

第3章

世帯のライフステージと 住宅の所有関係

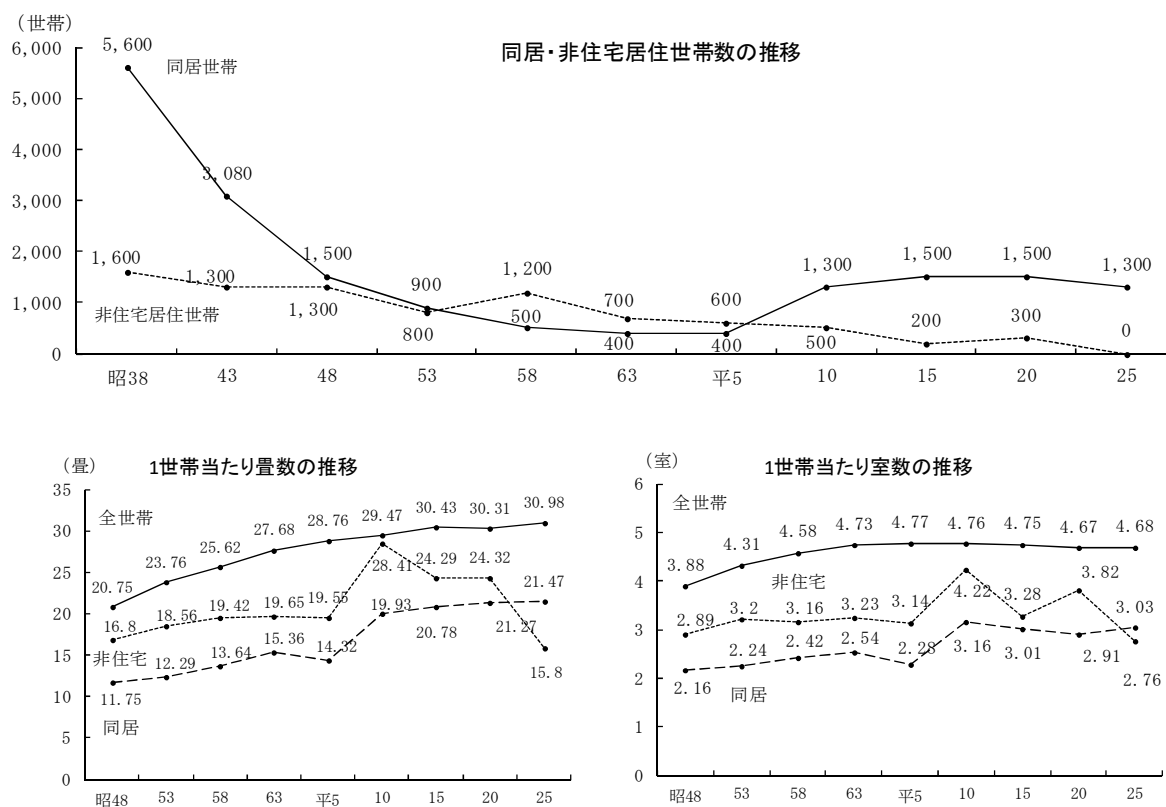
1. 住宅の所有関係

①同居世帯はほぼ横ばいで推移

「1世帯当たり畳数、室数及び同居・非住宅居住世帯数の推移」をみると、同居世帯は平成5年までは減少が続いたが、平成5年以降は増加している。非住宅居住世帯は減少傾向にあったが、平成15年からは増加傾向にある。

また、1世帯当たり畳数及び1世帯当たり室数は、同居世帯、非住宅居住世帯とも全世帯よりも低い水準となっている。

図3-1 1世帯当たり畳数、室数及び同居・非住宅居住世帯数の推移



資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号2, 47)

②持家率は微増

「居住世帯のある住宅における所有関係の推移」をみると、持家率は減少が続いていたが、平成20年度は66.0%（全国は61.2%）、平成25年は67.4%（全国は61.7%）と、平成20年度より1.4ポイントの微増（全国は0.5ポイントの微増）である。

借家について見てみると、公的借家は昭和63年をピークに減少が続いており、給与住宅も一貫して減少しているのに対し、民間借家は一貫して増加している。

図3-2 居住世帯のある住宅における所有関係の推移

(単位：%)

	持家	給与住宅		
		公的借家	民間借家	
昭和43	74.2 (196,820)	5.0 (13,370)	16.3 (43,220)	4.5 (12,010)
48	72.1 (211,800)	6.0 (17,500)	17.2 (50,600)	4.7 (13,700)
53	71.4 (235,400)	7.2 (23,600)	17.3 (57,200)	4.1 (13,600)
58	69.7 (249,200)	7.4 (26,600)	18.6 (66,500)	4.2 (15,000)
63	69.6 (260,600)	8.2 (30,600)	18.8 (70,500)	3.2 (11,900)
平成5	68.9 (274,000)	7.4 (29,600)	19.5 (77,600)	3.7 (14,700)
10	68.3 (288,300)	6.7 (28,500)	21.9 (92,400)	2.5 (10,600)
15	67.1 (292,100)	7.1 (31,100)	22.9 (99,800)	2.5 (10,700)
20	66.0 (292,900)	6.4 (28,600)	24.2 (107,400)	2.1 (9,500)
25	67.4 (309,000)	5.0 (22,700)	24.8 (113,700)	1.7 (7,800)
全国 (平成25)	61.7 (32,165,800)	3.8 (1,958,600)	28.0 (14,582,500)	2.2 (1,122,300)

注：（ ）内の数字は居住世帯のある住宅数、単位は戸。

(資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号3：県、全国共)

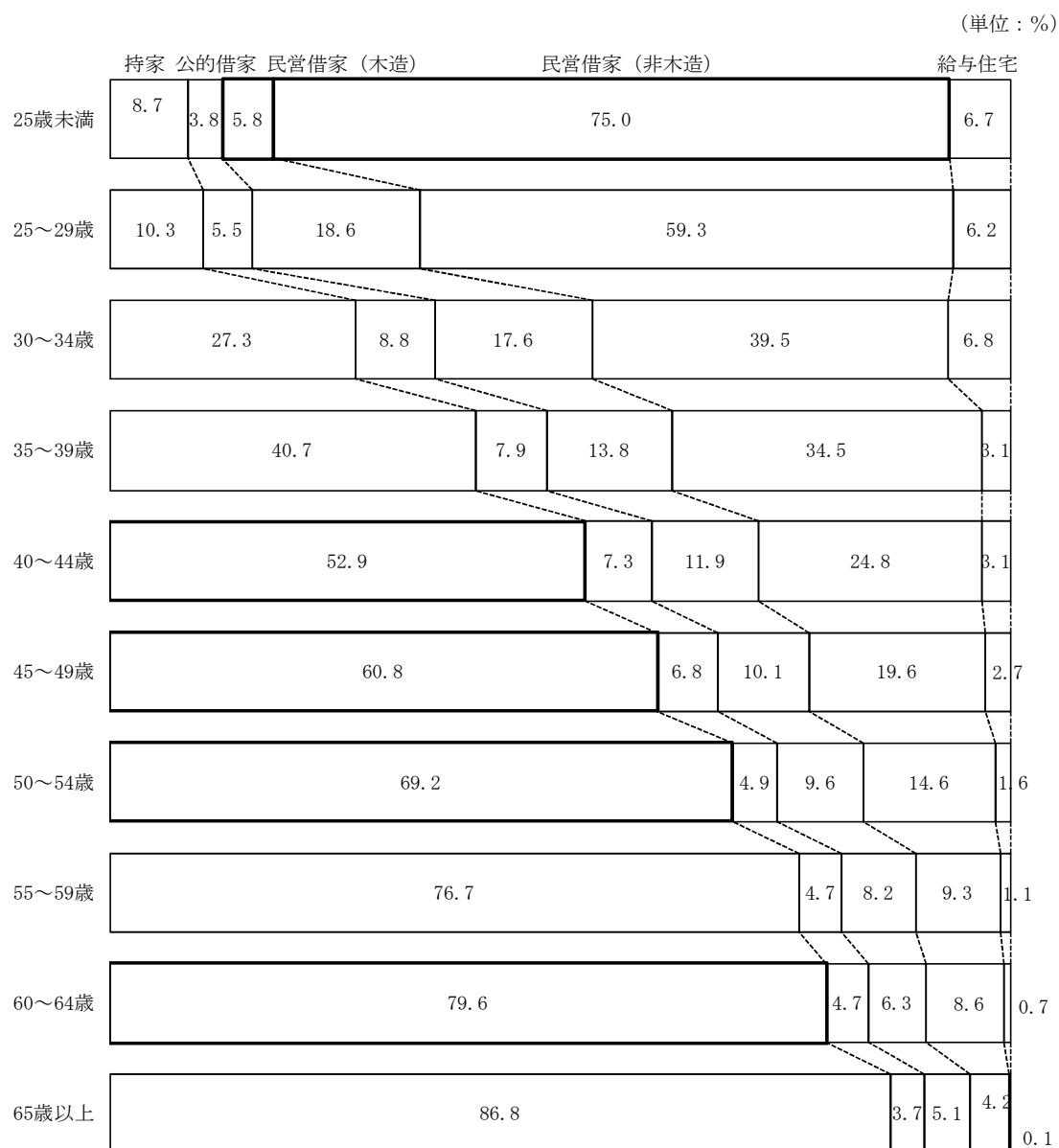
③家計を主に支える者の年齢の上昇に伴い持家率は増加

「家計を主に支える者の年齢別所有関係」をみると、25歳未満では8割以上が民間借家に居住しているが、年齢の高い世代ほどその比率は大きく減少していく。

これに対し持家率は、年齢の高い世代ほど高く、40～44歳で52.9%と5割を超え、45～49歳で6割、50～54歳で約7割、60～64歳の世帯では約8割となっている。

また、公的借家については、民間借家に比べ世代による差が小さいのが特徴的である。

図3-3 家計を主に支える者の年齢別所有関係



(資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号41)

④ほとんどの年齢階層で持家率が減少する中、20～30歳代に回復傾向

「家計を主に支える者の年齢別持家率の推移」をみると、ほとんどの年齢階層で持家率が減少傾向にあったが、平成25年は、20歳代から30歳代後半にかけて持家率が上昇する傾向が見られる。

図3-4 家計を主に支える者の年齢別持家率の推移

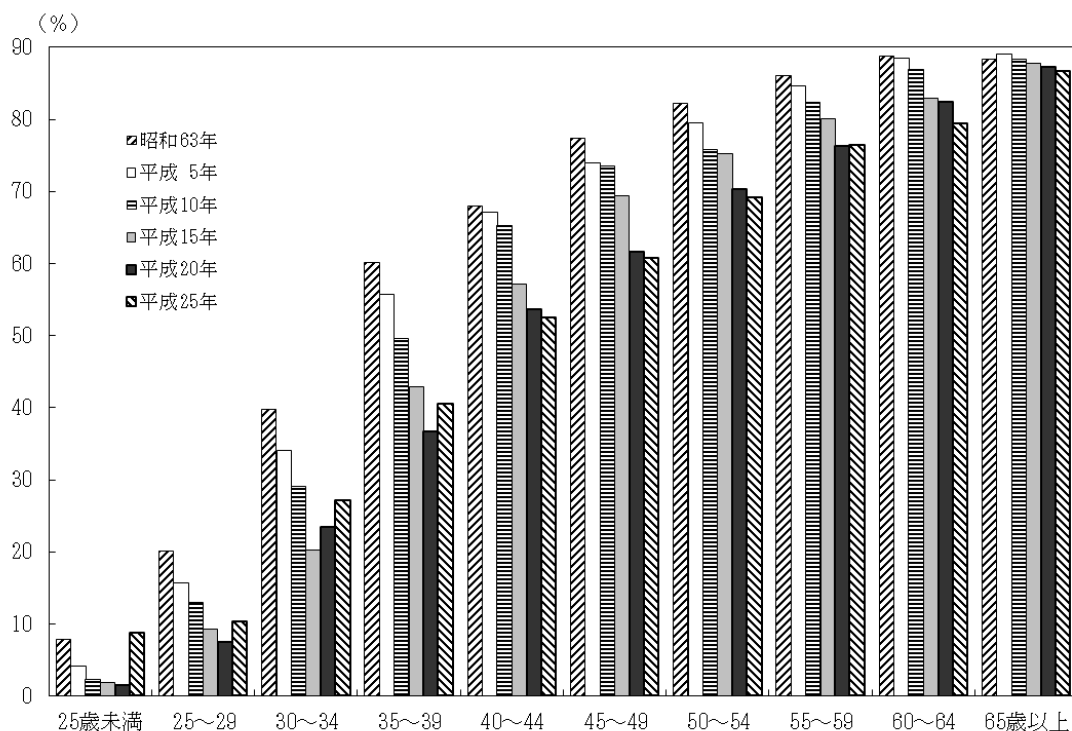


表3-1 家計を主に支える者の年齢別持家率の推移

(単位：%)

	25歳未満	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～55歳	55～59歳	60～64歳	65歳以上
昭和 63年	7.8	20.0	39.6	60.0	67.8	77.3	82.1	86.0	88.7	88.2
平成 5年	4.1	15.7	34.1	55.7	67.1	74.0	79.5	84.6	88.5	89.1
10年	2.2	12.9	28.9	49.5	65.1	73.4	75.7	82.2	86.8	88.2
15年	1.9	9.4	20.3	43.0	57.1	69.5	75.2	80.1	83.0	87.8
20年	1.5	7.6	23.4	36.7	53.7	61.7	70.3	76.3	82.5	87.3
25年	8.7	10.2	27.1	40.4	52.4	60.6	69.0	76.3	79.4	86.6

資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号41)

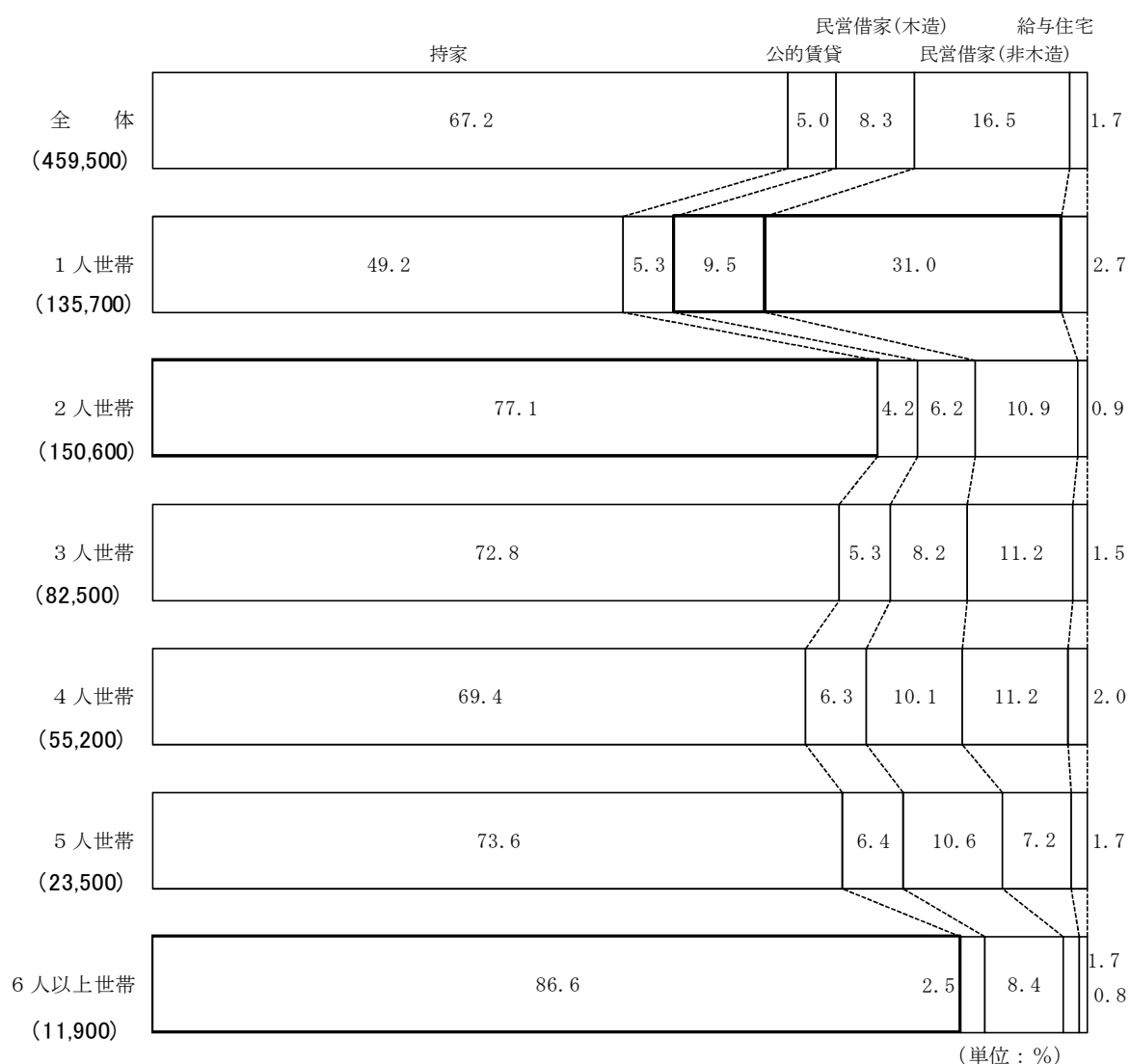
⑤複数世帯では高い持家率

「世帯人員別所有関係」をみると、1人世帯では民間借家（木造＋非木造）に居住している割合が40.5%と極端に高くなっているが、これは1人世帯が多い若年世帯において民間借家に居住している割合が高いことが影響していると考えられる。

持家率（持家に居住している割合）は、複数世帯のすべてにおいて高い割合となっており、一番低い4人世帯で69.4%、一番高い6人以上世帯で86.6%となっている。

なお、2人世帯では持家率が77.1%と、6人以上世帯に次いで高くなっているが、これは持家主体の年齢の高い世帯において2人世帯が多いことが影響していると考えられる。

図3-5 世帯人員別所有関係



注1：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。

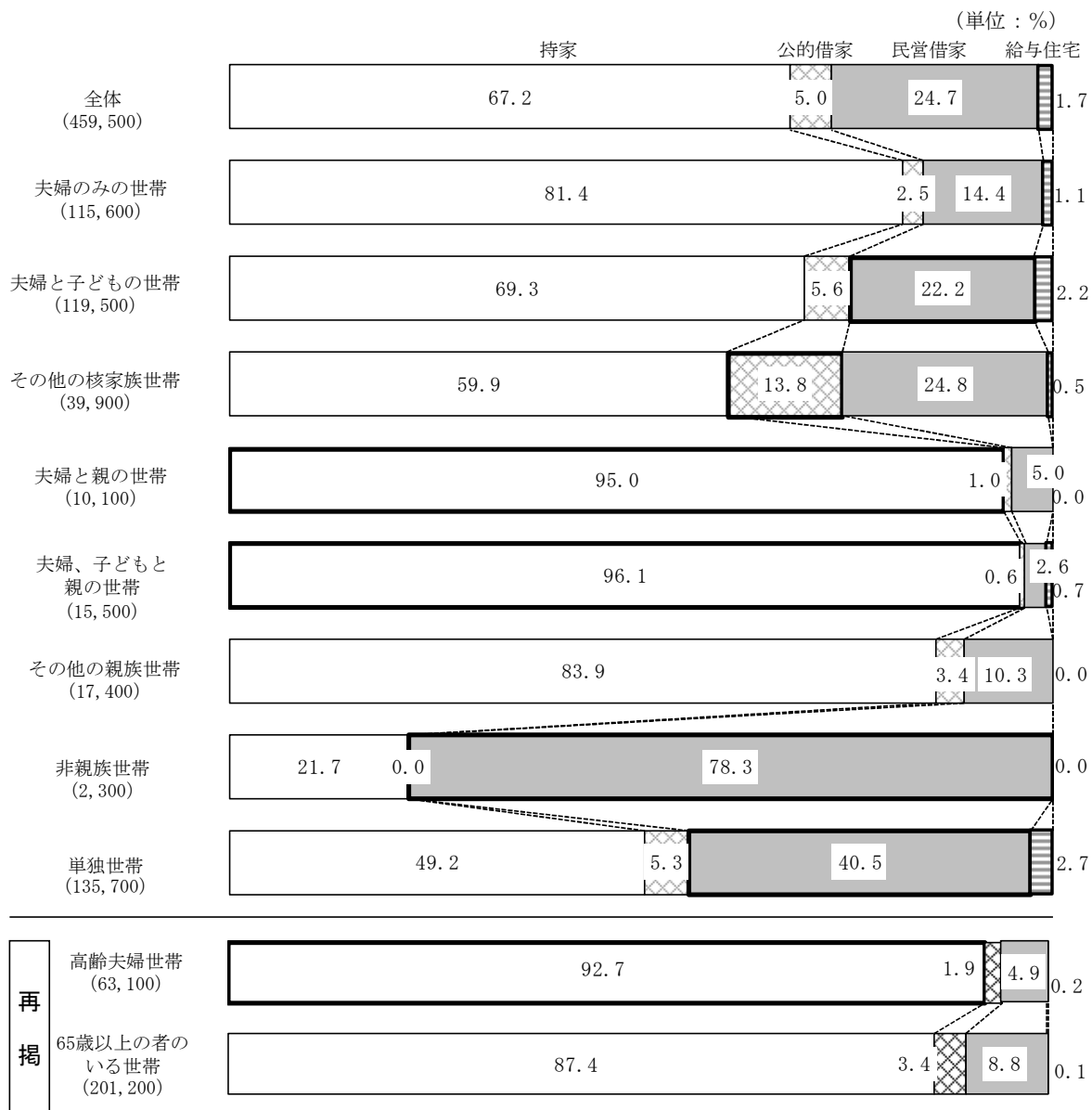
注2：図中の用語の定義は、巻末の用語集を参照。

(資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号42)

⑥親と同居している世帯の持家率は95%以上

「世帯型別所有関係」をみると、持家率は「夫婦と親の世帯」と「夫婦、子どもと親の世帯」がそれぞれ95.0%、96.1%であり、親と同居している世帯の持家率は著しく高くなっている。一方、民間借家率は「非親族世帯」や「単独世帯」でそれぞれ78.3%、40.5%と高くなっている。また、公的借家率は「その他の核家族世帯」で最も高く13.8%となっている。

図3-6 世帯型別所有関係



注1：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。

注2：高齢夫婦世帯及び65歳以上の者がある世帯は再掲。

注3：高齢夫婦世帯は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。

注4：図中の用語の定義は、巻末の用語集を参照。

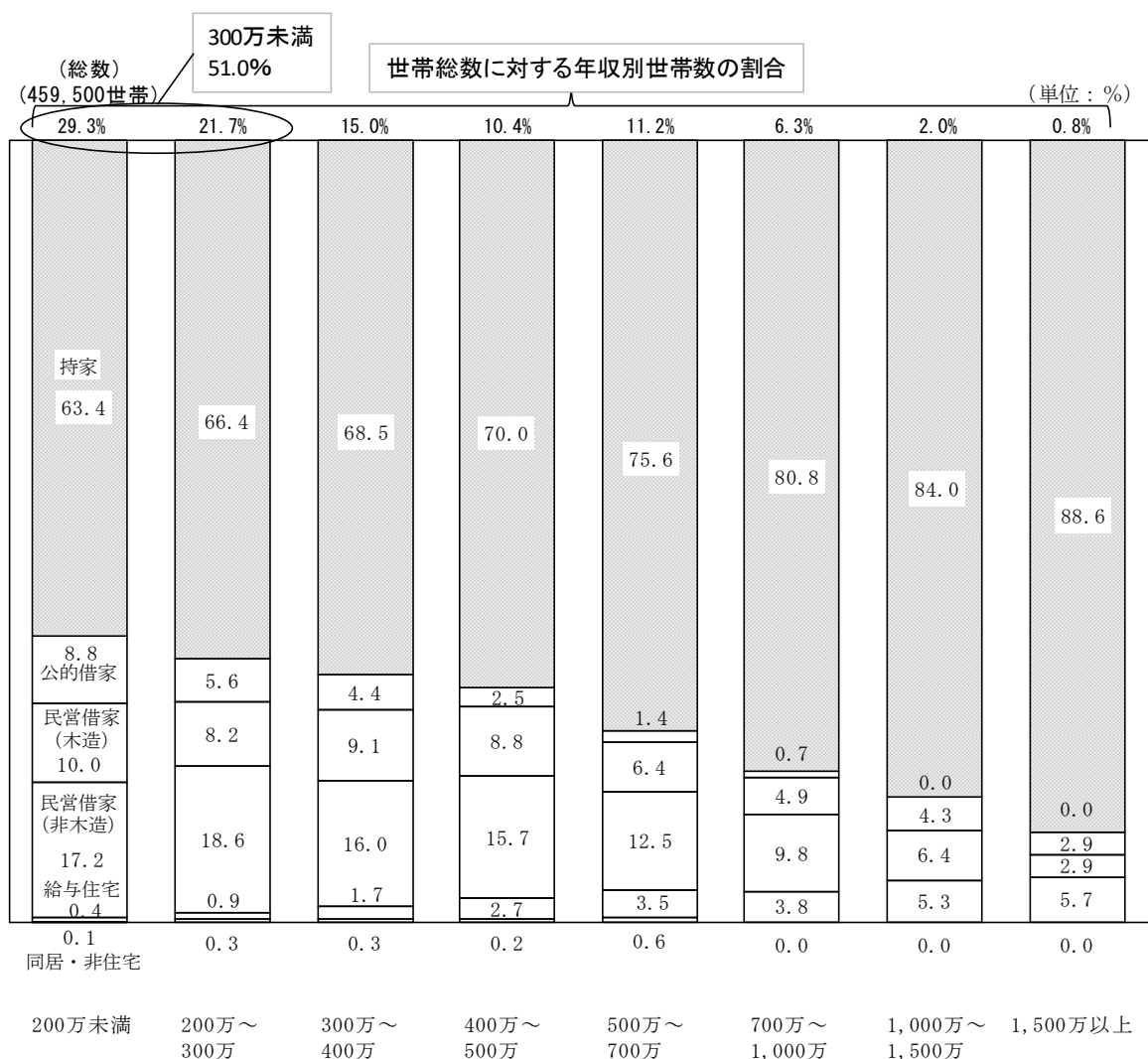
(資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号41)

⑦世帯の年収が多いほど高い持家率

我が国では一般に年齢と収入とに相関関係がみられるが、世帯の年収別に住宅の所有関係をみても、年齢と持家とに同様の傾向がみられる。

「世帯の年収別所有関係別世帯の割合（宮崎県）」をみると、年収200万円未満の世帯でも持家率は63.4%と高い比率を占めており、年収の増加とともに持家率も上昇している。

図3-7 世帯の年収別所有関係別世帯の割合（宮崎県）



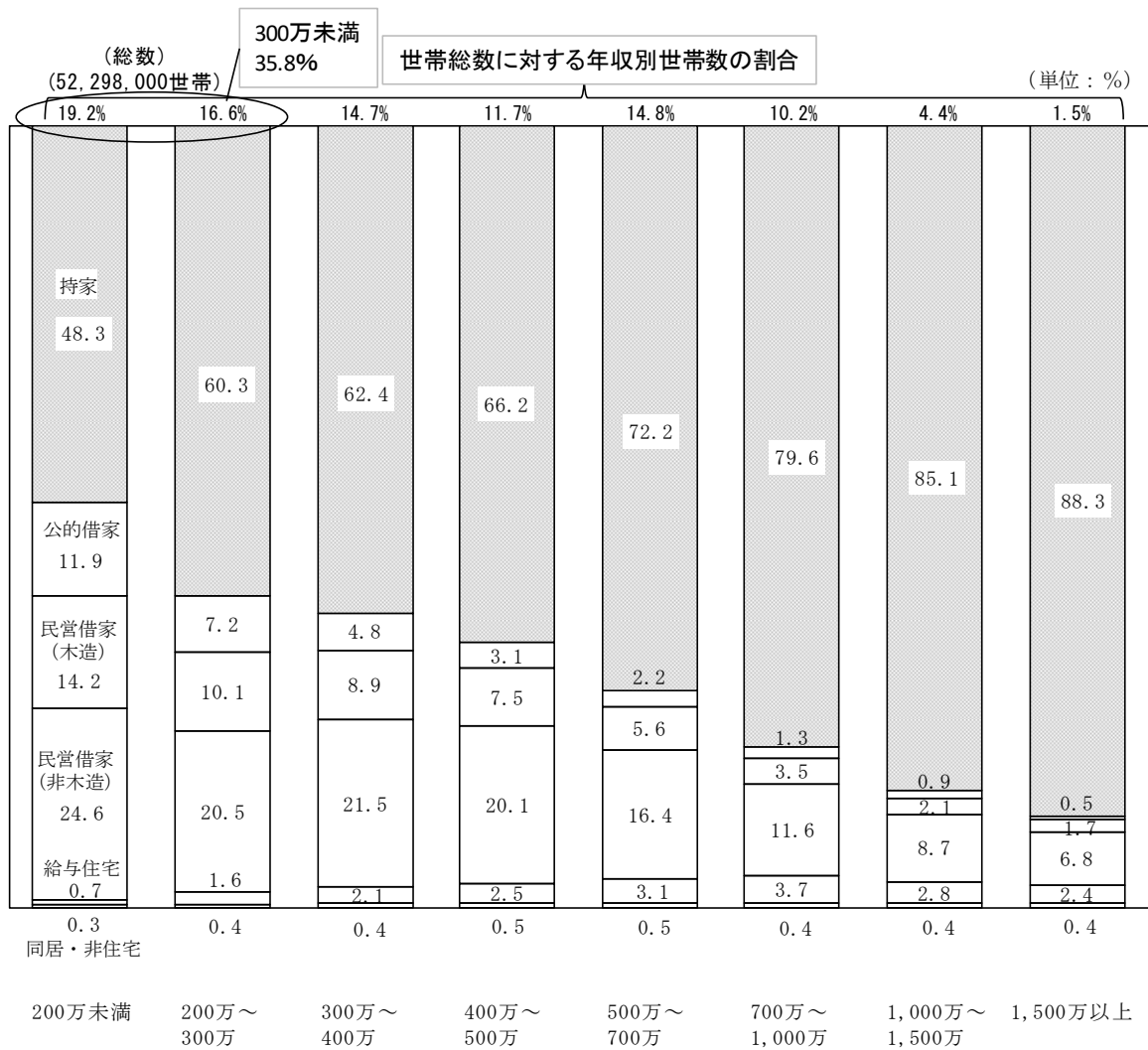
注1：年収不詳（7,500世帯）を除いている。

注2：図中の用語の定義は、巻末の用語集を参照。

（資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号47）

また、「世帯の年収別所有関係別世帯の割合（全国）」と比較すると本県の年収水準は総じて低く、300万円未満が本県では全体の51.0%であるのに対し、全国では35.8%となっている。

図3-8 世帯の年収別所有関係別世帯の割合（全国）



注：年収不詳（3,619,200世帯）を除いている。

（資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号51：国）

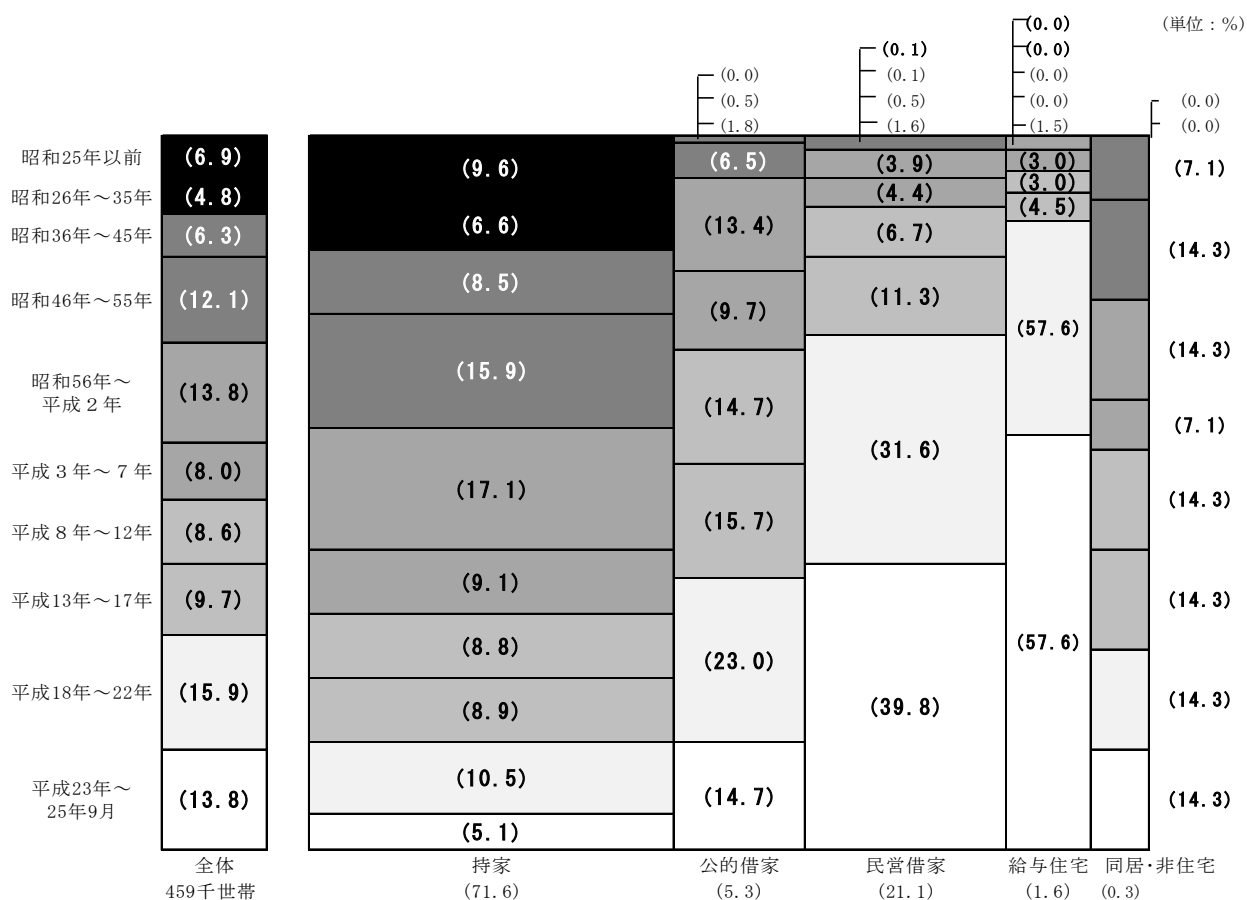
2. 居住状況の変化

①半数以上の世帯が平成3年以降の入居

「現在居住する住宅の所有関係別入居時期」をみると、全体の半数以上(56%)が平成3年以降に入居しており、昭和55年以前の入居世帯は30.1%である。

また、借家は入居年数の若い入居世帯が多く、平成18年以降に入居した世帯について見ると、公的借家で37.7%、民間借家で71.4%と高い比率を示している。

図3-9 現在居住する住宅の所有関係別入居時期



②38.8%の世帯で住み替え・改善を行い、リフォームを行った比率が最も高い

「最近5年間における居住状況の変化」をみると、平成20年1月から平成25年12月までの5年間に「住み替え・改善をおこなった」世帯は全世帯の38.8%であり、その中で、住み替えせずに「リフォームを行った」世帯が20.4%と最も比率が高い。このことについては、全国においても、同じような傾向となっている。

「最近5年間における住み替え先」をみると、「借家、間借りなどに住み替え」が65.4%を占め、「持家に住み替え」は29.6%となっている。

また、「最近5年間における居住形態の変化」をみると、借家から借家が38.3%と最も高く、次いで借家から持家が21.0%となっている。

表3-2 最近5年間における居住状況の変化

(単位：%)

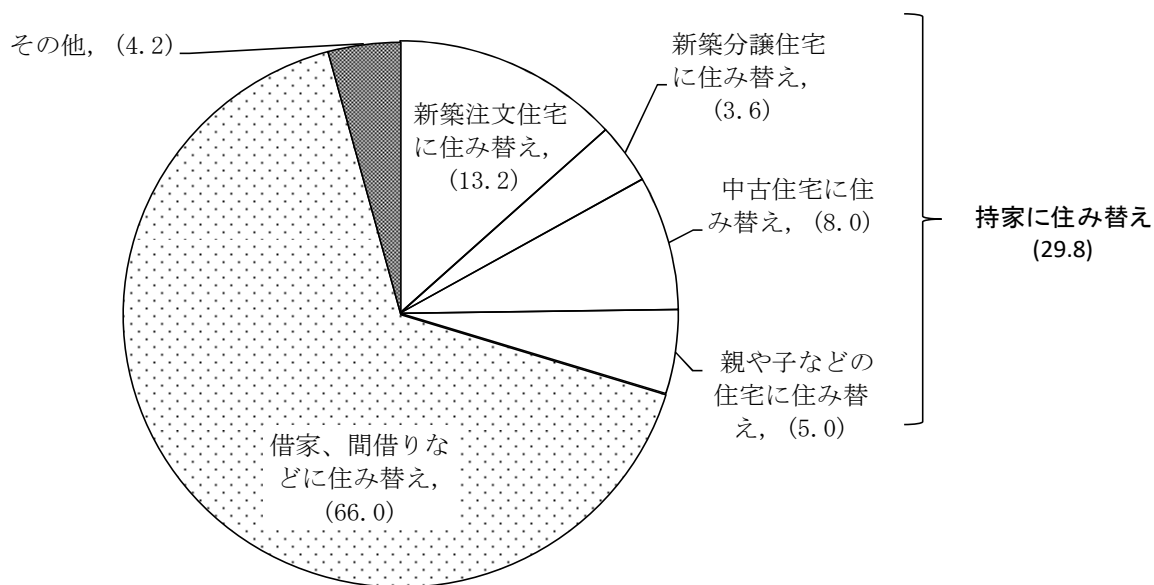
		総計	住み替え・改善を行った						住み替え・改善はしなかった	不明	<別掲>			
				住み替えた	建て替えた	リフォームを行った	改善のみ行った	建て替えた			リフォームを行った	建て替え、リフォームを行った	リフォームを行った	
平成25年	宮崎県	現在の住宅の所有関係	<100.0> 100.0 (459)	<45.4> 17.6 (81)	<1.2> 0.4 (2)	<4.8> 1.9 (9)	<54.6> 21.2 (97)	<2.0> 0.8 (4)	<52.6> 20.4 (94)	58.0 (266)	3.2 (15)	23.5 (108)	22.3 (102)	
		持家	100.0 (340)	36.7 (125)	8.1 (27)	0.6 (2)	2.5 (9)	28.6 (97)	1.1 (4)	27.5 (94)	61.3 (208)	2.0 (7)	31.7 (108)	30.1 (102)
		借家	100.0 (118)	45.3 (53)	45.3 (53)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	48.8 (57)	5.9 (0)	0.0 (0)	0.0 (7)
		その他不明	100.0 (2)	5.5 (0)	5.5 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	34.8 (1)	59.7 (1)	0.0 (0)	0.0 (0)
	全国	現在の住宅の所有関係	<100.0> 100.0 (52,298)	<46.6> 19.0 (9,944)	<0.7> 0.3 (142)	<3.8> 1.6 (817)	<53.4> 21.8 (11,404)	<2.1> 0.8 (442)	<51.3> 21.0 (10,962)	52.2 (27,286)	7.0 (3,664)	23.6 (12,363)	22.5 (11,779)	
		持家	100.0 (36,645)	40.4 (14,790)	9.2 (3,386)	0.4 (142)	2.2 (817)	31.1 (11,404)	1.2 (442)	29.9 (10,962)	55.7 (20,408)	3.9 (1,447)	33.7 (12,363)	32.1 (11,779)
		借家	100.0 (15,098)	43.3 (6,539)	43.3 (6,539)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	45.2 (6,820)	11.5 (1,739)	0.0 (0)	0.0 (0)
		その他不明	100.0 (555)	3.6 (20)	3.6 (20)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	0.0 (0)	10.3 (57)	85.9 (477)	0.0 (0)	0.0 (0)

注：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。但し、全国の単位は千世帯。

下線（実線）：変化した内容の表側方向の1位
 (資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号80)

図3-10 最近5年間における住み替え先

(単位：%)

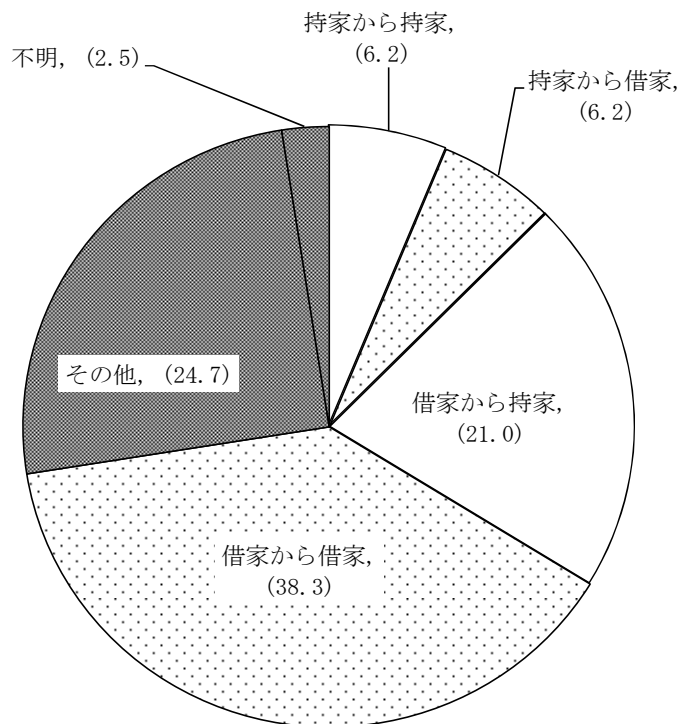


最近住み替えた世帯総数 81千世帯

(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号90)

図3-11 最近5年間における居住形態の変化

(単位：%)



最近住み替えた世帯総数 81千世帯

(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号90)

③住み替え率は減少

「住み替え・増改築等の状況」をみると、平成21→25年での他の所有形態から持家を取得した割合をみると、給与住宅から取得したもの（20.5%）が最も割合が高く、続いて新規形成世帯（16.9%）、民営借家（12.0%）、公的住宅（9.9%）の順となっている。なお、全体の住み替え率は減少しており、特に持家及び公的借家からの住み替え割合が減少している。

次に、過去の推移をみると、持家取得割合は、平成6年以降、全体として低下傾向にある。昭和59→63年の持家取得割合は公的借家が最も高く、次いで給与住宅であったが、昭和64年以降は給与住宅が一貫して最も高くなっている。さらに、平成16年以降は、民間借家からの持家取得割合が、公的借家からの持家取得割合よりも高くなっている。

表3-3 住み替え・増改築等の状況

従前居住形態	年次	世帯数(A)	住替え等世帯数(B)	持家取得世帯数(C)	B/A	C/A
総計	昭59 → 63	359,000	108,900	35,000	0.303	0.097
	昭64 → 平5	376,000	113,500	36,800	0.302	0.098
	平6 → 10	398,700	109,700	31,300	0.275	0.079
	平11 → 15	424,900	103,400	28,700	0.243	0.068
	平16 → 20	443,800	97,200	27,100	0.219	0.061
	平21 → 25	459,500	86,900	26,600	0.189	0.058
新規世帯形成(*1)	昭59 → 63	28,100	—	5,600	—	0.199
	昭64 → 平5	29,000	—	4,100	—	0.141
	平6 → 10	32,900	—	4,400	—	0.134
	平11 → 15	28,900	—	4,200	—	0.145
	平16 → 20	26,300	—	3,700	—	0.141
民営借家	平21 → 25	21,300	—	3,600	—	0.169
	昭59 → 63	67,200	40,200	10,800	0.598	0.161
	昭64 → 平5	71,000	40,800	12,400	0.575	0.175
	平6 → 10	77,900	40,100	10,900	0.515	0.140
	平11 → 15	93,100	40,600	10,900	0.436	0.117
公的借家	平16 → 20	107,400	41,900	11,700	0.390	0.109
	平21 → 25	113,700	42,800	13,600	0.376	0.120
	昭59 → 63	26,600	12,400	6,100	0.466	0.229
	昭64 → 平5	30,600	11,800	6,200	0.386	0.203
	平6 → 10	29,600	9,500	4,500	0.321	0.152
給与住宅	平11 → 15	28,500	8,800	3,400	0.309	0.119
	平16 → 20	28,600	6,800	2,600	0.238	0.091
	平21 → 25	23,200	5,400	2,300	0.233	0.099
	昭59 → 63	15,100	9,900	3,200	0.656	0.212
	昭64 → 平5	12,300	10,500	3,400	0.854	0.276
持家	平6 → 10	14,900	8,000	2,600	0.537	0.174
	平11 → 15	10,700	7,800	2,700	0.729	0.252
	平16 → 20	9,500	6,300	2,100	0.663	0.221
	平21 → 25	7,800	4,900	1,600	0.628	0.205
	昭59 → 63	250,000	17,200	8,800	0.069	0.035
持家(増築)(*3)	昭64 → 平5	261,300	20,900	10,500	0.080	0.040
	平6 → 10	274,700	18,300	8,600	0.067	0.031
	平11 → 15	289,800	16,300	7,400	0.056	0.026
	平16 → 20	292,900	14,900	6,600	0.051	0.023
	平21 → 25	309,000	11,100	4,900	0.036	0.016
持家(増築)(*3)	昭59 → 63	250,000	16,500	—	0.066	—
	昭64 → 平5	261,300	13,800	—	0.053	—
	平6 → 10	274,700	9,000	—	0.033	—
	平11 → 15	289,800	7,900	—	0.027	—
	平16 → 20	292,900	9,000	—	0.031	—
平21 → 25	309,000	8,800	—	0.028	—	

注1：新規世帯形成とは従前居住形態が「親族の家」「下宿又は間借り」「商店などに住み込み」「寄宿舍・寮」である世帯をいう。

注2：59→63は58年、64→平5は63年、平6→10は平成5年、平11→15は平成10年、平成16→20は平成15年、平成21→25は平成20年にそれぞれの住宅に居住している世帯数。ただし、新規世帯形成については期間内新規世帯形成数。

注3：増築は「居室増築」のみ。

下線（実線）：各年次毎の最大値

（資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号29,100,102）

「公営住宅居住世帯の住み替え状況の推移」をみると、移転した世帯の数及び割合とも減少傾向である。移転後の居住形態を持家・借家別で見ると、平成15年以降は借家が多くなっている。

借家の内訳を見ると、民間借家の占める割合が増えてきており、公営住宅居住世帯の住み替えの受け皿として民間借家の役割が大きくなりつつある。

表3-4 公営住宅居住世帯の住み替え状況の推移

単位：戸、（ ）内は%

世帯数	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	
		376,000 (100)	398,700 (100)	424,900 (100)	437,300 (100)	443,800 (100)	459,500 (100)
移転した世帯	10,000 (2.7)	9,800 (2.5)	7,900 (1.9)	6,600 (1.5)	6,000 (1.4)	5,100 (1.1)	
移転後の居住形態	持家	5,000 (1.3)	5,400 (1.4)	4,100 (1.0)	2,800 (0.6)	2,400 (0.5)	2,200 (0.5)
	借家	4,900 (1.3)	4,400 (1.1)	3,800 (0.9)	3,600 (0.8)	3,500 (0.8)	2,900 (0.6)
	公営	2,600 (0.7)	1,700 (0.4)	1,500 (0.4)	1,200 (0.3)	1,700 (0.4)	600 (0.1)
	都市再生機構・公社	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	民間借家	2,000 (0.5)	2,300 (0.6)	2,100 (0.5)	2,300 (0.5)	1,800 (0.4)	2,200 (0.5)
	給与住宅	300 (0.1)	400 (0.1)	100 (0.0)	100 (0.0)	0 (0.0)	100 (0.0)
	同居・非住宅	0 (0.0)	0 (0.0)	100 (0.0)	100 (0.0)	100 (0.0)	0 (0.0)

注1：「移転した世帯」は、前回調査年の翌年以降に現住宅に入居した世帯のうち、従前の居住形態が公営住宅であった世帯である。

注2：「同居・非住宅」は、同居世帯及び住宅以外の建物に居住する世帯である。

(資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号102)

④世帯の年収に応じた住み替え・改善

「世帯の年収別最近5年間の住み替え・改善の状況」をみると、年収が高いほど「住み替え・改善を行った」割合がやや高くなる傾向がみられ、「400万～500万円未満」を境に40%を超えている。

不明な世帯を除いて、「300万～700万円未満」「2000万円以上」の世帯では、「改善のみ行った」世帯より「住み替えた」世帯の割合が高くなっているが、それ以外の世帯では「住み替えた」世帯より「改善のみ行った」世帯の割合が高くなっている。

表3-5 世帯の年収別最近5年間の住み替え・改善の状況

	総計	住み替え・改善を行った	住み替え・改善の状況						住み替え・改善はしなかった	不明	＜別掲＞	
			住み替えた	建て替えた	リフォームを行った	改善のみ行った	建て替えた	リフォームを行った			行建て替え、リフォームを行った	リフォームを行った
総計	100.0 (459)	38.8 (178)	17.6	0.4	1.9	<u>21.2</u>	0.8	20.4	58.0 (266)	3.2 (15)	23.5	22.3
100万円未満	100.0 (47)	38.2 (18)	17.9	0.0	1.6	<u>20.3</u>	0.0	20.3	59.7 (28)	2.1 (1)	21.9	21.9
100万～200万円未満	100.0 (89)	39.5 (35)	15.2	0.2	1.1	<u>24.3</u>	0.3	24.0	57.0 (51)	3.4 (3)	25.6	25.0
200万～300万円未満	100.0 (102)	36.0 (37)	15.2	0.4	1.7	<u>20.8</u>	1.2	19.7	60.9 (62)	3.1 (3)	23.0	21.4
300万～400万円未満	100.0 (71)	38.0 (27)	<u>19.7</u>	0.3	2.0	18.3	0.7	17.6	58.6 (42)	3.4 (2)	20.6	19.6
400万～500万円未満	100.0 (51)	42.0 (21)	<u>22.5</u>	0.8	3.0	19.5	0.9	18.6	57.4 (29)	0.6 (0)	23.3	21.6
500万～700万円未満	100.0 (53)	40.7 (22)	<u>20.6</u>	0.5	2.6	20.1	1.5	18.7	57.3 (31)	2.0 (1)	23.2	21.2
700万～1000万円未満	100.0 (29)	42.5 (12)	16.8	1.6	2.5	<u>25.7</u>	1.2	24.5	56.7 (16)	0.8 (0)	29.7	26.9
1000万～1500万円未満	100.0 (12)	46.1 (5)	15.3	0.5	0.0	<u>30.8</u>	0.5	30.3	52.0 (6)	1.9 (0)	31.3	30.3
1500万～2000万円未満	100.0 (2)	48.5 (1)	18.9	0.0	0.0	<u>29.7</u>	0.0	29.7	51.5 (1)	0.0 (0)	29.7	29.7
2000万円以上	100.0 (2)	8.5 (0)	<u>8.5</u>	0.0	8.5	0.0	0.0	0.0	91.5 (2)	0.0 (0)	8.5	8.5
不明	100.0 (4)	3.2 (0)	<u>3.2</u>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0 (0)	96.8 (4)	0.0	0.0

注：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。 下線（実線）：表側方向の最大値、下線（点線）：表側方向の2位

（資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号80）

⑤ 住み替え率の高い若年世帯

「世帯型別最近5年間の住み替え・改善の状況」をみると、住み替えた世帯の割合は、「単身（35歳未満）」世帯で77.4%、「親と子（長子5歳以下）」世帯で73.5%と極端に高くなっている。

また、住み替えずに「リフォームを行った」世帯の割合が高いのは、「単身（65歳～74歳）」「単身（75歳以上）」「夫婦（家計を主に支える者が65歳以上）」「親と子（長子25歳以上）」「三世帯世帯」「複合世帯」となっている。

表3-6 世帯型別最近5年間の住み替え・改善の状況

	総計	住み替え・改善を行った	住み替え・改善の状況						住み替え・改善はしなかった	不明	＜別掲＞	
			住み替え	建て替え	リフォームを行った	改善のみを行った	建て替え	リフォームを行った			行建て替え、リフォームを行った	リフォームを行った
総数	100.0 (459)	38.8 (178)	17.6	0.4	1.9	21.2	0.8	<u>20.4</u>	58.0 (266)	3.2 (15)	18.7	17.6
単身（35歳未満）	100.0 (12)	77.4 (9)	<u>77.4</u>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.4 (1)	11.2 (1)	0.0	0.0
単身（35歳～64歳）	100.0 (33)	42.4 (14)	<u>31.1</u>	0.0	1.3	11.2	0.1	11.1	52.6 (17)	5.1 (2)	12.6	12.5
単身（65歳～74歳）	100.0 (25)	28.5 (7)	7.8	0.0	0.7	20.7	0.0	<u>20.7</u>	65.5 (17)	6.0 (2)	21.4	21.4
単身（75歳以上）	100.0 (33)	37.8 (13)	3.3	0.0	0.0	34.5	0.8	<u>33.8</u>	59.8 (20)	2.4 (1)	34.5	33.8
夫婦（家計を主に支える者が65歳未満）	100.0 (57)	41.4 (24)	<u>22.5</u>	0.8	2.1	18.9	1.4	17.6	54.8 (31)	3.8 (2)	21.8	19.7
夫婦（家計を主に支える者が65歳以上）	100.0 (81)	35.6 (29)	3.9	0.1	1.4	31.6	1.0	<u>30.6</u>	62.9 (51)	1.5 (1)	33.1	32.0
親と子（長子5歳以下）	100.0 (18)	75.2 (14)	<u>73.5</u>	2.2	3.8	1.7	0.0	1.7	24.8 (5)	0.0 (0)	7.7	5.5
親と子（長子6～11歳）	100.0 (20)	52.0 (10)	<u>47.9</u>	0.9	4.9	4.1	0.0	4.1	47.4 (9)	0.6 (0)	10.0	9.1
親と子（長子12～17歳）	100.0 (35)	32.1 (11)	<u>22.2</u>	0.0	3.2	10.0	1.6	8.4	66.4 (23)	1.4 (0)	13.1	11.5
親と子（長子18～24歳）	100.0 (22)	21.2 (5)	9.1	0.3	1.7	12.0	0.0	<u>12.0</u>	76.6 (17)	2.2 (0)	14.0	13.7
親と子（長子25歳以上）	100.0 (65)	34.4 (22)	6.3	0.4	1.8	28.1	0.6	<u>27.5</u>	64.8 (42)	0.8 (1)	30.3	29.3
三世帯世帯	100.0 (17)	37.2 (6)	8.4	2.7	3.2	28.8	2.8	<u>26.0</u>	62.8 (11)	0.0 (0)	40.8	34.5
複合世帯	100.0 (10)	34.1 (3)	9.3	1.4	1.0	24.9	0.0	<u>24.9</u>	63.4 (6)	2.5 (0)	17.1	17.1
その他	100.0 (24)	38.4 (9)	11.0	0.0	2.8	27.4	0.2	<u>27.2</u>	58.5 (14)	3.1 (1)	30.2	30.0
不明	100.0 (7)	21.5 (1)	9.1	0.0	0.0	12.4	2.7	<u>9.7</u>	25.4 (2)	53.0 (4)	12.4	9.7

注1：（ ）内の数字は実数、単位は千世帯。 下線（実線）：表側方向の最大値。

注2：表中の用語の定義は、巻末の用語集を参照。

（資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号80）

「家計を主に支える者の年齢別最近5年間の住み替え・改善の状況」をみると、住み替えた世帯の割合は「30歳未満」で81.1%と最も高く、次いで「30～39歳」が55.8%と高くなっている。

住み替えずに「リフォームを行った」世帯の割合について見てみると、55歳以上の世帯では2割を超え、年齢の上昇とともに、その割合も高くなっている。

表3-7 家計を主に支える者の年齢別最近5年間の住み替え・改善の状況

(単位：%)

	総計	住み替え・改善を行った	住み替え・改善の状況						住み替え・改善はしなかった	不明	＜別掲＞	
			住み替えた	建て替えた		改善のみ行った	建て替えた				行建て替え、リフォームを行った	リフォームを行った
				リフォームを行った	建て替えた		リフォームを行った	建て替えた				
総計	100.0 (459)	38.8 (178)	17.6	0.4	1.9	<u>21.2</u>	0.8	20.4	58.0 (266)	3.2 (15)	23.5	22.3
30歳未満	100.0 (18)	81.8 (14)	<u>81.1</u>	0.0	1.2	<u>0.7</u>	0.0	0.7	10.1 (2)	8.1 (1)	1.9	1.9
30～39歳	100.0 (43)	58.7 (25)	<u>55.8</u>	1.4	3.8	<u>2.8</u>	0.3	2.6	40.5 (17)	0.8 (0)	8.1	6.4
40～49歳	100.0 (58)	36.3 (21)	<u>27.8</u>	0.9	4.1	<u>8.4</u>	1.1	7.3	60.7 (35)	3.0 (2)	13.4	11.4
50～54歳	100.0 (39)	33.3 (13)	<u>16.2</u>	0.4	3.0	<u>17.1</u>	0.3	16.8	65.0 (25)	1.7 (1)	20.5	19.8
55～59歳	100.0 (47)	31.3 (15)	<u>8.0</u>	0.1	0.6	<u>23.4</u>	1.0	22.4	66.4 (31)	2.2 (1)	24.1	23.0
60～64歳	100.0 (61)	35.6 (22)	<u>11.4</u>	0.6	1.6	<u>24.3</u>	1.4	22.8	61.3 (38)	3.1 (2)	26.4	24.4
65～74歳	100.0 (97)	32.2 (31)	<u>5.7</u>	0.2	1.2	<u>26.4</u>	0.4	26.0	64.7 (62)	3.1 (3)	27.8	27.2
75歳以上	100.0 (93)	38.9 (36)	<u>3.4</u>	0.2	0.9	<u>35.5</u>	1.1	34.4	59.6 (55)	1.5 (1)	36.6	35.2
不明	100.0 (4)	13.7 (1)	<u>10.7</u>	0.0	0.0	<u>3.0</u>	0.0	3.0	4.1 (0)	82.2 (3)	3.0	3.0

注1：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。 下線（実線）：表側方向の最大値。

注2：表中の用語の定義は、巻末の用語集を参照。

(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号80)

⑥同一市町村内移動が約6割

「移動前の居住地」をみると、「同一市町村内」の割合はあまり大きな変化はなく、約6割で推移している。また、「他の都道府県」からの移動は、平成10年までは増加傾向であり、平成10年には20.1%となったが、平成15年以降減少し、平成25年は16.7%となっている。

次に、昭和63年から平成25年までの「移動パターンの推移」をみると、あまり大きな変化はなく、「借家から借家」が約4割、次いで「借家から持家」が約2割で推移している。

表3-8 移動前の居住地

(上段:世帯数、下段:%)

	総数	同一市町村内	県内の他市町村	他の都道府県
昭和63年	108,900 (100)	69,800 (64.1)	23,000 (21.1)	15,300 (14.0)
平成5年	113,500 (100)	66,400 (58.5)	26,700 (23.5)	20,100 (17.7)
平成10年	109,700 (100)	60,000 (54.7)	26,400 (24.1)	22,100 (20.1)
平成15年	103,400 (100)	57,200 (55.3)	25,100 (24.3)	20,200 (19.5)
平成20年	97,200 (100)	58,100 (59.8)	20,000 (20.6)	18,600 (19.1)
平成25年	86,900 (100)	55,000 (56.6)	14,900 (15.3)	16,200 (16.7)

下線(実線) : 表頭方向の最大値

表3-9 移動パターンの推移

(上段:世帯数、下段:%)

	総数	持家から持家	借家から借家	持家から借家	借家から持家
昭和63年	108,900 (100)	△13,300 (12.2)	20,100 (18.5)	▲25,300 (23.2)	42,000 (38.6)
平成5年	113,500 (100)	10,500 (9.3)	20,000 (19.4)	10,300 (9.1)	41,100 (36.2)
平成10年	109,700 (100)	8,600 (7.8)	18,000 (16.4)	9,500 (8.7)	39,300 (35.8)
平成15年	103,400 (100)	7,400 (7.2)	16,900 (16.3)	8,700 (8.4)	40,100 (38.8)
平成20年	97,200 (100)	6,600 (6.8)	16,400 (16.9)	8,200 (8.4)	38,300 (39.4)
平成25年	86,900 (100)	4,900 (5.6)	17,500 (20.1)	6,200 (7.1)	35,300 (40.6)

下線(実線) : 表頭方向の最大値、下線(点線) : 表頭方向の2位

△親族の家から持家を含む

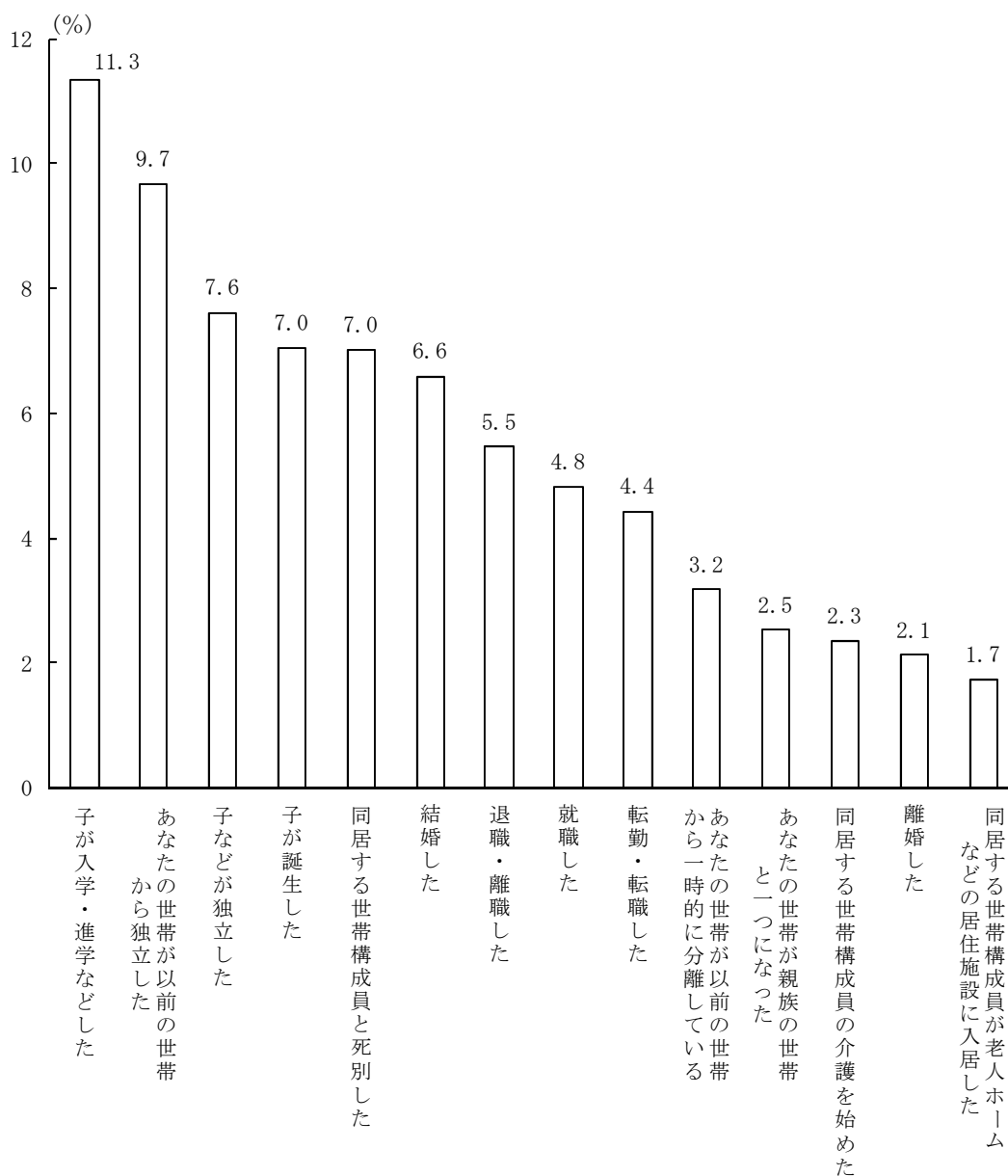
▲親族の家から借家

(資料:平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号102,104)

⑦世帯事情の変化は、「入学・進学」「以前の世帯からの独立」が多い

「最近5年間の世帯事情の変化の理由（複数回答）」をみると、「子が入学・進学などした」が11.3%と最も高く、次いで「あなたの世帯が以前の世帯から独立した」が9.7%、「子などが独立した」が7.6%となっている。

図3-12 最近5年間の世帯事情の変化の理由（複数回答）



(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号78)

⑧居住状況の変化によって「住宅の快適さ・使いやすさ」の評価が高まる

「最近5年間の居住状況の変化に伴う評価」をみると、「大変良くなった」の評価項目を見ると、「住み替えをした（総計）」では「住宅の快適さ・使いやすさ」が14.6%と最も高く、次いで「住宅の広さ・間取り」が13.2%となっている。

「改善をした（総計）」では、「住宅の快適さ・使いやすさ」が最も高く、次いで「住宅の維持管理のしやすさ」となっており、住み替え、改善共に「住宅の快適さ・使いやすさ」の評価が高まっている。

また、「住み替えをした」の「新築注文住宅」や、「改善をした」の「建て替えた」では「住宅の断熱性、換気、採光など」に対して評価が高いなど、居住状況の変化の内容によっては評価も異なっている。

表3-10 最近5年間の居住状況の変化に伴う評価

(単位：%)

居住状況の変化	評価項目 (大変良くなった)	住宅の広さ・間取り	住宅の快適さ・使いやすさ	住宅の維持管理のしやすさ	住宅の断熱性、換気、採光など	光熱費の負担	ローン、家賃などの居住費の負担	災害に対する安全性	犯罪に対する安全性	外部空間のふれあいや自然とのふれあい	高齢期の暮らしの安全・安心	通勤、通学などの利便	日常的な利便、医療
		総計	13.2	<u>14.6</u>	8.7	11.9	7.9	3.9	6.1	6.0	7.6	4.0	7.8
住み替えをした	新築注文住宅	37.4	<u>43.5</u>	23.0	<u>38.7</u>	28.1	2.5	15.8	11.9	21.7	13.2	10.5	7.3
	新築分譲住宅	39.3	<u>44.0</u>	26.9	23.3	10.8	2.9	27.9	16.8	10.3	10.3	14.0	13.8
	中古住宅	<u>34.2</u>	18.1	4.7	14.7	8.5	8.0	4.9	3.1	10.2	4.7	2.8	6.9
	中古住宅を買ってリフォームを行った	<u>34.1</u>	<u>17.6</u>	5.4	10.5	11.9	7.7	5.7	2.6	8.1	5.4	2.0	5.2
	親や子などの住宅	<u>9.3</u>	<u>10.8</u>	7.1	5.4	2.3	2.5	1.7	1.7	3.4	5.9	3.9	3.9
	親や子などの住宅を建て替えた	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	親や子などの住宅のリフォームを行った	<u>7.4</u>	<u>6.8</u>	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.0	0.0	0.0
	借家、間借りなど	3.6	<u>6.2</u>	4.6	<u>5.0</u>	3.3	3.8	2.6	4.4	3.7	0.9	8.0	7.7
改善をした	総計	2.6	<u>6.9</u>	<u>4.6</u>	3.9	2.3	1.1	1.8	0.9	/	4.0	/	/
	建て替えた	12.6	<u>28.9</u>	20.4	<u>23.4</u>	6.5	13.7	12.8	12.8	/	18.2	/	/
	増改築・改修工事等のリフォームを行った	2.2	<u>6.1</u>	<u>4.1</u>	3.2	2.2	0.6	1.4	0.4	/	3.5	/	/

下線(実線)：表側方向の最大値、下線(点線)：表側方向の2位

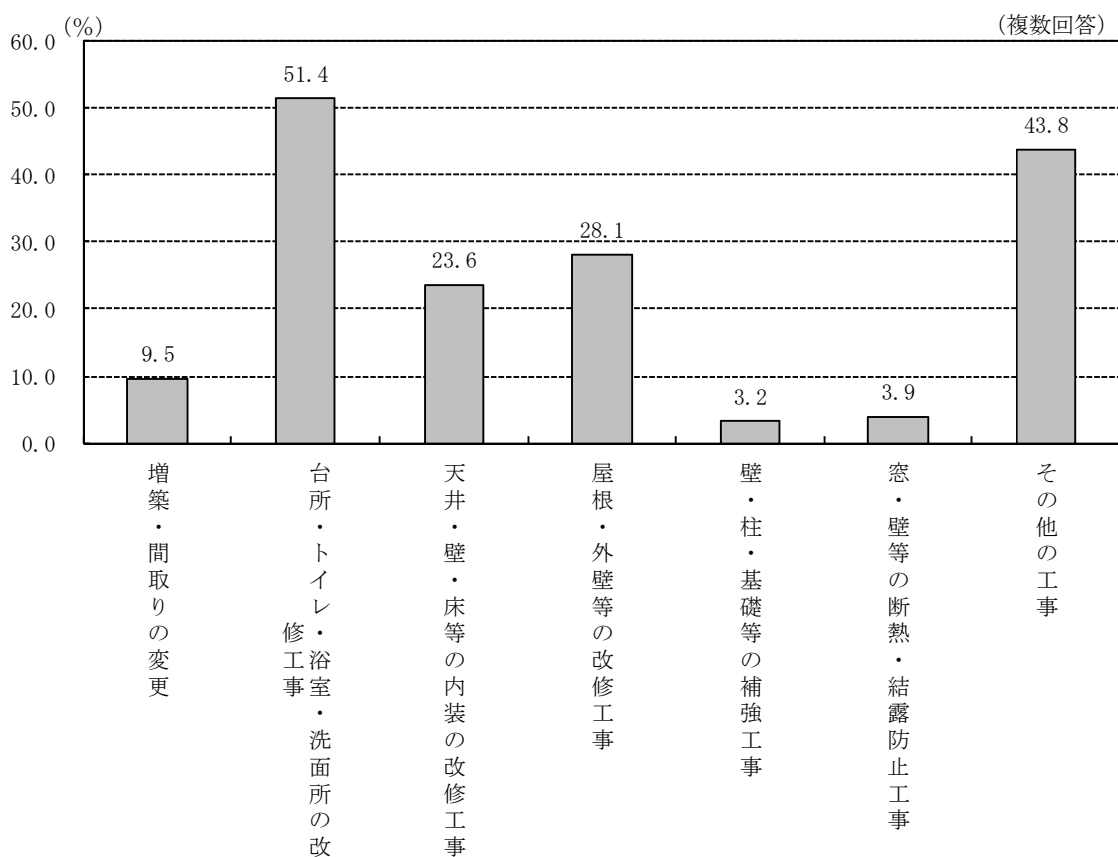
(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号98～109, 122～130)

⑨改善においては、耐震改修や省エネ対策が少ない

「最近5年間における改善を行った世帯の工事内容」についてみると、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が51.4%と最も高く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」が28.1%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が23.6%となっている。

一方で「窓・壁等の断熱・結露防止工事」や「壁・柱・基礎等の補強工事」の割合は低くなっている。

図3-13 最近5年間における改善を行った世帯の工事内容



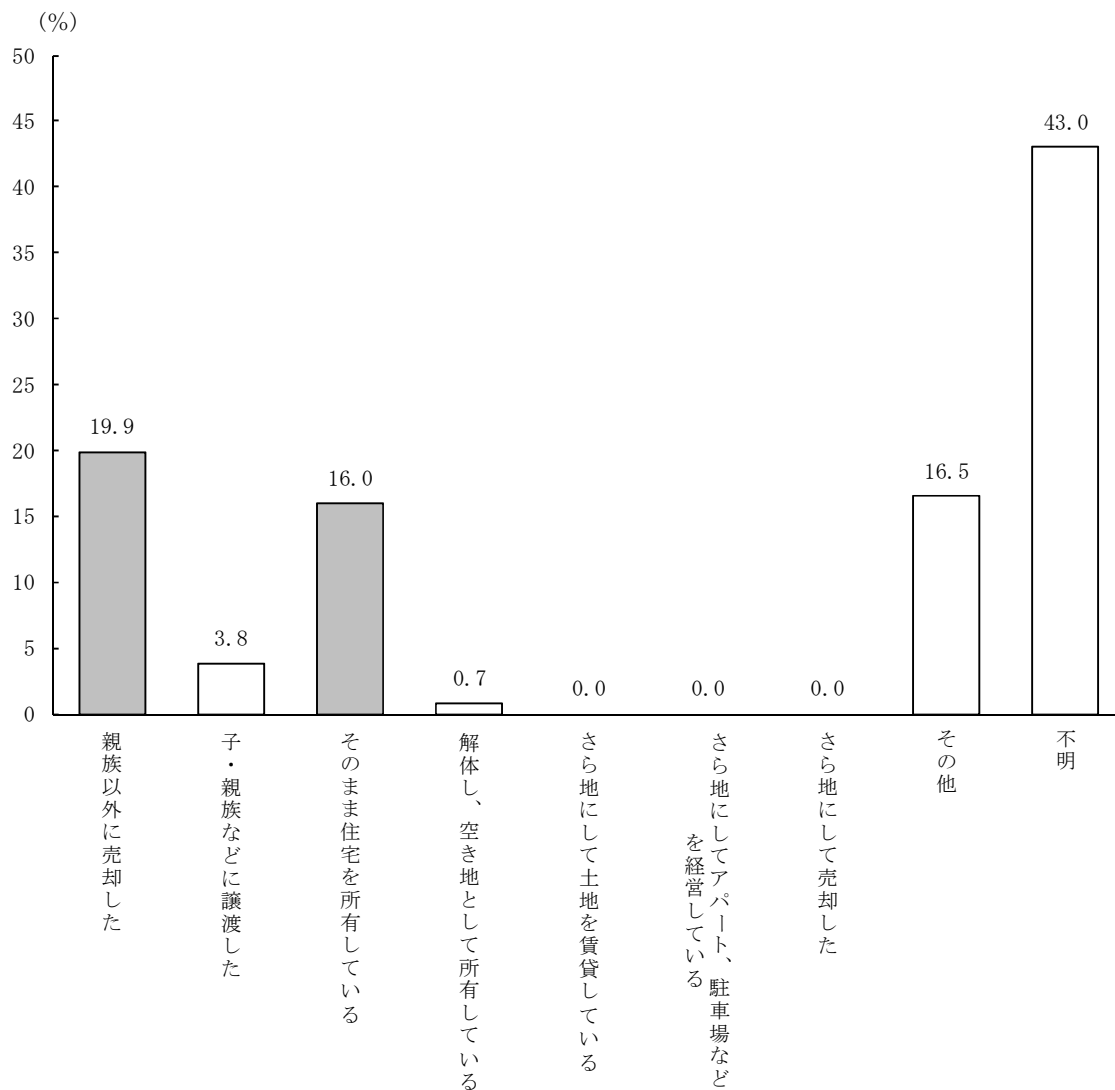
※平成21年1月以降にリフォームを行った世帯のみ。

(平成25年住生活総合調査、統計表番号122)

⑩ 住み替え前の持家の処分方法は、「親族以外に売却した」「そのまま住宅を所有している」が多い

「住み替え前の住宅の処分方法」をみると、「親族以外に売却した」が19.9%と最も高く、次いで「そのまま住宅を所有している」が16.0%になっている。

図3-14 住み替え前の住宅の処分方法



(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号95)

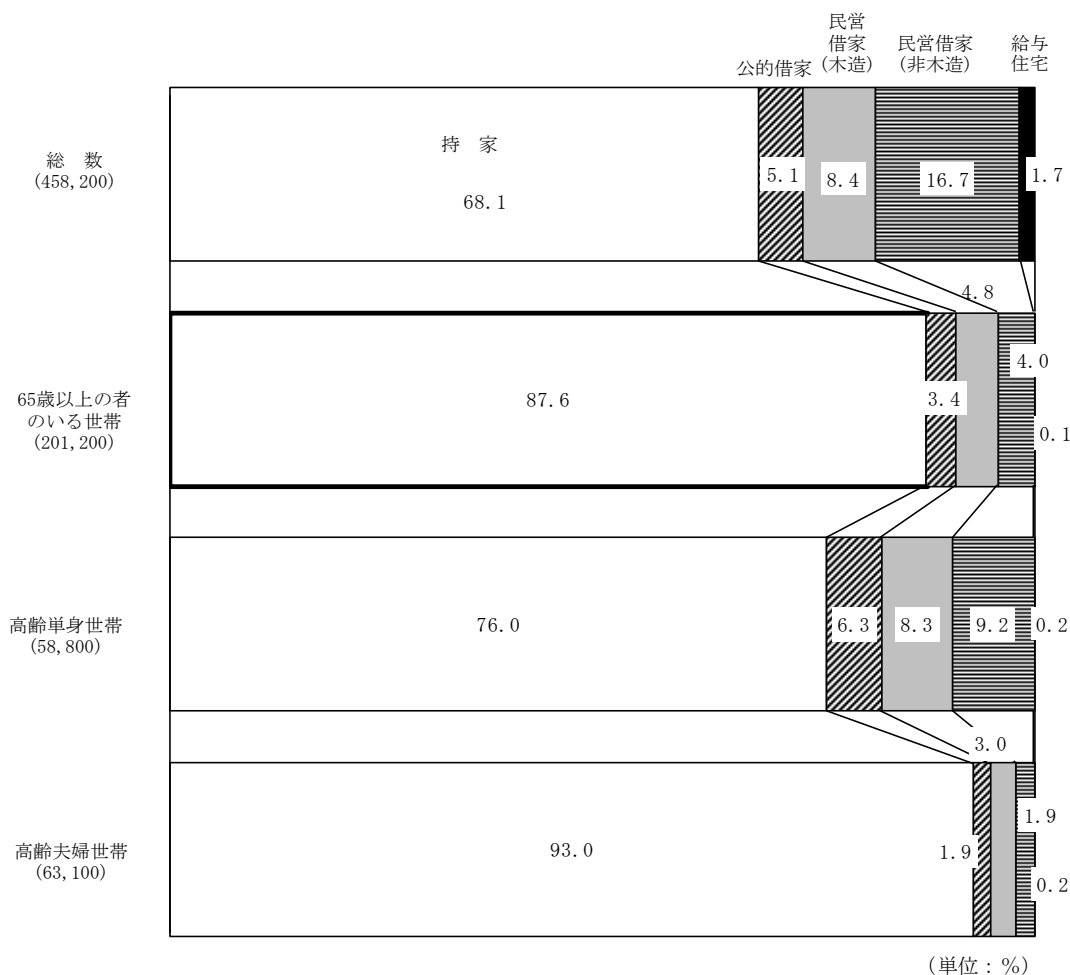
3. 高齢者の住宅事情

① 高齢者がいる世帯の持家率は約9割

「住宅の所有関係」をみると、65歳以上の者のいる世帯の持家率は87.6%に達しており、全世帯の68.1%に比べかなり高くなっている。

これを世帯型別で見ると、高齢夫婦世帯では93.0%とほとんどが持家世帯であるのに対し、高齢単身世帯では76.0%とやや低くなっており、その分、民営借家や公的借家に居住する割合が高くなっている。

図3-15 住宅の所有関係



注：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。

(資料：平成25年住宅・土地統計調査、表番号137)

②高齢者の居住水準は比較的良好

「高齢者がいる住宅の居住室数」をみると、65歳以上の者のいる世帯の1世帯当たり居住室数は5.02室で、うち持家は5.36室、借家は3.16室である。

また、平成25年の居住面積水準の状況をみると、65歳以上の者のいる世帯は主世帯全体と比較してそれぞれの居住面積水準未達の世帯の割合は低くなっており、居住水準は比較的良好な状況にある。

図3-16 高齢者がいる住宅の居住室数

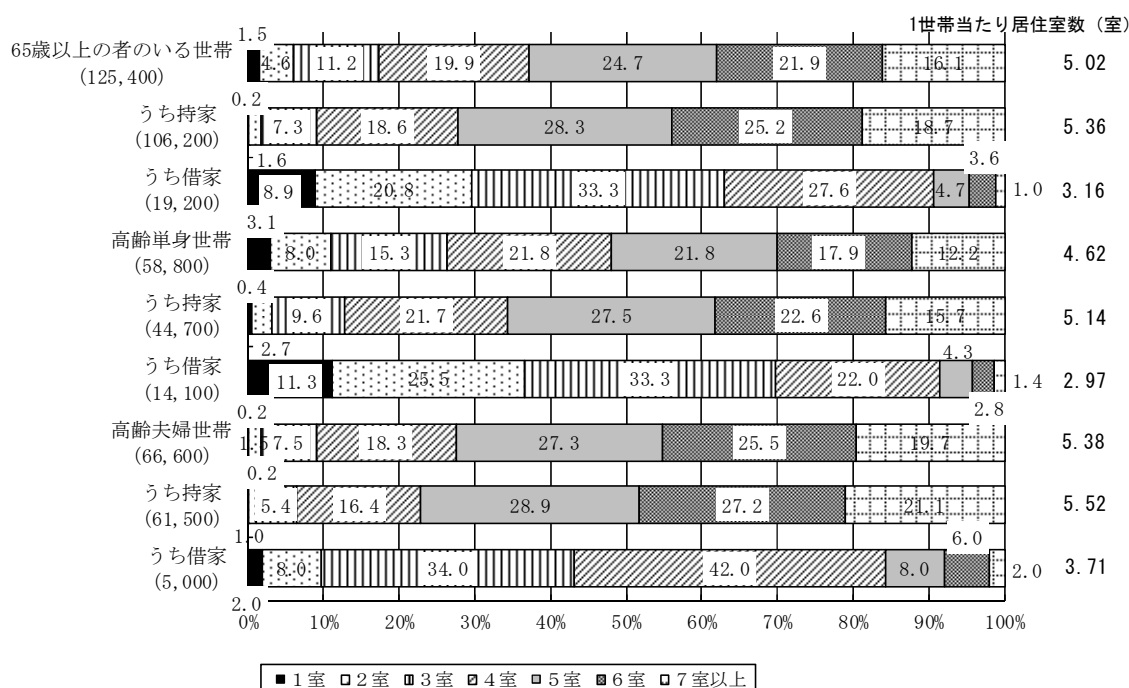
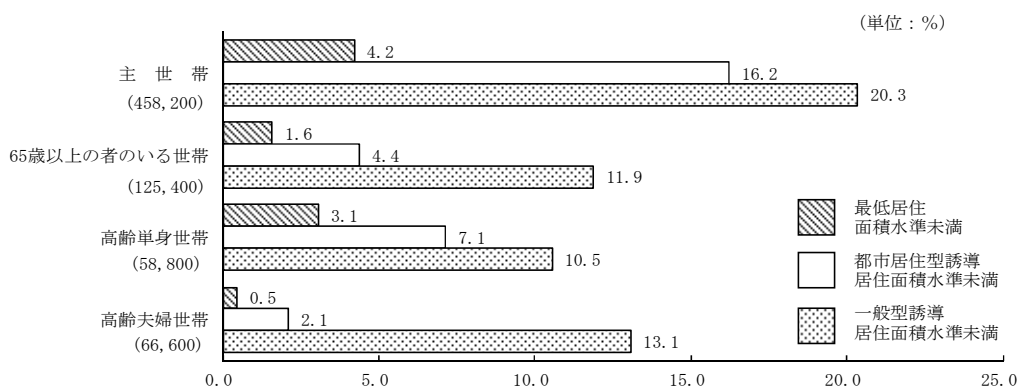


図3-17 居住面積水準の状況



注：（ ）内の数字は実数、単位は世帯。

(資料：平成25年住宅・土地統計調査、平成25年表番号59, 126, 128)

③ 住み替え・改善意向のある高齢者のいる世帯は少数

「今後の住み替え・改善意向」をみると、住み替えの意向のある世帯の割合では、「単身（65歳以上）」で4.9%、「夫婦のみ（65歳以上）」で4.8%となっており、全世帯の14.5%の約3分の1と低くなっている。

次に、改善の意向のある世帯の割合では、「単身（65歳以上）」で5.6%、「夫婦のみ（65歳以上）」で11.0%となっており、全世帯の13.0%より低くなっている。

表3-11 今後の住み替え・改善意向

	総数	住み替え意向										改善意向				住み替え・改善は考えていない
		持家	新築注文住宅	新築分譲住宅	中古住宅	新築か中古かはこだわらない	親や子などの住宅	借家、間借りなど	持家、借家にはこだわらない	不明	建て替える、リフォームしたい	建て替えずに住み続けたい	リフォームして住み続けたい	当面はリフォームして将来は住み替えたい		
1. 世帯数(千世帯)																
全世帯	459.5	66.5	34.1	14.3	1.4	3.0	6.3	8.6	19.7	11.9	0.8	59.6	9.7	47.9	2.0	332.0
単身(65歳以上)	58.5	2.9	1.0	0.3	0.0	0.3	0.1	0.3	1.6	0.3	0.0	3.3	0.4	2.8	0.0	52.2
夫婦のみ(65歳以上)	81.1	3.9	1.7	1.0	0.0	0.2	0.3	0.0	1.2	0.7	0.4	8.9	0.6	7.9	0.5	68.1
三世帯世帯	20.0	1.0	0.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.0	4.1	1.0	3.0	0.1	14.9
単身(65歳未満)	44.7	13.8	4.6	1.2	0.0	0.5	0.8	2.2	6.4	2.5	0.2	3.1	0.6	2.5	0.0	27.7
夫婦のみ(65歳未満)	57.1	10.0	5.5	1.7	0.5	0.6	1.0	1.4	3.3	1.3	0.0	7.8	0.9	6.7	0.3	39.3
2. 全体構成比(%)																
全世帯	100.0	14.5	7.4	3.1	0.3	0.6	1.4	1.9	4.3	2.6	0.2	13.0	2.1	10.4	0.4	72.3
単身(65歳以上)	100.0	4.9	1.7	0.5	0.0	0.4	0.2	0.6	2.7	0.4	0.0	5.6	0.7	4.8	0.0	89.2
夫婦のみ(65歳以上)	100.0	4.8	2.1	1.2	0.0	0.2	0.4	0.0	1.5	0.8	0.5	11.0	0.7	9.8	0.6	83.9
三世帯世帯	100.0	5.1	3.5	2.9	0.0	0.0	0.0	0.6	1.1	0.5	0.0	20.7	5.2	14.9	0.5	74.2
単身(65歳未満)	100.0	30.8	10.4	2.7	0.0	1.1	1.7	4.8	14.3	5.6	0.5	6.9	1.3	5.6	0.0	61.9
夫婦のみ(65歳未満)	100.0	17.5	9.6	3.0	0.9	1.0	1.8	2.5	5.7	2.2	0.0	13.6	1.5	11.6	0.5	68.8
2. 部分構成比(%)																
全世帯		100.0	51.3	21.5	2.0	4.5	9.5	12.9	29.6	17.9	1.2	100.0	16.3	80.3	3.4	
単身(65歳以上)		100.0	34.8	9.9	0.0	9.2	4.1	11.6	56.4	8.8	0.0	100.0	13.4	86.6	0.0	
夫婦のみ(65歳以上)		100.0	42.6	24.7	0.0	3.9	7.4	0.0	30.8	16.9	9.7	100.0	6.3	88.6	5.1	
三世帯世帯		100.0	69.0	56.4	0.0	0.0	0.0	12.5	21.4	9.6	0.0	100.0	25.3	72.2	2.5	
単身(65歳未満)		100.0	33.7	8.8	0.0	3.7	5.5	15.7	46.4	18.3	1.6	100.0	19.2	80.8	0.0	
夫婦のみ(65歳未満)		100.0	54.8	16.9	5.0	5.8	10.2	14.2	32.6	12.6	0.0	100.0	10.9	85.4	3.7	

注：三世帯世帯は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」を合計した世帯。

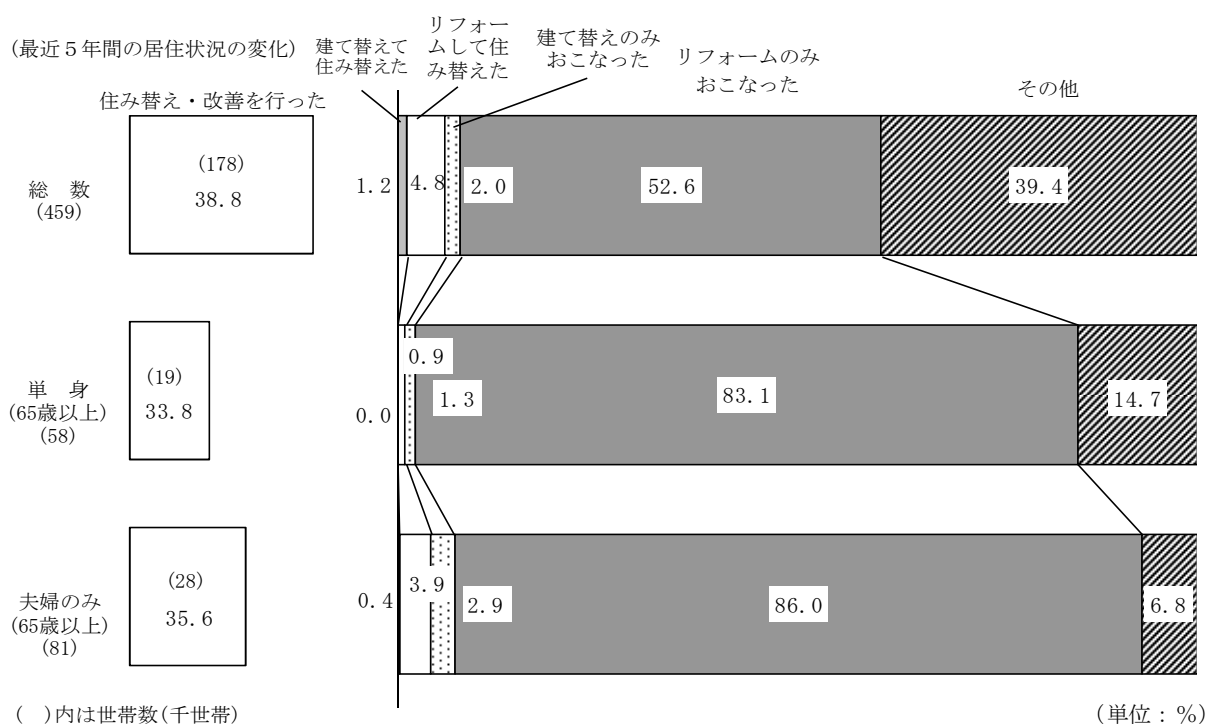
(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号131, 132)

④高齢者がいる世帯ではリフォームをして住み続ける世帯が多い

「最近の住み替え・改善の状況」をみると、「65歳以上の者のいる世帯」のうち「単身（65歳以上）」の33.8%、「夫婦のみ（65歳以上）」の35.6%が住み替え・改善を行っている。

住み替え・改善の内容では、高齢者がいる世帯では「リフォームのみおこなった」が約8割以上を占めており、全世帯の約5割を大きく上回っている。

図3-18 最近の住み替え・改善の状況

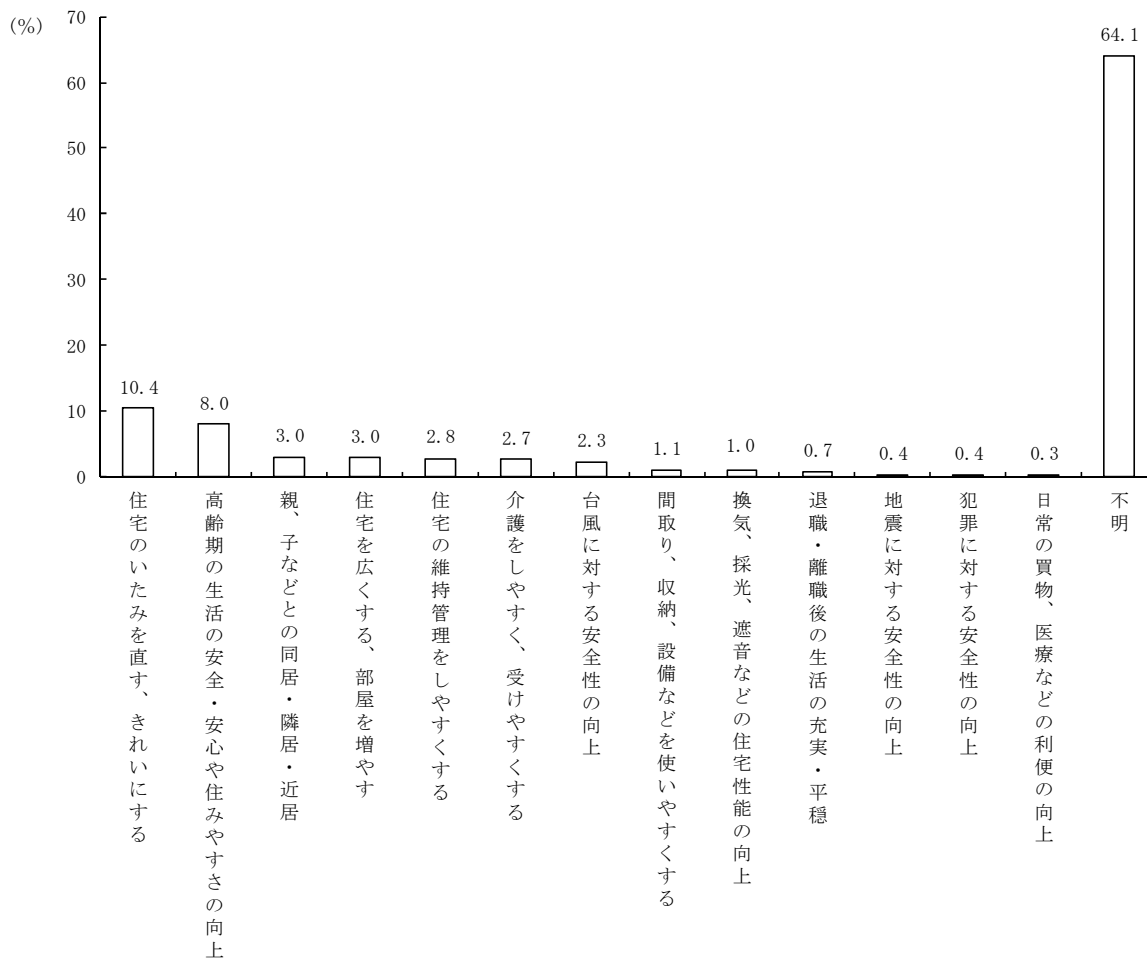


(資料:平成25年住生活総合調査、統計表番号80)

⑤高齡単身世帯の改善の目的は、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が多い

「高齡単身世帯の改善の目的（2つまで回答）」をみると、高齡単身世帯の改善の目的で最も多いのは「住宅のいたみを直す、きれいにする」が10.4%、次いで「高齡期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が8.0%となっている。

図3-19 高齡単身世帯の改善の目的（2つまで回答）

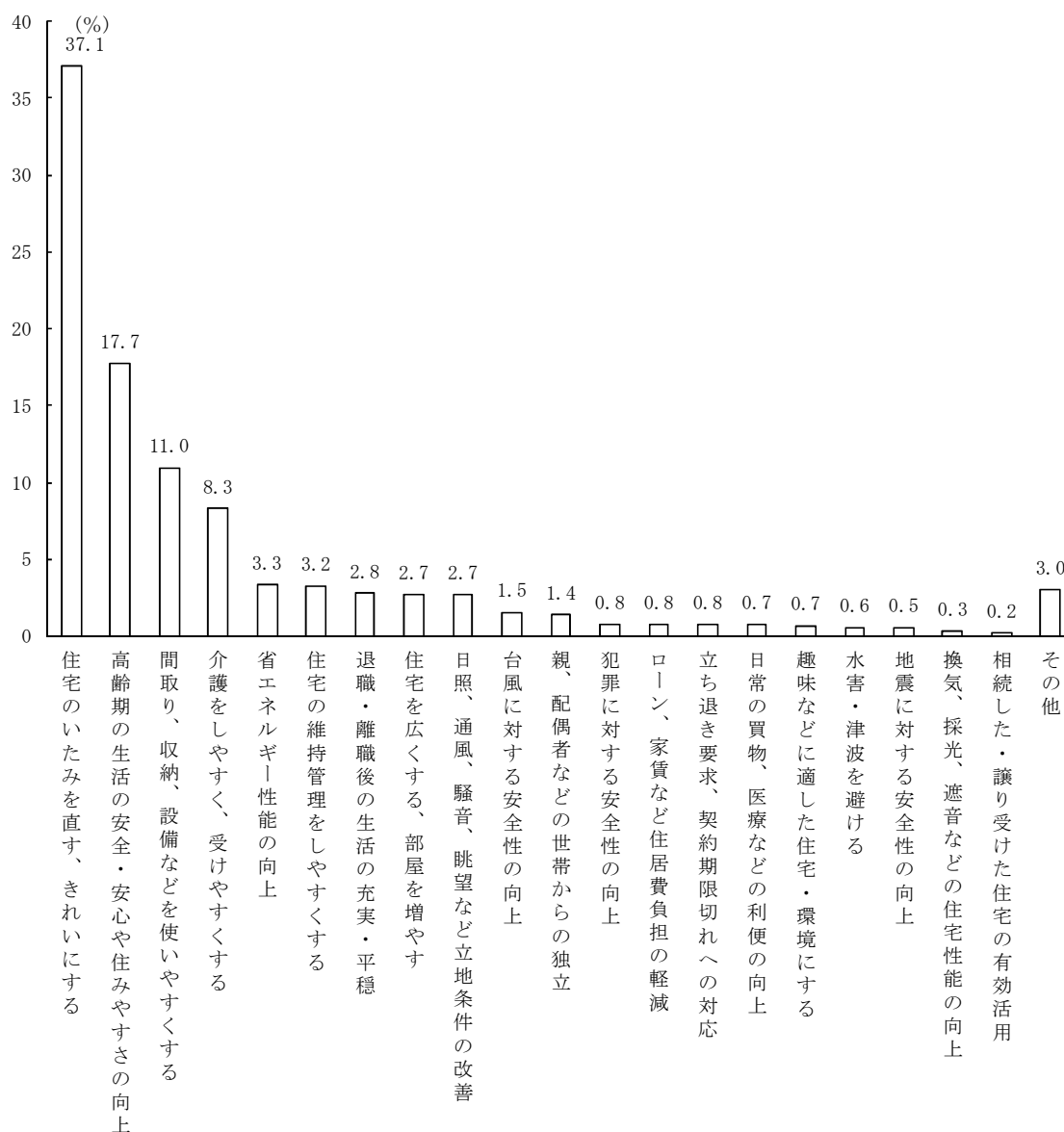


(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号114)

⑥高齢夫婦世帯の改善の目的は、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が多い

「高齢夫婦世帯の改善の目的（2つまで回答）」をみると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」が37.1%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17.7%、「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が11.0%となっている。

図3-20 高齢夫婦世帯の改善の目的（2つまで回答）



(資料：平成25年住生活総合調査、統計表番号114)

