

## 調査結果の概要

### 1. 現在のすまいに対する感じ方

#### (1) 住宅に対する評価、住宅の各要素に対する評価(不満率)

##### 全国、推移

住宅に対する評価を見ると、「非常に不満」が 10.4%、「多少不満」が 37.1%であり、「不満率」(「非常に不満」と「多少不満」を合わせた率)は 47.5%となっている。平成 5 年調査では「非常に不満」が 11.4%、「多少不満」が 38.0%、不満率は 49.4%であり、それぞれ 1.0 ポイント、0.9 ポイント、1.9 ポイントの減少となった。(図-1)(表-1)

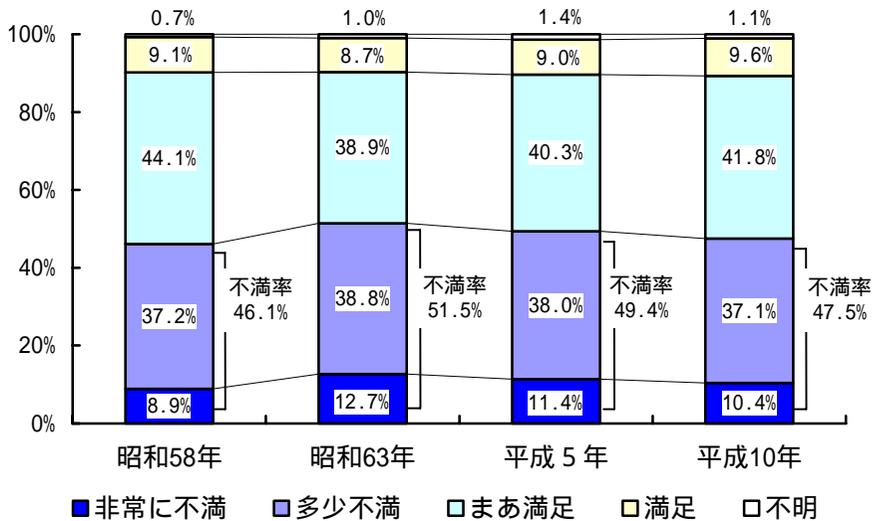


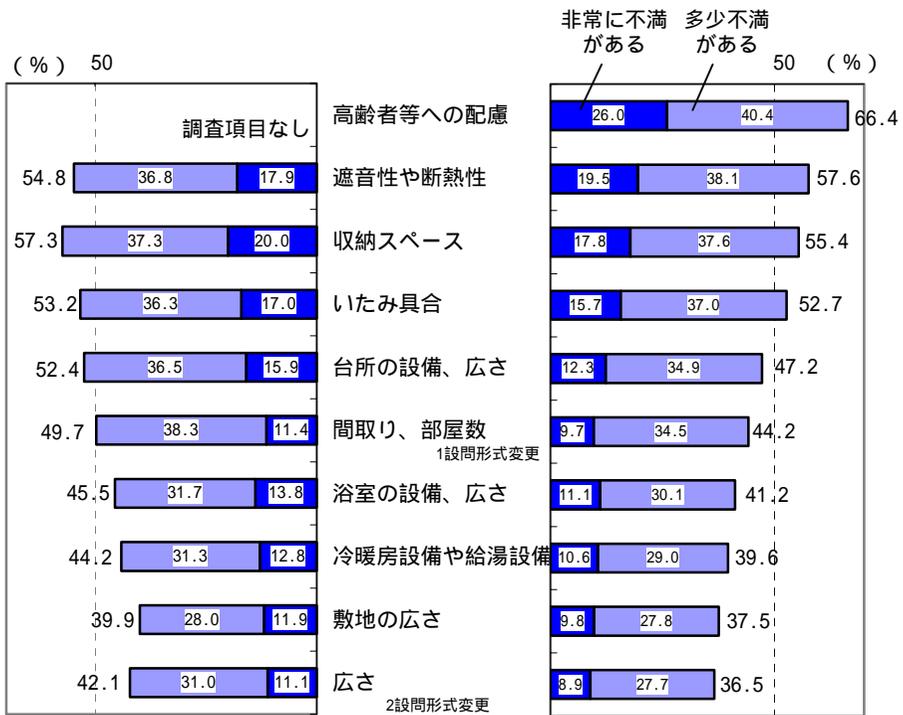
図 - 1 住宅に対する評価〔全国〕

住宅の各要素に対する不満率をみると、「高齢者等への配慮」に対する不満率が最も高く 66.4%、次いで「遮音性や断熱性」が 57.6%、「収納スペース」が 55.4%となっている。一番不満率の低い項目は「広さ」で 36.5%となっている。平成 5 年調査と比べると、「遮音性や断熱性」について 2.8 ポイント不満率が上がっている以外は、全ての項目で「非常に不満」、不満率とも減少傾向にある。(図-2)(表-4)

##### 都市圏別、地域別

都市圏別に住宅に対する不満率をみると、東京圏で 49.5%、大阪圏で 51.1%と高く、中京圏では 47.8%と全国値(47.5%)と近い値を示す。地域別では、最も不満率が高いのは近畿の 50.7%、次いで関東の 48.4%である。逆に不満率が最も低いのは四国の 43.2%、次いで九州・沖縄の 43.3%、北陸の 44.8%の順となっている

(図-3)(表-1)



平成5年

平成10年

1平成5年時の選択肢は「間取り」  
2平成5年時の選択肢は「広さ・部屋数」

図 - 2 住宅の各要素に対する評価（不満率）〔全国〕

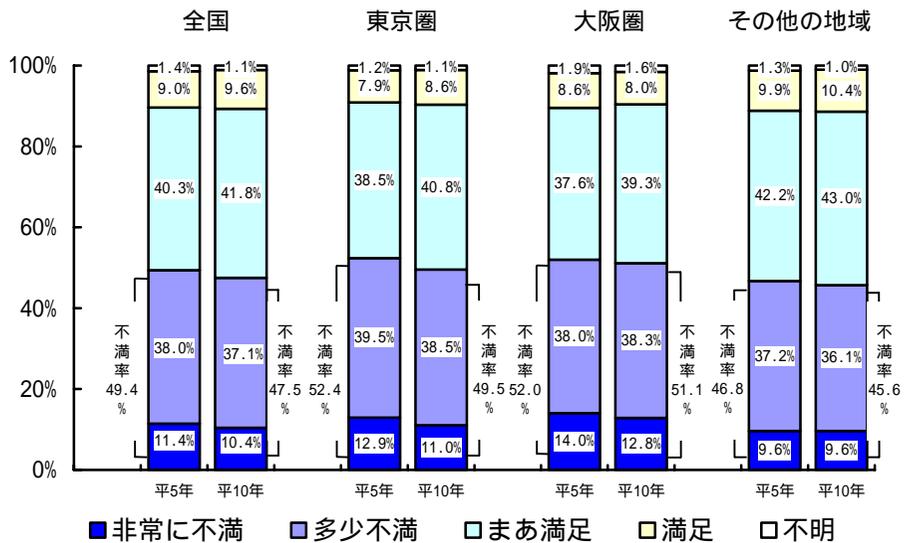


図 - 3 都市圏別、住宅に対する評価

住宅の各要素に対する不満率をみると、各要素とも東京圏、大阪圏で高く地方圏で低い傾向にある。特に「広さ」、「敷地の広さ」、「台所の設備、広さ」、「浴室の設備、広さ」、で東京圏、大阪圏とその他の地域の差が大きく、「冷暖房設備や給湯設備」、「高齢者等への配慮」では地域差が小さくなっている。

(表-4)

### 住宅タイプ別

住宅タイプ別に住宅に対する不満率をみると、持・借別では持家で42.9%、借家で56.8%と借家で依然高くなっている。平成5年調査と平成10年調査を比較すると、平成5年調査では持家で44.2%、借家で59.1%であり持家、借家ともに不満率がそれぞれ1.3ポイント、2.3ポイントずつ減少している。

持家の中では、一戸建て・長屋建てで42.7%、共同建てで44.5%と建て方別の差は少なくなっている。借家のなかでは、最も不満率が高いのは民間借家（共同建・設備共用）の64.3%、次いで民間借家（一戸建・長屋建）の64.2%、公団・公社の61.8%、公営住宅の56.2%、給与住宅の55.3%、民間借家（共同建・設備専用）の54.0%の順になっている。

(図-4) (表-2)

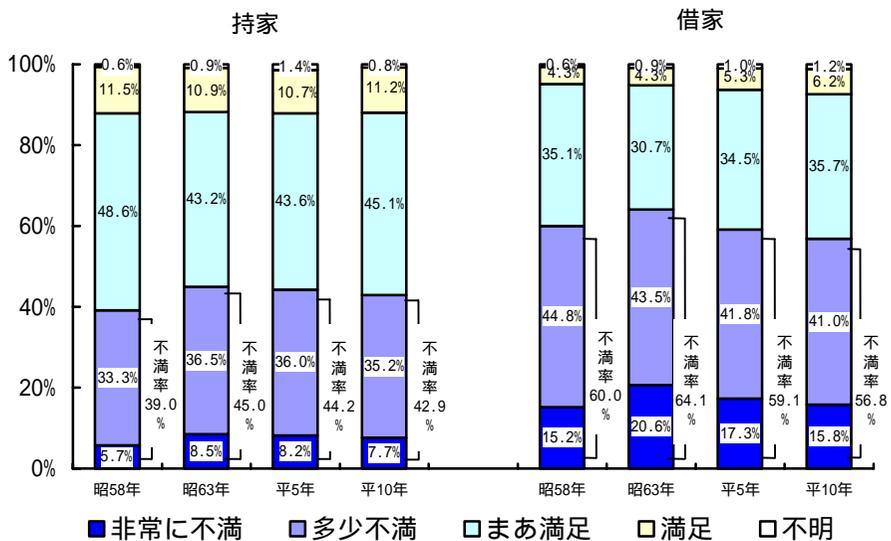


図 - 4 持家・借家別、住宅に対する評価

住宅の各要素に対する不満率をみると、持・借別では、「高齢者等への配慮」を除くすべての要素で借家での不満率が持家の不満率を上回っており、この格差は「浴室の設備、広さ」が 23.0 ポイントと最も大きく、次いで「冷暖房設備や給湯設備」、「広さ」、「台所の設備、広さ」、「遮音性や断熱性」、「間取り、部屋数」の順であり、これらの項目は全て持借の差が 10 ポイントを越える。また「高齢者等への配慮」、「敷地の広さ(住棟まわりの広さ)」では持借の差は小さい。

持家の中で、一戸建て・長屋建てと共同建てを比較すると「広さ」、「収納スペース」、「間取り、部屋数」、「浴室の設備、広さ」、「台所の設備、広さ」といった要素で共同建ての不満率が高くなっている。また「いたみ具合」、「高齢者等への配慮」、「冷暖房設備や給湯設備」については一戸建て・長屋建てでの不満率が高くなっている。

借家の中では、公営住宅では他の住宅タイプに比べ、「冷暖房設備や給湯設備」への不満率が高く、公団・公社賃貸住宅では「浴室の設備、広さ」、「間取り、部屋数」、「広さ」への不満率が高い。民間借家(一戸建・長屋建)では「遮音性や断熱性」、「いたみ具合」、「高齢者等への配慮」への不満率が他の住宅タイプに比べて高い。民間借家(共同建・設備専用)では「台所の設備、広さ」、「収納スペース」、「敷地の広さ(住棟まわりの広さ)」への不満率が他の住宅タイプに比べて高い。

(表-5)

#### 家族型別

家族型別に住宅に対する不満率をみると、不満率が高いのは親と子のタイプの家族型であり、「親と子(長子 6～11 歳)」の 57.1%、「親と子(長子 12～17 歳)」の 55.0%、「親と子(長子 5 歳以下)」の 53.1%となっている。逆に不満率が低いのは高齢者がいる世帯であり、「単身(65 歳以上)」の 34.5%、次いで「夫婦(世帯主 65 歳以上)」の 37.9%となっている。

(表-3)

住宅の各要素に対する不満率をみても、「親と子(長子 5 歳以下、6～11 歳、12～17 歳)」の世帯は概して各要素とも不満率が高く、また「単身(65 歳以上)」、「夫婦(世帯主 65 歳以上)」の世帯は各要素とも不満率が低い傾向にある。

(表-6)

## (2) 住環境に対する評価、住環境の各要素に対する評価(不満率)

### 全国、推移

住環境に対する評価をみると、「非常に不満」が 4.9%、「多少不満」が 30.9%であり、これらを合わせた不満率は 35.8%である。平成 5 年調査では、「非常に不満」が 4.4%、「多少不満」が 28.1%、不満率は 32.5%であり、それぞれの前回調査との差は「非常に不満」が 0.5 ポイント増、「多少不満」が 2.8 ポイント増、不満率が 3.3 ポイント増となっている。

(図-5)(表-1)

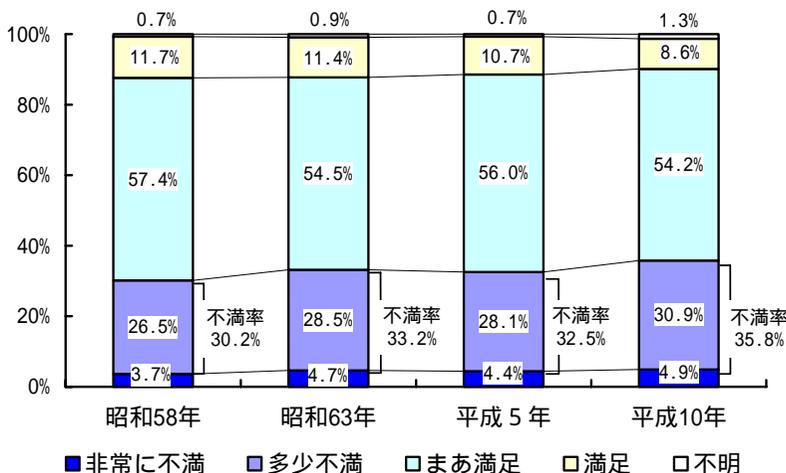


図 - 5 住環境に対する評価〔全国〕

住環境の各要素に対する不満率は「子供の遊び場・公園など」が43.4%で最も高く、次いで「公民館・図書館などの利用」が41.2%、「騒音・大気汚染などの公害の状況」が41.0%、の順となっている。不満率の比較的低い要素としては「通勤・通学の利便」、「日当たり・風通しなど」、「買い物、医療・福祉施設の利便」があげられる。

(図-6)(表-7)

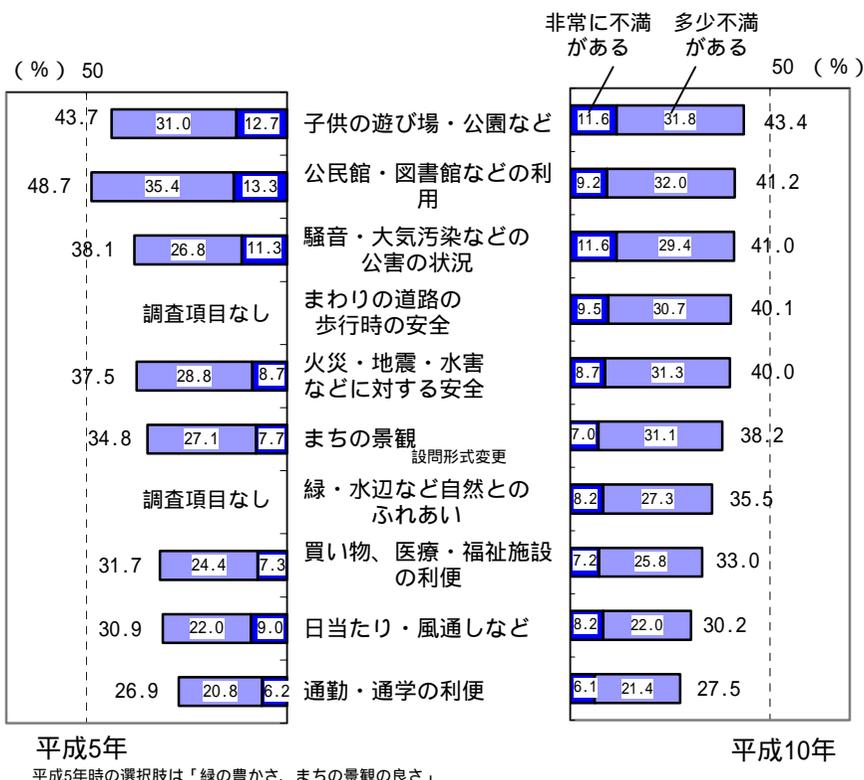


図 - 6 住環境の各要素に対する評価（不満率）〔全国〕

### 都市圏別、地域別

都市圏別に住環境に対する不満率をみると、大阪圏が40.3%、東京圏が39.1%と高く、中京圏では36.8%と全国値(35.8%)をやや上回っている。地域別では、最も高いのは近畿の40.1%、次いで関東の37.9%で、逆に最も低いのは北陸の28.7%、次いで北海道の31.0%、九州・沖縄31.3%、四国31.6%の順となっている。

(図-7)(表-1)

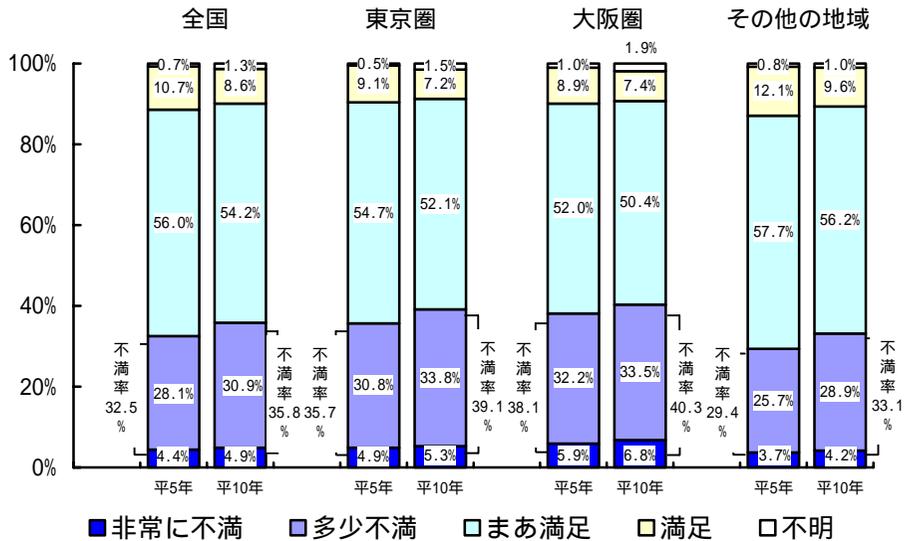


図 - 7 都市圏別、住環境に対する評価

住環境の各要素について都市圏別にみると「騒音・大気汚染などの公害の状況」、「緑・水辺など自然とのふれあい」、「日当たり・風通しなど」等の項目は、東京圏、大阪圏で不満率が高く、地方圏では低い傾向にある。また、「子供の遊び場・公園など」については、その他の地域で不満率が高くなっている。

(表-7)

### 住宅タイプ別

住宅タイプ別に住環境に対する不満率をみると、持・借別では、持家で35.2%、借家で37.3%と借家が高い。持家の中では、一戸建て・長屋建てで35.2%、共同建てで34.7%と一戸建て・長屋建てで高くなっている。借家の中では、最も高いのが民営借家の39.2%、以下給与住宅の37.7%、公営住宅の32.5%、公団・公社の30.3%の順となっている。住環境に対する不満率を平成5年調査と比較すると持家で3.8ポイント、借家で2.9ポイントそれぞれ増加している。

(図-8)(表-2)

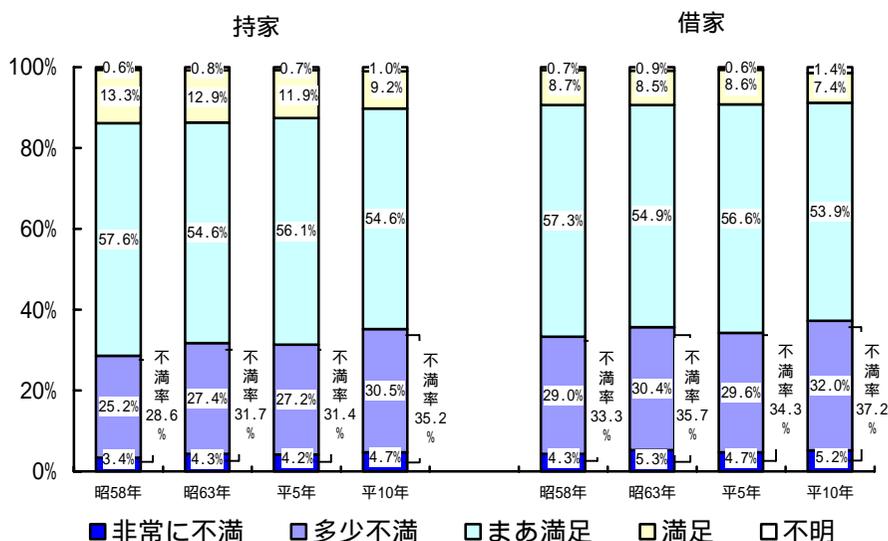


図 - 8 持家・借家別、住環境に対する評価

住環境の各要素に対する不満率をみると、持・借別では、「子供の遊び場・公園など」、「買い物、医療・福祉施設の利便」、「通勤・通学の利便」の要素では持家の不満率が比較的高く、「騒音・大気汚染などの公害の状況」、「日当たり、風通しなど」、「緑・水辺など自然とのふれあい」等では借家の不満率が高くなっている。持家の中では、一戸建て・長屋建てで「子供の遊び場・公園など」、「買い物、医療・福祉施設の利便」、「通勤・通学の利便」の不満率が高く、共同建てで「騒音・大気汚染などの公害の状況」、「緑・水辺など自然とのふれあい」の不満率が高い。借家の中で民間借家が多くの要素で比較的不満率が高いが、「通勤・通学の利便」、「買い物、医療・福祉施設の利便」では逆に不満率が低くなっている。

(表-8)

### 家族型別

家族型別に住環境に対する不満率をみると、「親と子(長子 5 歳以下)」の世帯で 41.2%と最も高く、次いで「親と子(長子 6~11 歳)」の 39.4%である。最も低いのは「単身(65 歳以上)」の 27.5%、次いで「夫婦のみ(65 歳以上)」の 32.2%である。

(表-3)

住環境の各要素に対する不満率をみると、「親と子(長子 5 歳以下、6~11 歳、12~17 歳)」の世帯は各要素とも概して不満率は高く、「単身(65 歳以上)」、「夫婦のみ(65 歳以上)」の世帯は各要素とも不満率が低い傾向にある。

(表-9)

### (3) 住宅及び住環境に対する総合評価

#### 全国、推移

住宅及び住環境に対する総合評価についてみると、「非常に不満」が4.5%、「多少不満」が29.7%であり不満率は34.2%となっている。平成5年調査では、「非常に不満」が4.8%、「多少不満」が30.6%、不満率は35.4%であり、「非常に不満」が0.3ポイントの減少、「多少不満」が0.9ポイントの減少、「不満率」が1.2ポイントの減少となっている。

一方、「非常に満足」と答えたものは9.8%であり、平成5年の11.1%と比べて、1.3ポイントの減少となっている。

(図-9)(表-1)

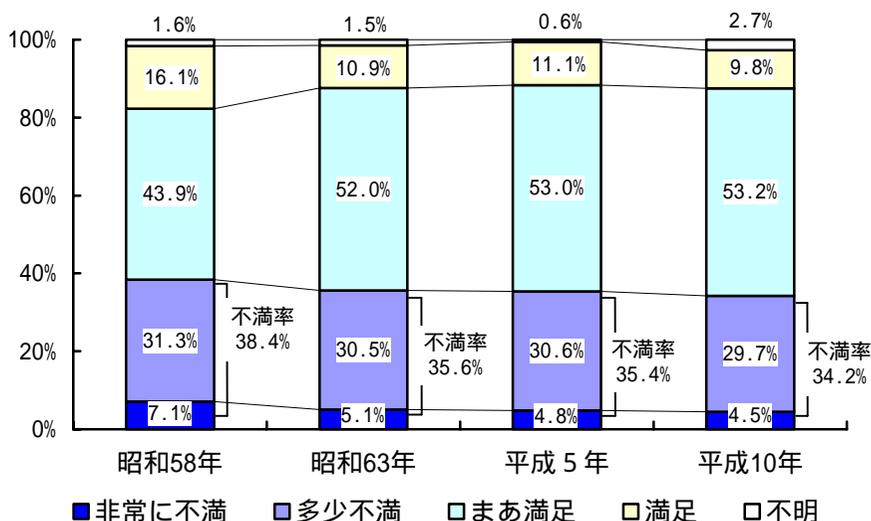


図 - 9 住宅及び住環境に対する総合評価〔全国〕

#### 都市圏別、地域別

都市圏別に不満率をみると、大阪圏で38.0%、東京圏で36.9%と高く、中京圏では34.6%と全国値(34.2%)とほぼ同じになっている。地域別では、最も高いのは近畿の37.6%、次いで関東の36.0%である。逆に最も低いのは北陸の26.8%、次いで四国の30.1%、九州・沖縄の30.2%の順となっている。

(図-10)(表-1)

#### 住宅タイプ別

住宅タイプ別に不満率をみると、持・借別では持家で32.9%、借家で36.9%と借家で高くなっている。持家の中では、一戸建て・長屋建てで32.9%、共同建てで33.1%と、共同建てで不満率が高い。借家の中では、最も不満率が高いのは民間借家の38.4%であり以下、給与住宅の36.9%、公営住宅の33.4%、公団・公社賃貸住宅の32.2%の順となっている。

平成5年調査では、持・借別で持家32.1%、借家41.3%であり、持家はほとんど差がないが、借家については不満率は4.4ポイント減少している。

(図-11)(表-2)

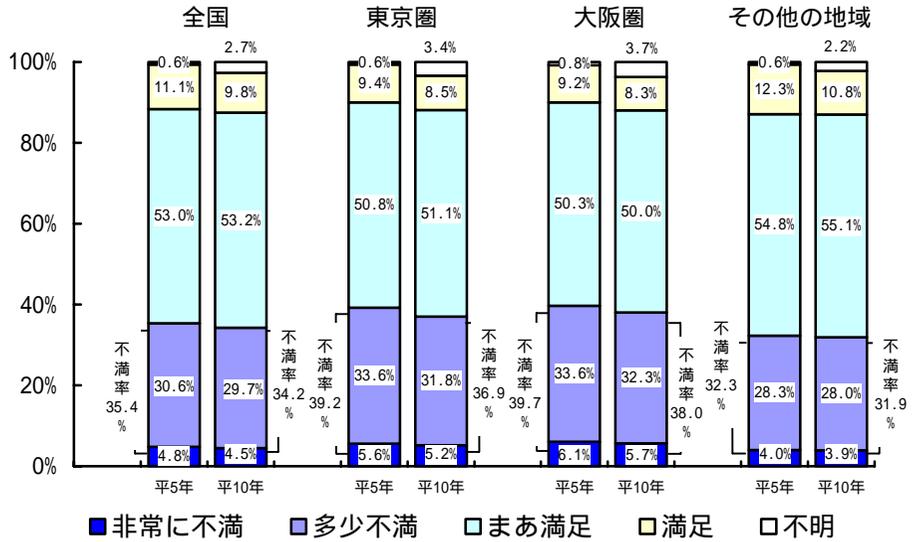


図 - 10 都市圏別、住宅及び住環境に対する総合評価

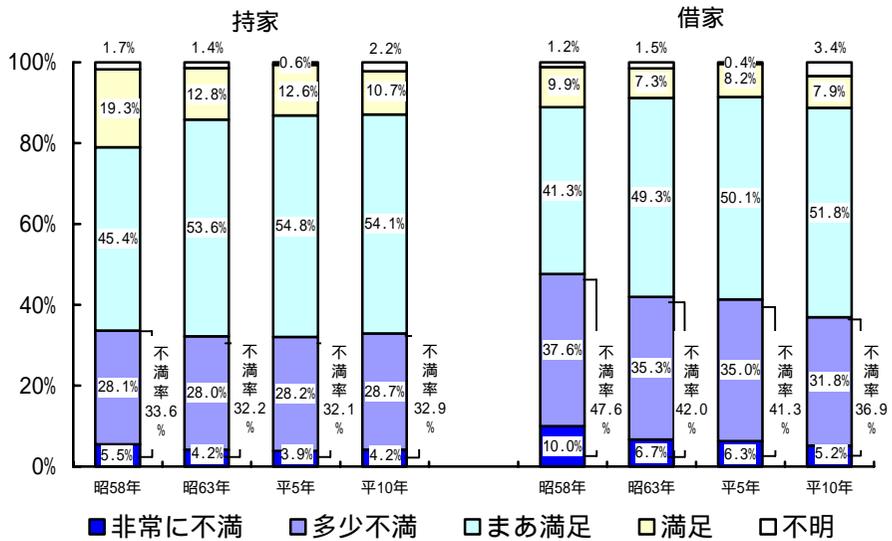


図 - 11 持家・借家別、住宅及び住環境に対する総合評価

### 家族型別

家族型別に不満率をみると、最も高いのは「親と子(長子 5 歳以下)」の世帯の 40.1%、次いで「親と子(6～11 歳)」の 40.0%、「親と子(長子 12～17 歳)」の 36.3%である。逆に最も低いのは「単身(65 歳以上)」の 25.4%ついで「夫婦(世帯主 65 歳以上)」の 30.1%である。

(表-3)

### (4) 住居費負担とその評価

#### ローン返済の有無

持家世帯のローン返済については、「ローンを払っている」世帯が 40.3%、「払っていない」世帯が 45.4%である。一戸建て・長屋建てについては「ローンを払っている」世帯が 36.9%、「払っていない」世帯が 48.7%となり、「払っていない」世帯の割合が高い。逆に、共同建てについては「ローンを払っている」世帯が 66.6%、「払っていない」世帯が 19.9%であり、「ローンを払っている」世帯の割合が高い。

(表-10)

#### ローン返済額

「ローンを払っている」世帯のローン返済額の平均は 9.8 万円で、建て方別には、一戸建て・長屋建てで 9.6 万円、共同建てで 10.9 万円である。平成 5 年調査では、それぞれ 9.1 万円、8.9 万円、10.9 万円であったことから、それぞれ、全体で 0.7 万円増加、一戸建て・長屋建てでは 0.7 万円増加、共同建てでは変化なし、となった。

共同建ての平均管理費は、1.9 万円であり、平成 5 年調査では 1.6 万円であったことから、0.3 万円の増加となった。

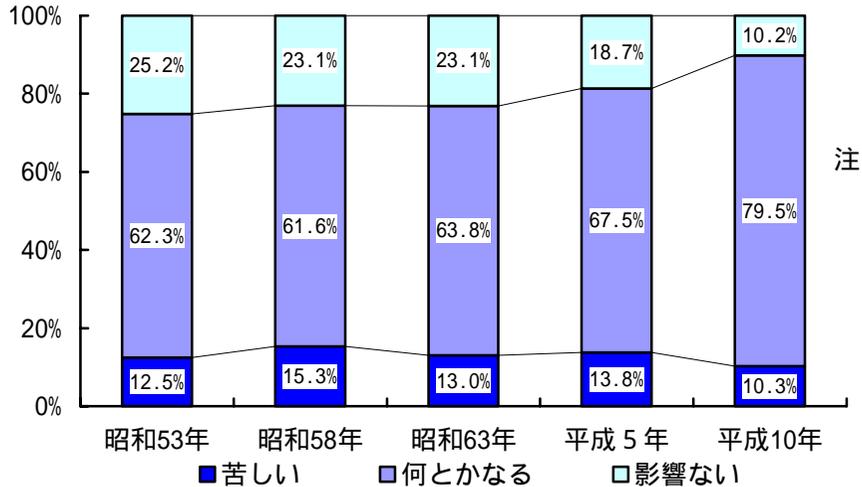
(表-10)

#### ローン負担の評価

ローン返済の評価(不明を除く)をみると、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が 10.3%、「何とかやっていける(「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」+「ぜいたくを多少がまんしている」)」が 79.5%、「家計に余り影響がない」が 10.2%である。平成 5 年調査では、それぞれ、13.8%、67.5%、18.7%であったことから、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」とする世帯、「影響がない」とする世帯については減少し、「何とかやっていける」とする世帯が増加している。

(図-12)(表-10)

〔全国〕



〔東京圏〕

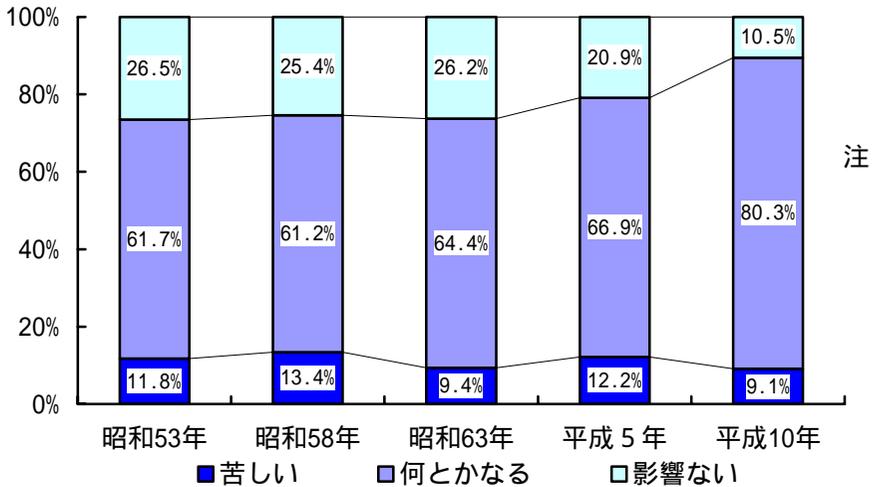


図 - 12 ローン負担の評価

### 住宅手当

勤務先から受けている住宅手当についてみると、住宅手当を受けていない世帯が最も多く 74.3%、次いで 1 万円未満の住宅手当を受けている世帯が 11.2%となっている。住宅手当について住宅の持・借別及び住居費別にみると、持家、借家とも、住居費が高いほど、住宅手当を受けている世帯の割合が高くなる傾向にある。

また、住宅手当の額別に住居費平均額をみると、受けている住宅手当が多いほど住居費平均額が高くなっている。

(表-11)

### 借家の家賃

借家の家賃については、家賃の平均額は5.2万円で、平成5年調査が4.9万円であったことから0.3万円の増加である。平成10年調査では最頻値は「5.0～6.9万円」で22.7%である。最頻値は、平成5年調査と変わらないが、5万円以上の家賃を支払っている世帯が増加し、5万円未満の家賃を支払っている世帯が減少している。また、共益費の平均額は0.9万円であり、平成5年調査では0.5万円であったことから、0.4万円の増加となっている。

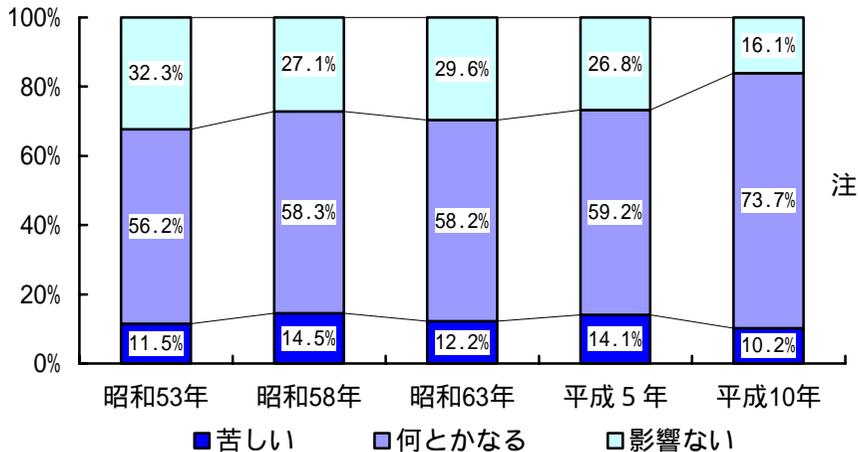
(表-12)

### 家賃負担の評価

家賃負担の評価(不明を除く)をみると、「苦しい」が10.2%、「何とかやっつけていける(「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」)」が73.7%、「影響がない」が16.1%である。平成5年調査では、それぞれ、14.1%、59.2%、26.8%であったことから、「苦しい」、「影響がない」とする世帯が減少し、「何とかやっつけていける」とする世帯が増加した。

(図-13)(表-12)

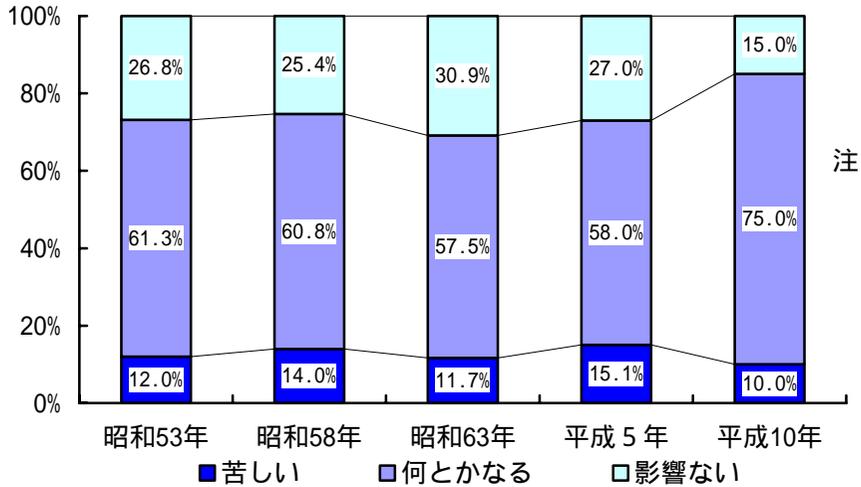
[全国]



注 平成10年調査では、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」(54.2%)「ぜいたくを多少がまんしている」(19.5%)を合わせて「何とかやっつけていける」(73.7%)としている。

図 - 13 家賃負担の評価〔全国〕

〔東京圏〕



注 平成10年調査では、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」(54.7%)「ぜいたくを多少がまんしている」(20.2%)を合わせて「何とかやっつけていける」(75.0%)としている。

図 - 13 家賃負担の評価〔東京圏〕

## 2. 最近の居住状況の変化

### (1) 最近の居住状況の変化

#### 全国、推移

平成6年1月から調査時点(平成10年12月1日)までに、居住状態に変化(「新築」、「住宅購入」、「賃貸住宅入居」、「建替え」、「増改築」等)のあった世帯は、全世帯の31.5%である。平成5年調査では32.6%であり、1.1ポイントの減少となった。

変化の内容については、「賃貸住宅入居」が最も多く11.5%、以下「増改築」の7.1%、「移転その他」の3.1%、「新築」の3.0%の順となっている。平成5年調査と平成10年調査を比較すると「賃貸住宅入居」の割合が0.9ポイント減少、「増改築」の割合が1.6ポイント減少、「新築」の割合が0.1ポイント増加でほとんど変化していない。

(表-13)

#### 都市圏別

都市圏別に居住状況の変化をみると、変化のあった世帯の率は、東京圏で35.2%、大阪圏では34.1%とともに高いが、中京圏では29.2%と全国値(31.5%)を下回っている。

変化の内容については、東京圏及び大阪圏では、中京圏及びその他の地域と比較して、「分譲購入」、「中古購入」、「賃貸住宅入居」の変化があった率が高く、逆に「新築」については低くなっている。平成5年と比較すると、東京圏と大阪圏で「分譲購入」の世帯の割合が増加した。また、東京圏で「賃貸住宅入居」の割合が減少している。

(表-13)

#### 収入別

収入別の内容についてみると、収入が高いほど移転以外の変化をし

た世帯の割合が高くなる傾向にある。

変化の内容については、収入の低い世帯では「賃貸住宅への入居」の割合が高く、収入の高い世帯では「増改築」の割合が高くなっている。(表-14)

### 家族型別

家族型別に居住状況の変化をみると、「変化した」世帯の割合が最も高いのは「親と子(長子 5 歳以下)」の 57.2%で、次いで「単身(65 歳未満)」の 51.9%である。最も低いのは「夫婦のみ(65 歳以上)」と「単身(65 歳以上)」の 15.2%である。

変化の内容についてみると、「親と子(長子 5 歳以下)」及び「親と子(長子 6~11 歳)」では「新築」、「分譲購入」、「中古購入」、「賃貸住宅入居」の変化をした世帯の割合が他の世帯型と比べて相対的に割合が高くなっている。また「単身(65 歳未満)」では「賃貸住宅入居」の割合が高くなっている。「3 世代世帯」、「複合世帯」では「増改築」、「建替え」の割合が高くなっている。(表-15)

### 変化の理由

居住状況の変化した理由(3 つまで複数回答)についてみると、移転した場合において最も多く挙げられたのが「就職、転職、転勤などのため」の 25.9%、次いで「住宅が狭かった」の 23.7%、「結婚などによる世帯の分離や独立のため」の 19.9%である。

移転以外の変化(「建替え」、「増改築」など)の場合においては、最も多いのが「住宅がいたんでいた」の 49.6%、以下「台所・浴室のなど設備が不十分だった」の 29.7%、「住宅が狭かった」の 18.9%の順になっている。(図-14) (表-16)

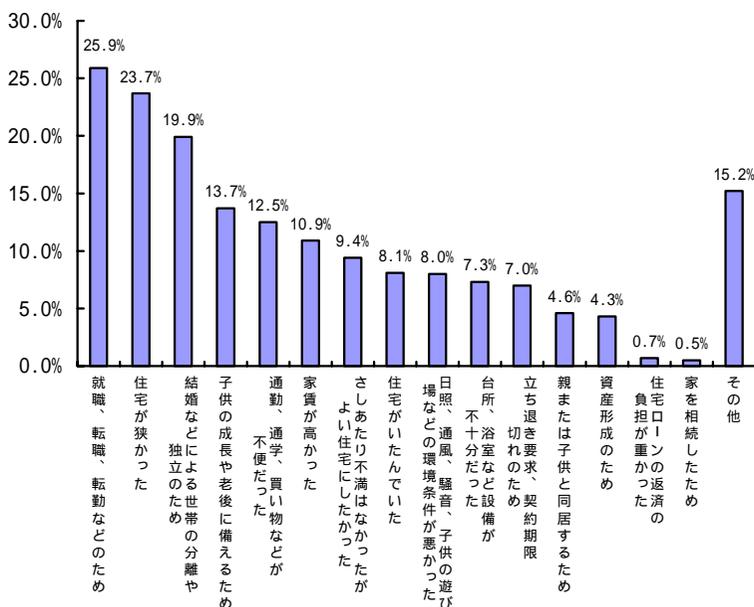


図 - 14 居住状況の変化の理由〔移転した世帯〕

### 変化による住宅床面積の増減

居住状況の変化に伴う住宅床面積の増減についてみると、増加した世帯は 56.6%、減少した世帯は 26.0%、増減のなかった世帯は 17.5%であり、平均では+7.7 m<sup>2</sup>増加している。また床面積増減の規模についてみると、床面積が増加した世帯では「50 m<sup>2</sup>以上」、「20～30 m<sup>2</sup>」が多く、それぞれ 15.9%、9.1%であり、床面積が減少した世帯でも「50 m<sup>2</sup>以上」が多く 10.7%である。

移転・移転以外の変化別に床面積の増減をみると、移転した世帯で「増加」が 60.6%、「減少」が 34.9%で増減平均では+2.8 m<sup>2</sup>増加している。移転以外の変化をした世帯では「増加」が 47.9%、「減少」が 6.9%で増減平均は+18.2 m<sup>2</sup>である。

(表-17)

## (2) 通勤時間の変化

### 従前住宅の通勤時間と現在の通勤時間の比較

従前の通勤時間が長い世帯ほど、住宅の変化により、従前住宅よりも通勤時間が短縮した世帯の比率が高い傾向がある。移転によって、通勤時間が増加した世帯の比率は従前住宅が「自宅または住み込み」であった世帯をのぞけば従前住宅の通勤時間によらず 4 割未満である。

(表-18)

### 移転パターン別の現在の住宅の通勤時間

移転した世帯の現在の住宅の通勤時間は、半数以上が 4 5 分未満である。移転パターン別にみると「持家から借家」、「借家から借家」の変化をした世帯は半数以上が 3 0 分未満となるが、「持家から持家」、「借家から持家」の変化をした世帯では、現住宅の通勤時間が 3 0 分未満の世帯は半数を切っている。

(表-19)

## (3) 現住宅と従前住宅の比較

### 全国

「居住状況の変化した」世帯について、現在の住宅と従前の住宅とを比較して、大変よくなったと評価する率が最も高い項目は「広さ」の 20.0%、次いで「台所・浴室の設備、広さ」の 18.2%、「間取り、部屋数」の 16.7%となっている。

(図-15) (表-20)

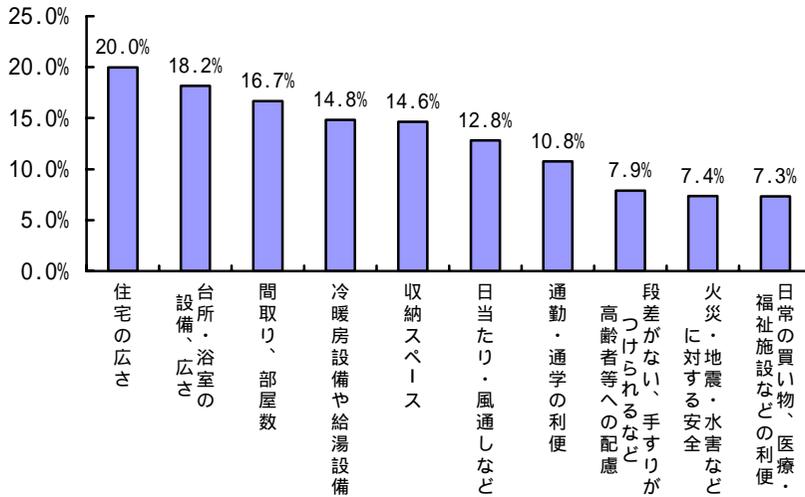


図 - 15 現在の住宅と従前の住宅を比較して「大変良くなった」と評価している項目〔居住状況が変化した世帯〕

#### 移転した世帯

「移転した」世帯について、現在の住宅と従前の住宅との比較をみると、大変よくなったと評価する率が最も高い項目は「広さ」の22.5%、次いで「間取り」の18.8%、「台所・浴室の設備、広さ」の18.7%の順となっている。

都市圏別にみると、各都市圏でも「広さ」の項目が一番高い評価率となっており、また「間取り、部屋数」、「台所・浴室の設備、広さ」の評価率も高くなっている。また全ての項目において、東京圏及び大阪圏よりも中京圏が高い。

現住宅の持・借別にみると「通勤・通学の利便」、「日常の買い物、医療・福祉施設の利便」では借家のポイントが高く、その他の項目では持家のポイントが高い。持家について最もポイントが高いのは「広さ」の37.3%、次いで「台所・浴室の設備、広さ」の33.0%、「間取り、部屋数」の32.1%である。借家について最も高いのは「通勤・通学の利便」の15.6%であり、次いで「広さ」の14.4%である。

家族型別にみると、大部分の家族型では全体の傾向と同様に「広さ」、「間取り、部屋数」、「台所・浴室の設備、広さ」のポイントが高いが、「単身(65歳未満)」の世帯では「通勤・通学の利便性」が21.9%と高い評価項目となっている。

(表-21)

#### 移転以外の変化をした世帯

移転以外(「建替え」、「増改築」など)の変化をした世帯について、現在の住宅と従前の住宅との比較をみると、大変よくなったと評価する率が最も高い項目は「台所・浴室の設備、広さ」の16.8%、次いで「広さ」の14.1%である。

都市圏別にみると、各都市圏とも「台所・浴室の設備、広さ」、「広さ」、

「冷暖房設備や給湯設備」、「間取り・部屋数」が高い。また各項目ごとのポイントについては中京圏で高いものが多く、大阪圏で低いものが多い。

(表-22)

#### (4) 移転の状況

##### 前住宅の所有関係別

移転した世帯について、従前住宅及び現在住宅の所有関係別をみると、持家に移転したものは34.2%で、このうち「持家 持家」は8.0%、「借家 持家」は19.5%である。平成5年調査では、それぞれ順に、29.1%、9.0%、16.0%であることから、合計が5.1ポイントの増加、「持家 持家」が1.0ポイントの減少、「借家 持家」が3.5ポイントの増加である。

一方、借家へ移転したものは62.1%で、このうち「持家 借家」は7.7%、「借家 借家」は31.0%、「親の家・寮等 借家」は15.4%である。平成5年調査では、それぞれ順に、64.6%、9.4%、36.5%、14.3%であったことから、合計が2.5ポイントの減少、「持家 借家」が1.7ポイントの減少、「借家 借家」は5.5ポイントの減少、「親の家・寮等 借家」は1.1ポイントの増加となっている。

(表-23)

##### 居住水準改善の程度

従前住居において最低居住水準未満であったものについてみた場合、現住宅の居住水準がなお最低居住水準未満である世帯の比率は、19.8%である。平成5年調査における現住宅の居住水準がなお最低居住水準未満である世帯の比率は合計では20.4%である。平成5年調査と比較して0.6ポイント減少しており、合計では居住水準の改善の程度は若干よくなっている。この比率を移転パターン別にみると「持家から借家」がもっとも高く、46.7%である(平成5年20.7%)。ついで、「借家から借家」が24.4%(同27.5%)、「持家から持家」23.1%(同12.8%)、「借家から持家」が9.6%(同6.4%)である。「持家から借家」への移転では最低居住水準未満世帯の約半数は居住水準が改善されていない。「借家から持家」に移転した世帯では最低居住水準未満世帯の9割以上で、居住水準が改善されている。「借家から借家」への移転のみが平成5年調査と比較して居住水準の改善の状況がよくなっている。都市圏別にみると、従前住宅において最低居住水準であったものうち、現住宅でも最低居住水準未満の世帯の比率は東京圏19.7%(平成5年25.1%)、中京圏14.3%(同12.9%)、大阪圏21.1%(同20.2%)である。東京圏で居住水準の改善の程度がよくなっている。

また、現住宅が最低居住水準未満で従前住宅で最低居住水準以上であった世帯の比率は合計で40.9%である。移転パターン別に見ると「持

家から持家」が 53.1%、「借家から持家」が 40.0%、「持家から借家」が 55.3%、「借家から借家」が 42.6%である。「持家から借家」への移転は居住水準が悪化する割合が高い。

(表-24、表-25)

#### ( 5 ) 増改築等の内容

##### 増改築等の内容別の比率

増改築等(模様替え、修繕などを含む。)をした世帯について、その工事種についてみると「増築」が 22.3%、「改築」が 14.6%、「模様替えなど」が 53.4%である。その内容(2 つまで複数回答)をみると、「台所・便所・浴室の設備」が最も多く 39.6%、次いで「内装の模様替え」が 36.5%、「屋根・外壁」が 33.1%の順になる。

(表-26)

#### ( 6 ) 変化に要した費用

##### 土地取得

土地の購入に要した費用(新築、分譲購入、中古購入の場合)は全国平均で 2,080 万円であり、都市圏別では、東京圏は 3,196 万円、中京圏は 2,132 万円、大阪圏は 2,763 万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 2,258 万円、東京圏 5,040 万円、中京圏 1,903 万円、大阪圏 3,160 万円であり、それぞれ 178 万円減少、1,844 万円減少、229 万円増加、397 万円減少となった。

(表-27)

##### 新築

新築に要した費用(建物取得費用のみ)は全国平均で 2,699 万円であり、都市圏別では、東京圏は 3,248 万円、中京圏は 2,867 万円、大阪圏は 3,361 万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 2,369 万円、東京圏 3,404 万円、中京圏 2,241 万円、大阪圏 2,895 万円であり、それぞれ 330 万円増加、156 万円減少、626 万円増加、466 万円増加となった。

(表-28)

##### 分譲

分譲住宅の購入に要した費用は、全国平均で 4,007 万円であり、都市圏別では、東京圏は 4,664 万円、中京圏は 3,294 万円、大阪圏は 4,186 万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 4,044 万円、東京圏 5,253 万円、中京圏 3,432 万円、大阪圏 4,115 万円であり、それぞれ 37 万円減少、589 万円減少、138 万円減少、71 万円増加となった。

(表-29)

### 中古購入

中古住宅の購入に要した費用は、全国平均で 3,131 万円であり、都市圏別では、東京圏は3,562万円、中京圏は2,415万円、大阪圏は3,347万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 3,717 万円、東京圏 5,488 万円、中京圏 2,548 万円、大阪圏 3,390 万円であり、それぞれ 586 万円減少、1,926 万円減少、133 万円減少、43 万円減少となった。

(表-30)

### 増改築、建替え

増改築に要した費用は全国平均で 608 万円であり、都市圏別では、東京圏は 635 万円、中京圏は 748 万円、大阪圏は 586 万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 579 万円、東京圏 616 万円、中京圏 669 万円、大阪圏 612 万円であり、それぞれ 29 万円増加、19 万円増加、79 万円増加、26 万円減少となった。

(表-31)

また、建替えに要した費用は全国平均で 3,387 万円であり、都市圏別では、東京圏は 3,824 万円、中京圏は 3,244 万円、大阪圏は 4,072 万円となっている。平成 5 年調査では全国平均 3,339 万円、東京圏 4,409 万円、中京圏 2,965 万円、大阪圏 2,883 万円であり、それぞれ 48 万円増加、585 万円減少、279 万円増加、1189 万円増加となった。

(表-32)

### 借入金額及び自己資金率

借入金額については、平均で 2,118 万円、自己資金率の平均は 61.6% となっている。平成 5 年調査ではそれぞれ 1,799 万円、67.5% であり、それぞれ 319 万円の増加、5.9 ポイントの減少となり、借入金額が増加するに伴って自己資金比率も低下している。

移転のなかでは分譲購入の借入金額が最も高く、次いで新築、中古購入の順に借入金額は小さくなっている。また借入金額の少ない増改築については、自己資金比率が 88.8% と高くなっている。

(表-33)

### 前住宅・宅地の売却による資金及び譲渡益

移転した世帯について前住宅・宅地の売却による資金をみると、平均で 2,158 万円となっている。平成 5 年調査の 3,009 万円から 851 万円減少している。

(表-34)

次に、最近 5 年間に住宅が変化した世帯の中で、変化の前後で持ち家という変化をした世帯の平均譲渡益は、1,402 万円である。譲渡益の有無によらず床面積の増加した世帯の比率が高い。

また、従前住宅の居住年数別に譲渡益の有無をみると「5 年未満」と「30 年以上」で譲渡益のない世帯の比率が高い。従前住宅の居住年数別

に平均譲渡益(譲渡益なしをのぞいて計算)をみると「30年以上」が3,630万円でもっとも高く、ついで「25年から30年」が2,565万円である。反対にもっとの低いのは「5年未満」の535万円である。

(表-35、表-36)

### (7) 居住状況の変化にあたって不足していた情報

#### 全体

居住状況の変化のあった世帯について、変化にあたって不足していた情報をみると、最も多く挙げられたのは「適切な価格か判断する情報が得にくい」の26.9%、次いで「住宅性能に関する情報が得にくい」の19.4%、「物件に関する情報が得にくい」の18.7%の順である。逆に最も少なかったのは「高齢者等に配慮しているか分からない」(5.8%)、次いで「改善方法の相談相手が見つからない」(7.7%)、「施工業者に関する情報が得にくい」(8.2%)と続く。また「不足していた情報はなかった」を挙げた世帯も25.4%にのぼる。

(図-16)(表-37)

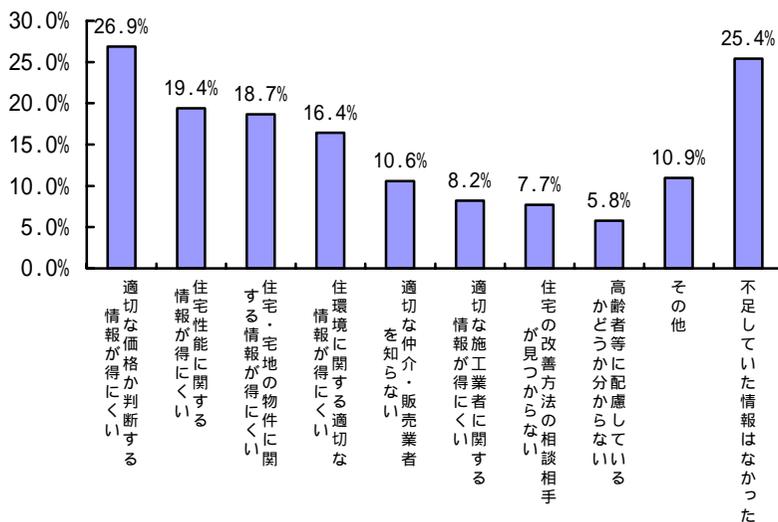


図 - 16 不足していた情報〔居住状況が変化した世帯〕

#### 移転した世帯

移転した世帯について、変化にあたって不足していた情報をみると、最も多く挙げられたのは「適切な価格か判断する情報が得にくい」の26.9%、次いで「物件に関する情報が得にくい」の24.5%、「住宅性能に関する情報が得にくい」の23.4%の順である。逆に最も少なかったのは「施工業者に関する情報が得にくい」(4.9%)、次いで「改善方法の相談相手が見つからない」(5.1%)、「高齢者等に配慮しているか分からない」

い」(5.1%)と続く。また「不足していた情報はなかった」を挙げた世帯は24.0%で、全体の値と比較してわずかに少ない。

(表-37)

#### 移転以外の変化をした世帯

移転以外の変化をした世帯について、変化にあたって不足していた情報をみると、最も多く挙げられたのは「適切な価格が判断する情報が得にくい」の26.8%、次いで「施工業者に関する情報が得にくい」の15.9%、「改善方法の相談相手が見つからない」の13.9%の順である。逆に最も少なかったのは、「適切な仲介・販売業者を知らない」の3.4%、次いで「物件に関する情報が得にくい」の4.9%、と続く。また「不足していた情報はなかった」を挙げた世帯は28.8%で、全体の値よりも高い。

(表-37)

### 3. 今後の改善計画

#### (1) 改善計画の有無

##### 全国、推移

住宅の改善計画の有無については、全世帯の3.3%が「具体的な計画がある」世帯で、18.7%が「具体的ではないが考えている」世帯である。改善計画のある世帯(「具体的な計画がある」世帯及び「具体的ではないが考えている」世帯)は22.0%である。平成5年調査では、それぞれ4.2%、23.6%、27.8%である。それぞれ0.9ポイント、4.9ポイント、5.8ポイントの減少と、改善計画のある世帯の割合は平成5年調査から平成10年調査にかけて減少している。

(図-17)(表-38)

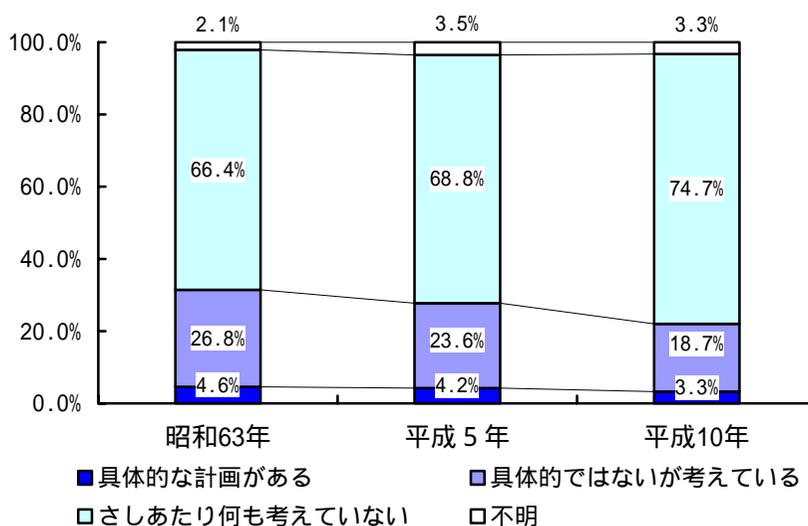


図 - 17 改善計画の有無〔全国〕

### 都市圏別、地域別

都市圏別に改善計画の有無をみると、改善計画のある世帯は、東京圏で25.0%と全国値(22.0%)より高く、中京圏で21.5%とわずかに低く、大阪圏で22.6%とわずかに高くなっている。地域別では、最も高いのは関東の24.9%、次いで近畿の22.4%。最も低いのは九州・沖縄の17.7%、次いで北海道の18.1%、四国の19.6%の順となっている。

(表-38)

### 住宅タイプ別

持・借別に改善計画の有無をみると、改善計画のある世帯は、持家で18.7%、借家で28.2%と借家の方が9.5ポイント高くなっている。平成5年調査では、それぞれ24.8%、33.5%であり、それぞれ6.1ポイント、5.3ポイントの減少となった。

持家の中では、一戸建て・長屋建てで18.5%、共同建てで20.6%と共同建てで改善意向が高く、また、借家の中では、最も高いのが給与住宅の36.2%、以下、民間借家の29.5%、公団・公社の26.0%、公営住宅の17.1%、となっている。

(図-18)(表-39)

また、改善計画のある世帯の割合は、年収の高いほど概して高い。

(表-40)

〔持家〕

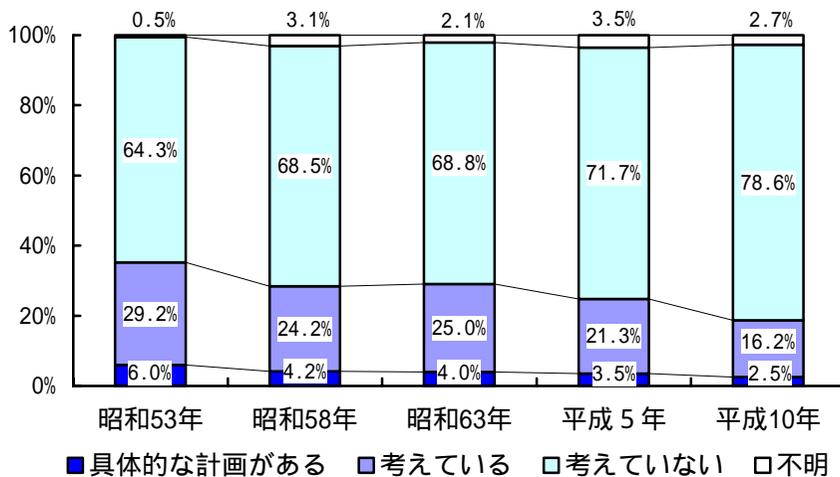


図 - 18 持家・借家別、住宅改善計画の有無〔持家〕

〔借家〕

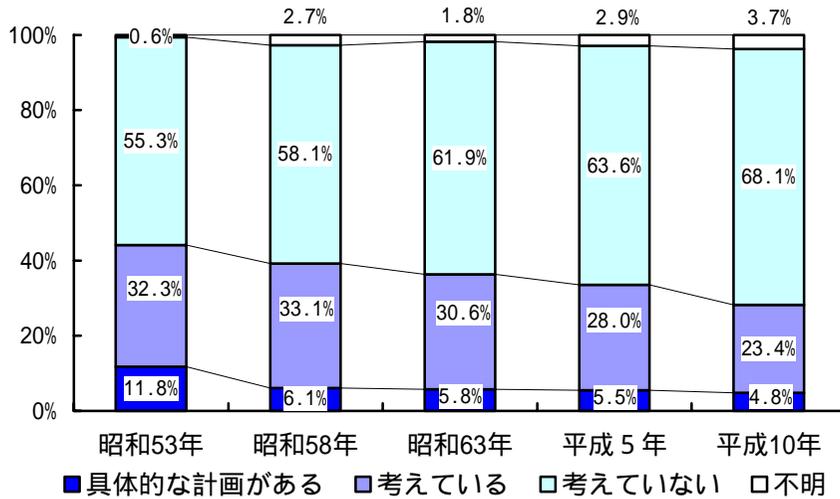


図 - 18 持家・借家別、住宅改善計画の有無〔借家〕

家族型別

家族型別に改善計画の有無をみると、改善計画のある世帯の率が最も高いのは「親と子(長子 5 歳以下)」の 41.0%、次いで「親と子(長子 6 ~ 11 歳)」の 34.2%である。最も低いのは「単身(65 歳以上)」の 5.1%、次いで「夫婦のみ(65 歳以上)」の 9.3%である。

(表-41)

(2) 改善計画の目的

全国

改善計画の目的(2つまでの複数回答)をみると、「老後など将来に備えるため」が 30.2%で最も多く、以下「住宅の広さに問題」の 26.5%、「住宅がいたんでいるため」の 24.4%の順となっている。

(図-19)(表-42)

住宅タイプ別

住宅タイプ別にみると、持・借別では、持家で最も多いのは、「住宅がいたんでいるため」の 37.7%、以下「設備・内装などに問題」の 30.8%、「老後など将来に備えるため」の 24.0%である。借家で最も多いのは「老後など将来に備えるため」の 38.7%、次いで「住宅の広さに問題」の 32.2%となっている。

持家の中では、一戸建て・長屋建てでは「住宅がいたんでいるため」の40.9%が最も多く、共同建てでは、「住宅の広さに問題」の36.1%が最も多い。借家の中では、公営住宅、公団・公社賃貸住宅、民間借家、給与住宅ともに「老後など将来に備えるため」とするものが最も多く、それぞれ43.2%、40.9%、34.7%、50.8%となっている。民間借家の共同建てについては、「住宅の広さに問題」がもっとも多い。

(表-42)

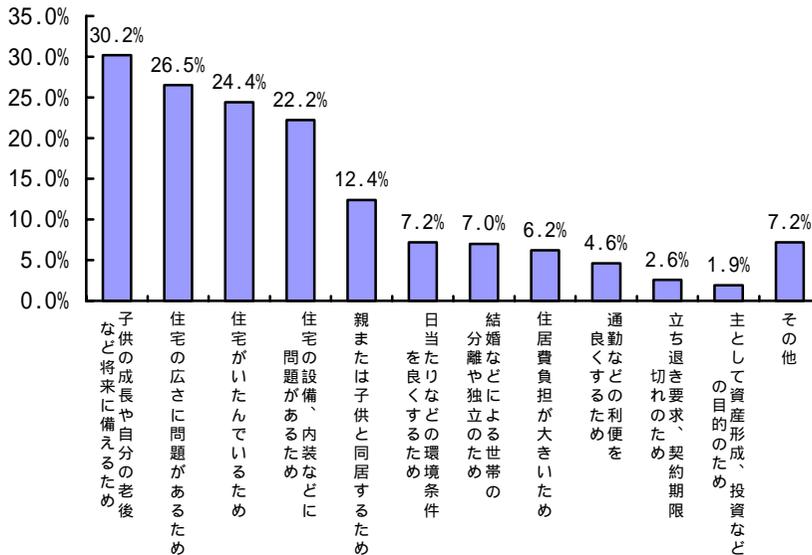


図 - 19 改善計画の目的〔全国〕

### 家族型別

家族型別に改善計画の目的をみると、「単身(65歳未満)」では「住宅の広さに問題」が24.8%と一番多い。また「単身(65歳以上)」、「夫婦のみ(65歳以上)」、「親と子(長子18歳以上)」、「3世代世帯」、「複合世帯」、「その他の世帯」では「住宅がいたんでいるため」がそれぞれ、40.0%、41.0%、38.6%、37.9%、37.5%、31.0%と一番多くなっている。また「夫婦のみ(65歳未満)」、「親と子(長子5歳以下)」、「親と子(長子6~11歳)」、「親と子(長子12~17歳)」では「老後など将来に備えるため」の項目が、それぞれ25.1%、55.1%、47.1%、37.5%と一番多くなっている。

(表-43)

### (3) 改善計画の内容

#### 全国、推移

改善計画のある世帯(「具体的な計画がある」世帯及び「具体的ではないが考えている」世帯)について改善計画の内容をみると、最も多いのが「増築(模様替え、修繕を含む)」の23.9%で、以下「家を購入する」の20.3%、「建て替える」の13.7%、「新築する」の13.6%の順となっている。

る。平成5年調査では、それぞれ21.1%、24.7%、13.7%、19.3%であり、「増改築(模様替え、修繕を含む)」で2.8ポイント増加、「家を購入する」が4.4ポイント減少、「建て替える」が増減なし、「新築する」が5.7ポイントの減少となっている。

(表-44)

#### 都市圏別

都市圏別に改善計画の内容をみると、東京圏及び大阪圏では、中京圏及びその他の地域に比べ、「家を購入する」、「家を借りる」の比率が高く、逆に「建て替える」、「土地のみ購入する」、「増改築(模様替え、修繕を含む)」の比率が低くなっている。

(表-44)

#### 改善計画の目的別

改善計画の目的別に改善計画の内容をみると、「世帯の分離や独立のため」・「通勤の利便を良くするため」・「立ち退き要求等のため」で「家を借りる」の割合が高い。「親または子との同居のため」では「新築する」とする割合が高い。「住宅の広さに問題」、「住居費負担が大きいため」、「日当たり等環境条件の改善」、「老後など将来に備えるため」、「資産形成、投資のため」、「立ち退き要求等のため」では「家を購入する」の割合が高い。「設備・内装などに問題」、「住宅がいたんでいるため」では「増改築(模様替え、修繕を含む)」が多い。

(表-45)

#### 持・借別

持・借別に改善計画の内容をみると、持家で最も多いのは「増改築」の41.1%、次いで「建て替える」の24.0%、「家を購入する」の11.4%、「新築する」の11.2%、の順である。平成5年調査ではそれぞれ35.3%、23.7%、14.7%、16.1%であり、「増改築」で5.8ポイント増加、「建て替える」で0.3ポイント増加、「家を購入する」で3.3ポイント減少、「新築する」で4.9ポイント減少している。

借家では「家を購入する」の32.2%が最も多く、次いで「家を借りる」の21.8%、「新築する」の16.9%となっている。平成5年調査では、それぞれ39.1%、22.7%、23.5%であり、「家を購入する」が6.9ポイント減少、「家を借りる」が0.9ポイント減少、「新築する」が6.6ポイント減少となっている。

(図-20、図-21)(表-44)

これを、さらに年収別にみると、持家では年収に関係なくおおむね「増改築」の比率が高いが、借家では年収の低いほど「家を借りる」とする世帯の比率が高く、年収が高いほど「新築する」、「家を購入する」世帯の比率が高くなる傾向にある。

(表-46)

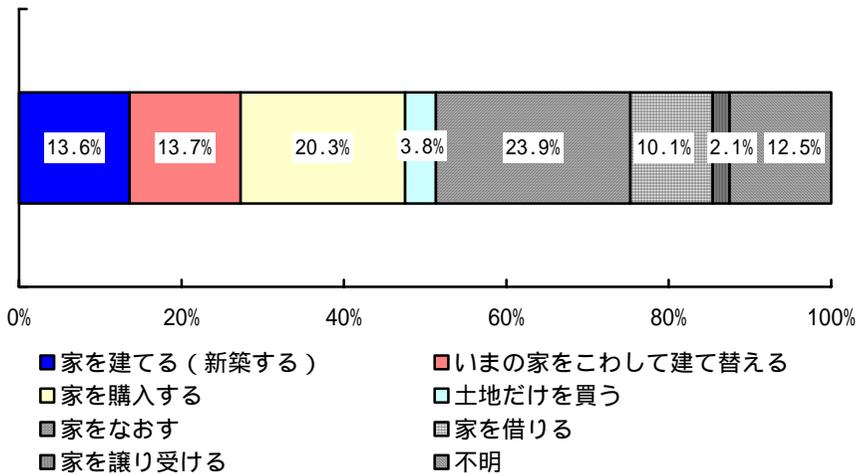


図 - 20 改善計画の内容〔全国〕

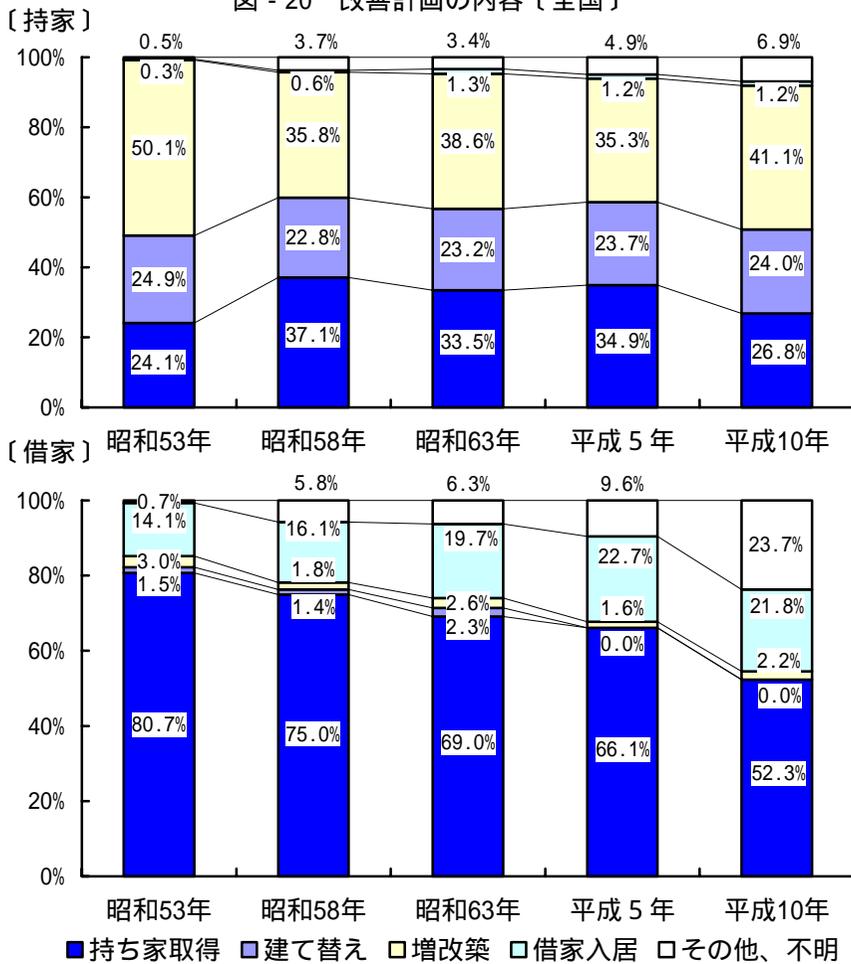


図 - 21 持家・借家別、住宅改善計画の内容〔借家〕

#### 家族型別

「単身(65歳未満)」では「家を借りる」の比率が高い。「夫婦のみ(65歳未満)」、「親と子(長子5歳以下)」、「親と子(長子6~11歳)」では「家を購入する」の比率が高い。「単身(65歳以上)」、「夫婦のみ(65歳以上)」、「親と子(長子12~17歳)」、「親と子(長子18歳以上)」、「3世代世帯」、「複合世帯」では「増改築」の比率が高い。

(表-47)

#### 増改築計画の工事内容

増改築を計画している世帯について、その工事種をみると、「模様替えなど」が57.4%、「増築」が21.5%、「改築」が15.6%となっている。工事内容(2つまでの複数回答)をみると、「台所・便所・浴室の設備改善」が37.9%で最も高く、次いで「内装の模様替え」が33.4%、「屋根・外壁」が30.1%となっている。

(表-48)

#### (4) 計画住宅の建て方など

##### 計画住宅の建て方

計画住宅の建て方として「一戸建」を希望するものは、57.8%であり、これを持家・借家別にみると、持家では69.7%、借家では47.6%である。

現在、持家に居住している世帯について、現住宅の住宅形式別にみると、現住宅が一戸建ての世帯では73.3%、共同建ての世帯では49.5%が「一戸建」を計画している。

(表-49)

##### 室数、居住室畳数、延べ床面積

計画している住宅の室数をみると、平均室数が持家を希望する世帯で5.1室、借家希望では3.2室である。平成5年調査の5.6室、3.3室と比べて少しずつ小さくなっている。これを室数別でみると持家希望では5室が14.5%(不明を除いた比率)と最も多く、借家希望では3室とするものが18.9%と最も多い。都市圏別にみると、東京圏及び大阪圏で室数の規模がやや小さくなる。

(表-50)

希望している住宅の居住室畳数をみると、持家希望では39.7畳、借家希望では21.4畳である。平成5年調査では、それぞれ40.7畳、20.9畳であり、持家については希望する畳数が小さくなり、借家については希望する畳数が若干大きくなっている。

(表-51)

希望している住宅の延べ床面積をみると、持家希望では128.1㎡、借家希望では69.0㎡となっている。都市圏別にみると、東京圏は持家希望は全国より延べ床面積が小さいが、借家希望では全国より延べ

床面積が大きい。

(表-52)

### 通勤時間

計画住宅からの通勤時間は、全国では持家希望及び借家希望ともに「15～30分」が20.1%、25.4%で最も多い。60分以内に計画するものは、持家希望で62.9%、借家希望で71.7%となり、借家で高くなっている。また平成5年調査ではそれぞれ、65.5%、74.9%となり、60分以内に計画する世帯は減少している。

(図-22)(表-53)

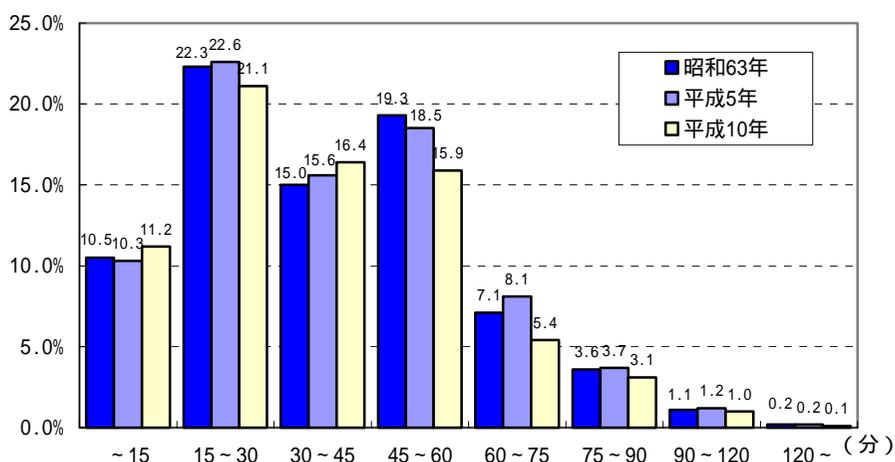


図 - 22 計画住宅の通勤時間別世帯数の分布〔全国〕

### (5) 計画住宅の予定経費

土地取得(新築、分譲購入、中古購入のみ)、新築(建築費のみ)

「土地を取得」の予定経費の平均は、全国で2,293万円、都市圏別には東京圏で3,045万円、中京圏で2,217万円、大阪圏で2,437万円であり、東京圏で高い値となっている。平成5年調査では、全国で2,519万円、以下3,370万円、2,469万円、3,346万円であり、全体的に減少している。特に大阪圏は909万円と大きく減少している。

「新築(建築費のみ)」の予定経費の平均は、全国で2,919万円、都市圏別には東京圏で3,579万円、中京圏で2,966万円、大阪圏で3,077万円であり、東京圏で高い値となっている。平成5年調査では、全国で2,799万円、以下3,436万円、2,941万円、3,769万円である。全国、東京

圏、中京圏では、それぞれ 120 万円、143 万円、25 万円増加しているが大  
阪圏は 692 万円と大きく減少している。

(図-23、図-24)(表-54)

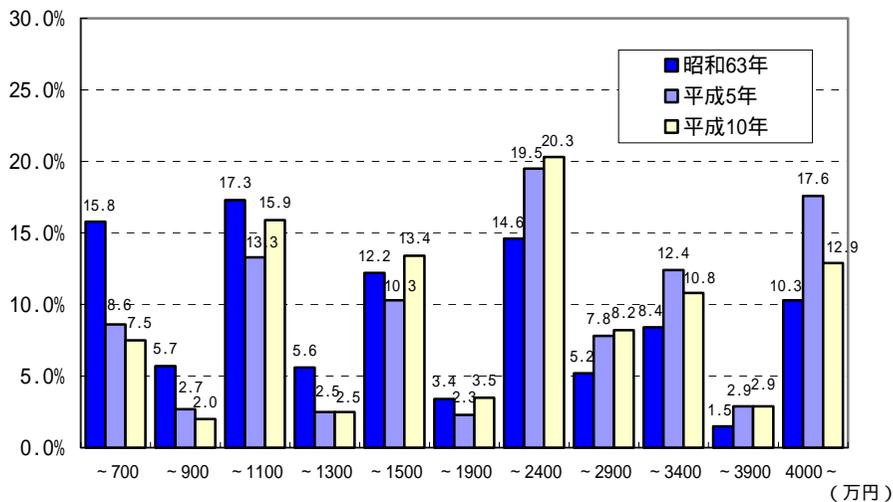


図 - 23 土地購入に関する予定経費の分布〔全国〕

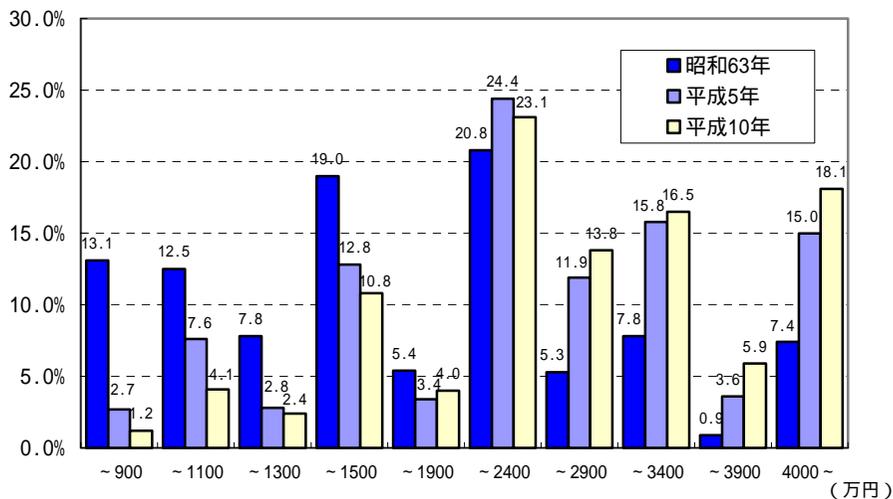


図 - 24 新築に要する予定経費の分布〔全国〕

### 分譲、中古住宅の購入

「分譲住宅の購入」の予定経費の平均は、全国で 4,100 万円、都市圏別には東京圏で 4,581 万円、中京圏で 3,348 万円、大阪圏で 3,866 万円であり、東京圏で高い値となっている。平成 5 年調査では、全国で 4,173 万円、以下 4,858 万円、3,801 万円、4,262 万円であり、全体的に減少している。

「中古住宅の購入」の予定経費の平均は、全国で 3,212 万円、都市圏別には東京圏で 3,454 万円、中京圏で 2,874 万円、大阪圏で 3,770 万円であり、東京圏及び大阪圏で高い値となっている。平成 5 年調査では、全国で 3,239 万円、以下 3,776 万円、2,637 万円、3,594 万円であり、全国及び東京圏で減少している。

(図-25) (表-54)

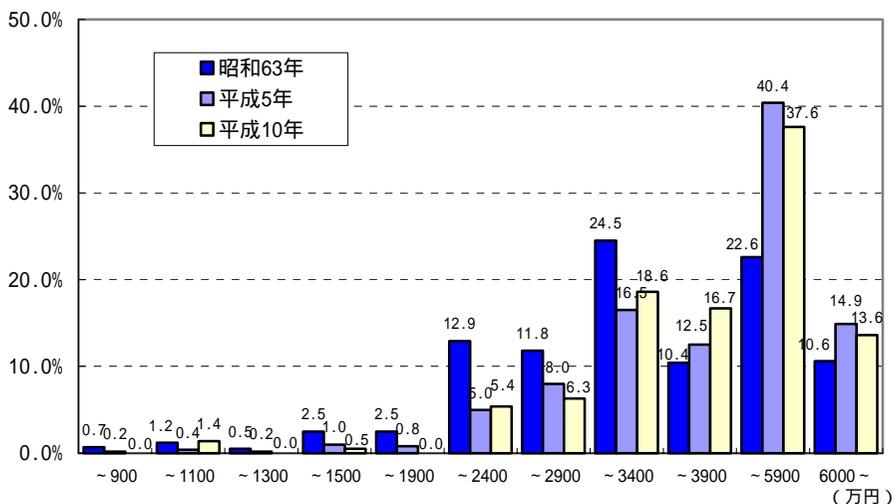


図 - 25 分譲住宅購入に要する予定経費の分布〔全国〕

### 増改築

増改築を予定している世帯の予定経費の平均は、全国で 653 万円、都市圏別には東京圏で 623 万円、中京圏で 783 万円、大阪圏で 636 万円であり、中京圏で高い値となっている。平成 5 年調査では、全国で 728 万円、以下 773 万円、960 万円、745 万円であり、全体的に減少している。

(表-55)

### 家賃

賃貸住宅入居を希望する世帯の計画家賃の平均は、全国で 7.0 万円、都市圏別には東京圏で 8.4 万円、中京圏で 5.8 万円、大阪圏で 6.9 万円であり、東京圏で高い値となっている。平成 5 年調査では、全国で 6.6 万円、以下 7.9 万円、5.3 万円、6.3 万円であり、全体的に上昇している。

(図-26) (表-56)

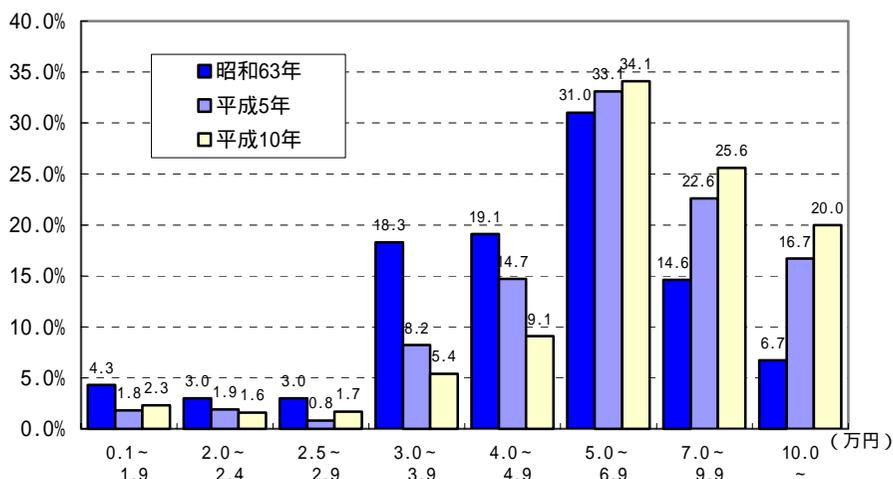


図 - 26 計画住宅の家賃の分布〔全国〕

#### (6) 計画実現に困っている点

##### 困っている点のある世帯

改善計画のある世帯のうち、75.5%の世帯は何等かの計画実現に困っている点をあげている。

平成5年調査では56.3%であり、19.2ポイントと大きく増加している。

これを計画の内容別にみると、「家を購入する」場合が最も高く89.2%であり、ついで「土地を買う」が82.6%、「家を借りる」が82.3%である。

(表-57)

##### 困っている内容

困っている内容を計画の内容別にみると、「資金の不足」を挙げるものの比率は、「家を購入する」場合が最も高く70.4%であり、次いで「建替える」の63.5%である。また、「物件の不足」を挙げるものの比率は、「家を借りる」場合が最も高く、17.0%であり、以下「家を購入する」8.7%「土地を買う」5.1%の順である。

(表-57)

#### (7) 改善計画のない理由

##### 全国、都市圏別

改善計画のない世帯についてその理由をみると、「住まいに満足」が最

も高く 37.0%、次いで「資金がない」の 24.2%となっている。平成 5 年調査では、それぞれ 37.2%、27.9%であり、両方とも減少している。各都市圏とも「住まいに満足」、「資金がない」ことを改善計画の無い理由として挙げている世帯が多い。

(図-27)(表-58)

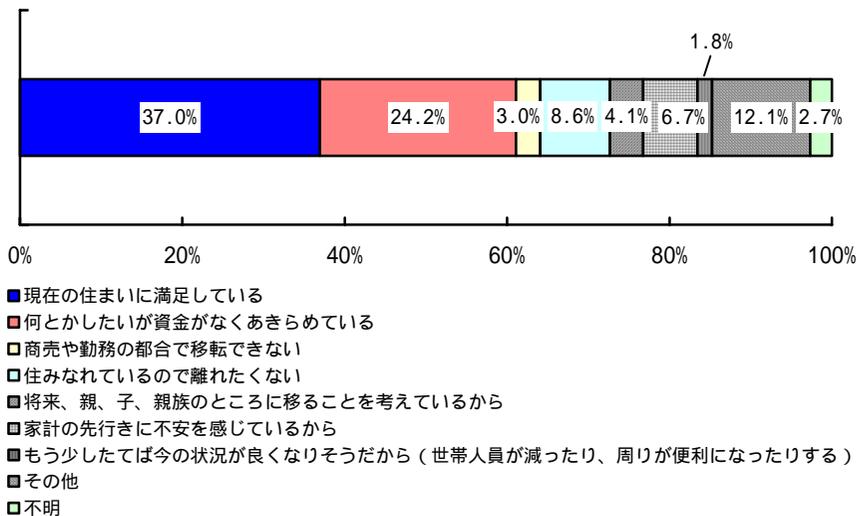


図 - 27 改善計画のない理由〔全国〕

### 住宅タイプ別

住宅タイプ別に改善計画のない理由をみると、「住まいに満足」は持家で 46.3%、借家で 16.1%と持家で高く、「資金がない」は持家で 22.2%、借家で 29.0%と借家で高い。

「住まいに満足」の比率については、最も高いのは持家一戸建て・長屋建てで 47.3%であり次いで持家共同建て 37.5%となっている。逆に低いのは給与住宅の 13.6%、民間借家の 15.0%、公団・公社賃貸住宅の 15.2%、ついで、公営住宅の 22.1%である。

「資金がない」とするものについては、最も高いのは、公営住宅の 34.9%、次いで公団・公社賃貸住宅の 31.4%であり、逆に低いのは、給与住宅の 15.5%、持家一戸建て・長屋建ての 21.8%である。

(表-59)

### 家族型別

家族型別にみると、「住まいに満足」が最も高いのは「3 世代世帯」で 49.7%、次いで「夫婦のみ(65 歳以上)」の 49.4%である。

逆に低いのは「単身(65 歳未満)」の 22.4%、次いで「親と子(長子 6～11 歳)」の 29.2%、「親と子(長子 5 歳以下)」の 29.4%となっている。

「資金がない」とするものは、「親と子(長子 6～11 歳)」の 31.8%が最も高く、次いで「親と子(長子 12～17 歳)」の 31.2%、「親と子(長子 5 歳

以下)」の 27.4%である。逆に低いのは、「単身(65 歳以上)」の 13.6%、次いで「夫婦のみ(65 歳以上)」の 16.4%となっている。

また、「単身(65 歳以上)」、「夫婦のみ(65 歳以上)」では「住み慣れている」とするものが他の家族型に比べて多い。

(表-60)

#### 4. 別荘やセカンドハウス・在宅勤務の状況

##### (1) 別荘やセカンドハウスの計画

###### 全国、都市圏別

別荘やセカンドハウスについては、全国で 2.2%の世帯が「既に所有」、1.7%の世帯が「取得を計画」している。また、13.6%の世帯が「将来取得を希望(計画はないが将来希望はある)」としている。一方、「持ちたいとは思わない(計画はないし将来希望もない)」世帯は 75.1%である。平成 5 年調査では、「既に所有」が 2.2%、「取得を計画」が 2.0%、「将来取得を希望」が 17.0%、「持ちたいと思わない」が 72.8%であり、それぞれ変化なし、0.3 ポイントの減少、3.4 ポイントの減少、2.3 ポイントの増加となっている。

都市圏別にみると、「既に所有」、「取得を計画」、「将来取得を希望(計画はないが将来希望はある)」ともに東京圏において高い。

(図-28)(表-61)

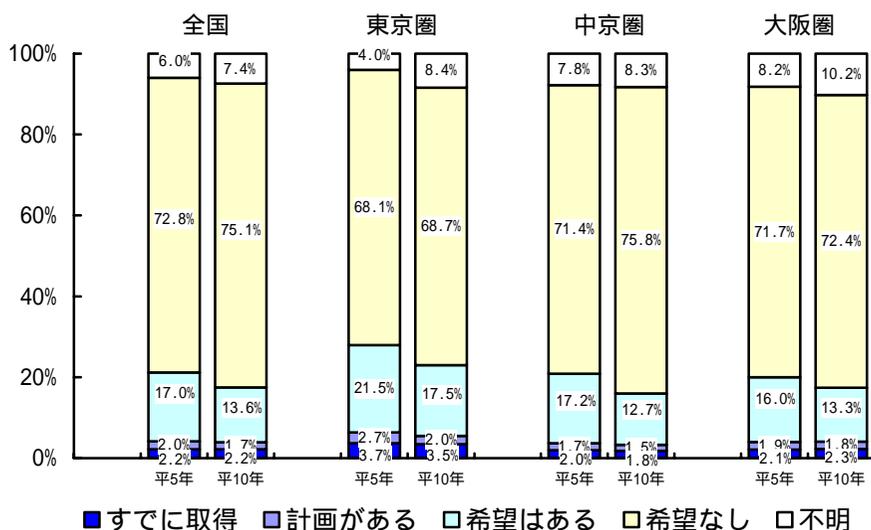


図 - 28 都市圏別、別荘やセカンドハウスの計画

#### 持家・借家別、都市圏別

持家・借家別にみると「既に所有」、「取得を計画」がともに持家で高く、「将来取得を希望」は借家の方が 14.1%で高い。持・借家別かつ都市圏別にみると、「既に所有」は東京圏の持家で最も高く 4.7%、低いのは大阪圏の借家で 1.1%となっている。

(表-62)

#### 年収別

年収別にみると、年収が上がるにつれ「既に所有」、「取得を計画」、「将来取得を希望」の割合が増加する傾向にある。また、年収 2000 万円以上の世帯で「既に所有」している世帯の割合が他の階層に比べて著しく多い。平成 5 年調査と比較すると年収の高い世帯で「既に所有」世帯の割合が増加している。

(表-63)

#### 世帯主の年齢別

世帯主の年齢別にみると、「将来取得を希望」する世帯の比率は年齢が低いほど高くなる傾向にある。また、「既に取得」している世帯の割合は 40 歳以上の世帯で高く、「取得を計画」している世帯の割合は 50 代以上の世帯で高い。平成 5 年調査と比較するとほぼ全ての年代で「将来取得を希望」する世帯の割合が減少し、「持ちたいと思わない」という世帯が増加している。

(表-64)

### (2) 在宅勤務の状況

#### 全国、都市圏別

全国では自営業、無職をのぞく世帯の 98.1%が「在宅勤務という勤務形態はない」としている。「住宅内の専用の部屋で仕事」が 0.7%、「住宅内の専用の部屋はない」が 1.2%となっている。都市圏別では東京圏で、2.5%が在宅勤務という勤務形態があり、全国値(1.9%)よりわずかに大きくなっている。

(図-29)(表-75)

#### 住宅タイプ別

住宅タイプ別に在宅勤務の状況をみると、在宅勤務という勤務形態があるのは、持家・借家ともに 1.9%である。また持家のなかでは、一戸建て・長屋建てでは 1.8%、共同建てでは 2.5%と共同建てで多い。

(図-30)(表-76)

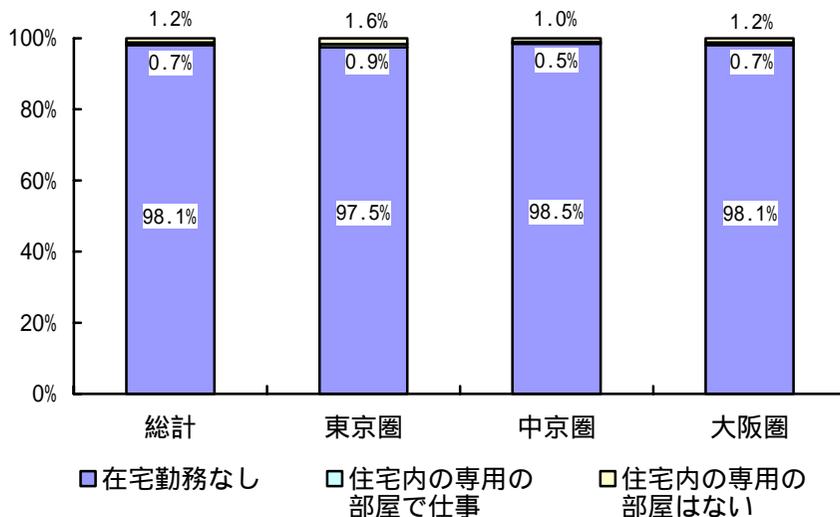


図 - 29 都市圏別、在宅勤務の状況

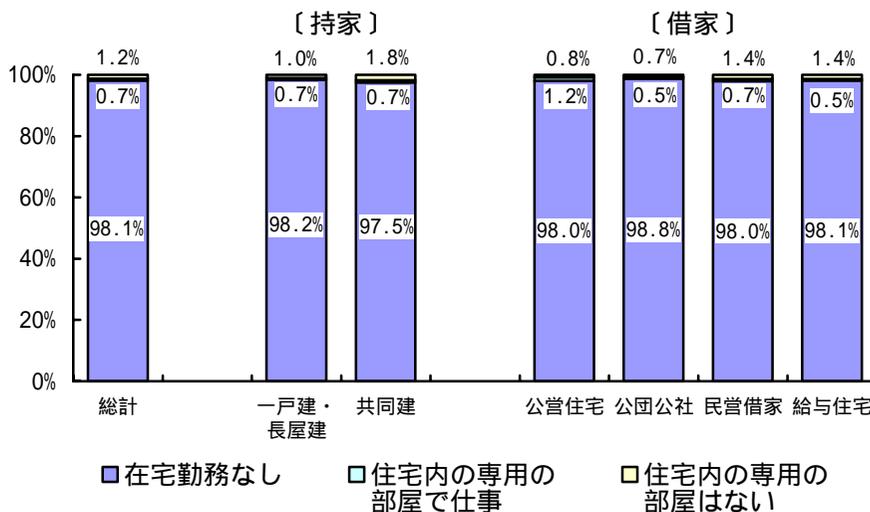


図 - 30 住宅タイプ別、在宅勤務の状況

### 通勤時間別

通勤時間別に在宅勤務の状況を見ると、通勤時間が「90～120分」の世帯で在宅勤務という勤務形態のある世帯の比率が2.7%でもっとも高い。通勤時間が60分以上で在宅勤務という勤務形態がある世帯の比率が2%を超える。

(表-77)

### 居室数別

居室数別に在宅勤務の状況をみると、居室数が2室の世帯がもっとも在宅勤務という勤務形態がある割合が高く2.3%である。ついで4室の2.2%である。専用の仕事部屋のある世帯の平均室数は4.8室、専用の仕事部屋のない世帯の平均室数は4.5室である。在宅勤務で専用の部屋で仕事をしている世帯の方が、在宅勤務のための専用の部屋がない世帯よりも、若干部屋数が多い。

(表-78)

### 延べ床面積別

延べ床面積別に在宅勤務という勤務形態のある世帯の比率をみると、30㎡未満で1.4%、240㎡以上で1.6%とやや他よりは低い他は、ほぼ、延べ床面積によらず1.8~2.0%となっていて差はない。専用の仕事部屋のある世帯の平均延べ床面積は98.7㎡、専用の仕事部屋のない世帯の平均延べ床面積は94.1㎡である。在宅勤務で専用の部屋で仕事をしている世帯の方が、在宅勤務のための専用の部屋がない世帯よりも、若干延べ床面積が大きい。

(表-79)

## 5. 相続できる住宅、子供夫婦との住まい方、 老後の住まい方、高齢者対応の状況

### (1) 相続できる住宅の有無

#### 全国、借家タイプ別

相続できる住宅については、全国では8.9%の世帯が「家があり、相続し、その家に住む」とし、3.9%が「家があり、相続するが住まない」、18.6%が「相続するが住むかどうかはわからない」、11.3%が「家があるが、相続するつもりはない」、50.2%が「家はない」としている。

住宅タイプ別にみると、「家があり、相続し、その家に住む」については給与住宅で12.8%で最も高く、公営住宅で4.4%で最も低い。一方、「家はない」については公営住宅が71.7%で最も高く、給与住宅が34.5%で最も低い。

(図-31)(表-65)

### 改善計画の内容別

「新築する」、「家を購入する」、「土地を買う」、「家を借りる」という計画のある世帯は「相続できる家はない」が最も多い。「建て替える」、「家を直す」、「家を譲り受ける」という計画のある世帯は「家があり相続し、その家に住む」が多い。

(図-32)(表-66)

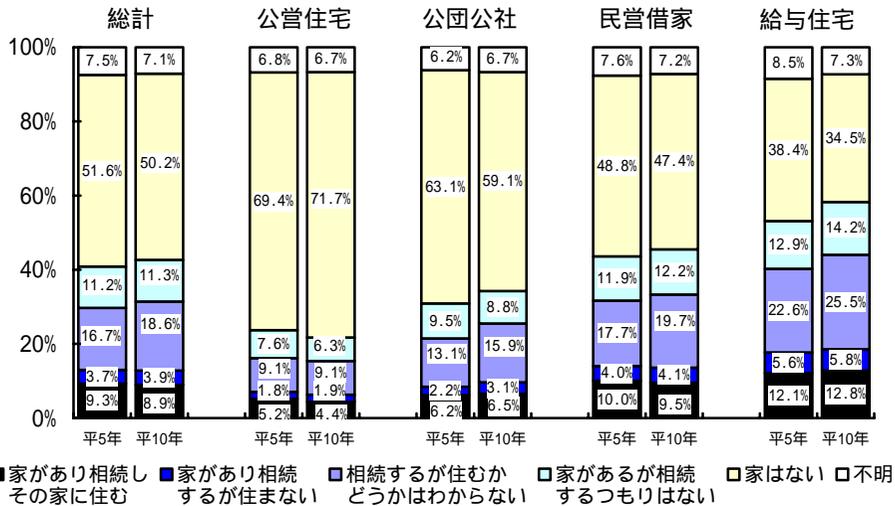


図 - 31 住宅タイプ別、将来相続できる住宅の有無  
〔現在持家に居住していない世帯〕

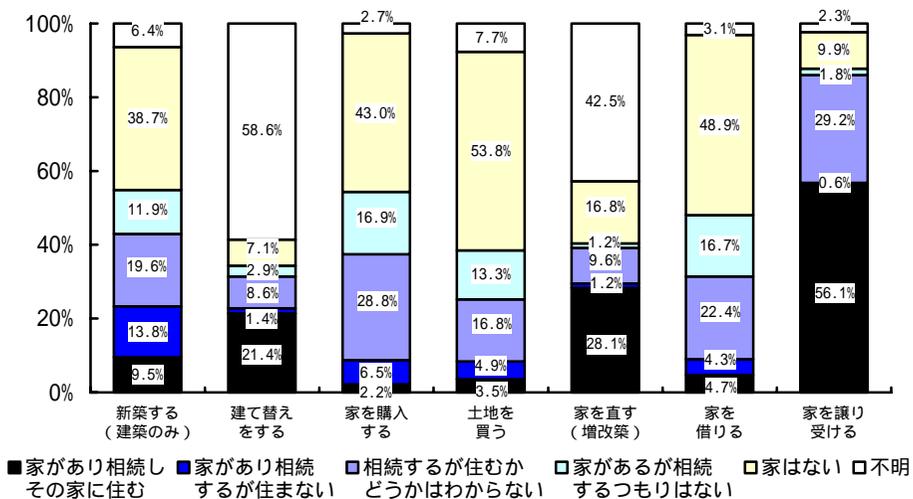


図 - 32 改善計画の内容別、将来相続できる住宅の有無  
〔現在持家に居住していない世帯〕

## (2) 子供夫婦との住まい方

### 全国、都市圏別

子供夫婦との住まい方については、全国の世帯主年齢が65歳以上の世帯のうち、14.1%の世帯が「同居している」、3.6%が「同一敷地内の別棟に住んでいる」、1.0%の世帯が「同一住棟の別住宅に住んでいる」、11.1%の世帯が「すぐ近く(徒歩10分以内)に住んでいる」、16.6%の世帯が「同一市町村内に住んでいる」、30.9%の世帯が「子供とは関係なく住んでいる」、15.6%の世帯が「その他」としている。

都市圏別にみると、大阪圏では「同居している」が 8.7%と、他の都市圏よりも低い。中京圏は、「同居している」が 17.5%、「同一敷地内の別棟に住んでいる」が 5.3%と他の都市圏よりも高い。

(図-33)(表-71)

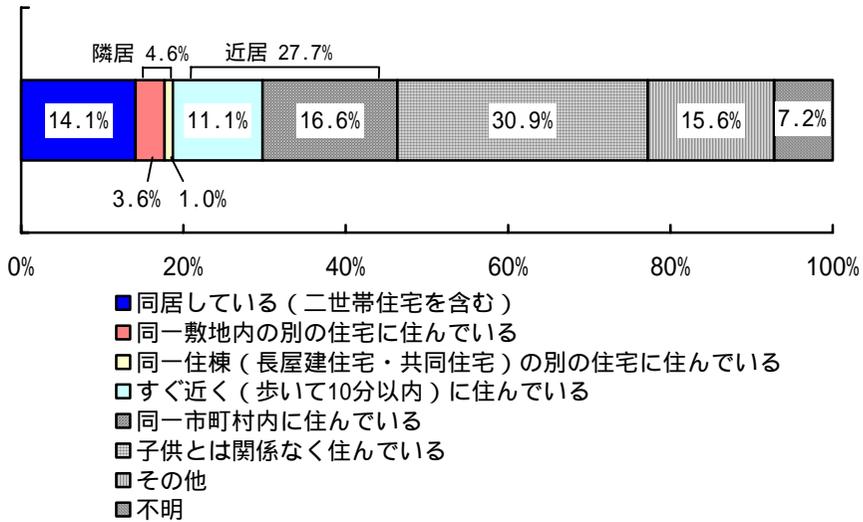


図 - 33 子供夫婦との住まい方〔全国〕

#### 住宅タイプ別

まず、持、借家別にみると、「同居している」については持家は 15.8%、借家は 3.5%であり、持家の方が高くなっている。また「同一市町村内に住んでいる」、「子供とは関係なく住んでいる」については、持家がそれぞれ 16.1%、30.5%、借家が 19.8%、34.8%であり、借家の方が高くなっている。

次に、全ての住宅タイプ別にみると、「同居している」については、持家の一戸建て・長屋建てが高く 16.2%、次いで給与住宅が 10.5%、持家の共同建てが 8.1%と続く。

(表-72)

#### 延べ床面積別

延べ床面積別にみると、「同居している」、「同一敷地内の別の住宅に住んでいる」については面積が広くなるにつれて比率が高くなっている。また、平均の延べ床面積が最も広いのは「同居している」の 156.5 m<sup>2</sup>である。次いで「同一敷地内の別の住宅に住んでいる」の 132.6 m<sup>2</sup>、「すぐ近く (徒歩 10 分以内)に住んでいる」の 115.4 m<sup>2</sup>の順になっている。

(表-74)

### (3) 老後の住まい方

#### 全国、都市圏別

老後の住まい方については、全国で 17.9%の世帯が「同居したい」、6.7%の世帯が「同一敷地内の別棟に住みたい」、0.6%の世帯が「同一住棟の別住宅に住みたい」、10.0%が「すぐ近く(徒歩10分以内)に住みたい」、9.7%の世帯が「同一市町村内に住みたい」、18.6%が「子供とは関係なく住む」、1.9%が「ケア付き住宅に住む」、0.5%が「グループホームに住む」、27.0%が「分からない」としている。

都市圏別にみると、中京圏で、「同居したい」、「同一敷地内の別の住宅に住みたい」が他の圏域より多い。大阪圏では「すぐ近くに住みたい」が多い。「ケア付きホームに住む」、「グループホームに住む」が多いのは東京圏と大阪圏である。

(図-34、図-35)(表-67)

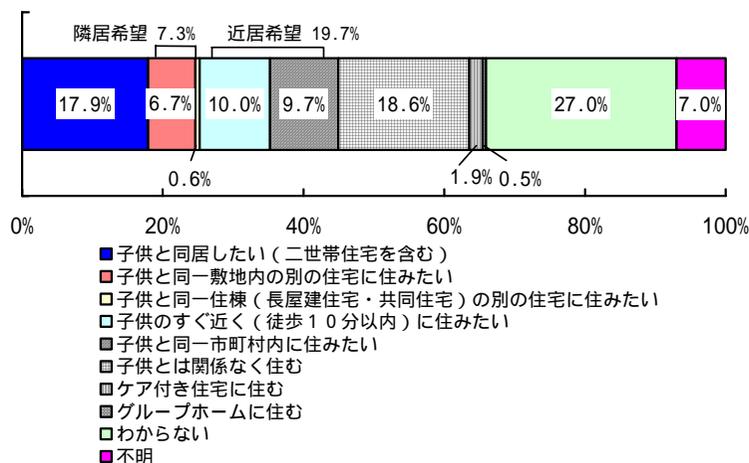


図-34 将来の子供夫婦との住まい方〔全国〕

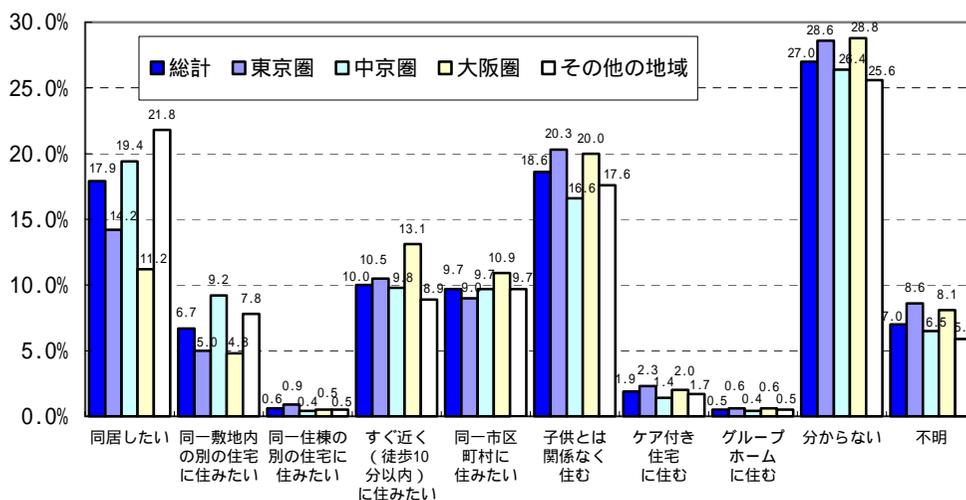


図-35 都市圏別、老後の住まい方

### 住宅タイプ別

まず、持・借家別にみると、「同居したい」、「同一敷地内の別の住宅に住みたい」については持ち家の方が高く、それぞれ 22.4%、8.3%となる。「子供とは関係なく住む」、「同一市町村内に住みたい」については借家の方が高く、19.9%、11.0%となる。

次に、全ての住宅タイプ別にみると、「同居したい」については、持ち家の一戸建て・長屋建てが高く 24.4%、持家の公団・公社分譲住宅が低く 4.7%となる。また、「子供とは関係なく住む」については給与住宅が高く 26.7%、「ケア付き住宅に住む」は、持家共同建て民間分譲が高く 3.5%となる。

(図-36) (表-68)

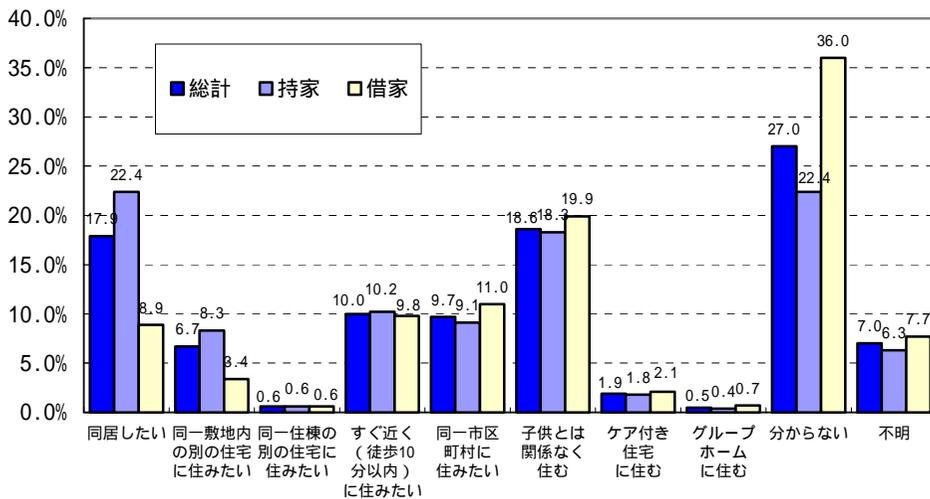


図 - 36 持家・借家別、老後の住まい方

### 家族型別

家族型別にみると、「同居したい」、「同一敷地内の別の住宅に住みたい」については「三世帯世帯」や「複合世帯」といった世帯で比率が高い。「三世帯世帯」では 41.0%、11.9%、「複合世帯」では 38.1%、9.7%となる。「ケア付き住宅に住む」、「グループホームに住む」については「単身(65歳以上)」で高く、それぞれ 3.7%、1.7%となっている。

(表-69)

### 延べ床面積別

延べ床面積別にみると、「同居したい」、「同一敷地内の別の住宅に住みたい」については面積が広くなるにつれて比率が高くなっている。また、「ケア付き住宅に住む」、「グループホームに住む」については逆に面積が狭くなるにつれて高くなる傾向がある。また、平均の延べ床面積が最も広いのは「同居したい」(134.2 m<sup>2</sup>)、次いで「同一敷地内の別の住宅に住みたい」(131.8 m<sup>2</sup>)、「同一住棟の別住宅に住みたい」

(102.8 m<sup>2</sup>) の順になっている。

(表-70)

(4) 高齢者対応の状況

住宅タイプ別

同居世帯を除く世帯の高齢者対応の状況をみると、「手すり(2カ所以上)」を備えている住宅に住む世帯は12.4%、「段差のない室内」を備えた住宅に住む世帯は11.8%、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」になっている住宅に住む世帯は13.3%となっている。

3つの項目すべてを満たしているのは、全体の2.7%である。3つの項目を全て満たしている比率がもっとも高いのは公営住宅の10.3%である。

持家と借家を比べると、全ての項目で持家の方が備えている世帯の割合が高い。

「手すり(2カ所以上)」については「公営住宅」が最も備えている割合が高く19.5%、次いで「持家一戸建て・長屋建て」が17.0%、逆に「給与住宅」、「民間借家」で1.8%と低くなっている。「段差のない室内」については「持家共同建て」が最も備えている割合が高く21.0%、次いで「公営住宅」が20.1%、逆に備えている割合が低いのは「民間借家」(6.7%)、「給与住宅」(9.4%)である。「廊下などが車椅子で通行可能な幅」になっている割合がもっとも高いのは、「持家共同建て」(21.5%)、次いで「持家一戸建て・長屋建て」(15.7%)、逆に「民間借家」は4.3%と最も低くなっている。

(図-37)(表-83)

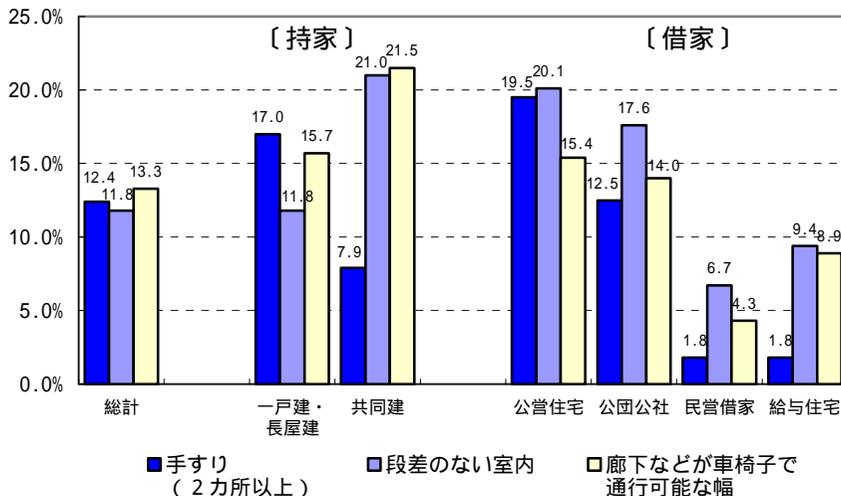


図 - 37 住宅タイプ別、高齢者対応の状況

## 家族型別

家族型別に高齢者対応の状況を見ると、「3世代世帯」、「複合世帯」で高齢者対応の設備を備えている割合が高い。3つの項目全てを満たしている割合がもっとも高いのは「単身(65歳以上)」の世帯で4.7%、ついで複合世帯の4.1%である(全体では2.7%)。

(表-84)

## 世帯主年齢別

世帯主の年齢別に高齢者対応の状況を見ると、「手すり(2カ所以上)」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」を備えている割合は、世帯主年齢が高くなるほど高くなるが、「段差のない室内」は「世帯主年齢35~39歳」の世帯が、もっとも備えている割合が高く14.3%である。ついで「65歳以上」の世帯が13.0%、「30~34歳」の世帯が12.7%であり、30代世帯で、「段差のない室内」を備えている割合が高い。

(表-85)

### (5) 高齢者対応の状況別、高齢者等への配慮に対する評価

高齢者対応の設備を備えている世帯は、高齢者等への配慮に対する評価が高い。具体的には同居世帯を除く世帯の高齢者等への配慮に対する不満率は66.7%であるが、3つの項目全てを満たしている世帯では6.7%、「手すり(2カ所以上)」を備えている世帯では37.9%、「段差のない室内」を備えている世帯では30.5%、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」を備えている世帯では47.8%となっている。

(表-86)

## 6. 建ぺい率別住宅及び住環境の評価

### (1) 住宅及び住環境に対する総合評価、

#### 住宅に対する総合評価、住環境に対する総合評価

住宅及び住環境に対する総合評価、住宅に対する総合評価、住環境に対する総合評価の3つの総合評価すべてで、建ぺい率が高くなるほど不満率が高くなっている。

住宅の建て方別にみると、戸建て・長屋建てで、建ぺい率が80%以上になると住環境に対する不満率が高いこと、共同建てでは建ぺい率が低くても、住宅に対する不満率が高いことが特徴的である。

(表-80)

### (2) 住宅に対する評価

住宅に対する評価のうち、「広さ」、「間取り、部屋数」の2つについて建ぺい率との関係を見ると、戸建て・長屋建ての住宅で建ぺい率が高くなるほど、「広さ」への不満率が高くなる傾向が強い。

(表-81)

(3) 住環境に対する評価

住環境に対する評価のうち「火災・地震・水害などに対する安全」、「騒音・大気汚染などの公害の状況」、「日当たり・風通しなど」、「まわりの道路の歩行時の安全」の4つの項目について建ぺい率との関係を見るとどの評価とも建ぺい率が高くなるほど、不満率が高くなる。特に「日当たり・風通しなど」への不満率に、この傾向が強い。

住宅の建て方別に見ると、建ぺい率が高くなると、戸建て、長屋建ての「火災・地震・水害などに対する安全」、「まわりの道路の歩行時の安全」への不満率が共同建ての不満率よりも高くなる。建ぺい率が低いと建て方による差は少ない。

(表-81)

7. 接道状況別住宅及び住環境の評価

敷地に接している道路の幅員別に住宅及び住環境に対する総合評価、住宅に対する総合評価、住環境に対する総合評価をみると、「接していない」、「2m未満」で、不満率が高い。特に住宅に対する不満率にこの傾向が強い。

(表-82)

8. 一戸建て・長屋建ての庭面積

(1) 全国、都市圏別

一戸建て・長屋建て住宅で、庭のない住宅は全国では12.3%、都市圏別では大阪圏19.3%、東京圏12.0%、中京圏10.4%となっており、大阪圏で庭のない割合が高い。

庭のある世帯の平均の庭面積は、全国で85.8㎡、都市圏別では中京圏で84.2㎡、東京圏で72.6㎡、大阪圏で58.2㎡で、中京圏で庭の面積が大きい。

(表-87)

(2) 住宅タイプ別

住宅タイプ別に庭の状況をみると、庭のない割合がもっとも高いのは民営借家で、庭のない世帯の割合は27.6%である。ついで、公団・公社賃貸の19.0%、公営住宅の12.4%、給与住宅の12.2%、持家の10.9%となっている。庭のある世帯の平均の庭面積は、持家が89.3㎡、借家が35.6㎡である。公営住宅の庭がもっとも狭く平均で28.9㎡である。

(表-88)

(3) 庭面積別住宅及び住環境の評価

住宅及び住環境に対する総合評価、住宅に対する総合評価、住環境に対する総合評価の3つの総合評価すべてで、庭の面積が広がるほど不満率が低くなっている。

(表-89)

(注記)

本文、図中の不満率(不満 = 多少不満 + 非常に不満)等は統計表上の実数値を利用して求めており、分析表上の個別の%値(多少不満、非常に不満)の合計値と、四捨五入の関係で必ずしも一致しない。