

5. 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

全県、推移

住み替え・改善の「意向がある」世帯の割合は17.5%である。平成10年の調査では17.2%(「具体的な計画がある」世帯及び「具体的な計画はないが考えている」世帯の合計)であり、0.3ポイントの増加となっている。

住み替え・改善の意向の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」が最も多く、全体の7.7%、意向のある世帯の44.0%を占めている。次いで、「家を借りる」(全体の2.8%、意向のある世帯の15.8%)、「家を購入する」(全体の2.6%、意向のある世帯の14.9%)、「家を新築する」(全体の1.8%、意向のある世帯の10.4%)となっている。住み替え・改善の意向がある世帯における割合について、平成10年調査と比較すると、それぞれ順に35.8%、8.0%、17.2%、15.7%であることから、8.2ポイントの増加、7.8ポイントの増加、2.3ポイントの減少、5.3ポイントの減少となっている。

(図 - 14)(図 - 15)

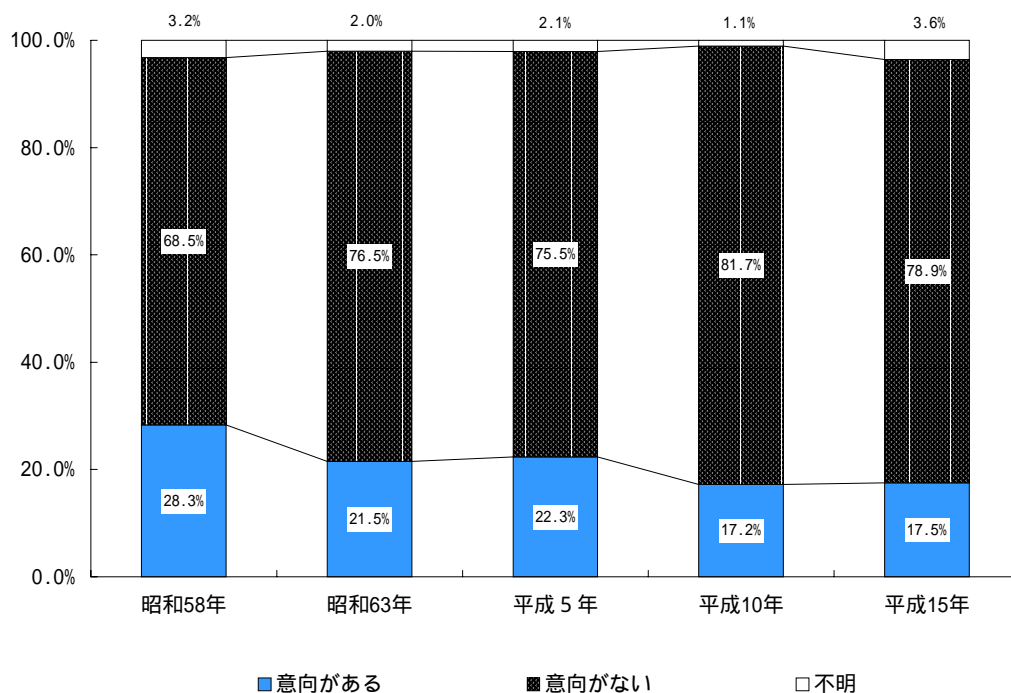


図 - 14 住み替え・改善の意向の有無〔山口県全体〕

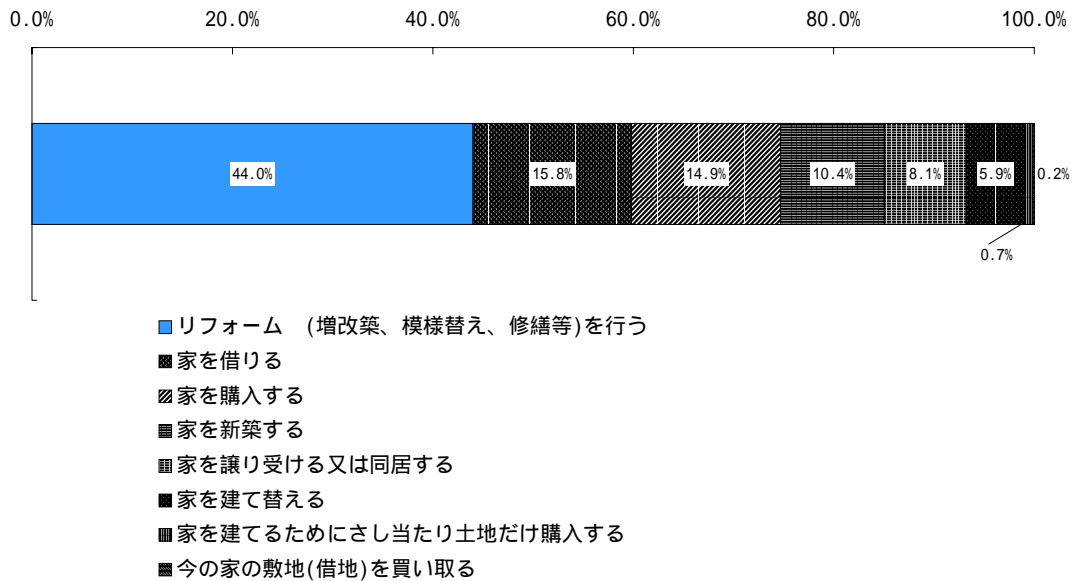


図 - 15 住み替え・改善の意向の内容〔意向のある世帯〕〔山口県全体〕

圏域別

圏域別、持・借別に住み替え・改善の意向をみると、どの地域でも借家の方が住み替え・改善の意向のある世帯の割合が高い。持家の中では、山口・防府地域で最も住み替え・改善の意向が高く、借家の中では、柳井地域で最も高い。

住み替え・改善の意向の内容をみると、持家では、どの地域でも「リフォームを行う」が最も多いが、周南地域では全体と比べて「家を新築する」の割合が高く、岩国地域では「家を購入する」「家を借りる」の割合が高い。山口・防府地域では全体と比べて「家を建て替える」の割合が高いなど、地域によって違いがある。一方、借家ではほとんどの地域で「家を借りる」が最も多く、次いで「家を購入する」が多い。また、柳井地域、周南地域では全体と比べて「家を購入する」とする割合が高く、長門地域では「家を譲り受ける又は同居する」の割合が高いなどの地域差がある。

(表 - 31)

住宅タイプ別

持・借別、住宅の建て方別に住み替え・改善の意向の有無をみると、持家の中では、「一戸建・長屋建」の方が「共同住宅」よりも住み替え・改善意向のある世帯の割合が高い。借家の中では、「民営賃貸住宅(共同住宅・木造)」、「公団・公社等の賃貸住宅」で住み替え・改善の意向がある世帯の割合が高い。

住み替え・改善の意向の内容をみると、持家の中では「一戸建・長屋建」では「リフォームを行う」が最も多く、次いで「家を建て替える」、「家を新築する」の順である。

これに対して、「共同住宅」では、「家を購入する」が最も多く、次いで「リフォームを行う」、「家を新築する」である。借家については、「民営賃貸住宅」「公団・公社等の賃貸住宅」では「家を借りる」が最も多いが、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」では「家を購入する」が、「給与住宅」では「家を譲り受ける又は同居する」が最も多くなっている。

(図 - 16) (表 - 32)

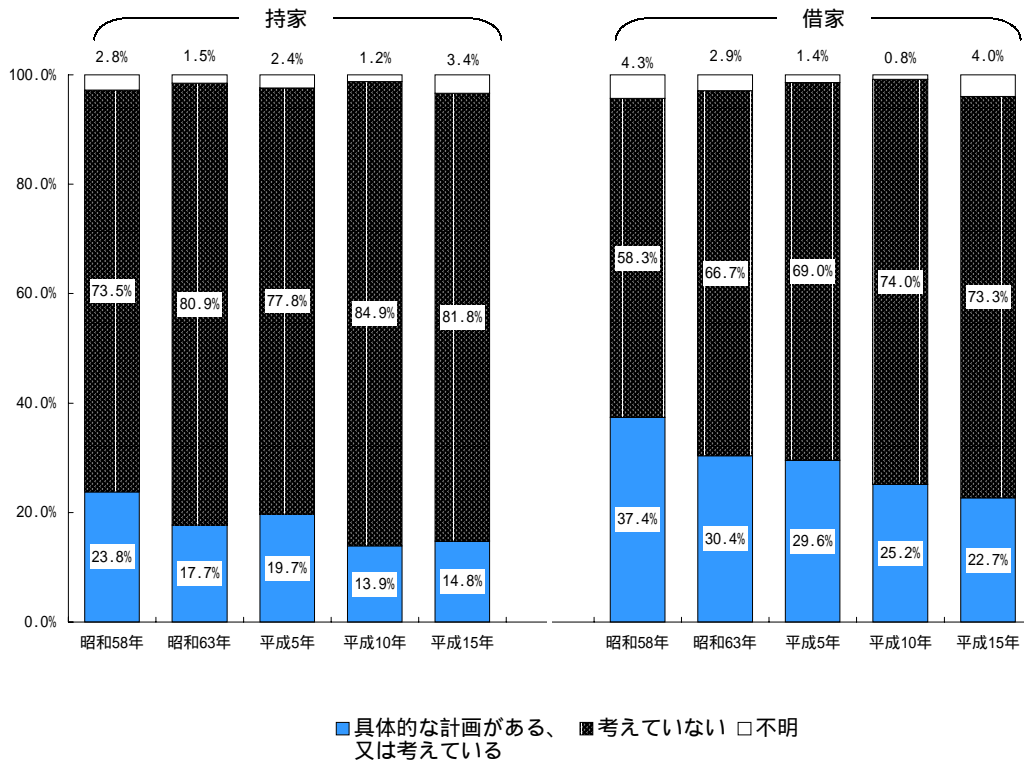


図 - 16 持家・借家別、住み替え・改善の意向の有無〔山口県〕

収入階層別

収入が多い世帯ほど住み替え・改善の意向のある割合が高い傾向がある。特に、年収900万円以上の世帯では、「意向がある」とする割合は25%を超えている。

住み替え・改善の意向の内容をみると、年収200万円未満の世帯では「家を借りる」が最も多いが、200万円以上の世帯では「リフォームを行う」が最も多くなっている。また、収入階層別、持・借別にみると、持家では収入によらず「リフォームを行う」が最も多い。これに対して借家では、年収が300万円未満、500～600万円未満、及び1,200～1,500万円未満の世帯では「家を借りる」が最も多く、300～500万円未満、700～900万円未満、及び1,500～2,000万円未満では「家を購入する」が多い、900～1,200万円未満では「家を譲り受ける又は同居する」が多いなど、傾向にばらつきがある。

(表 - 33) (表 - 34)

家族型別

家族型別に住み替え・改善の意向の有無をみると、住み替え・改善意向のある割合が最も高いのは、「親と子(長子 5 歳以下)」の世帯であり、次いで「その他」、「夫婦のみ(家計を主に支えるものが 65 歳未満)」、「親と子(長子 18 歳～24 歳)」の順である。

住み替え・改善の内容をみると、多くの家族型では「リフォームを行う」が最も多いが、「単身(35 歳未満)」、「単身(35 歳～64 歳)」、「その他」では「家を借りる」が最も多い。また、「親と子(長子 5 歳以下)」、「親と子(長子 6 歳～11 歳)」では、「家を購入する」が最も多くなっている。

(表 - 35)

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

「相続する家がある」世帯の方が「相続する家はない」世帯よりも住み替え・改善の意向のある割合が高い。

住み替え・改善の意向の内容をみると、「相続するが、その家には住まず別荘等として活用する」、「相続するかどうかわからない」という世帯では、「家を購入する」という割合が最も高い。その他の世帯は「リフォームを行う」の割合が最も高い。また、相続する可能性がある住宅が現住所と同じ市区町村にある場合には、「リフォーム」の計画があるとする世帯の割合が高いが、他の市区町村にある場合には、「家を譲り受ける又は同居する」が多く、他の都道府県にある場合には、「家を借りる」が多い。

(表 - 36)

(2) 住み替え・改善の目的

全県

住み替え・改善の「意向がある」世帯において、その目的(二つまで複数回答)をみると、最も多いのは「住宅を良くするため」の 32.7%で、次いで「高齢期に住みやすい住宅や環境にするため」22.6%、「居住環境を良くするため」19.9%となっている。

(図 - 17)

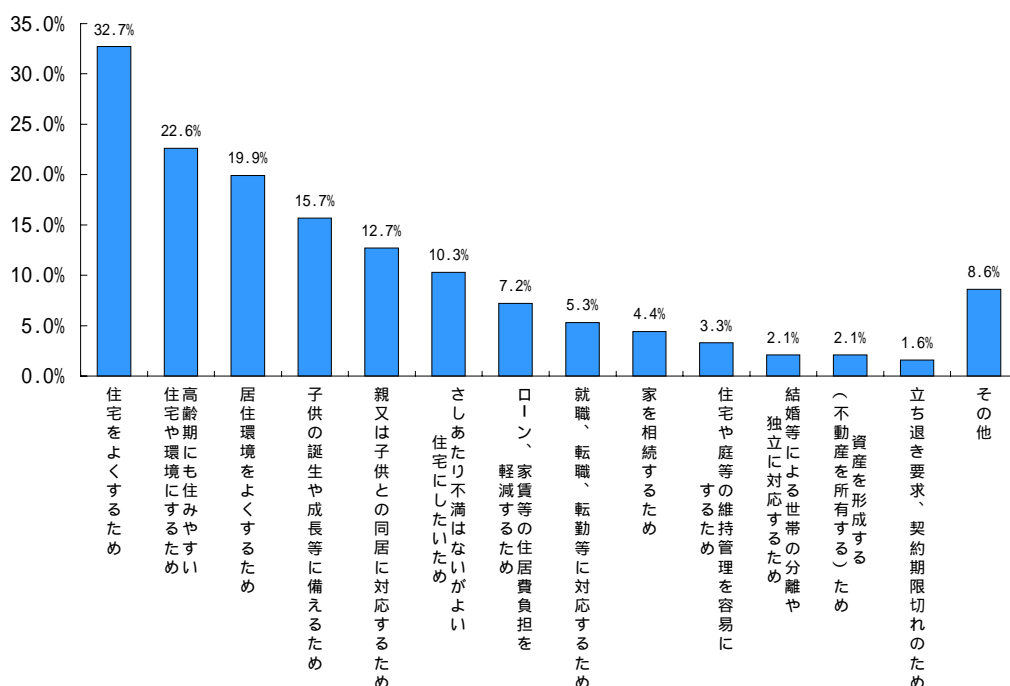


図 - 17 住み替え・改善の目的〔山口県全体〕

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「住宅を良くするため」が最も多く、借家は「子供の誕生や成長等に備えるため」が最も多い。

(表 - 37)

家族型別

家族型別に住み替え・改善の目的をみると、「単身(35歳未満)」では、「就職、転職、転勤等に対応するため」が最も多い。「親と子(長子5歳以下)」、「親と子(長子6歳～11歳)」では、「子供の誕生や成長等に備えるため」が最も多い。「単身(35歳～64歳)」、「夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)」では「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」が最も多い。「単身(75歳以上)」、「その他」では「親又は子供との同居に対応するため」が最も多い。

その他の家族型では、「住宅を良くするため」が最も多くあげられている。

(表 - 38)

(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、「立ち退き要求、契約期限切れのため」、「子供の誕生や成長等に備えるため」、「資産を形成する(不動産を所有する)ため」では「家を購入する」が多く、「ローン、家賃等の住居費負担を軽減するため」、「就職、転職、転勤等に対応するため」、「結婚などによる世帯の分離や独立に対応するため」では「家を借りる」が多い。「家を相続するため」、「親又は子供との同居に対応するため」では、「家を譲り受ける又は同居する」が多い。その他の目的については、「リフォームを行う」が最も多い。

(表 - 39)

(4) リフォーム計画の工事内容

リフォームの意向がある世帯について、計画しているリフォームの工事種をみると、住宅タイプによらず「模様替え・修繕等」が多い。特に「持家(共同住宅)」では100.0%となっている。

次に、リフォームの工事内容(二つまで複数回答)をみると、全体では「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行う」が最も多く、リフォームの意向がある世帯の44.7%を占めている。次いで、「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え等を行う」が31.5%、「内装の模様替えをする(壁紙、天井、床の張り替えなど)」が27.4%である。

(表 - 40)

(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

圏域別

「家を購入する」意向がある世帯について、購入する住宅の建て方に関する意向をみると、ほとんどの地域で「一戸建住宅」が最も多い。特に、長門地域、宇部・小野田地域、下関地域では「一戸建住宅」の意向が強く、萩地域では「まだきめていない」が最も多い。

また、購入する住宅の新築・中古の別をみると、「まだきめていない」とする地域が多い。「新築住宅」の意向が強いのは、萩地域、長門地域、山口・防府地域だが、岩国地域では「中古住宅」を購入する意向が最も強い。

次に、「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、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」が最も多く、借りる意向のある世帯全体の34.8%である。圏域別にみると、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」よりも「民営賃貸住宅(一般の借家権)」を借りるとする意向が強いのは、山口・防府地域、長門地域、岩国地域である。「民営賃貸住宅(定期借家権)」を借りるとする世帯の割合は、全体では3.9%であるが、山口・防府地域では9.6%と高い。

(表 - 41)

住宅タイプ別

住宅タイプ別に「家を購入する」場合の住宅の建て方をみると、どの住宅タイプも「一戸建住宅」の意向が強いが、持家・借家にかかわらず、現在「共同住宅」に居住する世帯の方が、より「一戸建住宅」の意向が強い。また、購入する住宅の新築・中古の別をみると、ほとんどの住宅タイプでは「まだきめていない」とする割合が最も高い。また、「公団・公社等の賃貸住宅」、「給与住宅」に居住する世帯は他の住宅タイプより「中古住宅」の意向が強い。

次に、「家を借りる」場合の借りる住宅の種類に関する意向をみると、現在居住している住宅が「民営賃貸住宅(共同住宅・非木造)」、「給与住宅」である世帯では、「都道府県・市区町村営賃貸住宅」よりも「民営賃貸住宅(一般の借家権)」を借りるとする割合が高い。

(表 - 42)

家族型別

家族型別に「家を購入する」場合の住宅の建て方をみると、ほとんどの家族型で「一戸建住宅」の意向が強く、特に「単身(35歳～64歳)」、「夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)」、「その他」、「三世帯世帯」では「一戸建住宅」の意向が強い。これに対して、「親と子(長子6歳～11歳)」、「親と子(長子12歳～17歳)」、「親と子(長子18歳～24歳)」の世帯では「共同住宅(マンション等)」の意向も強くなっている。

また、購入する住宅の新築・中古の別をみると、「新築住宅」の意向が強いのは、「単身(35歳～64歳)」、「親と子(長子18歳～24歳)」、「三世帯世帯」などである。「夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)」、「親と子(長子6歳～11歳)」では、「新築住宅」よりも「中古住宅」の意向のほうが強い。

次に、「家を借りる」場合に「都道府県・市区町村営賃貸住宅」よりも「民営賃貸住宅(一般の借家権)」を借りるとする意向が強いのは、「単身(35歳未満)」、「親と子(長子6歳～11歳)」の世帯である。

(表 - 43)

(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」、「家を購入する」、「家を建て替える」では、2,000万円～4,900万円が最も多い。これに対して「リフォームを行う」、「家を建てるためにさしあたり土地だけ購入する」では、900万円以下が最も多い。

(図 - 18) (表 - 44)

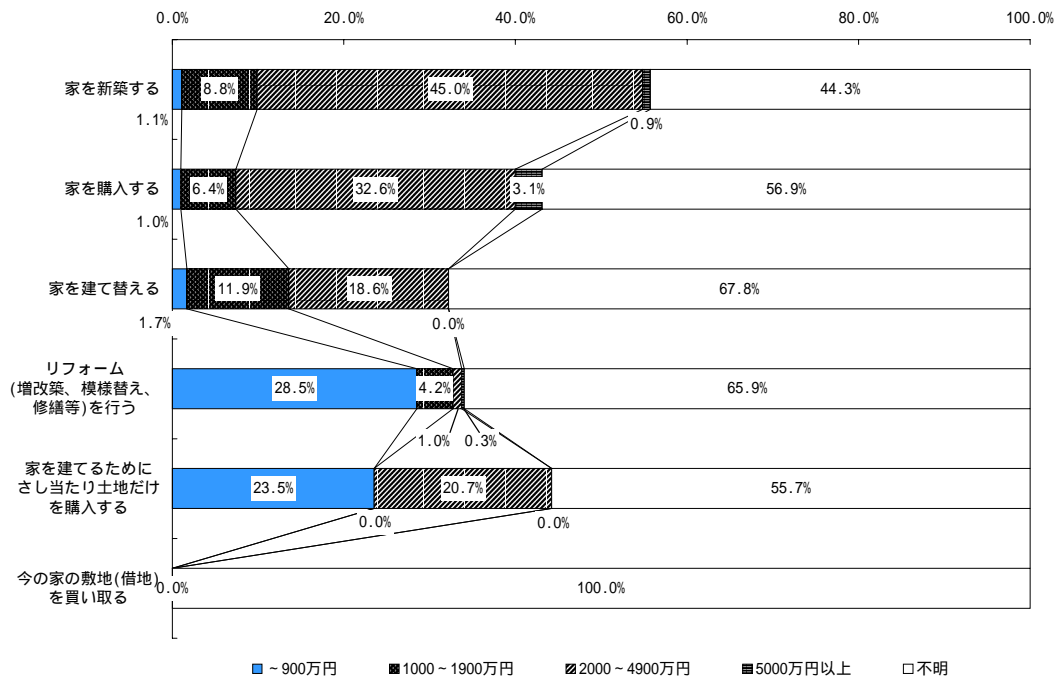


図 - 18 住み替え・改善の意向の内容別拠出可能総額〔山口県全体〕

(7) 計画の実現が困難な理由

住み替え・改善の「意向がある」世帯のうち、その計画の実現に際して困っている点が「ある」とする世帯は、60.8%である。

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、又はその可能性がある」が最も多く40.4%、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12.2%、「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11.6%となっている。

これを住み替え・改善の意向の内容別にみると、内容にかかわらず「預貯金や返済能力が不足している、又はその可能性がある」が最も多い。2番目に多い理由としては、「家を新築する」では「返済能力はあるが資金融資が受けられない、又はその額が少ない」があげられ、「家を借りる」では「公的賃貸住宅への入居が困難」があげられている。「家を建て替える」、「リフォーム(増改築、模様替え、修繕等)を行う」、「家を譲り受ける又は同居する」、「今の家の敷地(借地)を買い取る」では、物件や住環境・住宅性能、適切な相談相手など、住宅の改善にあたって必要な各種の「情報が得にくい」ことが2番目にあげられている。

(図 - 19)(表 - 45)

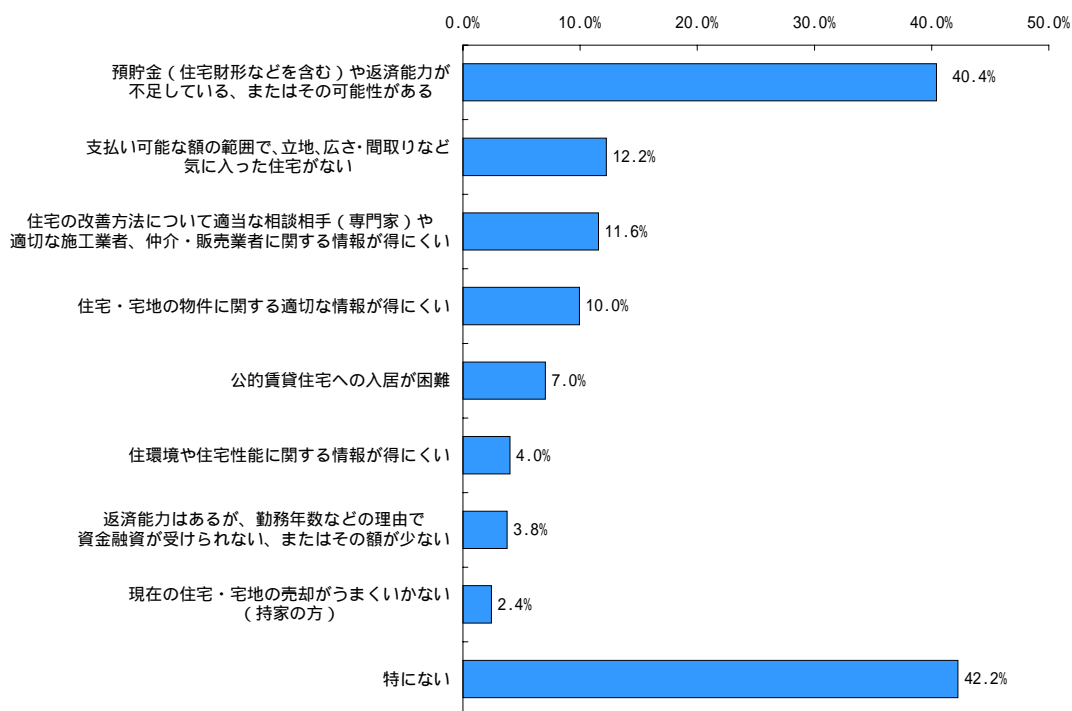


図 - 19 住み替え・改善の実現が困難な理由〔山口県全体〕

（ 8 ） 住み替え・改善の意向のない理由

全県

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 39.2%、次いで、「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」の 20.9%、「住みなれているので離れたくないから」の 13.0%となっている。

(図 - 20)

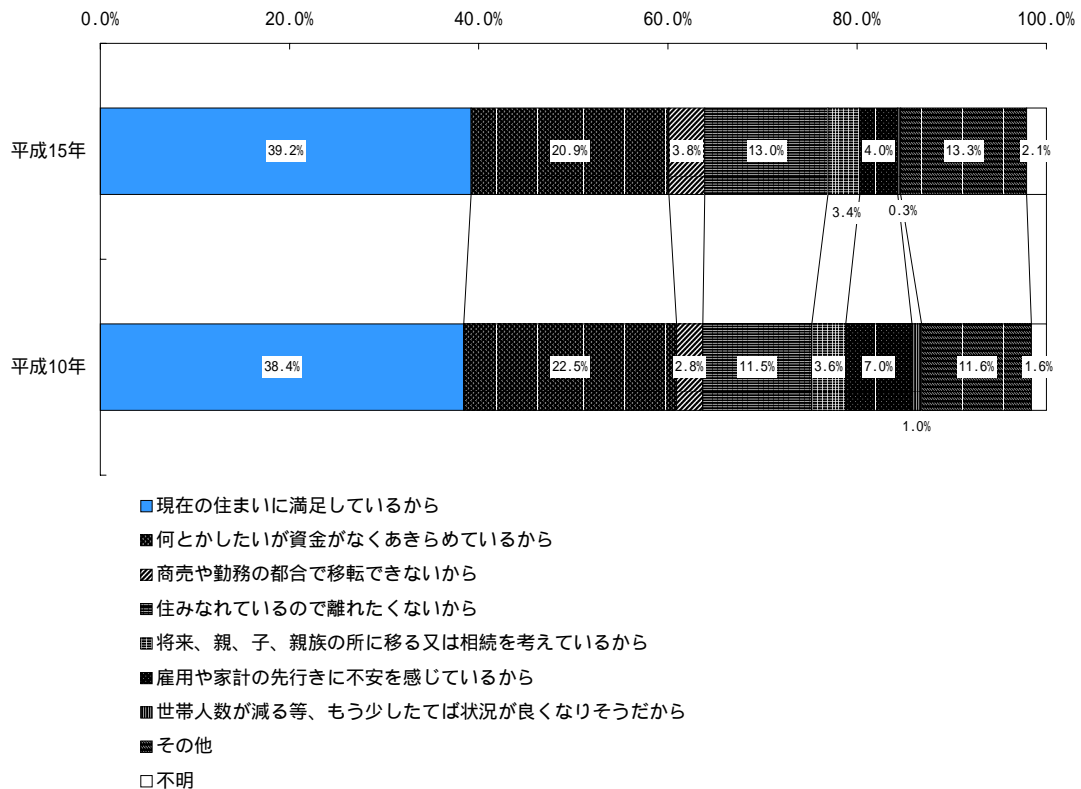


図 - 20 住み替え・改善の意向のない理由〔山口県全体〕

圏域別

圏域別に住み替え・改善の意向がない理由をみると、どの地域でも「現在の住まいに満足しているから」が最も多く、次いで「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」、「住みなれているので離れたくないから」となっている。「現在の住まいに満足しているから」は岩国地域で最も多く、「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」は周南地域が最も多い。また、長門地域では、他地域に比べて「商売や勤務の都合で移転できないから」という理由が多い。

(表 - 46)

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」が多いが、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」が最も多い。

(表 - 47)

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、ほとんどの家族型で「現在の住まいに満足しているから」が最も多いが、「その他」、「親と子(長子6歳~11歳)」では「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」が最も多い。

2 番目に多い理由は、ほとんどの家族型で「何とかしたいが資金がなくてあきらめているから」であるが、「単身(75 歳以上)」と「夫婦のみ(家計を主に支えるものが 65 歳以上)」では「住み慣れているので離れたくないから」、「単身(35 歳未満)」では「商売や勤務の都合で移転できないから」が 2 番目にあげられている。

(表 - 48)