

第 8 章

住居費負担の状況

1. 住居費の実態

① 住み替え等に要する経費は、中古住宅の場合、新築住宅の約40～50%程度

「最近5年間における居住状況の変化別住み替え等に要した経費の平均額」をみると、平成25年度では、「親や子などの住宅を建て替えて住み替えた」が、3,000万円で最も高く、次いで「新築注文住宅に住み替えた」が2,374.9万円と高くなっている。

中古住宅に関しては、「中古住宅に住み替えた」が1,156.1万円で最も高く、次いで「中古住宅に住み替え、リフォームを行った」が972.9万円で、新築注文住宅の約40～50%となっている。

平成20年と比べると、「親や子などの住宅を建て替えて住み替えた」「増築・間取りの変更の改修工事等を行った」を除き、居住状況の変化に要した費用は減少している。

また、どの住み替え方法においても、その費用の平均額は全国平均を下回っている。

表8-1 最近5年間における居住状況の変化別住み替え等に要した経費の平均額

(単位：万円)

	宮崎県			全国
	平成20年	平成25年	平成25-平成20	平成25年
親や子などの住宅にリフォームを行い、住み替えた	413.4	214.7	-198.7	873.4
親や子などの住宅を建て替えて住み替えた	1,914.2	3,000.0	1,085.8	3,411.3
新築注文住宅または新築分譲住宅に住み替えた	2,490.9	新築注文住宅 2,374.9	/	新築注文住宅 3,334.3
		新築分譲住宅 2,293.8		新築分譲住宅 3,232.1
中古住宅に住み替えた	1,359.1	1,156.1	-203.0	1,645.1
中古住宅に住み替え、リフォームを行った	1,349.8	972.9	-376.9	1,568.4
増築・間取りの変更の改修工事等を行った	350.8	434.7	83.9	804.2
前の住宅等を建て替えた	1,994.9	1,552.9	-442.0	2,829.6

注：上記平均額は0円を含まない値のみで算出したもの。

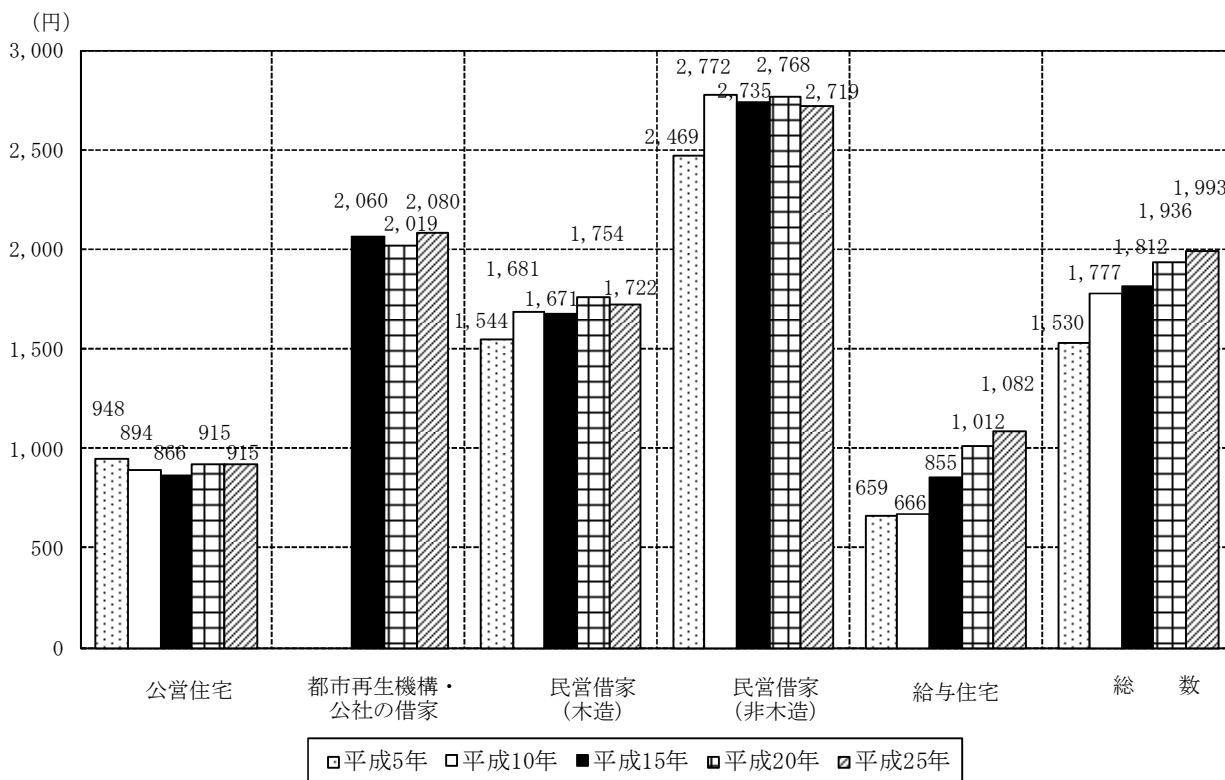
(資料：平成20年,平成25年住生活総合調査、平成25年統計表番号92,117,118)

②借家の家賃は平成5年の約1.3倍に上昇

「借家の所有関係別1畳当たり家賃」は、総数で見ると上昇傾向にあり、平成5年の1,530円から平成25年の1,993円へと約1.3倍に上昇している。

所有関係別にみると、「給与住宅」、「都市再生機構・公社の住宅」については、平成25年の家賃が平成20年より上昇している。

図8-1 借家の所有関係別1畳当たり家賃



注：共益費・管理費は含まない。

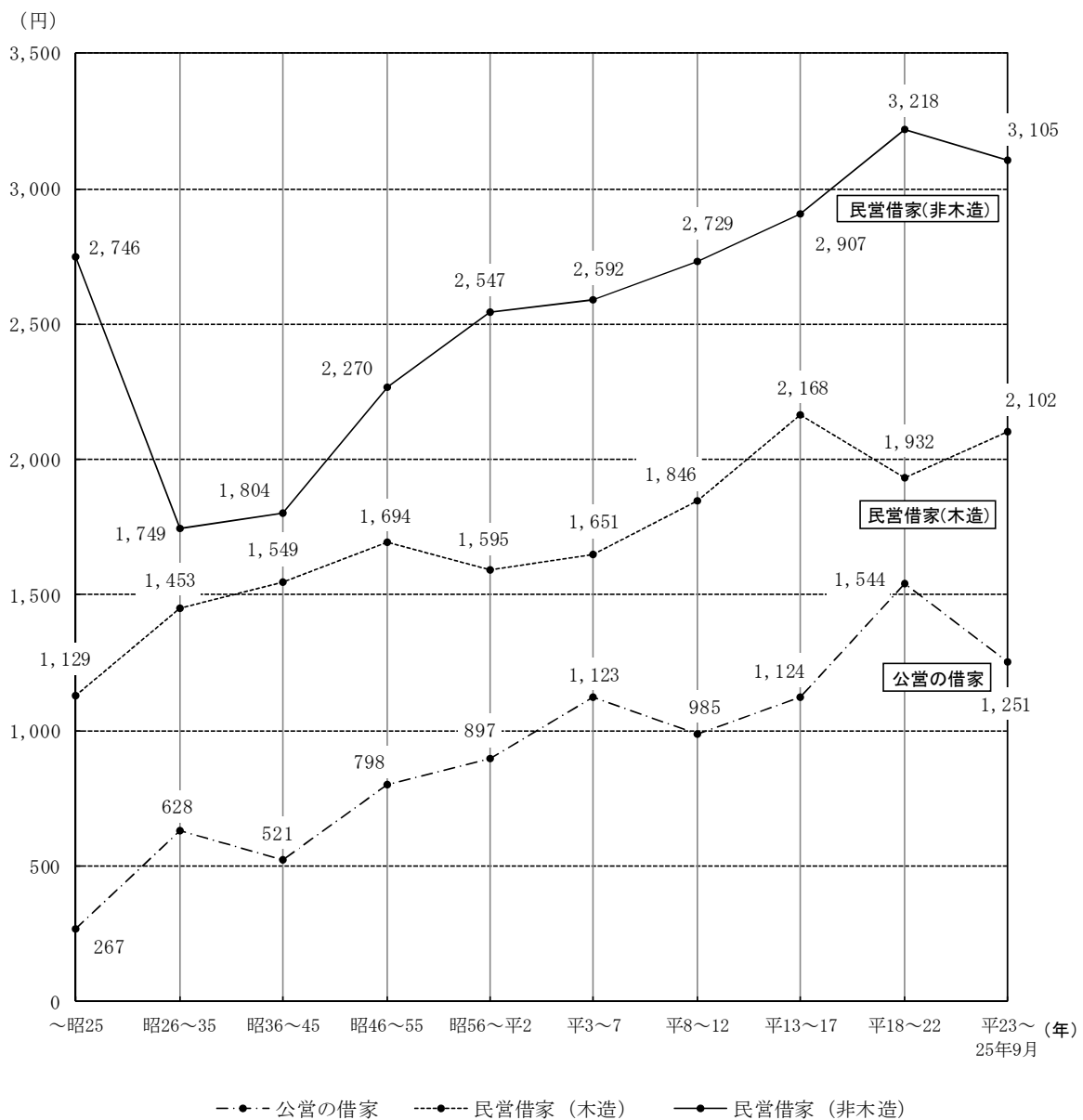
(資料：平成5年は住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査、平成25年表番号85)

③ 1畳当たり家賃は、一貫して、民間借家（非木造）が最も高く、次いで民間借家（木造）、公営の借家となっている

「借家の建築時期別1畳当たり家賃」をみると、借家全体として、若干の変動はあるものの、昭和30年代中頃から上昇傾向にあったが、平成23～25年9月に建築された「民間借家（非木造）」「公営の借家」では、若干下がっている。

一貫して、「民間借家（非木造）」の家賃が最も高く、次いで「民間借家（木造）」、「公営の借家」の順となっており、平成23～25年9月に建築された住宅においては、最も家賃の安い公営の借家は、「民間借家（非木造）」の約4割、「民間借家（木造）」の約6割となっている。

図8-2 借家の建築時期別1畳当たり家賃



注：共益費・管理費は含まない。

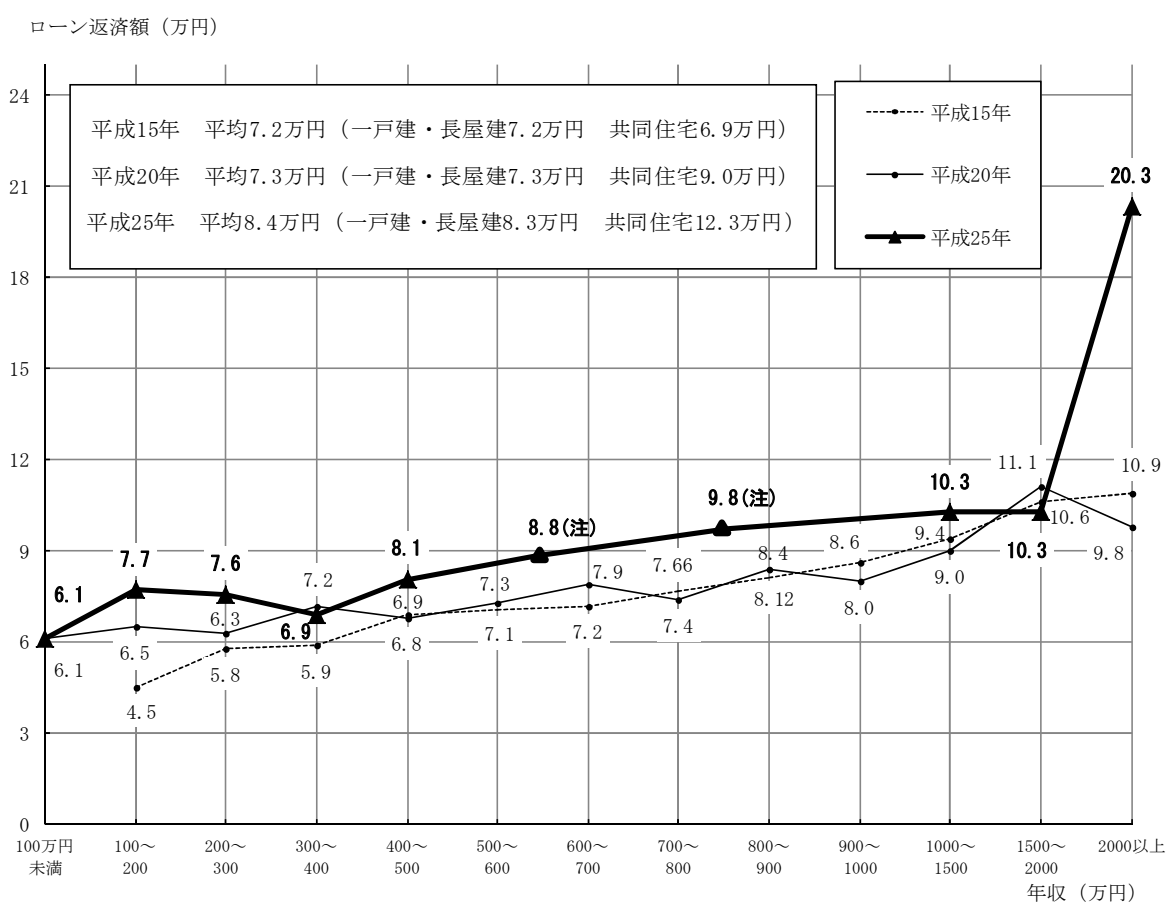
(資料：平成25年住宅・土地統計調査、平成25年表番号85)

④ローン返済額は、平均8.4万円

本県における「世帯の年収別1ヶ月当たりローン返済額」を見てみると、平成25年は平均8.4万円であり、平成20年の7.3万円に比べて、約1.1万円(15%)負担が増加している。

世帯年収別では、ローン返済額は、所得階層が高くなるに従い、増加する傾向となっている。

図8-3 世帯の年収別1ヶ月当たりローン返済額



注：平成25年住生活総合調査より、調査対象金額が「500～700万円」「700～1,000万円」となっている。

(資料：平成15年住宅需要実態調査、平成20年、25年住生活総合調査、平成25年統計表番号189)

2. 家計と住居費負担

① 住宅ローンが苦しい世帯は8.3%

「持家世帯のローン返済の有無」を見てみると、本県の平成25年の「ローンを払っている」世帯の割合は22.9%で、「平均返済額」は、月額8.4万円となっている。なお、「ローンを払っている」世帯の割合は、平成15年の33.0%、平成20年の28.2%と比較すると、大きく減少してきている。

また、「持家でローンを払っている世帯の住居費負担の評価」を見ると、ローン返済額が「生活必需品を切りつめるほど苦しい」世帯は8.3%であり、平成20年の14.2%と比べると、5.9ポイントの減少となっている。

一方、「借家世帯の住居費負担の評価」を見ると、借家世帯の平均家賃は月額3.9万円であり、家賃負担が「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」と答えた世帯の割合は7.5%となっている。

表8-2 持家世帯のローン返済の有無

区分		ローンを払っている	ローンを払っていない	不明	平均返済額
宮崎県	H25年	22.9 %	74.8 %	2.3 %	月額 8.4 万円
	H20年	28.2 %	66.8 %	5.1 %	月額 7.3 万円
	H15年	33.0 %	54.0 %	13.0 %	月額 7.2 万円
全国	H25年	29.1 %	67.1 %	3.8 %	月額 9.9 万円
	H20年	32.0 %	62.4 %	5.6 %	月額 9.8 万円
	H15年	34.9 %	48.0 %	17.1 %	月額 9.6 万円

表8-3 持家でローンを払っている世帯の住居費負担の評価

区分		生活必需品を切り詰めるほど苦しい	返済はできないが何とかやっていたける	返済を多少我慢している	影響がない	不明
宮崎県	H25年	8.3 %	62.8 %	18.0 %	7.9 %	2.9 %
	H20年	14.2 %	59.9 %	17.5 %	7.6 %	0.8 %
	H15年	11.2 %	55.8 %	21.8 %	9.5 %	1.7 %
全国	H25年	8.7 %	54.9 %	24.5 %	10.2 %	1.8 %
	H20年	11.7 %	60.9 %	19.2 %	8.3 %	-
	H15年	10.2 %	58.3 %	19.7 %	8.2 %	3.6 %

表8-4 借家世帯の住居費負担の評価

区分		生活必需品を切り詰めるほど苦しい	返済はできないが何とかやっていたける	返済を多少我慢している	影響がない	不明	平均家賃
宮崎県	H25年	7.5 %	52.8 %	21.7 %	20.2 %	15.4 %	月額 3.9 万円
	H20年	9.7 %	46.5 %	17.4 %	19.3 %	7.0 %	月額 3.5 万円
	H15年	8.9 %	51.5 %	20.2 %	15.6 %	3.8 %	月額 3.8 万円
全国	H25年	7.9 %	39.5 %	18.0 %	15.0 %	19.6 %	月額 5.5 万円
	H20年	11.0 %	52.7 %	19.7 %	16.6 %	-	月額 5.7 万円
	H15年	9.3 %	50.6 %	19.1 %	12.7 %	8.3 %	月額 9.8 万円

注：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189, 191)

