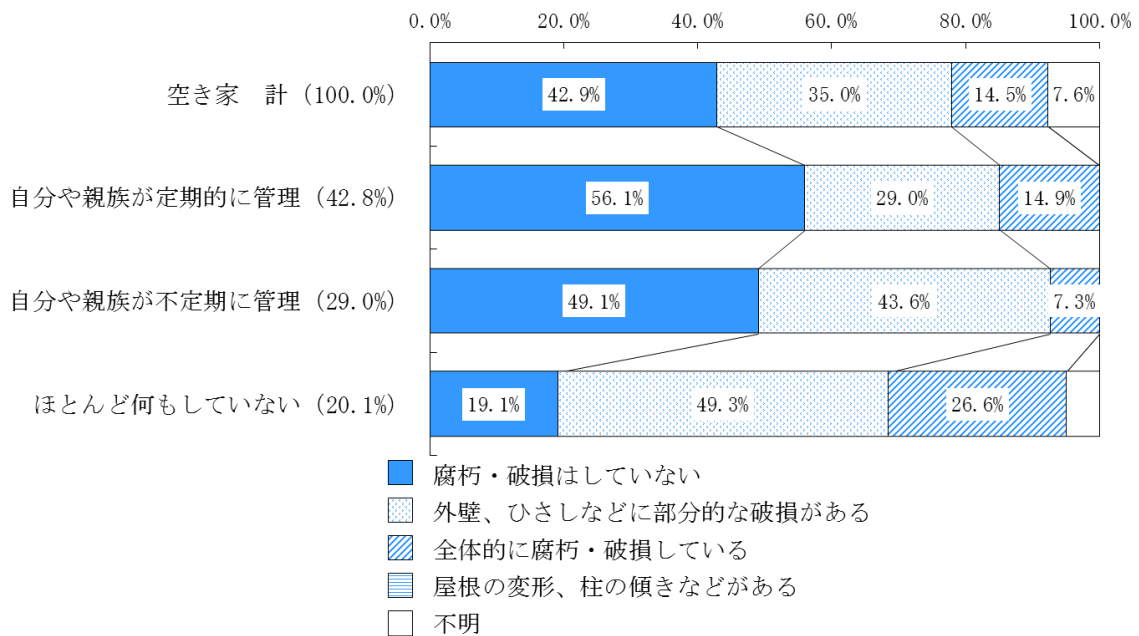


図 65 空き家の管理状況及び建物の状態

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 54.4%と最も多く、次いで「自分や親族などが住む」が 12.4%、「住宅を売却する」が 11.1%、「借家として賃貸する」が 6.9%、「さら地にする」が 6.4%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 72.9%と、割合が大きくなっている。(図 66、表 41)

次に、住宅の立地環境別の空き家の活用意向を見ると、「住宅を売却する」は「都市内の住宅地」において19.8%、「借家として賃貸する」は「都市内の中心市街地」において8.9%と多くなっている。一方、「空き家のままにしておく」は、「田舎の集落、一軒家など」において64.6%と最も多く、次いで「都市郊外の団地、ニュータウン」が63.2%、「都市内の住宅地」が44.6%となっている。（図67、表41）

なお、空き家のままにしておく理由について、「物置などで使っているから」が38.1%と最も多く、次いで「特に困っていないから」が30.4%、「解体費用が用意できないから」が16.3%となっている。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41.5%と、空き家全体の16.3%より割合が大きくなっている。（図68、表41）

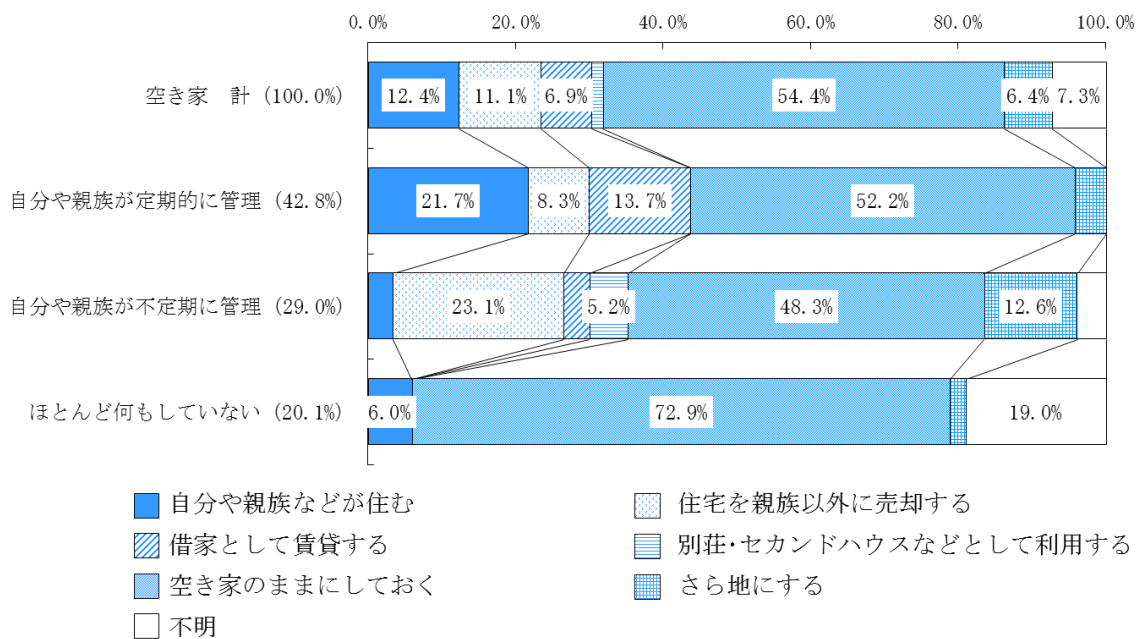


図 66 管理状況別の空き家の活用意向

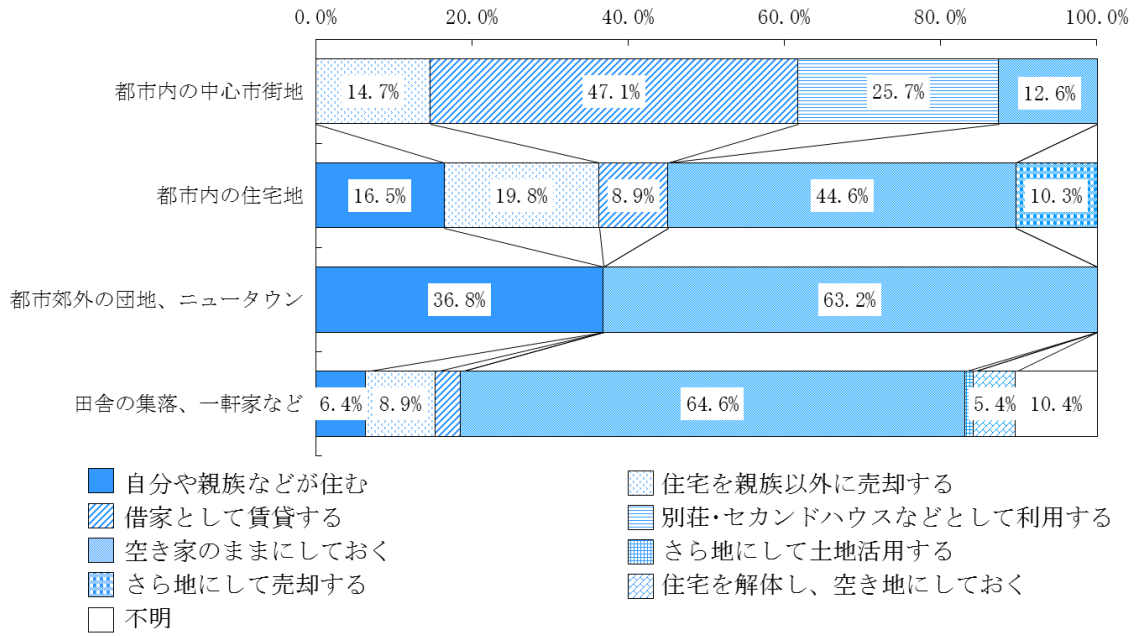


図 67 立地環境別の空き家の活用意向

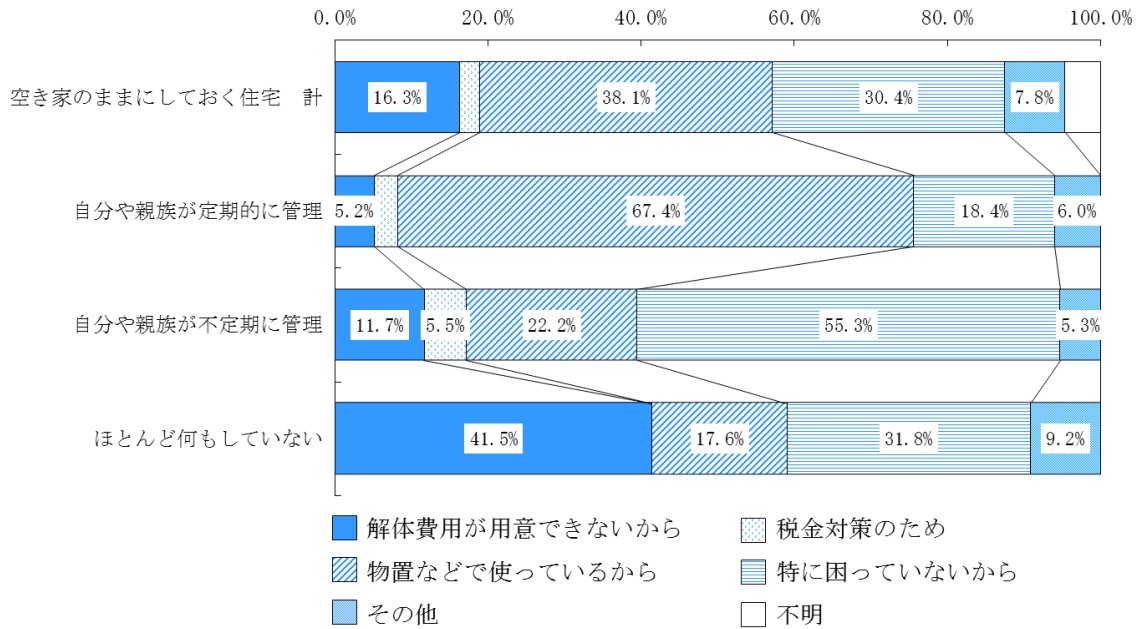


図 68 空き家のままにしておく理由

(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15年以降増加し、平成15年の8.2%から平成25年の12.9%になっている。一方、予定がない世帯は減少し、平成15年の58.8%から平成25年の43.7%になっている。(図69、表42)

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69.3%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10.7%となっている。(図70、表42)

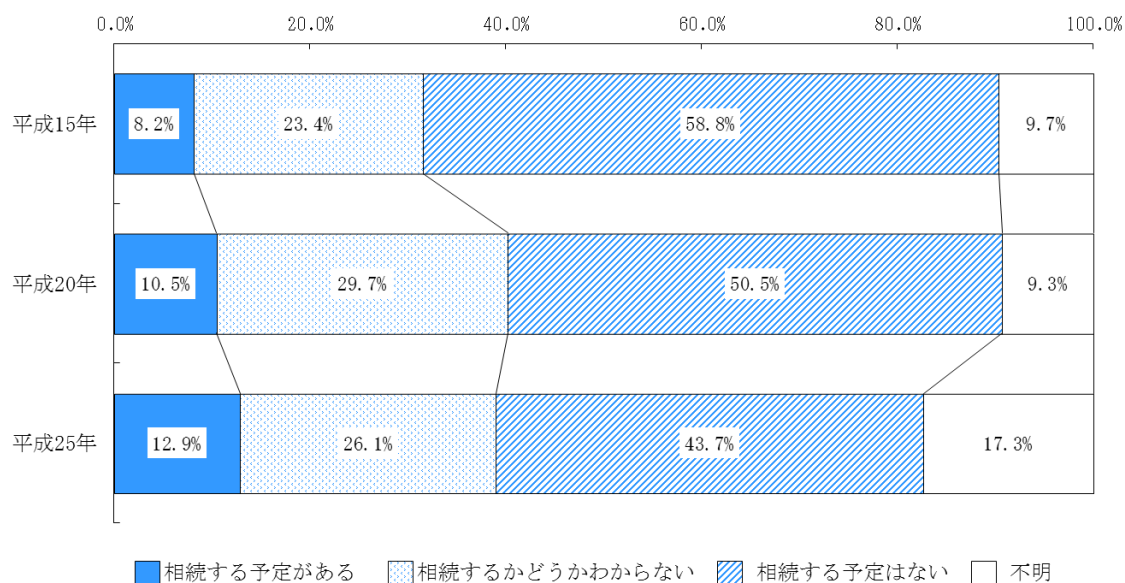


図 69 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

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。

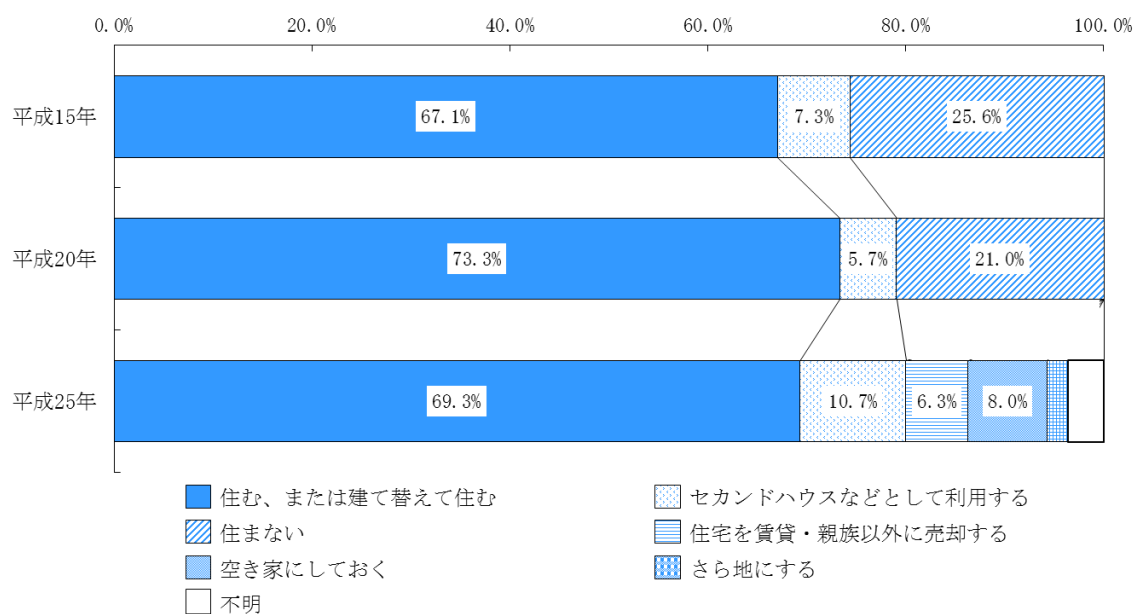


図 70 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

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」、「空き家にしておく」、「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) 現住居の地域類型別に見た住宅及び居住環境の評価

本項目では、現在の住宅所在地域について、住生活総合調査の調査区の諸元をもとに「ニュータウン」、「その他の市街地」、「市街地以外」の3類型^注のどこに該当するかを調査し、地域類型ごとに住宅及び居住環境の総合的な評価等を集計した。

注 地域の定義は下記の通り。

- ・ニュータウン：国勢調査の町大字のうち、国土数値情報のニュータウン（代表座標）が存在するもの。
- ・その他の市街地：上記以外の調査区で、人口10万人以上またはDID人口3万人以上の市区町村におけるDID地区。
- ・市街地以外：農山漁村等、上記以外の地域。

① 現住居の地域類型別に見た住宅及び居住環境の総合的な評価

現住居の地域類型別に住宅及び居住環境の総合的な評価を見ると、「市街地以外」では、持家の一戸建・長屋建の割合が82.2%と大きく、持家の共同住宅が0.3%、民営賃貸の共同住宅が6.2%と小さくなっている。（図71、表6）

次に、家族構成を見ると、「市街地以外」では、家計主が65歳以上の夫婦世帯が19.4%となっており、他の地域類型に比べ割合が大きくなっている。（図72、表6）

また、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、「ニュータウン」が24.6%と最も高く、次いで「市街地以外」が24.1%、「その他の市街地」が20.3%となっている。（図73、表1）

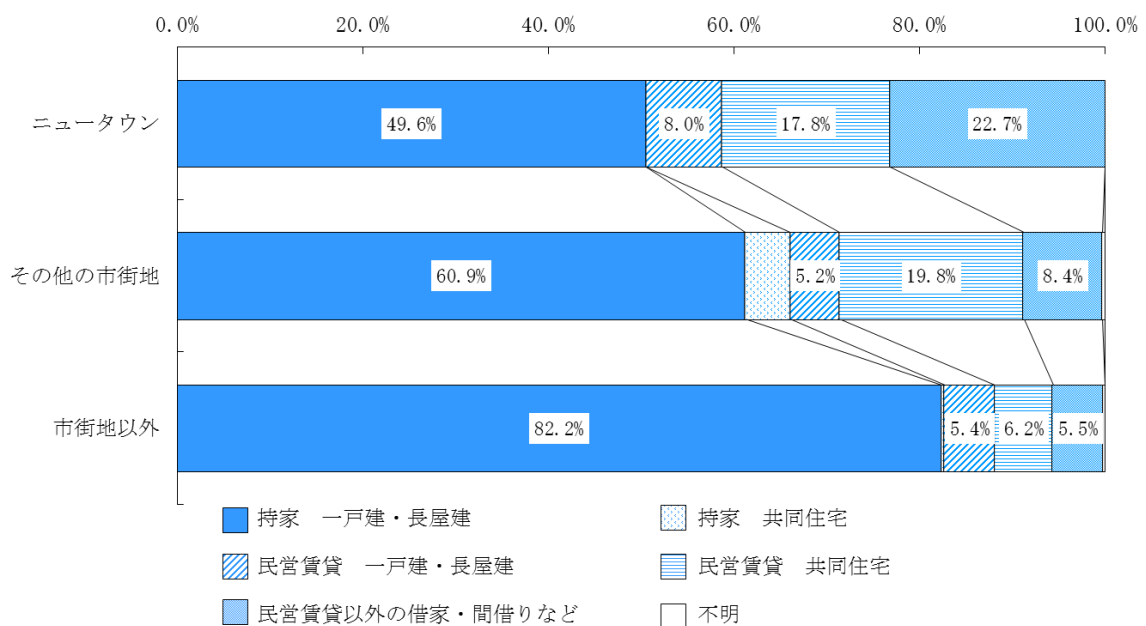


図 71 地域類型別の居住形態

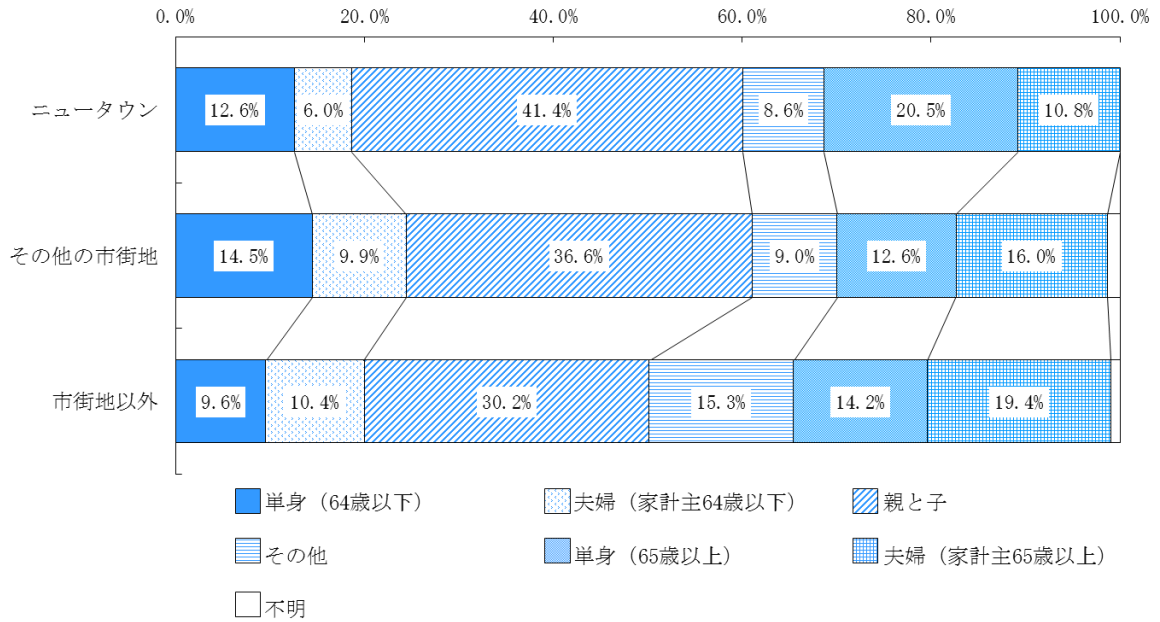


図 72 地域類型別の家族構成

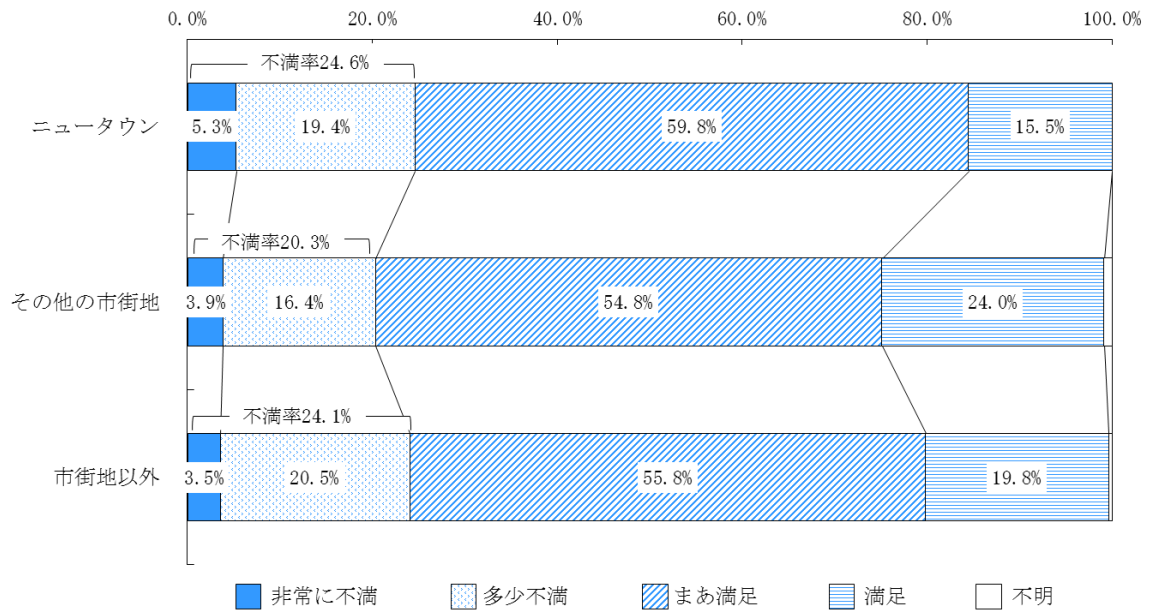


図 73 地域類型別の住宅及び居住環境の総合的な評価

② 現住居の地域類型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、市街地以外では、「地震時の住宅の安全性」（住）が54.7%と最も高く、次いで「高齢者などへの配慮」（住）が54.0%、「台風時の住宅の安全性」（住）が53.1%、「子どもの遊び場、公園など」（環）が51.5%となっている。なお、ニュータウンにおいても、「地震時の住宅の安全性」（住）（53.1%）や「高齢者などへの配慮」（住）（52.9%）は、高くなっている。（図74、図75、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

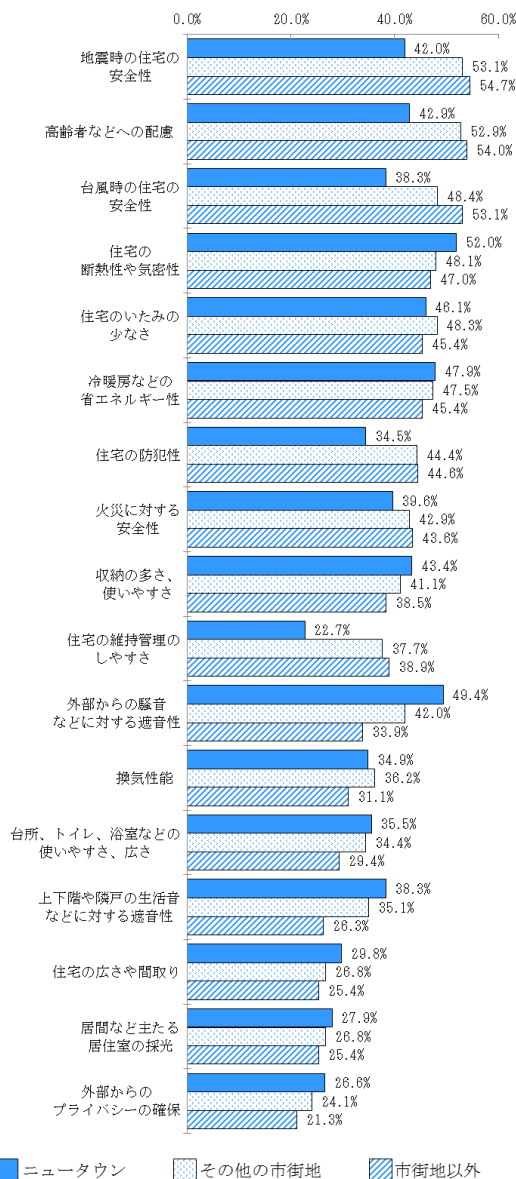


図74 地域類型別に見た住宅の評価の個別要素に対する不満率

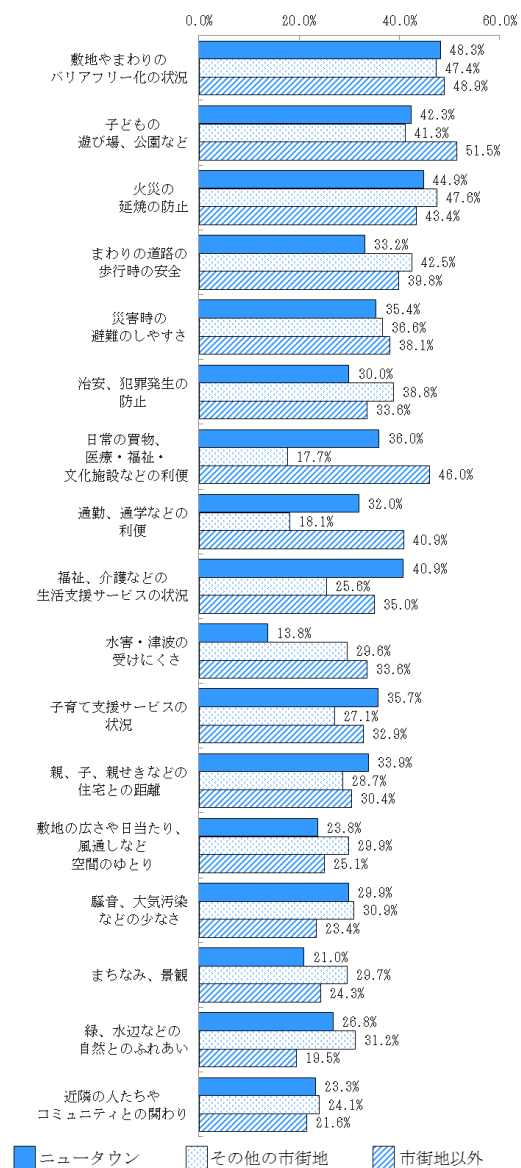


図75 地域類型別に見た居住環境の評価の個別要素に対する不満率

③ 現住居の地域類型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）を地域類型別に見ると市街地以外では、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」（環）*が39.7%と最も多く、次いで「災害時の避難のしやすさ」（環）が31.5%、「治安、犯罪発生防止」（環）が30.7%となっている。ニュータウンでは、「治安、犯罪発生防止」（環）が36.3%と最も多く、次いで「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」（環）が32.4%、「災害時の避難のしやすさ」（環）が23.9%となっている。その他の市街地では、「治安、犯罪発生防止」（環）が33.1%と最も多く、次いで「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」（環）が30.8%、「災害時の避難のしやすさ」（環）が27.6%となっている。（図76、図77、表3）

*（注）：住宅の評価の個別要素、（環）：居住環境の評価の個別要素

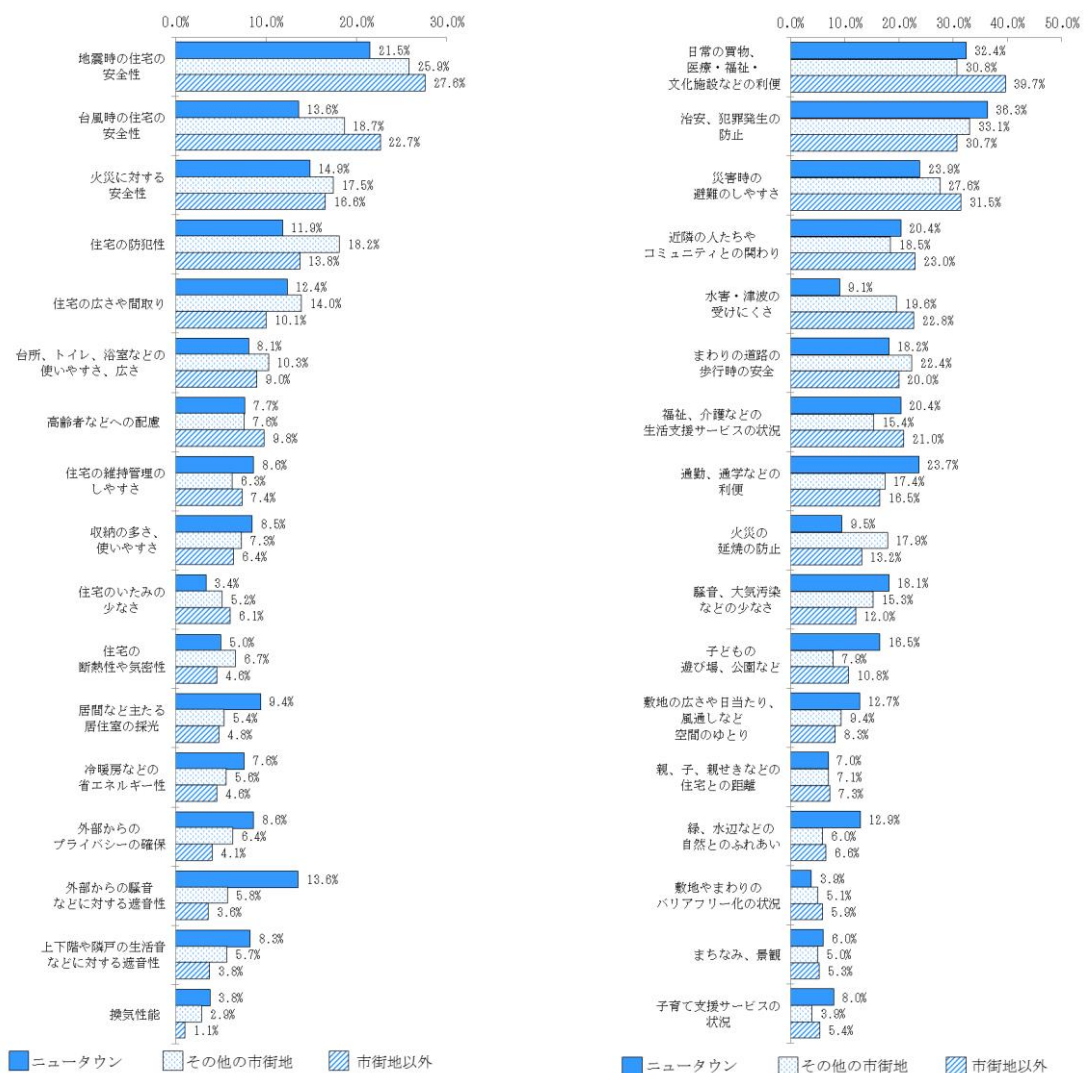


図 76 地域類型別に見た住宅の評価に関して重要と思う項目

図 77 地域類型別に見た居住環境の評価に関して重要と思う項目

(2) 今後の住み替え意向における住み替え先の立地環境

本項目では、今後の住み替え意向における住み替え先の立地環境（地域）について、「街なか」、「都市の郊外」、「田舎、田園、リゾート地」、「その他」に分け、住み替え意向及び住み替えの課題を調査した。

① 今後の住み替え意向における住み替え先の立地環境

今後の住み替え意向における住み替え先の立地環境として、「街なか」を志向する世帯が増加し、平成15年の21.5%から平成25年の25.5%になっている。一方、「都市の郊外」を志向する世帯は減少し、平成15年の27.4%から平成25年は17.3%になっている。（図78、表33）

次に、家族構成別に今後の住み替え意向における住み替え先の立地環境を見ると、「街なか」を志向する世帯は、64歳以下の単身世帯が32.7%、夫婦の高齢者世帯が35.0%、64歳以下の夫婦のみの世帯が23.4%となっており、64歳以下の単身世帯と夫婦のみ世帯において「街なか」への住み替え意向を持つ世帯の割合が大きくなっている。（図79、表33）

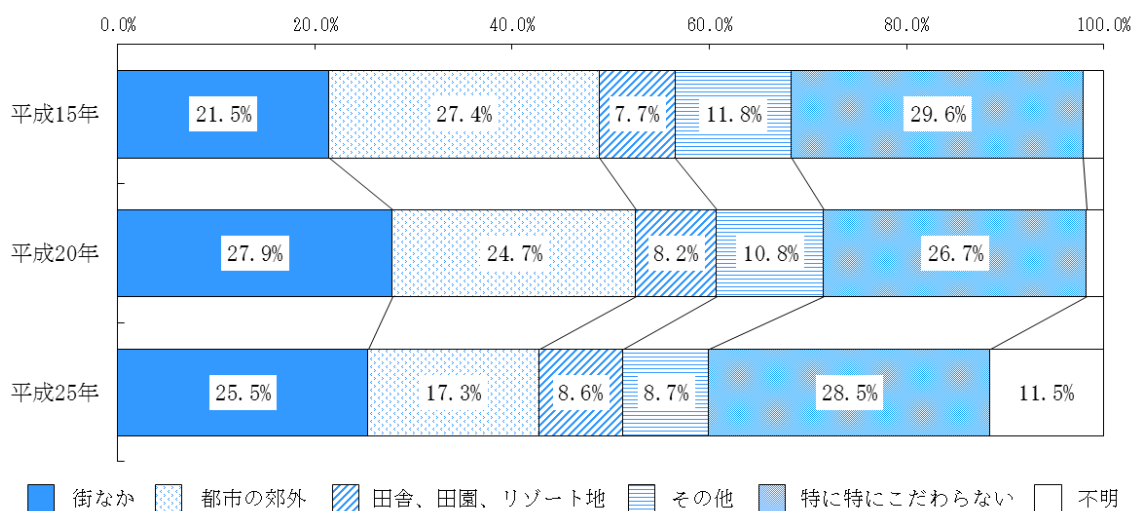


図 78 今後の住み替え先の立地環境

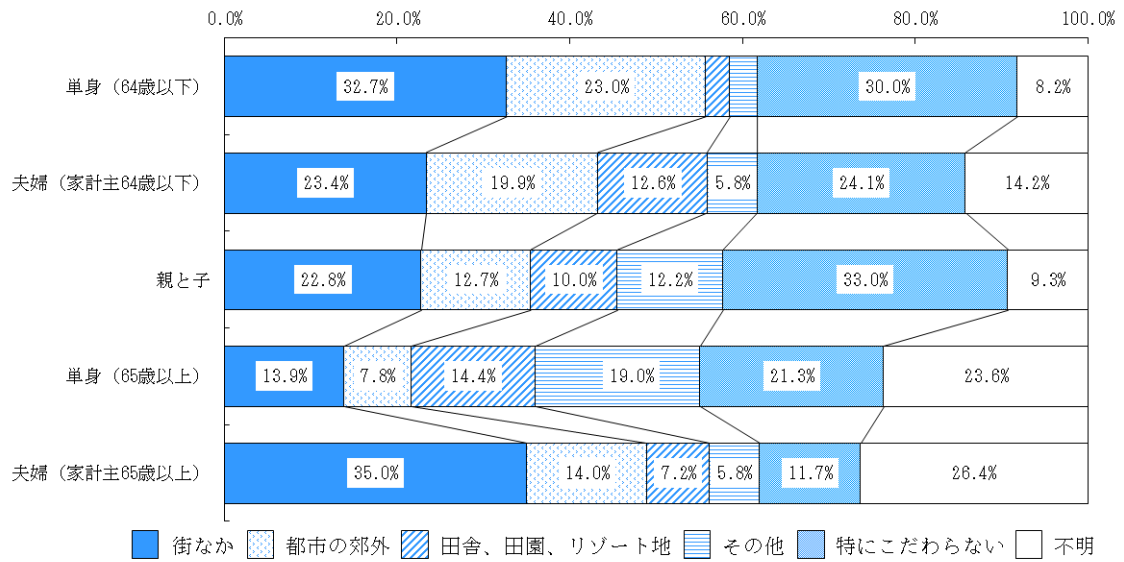


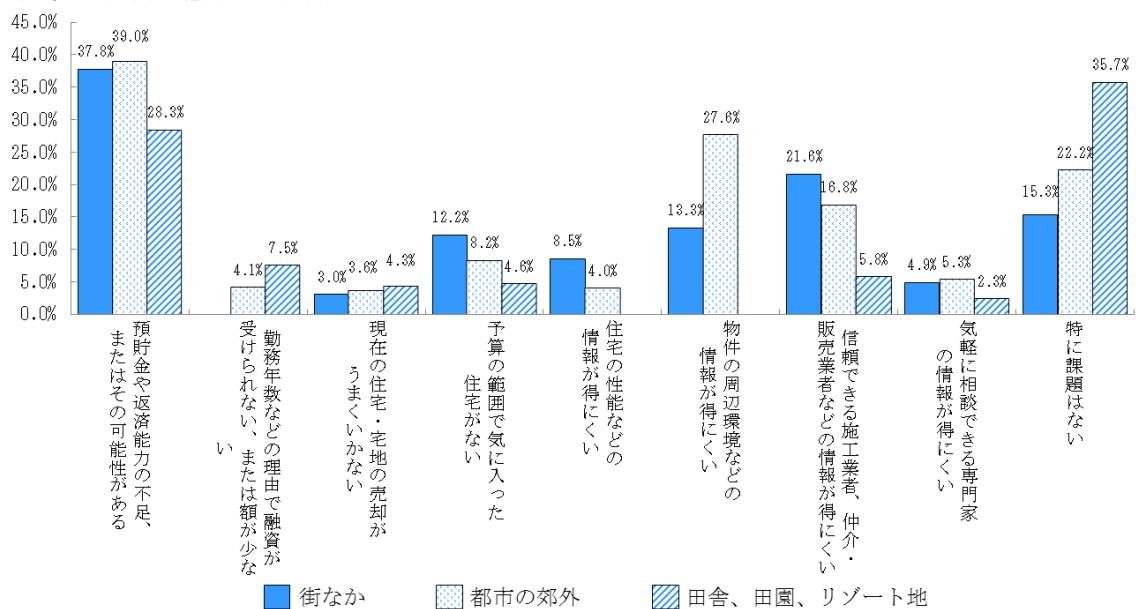
図 79 家族構成別の今後の住み替え後の立地環境

② 今後の住み替え先の立地環境別に見た課題

今後の住み替えの課題（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を持つ世帯では、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が最も多く、次いで「物件の周辺環境などの情報が得にくい」となっている。住み替え先の立地環境別に見ると、「田舎、田園、リゾート地」の持家を志向する世帯では、「予算の範囲で気に入った住宅がない」が少なく、4.6%となっている。

借家への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」が最も多く、次いで「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」となっている。（図80、表34）

〔持家への住み替え意向のある世帯〕



〔借家などへの住み替え意向のある世帯〕

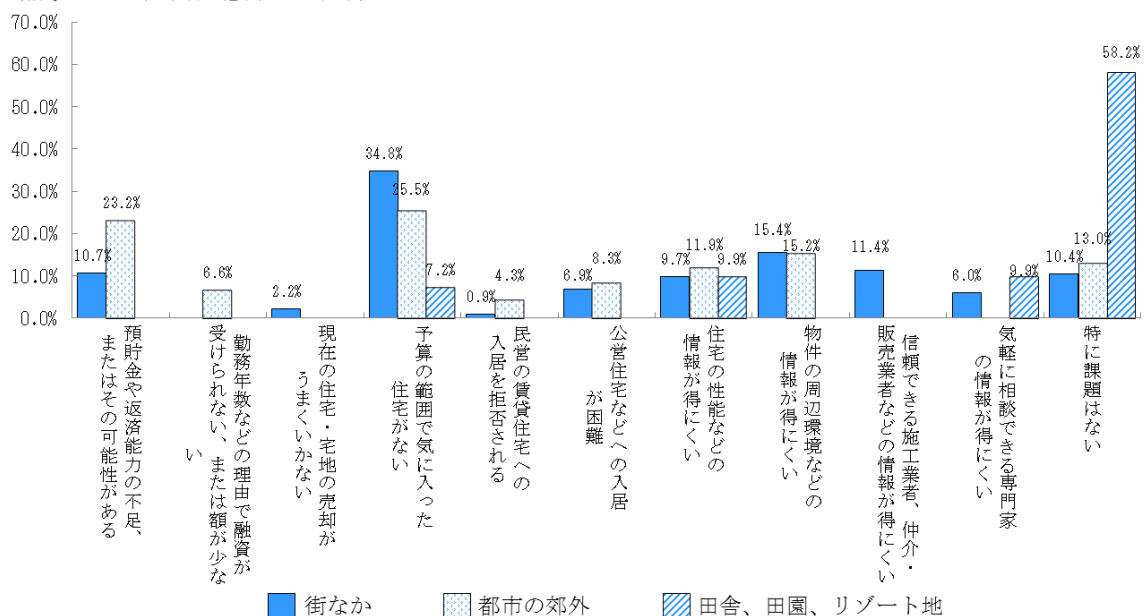


図80 住み替え先の立地環境別の住み替えの課題