

### 3. 今後5年程度の間の住宅の住み替え・改善の意向

#### (1) 住み替え・改善の意向の有無とその内容

##### ①愛知県、推移（住み替え・改善の意向の有無）

今後5年程度の間、住み替え・改善の「意向がある」世帯の割合は愛知県全体で16.9%となっており、前回（平成15年調査）に比べると、2.6ポイント低下しており、昭和58年からの推移をみると全国同様に減少の一途を辿っている。

内容についてみると、「リフォーム（増改築、模様替え、修繕など）を行う」が34.1%と最も多く、次いで「家を購入する」（23.4%）、「家を借りる」（23.2%）となっている。

（図-57）（図-58）（表-30）

図-57 住み替え・改善の意向の有無

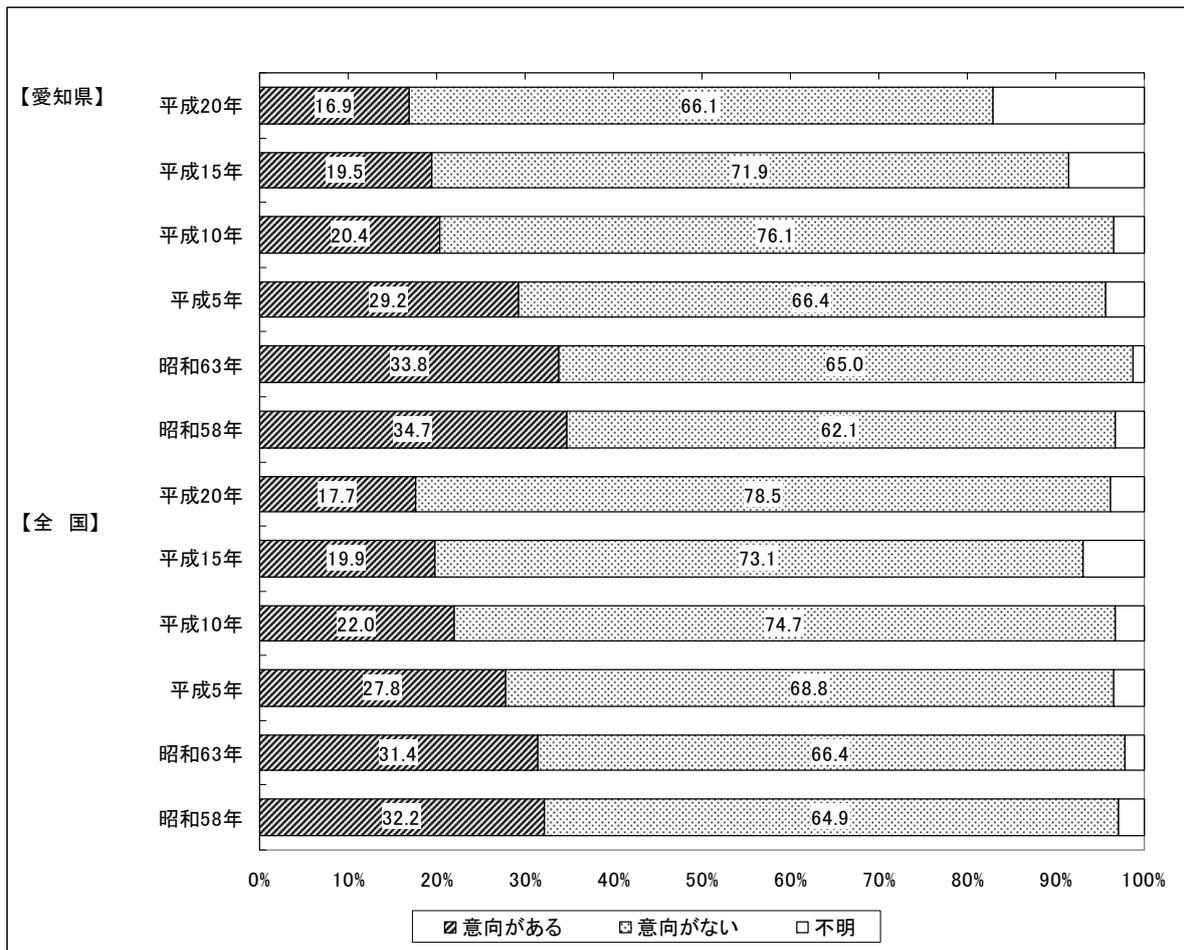
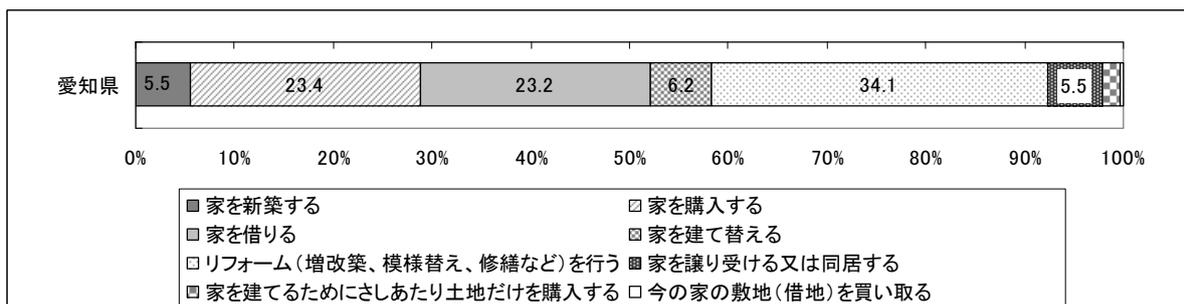


図-58 住み替え・改善の意向の内容



## ②地域別

住み替え・改善の意向について地域別にみると、名古屋市で19.4%と最も高く、次いで西三河で17.0%、尾張で16.2%となっており、東三河が10.8%と4地域の中で最も意向が低い。

意向の内容についてみると、いずれの地域も「リフォームを行う」が最も多く、西三河を除き、次いで「家を借りる」となっている。西三河では「家を借りる」よりも「家を購入する」方が8.0ポイント高くなっている。一方、東三河では「家を新築する」の12.6%に対し、「家を購入する」が8.2%と10%にも満たない低い水準となっており、他地域と傾向が異なっている。

(図-59) (図-60) (表-30)

図-59 地域別、住み替え・改善の意向の有無

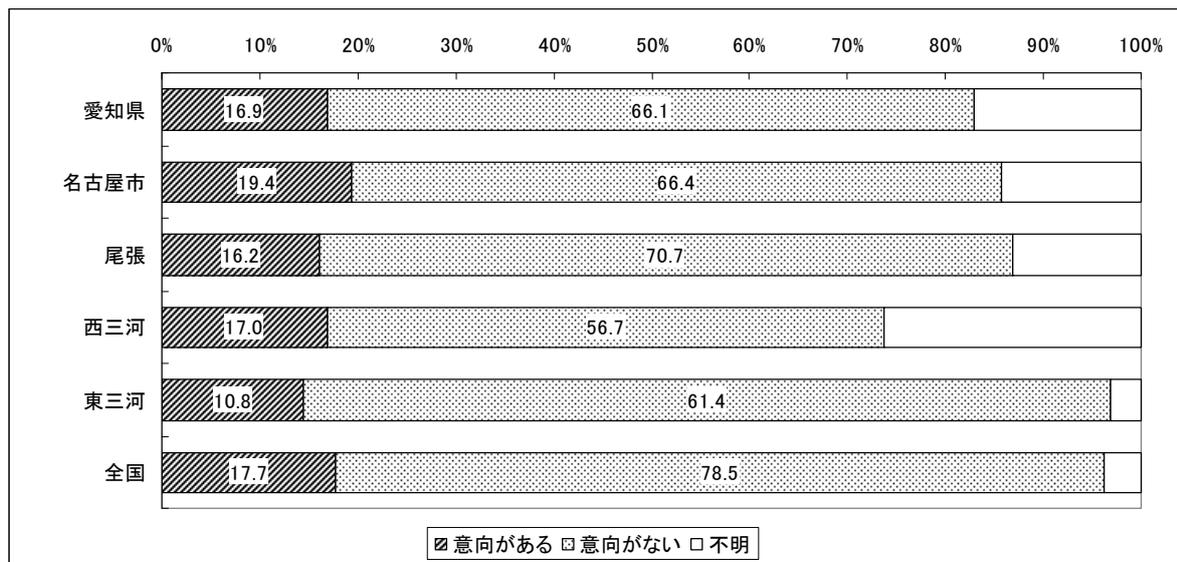
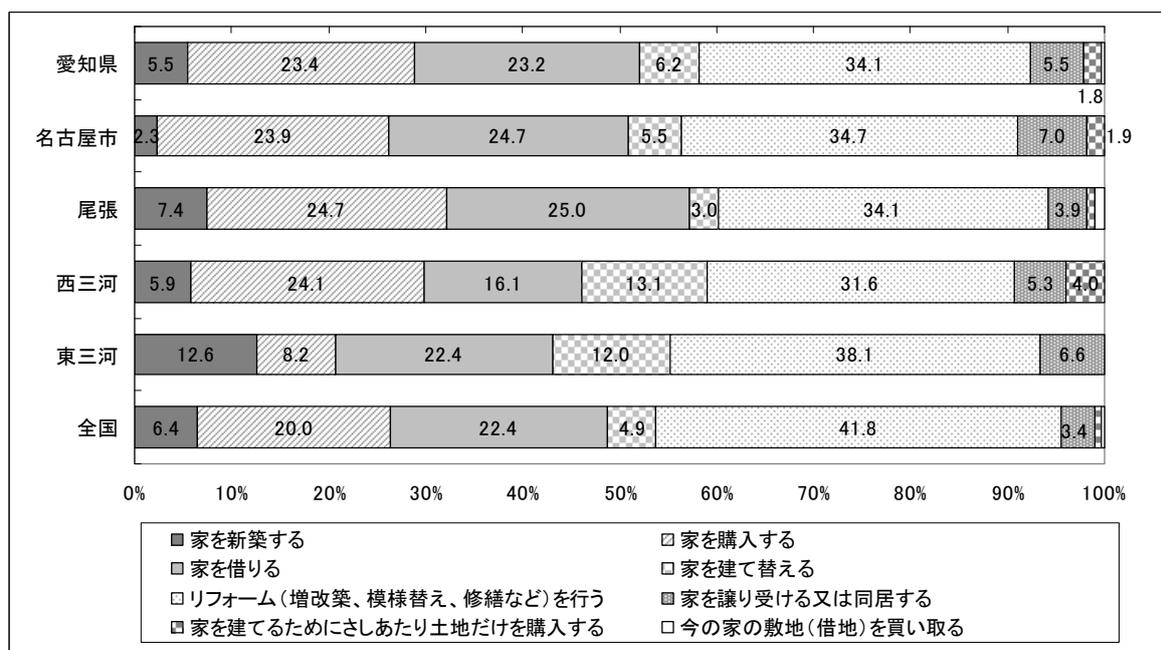


図-60 地域別、住み替え・改善の意向の内容

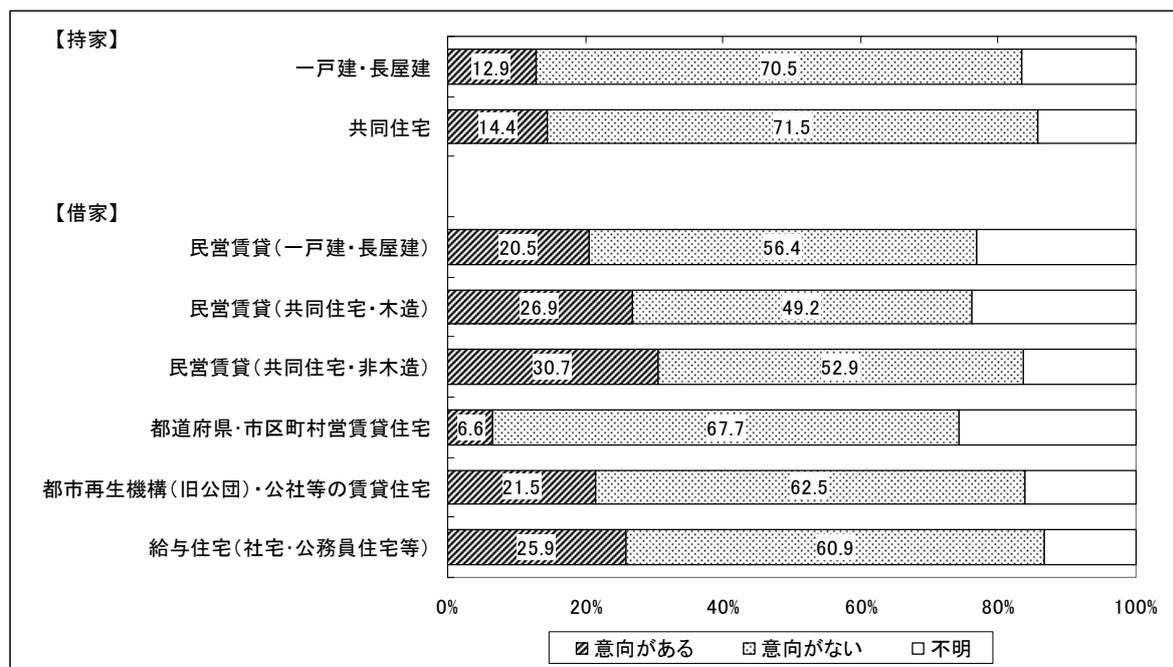


### ③住宅タイプ別（持家・借家別、住み替え・改善の意向の有無）

住宅タイプ別にみると、持家では建て方に関わらず7割が「住み替え・改善の意向がない」と回答しており、住み替え・改善意向は低調である。これに対し、借家では「都道府県・市区町村営賃貸住宅」を除くいずれの種類において住み替え・改善意向が2割を超えている。特に民営賃貸の共同住宅（木造、非木造）において「意向がある」と回答している割合が高くなっている。

（図-61）（表-31）

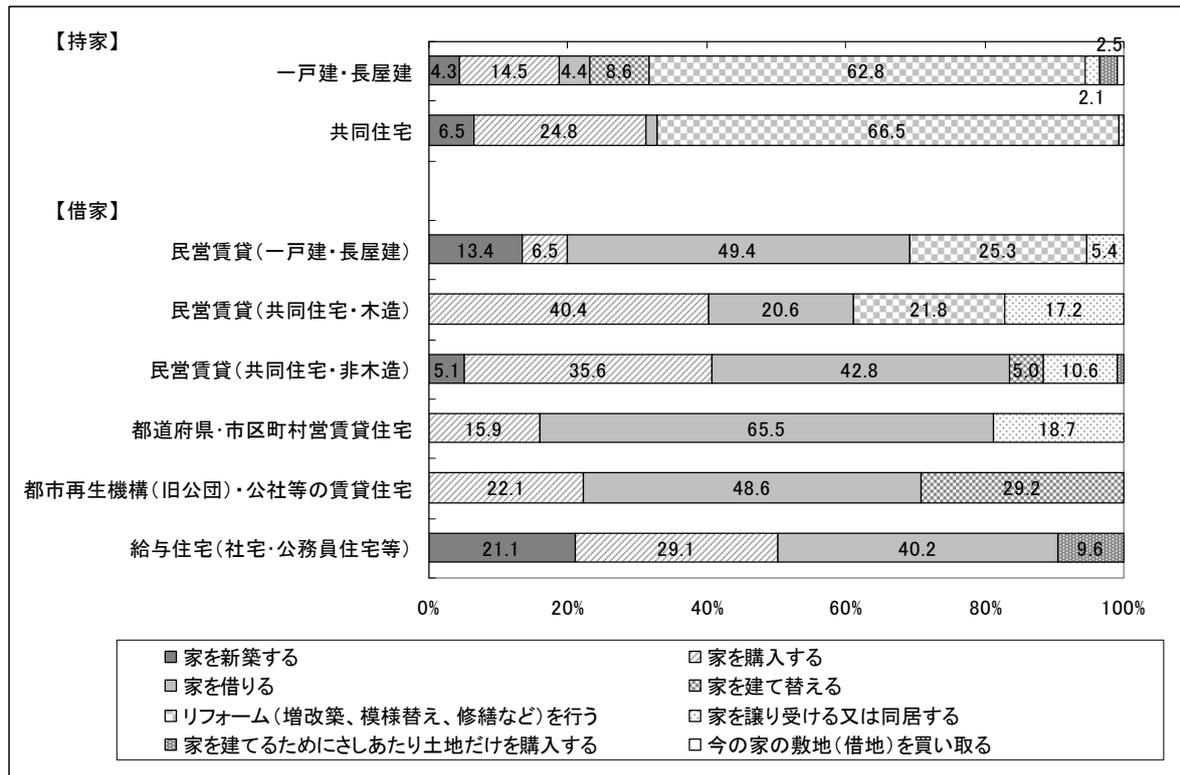
図-61 住宅タイプ別、住み替え・改善の意向の有無



意向の内容についてみると、持家では「リフォーム（増改築、模様替え、修繕など）を行う」という回答が約 6 割強を占め最も多くなっているが、「共同住宅」の約 25%は「家を購入する」と回答している。一方、借家についてみると、「民営賃貸（一戸建・長屋建）」、「給与住宅（社宅・公務員住宅等）」では、「家を新築する」がそれぞれ 13.4%、21.1%と賃貸住宅の中では「新築」に対する意向が高い。また、民営賃貸の共同住宅（木造、非木造）では「家を購入する」という回答がそれぞれ 40.4%、35.6%と他の住宅タイプに比べて高い割合を示している。

(図-62) (表-31)

図-62 住宅タイプ別、住み替え・改善の意向の内容

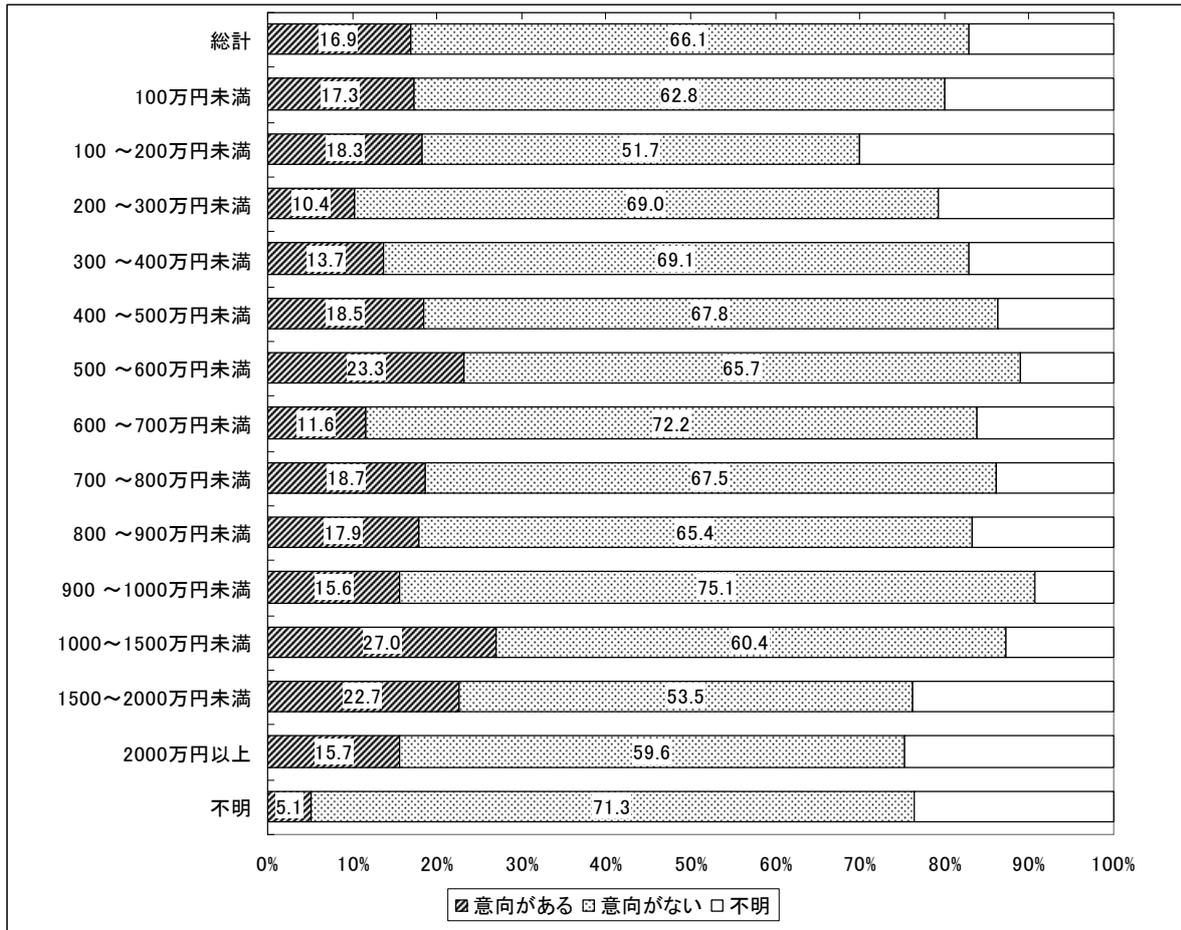


#### ④収入階層別

収入階層別にみると、住宅の住み替え・改善に関する意向が2割を超える階層は「500～600万円未満」と「1,000～1,500万円未満」及び「1,500～2,000万円未満」となっており、2つのピークが形成されている。一方、「600～700万円未満」と「900～1,000万円未満」の階層では住宅の住み替え・改善に関する「意向がない」という回答がいずれも7割を超えており、現状維持を望む傾向がみられる。

(図-63) (表-32)

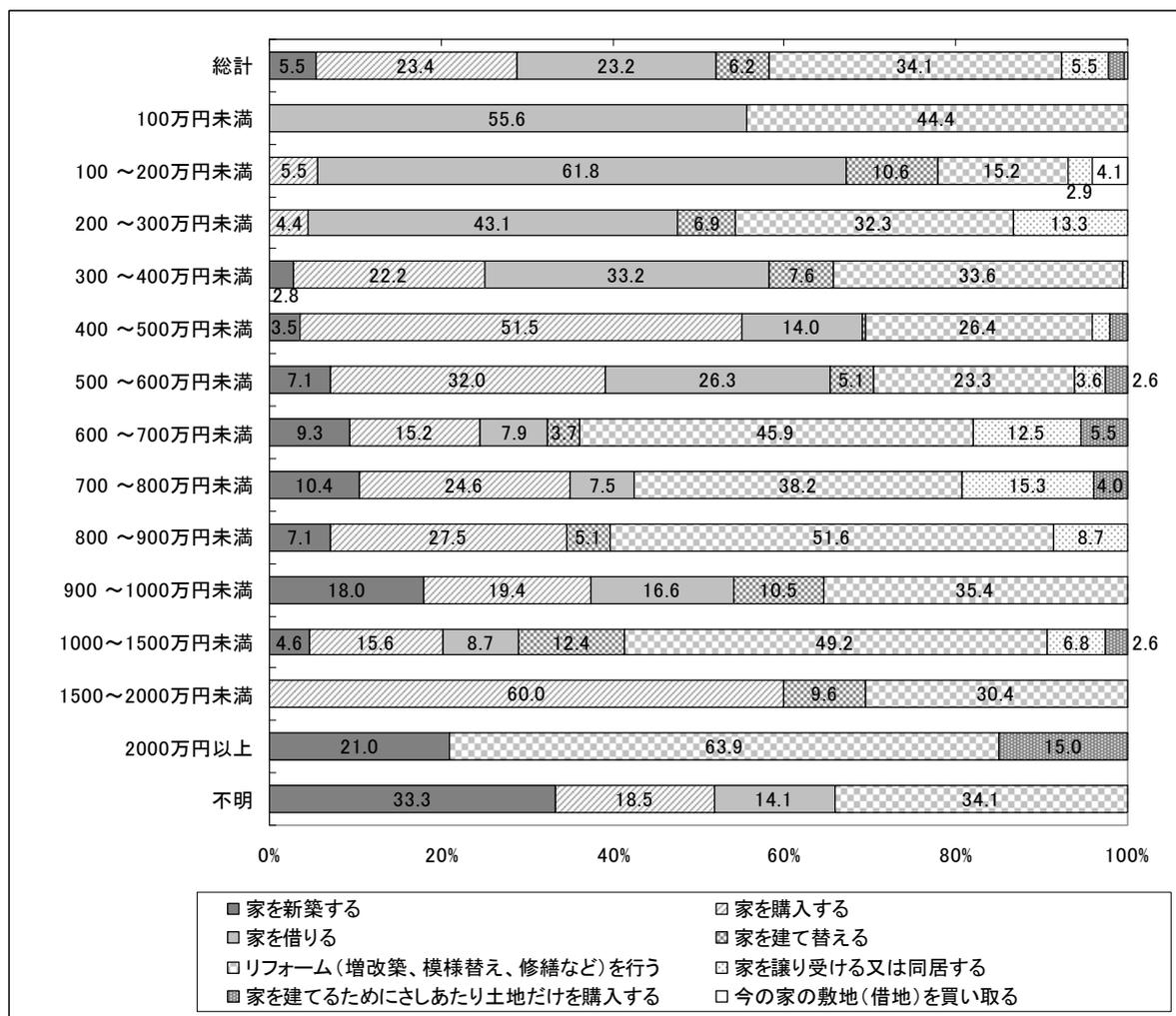
図-63 収入階層別、住み替え・改善の意向の有無



意向の内容についてみると、「1,500～2,000万円未満」の60.0%、「400～500万円未満」の51.5%が「家を購入する」と回答しており、他の収入階層に比べて突出して多い。一方、収入が300万円未満の各階層では「家を借りる」との回答が多く、「100～200万円未満」で61.8%、「100万円未満」で55.6%と過半数を占めているほか、「200～300万円未満」においても43.1%を占めている。「家を新築する」は「2,000万円以上」で21.0%と最も多く、1,000万円未満の各階層でみると、収入が多い階層ほど家の新築を割合が高い傾向を示している。

(図-64) (表-32)

図-64 収入階層別、住み替え・改善の意向の内容



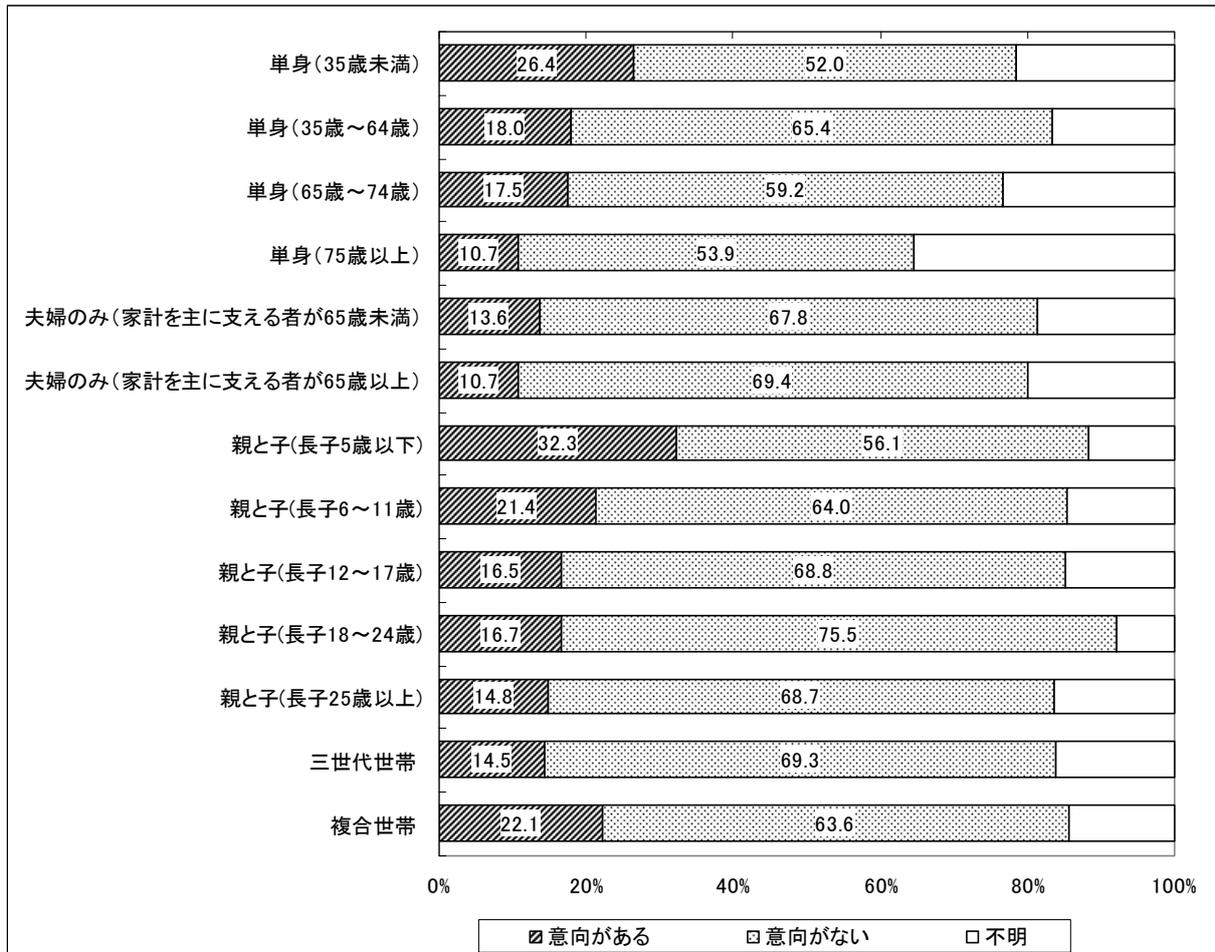
### ⑤家族型別

家族型別にみると、「親と子（長子 5 歳以下）」が 32.3%と住み替え・改善の意向が高く、次いで「単身世帯（35 歳未満）」（26.4%）、「複合世帯」（22.1%）となっている。

一方、高齢者世帯の「単身（75 歳以上）」や「夫婦のみ（家計を主に支える者が 65 歳以上）」の住み替え・改善の意向はいずれも 10.7%と低くなっている。

（図-65）（表-34）

図-65 家族型別、住み替え・改善の意向の有無

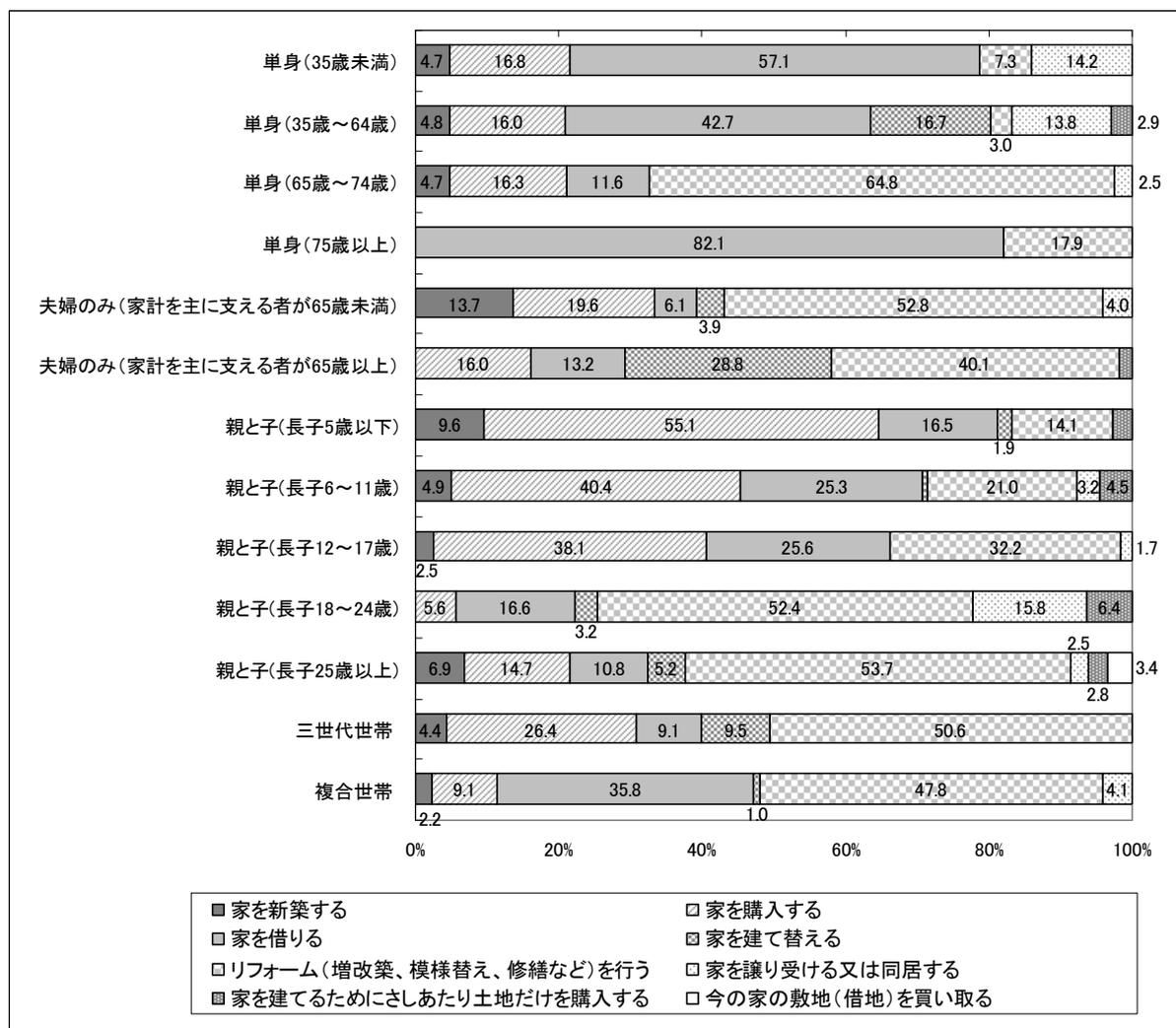


意向の内容についてみると、「親と子（長子 5 歳以下）」で「家を購入する」割合が 55.1%と最も高くなっており、次いで「親と子（長子 6～11 歳）」(40.4%)、「親と子（長子 12～17 歳）」(38.1%)となっている。

一方、「単身（75 歳以上）」では「家を借りる」が 82.1%と極めて高くなっているほか、「単身（35 歳未満）」の 57.1%、「単身（35～64 歳）」の 42.7%においても「家を借りる」割合が高くなっている。また、「単身（65～74 歳）」では「リフォームを行う」が 64.8%と最も高くなっている。同様に「夫婦のみ（家計を主に支える者が 65 歳未満）」(52.8%) や「親と子（長子 25 歳以上）」(53.7%)、「親と子（長子 18～24 歳）」(52.4%) においても「リフォームを行う」が多くなっている。

(図-66) (表-34)

図-66 家族型別、住み替え・改善の意向の内容

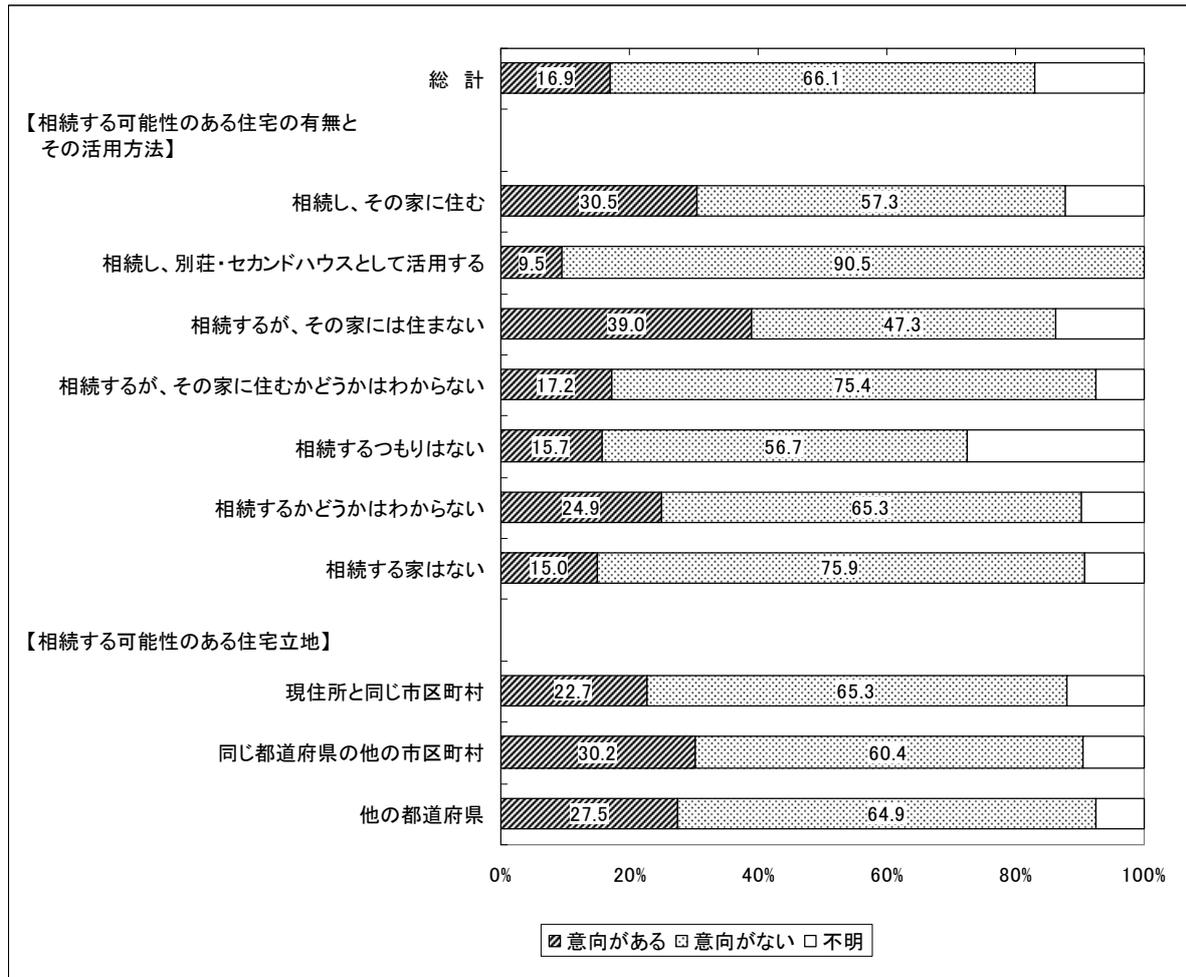


⑥相続する可能性のある住宅の有無と住み替え・改善の意向

相続する可能性のある住宅の有無別にみると、「相続するが、その家には住まない」世帯では39.0%、「相続し、その家に住む」世帯の場合は30.5%が住み替え・改善の「意向がある」と回答している。一方、「相続する家はない」や「相続するつもりはない」、「相続するが、その家に住むかどうかわからない」世帯では「意向がある」の割合がそれぞれ、15.0%、15.7%、17.2%といずれも低調な割合にとどまっている。また、「相続し、別荘・セカンドハウスとして活用する」の場合は、住み替え・改善の「意向はない」という回答が9割にも達している。

(図-67) (表-35)

図-67 相続する可能性のある住宅の有無と住み替え、改善の意向の有無

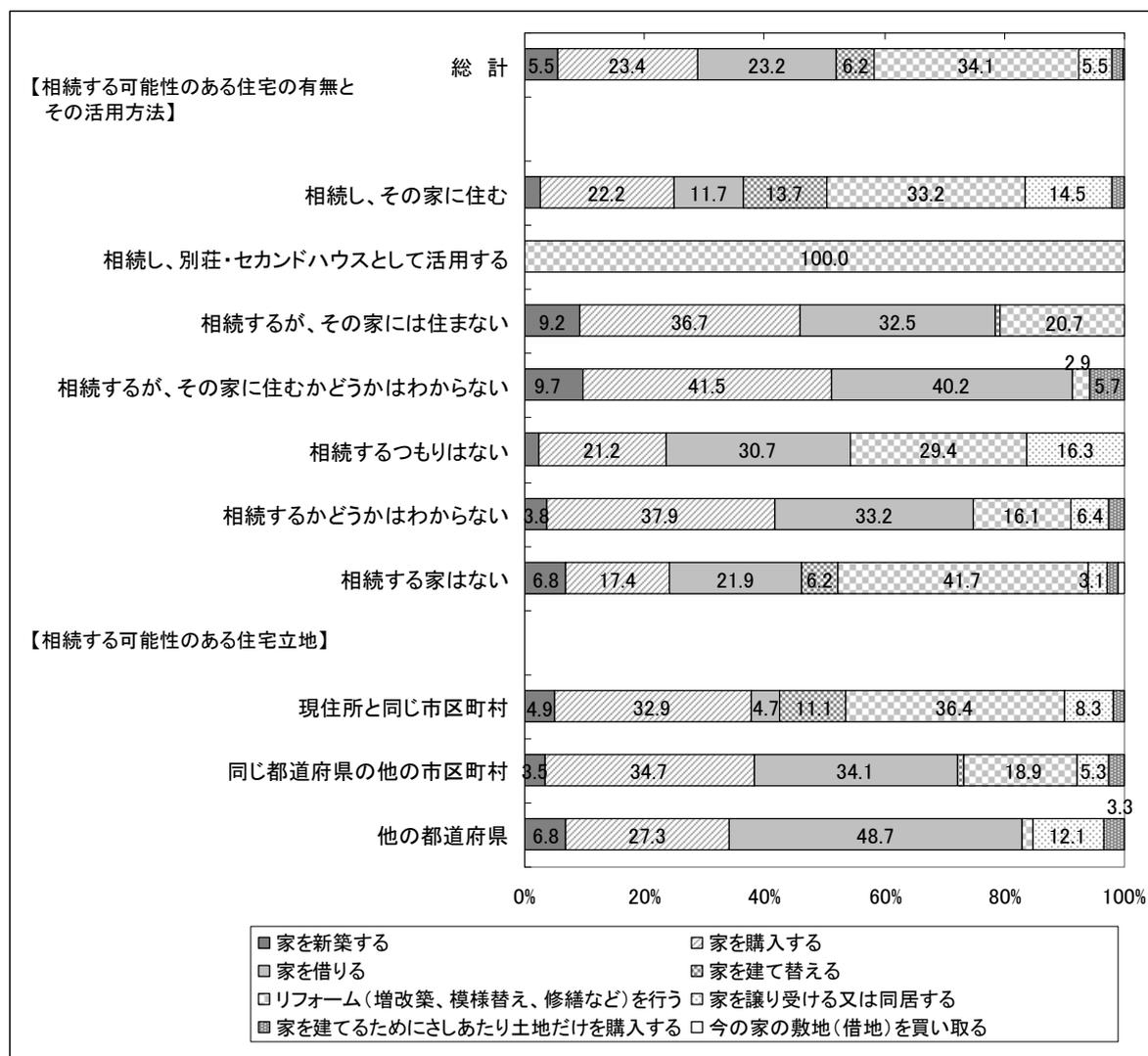


意向の内容別にみると、「相続し、その家に住む」世帯の場合は「リフォームを行う」が33.2%と最も多い。「相続するが、その家に住むかどうかわからない」、「相続するかどうかはわからない」、「相続するが、その家には住まない」では「家を購入する」が最も多く、それぞれ41.5%、37.9%、36.7%となっている。またこれらの世帯では「家を購入する」に次いで「家を借りる」の割合が多く、それぞれ40.2%、33.2%、32.5%となっている。

相続する可能性のある住宅立地別にみると、「現住所と同じ市区町村」では他に比べて「リフォームを行う」、「家を建て替える」の割合が相対的に高く、それぞれ36.4%、11.1%となっている。これに対して、「同じ都道府県以外の市区町村」や「他の都道府県」では「リフォームを行う」、「家を建て替える」の割合が相対的に低く、「家を借りる」割合が高くなっている。

(図-68) (表-35)

図-68 相続する可能性のある住宅の有無と住み替え、改善の意向の内容



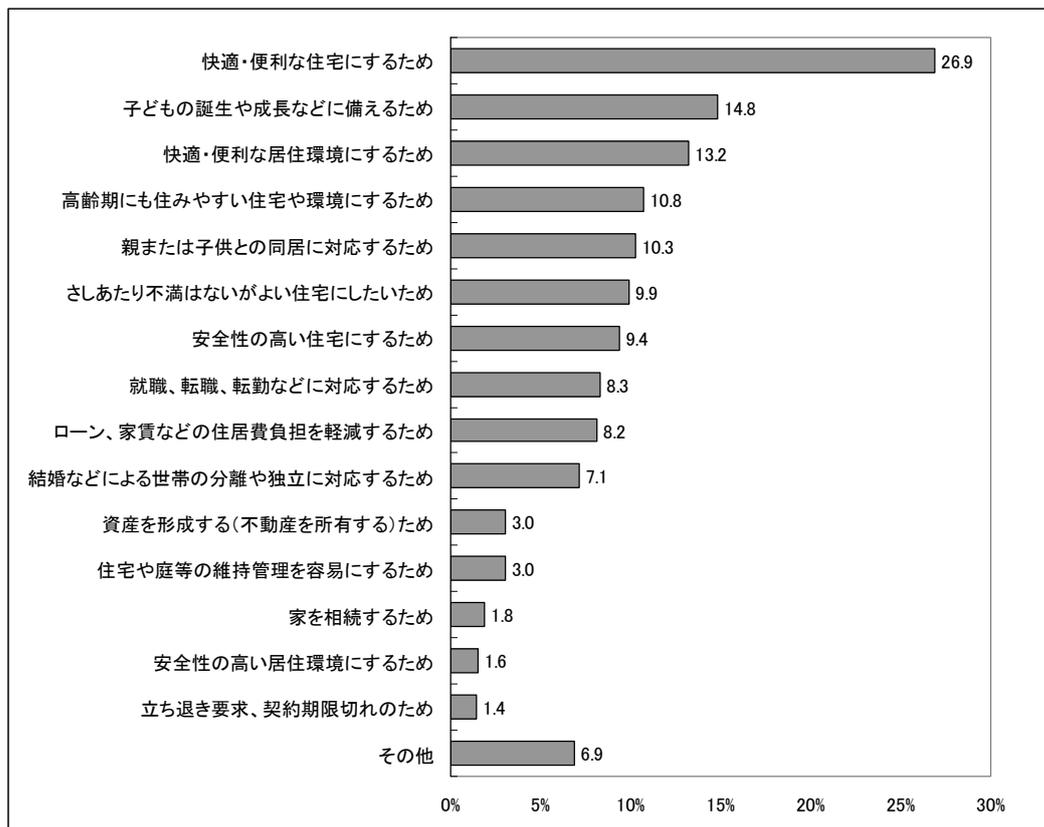
## (2) 住み替え・改善の目的

### ①愛知県

住み替え・改善の「意向がある」世帯において、その目的（2つまで複数回答）をみると、「快適・便利な住宅にするため」が26.9%と最も多く、次いで「子どもの誕生や成長などに備えるため」（14.8%）、「快適・便利な居住環境にするため」（13.2%）となっている。

（図-69）（表-36）

図-69 住み替え・改善の目的

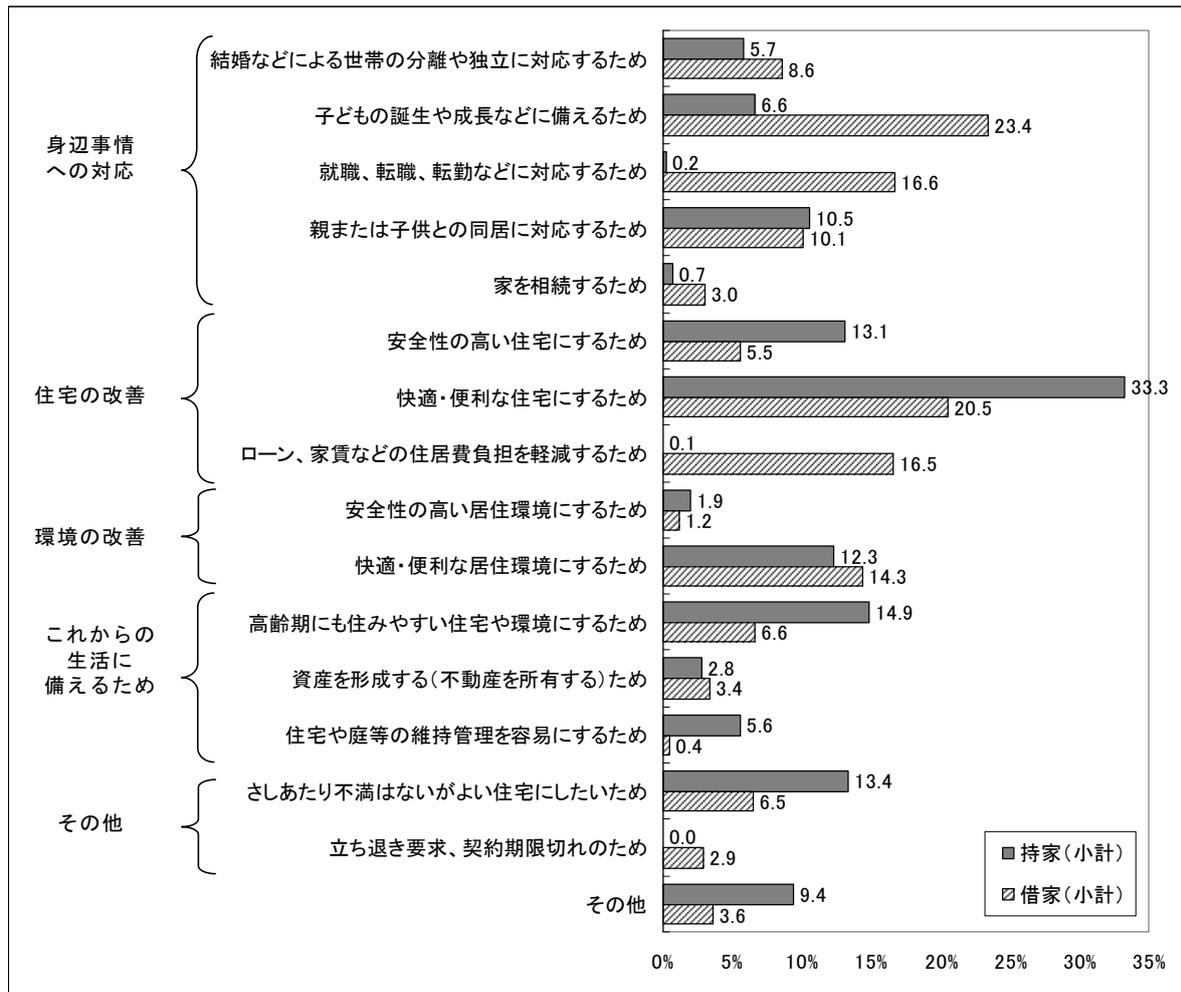


## ②住宅タイプ別

持・借別に住み替え・改善の目的をみると、持家は「快適・便利な住宅にするため」が33.3%と最も多く、次いで「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」(14.9%)となっている。一方、借家では「子どもの誕生や成長などに備えるため」が23.4%と最も多く、次いで「快適・便利な住宅にするため」が20.5%、「就職、転職、転勤などに対応するため」(16.6%)、「ローン、家賃などの住居費負担を軽減するため」(16.5%)の順となっている。

(図-70) (表-36)

図-70 住宅タイプ別(持家・借家別)



### ③家族型別（目的大項目別）

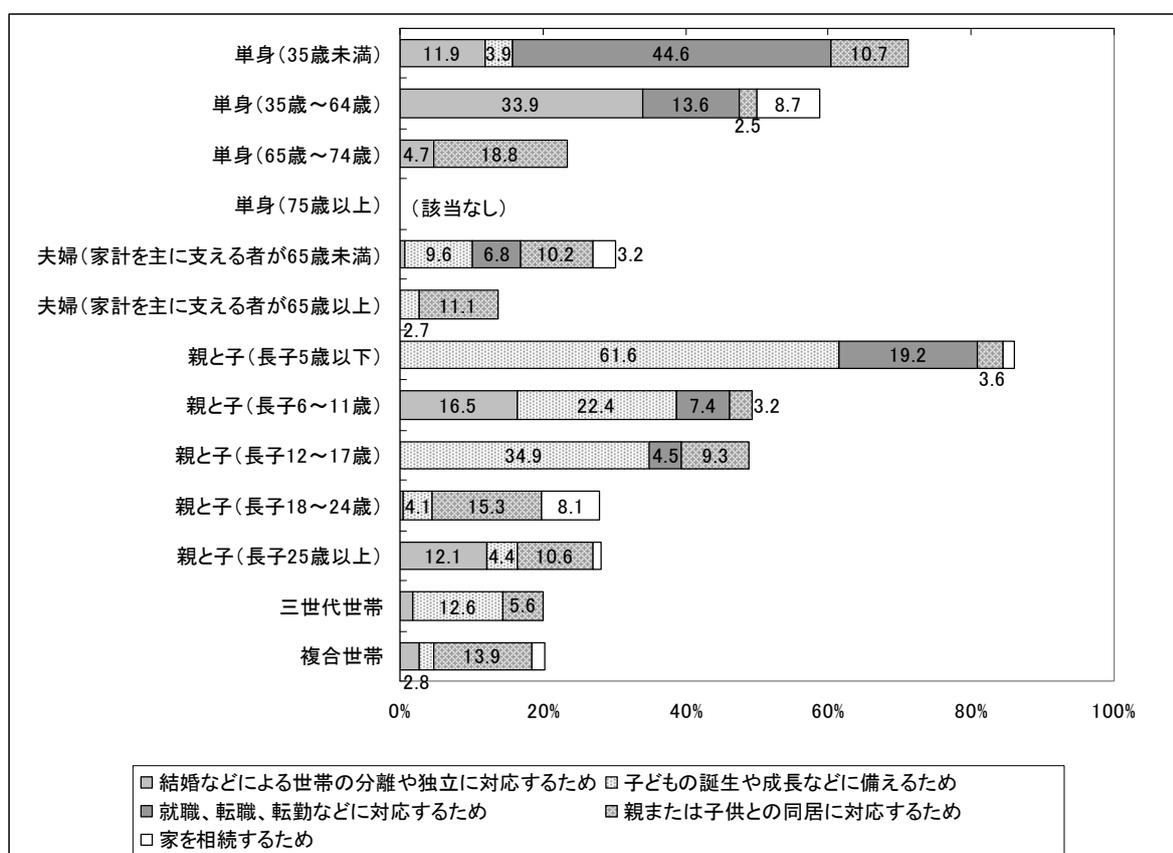
家族型別に住み替え・改善の目的のうち「周辺事情への対応」によるものに関してみると、単身世帯では「単身（35歳未満）」の44.6%が「就職、転職、転勤などに対応するため」と回答しており、「単身（35歳～64歳）」の33.9%が「結婚などによる世帯の分離や独立に対応するため」としている。

一方、親と子による世帯では「親と子（長子5歳以下）」の61.6%、「親と子（長子12～17歳）」の34.9%、「親と子（長子6～11歳）」の22.4%が「子どもの誕生や成長などに備えるため」としている。

他方、「三世帯世帯」では「子どもの誕生や成長などに備えるため」（12.6%）が相対的に多く、「複合世帯」では「親または子供との同居に対応するため」（13.9%）が相対的に多くなっている。

（図－71）（表－37）

図-71 家族型別、住み替え・改善の目的（周辺事情への対応）

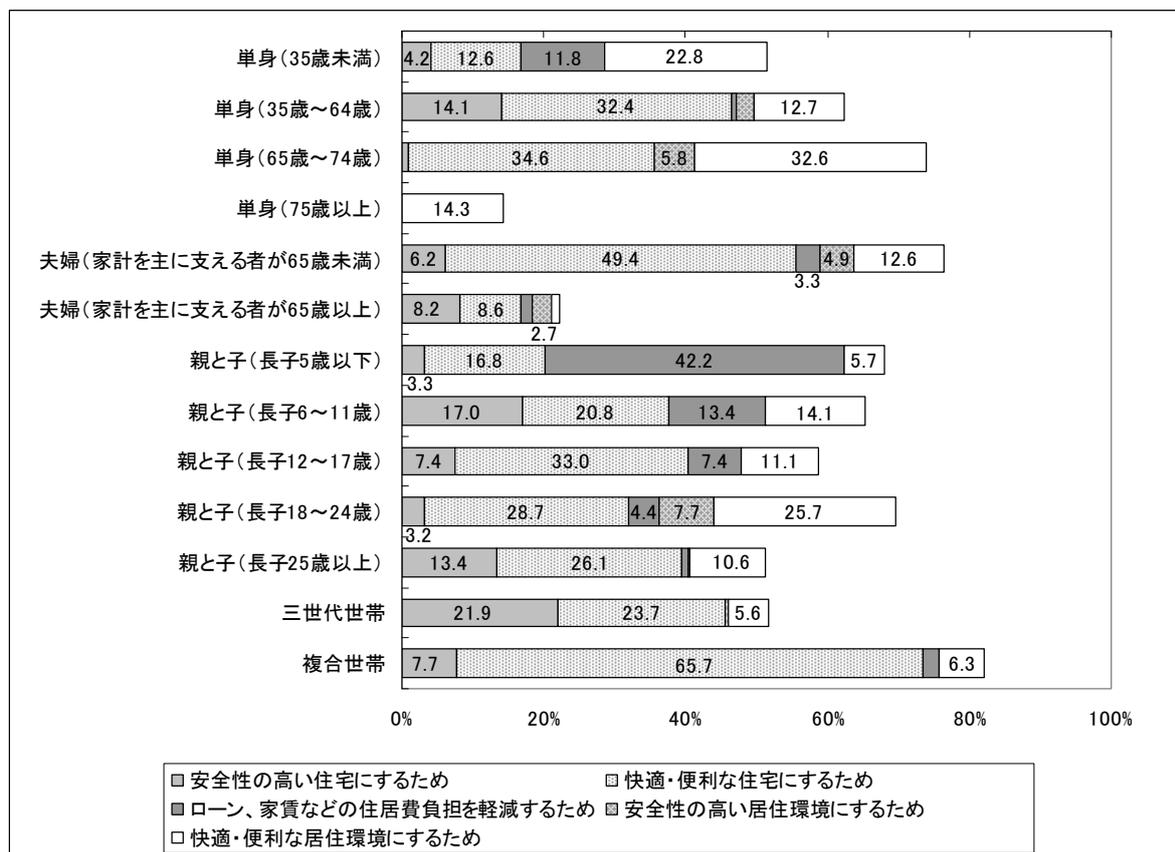


家族型別に住み替え・改善の目的のうち「住宅の改善・環境の改善」によるものに関してみると、多くの家族型において「快適・便利な住宅にするため」が最も多く、「複合世帯」では65.7%、「夫婦（家計を主に支える者が65歳未満）」では49.4%と目立って多くなっている。

一方、「親と子（長子5歳以下）」では、「ローン、家賃などの住居費負担を軽減するため」が42.2%と最も多くなっている。

(図-72) (表-37)

図-72 家族型別、住み替え・改善の目的(住宅の改善・環境の改善)



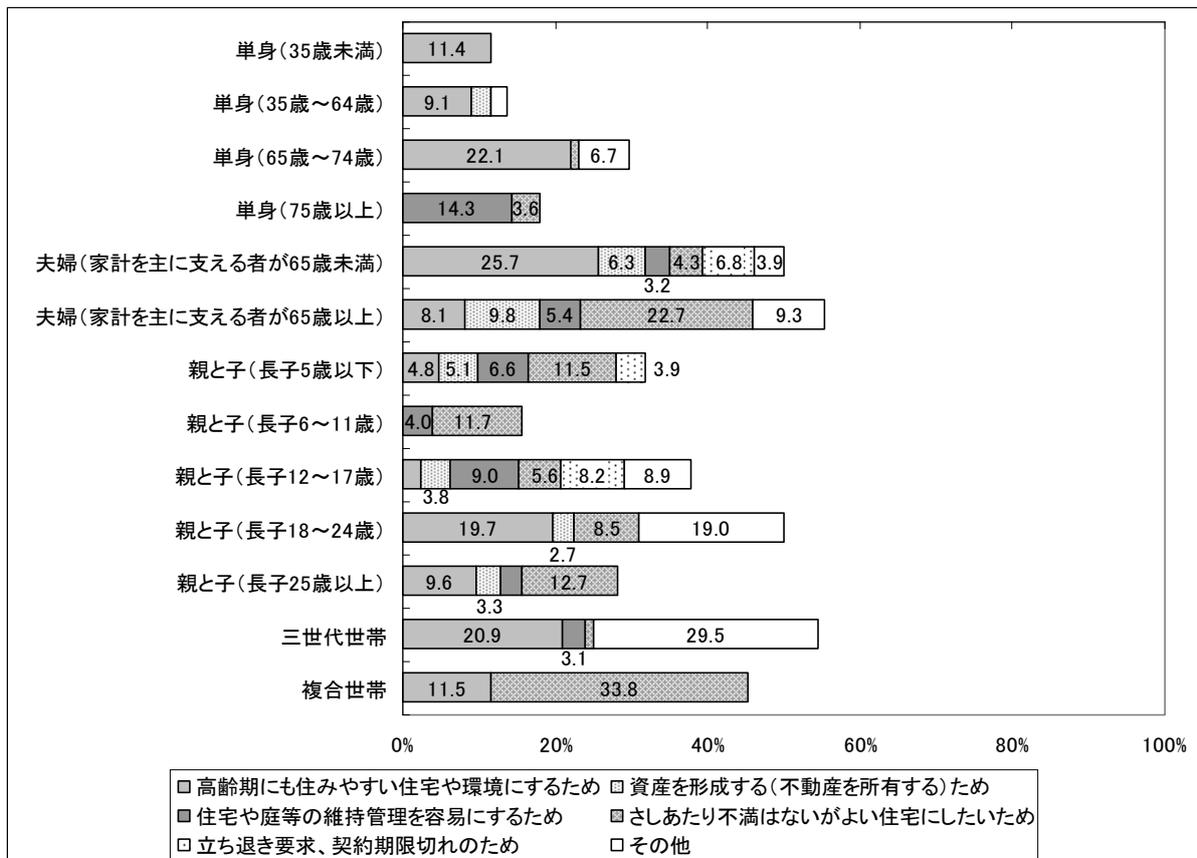
家族型別に住み替え・改善の目的のうち「これからの生活に備えるため・その他」によるものに関してみると、「夫婦（家計を主に支える者が65歳未満）」や「単身（65歳～74歳）」、「三世代世帯」では「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」が最も多く、それぞれ25.7%、22.1%、20.9%となっている。

一方、「単身（75歳以上）」では「住宅や庭等の維持管理を容易にするため」（14.3%）が最も多くなっている。

他方、「複合世帯」や「夫婦（家計を主に支える者が65歳以上）」では「さしあたり不満はないがよい住宅にしたいため」が最も多く、それぞれ33.8%、22.7%となっている。

(図-73) (表-37)

図-73 家族型別、住み替え・改善の目的(これからの生活に備えるため・その他)

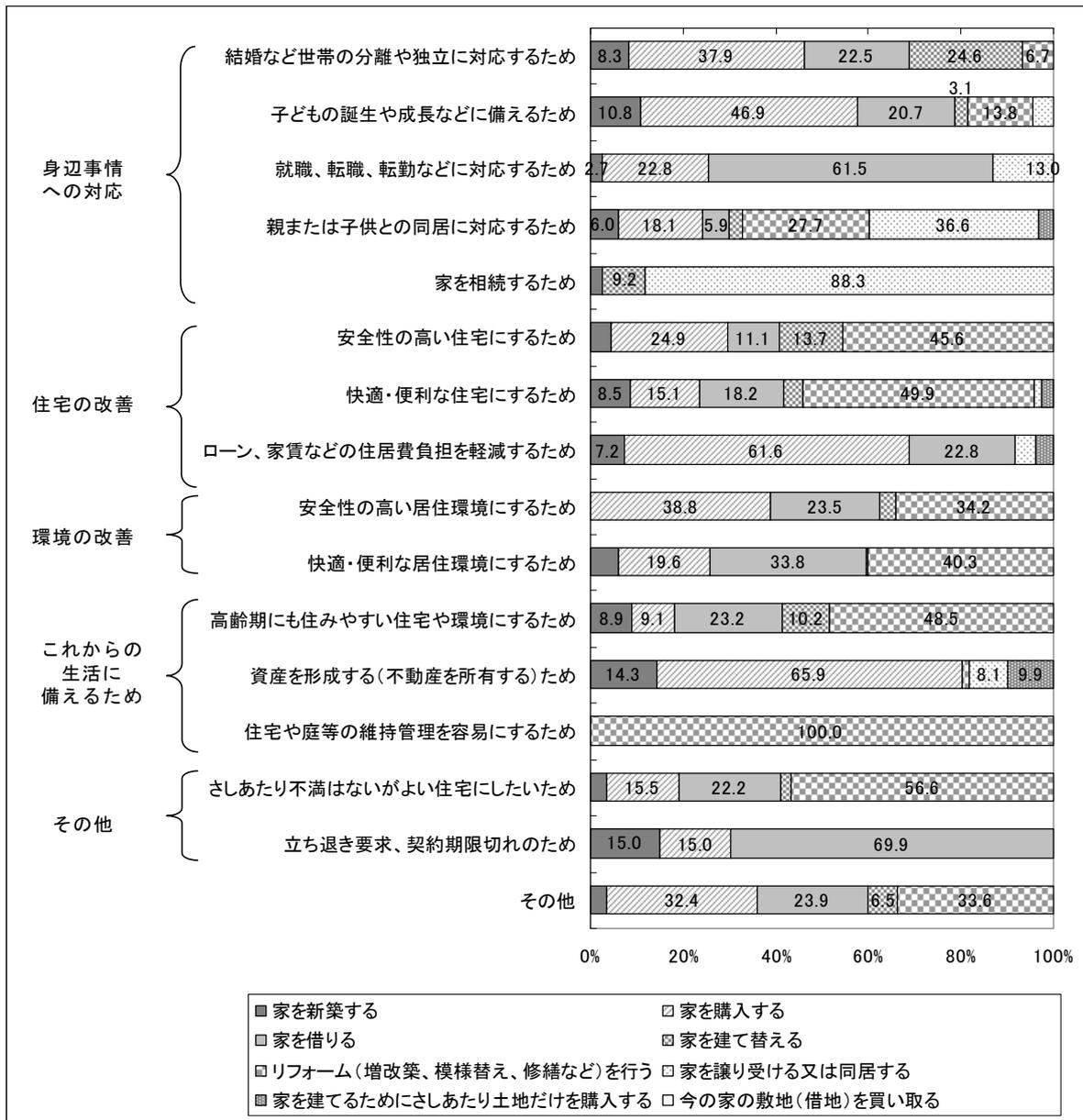


### (3) 目的別住み替え・改善の内容

住み替え・改善の目的別にその内容をみると、「資産を形成する（不動産を所有する）ため」や「ローン、家賃などの住居費負担を軽減するため」では特に「家を購入する」割合が高く、それぞれ65.9%、61.6%となっている。また、「結婚など世帯の分離や独立に対応するため」や「子どもの誕生や成長などに備えるため」などにおいても「家を購入する」割合が他に比べて多くなっている。一方、「就職、転職、転勤などに対応するため」や「立ち退き要求、契約期限切れのため」においては「家を借りる」が最も多くなっている。

(図-74) (表-38)

図-74 住み替え・改善の目的別、住み替え・改善の意向の内容  
〔意向のある世帯〕



#### (4) リフォーム計画の工事内容

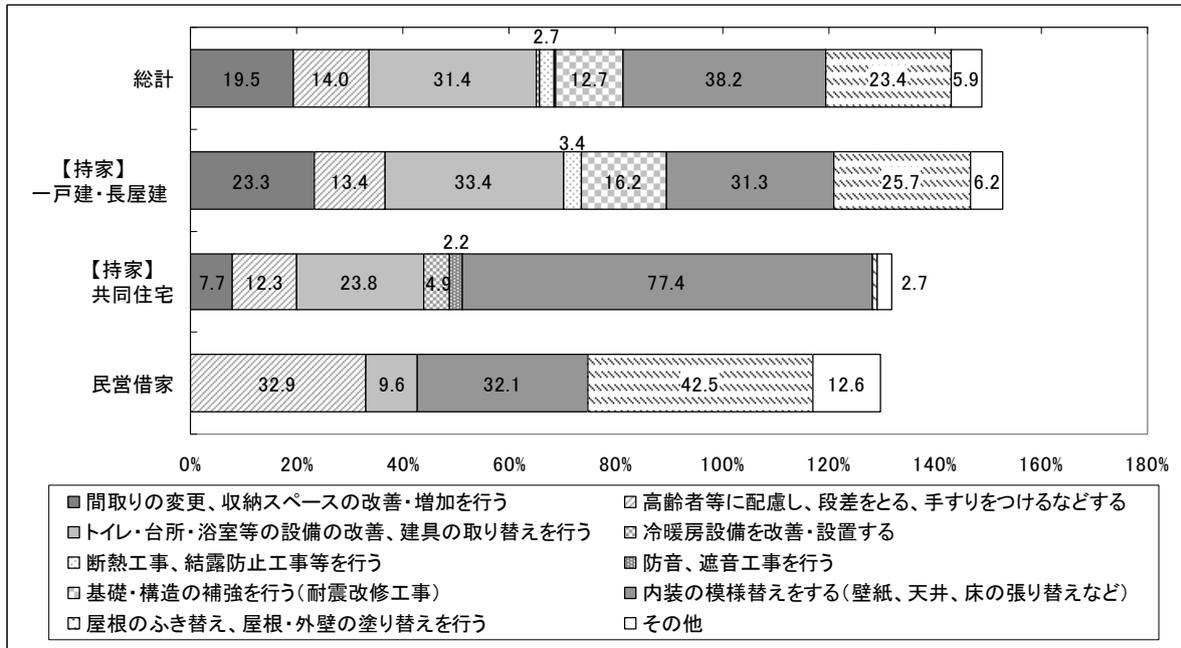
リフォーム計画の工事内容（2 つまで複数回答）をみると、全体では、「内装の模様替えをする（壁紙、天井、床の張り替えなど）」が 38.2%と最も多く、次いで「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行う」が 31.4%、「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替えを行う」が 23.4%となっている。

住宅タイプ別にみると、持家「一戸建・長屋建」では「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行う」が 33.4%と最も多く、次いで「内装の模様替えをする（壁紙、天井、床の張り替えなど）」（31.3%）となっている。これに対し、持家「共同住宅」では「内装の模様替えをする（壁紙、天井、床の張り替えなど）」が 77.4%と大半を占めており、次いで「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行う」が 23.8%となっている。

民営借家では「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替えを行う」が 42.5%と最も多く、次いで「高齢者等に配慮し、段差をとる、手すりをつけるなどする」（32.9%）、「内装の模様替えをする（壁紙、天井、床の張り替えなど）」（32.1%）となっている。

（図－75）（表－39）

図-75 リフォーム計画の工事内容



**(5) 住み替える住宅の建て方、新築・中古区分、所有関係の意向**

**①愛知県、地域別（住み替える住宅の建て方〔購入の意向のある世帯〕）**

「家を購入する」意向がある世帯について、住み替える住宅の建て方をみると、名古屋市では「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」が58.2%と県内他地域に比べて多くなっている。同様に尾張や東三河でも全国に比べて「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」の割合が多い傾向がある。県内の4地域とも「共同住宅（マンションなど）」の割合は全国に比べて少ない。

新築・中古の区分についてみると、名古屋市では「中古住宅」が約2割となっており、県内の他地域をはじめ全国と比べてもその割合が多い。名古屋市以外の地域では「中古住宅」を志向する割合は極めて少ない。

(図-76) (図-77) (表-40)

図-76 住み替える住宅の建て方〔購入の意向のある世帯〕

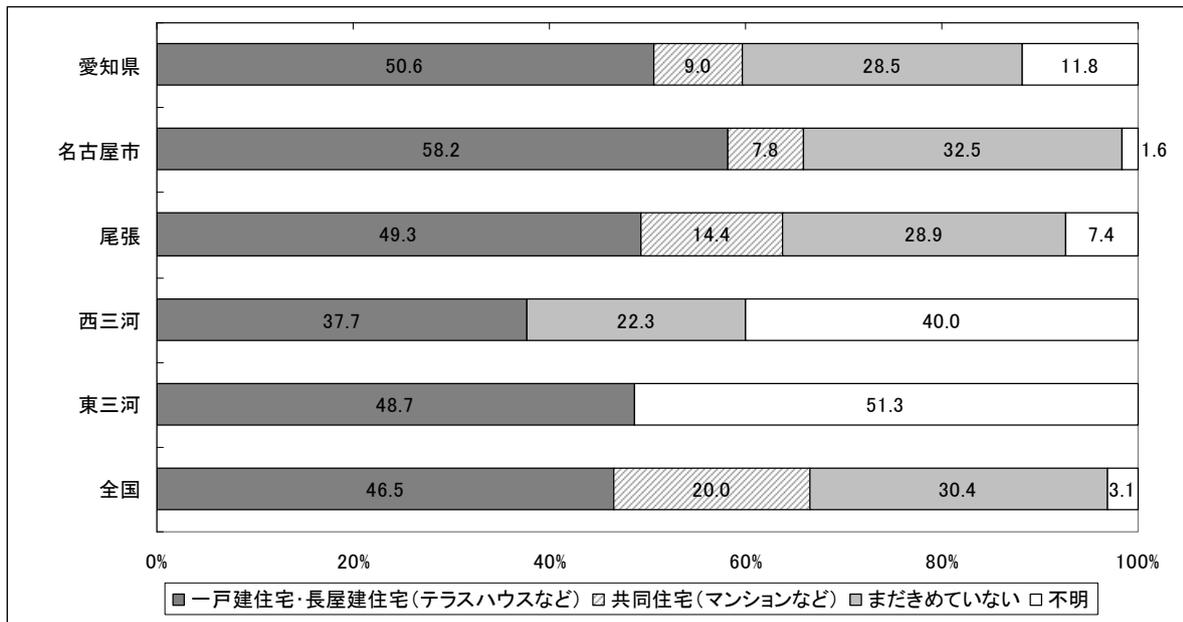
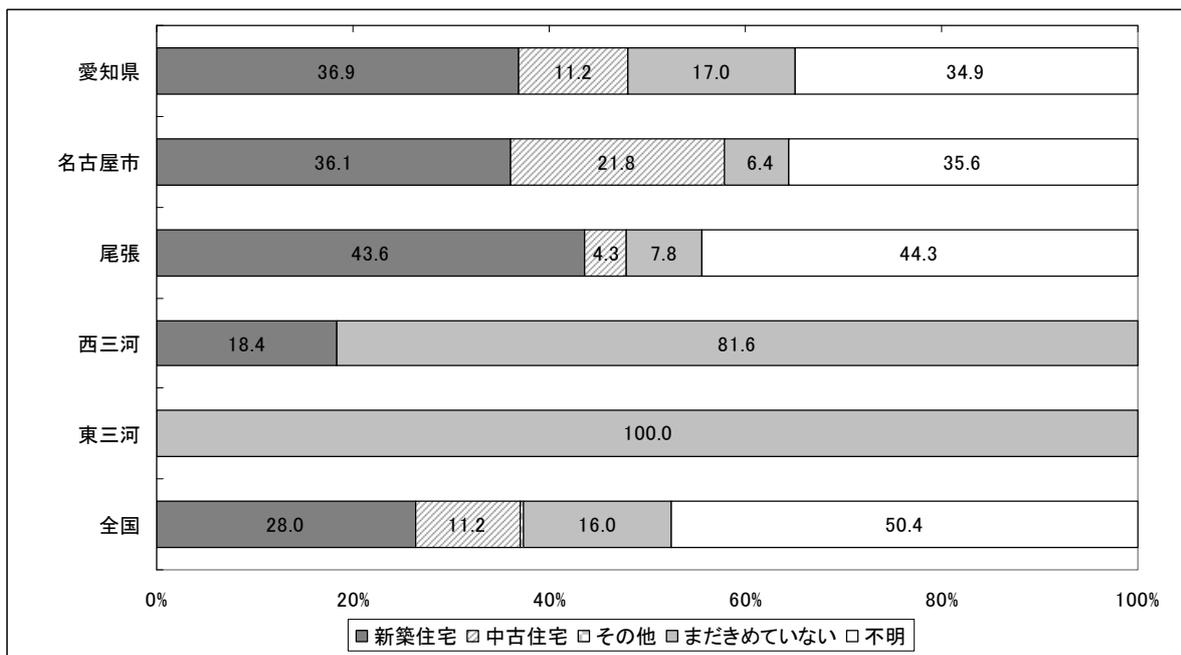


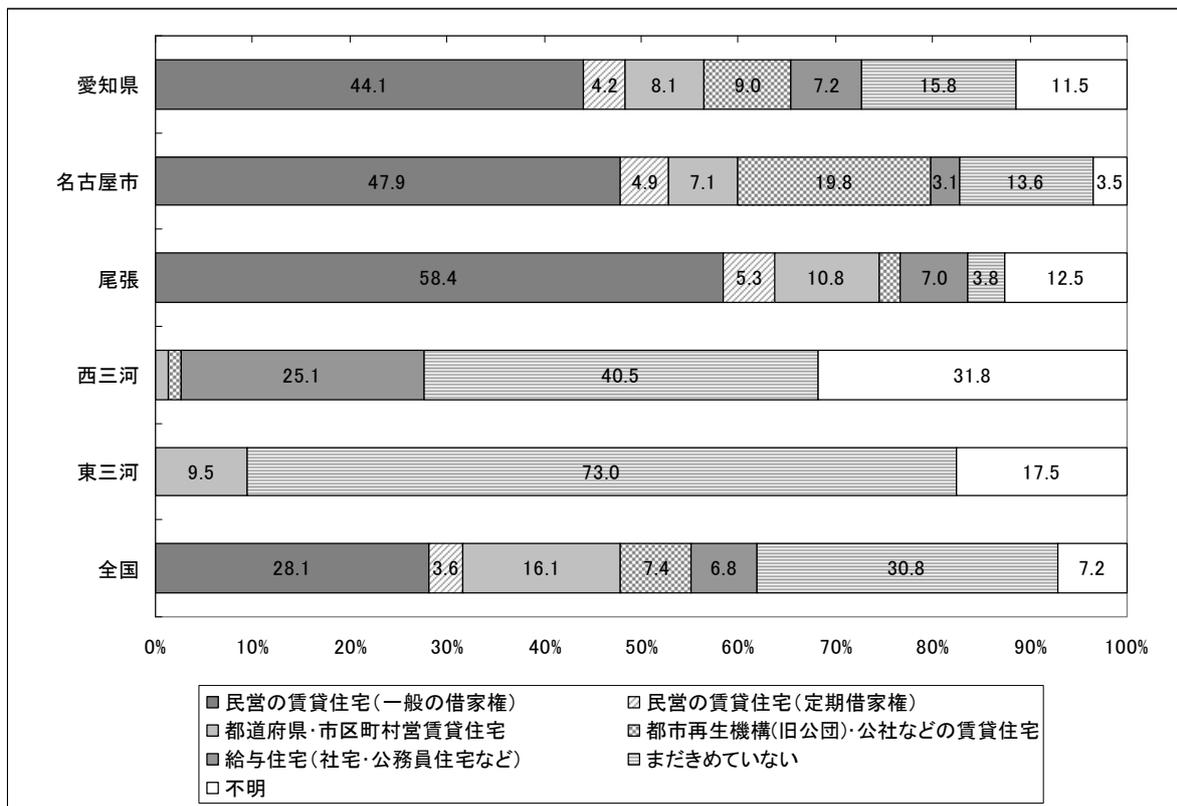
図-77 住み替える住宅の新築・中古の区分〔購入の意向のある世帯〕



「家を借りる」意向がある世帯について、借りる住宅の種類に関する意向をみると、尾張と名古屋市では「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」が最も多く、それぞれ 58.4%、47.9%となっている。名古屋市では「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」に次いで「都市再生機構（旧公団）・公社などの賃貸住宅」が多く約 2 割を占めている。

(図-78) (表-40)

図-78 住み替えで借りる住宅の所有関係〔借りる意向のある世帯〕

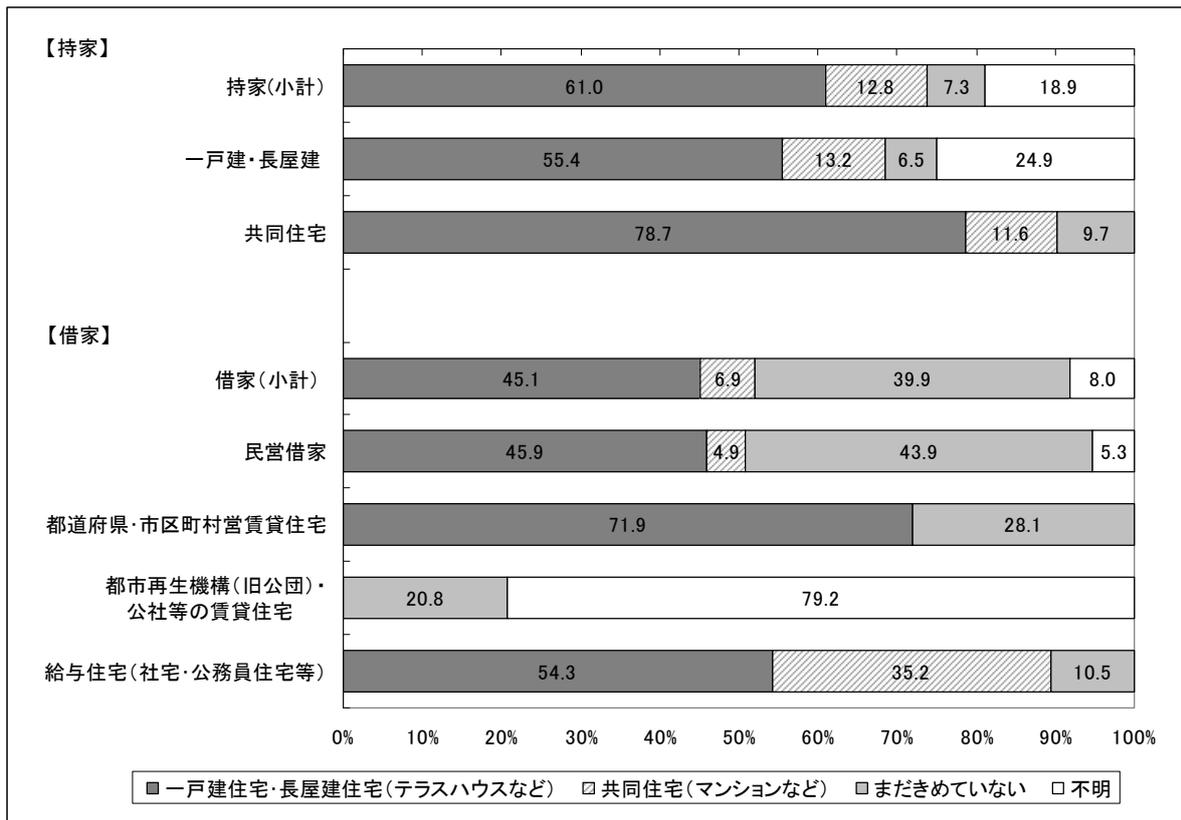


②住宅タイプ別（現在の住宅のタイプ別、住み替える住宅の建て方〔購入の意向のある世帯〕）

「家を購入する」意向がある世帯について、現在の住宅タイプ別に住み替える住宅の建て方をみると、持家では「一戸建・長屋建」に比べて「共同住宅」に住んでいる世帯の方が「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」を志向する傾向がみられる。借家では「都道府県・市区町村営賃貸住宅」に住んでいる世帯において「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」が71.9%と高い割合を示している。

（図－79）（表－41）

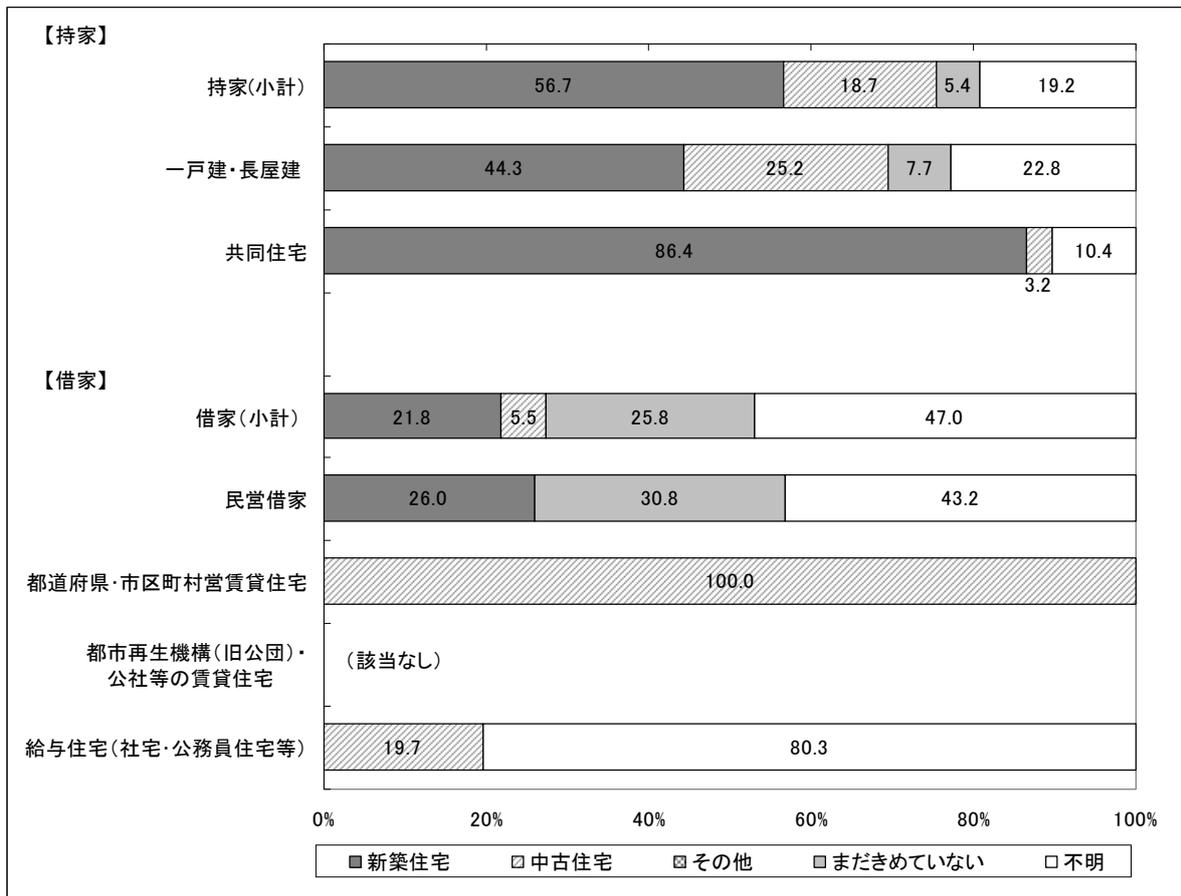
図-79 現在の住宅のタイプ別、住み替える住宅の建て方  
〔購入の意向のある世帯〕



「家を購入する」意向がある世帯について、現在の住宅タイプ別に購入する住宅の新築・中古の別をみると、借家に比べて持家の「新築住宅」意向が強い傾向がみられる。その中でも「共同住宅」では86.4%と高い割合で「新築住宅」の意向を示している。一方、持家の「一戸建・長屋建」に住んでいる世帯の25.2%は「中古住宅」の意向を有している。

(図-80) (表-41)

図-80 現在の住宅のタイプ別、購入する住宅の新築・中古の区分  
〔購入の意向のある世帯〕

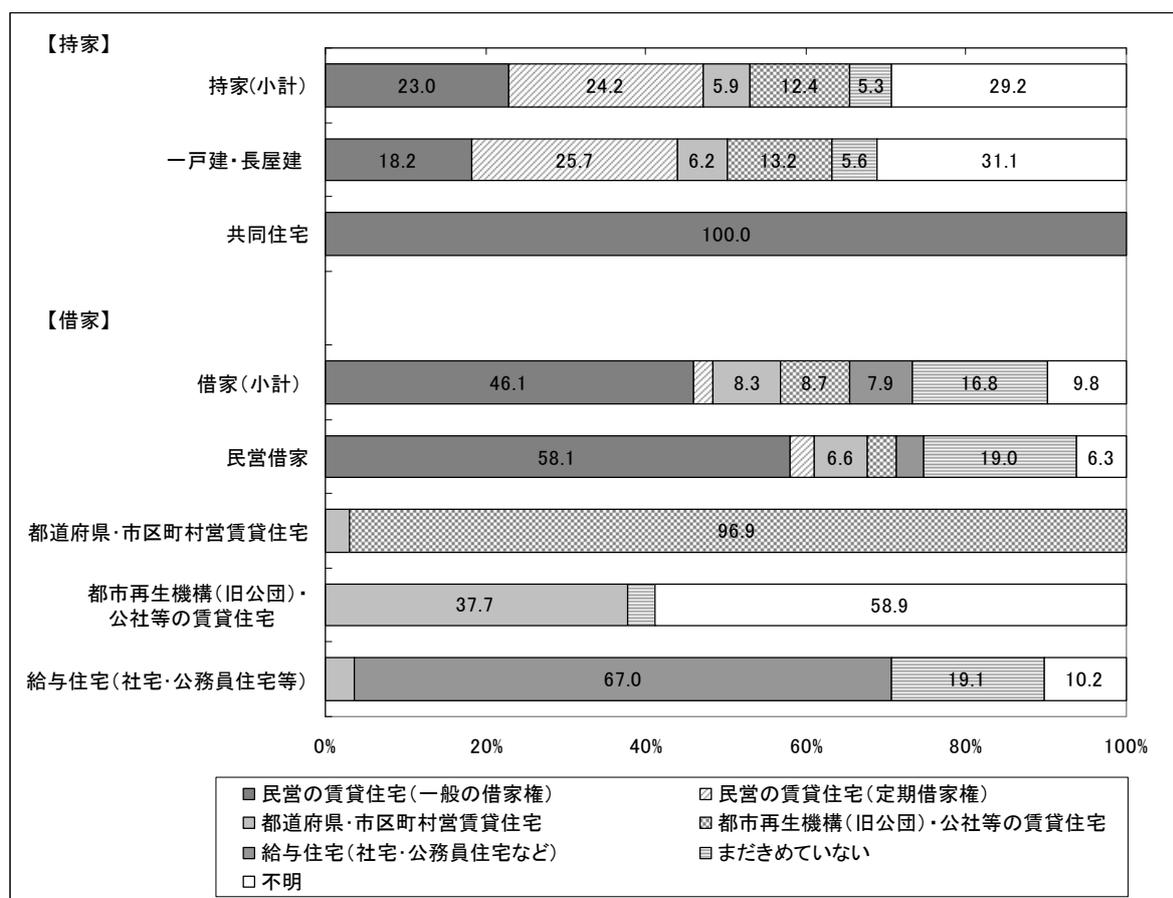


「家を借りる」意向がある世帯について、現在の住宅タイプ別に借りる住宅の種類をみると、持家の「共同住宅」に住んでいる世帯では「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」が100.0%となっているのに対し、「一戸建・長屋建」に住んでいる世帯では、「民営の賃貸住宅（定期借家権）」が25.7%と最も多く、次いで「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」が18.2%となっている。

現在「民営借家」に住んでいる世帯では、58.1%が「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」を借りる意向を持っている。また現在「給与住宅（社宅・公務員住宅等）」に住んでいる世帯では、その67.0%が現在同様に「給与住宅（社宅・公務員住宅等）」に住まうことを意向している。

(図-81) (表-41)

図-81 現在の住宅のタイプ別、住み替えで借りる住宅の種類  
〔借りる意向のある世帯〕

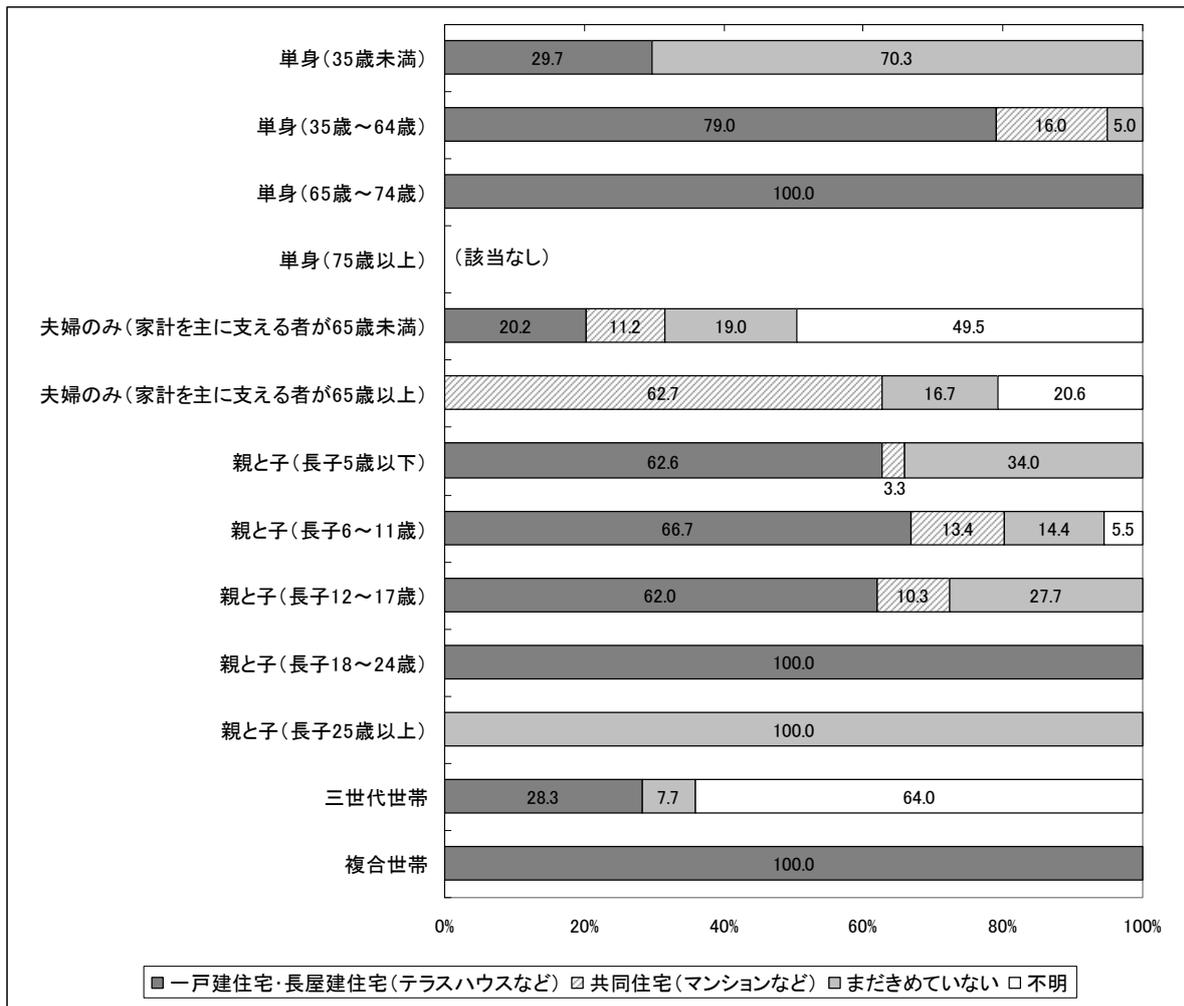


③家族型別（住み替える住宅の建て方〔購入の意向のある世帯〕）

家族型別に「家を購入する」場合の住宅の建て方をみると、「単身（65歳～74歳）」と「親と子（長子18～24歳）」、「複合世帯」では100.0%、「単身（35歳～64歳）」では79.0%と「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」を購入する意向が極めて高い。また「親と子（長子5歳以下）」、「親と子（長子6～11歳）」、「親と子（長子12～17歳）」でもいずれも6割以上が「一戸建住宅・長屋建住宅（テラスハウスなど）」を購入する意向を示している。こうした中で、「夫婦のみ（家計を主に支える者が65歳以上）」の世帯では「共同住宅（マンションなど）」が62.7%と最も多くなっている。

（図－82）（表－42）

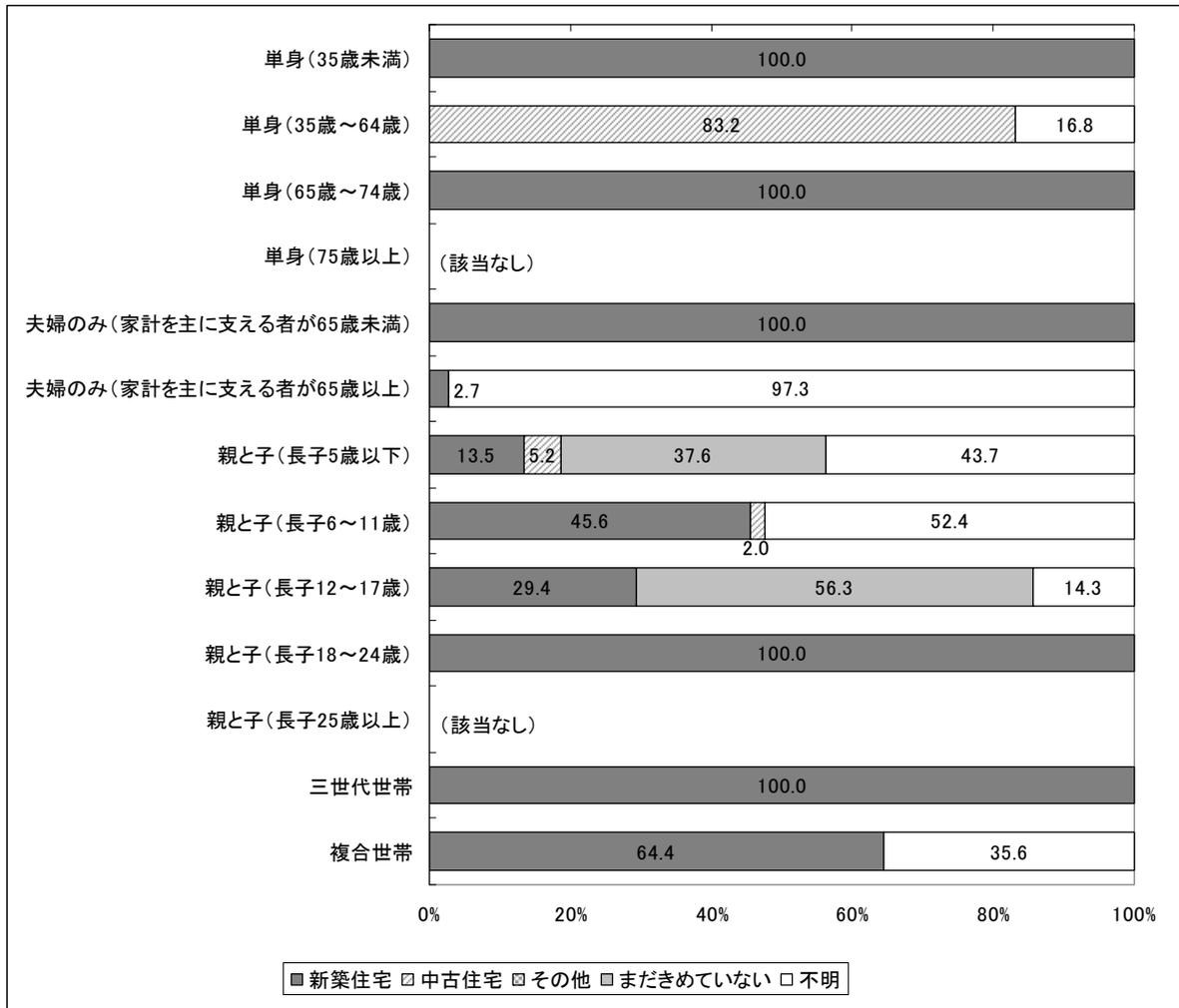
図-82 家族型別、住み替える住宅の建て方〔購入の意向のある世帯〕



家族型別に「家を購入する」場合の住宅の新築・中古の区分をみると、「単身（35歳未満）」や「単身（65歳～74歳）」、「夫婦のみ（家計を主に支える者が65歳未満）」、「親と子（長子が18～24歳）」、「三世代世帯」では「新築住宅」を購入する意向が顕著であるのに対し、「単身（35歳～64歳）」では83.2%が「中古住宅」の購入する意向を持っている。

（図-83）（表-42）

図-83 家族型別、購入する住宅の新築・中古の区分〔購入の意向のある世帯〕

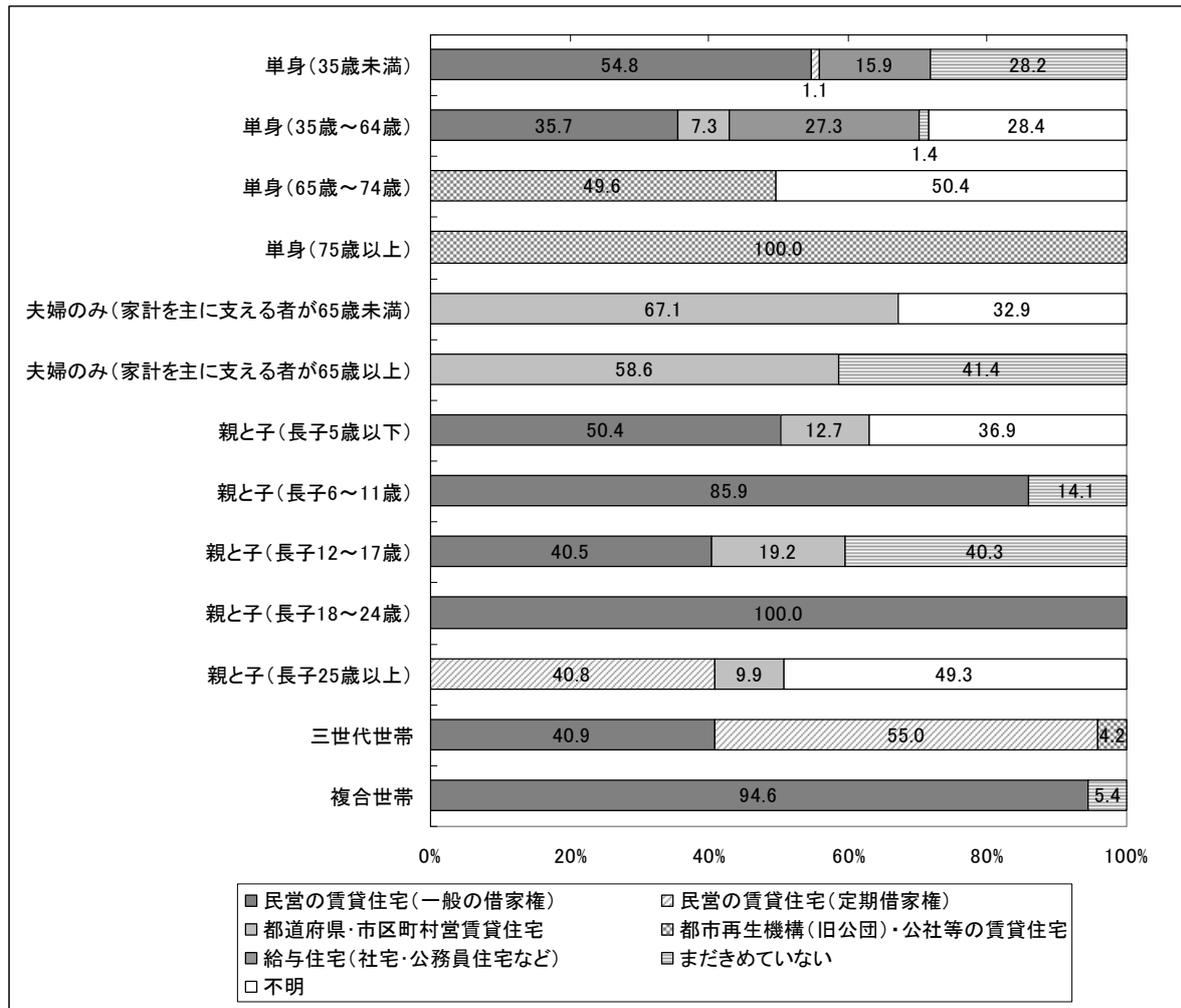


「家を借りる」意向がある世帯について、家族型別に借りる住宅の種類をみると、「親と子（長子 18～24 歳）」、「複合世帯」、「親と子（長子 6～11 歳）」において「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」を借りる意向が高くなっている。

また「親と子（長子 5 歳以下）」や「親と子（長子 12～17 歳）」、「三世帯世帯」などでも概ね 4～5 割が「民営の賃貸住宅（一般の借家権）」を借りる意向を示している。これに対して、「夫婦のみ」世帯では家計を主に支える者の年齢に関わらず「都道府県・市区町村営賃貸住宅」を借りる意向が高い傾向にある。

(図-84) (表-42)

図-84 家族型別、住み替えで借りる住宅の所有関係〔借りる意向のある世帯〕

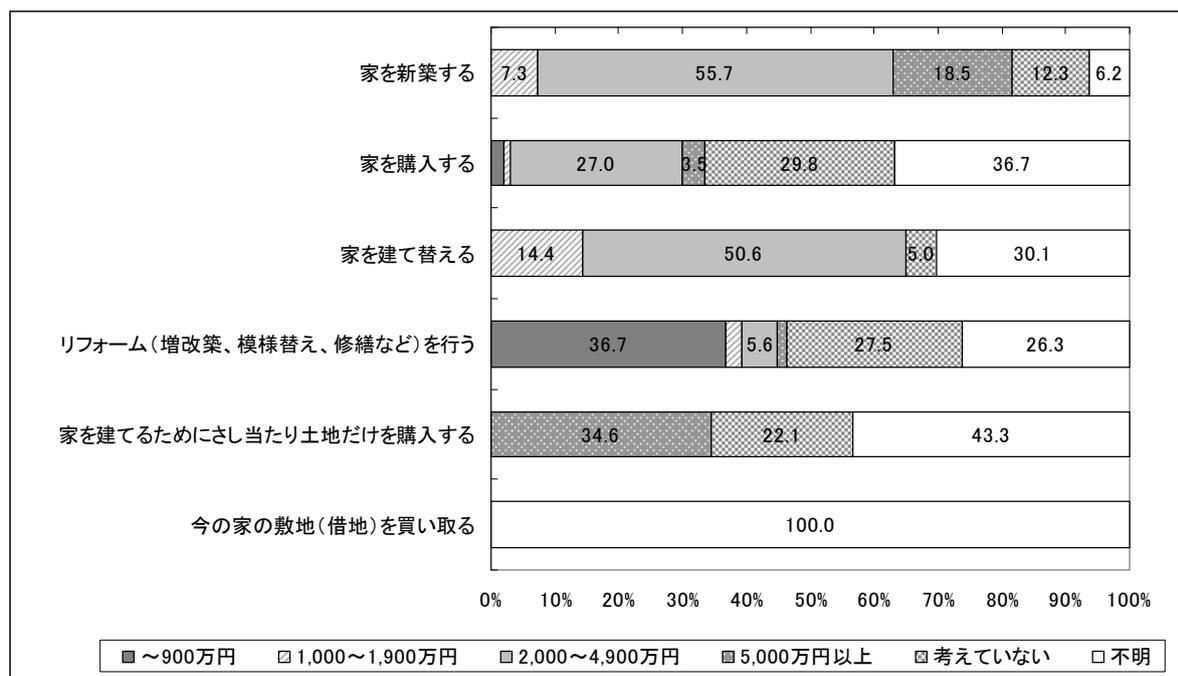


## (6) 抛出可能額

住み替え・改善の意向の内容別に抛出可能額をみると、「家を新築する」の55.7%、「家を建て替える」の50.6%が抛出可能額「2,000～4,900万円」と回答している。一方、「家を建てるためにさし当たり土地だけを購入する」では、抛出可能額「5,000万円以上」(34.6%)が最も多くなっている。他方、「リフォーム(増改築、模様替え、修繕など)を行う」では、抛出可能額「～900万円」が36.7%と最も多くなっている。

(図-85) (表-43)

図-85 住み替え・改善の意向の内容別抛出可能額

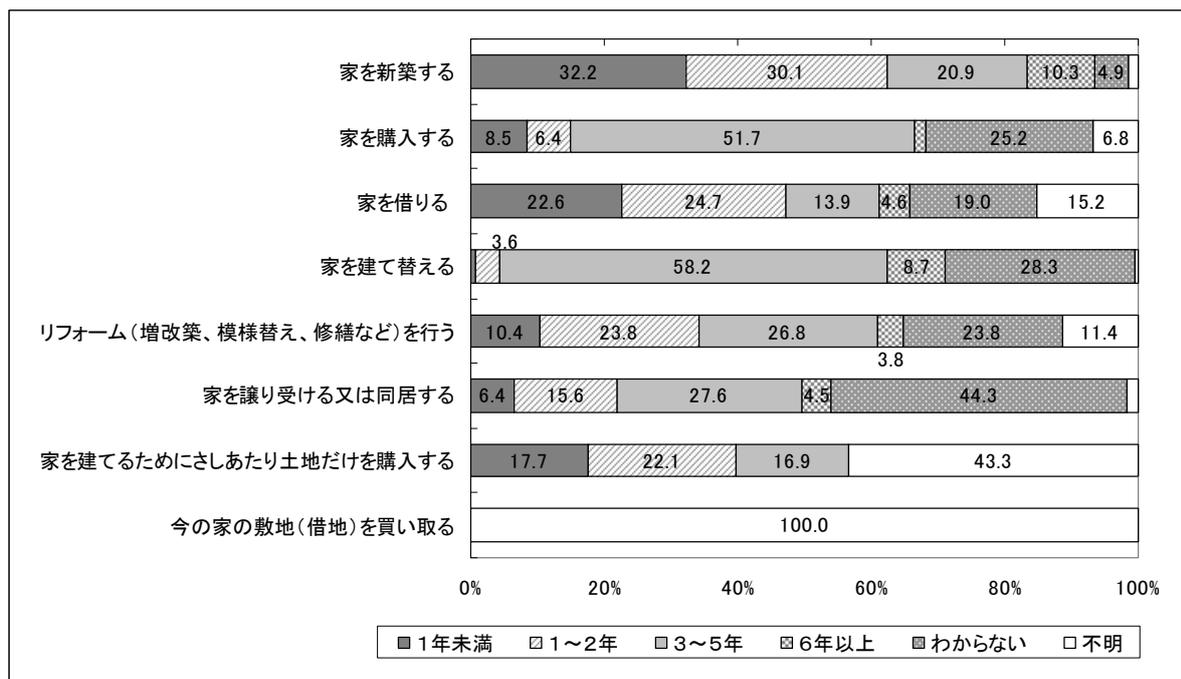


## (7) 実現時期

住み替え・改善の意向の内容別に実現時期をみると、「家を新築する」では32.2%が「1年未満」、同30.1%が「1～2年」と6割強が2年以内を実現すると回答している。同様に、「家を借りる」場合も、約5割が2年以内を実現すると回答している。これに対し、「家を購入する」、「家を建て替える」では、5～6割が実現時期を「3～5年」と回答しており、2年以内を実現すると回答しているのは少ない。

(図-86) (表-44)

図-86 住み替え・改善の意向の内容別実現時期

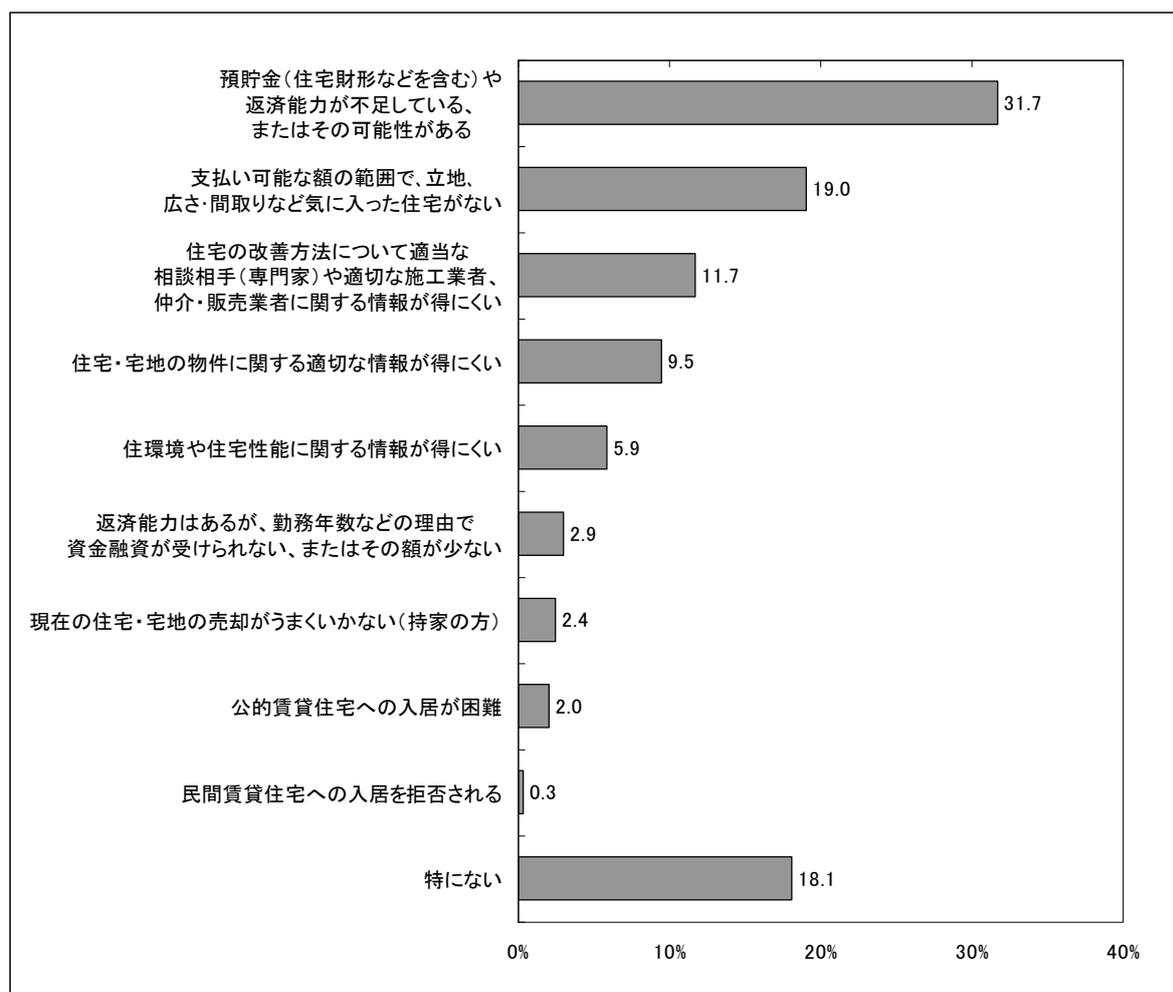


### (8) 計画の実現が困難な理由

住み替え・改善の「意向がある」世帯における住み替え・改善の計画実現が困難な理由（複数回答）についてみると、「預貯金（住宅財形などを含む）や返済能力が不足している、またはその可能性がある」が 31.7%と最も多く、次いで「支払い可能な額の範囲で、立地、広さ・間取りなど気に入った住宅がない」が 19.0%、「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」が 11.7%となっている。

(図-87) (表-45)

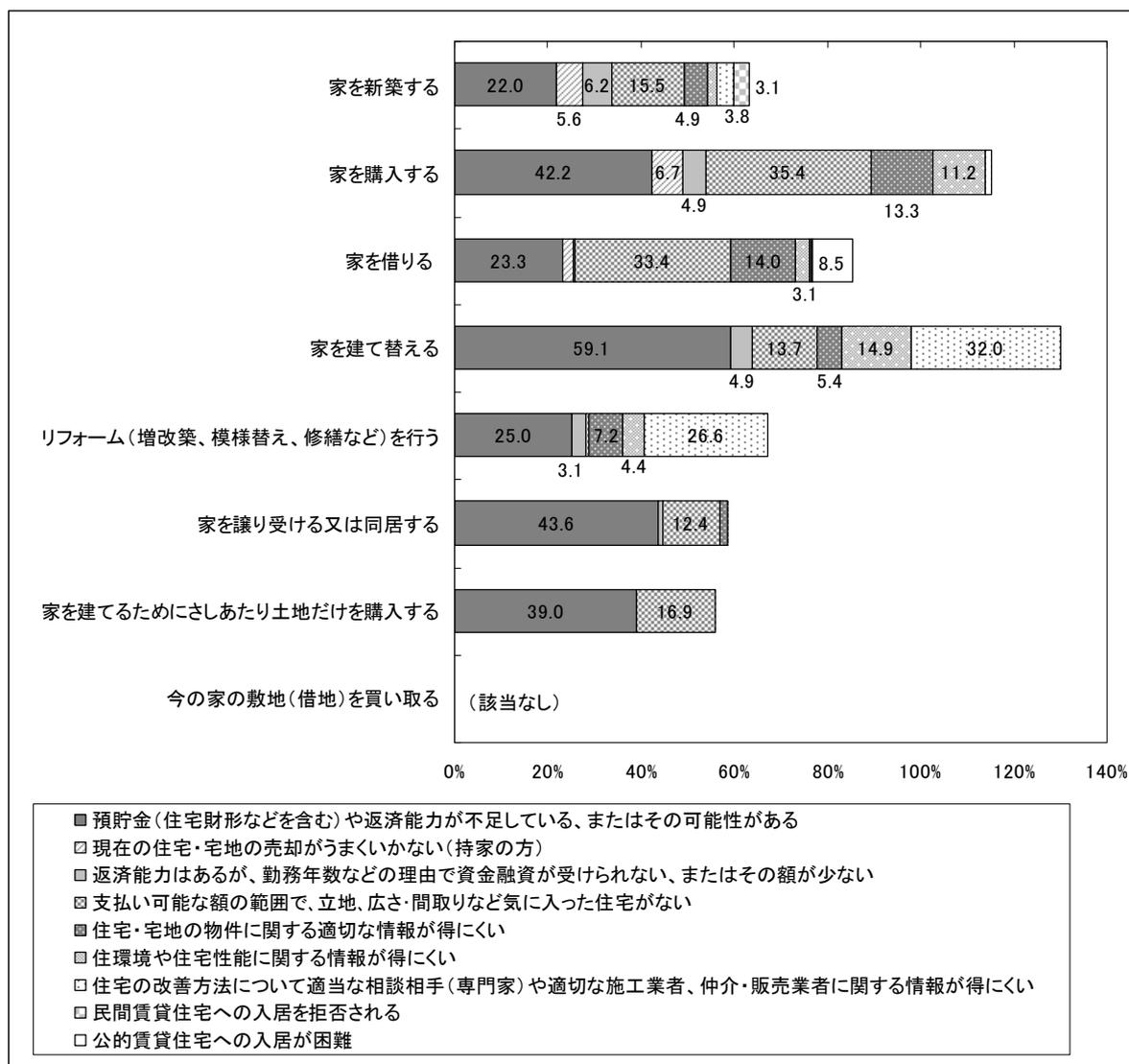
図-87 住み替え・改善の実現が困難な理由



住み替え・改善の意向の内容別にみると、「家を建て替える」の59.1%、「家を購入する」の42.2%のほか、「家を譲り受ける又は同居する」においても43.6%が「預貯金（住宅財形などを含む）や返済能力が不足している、またはその可能性がある」を理由に挙げている。また、「家を購入する」、「家を借りる」においては、「支払い可能な額の範囲で、立地、広さ・間取りなど気に入った住宅がない」という理由もそれぞれ35.4%、33.4%を占め、計画実現を困難にしている主な要因の1つとして挙げられている。

(図-88) (表-45)

図-88 住み替え・改善の意向の内容別、計画実現が困難な理由



**(9) 住み替え・改善の意向のない理由**

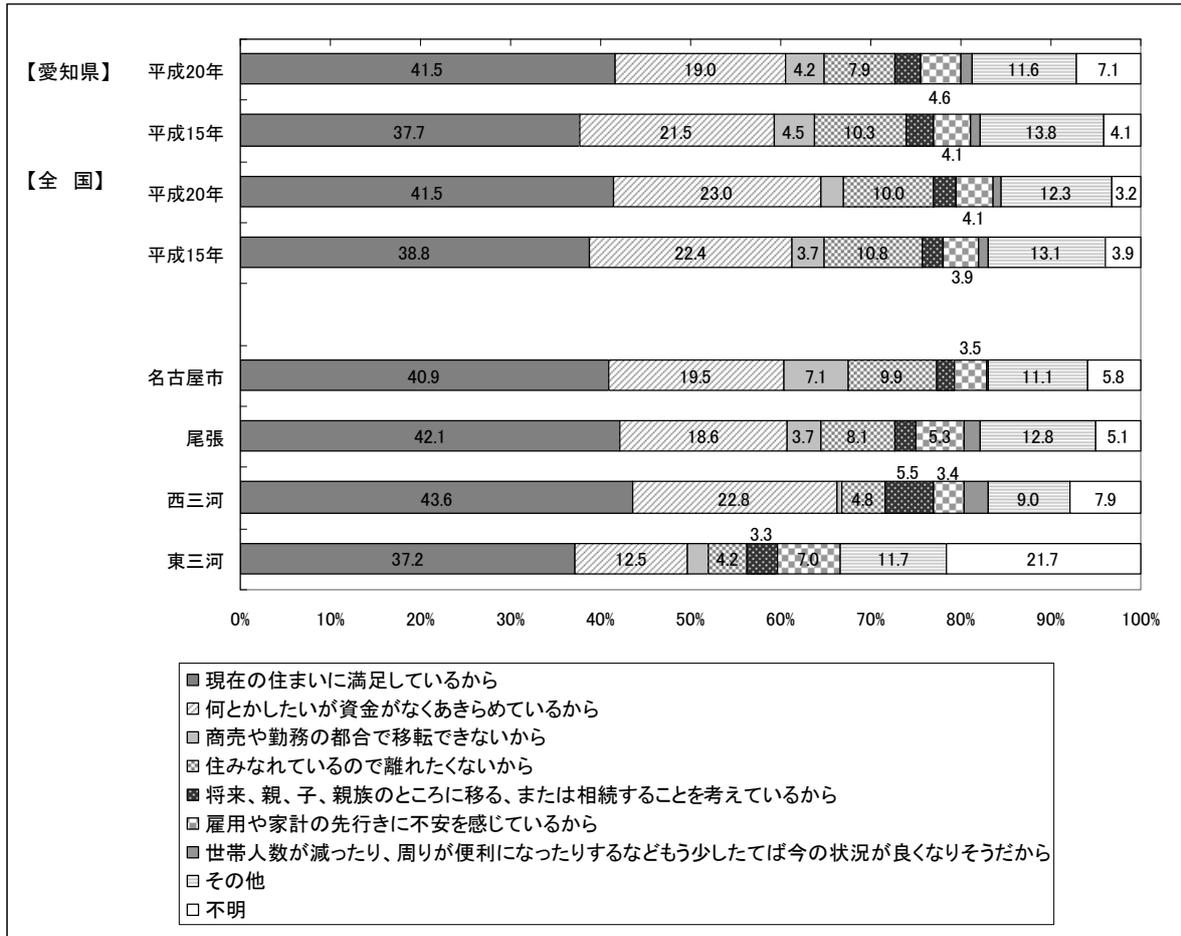
**①愛知県、地域別、推移**

住み替え・改善の「意向がない」理由で最も多いのは、「現在の住まいに満足しているから」で、東三河を除く3地域では4割以上を占めている。次いで「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」が多く、西三河では22.8%、名古屋市では19.5%と2割程度を占めている。

また名古屋市と尾張では「住みなれているので離れたくないから」がそれぞれ9.9%、8.1%と東三河、西三河に比べると若干割合が高くなっている。

(図-89) (表-46)

図-89 住み替え・改善の意向のない理由

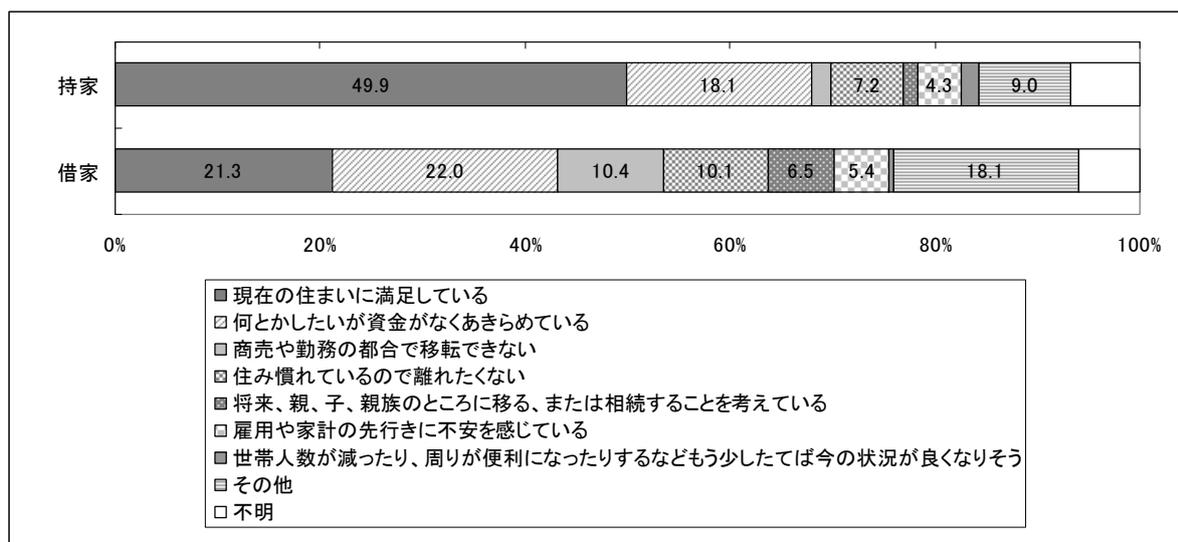


## ②住宅タイプ別

住宅タイプ別に住み替え・改善の「意向がない」理由をみると、持家では「現在の住まいに満足しているから」が半数を占め、次いで「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」が2割弱を占めている。これに対し、借家では「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」と「現在の住まいに満足しているから」がそれぞれ2割強ずつを占めている。また、「商売や勤務の都合で移転できない」が1割程度みられる。

(図-90) (表-47)

図-90 住宅タイプ別、住み替え・改善の意向のない理由



### ③家族型別

家族型別に住み替え・改善の「意向がない」理由をみると、全ての家族型で「現在の住まいに満足しているから」が最も多くなっているが、「単身（35歳未満）」や「単身（35歳～64歳）」では相対的に「現在の住まいに満足しているから」を理由に挙げている割合は少なく、「商売や勤務の都合で移転できない」が他の家族型に比べて多くなっている。

他方、「複合世帯」や長子が24歳以下の「親と子」世帯では、「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」という理由が2～3割程度みられる。

(図-91) (表-48)

図-91 家族型別、住み替え・改善の意向のない理由

