

平成 25 年

住生活総合調査結果

茨 城 県

目 次

I 調査の概要

調査の概要
用語の解説

II 結果の概要

1. 住宅及び居住環境の評価
2. 最近 5 年間の居住状況の変化に関する事項
3. 今後の住まい方の意向に関する事項
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
5. 現住居以外に所有・賃借している住宅に関する事項

目 次（詳細）

I	調査の概要	1
	調査の概要	3
	用語の解説	6
II	結果の概要	27
1.	住宅及び居住環境の評価	29
	(1) 住宅及び居住環境に対する評価	29
	① 住宅及び居住環境に対する総合的な評価	
	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	
	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	
	④ 家族構成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評価における個別要素	35
	① 住宅の個別要素に対する評価	
	② 居住環境の個別要素に対する評価	
	(3) 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目	38
	① 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目	
	(4) 住居費負担に対する評価	39
	① 住宅ローンのある持家	
	② 借家	
2.	最近5年間の居住状況の変化に関する事項	41
	(1) 最近5年間に実施した住み替え・改善の状況	41
	① 最近5年間の住み替え・改善の実施状況	
	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	
	③ 最近5年間に実施した住み替えの主な目的	
	④ 最近5年間に実施した改善の主な目的	
	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	
	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	
	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	
	⑧ 最近5年間に実施した住み替え・改善に要した費用	
	⑨ 最近5年間に実施した住み替え前の住宅の処分方法	
	(2) 最近5年間に実施した住み替え・改善の評価	50
	① 最近5年間に実施した住み替えの評価	
	② 最近5年間に実施した改善の評価	
3.	今後の住まい方の意向に関する事項	52
	(1) 5年先以降も含む今後の住み替え・改善意向	52
	① 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	

③ 今後の住み替え・改善の実現時期	
(2) 今後5年以内における住み替え・改善意向	56
① 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	
③ 今後5年以内の住み替え・改善意向の主な目的	
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	
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	
⑥ 今後5年以内の住み替え・改善の課題	
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	
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	
(3) 今後の住み替え意向のない世帯	69
① 住み替え意向のない理由	
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	70
(1) 子育て世帯の住まい方	70
① 子育て世帯の住宅及び居住環境の総合的な評価	
② 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目	
③ 子の年齢別に見た今後5年以内の住み替え・改善意向	
④ 子育て世帯の住み替えの課題	
(2) 高齢期の住まい方	74
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	
② 家計主の年齢別の住み替え・改善意向	
③ 高齢期における子との住まい方（距離）の希望	
④ 高齢期における住み替え後の居住形態の意向	
⑤ 高齢期における住み替えの課題	
(3) 要介護者等のいる世帯の住まい方	81
① 要介護者等のいる住宅及び居住環境の総合的な評価	
② 要介護者等のいる世帯の住み替え・改善意向	
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	
5. 現住居以外に所有・賃借している住宅に関する事項	83
(1) 現住居以外に所有・賃借している住宅	83
① 現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯	
② 現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況	
(2) 空き家になっている住宅	85
① 空き家の状況	
② 空き家の活用意向	
(3) 将来の住宅相続	89
① 将来の住宅相続の予定	
6. 地域別集計	91
(1) 圏域別に見た住宅及び居住環境の評価	91
① 圏域別に見た居住形態及び家族構成	

- ② 圏域別に見た住宅及び居住環境の評価
- 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
- 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
- ⑤ 圏域別に見た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100
 - ① 圏域別に見た今後 5 年以内の住み替え意向
 - 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
 - ③ 圏域別に見た今後 5 年以内の住み替えの課題

I 調査の概要

調査の概要

調査の目的

住生活総合調査は、全国の普通世帯の住宅及び居住環境に対する評価、住み替え・改善意向の有無と内容、住み替え・改善の実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的とする。

調査の沿革

本調査は、平成 15 年までは、「住宅需要実態調査」として継続的に実施してきたもので、昭和 48 年以降は、住宅や世帯の実態を把握する住宅・土地統計調査（総務省実施）と同年に、5 年周期で実施してきた。平成 20 調査から、住宅・土地統計調査との連携を強化し「住生活総合調査」と名称を改め実施している。

調査の対象

平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち普通世帯から、無作為に抽出した世帯とした。

調査の時期

平成 25 年 12 月 1 日現在によって実施した。

調査項目

平成 25 年住生活総合調査では、次に掲げる事項を調査した。

- (1) 要介護認定に関する事項
- (2) 住宅及び居住環境の評価に関する事項

- 住宅及び居住環境の総合満足度
- 住宅の総合満足度
- 居住環境の総合満足度
- 住宅の各要素の満足度
- 居住環境の各要素の満足度
- 住宅及び居住環境の各要素の重要度
- (3) 最近の住み替え・改善に関する事項
 - 平成 21 年 1 月時点の世帯人員
 - 平成 21 年 1 月以降の世帯事情の変化
 - 住み替え・改善の目的
 - 従前の床面積
 - 住み替え・改善の評価
 - 住み替え・改善費用
 - うちリフォーム費用
 - 従前住宅の居住期間
 - 従前住宅の処分方法
 - 住宅取得の回数
- (4) 今後の住み替え・改善に関する事項
 - 今後の住み替え・改善意向
 - 住み替え・改善の時期
 - 住み替え後の居住形態
 - 住宅取得方法
 - 建て方
 - 構造
 - 居住地
 - 立地
 - 現在の住宅の処分方法
 - リフォーム工事の内容
 - 住み替え・改善の目的
 - 住み替え・改善上の課題
 - 住み替え・改善に対する予算
 - 予算に占める借入金の割合
 - 住み替え・改善の意向がない理由
- (5) 現住居以外の住宅に関する事項
 - 現住居以外の住宅の有無・取得方法

建て方
所在地
立地環境
建築時期
利用状況
空き家状態の経過年数
賃貸募集状況
管理状況
建物の状態
今後の活用意向
相続する可能性のある住宅の状況

(6)子育ての環境等に関する事項

子育てにおいて重要な点
高齢期における子との住まい方

(7)世帯の住居費等に関する事項

住宅ローン有無・住宅ローンの返済額
住居費負担についての評価
持家の共同住宅の管理費等

(8)建築時期に関する事項

また、平成 25 年住宅・土地統計調査が調査した事項のうち、次に掲げる事項を利用した。

(1)住宅等に関する事項

居住室の数及び広さ
所有関係に関する事項
敷地面積
敷地の所有関係に関する事項

(2)住宅に関する事項

構造
腐朽・破損の有無
階数
建て方
建築時期
床面積
建築面積
家賃又は間代に関する事項
設備に関する事項
増改築及び改修工事に関する事項

(3)世帯に関する事項

種類
構成
年間収入

(4)家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項

従業上の地位
通勤時間
現住居に入居した時期
前住居に関する事項
子に関する事項

調査の方法

本調査は、次に掲げる方法によって行った。

調査の流れ

平成 25 年住生活総合調査は、国土交通省及び茨城県一（市町村）一統計指導員一統計調査員一世帯の流れによって行った。

調査の実施

調査員は平成 25 年 11 月 21 日から平成 25 年 11 月 30 日までの間に、受持ち調査区内の抽出された調査対象世帯に調査票を配布し、その記入を依頼した。

また、12 月 1 日から 12 月 10 日までの間に、受持ち調査区内の調査対象世帯を再度訪問し、調査票を受け取り、記入内容を検査し、記入漏れや記入誤りの補記訂正を行ったのち、指導員に提出した。

標本の抽出

平成 25 年住宅・土地統計調査と同様に、平成 22 年国勢調査の調査区を第 1 次抽出単位、調査区内の世帯を第 2 次抽出単位とする層化二段抽出方法により、調査区として 655 を抽出し、さらに、それらの調査

区毎に、平成 25 年住宅・土地統計調査で調査対象となった住戸から 8 戸を系統抽出した（詳細は参考資料を参照）。

注 1) 層化抽出法：母集団をいくつかの部分母集団に分割し、各部分母集団から標本を抽出する方法。

注 2) 系統抽出法：全ての抽出単位に番号を付け、ある出発点から等間隔に個体を抽出することにより標本抽出を行う方法。

調査票の回収

本調査の対象世帯数、回収世帯数及び集計対象世帯数は、次のとおりである。ここで、対象世帯数は、標本抽出方法によって抽出された対象のうち実際に調査票を配布できた世帯数である。集計世帯数は、回

収世帯のうち平成 25 年住宅・土地統計調査結果と連結できた世帯である。

対象世帯数：5,122

回収世帯数：4,794（回収率 93.6%）

集計世帯数：4,710

集計及び結果の公表

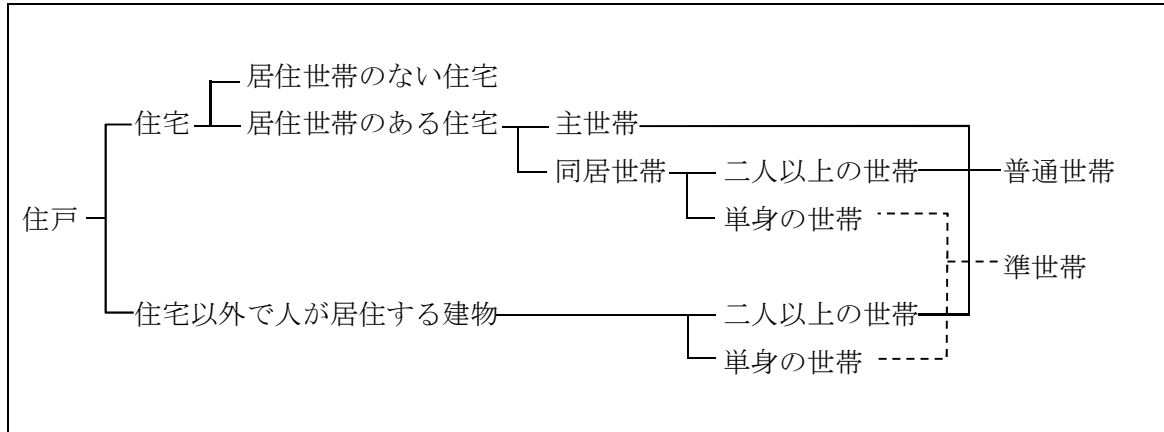
平成 25 年住生活総合調査の結果は、平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）の結果と連結して集計した。その際、平成 25 年住宅・土地統計調査における推計世帯数をベンチマークとする比推定により、住宅・土地統計調査結果の推計世帯数に合致するように推定した（詳細は参考資料を参照）。

その結果については、調査報告書等をもって公表する。

用語の解説

平成 25 年住生活総合調査結果の集計は、平成 25 年住宅・土地統計調査の結果と接続して行った。集計に関する用語は以下のとおり。なお、平成 25 年住生活総合調査独自の用語については*印を付した。

<住 宅>



住宅、住宅以外で人が居住する建物

住 宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。

- 1 一つ以上の居室
- 2 専用の炊事用流し(台所) (共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。)
- 3 専用のトイレ (共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用で

きる状態のものを含む。)

- 4 専用の出入口 (屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口)

住宅以外で人が居住する建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

- 1 会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計を共にしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」
- 2 学校の寄宿舎などのように、生計を共にしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」
- 3 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」
- 4 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時

応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということ、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

主世帯、同居世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

普通世帯、準世帯

「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたりと、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

住生活総合調査では、普通世帯を対象としている。

住宅の所有の関係

人が居住する住宅について、所有の関係を次

のとおり区分した。

持ち家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。

都道府県、市区町村営賃貸住宅

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれるものがこれに当たる。

都市再生機構（UR）・公社等の賃貸住宅

「都市再生機構（UR）」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれるものがこれに当たる。なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。

民営賃貸住宅

国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

住宅の建て方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

一戸建・長屋建

一戸建は、一つの建物が1住宅であるものをいう。

長屋建は、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅・その他

共同住宅は、一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものをいう。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

その他は、一戸建、長屋建、共同住宅のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

建物の構造

建物の構造を次のとおり区分した。なお、二つ以上の構造から成る場合は、床面積の広い方の構造によった。

木造

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。防火木造（屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの）を含む。

非木造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造、鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などの上記以外のものを含む。

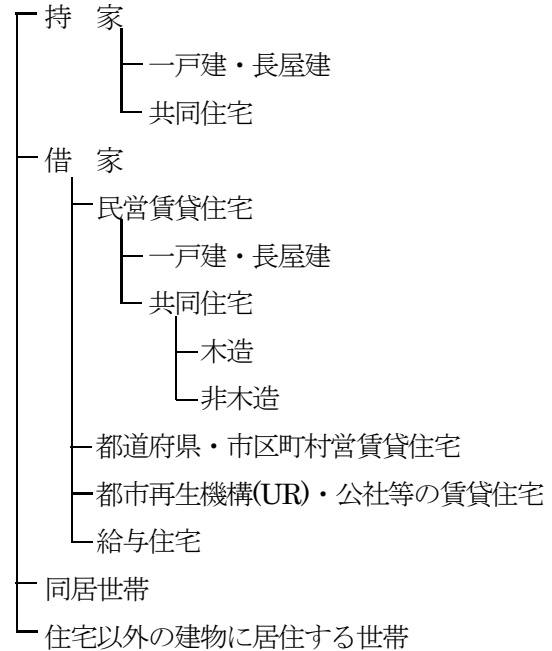
建物の階数

建物全体の地上部分の階数をいう（したがっ

て、地階は含めない。）。なお、中2階や屋根裏部屋は階数に含めない。

住宅タイプ（居住形態）*

現在の居住形態を、居住する建物が住宅か否か、主世帯・同居世帯の別、住宅の所有関係、建て方によって、次のとおり区分した。



なお、持家の共同住宅、借家の非木造の共同住宅については、建物の階数によってさらに区分した。

建築の時期*

人が居住する住宅の建築の時期をいう。住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

住生活総合調査においては、昭和25年以前について調査し、住宅・土地統計調査による昭和25年以降に関する調査結果と接続した。

居住室数及び居住室の畳数

居住室数

居住室とは、居間、茶の間、寝室、客間、

書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所（炊事場）、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。

なお、ダイニング・キッチン（食事室兼台所）は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居住室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

居住室の畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3㎡を2畳の割合で畳数に換算した。

住宅の延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。この延べ面積には、居住室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含めた。ただし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の附属建物の面積は含めない。アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

台所の型

台所の型について、次のとおり区分した。

独立の台所

他の室と間仕切りされている独立の台所。

食事室兼用

台所兼食事室のように台所と食事室が間仕切りされていない台所（例えば、ダイニング・キッチンなど）。

食事室・居間兼用

台所・食事室・居間が間仕切りされていない台所（例えば、リビング・キッチン、リビ

ング・ダイニング・キッチンなど）。

その他と兼用

上記以外の兼用の台所（例えば、玄関と間仕切りされていない台所など）。

他世帯と共用の台所

アパートなどで、他の世帯と共同で台所を使用している場合（同じ台所を同居世帯が使用している場合は、ここに含めずその型によって区分した。）。

省エネルギー設備等

省エネルギー設備を次のとおりとした。

太陽熱を利用した温水機器等

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差して暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム。

太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器。

二重サッシ又は複層ガラスの窓

二重サッシ

外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合は含めない。）

複層ガラスの窓

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓。

なお、これらのガラス窓の有無について、次のとおり区分した。

すべての窓にあり

一部の窓にあり

なし

腐朽・破損の有無

住宅の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分の腐朽・破損の有無を区分した。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

高齢者等のための設備状況

住宅について、バリアフリー化の状況を次のとおり区分した。

一定のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 2 箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

高度のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ・ 2 箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内
- ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

2 箇所以上の手すりの設置とは、高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために、玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他のいずれか 2 箇所以上に手すりが設置されている場合をいう。

廊下などが車いすで通行可能な幅とは、廊下や部屋の入口の幅が約 80cm 以上ある場合をいう。

段差のない屋内とは、高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合をいう。なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。

高齢者対応型共同住宅の別

「共同住宅」について、高齢者対応型か否か

を次のとおり区分した。高齢者対応型共同住宅とは、その敷地に接している道路から共同住宅の各住宅の入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっている場合で、次の三つの要件をおおむね満たしているものをいう。

- 1 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること。
- 2 エレベーターの入口の幅が 80cm 以上あり、乗り場のボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計になっていること。
- 3 共用の廊下に段差がなく、その幅が 140cm 以上あること。

エレベーターの有無

「共同住宅」について、エレベーターの有無等を次のとおり区分した。

ドアの一部がガラス張り

ドアが閉まってもエレベーターの中の様子が外から確認できる場合。

防犯カメラの設置

エレベーター内に防犯カメラを設置している場合。ダミーカメラ（偽物のカメラ）の場合もここに含めた。

オートロックの別

「共同住宅」について、オートロックか否かを区分した。オートロック式とは、建物内に共用玄関のドアがあり、外からドアを開けるためには、鍵や暗証番号などを用いるか、居住者などに内側から鍵を解除してもらう必要があるものをいう。

住宅の取得方法

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を、次のとおり区分した。

新築の住宅を購入

都市再生機構（UR）・公社など

「都市再生機構（UR）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

民間

民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

中古住宅を購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

新築（建て替えを除く。）

「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合。

建て替え

以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合。

相続・贈与で取得

相続や贈与によって住宅を取得した場合。

その他

上記以外で、例えば、住宅以外の建物を住宅に改造した場合など。

敷地の所有の関係

その住宅の敷地の所有の関係を次のとおり区分した。

所有地

居住している住居の敷地をその世帯の世帯員が所有している場合で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も含めた。

また、親の名義の土地に住んでいる場合や共同住宅あるいは長屋建の住宅で、その建物

の敷地が各住宅に居住している世帯との共同所有（区分所有）になっている場合も「所有地」とした。

借地

居住している住居の敷地を、その世帯の世帯員以外の者が所有している場合をいう。

一般の借地権

次の「定期借地権など」に該当しないすべての借地権。

定期借地権など

次のいずれかに該当するもの。

- 1 借地の契約期間が 50 年以上で、契約の更新を行わないこと、契約終了後に借地上の住宅（建物）を地主に買い取ってもらうことを請求できない旨の特約がある借地権《定期借地権》。
- 2 借地の契約期間が 30 年以上で、30 年以上経過後に借地上の住宅（建物）を地主に買い取ってもらうことにより借地権を消滅させる旨の特約がある借地権《建物譲渡特約付借地権》。

その他

アパートや一戸建・長屋建の借家に住んでいて、その敷地について所有権又は借地権のいずれもない場合。

敷地面積

敷地の所有の関係が「所有地」、「借地」に住んでいる世帯又は「所有地・借地以外」の「一戸建・長屋建」の住宅に居住する世帯が該当する。

敷地面積は、登記の有無、登記上の地目（宅地、田、畑などの区分）や登記上の土地の区分（一筆）に関係なく、その住宅及び附属建物の敷地となっている土地の面積のことである。工場、事務所などと同じ構内に住宅がある場合に

は、工場、事務所などの敷地を除いた面積とした。農家などの場合、囲いの中にある附属建物（作業所、畜舎など）の部分の敷地は含めたが、畑などに使っている部分は、登記上の地目に関係なく除いた。マンションなどの共同住宅や長屋建の住宅の場合は、棟の敷地面積ではなく、各住宅の敷地相当分（区分所有分）の面積である。

敷地の権利取得の相手方

「所有地」及び「借地」について、敷地を買ったり、借りたりした相手方を次のとおり区分した。

国・都道府県・市区町村

国・都道府県・市区町村の所有する土地を買ったり、借りたりした場合。

都市再生機構（UR）・会社など

「都市再生機構（UR）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」、「開発協会」などの所有する土地を買ったり、借りたりした場合。

会社などの法人

会社などの法人の所有する土地を買ったり、借りたりした場合。

個人

個人の所有する土地を買ったり、借りたりした場合。

相続・贈与

相続や贈与によって土地を取得した場合。

その他

上記以外で、例えば、土地の等価交換や法人以外の団体から、土地を買ったり、借りたりした場合。

敷地の取得時期

その敷地を買ったり、借りたり、譲り受けたり、相続した時期をいう。なお、借りていた土地を買った場合は、買った時期をいう。

敷地面積に対する建築面積の割合*

長屋建については、各住宅の敷地面積に対する建築面積の割合である。共同住宅については、棟の敷地面積に対する建築面積の割合である。

敷地面積に対する延べ面積の割合*

長屋建については、各住宅の敷地面積に対する延べ面積の割合である。共同住宅については、棟の敷地面積に対する延べ面積の割合である。共同住宅の棟の延べ面積は、棟の建築面積に建物全体の階数を乗じて算出した。

<世帯>

世帯人員

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数をいう。

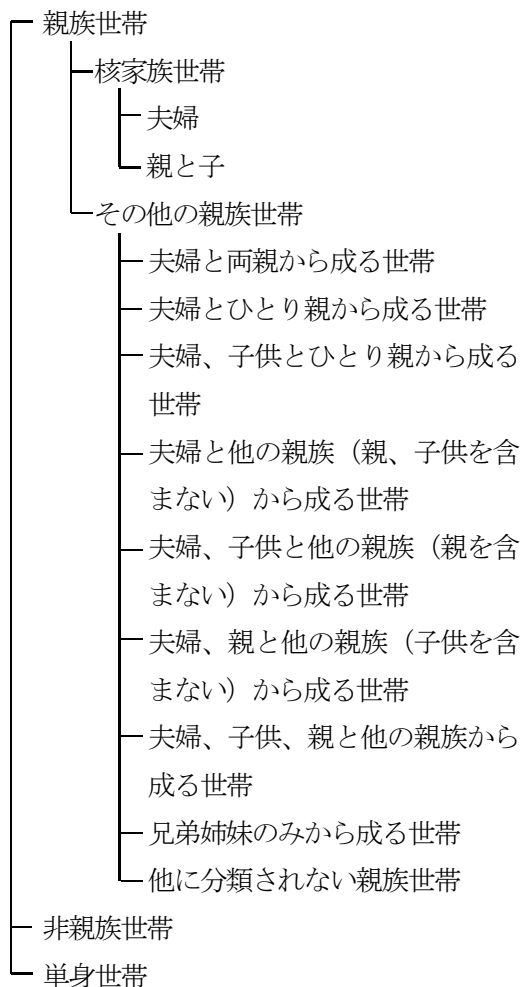
したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めた。船舶に乗り組んで長期不在の人（自衛隊の艦船乗組員を除く。）は自宅に住んでいるものとした。

なお、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇

主の世帯に含めたが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とした。

家族構成*

世帯の中で最も若い世代の夫婦を基に、世帯の構成によって、家族構成を次のとおり区分した。



親族世帯とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯をいう。また、その世帯に同居する非親族世帯（家事手伝いなどの単身の雇人など）がいる場合は親族世帯に含まれる。例えば、「夫婦世帯」という場合には、夫婦二人のみの世帯のほか、夫婦と家事手伝いの単身の雇人から成る世帯も含まれている。

非親族世帯とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯をいう。

なお、単身世帯、夫婦世帯については家計を主に支える者の年齢によって、親と子供からなる世帯については長子の年齢によって、さらに区分した。

世帯員の年齢

調査日現在の満年齢である。

世帯の年間収入

世帯全員の1年間の収入（税込み）の合計をいう。

収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。

なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

居住面積水準*

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

この居住面積水準では、住宅性能水準（住生活基本計画別紙1）の基本的機能を満たすことを前提として、多様な世帯構成を反映した世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）に

についての基準が示されている。また、単身者の比較的短期間の居住や適切な規模の共用の台所や浴室などを有する共同の居住については、基準面積によらないことができるとされている。

この調査においては、居住面積水準を確保しているかどうかを次の条件から判定した。なお、住宅・土地統計調査における居住面積水準とは判定基準が異なるため一致しない。

最低居住面積水準

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2 \text{注1、注2、注3}$$

- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- (1) 継続居住意向^{注4}がない者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上
- (2) 継続居住意向^{注4}がない者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
- (3) 継続居住意向^{注4}がある者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 m²」以上

誘導居住面積水準

都市居住型

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 15 \text{ m}^2 \text{注1、注2、注3}$$

- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- (1) 継続居住意向^{注4}がない者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5畳」以上の場合
- (2) 継続居住意向^{注4}がない者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0畳」以上の場合

- (3) 継続居住意向^{注4}がある者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m²」以上の場合

一般型

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 25 \text{ m}^2 \text{注1、注2、注3}$$

- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- (1) 継続居住意向^{注4}がない者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0畳」以上の場合
- (2) 継続居住意向^{注4}がない者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5畳」以上の場合
- (3) 継続居住意向^{注4}がある者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 m²」以上の場合

注1 世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

注2 世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 最終的な算出数値は小数点以下切り上げとする。

注4 継続居住意向とは、「現在の住まいに満足だから」または「住み慣れていて離れたくないから」という理由で住み替えを考えていないことをいう。

世帯の家計を主に支える者

その世帯の家計の主たる収入を得ている人。なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜その世帯のうちの一人を代表者とし、その代表者を家計を主に支える者とした。

家計を主に支える者の従業上の地位

世帯の家計を主に支える者の従業上の地位を次のとおり区分した。

自営業主

農林・漁業業主

個人で農業、漁業などを営んでいる者。

商工・その他の業主

個人経営の商店主・工場主など、農林・漁業業主以外の自営業主、個人で自己の専門の技術又は知識を内容とする業務に従事している開業医・弁護士・著述家・画家・公認会計士なども含まれる。家庭で内職をしている場合もここに含めた。

雇用者

会社・団体・公社又は個人に雇われている者

会社、都市再生機構（UR）・公社やその他の法人・団体又は個人に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者（会社員・団体職員・個人商店の従業員など）。

また、会社・団体の社長・取締役・理事などのいわゆる役員もここに含めた。

官公庁の常用雇用者

現業・非現業を問わず、国又は地方公共団体に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者。

臨時雇

日々又は1年以内の期間を定めて雇われている者。

無職

学生

ふだん仕事をしないで主に通学をしている者。

その他

ふだん仕事をしないで、仕送り金、雇

用保険金、生活保護給付金、年金、財産収入などで生活している者。

家計を主に支える者の通勤時間

徒歩やバス・鉄道などふだん利用している交通機関による自宅から勤め先までの通常の通勤所要時間（片道）。

なお、農家や漁家の人が自家の田畑・山林や漁船で仕事をしている場合、自営の大工、左官、行商などに従事している人が自宅を離れて仕事をしている場合、雇われて船に乗り組んでいる場合などは、「自宅・住み込み」とした。

要介護認定者等の有無、要介護度*

介護保険サービスの受給の有無にかかわらず、介護保険法による要介護認定、又は要支援認定を受けている者の有無をいう。要介護度等は、要介護認定等を受けている者が複数いる場合は、最も重度な要介護度認定等を受けている者の要介護度等とした。

<住宅及び居住環境の評価>

住宅及び居住環境の総合満足度*

現在居住している住宅及び居住環境について、総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

住宅の満足度*

現在居住している住宅について、広さや設備などを総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

居住環境の満足度*

現在居住している住宅のまわりの環境について、安全性や利便性などを総合的にみてどのように思っているかを4段階評価で調査した。

住宅の各要素の満足度*

現在居住している住宅の各要素について、どのように思っているかを4段階評価で調査した。

居住環境の各要素の満足度*

現在居住している住宅のまわりの環境の各要素について、どのように思っているかを4段階評価で調査した。

住宅及び居住環境の各要素の重要度*

現在居住している住宅及び住環境の各要素について、「最も重要」「次に重要」「どちらでもない」「需要ではない」の4段階評価で調査した。

<最近の住み替え・改善>

世帯人員の増減*

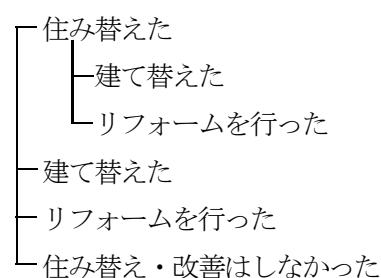
住生活総合調査において平成21年1月時点の世帯人員を調査し、住宅・土地統計調査による現在の世帯人員と比較した増減を区分した。

世帯事情の変化*

平成21年1月以降の世帯の独立・分離、ライフステージの変化、世帯構成員の状況の変化による世帯の身辺事情の変化について調査した。

最近の住み替え・改善の状況*

平成21年1月以降の住み替え、建て替え、リフォームの状況を、次のとおり区分した。貸家を建てたり、貸間を経営するための増築をした場合などは含まない。また、建て替えとリフォームを総称して改善という場合がある。



なお、今回、住生活総合調査における調査を廃止し、住宅・土地統計調査結果を用いて集計した。

住み替えたとは、家計を主に支える者が現在の住居に入居した時期が平成21年1月以降である場合をいう。

建て替えたとは、住宅・土地統計調査の住宅取得区分が「建て替え」であり、建築の時期が平成21年1月以降である場合をいう。

リフォームを行ったとは、住宅・土地統計調査において、平成21年1月以降の増改築・改修工事等、高齢者等のための設備工事、耐震改修

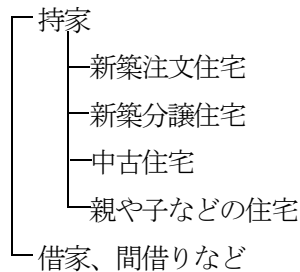
工事のいずれかに該当する場合をいう。

最近の住み替え・改善の目的*

平成21年1月以降に住み替え・改善を行った世帯について、その目的（主なもの2つまで）を区分した。

最近の住み替え方法*

平成21年1月以降に住み替えた世帯について、現在住んでいる住宅の取得方法を、住生活総合調査及び住宅・土地統計調査結果を用いて次のとおり区分した。



新築注文住宅

「新築の住宅を購入」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合。

新築分譲住宅

「都市再生機構（UR）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」、民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

中古住宅

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

親や子などの住宅

相続や贈与によって住宅を取得した場合、または親族の世帯と一つになった場合。

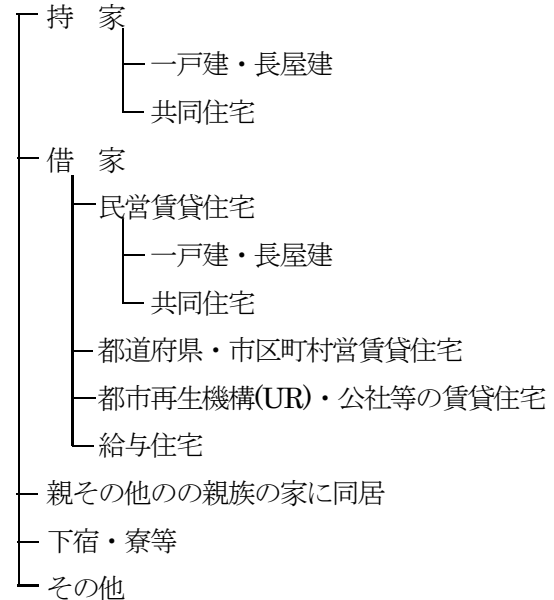
借家、間借りなど

借家、同居世帯、住宅以外の建物に住んで

いる場合。

住み替え前の居住形態

現住居への入居時期が平成21年1月以降の家計を主に支える者について、従前の居住形態を次のとおり区分した。



「親族の家」とは、親・その他の親族の家に同居していた場合をいう。「その他」とは、例えば、病院、学校、旅館、工場など住宅以外の建物に住んでいた場合をいう。

なお、平成21年1月以降に転居を複数回した場合は、現在住んでいる住宅の直前の住宅である。ただし東日本大震災により転居を複数回した場合は、震災前の居住形態である。

最近の居住形態の変化*

現在の居住形態（住宅タイプ）及び住み替え後の居住形態の関係について、区分した。

最近の居住地の移転*

現住居と住み替え前の居住地の関係を区分した。

最近の床面積の増減*

住生活総合調査において平成21年1月時点の住宅の床面積の合計を調査し、住宅・土地統計調査による現住居の床面積と比較した増減を区

分した。

最近の居住室畳数の増減*

住宅・土地統計調査による現住居と住み替え前の居住室の畳数を比較し、増減を区分した。

最近のリフォームの内容

「持ち家」について、平成21年1月以降のリフォーム工事の状況を次のとおり区分した。

増改築・改修工事等

「持ち家」について、平成21年1月以降にその世帯が使用するために増改築（建て替え及び新築を除く。）や改修工事等を行ったか否かを次のとおり区分した。なお、店舗・事務所など営業用部分だけの増改築や改修工事をした場合や間貸しなど他の世帯に使用させるための工事は「増改築・改修工事等をしていない」とした。

増築・間取りの変更

居住室の建て増しや離れを建てたり、廊下や押入れなどを居住室に変更するなどの工事。

台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事

老朽化などによる水漏れのための配管修理や水道修理、また、和式トイレから洋式トイレへの変更やくみ取りトイレから水洗トイレへの変更などの工事。

天井・壁・床等の内装の改修工事

室内（トイレ、台所、浴室及び洗面所を含む。）のクロス張替えや床の張替え、畳からフローリングへの変更、床暖房の設置、建具の交換などの工事。ただし、単なるカーテンやブラインドの交換は含めない。

屋根・外壁等の改修工事

屋根のふき替え・塗り替え、屋根・屋上・バルコニーの床（下の階の屋根とな

っている場合）の水漏れ修理、外壁の塗装・交換、コンクリート壁の修理、雨どいの修理などの工事。

壁・柱・基礎等の補強工事

壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、柱やはり金を金具で補強などの工事。

窓・壁等の断熱・結露防止工事

窓を二重サッシ又は複層ガラスに変更、天井や壁に断熱材を注入したり発砲ウレタンを吹き付ける工事。

その他の工事

上記以外の工事。例えば、ベランダの設置や修理、手すりの設置、電気配線（コンセント、スイッチの増設）など。

東日本大震災による被災箇所の改修工事

東日本大震災によって被災した箇所を、改修工事（復旧工事を含む。）した場合。

最近の高齢者対応リフォームの内容

「持ち家」について、平成21年1月以降、高齢者等のための設備工事を行ったか否かを次のとおり区分した。なお、現在、その世帯に高齢者がいなくても、将来を見越して工事した場合も含めた。

階段や廊下の手すりの設置

階段や廊下に手すりを設置する工事。

屋内の段差の解消

居住室と廊下の段差にスロープを設置する工事を行うなど、屋内の段差をなくす工事。

浴室の工事

埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置などの工事。

トイレの工事

和式トイレから洋式トイレへの変更、

温水洗浄便座の設置などの工事。

その他

上記以外の工事。

最近の耐震改修工事

「持ち家」について、住宅の耐震改修工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

壁の新設・補強

横揺れに対抗するため、窓などをふさいで壁を設けるなどの工事。

筋かいの設置

横揺れに対抗するため、柱と柱の間に筋かいを設置する工事。

基礎の補強

玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり、鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事。

金具による補強

柱とはり、柱と土台などに金具を取り付けることにより、揺れの減少や柱などの構造部材の脱落、ずれなどを防止するための工事。

その他

上記以外で、腐ったり、シロアリなどの被害のあった部材の交換や、屋根ふき材を重いかから軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事。

最近の耐震診断

「持ち家」について、平成21年1月以降、建築事業者などの建築士に依頼して、地震に対する安全性について調べる耐震診断を行ったか否かを区分した。

住み替え・改善に要した費用*

平成21年1月以降に住宅が変化した世帯についての、土地取得費用と建物の建築費の合計額

をいう。住宅を建てた年の5年以上前に土地を取得していた場合、土地を借りた場合、土地の贈与・相続を受けた場合は、土地取得費用は含まない。賃貸住宅・給与住宅に移転した場合の敷金・礼金、引越し代などを含む。該当する費用がない場合は0とした。

住み替え・改善の評価*

平成21年1月以降に住み替え・改善した世帯について、従前の住宅と比較して現在居住している住宅及び居住環境の各要素を、どのように思っているかを4段階評価で調査した。

住み替え前の住宅の居住期間*

平成21年1月以降に住み替えた世帯について、住み替え前の住宅の居住期間を調査した。

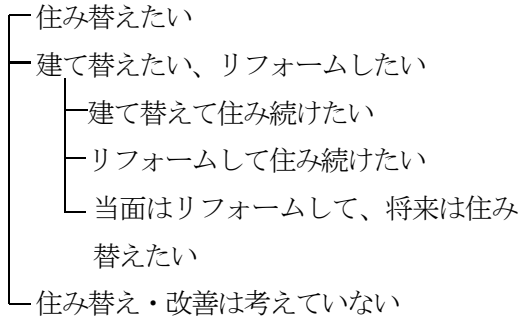
住み替え前の住宅の処分方法*

住み替え前に持家に住んでいた世帯について、従前の住宅の処分方法を調査した。子・親族に所有権を移転させた場合は有償、無償を問わず「子・親族に譲渡した」とし、子・親族に所有権を移転させていない場合は「そのまま住宅を所有している」とした。

＜今後または将来の住み替え・改善の意向＞

今後または将来の住み替え・改善の意向*

今後または将来の住み替え、建て替え、リフォームの意向について、以下のとおり区分した。

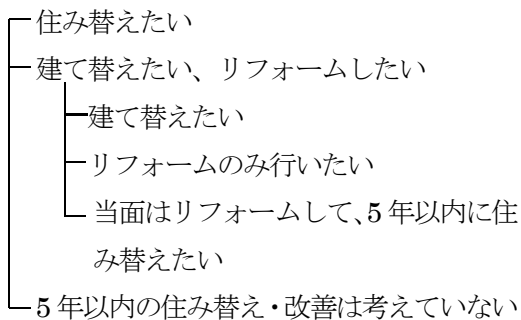


住み替え・改善の実現の時期*

今後または将来の住み替え、建て替え、リフォームを考えている世帯について、住み替え、建て替え、リフォームそれぞれの実現の時期を調査した。

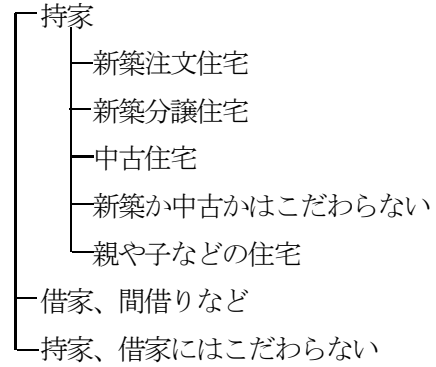
今後の住み替え・改善の意向*

実現の時期を今後 5 年以内とする今後の住み替え、建て替え、リフォームの意向について、次のとおり区分した。



今後の住み替え方法*

今後または将来、住み替えたいとする世帯について、住宅の取得方法を次のとおり区分した。

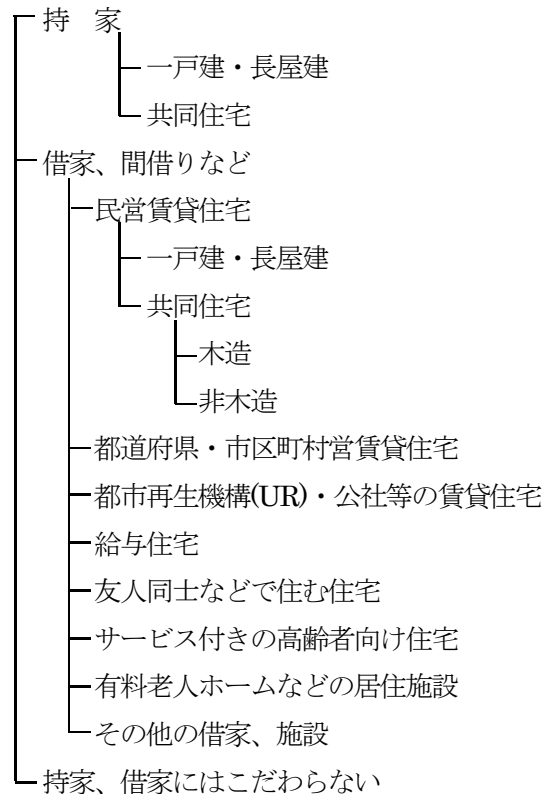


今後の住み替え・改善の目的*

今後または将来の住み替え、建て替え、リフォームの意向について、目的（主なもの 2 つまで）を区分した。

住み替え後の居住形態*

今後または将来の住み替え意向のある世帯について、住み替え後の住宅の所有関係、建て方、構造について次のとおり区分した。



今後の居住形態の変化*

今後または将来の住み替え意向のある世帯について、現在の居住形態（住宅タイプ）及び住み替え後の居住形態の関係について、区分した。

住み替え後の立地*

今後または将来の住み替え意向のある世帯について、希望する住み替え後の住宅の立地を、まちなか、都市の郊外、田舎・田園・リゾート地に区分した。

住み替え後の居住地*

今後または将来の住み替えの意向がある世帯について、住み替え先の居住地を、市区町村内、都道府県内、都道府県外に区分した。

今後のリフォームの内容*

今後または将来のリフォーム意向がある世帯について、主な工事2つまで調査した。

住み替え・改善の予算*

今後または将来の住み替え、建て替え、リフォーム意向がある世帯について、予算を調査した。

た。土地を取得する意向がある場合は、土地取得費も含めた。

借入金*

住み替え、建て替え、リフォームの予算のうち、自己資金以外で他者から借入れるものをいう。自己資金とは、貯蓄(有価証券を含む)、不動産の売却、退職金、贈与、相続(相続を受けた有価証券等を含む)などをいう。

住み替え・改善上の課題*

今後または将来の住み替え、建て替え、リフォーム意向がある世帯について、課題（主なもの2つまで）を調査した。

住み替え意向のない理由*

今後または将来の住み替え意向がない世帯について、その理由を調査した。

現在の住宅の処分方法*

持家世帯について、今後または将来、住み替える場合等の現在の住宅・土地の処分方法について、最も可能性の高いものを調査した。

<子育ての環境等>

子との現在の住まい方

家計を主に支えている者の子（未婚の子、既婚の子及び子の配偶者を含む。）の住んでいる場所について区分した。子が二人以上いる場合は、最も近くに住んでいる子について調査した。

「一緒に住んでいる」とは、同じ住居内に子が同居していたり子がアパートやマンションなどの同じ棟内の別の住居に住んでいたたりする場合や同じ敷地内にある別棟の建物に住んでいる場合をいう。「片道15分」及び「片道1時間」とは、ふだん行き来に利用している交通手段による所要時間のことをいう。

高齢期における子との住まい方*

家計を主に支えている者が高齢期において望ましいと思う子（未婚の子、既婚の子及び子の配偶者を含む。）との住まい方について区分した。子が二人以上いる場合、最も身近に住みたいと思う子との住まい方をいう。

子との住まい方の変化*

子との現在の住まい方及び高齢期における子との住まい方の関係から、変わらない、同居する、近くなる、遠くなるに区分した。

子育てにおいて重要な点*

住宅及び住環境について子育てにおいて重要と思う点を調査した。現在、子育てをしていな

い場合は、これから自分が子育てすることを想定して重要と思う点を調査した。

<現住居以外の住宅>

現住居以外の住宅の有無、取得方法*

現在住んでいる住宅以外の住宅の有無、取得方法を、相続して所有している、相続以外で取得して所有している、借りている、現在住んでいる住宅しかないに区分した。ただし、賃貸経営、投資目的で所有している住宅は含まない。現住居以外の住宅が複数ある場合は、最も床面積が大きなものについて区分した。

現住居以外の住宅の建て方*

現住居以外の住宅の建て方を、一戸建、長屋建、共同住宅に区分した。

現住居以外の住宅の現住居からの距離*

現住居以外の住宅の所在地を、現住居からの所要時間によって区分した。所要時間とは利用可能な交通手段による所要時間をいう。

現住居以外の住宅の立地環境*

現住居以外の住宅の立地環境を、都市内の中心市街地、都市内の住宅地、都市郊外の団地・ニュータウン、田舎の集落・一軒家など、別荘地・リゾート地に区分した。

現住居以外の住宅の建築時期*

現住居以外の住宅の建築の時期を区分した。

現住居以外の住宅の利用状況*

現住居以外の住宅の利用状況を区分した。

空き家になってからの経過年数*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっている住宅について、空き家となってからの経過年

数を区分した。

賃貸・売却の募集状況*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっている住宅について、賃貸・売却の募集状況を区分した。

空き家の管理状況*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっている住宅について、管理の状況を区分した。

空き家の建物の状態*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっている住宅について、腐朽・破損の状態を区分した。

空き家の活用意向*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっている住宅について、今後の活用などの意向を区分した。

空き家にしておく理由*

現住居以外の住宅のうち、空き家となっており、かつ今後も空き家のままにしておく住宅について、理由を区分した。

相続する可能性のある住宅*

将来、親などが住んでいる住宅を相続する予定の有無、相続する予定がある場合の相続後の活用等の意向を区分した。複数の住宅を相続する予定がある場合は、最も床面積が大きいものについて調査した。

相続する可能性のある住宅までの所要時間*

相続する予定のある住宅について、現住居か

らの所要時間を区分した。所要時間とは利用可

能な交通手段による所要時間をいう。

<世帯の住居費>

月あたりの住宅ローン返済額*

住宅ローンがあるか、完済しているか、組んだことがないかを区分した。ローンがある場合は、1年間の月払、ボーナス払などの支払額の合計を調査し、12で割った月あたりの返済額を区分した。親から住宅取得資金を借りている場合は、毎月設定している返済額とした。

月あたりの管理費等*

共同住宅、長屋建住宅に住んでいる持家世帯について、毎月の管理費等（管理組合費、修繕積立金などを含む）を調査した。

月あたりの家賃及び共益費等

借家に居住する世帯についての、家賃・間代

及び共益費・管理費の合計をいう。家賃・間代は、最近、支払った1か月分の家賃又は間代をいい、敷金・権利金・礼金は含まない。共益費・管理費は、家賃・間代とは別に支払っている、廊下・階段などの共用部分の水道料・電気料・清掃費などをいう。

延べ面積1㎡あたり家賃及び共益費等

借家に居住する世帯についての、家賃及び共益費等を住宅の延べ面積で除したものをいう。

住居費負担に対する評価*

持家世帯におけるローン返済額、共同住宅等の管理費、借家、間借りなどの世帯における家賃及び共益費等の住居費負担についての評価を4段階で調査した。

<住環境・都市計画>

敷地に接している道路の幅員

住宅の敷地に接している道路の幅員について調査した。道路の幅員には歩道や側溝の幅も含め、2本以上の道路に接している場合は、広い方の道路の幅員とした。

空き地や公園などに接して道路に接していない場合や、住宅の敷地を道路の接している部分の長さが2m未満の場合は、「接していない」とした。ただし、駅前広場に接している場合は、駅前広場を道路とみなして、便宜「10m以上」とした。

都市計画の地域区分・防火地域

都市計画による地域区分に基づき、調査区を次の通り区分した。

都市計画区域

線引き都市計画区域

市街化区域

市街化調整区域

非線引き都市計画区域

用途地域

用途地域外

都市計画区域以外の区域

<特掲>防火区域（防火地域及び準防火地域）

調査区の建ぺい率

都市計画の地域区分に基づき、調査区の建ぺい率を区分した。

なお、一つの調査区が二つ以上の区分にまたがっている場合は、建ぺい率の大きい方の区分とした。

調査区の全域について建ぺい率の指定のない都市計画区域以外の区域の場合は、「指定なし」

とした。

調査区の容積率

都市計画の地域区分に基づき、調査区の容積率を区分した。

なお、一つの調査区が二つ以上の区分にまたがっている場合は、容積率の大きい方の区分とした。

調査区の全域について容積率の指定のない都市計画区域以外の区域の場合は、「指定なし」とした。

公共下水道の有無

調査区が公共下水道の処理区域であれば「公共下水道あり」、処理区域がいであれば「公共下水道なし」とした。

最寄りの医療機関までの距離

調査区の中心から最寄りの医療機関までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの公園までの距離

調査区の中心から最寄りの公園までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの公民館・集会所までの距離

調査区の中心から最寄りの公民館・集会所までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの緊急避難場所までの距離

調査区の中心から最寄りの緊急避難場所までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離

調査区の中心から最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの幅員6m以上の道路までの距離

調査区の中心から最寄りの幅員6m以上の道路までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの郵便局・銀行までの距離

調査区の中心から最寄りの郵便局・銀行までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの交通機関までの距離

調査区の中心から最寄りの交通機関までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの保育所までの距離

調査区の中心から最寄りの保育所までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの小学校までの距離

調査区の中心から最寄りの小学校までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの中学校までの距離

調査区の中心から最寄りの中学校までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

＜地 域＞

圏域*

各圏域に含まれる市町村は以下のとおりである。

圏 域 名	市 町 村 名
県北山間圏域	常陸太田市、常陸大宮市、太子町
県北臨海圏域	日立市、高萩市、北茨城市、 ひたちなか市、那珂市、東海村
県央圏域	水戸市、笠間市、小美玉市、 茨城町、大洗町、城里町
鹿行圏域	鹿嶋市、潮来市、神栖市、行方市、 鉾田市
県南圏域	土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、 取手市、牛久市、つくば市、 守谷市、稲敷市、かすみがうら市、 つくばみらい市、美浦村、阿見町、 河内町、利根町
県西圏域	古河市、結城市、下妻市、常総市、 筑西市、坂東市、桜川市、 八千代町、五霞町、境町

人口集中地区 (DID)

本調査の人口集中地区は、平成 22 年国勢調査で設定された人口集中地区を適用している。平成 22 年の国勢調査の人口集中地区の設定に当たっては、以下の 3 点を条件として設定した。

- 1 平成 22 年国勢調査基本単位区を基礎単位区地域とする。
- 2 市区町村の境界内で人口密度の高い基本単位区（原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上）が隣接している。
- 3 平成 22 年国勢調査時に人口 5,000 人以上を有する。

地域*

木造住宅密集地

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、木防率 2/3 以上。

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。

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5年以降総じて減少しており、平成5年の36.4%から平成25年の28.4%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総じて減少しており、昭和63年の49.2%から平成25年の26.4%になっている。他方、居住環境に対する評価に関しては、不満率に大きな経年変化は見られず、平成25年では35.3%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63～平成15年までは住宅に関する不満率の方が高かったが、平成20年以降は居住環境に関する不満率が住宅に関する不満率を上回っている。

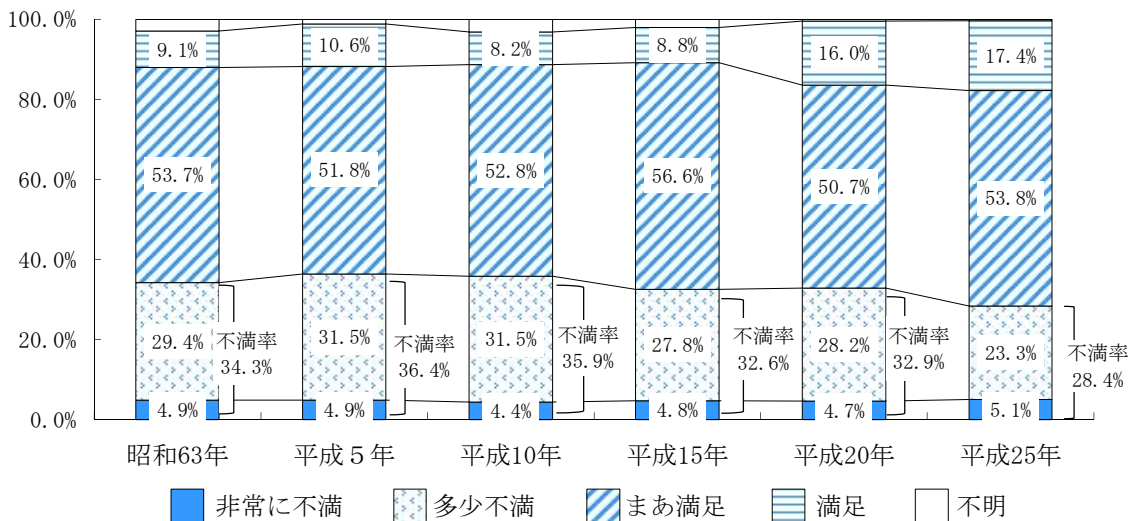


図1 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

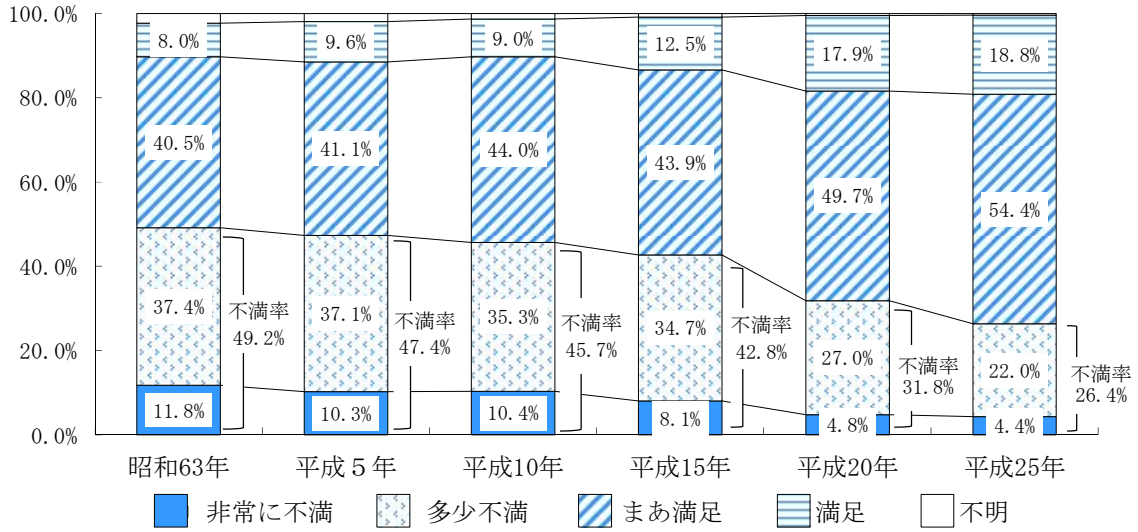


図 2 住宅に対する評価

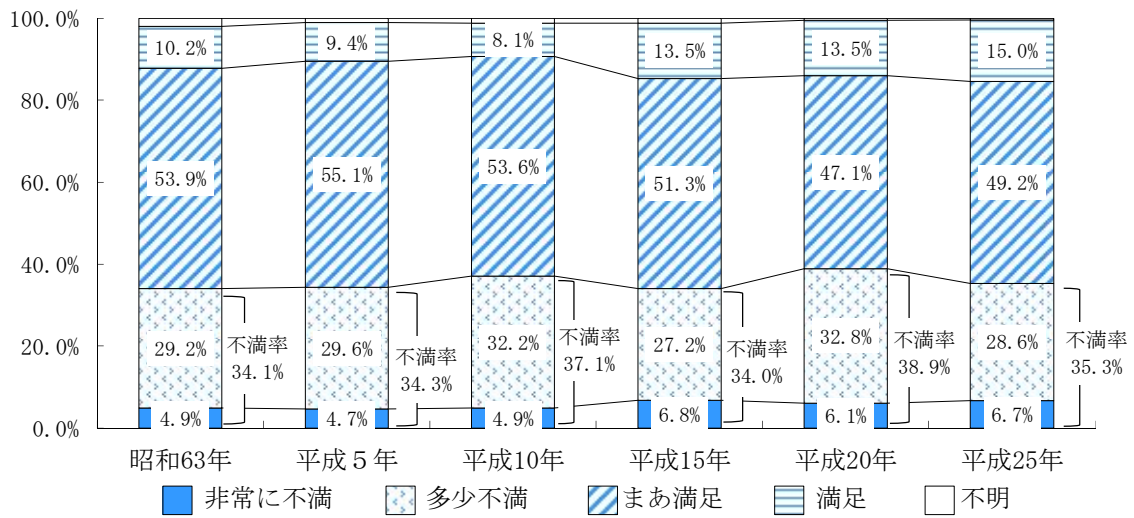


図 3 居住環境に対する評価

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概ね減少しており、昭和 63 年の 32.1%から平成 25 年の 27.8%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概ね減少しており、昭和 63 年の 40.9%から平成 25 年の 31.2%になっている。持家と借家の不満率は借家の方が高いが、その差の経年変化を見ると減少しており、昭和 63 年の 8.8 ポイントから平成 25 年の 3.4 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 45.5%から平成 25 年の 23.5%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 59.7%から平成 25 年の 36.8%になっている。持家と借家の不満率は借家の方が高くなっている。(図 5、表 1)

居住環境に対する評価に関しては、持家、借家ともに不満率に大きな経年変化は見られず、それぞれ平成 25 年において 35.0%、36.2%と、概ね同水準となっている。

(図 6、表 1)

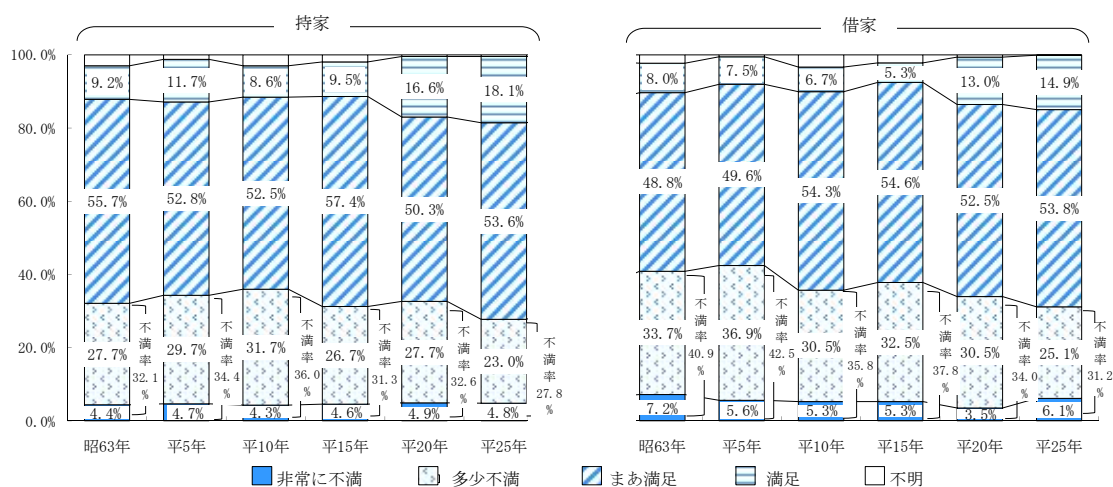


図 4 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

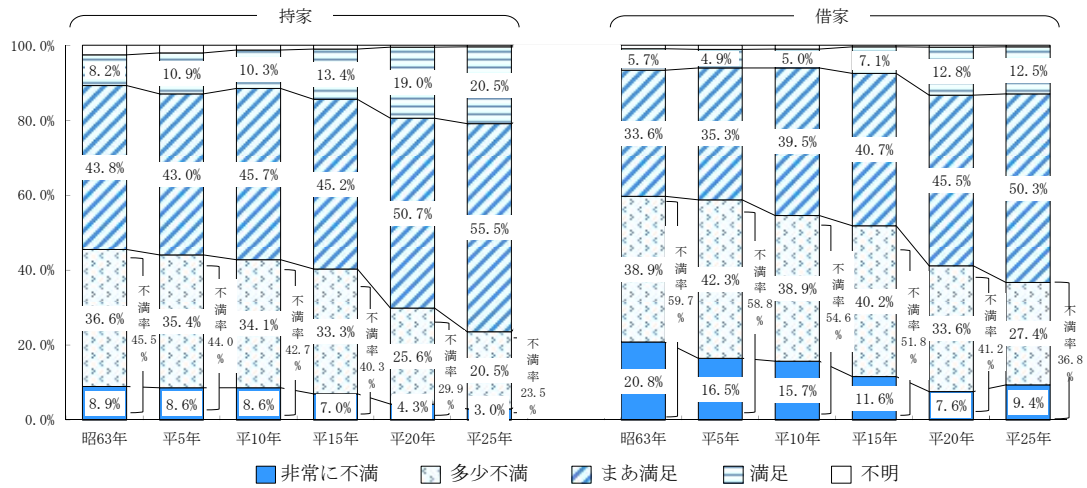


図 5 持家・借家別の住宅に対する評価

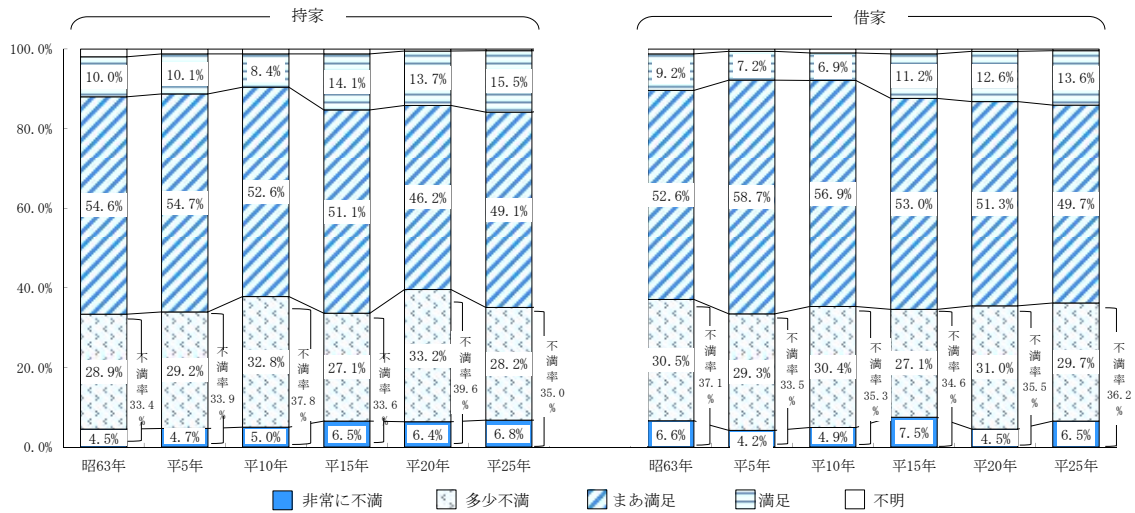


図 6 持家・借家別の居住環境に対する評価

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回目の世帯は27.7%であるが、住宅取得3回目以上の世帯は31.6%になっている。(図7、表1)

なお、中古住宅を取得した世帯の不満率は、中古住宅以外で住宅を取得した世帯に比べやや高く33.8%となっている。(図8、表1)

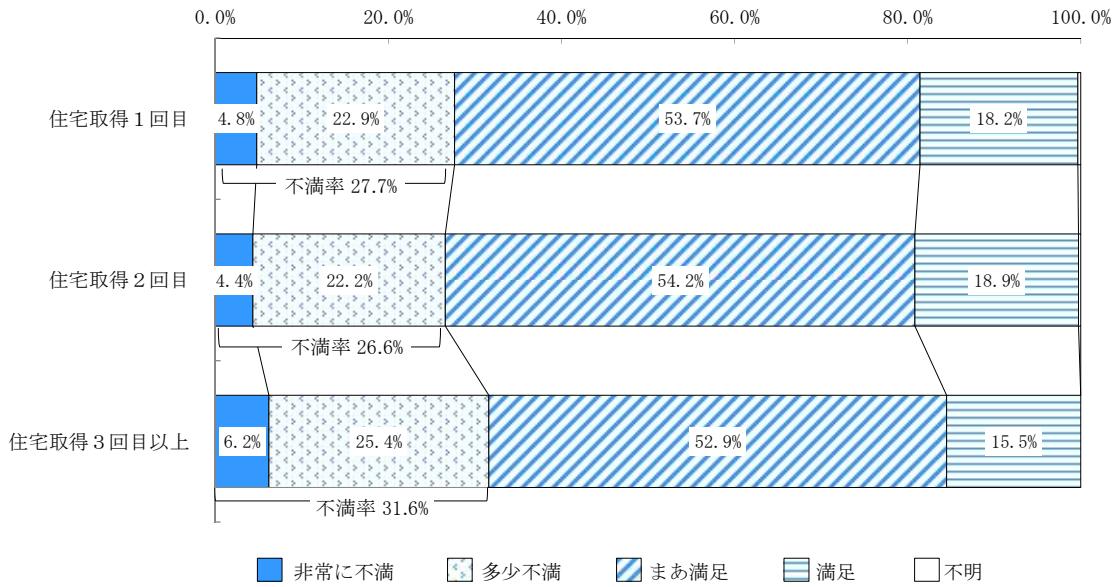


図7 住宅取得回数別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

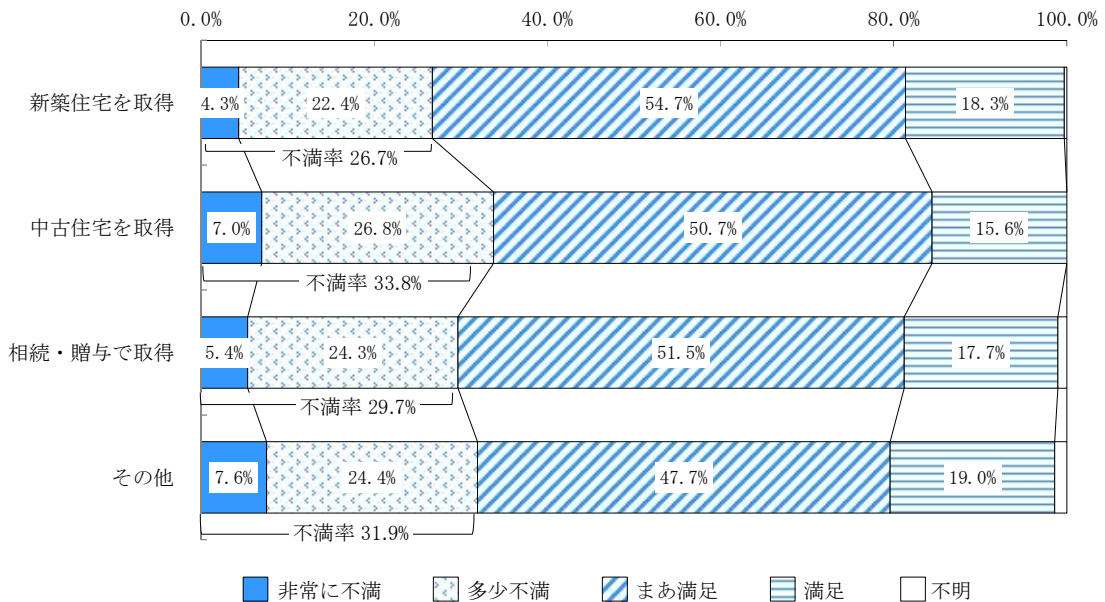


図8 住宅取得方法別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

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。それぞれの経年変化を見ると減少傾向にある。(図 9、表 1)

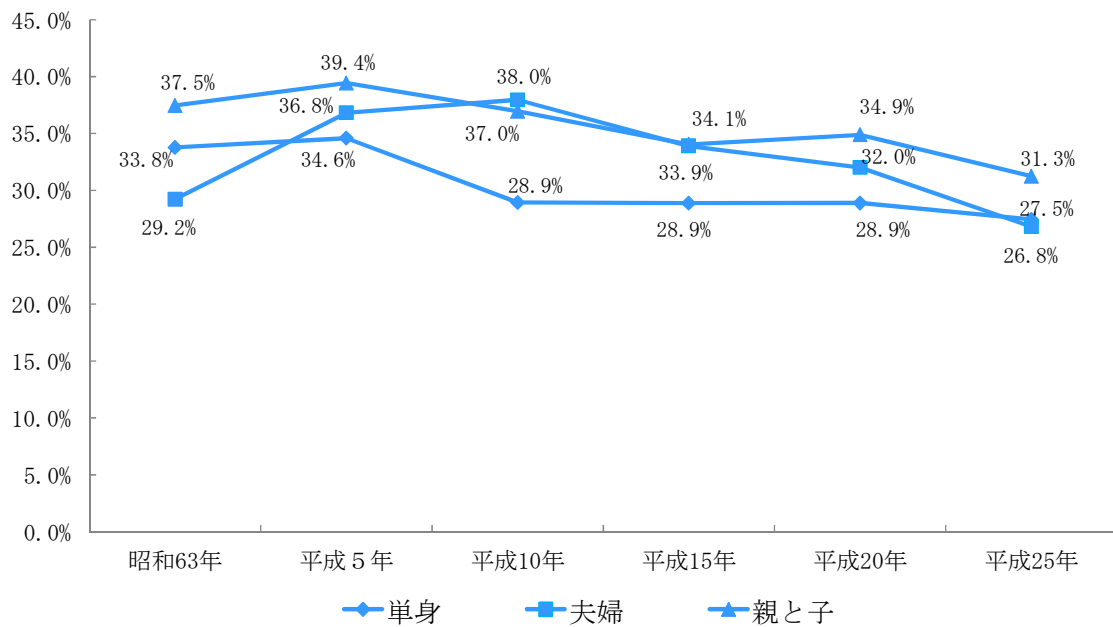


図 9 家族構成別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率

(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、「高齢者などへの配慮」が55.3%と最も高く、次いで「冷暖房などの省エネルギー性」が50.7%、「地震時の住宅の安全性」が50.0%、「住宅のいたみの少なさ」が48.7%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10項目に関しては、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、「高齢者などへの配慮」(-12.6ポイント)、「住宅の防犯性」(-11.9ポイント)、「収納の多さ、使いやすさ」(-9.5ポイント)、「冷暖房などの省エネルギー性」(5.6ポイント)、「外部からの騒音に対する遮音性」(-5.5ポイント)は他の項目と比べて大きく減少している。なお、「火災に対する安全性」(+5.0ポイント)は増加している。(図10、表2)

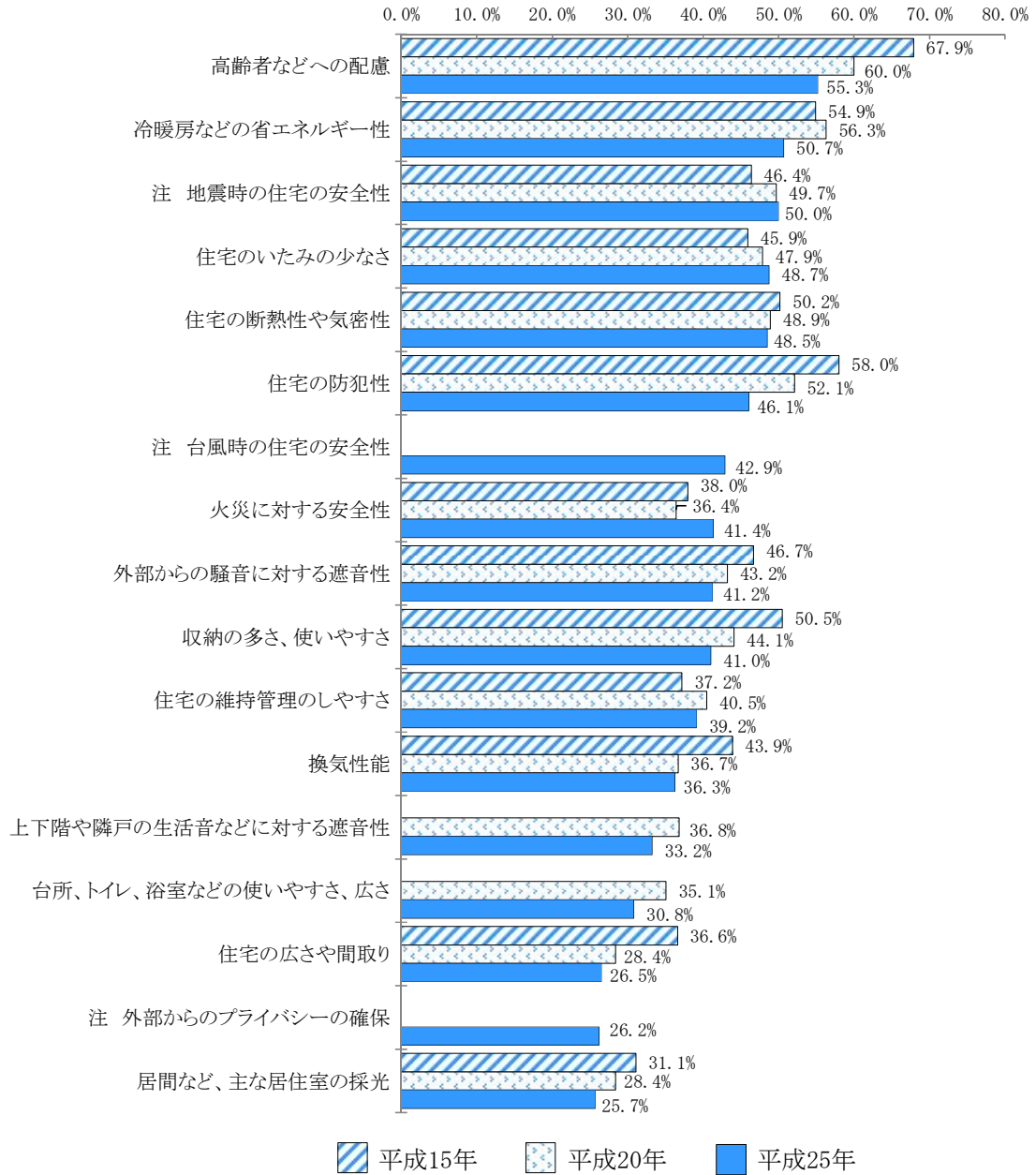


図 10 住宅の個別要素に対する不満率

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 52.9%と最も高く、次いで「子どもの遊び場、公園など」が 50.7%、「まわりの道路の歩行時の安全性」が 46.0%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 13 項目に関しては、今回と過去 2 回の調査を比較すると、個別要素によって不満率の変化は様々であるが、「治安、犯罪発生の防止」(-8.9 ポイント) は大きく減少している。一方、「通勤、通学などの利便」(+6.4 ポイント) は他の項目と比べて大きく増加している。(図 11、表 2)

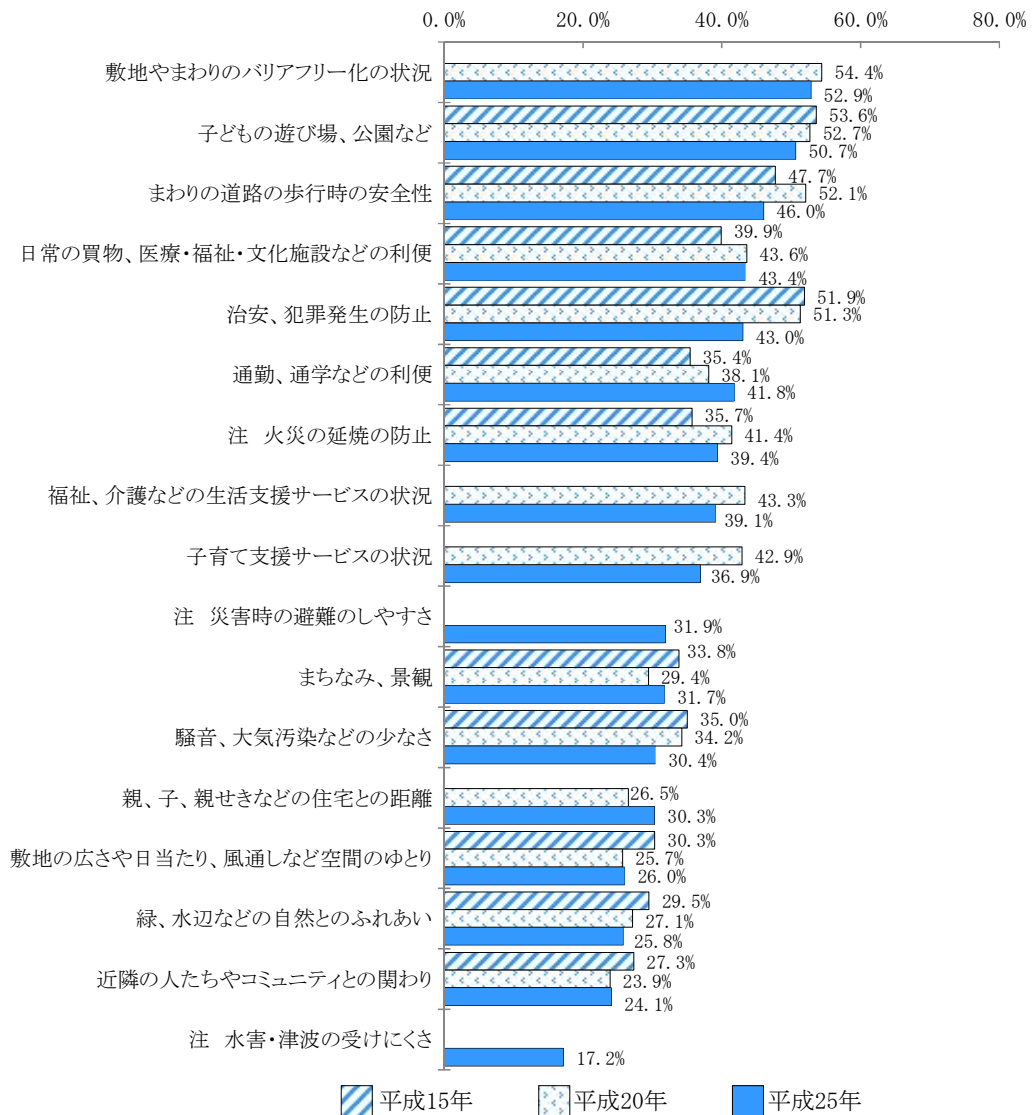


図 11 居住環境の個別要素に対する不満率

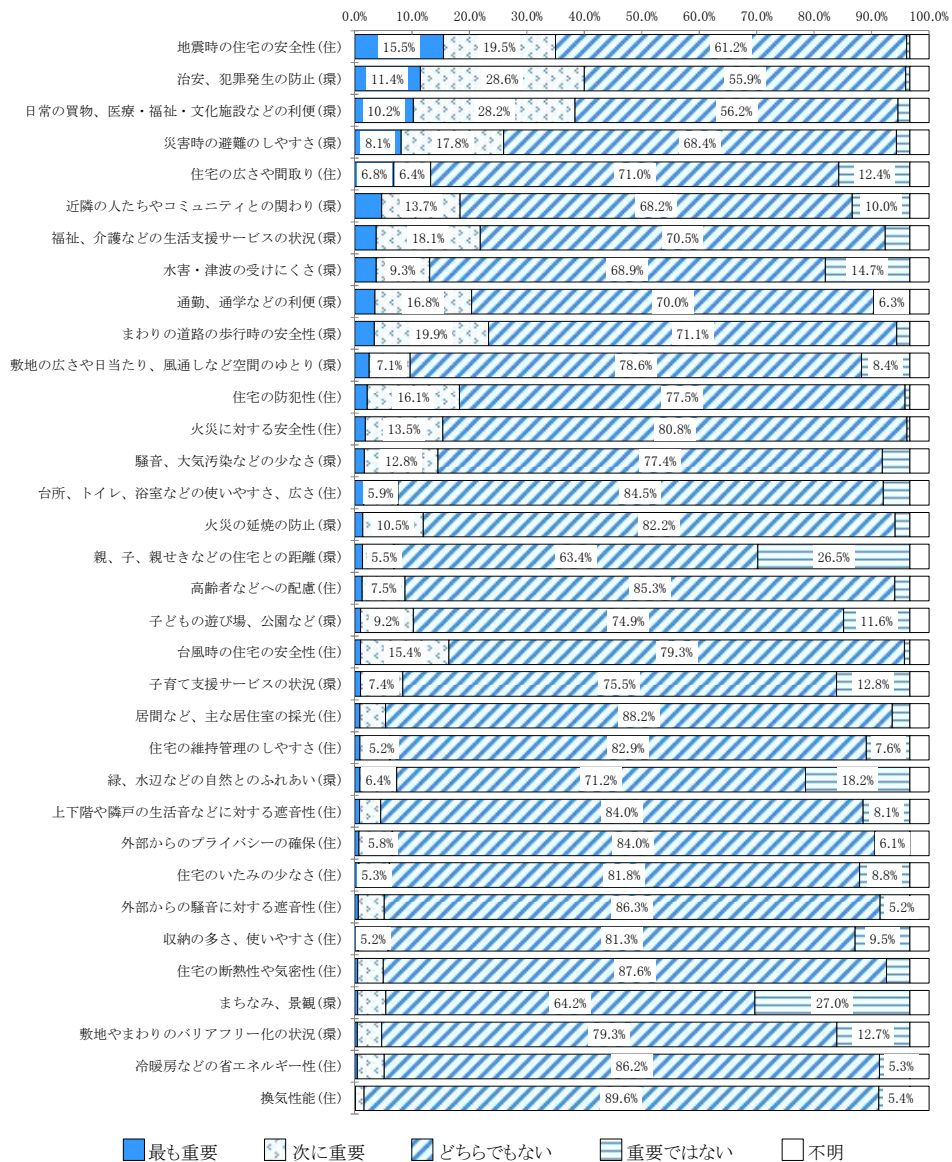
注 平成 25 年調査では、従前の「火災・地震・水害などに対する安全」を「災害時の避難のしやすさ」、「水害・津波の受けにくさ」、「火災の延焼の防止」に分けて調査した。ここでは、従前の調査結果を「火災の延焼の防止」と並べて表示した。

(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、「地震時の住宅の安全性」が15.5%と最も多く、次いで「治安、犯罪発生の防止」が11.4%、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が10.2%、「災害時の避難のしやすさ」が8.1%、「住宅の広さや間取り」が6.8%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61.5%と最も多く、次いで「ぜいたくを多少がまんしている」が20.2%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が10.2%、「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、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(-2.2ポイント)が減少している。(図13、表46)

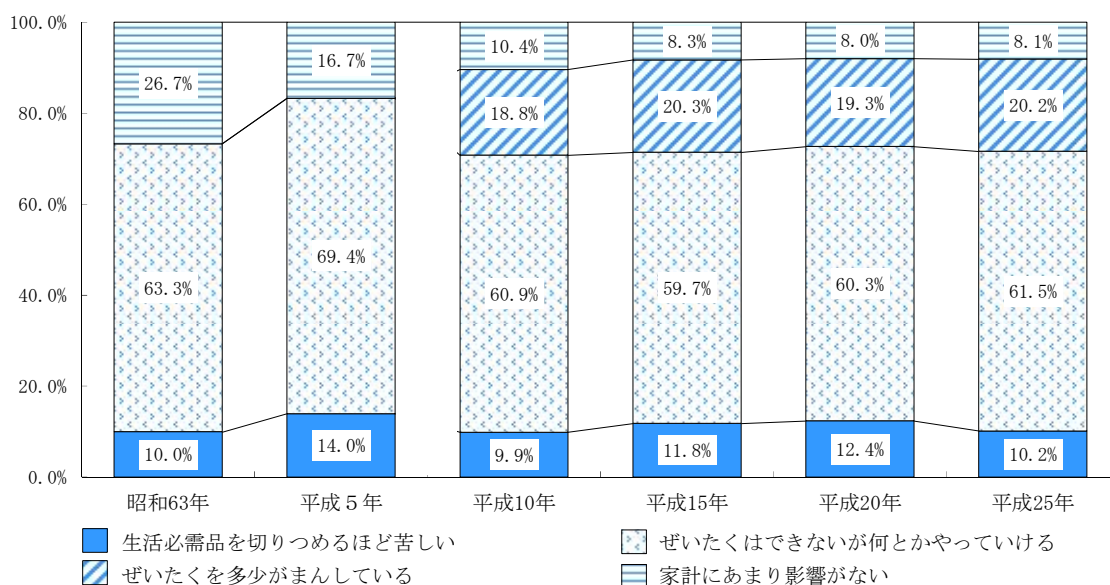


図13 住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価

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 43.0%と最も多く、次いで「家計にあまり影響がない」が 25.4%、「ぜいたくを多少がまんしている」が 21.3%、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が 10.3%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 20 年と 25 年とを比較すると、「家計にあまり影響がない」(+11.9 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」(-9.1 ポイント)、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」(-3.7 ポイント)が減少している。(図 14、表 46)

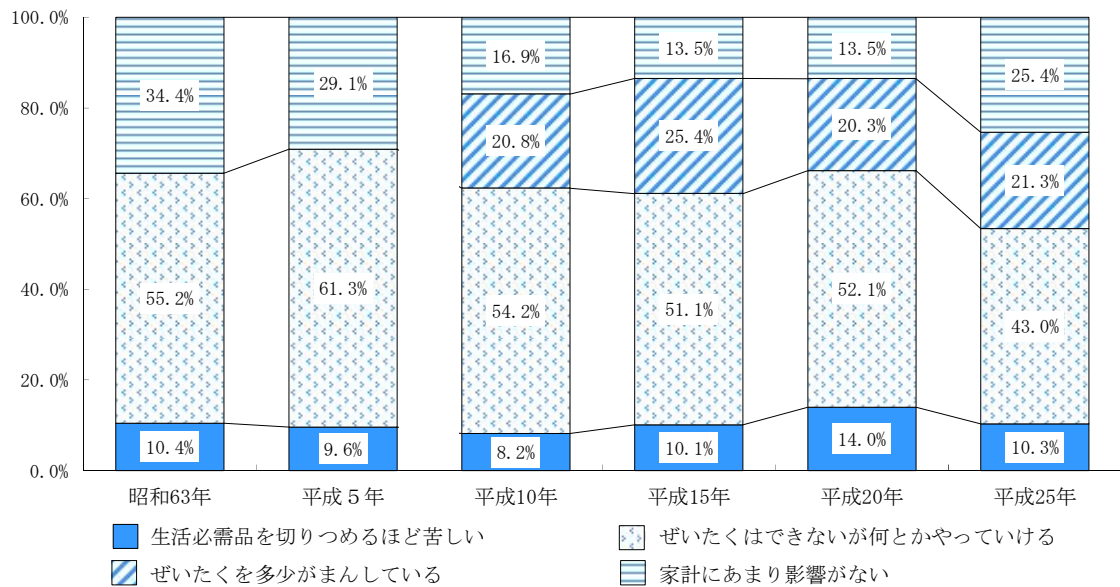


図 14 借家の住居費負担に対する評価

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 15.9%、住み替えを行わずに現住居をリフォームした世帯が 29.4%、建て替えを行った世帯が 1.7%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 48.0%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 年にかけてリフォームが増加（+10.9 ポイント）している。（図 15、表 8）

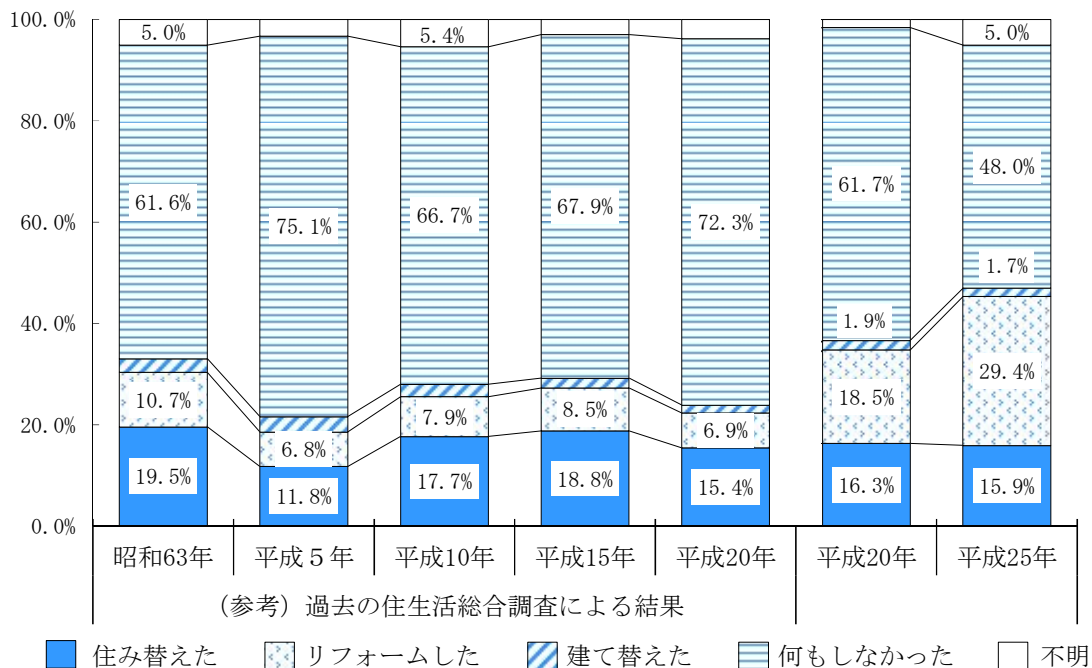


図 15 最近 5 年間に実施した住み替え・改善の状況

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」での割合が 43.2%と最も多く、次いで「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」で 22.1%、「親と子からなる世帯」で 18.7%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」での割合が 50.0%と最も多く、次いで「その他」で 38.4%、「65 歳以上の単身世帯」で 32.0%、「親と子からなる世帯」「家計主が 64 歳以下の夫婦のみの世帯」で 25.3%となっている。（図 16、表 8）

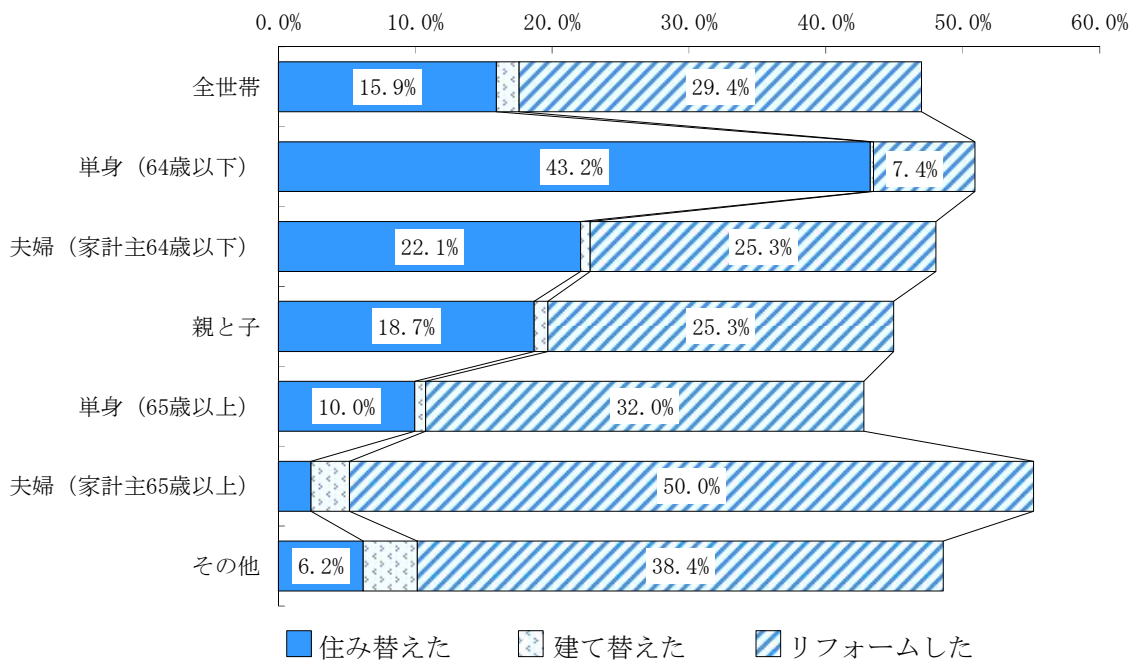


図 16 最近 5 年間に実施した家族構成別の住み替え・改善の実施状況

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27.6%と最も多く、次いで「就職、転職、転勤などに対応」が23.1%、「子育て・教育の環境を整える」が17.8%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」は総じて減少しており、昭和63年の25.1%から平成25年の17.1%になっている。「就職、転職、転勤などに対応」も総じて減少し、昭和63年の33.0%から平成25年の23.1%になっている。一方、「親、配偶者などの世帯からの独立」及び「親、子などとの同居・隣居・近居」は概ね増加しており、それぞれ昭和63年の18.0%、5.4%から平成25年の27.6%、10.7%になっている。

(図17、表9)

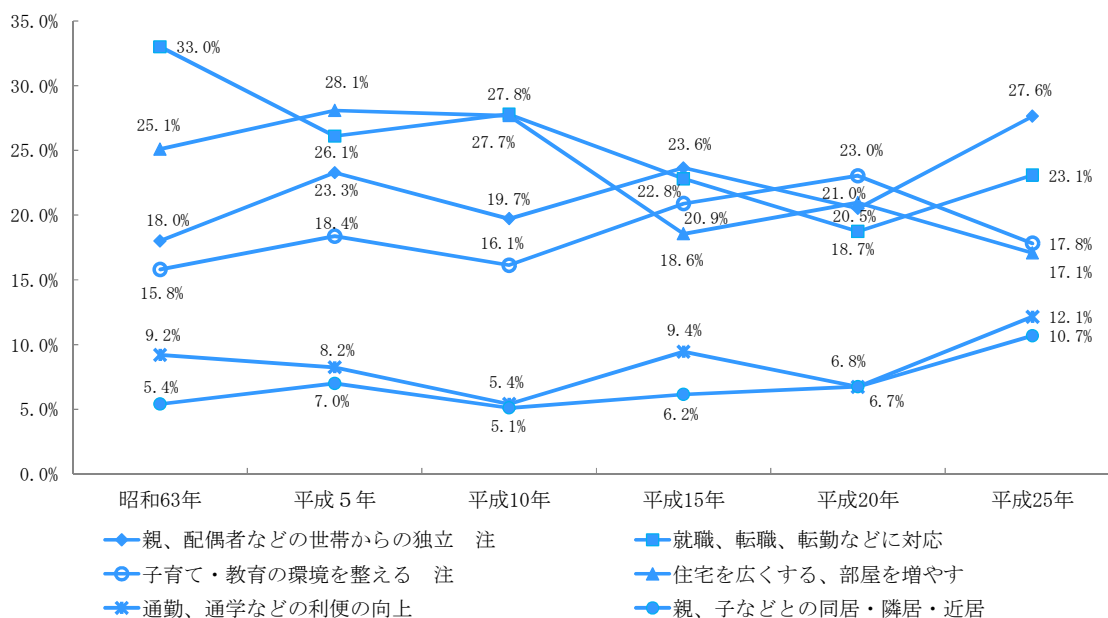


図17 最近5年間に実施した住み替えの目的（複数回答・主なもの）

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 53.9%と最も多く、次いで「住んでいた住宅が被災したため」が 29.7%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、昭和 63 年の 28.7%から平成 25 年の 53.9%になっている。「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」は総じて減少し、昭和 63 年の 36.4%から平成 25 年の 16.6%になっている。(図 18、表 9)

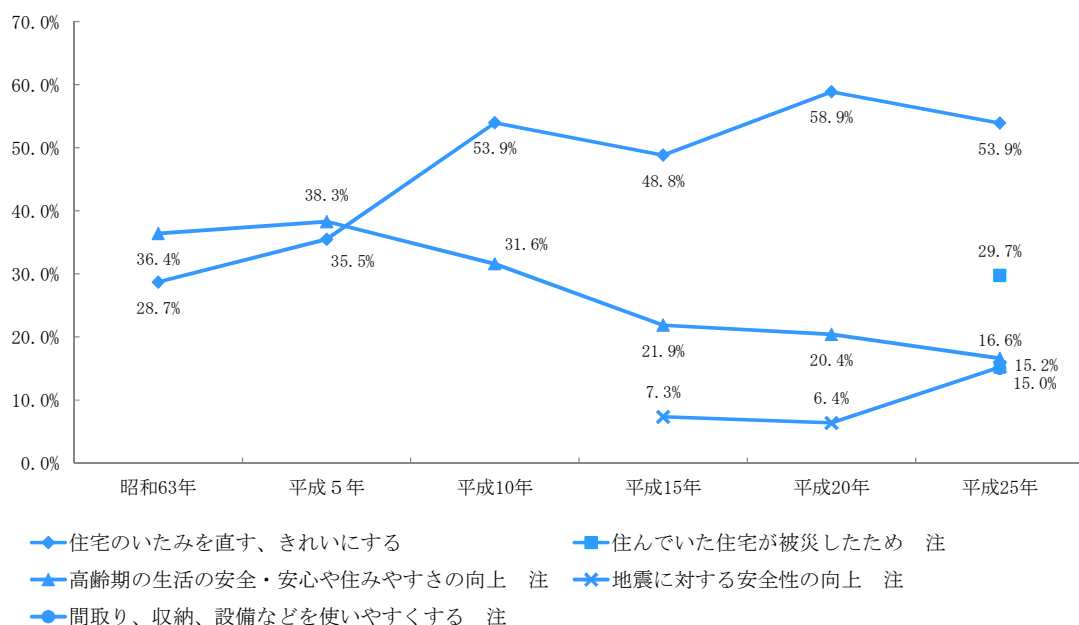


図 18 最近 5 年間に実施した改善の目的（複数回答・主なもの）

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 5 項目に関して経年変化を表示した。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。「地震に対する安全性の向上」は、従前の「地震・台風時の安全性に問題があったため」を分割して調査した。また「住んでいた住宅が被災したため」「間取り、収納、設備などを使いやすいにする」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、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、全体の約8割が借家からの住み替えとなっている。

(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6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」「親、子などとの同居・隣居・近居」では、借家→持家が最も多く(57.7%、55.3%、50.8%)になっている。また、「就職、転職、転勤などに対応」では、借家→借家が最も多く(47.5%)になっている。(図20、表9)

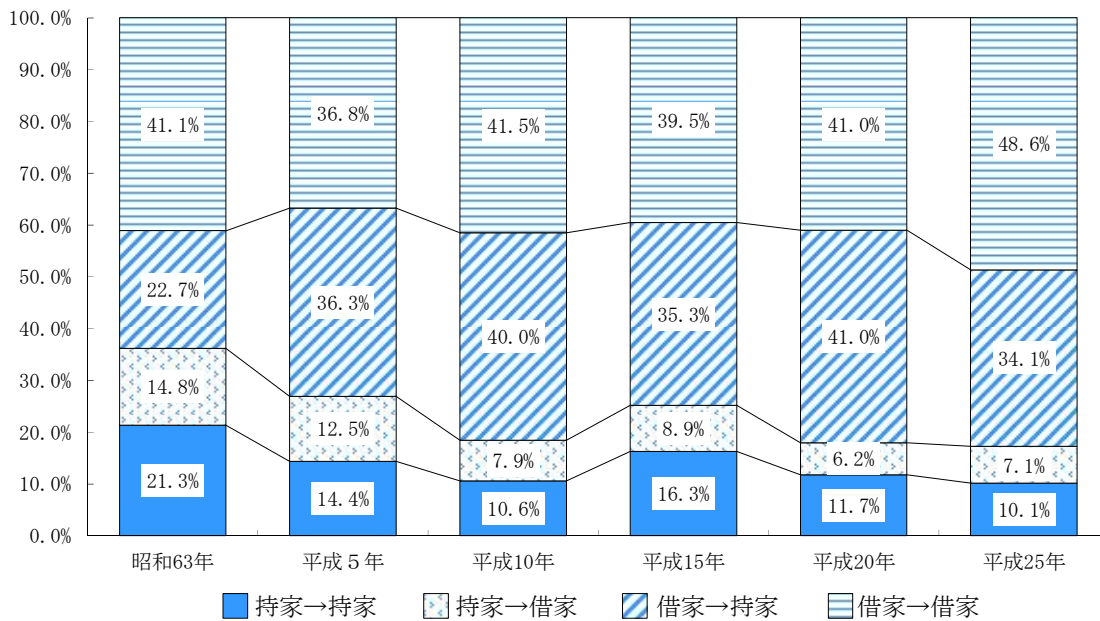


図19 最近5年間の住み替え実施世帯における居住形態の変化別の割合

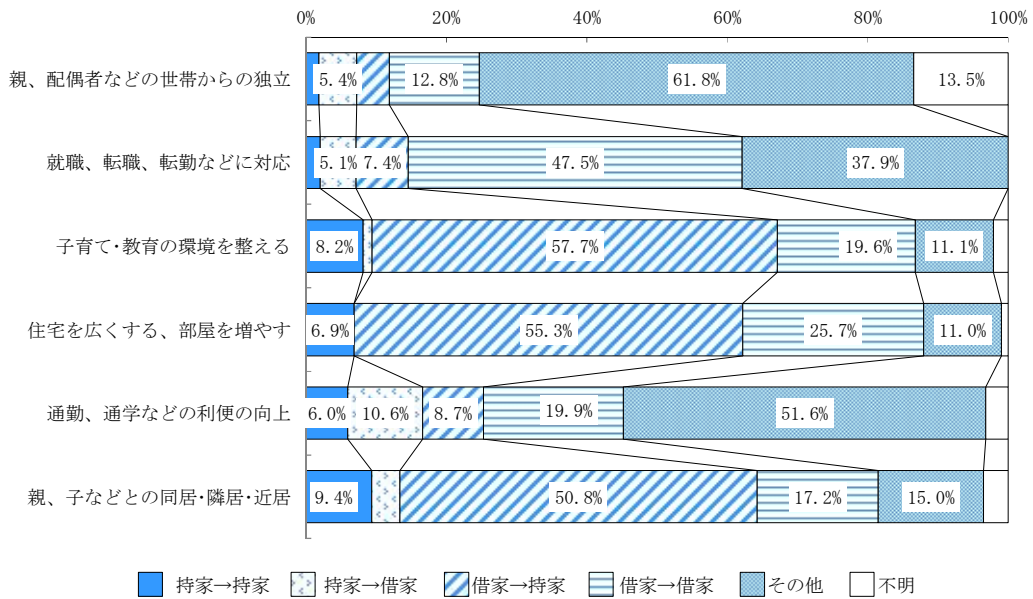


図 20 住み替えの目的別に見た最近 5 年間の居住形態の変化別の割合

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 78.3%と最も多くなっているが、経年変化を見ると、平成 20 年までは減少してきたが、平成 25 年にかけて増加している。（図 21、表 13）

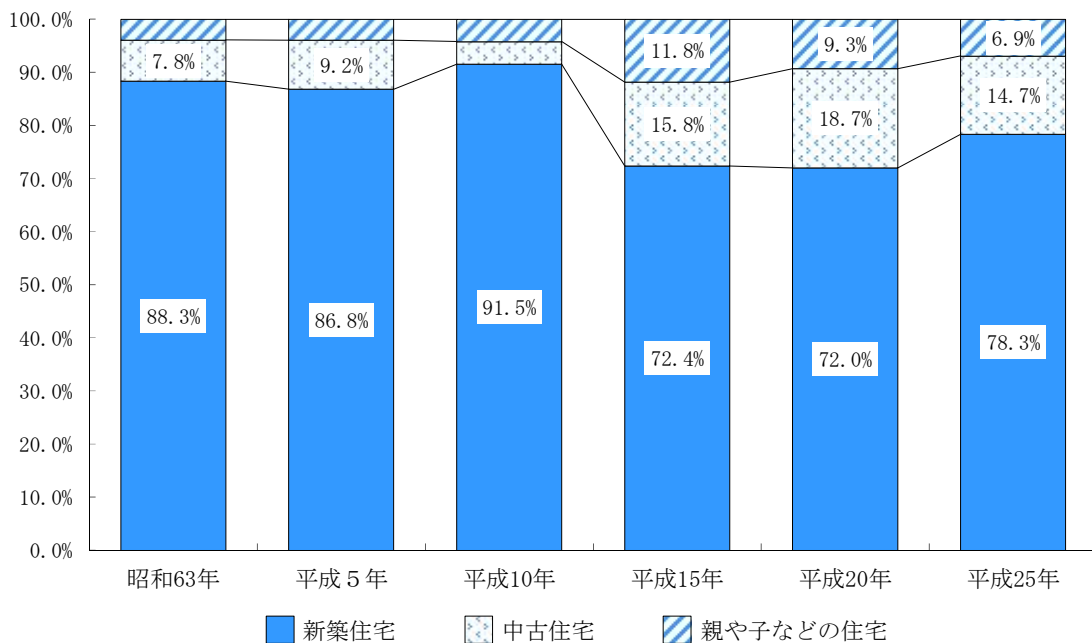


図 21 最近 5 年間に持家に住み替えた世帯の住宅の取得方法

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10年以降「持家への住み替え」、「建て替え」、「リフォーム」では住み替え前後で床面積の増加は概ね減少してきている。(図22、表15)

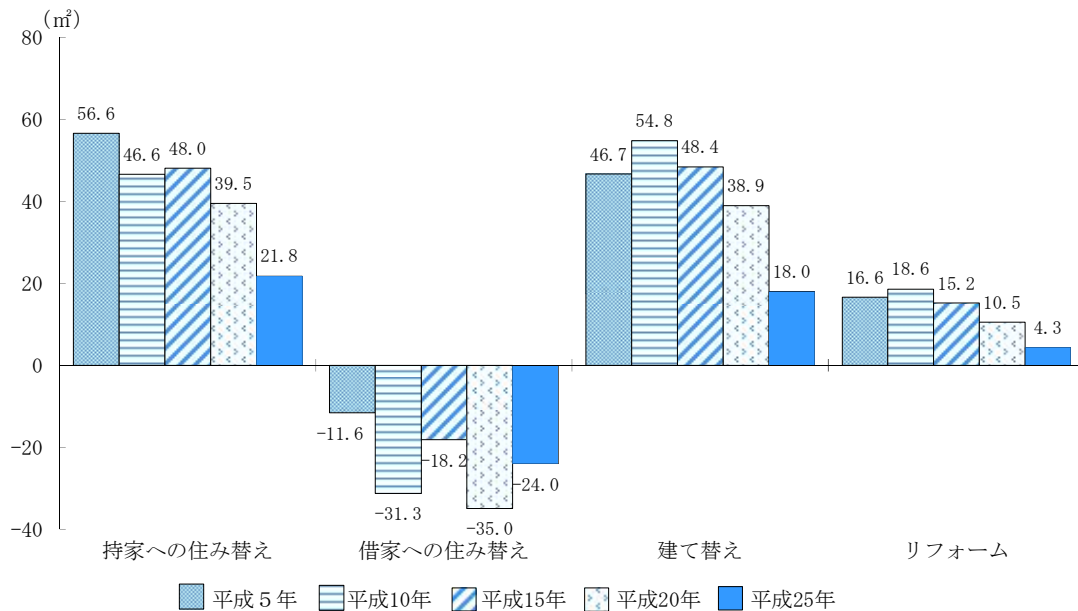


図22 最近5年間に実施した住み替え・改善による床面積の増減

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26百万円、中古住宅への住み替えが約14百万円、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。

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、新築住宅、中古住宅、建て替えは平成15年以降減少している。また、リフォームは概ね横ばいとなっている。（図23、表16）

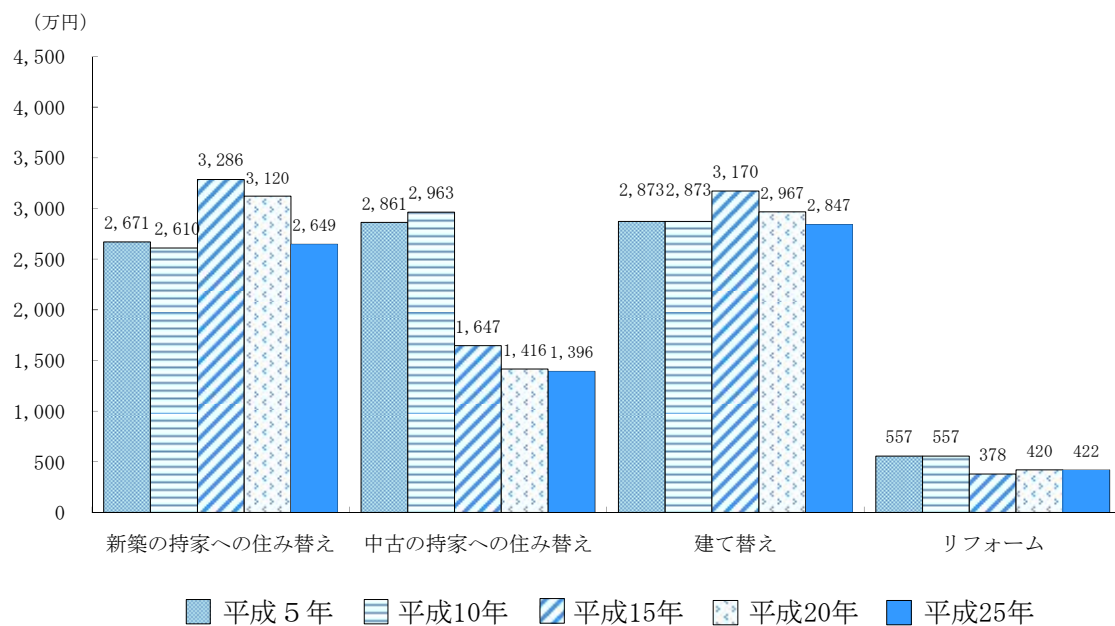


図 23 最近5年間に実施した住み替え・改善の平均費用

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、「そのまま住宅を所有する」は平成 20 年以降増加し、平成 20 年の 13.0%から平成 25 年の 39.8%となっている。一方、「売却した」は平成 20 年以降減少し、平成 20 年の 42.1%から平成 25 年の 16.7%となっている。（図 24、表 17）

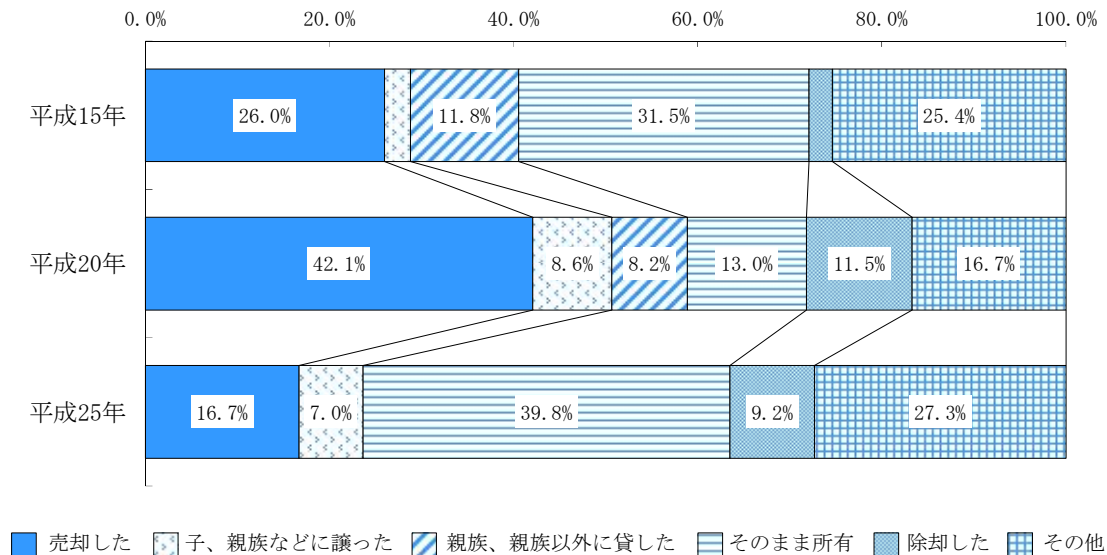


図 24 最近 5 年間に実施した住み替え前の住宅の処分方法

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が、「通勤、通学などの利便」、「日常の買物、医療などの利便」の2つの個別要素については、持家に住み替えた世帯と借家に住み替えた世帯との差は小さくなっている。(図25、表18)

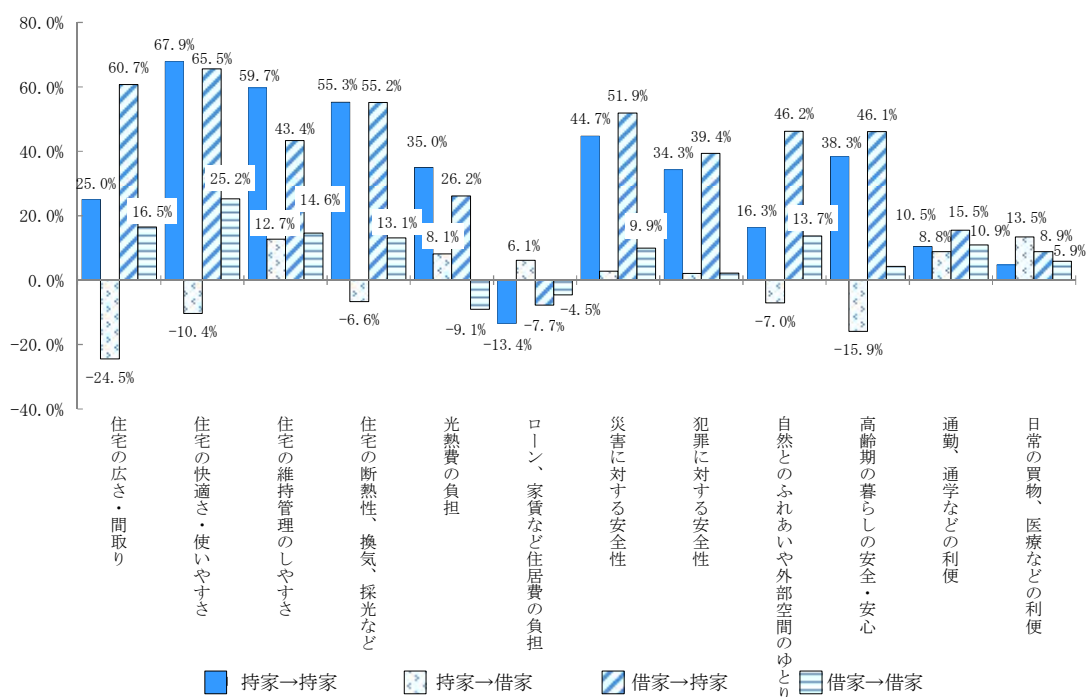


図 25 最近5年間に実施した居住形態変化別の住み替えの評価

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25.5%と高く評価されている。（図26、表18）

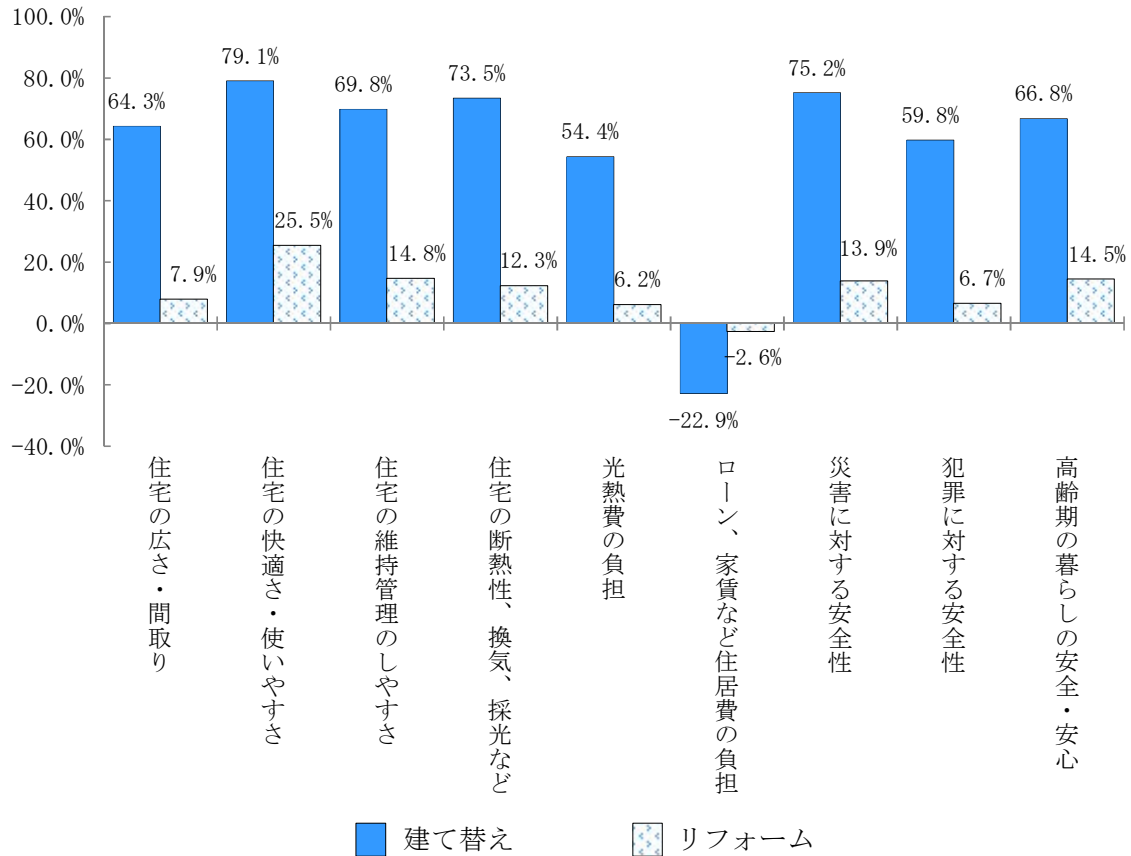


図 26 最近5年間に実施した改善の評価

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16.1%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」は減少しており、平成15年の21.1%から平成25年の16.1%になっている（-5.0ポイント）。

（図27、表19）

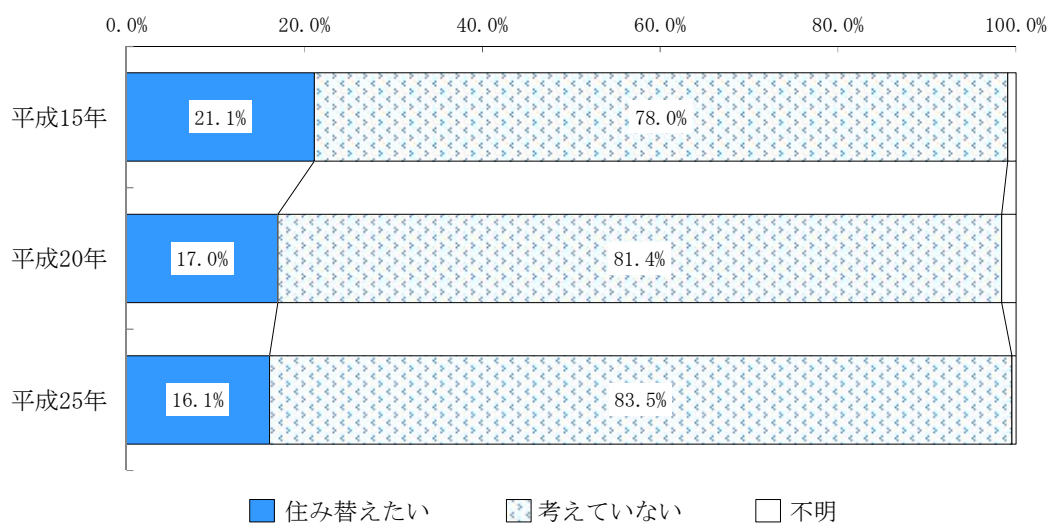


図27 今後の住み替え意向

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69.2%、借家などへの住み替え意向が11.8%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44.6%、借家などへの住み替え意向が28.7%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24.6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16.9ポイント多くなっている。（図28、表20）

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77.9%から平成25年の48.4%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、平成20年以降新築住宅が減少し、平成20年の73.0%から平成25年の65.5%になっている。

（図29、表21）

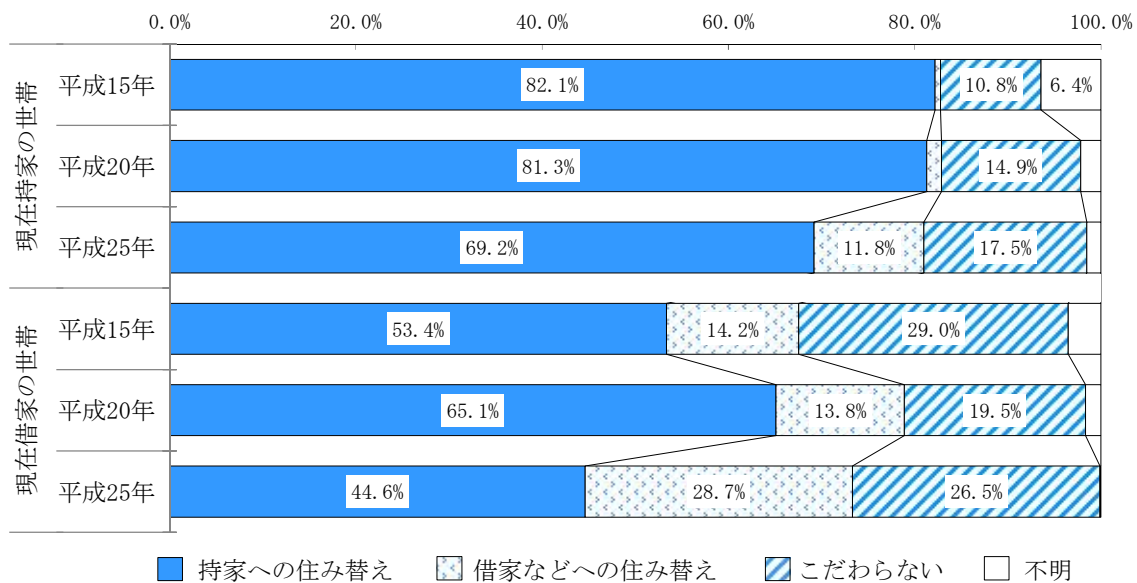


図 28 今後の居住形態（持家・借家）に関する意向

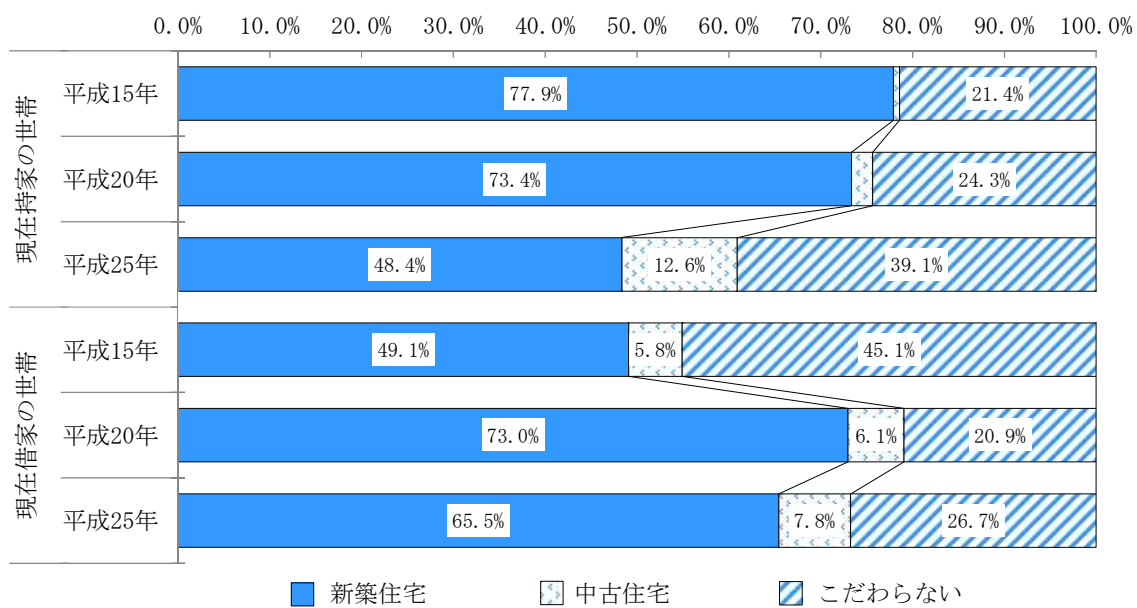


図 29 今後の持家への住み替え方法（新築・中古）に関する意向

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 8～12 年建築の住宅に住む世帯がピークとなっている。また、平成 8 年以降の建築時期が新しい住宅では実施時期を「10 年先以降」とする世帯が多くなっている。（図 30、表 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 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 年先～3 年以内」とする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 7 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 22）

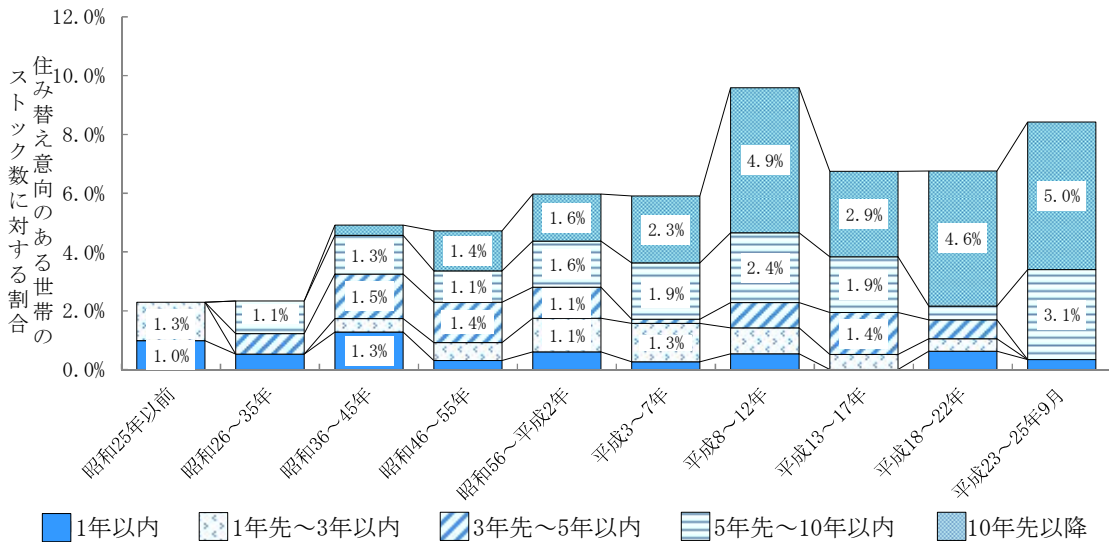


図 30 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔持家〕

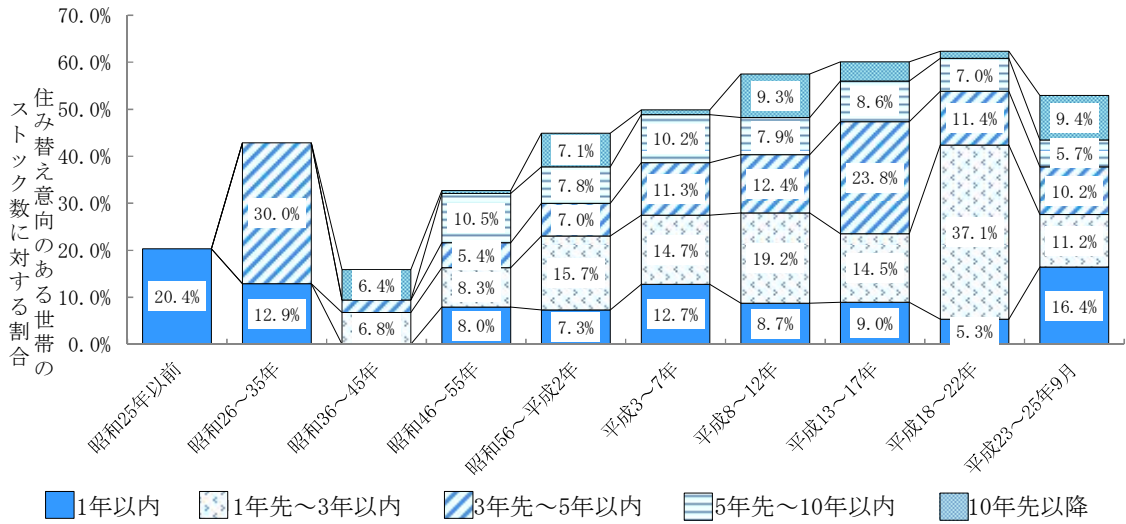


図 31 現住居の建築時期別の将来の住み替え時期〔借家など〕

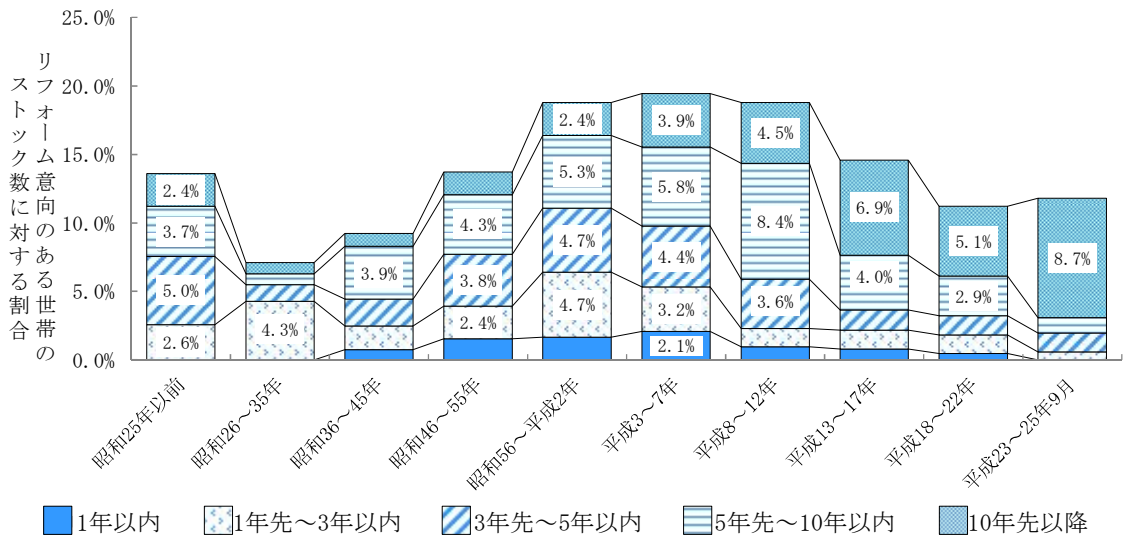


図 32 現住居の建築時期別の将来のリフォームの時期

(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9.4%、建て替え意向の割合が1.4%、リフォーム意向の割合が7.4%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8割を占める。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年から概ね横ばいとなっている。建て替え意向は、昭和63年から総じて減少しており、昭和63年の6.0%から平成25年の1.4%になっている。リフォーム意向は平成15年から減少しており、平成15年の9.3%から平成25年の7.4%になっている。(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2.2%、建て替え意向が1.8%、リフォーム意向が9.2%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昭和63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35.6%となっており、経年変化を見ると平成10年から増加傾向に転じている。(図34、表23)

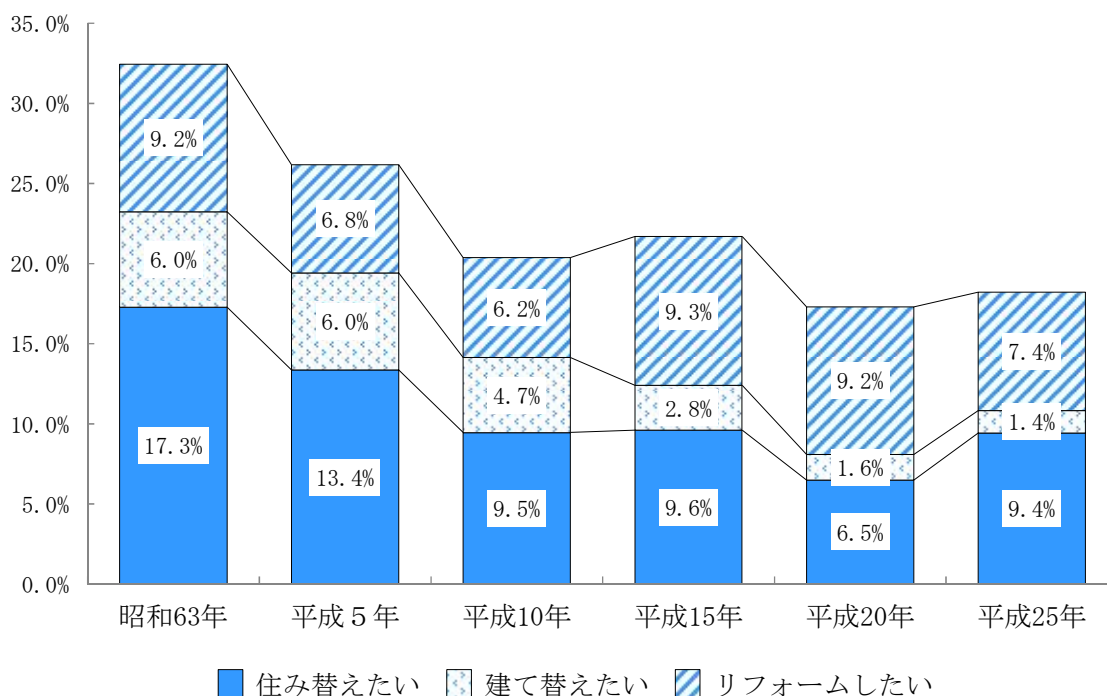


図 33 今後5年以内の住み替え・改善意向

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。

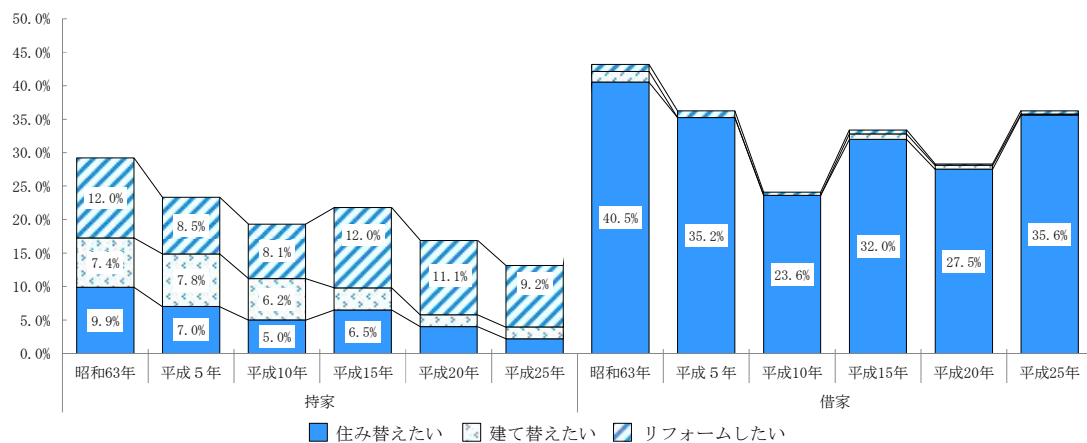


図 34 持家・借家別に見た今後5年以内の住み替え・改善意向

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10年以降増加しており、平成10年には12.3%であったが、平成25年には30.6%までになっている。また、親と子の世帯の住み替え意向は概ね減少しており、昭和63年の21.0%から平成25年の9.3%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)

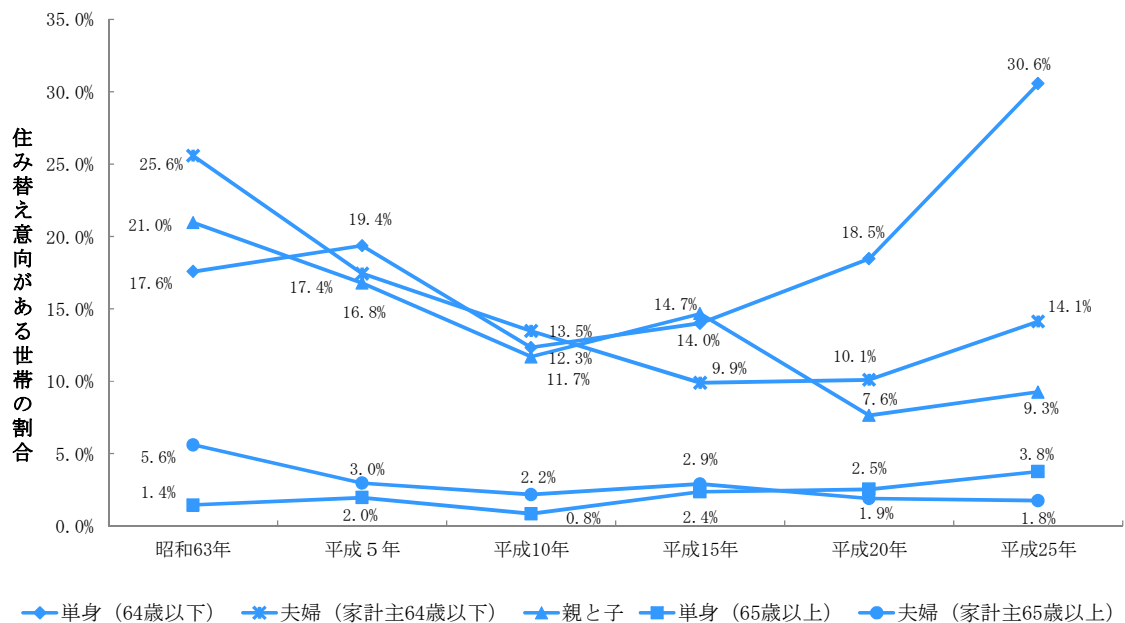


図 35 家族構成別の住み替え意向

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、「住宅を広くする、部屋を増やす」が21.4%と最も多く、「就職、転職、転勤などに対応」が20.6%、「親、子などとの同居・隣居・近居」が19.4%、「子育て・教育の環境を整える」が15.9%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して、住み替え意向を持つ世帯が多く目的としてあげているのは、「親、子などとの同居・隣居・近居」（8.7ポイント）、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」（8.4ポイント）、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」（6.6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9項目については、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が60.4%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27.0%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が17.6%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、「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」（10.4ポイント）、「住宅の維持管理をしやすくする」（7.3ポイント）、「住宅のいたみを直す、きれいにする」（6.5ポイント）である。（図36、図37、表9、表24）

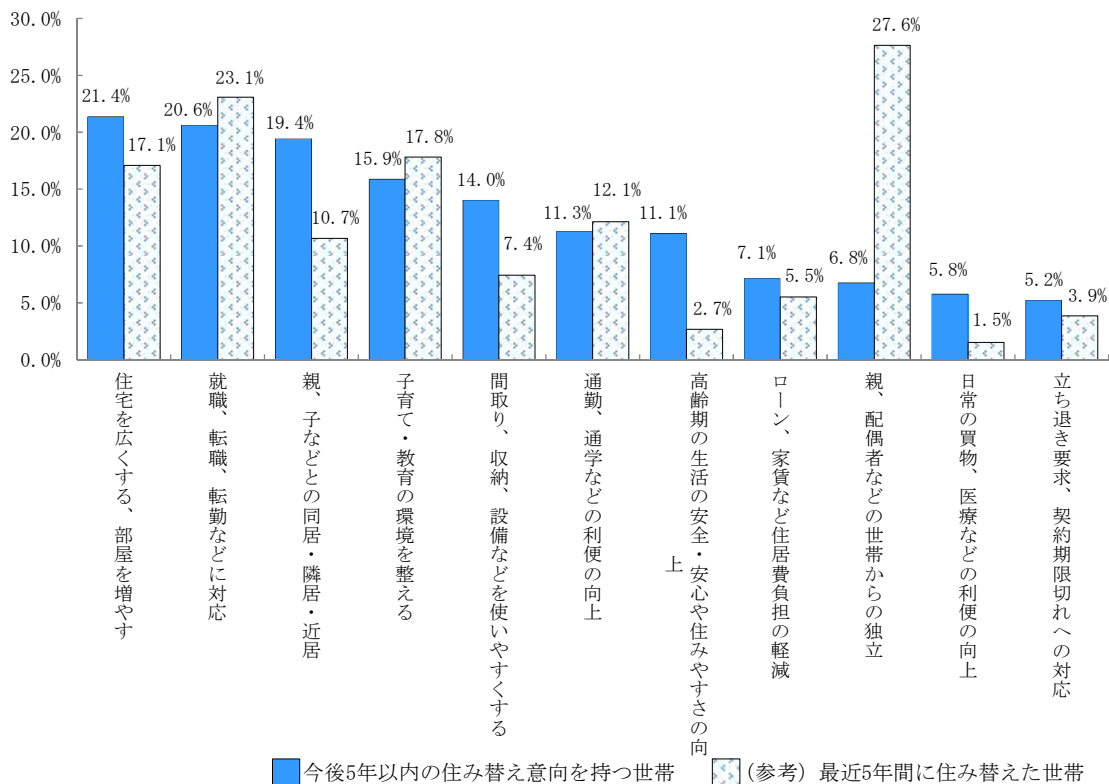


図 36 住み替えの目的（複数回答・主なもの）

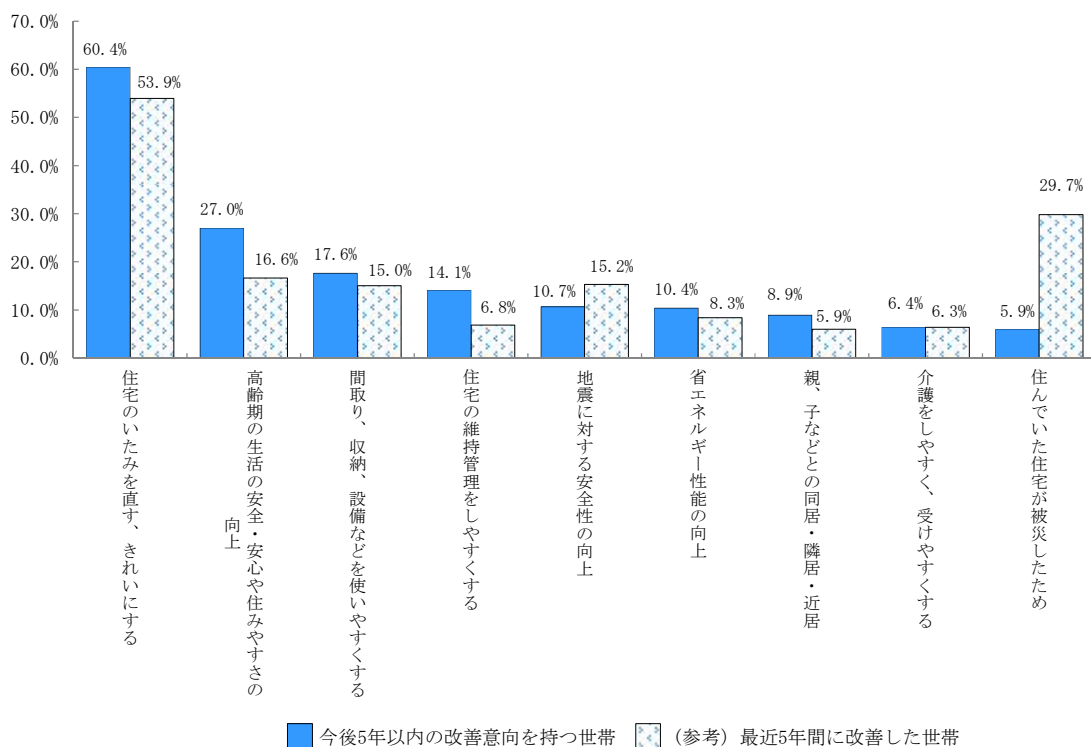


図 37 改善意向の目的（複数回答・主なもの）

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9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平成 10 年以降増加しており、平成 10 年の 8.0%から平成 25 年の 37.3%になっている。一方、持家から持家への住み替え意向は減少しており、昭和 63 年の 43.8%から平成 25 年の 18.5%になっている。（図 38、表 27）

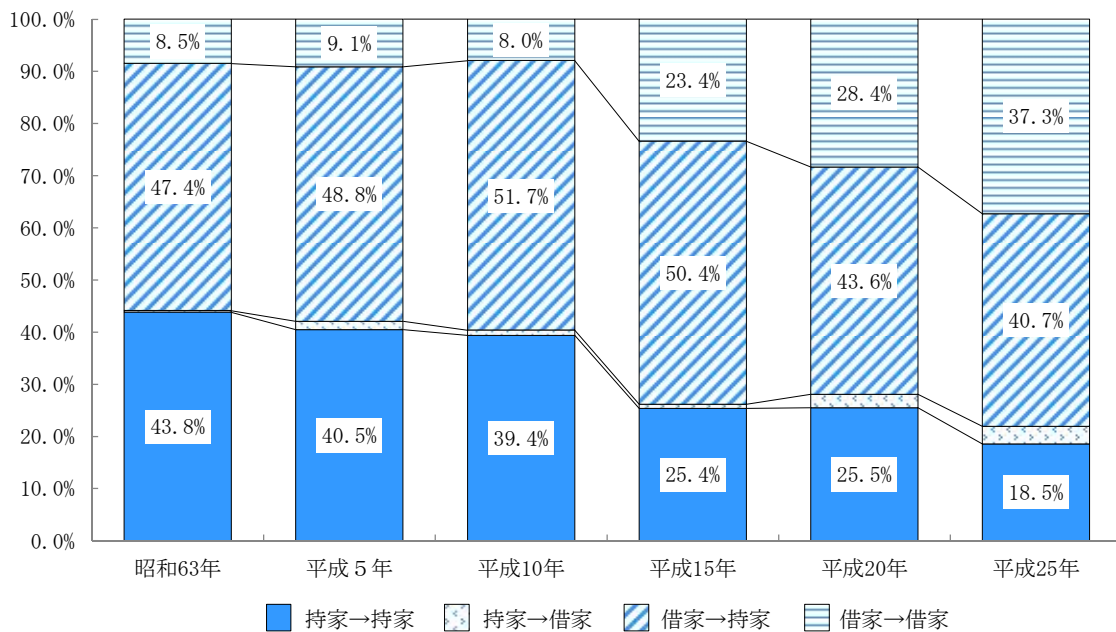


図 38 今後 5 年以内の住み替え意向における居住形態の変化の別の割合

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53.9%と最も多く、次いで「天井、壁、床などの内装の改修」が39.1%、「屋根、外壁などの改修」が37.3%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、「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」(+13.7ポイント)、「屋根、外壁などの改修」(+13.3ポイント)、「天井、壁、床などの内装の改修」(+11.9ポイント)、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」(+11.4ポイント)、等は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」(-20.4ポイント)は大きく減少している。(図39、表29)

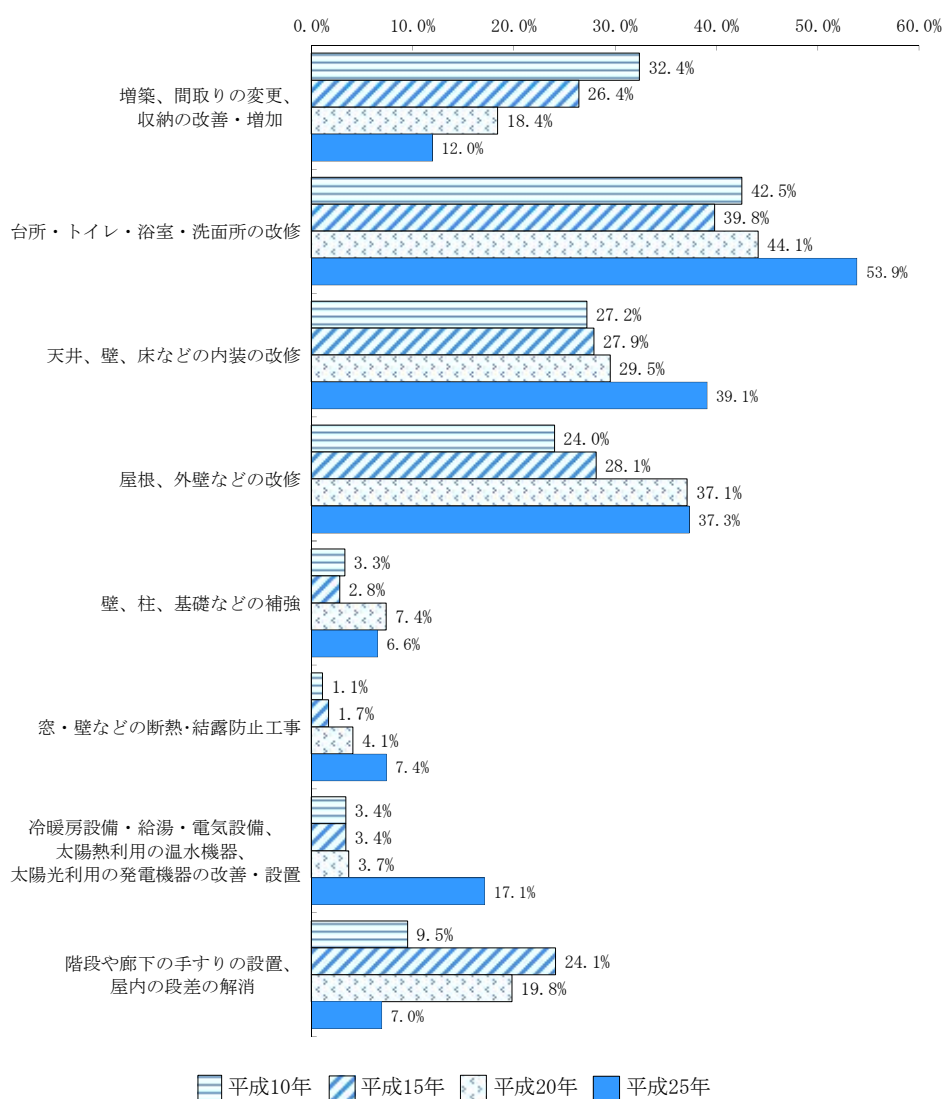


図 39 今後5年以内のリフォームの工事内容

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」が多くなっているが、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、「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45.7%から平成25年の25.0%になっている。（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」（4.5ポイント）、「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」（4.1ポイント）、「予算の範囲で気に入った住宅がない」（3.5ポイント）等となっている。一方、持家→持家の方が借家→持家より多いのは、「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」（15.9ポイント）、「物件の周辺環境などの情報が得にくい」（5.5ポイント）となっている。（図42、表30）

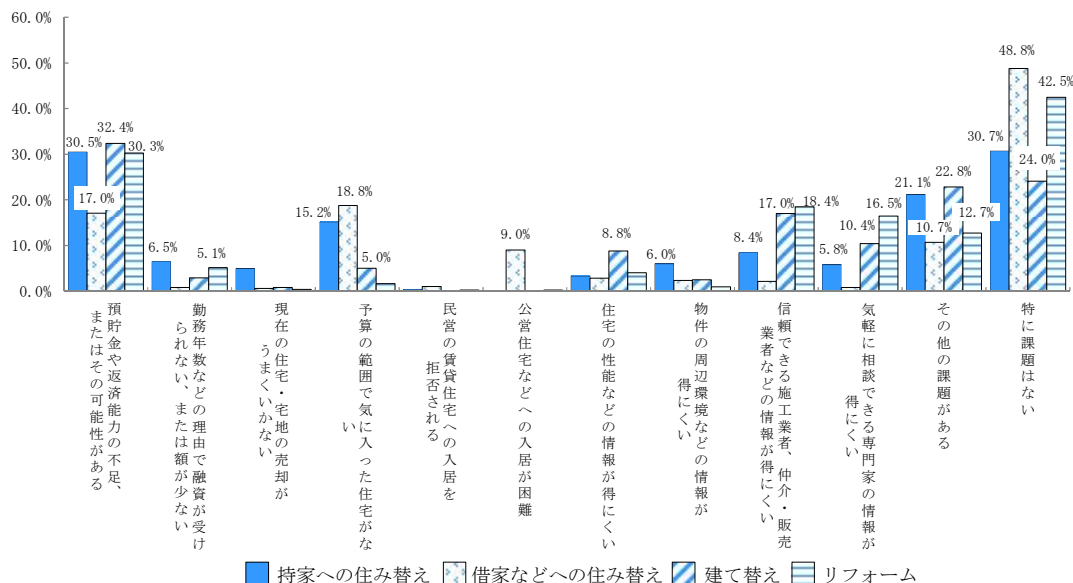


図40 今後5年以内の住み替え・改善の課題

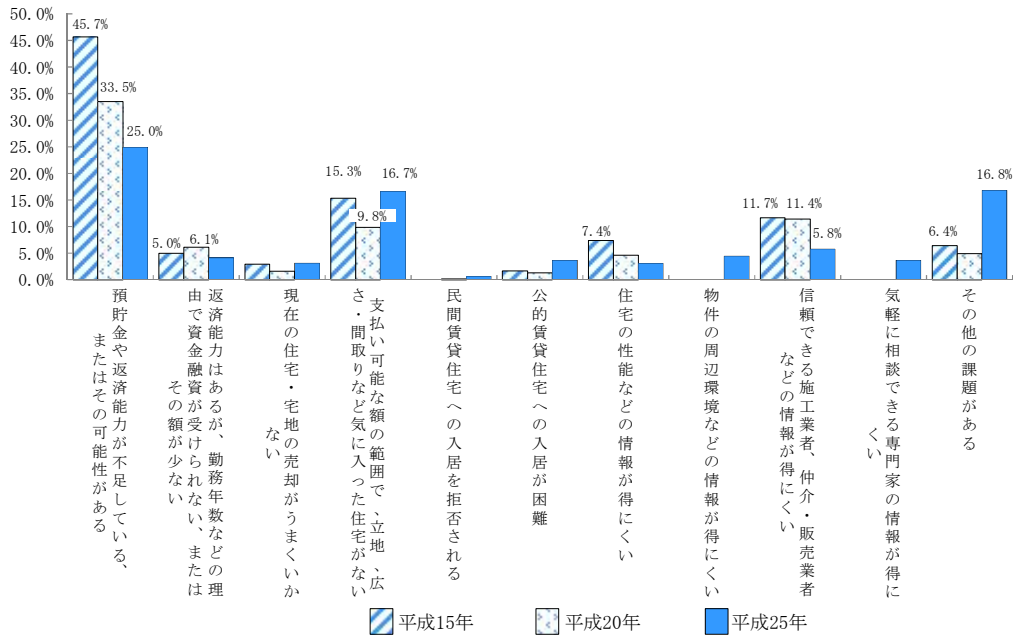


図 41 今後 5 年以内の住み替え・改善の課題に関する今回含む過去 3 回の比較

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

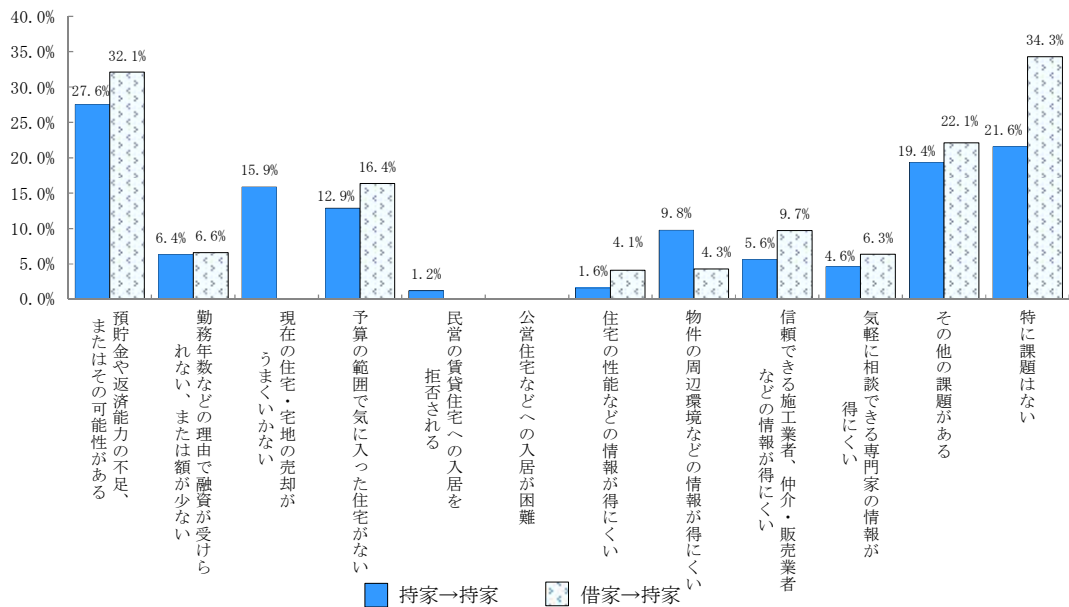


図 42 現住居の所有関係（持家・借家）別に見た今後 5 年以内の持家への住み替えの課題

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する。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 72.7%、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 1,000～3,000 万円が 43.9%、次いで 3,000～5,000 万円の 42.1%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。

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 66.7%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 33.6%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 67.8%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 43.4%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 66.6%となり、最近 5 年間の実績費用の 300 万円未満の集計は 60.4%となっており、大きな差はない。（図 43、表 16、表 33）

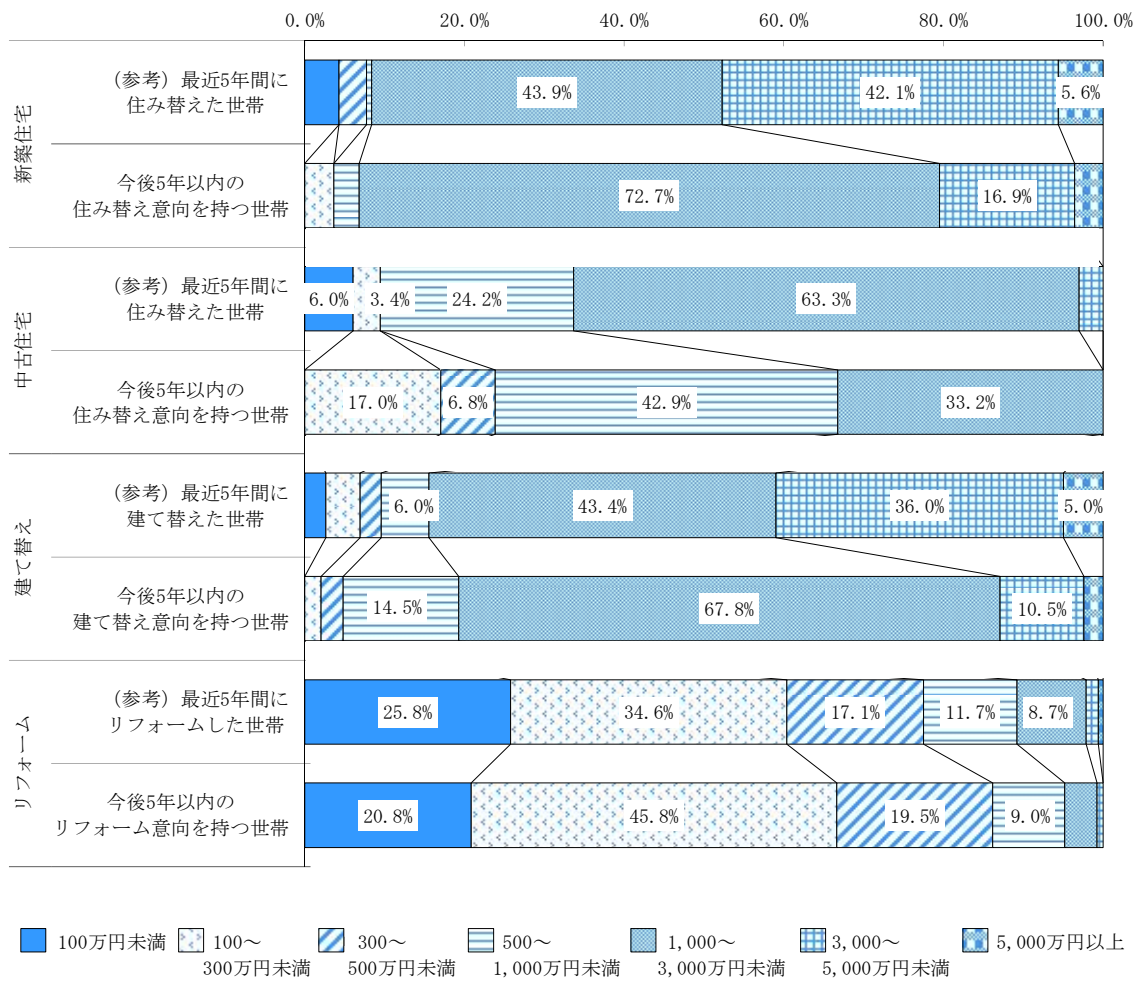


図 43 今後5年以内の住み替え・改善意向の予算

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、「売却する」が31.1%と最も多く、次いで「子、親族などに譲る」が15.5%、「除去する」が13.0%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10.9%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39.8%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、「売却する」が29.8%と最も多く、次いで「その他」が20.5%、「子、親族などに譲る」が16.6%となっている。また、共同住宅に住む世帯は「売却する」が48.2%と最も多く、「親族、親族以外に貸す」が20.3%となっている。（図45、表37）

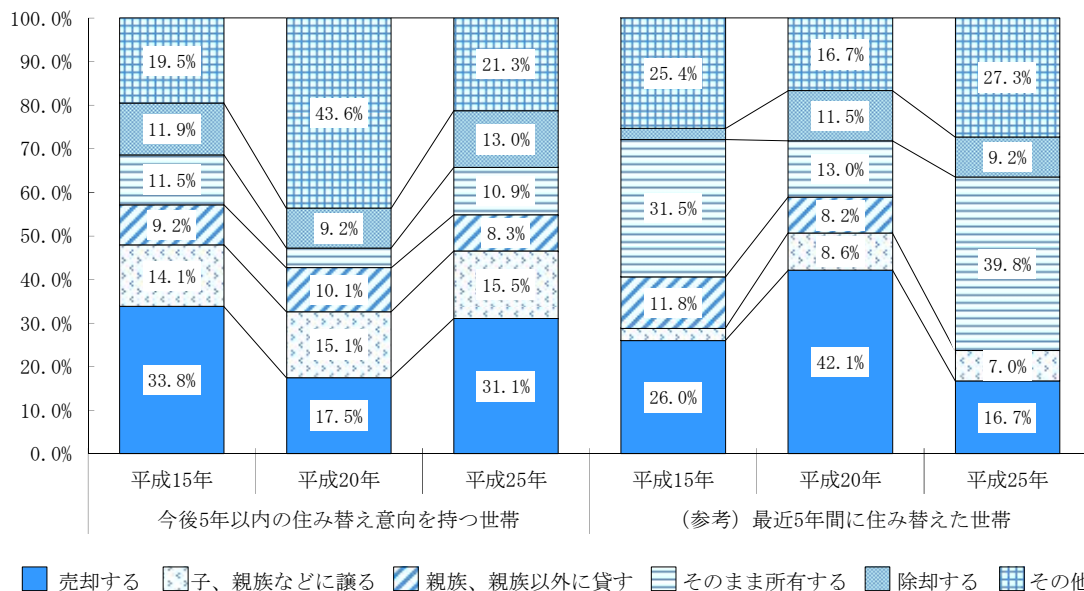


図 44 現在の住宅の処分方法

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。

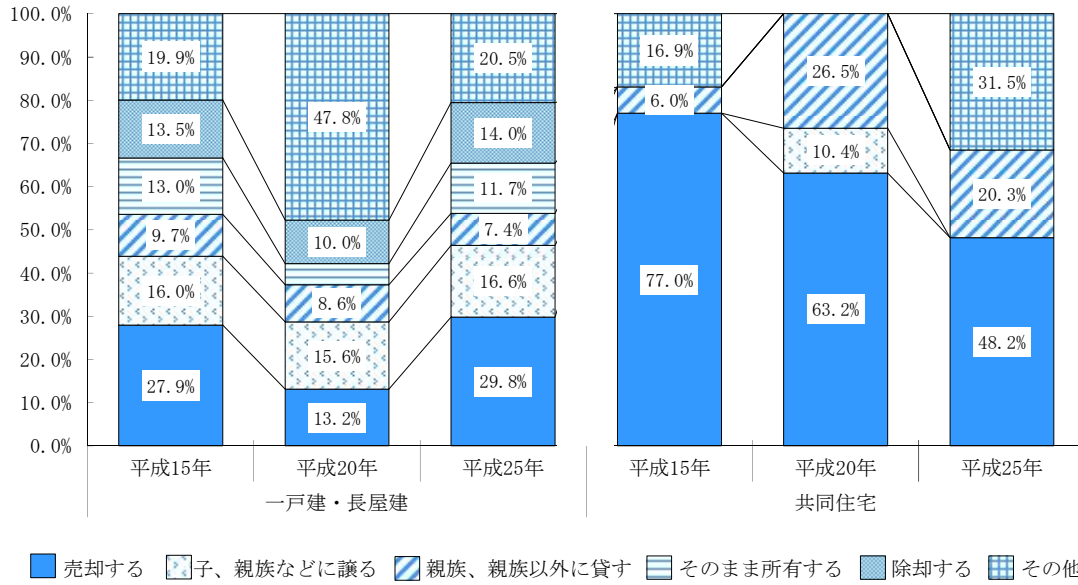


図 45 建て方別の現在の住宅の処分方法

(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35.3%と最も多く、次いで、「住み慣れていて離れたくないから」が21.7%、「資金が不足しているから」が12.9%となっている。（図46、表36）

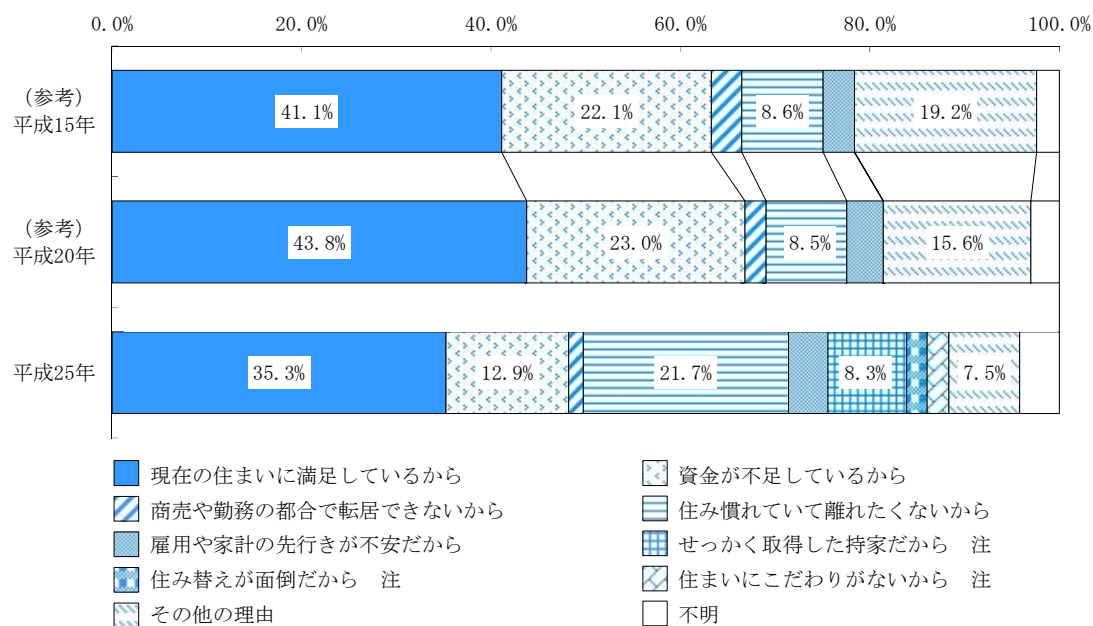


図 46 今後の住み替え意向のない理由

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、「せっか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、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、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（65歳以上）を除いた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）

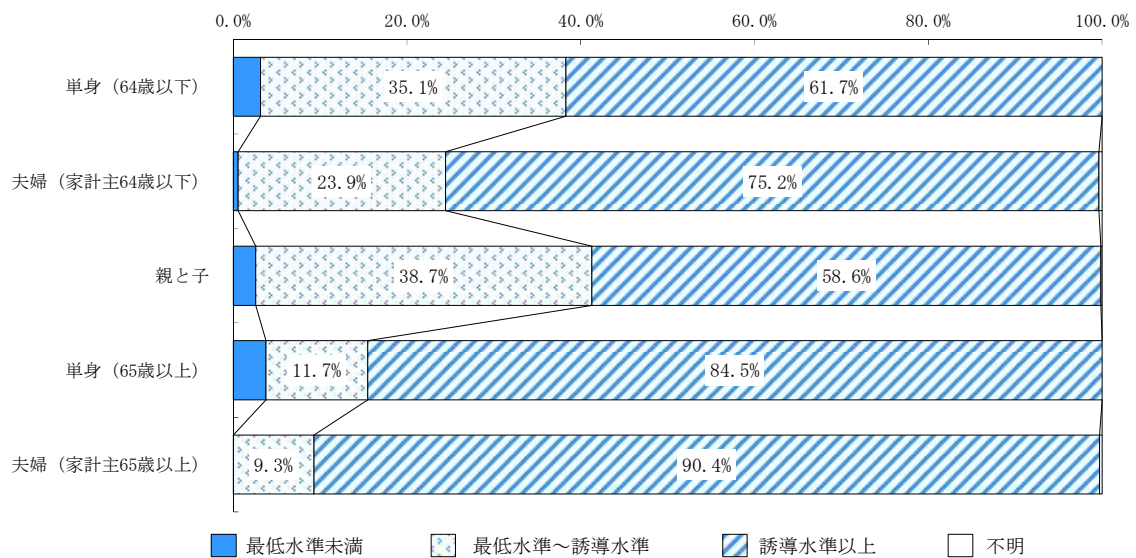


図 47 家族構成別の居住水準達成状況

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 14.5%と最も多く、次いで「幼稚園、小学校などの利便」が 13.4%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が 12.0%、「住宅の広さ」が 11.9%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)が大きく増加し、「住宅と住宅まわりの防犯性」(-9.1 ポイント)、「近隣やコミュニティとの関わり」(-8.1 ポイント)が大きく減少している。(図 48、表 38)

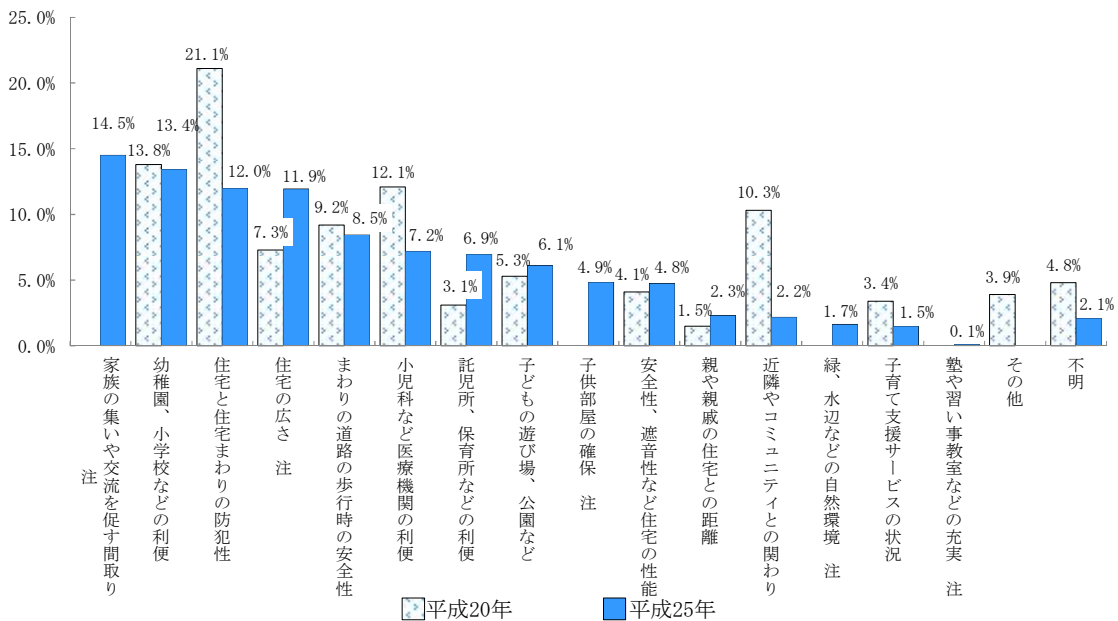


図 48 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目

注 平成 20 年の「住宅の広さ・間取り」を、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 年の「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」は新規に調査した。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39.4%、6～11歳の世帯は8.0%、12～17歳の世帯は8.4%、18歳以上の世帯は4.9%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32.2%と最も多く、次いで「住宅を広くする、部屋を増やす」が25.0%、「親、子などとの同居・隣居・近居」が21.2%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）

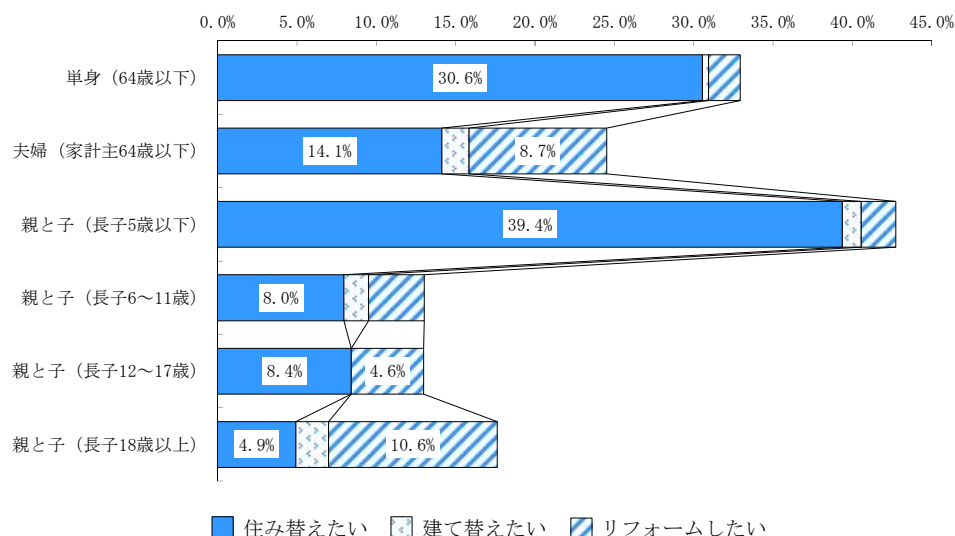


図 49 長子の年齢別の住み替え・改善意向

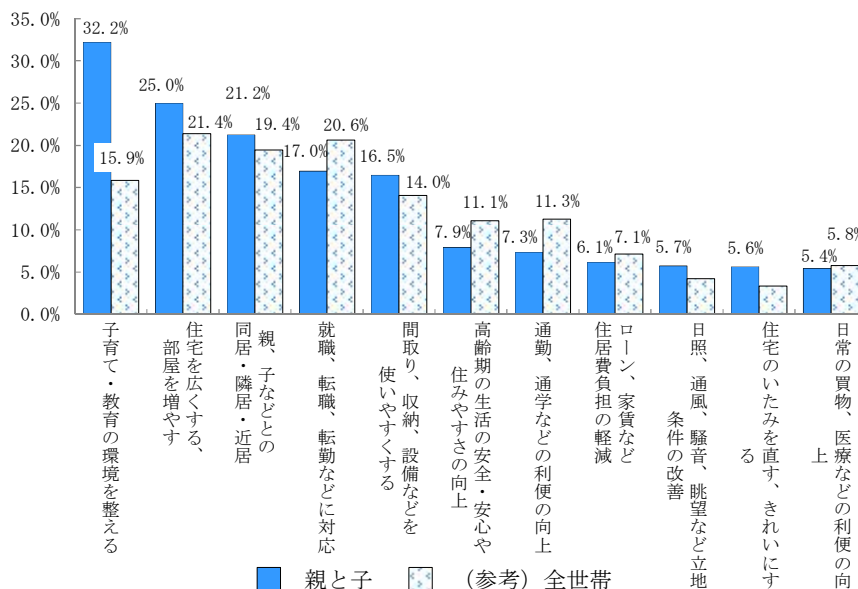


図 50 親と子からなる世帯の住み替えの目的（複数回答・主なもの）

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、持家への住み替え意向を持ち、長子が「6～11歳」、「12～17歳」、「18歳以上」の世帯については「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」の割合が全世帯平均を上回っている。また、長子が「5歳以下」の世帯では、「特に課題はない」の割合が、全世帯平均を上回っている。

借家への住み替え意向を持つ子育て世帯について、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」割合が、長子が「6～11歳」、「18歳以上」の世帯で高くなっている。また、「予算の範囲内で気に入った物件がない」割合は、長子が「6～11歳」、「12～17歳」の世帯で高くなっている。（図51、表31、表32）

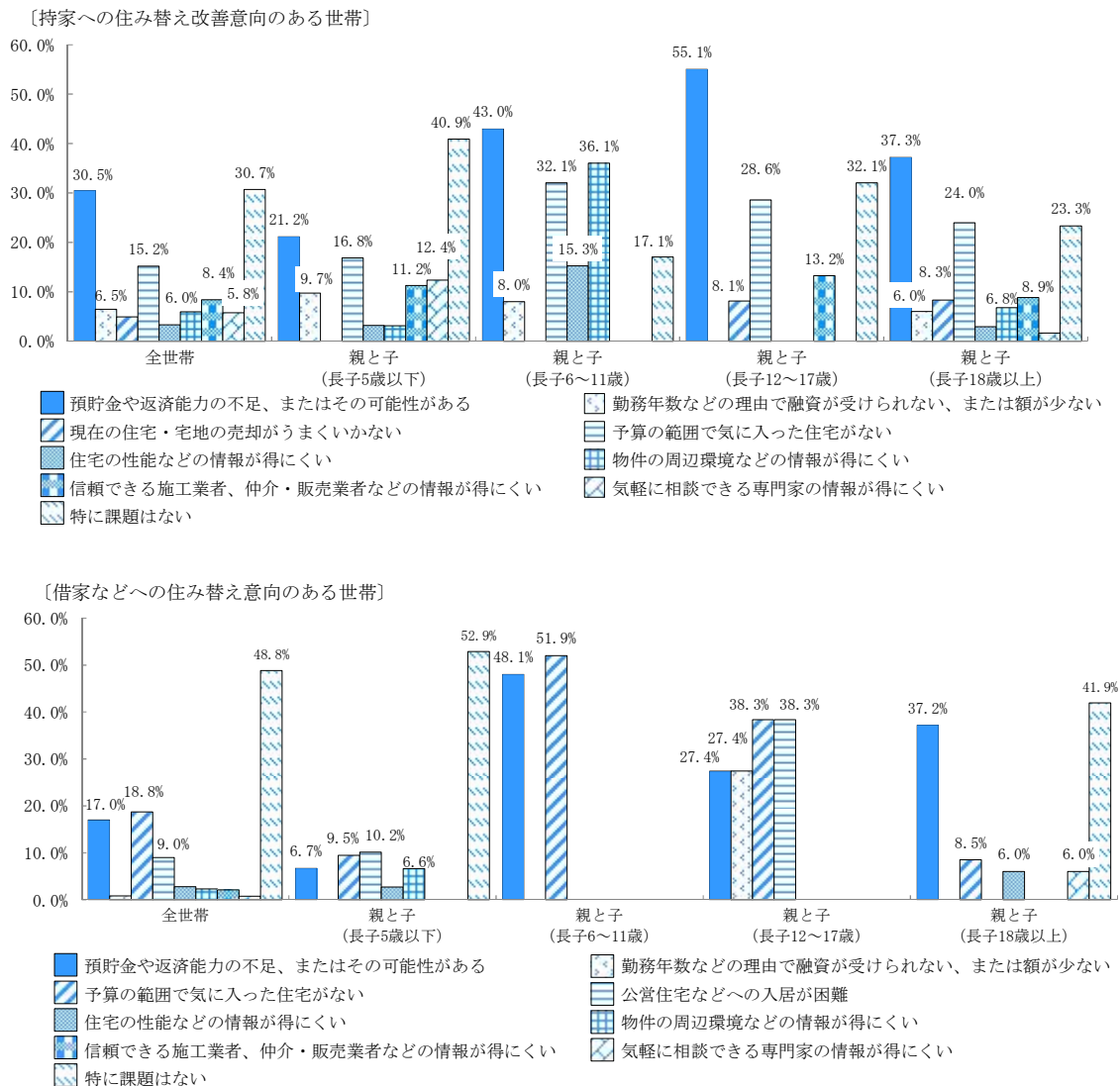


図 51 長子の年齢別の住み替えの課題

(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23.7%と、「全世帯」の28.4%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、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」が41.3%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」が37.3%、「治安、犯罪発生の防止」が33.3%、「災害時の非難のしやすさ」が27.4%、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が27.0%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」（+5.1ポイント）、「高齢者などへの配慮」（+3.8ポイント）、「親、子、親せきなどの住宅との距離（環）」（+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」（-8.0ポイント）、「治安、犯罪発生の防止」（-6.7ポイント）、「住宅の広さや間取り」（-4.3ポイント）などにおいて少なくなっている。（図53、表3）

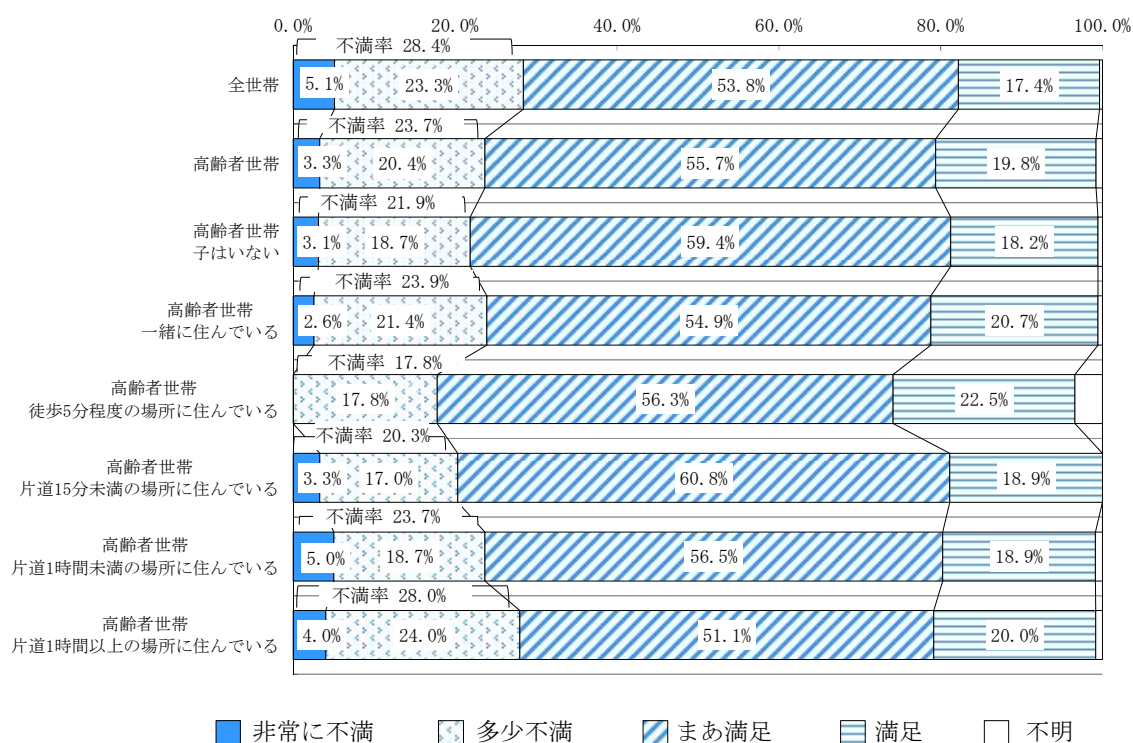


図 52 高齢者世帯における子どもの住まい方別の総合的な評価

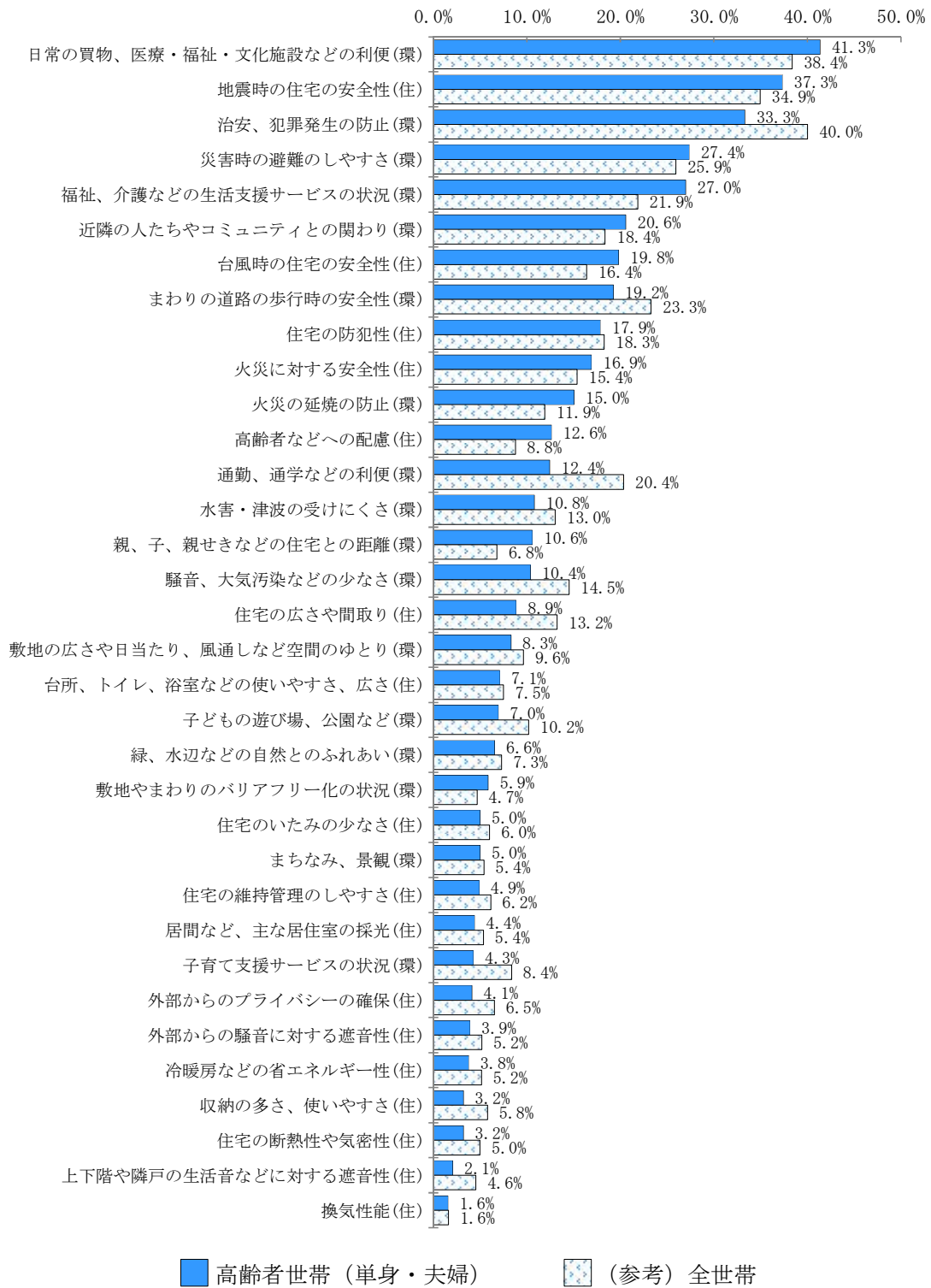


図 53 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目 (複数回答)

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10.9%、60～64歳12.0%)。(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42.2%、夫婦54.5%)、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20.6%、夫婦52.7%)。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)

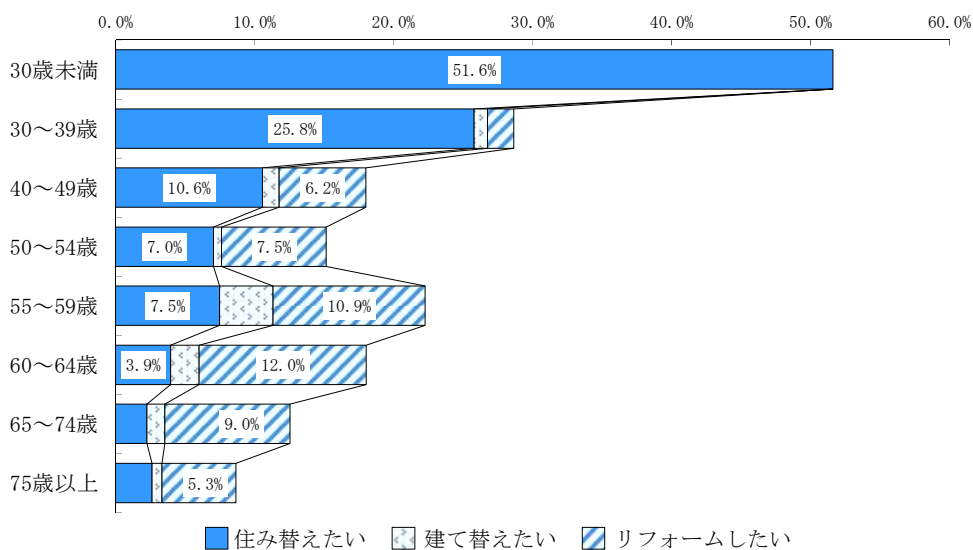


図54 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

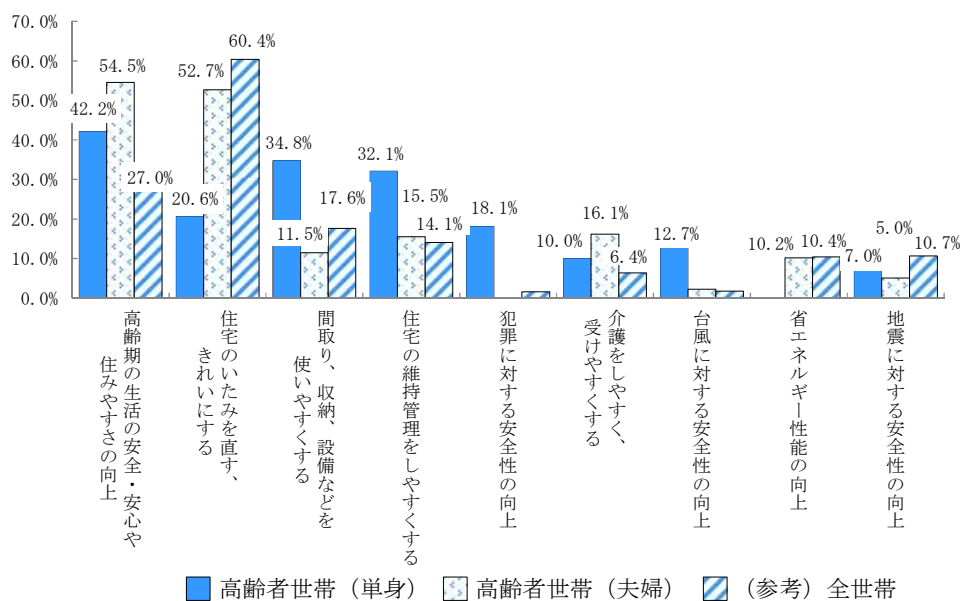


図55 高齢者世帯の改善の目的(複数回答・主なもの)

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32.0%から平成25年の19.3%になっている。

（図56、表39）

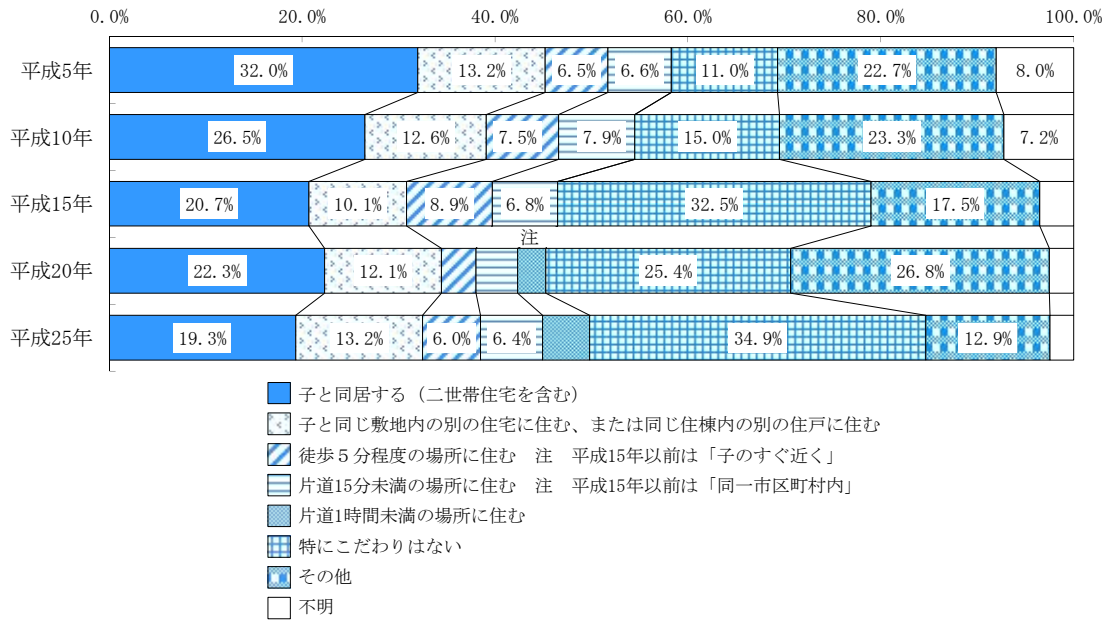


図 56 高齢期における子との住まい方

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、「持家」は65～74歳から75歳以上にかけて減少し、77.8%から65.6%になっている。「民営賃貸住宅」は、年齢が上がるにつれて減少傾向にあり、30歳未満の58.0%から75歳以上では5.1%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、「サービス付きの高齢者向け住宅」が9.5%、「有料老人ホームなどの居住施設」が9.0%など高齢者向け施設を希望する世帯が多くなっている。（図57、表27）

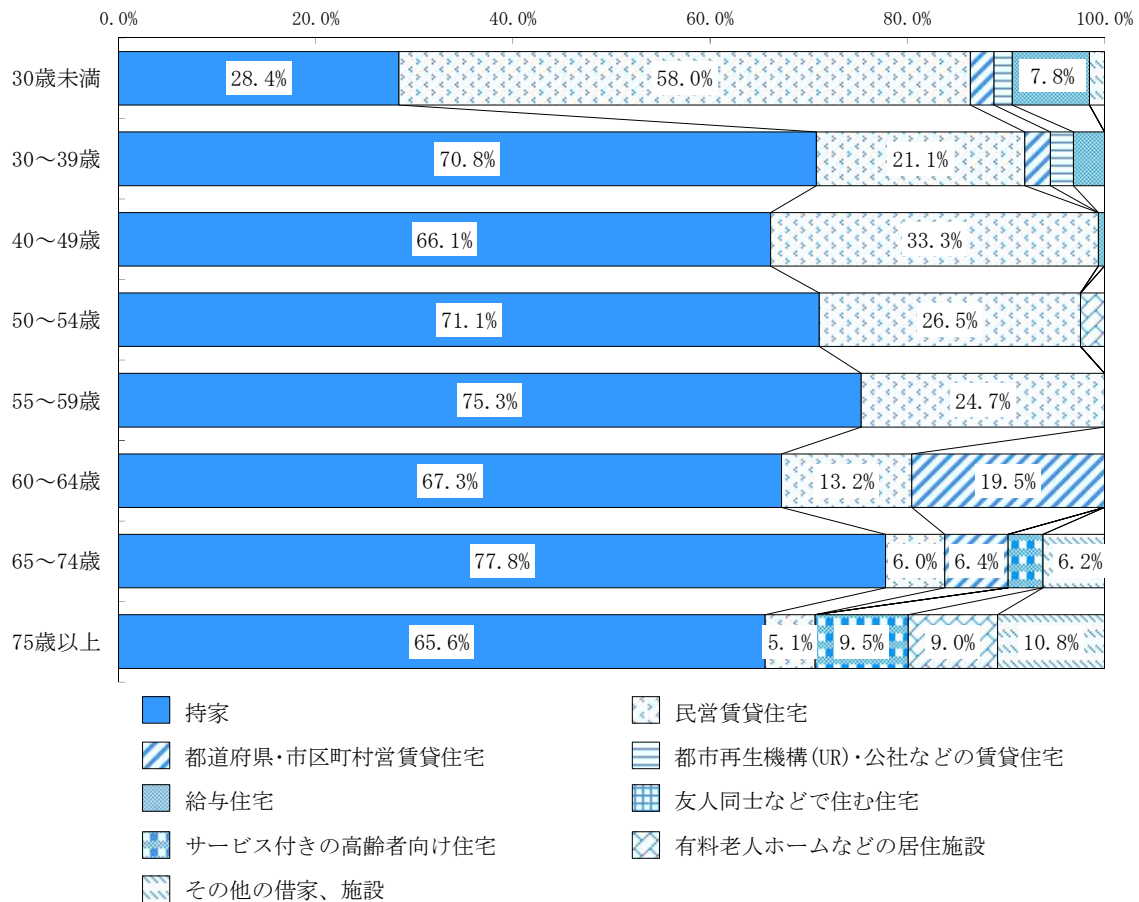


図 57 家計主の年齢別の住み替え後の居住形態に関する意向

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を持つ家計主が65～74歳の世帯においては、「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」が22.3%と最も多く、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」15.3%となっている。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、「公営住宅などへの入居が困難」が31.5%と、他の世帯に比べ多くなっている。（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」が年齢が上がるとともに増加しており、30歳未満の8.5%から75歳以上では29.6%になっている。（図59、表36）

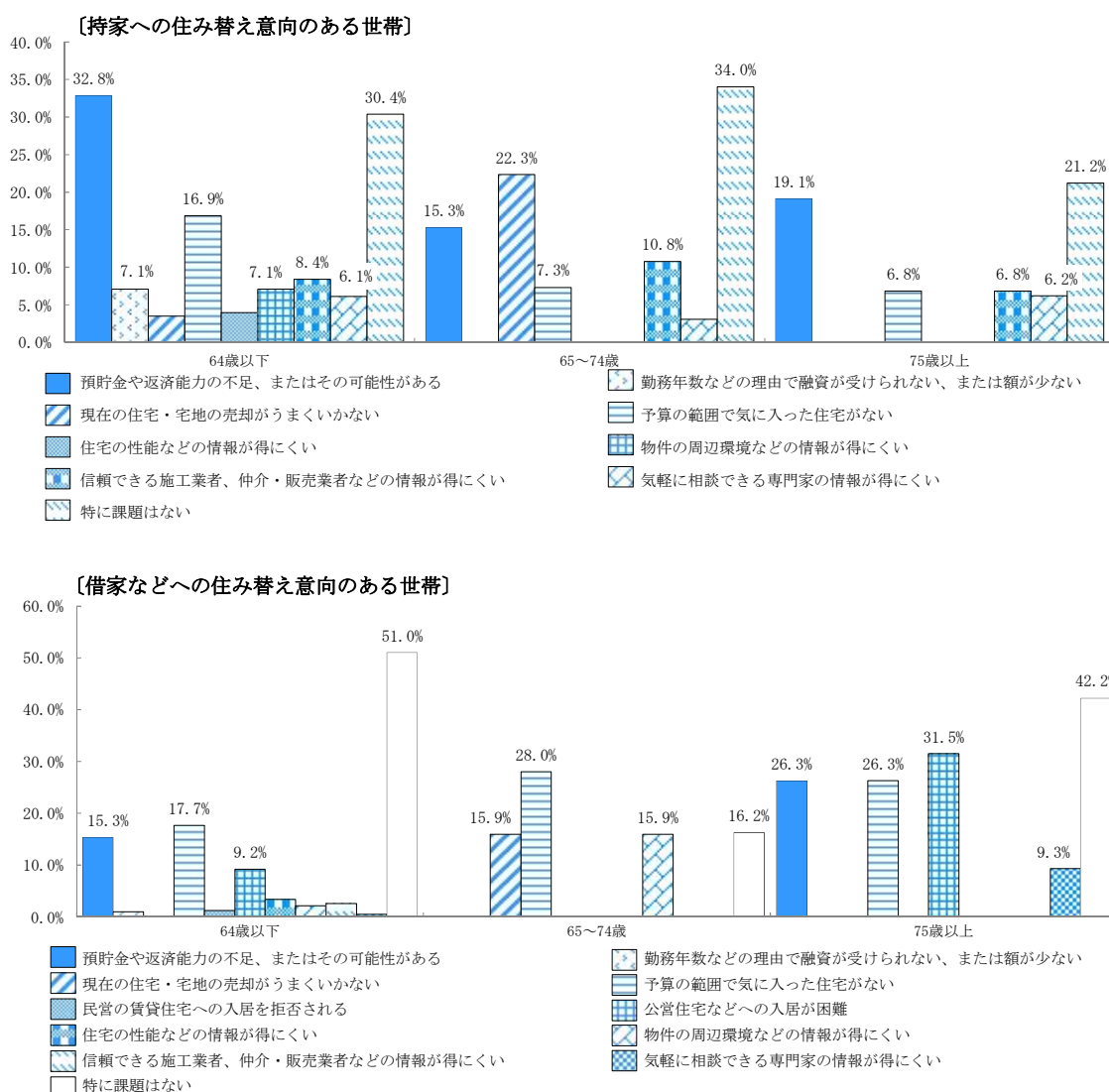


図 58 家計主の年齢別の住み替えの課題

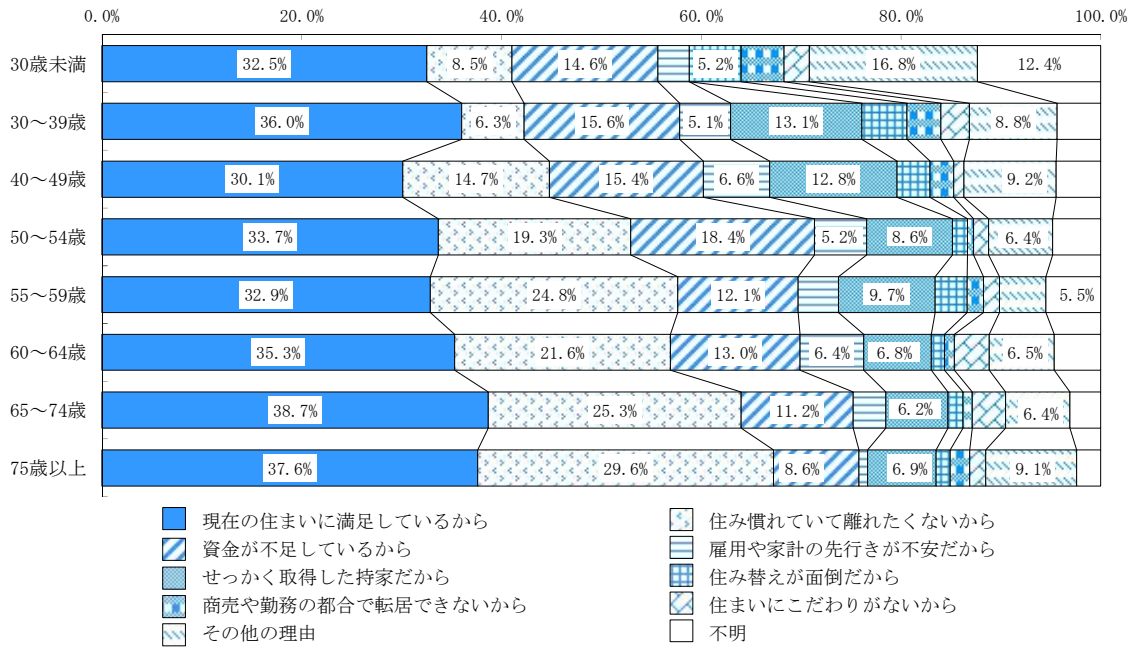


図 59 家計主の年齢別の今後の住み替え意向のない理由

(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の方が高く、要介護者がある世帯が 29.2%、いない世帯が 24.7%となっている。(図 60、表 1)

要介護認定者等有りの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、「住宅の維持管理のしやすさ」が 9.2 ポイントと最も差が大きく、次いで「まわりの道路の歩行時の安全性」が 9.0 ポイント、「災害時の避難のしやすさ」が 8.7 ポイント、「住宅の防犯性」が 8.3 ポイントとなっている。(表 3)

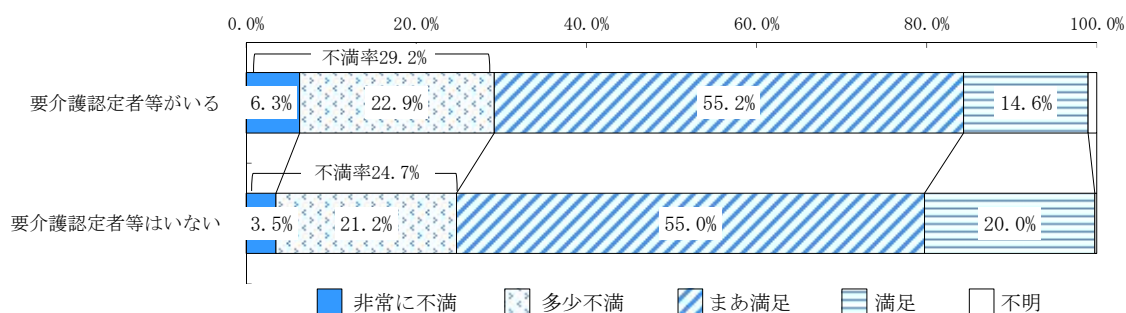


図 60 要介護者等の有無別の住宅及び居住環境の総合的な評価 [高齢者がいる世帯]

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、意向のある世帯の割合は、要介護者等の有無別で大きな差はない。(図 61、表 23)

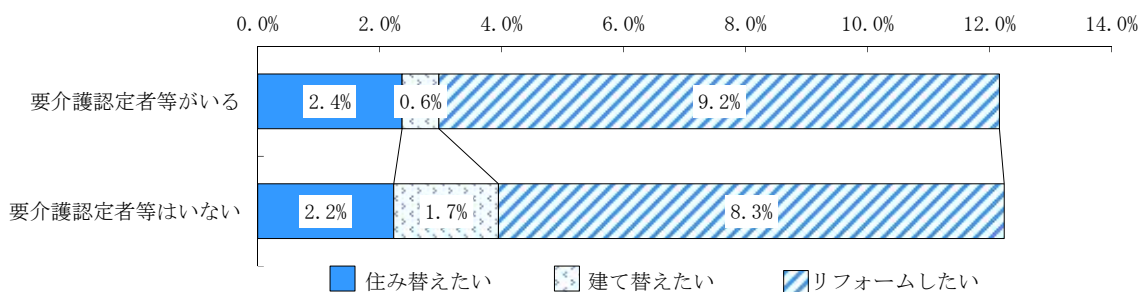


図 61 要介護者等の有無別の住み替え・改善意向 [高齢者がいる持家]

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、要介護者等の有無による大きな差はない。（図 62、表 36）

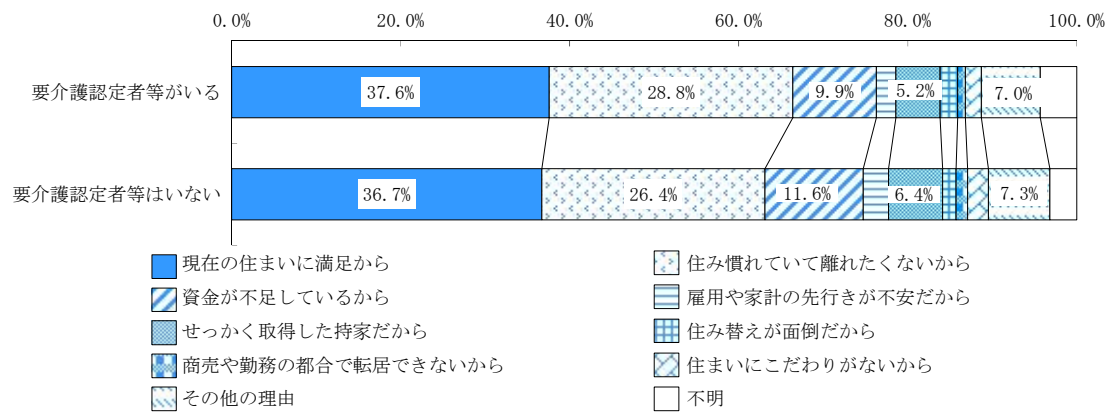


図 62 要介護者等の有無別の今後の住み替え・改善意向のない理由〔高齢者がいる世帯〕

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4.9%から平成25年は8.6%に増加している。相続して所有している世帯が2.4%から4.1%、相続以外で所有している世帯は2.2%から4.0%と、それぞれ増加している。(図63、表40)

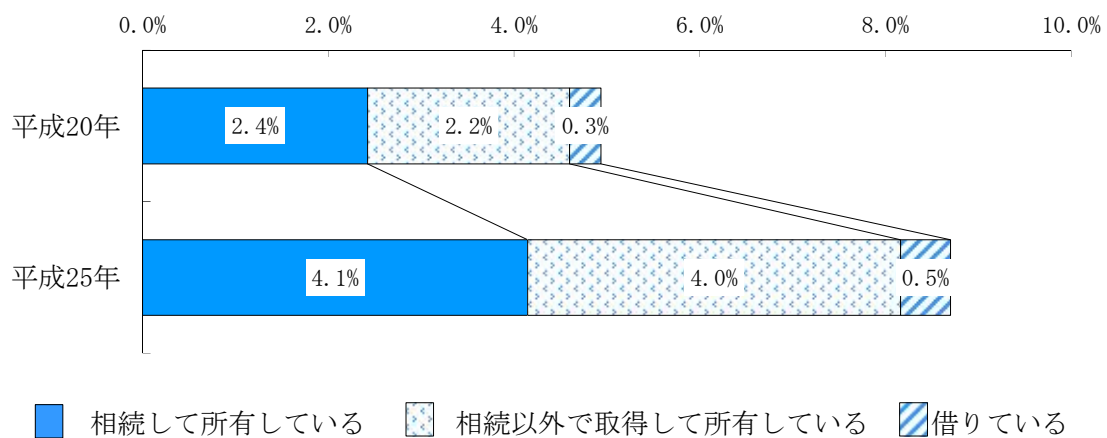


図 63 現住居以外に所有・賃借している住宅の割合

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41.5%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24.6%、「借家として賃貸している」が11.6%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35.7%と、相続以外で取得して所有している場合（16.4%）に比べ大きくなっている。（図64、表40）

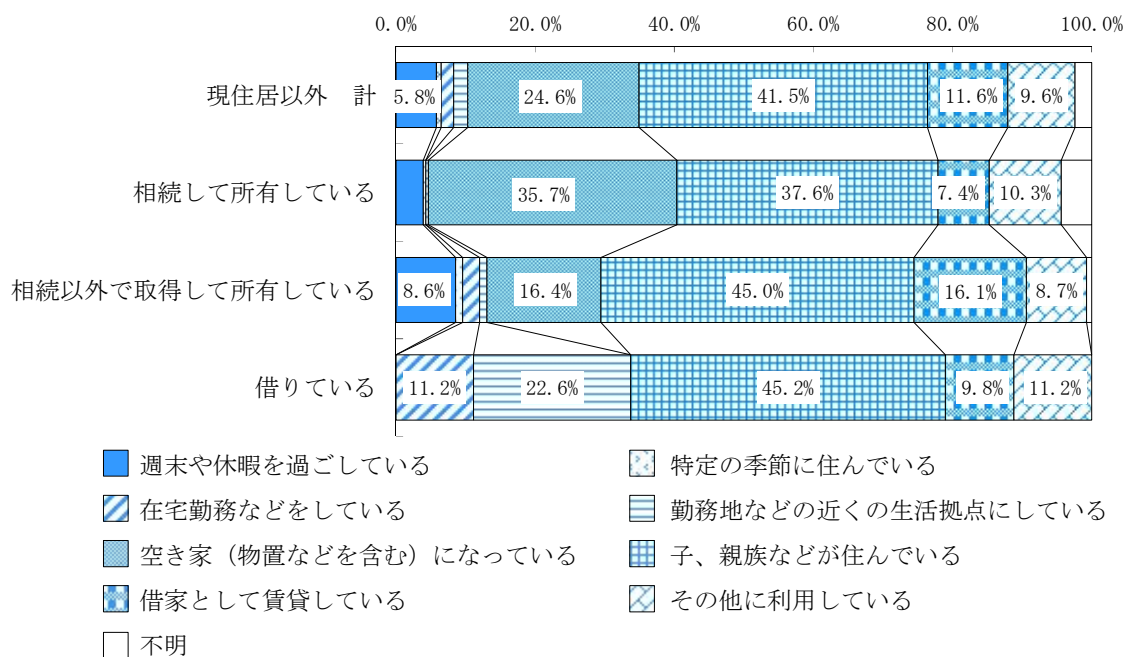


図 64 現住居以外の住宅の利用状況

(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46～55年」に建築された住宅が40.6%、「昭和45年以前」に建築された住宅が30.7%と、昭和55年以前で全体の約7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46.0%と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」が24.1%、「自分や親族が不定期に管理」が20.2%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25.8%と高くなっている。（図66、表41）

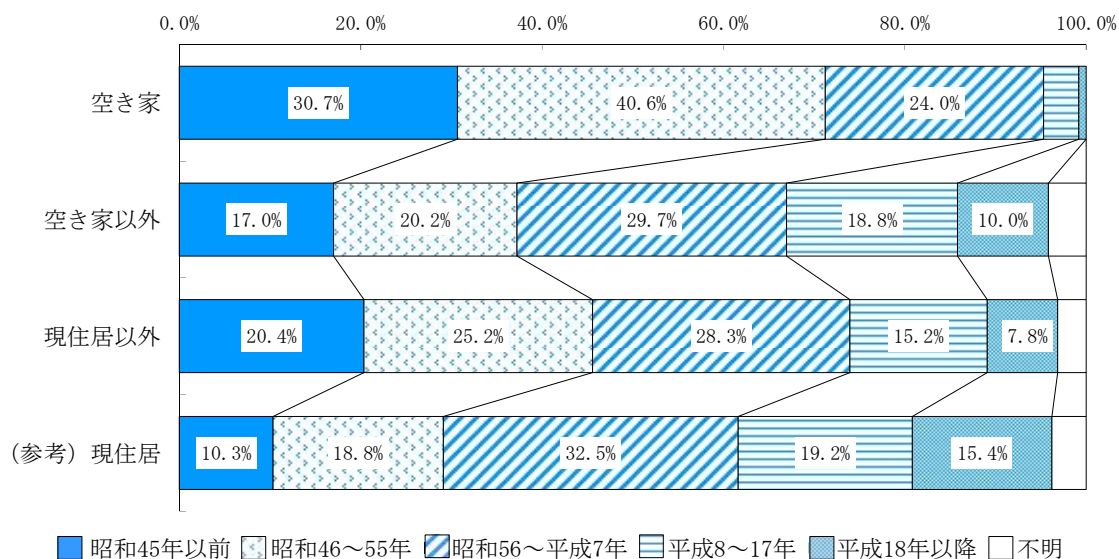


図 65 空き家等の建築時期

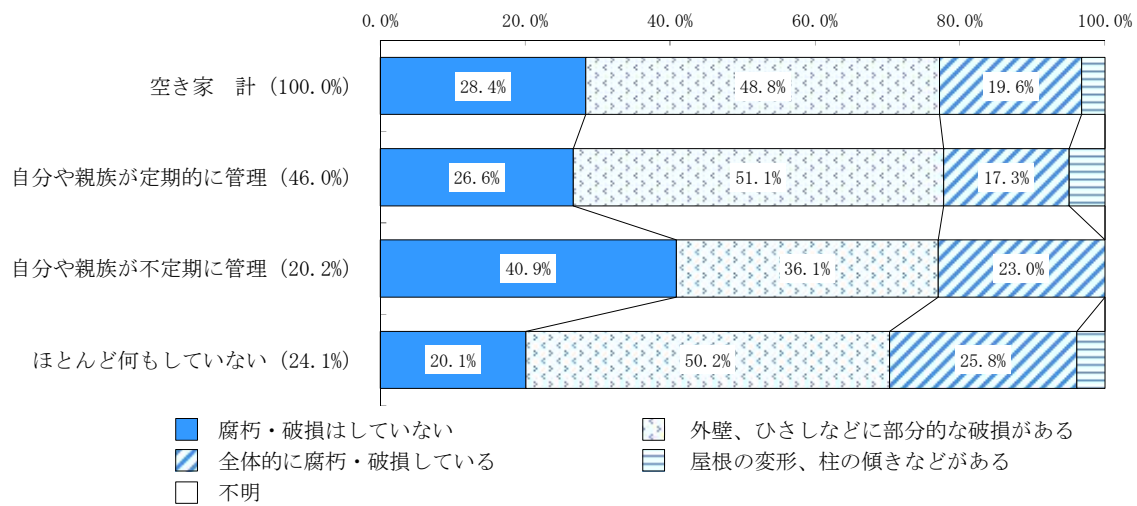


図 66 空き家の管理状況及び建物の状態

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 57.9%と最も多く、次いで「さら地にする」が 13.8%、「住宅を親族以外に売却する」が 10.2%、「自分や親族などが住む」が 8.5%、「借家として賃貸する」が 6.3%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 73.8%と、割合が大きくなっている。一方、自分や親族が不定期に管理している空き家は、「自分や親族などが住む」が 24.6%、「借家として賃貸する」が 16.4%と活用意向のある割合が比較的高く、「空き家のままにしておく」は 35.0%と、他と比べると低くなっている。（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」において、「住宅を親族以外に売却する」が 29.9%、次いで「さら地にして売却する」が 21.8%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」で 67.2%と最も多く、次いで「都市内の中心市街地」が 63.4%となっている。（図 68、表 42）

なお、空き家のままにしておく理由について、「物置などで使っているから」が 42.4%と最も多く、次いで「特に困っていないから」が 24.9%となっている。（図 69、表 42）

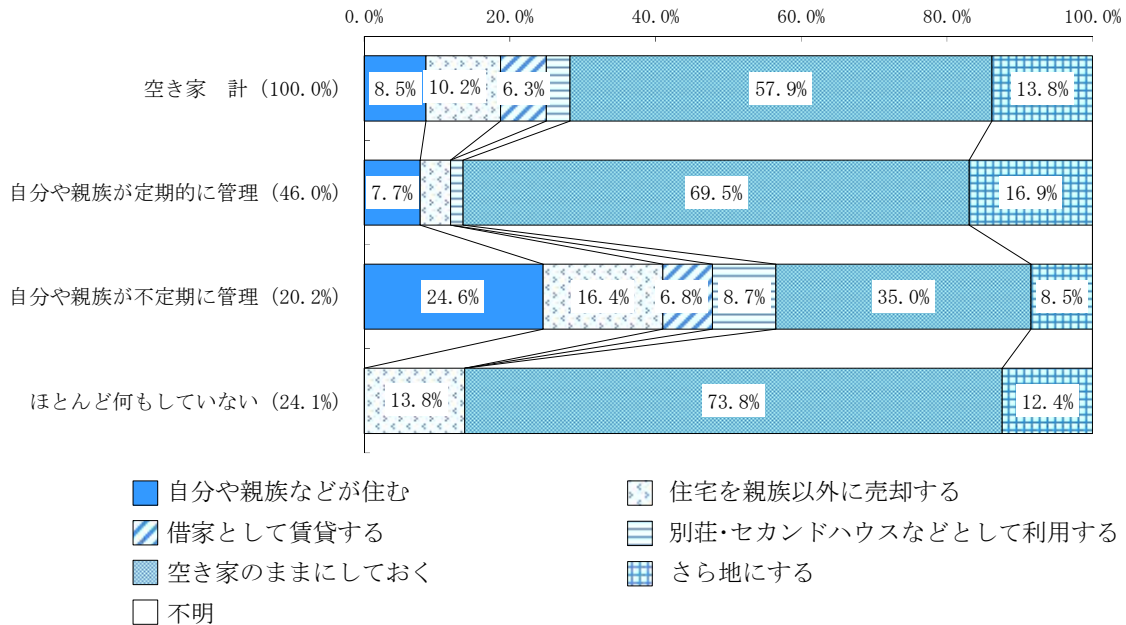


図 67 管理状況別の空き家の活用意向

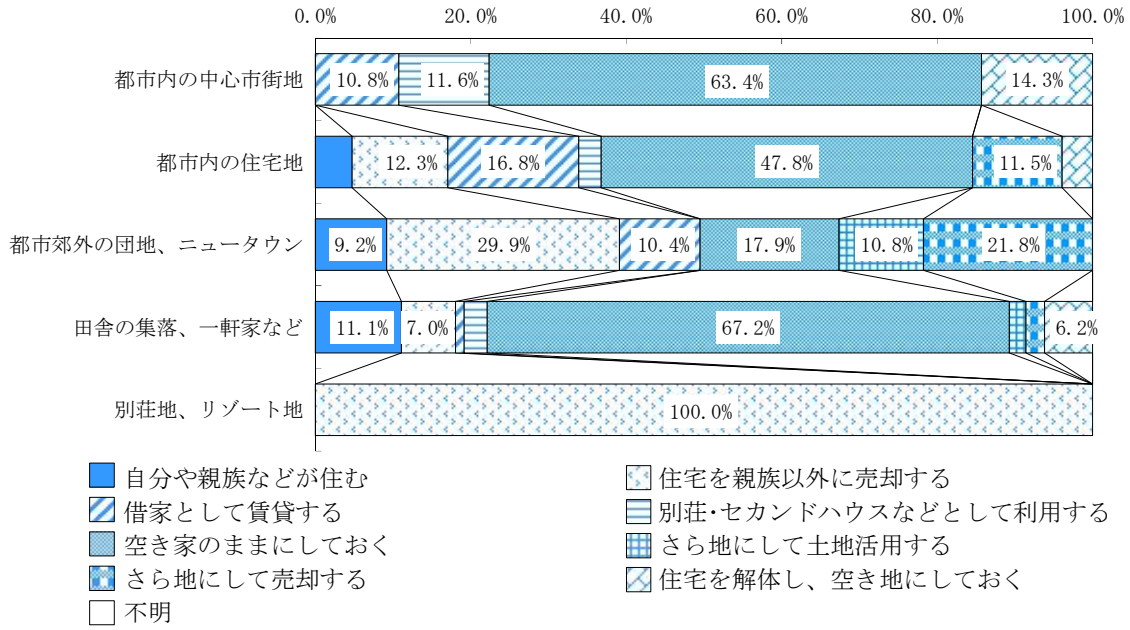


図 68 立地環境別の空き家の活用意向

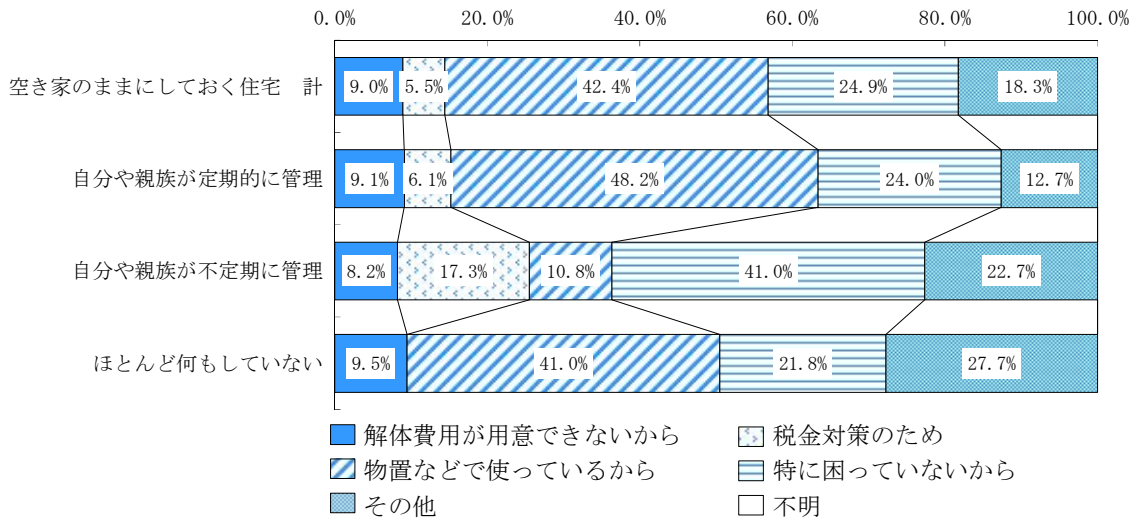


図 69 空き家のままにしておく理由

(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年以降概ね減少しており、平成5年の18.8%から平成25年の13.8%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76.1%と最も多く、「セカンドハウスなどとして利用する」が7.4%となっている。(図71、表43)

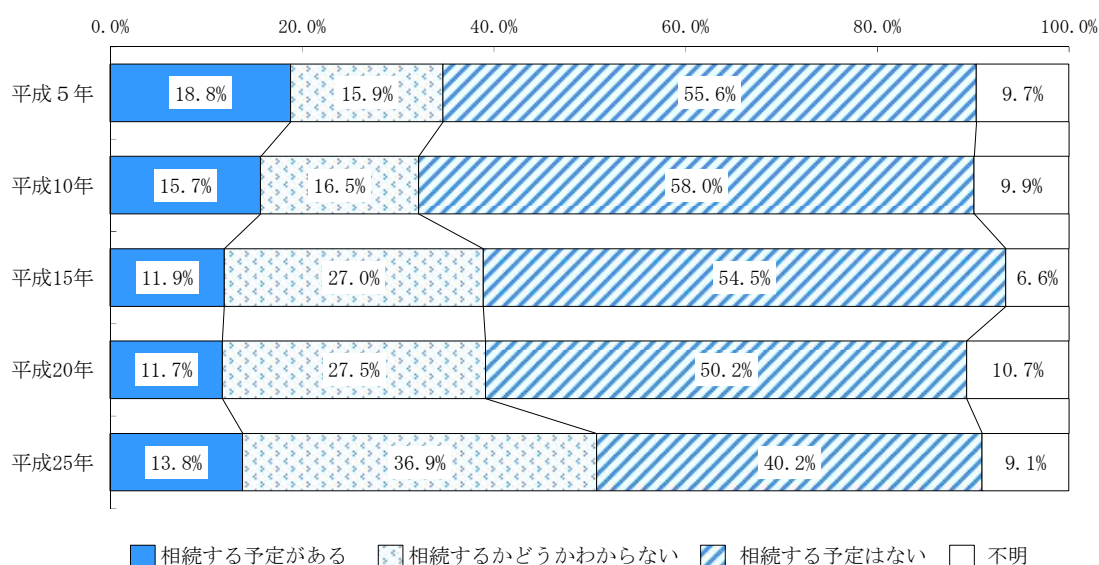


図70 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

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。

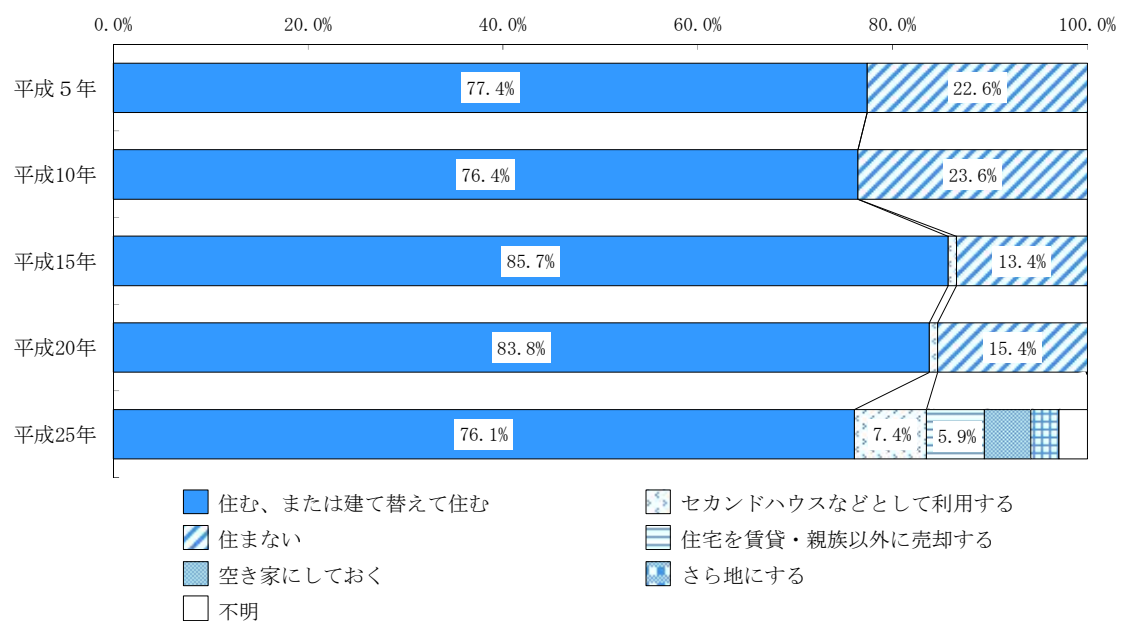


図 71 借家世帯における相続可能性のある住宅の有無とその利用意向

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

(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、県央圏域及び県南圏域では、民営賃貸の共同住宅の割合が高く、県北山間圏域、県西圏域及び鹿行圏域では、持家の一戸建・長屋建の割合が高くなっている。(図 72、表 7)

次に、家族構成を見ると、鹿行圏域及び県西圏域では、その他(三世帯世帯など)が多く、県北山間圏域では、高齢者世帯が多くなっている。(図 73、表 7)

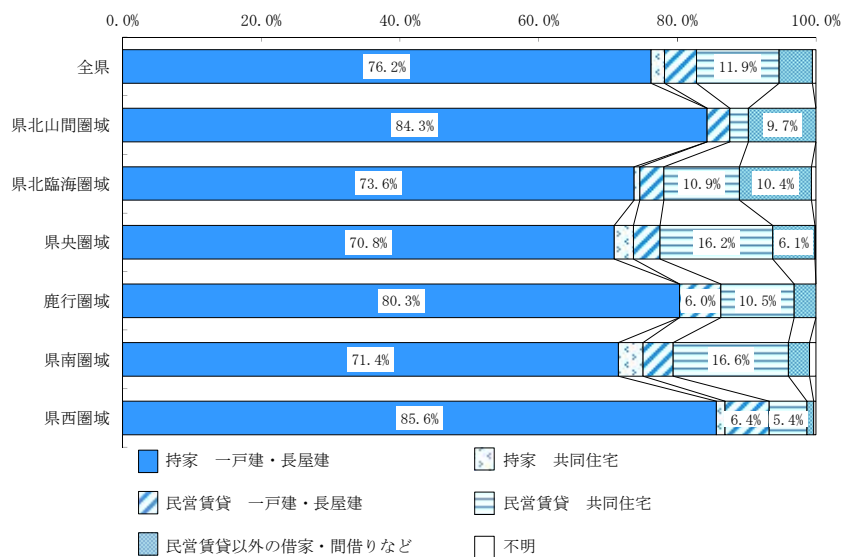


図 72 圏域別の居住形態

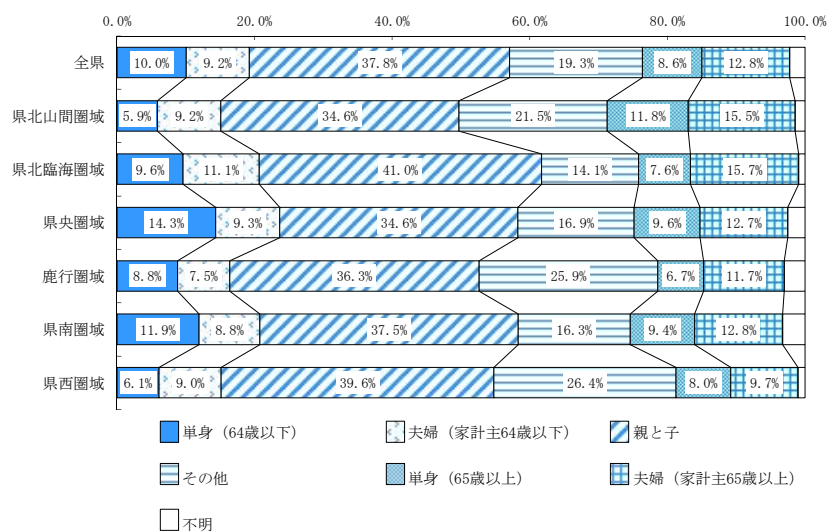


図 73 圏域別の家族構成

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、県西圏域が30.3%、県北臨海圏域が29.8%、鹿行圏域が29.1%と高くなっており、これらの地域は居住環境の評価に関する不満率も高くなっている。（図74、図75、図76、表1）

次に、住宅及び居住環境の評価に関する不満率の経年変化を見ると、総合的な評価及び居住環境の評価は、鹿行圏域で大きく減少しており、住宅の評価はいずれの圏域でも大きく減少している。（図77、図78、図79、表1）

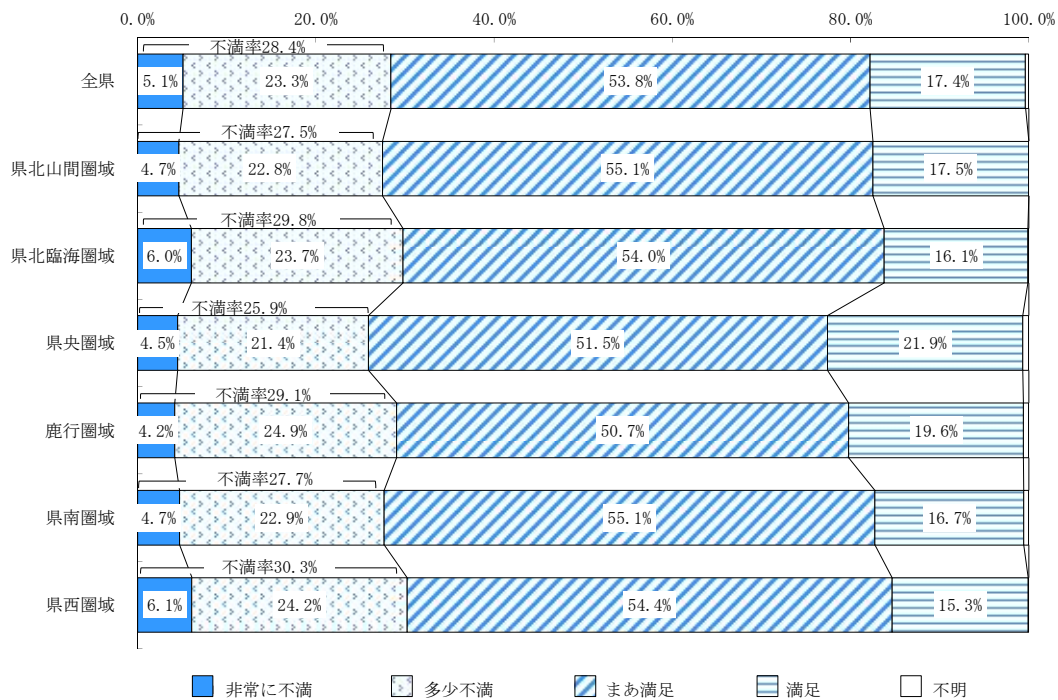


図74 圏域別の住宅及び居住環境の総合的な評価

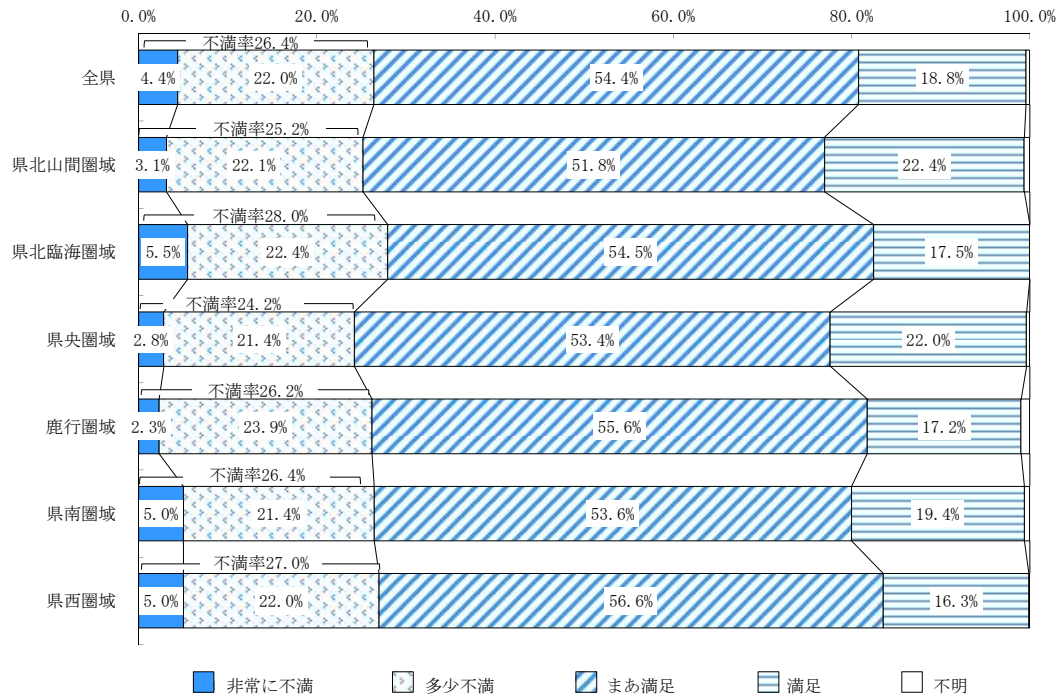


図 75 圏域別の住宅の評価

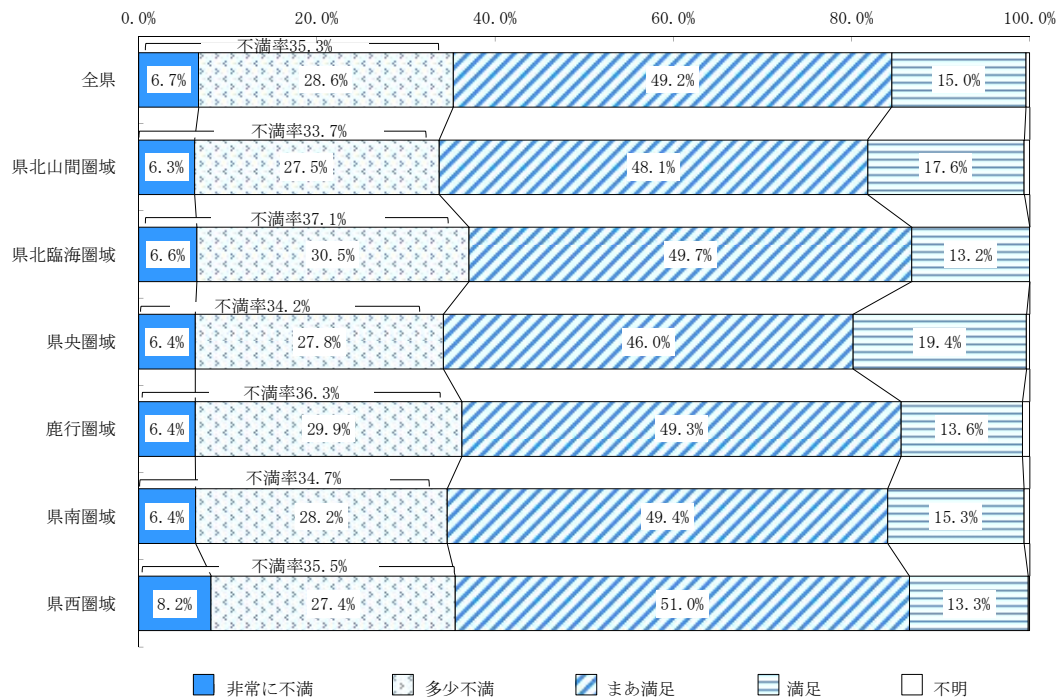


図 76 圏域別の居住環境の評価

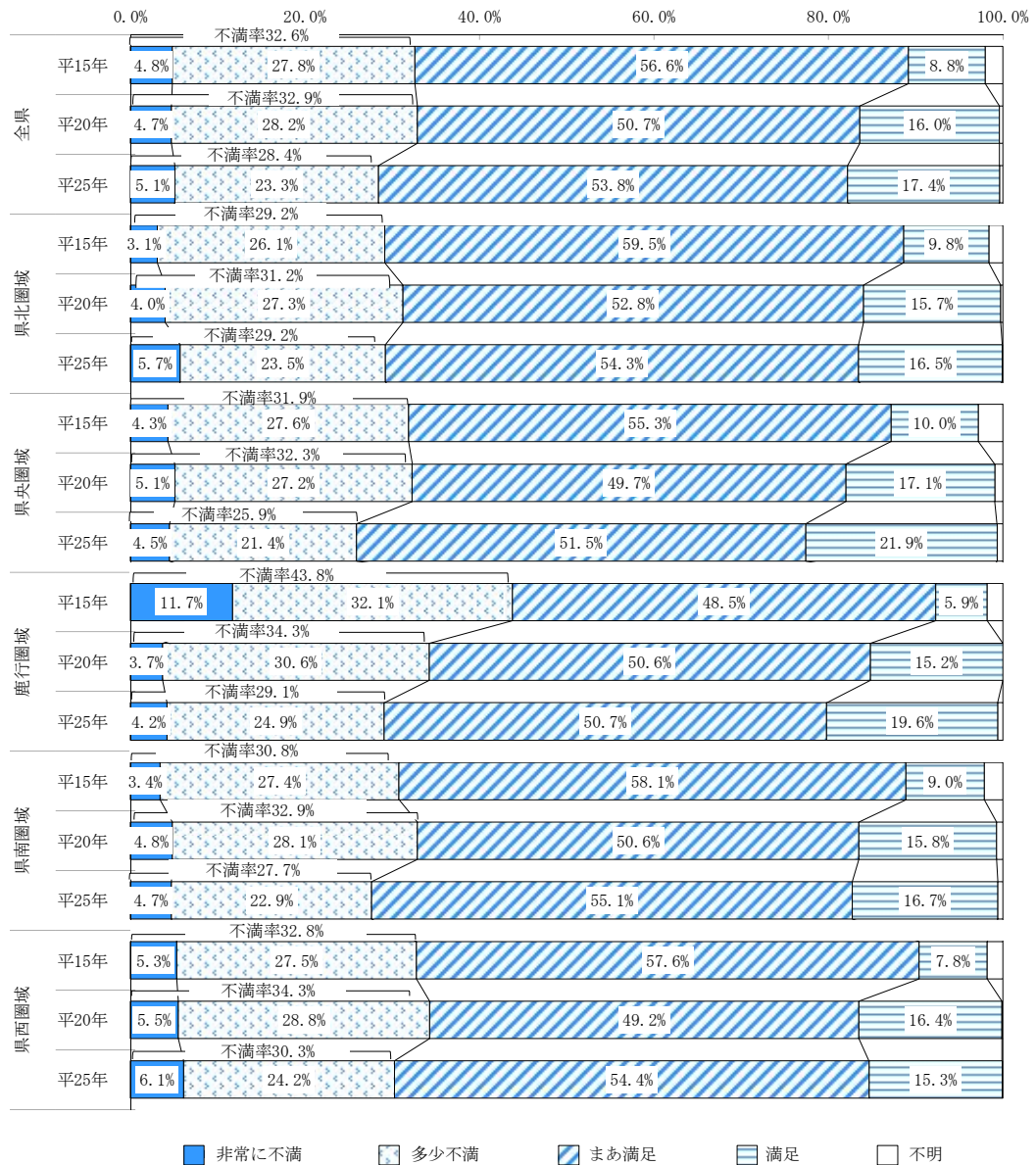


図 77 圏域別の住宅及び居住環境の総合的な評価の推移

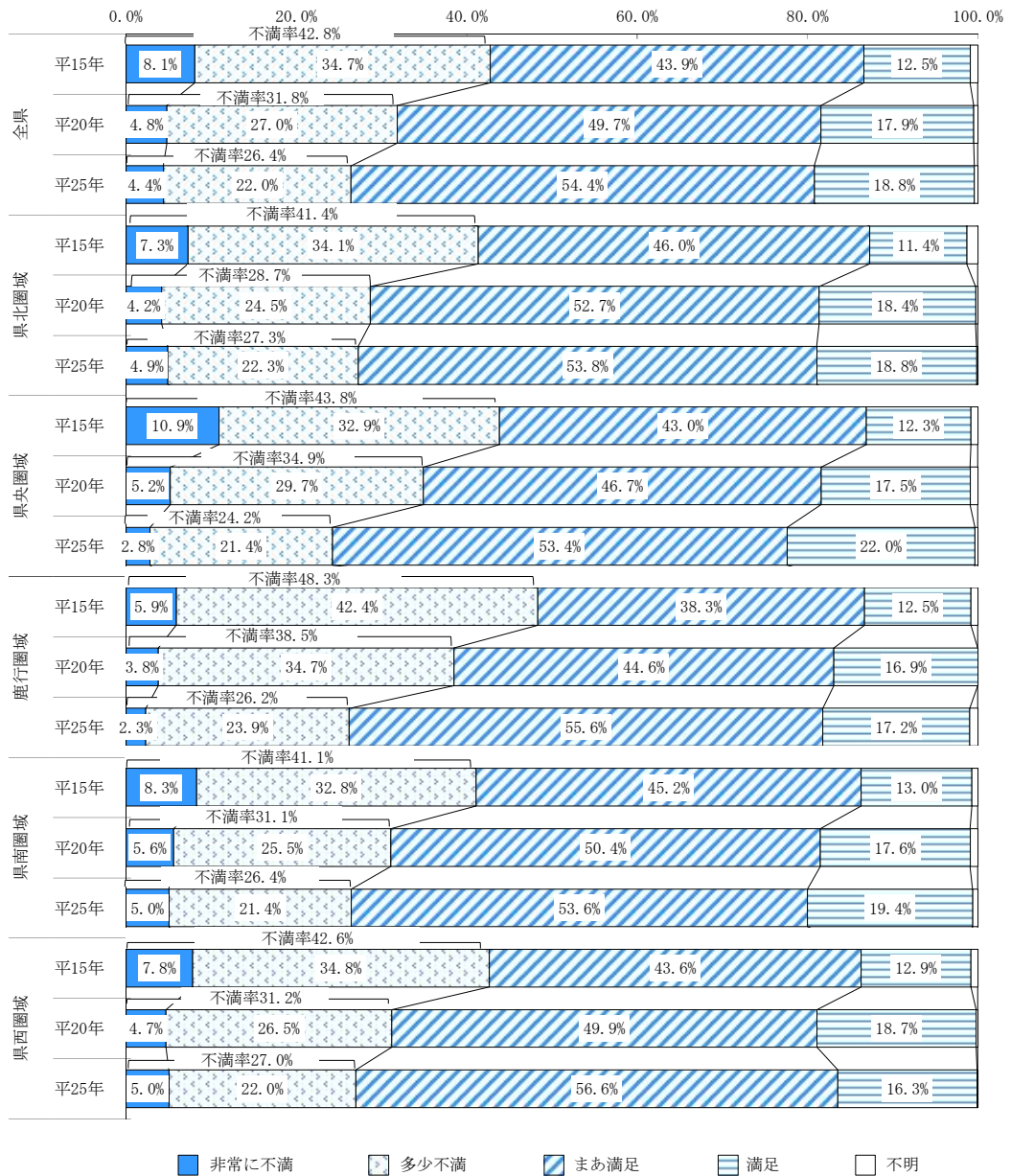


図 78 圏域別の住宅の評価の推移

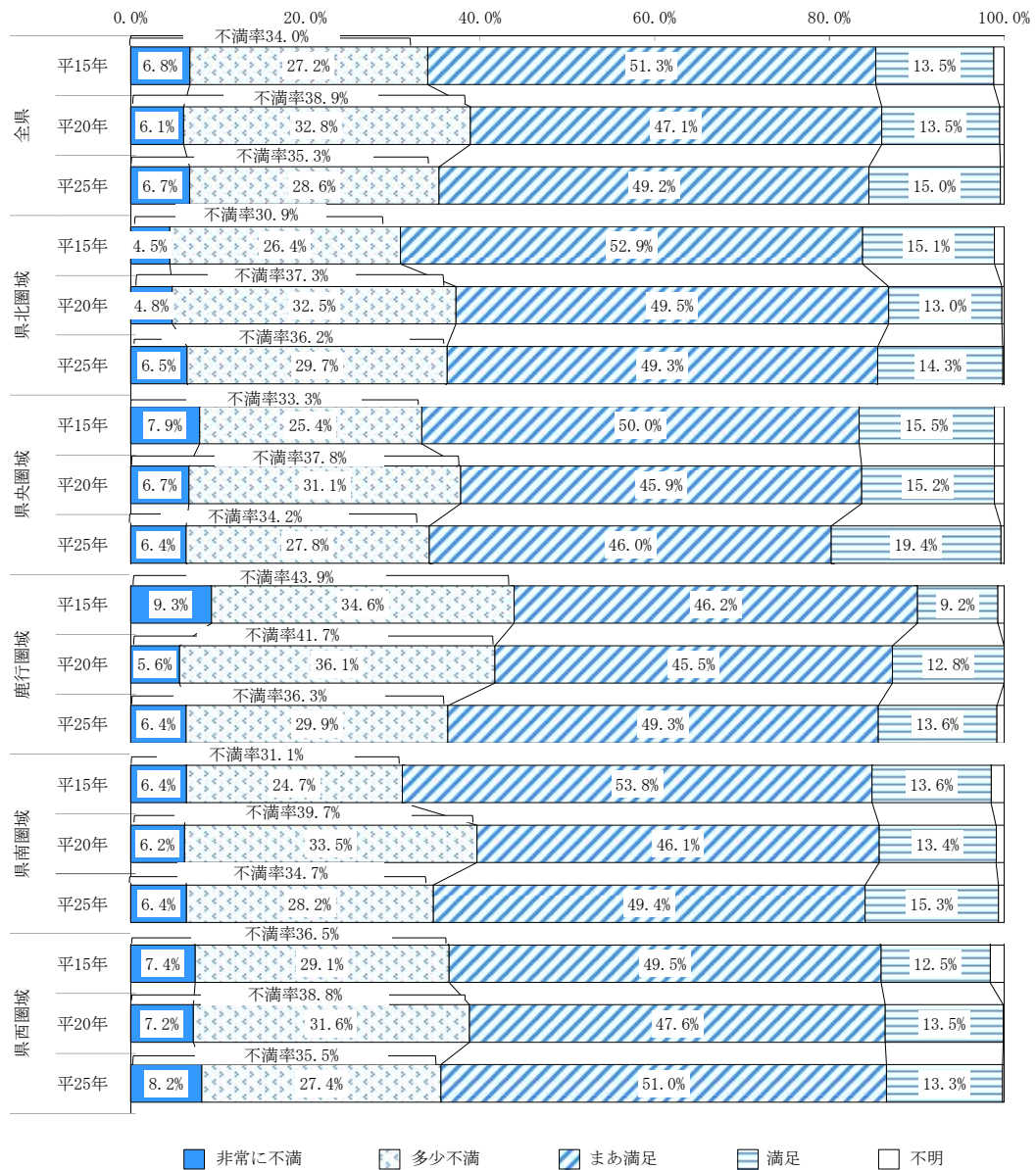


図 79 圏域別の居住環境の評価の推移

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、県西圏域では「地震時の住宅の安全性」（住）*が、鹿行圏域では「水害・津波の受けにくさ」（環）、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」（環）が、県北山間圏域では「通勤、通学などの利便」（環）が、それぞれ他の地域よりも高くなっている。（図 80、図 81、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

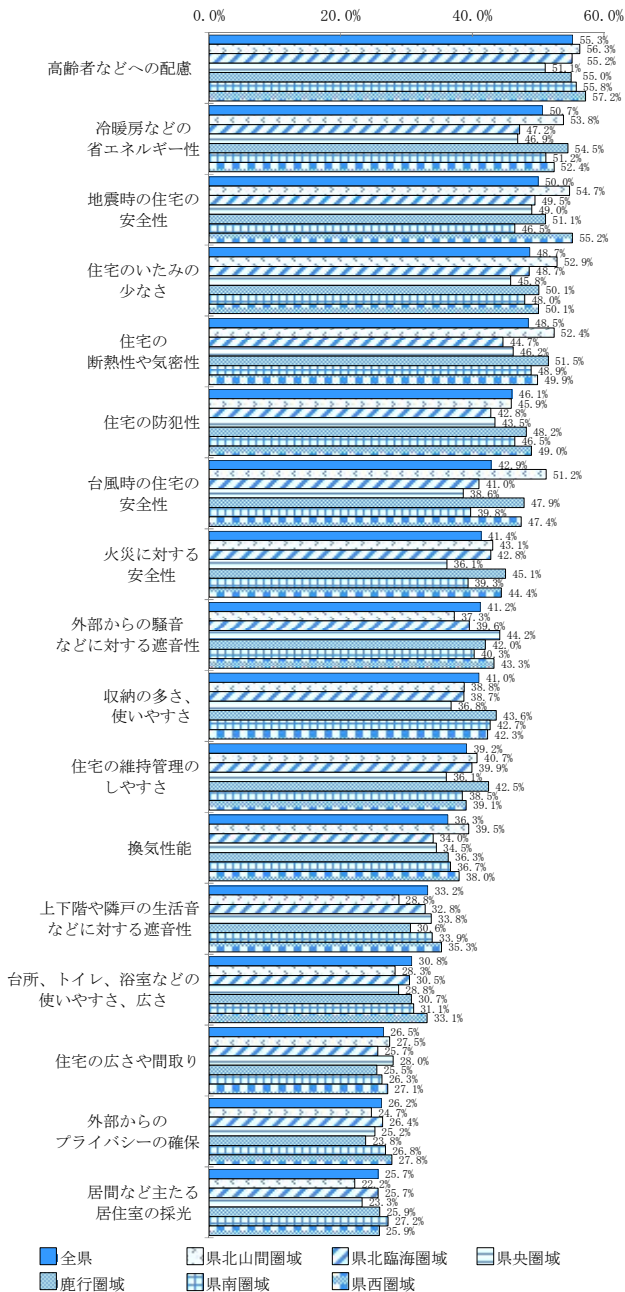


図 80 圏域別に見た住宅の評価の個別要素に対する不満率

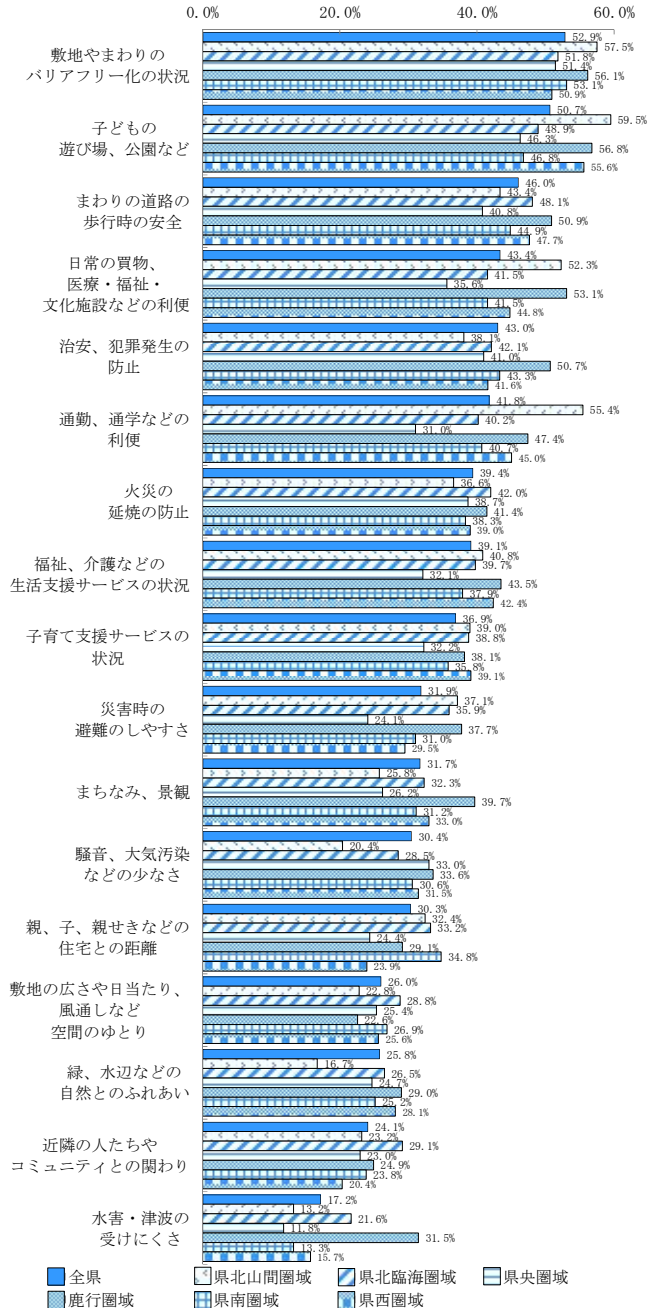


図 81 圏域別に見た居住環境の評価の個別要素に対する不満率

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）を見ると、県北山間圏域及び県西圏域では、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」（環）*が、鹿行圏域と県北臨海圏域では「台風時の住宅の安全性」（住）、「水害・津波の受けにくさ」（環）が、それぞれ他地域と比べて多くなっている。（図 82、図 83、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

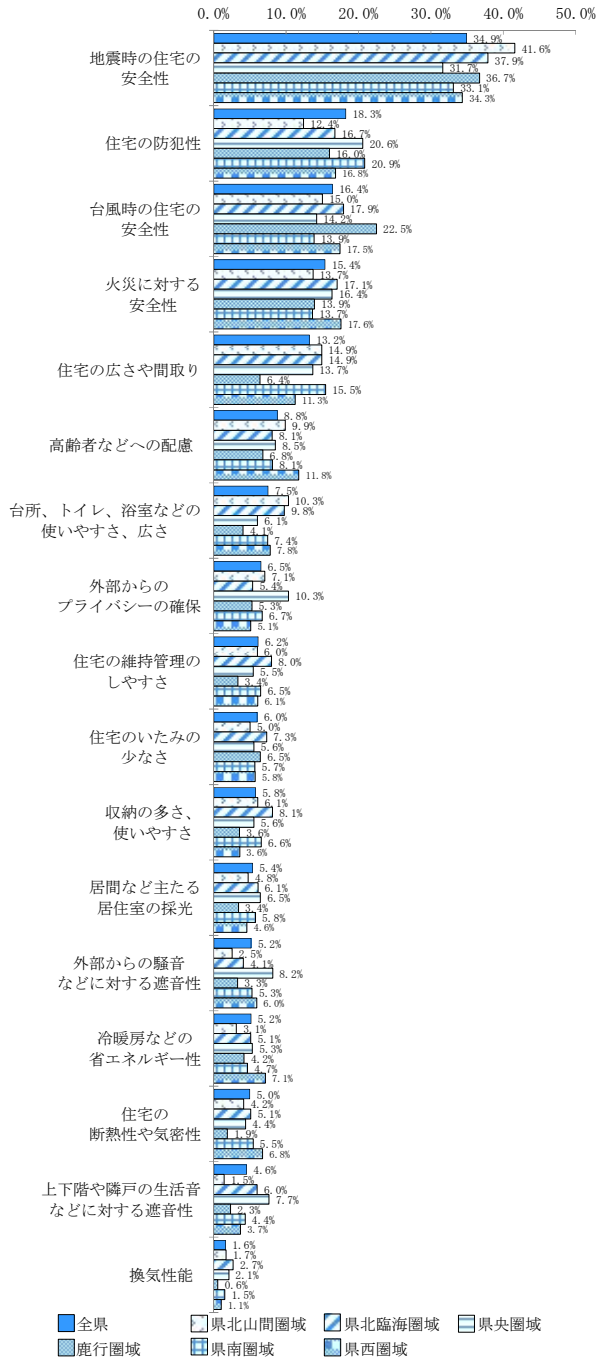


図 82 圏域別に見た住宅の評価に関して重要と思う項目

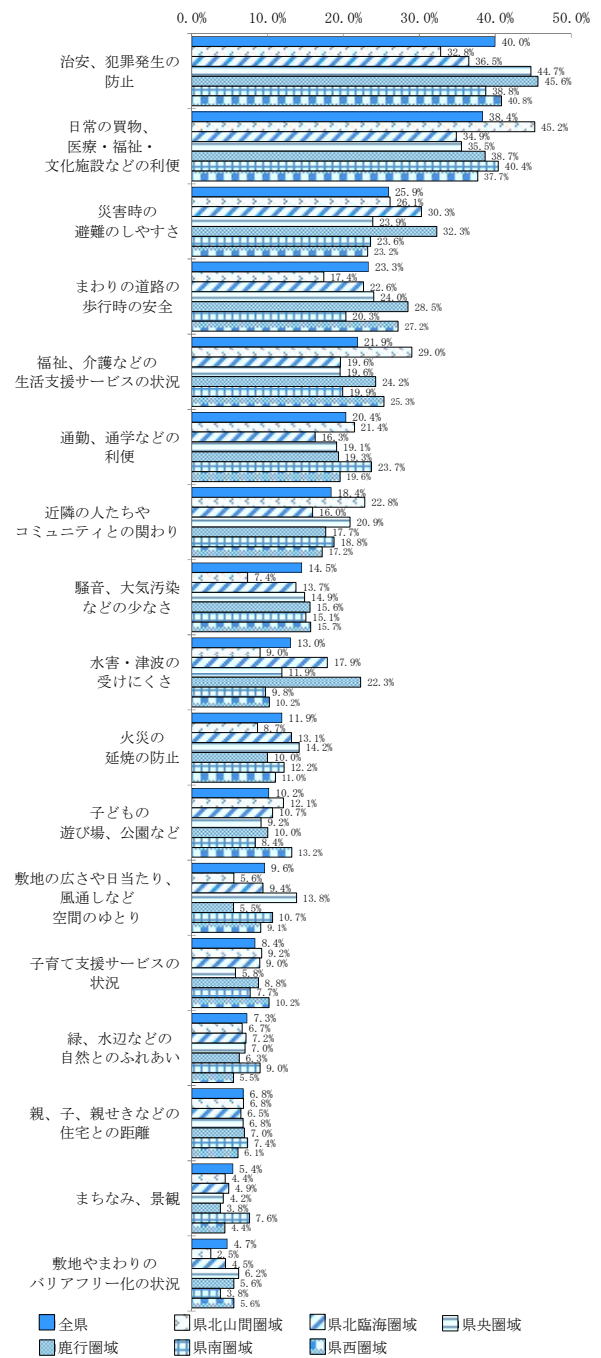


図 83 圏域別に見た居住環境の評価に関して重要と思う項目

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、借家世帯ともに、県北山間圏域及び県央圏域で「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いる。（図 84、図 85、表 44）

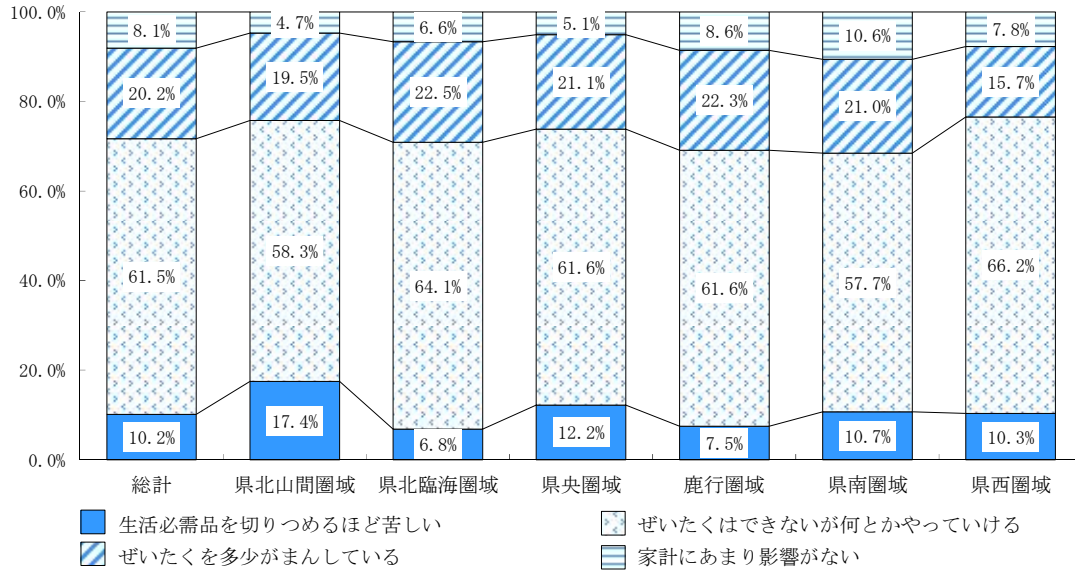


図 84 圏域別に見た住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価

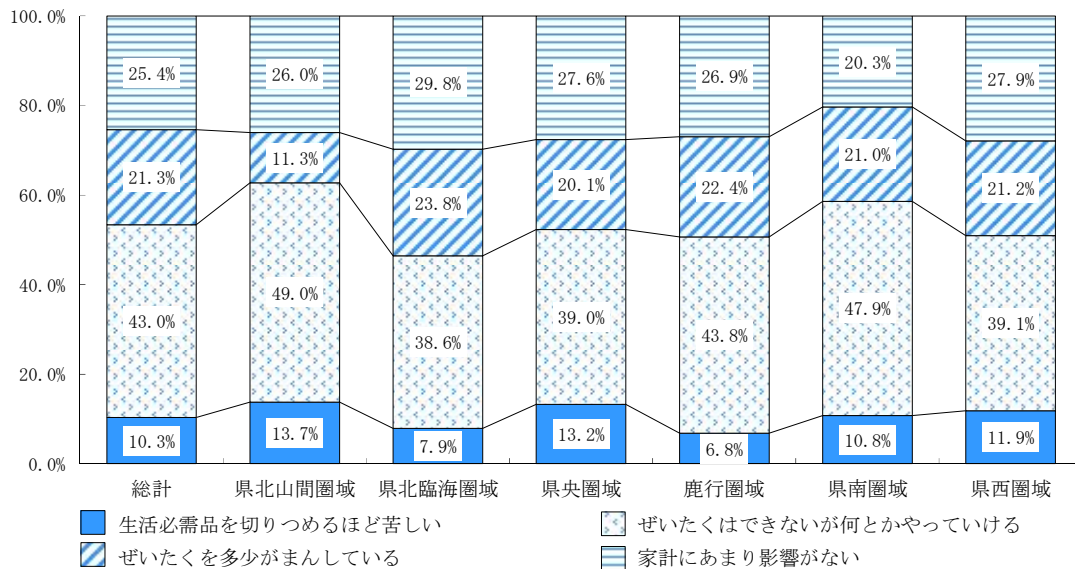


図 85 圏域別に見た借家の住居費負担に対する評価

(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、県南圏域では住み替え、リフォームともに意向のある割合が大きくなっており、鹿行圏域ではリフォーム意向のある割合が、県央圏域では住み替え意向のある割合がそれぞれ大きくなっている。(図86、図87、表23)

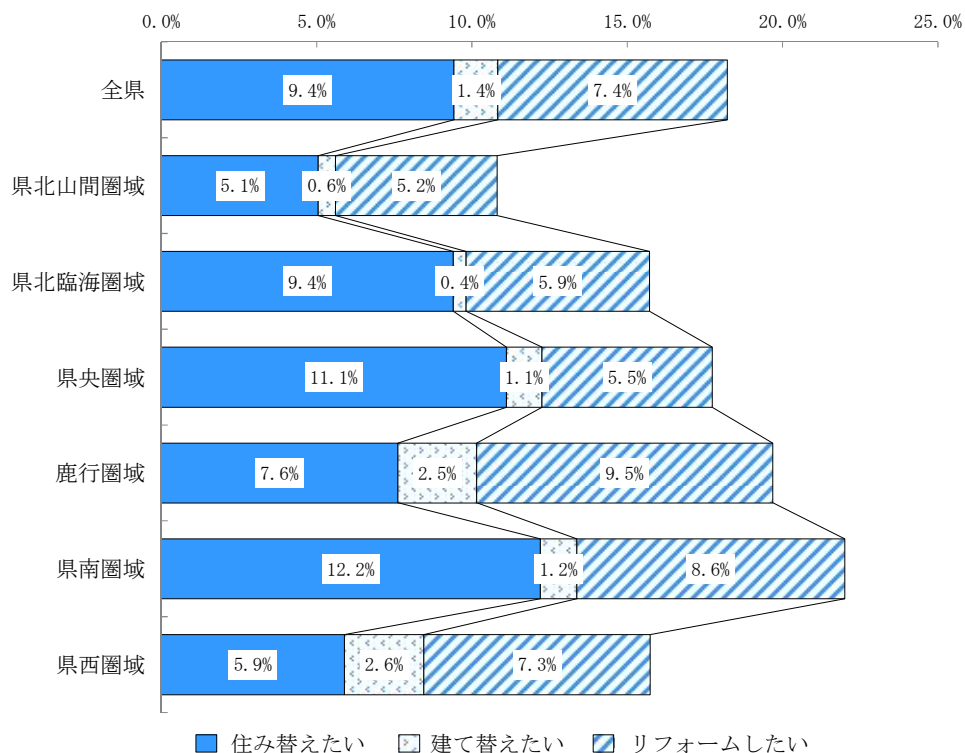


図86 圏域別の今後の住み替え意向

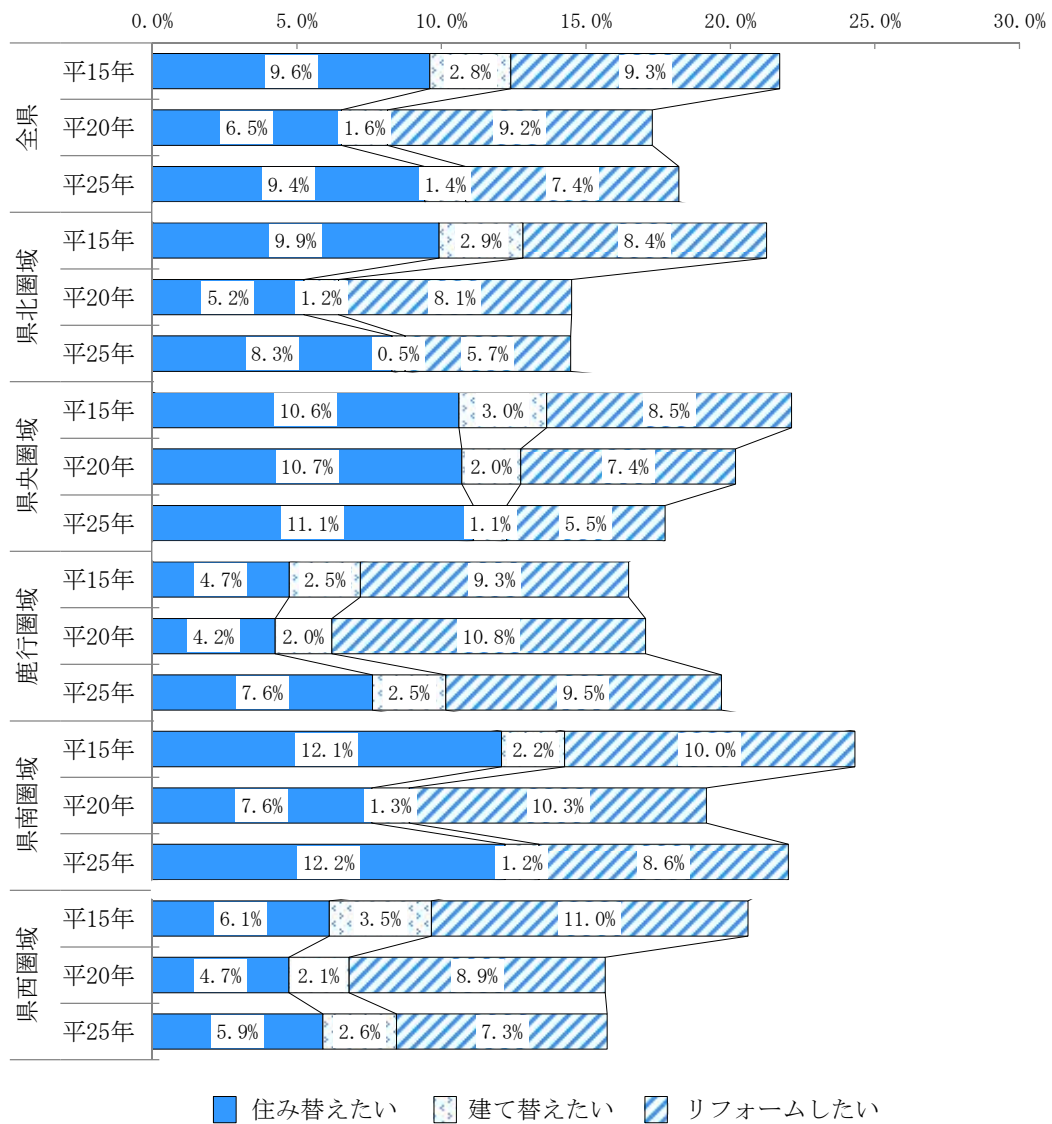


図 87 圏域別の今後の住み替え意向の推移

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、県北山間圏域では「親、子などとの同居・隣居・近居」、
「日常の買物、医療などの利便の向上」が高くなっている。（図88、表24）

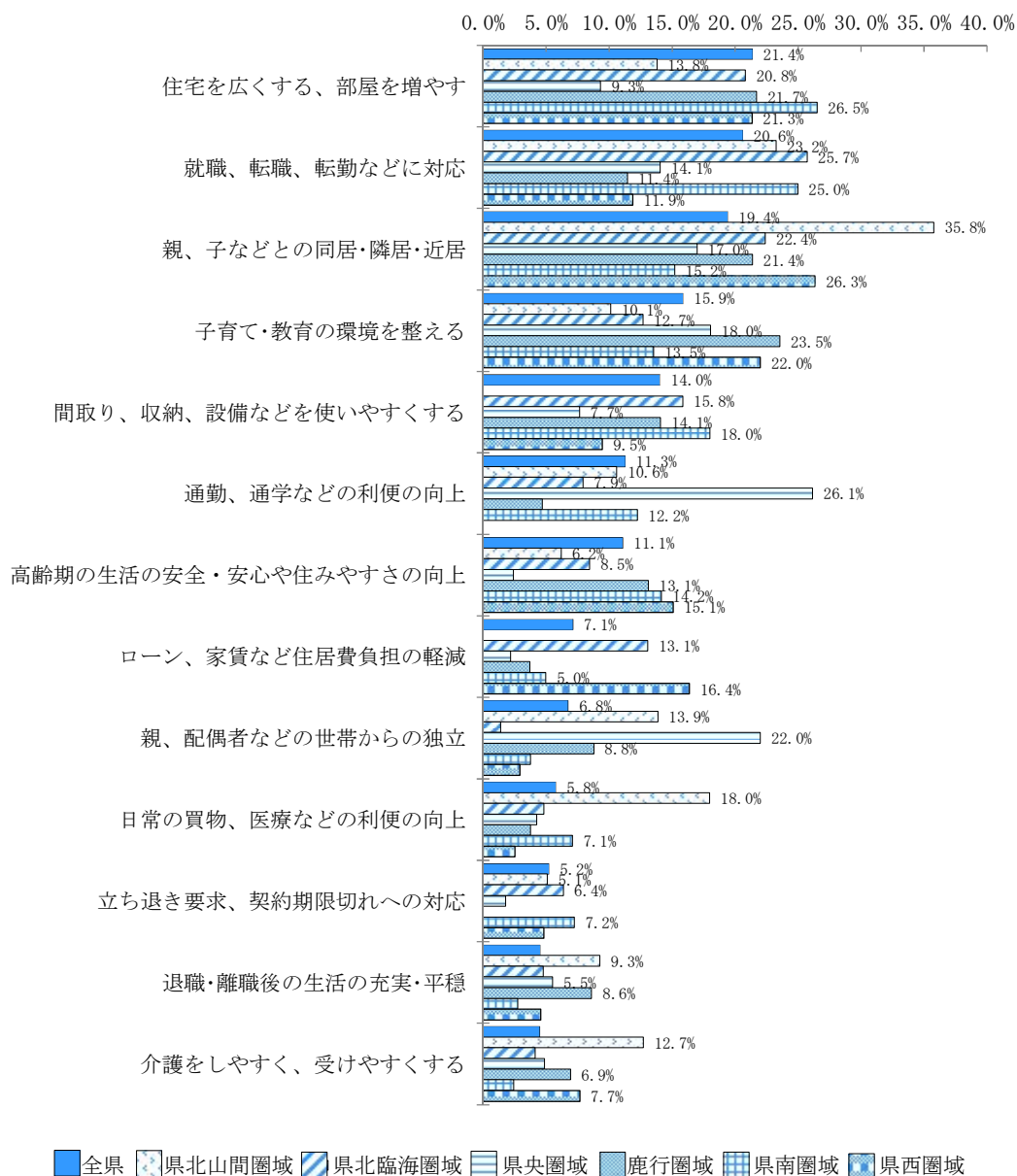


図88 圏域別の今後の住み替えの目的

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、持家への住み替え意向については、県央圏域及び鹿域圏域において「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、借家への住み替え意向については、県北山間圏域において「公営住宅などへの入居が困難」が他の地域より多くなっている。（図89、表35）

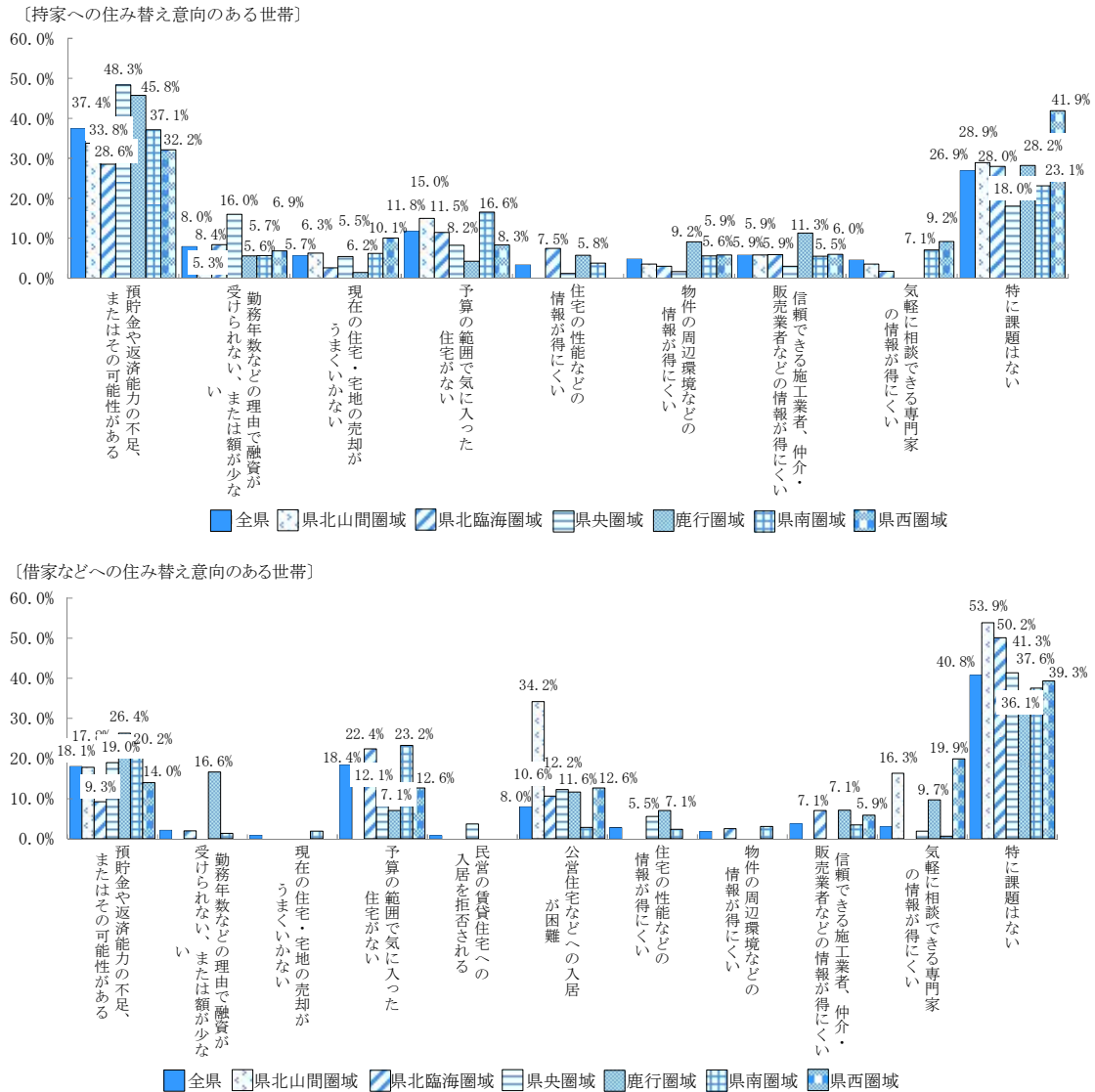


図89 圏域別の住み替えの課題