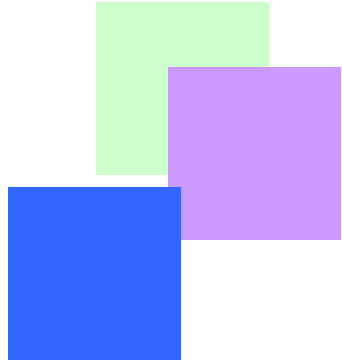




## 住宅市場に係る現状と取組について

---

1. 愛知県の人口・世帯の現状と見通し
2. 住宅ストックの現状
3. 住宅市場の現状
  - (1) 新築住宅市場
  - (2) 既存住宅市場
  - (3) 住宅リフォーム市場
  - (4) 賃貸住宅市場
  - (5) 住生活や住み替えなどに関する意向調査
4. 国（法制度・事業）と県の取組



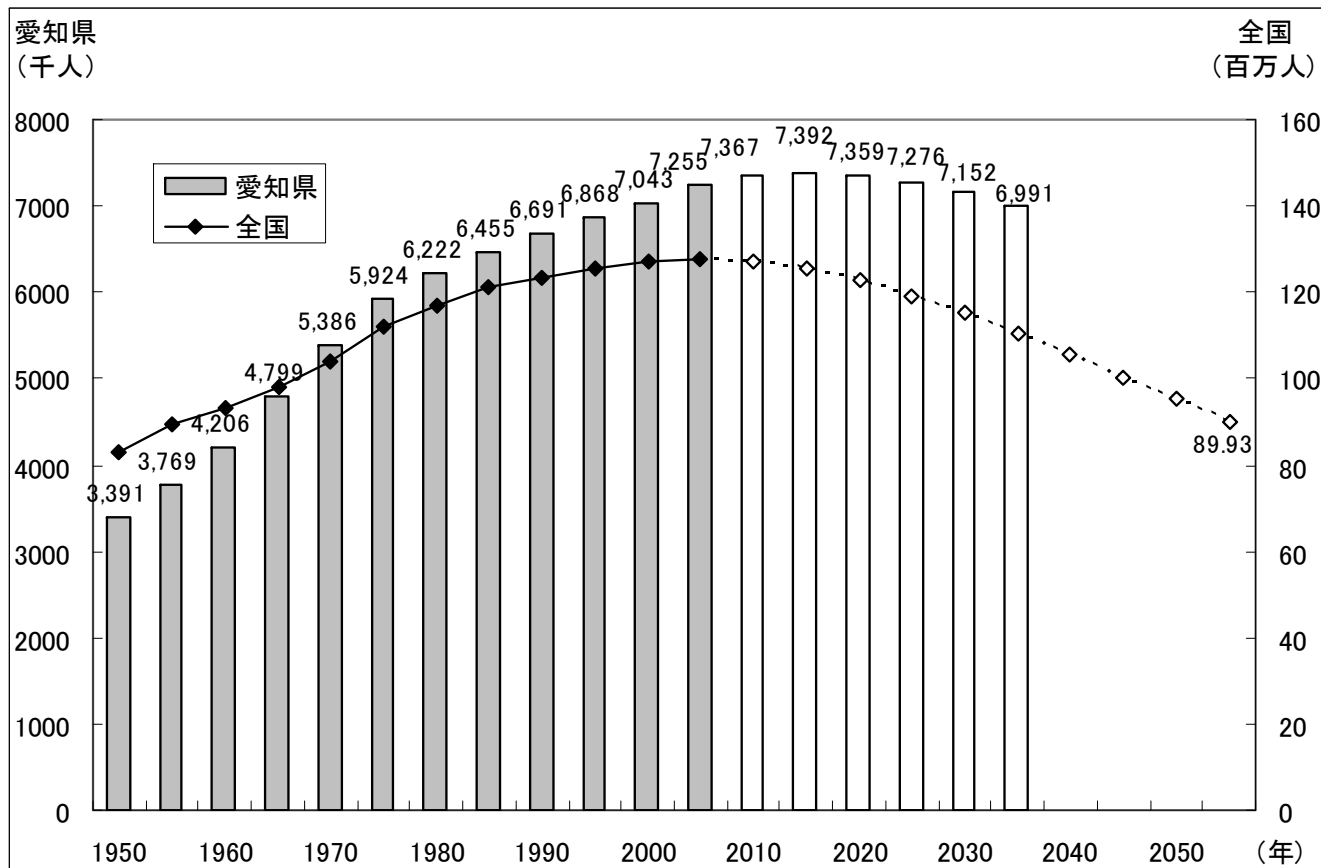
## 1. 愛知県の人口・世帯の現状と見通し

---

# 人口の推移と今後の見通し【全国・愛知県】

- ◇我が国の人口は、2004年をピークに減少に転じ、2055年には約8,993万人と2005年の約7割になると推計される。
- ◇愛知県の人口は全国に遅れ、2015年に約739万人とピークを迎えた後で減少へ転じ、2035年には2000年の約704万人を下回る約699万人になると推計される。

人口の推移及び今後の見通し



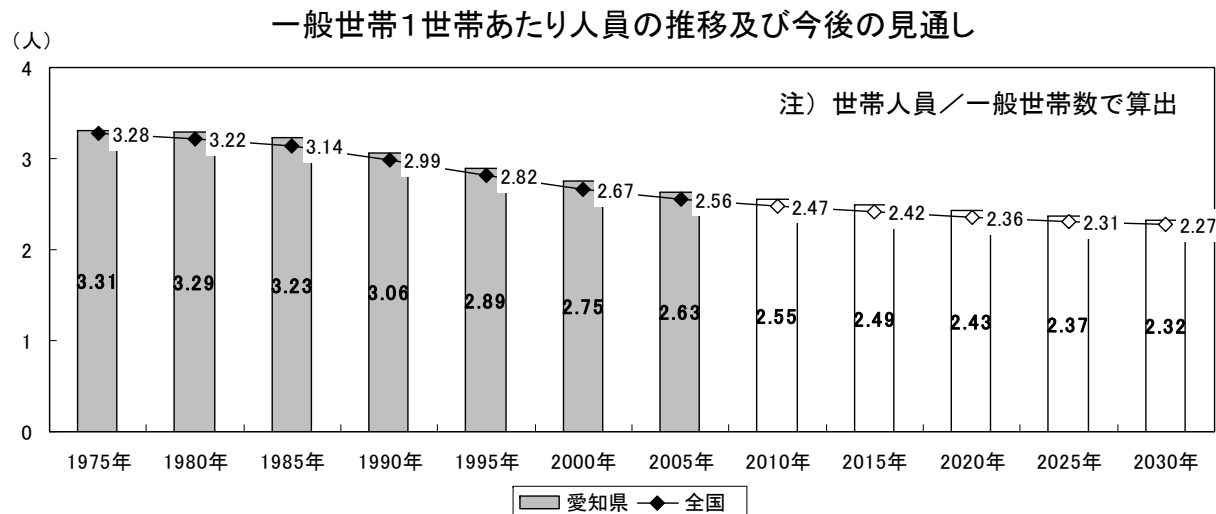
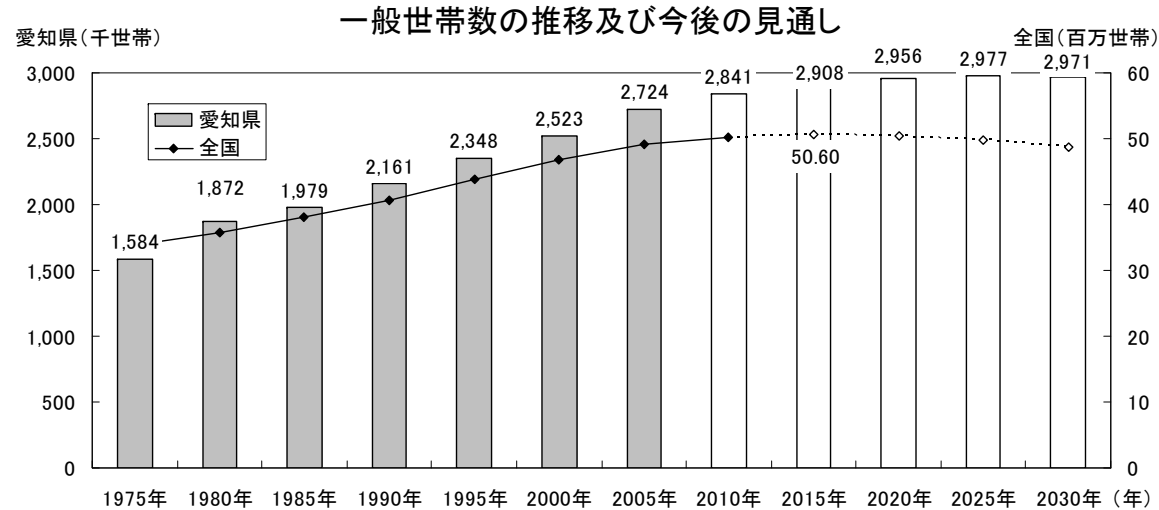
資料：国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」

「日本の将来推計人口（2006年12月推計）」

# 一般世帯数の推移と今後の見通し【全国・愛知県】

- ◇全国の一般世帯数は、人口と異なり、2015年の約5,060万世帯をピークに減少すると推計される。愛知県の一般世帯数は、2025年の約298万世帯をピークに減少すると推計される。
- ◇一般世帯の1世帯あたり人員については、全国、愛知県とも一貫して減少が見込まれる。2030年には愛知県では2.32人/世帯まで減少すると推計される。



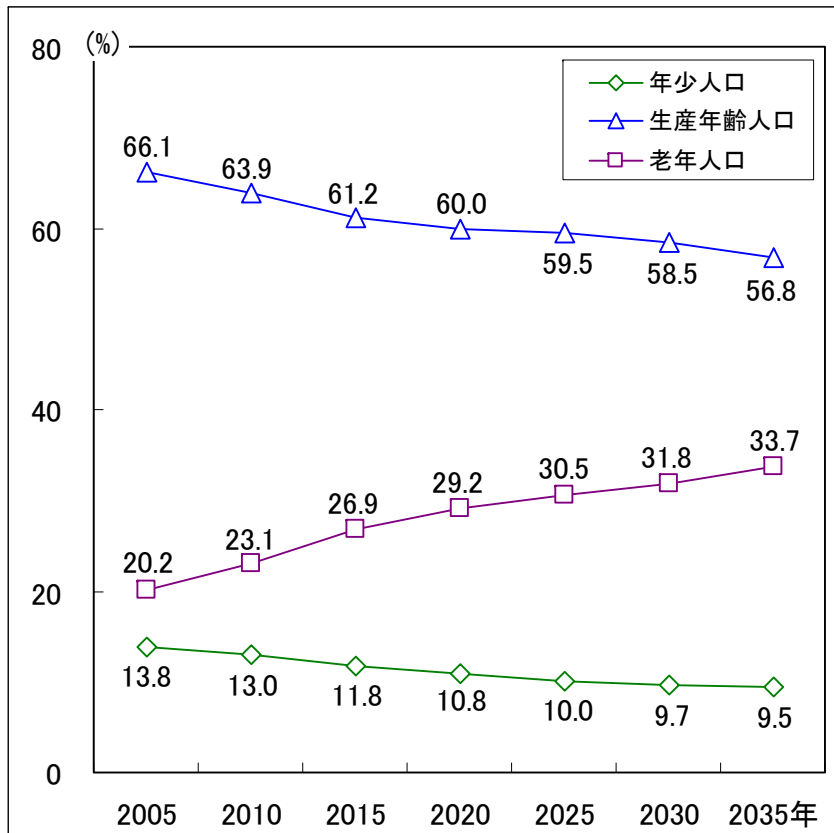
資料：国勢調査  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2009年12月推計）」  
 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2008年3月推計）」

# 更なる進展が見込まれる少子高齢化【全国・愛知県】

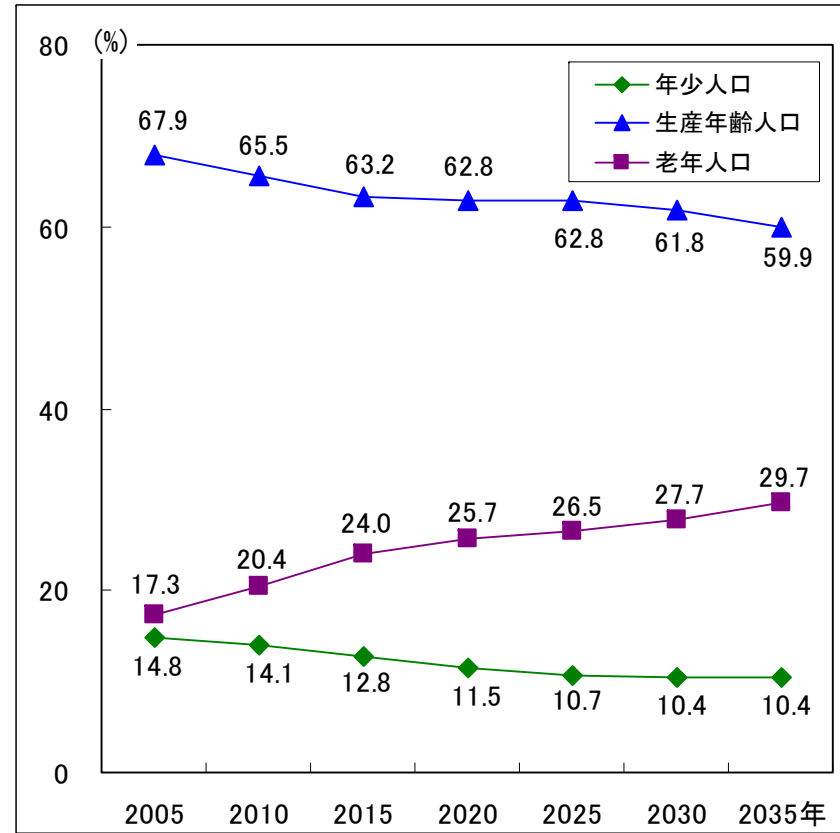
- ◇少子高齢化の進展により、我が国の生産年齢人口の割合は今後減少が予測され、労働力の減少による産業活力の低下など、様々な分野への影響が懸念される。
- ◇愛知県の少子高齢化の進度は、全国に比べ緩やかであるものの、確実な進行が予測されており、その対策が求められる。

3階級人口比率の今後の推移

【全国】



【愛知県】



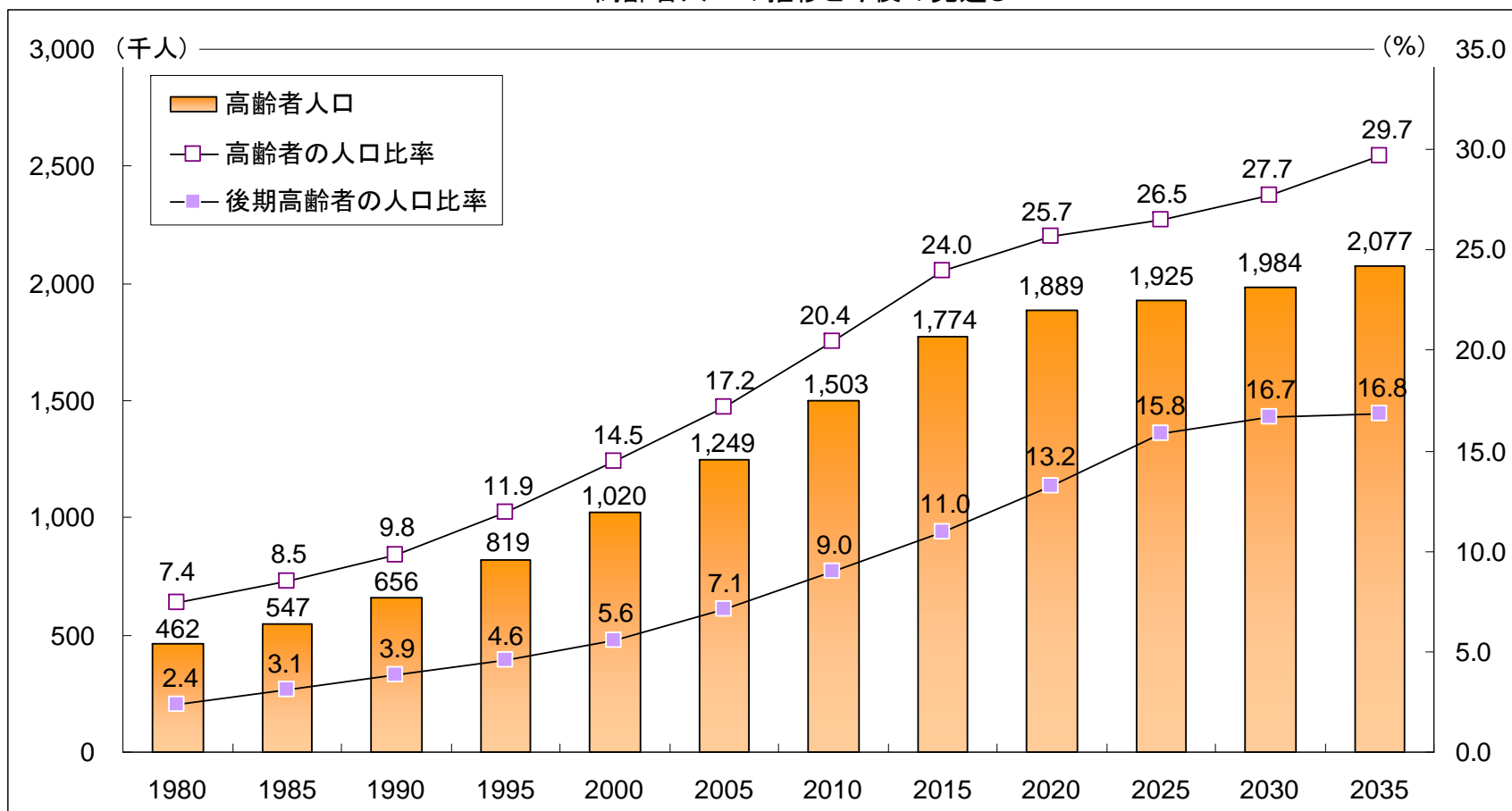
注：年少人口 0～14歳  
 生産年齢人口 15～64歳  
 老年人口 65歳～

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」  
 「日本の将来推計人口（2006年12月推計）」

# 高齢者人口の推移と今後の見通し【愛知県】

- ◇愛知県の65歳以上の高齢者人口は、2020年には2005年時点の約1.5倍となる1,889千人に増加、2035年には2,077千人まで増加すると見込まれる。
- ◇人口に占める高齢者人口の比率をみると、2020年には2005年時点の約1.5倍の25.7%、2035年には同約1.7倍の29.7%を占めるまで増加する。特に、75歳以上の後期高齢者の人口比率は、2020年には2005年時点の約1.9倍の13.2%、2035年には同約2.4倍の16.8%を占めるまで急増すると見込まれる。

高齢者人口の推移と今後の見通し

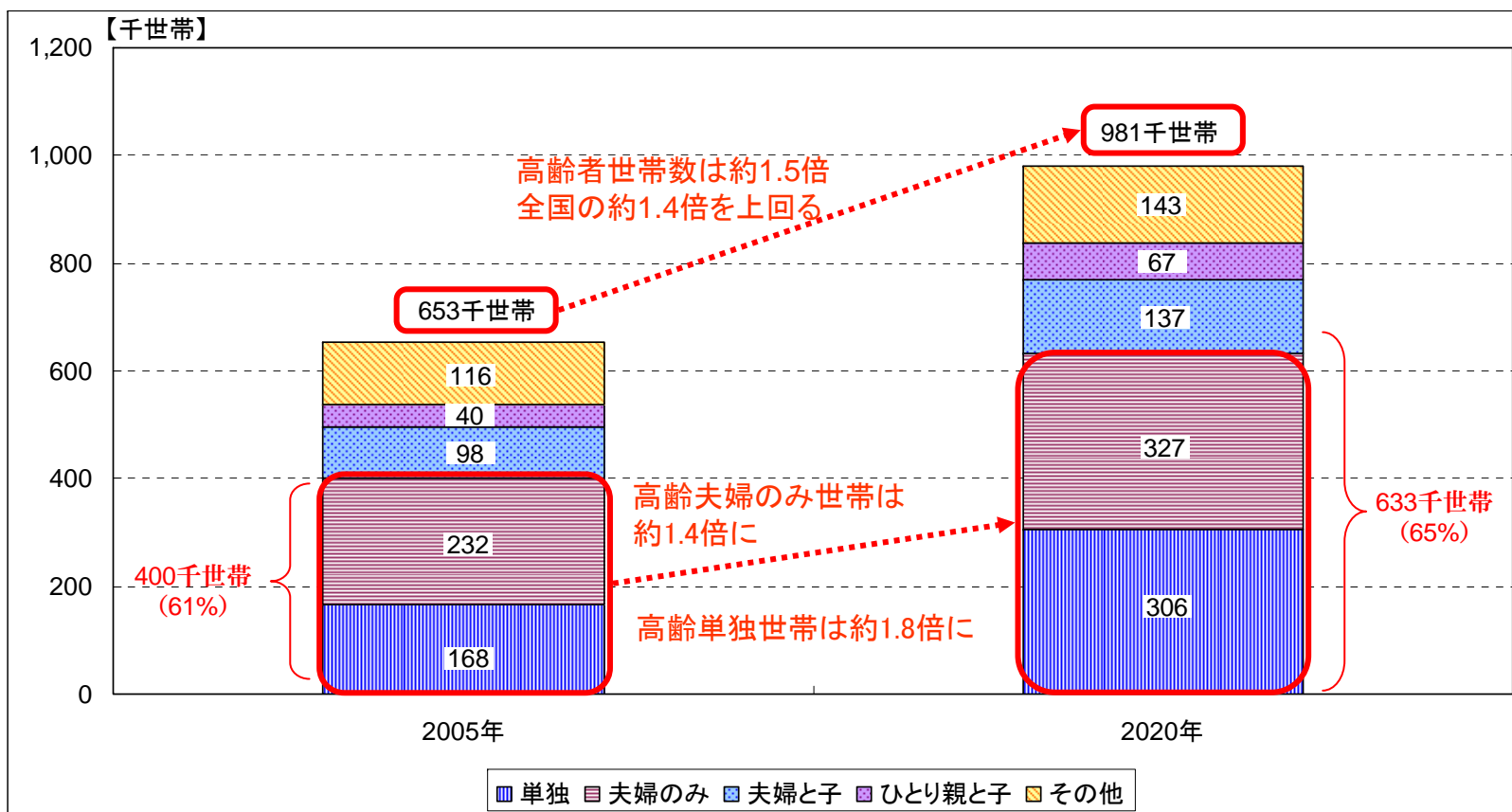


資料：国勢調査（2005年までの実数）  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2009年12月推計）

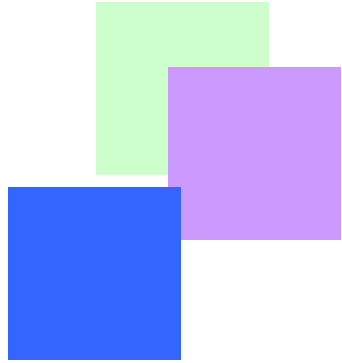
# 高齢者世帯数の推移と今後の見通し【愛知県】

- ◇愛知県の高齢者世帯数は、2020年には2005年時点の約1.5倍となる981千世帯に増加し、全国の同約1.4倍を上回ると見込まれる。
- ◇類型別にみると、高齢者単独・夫婦のみ世帯の増加が著しく、それぞれ2020年には2005年時点の約1.8倍(306千世帯)・1.4倍(327千世帯)まで増加し、両者で高齢者世帯全体の65%(全世帯の約21%)を占めると見込まれる。

高齢者世帯数(世帯主が65歳以上の世帯)の今後の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2009年12月推計）



## 2. 住宅ストックの現状

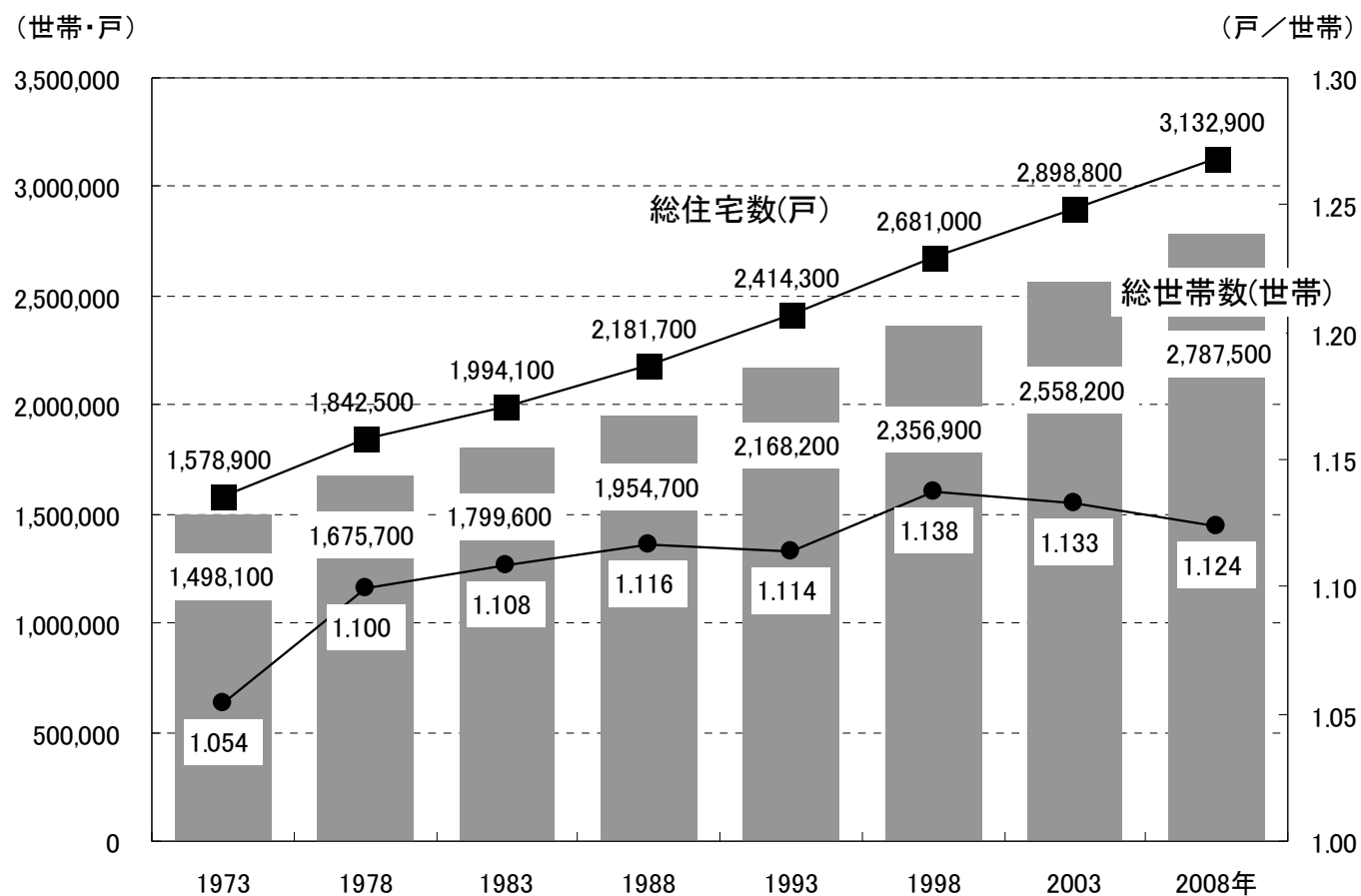




# 住宅ストックの推移【愛知県】

- ◇愛知県の2008年における総住宅数(空き家などの居住世帯のない住宅を含む)は3,132,900戸であり、住宅ストックの量的蓄積が進んでいる。
- ◇1世帯当たりの住宅数は、1998年の1.138をピークに緩やかに減少しており、2008年で1.124となっている。

総世帯数及び総住宅数(ストック数)の推移【愛知県】

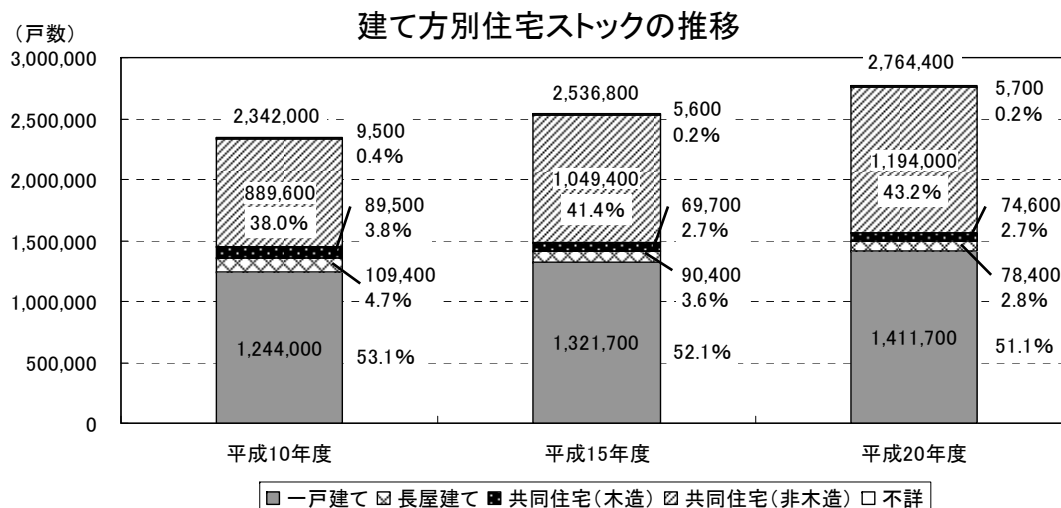
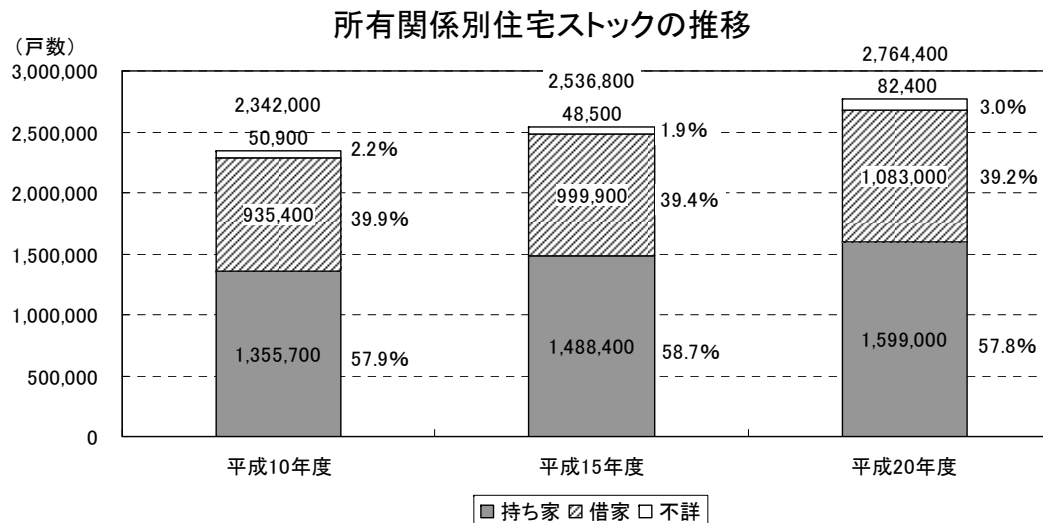


注) 総住宅数：居住性ありに空き家などの居住世帯のない住宅を含む  
 総世帯数：主世帯に同居世帯及び住宅以外の建物に住む世帯を含む

資料：各年の住宅・土地統計調査

# 所有関係・建て方別住宅ストックの推移【愛知県】

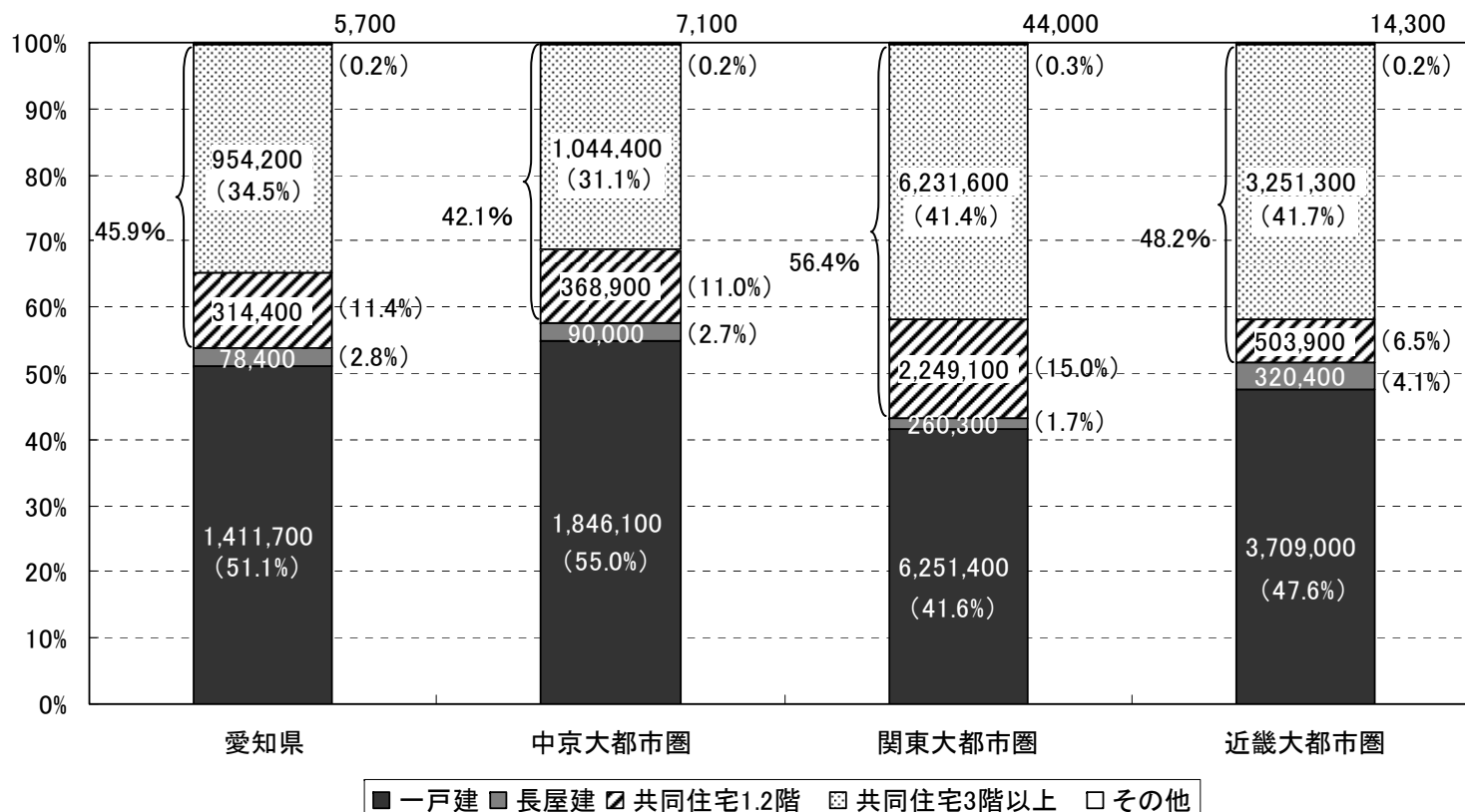
- ◇愛知県の所有関係別住宅ストックは、総住宅数が増加しても持ち家と借家の割合は同程度で推移しており、平成20(2008)年度の持ち家率は57.8%である。
- ◇建て方別住宅ストックは、平成20年度の一戸建ての割合が51.1%であるが平成10(1998)年度から徐々に減少している。一方、共同住宅の割合は増加しており平成20年度で45.9%となっている。



# 建て方別住宅ストックの状況【三大都市圏・愛知県】

- ◇三大都市圏及び愛知県における住宅ストックの建て方別の割合をみると、愛知県と中京大都市圏は一戸建の割合が50%を超えており、他の大都市圏に比べて高い。
- ◇関東大都市圏は、共同住宅の割合が56.4%と半分以上を占めている。一方、近畿大都市圏は一戸建、共同住宅の割合がそれぞれ約48%となっており、大都市圏毎に異なる傾向を示している。

建て方別住宅数の比較【三大都市圏・愛知県】

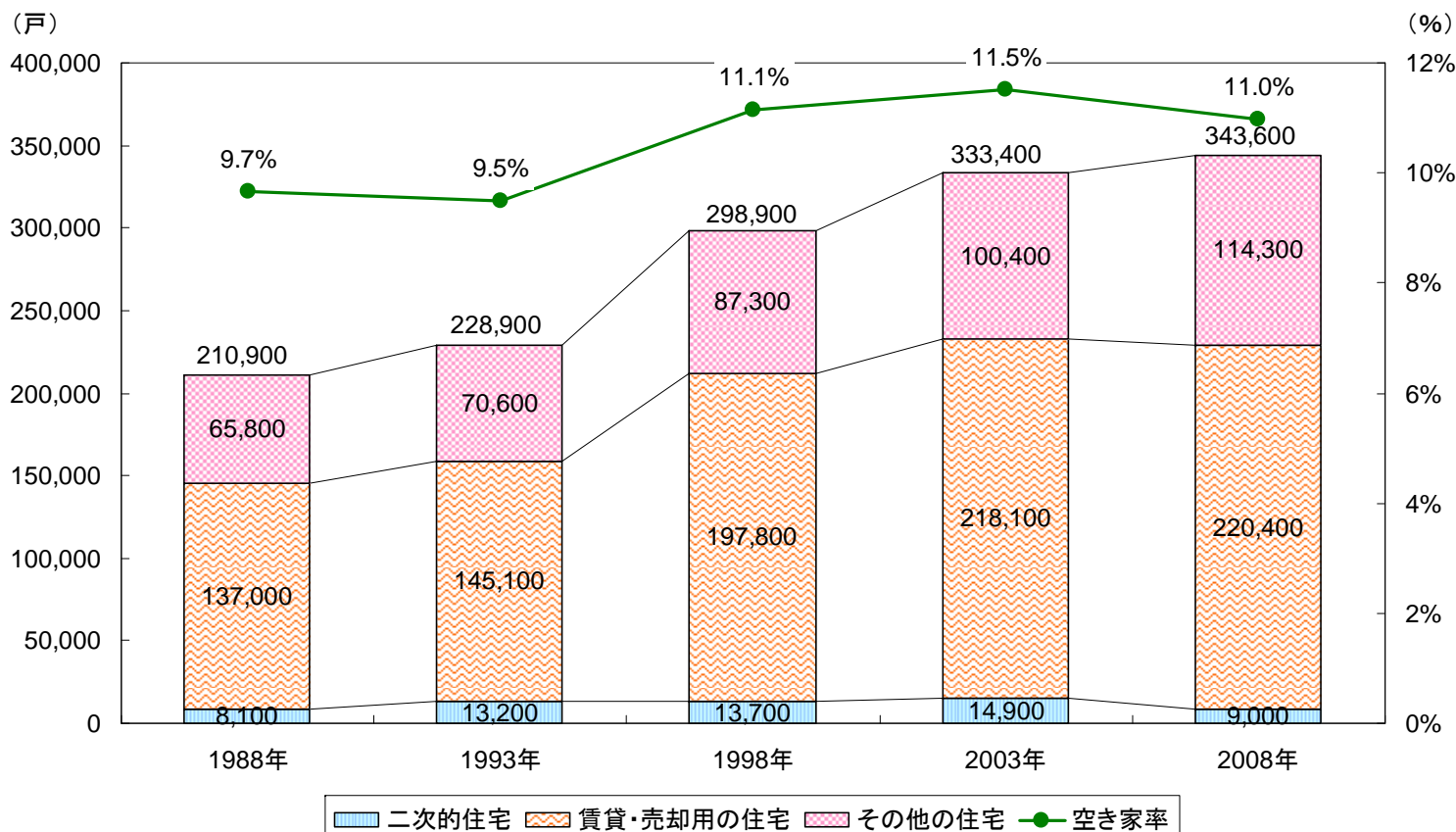


注) 中京大都市圏：中心市の名古屋市と周辺市町村（愛知県・岐阜県・三重県の一部）  
 関東大都市圏：中心市の東京都特別区、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市と  
 周辺市町村（茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県・静岡県の一部）  
 近畿大都市圏：中心市の大阪市、堺市、京都市、神戸市と周辺市町村（三重県・滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県の一部）

## 増加する空き家【愛知県】

◇愛知県では、全住宅ストックに対する空き家率は約10～11%で推移しているが、住宅ストックの増加に伴い、空き家の数も年々増加しており、1988年から2008年までの20年間で約1.63倍となっている。類型別にみると、20年間で賃貸・売却用の住宅が1.61倍、それ以外の二次的住宅やその他の住宅が約1.67倍となっている。

空き家の類型別推移



注) 空き家率：空き家数／住宅総数

二次的住宅：別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

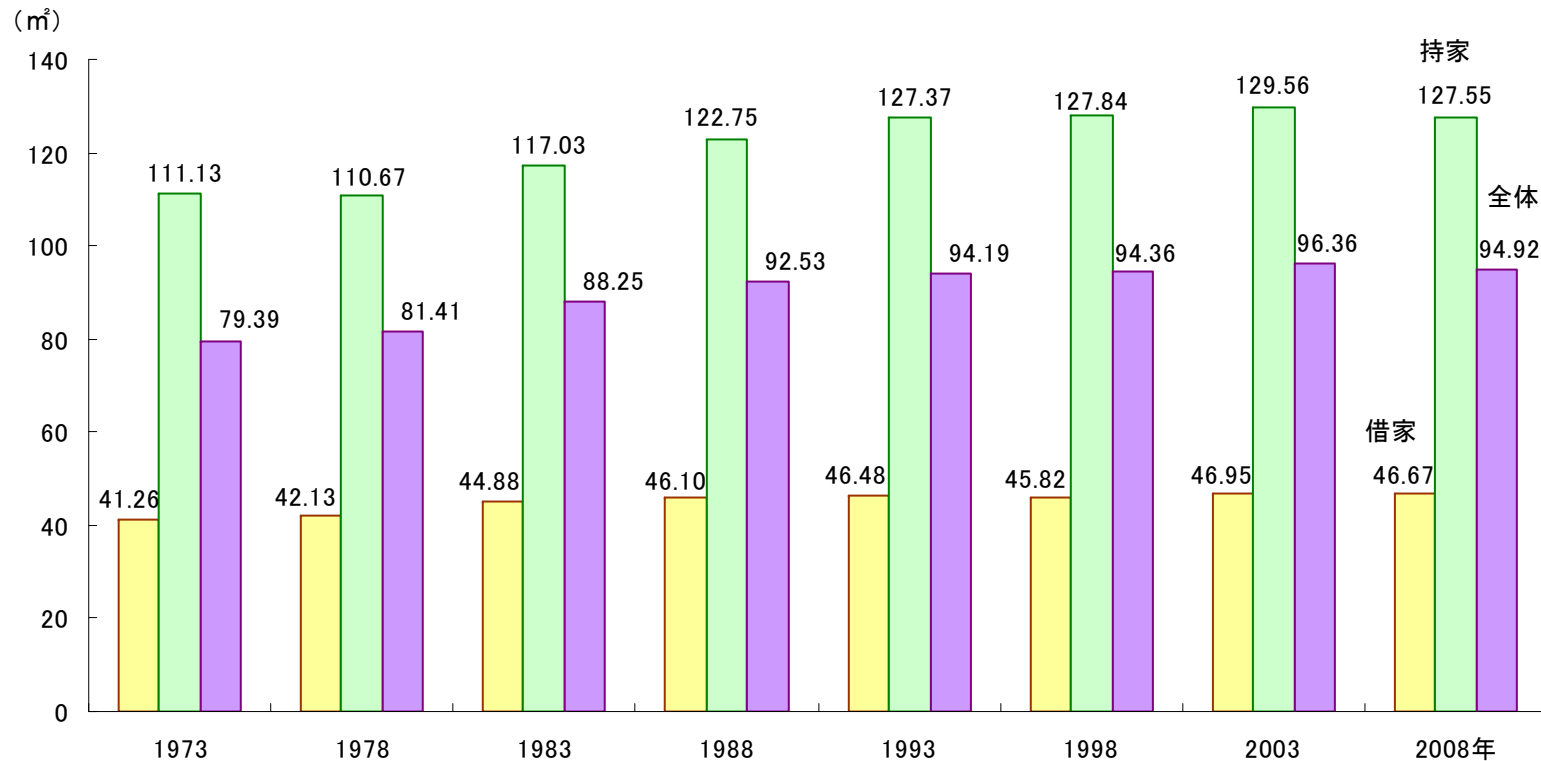
その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅（転勤・入院などにより居住世帯が長期不在、建替のために取り壊す住宅など）

資料：各年の住宅・土地統計調査

# 1 住宅あたり延べ面積の推移【愛知県】

- ◇愛知県全体の1住宅あたり延べ面積は、1988年までは増えてきたが、1993年以降は95㎡前後で推移し、2008年には94.92㎡となっている。
- ◇所有関係別にみると、持家は1993年以降は120㎡後半で推移しているものの、借家は1983年以降は45㎡前後で推移しており、両者には大きな差がある。

所有関係別1住宅あたり延べ面積の推移



注) 「住宅総数」は、住宅の所有の関係「不詳」を含む

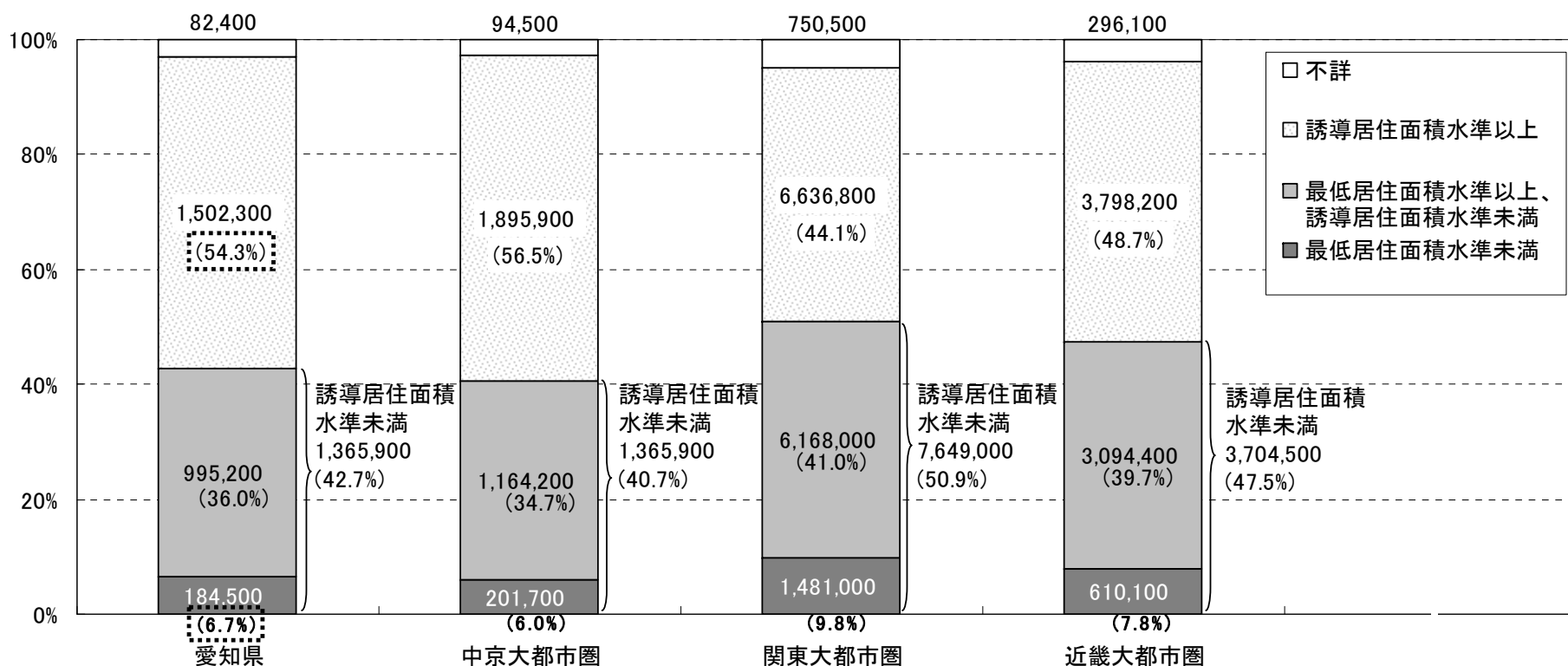
資料：各年の住宅・土地統計調査

# 居住面積水準の比較【三大都市圏・愛知県】

◇愛知県の最低居住面積水準未達の世帯の割合(2008年)は、全体の6.7%(184,500世帯)で中京大都市圏よりは高いものの、関東及び近畿大都市圏に比べて低い。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合(2008年)は、全体の54.3%(1,502,300世帯)で、中京大都市圏よりは低いものの、関東及び近畿大都市圏に比べて高い。

◇愛知県は関東及び近畿大都市圏よりも居住面積水準が高いといえる。

居住面積水準の比較【三大都市圏・愛知県】



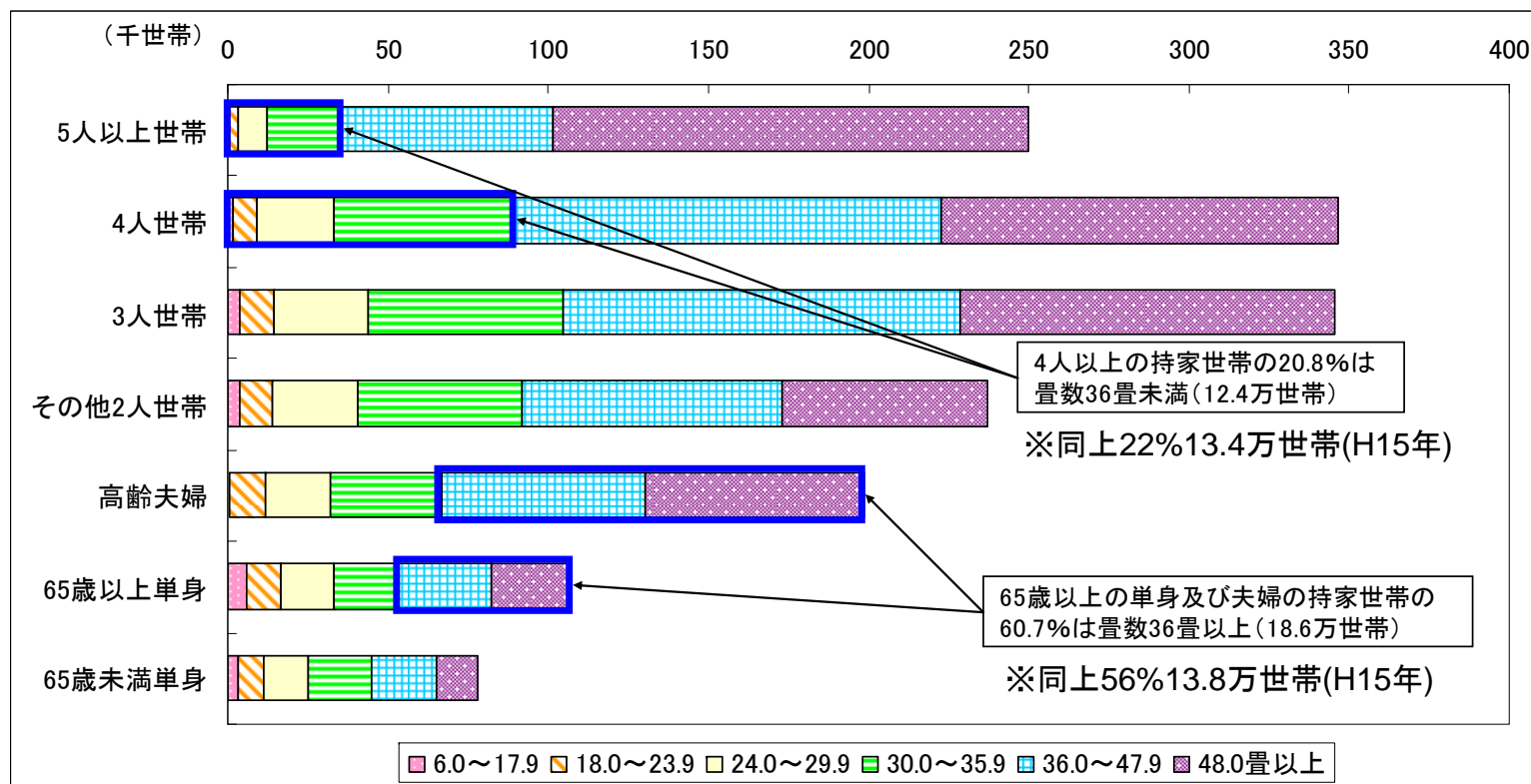
注) 中京大都市圏・・・中心市の名古屋市と周辺市町村(愛知県・岐阜県・三重県の一部)  
 関東大都市圏・・・中心市の東京都特別区、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市と  
 周辺市町村(茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県・静岡県の一部)  
 近畿大都市圏・・・中心市の大阪市、堺市、京都市、神戸市と周辺市町村(三重県・滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県の一部)

資料：平成20年住宅・土地統計調査

# 世帯類型と居住室の広さ【愛知県】

◇平成20年における愛知県の持ち家世帯のうち、高齢の単身及び夫婦世帯の60.7%(H15年は56%)が畳数36畳以上の広い住宅で生活している一方で、4人以上の世帯の20.8%(H15年は22%)が畳数36畳未満の狭い住宅で生活しており、居住室の広さの点において住宅ストックと居住ニーズ(世帯人員)のミスマッチが生じている。

持ち家の世帯類型別居住室の畳数【愛知県】

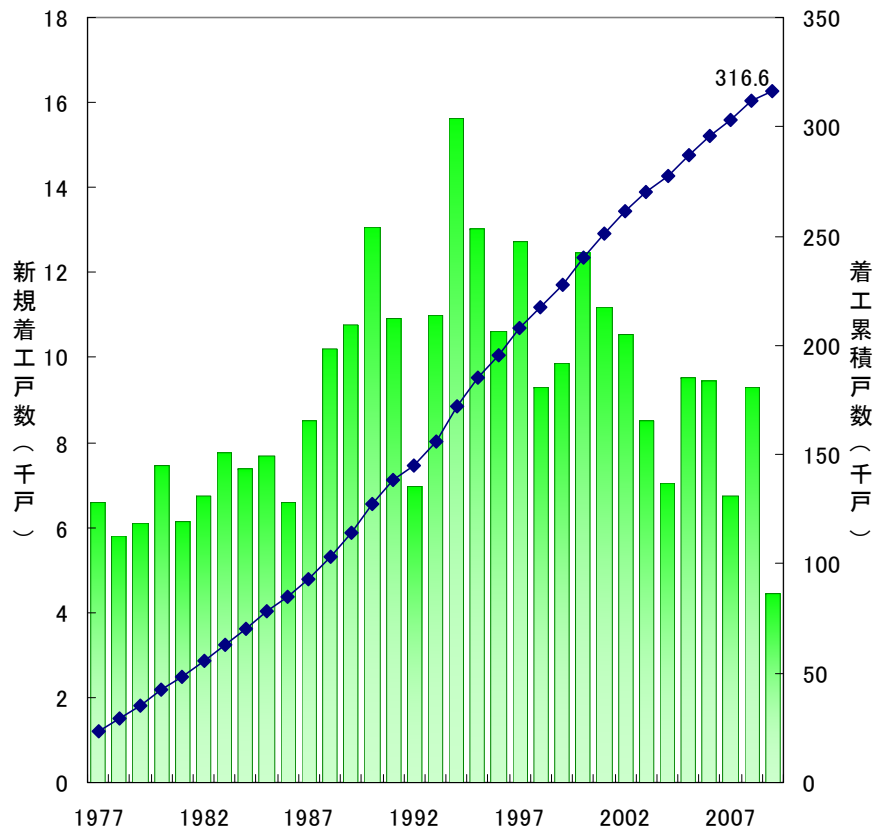


資料：平成20年住宅・土地統計調査

# 分譲マンションのストック戸数【愛知県】

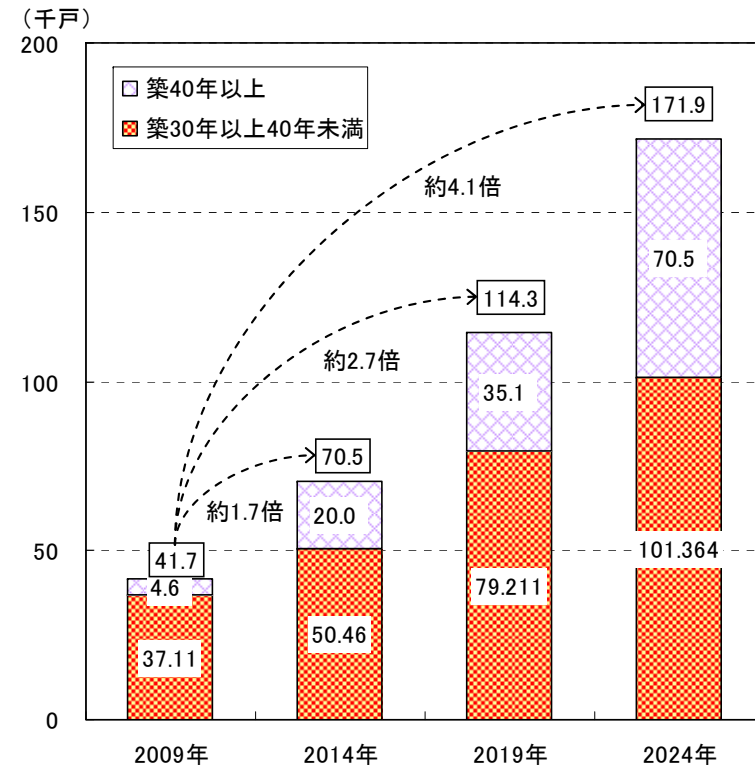
- ◇愛知県内の分譲マンションの着工累積戸数(1976年以前は推計)は、2009年度で推計316.6千戸となっており、築30年以上のストックは41.7千戸と見込まれる。
- ◇今後、築30年以上の分譲マンションのストックは急増が見込まれ、10年後の2019年には約2.7倍の114.3千戸、うち築40年以上を経過する老朽化分譲マンションは約7.6倍の35.1千戸になると見込まれる。

分譲マンションのストックの推移(~2009年度)



注) 1976年以前は平成20年住宅・土地統計調査によるストック戸数から推計  
1977年以降は建築統計年報による着工戸数

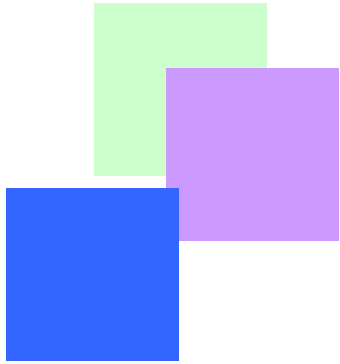
築30年以上の分譲マンションのストックの見込み



注) 1976年以前は平成20年住宅・土地統計調査によるストック戸数から推計  
1977年以降は建築統計年報による着工戸数

資料：各年の住宅・土地統計調査  
各年の建築統計年報





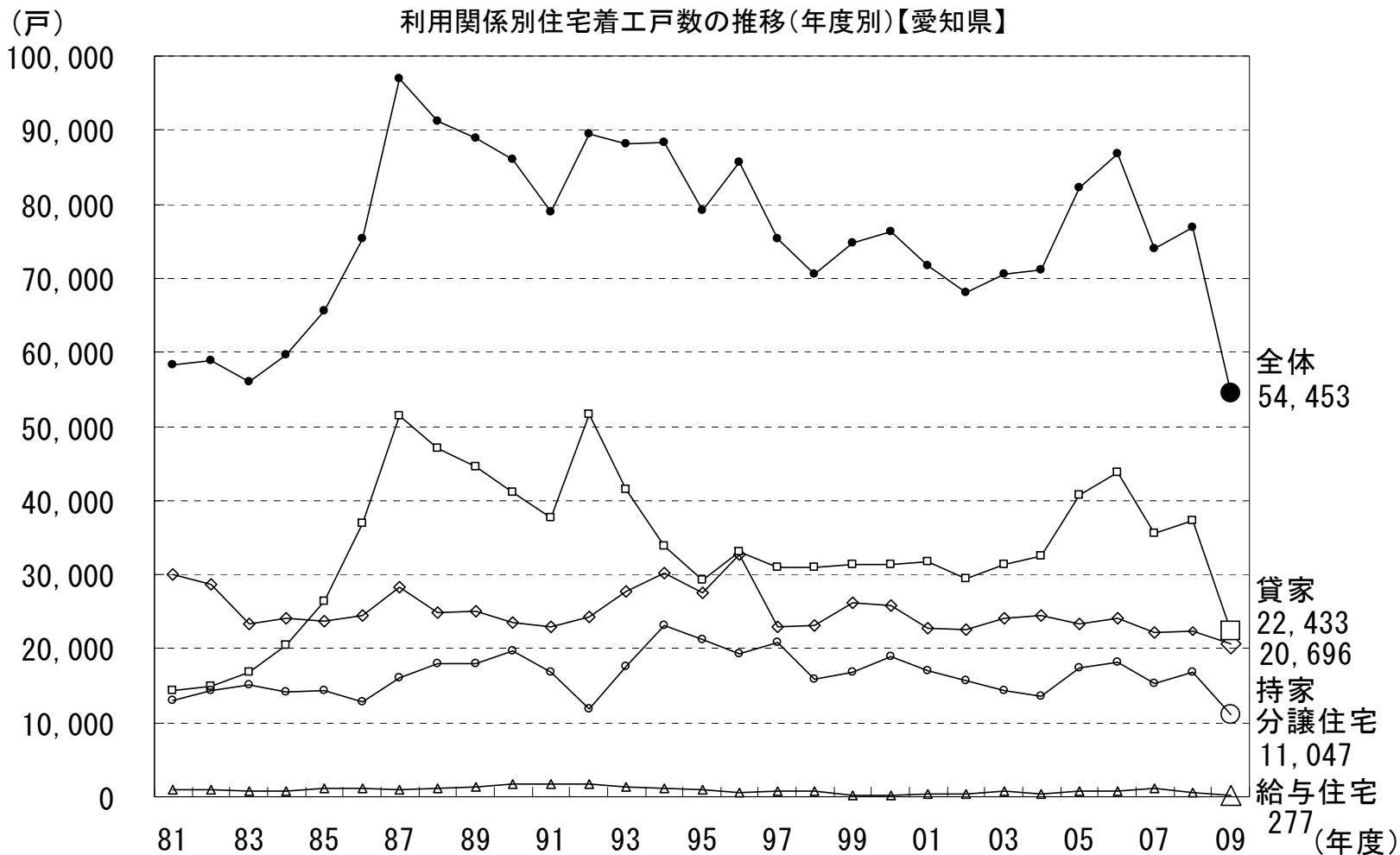
### 3. 住宅市場の現状

---

#### (1) 新築住宅市場

# 住宅着工戸数の推移【愛知県】

- ◇愛知県の住宅着工戸数は、1987年度をピークに8～9万戸台の高い水準で推移したが、90年代後半には7万戸台に減少、以降、8万戸台への一時的回復がみられるものの、2009年度は5万戸台へと大幅に減少した。
- ◇利用関係別にみると1985年度以降、貸家の着工戸数が持家を上回ってきたが、2009年度は22,433戸と持家とかなり近い戸数となっている。

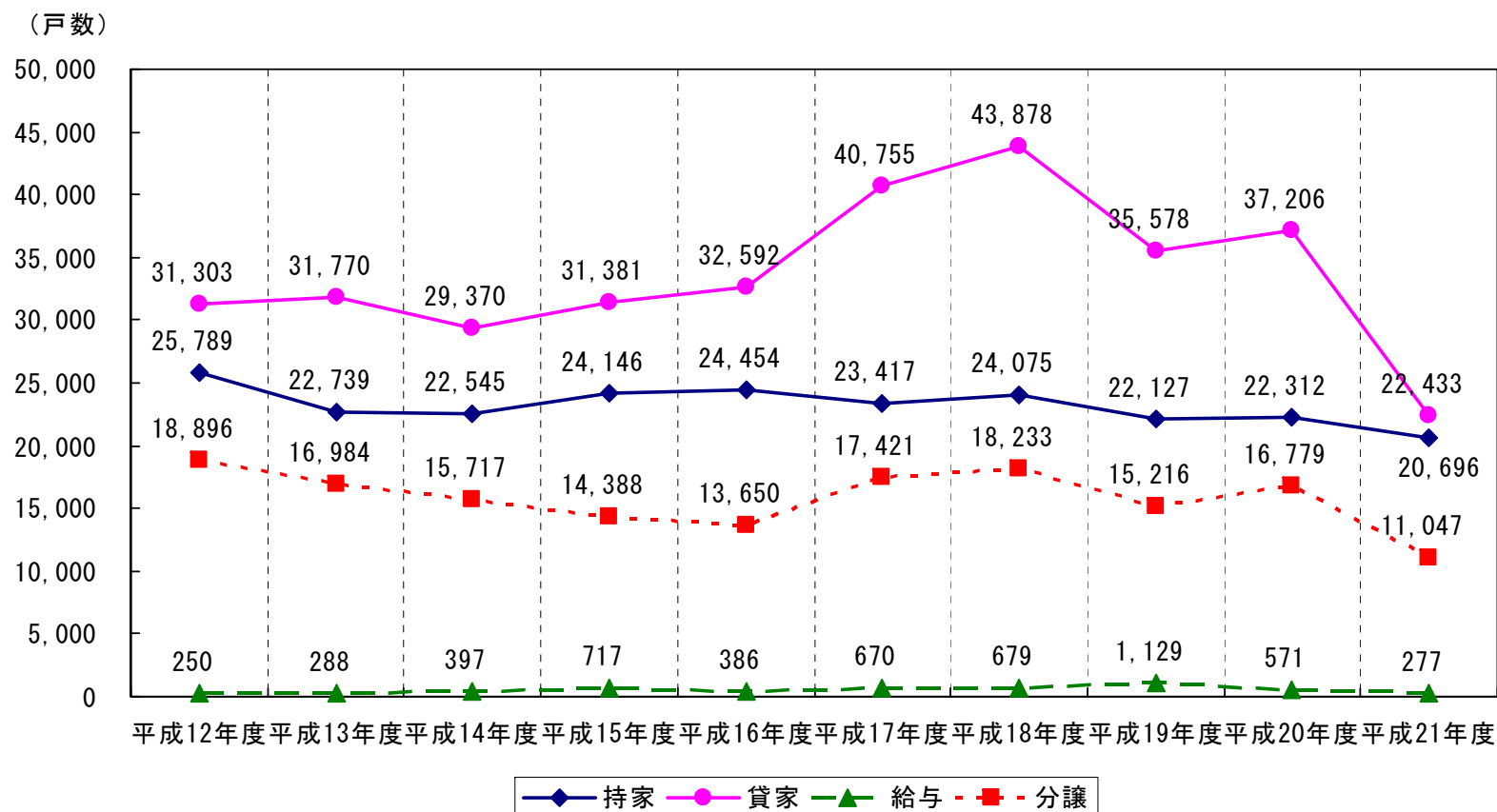


資料：建築統計年報

# 利用関係別着工戸数の推移【愛知県】

◇愛知県の利用関係別着工戸数は、貸家が最も多く、以下持家、分譲住宅、給与住宅の順となっている。貸家と分譲住宅は平成20年度から21年度にかけて大きく減少している。

利用関係別着工戸数の推移【愛知県】

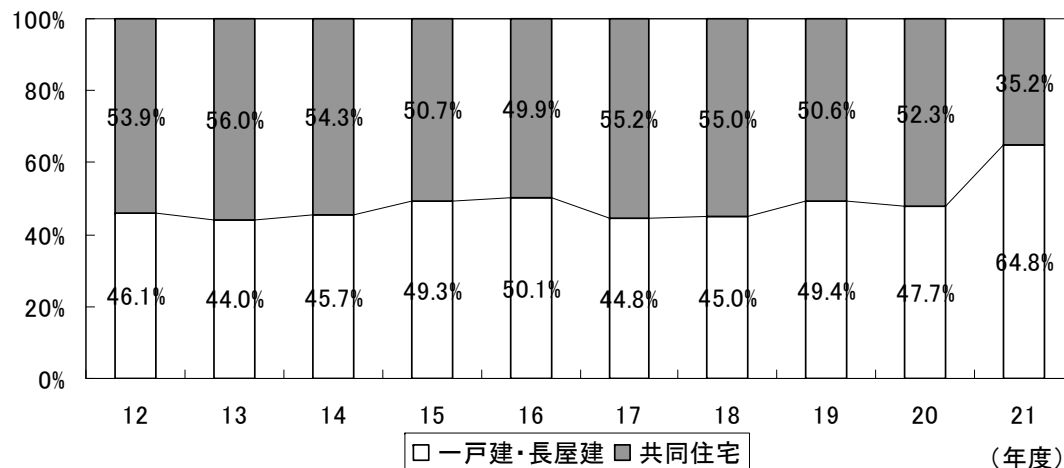


資料：建築統計年報

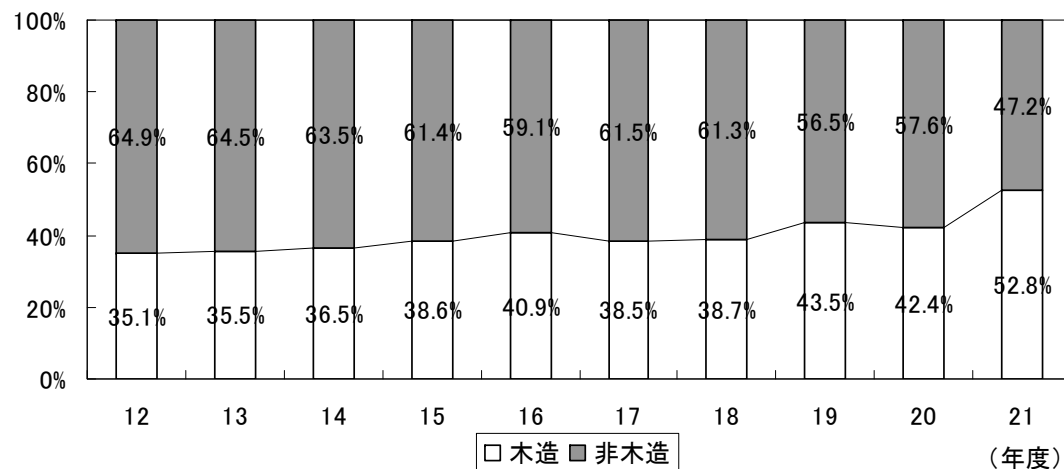
## 建て方・構造別着工戸数の推移【愛知県】

- ◇愛知県の建て方別着工戸数は、平成20年度までは一戸建・長屋建と共同住宅の割合は、概ね横ばいであったが、平成21年度には一戸建・長屋建が6割以上を占めている。
- ◇構造別着工戸数は、木造の割合が増加傾向で、平成21年度には半数を超えた。

建て方別着工戸数の推移【愛知県】



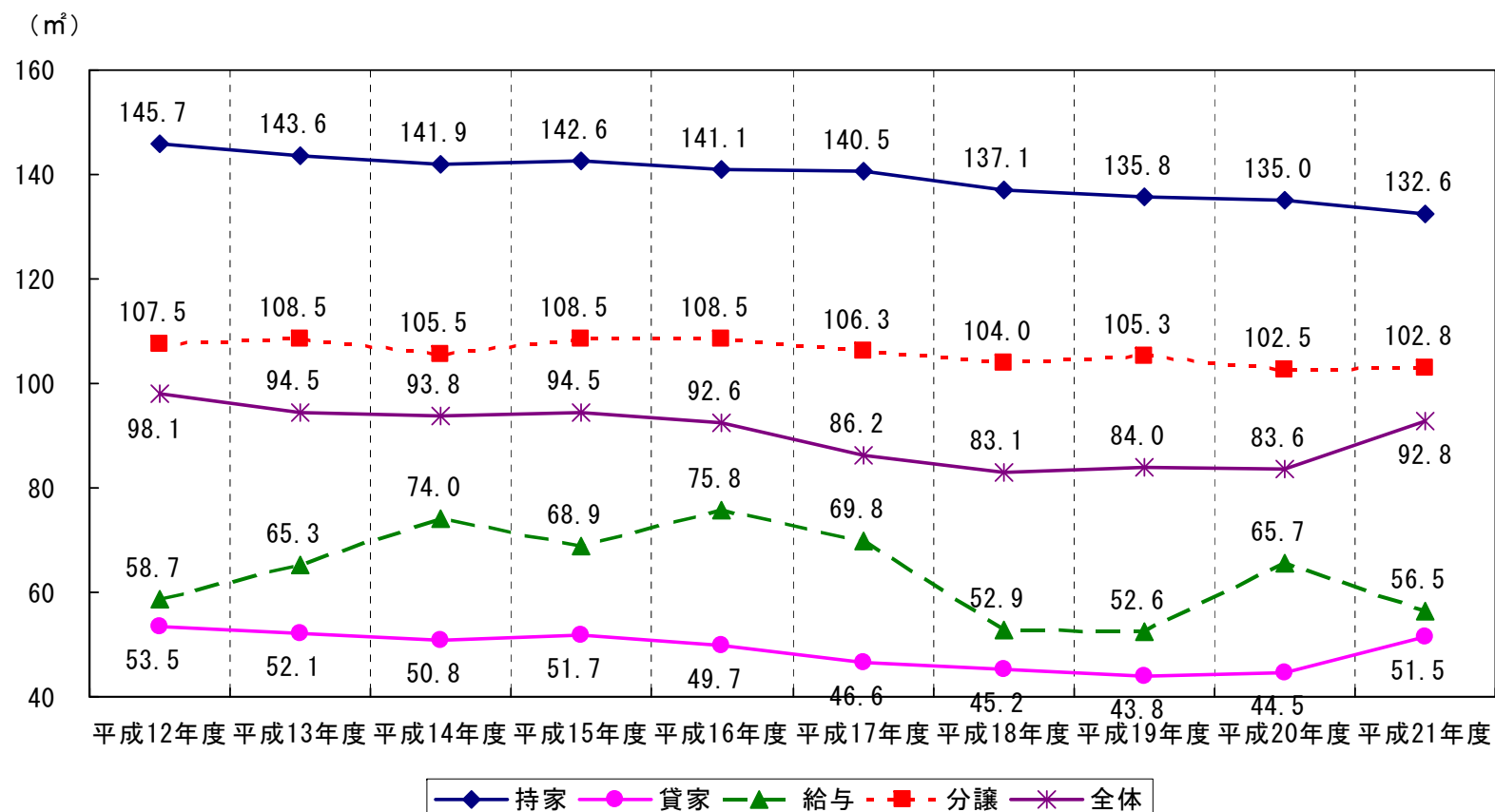
構造別着工戸数の推移【愛知県】



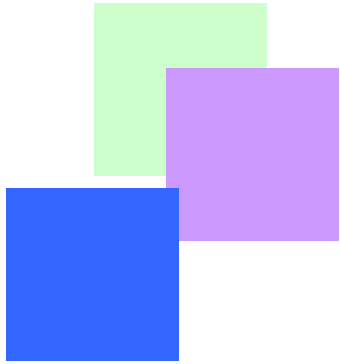
# 戸当たり平均床面積の推移【愛知県】

◇戸当たり平均床面積は、持家、給与住宅は減少傾向、貸家は平成20年度から21年度にかけて大きく増加、分譲住宅は横ばい傾向にある。全体としては、平成20年度までは減少傾向にあったが、平成20年から21年度にかけて大きく増加している。

戸当たり平均床面積の推移【愛知県】



資料：建築統計年報



### 3. 住宅市場の現状

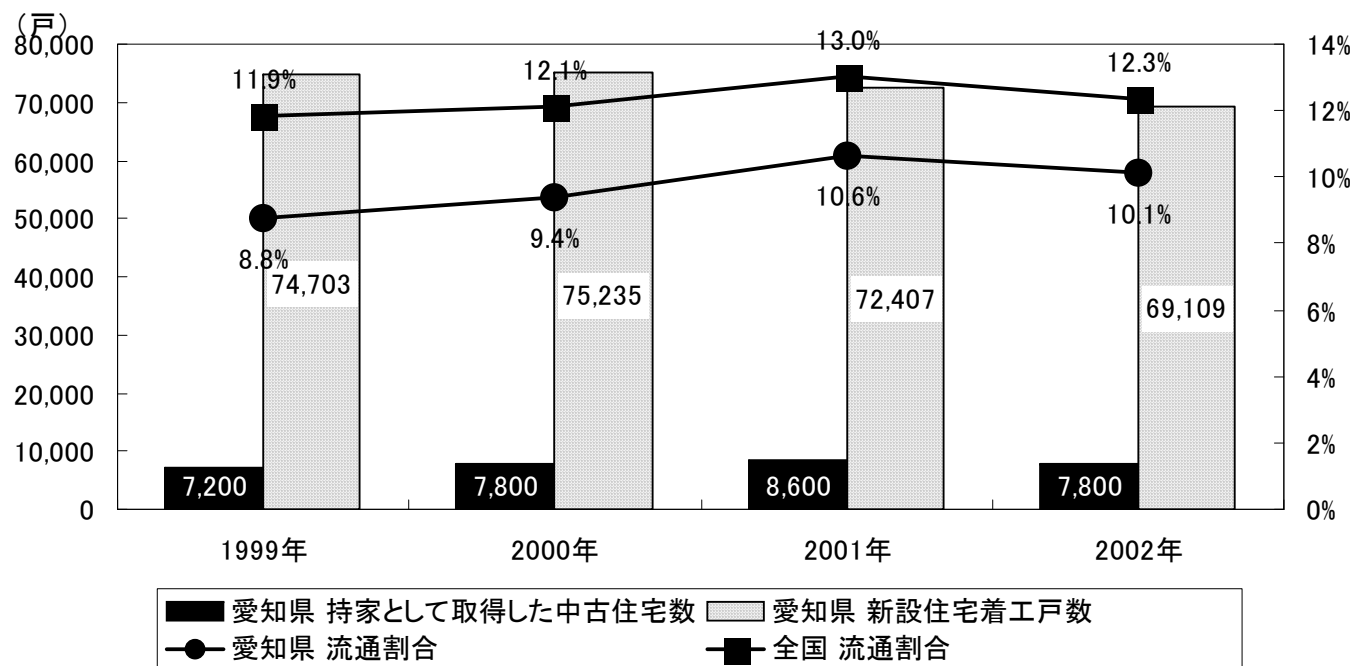
---

#### (2) 既存住宅市場

## 中古住宅市場の状況【愛知県】

- ◇愛知県における持家として取得した中古住宅数は、2002(平成14)年で7,800戸となっているが、全住宅流通量(新設住宅着工戸数+持家として取得した中古住宅数)に対する中古住宅の流通割合は10.1%と全国の12.3%を下回っている。
- ◇2008(平成20)年における全国の中古住宅流通割合は約13.5%であり、2002年から1.2ポイントの増加にとどまっている。

中古住宅流通量の推移



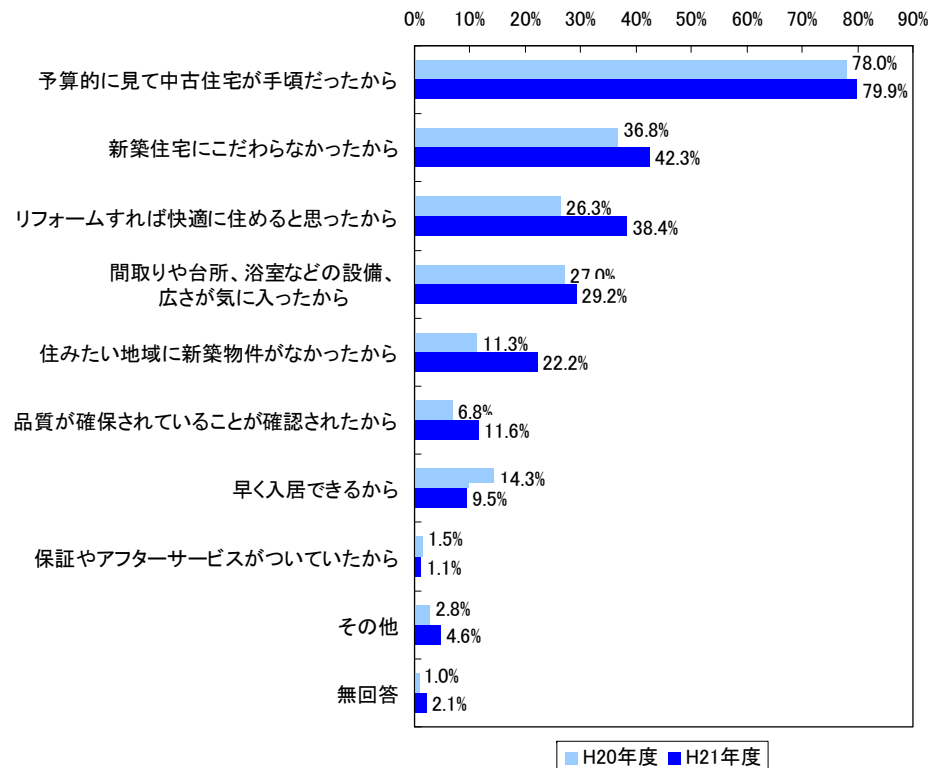
注) 流通割合 = 持家として取得した中古住宅数 / (新設住宅着工戸数 + 持家として取得した中古住宅数)

資料：建築統計年報（年計）  
平成15年住宅・土地統計調査

# 中古住宅を選んだ理由・選ばなかった理由【全国】

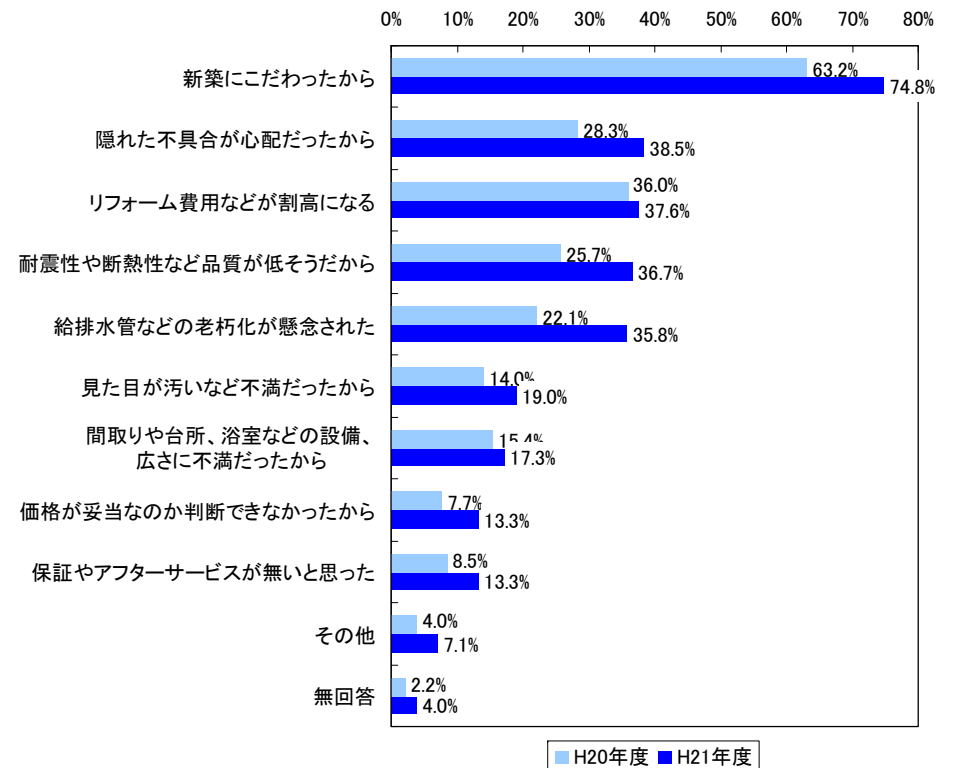
◇中古住宅を選んだ理由は、「予算的に見て手ごろだったから」が平成21年度、20年度においても最も多い。また、「新築にこだわらない」、「リフォームすれば快適に住めると思った」と回答した割合が、平成21年度で大きく増加。  
 ◇中古住宅を選ばなかった理由は、「新築にこだわったから」が平成21年度、20年度においても最も多い。「隠れた不具合が心配」、「耐震性や断熱性など品質が低そう」、「給排水管などの老朽化が懸念」と回答した割合が、平成21年度で大きく増加した。また、「リフォーム費用などが割高」との回答も4割程度と多い。

中古住宅にした理由(中古住宅に決めた世帯)



注) 首都圏、中京圏、近畿圏を対象

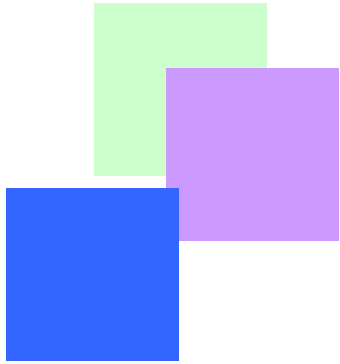
中古住宅にしなかった理由  
(新築だからとの理由で分譲住宅に決めた世帯)



注) 首都圏、中京圏、近畿圏を対象  
 分譲住宅を購入した世帯のうち「新築住宅だから」と回答した世帯のみ回答

出典：平成21年度住宅市場動向調査





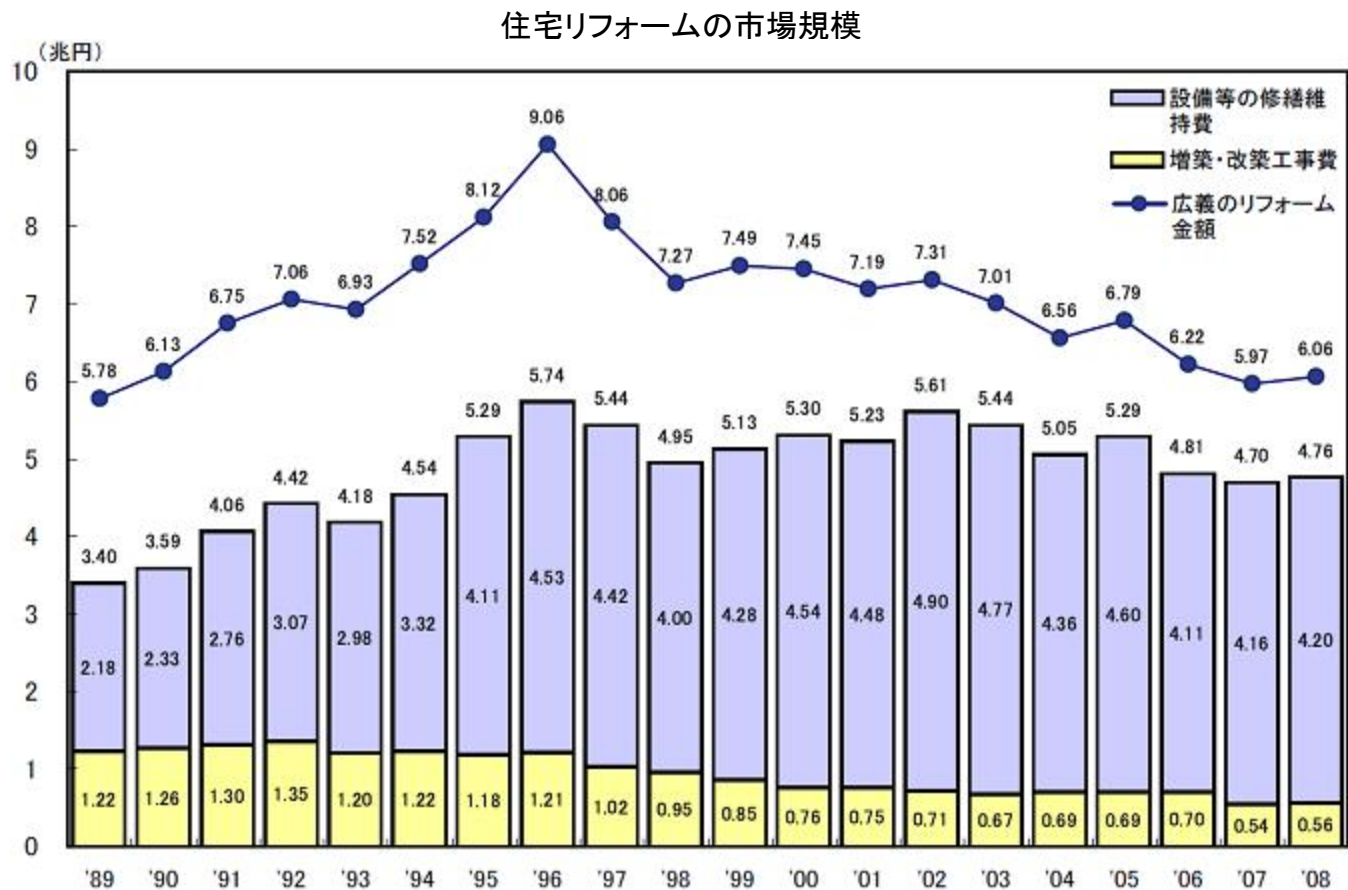
## 3. 住宅市場の現状

---

### (3) 住宅リフォーム市場

# 住宅リフォーム市場の状況【全国】

- ◇全国の住宅リフォームの市場規模(増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計)は、2008年で4.76兆円、住宅リフォームを広義に捉えた市場規模は6.06兆円となっている。
- ◇市場規模は、2000年以降、5兆円超のほぼ横ばいの状態が続いていたが、近年は減少傾向となっている。



注：①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額をいう。

②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

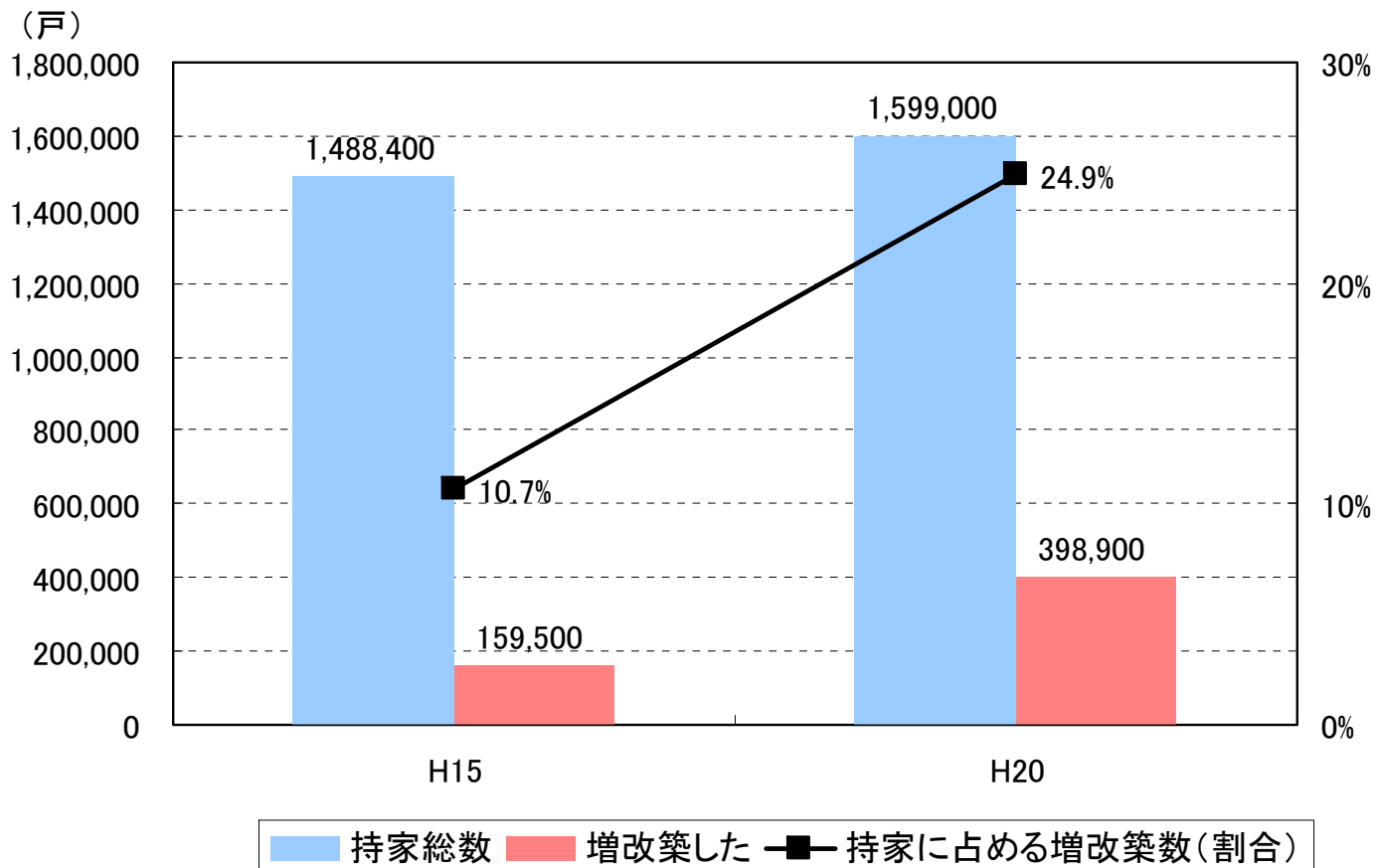
資料：財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料

資料：社会資本整備審議会住宅宅地分科会 第26回資料2

## 持家に占める増改築数【愛知県】

◇持家に占める増改築数の割合は、平成15(2003)年の10.7%から平成20(2008)年の24.9%に増加している。

持家に占める増改築数

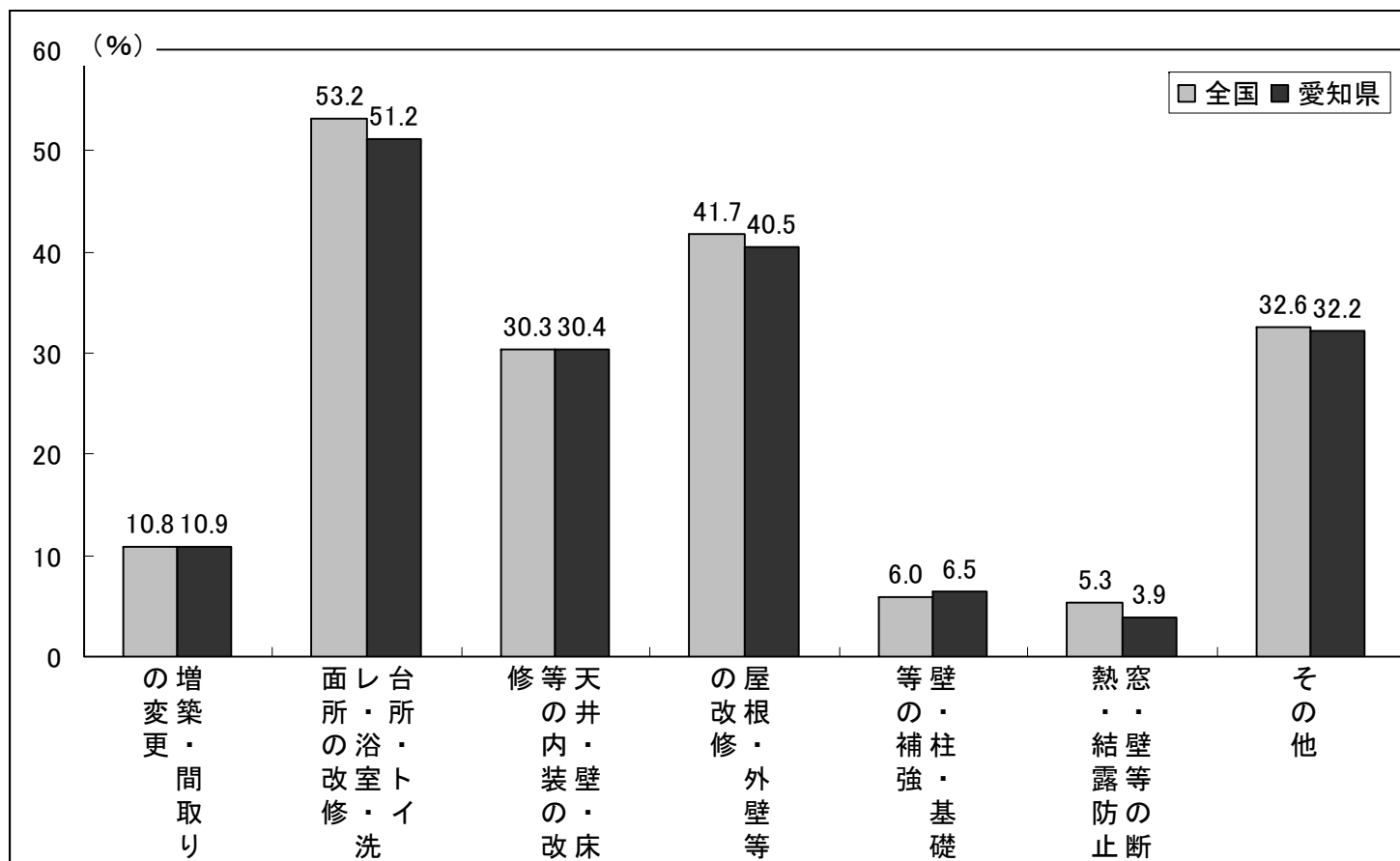


資料：各年の住宅・土地統計調査

# 住宅の増改築・改修工事の状況【全国・愛知県】

- ◇増改築・改修工事を行った持ち家の割合は、愛知県で24.9%であり、全国の26.3%に比べて若干低い。
- ◇工事内容の内訳をみると、全国、愛知県とも「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」が最も高く、全体の半分以上の割合を占めている。

住宅の増改築・改修工事の内訳【2008年】



【増改築・改修工事を行った住宅の割合】

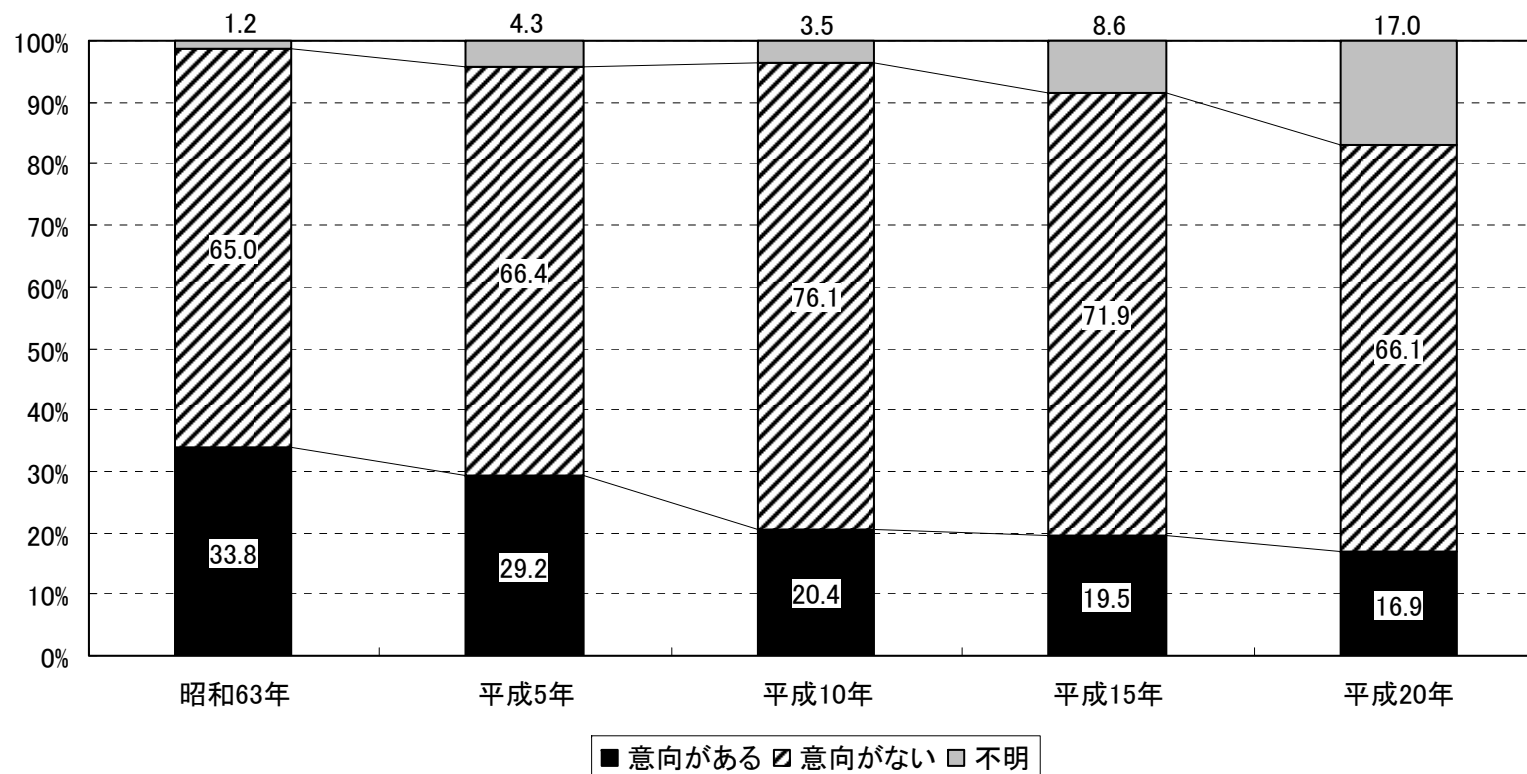
全国 26.3%  
愛知県 24.9%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

## 住み替え・改善の意向の有無【愛知県】

◇新築、購入、建て替え、リフォームなど、住宅改善について「意向がある」と回答した世帯は2008(平成20)年で全体の16.9%であり、年々減少している。

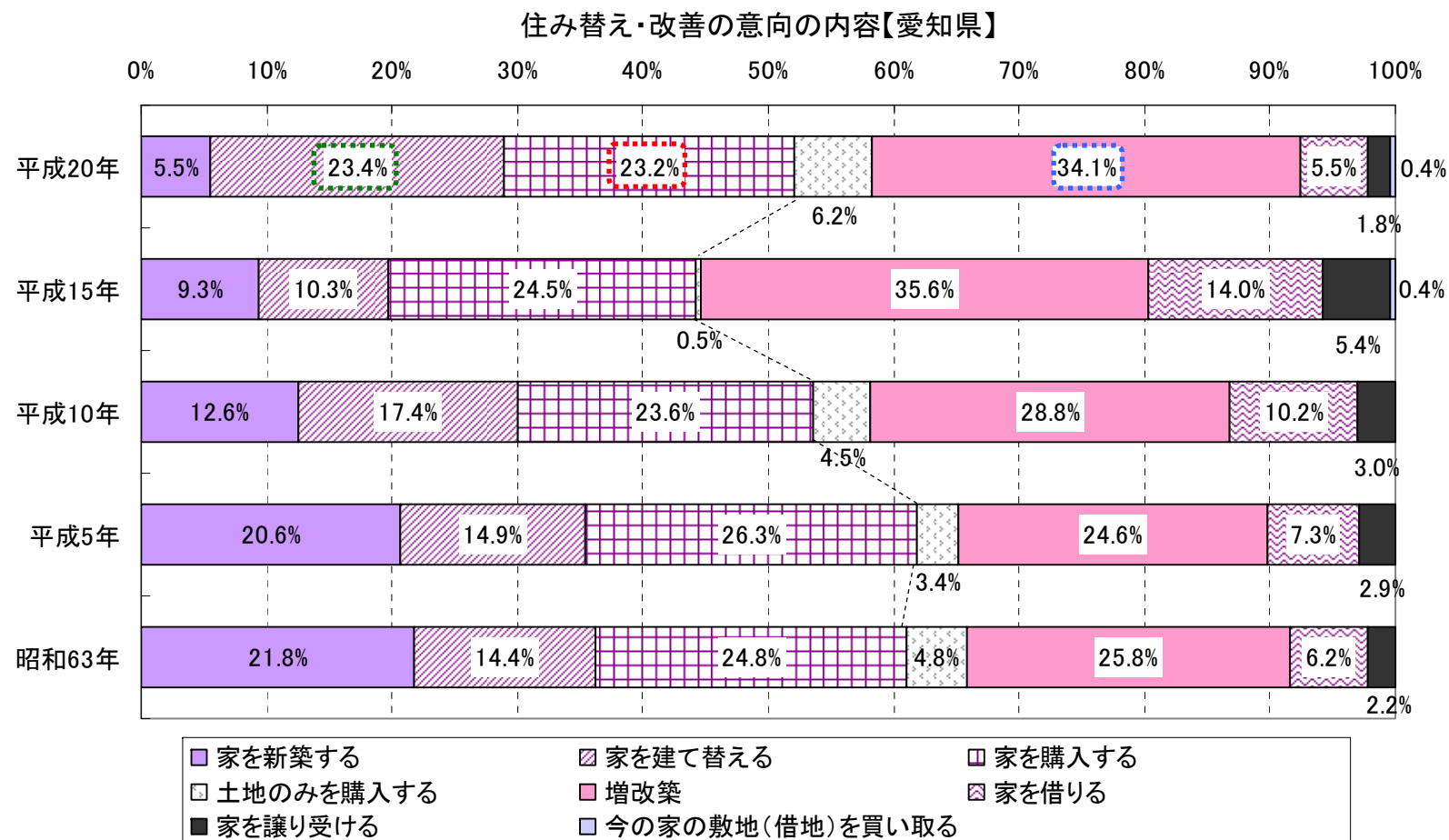
住み替え・改善の意向の有無



資料：各年の住宅需要実態調査  
平成20年住生活総合調査

## 住み替え・改善の意向の内容【愛知県】

- ◇住み替え・改善の意向がある世帯の意向の内容については、2008(平成20)年において、「増改築」が34.1%、「家を建て替える」が23.4%、「家を購入する」が23.2%となっている。
- ◇「増改築」の割合は1998(平成10)年から増加傾向にあったが、2008年では減少した。また、「新築する」「家を建て替える」「家を購入する」を合わせた割合は1998年から減少傾向にあったが、「家を建て替える」が2倍以上増加したため、2008年では1993(平成5)年以来の増加となった。



注) 平成15年調査から「今の家の敷地(借地)を買い取る」の項目が追加。「不明」は除く。

資料: 各年の住宅需要実態調査  
平成20年住生活総合調査

# マンションの建替とその検討状況【全国】

- ◇マンションは築後30年で大規模修繕等が必要になり、築後40年で建替が必要な場合が出てくるといわれており、今後、経年とともに対象となるストックが増加していく。
- ◇平成20(2008)年現在、全国のマンションの建替実績は129件と少なく、また、マンション総合調査結果によれば、区分所有者の建替への意識もそれほど高くない。

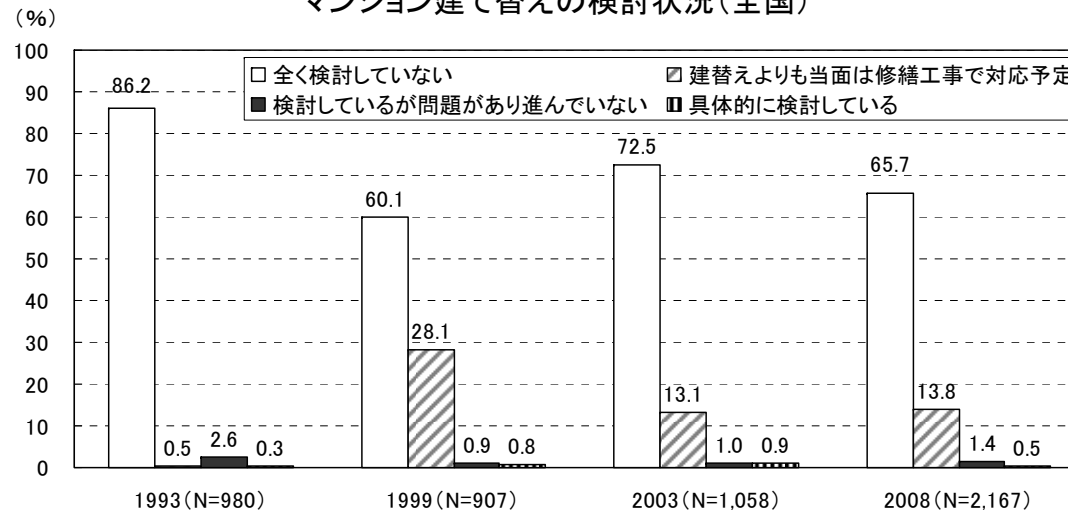
○全国のマンション建替事業の実績件数 . . . . . 129件      注) 平成20年10月現在  
 うち、マンション建替円滑法に基づく事業件数 . . . . . 23件      資料：国土交通省

## ○愛知県内の取組事例内容

所在地	建設時期	建替時期	棟数		住戸数	
			建替前	建替後	建替前	建替後
名古屋市昭和区	S31	H5	3	1	25	25
名古屋市千種区	S41	H10	1	1	24	33
名古屋市千種区	S42	H14	3	2	90	142

資料：「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル  
 参考：マンションの建替えに関する資料・各論」（平成15年1月）

## マンション建て替えの検討状況(全国)

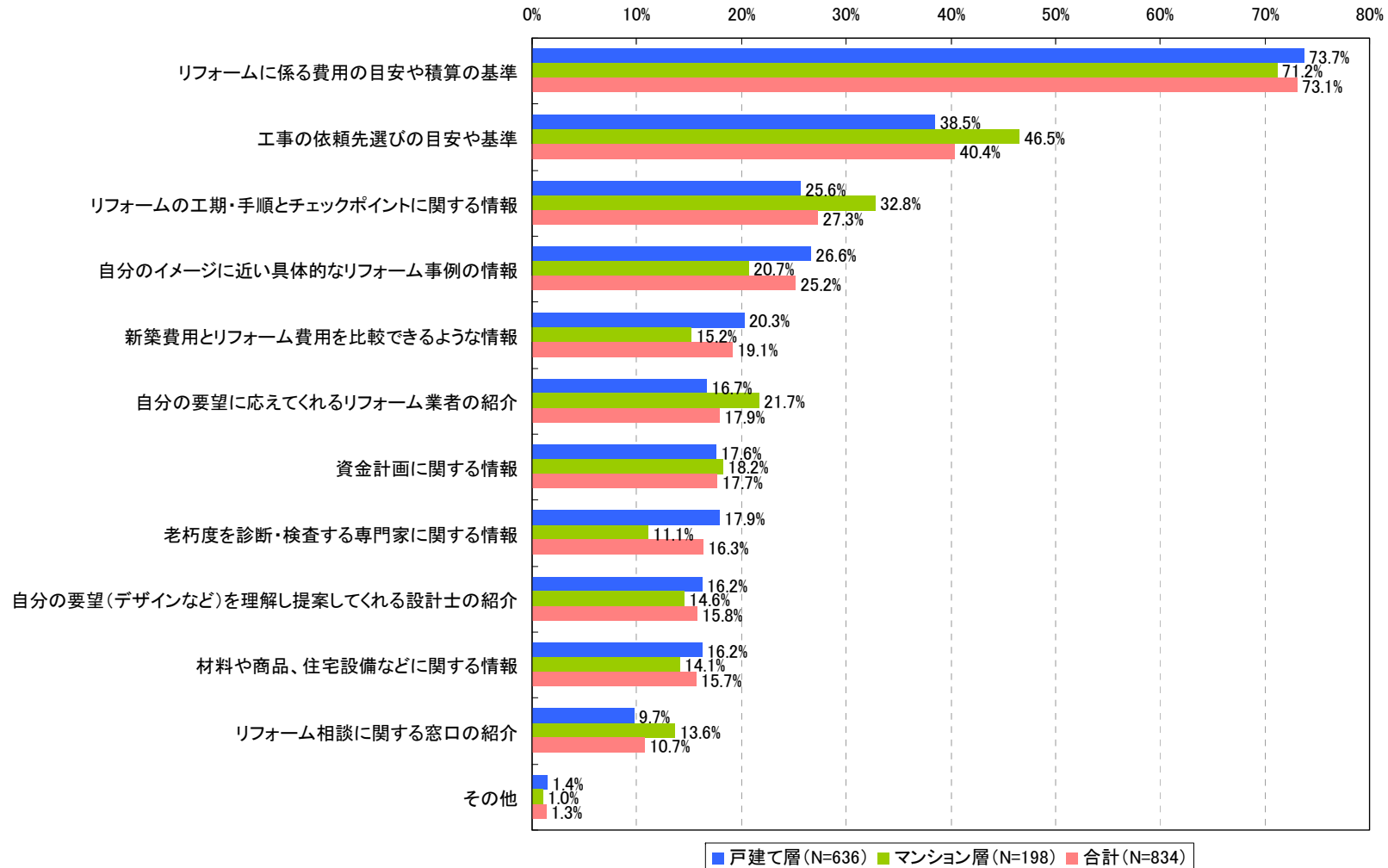


資料：「平成20年度マンション総合調査結果報告書」（平成21年4月）

# リフォームの検討段階における不足情報【全国】

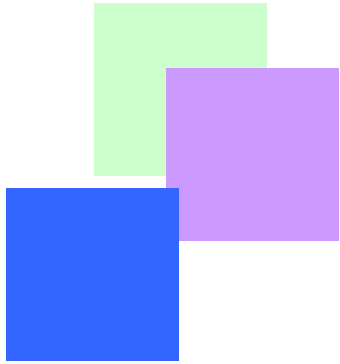
◇住宅の建て方に関わらず、「リフォームにかかる費用の目安や積算の基準」に関する情報不足が顕著で、7割を超えている。それに次ぐのが「工事の依頼先選びの目安や基準」となっている。

消費者が不足していると考える情報の種類と内容(全国)



資料：平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書





### 3. 住宅市場の現状

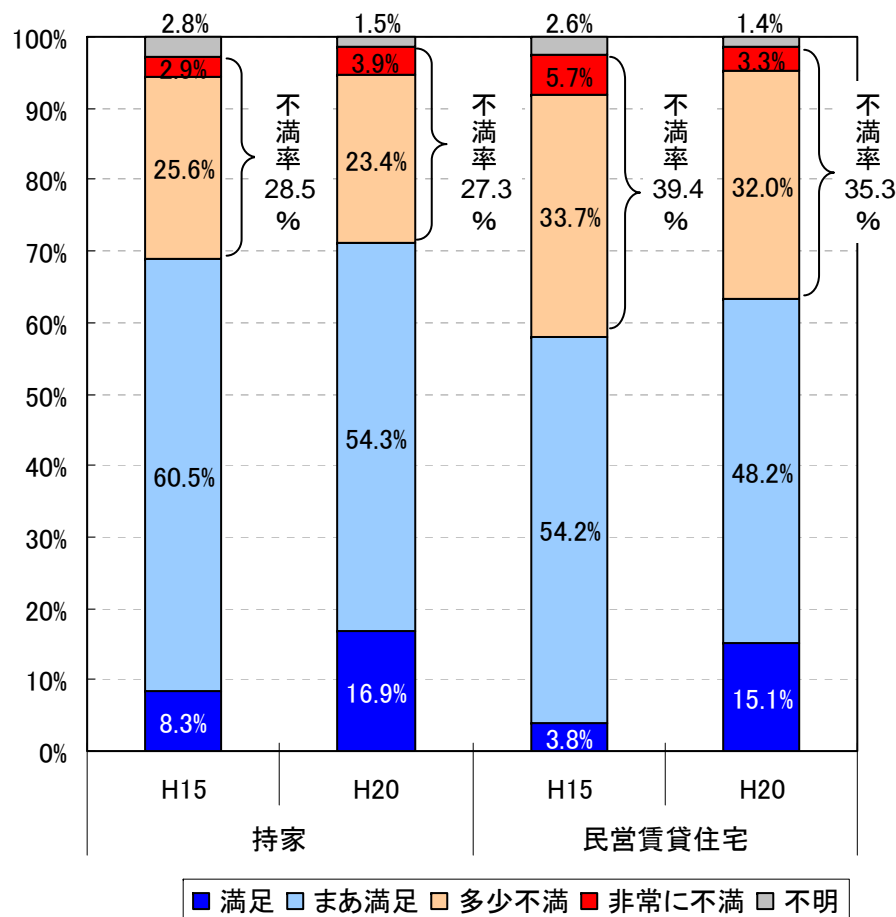
---

#### (4) 賃貸住宅市場

## 住宅及び住環境に対する総合評価【愛知県】

- ◇愛知県の住宅タイプ別の不満率(多少不満+非常に不満)は、平成20年度では、持家が27.3%、民営賃貸住宅が35.3%であり、持家と比較して民営賃貸住宅で高い。
- ◇持家、民営賃貸住宅ともに、平成15年度から平成20年度にかけて不満率は低下し、持家が1.2%、民営賃貸住宅が4.1%の減少となった。その一方で、「満足」の割合は10%前後増加したが、「まあ満足」の割合が減少したため、両者を合わせた満足率は、持ち家が2.4%、民営賃貸住宅が5.1%の増加となった。

住宅及び住環境に対する総合評価



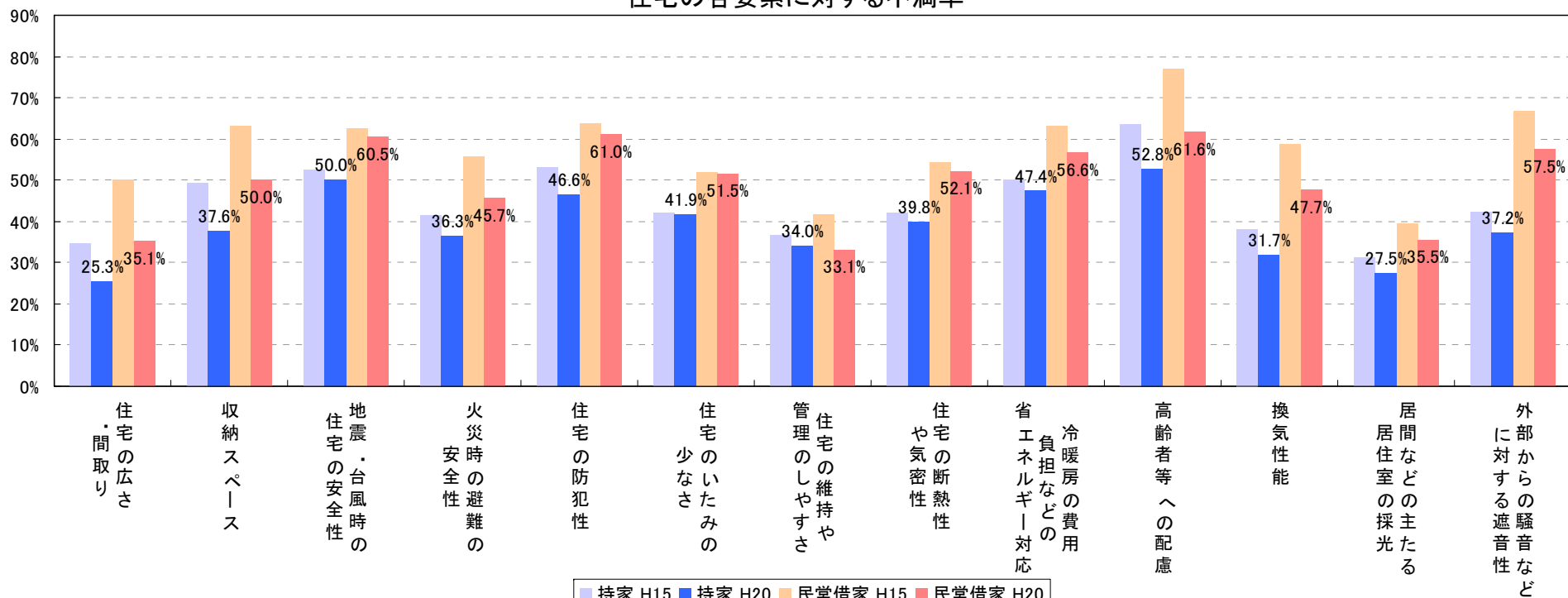
資料：平成20年住生活総合調査

# 住宅の各要素に対する評価【愛知県】

◇平成20年における住宅の各要素に対する不満率は、持家では「地震・台風時の住宅の安全性」、「高齢者への配慮」が50%以上、民営借家では「地震・台風時の住宅の安全性」、「住宅の防犯性」、「高齢者への配慮」が60%以上と高く、省エネ対応や遮音性も60%に近い。

◇平成15年度から平成20年度にかけて、持家、民営借家ともに、「住宅の広さ・間取り」、「収納スペース」、「高齢者への配慮」で不満率が大きく低下している。

住宅の各要素に対する不満率

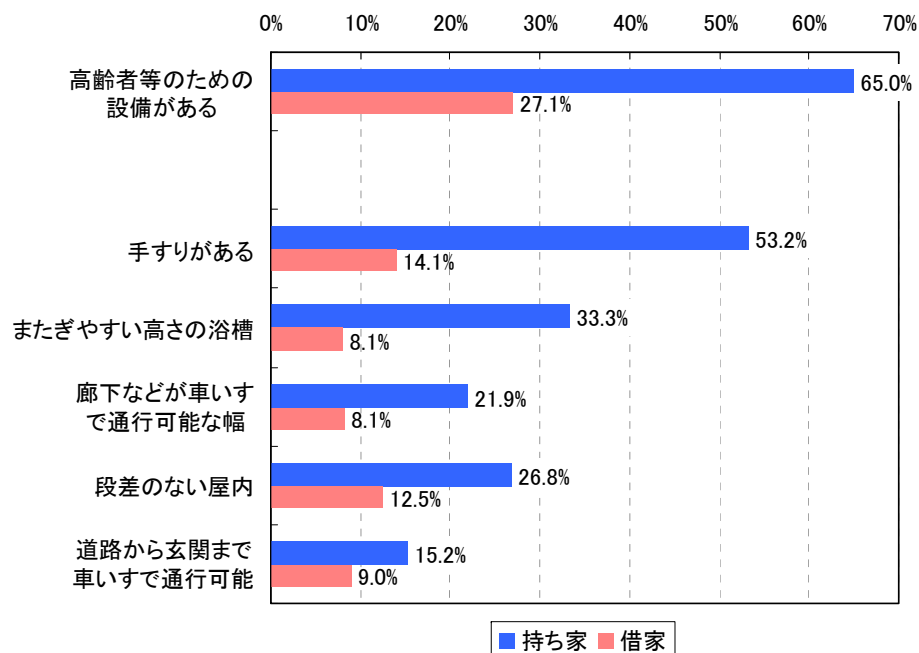


		住宅の広さ・間取り	収納スペース	地震・台風時の住宅の安全性	火災時の避難の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮	換気性能	居間などの主たる居室の採光	外部からの騒音などに対する遮音性
持家	H15	34.5%	49.2%	52.5%	41.4%	53.2%	42.0%	36.5%	41.9%	50.0%	63.4%	38.1%	31.3%	42.5%
	H20	25.3%	37.6%	50.0%	36.3%	46.6%	41.9%	34.0%	39.8%	47.4%	52.8%	31.7%	27.5%	37.2%
	変化率	-9.2%	-11.7%	-2.4%	-5.1%	-6.6%	-0.1%	-2.5%	-2.1%	-2.5%	-10.6%	-6.4%	-3.9%	-5.2%
民営借家	H15	50.0%	63.3%	62.7%	55.6%	63.8%	51.9%	41.8%	54.2%	63.2%	77.0%	58.7%	39.2%	66.8%
	H20	35.1%	50.0%	60.5%	45.7%	61.0%	51.5%	33.1%	52.1%	56.6%	61.6%	47.7%	35.5%	57.5%
	変化率	-14.9%	-13.3%	-2.1%	-9.9%	-2.8%	-0.4%	-8.7%	-2.1%	-6.6%	-15.4%	-11.0%	-3.7%	-9.3%

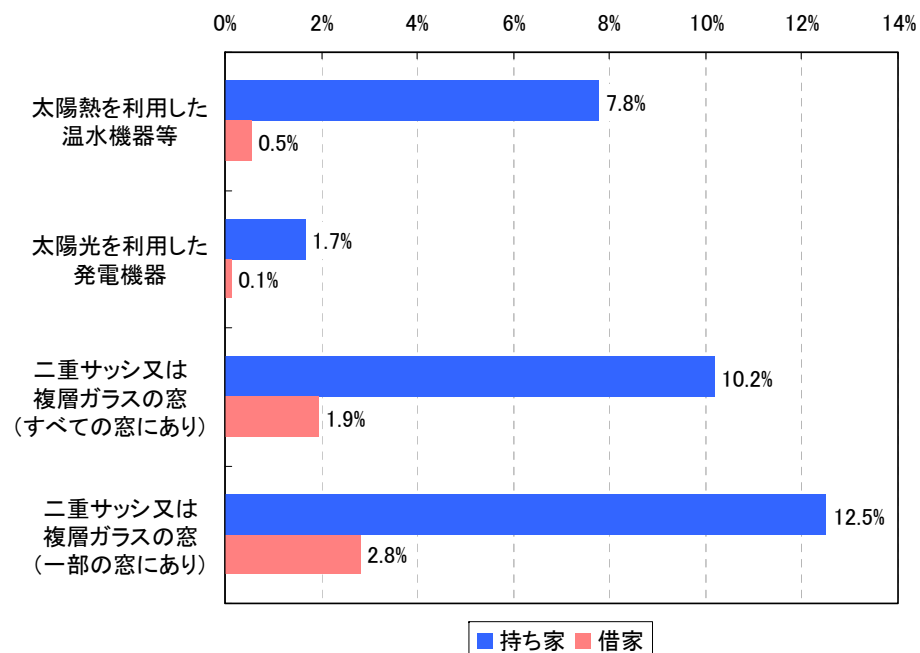
# 借家と持ち家の設備比較【愛知県】

- ◇借家における高齢者等のための設備がある割合は、持ち家の4割程度と低い。
- ◇借家における省エネルギー設備が設置されている割合は、持ち家と比較して著しく低い。

高齢者等のための設備がある住宅



省エネルギー設備が設置されている住宅

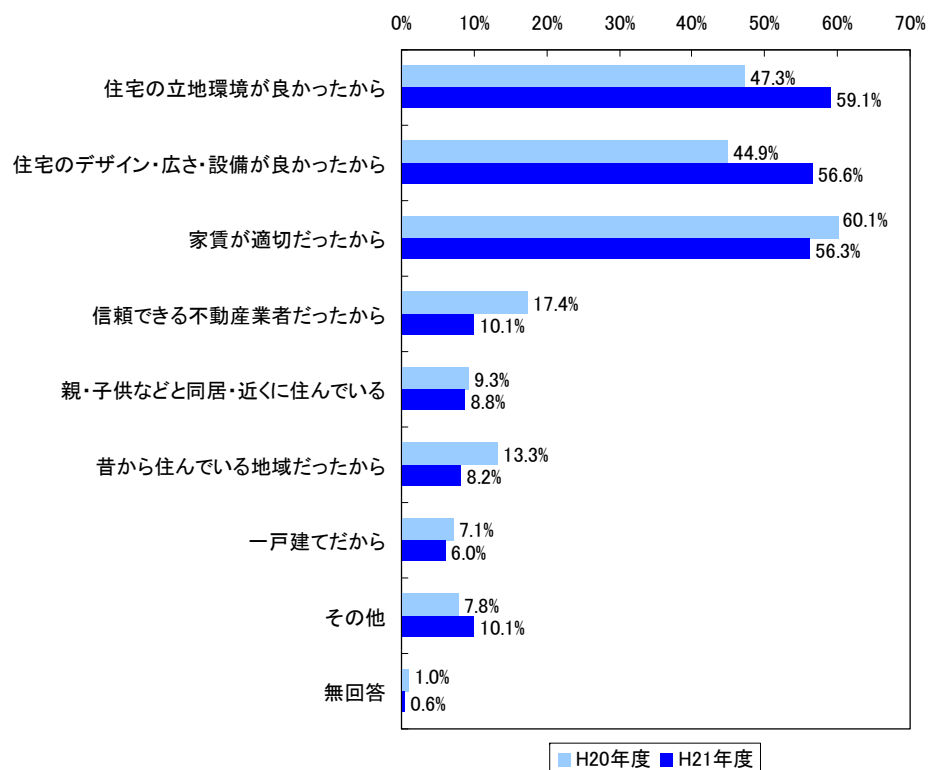


資料：平成20年住宅・土地統計調査

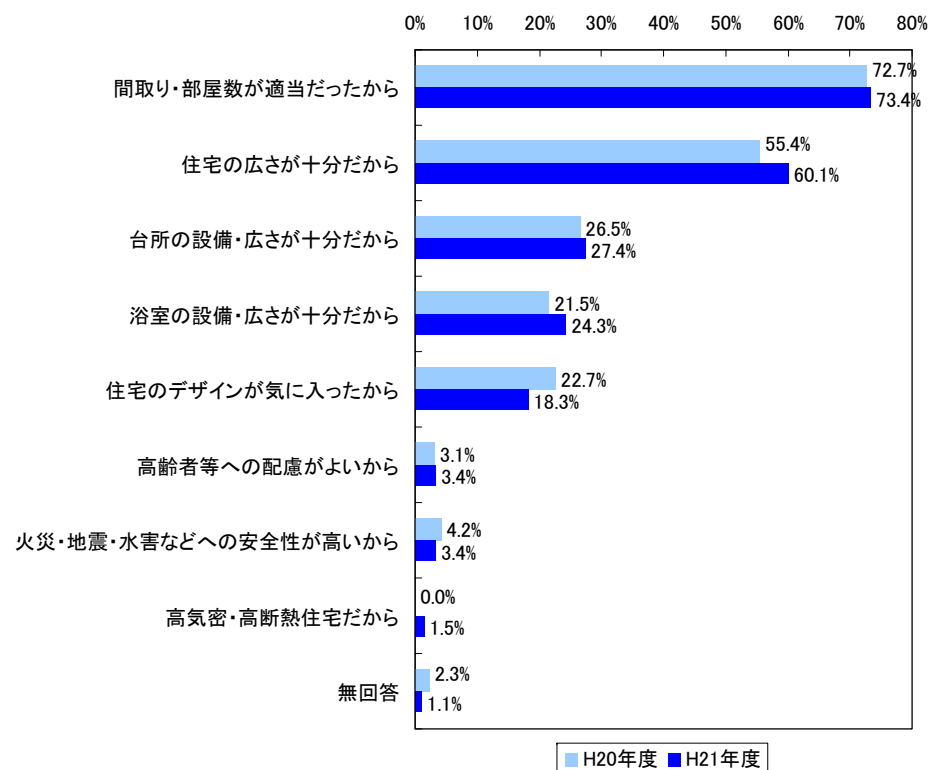
# 民間賃貸住宅に決めた理由【全国】

- ◇民間賃貸住宅に決めた理由は、「住宅の立地環境」、「住宅のデザイン・広さ・設備」、「家賃」が高い。
- ◇設備等の面では、「間取り・部屋数」、「住宅の広さ」が高く、それに次いで「台所の設備・広さ」、「浴室の設備・広さ」が高い。

今回の住宅(民間賃貸住宅)に決めた理由



今回の住宅(民間賃貸住宅)に決めた理由(設備等)



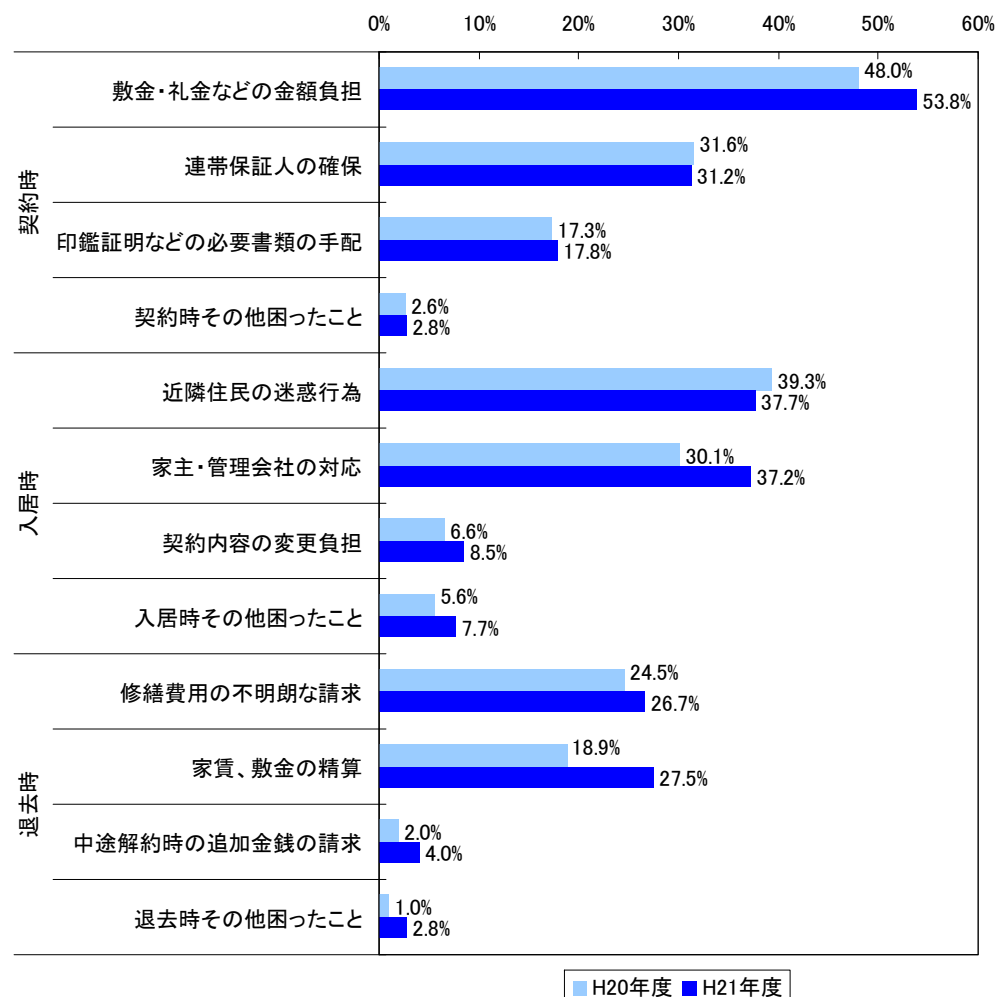
注) 左図で「住宅のデザイン・広さ・設備が良かったから」と回答されたもの

資料：平成21年度住宅市場動向調査

# 賃貸住宅について困った経験【全国】

- ◇契約時においては、「敷金・礼金等の金額負担」が最も高く、「連帯保証人の確保」も約3割ある。
- ◇入居時においては、「近隣住民の迷惑行為」と「家主・管理会社の対応」が高い。
- ◇退去時においては、「修繕費用の不明朗な請求」と「家賃、敷金の精算」が高い。

賃貸住宅について困った経験(普通借家)



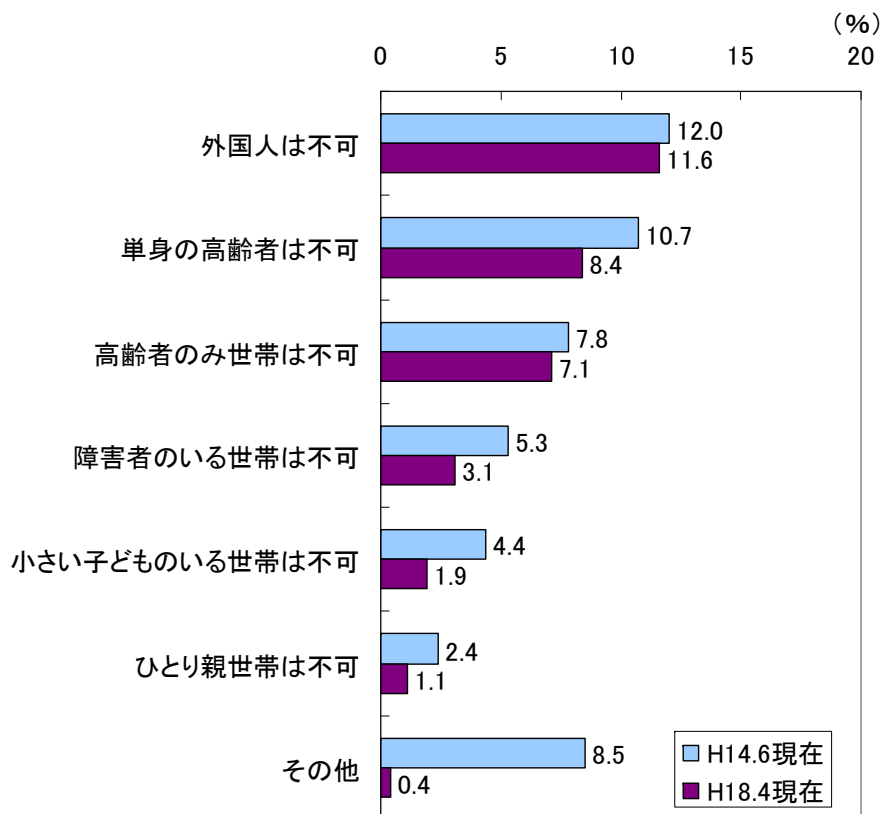
注) 普通借家のみで定期借家を除く

資料：平成21年度住宅市場動向調査

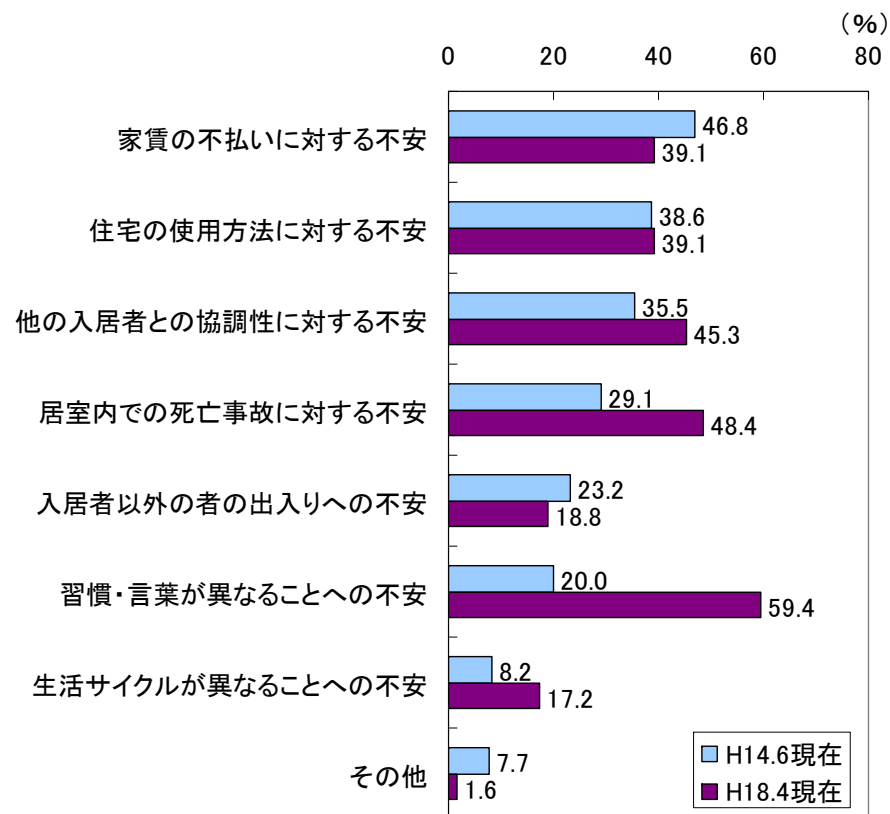
# 民間賃貸住宅における入居制限の現状【全国】

- ◇民間賃貸住宅の入居制限の対象としては、外国人世帯が最も多く、次いで高齢者のみの世帯となっている。
- ◇外国人世帯の入居を制限する理由として「習慣・言葉が異なることへの不安」が平成14年から急増して最も高く、高齢者のみの世帯の入居を制限する理由として「居室内での死亡事故に対する不安」が最も高い。

入居制限の対象

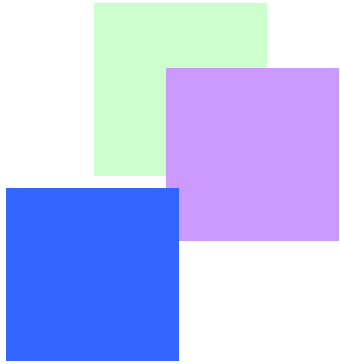


入居制限の理由



注：入居制限を行っている家主は全体の15.8%

資料：（財）日本賃貸住宅管理協会



### 3. 住宅市場の現状

---

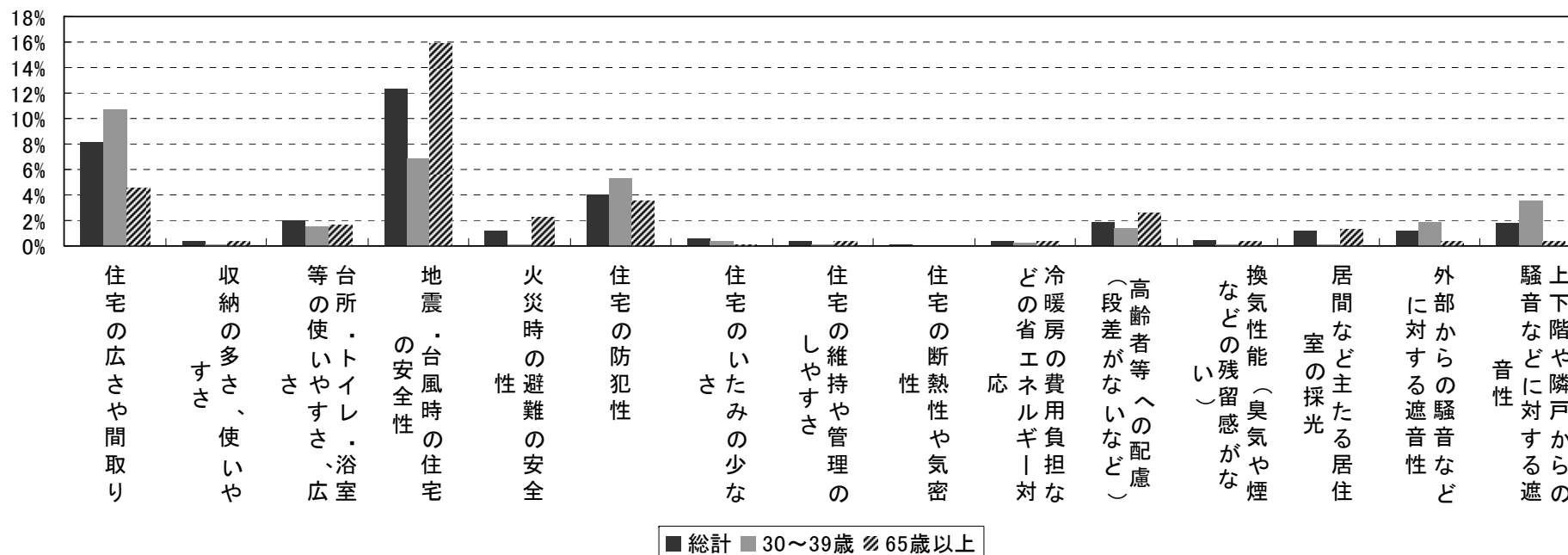
#### (5) 住生活や住み替えなどに関する意向調査



# 住宅及び住環境において重要と思う点【愛知県】

◇住宅及び住環境において重要と思う点(最も重要と思うもの)は、30歳～39歳(住宅の一次取得者)では「住宅の広さや間取り」の割合が最も高く、65歳以上では「地震・台風時の住宅の安全性」の割合が最も高い。全体でもこの2点の割合が高く、「住宅の防犯性」がそれに次いでいる。

住宅及び住環境において重要と思う点(最も重要と思うもの)



	最も重要と思うもの														
	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	地震・台風時の住宅の安全性	火災時の避難の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮(段差がないなど)	換気性能(臭気や煙などの残留感がない)	居間など主たる居室の採光	外部からの騒音などに対する遮音性	上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性
総計	8.1%	0.3%	2.0%	12.4%	1.2%	4.1%	0.6%	0.4%	0.1%	0.4%	1.9%	0.5%	1.2%	1.2%	1.8%
30～39歳	10.7%	0.2%	1.5%	6.9%	0.1%	5.3%	0.4%	0.1%	0.0%	0.3%	1.4%	0.1%	0.2%	1.9%	3.6%
65歳以上	4.6%	0.4%	1.6%	15.9%	2.2%	3.6%	0.1%	0.3%	0.0%	0.4%	2.5%	0.3%	1.3%	0.4%	0.4%

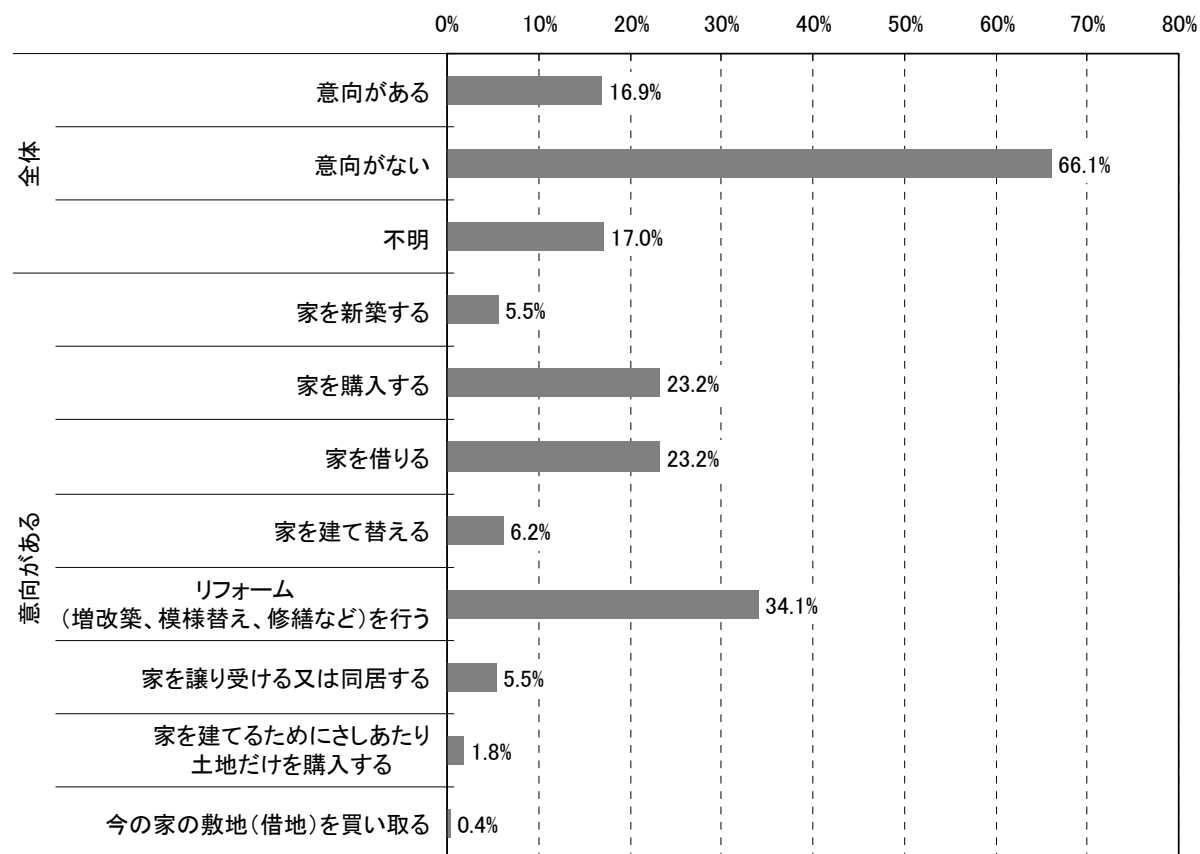
注：最も重要と思うもののうち、住宅性能に関する項目を抜粋

## 住み替え・改善の意向の内容【愛知県】

◇住み替え・改善に関する意向について、「意向がある」は16.9%。

◇「意向がある」のうち、「リフォームを行う」割合が最も高く、次いで、「家を購入する」、「家を借りる」の順となっている。

住み替え・改善の意向の内容

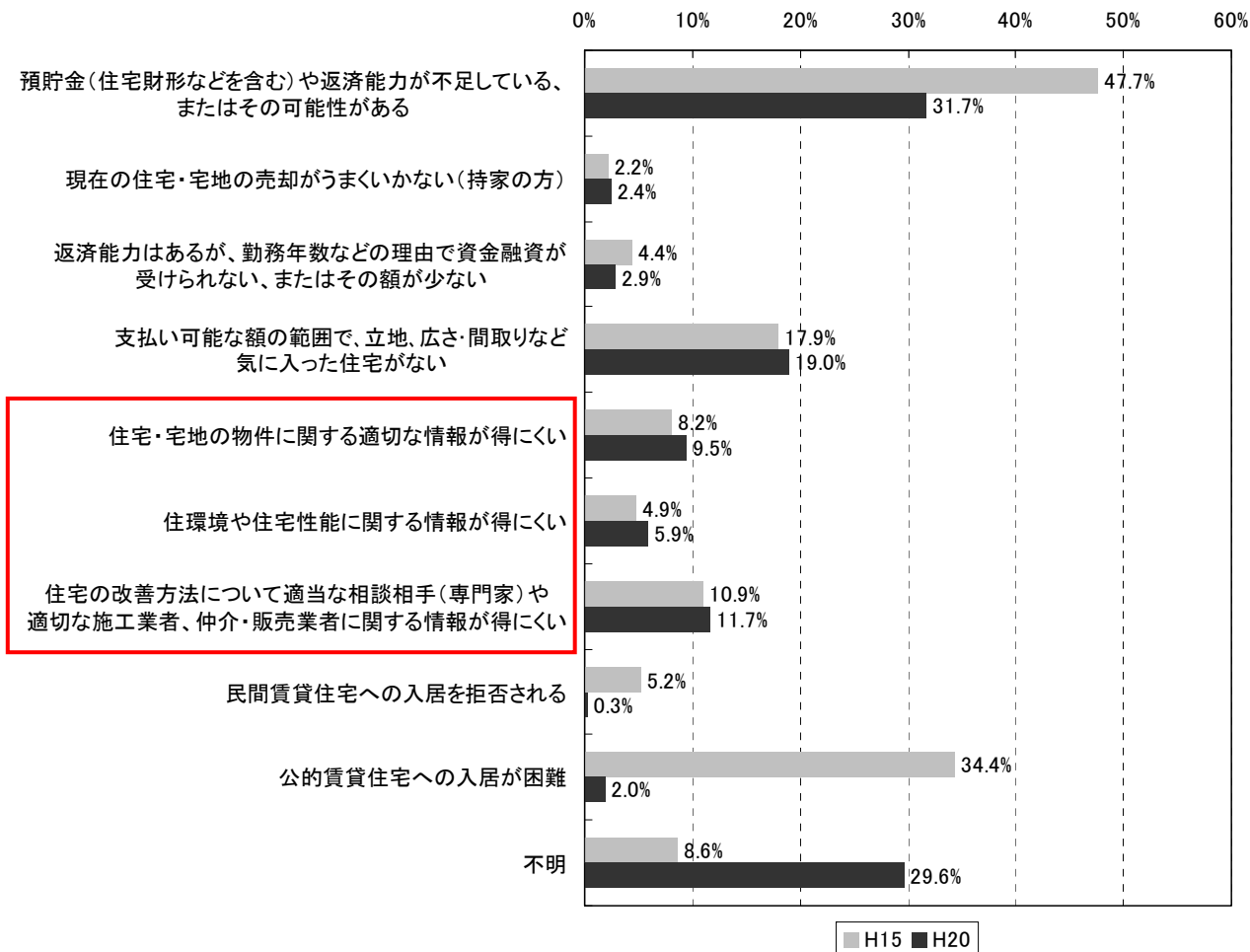


資料：平成20年住生活総合調査

# 住み替え・改善の実現困難な理由【愛知県】

◇住み替え・改善の実現困難な理由として、「住宅・宅地の物件に関する適切な情報が得にくい」、「住環境や住宅性能に関する情報が得にくい」、「住宅の改善方法について適当な相談相手(専門家)や適切な施工業者、仲介・販売業者に関する情報が得にくい」といった情報に関する項目が増加している。

住み替え・改善の実現困難な理由

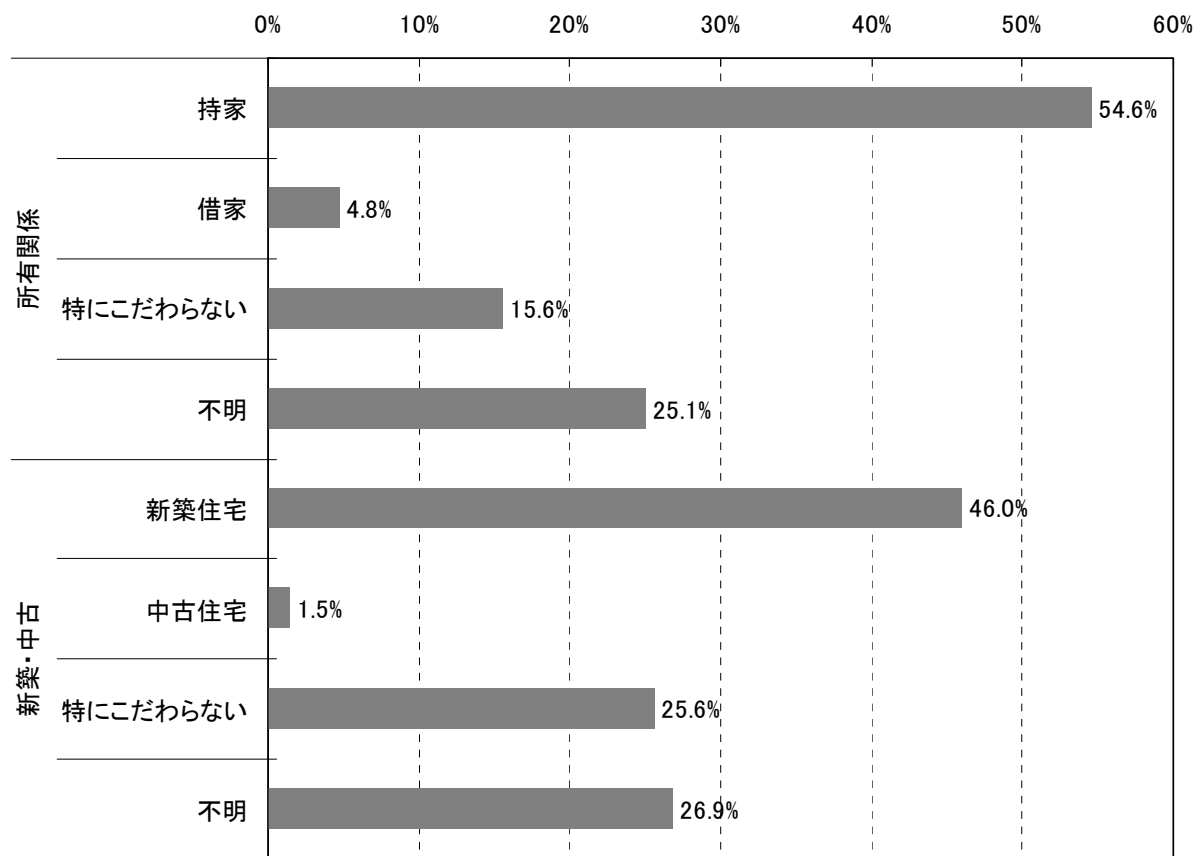


資料：平成20年住生活総合調査

## 今後住み替える際の住まいに関する意向(所有関係、新築・中古区分)【愛知県】

- ◇今後住み替える際の住まいに関する意向は、所有関係では「持家(54.6%)」の割合が「借家(4.8%)」を大きく上回る。また、「特にこだわらない」層が約16%存在する。
- ◇新築・中古区分では、「新築住宅(46.0%)」の割合が「中古住宅(1.5%)」を大きく上回る。また、「特にこだわらない」層が約26%存在する。

今後住み替える際の住まいに関する意向(所有関係、新築・中古区分)

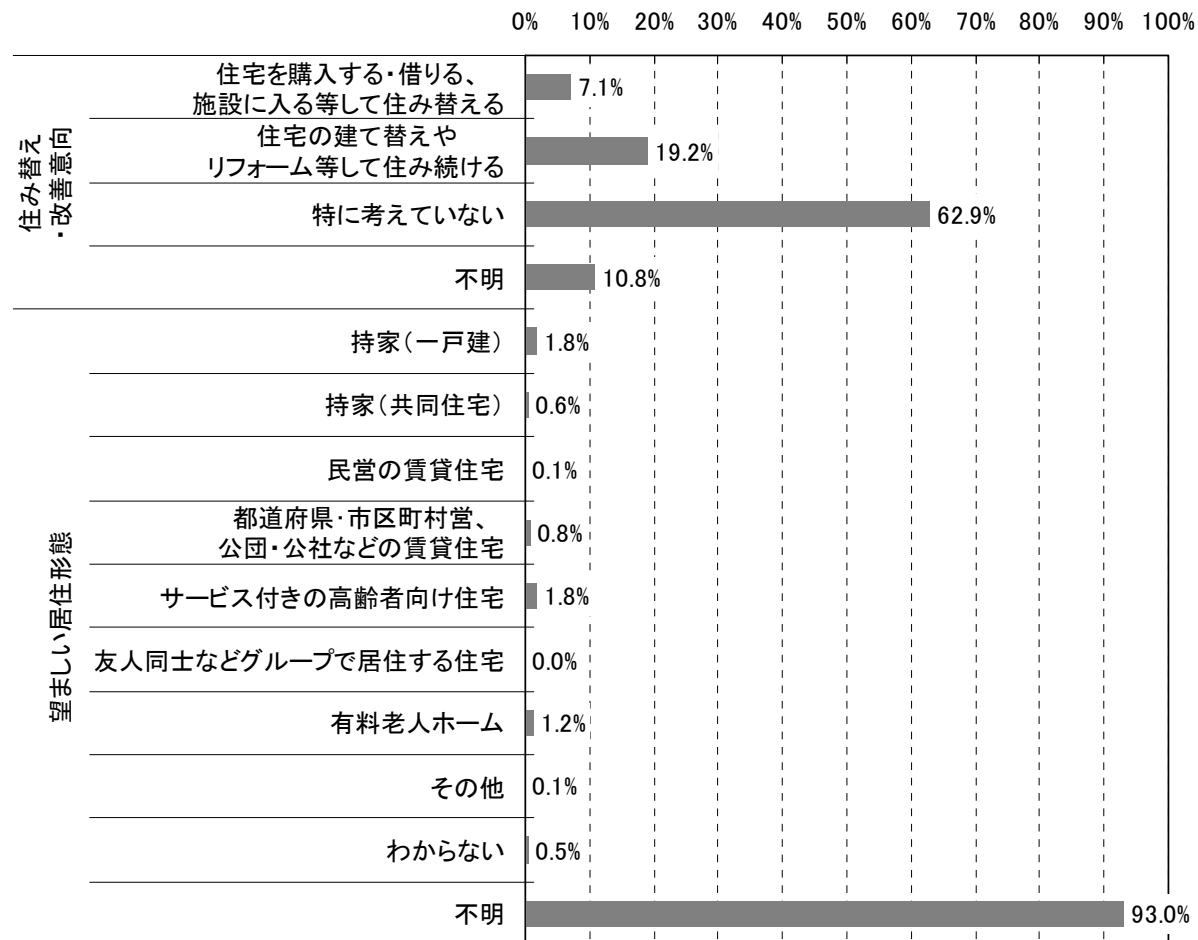


資料：平成20年住生活総合調査

## 高齢期に備えた住み替え・改善意向【愛知県】

- ◇高齢期に備えた住み替え・改善意向について、「特に考えていない(62.9%)」が最も多い。
- ◇望ましい居住形態は、「不明」を除けば「持ち家(一戸建)(1.8%)」が最も高い。

高齢期に備えた住み替え・改善意向

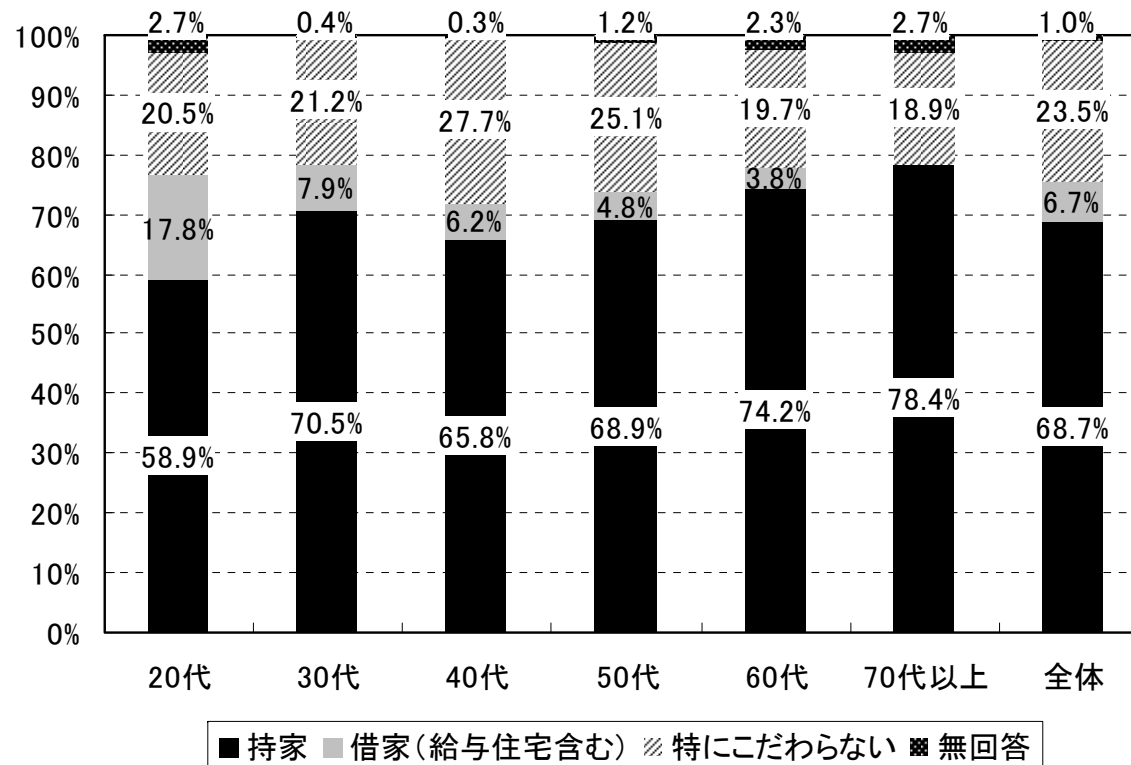


資料：平成20年住生活総合調査

## 理想の住まいの形態【全国】

- ◇全体の約7割が「持家」を選好しており、特に、現在持家を所有していない30代を中心とした住宅の一次取得者層を含め住宅取得意欲は根強いと言える。
- ◇一方で、「持家・借家に特にこだわらない」との回答が全体の2割程度あるものの、理想の住まいとして積極的に借家を希望する人は6.7%と低い。

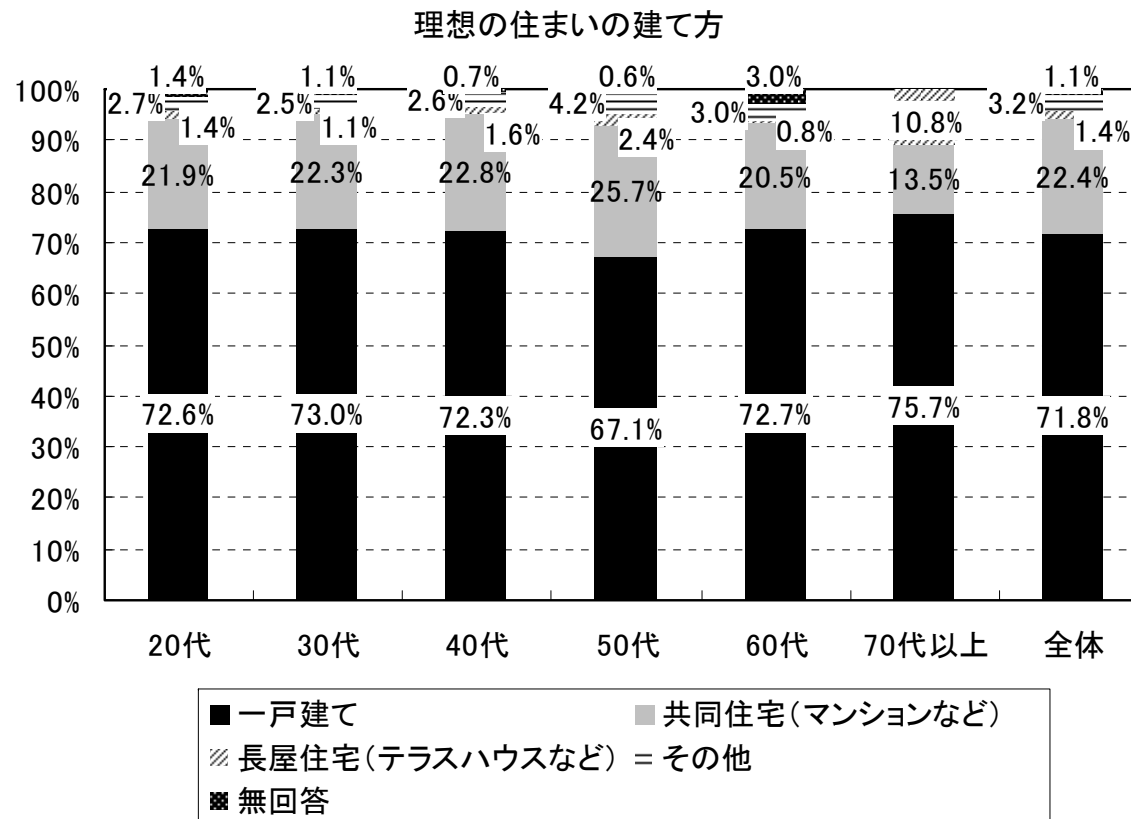
理想の住まいの形態



資料：平成21年度国土交通行政インターネットモニターアンケート調査

## 理想の住まいの建て方【全国】

- ◇全体の7割強が「一戸建て住宅」を選好するとしており、一戸建て住宅志向は根強いと言える。
- ◇この傾向は特に地方圏を中心に顕著に見られ、また、関東や近畿などの大都市圏においても、一戸建て住宅を理想とする割合こそ全国平均を下回ったものの、一戸建て住宅へのニーズは高いものと考えられる。
- ◇年代別に見ると、60代、70代以上では、共同住宅を理想とする割合が現在の住まい（一戸建てが8割超）と比べて大きく増加する。

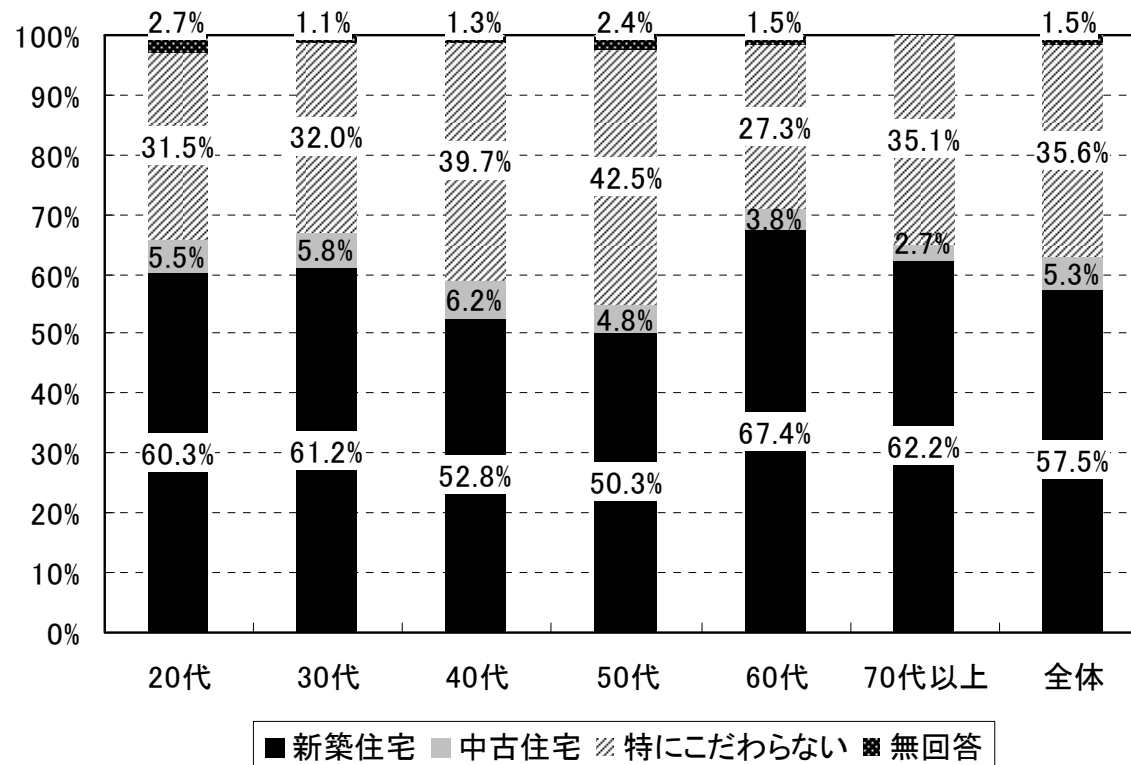


資料：平成21年度国土交通行政インターネットモニターアンケート調査

## 理想の住まいにおける「新築」と「中古」の別【全国】

- ◇ 新築住宅と中古住宅どちらを理想とするかについては、世代によって若干のばらつきがあるものの「理想は新築住宅」との回答が全体の約6割を占めた。
- ◇ 一方で、「特にこだわらない」との回答も35.6%を占めており、中古住宅に対する潜在的ニーズが垣間見られる。

理想の住まいにおける「新築」と「中古」の別



資料：平成21年度国土交通行政インターネットモニターアンケート調査



## 住まいのリフォーム【全国】

- ◇「理想の住まいをリフォームできる権利」を手に入れた場合に、優先的にリフォームしたい機能として多数の支持を受けたのは、世代を問わず、窓の断熱改修などの「省エネルギー化」であった。このことから、住宅の省エネ化に対する意識が全体的に高いことがわかる。
- ◇次いで、台所・キッチン・浴室・トイレなどの「質の高い設備・機器の導入」や、段差解消、手すりの設置などの「バリアフリー化」への人気が続いた。

住まいのリフォーム

総合 順位	項目	順位別選好割合					
		1位		2位		3位	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合
第1位	省エネルギー化(窓の断熱改修、外壁・天井・床の断熱材の施工、太陽光パネルの設置など)	345	12.9%	105	10.6%	94	9.5%
第2位	台所・キッチンなどの設備の改善	200	20.1%	238	23.9%	172	17.3%
第3位	浴室・トイレなどの性能向上(床暖房、サウナ、ミストシャワーの設置など)	110	11.1%	207	20.8%	183	18.4%
第4位	バリアフリー化(段差解消、手すりの設置など)	128	12.9%	105	10.6%	94	9.5%
第5位	間取りの変更により、リビングルームなどを広げる	83	8.4%	85	8.6%	120	12.1%
第6位	書斎や趣味部屋などの増築	68	3.8%	77	7.7%	99	10.0%
第7位	リビングルームなどの内装を自分好みに変える	32	3.2%	58	5.8%	75	7.5%
第8位	和室の洋室化又は洋室の和室化	12	1.2%	28	2.5%	41	4.1%
—	無回答	16	1.6%	22	2.2%	42	4.2%

注) 各項目における「順位別選好人数」に以下のポイントを乗じて点数化し、合計ポイント数の多い順に総合順位を決定。

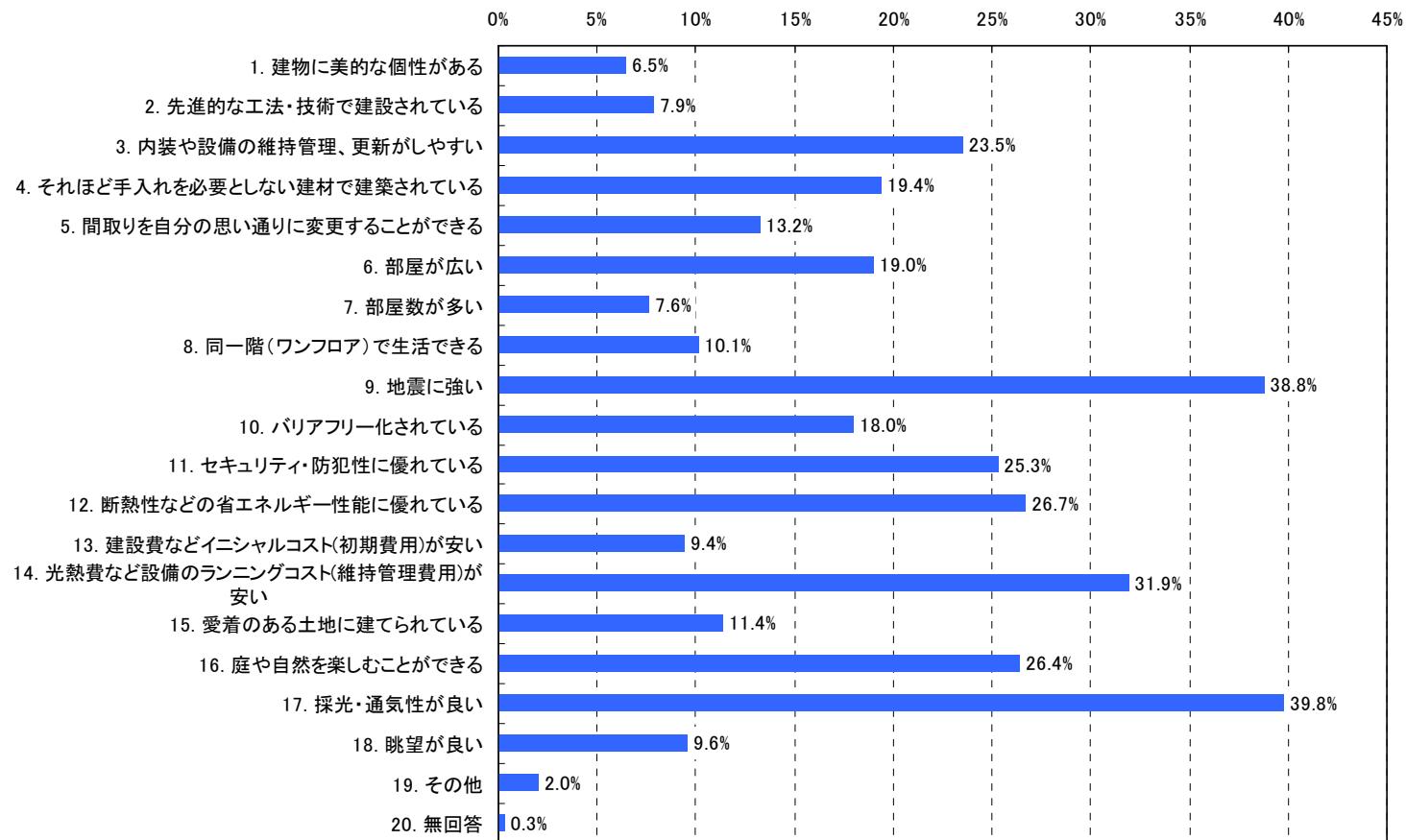
1位：3ポイント 2位：2ポイント 3位：1ポイント

資料：平成21年度国土交通行政インターネットモニターアンケート調査

## 理想の住まいを実現するために重要視するもの【全国】

- ◇性能面では、「採光・通気性」、「省エネ性」、「耐震性」などを重要視するとしている。
- ◇その他、コスト面では、建設費などのインシヤルコスト(初期投資)よりも、光熱費などのランニングコスト(維持管理費用)の安さを重要視する傾向が見られた。

理想の住まいを実現するために重要視するもの



資料：平成21年度国土交通行政インターネットモニターアンケート調査