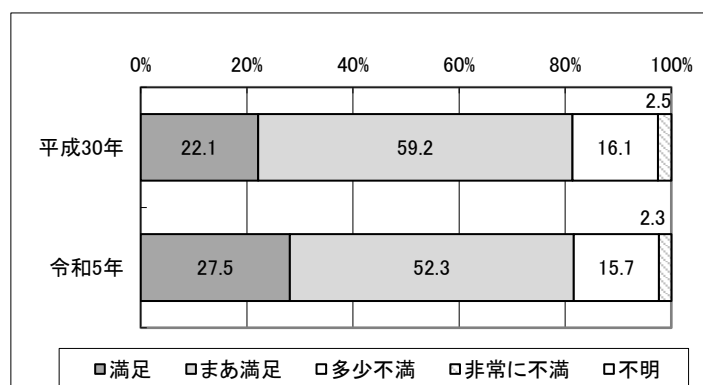


2. 住生活総合調査の概要

(1)現在の住宅と、住宅周りの環境の評価

①住宅・住環境に対する総合評価

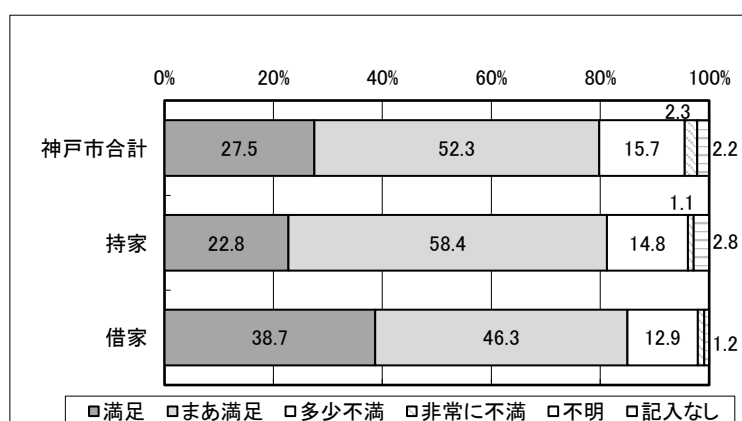
- 住宅・住環境に対する総合評価では、「満足」「まあ満足」を合わせた割合は平成30年から1.5ポイント減少しているが、内訳は「満足」が27.5%と前回から5.4ポイント増加している。また、「多少不満」「非常に不満」はともに減少しており、住宅・住環境に対する満足度は上昇している。



図表一 59 住宅・住環境に対する総合評価の推移

【所有関係別、住宅・住環境に対する総合評価】

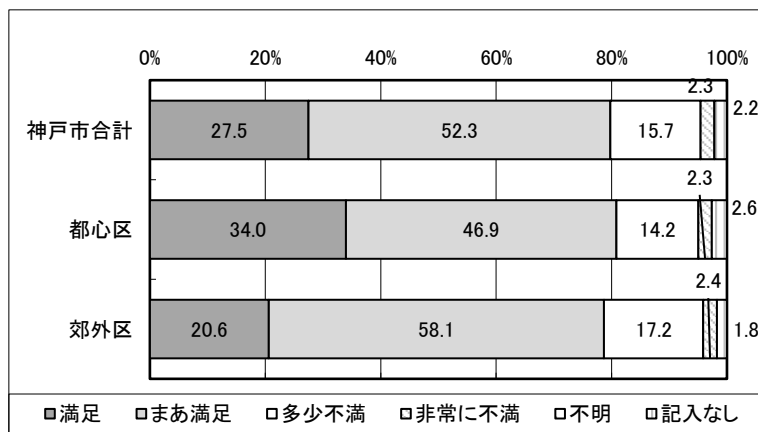
- 所有関係別にみると、借家の「満足」の割合が38.7%で、平成30年から14.6ポイント上昇し、借家の満足度が向上している。



図表一 60 所有関係別、住宅・住環境に対する総合評価

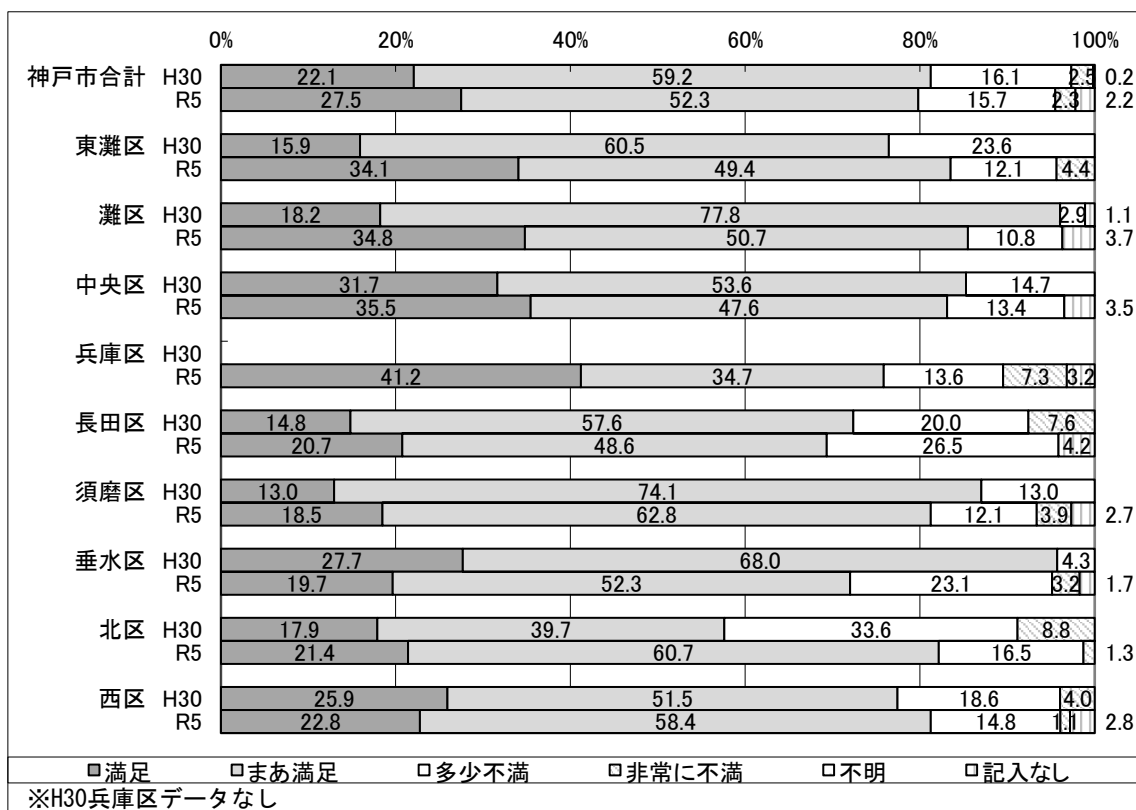
【都心区・郊外区別、住宅・住環境に対する総合評価】

- ・ 区別にみると、都心区の「満足」の割合が 3 割を超え、都心区での満足度が向上している。



図表－ 61 都心区・郊外区別 住宅・住環境に対する総合評価

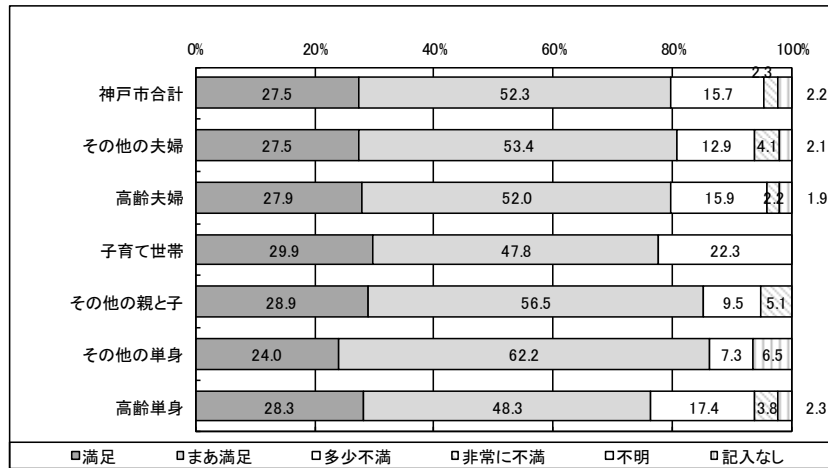
区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	61		○		213
	灘区	46		○		
	中央区	38		○		
	兵庫区	35			○	
	長田区	33		○		
郊外区	須磨区	40		○		258
	垂水区	56		○		
	北区	87		○		
	西区	75			○	



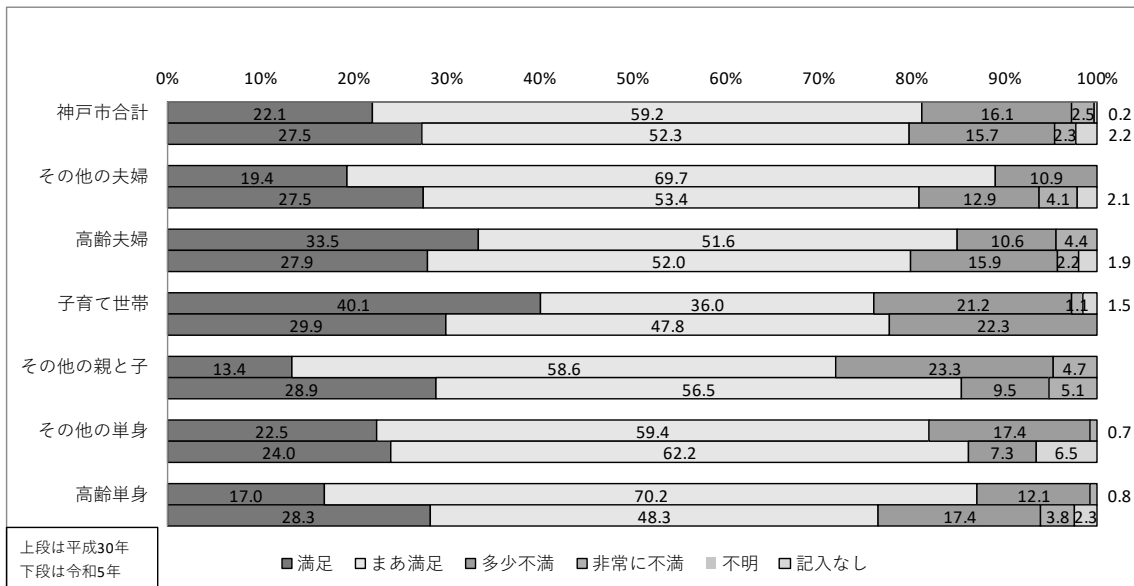
(参考) 市区別 住宅・住環境に対する総合評価の推移

【家族構成別、住宅・住環境に対する総合評価】

- ・ 家族構成別にみると、すべての世帯で「満足」の割合が2割を超える結果となった。
- ・ 一方で、「子育て世帯」の「満足」の割合が10.2ポイント低下している。
- ・ 「満足」と「まあ満足」をあわせた満足率が上昇したのは、「子育て世代」「その他の親と子」「その他の単身」世帯で、「その他の夫婦」「高齢夫婦」「高齢単身」世帯では低下している。



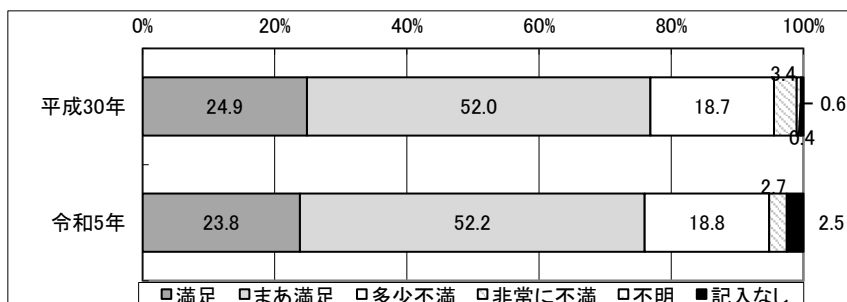
図表 62 家族構成別、住宅・住環境に対する総合評価



家族構成別、住宅・住環境に対する総合評価の推移

②住宅に対する総合評価

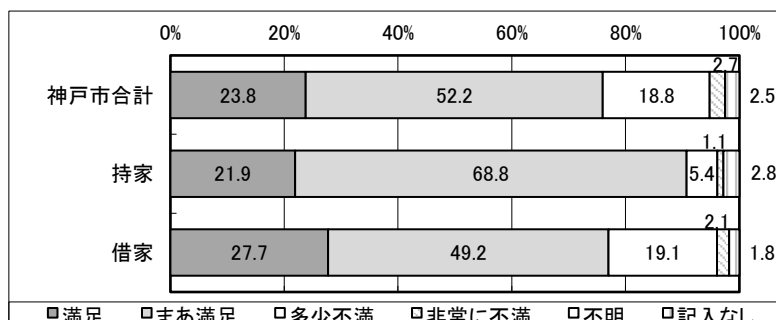
- ・ 住宅に対する総合評価の満足率は76%と、平成30年から0.9ポイントの微減となった。
- ・ 不満率は21.5%と0.6ポイント減少した。
- ・ 平成30年と比較してほぼ横ばいの状況。



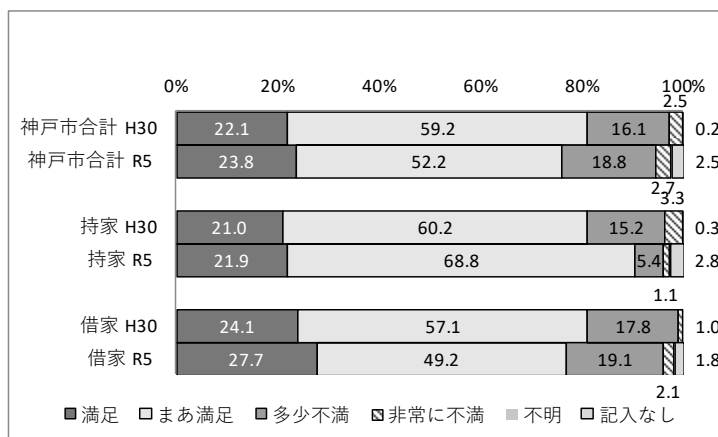
図表－63 住宅に対する総合評価の推移

【所有関係別、住宅に対する総合評価】

- ・ 所有関係別にみると、持ち家の満足率が9割を超え、平成30年と比較して向上している。



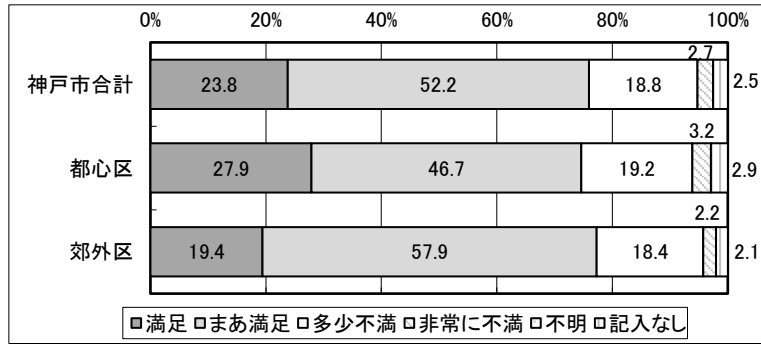
図表－64 所有関係別、住宅に対する総合評価



所有関係別、住宅に対する総合評価の推移

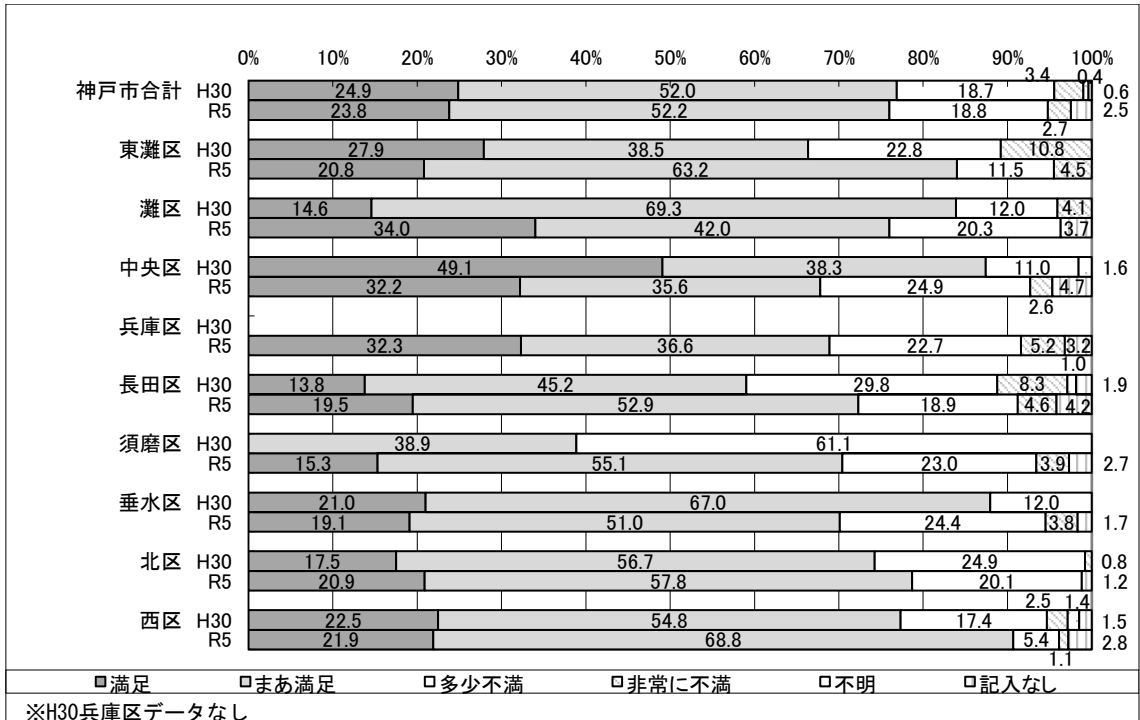
【都心区・郊外区別、住宅に対する総合評価】

- 住宅に対する総合評価を区別にみると、都心区、郊外区ともに満足率はほぼ同様だが、「満足」とする割合は都心区の方が高い。



図表－65 都心区・郊外区別 住宅に対する総合評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	61	○			213
	灘区	46	○			
	中央区	38	○			
	兵庫区	35		○		
	長田区	33	○			
郊外区	須磨区	40	○			258
	垂水区	56	○			
	北区	87	○			
	西区	75		○		

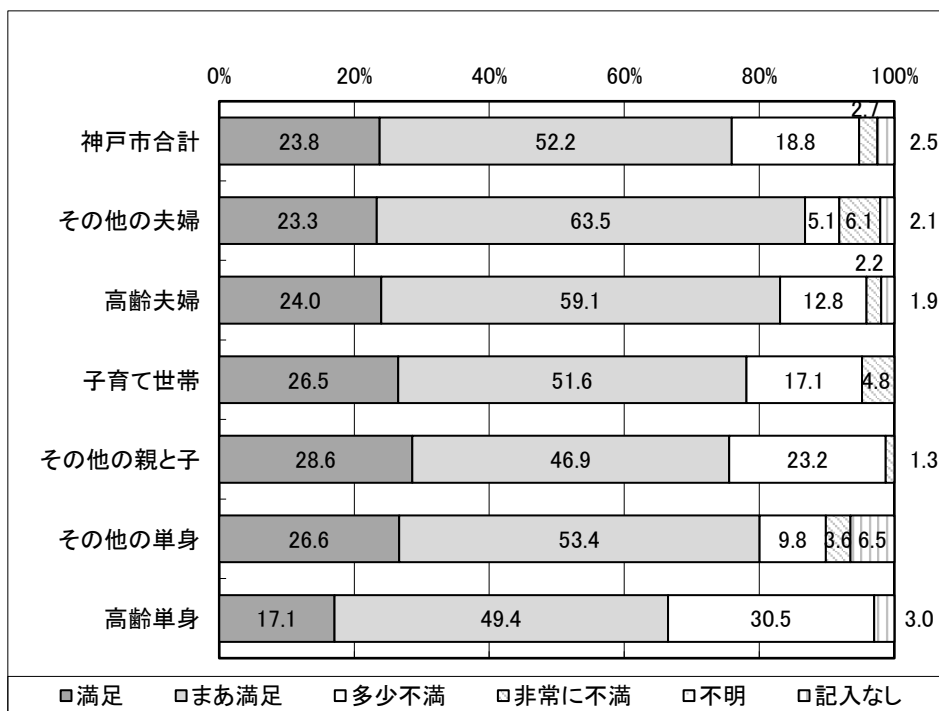


※H30兵庫区データなし

(参照) 市区別 住宅に対する総合評価の推移

【家族構成別、住宅に対する総合評価】

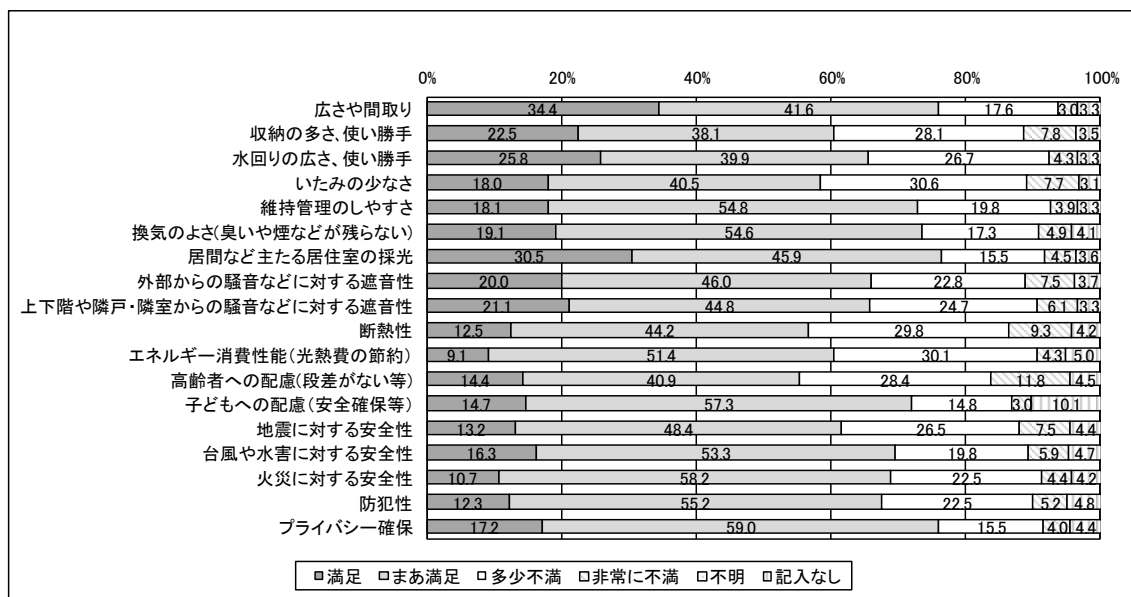
- ・ 家族構成別では、その他の夫婦の満足率が 86.8%で最も高い。
- ・ ほとんどの世帯で「満足」の割合が 2 割を超えているが、高齢単身世帯では 17.1%と低く、満足率は 66.5%、不満率は 33.5%で住宅に対する満足度が最も低い。



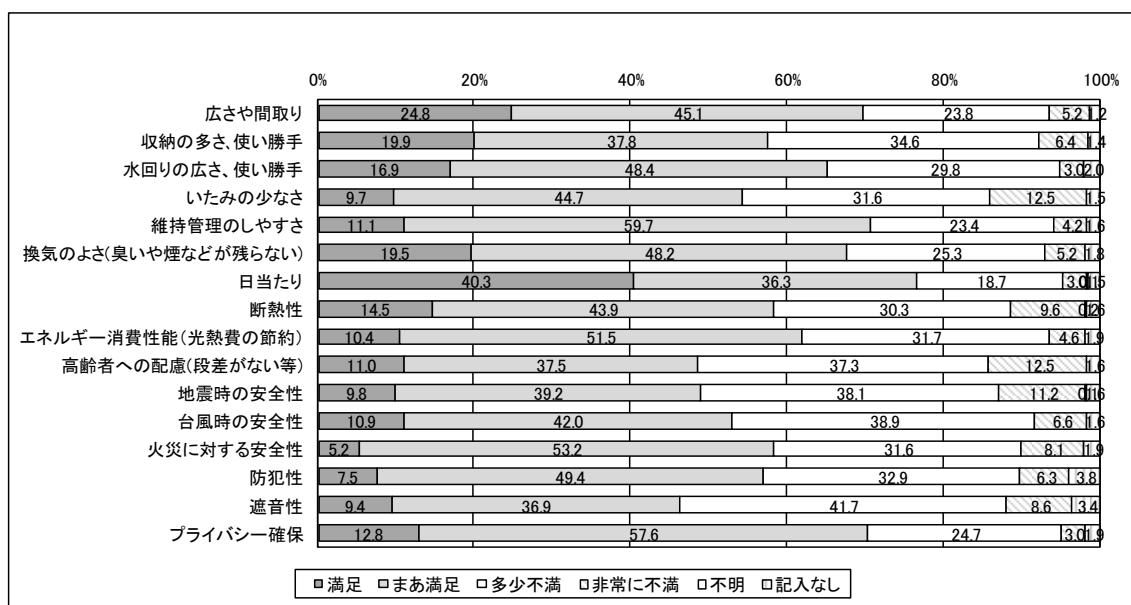
図表一 66 家族構成別、住宅に対する総合評価

③住宅の各要素に対する評価

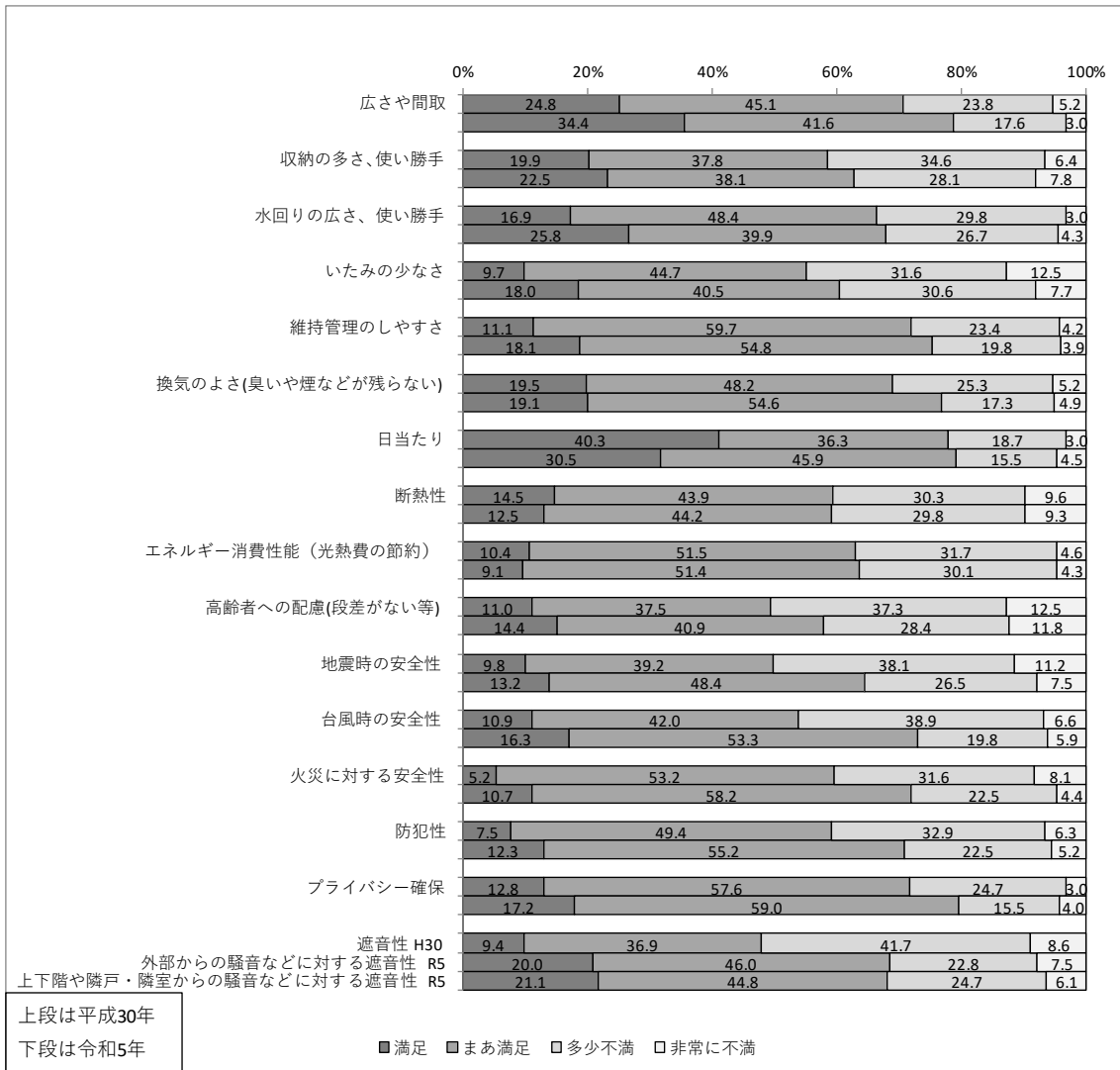
- 住宅の各要素に対する満足率は、平成 30 年と比較して、ほとんどの項目で向上している。
- 「断熱性」の満足率は 56.7%と、平成 30 年から 1.7 ポイント減少している。
- 満足率で最も高かったのは「居間など主たる居住室の採光」で 76.4%、最も低かったのは「高齢者への配慮(段差がない等)」で 55.3%である。



図表－ 67 住宅の各要素に対する評価（令和 5 年）



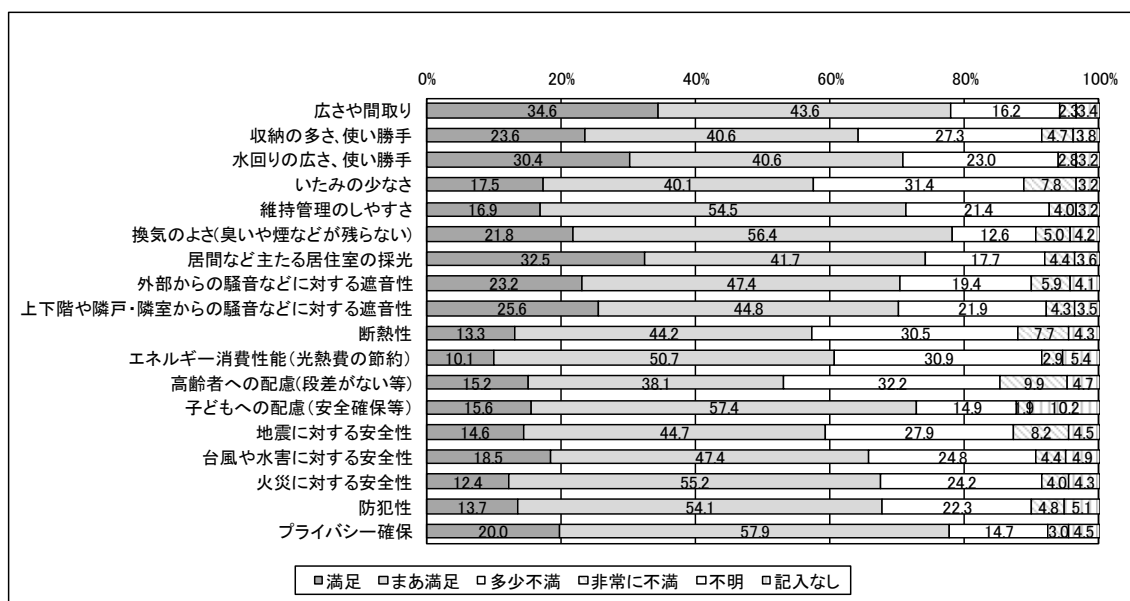
図表－ 68 住宅の各要素に対する評価（平成 30 年）



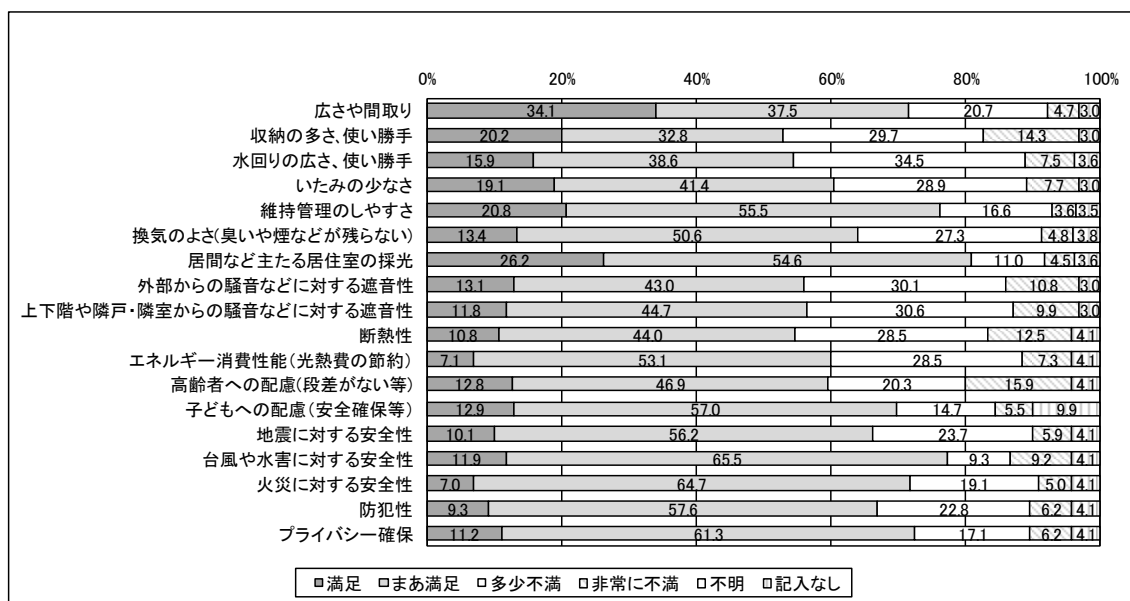
住宅の各要素に対する評価の推移

【所有関係別、住宅の各要素に対する評価】

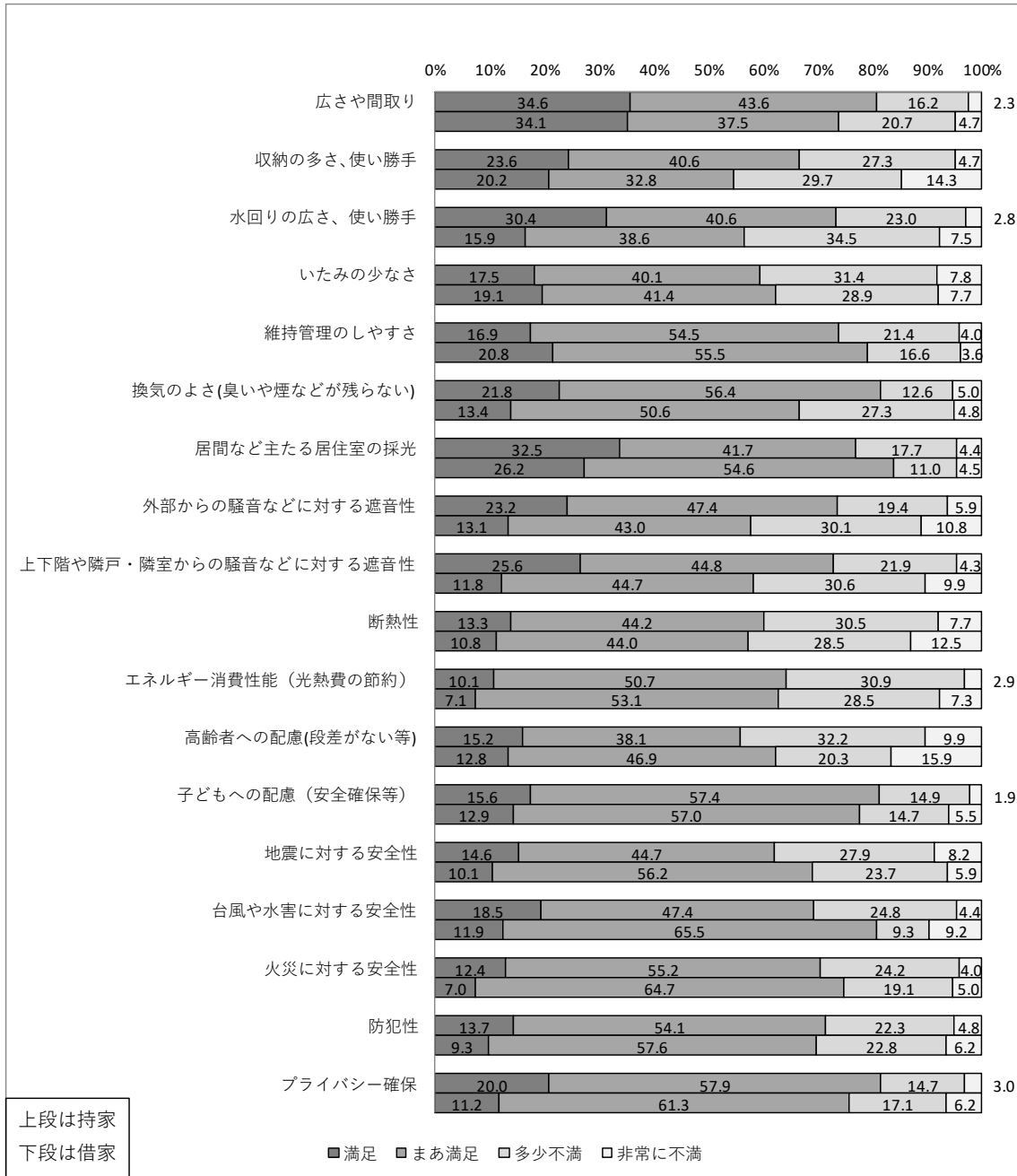
- ・ 所有関係別にみると、全 18 項目の内、11 項目で借家よりも持ち家の満足率が高かった。
- ・ 借家の方が満足率が高かった 7 項目は「いたみの少なさ」、「維持管理のしやすさ」、「居間など主たる居住室の採光」、「高齢者への配慮（段差がない等）」、「地震に対する安全性」、「台風や水害に対する安全性」、「火災に対する安全性」で、特に災害に対する安全性の満足率が高い傾向がある。



図表一 69 住宅の各要素に対する評価（持ち家）



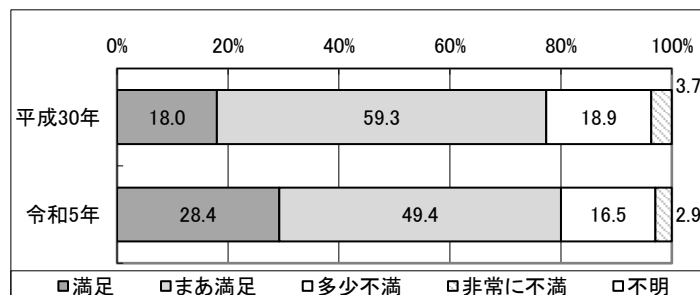
図表一 70 住宅の各要素に対する評価（借家）



所有関係別 住宅の各要素に対する評価

④住環境に対する総合評価

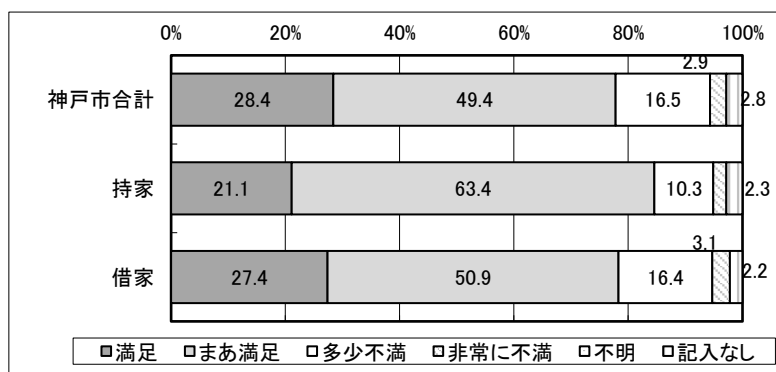
- 住環境に対する総合評価は、77.8%で、平成30年から0.5ポイント上昇した。また、「満足」の占める割合が28.4%で10.4ポイント上昇し、改善が見られた。



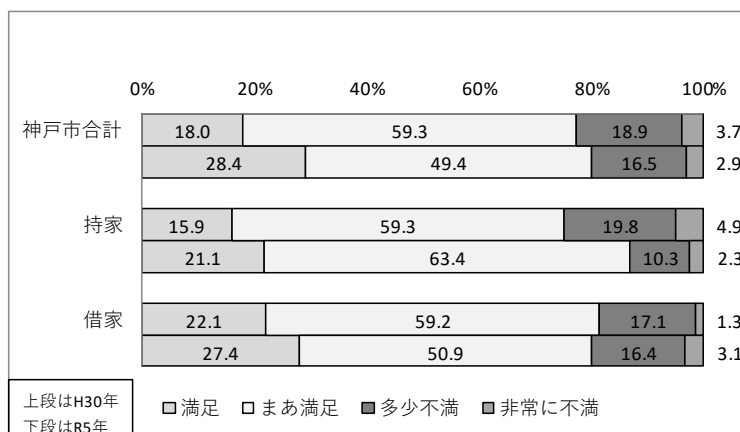
図表－ 71 住環境に対する総合評価の推移

【所有関係別、住環境に対する総合評価】

- 所有関係別にみると、持ち家の満足率は84.5%で、9.3ポイント上昇し、平成30年では借家の方が満足率は高かったが、令和5年では持ち家の満足率の方が高い結果となった。



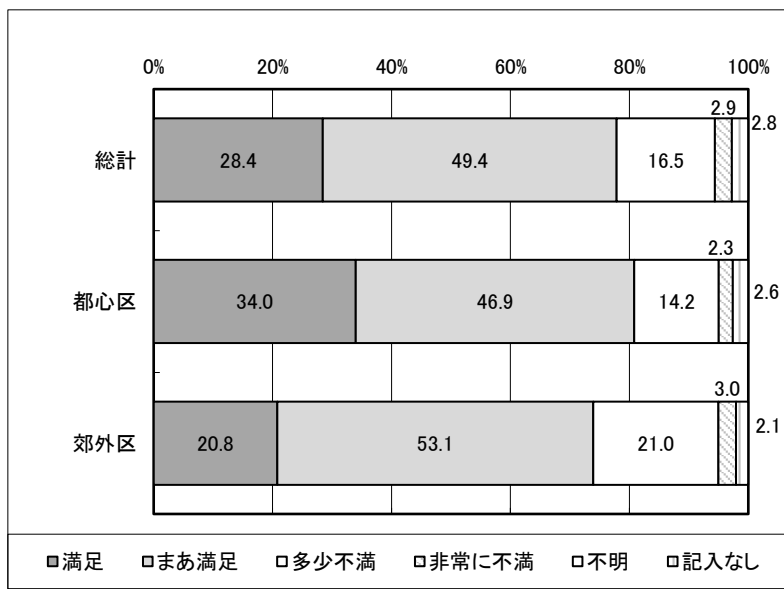
図表－ 72 所有関係別、住環境に対する総合評価



所有関係別 住環境に対する総合評価の推移

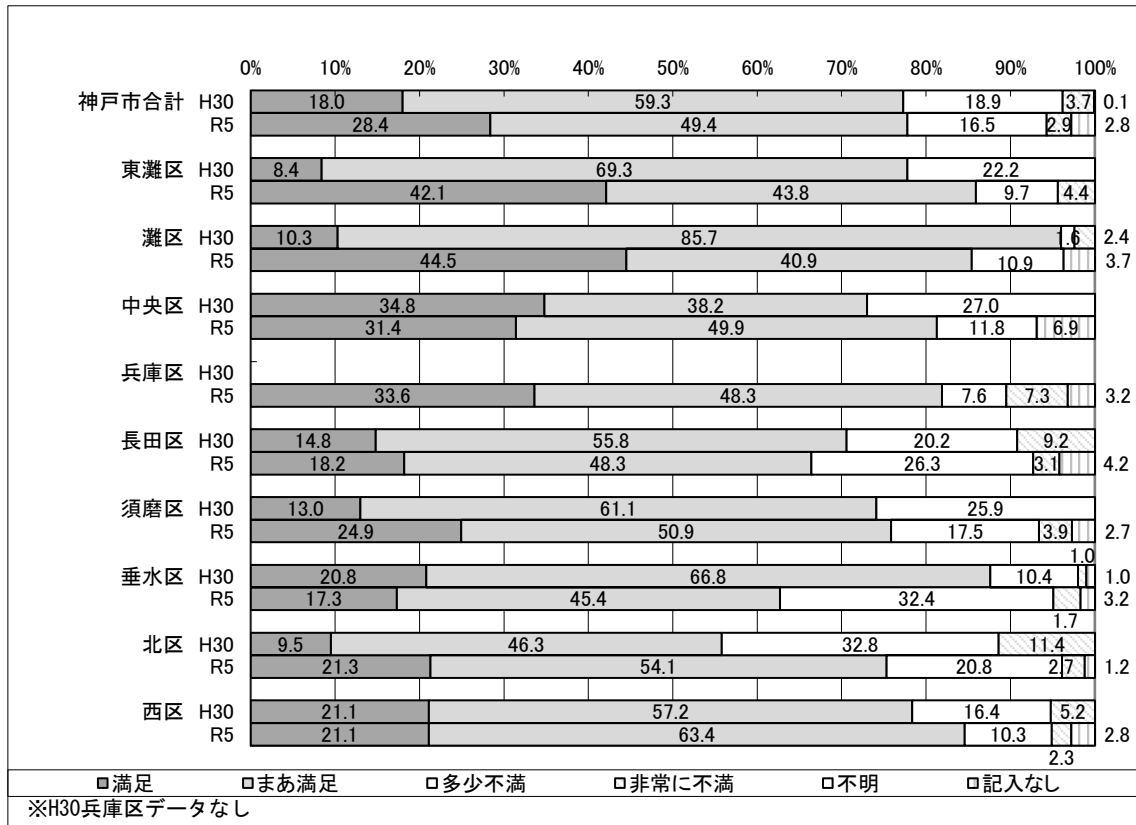
【都心区・郊外区別、住環境に対する総合評価】

- ・ 区別にみると、都心区の満足率は郊外区よりも高い傾向にある。また、都心区では「満足」占める割合が3割を超えている。



図表－ 73 都心区・郊外区別 住環境に対する総合評価

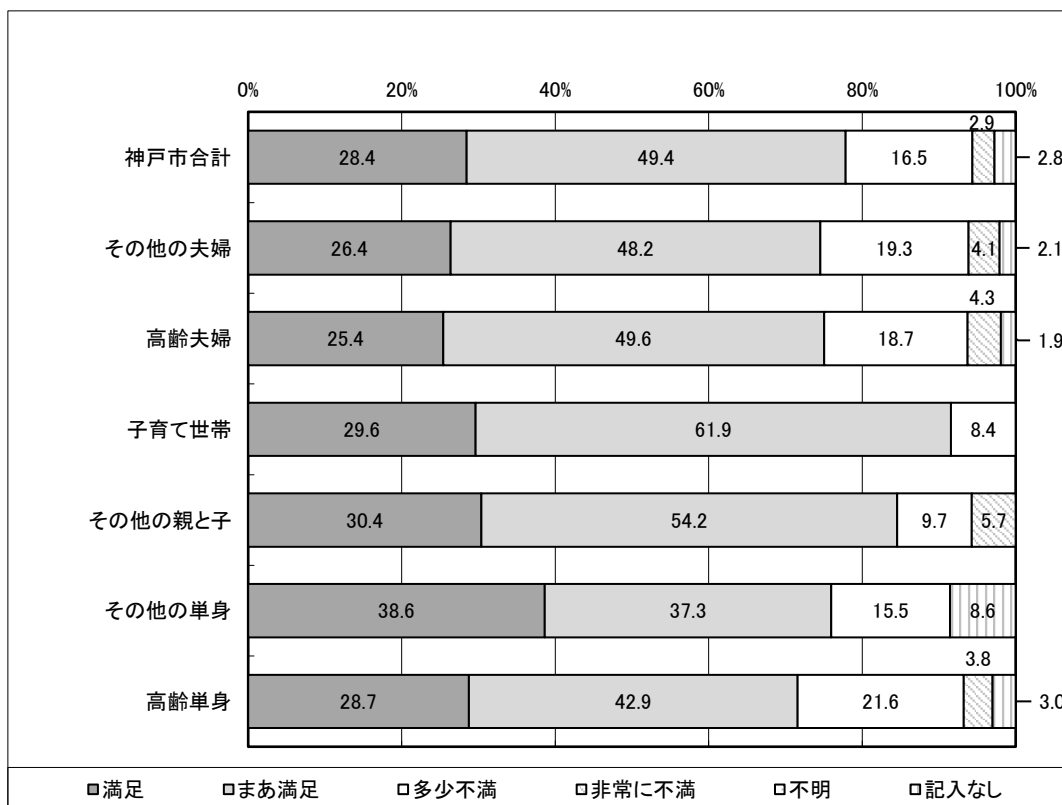
区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	61		○		213
	灘区	46		○		
	中央区	38		○		
	兵庫区	35			○	
	長田区	33		○		
郊外区	須磨区	40		○		258
	垂水区	56		○		
	北区	87		○		
	西区	75			○	



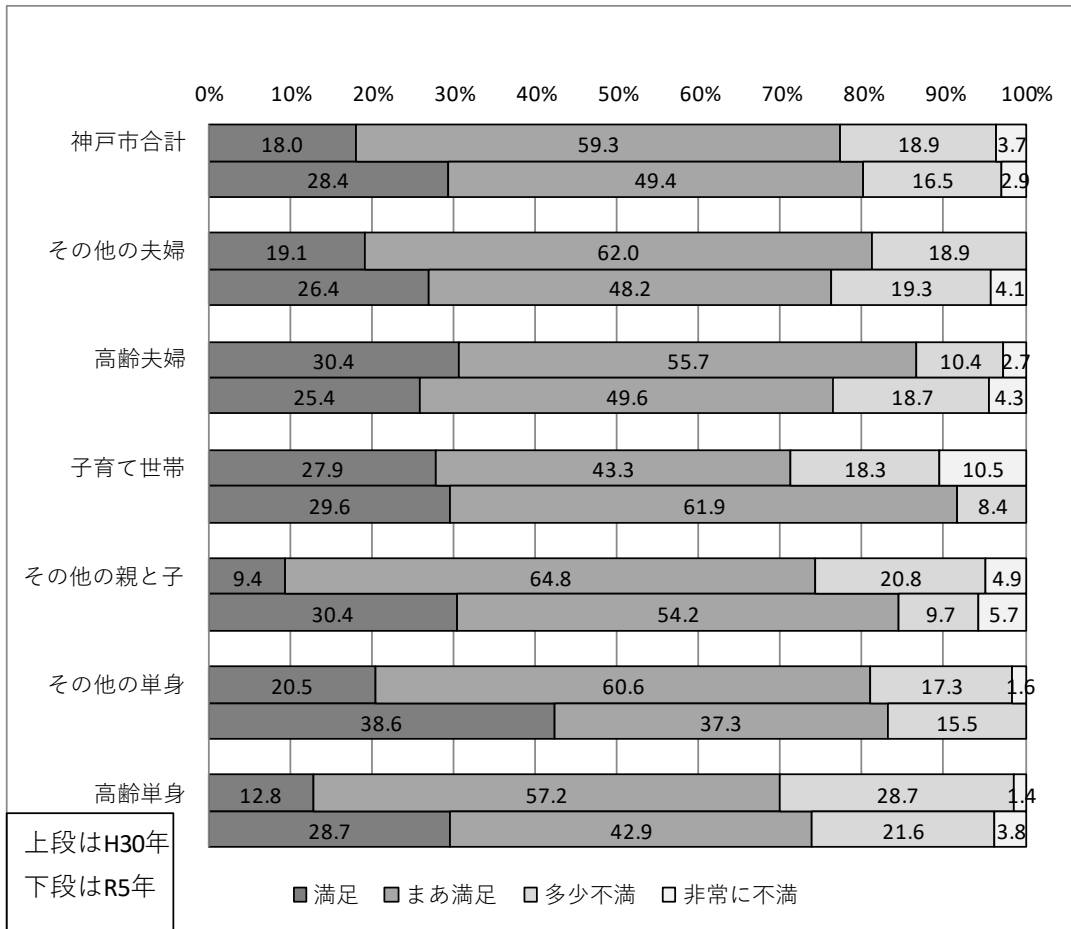
(参考) 市区別 住環境に対する総合評価の推移

【家族構成別、住環境に対する総合評価】

- ・ 家族構成別にみると、「子育て世帯」の満足率が91.5%と、平成30年から20.3ポイント上昇し、最も高くなっている。
- ・ 平成30年調査時では満足率上位を占めていた「高齢夫婦」「その他の夫婦では」満足率が低下している傾向がみられる。



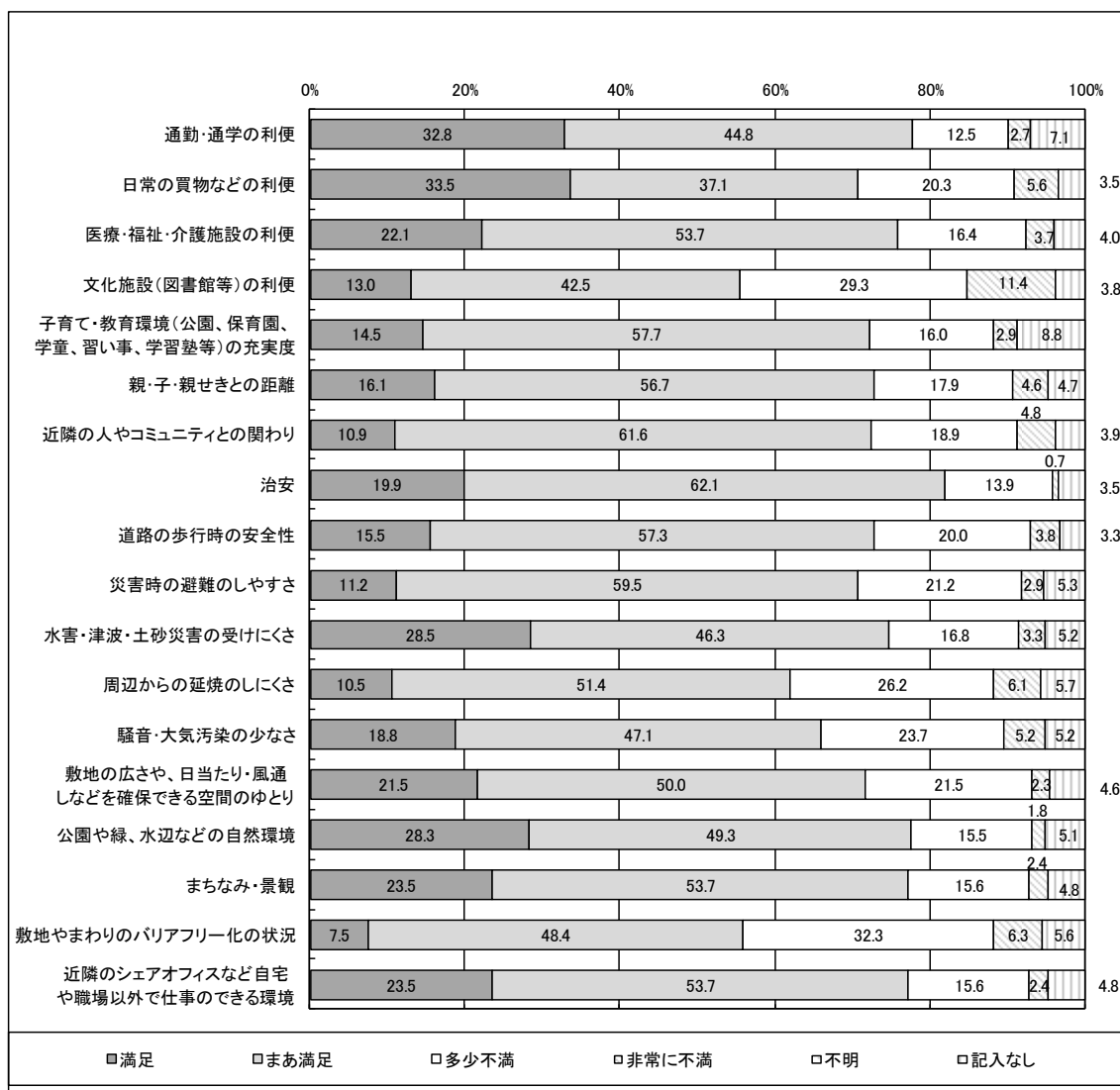
図表－74 家族構成別、住環境に対する総合評価



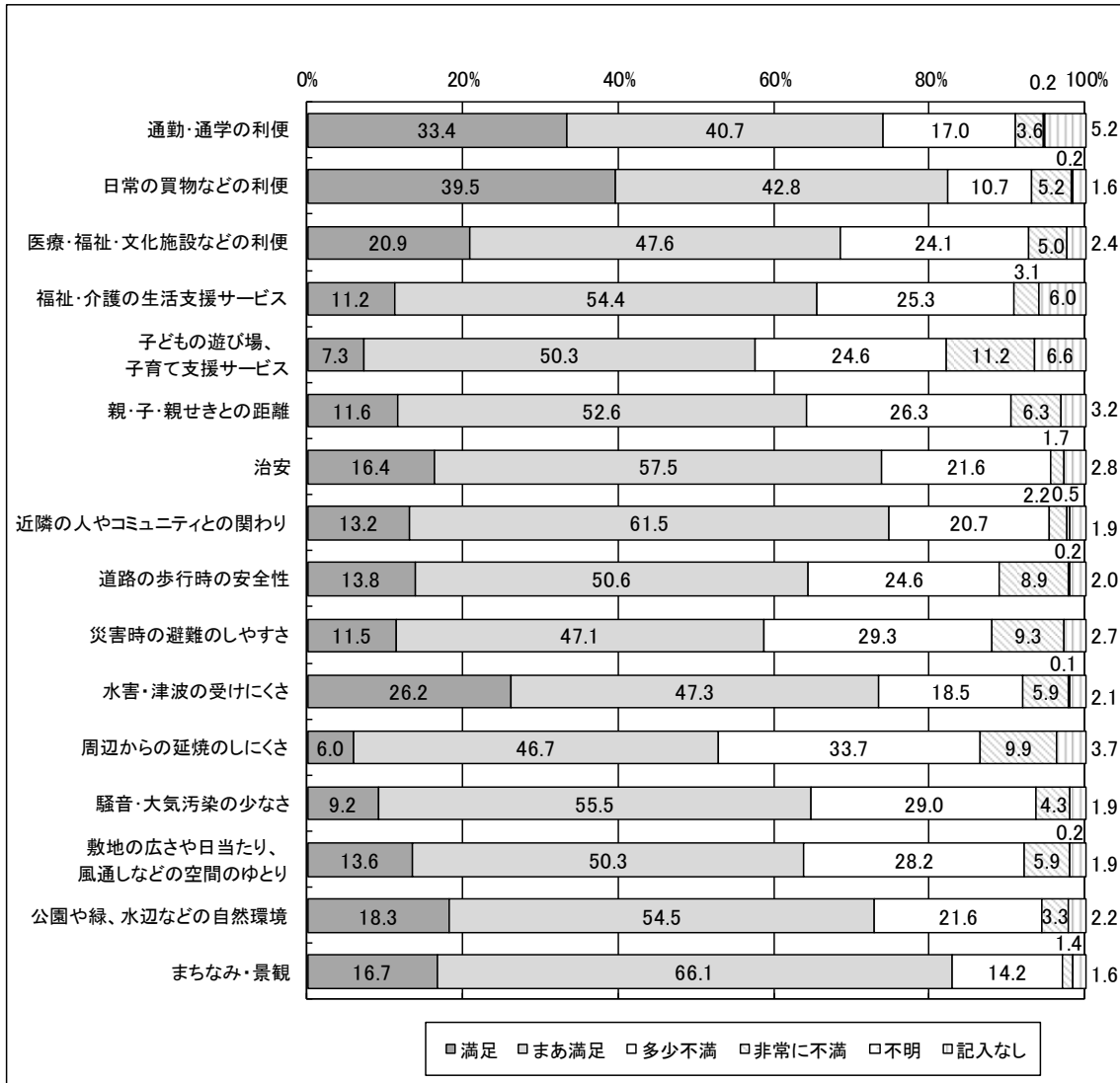
家族構成別、住環境に対する総合評価の推移

⑤住環境の各要素に対する評価

- 住環境の各要素に対する評価は、「治安」の満足率が最も高く 82%。最も低い要素は「文化施設（図書館等）の利便」で満足率は 55.5%であった。

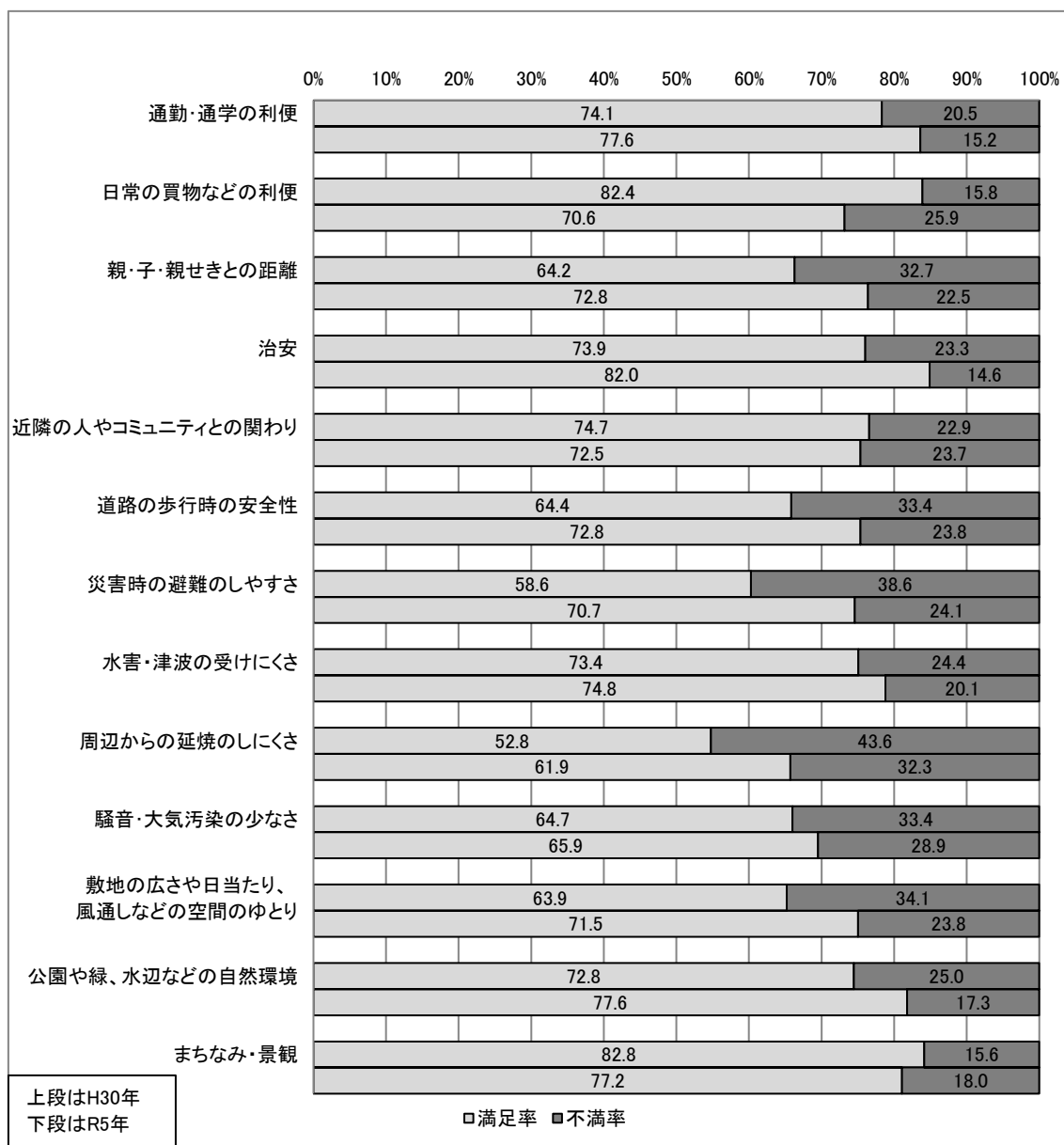


図表一 75 住環境の各要素に対する評価（令和 5 年）



図表- 76 住環境の各要素に対する評価 (平成 30 年)

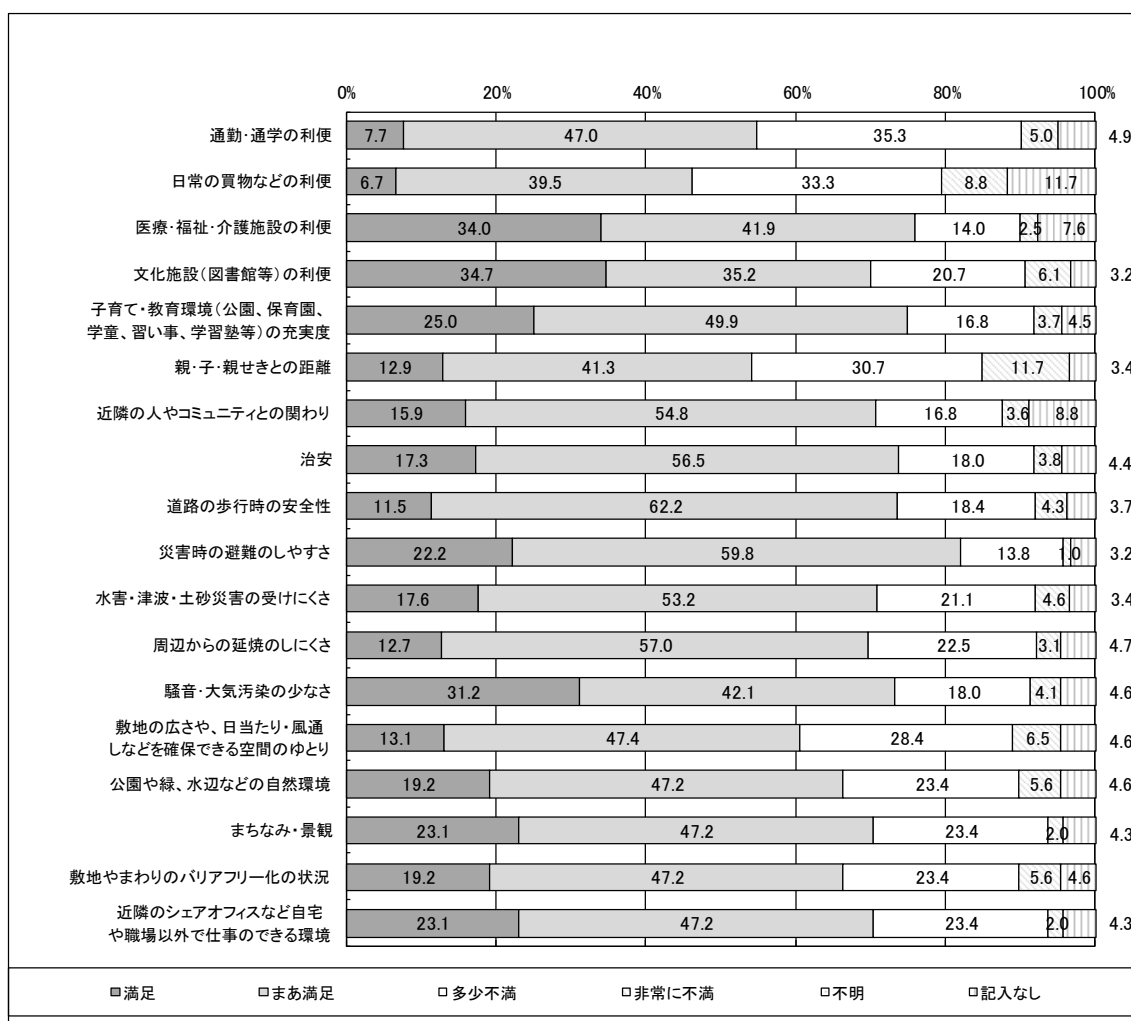
- ・ 平成 30 年調査と調査項目が同じものは全 18 項目中 13 項目あり、その推移みると、「火災時の避難のしやすさ」の満足率が 70.7%と 12.1 ポイント上昇し、最も改善されている。
- ・ 「日常の買い物などの利便」は、満足率が 70.6%と、11.8 ポイント下落し、最も低下している。



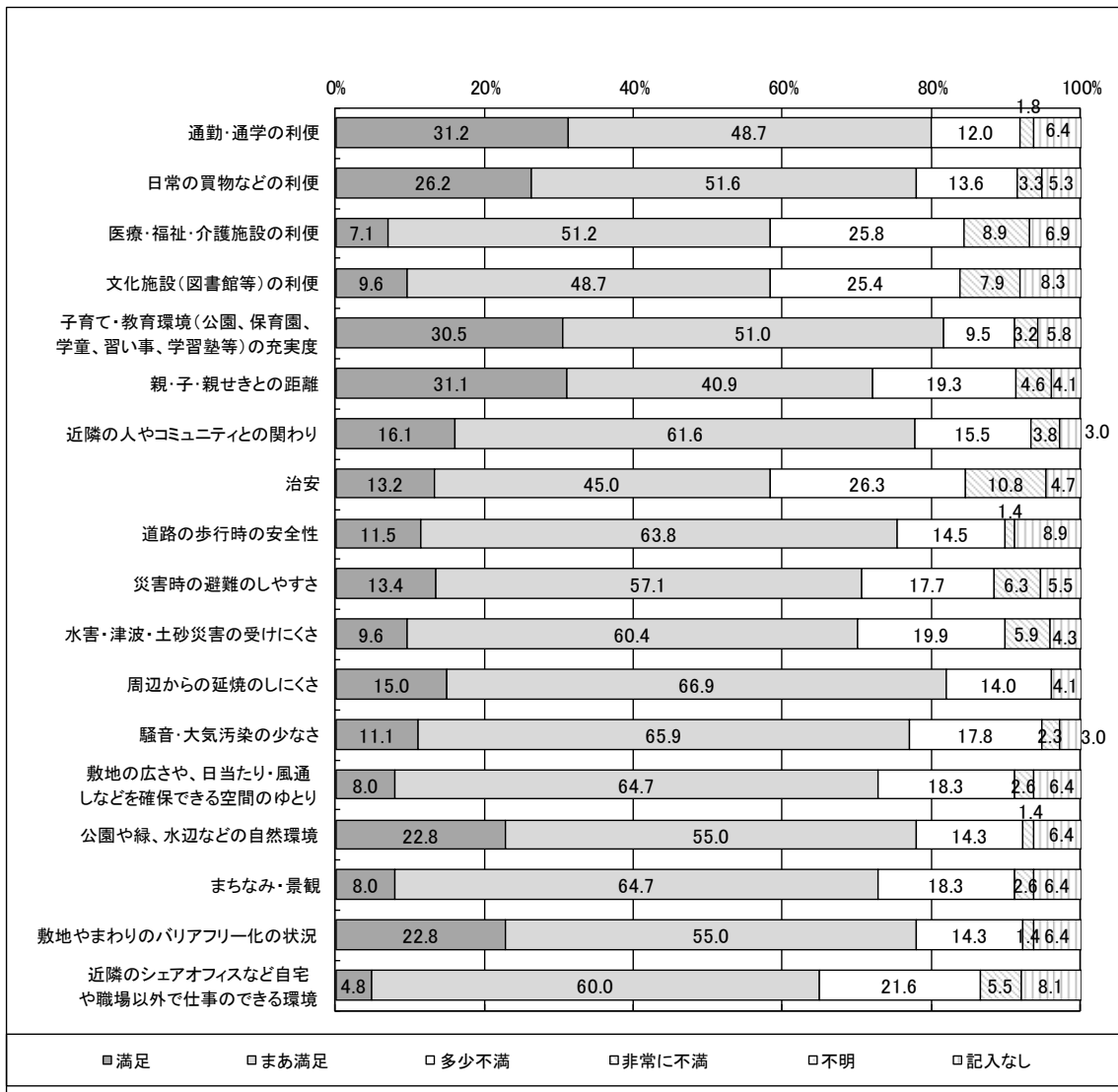
住環境の各要素に対する評価の推移

【所有関係別、住環境の各要素に対する評価】

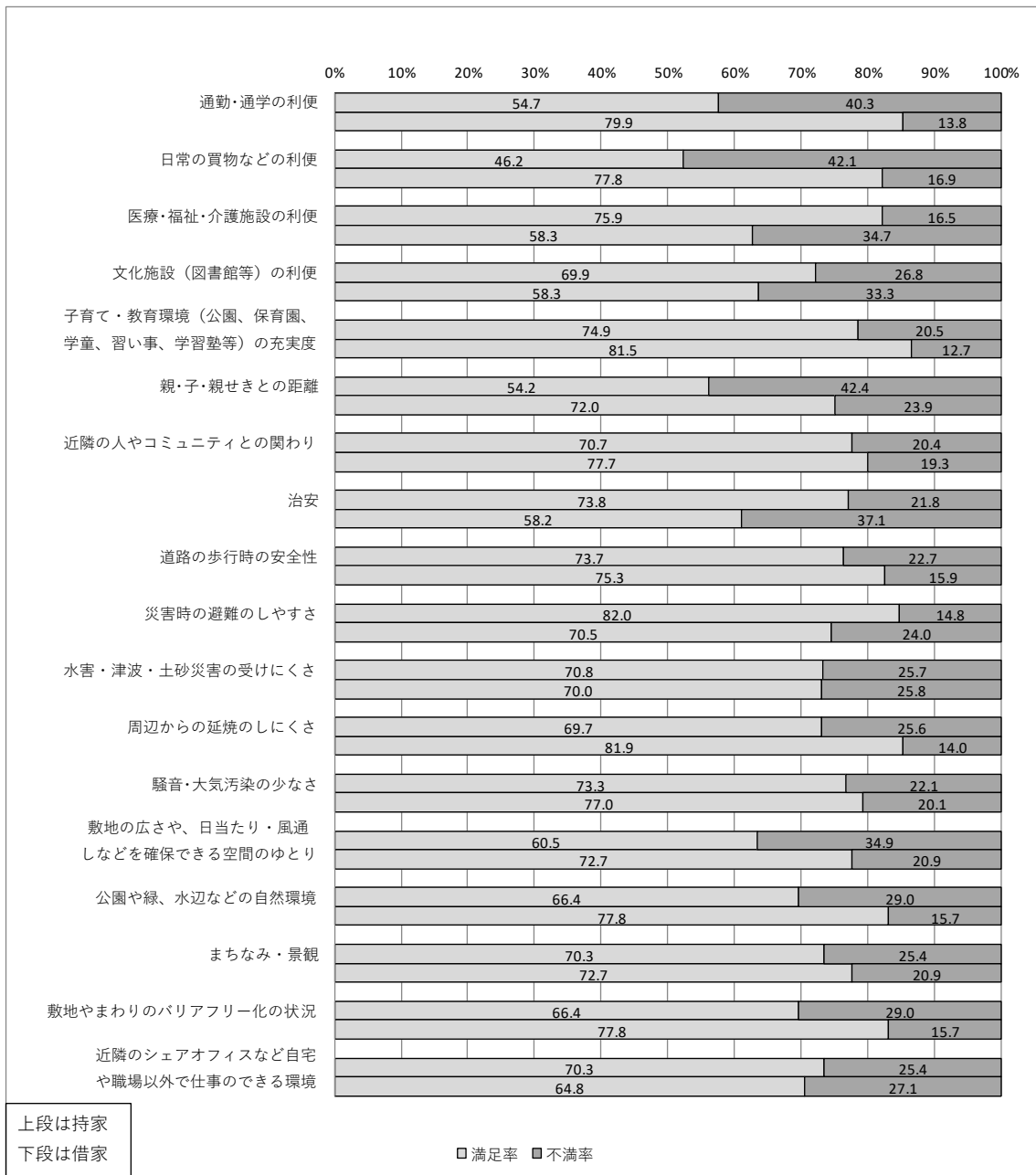
- ・ 「通勤・通学の利便」、「日常の買物等の利便」など、立地条件に起因する項目は借家の満足率が、持ち家よりも高い。
- ・ 一方で、「医療・福祉・介護施設の利便」、「治安」は持ち家の満足率が、借家よりも高かった。
- ・ 「水害・津波・土砂災害の受けにくさ」は所有関係別で傾向の違いは見られなかった。



図表－ 77 住環境の各要素に対する評価（持ち家）



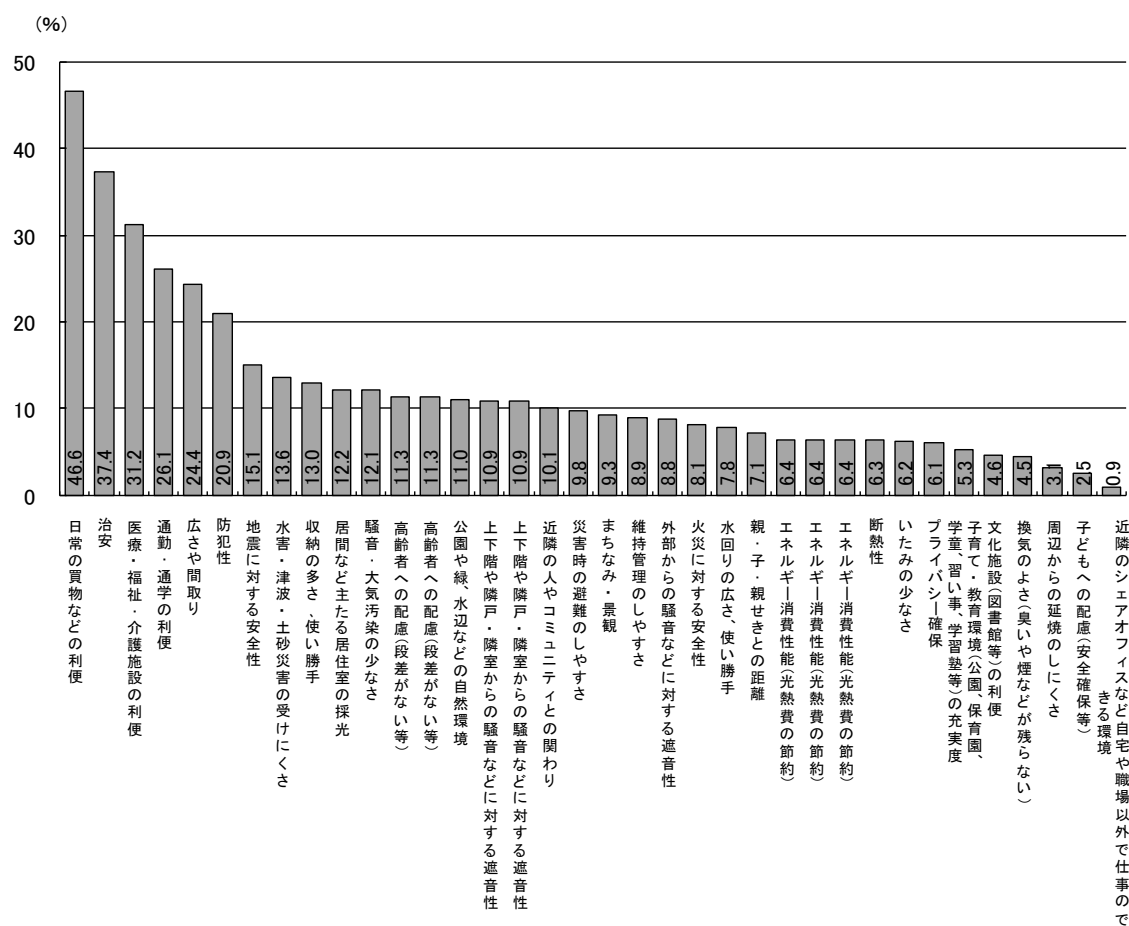
図表ー 78 住環境の各要素に対する評価（借家）



所有関係別、住環境の各要素に対する満足率の割合

⑥重要と思う住宅及び住環境の要素

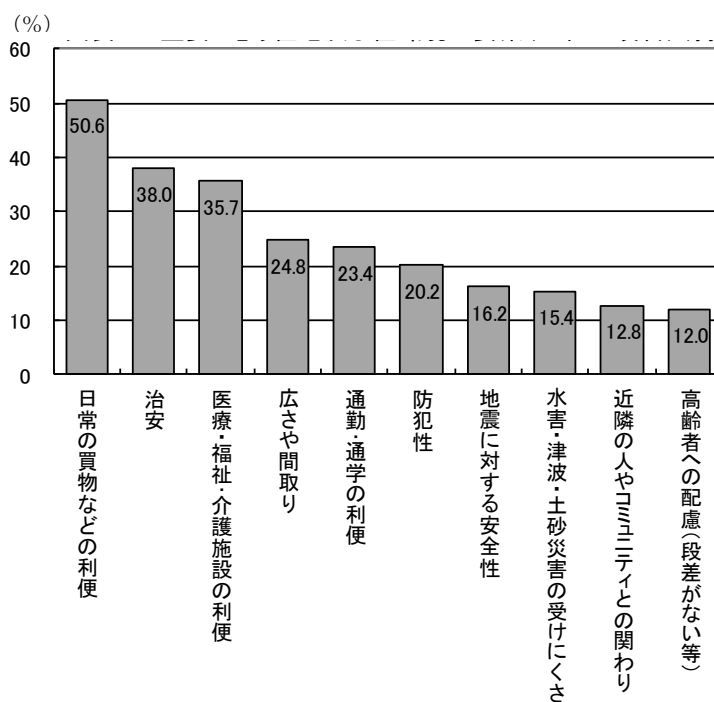
- ・ 「日常の買物などの利便」が46.6%、「治安」が37.4%、「医療・福祉・介護施設の利便」が31.2%、「通勤・通学の利便」が26.1%と、住環境に関する要素が上位を占めており、特に立地条件に関する項目の関心が高い。



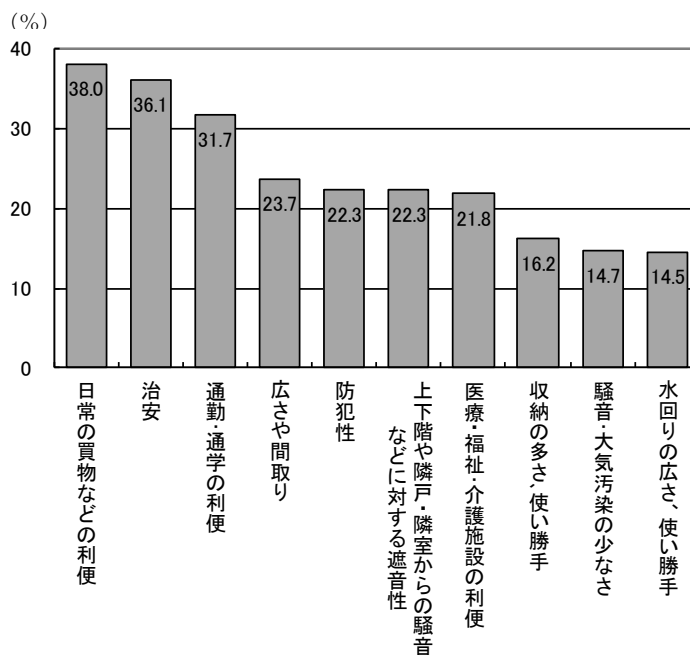
図表－79 重要と思う住宅及び住環境の要素

【所有関係別、重要と思う住宅及び住環境の要素】

- ・ 所有関係別では上位 5 位までは、立地や安全性に関する項目が占め、傾向に違いは見られない。
- ・ 上位 6 位以降は、所有関係別に重要視される項目に違いがみられる。



図表－ 80 重要と思う住宅及び住環境の要素（上位 10 項目）（持ち家）

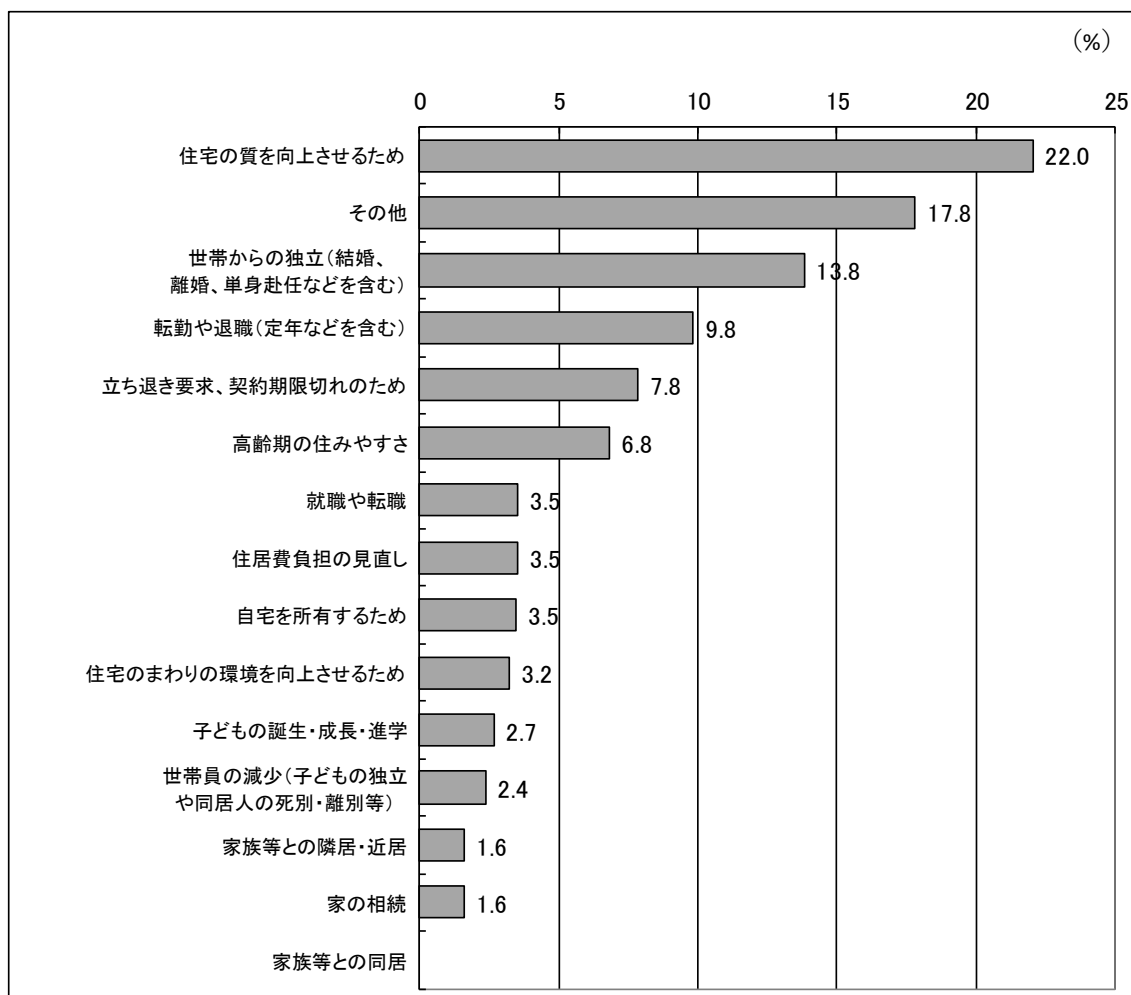


図表－ 81 重要と思う住宅及び住環境の要素（上位 10 項目）（借家）

(2) 居住状況の変化

①現在の住まいへの住み替えの目的や理由

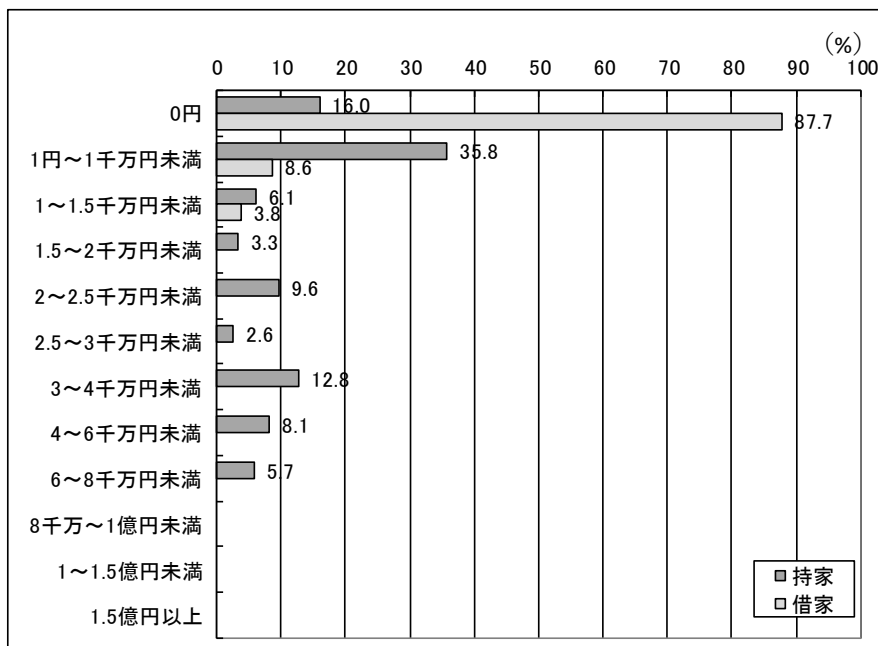
- ・ 「住宅の質を向上させるため」が22.0%で最も高い。次いで「世帯からの独立（結婚、離婚、単身赴任などを含む）」が13.8%と高い。



図表－ 82 現在の住まいへの住み替えの目的や理由

②住宅の購入・建築・修繕・リフォームにかかった費用

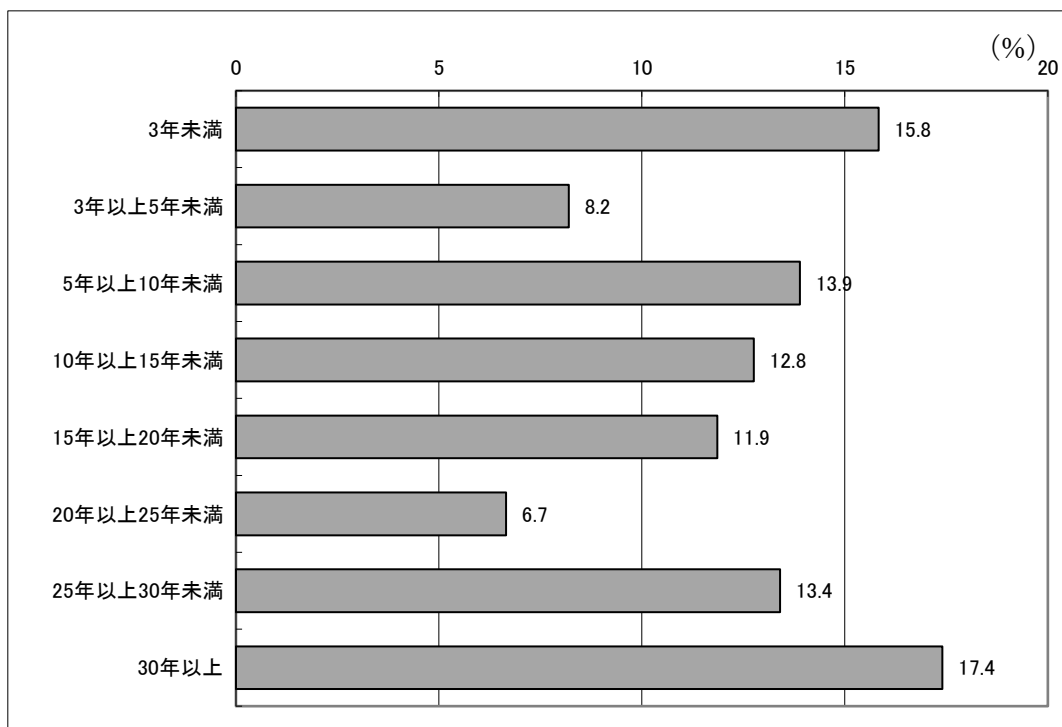
- ・ 借家では「0円（87.7%）」が最も多くを占め、修繕やリフォームなどを行うことが少ない傾向がある。
- ・ 持ち家では「1千万円未満（35.8%）」が最も多くを占める。
- ・ 8000万円以上の購入・建築・修繕・リフォームは確認されなかった。



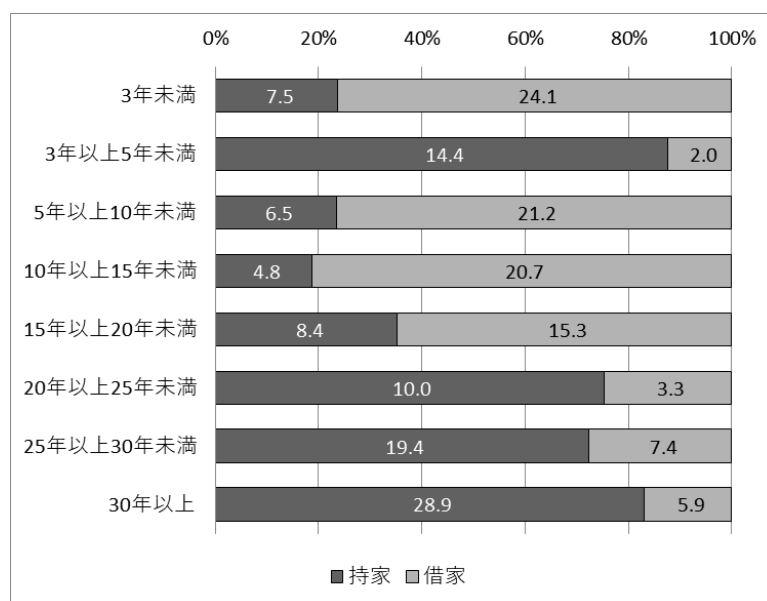
図表一 83 住宅の購入・建築・修繕・リフォーム費用

③ 住み替え前の住宅の居住期間、床面積

- ・ 住み替え前の住宅の居住期間は、「30年以上」が17.4%と最も高く、次いで3年未満が15.8%と高い。
- ・ 所有関係別にみると、借家の居住期間が短く、持ち家の居住期間が長い傾向がある。

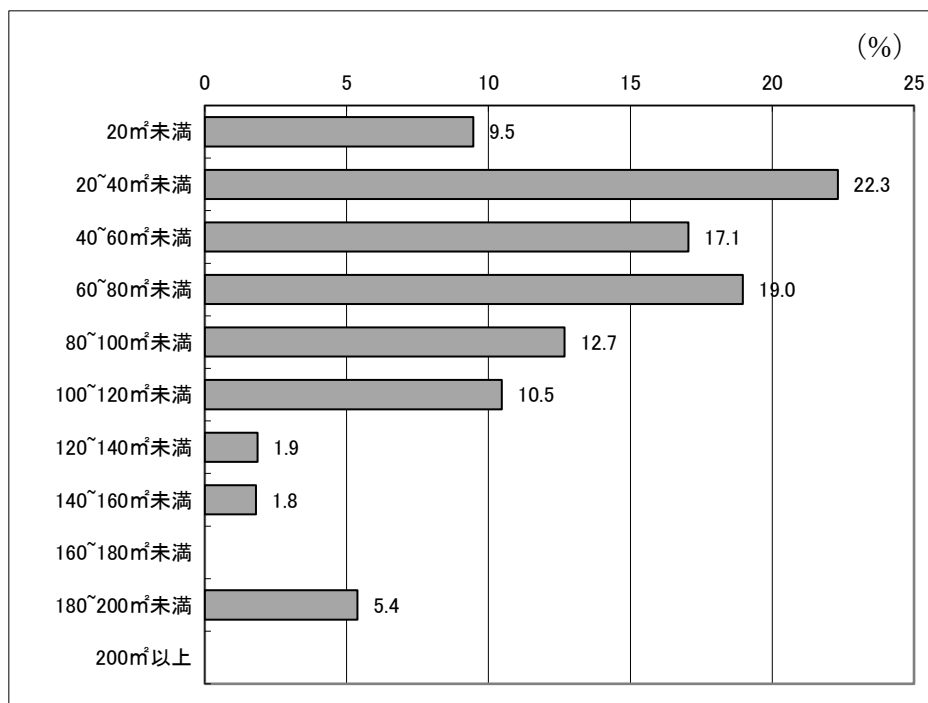


図表一 84 住み替え前の住宅の居住期間

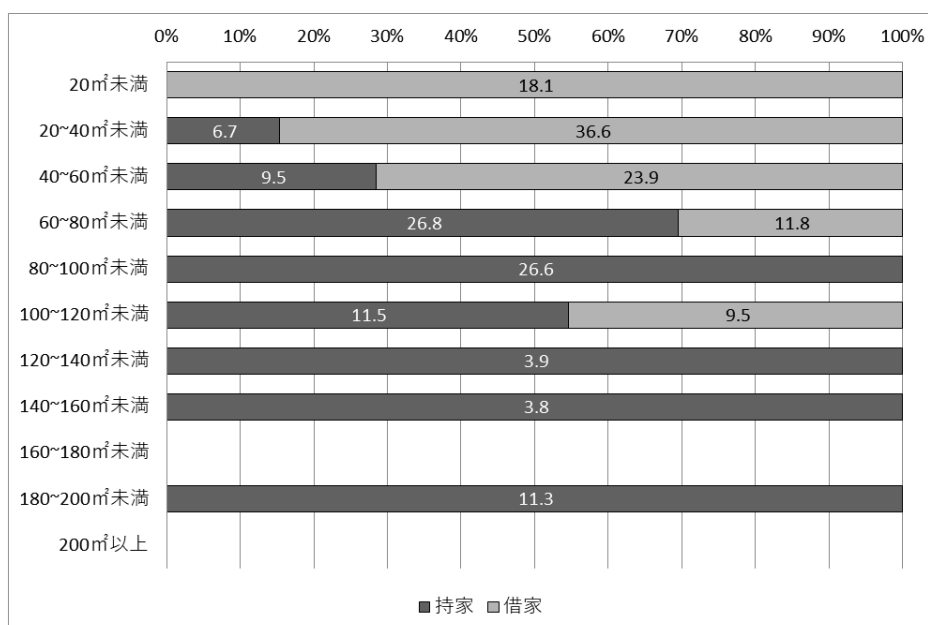


所有関係別 前の住宅の居住期間

- ・ 住み替え前の住宅の床面積は、「20～40㎡未満（22.3%）」が最も多くを占める。
- ・ 所有関係別にみると、借家の床面積が狭く、持ち家の床面積が広い傾向がある。



図表－ 85 住み替え前の住宅の床面積

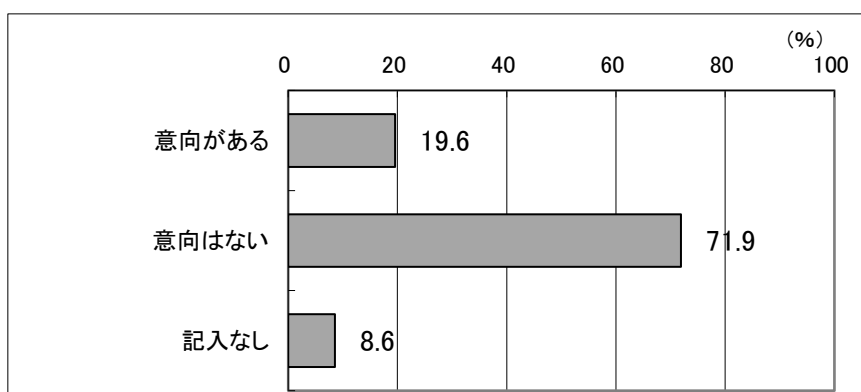


所有関係別 住み替え前の住宅の床面積

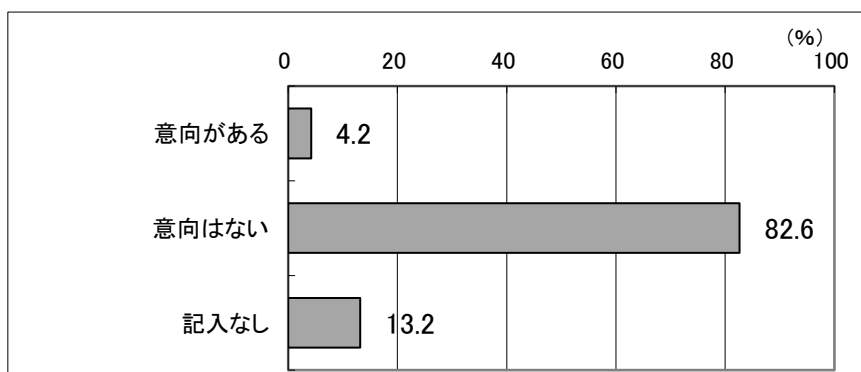
(3) 今後の住まい方について

① 住み替え、建て替え、リフォームの意向

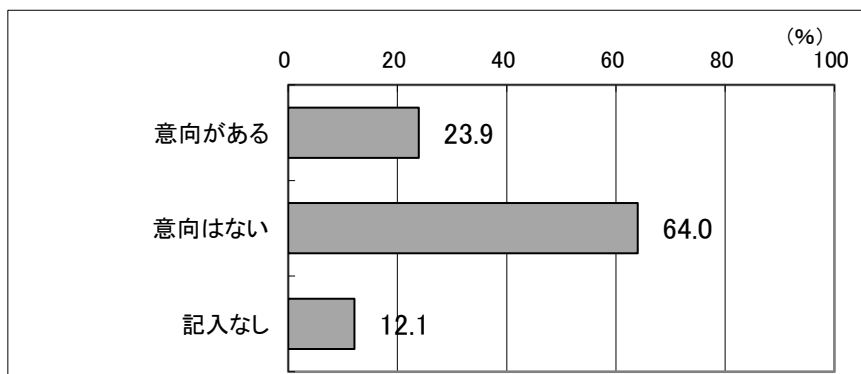
- ・ 今後の住まい方について「住み替えの意向」が 19.6%、「建て替えの意向」が 4.2%、「リフォームの意向」 23.9%で、リフォームの意向が最も高い。



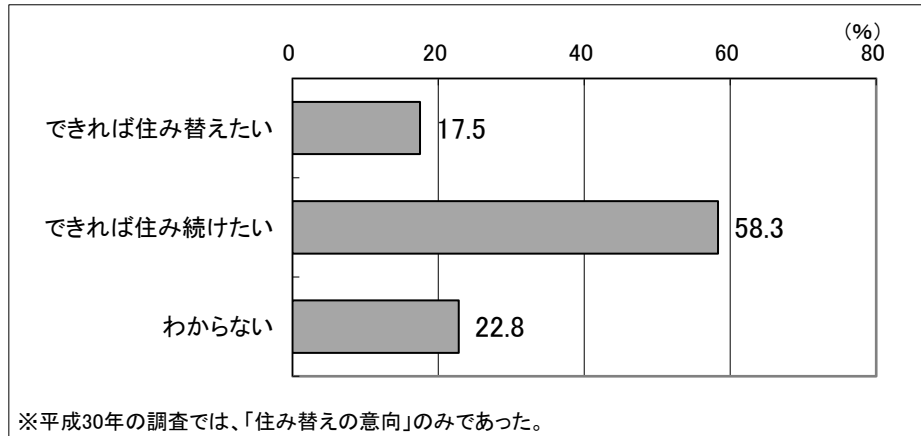
図表－ 86 住み替えの意向



図表－ 87 建て替えの意向

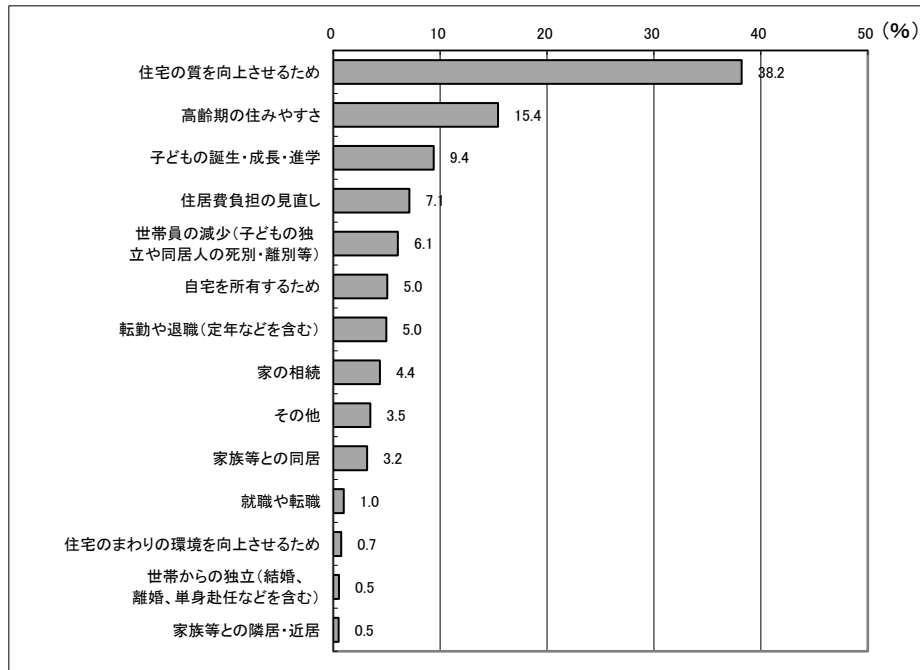


図表－ 88 リフォームの意向

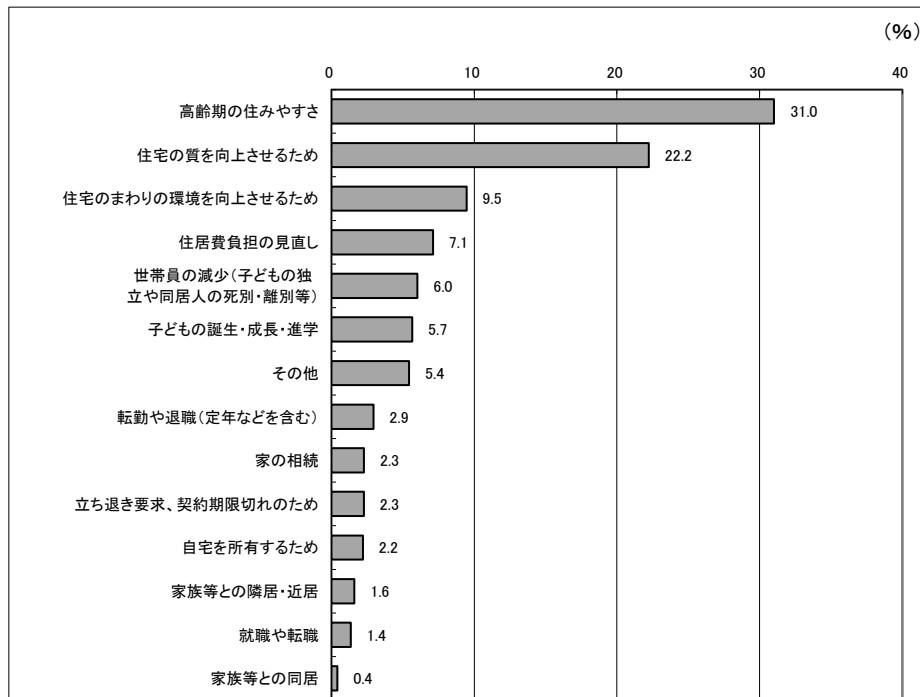


図表－ 89 平成 30 年 住み替え意向の有無

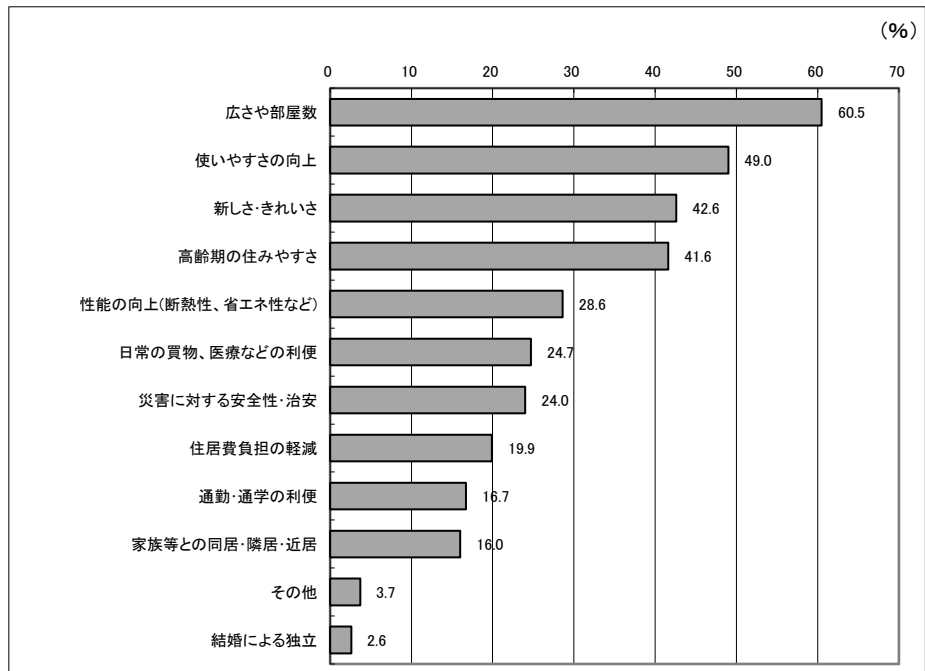
- ・ 居住状況を変えるきっかけや目的で1位に回答したものは、「住宅の質を向上させるため」が38.2%で最も多かった。
- ・ 2位では「高齢期の住みやすさ」が31.0%で多かった。



図表一 90 居住状況を変えるきっかけや目的 1位



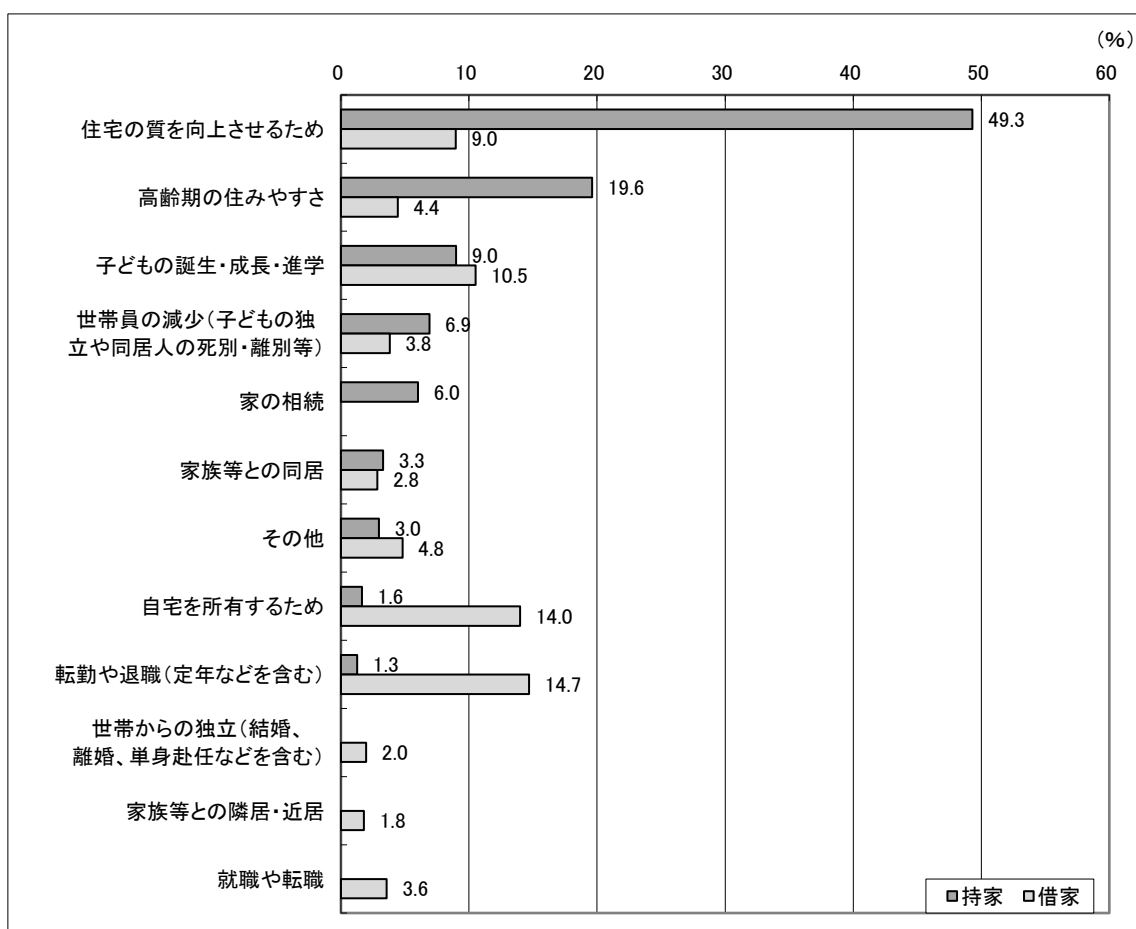
図表一 91 居住状況を変えるきっかけや目的 2位



図表－ 92 住み替えの目的 (平成 30 年)

【所有関係別、住み替えの目的（1位）】

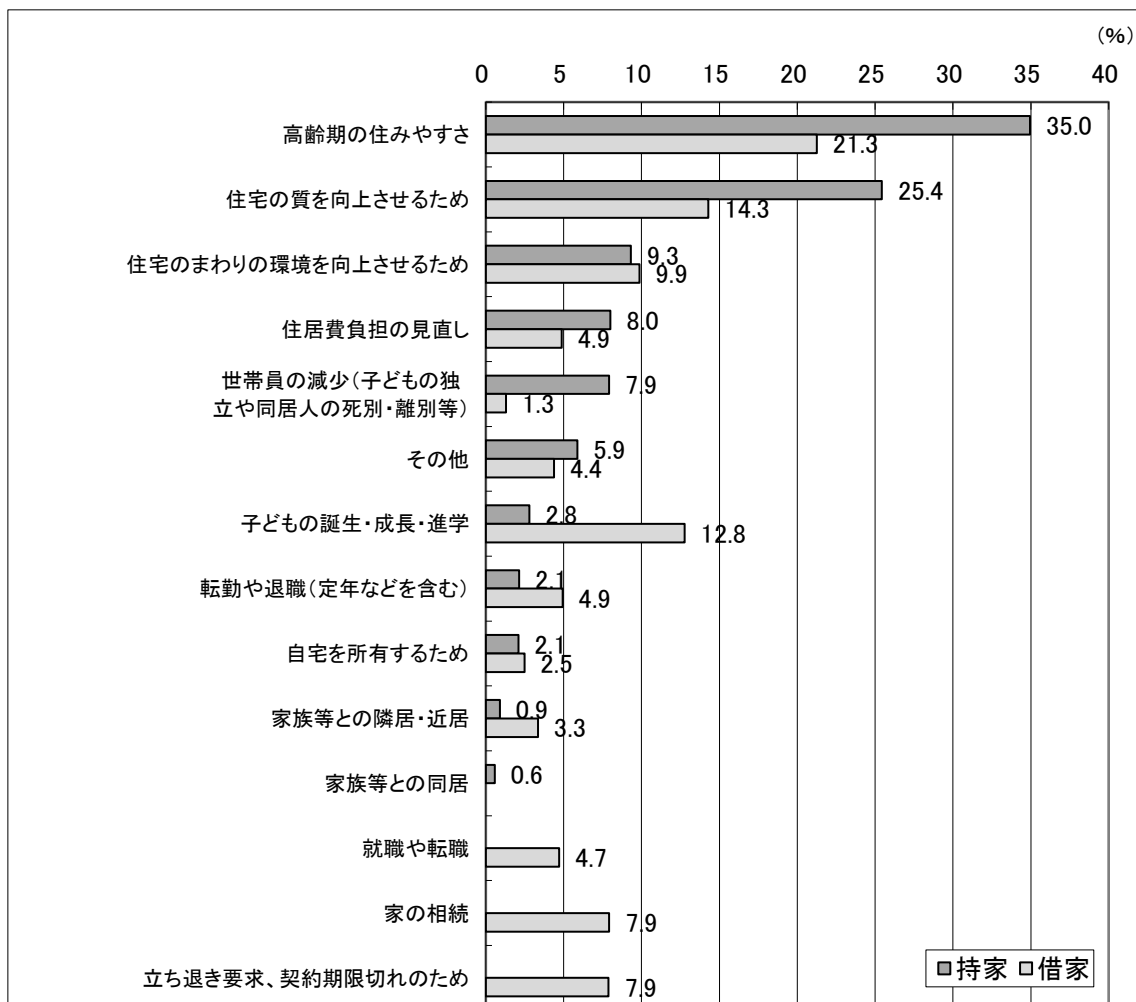
- ・ 所有関係別では、持ち家と借家で目的に違いがみられる。
- ・ 持ち家では「住宅の質を向上させるため（49.3%）」が最も多くを占める。次いで「高齢期の住みやすさ（19.6%）」が続く。
- ・ 借家では「転勤や退職（定年などを含む）（14.7%）」が最も多くを占める。次いで「自宅を所有するため（14.0%）」が続く。



図表－ 93 所有関係別 居住状況を変えるきっかけや目的 1位

【所有関係別、住み替えの目的（2位）】

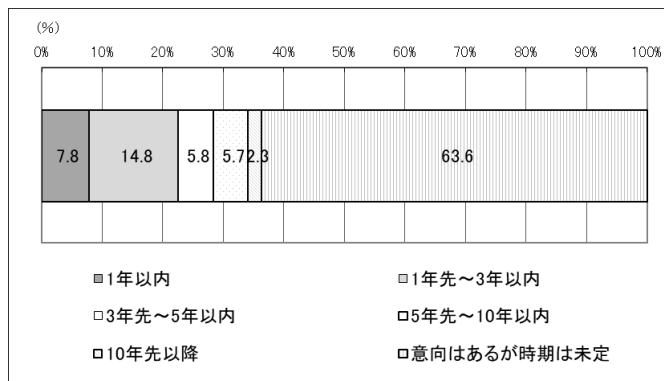
- ・ 2位では所有関係別に傾向の違いはあまり見られないが、「子供の誕生・成長・進学」など一部の項目では借家の割合が高い物もある。



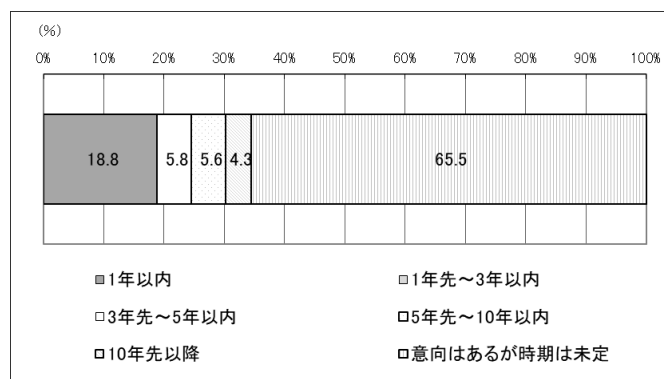
図表一 94 所有関係別 居住状況を変えるきっかけや目的 2位

②住み替え・建て替え・リフォームの時期

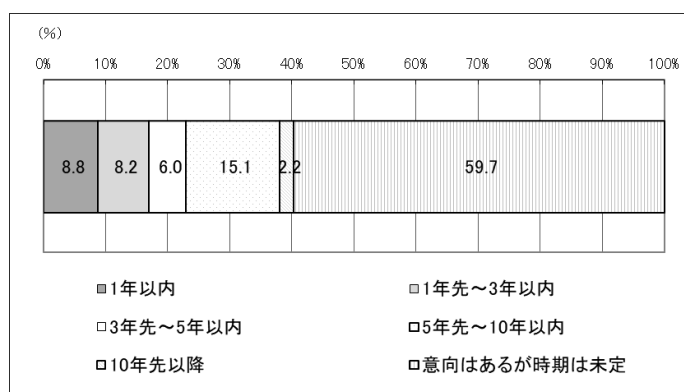
- ・ 住み替え・建て替え・リフォームすべての項目で、「意向はあるが時期は未定」が約 6割以上を占める結果となった。
- ・ 住み替えでは「1年先～3年以内（14.8%）」が二番目に多い。
- ・ 建て替えでは「1年以内（18.8%）」が二番目に多い。
- ・ リフォームでは「5年先～10年以内（15.1%）」が二番目に多い。
- ・ 手法によって、時期にばらつきがみられる。



図表－ 95 住み替えの時期



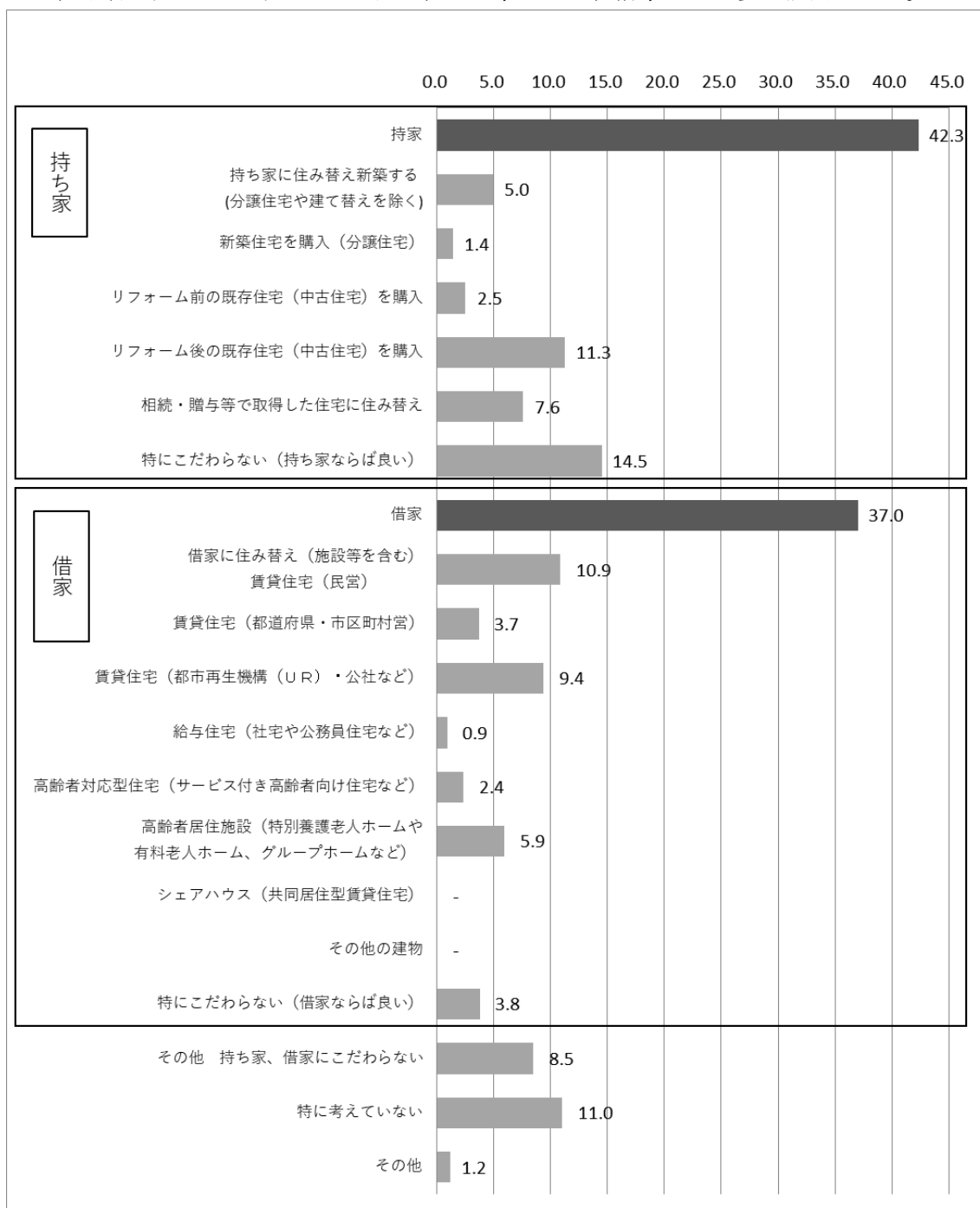
図表－ 96 建て替えの時期



図表－ 97 リフォームの時期

【考えている住み替え先】

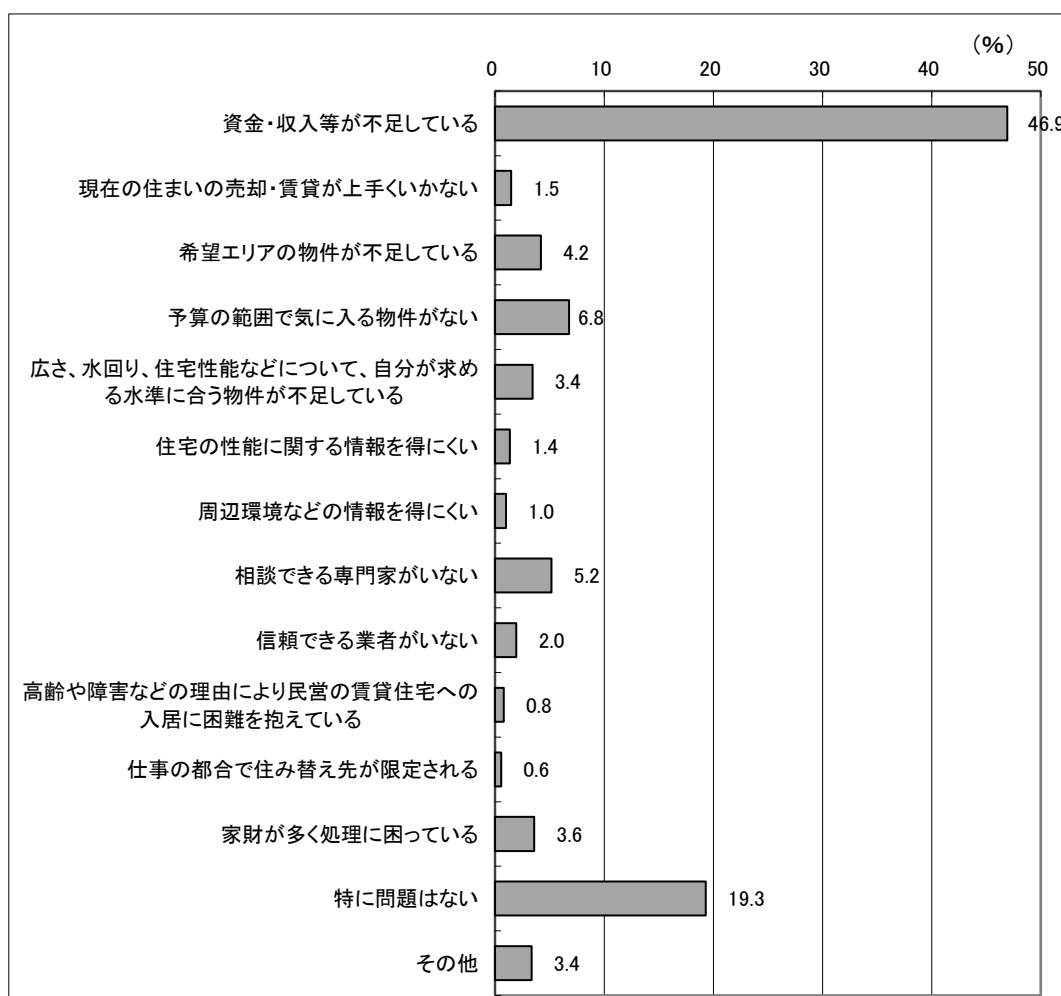
- ・ 住み替え先として考えている物は、持ち家の方が、借家よりも多い傾向がある。



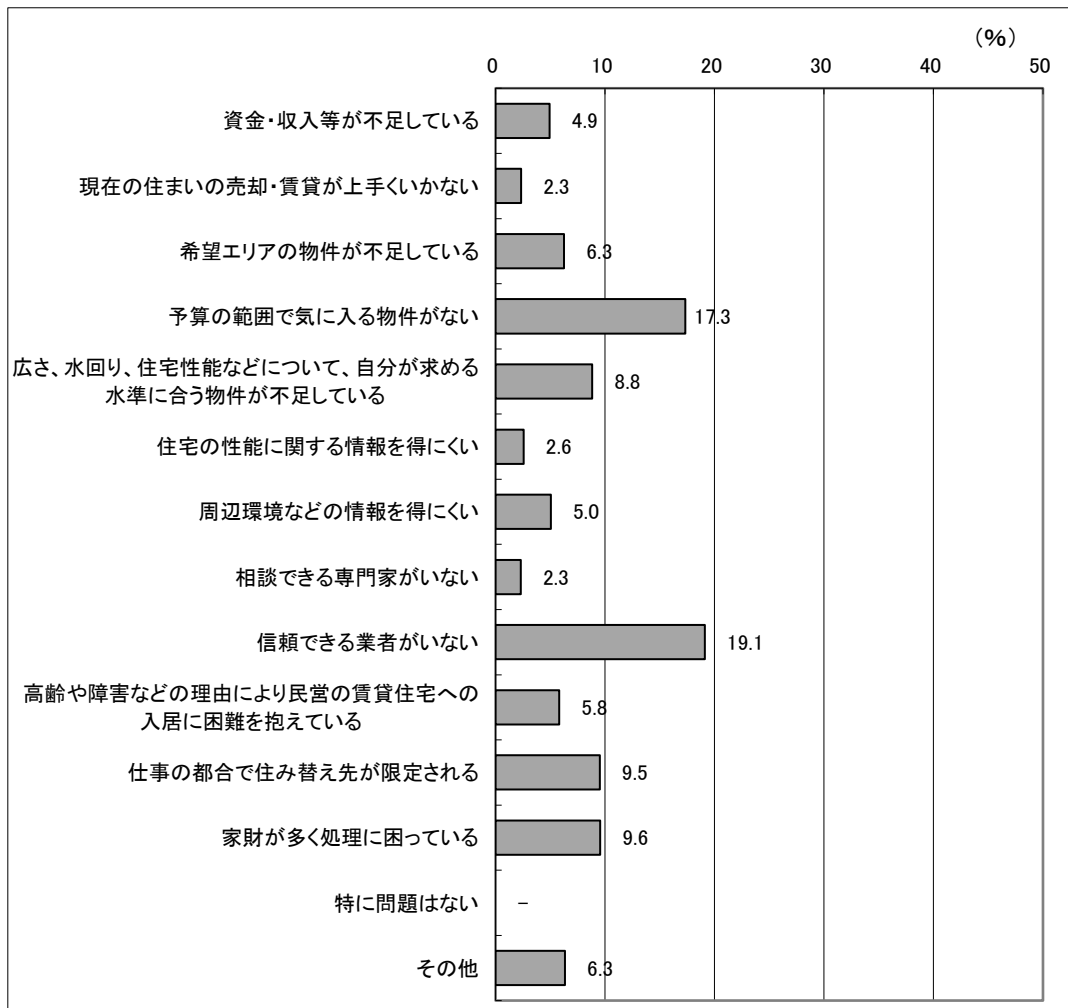
図表一 98 考えている住み替え先

③住み替えの事実上の課題

- ・ 住み替えの課題として1位に答えられたものは「資金・収入等が不足している(46.9%)」が最も多くを占める。次いで「特に問題はない(19.3%)」が続く。
- ・ 2位に答えられたものでは「信頼できる業者がない(19.1%)」が最も多くを占める。、次いで「予算の範囲で気に入る別件が無い(17.3%)」が続く。
- ・ 「予算の範囲で気に入る別件が無い」は1位の回答でも6.8%で3番目に多く、経済的な理由が事実上の課題として多い傾向がある。



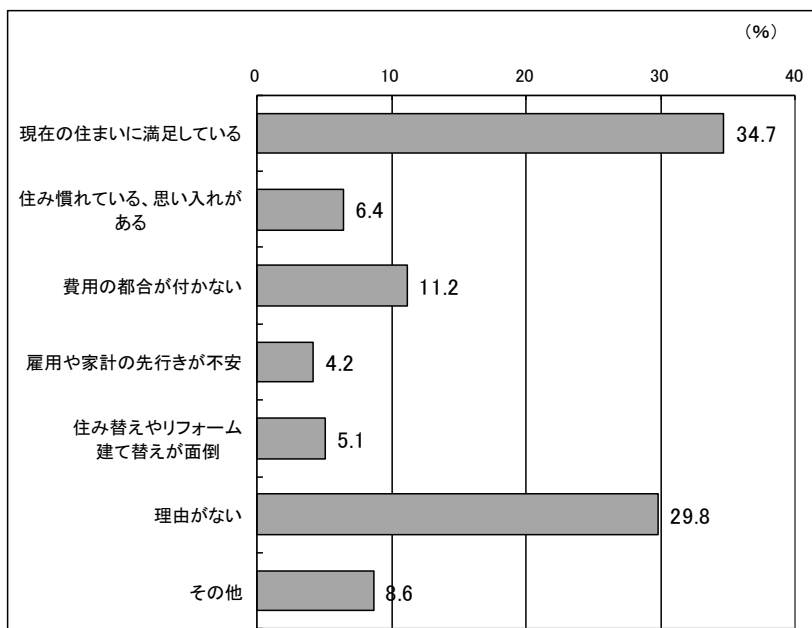
図表－ 99 住み替えの課題 1位



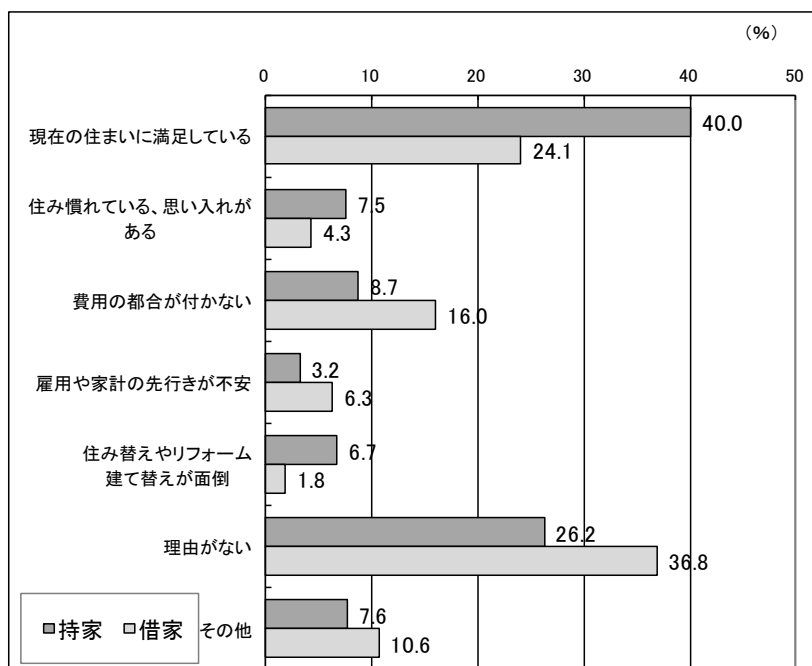
図表－ 100 住み替えの課題 2位

④住み続けたい理由

- ・ 「現在の住まいに満足している (34.7%)」が最も多くを占める。次いで「(住み替える)理由が無い (29.8%)」が続く。
- ・ 所有関係別にみても同様の傾向がみられるが、借家において、「費用の都合がつかない (16.0%)」「雇用や家計の先行きが不安 (6.3%)」が持ち家に比べて多い傾向があり、経済面での課題がみられる。



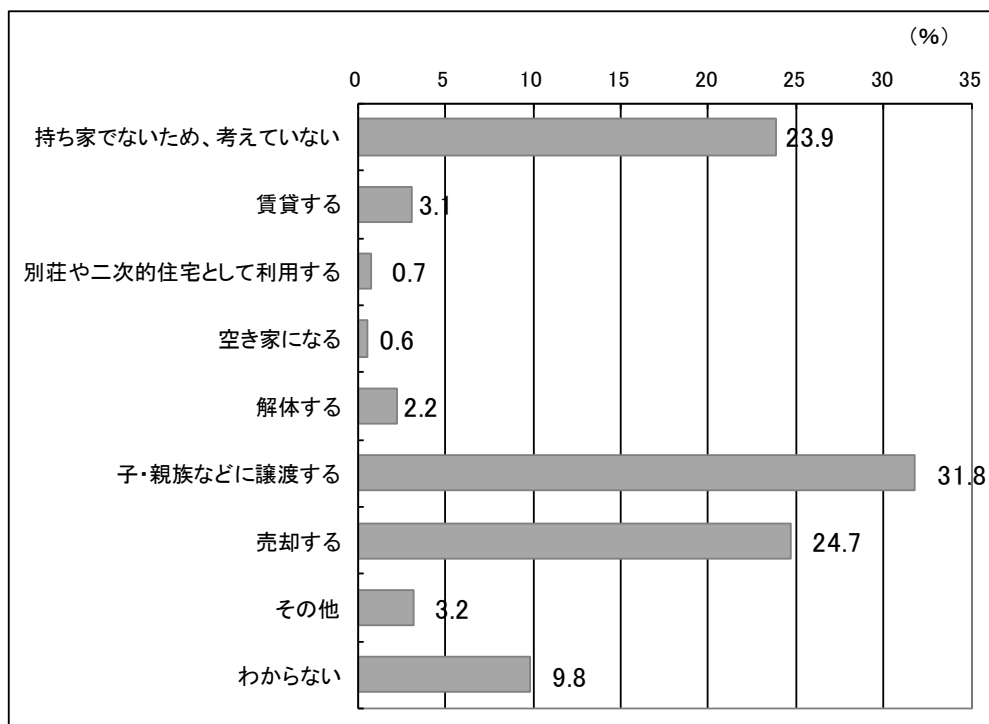
図表－ 101 住み続けたい理由



図表－ 102 所有関係別、住み続けたい理由

⑤将来必要としなくなった場合の住宅の見込みについて

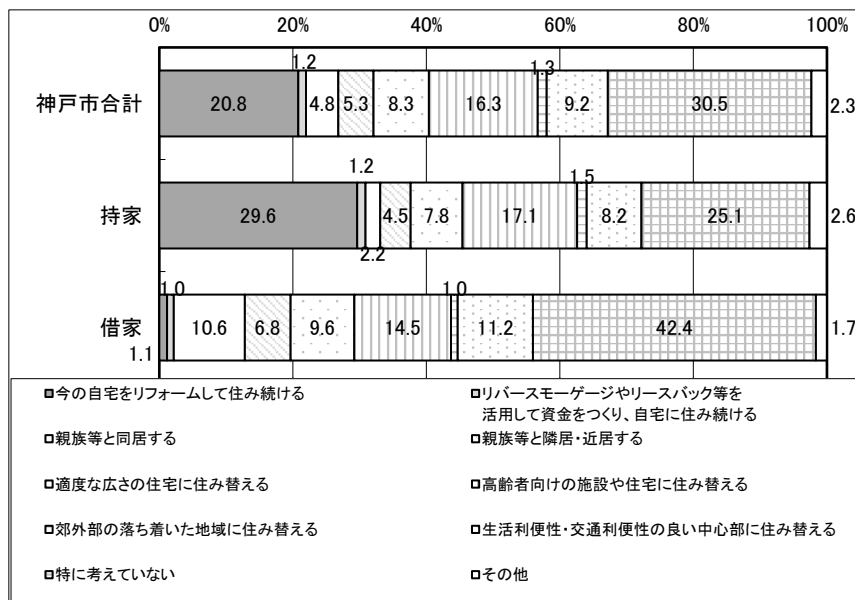
- ・ 「子・親族などに譲渡する（31.8%）」が最も多くを占める。次いで「売却（24.7%）」が続く。



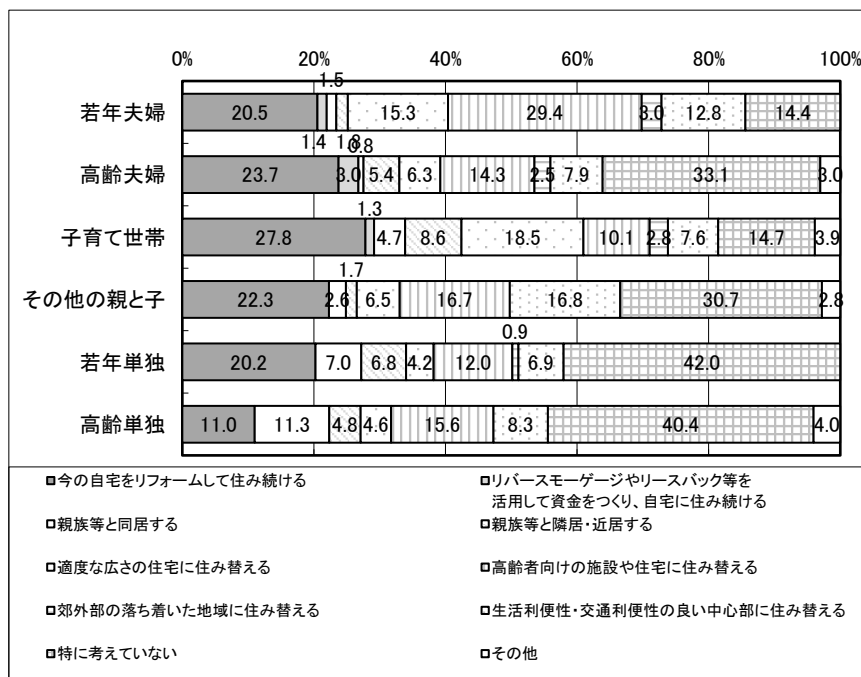
図表一 103 将来住宅はどうなるかの見込み

⑥高齢期における住まい方の意向

- ・ 持ち家では「今の自宅をリフォームして住み続ける」が29.6%で約3割を占める。
- ・ 借家では「特に考えていない」が42.4%で約4割を占める。
- ・ 家族構成別では、「特に考えていない」の割合が、「高齢夫婦」「高齢単独」では高く、「若年夫婦」「子育て世帯」では低いなど、世代によって意識に差がある。



図表一 104 所有関係別、高齢期における住まい方の意向



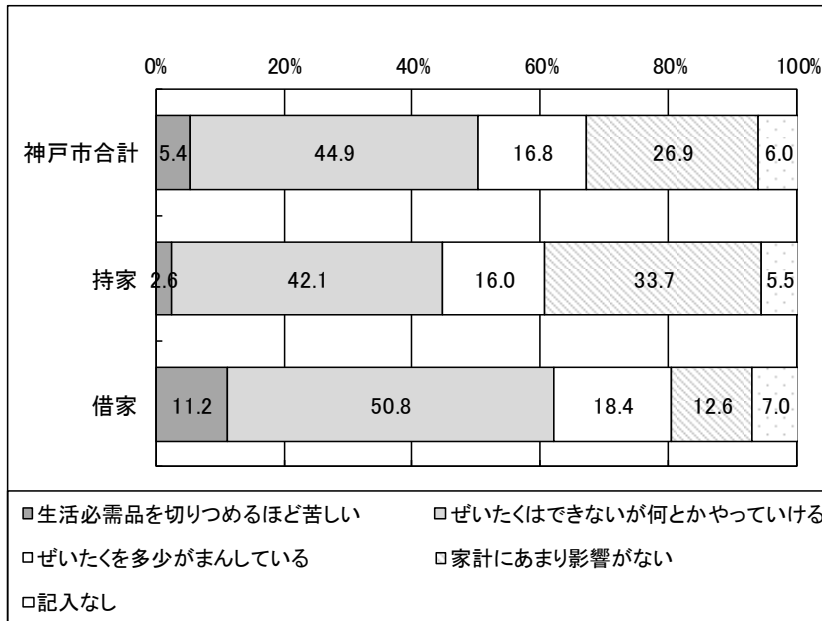
図表一 105 家族構成別、高齢期における住まい方の意向

(4) 居住費について

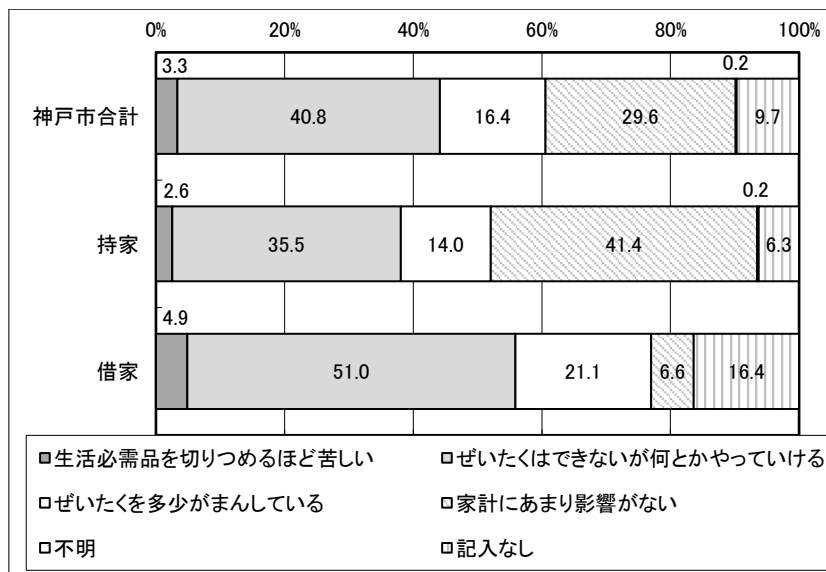
① 家賃や住宅ローンの返済などの住居費負担について

【所有関係別、生活費負担に対する評価】

- ・ 「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」の割合が平成 30 年と比較して増加傾向にある。
- ・ 所有関係別では、借家で「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が 11.2%と上昇が目立ち、住居費の負担感は持ち家よりも借家の方が大きい傾向がみられる。



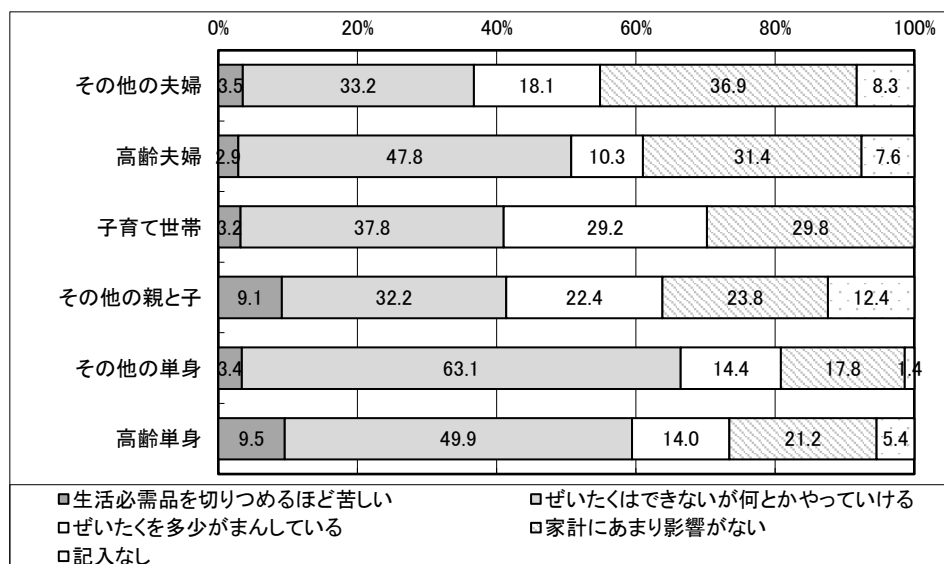
図表一 106 所有関係別、生活費負担に対する評価



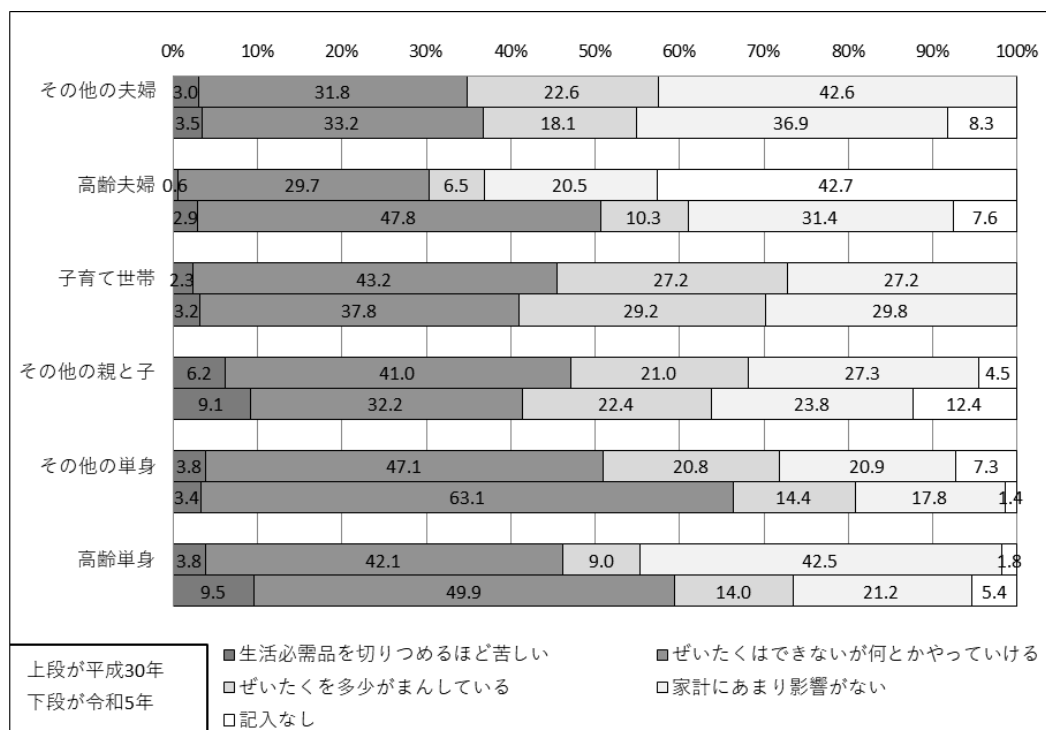
平成 30 年 所有関係別、住居費負担に対する評価

【家族構成別、住居費負担に対する評価】

- ・ 家族構成別に生活費負担の推移をみると、「高齢夫婦」「その他の单身」「高齢单身」世帯で住居費の負担感が増している傾向がある。



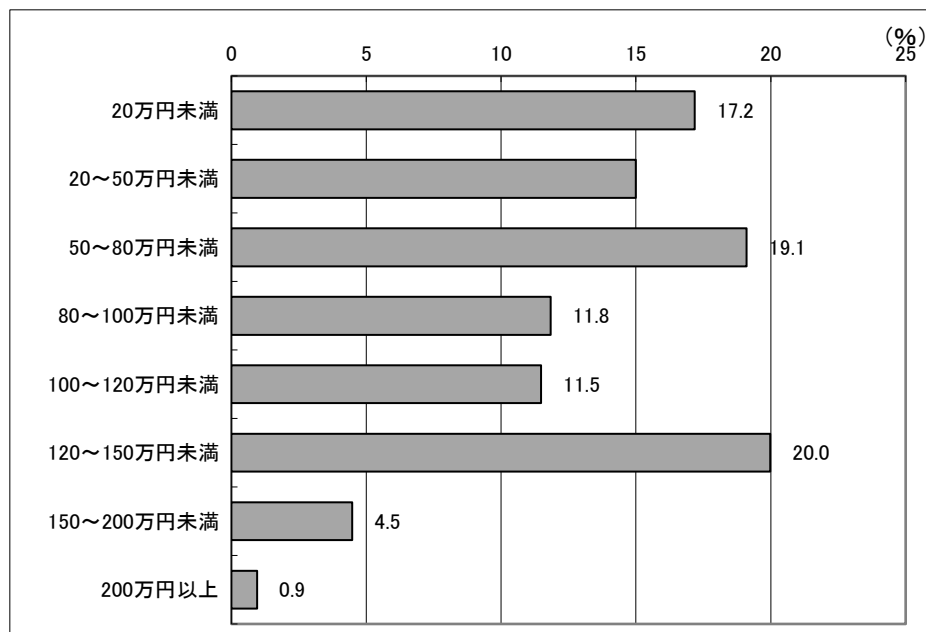
図表一 107 家族構成別 住居費負担に対する評価



家族構成別 住居費負担に対する評価の推移

②住宅ローン・リフォームローンの毎年の返済額

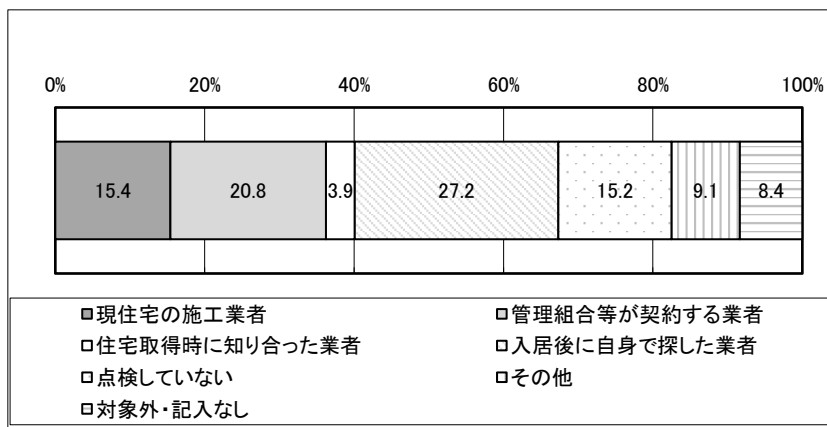
- ・ 「120～150万円未満(20.0%)」が最も多くを占める。次いで「50～80万円未満(19.1%)」、「20万円未満(17.2%)」が続く。



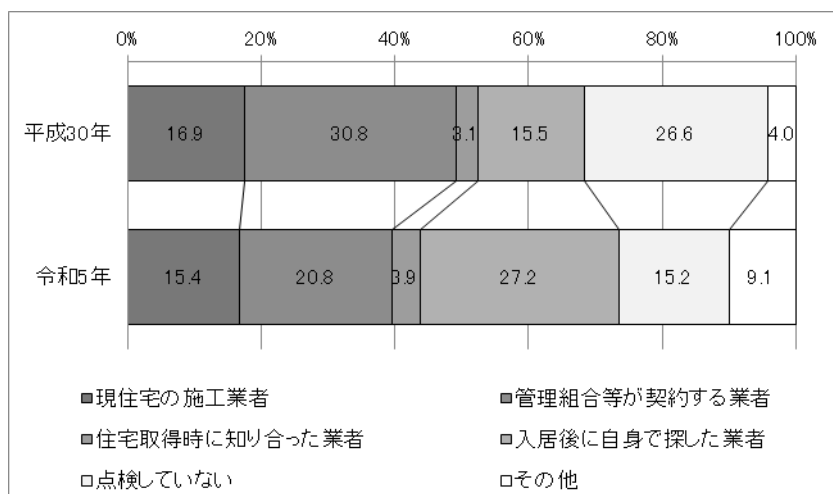
図表－ 108 「住宅ローンがある」世帯について）ローン返済額（年平均）

③維持管理の点検などの依頼先

- ・ 「入居後に自身で探した業者」が 27.2%と、平成 30 年から 11.7 ポイント増加した。
- ・ 「点検していない」は 15.2%と、平成 30 年から 11.4 ポイント減少し、維持管理、点検については改善傾向がみられる。



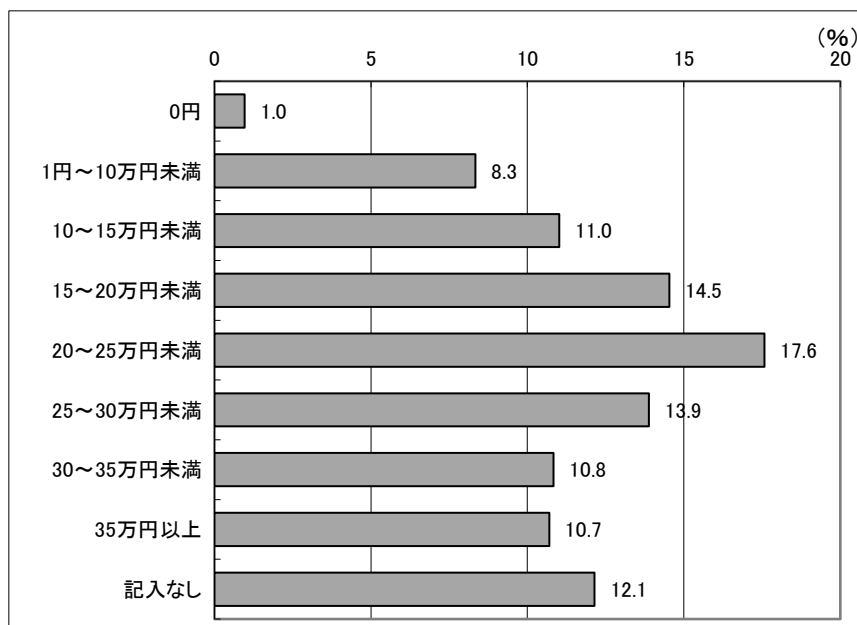
図表－ 109 維持管理の点検などの依頼先



維持管理の点検などの依頼先の推移

④毎年の管理費

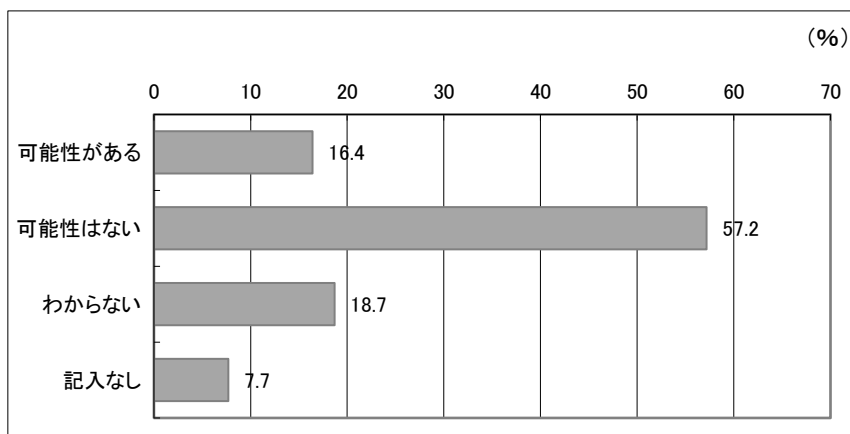
- ・ 「20～25万円未満(17.6%)」が最も多くを占める。次いで「15～20万円未満(14.5%)」、「25～30万円未満(13.9%)」が続く。



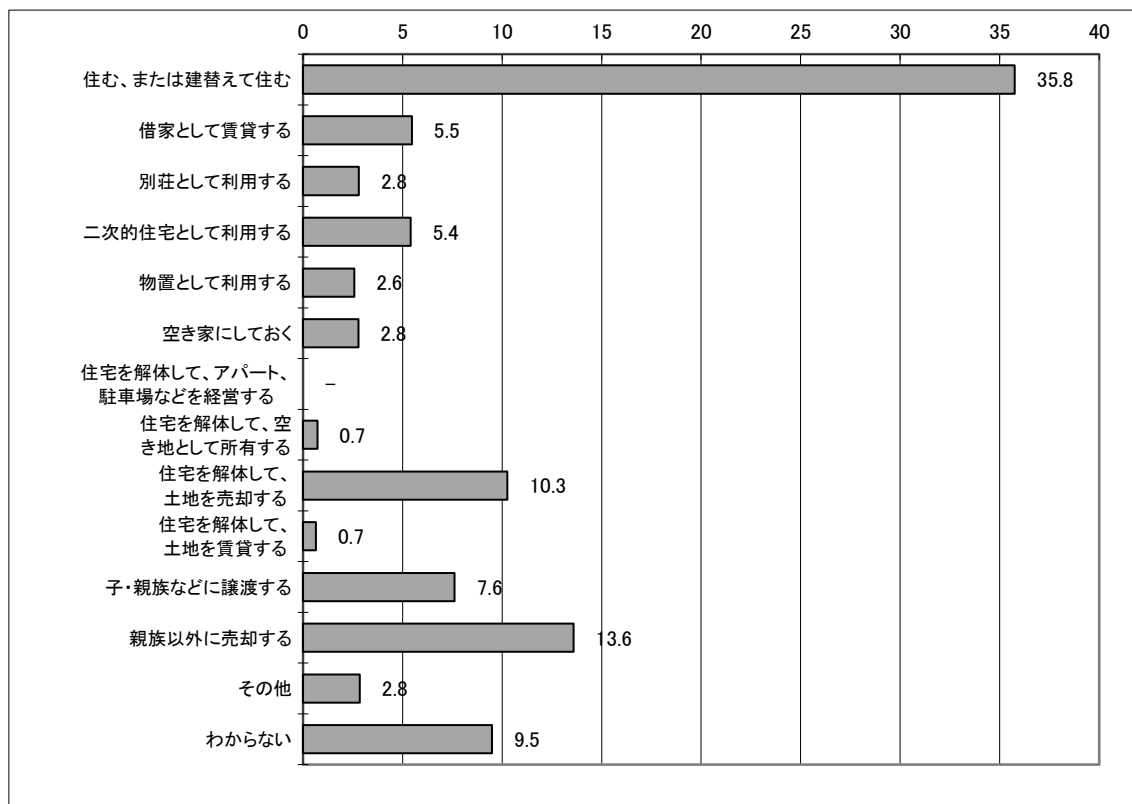
図表一 110 毎年の管理費

⑤将来、住宅を相続する可能性

- ・ 将来、親などが住んでいる住宅を相続する可能性については、「可能性は無い」が 57.2%と最も高く、次いで「分からない」が 18.7%、「可能性がある」が 16.4%となっている。
- ・ 相続後の活用の意向については、「住む、または建替えて住む」が 35.8%と最も高い。
- ・ 2位、3位は「親族以外に売却する」が 13.6%、「住宅を解体して土地を売却する」が 10.3%と続き、売却の意向が高い傾向がある。



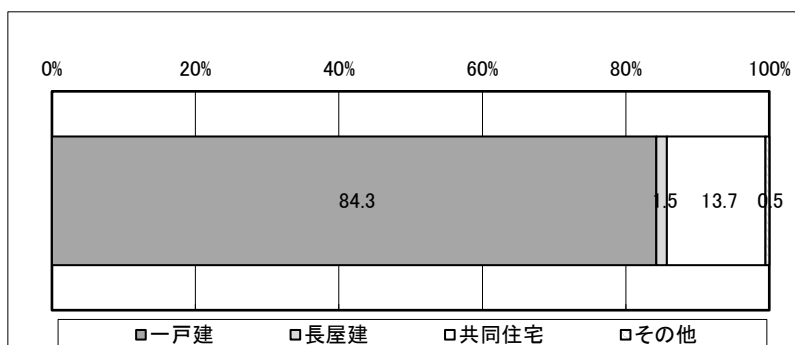
図表一 111 将来、住宅を相続する予定



図表一 112 「相続する予定がある」世帯について）相続後の活用などの意向

【相続予定の住宅の建て方】

- ・ 「一戸建」の割合が8割以上を占める。



図表－ 113 相続予定の住宅の建て方