

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、不満率は継続して減少しており、昭和58年の36.6%から平成30年の21.9%となっている。(図1)

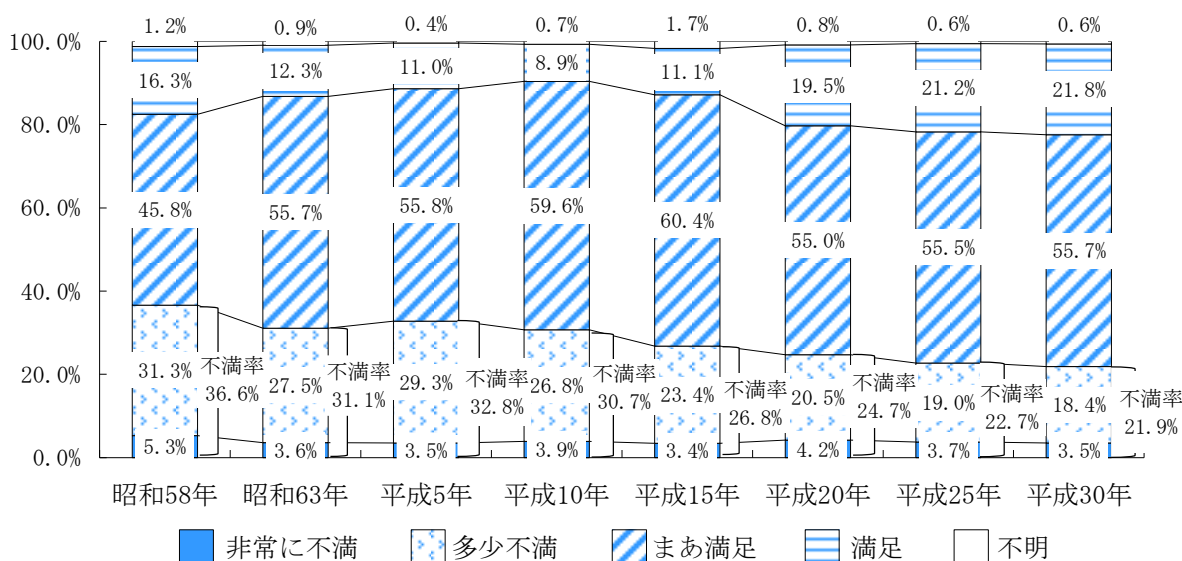


図1 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

②住宅に対する評価

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5年以降は概ね減少傾向にあり、これまでの調査で最も不満率が高かった平成5年の48.8%から平成30年の24.5%となっている。(図2)

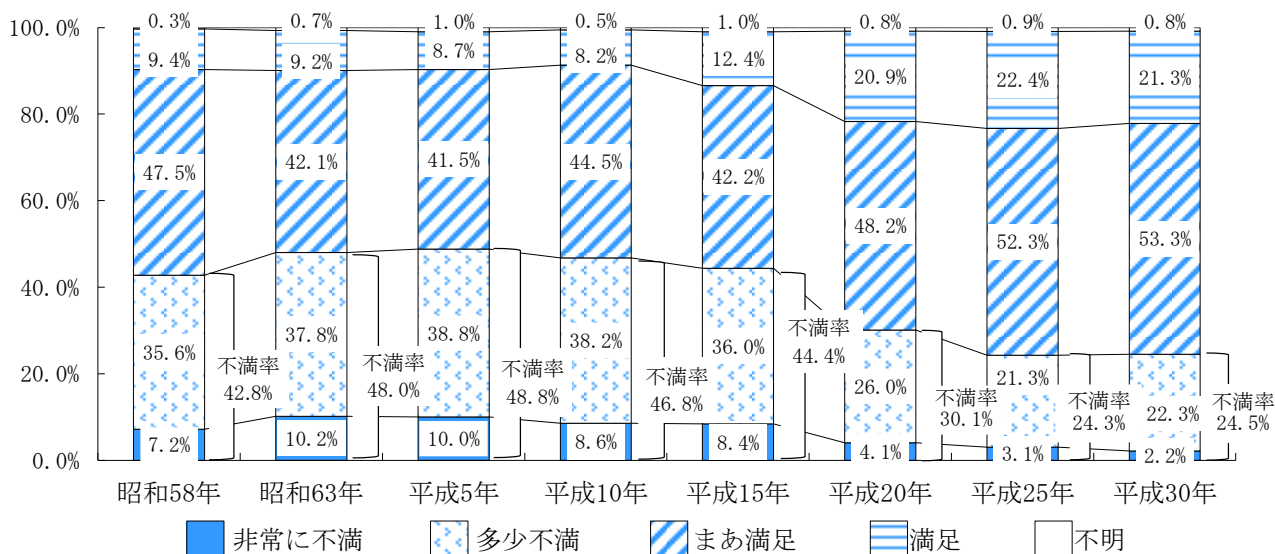


図2 住宅に対する評価

③居住環境に対する評価

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年をピークに平成20年までは減少していたが、平成30年は29.2%に微増している。(図3)

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年～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年以降は居住環境に関する不満率の方が高くなっている。(図2、図3)

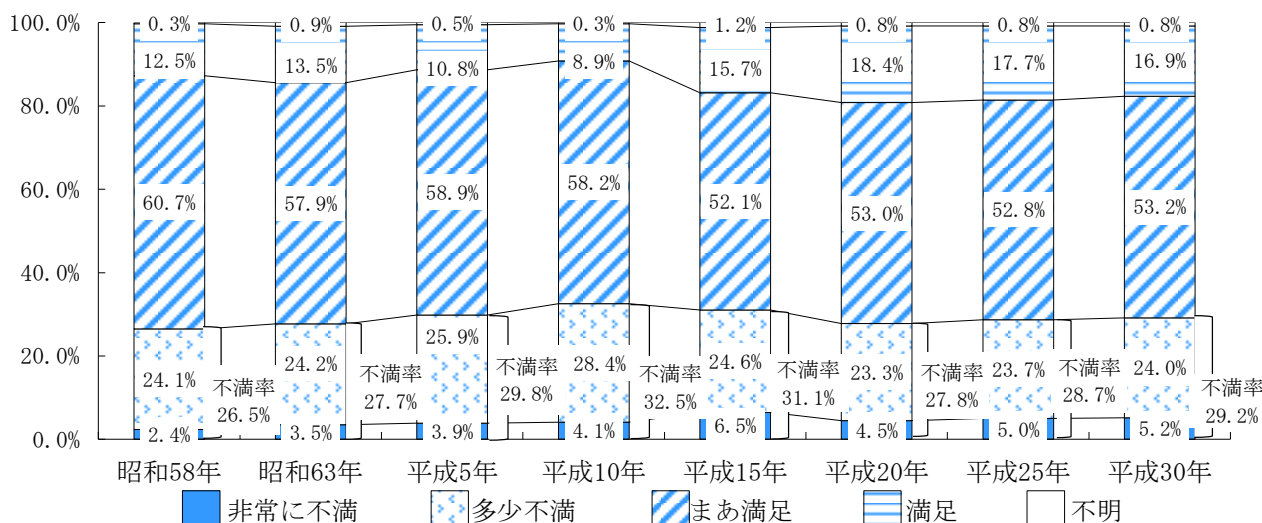


図3 居住環境に対する評価

④持ち家・借家別の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、持ち家・借家別に整理を行った。持ち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30年の20.5%となっている。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58年以降概ね減少傾向にあり、平成30年は25.9%となっている。

持ち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、13.6ポイントから1.2ポイントで推移しており、平成30年では5.4ポイントとなっている。(図4)

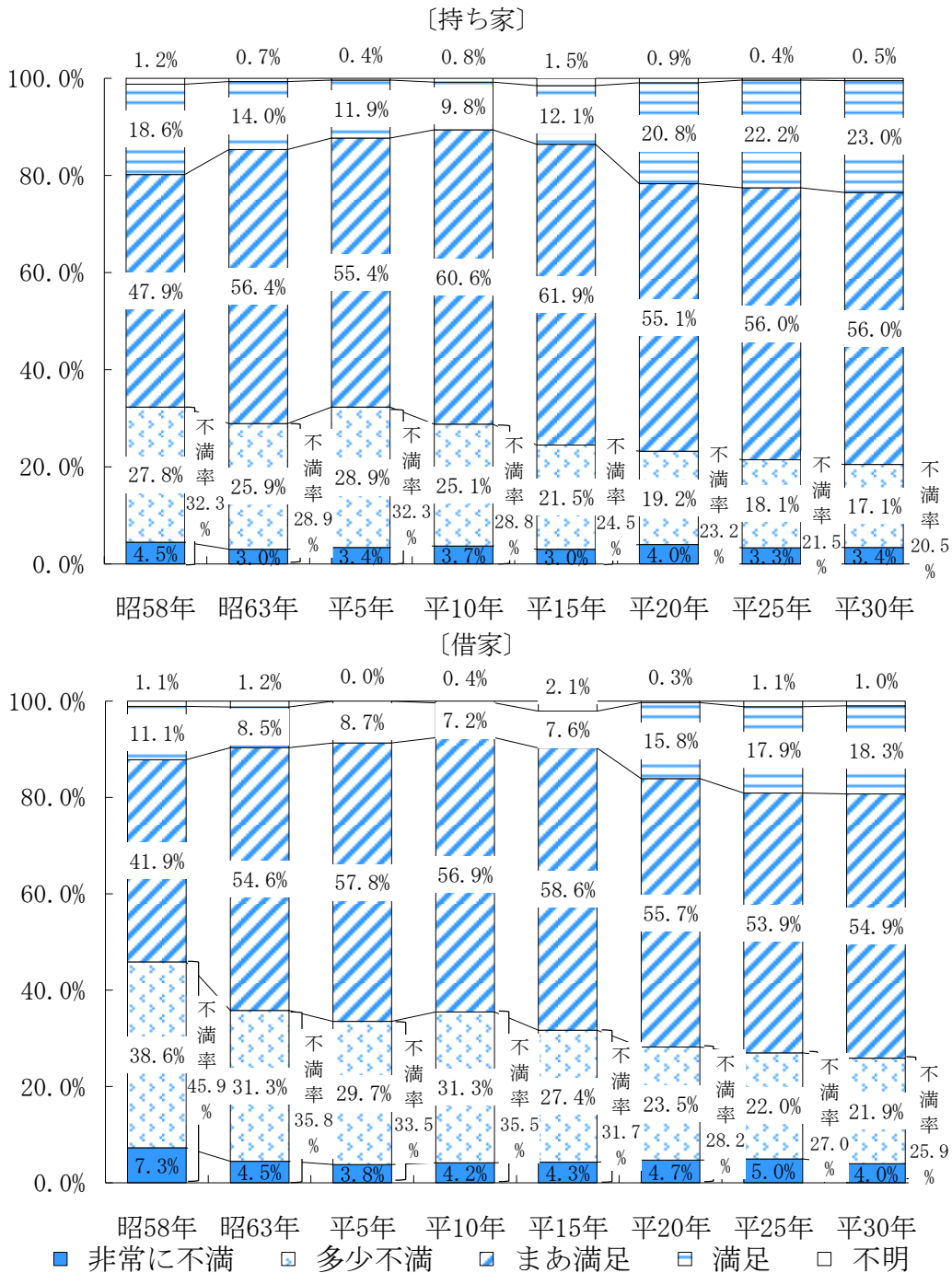


図4 持ち家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

⑤持ち家・借家別の住宅に対する評価

持ち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5年以降減少しており、平成5年の45.6%から平成30年の20.5%となっている。

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年から平成25年までは減少しているが、平成25年から平成30年は34.5%から36.0%の微増となっている。

持ち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、21.1ポイントから6.3ポイントで推移しており、平成30年では15.5ポイントとなっている。(図5)

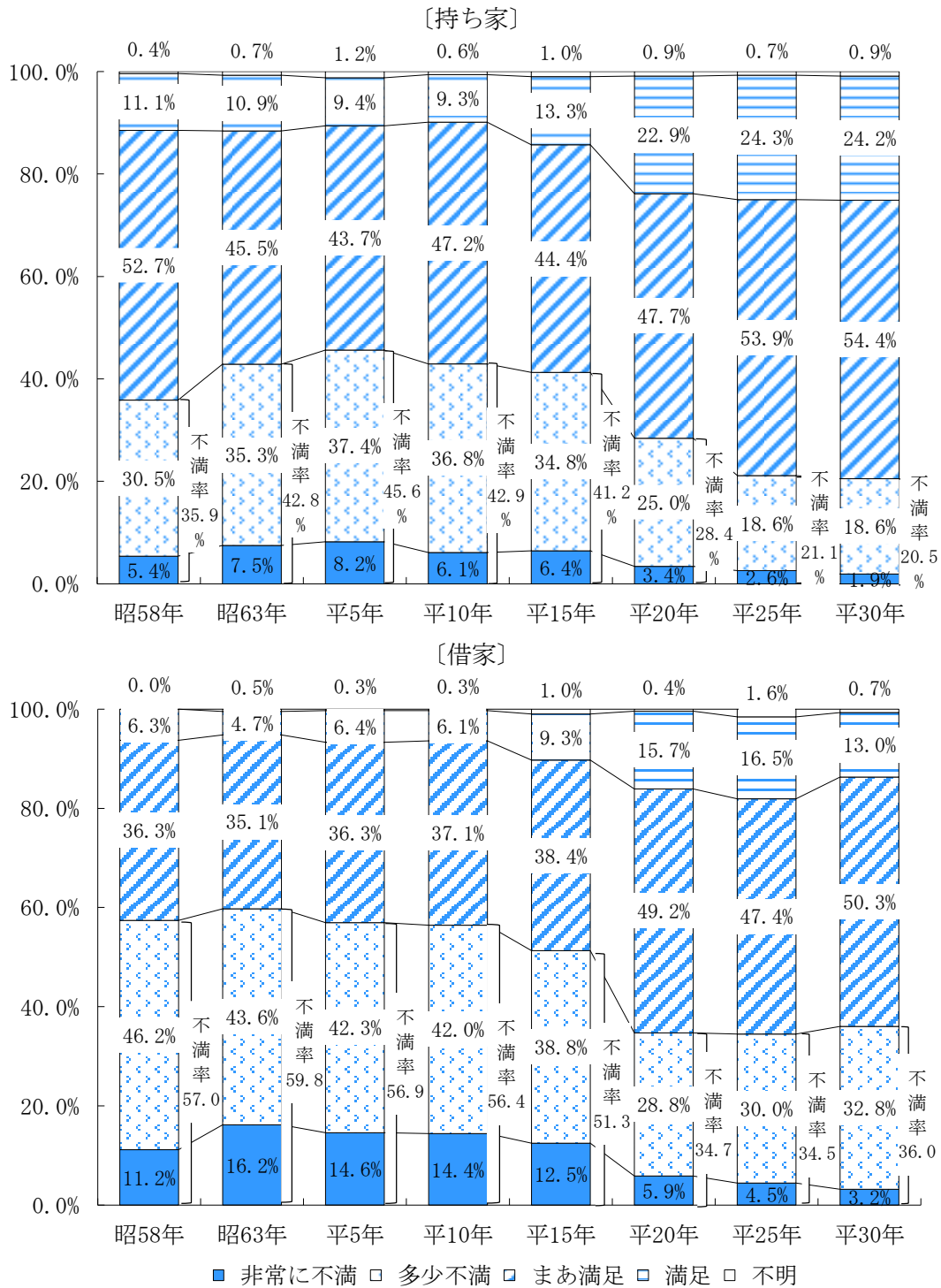


図5 持ち家・借家別の住宅に対する評価

⑥持ち家・借家別の居住環境に対する評価

持ち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～平成20年までは減少していたが、平成25年からは微増に転じ、平成30年の不満率は28.5%となっている。

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10年～平成20年までは減少していたが、平成25年は微増し、平成30年の不満率は30.9%となっている。

持ち家と借家の不満率は借家の方が高いが、昭和63年と平成5年では逆転している。(図6)

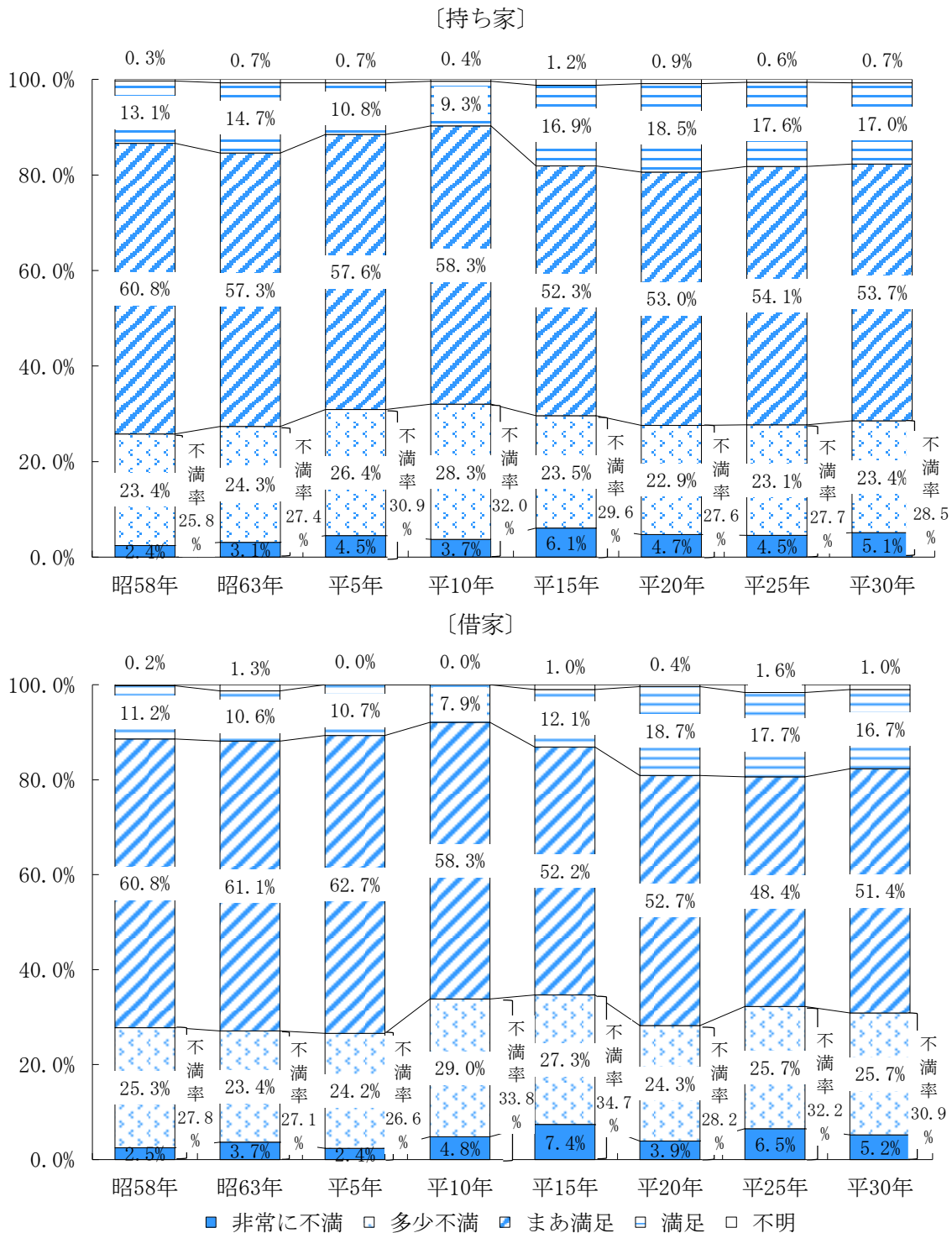


図6 持ち家・借家別の居住環境に対する評価

⑦持ち家に住む世帯の住宅取得方法別の住宅及び居住環境の総合的な評価

住宅取得方法別に、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、「相続・贈与」で住宅を取得した世帯の不満率は、「相続・贈与」以外で住宅を取得した世帯に比べやや高く27.5%となっている。

(図7)

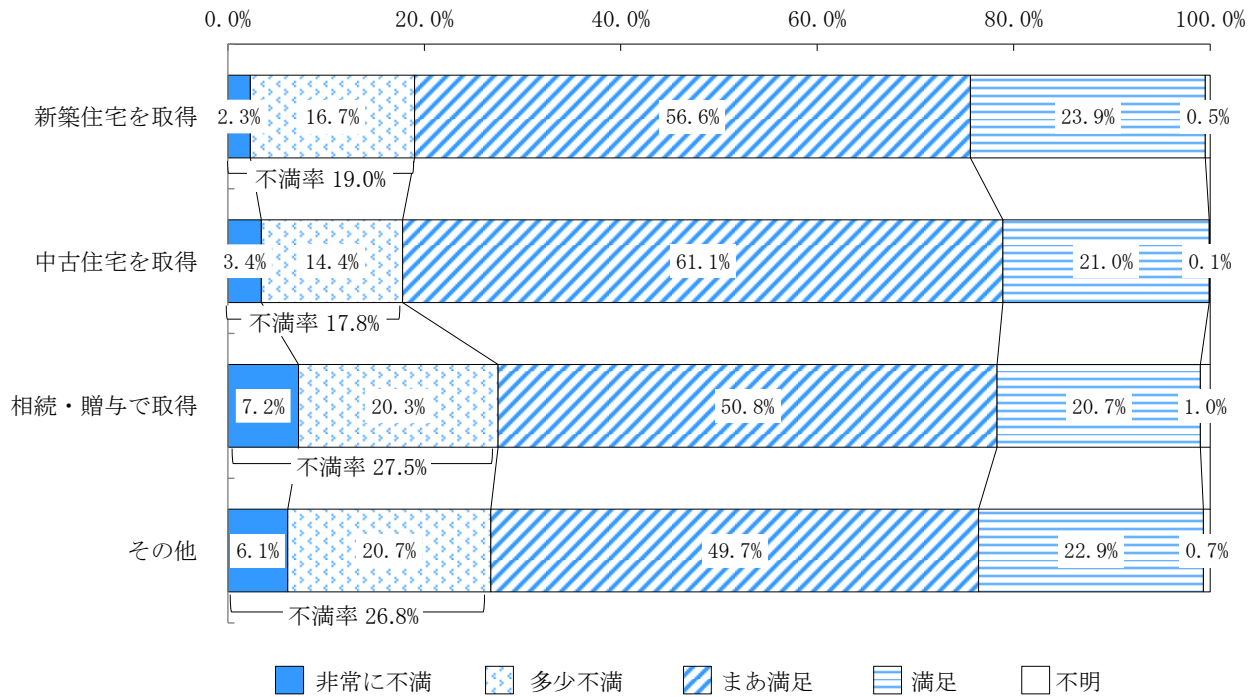


図7 住宅取得方法別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

注 「新築住宅を取得」には、「新築(建て替えを除く)」と「建て替え」を含む。

⑧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、家族構成別の不満率の経年変化を見ると、親と子から成る世帯は減少傾向にあるが、単身世帯や夫婦のみの世帯については、平成30年は微増している。(図8)

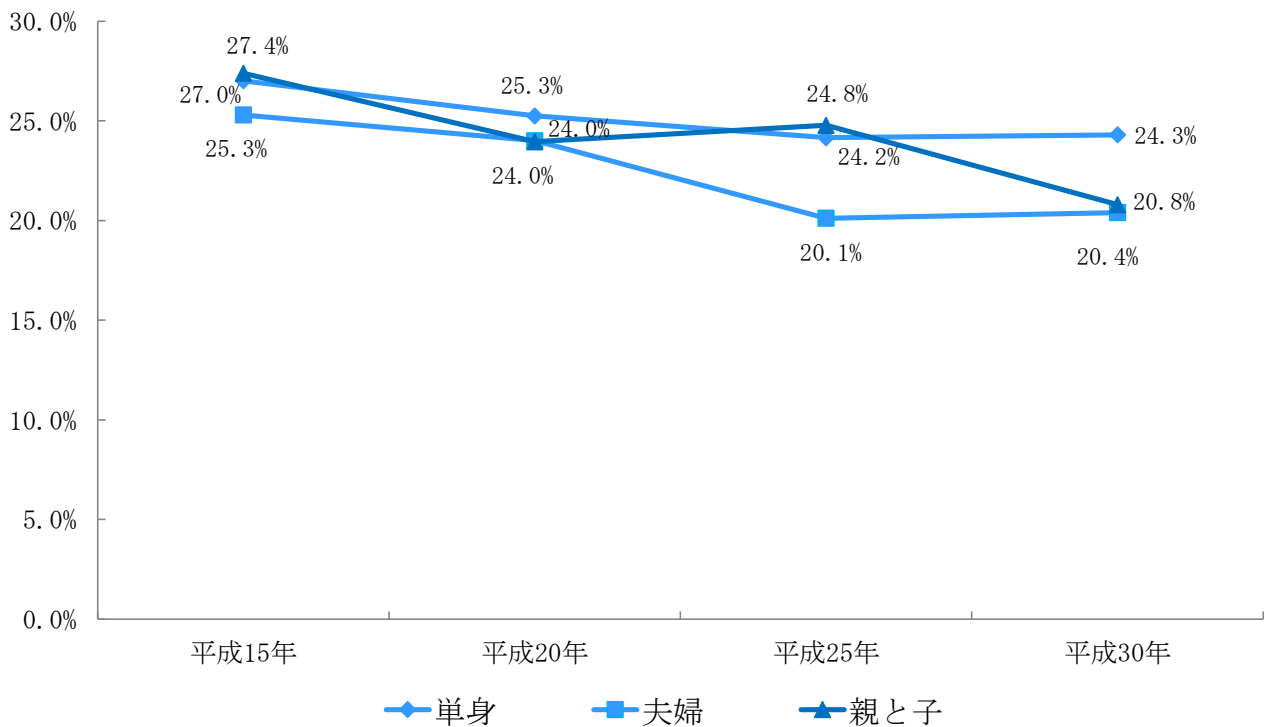


図8 家族構成別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率

(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)について整理した。

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の上位5項目を見ると、「地震時の安全性」が51.0%と最も高く、次いで「台風時の安全性」が47.7%、「高齢者への配慮(段差がない等)」が46.5%、「遮音性」が43.6%、「断熱性」が43.3%となっている。

上位5項目における平成25年と平成30年の差を見ると、概ね不満率は減少しており、このうち減少幅が最も小さいのは「地震時の安全性」で2.7ポイント減少、減少幅が大きい「高齢者への配慮(段差がない等)」(-6.7ポイント)、「断熱性」(-4.3ポイント)となっている。(図9)

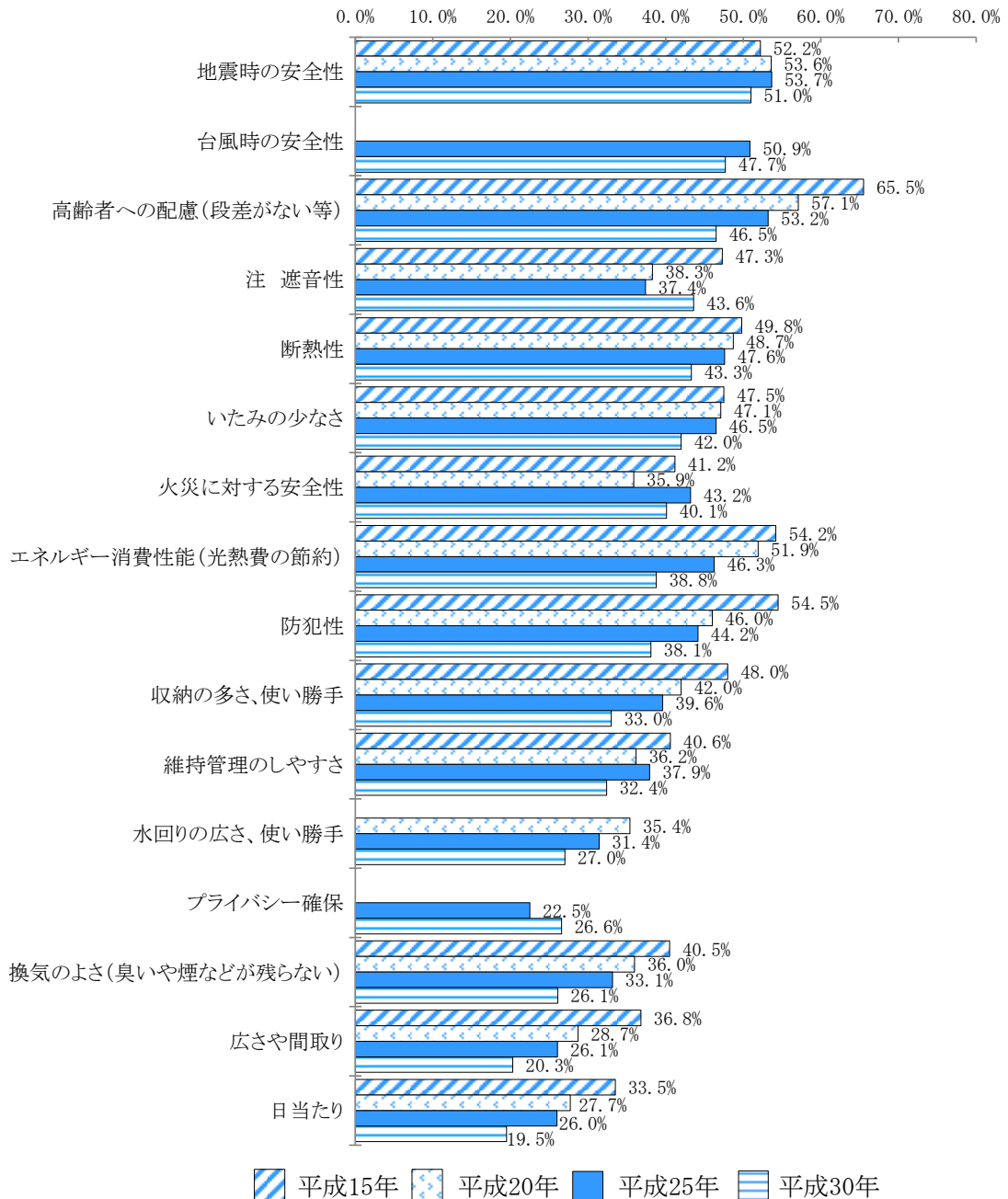


図9 住宅の個別要素に対する不満率

注 平成30年の調査では、従前の「外部からの騒音に対する遮音性」と「上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性」を「遮音性」に統合して調査した。ここでは従前の調査結果を「外部からの騒音に対する遮音性」と並べて表示した。

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の上位5項目を見ると、「災害時の避難のしやすさ」が41.2%と最も高く、次いで、「周辺からの延焼のしにくさ」が38.7%、「道路の歩行時の安全性」が37.8%、「子どもの遊び場、子育て支援サービス」が36.4%、「水害・津波の受けにくさ」が32.4%となっている。

上位5項目における平成25年と平成30年の差を見ると、個別要素によって不満率の変化に差はあるが「子どもの遊び場、子育て支援サービス」(-11.1ポイント)、「周辺からの延焼のしにくさ」(-6.3ポイント)が比較的減少幅が大きくなっている。一方、「災害時の避難のしやすさ」(+3.7ポイント)は不満率が増加している。(図10)

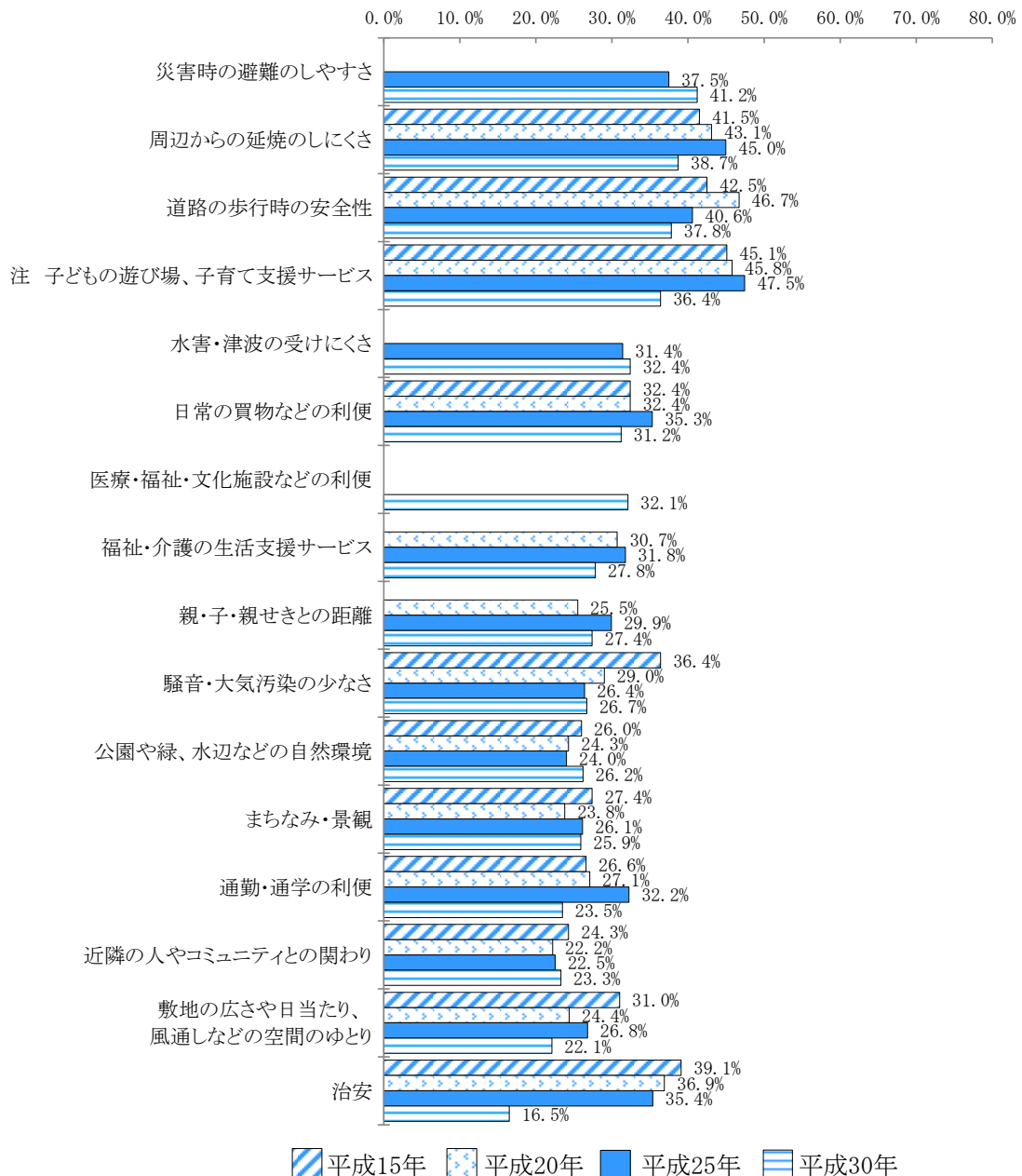


図10 居住環境の個別要素に対する不満率

注 平成30年の調査では、従前の「子育て支援サービスの状況」と「子どもの遊び場、公園など」を「子どもの遊び場、子育て支援サービス」に統合して調査した。ここでは、従前の調査結果を「子どもの遊び場、公園など」と並べて表示した。

(3) 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関して重要と思う項目を見ると、「日常の買物などの利便」が38.4%と最も高く、次いで「治安」が36.1%、「地震時の安全性」が30.4%、「日当たり」が26.8%、「医療・福祉・文化施設などの利便」が26.7%となっている。(図11)

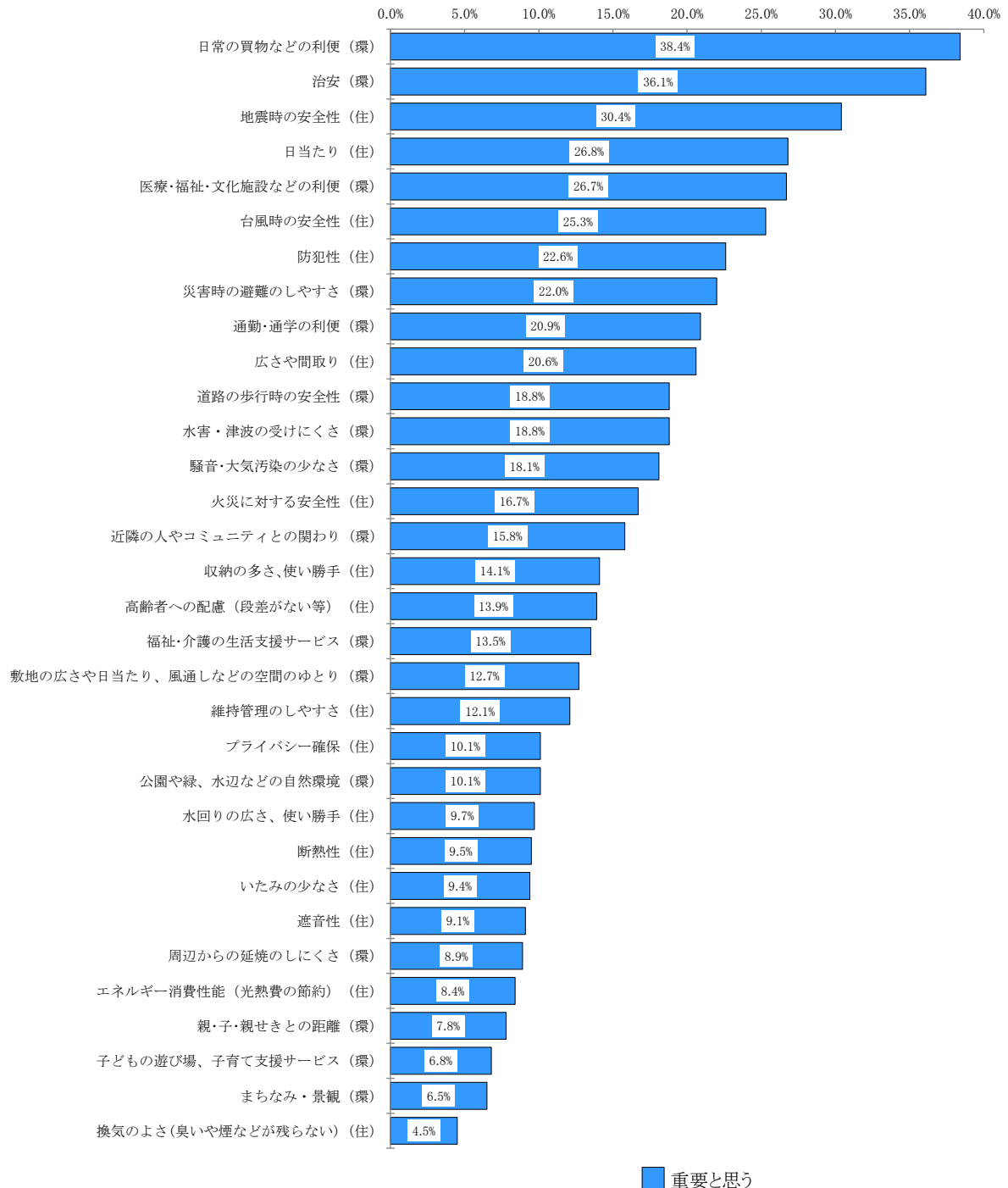


図11 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目 (8つまで回答)

注 (住) : 住宅の評価の個別要素、(環) : 居住環境の評価の個別要素

(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ち家

平成30年の住宅ローンのある持ち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61.8%と最も高く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が22.2%、「家計にあまり影響がない」が10.6%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が5.4%となっている。

住宅ローンのある持ち家における住居費負担について、経年変化を見ると、平成25年から30年は、「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」(+2.5ポイント)が増加し、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(-6.9ポイント)、「ぜいたくを多少がまんしている」(-1.2ポイント)が減少している。(図12)

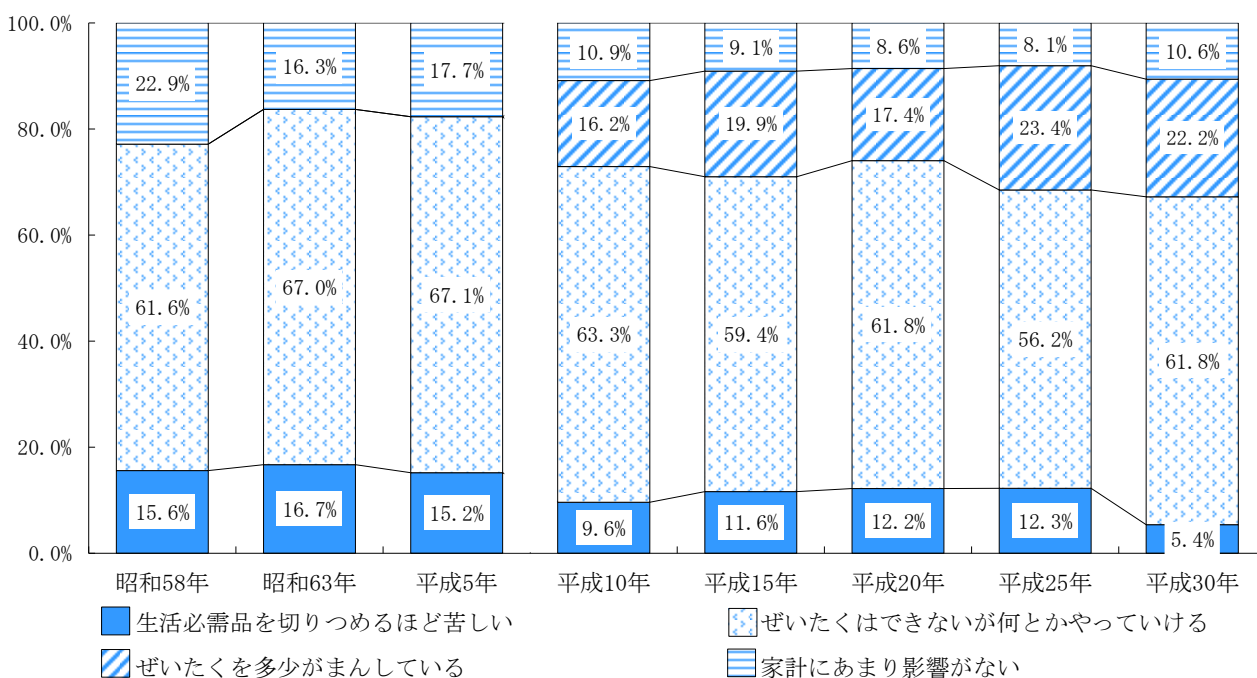


図12 住宅ローンのある持ち家の住居費負担に対する評価

注 平成30年調査票は、平成25年調査票と設問の順番を変更した。

②借家

平成30年の借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62.3%と最も高く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が16.4%、「家計にあまり影響がない」が15.1%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が6.2%となっている。(図13)

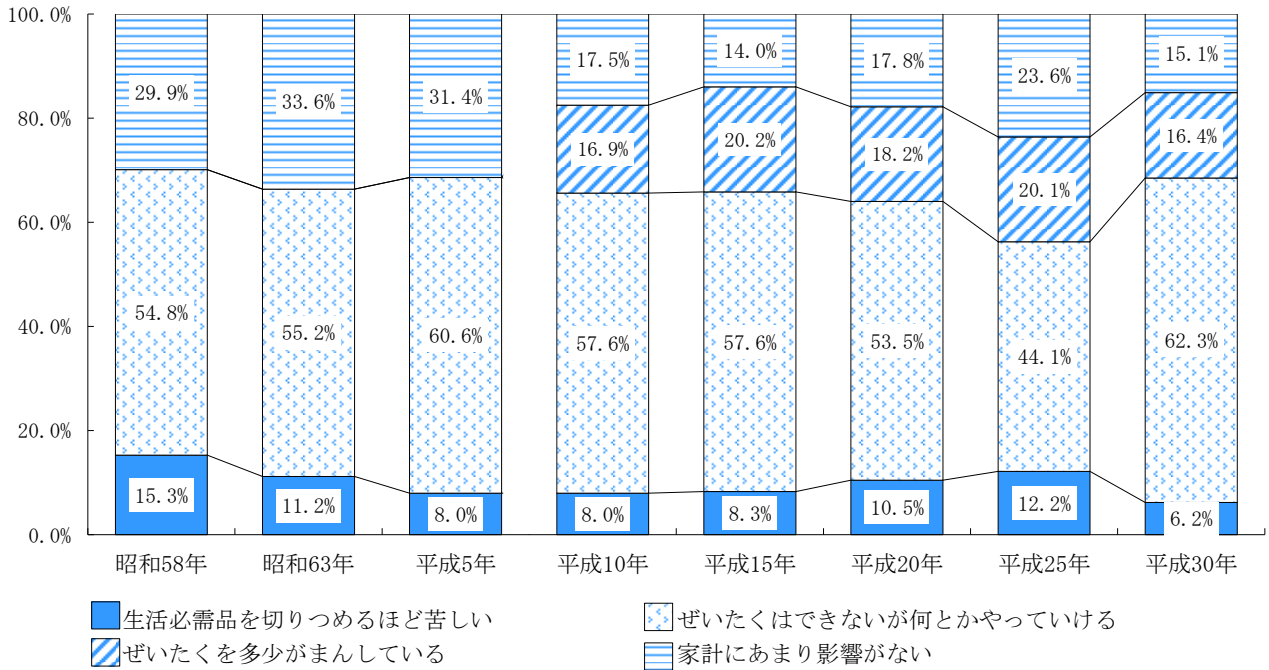


図13 借家の住居費負担に対する評価

注 平成30年調査票は、平成25年調査票と設問の順番を変更した。

(5) 居住面積水準

①所有関係別の居住面積水準

所有関係別に居住面積水準を見ると、持ち家世帯では「最低居住面積水準未満」が0.9%と最も低く、「誘導居住面積水準以上」が78.8%と最も高い。一方、借家世帯では「最低居住面積水準未満」の割合が比較的高く、特に「民営賃貸住宅」と「給与住宅」では9.3%となっている。(図14)

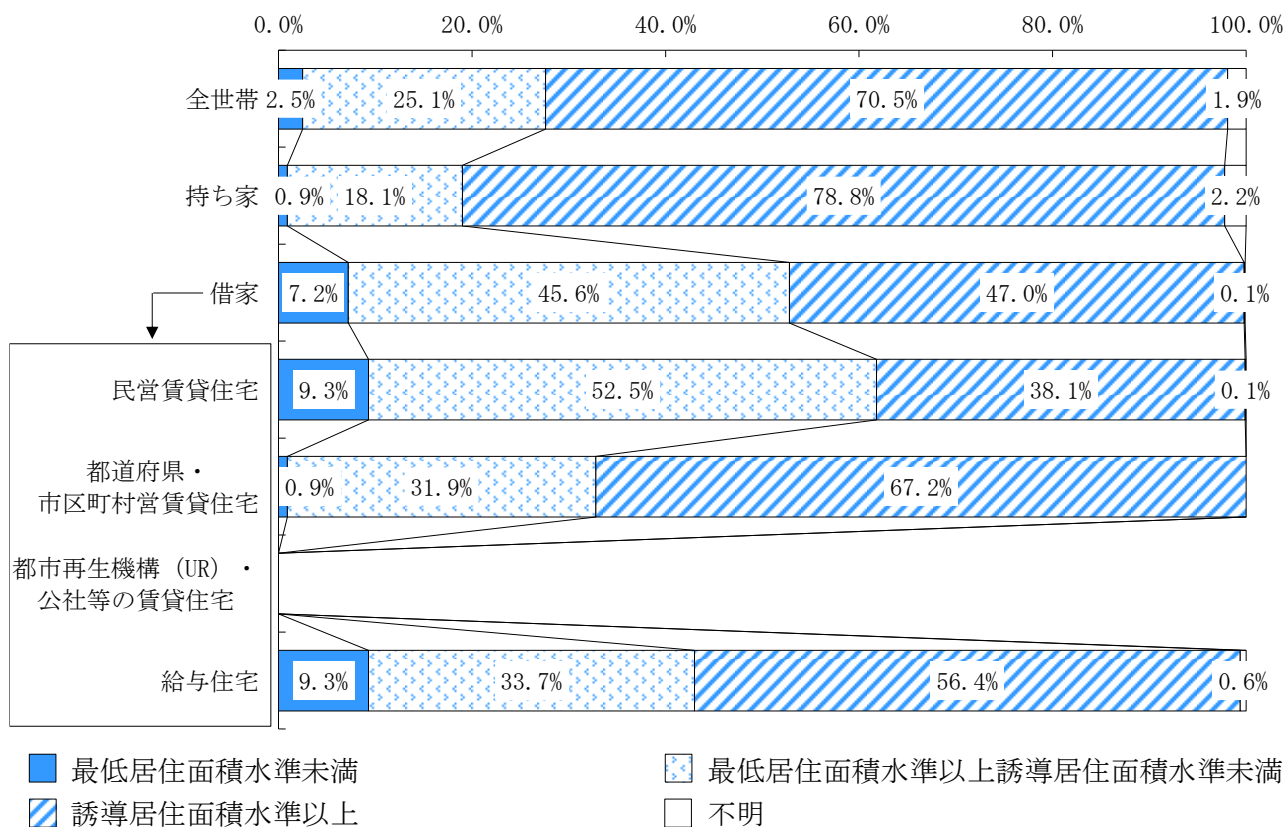


図14 所有関係別の居住面積水準

②居住面積水準別の住宅及び居住環境の総合的な評価

居住面積水準別に住宅及び居住環境に対する総合的な評価を見ると、居住面積水準を上回るほど不満率は低く、最低居住面積水準未満の世帯では不満率が27.5%となっている。(図15)

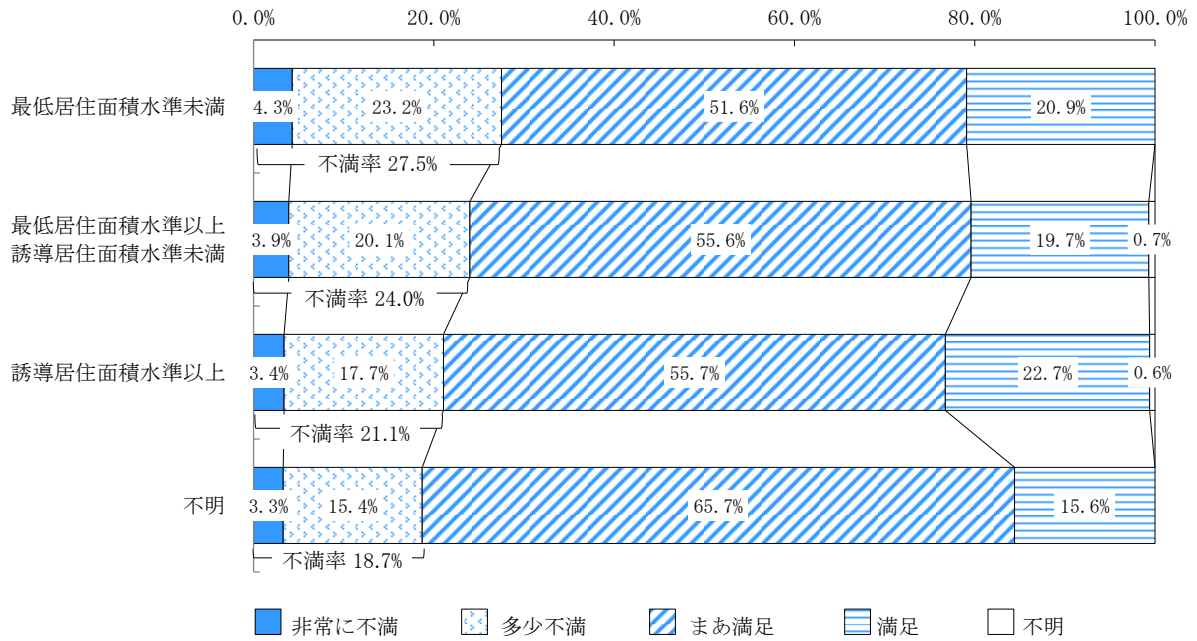


図15 居住面積水準別の住宅及び居住環境の総合的な評価

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の状況

①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目的を見ると、「広さや部屋数」が22.5%と最も多く、次いで「通勤・通学の利便」が22.3%、「結婚による独立」が17.6%となっている。(図16)

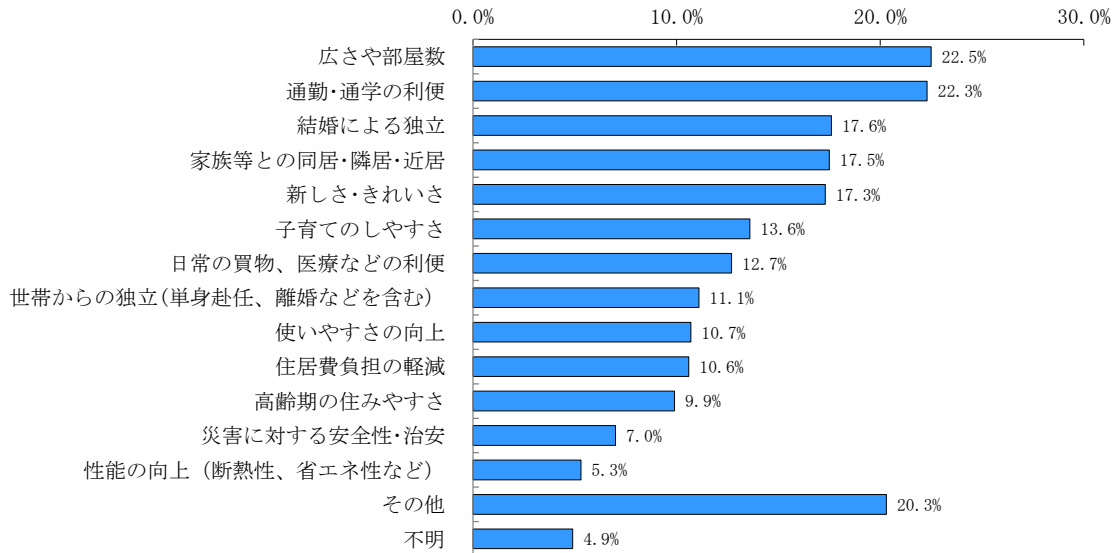


図16 最近5年間に実施した住み替えの目的（複数回答）

②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を、持ち家から持ち家、持ち家から借家、借家から持ち家、借家から借家の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、借家から持ち家への住み替えも含めると、80.6%が借家からの住み替えとなっている。(図17)

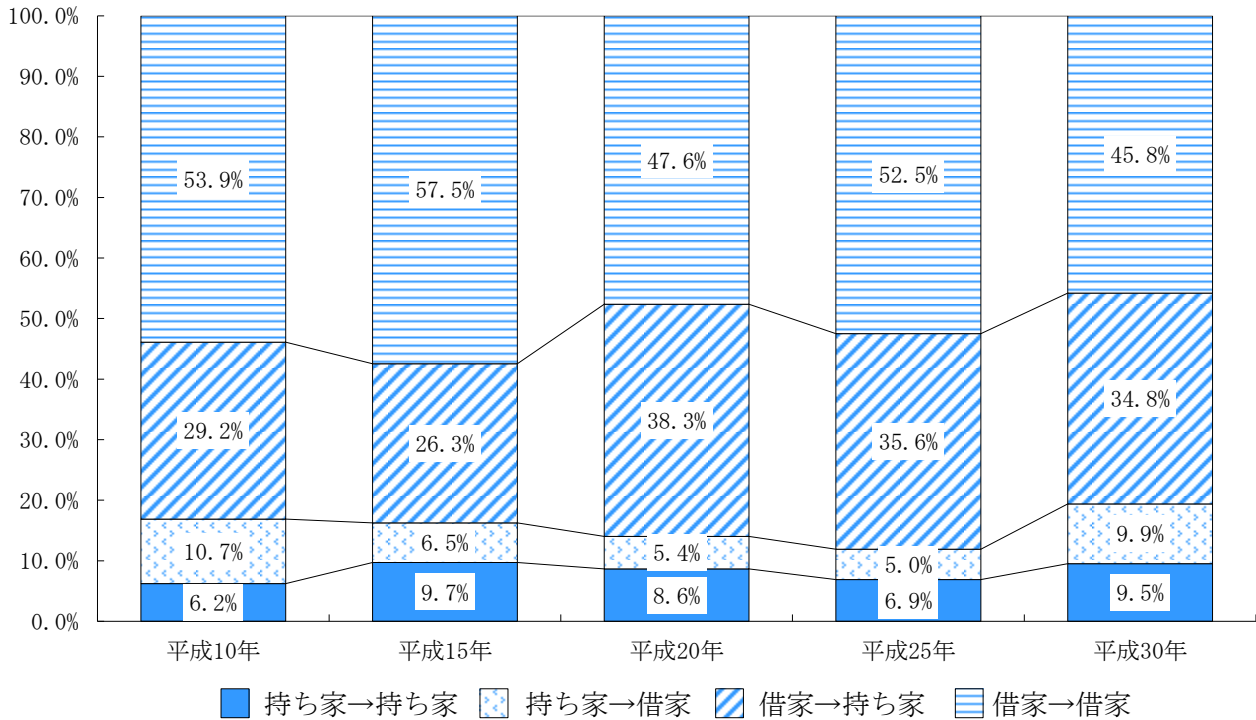


図17 最近5年間に実施した住み替えにおける居住形態の変化別の割合

③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

最近5年間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当てはまるものを全てを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)については、持ち家から持ち家では「高齢期の住みやすさ」が23.3%、持ち家から借家では「世帯からの独立(単身赴任、離婚などを含む)」が28.9%、借家から持ち家では「使いやすさの向上」が72.5%、借家から借家では「居住費の負担の軽減」が59.0%と最も高くなっている。(図18)

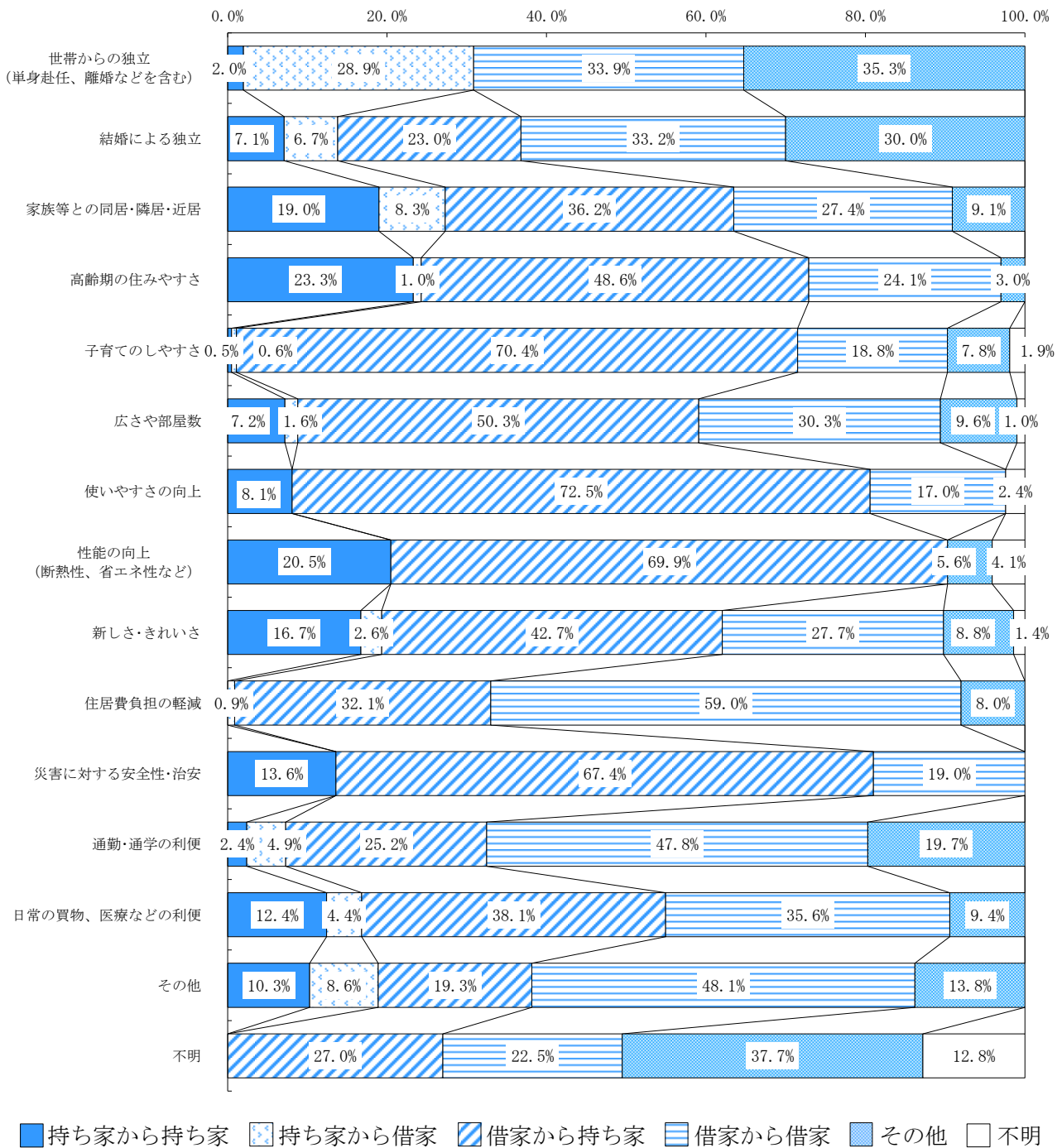


図18 住み替えの目的別に見た最近5年間の居住形態の変化別の割合 (複数回答)

④最近5年間に実施した持ち家への住み替えにおける住宅の取得方法

最近5年間に持ち家に住み替えた世帯において、住宅の取得方法は「新築戸建て」の割合が最も高く41.9%となっている。次いで、「新築共同住宅」が19.7%、「中古戸建て」が16.7%となっており、「中古共同住宅」は8.2%となっている。(図19)

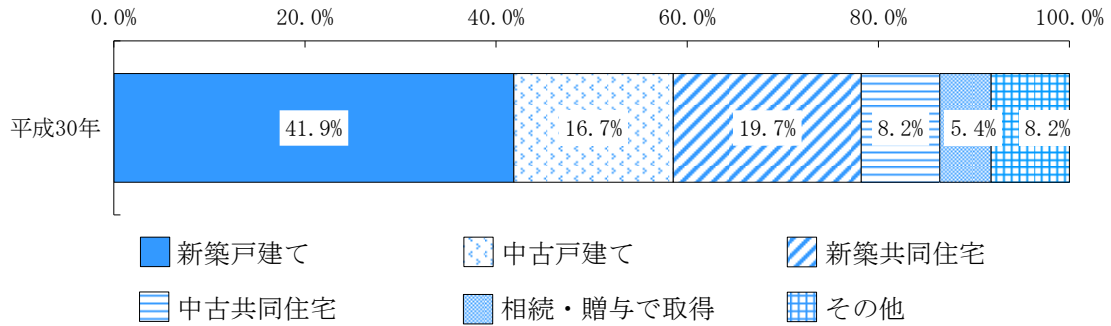


図19 最近5年間に持家に住み替えた世帯の住宅の取得方法

(2) 最近5年間に実施した住み替えの満足度

①広さや部屋数

住み替えの目的に「広さや部屋数」を選択した世帯の「広さや間取り」の満足率（「満足」または「まあ満足」を選択した世帯の割合）を見ると、85.4%となっている。（図20）

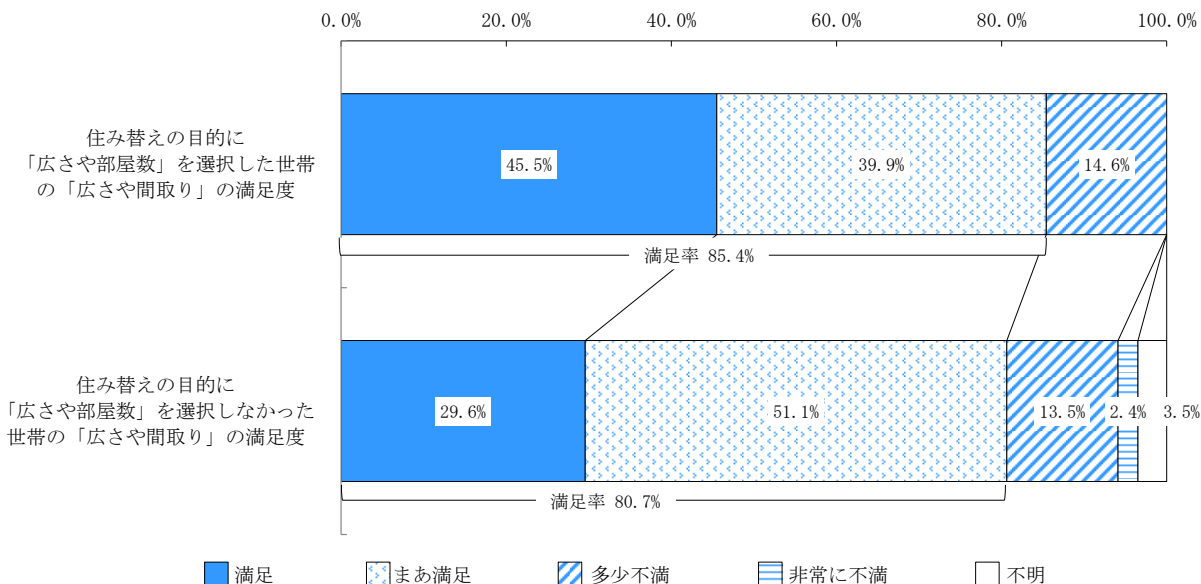


図20 住み替えの満足度「広さや部屋数」

②収納の多さ、使い勝手・水回りの広さ、使い勝手

住み替えの目的に「使いやすさの向上」を選択した世帯の満足率を見ると、「収納の多さ、使い勝手」は89.8%、「水回りの広さ、使い勝手」は89.0%となっている。（図21）

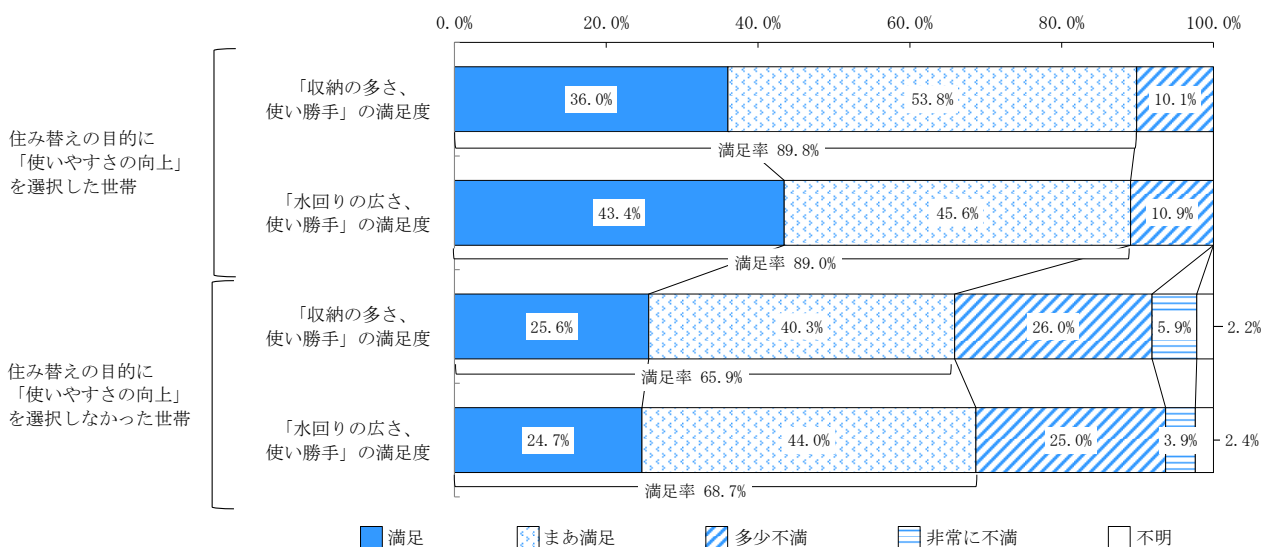


図21 住み替えの満足度「収納の多さ、使い勝手・水回りの広さ、使い勝手」

③維持管理のしやすさ

住み替えの目的に「使いやすさの向上」を選択した世帯の「維持管理のしやすさ」の満足率を見ると、92.6%となっている。(図22)

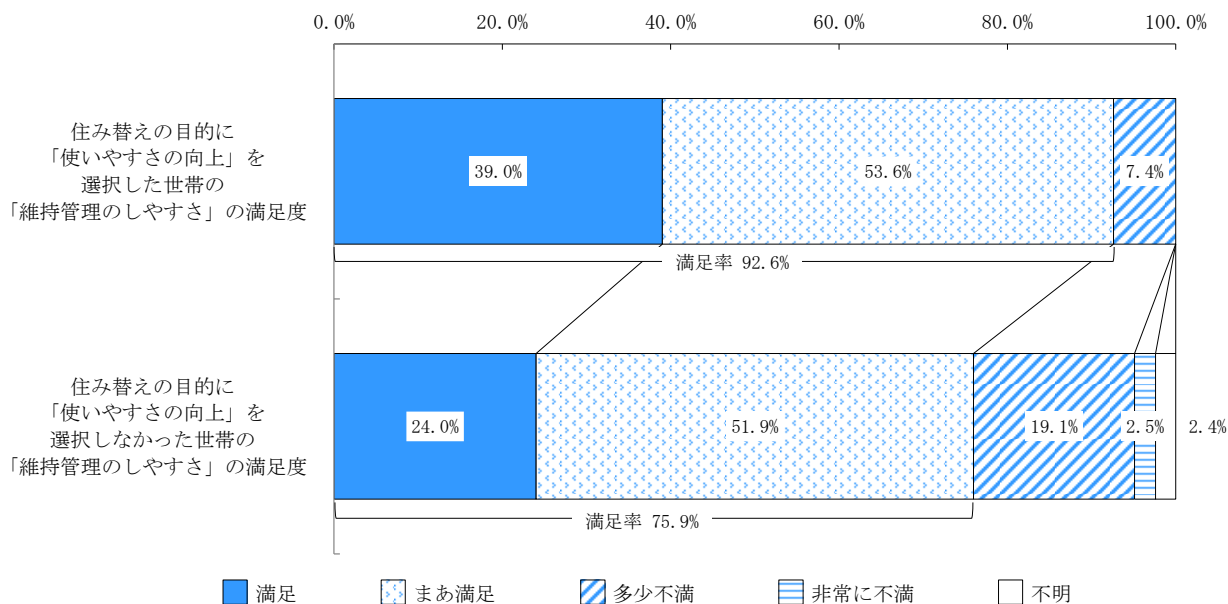


図22 住み替えの満足度「維持管理のしやすさ」

④換気の高さ（臭いや煙などが残らない）、日当たり、断熱性

住み替えの目的に「性能の向上(断熱性、省エネ性など)」を選択した世帯の満足率を見ると、「換気の高さ(臭いや煙などが残らない)」は82.5%、「日当たり」は91.3%、「断熱性」は93.9%となっている。(図23)

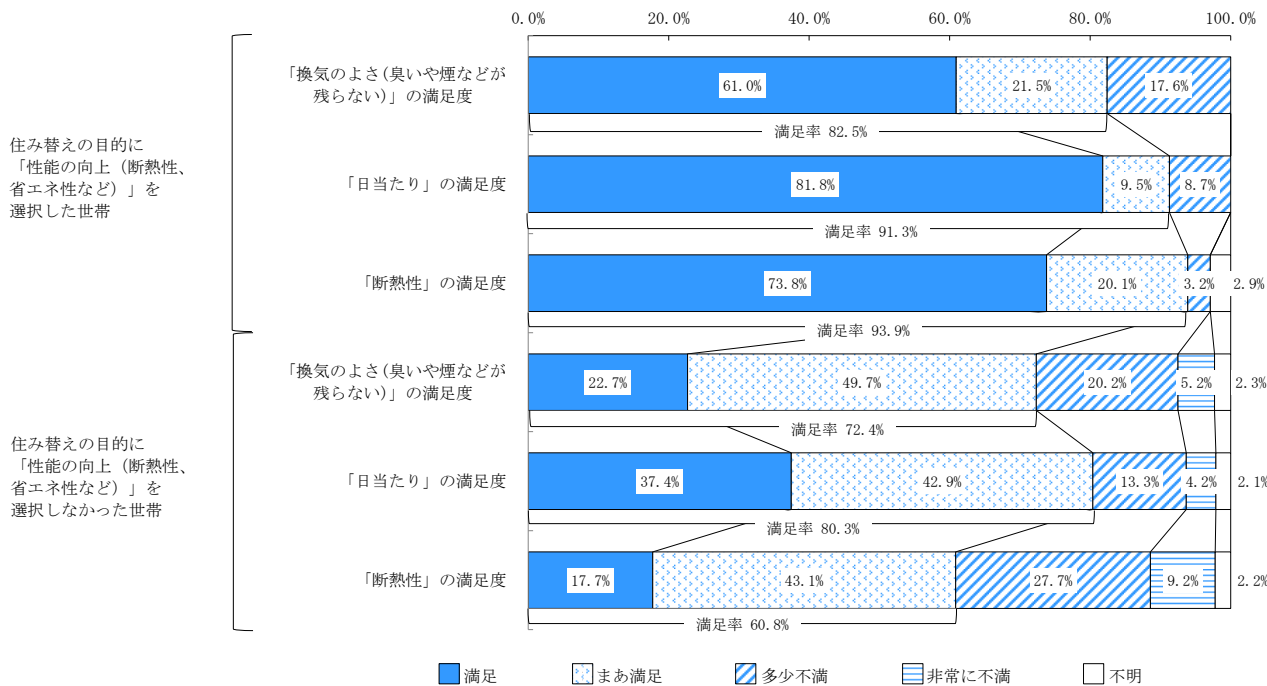


図23 住み替えの満足度「換気の高さ(臭いや煙などが残らない)、日当たり、断熱性」

⑤住居費負担

住み替えの目的に「住居費負担の軽減」を選択した世帯の「住居費負担」を見ると、「ぜいたくはできないが何とかやっつけている」が69.8%と最も高く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が23.2%となっている。(図24)

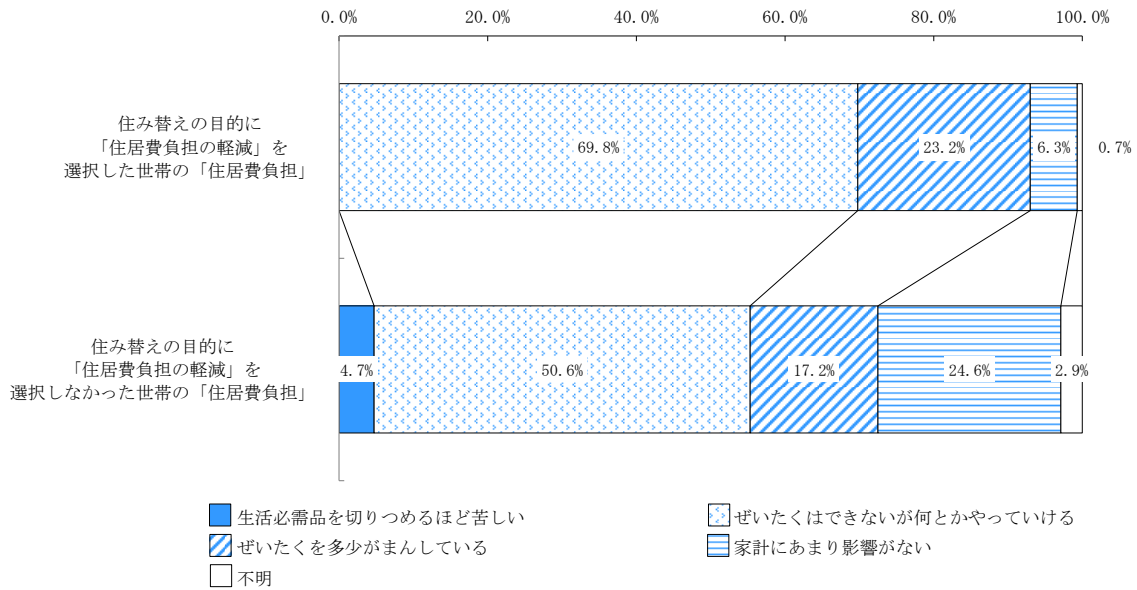


図24 住み替えの「住居費負担」

⑥災害時の避難のしやすさ

住み替えの目的に「災害に対する安全性・治安」を選択した世帯の「災害時の避難のしやすさ」の満足率を見ると、76.9%となっている。(図25)

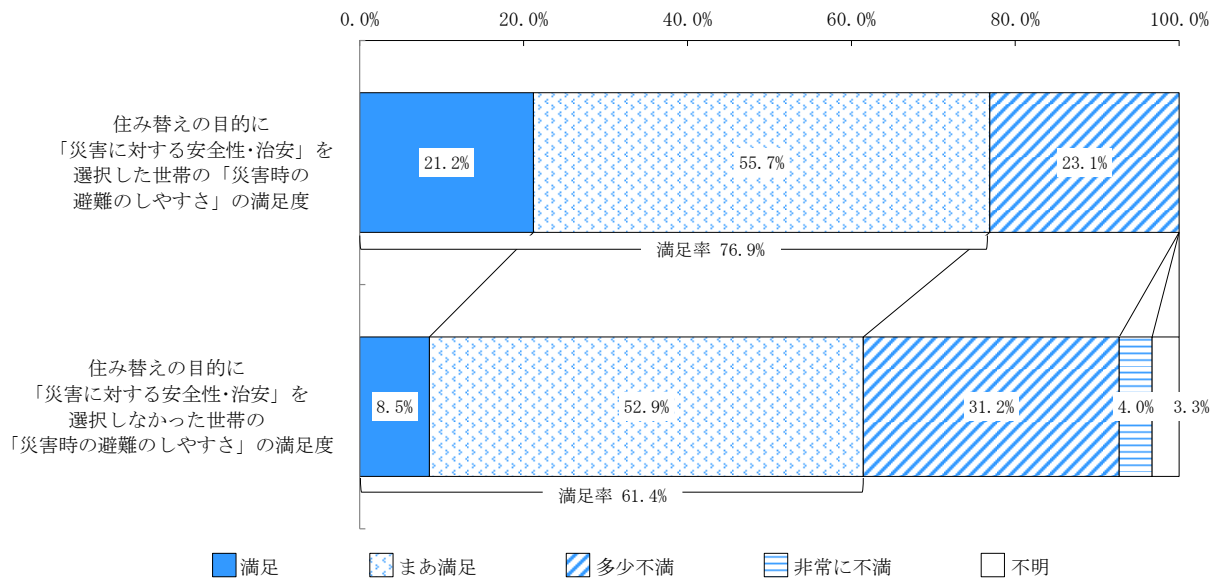


図25 住み替えの満足度「災害時の避難のしやすさ」

⑦治安

住み替えの目的に「災害に対する安全性・治安」を選択した世帯の「治安」の満足率を見ると、91.3%となっている。(図26)

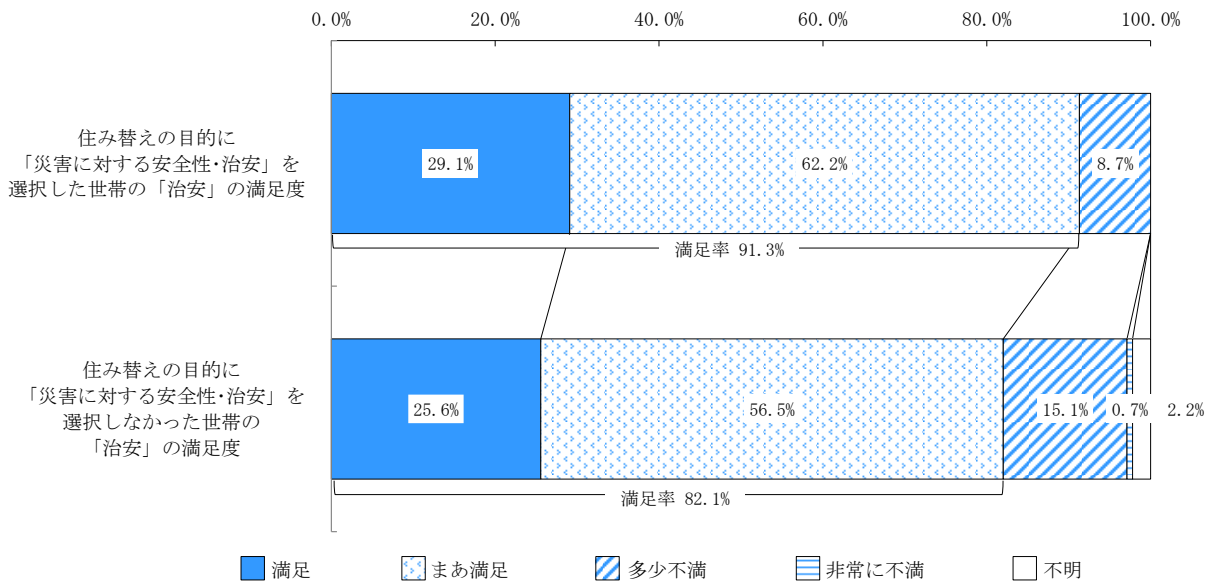


図26 住み替えの満足度「治安」

⑧福祉・介護の生活支援サービス

住み替えの目的に「高齢期の住みやすさ」を選択した世帯の「福祉・介護の生活支援サービス」の満足率を見ると、73.7%となっている。(図27)

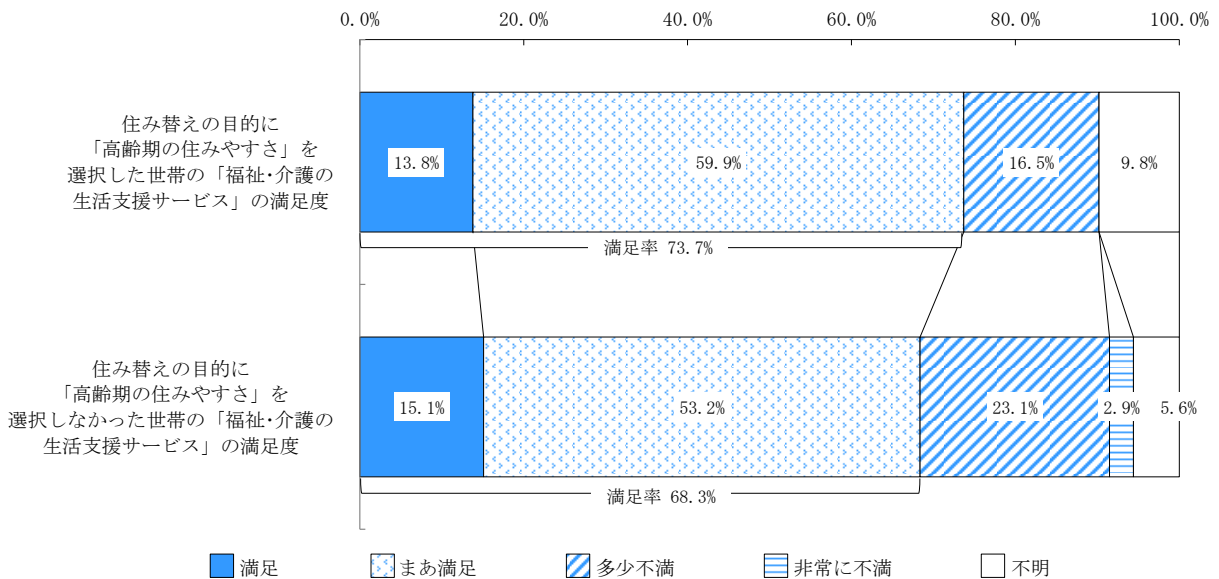


図27 住み替えの満足度「福祉・介護の生活支援サービス」

⑨通勤・通学の利便

住み替えの目的に「通勤・通学の利便」を選択した世帯の「通勤・通学の利便」の満足率を見ると、93.1%となっている。(図28)

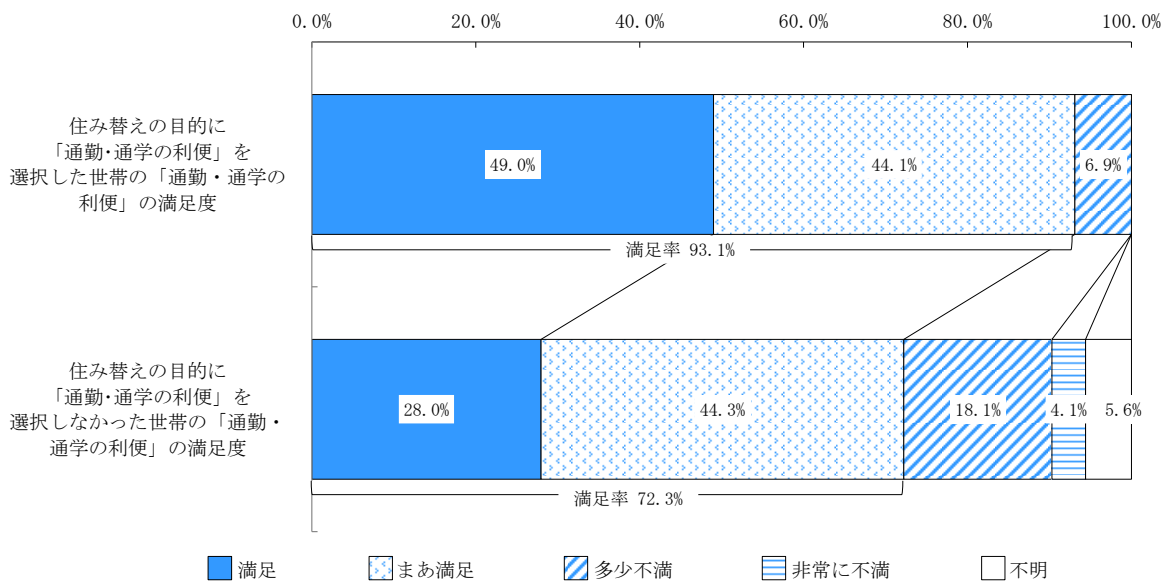


図28 住み替えの満足度「通勤・通学の利便」

⑩日常の買物などの利便、医療・福祉・文化施設など

住み替えの目的に「日常の買物、医療などの利便」を選択した世帯の満足率を見ると、「日常の買物などの利便」は96.6%、「医療・福祉・文化施設など」は93.1%となっている。(図29)

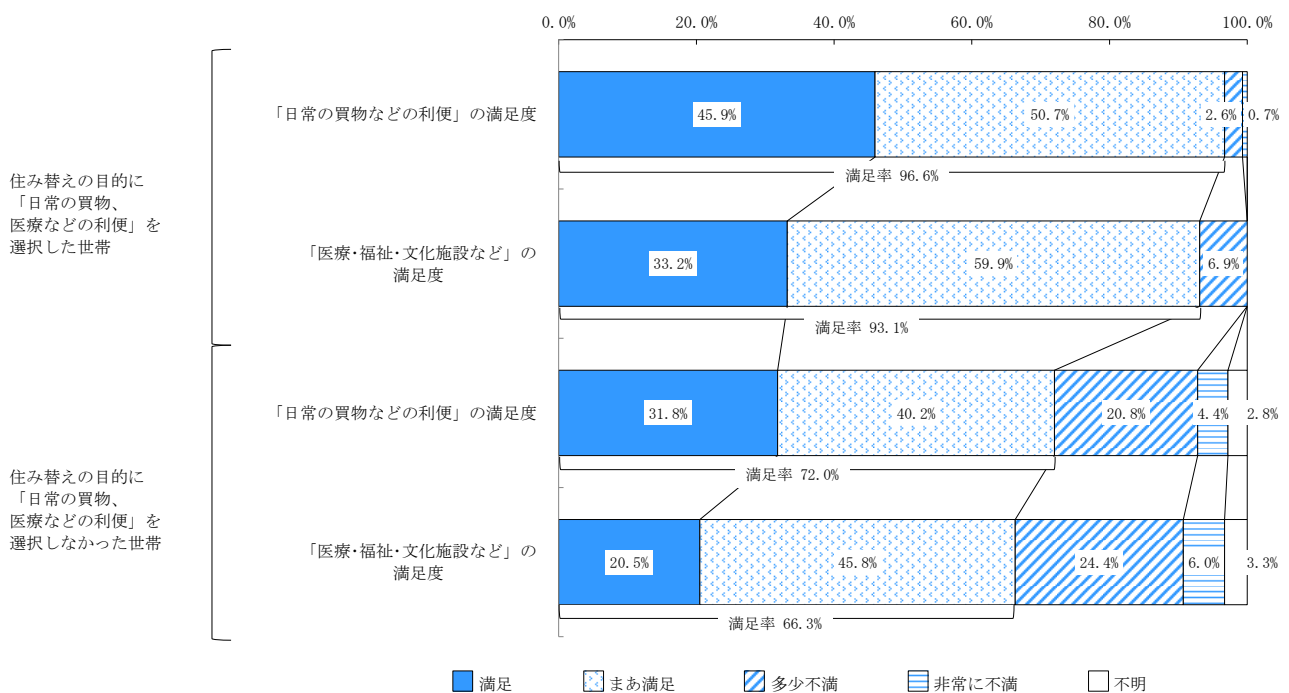


図29 住み替えの満足度「日常の買物などの利便、医療・福祉・文化施設など」

3. 今後の住まい方の意向に関する事項

(1) 今後の住み替え・改善意向

① 今後の住み替え意向

今後の住み替え意向を見ると、平成30年の「できれば住み替えたい」とする世帯は17.3%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「できれば住み替えたい」は減少していたが、平成25年から平成30年で微増している。(+2.1ポイント)。(図30)

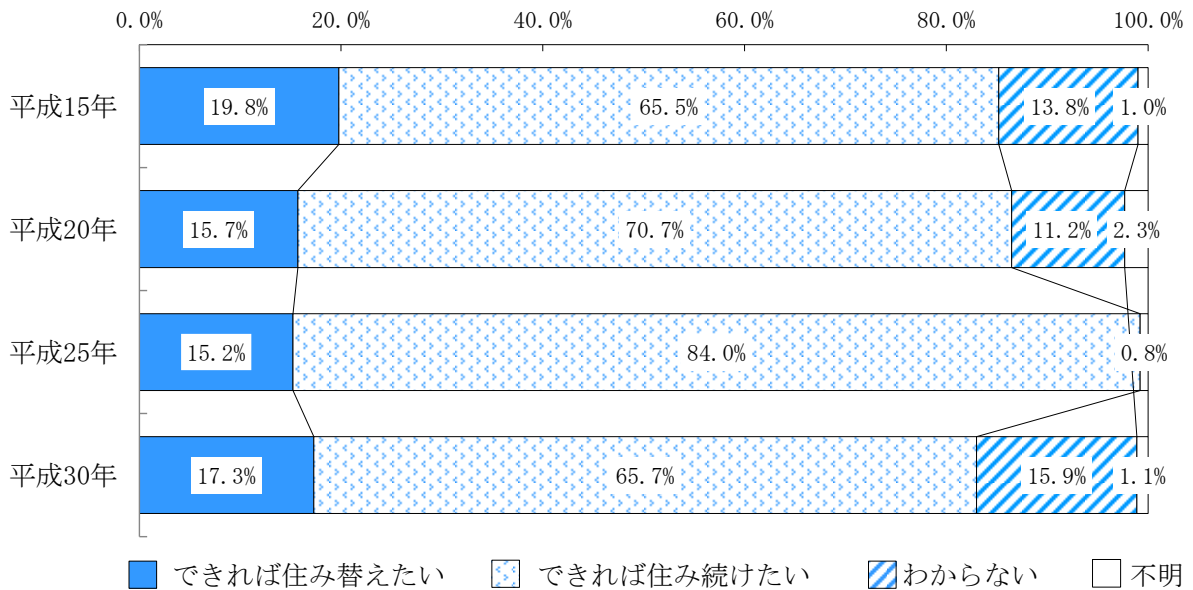


図30 今後の住み替え意向

注 平成25年の調査では、住み替え意向について「考えている」と「考えていない（現住所に住み続ける）」の選択肢となっていたが、平成30年調査で変更となったため、「考えている」を「できれば住み替えたい」、「考えていない（現住所に住み続ける）」を「できれば住み続けたい」として集計した。

②今後の居住形態

今後の住み替え意向について、現在の所有関係(持ち家・借家)別に見ると、「現在持ち家の世帯」は、「持ち家への住み替え」意向が58.0%、「借家への住み替え」意向が11.5%となっている。「現在借家の世帯」は、「持ち家への住み替え」意向が36.6%、「借家への住み替え」意向が41.8%となっている。

「持ち家への住み替え」意向は、「現在持ち家の世帯」が「現在借家の世帯」より21.4ポイント大きく、「借家への住み替え」意向は、「現在借家の世帯」が「現在持ち家の世帯」より30.3ポイント大きくなっている。(図31)

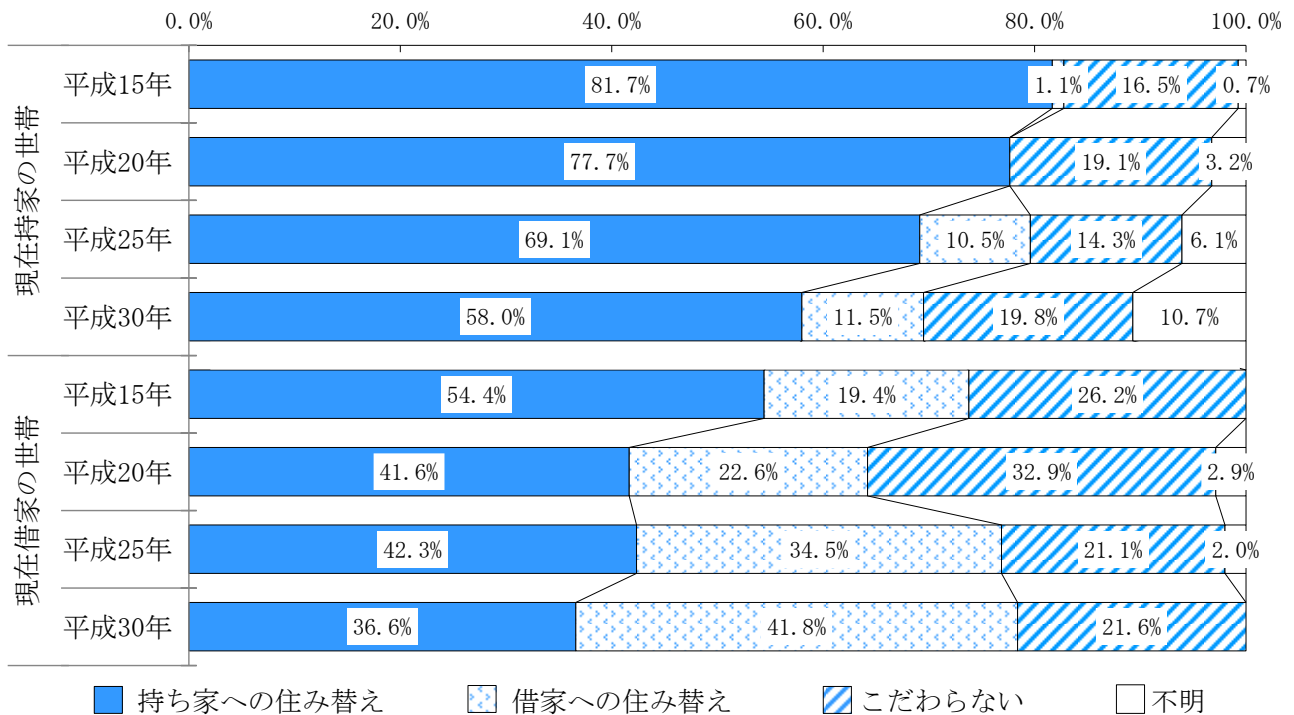


図31 今後の居住形態(持ち家・借家)に関する意向

注 平成15年～平成25年は、単数回答だったが、平成30年では複数回答の選択肢となっているため、「持ち家」又は「借家(施設を含む)」「持ち家、借家にこだわらない」を2つ以上選んだ世帯は「持ち家、借家にこだわらない」として集計した。

③今後の住み替え方法

持ち家への住み替え後の居住形態(新築住宅・中古住宅別)について、現在の所有関係(持ち家・借家)別の経年変化を見ると、「現在持ち家の世帯」の住み替え先の意向については、「新築住宅」は平成25年から平成30年の間には増加しているものの、平成15年と比較すると減少しており、平成15年の74.1%から平成30年の52.3%となっている。

「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」が減少し、平成15年の78.2%から平成30年の38.4%となっている。また、「中古住宅」が増加し、平成15年の3.6%から平成30年の24.8%となっている。(図32)

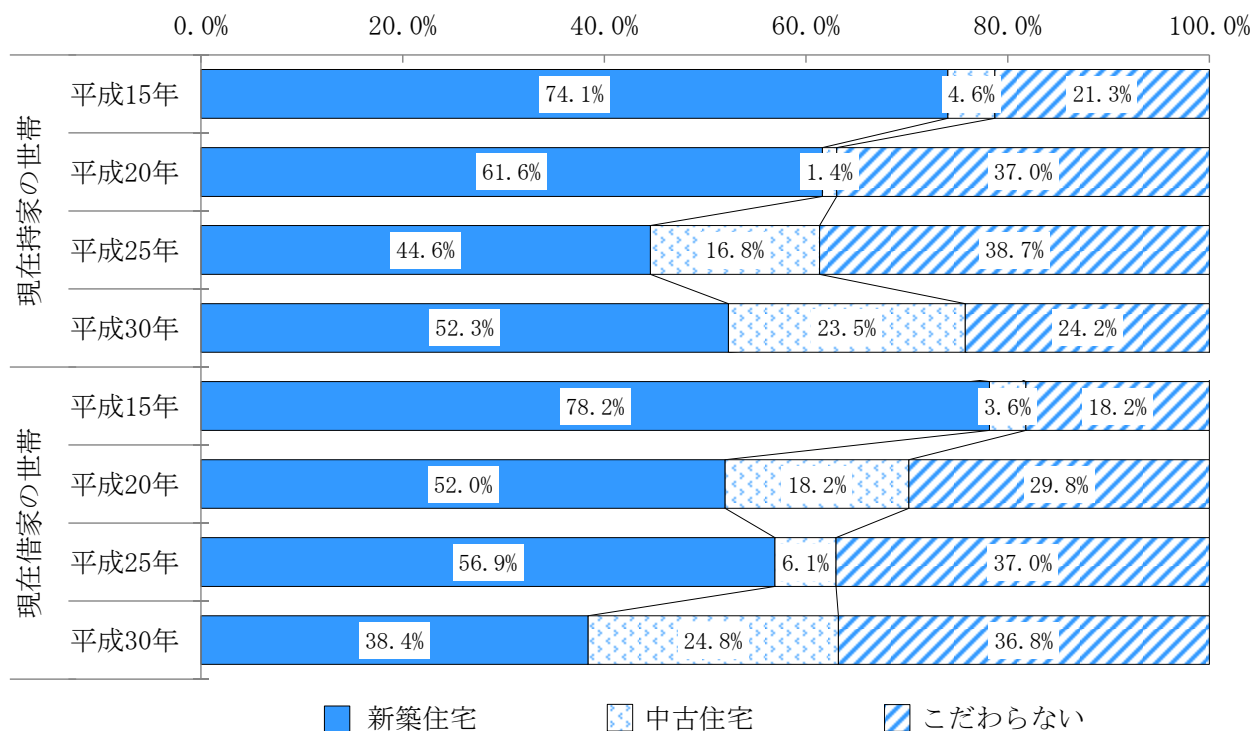


図32 持ち家への住み替え後の居住形態（新築住宅・中古住宅別）

注 平成15年～平成25年は、単数回答だったが、平成30年では複数回答となっているため、新築住宅の選択肢（「新築戸建て」「新築共同住宅」）と中古住宅の選択肢（「中古戸建て」「中古共同住宅」）の両者を選んだ世帯は「こだわらない」として集計した。また、複数回答の中に「新築、中古にこだわらない」が含まれている場合は「こだわらない」として集計した。

(2) 今後の住み替え・改善の実現時期

①持ち家に住む世帯の将来の住み替え時期

現在持ち家に住む世帯の住み替え意向について、現住居の建築時期別に見ると、「平成8～12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、建築時期が新しい住宅ほど実施時期を「5年先～10年以内」や「10年先以降」とする世帯が多くなっている。(図33)

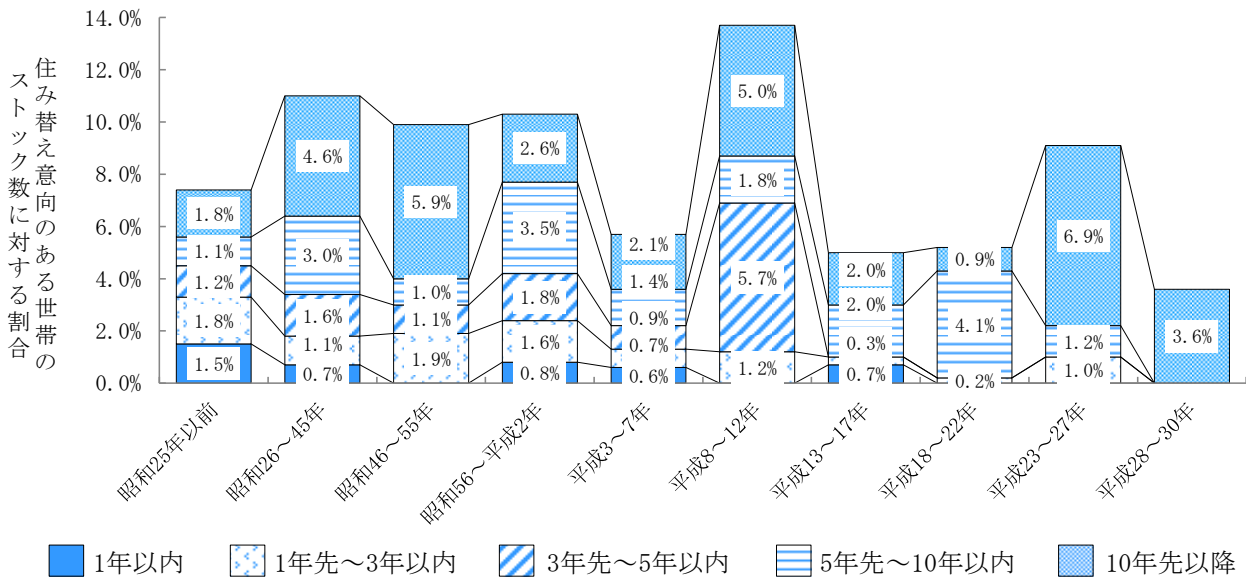


図33 現住居の建築時期別の今後の住み替え時期（持ち家）

②借家に住む世帯の将来の住み替え時期

現在借家に住む世帯の住み替え意向について、現住居の建築時期別に見ると、「平成28～30年9月」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年先～3年以内」とする世帯が多くなっている。(図34)

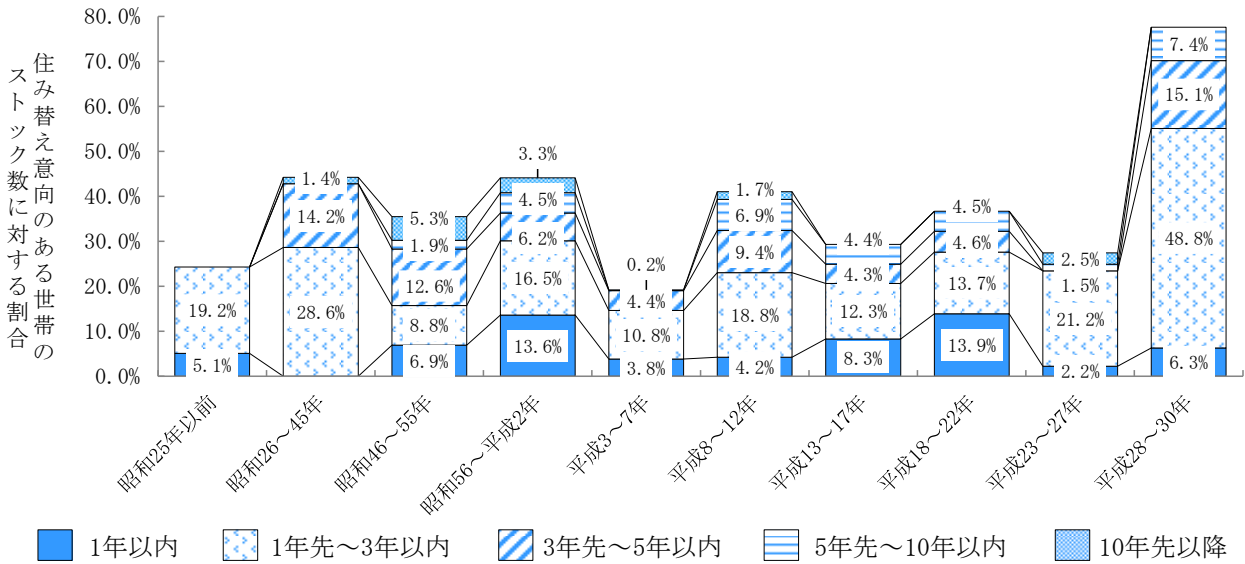


図34 現住居の建築時期別の今後の住み替え時期（借家）

③将来のリフォームの時期

今後のリフォーム意向について、現住居の建築時期別に見ると、「平成13～17年」建築の住宅に住む世帯が多くなっており、実施時期については、建築時期が平成12年以前の住宅に住む世帯においては、5年以内
に実施する意向を持つ世帯が多くなっている一方、平成13年以降の新しい住宅に住む世帯では、5年先以降とする世帯が多くなっている。(図35)

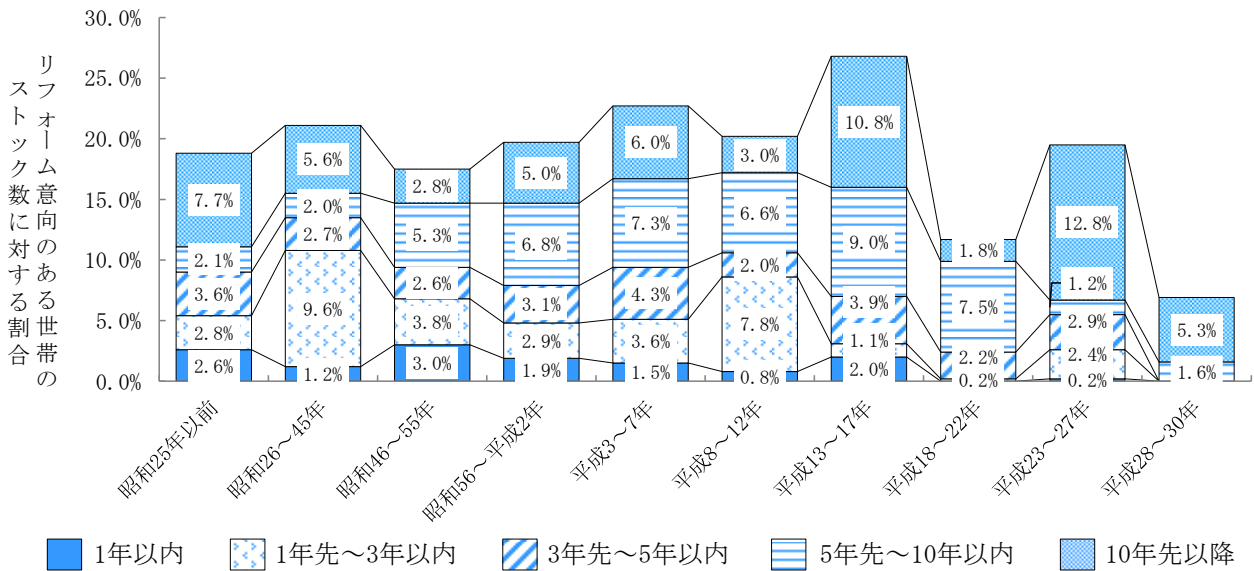


図35 現住居の建築時期別の今後のリフォーム時期

(3) 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年以内に住み替え・改善意向を持つ世帯について集計した。

①今後5年以内の住み替え・改善意向

平成30年の調査における全世帯に占める持ち家世帯の今後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9.8%、リフォーム・建て替え意向の割合が0.3%、リフォーム意向の割合が4.1%、建て替え意向の割合が0.1%となっており、今後5年以内の住み替え・改善意向のある世帯の割合は14.3%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、住み替え意向は平成20年から平成30年の間に増加している。リフォーム意向は7.3%から7.7%の間で変化していたが、平成30年では最も低い割合となっている。(図36)

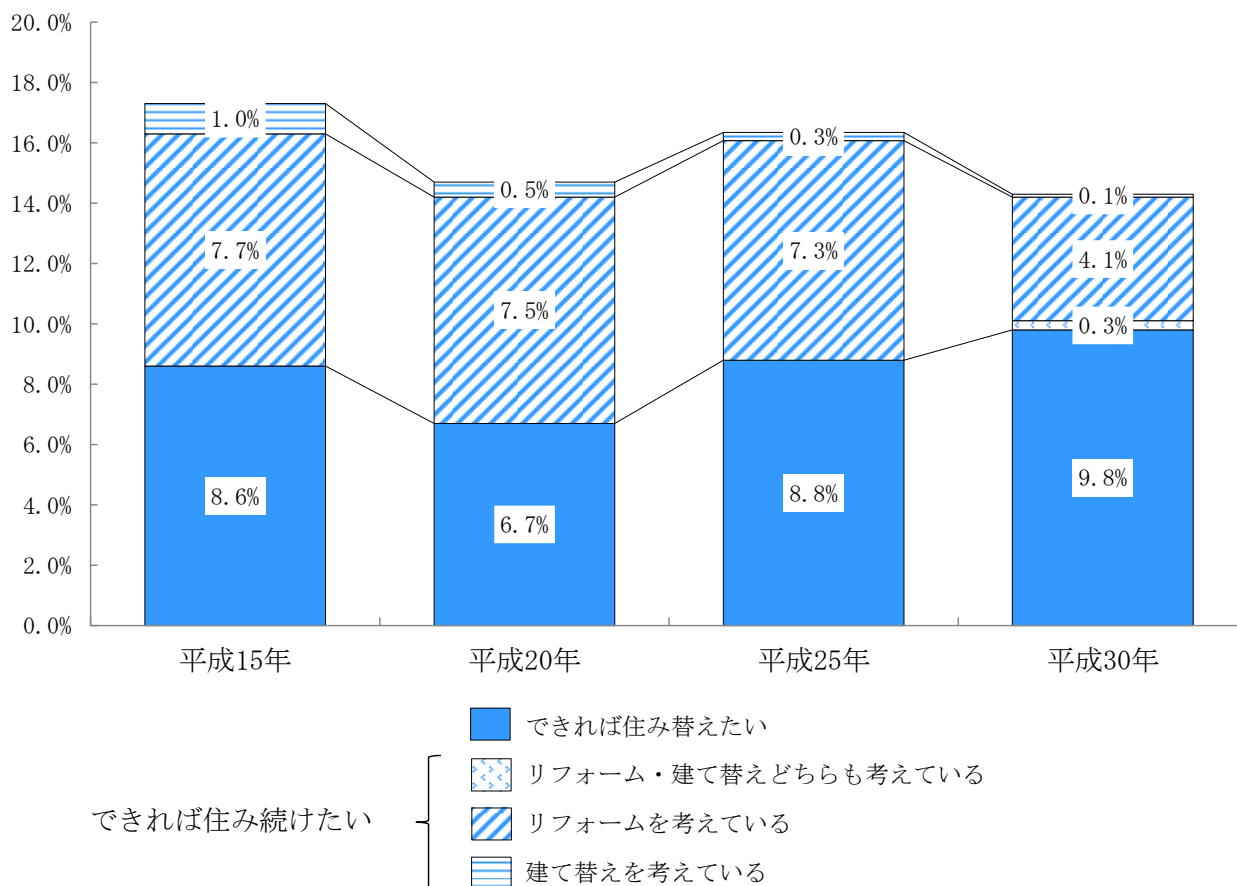


図36 全世帯に占める持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向

注 平成30年では、「リフォーム・建て替えどちらも考えている」が追加された。

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、家族構成別に見ると、「単身(64歳以下)」の住み替え意向を持つ割合が最も高く28.7%となっている。一方、「単身(65歳以上)」では住み替え意向を持つ割合が最も低く、11.6%となっている。(図37)

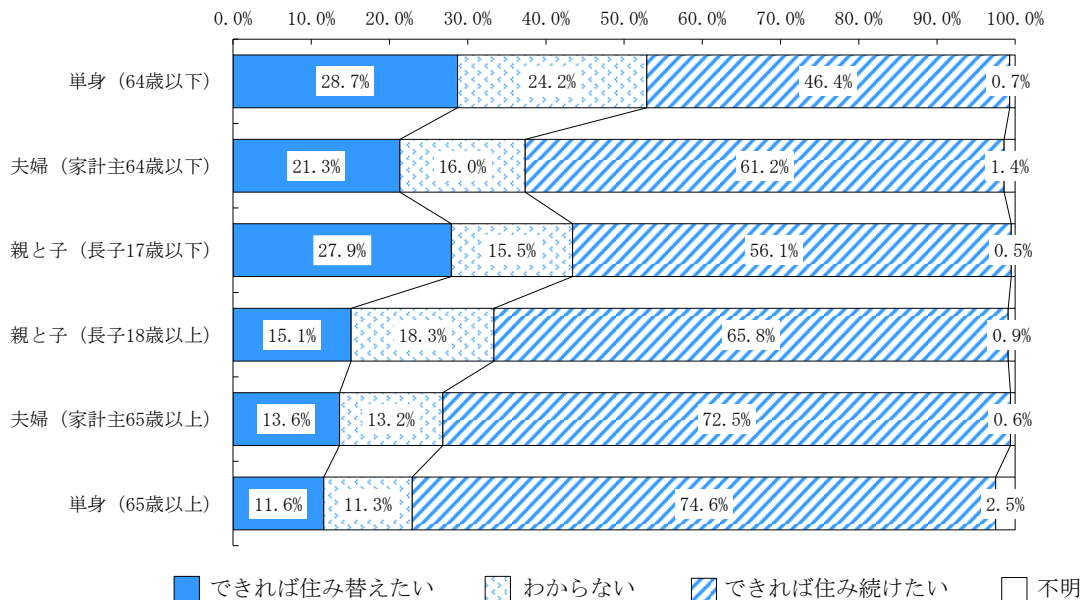


図37 家族構成別の今後5年以内の住み替え意向

③住み替えの目的（複数回答・主なもの）

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は、「広さや部屋数」が34.0%と最も高く、「新しさ・きれいさ」が32.6%、「高齢期の住みやすさ」が27.9%、「使いやすさの向上」が27.5%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、「使いやすさの向上」(+17.2ポイント)、「新しさ・きれいさ」(+15.4ポイント)、「高齢期の住みやすさ」(+14.6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。(図38)

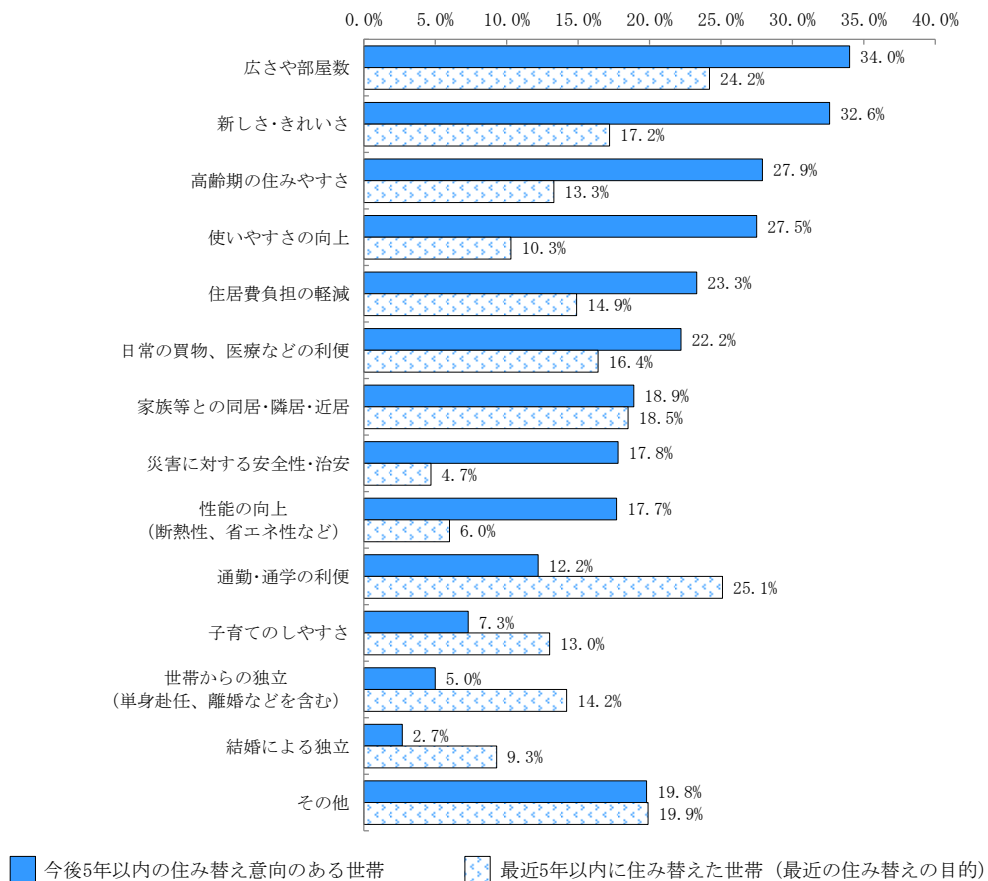


図38 今後5年以内の住み替えの目的（複数回答）

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、家族構成別に住み替え前後の居住形態の変化別(持ち家→持ち家、持ち家→借家、借家→持ち家、借家→借家)の割合を見ると、「単身(64歳以下)世帯」では「借家→借家」が高いが、「夫婦(家計主64歳以下)」と「親と子(長子17歳以下)」では「借家→持ち家」が高くなっている。その他の世帯については、「持ち家→持ち家」の割合が高くなっている。(図39)

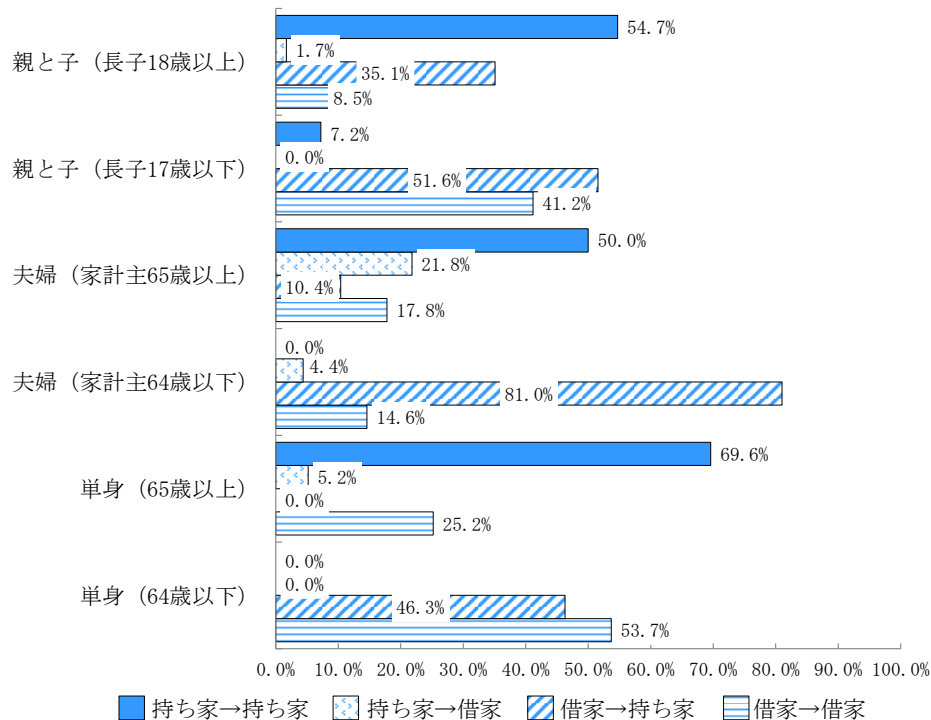
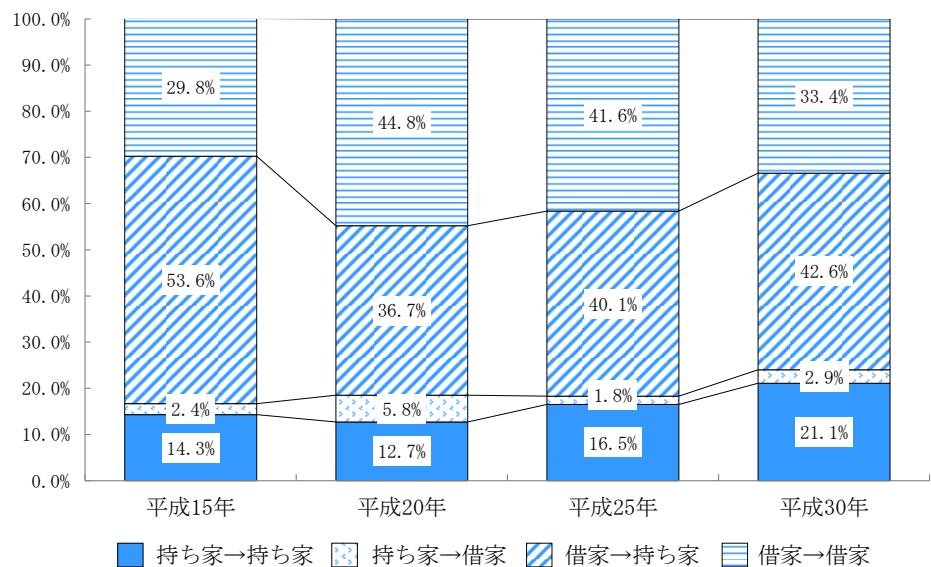


図39 家族構成別の今後5年以内の住み替え意向における居住形態の変化の割合



(参考) 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 (平成15年から平成25年)

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30年調査では「外装・内装の更新・改善」が61.6%と最も高く、次いで「設備の更新・改善」が58.2%となっている。(図40)

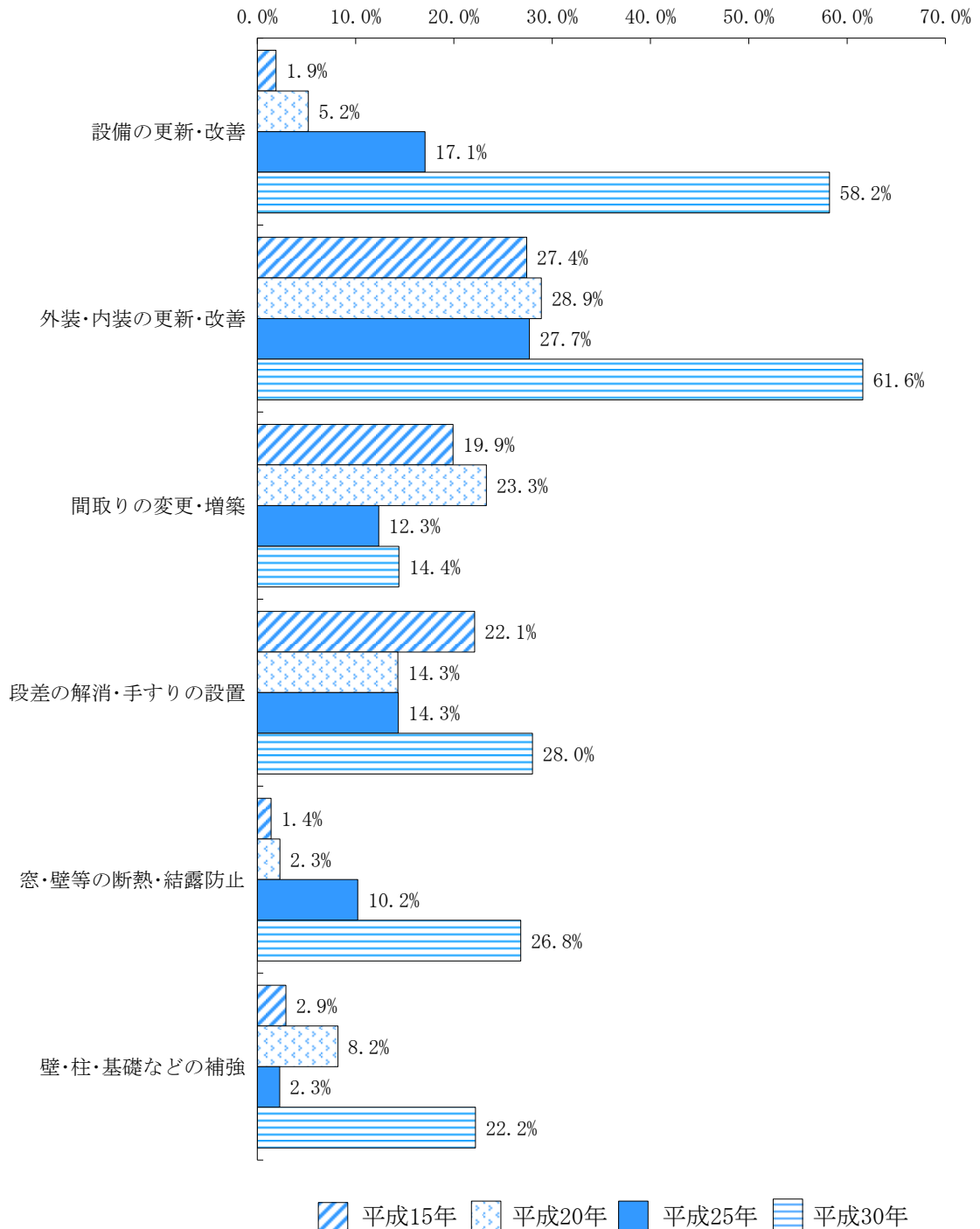


図40 今後5年以内のリフォームの工事内容（複数回答）

注 平成30年では当てはまるもの全ての複数回答、平成25年以前は当てはまる主なもの2つまでの複数回答。

(4) 今後5年以内の住み替えの課題

本項目では、今後5年以内に住み替えの意向を持つ世帯について、その課題について集計した。

①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住み替えの課題としては、「資金・収入等の不足」が47.9%と最も高く、次いで「希望エリアの物件が不足」が24.3%、「予算の範囲で気に入る物件がない」が21.6%となっている。

(図41)

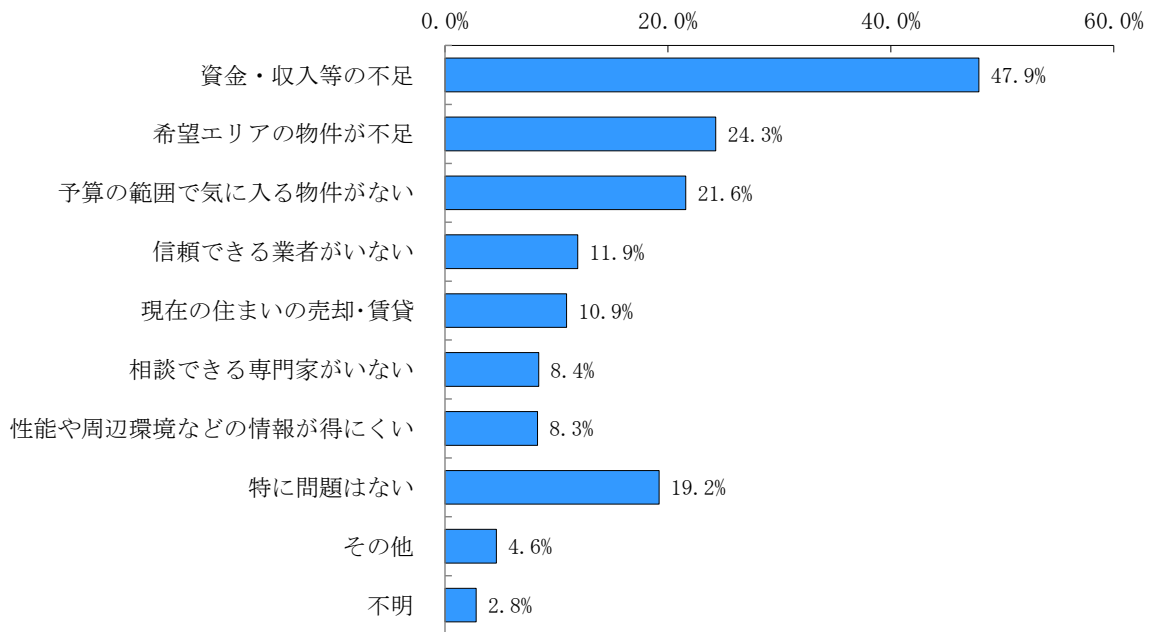


図41 今後5年以内の住み替えの課題（複数回答）

②住み替え先別の住み替えの課題

今後5年以内に住み替え意向を持つ世帯においては、住み替え先の希望が持ち家と借家共に「資金・収入等の不足」が5割程度と最も高くなっている。「性能や周辺環境などの情報が得にくい」は住み替え先の希望が借家の方が高くなっている。(図42)

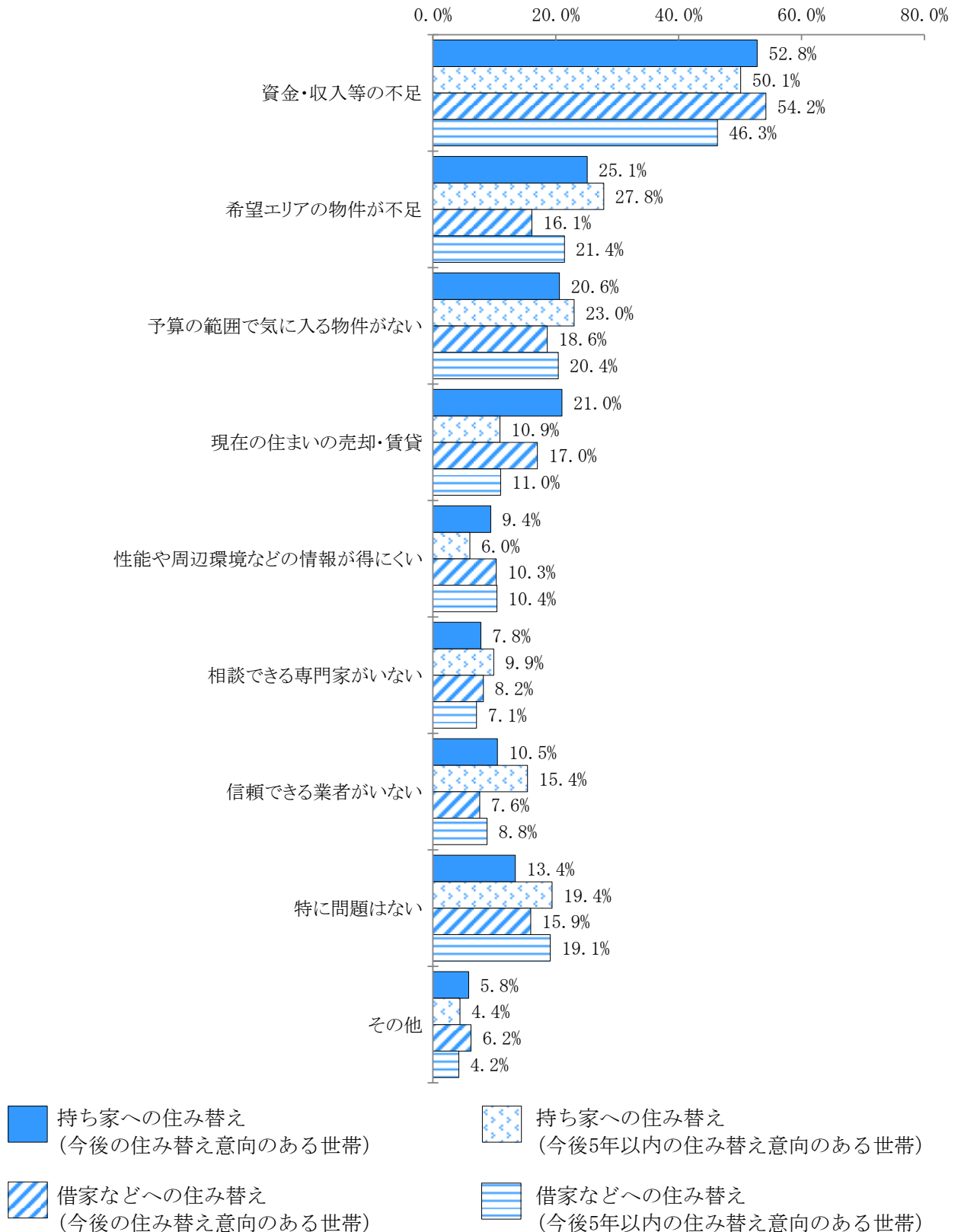


図42 今後5年以内の住み替え先別の住み替えの課題 (複数回答)

(5) 今後5年以内の改善の課題

本項目では、今後5年以内に改善(リフォーム、建て替え)の意向を持つ世帯について、その課題の区分に従って集計した。

①リフォームの課題

今後5年以内に改善の意向を持つ世帯のうち、リフォームの課題については、「資金・収入等の不足」が52.2%と最も高く、次いで「タイミング」が29.5%となっている。(図43)

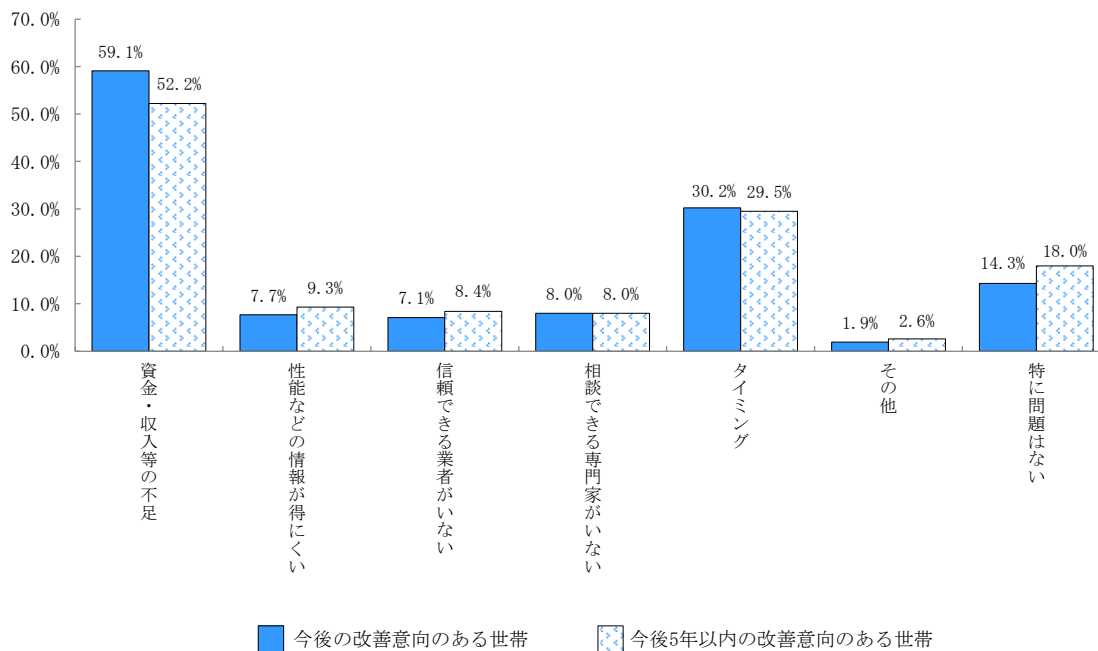


図43 今後5年以内の改善（リフォーム）の課題（複数回答）

②建て替えの課題

今後5年以内に改善の意向を持つ世帯のうち、建て替えの課題については、「資金・収入等の不足」が10.1%と最も多く、次いで「タイミング」が4.8%となっている。(図44)

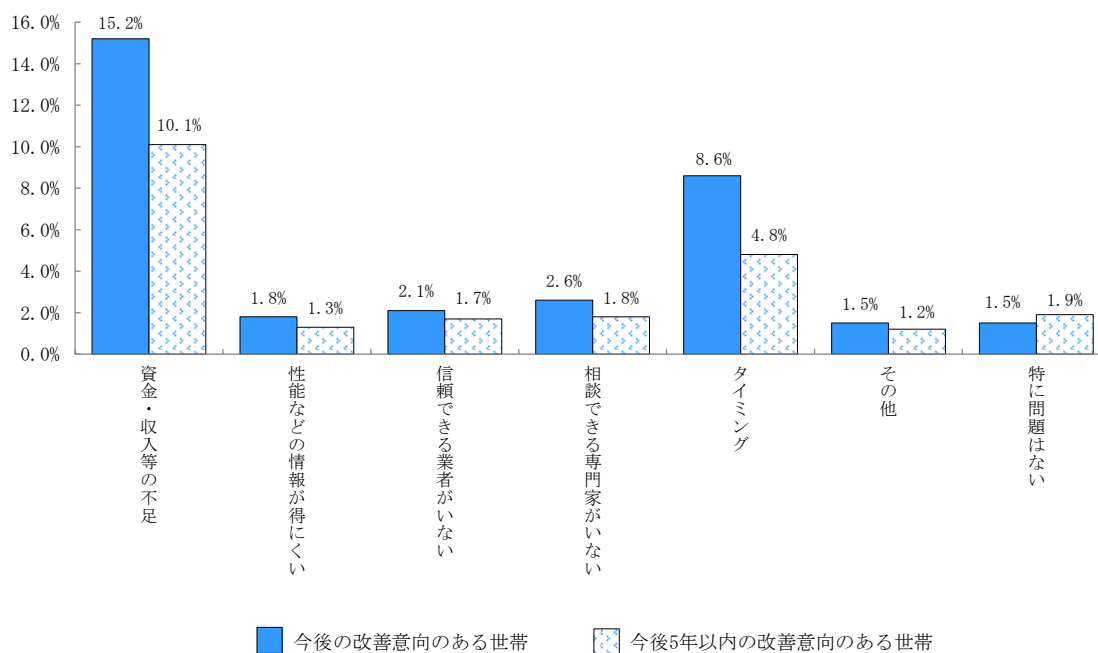


図44 今後5年以内の改善（建て替え）の課題（複数回答）

(6) 今後の住み替え意向のない世帯

本項目では、住み替え意向のない(「できれば住み続けたい」)世帯について集計した。

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、「住み慣れている」が61.8%と最も高く、次いで、「現在の住まいで満足」が57.8%、「住み替える理由がない」が51.1%となっている。(図45)

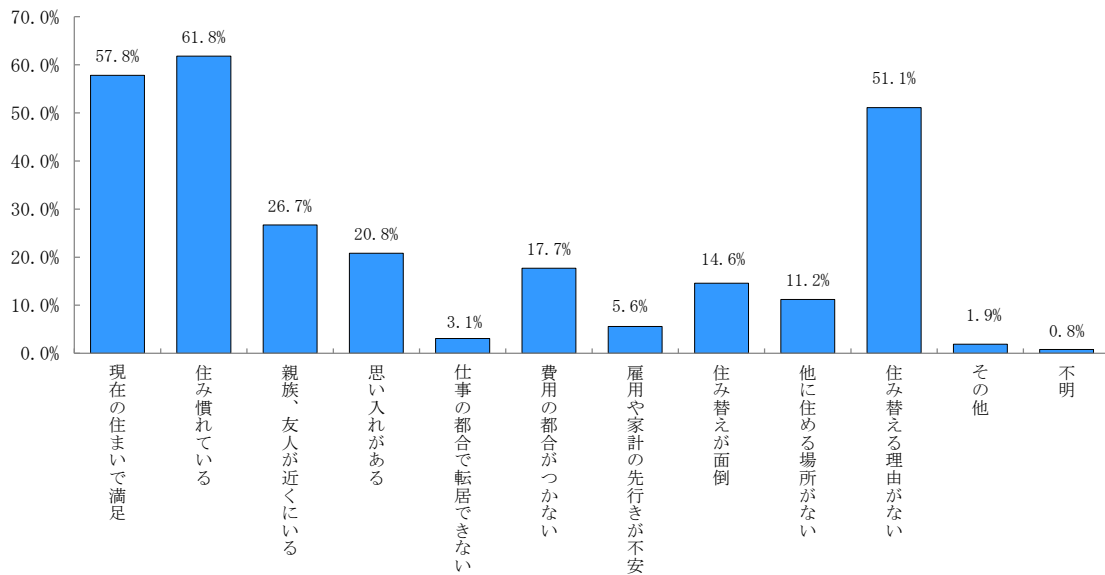


図45 今後の住み替え意向のない理由 (複数回答)

②今後の住み替え意向の有無別現在の住宅の点検等の依頼先（持ち家）

持ち家に居住している世帯のうち、今後の住み替え意向のない世帯の現在の住宅の点検等の依頼先について見ると、「点検していない」が29.9%と最も高く、次いで「現住宅の施工業者」が28.2%、「入居後に自身で探した業者」が17.6%となっている。

「点検していない」を見ると、今後の住み替え意向のない世帯に比べて今後の住み替え意向のある世帯の割合が高くなっている。（図46）

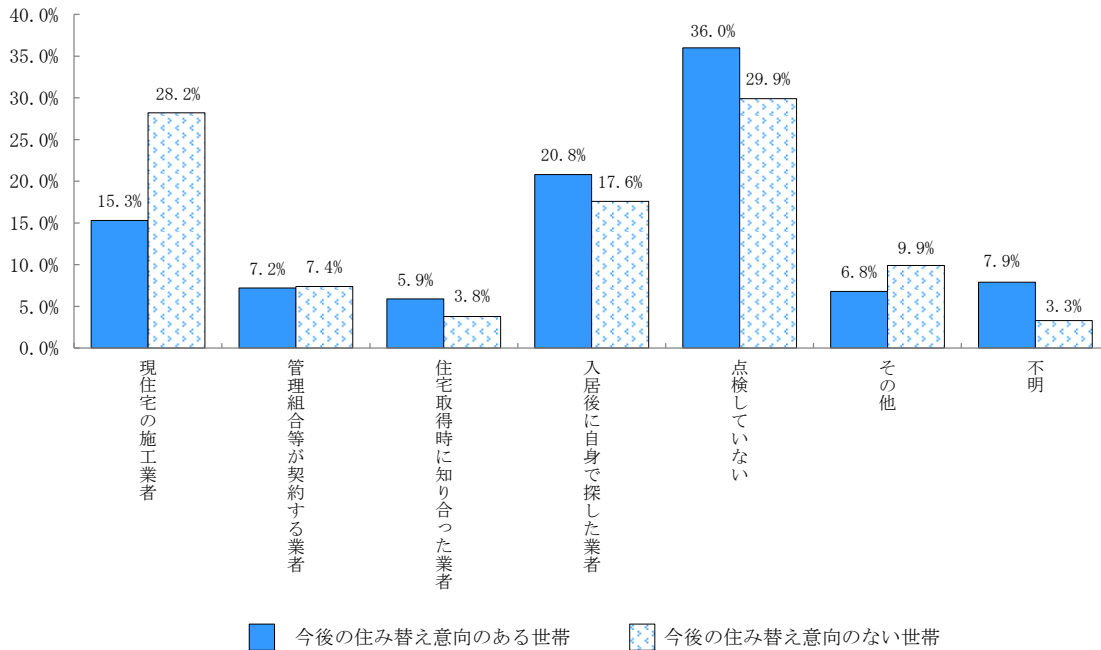


図46 今後の住み替え意向の有無別の現在の住宅の点検等の依頼先（持ち家）

③今後の改善意向の有無別現在の住宅の点検等の依頼先（持ち家）

住み替え意向のない世帯のうち、今後の改善意向のある世帯の現在の住宅の点検等の依頼先について見ると、「現住宅の施工業者」が32.1%と最も高く、次いで、「点検していない」が30.6%、「入居後に自身で探した業者」が18.9%となっている。（図47）

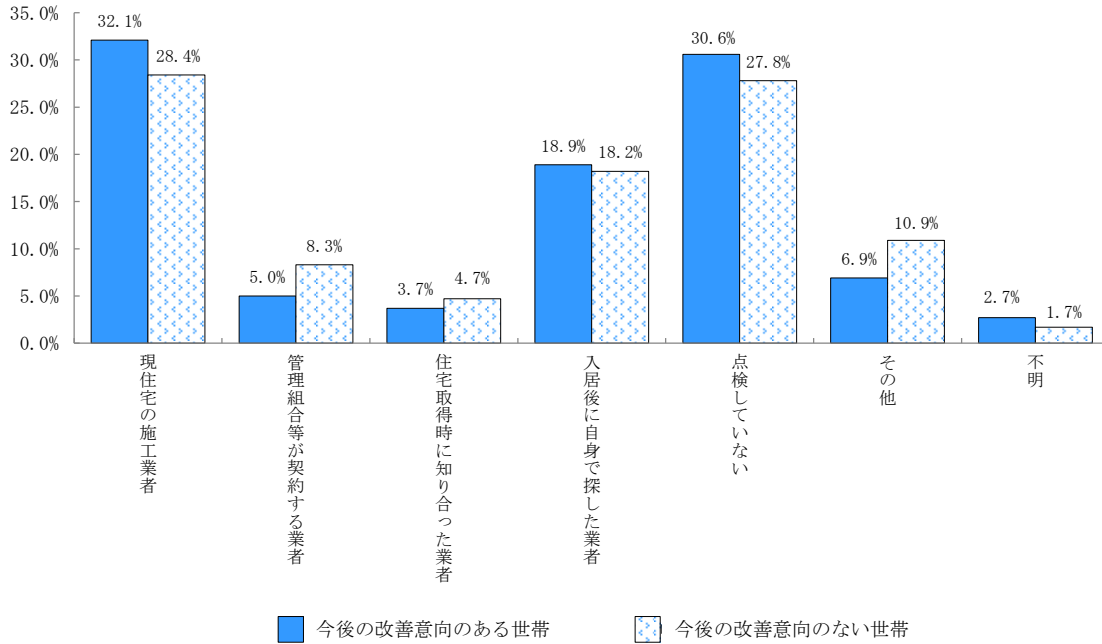


図47 今後の改善意向の有無別の現在の住宅の点検等の依頼先(住み替え意向のない世帯)

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、親と子から成る世帯を取り巻く住宅及び居住環境の状況について集計し、他の世帯との比較や長子の年齢別比較等を行った。

①家族構成別の居住面積水準

家族構成別に居住面積水準を見ると、最低居住面積水準未達の割合が最も高いのは「親と子(長子17歳以下)」であり、5.5%となっている。また、最低居住面積水準未達の割合が最も低いのは「夫婦(家計主64歳以下)」であり、0.2%となっている。

「親と子(長子17歳以下)」は、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が最も低く、43.9%となっている。(図48)

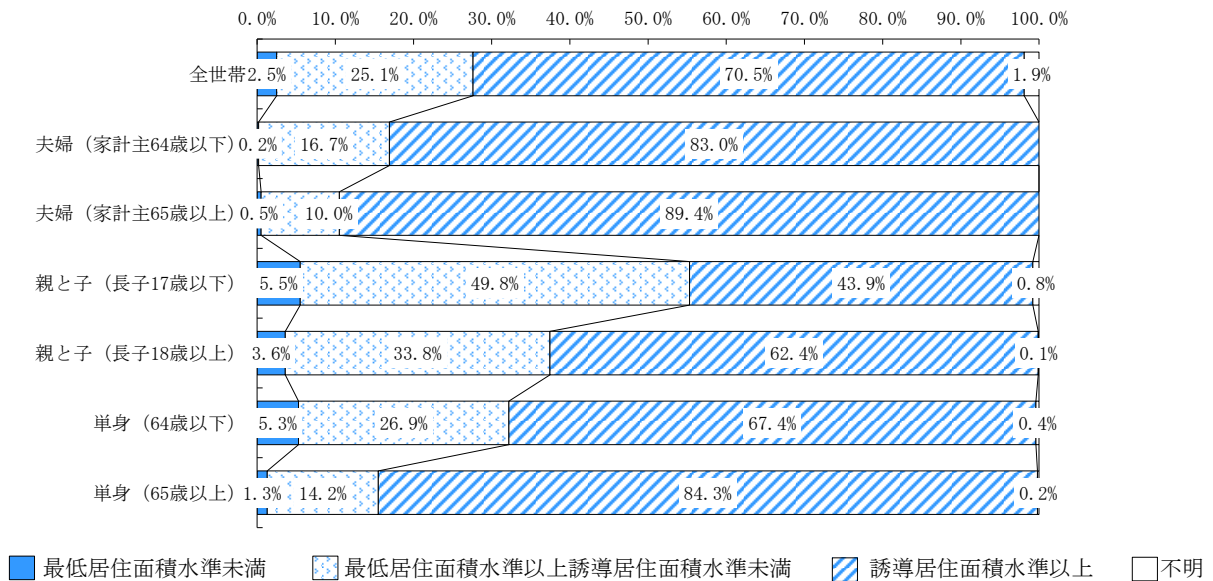


図48 家族構成別の居住面積水準

②子育て世帯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、「親と子」の不満率を見ると、「単身」よりは低いものの、「夫婦」(20.4%)と同程度で、20.8%となっている。(図49)

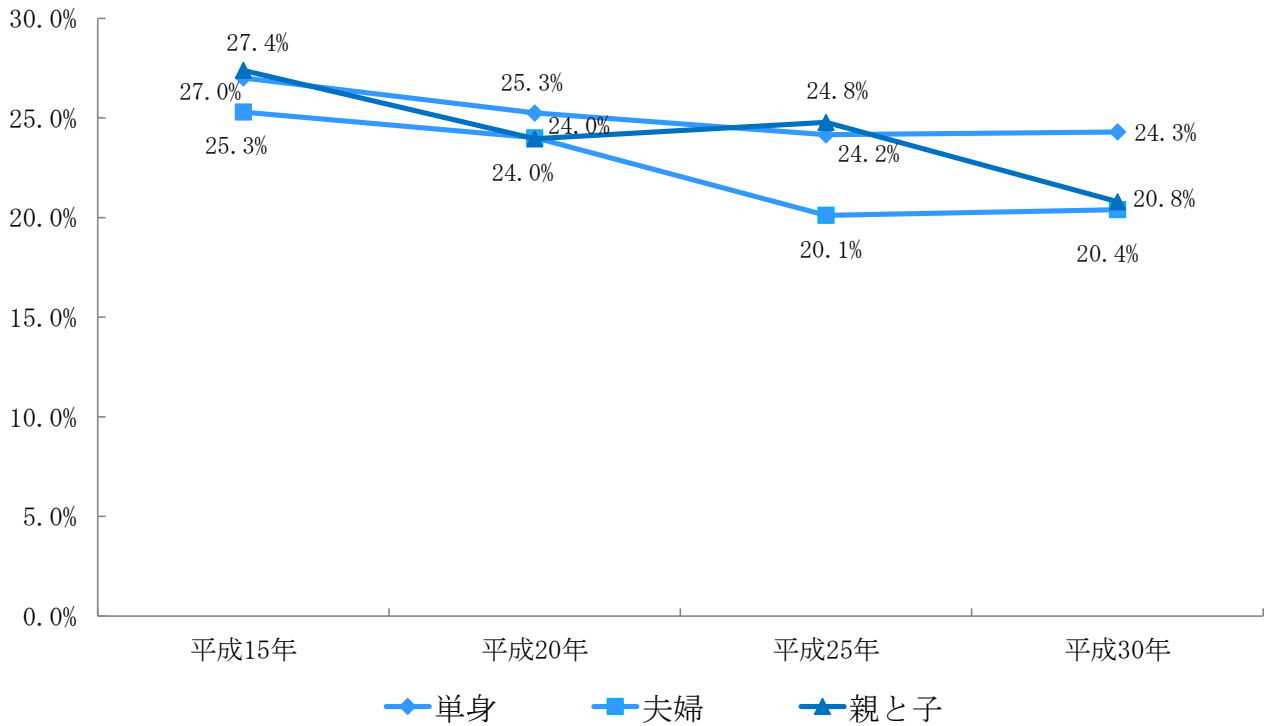


図49 (図8再掲) 家族構成別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率

③住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目

子育て世帯が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（長子が17歳以下の世帯を抽出して集計）を見ると、「治安」が50.1%と最も高く、次いで「通勤・通学の利便」が43.6%、「広さや間取り」が41.8%、「日常の買物などの利便」が40.9%となっている。

全世帯の値と比較すると、「通勤・通学の利便」(+22.7ポイント)、「広さや間取り」(+21.2ポイント)、「治安」(+14.0ポイント)などにおいて大きくなっている。一方、「福祉・介護の生活支援サービス」(-9.5ポイント)、「高齢者への配慮(段差がない等)」(-9.2ポイント)、「医療・福祉・文化施設などの利便」(-6.2ポイント)などにおいて小さくなっている。(図50)

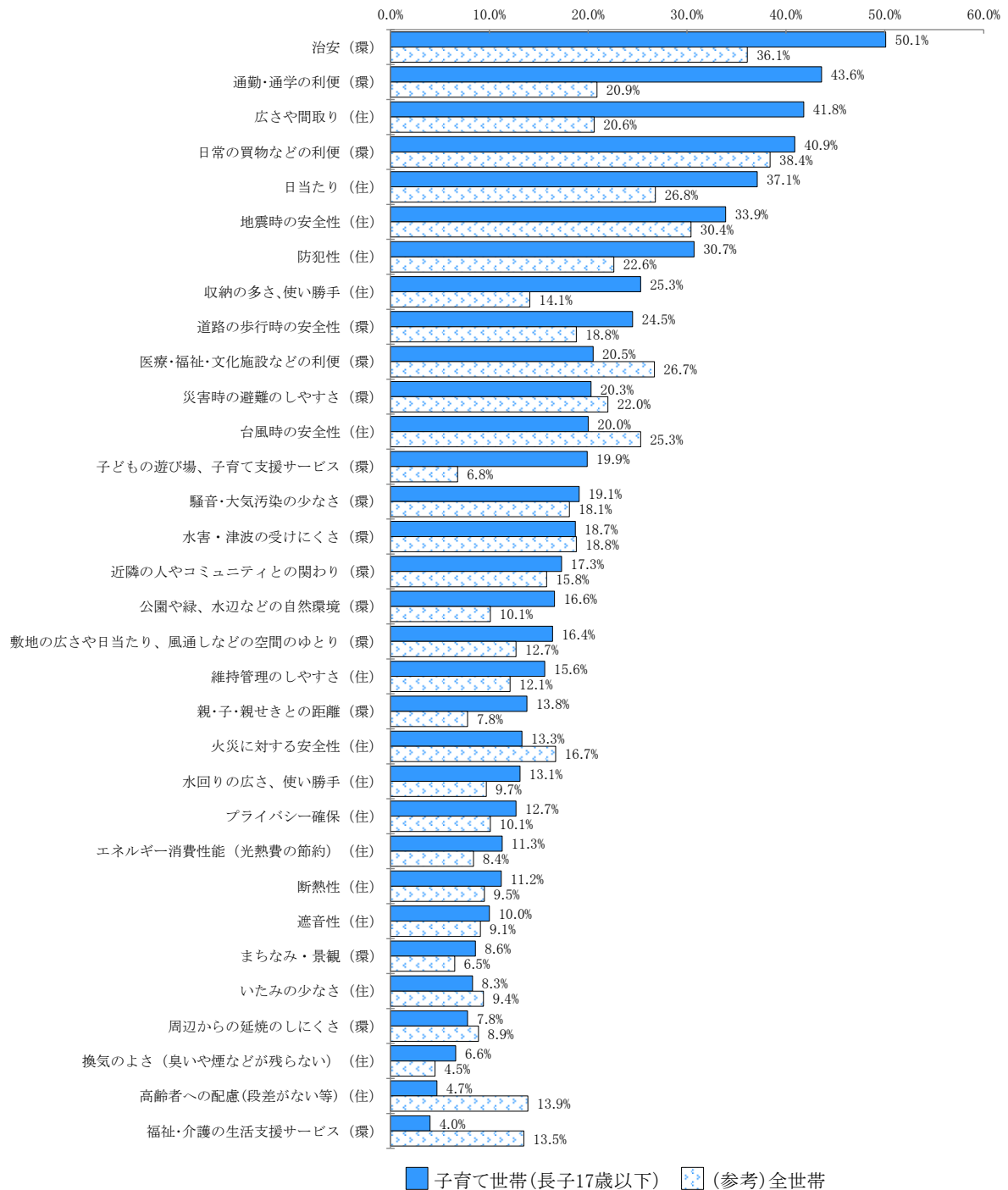


図50 子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）

注 全32項目の中から、8項目までを選択して回答している。

(住)：住宅の評価の個別要素、(環)：居住環境の評価の個別要素

④家族構成別に見た持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向

家族構成別の全世帯に占める持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向を見ると、長子が18歳以上の親と子の世帯は、長子が17歳未満の親と子の世帯より住み替え意向が高く、「できれば住み替えたい」が4.9%となっている。(図51)

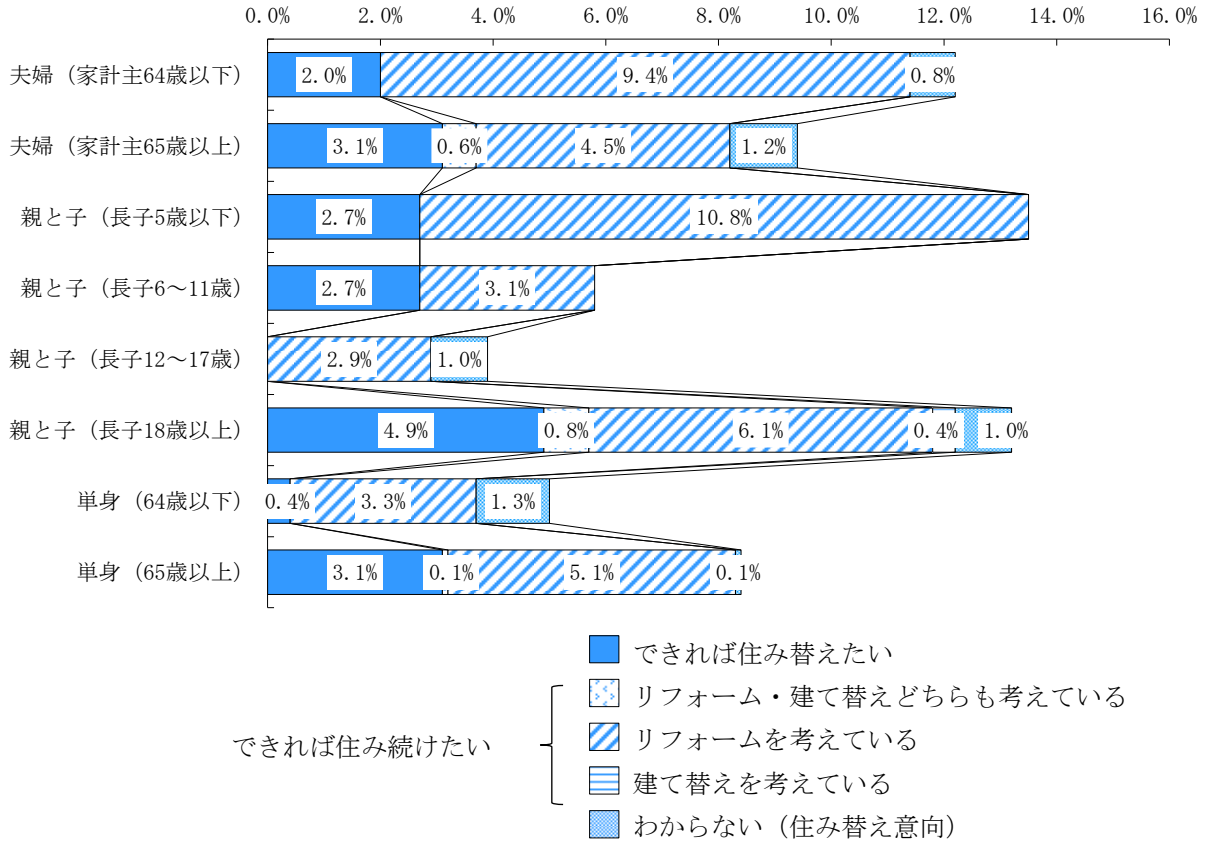


図51 家族構成別の全世帯に占める持ち家世帯の今後5年以内の住み替え・改善意向

⑤親と子から成る世帯の住み替えの目的

今後5年以内の親と子から成る世帯の住み替えの目的を見ると、「広さや部屋数」が46.1%と最も高く、次いで「新しさ・きれいさ」が35.0%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52)

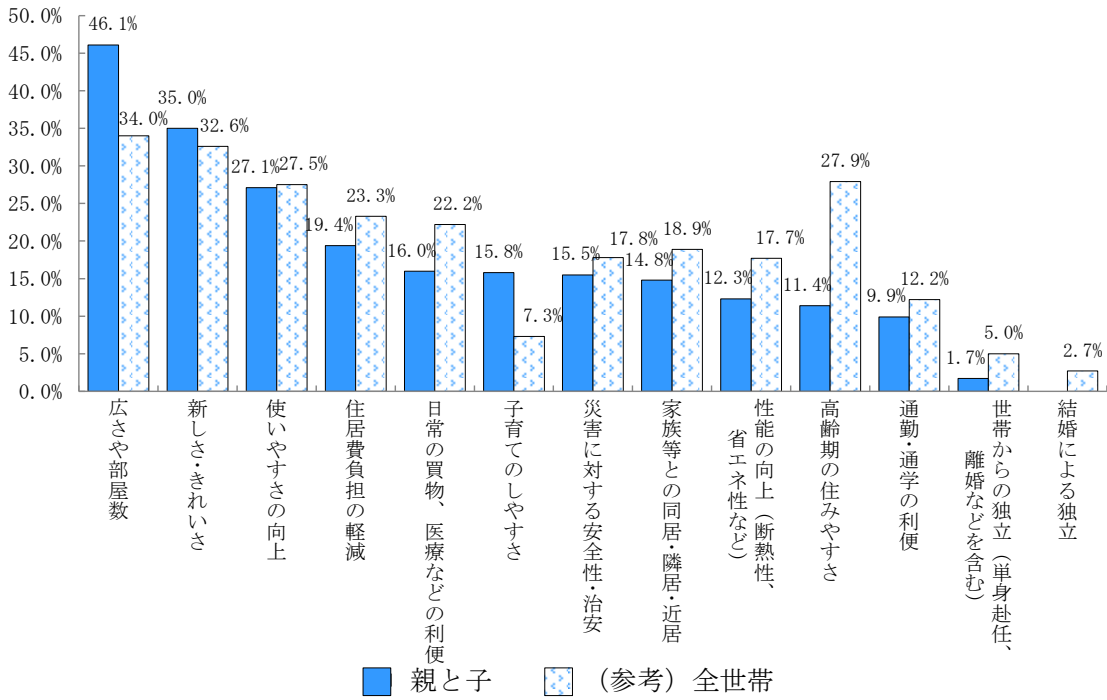


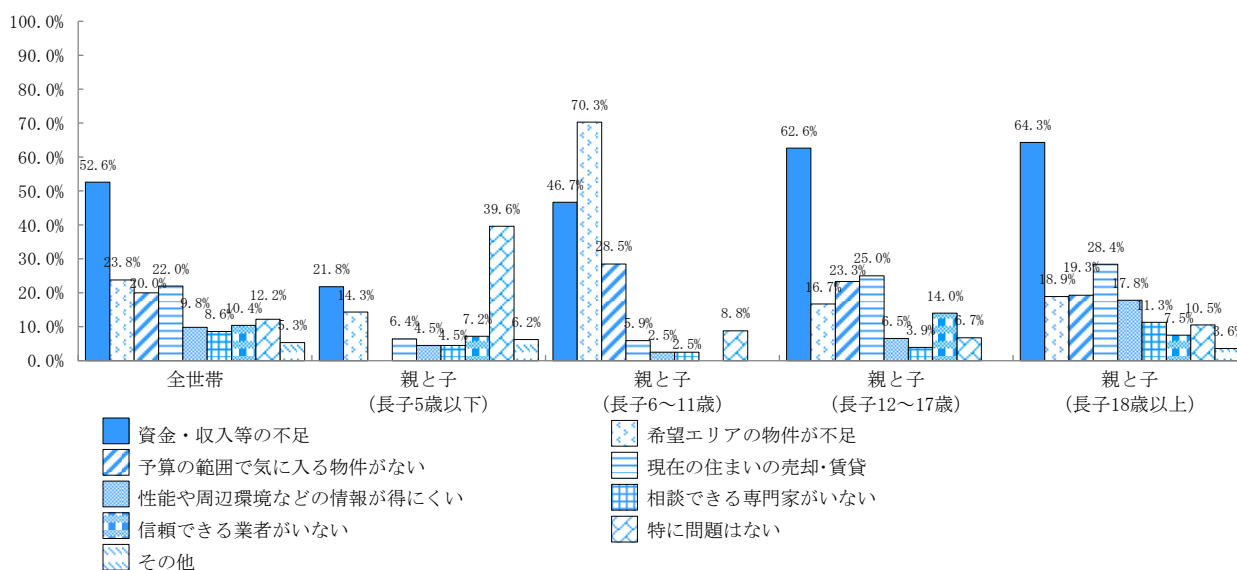
図52 今後5年以内の親と子から成る世帯の住み替えの目的 (複数回答)

⑥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の課題を見ると、持ち家への住み替え意向を持つ親子の世帯では、長子が「12～17歳」、「18歳以上」の世帯で「資金・収入等の不足」が全世帯平均を上回るほか、「希望エリアの物件が不足」は、長子が「6～11歳」の世帯で、全世帯平均を上回っている。また、「予算の範囲で気に入る物件がない」は、長子が「6～11歳」の世帯で、全世帯平均を上回っている。また、「予算の範囲で気に入る物件がない」は、長子が「6～11歳」、「12～17歳」の世帯で、全世帯平均を上回っている。

借家などへの住み替え意向を持つ世帯では、長子が「12～17歳」、「18歳以上」の世帯で「資金・収入等の不足」が全世帯平均を上回っているほか、長子が「18歳以上」を除く世帯で、「希望エリアの物件が不足」の割合が全世帯平均を上回っている。また、長子が「12～17歳」、「18歳以上」の世帯では、「予算の範囲で気に入る物件がない」が、全世帯平均を上回っている。(図53)

〔持ち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〕

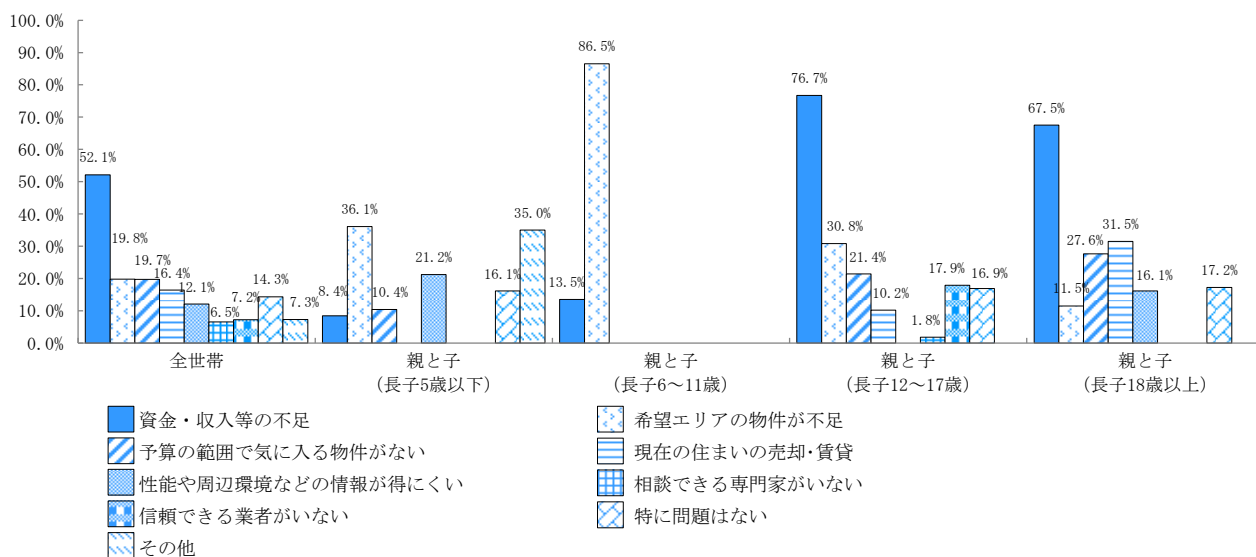


図53 長子の年齢別の住み替えの課題（複数回答）

(2) 高齢期の住まい方

本項目では、高齢者世帯について、住宅及び居住環境に対する評価、今後の住まい方等を集計した。

① 高齢者世帯における子との住まい方別の総合的な評価

高齢者世帯における子との住まい方別の、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を見ると、「高齢者世帯 徒歩5分程度の場所に住んでいる」が13.8%と最も低くなっている。(図54)

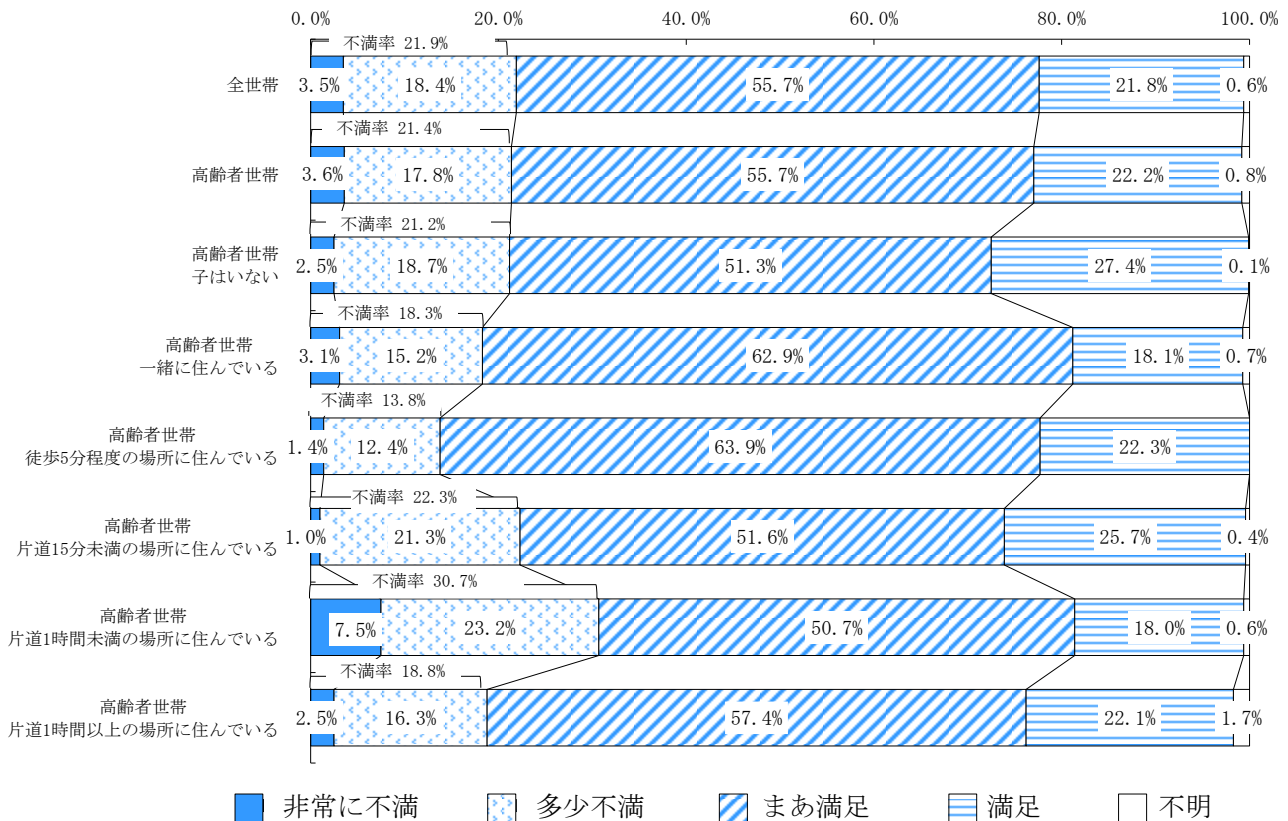


図54 高齢者世帯における子との住まい方別の総合的な評価

②高齢単身世帯及び夫婦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

「高齢者世帯(単身・夫婦)」が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目を見ると、「日常の買物などの利便」が34.0%と最も高く、次いで「地震時の安全性」が29.3%、「医療・福祉・文化施設などの利便」が27.6%、「台風時の安全性」が26.0%となっている。全世帯の値と比較すると、「高齢者への配慮(段差がない等)」(+6.5ポイント)、「福祉・介護の生活支援サービス」(+3.9ポイント)、「周辺からの延焼のしにくさ」(+1.6ポイント)、などにおいて大きくなっている一方、「通勤・通学の利便」(-11.7ポイント)、「治安」(-11.0ポイント)、「広さや間取り」(-9.0ポイント)などにおいて小さくなっている。(図55)

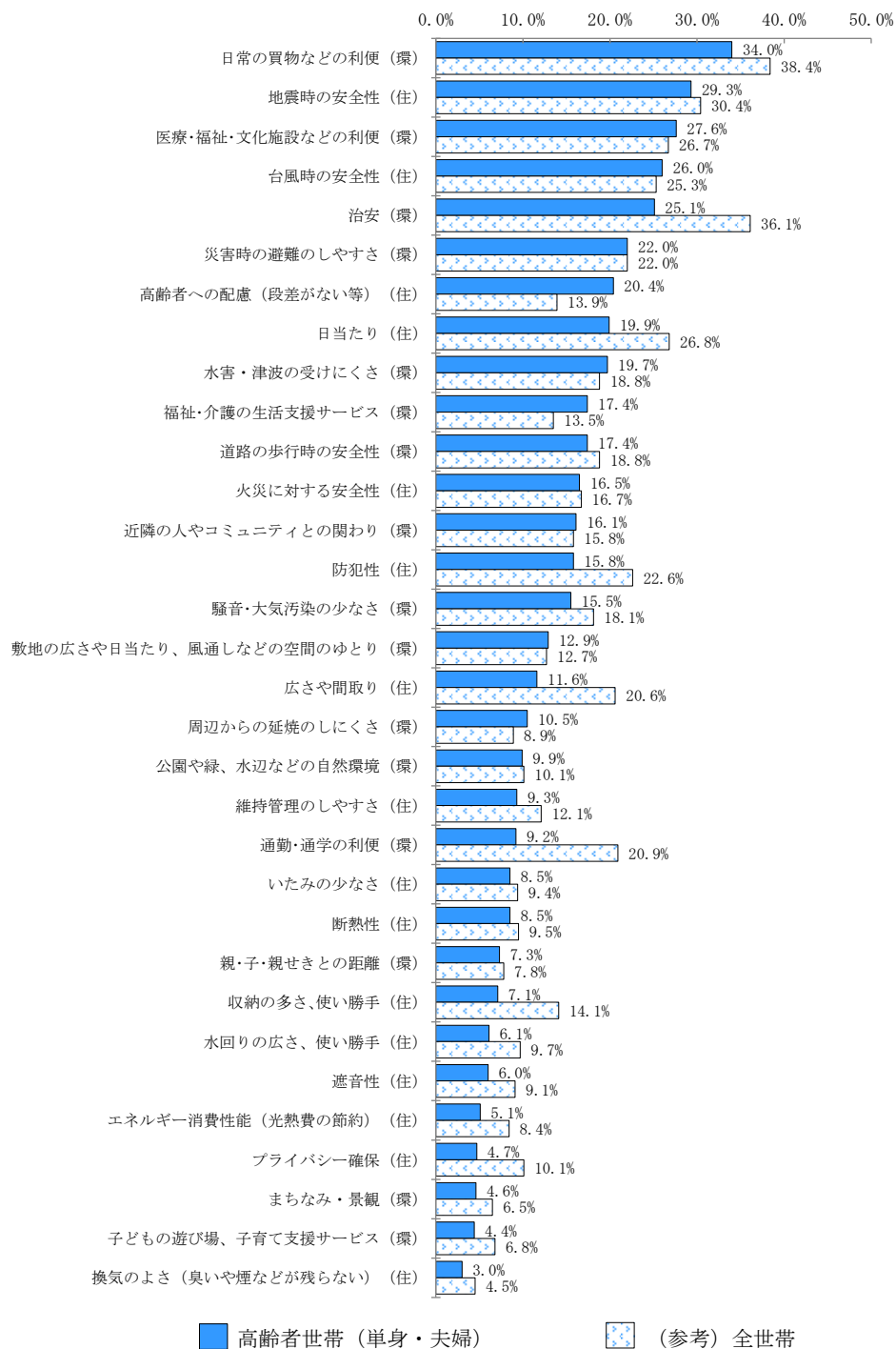


図55 高齢者世帯(単身・夫婦)が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目(8つまで回答)

注 全32項目の中から、8項目までを選択して回答している。

(住)：住宅の評価の個別要素、(環)：居住環境の評価の個別要素

③家計主の年齢別持ち家世帯の住み替え・改善意向

家計主の年齢別に持ち家世帯の住み替え・改善意向を見ると、住み替え意向を持つ割合は、家計主の年齢が「55～59歳」までは概ね年齢が上がるごとに高くなっているが、「60～64歳」以降は意向を持つ割合が比較的低くなっている。また、家計主の年齢が「40～49歳」(20.0%)、「50～54歳」(20.4%)、「55～59歳」(19.0%)の世帯において、リフォーム意向を持つ割合が高くなっている。(図56)

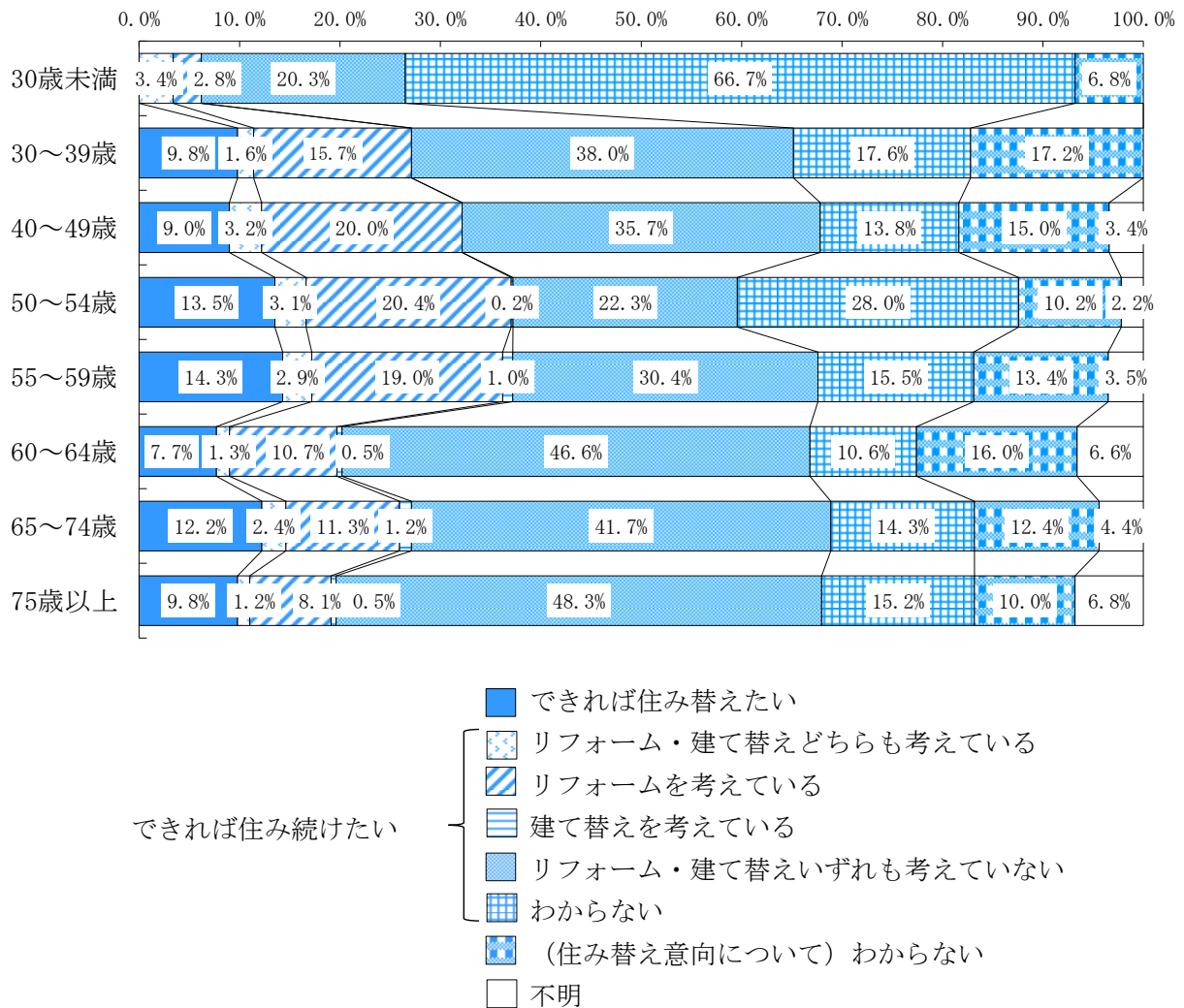


図56 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

④高齢単身世帯及び夫婦世帯の改善の目的

高齢者世帯(単身・夫婦)で改善意向を持つ世帯における改善の目的を見ると、「きれいにする(傷みを直す)」が最も高く(単身63.6%、夫婦65.7%)、次いで「高齢期の住みやすさ」となっており(単身37.0%、夫婦59.7%)、全世帯平均の41.0%を上回っている。(図57)

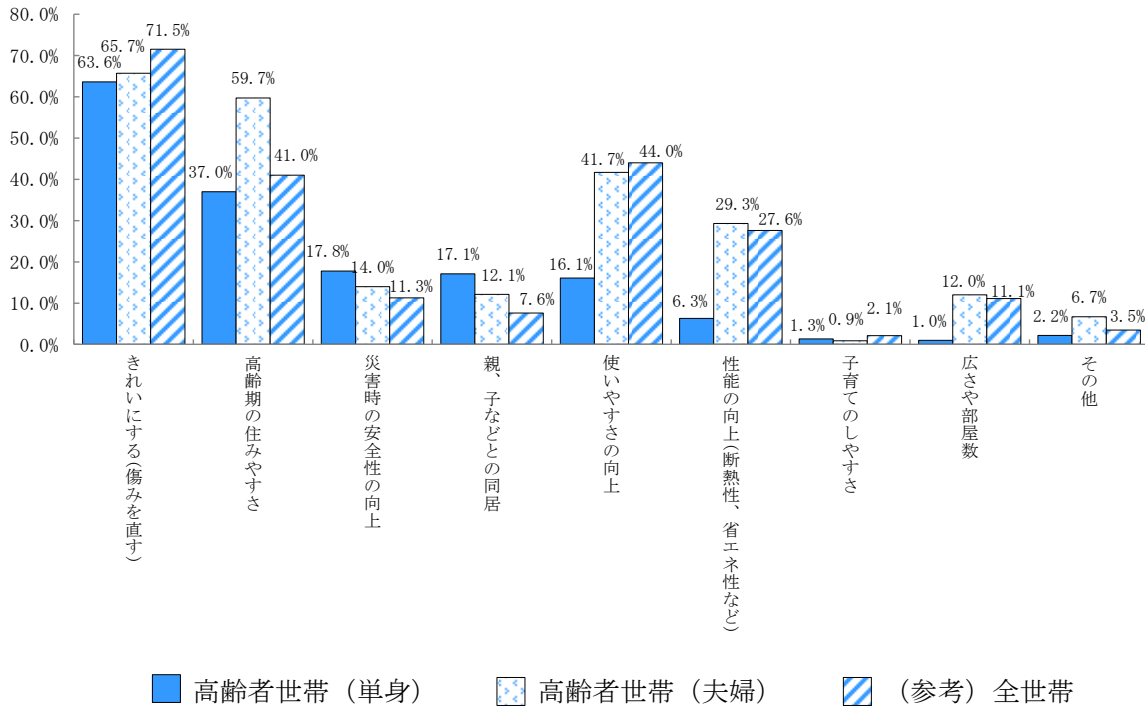


図57 高齢者世帯(単身・夫婦)の改善の目的(複数回答)

⑤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30年の10.7%となっている。（図58）

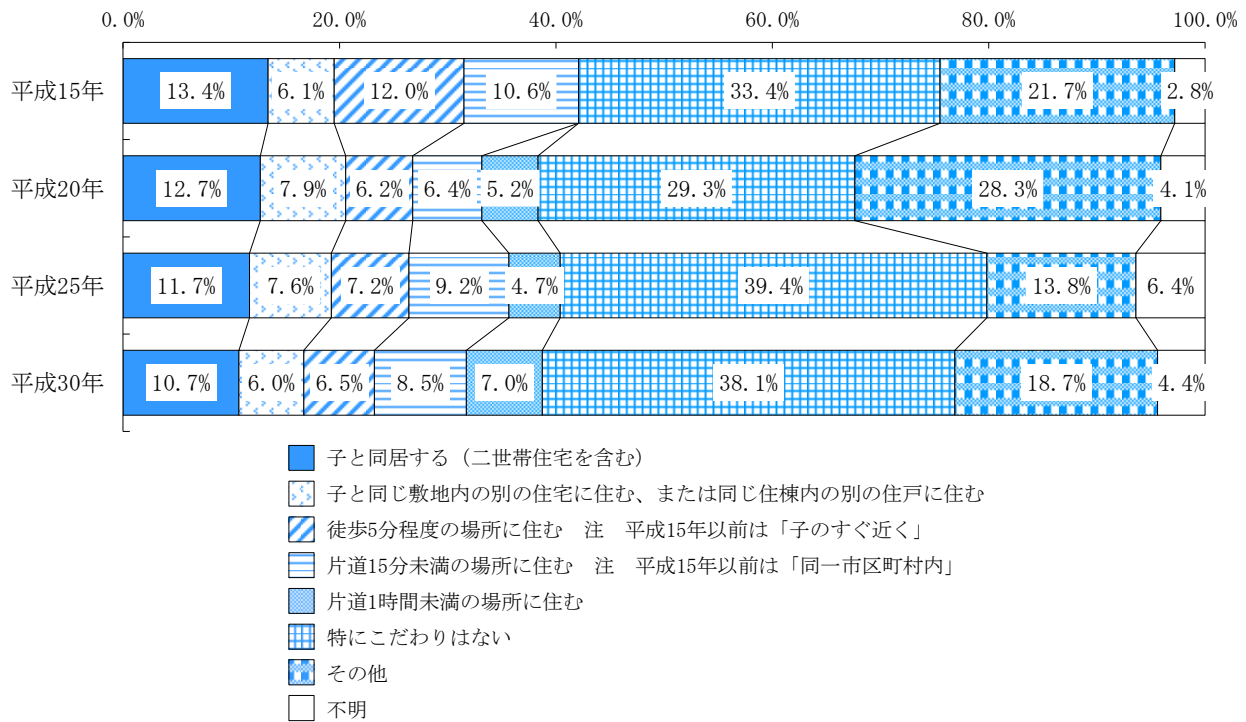


図58 高齢期における子との住まい方（距離）の希望

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年調査以降の「その他」をまとめて「その他」として表示した。

⑥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、持ち家の「新築戸建て」では「30～39歳」が38.2%と最も高くなっており、他の年齢より10ポイント以上上回っている。これに対し、「50～54歳」では、他の年齢階層に比べて「新築、中古にこだわらない」が20.7%と高くなっている。(図59)

また、「60～64歳」「75歳以上」の世帯の住み替え後の居住形態の意向は、「高齢者向け住宅・施設」を希望する世帯が15.8%、27.3%と高くなっている。(図60)

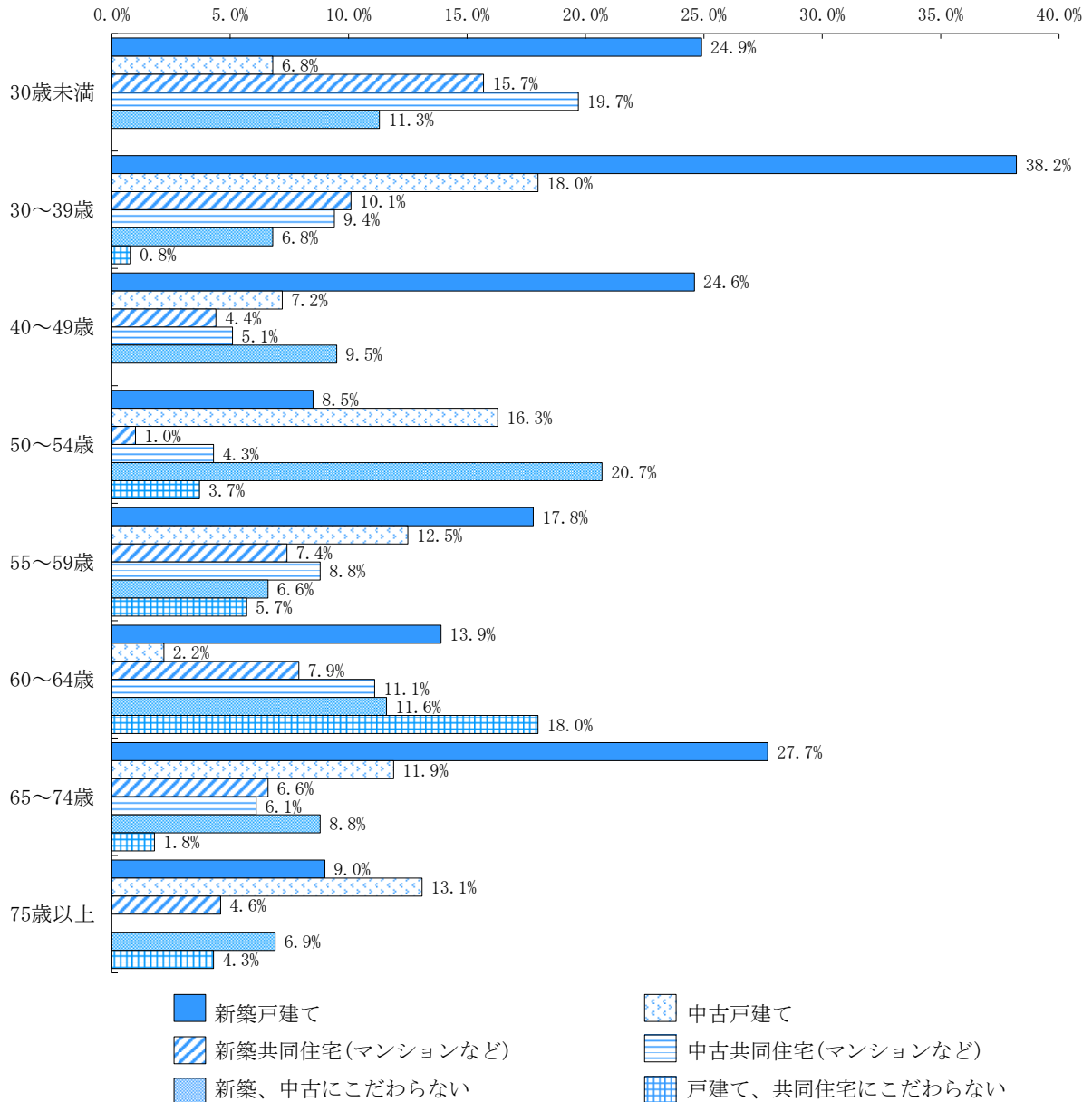


図59 家計主の年齢別の住み替え後の居住形態の意向
(持ち家への住み替え意向のある世帯) (複数回答)

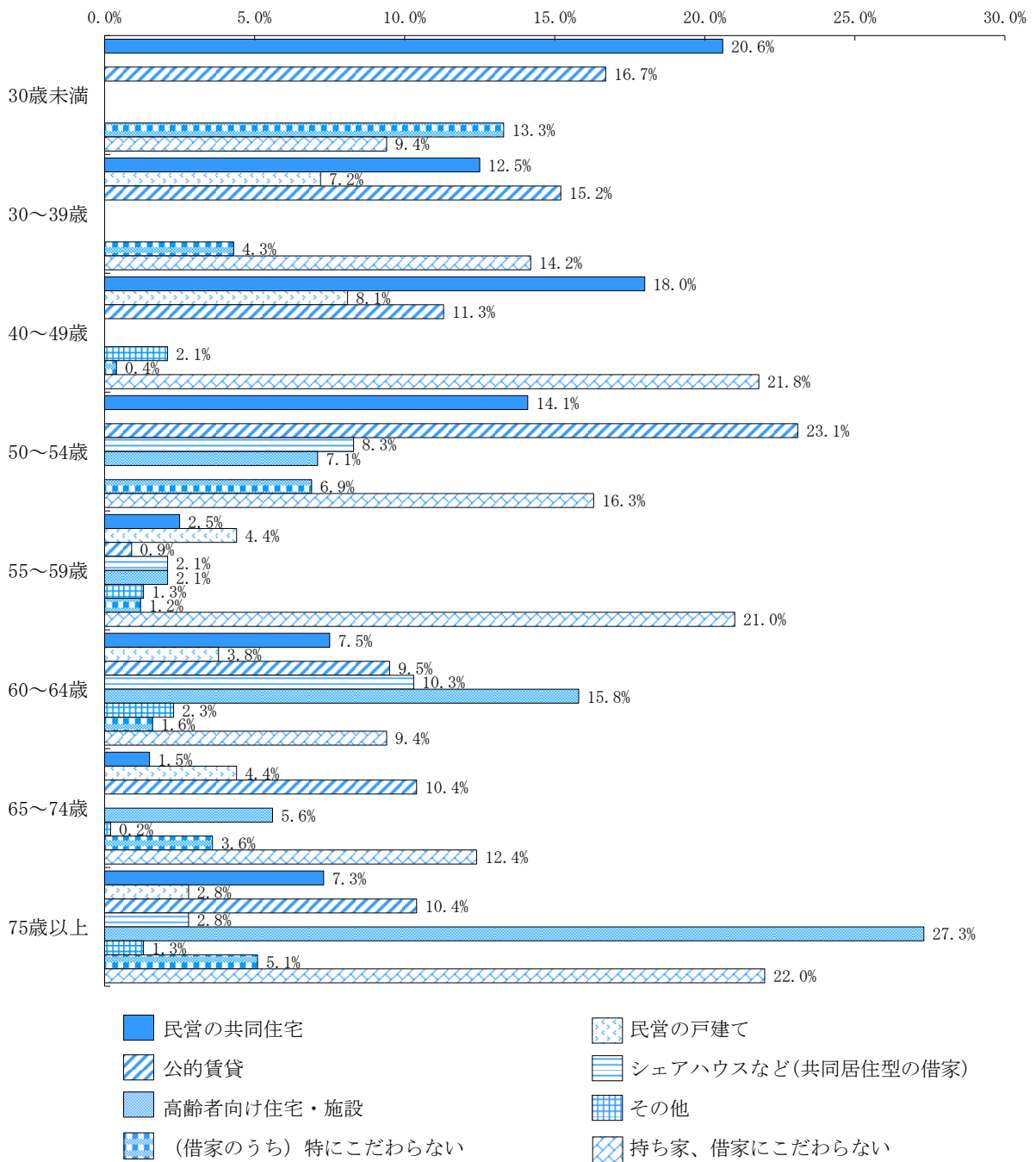


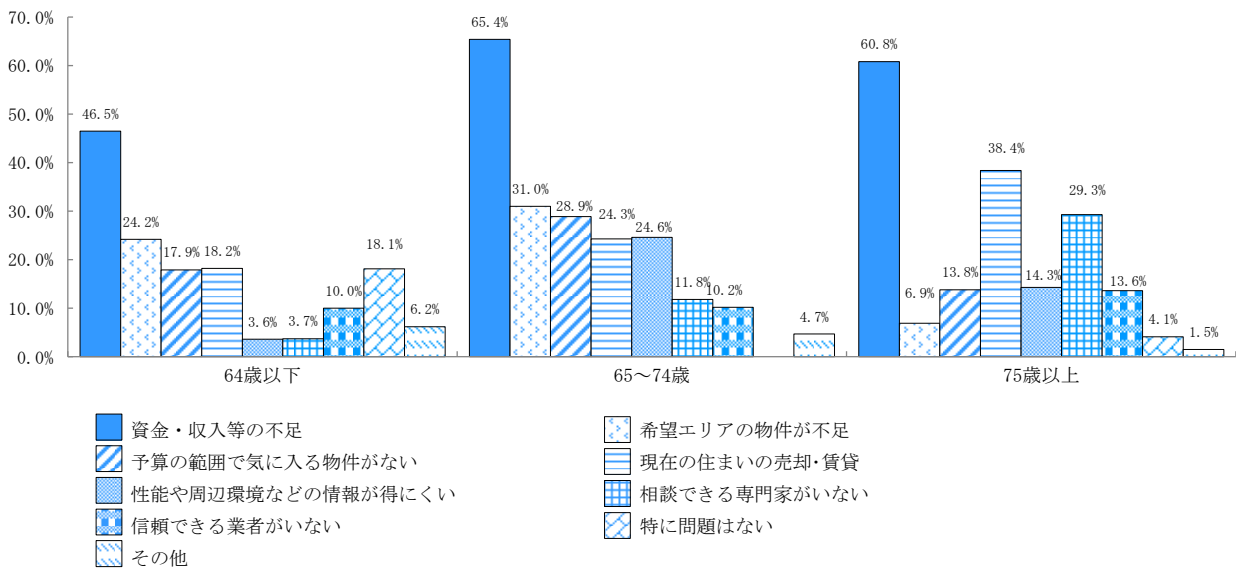
図60 家計主の年齢別の住み替え後の居住形態の意向
(借家(施設を含む)への住み替え意向) (複数回答)

⑦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を見ると、持ち家への住み替え意向のある高齢者世帯では、「資金・収入等の不足」に次いで、65～74歳の世帯では「希望のエリアの物件が不足」の割合が高く31.0%、75歳以上の世帯では「現在の住まいの売却・賃貸」の割合が高く38.4%となっている。

借家などへの住み替え意向のある世帯では、持ち家と同様に、「資金・収入等の不足」が最も高く、65～74歳の世帯で55.8%、75歳以上の世帯で57.5%となっている。次いで割合が高いのは、「性能や周辺環境などの情報が得にくい」であり、65～74歳の世帯で11.6%、75歳以上の世帯で25.4%となっている。(図61)

〔持ち家への住み替え改善意向のある世帯〕



〔借家などへの住み替え改善意向のある世帯〕

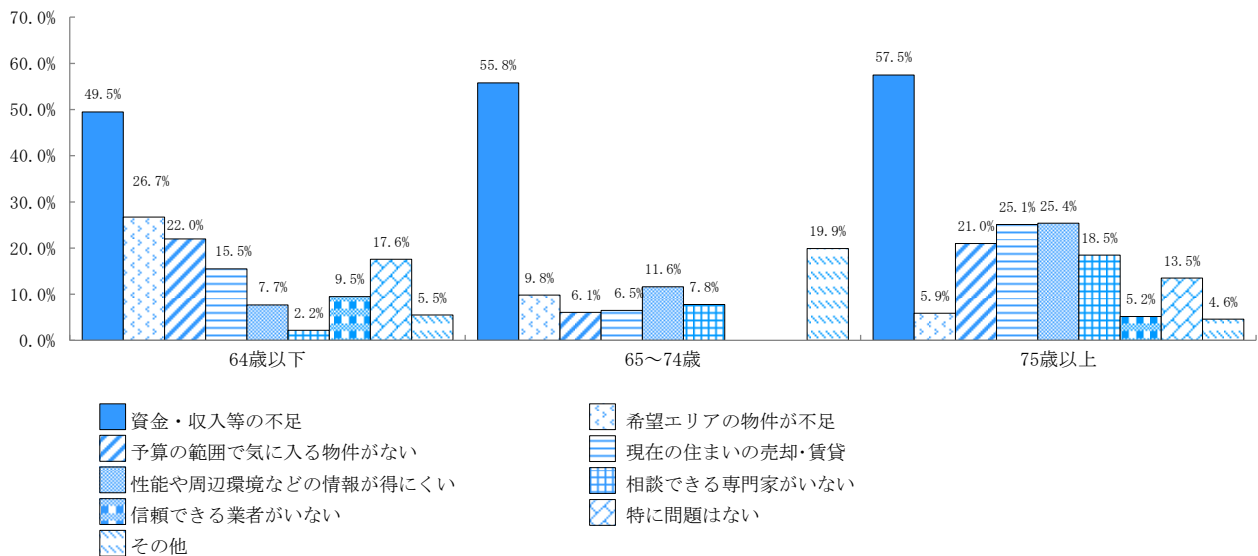


図61 家計主の年齢別の住み替えの課題（複数回答）

⑧家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由

住み替え意向のない全世帯に対して家計主の年齢別に住み替え意向のない理由を見ると、「住み慣れている」が30歳未満から55～59歳にかけて増加しており、26.6%から67.1%となっている。(図62)

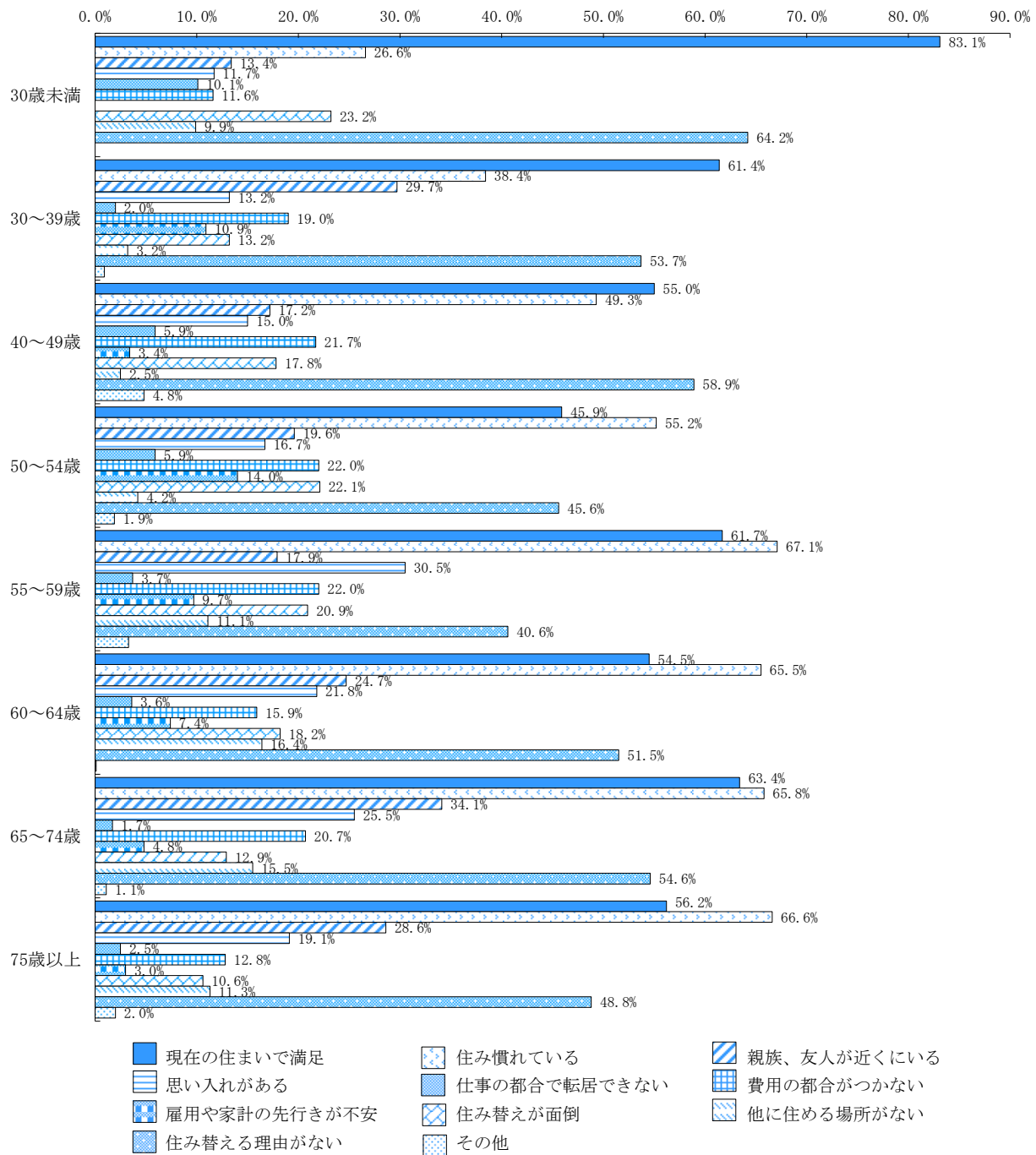


図62 家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由（複数回答）

⑨高齢期の住みやすさが目的の住み替え意向がある世帯割合

家計主の年齢別に高齢期の住みやすさが目的の住み替え意向がある世帯割合を見ると、持ち家では概ね「高齢者等のための設備がない」世帯の方が高く、55～59歳で18.1%と最も高くなっている。

借家では、同様に概ね「高齢者等のための設備がない」世帯の方が高くなっており、75歳以上で37.4%と最も高くなっている。一方、50～54歳では「高齢者等のための設備がある」世帯の割合が42.3%と高くなっている。

(図63)

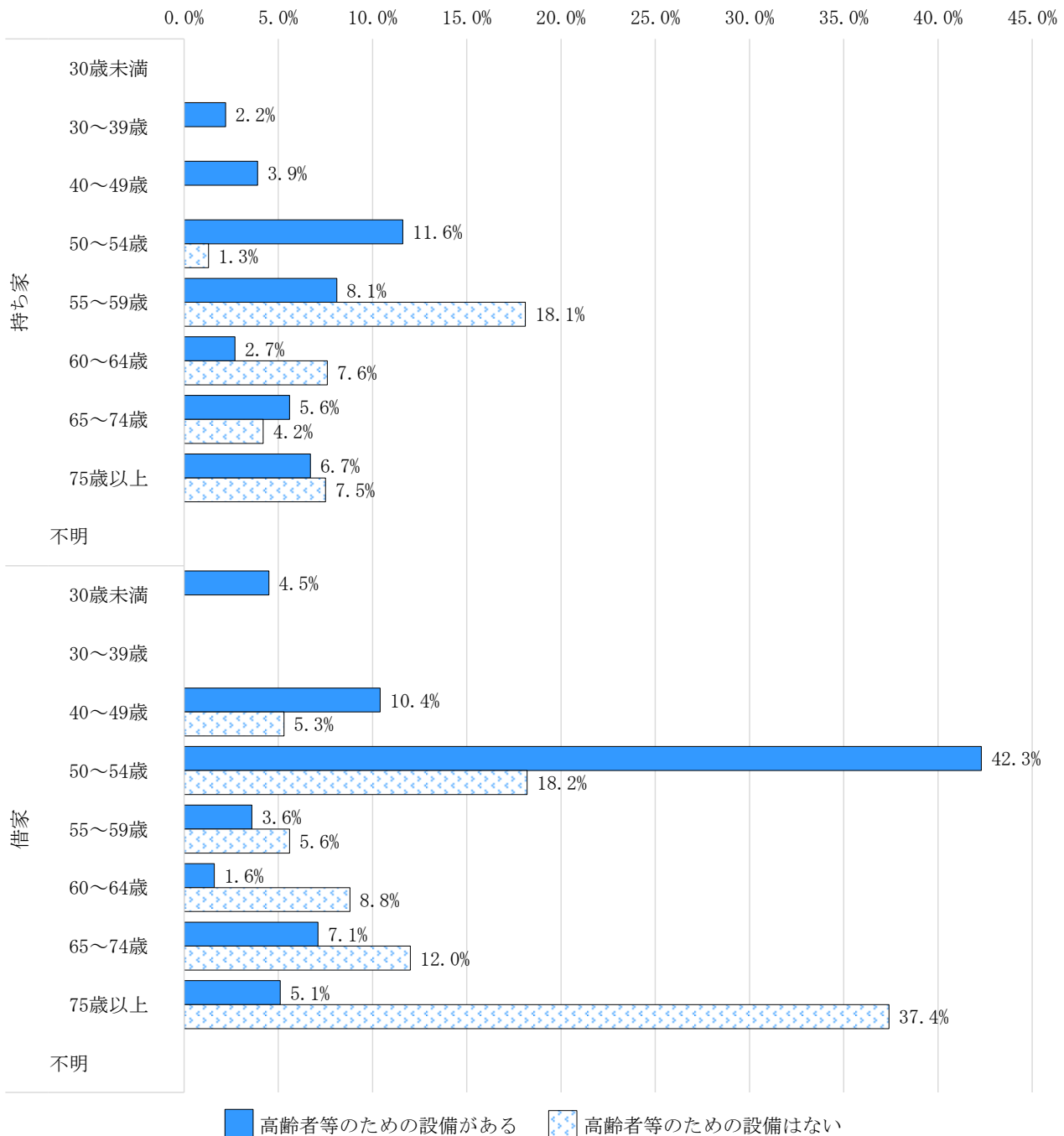


図63 高齢期の住みやすさが目的の住み替え意向がある世帯割合

⑩高齢期の住みやすさが目的の改善意向がある世帯割合

家計主の年齢別に高齢期の住みやすさが目的の改善意向(リフォーム、建て替え)がある世帯の割合を見ると、「50～54歳」を機に割合が高くなっており、「65～74歳」で16.8%と最も高くなっている。(図64)

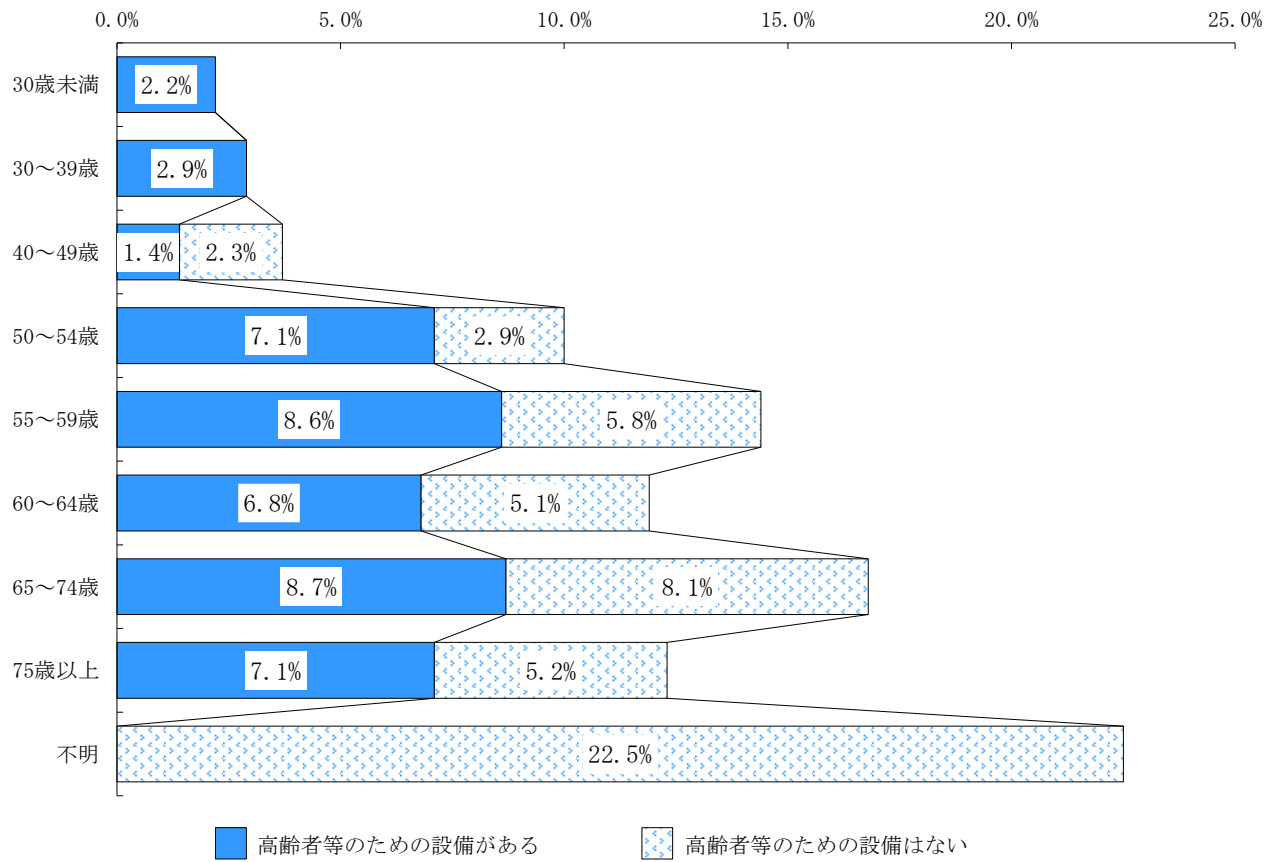


図64 高齢期の住みやすさが目的の改善意向がある世帯割合

(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・改善意向について集計した。

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26.1%、いない世帯が21.3%となっている。(図65)

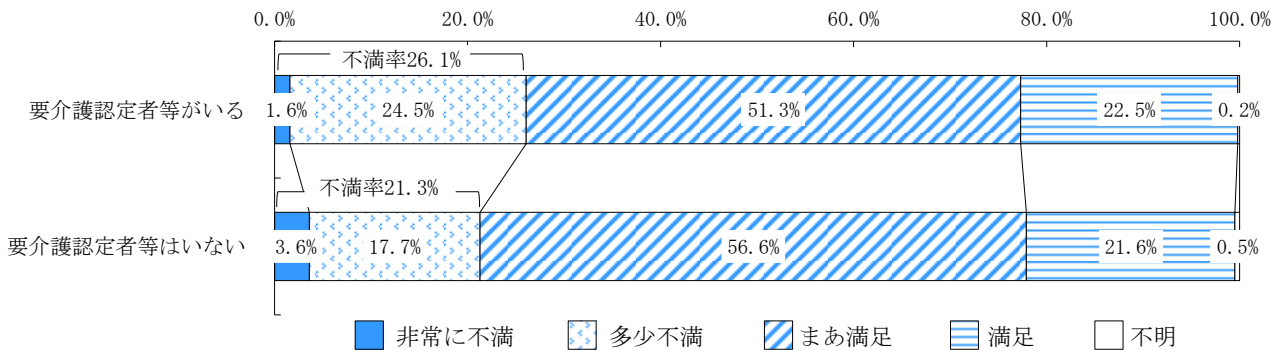


図65 要介護者等の有無別の住宅及び居住環境の総合的な評価 (高齢者がいる世帯)

②要介護者等のいる世帯の住み替え・改善意向

高齢者のいる持ち家世帯に関して、要介護者等の有無別に住み替え・改善意向を見ると、「できれば住み替えたい」は要介護者等のいない世帯の方が11.9%と高く、いる世帯は9.0%となっている。

改善意向(リフォーム、建て替え)については、「リフォーム・建て替えどちらも考えている」「リフォームを考えている」は要介護者等がいる世帯の方が高く、それぞれ3.8%(+2.7ポイント)、11.3%(+2.6ポイント)となっている。(図66)

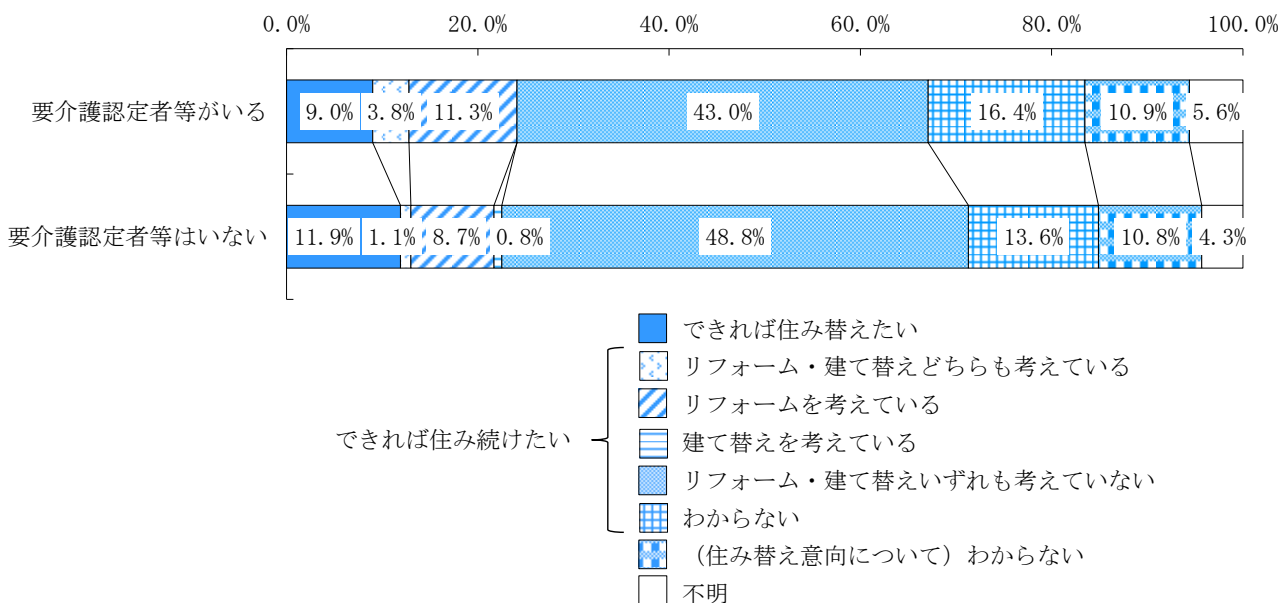


図66 要介護者等の有無別の住み替え・改善意向 (高齢者がいる持ち家)

5. 現住居以外の住宅の所有に関する事項

(1) 現住居以外に所有している住宅

本項目では、現住居以外に所有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現住居以外の住宅の所有の状況

現住居以外の住宅を「所有している」は15.8%、「所有していない」は84.2%となっている。(図67)

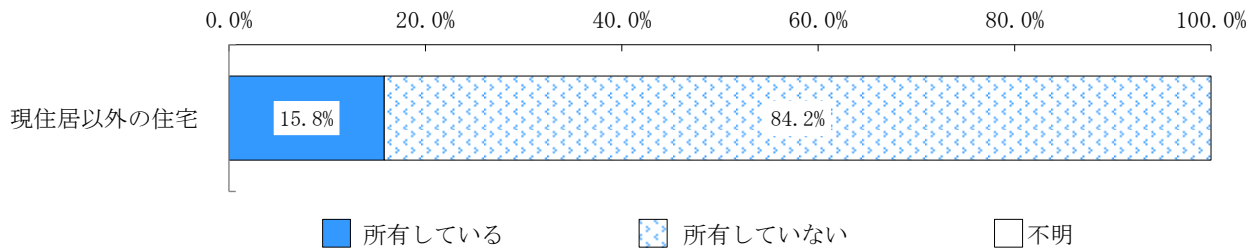


図67 現住居以外の住宅の所有の状況

②現住居以外で所有している住宅の居住世帯の有無

現住居以外の住宅を「所有している」世帯の住宅の種類は「居住世帯のある住宅」が75.5%、「居住世帯のない住宅(空き家)」が34.8%となっている。(図68)

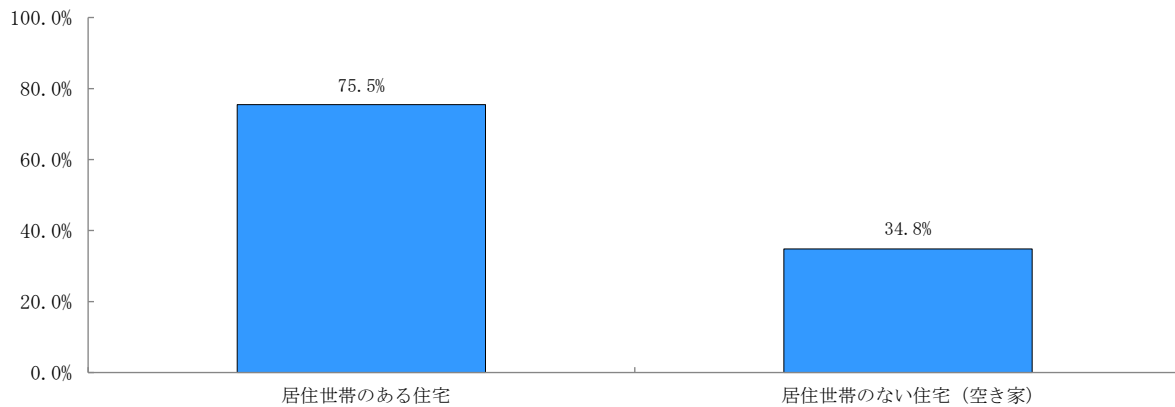


図68 現住居以外で所有している住宅の居住世帯の有無(複数回答)

③現住居以外に所有している住宅の種類

現住居以外に所有している住宅の種類を見ると、居住世帯のある住宅は、「親族居住用」が51.8%と最も高く、次いで「貸家用」が34.6%、「売却用」が1.3%となっている。

居住世帯のない住宅(空き家)は、「その他」が59.0%と最も高く、次いで「二次的住宅・別荘用」が23.5%、「売却用」が11.4%、「貸家用」が9.7%となっている。(図69)

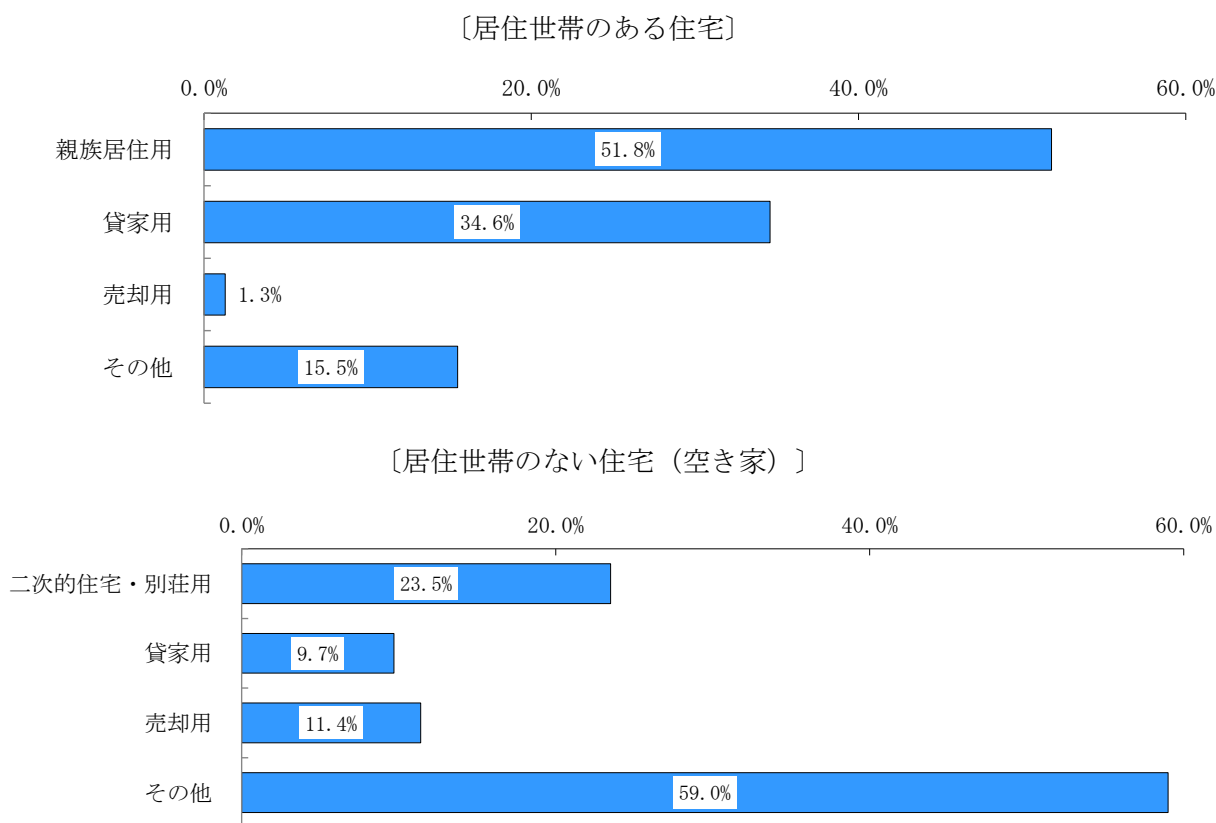


図69 現住居以外に所有している住宅の種類 (複数回答)

(2) 将来の住宅相続

本項目では、今後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住宅を相続する可能性

今後の住宅を相続する可能性を見ると、「相続する可能性はない」が50.1%と最も高く、次いで、「相続する可能性がある」が22.7%、「相続するか、わからない」が22.2%となっている。(図70)

現住居が持ち家の世帯は、「相続する可能性がある」が22.7%であるのに対して借家世帯は22.2%となっている。(図70、図71)

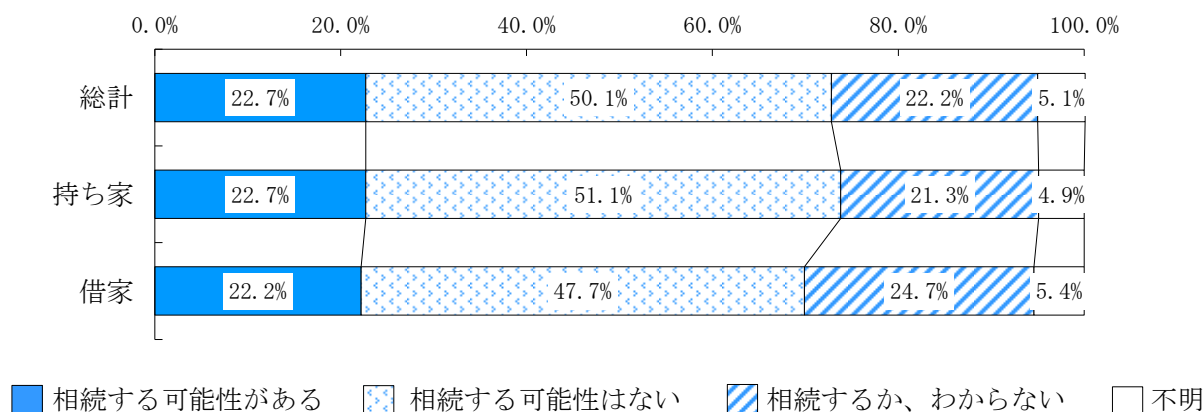


図70 住宅を相続する可能性

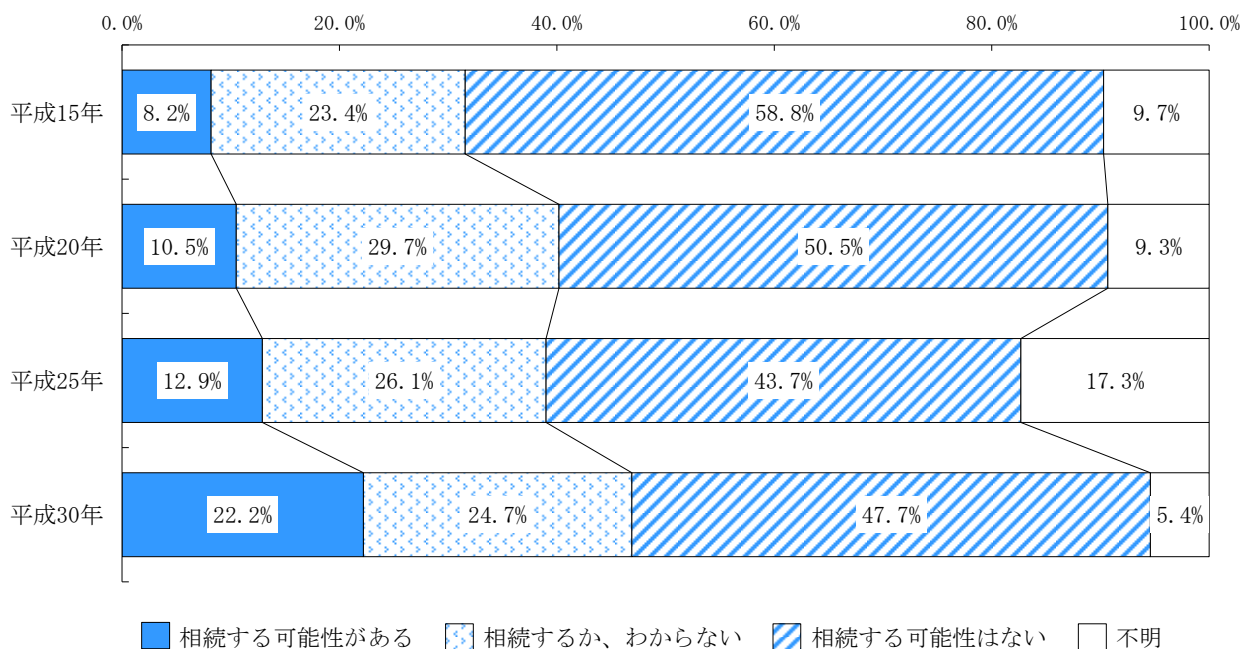


図71 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無の推移

注 平成25年以前の調査では、下記のように選択肢を置き換えて調査している。

「相続する可能性がある」⇒「相続する予定がある」

「相続するか、わからない」⇒「相続するかどうかわからない」

「相続する可能性はない」⇒「相続する予定はない」

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「相続する可能性はない」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、わからない」として表示している。

②相続する可能性のある住宅の利用意向

今後相続する可能性のある住宅の活用については、現在の住宅の所有関係によって大きな違いは見られず、全世帯では「分からない」を除くと、「住む、または建替えて住む」が35.2%と最も高く、次いで「住宅を賃貸・売却する」が17.4%となっている。(図72)

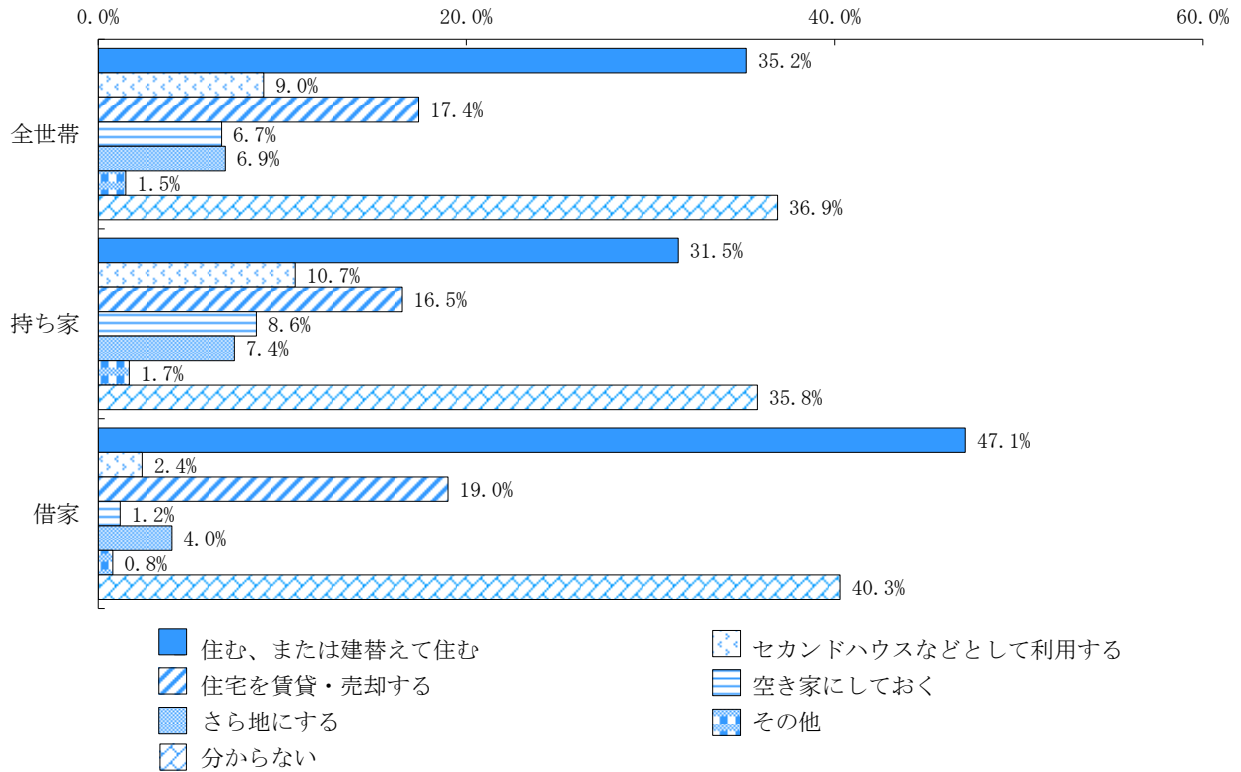


図72 現在の住宅の所有関係別相続可能性のある住宅の利用意向（複数回答）

6. 地域別集計

本項目では、現在の居住形態及び家族構成について、現在の住宅所在地域を住生活総合調査の調査区の諸元をもとに「木造住宅密集地」、「ニュータウン」、「その他の市街地」、「市街地以外」の4種類のどこに該当するかを調査し、地域類型ごとに集計した。

地域の定義は下記のとおり。

- ・木造住宅密集地: 調査区が属する平成27年国勢調査の町丁字等のうち、住宅戸数密度が80戸/ha以上、かつ、調査区の木防率2/3以上。
- ・ニュータウン: 上記以外の調査区で、調査区が属する平成27年国勢調査の町大字のうち、「全国のニュータウンリスト(平成30年6月)(国土交通省)」に該当するニュータウンの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、平成27年国勢調査において人口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) 地域類型別の住まい方

① 居住形態

地域類型別に居住形態を見ると、「市街地以外」では、持ち家の一戸建・長屋建の割合が79.4%と高く、持ち家の共同住宅が2.2%、民営賃貸の一戸建・長屋建が4.5%と低くなっている。(図73)

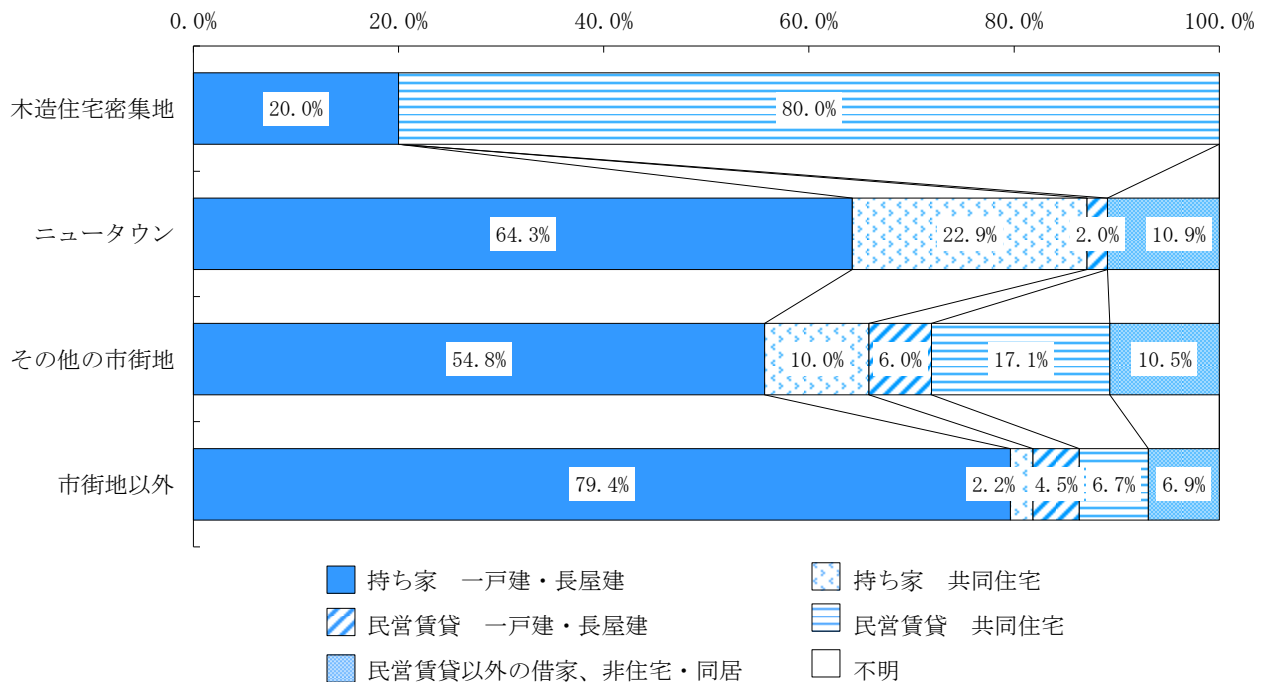


図73 地域類型別の居住形態

注 「民営賃貸以外の借家、非住宅・同居」は「都道府県・市区町村営賃貸住宅」「都市再生機構(UR)・公社等の賃貸住宅」「給与住宅」を足し合わせて掲載。

②家族構成

家族構成を見ると、「ニュータウン」では、親と子の世帯が37.5%、家計主が65歳以上の夫婦世帯が21.6%となっており、他の地域類型に比べ割合が高くなっている。(図74)

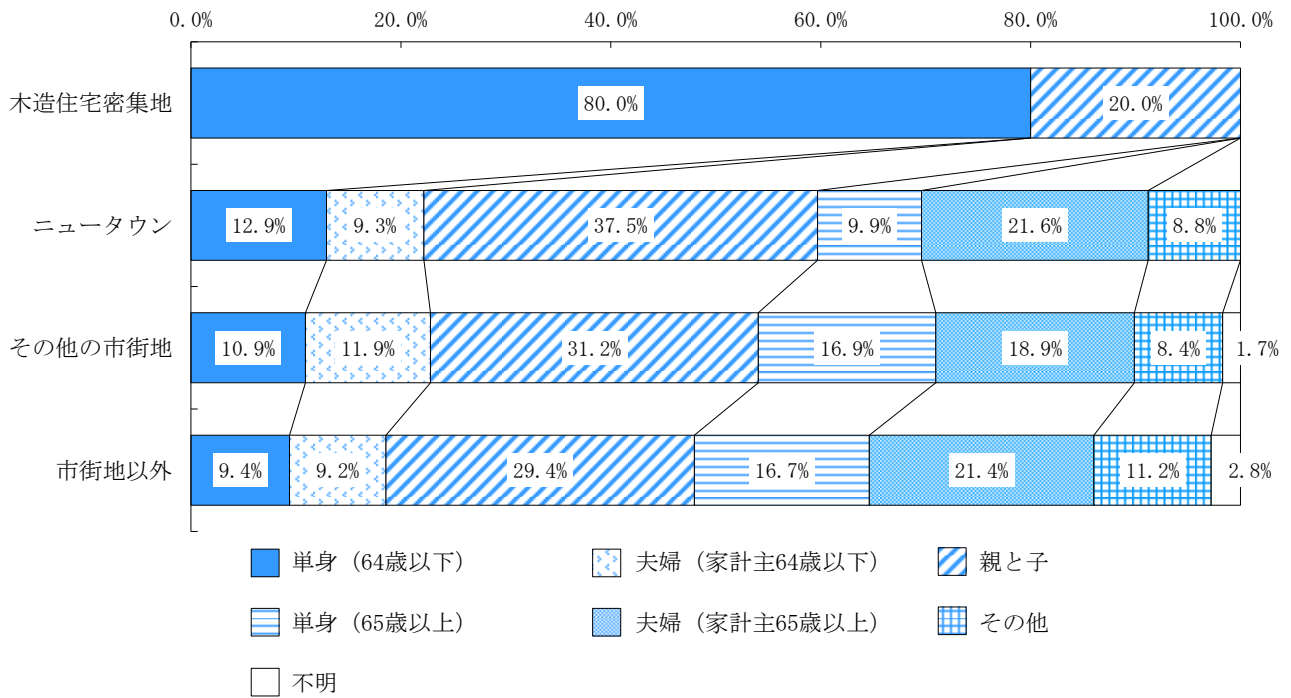


図74 地域類型別の家族構成

(2) 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、住宅及び居住環境の評価等について、現在の住宅所在地域を住生活総合調査の調査区の諸元をもとに「木造住宅密集地」、「ニュータウン」、「その他の市街地」、「市街地以外」の4類型のどこに該当するかを調査し、地域類型ごとに集計した。

①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する不満率を見ると、「木造住宅密集地」が40.0%と高く、次いで「市街地以外」が26.7%、「ニュータウン」が22.3%、「その他の市街地」が16.8%となっている。(図75)

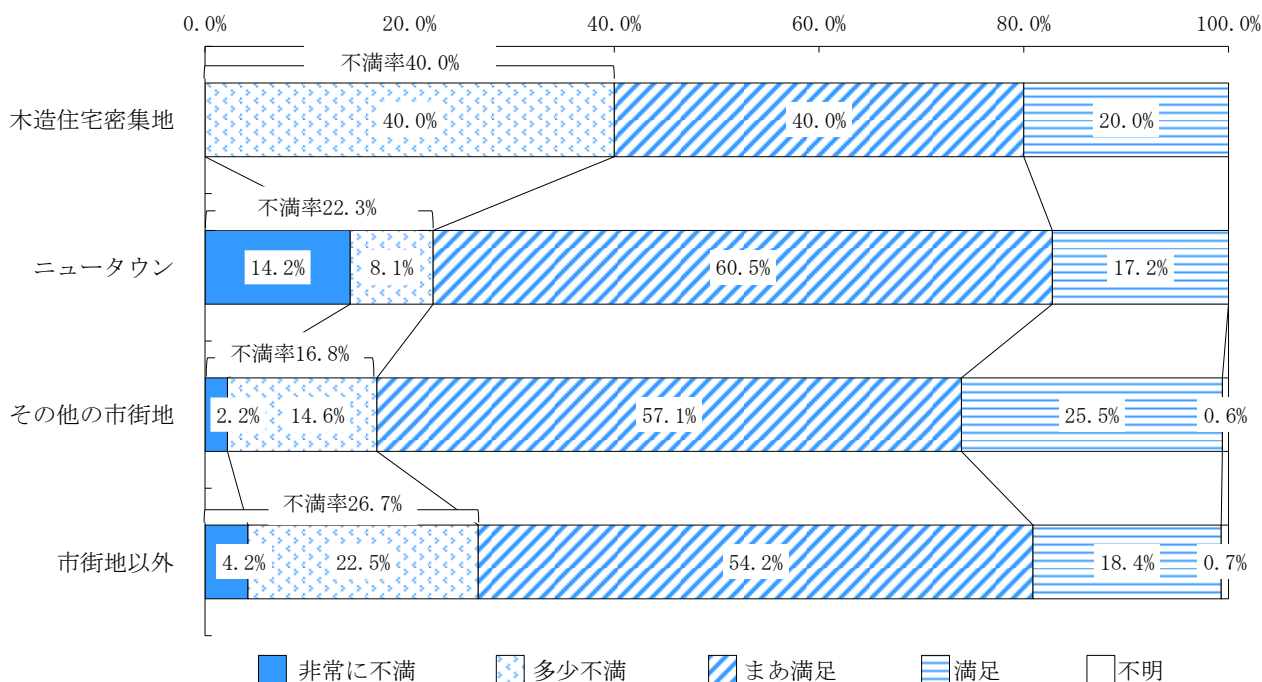


図75 地域類型別の住宅及び居住環境の総合的な評価

②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を見ると、市街地以外では、「地震時の安全性」(住)が55.0%と最も高く、次いで「台風時の安全性」(住)が51.7%、「高齢者などへの配慮(段差がない等)」(住)が49.1%となっている。なお、「地震時の安全性」(住)は、ニュータウン(52.1%)やその他の市街地(47.3%)においても、高くなっている。(図76、図77)

注 (住)：住宅の評価の個別要素、(環)：居住環境の評価の個別要素

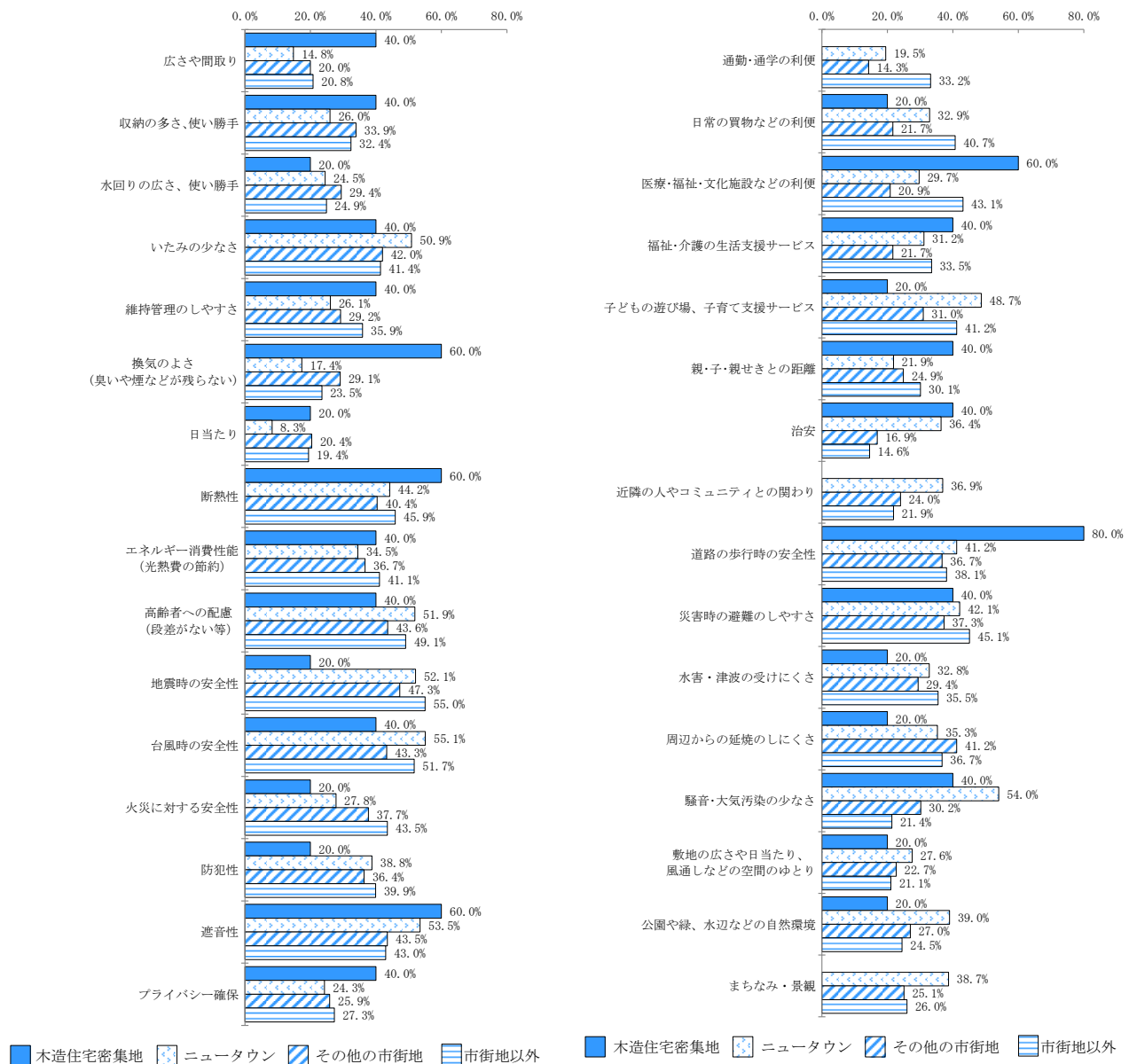


図76 地域類型別に見た住宅の評価の個別要素に対する不満率

図77 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ニュータウンにおける居住環境の個別要素に対する評価

ニュータウンに居住する世帯の居住環境の評価に対する個別要素に対する不満率について、住宅の建築時期別に整理を行った。

居住環境について、個別要素ごとの不満率を見ると、建築時期が昭和45年以前の住宅に居住する世帯では、「日常の買物などの利便」「騒音・大気汚染の少なさ」がそれぞれ57.2%と高く、「日常の買物などの利便」への不満率は建築時期が昭和46年以降の住宅に居住する世帯より高くなっている。(図78)

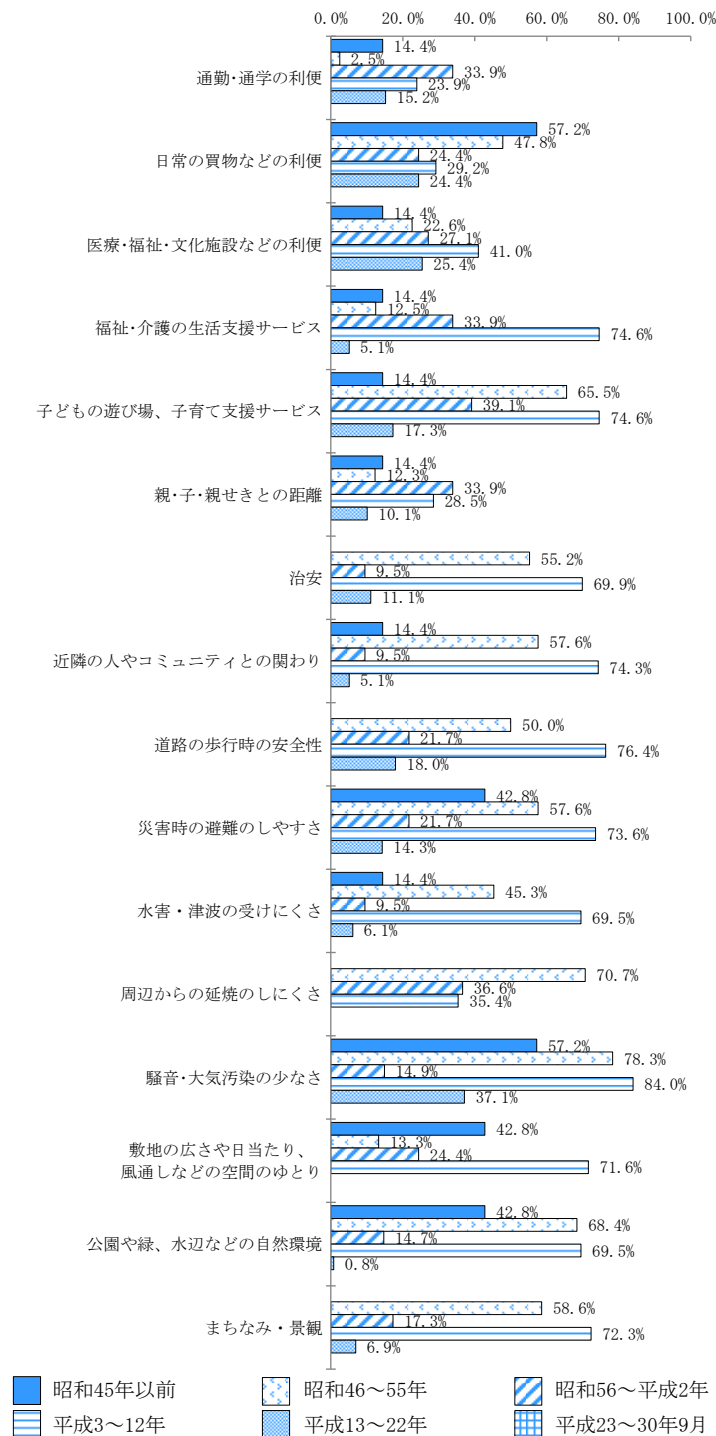


図78 ニュータウンに居住する世帯の建築時期別に見た居住環境の評価の個別要素に対する不満率

④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を地域類型別に見ると、ニュータウンでは、「治安」(環)が47.2%と最も高く、次いで「騒音・大気汚染の少なさ」(環)が46.1%、「日常の買物などの利便」(環)が43.3%となっている。

その他の市街地では、「日常の買物などの利便」(環)が38.7%と最も高く、次いで「治安」(環)が37.5%、「日当たり」(住)が27.0%となっている。(図79、図80)

注 (住)：住宅の評価の個別要素、(環)：居住環境の評価の個別要素

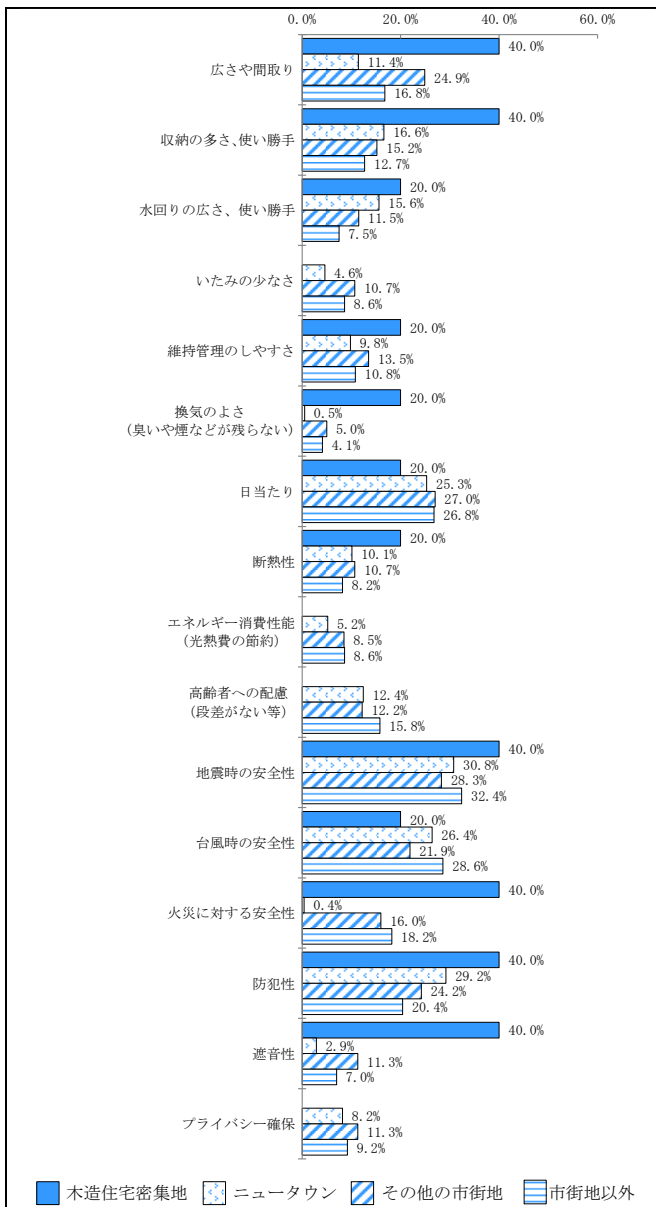


図79 地域類型別に見た住宅の評価に関して重要と思う項目 (8つまで回答)

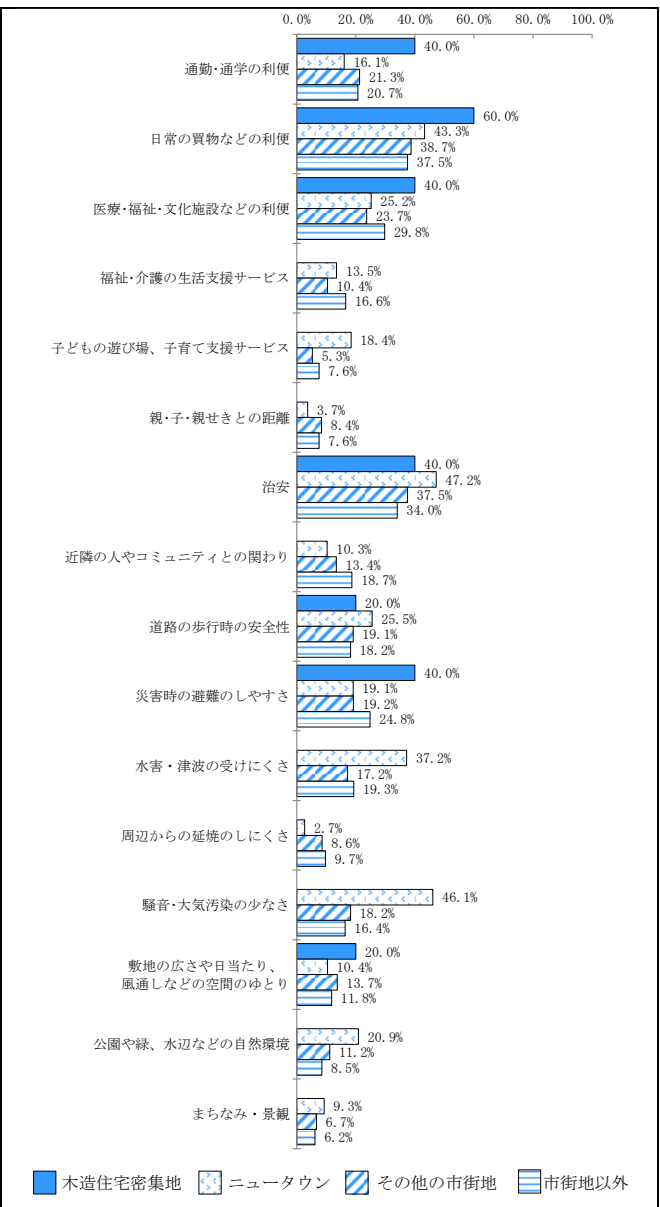


図80 地域類型別に見た居住環境の評価に関して重要と思う項目 (8つまで回答)