

調査の目的

住生活総合調査は、住宅及び居住環境の評価、最近5年間の居住状況の変化に関する事項等を調査し、住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的としている。

実施主体

国土交通省

調査の対象

平成25年住宅・土地統計調査（総務省）の調査対象世帯のうちの普通世帯（次頁参照）から無作為に抽出した世帯。

○対象世帯数：85,302

○回収世帯数：76,096

（回収率：約89.2%）

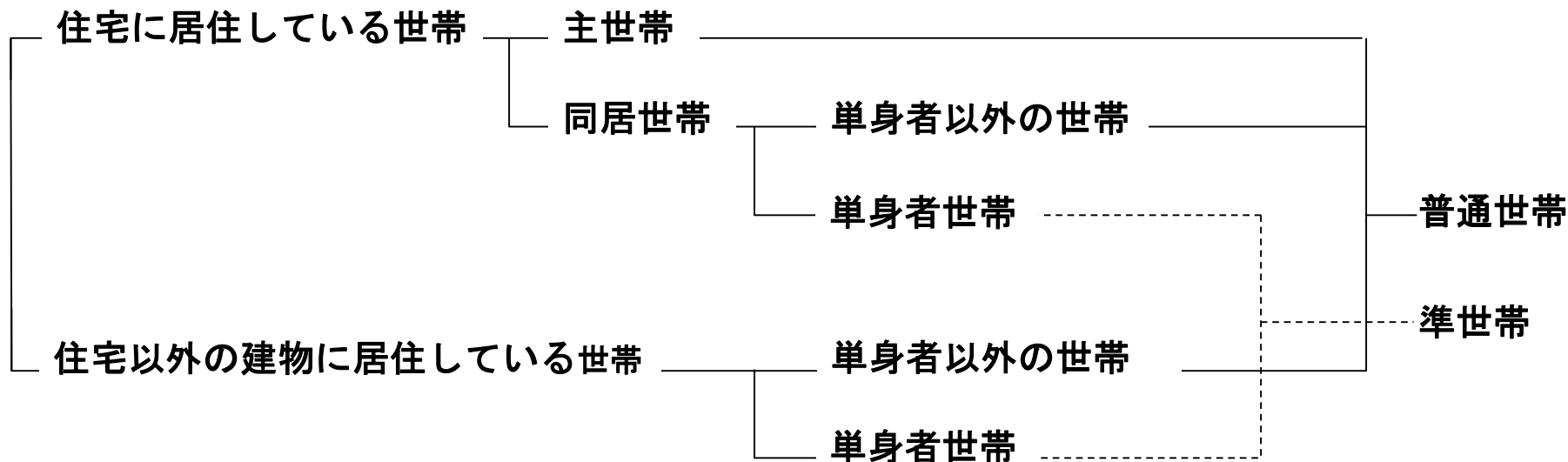
調査の時期

平成25年12月1日現在の状況をもって実施した。

調査の沿革

住生活総合調査は、昭和35年から平成15年までは「住宅需要実態調査」として実施してきたが、平成20年（前回）からは、調査内容の充実を図り、「住生活総合調査」と名称を改め調査を実施している。

平成25年調査は12回目にあたる。



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、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。

平成 25 年住生活総合調査（速報集計）結果の概要のポイント

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」において不満と考える割合は、継続して減少。(S58:38.4% → H25:22.1%)
- ・今回、初めて「住宅に対して不満と考える割合」(24.9%)が「居住環境に対して不満と考える割合」(27.1%)を下回った。

最近 5 年間の居住状況の変化

- ・最近 5 年間の住み替え・改善（建て替え、リフォーム）の実施状況は、平成 20 年調査時と比べ「住み替え」(-1.9 ポイント)と「建て替え」(-0.5 ポイント)は微減しており、「リフォーム」(+2.4 ポイント)は微増している。
- ・最近 5 年間に実施した住み替えの主な目的は、「就職、転職、転勤などに対応」(21.7%)、「親、配偶者などの世帯からの独立」(21.2%)、「子育て・教育の環境を整える」(17.7%)、「住宅を広くする、部屋を増やす」(17.7%)の順になっている。「親、子どもなどの同居・隣居・近居」(10.5%)が増加傾向にある。

今後の住まい方の意向

- ・今後 5 年間の住み替え・改善（建て替え、リフォーム）意向は、平成 10 年調査時以降、「住み替え」(11.3%)と「リフォーム」(6.8%)は横ばい、「建て替え」(0.8%)は徐々に減少しており、今後 5 年間の住み替え・改善意向のない割合が全体の約 80%を占める。
- ・今後 5 年間の住み替えの主な目的は、「住宅を広くする、部屋を増やす」(21.5%)、「子育て・教育の環境を整える」(19.2%)、「就職、転職、転勤などに対応」(18.6%)の順になっている。

家族構成別の住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善意向

【子育て】

- ・住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要な項目は、「住宅の広さ」(14.0%)、「家族の集いや交流を促す間取り」(13.9%)、「住宅と住宅まわりの防犯性」(11.9%)の順になっている。
- ・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（長子 5 歳以下:32.8%）。

【高齢者】

- ・住宅及び居住環境に関して重要な項目（高齢者世帯の回答を抽出して集計）は、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」(35.9%)、「地震時の住宅の安全性」(32.6%)、「災害時の避難のしやすさ」(28.2%)の順になっている。
- ・家計主の年齢が高い世帯ほど、住み替え意向を持つ割合が小さい（家計主 75 歳以上:2.9%）。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い（55～59 歳:10.5%、60～64 歳:10.8%）。

現住居以外に所有している・借りている住宅

- ・現住居以外に所有している・借りている住宅がある世帯の割合は増加。(H20:6.6% → H25:9.2%)
- ・現住居以外に所有している・借りている住宅の利用状況は、「子、親族などが住んでいる」(36.1%)、「空き家（物置などを含む）になっている」(22.9%)、「借家として賃貸している」(17.3%)の順になっている。
- ・空き家の建築時期は、昭和 55 年以前の割合が全体の約 2/3 (68.9%)を占める。
- ・腐朽・破損していないと回答した空き家の割合 (44.4%)を管理状況別に集計すると大きい順に、「専門業者に管理を委託」(73.6%)、「自分や親族が定期的に管理」(50.1%)、「自分や親族が不定期に管理」(46.5%)、「ほとんど何もしていない」(30.5%)となっている。
- ・専門業者に管理を委託している空き家の活用意向は、「住宅を売却する」(25.4%)及び「借家として賃貸する」(24.8%)の割合が比較的大きく、「空き家のままにしておく」(25.4%)の割合は小さい。一方、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」(61.5%)の割合が大きくなっている。

平成 25 年

住生活総合調査（速報集計）

結果の概要

国土交通省 住宅局

平成 25 年住生活総合調査（速報集計）結果の概要

目 次

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総合的な評価…………… 1
- (2) 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目…………… 2

2. 最近 5 年間の居住状況の変化に関する事項

- (1) 最近 5 年間の住み替え・改善の実施状況…………… 3
- (2) 最近 5 年間に実施した住み替えの主な目的…………… 4

3. 今後の住まい方の意向に関する事項

- (1) 今後 5 年以内の住み替え・改善意向…………… 5
- (2) 今後 5 年以内の住み替え・改善意向の主な目的…………… 5

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) 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…………… 7
- (2) 子の年齢別に見た今後 5 年以内の住み替え・改善意向…………… 7
- (3) 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…………… 9
- (4) 家計主の年齢別の住み替え・改善意向…………… 10

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・賃借している住宅がある世帯…………… 11
- (2) 現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況…………… 11
- (3) 空き家の状況…………… 12
- (4) 空き家の活用意向…………… 13

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、不満と考える割合（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）は継続して減少しており、昭和58年の38.4%から平成25年の22.1%になっている。（図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51.5%から平成25年の24.9%になっている。また、居住環境に対する評価に関して、不満率の経年変化を見ると平成10年以降は減少しており、平成10年の35.8%から平成25年の27.1%になっている。（図2、図3）

住宅に対する評価に関する不満率と、居住環境に対する評価に関する不満率とを比較すると、昭和58～平成20年までは住宅に関する不満率の方が高かったが、平成25年は居住環境に関する不満率を下回っている。

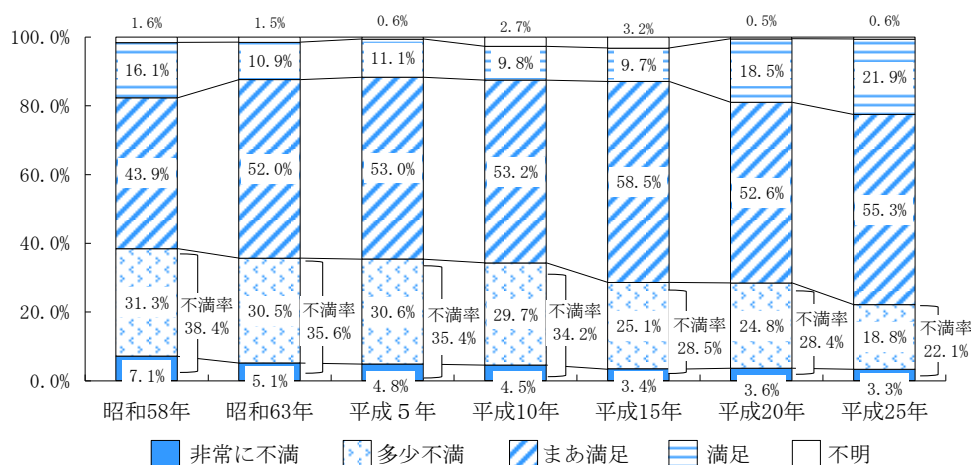


図1 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

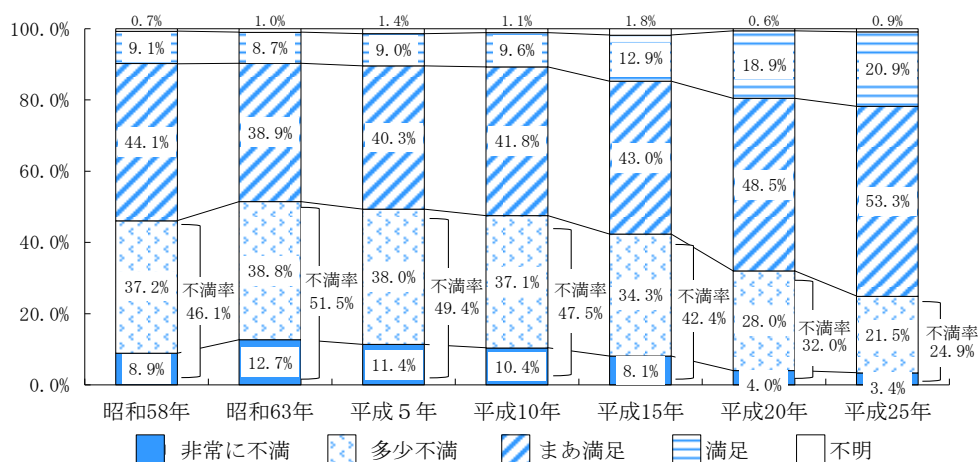


図2 住宅に対する評価

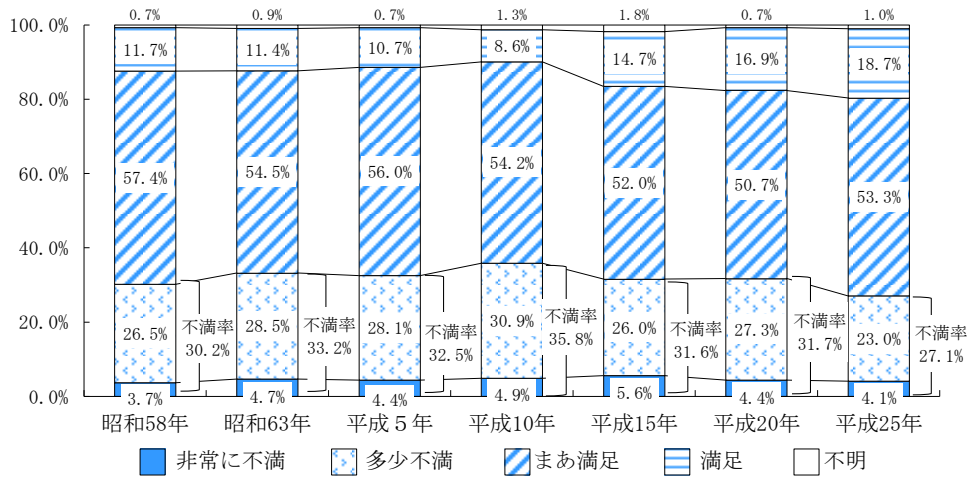
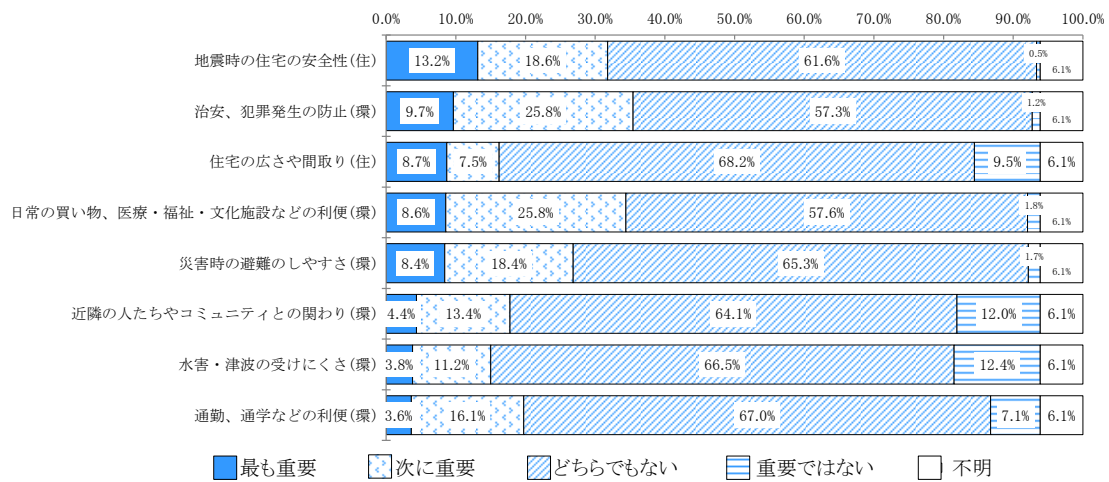


図 3 居住環境に対する評価

(2) 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13.2%と最も多く、次いで「治安、犯罪発生の防止」が9.7%、「住宅の広さや間取り」が8.7%、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が8.6%、「災害時の避難のしやすさ」が8.4%となっている。(図4)



※ (住) 住宅の個別要素 (環) 居住環境の個別要素

図 4 住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目 (主なもの)

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19.0%、住み替えを行わずに現住居をリフォームした世帯が21.0%、建て替えを行った世帯が0.8%となっている。また、最近5年間に住み替え、建て替え、リフォーム（以降は「建て替え」と「リフォーム」を併せて「改善」と表記）のいずれも行わなかった世帯は52.0%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、平成20年から25年にかけて住み替え（-1.9ポイント）と建て替え（-0.5ポイント）は減少しており、リフォームは増加（+2.4ポイント）している。（図5）

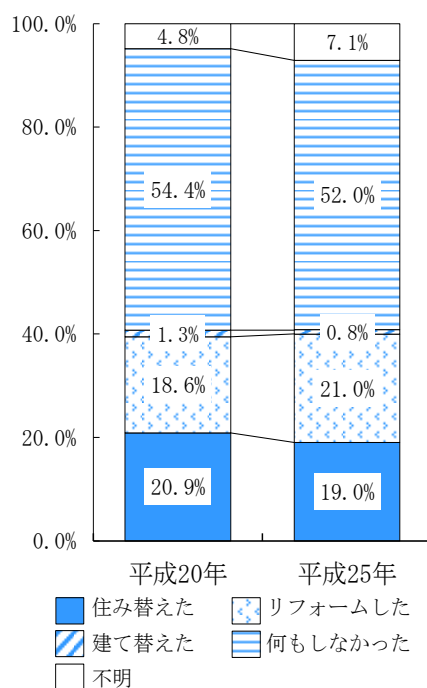


図5 最近5年間に実施した住み替え・改善の状況

(2) 最近5年間に実施した住み替えの主な目的

最近5年間に実施した住み替えの主な目的を見ると、平成25年は「就職、転職、転勤などに対応」が21.7%と最も多く、次いで「親、配偶者などの世帯からの独立」が21.2%、「子育て・教育の環境を整える」及び「住宅を広くする、部屋を増やす」が17.7%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58年の33.4%から平成25年の17.7%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28.4%から平成25年の21.7%になっている。一方、「親、子などとの同居・隣居・近居」は概ね増加しており、平成5年の4.1%から平成25年の10.5%になっている。(図6)

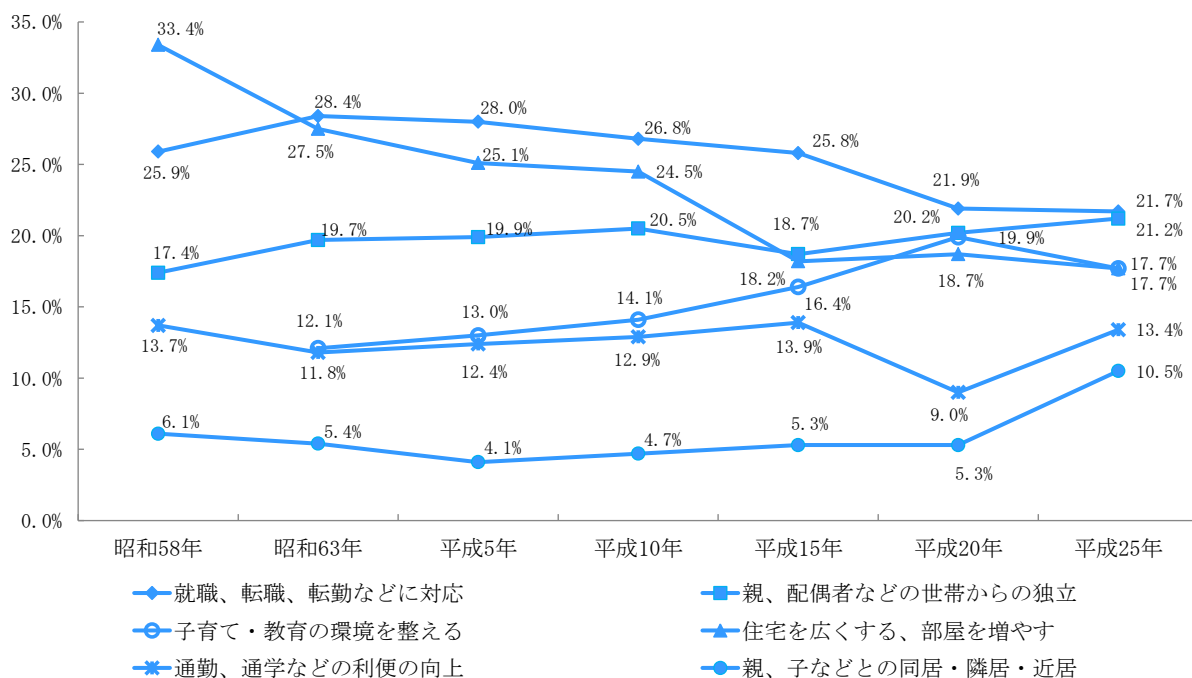


図6 最近5年間に実施した住み替えの目的(複数回答・主なもの)

3. 今後の住まい方の意向に関する事項

(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11.3%、建て替え意向の割合が0.8%、リフォーム意向の割合が6.8%となっており、今後5年間以内の住み替え・改善意向のない割合が全体の約80%を占める。今後5年以内の住み替え・改善意向について、経年変化を見ると、住み替え意向は、平成10年以降10%前後で横ばいとなっている。建て替え意向は総じて減少している。リフォーム意向は、7%前後で横ばいとなっている。(図7)

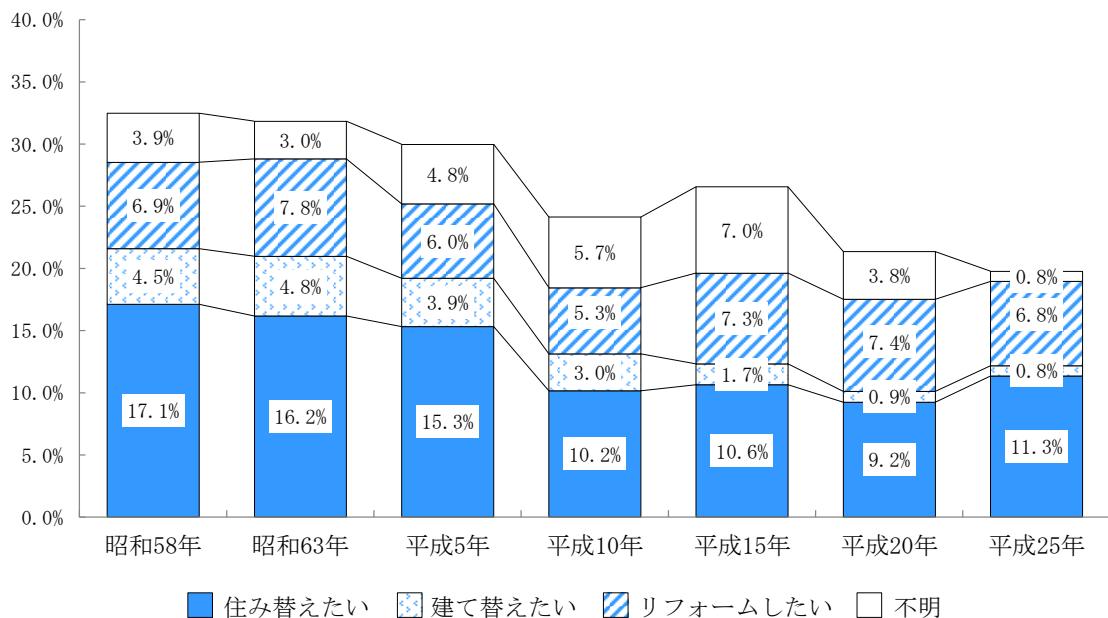


図7 今後5年以内の住み替え・改善意向

(2) 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については、「住宅を広くする、部屋を増やす」が21.5%と最も多く、「子育て・教育の環境を整える」が19.2%、「就職、転職、転勤などに対応」が18.6%、「親、子などとの同居・隣居・近居」が17.8%となっている。(図8)

また、今後5年以内に改善意向を持つ世帯において、改善の主な目的については、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が58.8%と最も多く、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が29.8%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が22.8%となっている。(図9)

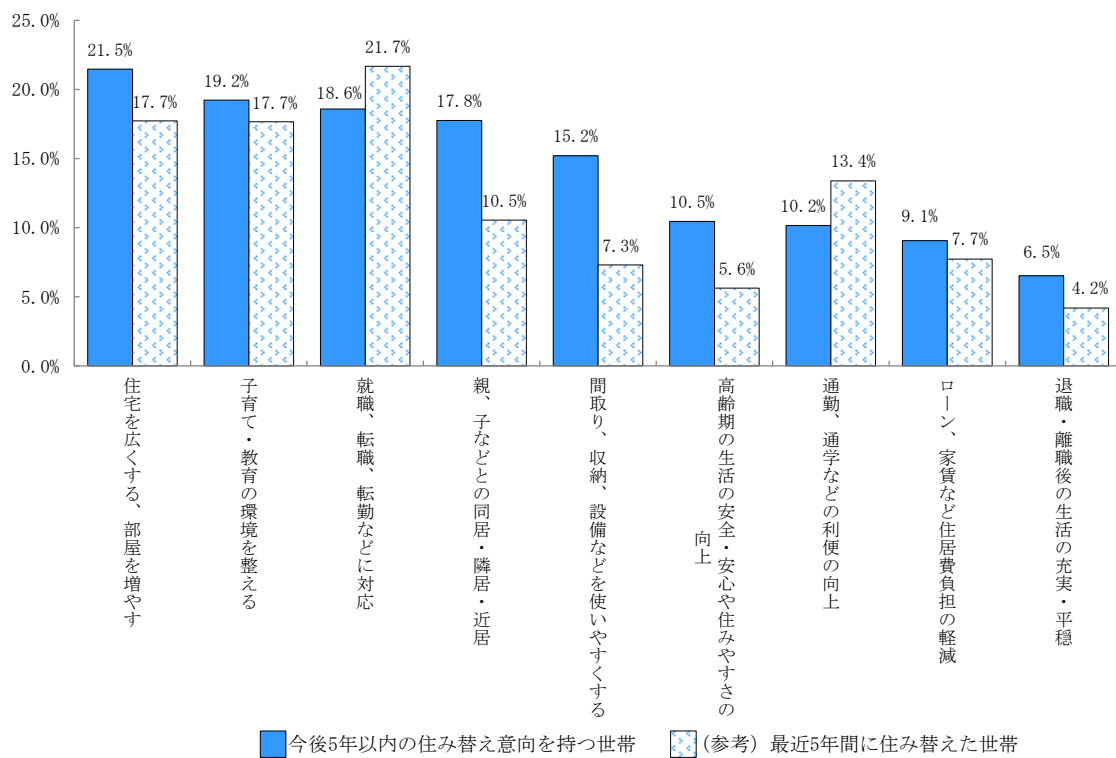


図 8 住み替えの目的（複数回答・主なもの）

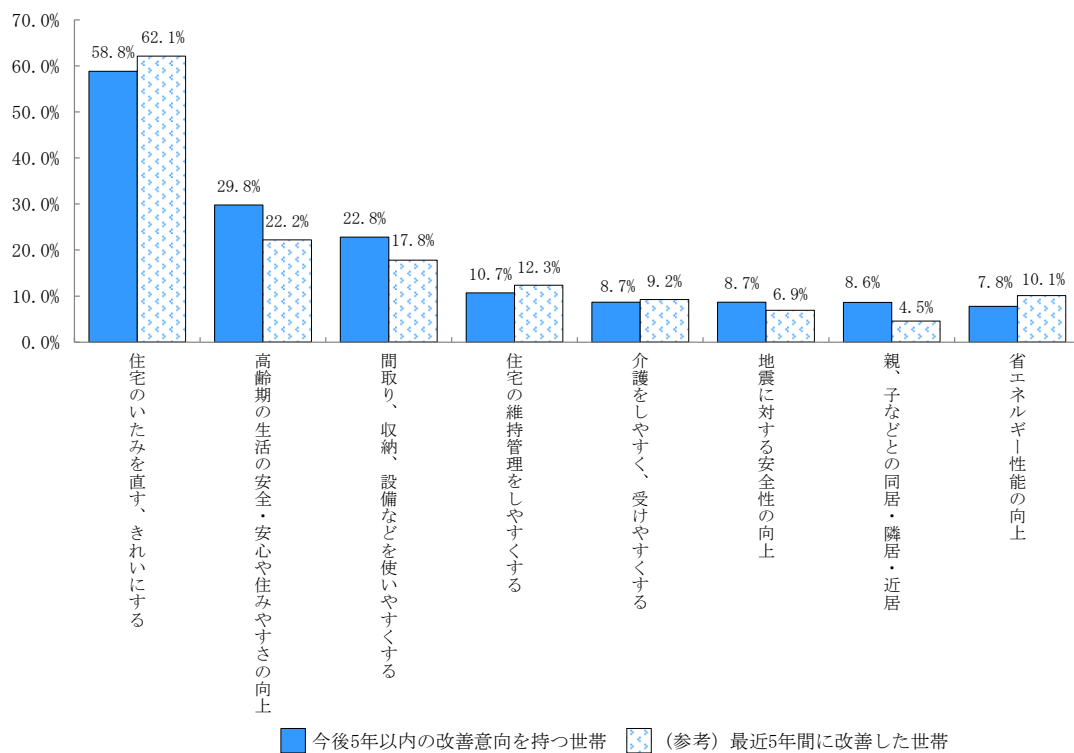


図 9 改善意向の目的（複数回答・主なもの）

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) 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「住宅の広さ」が 14.0%と最も多く、次いで「家族の集いや交流を促す間取り」が 13.9%、「住宅と住宅まわりの防犯性」が 11.9%、「幼稚園、小学校などの利便」が 10.9%となっている。

前回と比較すると、平成 25 年は「住宅の広さ」(+5.4 ポイント)が大きく増加し、「住宅と住宅まわりの防犯性」(-8.1 ポイント)が大きく減少している。(図 10)

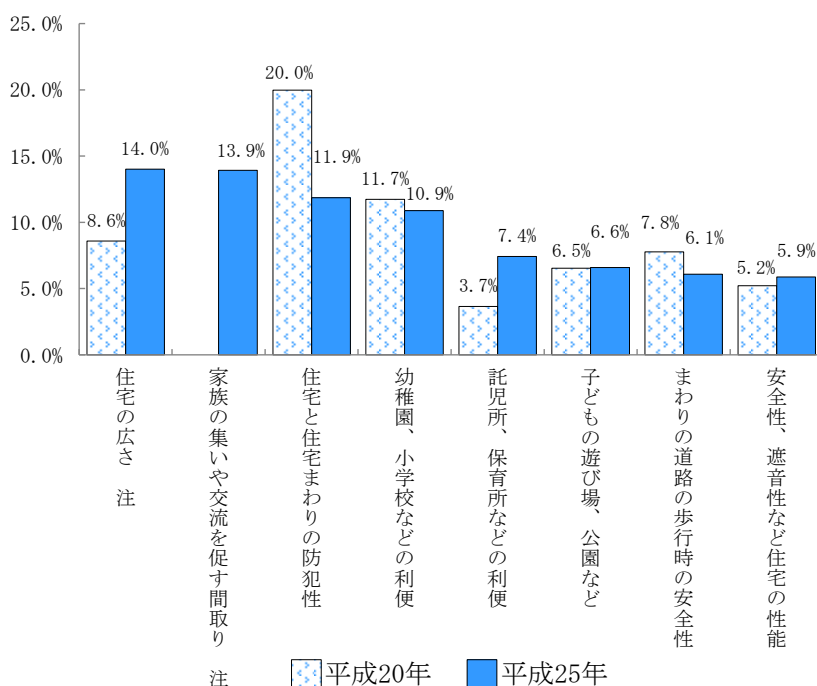


図 10 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目 (主なもの)

注 平成 20 年は、「住宅の広さ・間取り」という選択項目があったが、平成 25 年では、「住宅の広さ」、「家族の集いや交流を促す間取り」等に選択項目を分けて調査した。図 10 では、平成 20 年で選択した「住宅の広さ・間取り」の集計結果を、平成 25 年で選択した「住宅の広さ」の集計結果と並べて表示した。なお、この設問は、子育てをしていない世帯を含む全世界帯を対象に調査している。

(2) 子の年齢別に見た今後 5 年以内の住み替え・改善意向

長子の年齢別に今後 5 年以内の住み替え・改善意向を見ると、長子の年齢が低い世帯ほど、住み替え意向を持つ割合が大きくなっており、長子が 5 歳以下の世帯は 32.8%、6~11 歳の世帯は 18.0%、12~17 歳の世帯は 11.3%、18 歳以上の世帯は 5.5%となっている。(図 11)

親と子からなる世帯の住み替え意向の主な目的を見ると、「子育て・教育の環境を整える」が 32.9%と最も多く、次いで「住宅を広くする、部屋を増やす」が 27.7%となっている。これらは全世界帯より割合が大きくなっている。(図 12)

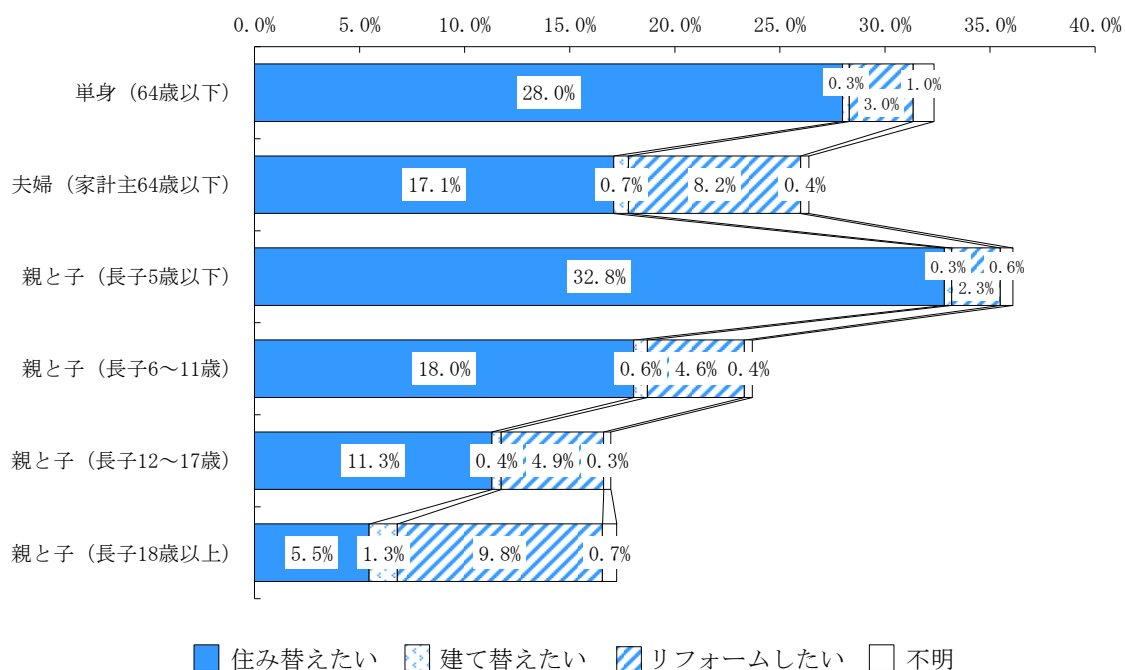


図 11 長子の年齢別の住み替え・改善意向

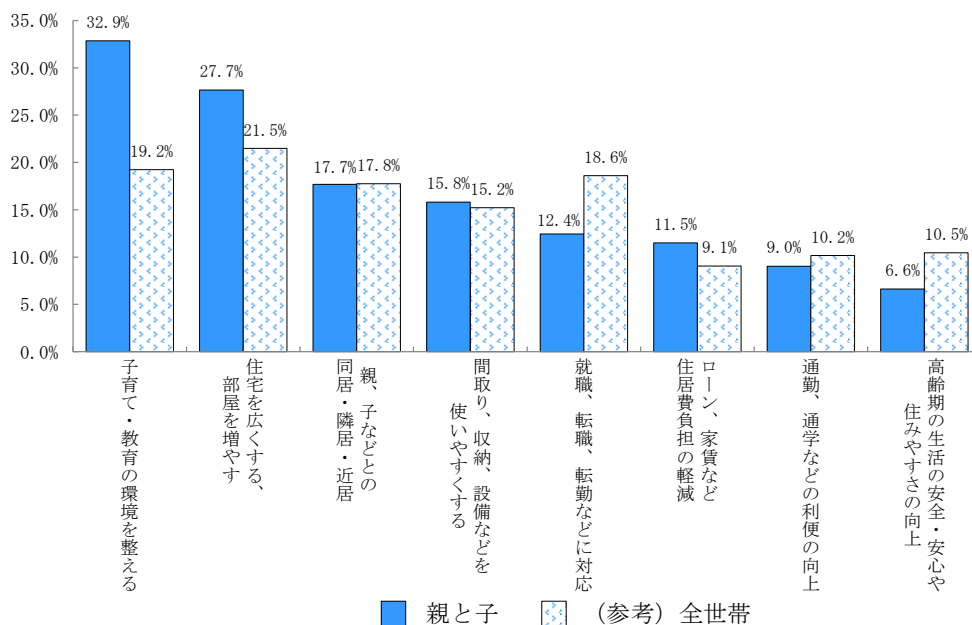


図 12 親と子からなる世帯の住み替えの目的 (複数回答・主なもの)

(3) 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

家計主が65歳以上の世帯（以降は「高齢者世帯」と表記）が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（高齢者世帯の回答を抽出して集計）を見ると、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」が35.9%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」が32.6%、「災害時の非難のしやすさ」が28.2%、「治安、犯罪発生の防止」が27.9%、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が25.6%となっている。

また、全世帯の値と比較すると、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」(+7.4ポイント)、「火災の延焼の防止」(+3.4ポイント)などにおいて多くなっている一方、「治安、犯罪発生の防止」(-7.6ポイント)などにおいて少なくなっている。

(図13)

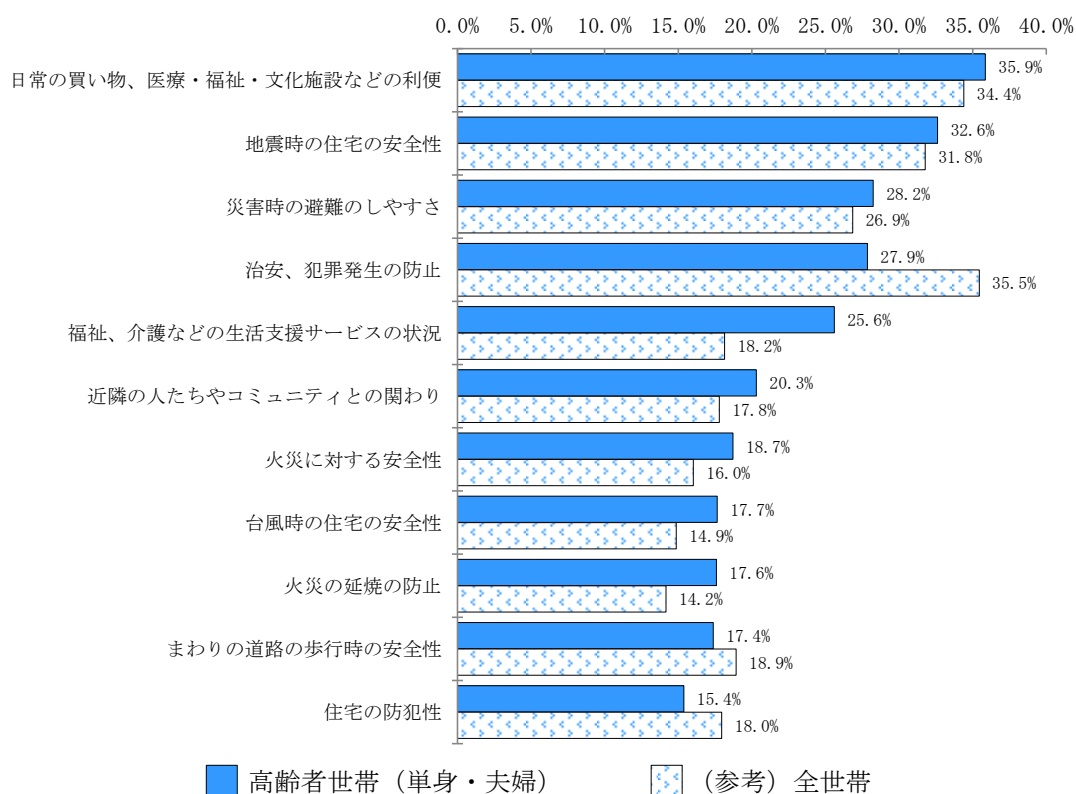


図13 高齢者世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目(複数回答・主なもの)

(4) 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 10.5%、60～64歳 10.8%)。(図14)

高齢者世帯の改善の目的を見ると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が最も多く(単身 59.3%、夫婦 54.0%)、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」となっている(単身 41.6%、夫婦 48.8%)。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15)

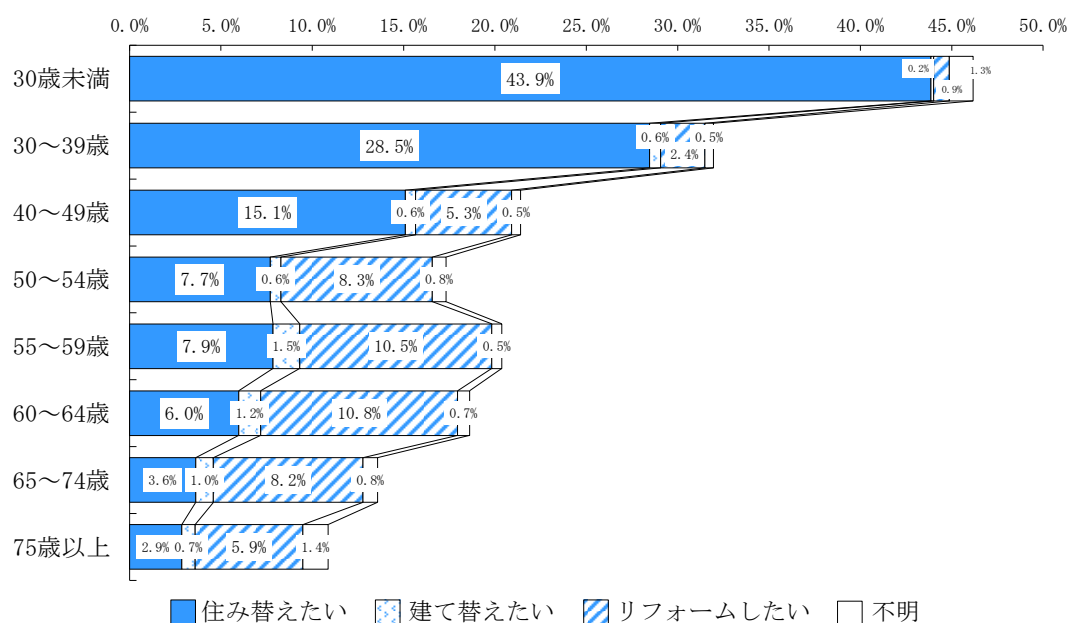


図14 家計主の年齢別の住み替え・改善意向

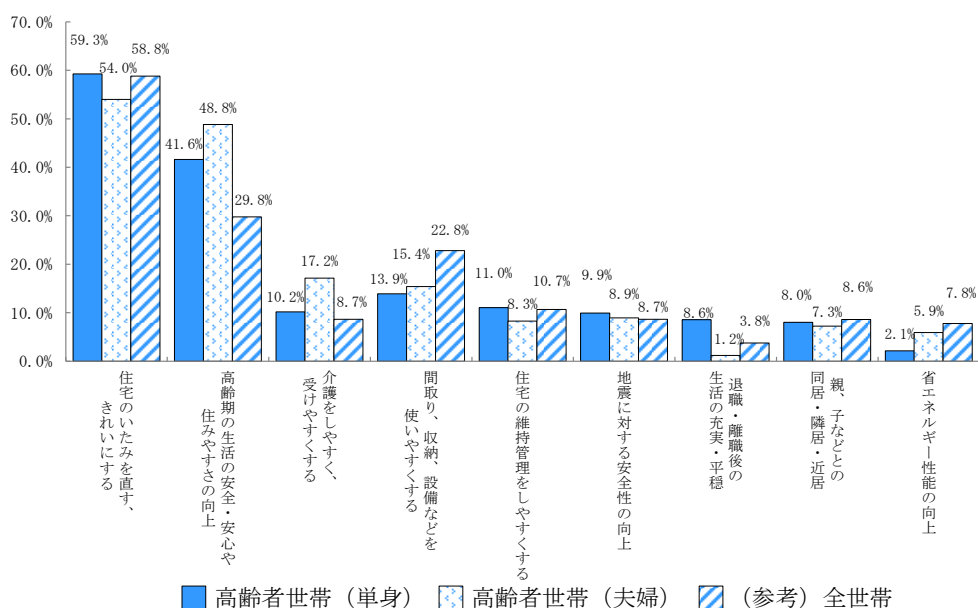


図15 高齢者世帯の改善の目的(複数回答・主なもの)

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・賃借している住宅がある世帯

現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯の割合は、平成20年の6.6%から平成25年は9.2%に増加している。相続して所有している世帯が3.1%から4.1%、相続以外で所有している世帯は3.1%から4.6%と、それぞれ増加している。(図16)

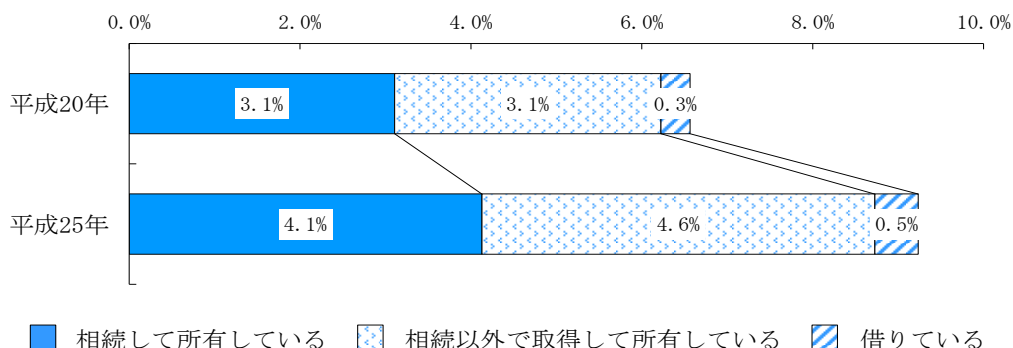


図16 現住居以外に所有・賃借している住宅の割合

(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36.1%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22.9%、「借家として賃貸している」が17.3%となっている。

相続して所有している場合の利用状況を見ると、「空き家」の割合が32.2%と、相続以外で取得して所有している場合(16.7%)に比べ大きくなっている。(図17)

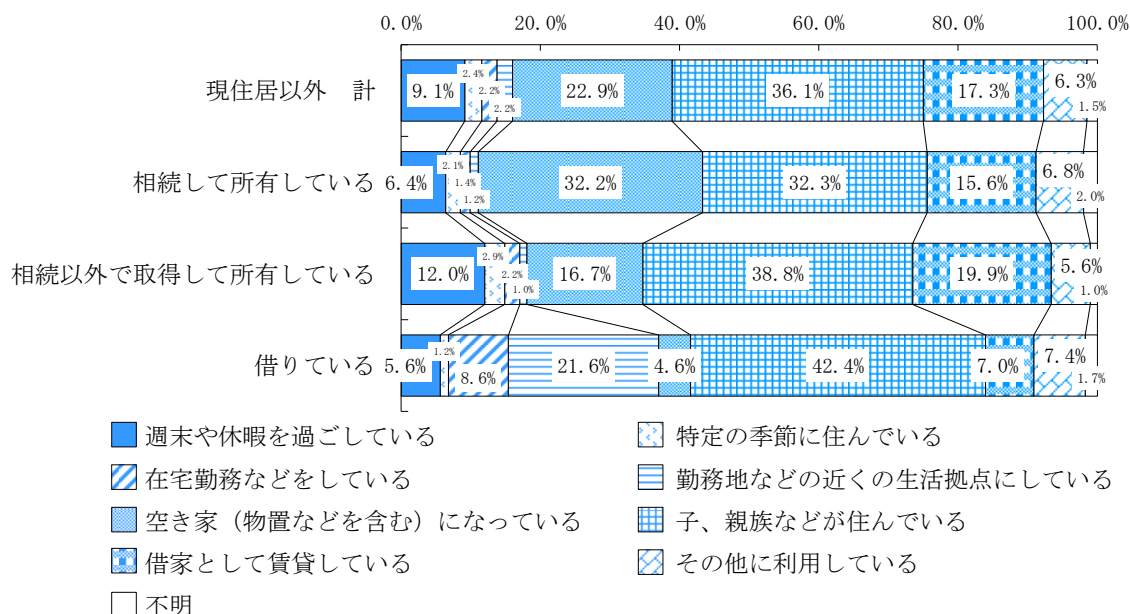


図17 現住居以外の住宅の利用状況

(3) 空き家の状況

現住居以外の住宅を建築時期別に見ると、空き家になっている住宅では、昭和45年以前に建築された住宅が44.5%、昭和46～55年に建築された住宅が24.4%と、昭和55年以前で全体の約2/3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18)

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40.6%と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」が25.6%、「自分や親族が不定期に管理」が23.5%、「専門業者に管理を委託」が4.6%となっている。

更に、空き家の管理状況別に建物の状態を見ると、腐朽・破損していない空き家の割合は、「専門業者に管理を委託」が73.6%と最も多く、次いで「自分や親族が定期的に管理」が50.1%、「自分や親族が不定期に管理」が46.5%、「ほとんど何もしていない」が30.5%となっている。(図19)

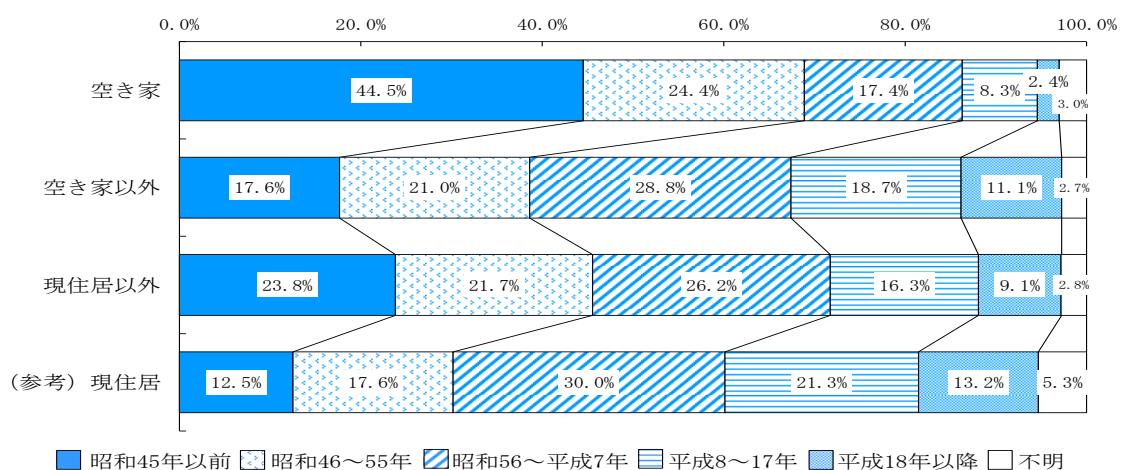


図18 空き家等の建築時期

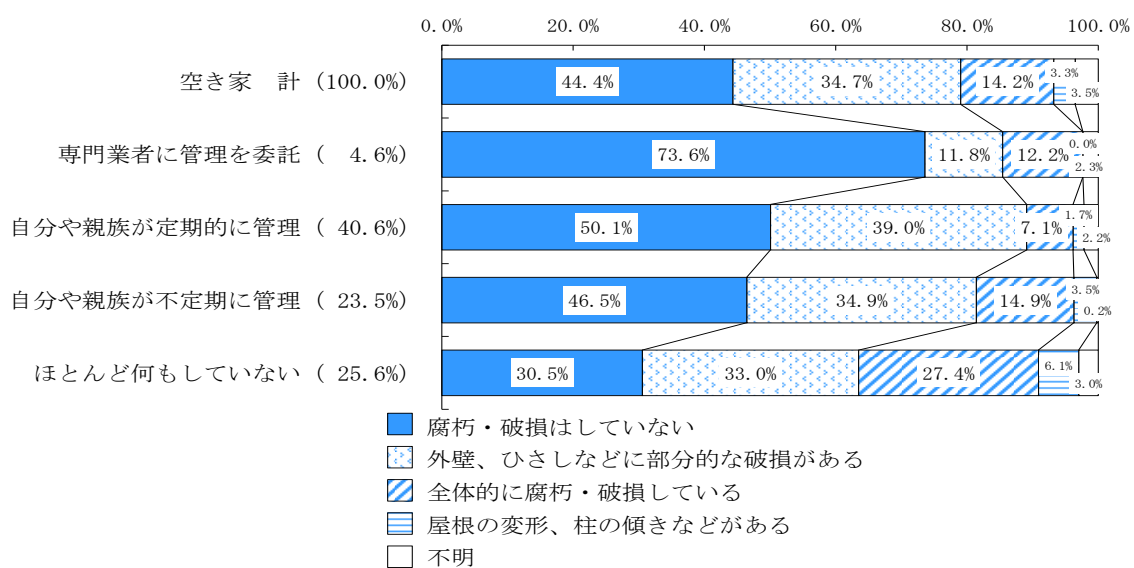


図19 空き家の管理状況及び建物の状態

注 空き家の管理状況については、図のほか、その他の管理、不明が約6%存在する。

(4) 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48.9%と最も多く、次いで「自分や親族などが住む」が18.9%、「さら地にする」が11.4%、「住宅を売却する」が10.9%、「借家として賃貸する」が5.0%となっている。

空き家の管理状況別に見ると、専門業者に管理を委託している空き家は、「住宅を売却する」が25.4%、「借家として賃貸する」が24.8%と、割合が比較的大きく、「空き家のままにしておく」が25.4%と、割合が小さくなっている。

一方、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61.5%と、割合が大きくなっている。(図20)

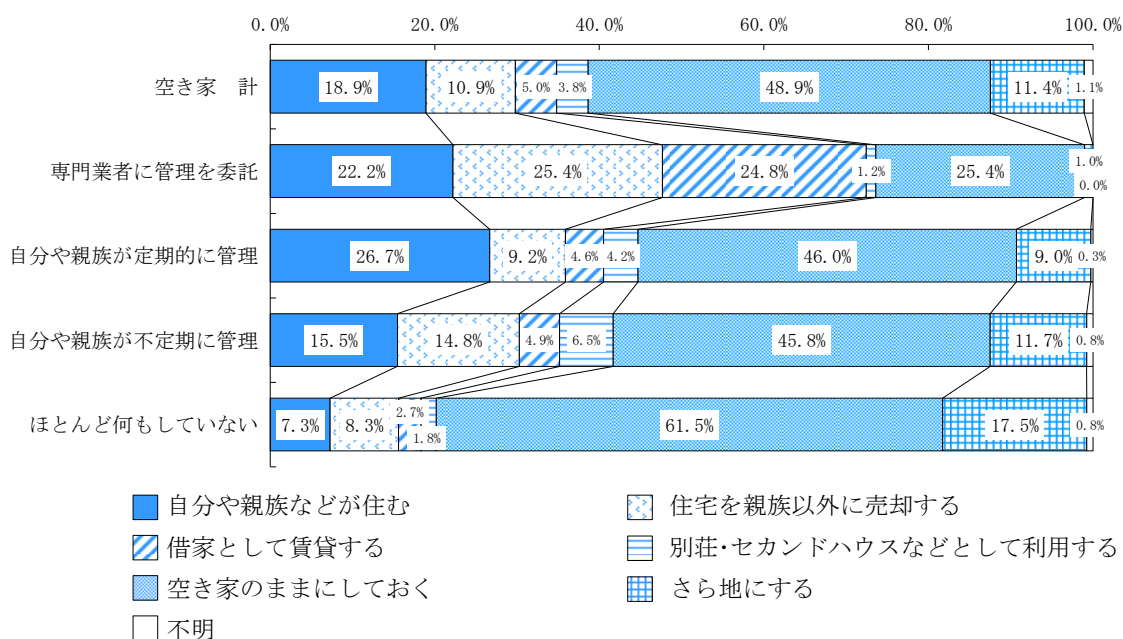


図 20 管理状況別の空き家の活用意向