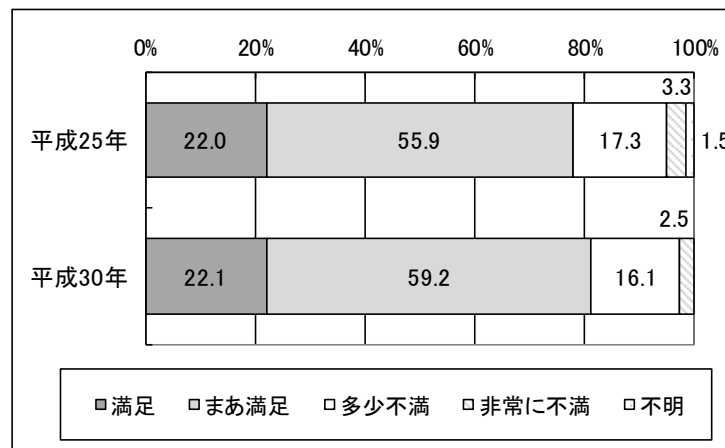


2. 住生活総合調査の概要

(1) 現在の住宅と、住宅のまわりの環境の評価

① 住宅・住環境に対する総合評価

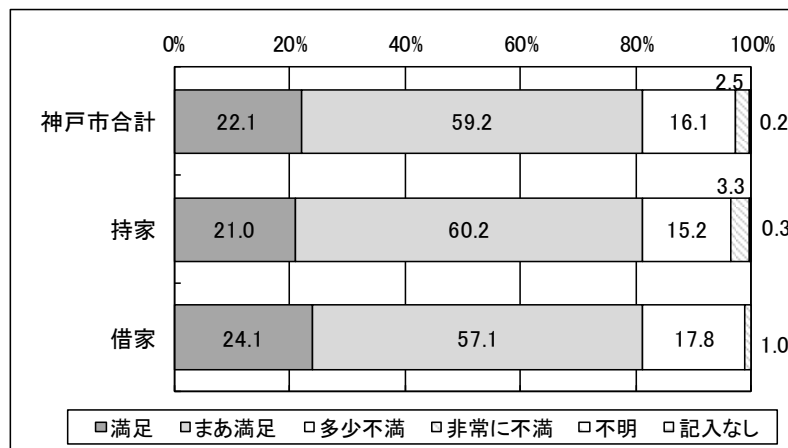
- ・住宅・住環境に対する総合評価については、「満足している」と「まあ満足している」のどちらも増加しており、これらを合わせた平成30年の満足率は81.3%となっている。
- ・また、「非常に不満がある」「多少不満がある」はともに減少し、これらを合わせた不満率は18.6%となっており、住宅・住環境に対しての総合的な満足率は改善されている。



図表-60 住宅・住環境に対する総合評価の推移

【所有関係別、住宅・住環境に対する総合評価】

- ・住宅・住環境に対する総合評価を所有関係別にみると、満足率及び不満率は持家・借家共に同程度となっている。

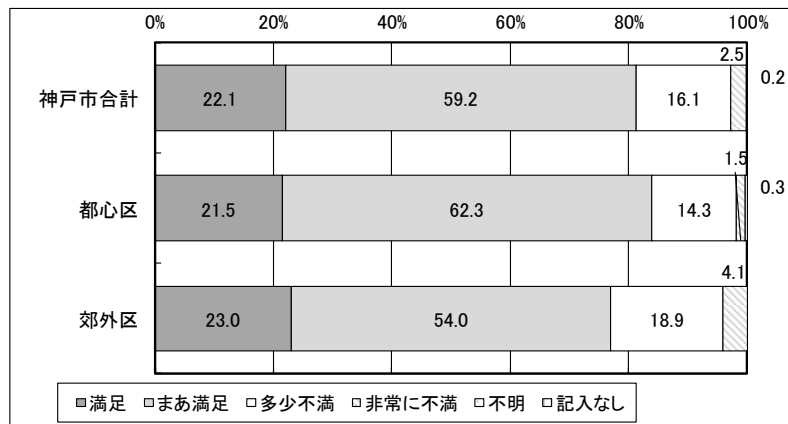


図表-61 所有関係別 住宅・住環境に対する総合評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273		○		273
借家	民営の賃貸住宅	44			○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24			○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23			○	
	与住宅	1			○	

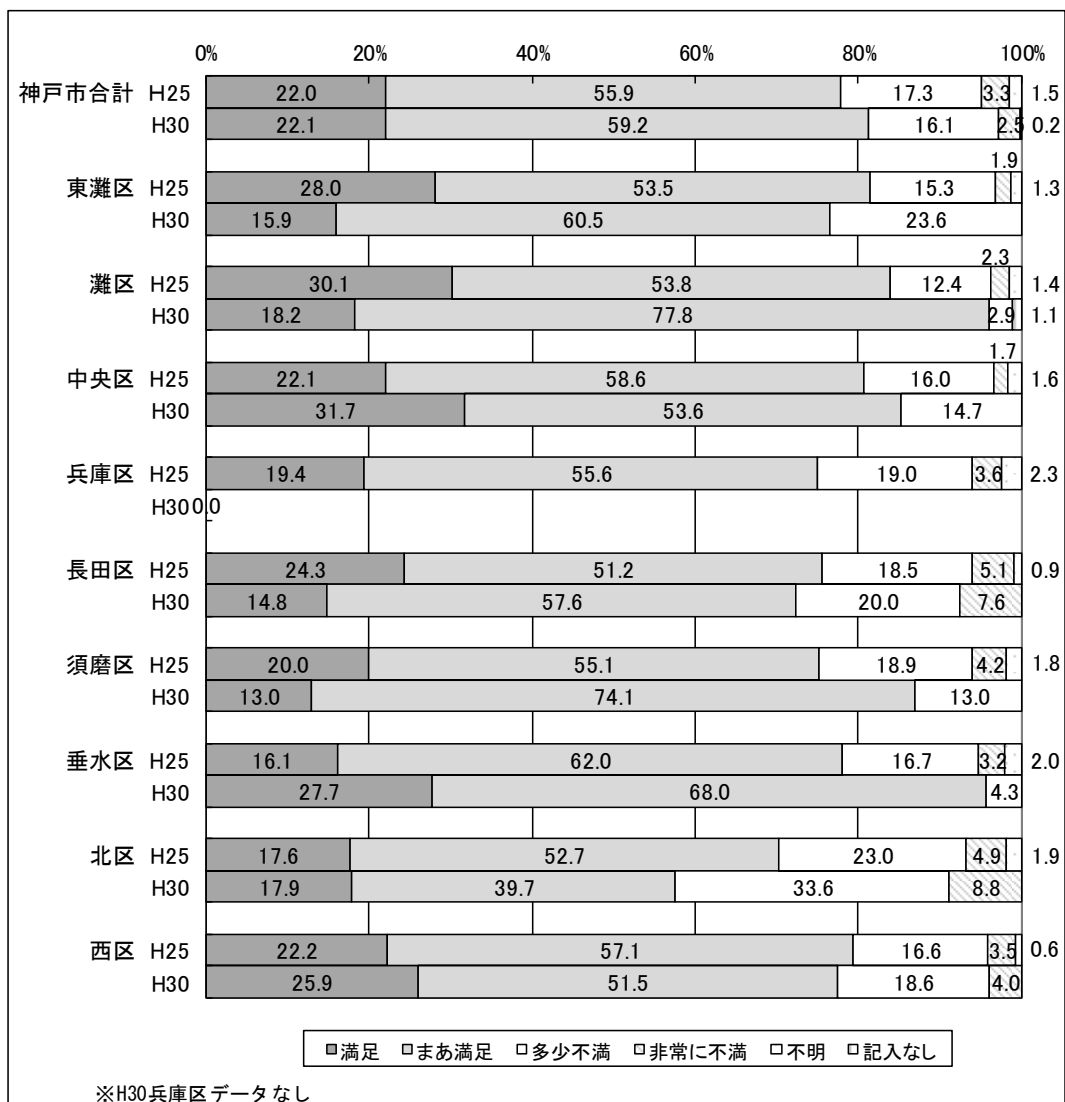
【都心区・郊外区別、住宅・住環境に対する総合評価】

・住宅・住環境に対する総合評価を区別にみると、都心区の方が満足率が高い傾向にある。



図表－62 都心区・郊外区別 住宅・住環境に対する総合評価

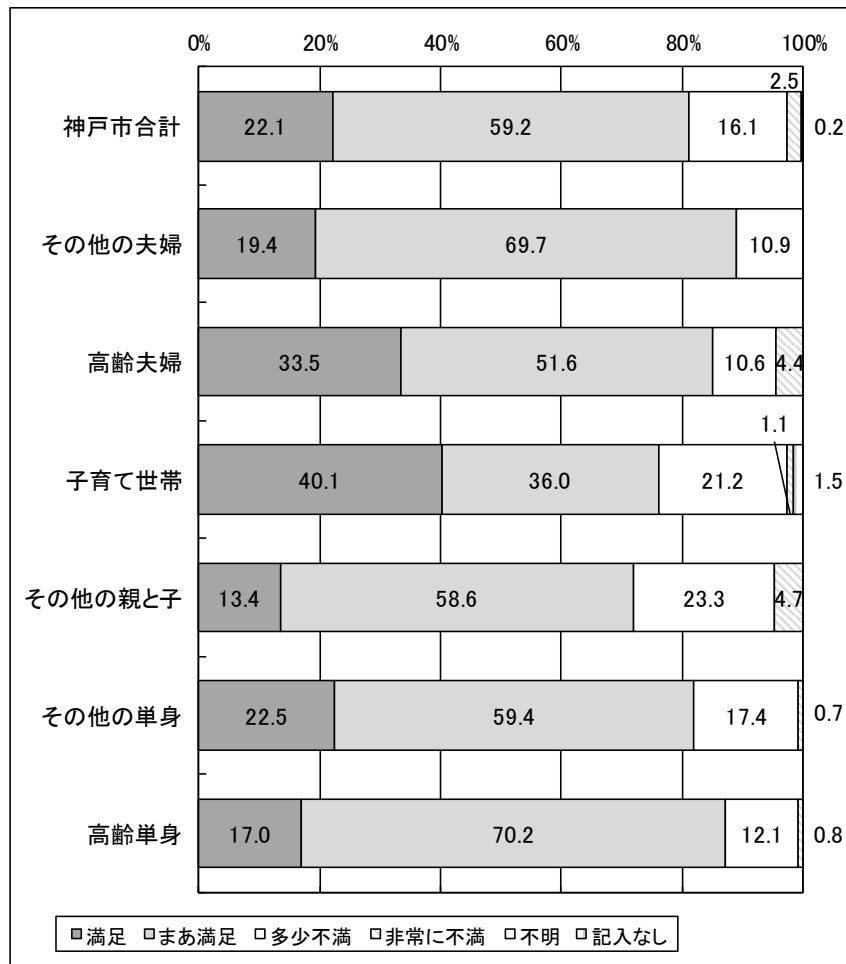
区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	59			○	188
	灘区	33			○	
	中央区	45			○	
	兵庫区	0	—	—	—	
	長田区	51			○	
郊外区	須磨区	5			○	177
	垂水区	52			○	
	北区	56			○	
	西区	64			○	



(参考)市区別 住宅・住環境に対する総合評価の推移

【家族構成別、住宅・住環境に対する総合評価】

- ・家族構成別にみると、最も満足率の高いのは「その他の夫婦」の89.1%であり、次いで「高齢単身」の87.1%である。
- ・また、「満足」とする割合が特に大きいのは「子育て世帯」の40.1%であり、次いで「高齢夫婦」の33.5%である。

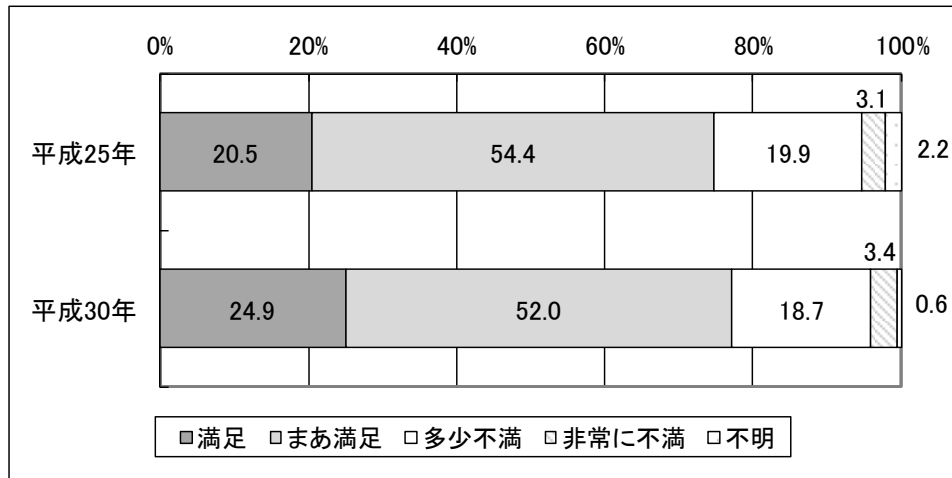


図表一63 家族構成別 住宅・住環境に対する総合評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
その他の単身	単身(35歳未満)	7			○	40
	単身(35歳～64歳)	33			○	
高齢単身	単身(65歳～74歳)	31			○	61
	単身(75歳以上)	30			○	
その他の夫婦	夫婦(65歳未満)	37			○	37
高齢夫婦	夫婦(65歳以上)	64			○	64
子育て世帯	親と子(長子5歳以下)	12			○	50
	親と子(長子6～11歳)	15			○	
	親と子(長子12～17歳)	23			○	
その他	親と子(長子18～24歳)	33			○	113
	親と子(長子25歳以上)	54			○	
	その他の親族世帯	25			○	
	非親族世帯	1			○	

② 住宅に対する総合評価

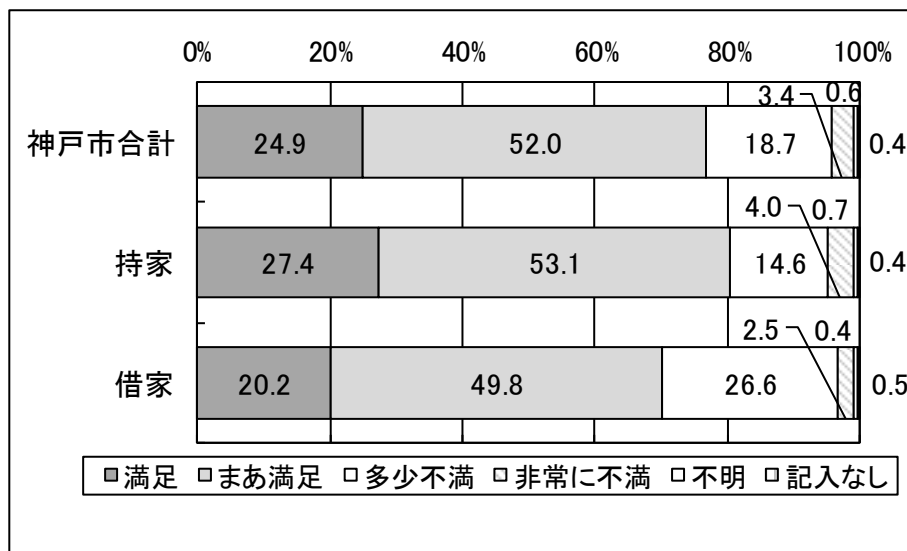
- 住宅に対する総合評価については、平成30年の満足率は76.9%となっている。また不満率は22.1%となっている。平成25年の満足率は74.9%であり、改善がみられた。



図表-64 住宅に対する総合評価の推移

【所有関係別、住宅に対する総合評価】

- 所有関係別にみると、持家の満足率が80.5%に対して借家では70.0%と、満足率には差がみられる。また、不満率についても借家のほうが高くなっているなど、差がみられる。

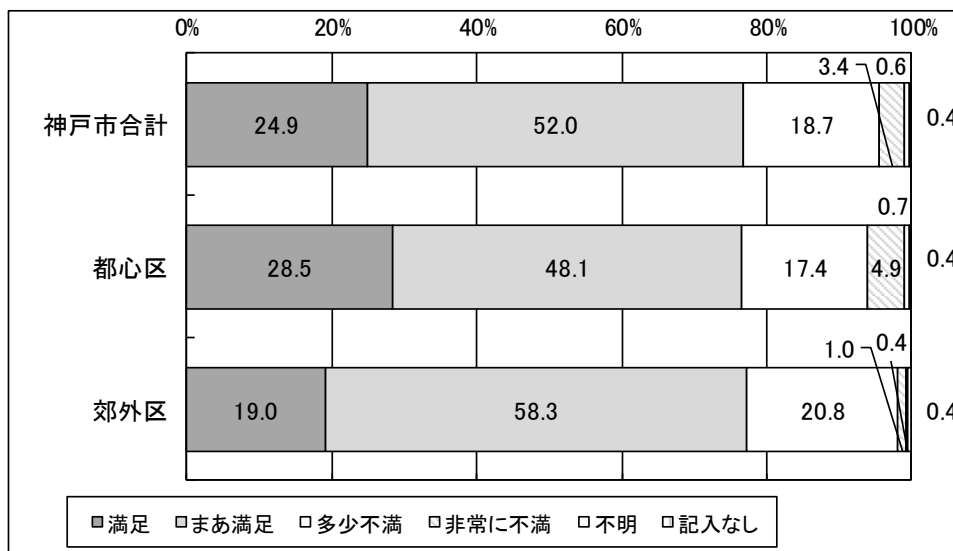


図表-65 所有関係別 住宅に対する総合評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273		○		273
借家	民営の賃貸住宅	44			○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24			○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23			○	
	給与住宅	1			○	

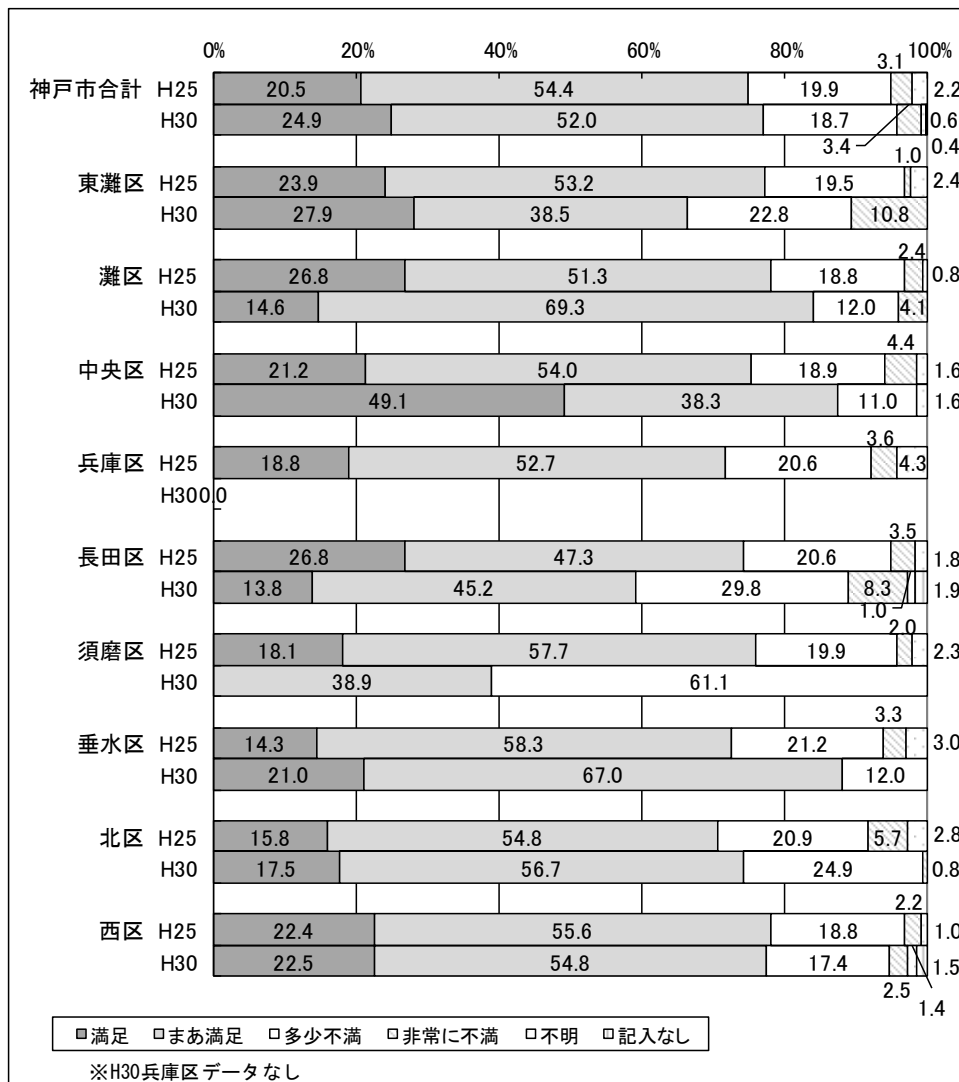
【都心区・郊外区別、住宅に対する総合評価】

・住宅に対する総合評価を区別にみると、都心区、郊外区ともに満足率はほぼ同様となっているが、「満足」とする割合は都心区の方が高い。



図表－66 都心区・郊外区別 住宅に対する総合評価

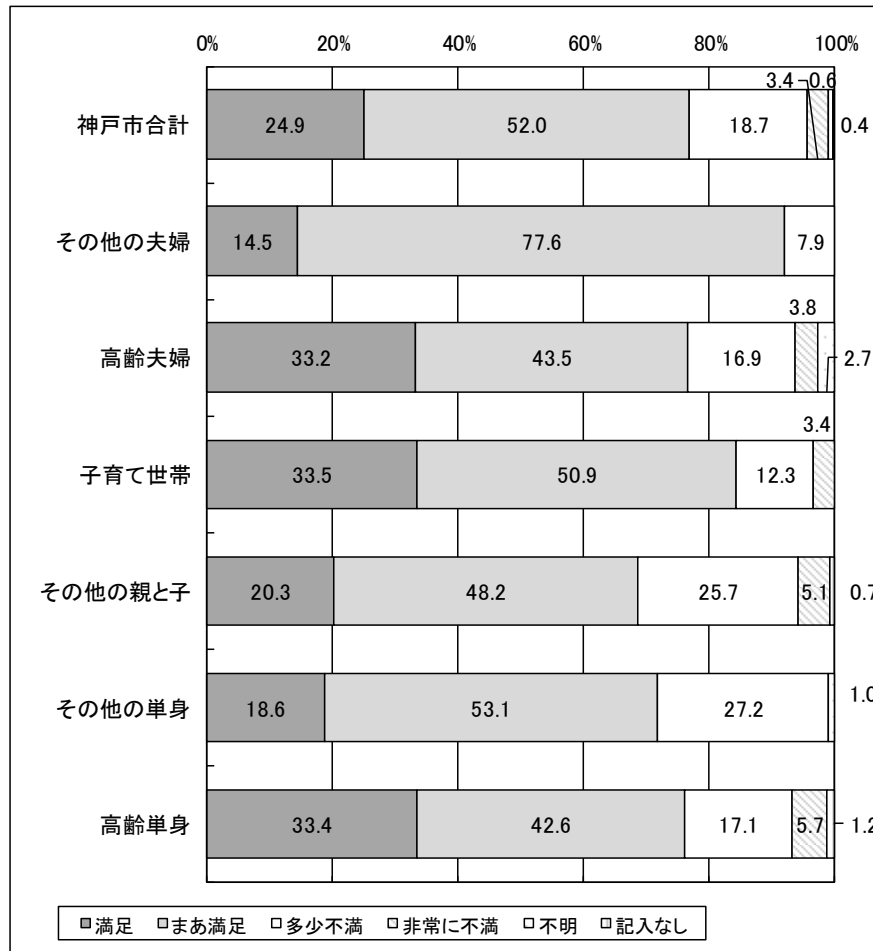
区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	59			○	188
	灘区	33			○	
	中央区	45			○	
	兵庫区	0	—	—	—	
	長田区	51			○	
郊外区	須磨区	5			○	177
	垂水区	52			○	
	北区	56			○	
	西区	64			○	



(参考)市区別 住宅に対する総合評価の推移

【家族構成別、住宅に対する総合評価】

- ・家族構成別にみると、満足率が高いのは「その他の夫婦」の92.1%であり、次いで「子育て世帯」の84.3%である。
- ・逆に満足率が低い家族構成は「その他の親子」の68.5%である。

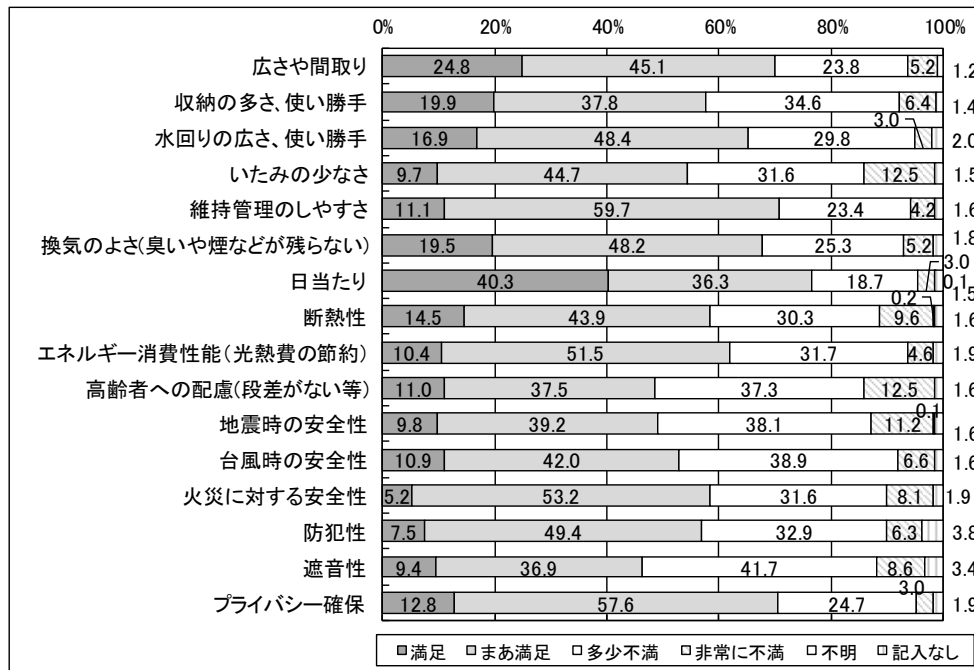


図表-67 家族構成別 住宅に対する総合評価

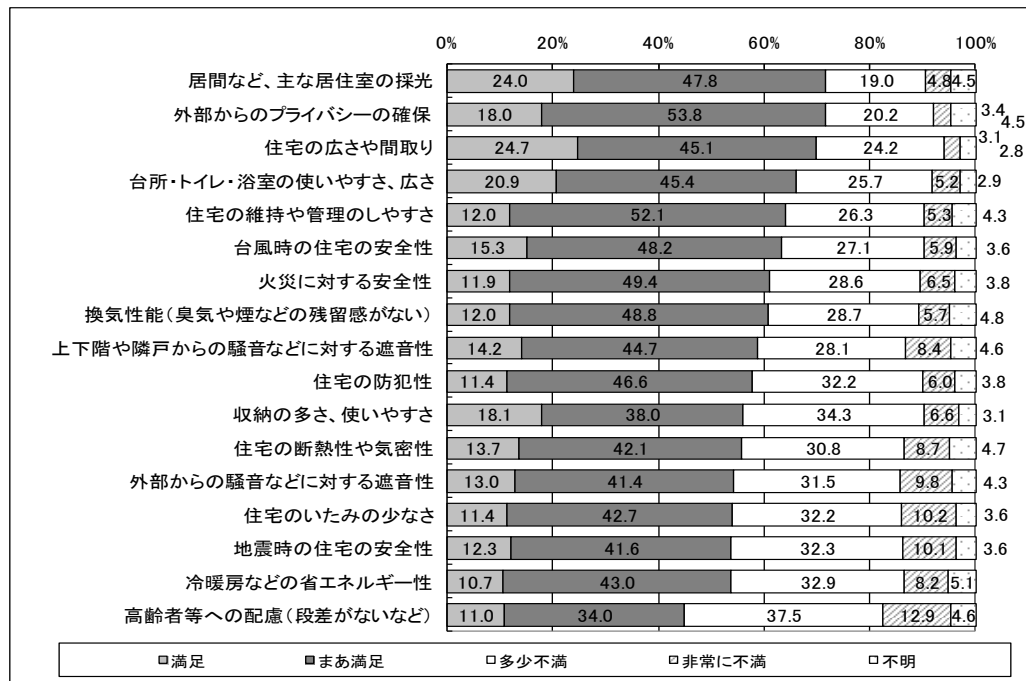
区分	サンプル数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
その他の単身	単身(35歳未満)	7		○	40
	単身(35歳～64歳)	33		○	
高齢単身	単身(65歳～74歳)	31		○	61
	単身(75歳以上)	30		○	
その他の夫婦	夫婦(65歳未満)	37		○	37
高齢夫婦	夫婦(65歳以上)	64		○	64
子育て世帯	親子(長子5歳以下)	12		○	50
	親子(長子6～11歳)	15		○	
	親子(長子12～17歳)	23		○	
その他	親子(長子18～24歳)	33		○	113
	親子(長子25歳以上)	54		○	
	その他の親族世帯	25		○	
	非親族世帯	1		○	

③ 住宅の各要素に対する評価

- 平成 30 年の住宅の各要素についての満足率は平成 25 年と比較して高くなった項目もあれば低くなった項目もある。
- もっとも満足度が高かったのは「日当たり」の 76.6%であり、次いで「維持管理のしやすさ」(70.8%)、「プライバシー確保」(70.4%)となっている。



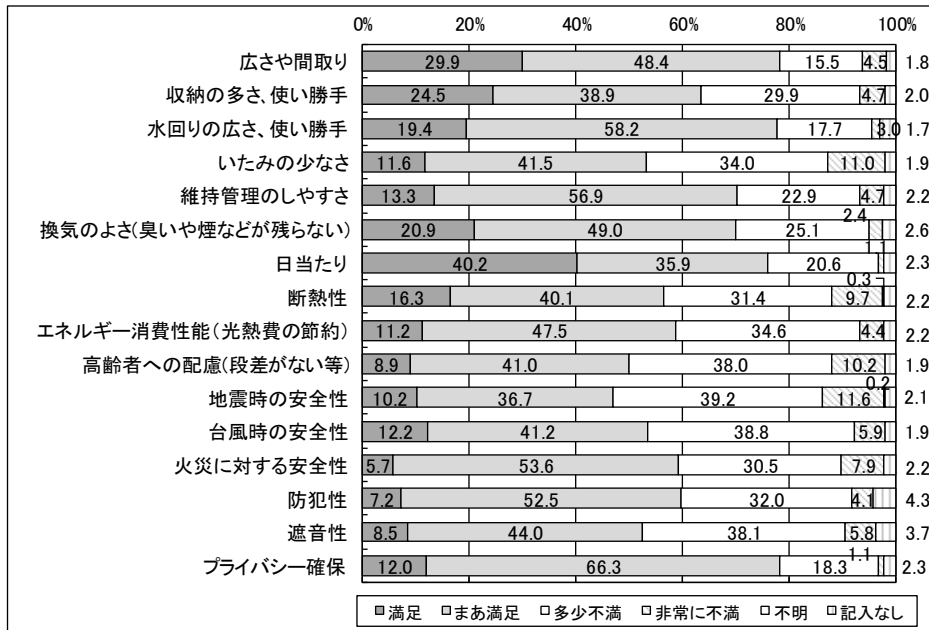
図表-68 住宅の各要素に対する評価(平成 30 年)



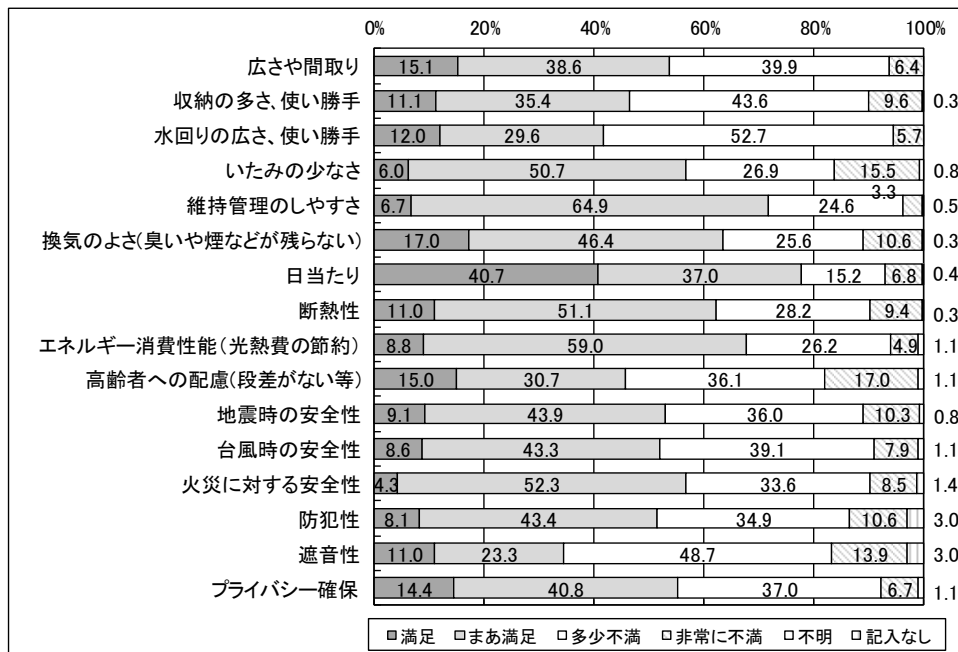
図表-69 住宅の各要素に対する評価(平成 25 年)

【所有関係別、住宅の各要素に対する評価】

- ・所有関係別にみると、持家の満足率は全体的に借家よりも高く、特に違いが顕著なのは「水回りの広さ、使い勝手」の77.6%、「広さや間取り」の78.3%、「プライバシー確保」の78.3%である。
- ・一方で、項目によっては借家の方が満足度が高い。



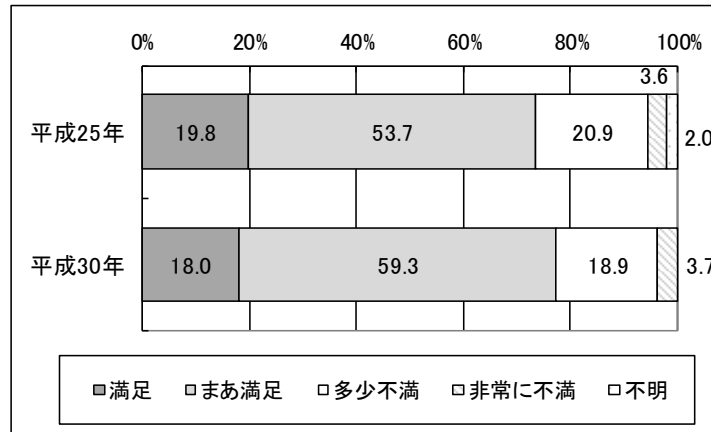
図表-70 住宅の各要素に対する評価(持家)



図表-71 住宅の各要素に対する評価(借家)

④ 住環境に対する総合評価

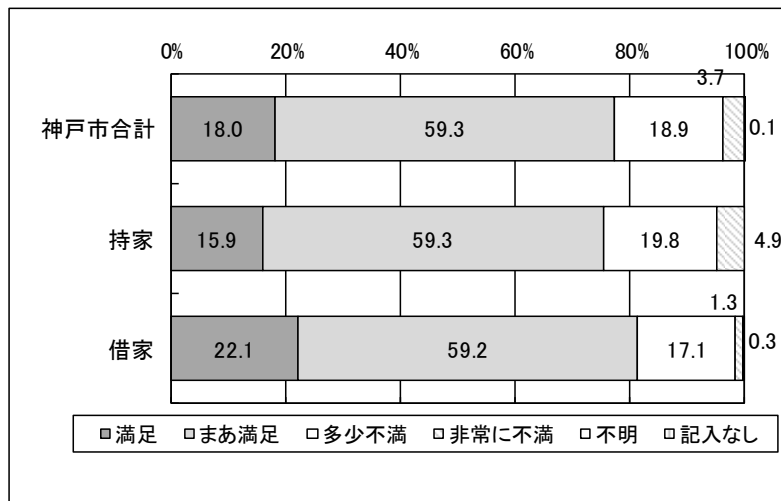
- ・住環境に対する総合評価については、平成30年の満足率は77.3%となっている。また不満率は22.6%となっている。平成25年の満足率は73.5%であり、改善がみられた。



図表-72 住環境に対する総合評価の推移

【所有関係別、住環境に対する総合評価】

- ・所有関係別にみると、持家の満足率（75.2%）は借家（81.3%）よりも低くなっている。
- ・「非常に不満がある」と回答する割合については、持家で4.9%に対して借家では1.3%であった。

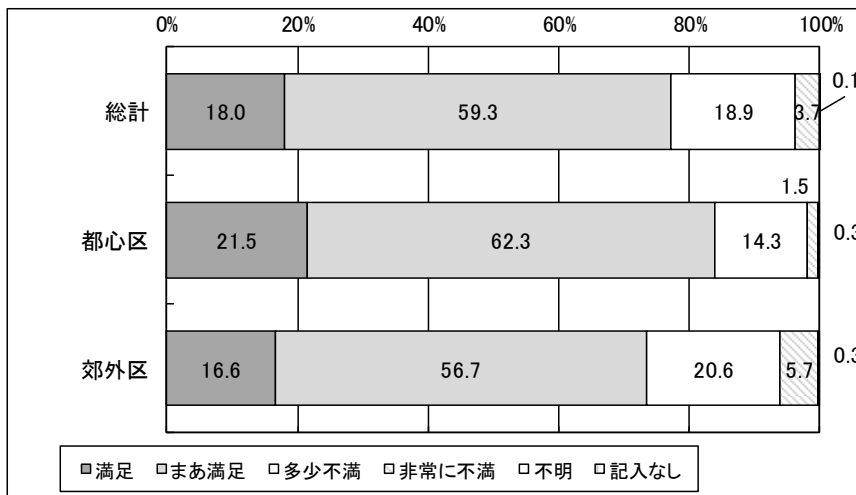


図表-73 所有関係別 住環境に対する総合評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273		○		273
借家	民営の賃貸住宅	44			○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24			○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23			○	
	給与住宅	1			○	

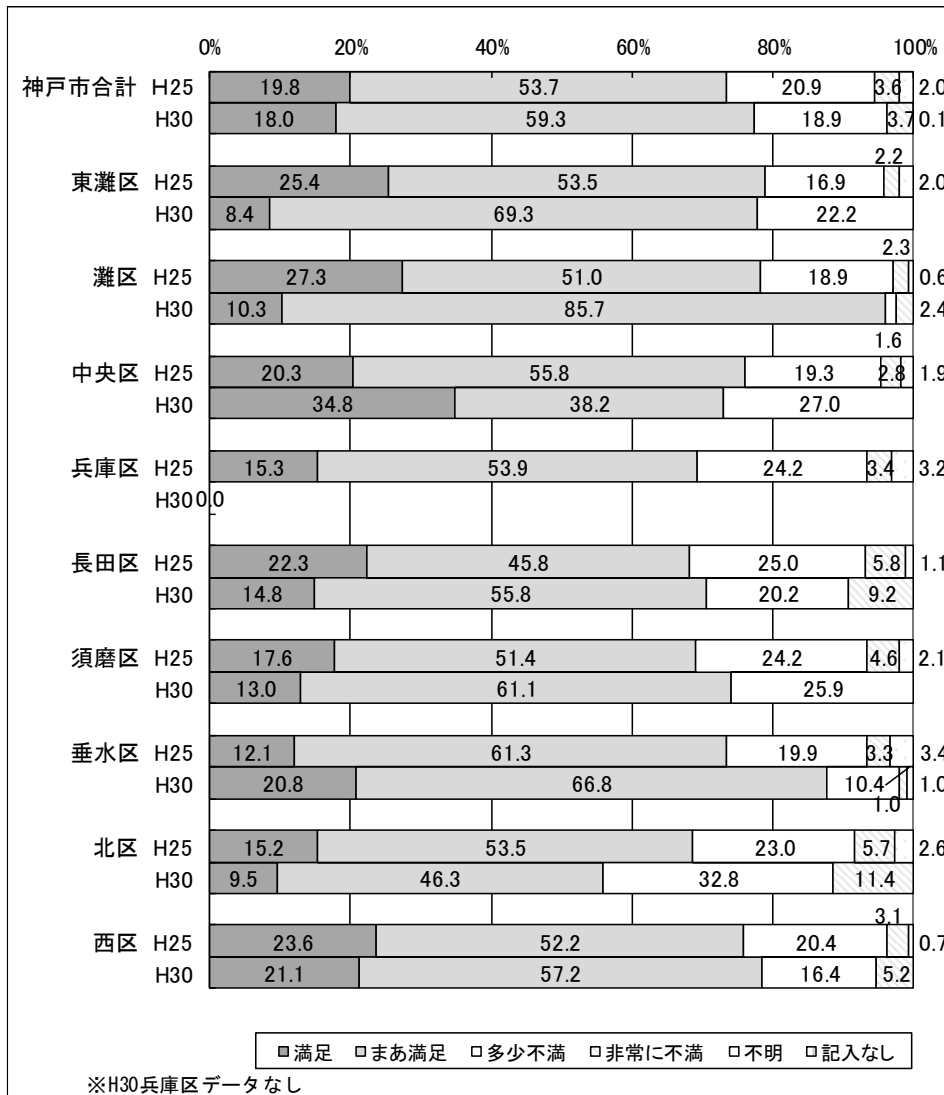
【都心区・郊外区別、住環境に対する総合評価】

・住環境に対する総合評価を区別にみると、都心区の満足率は郊外区よりも高い傾向にある。



図表－74 都心区・郊外区別 住環境に対する総合評価

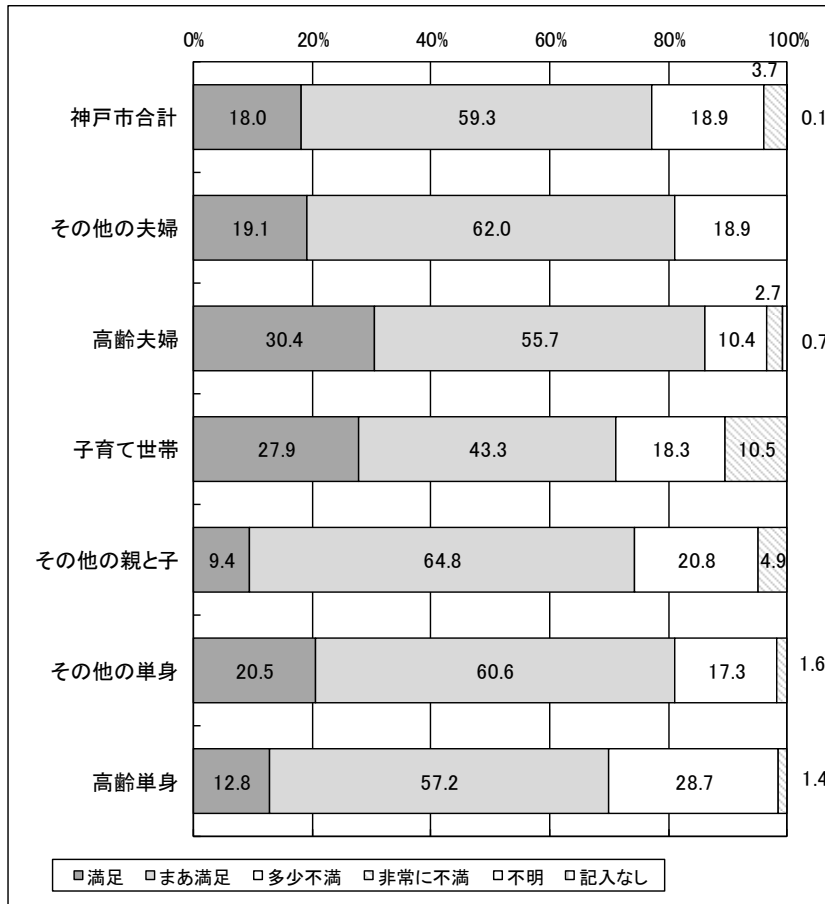
区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
都心区	東灘区	59			○	188
	灘区	33			○	
	中央区	45			○	
	兵庫区	0	—	—	—	
	長田区	51			○	
郊外区	須磨区	5			○	177
	垂水区	52			○	
	北区	56			○	
	西区	64			○	



(参考)市区別 住環境に対する総合評価の推移

【家族構成別、住環境に対する総合評価】

- ・家族構成別にみると、満足率が高いのは「高齢夫婦」の86.1%であり、次いで「その他の夫婦」の81.1%、「その他の単身」の81.0%となっている。
- ・逆に満足率が低い家族構成は、「高齢単身」の69.9%、「子育て世帯」の71.2%であった。

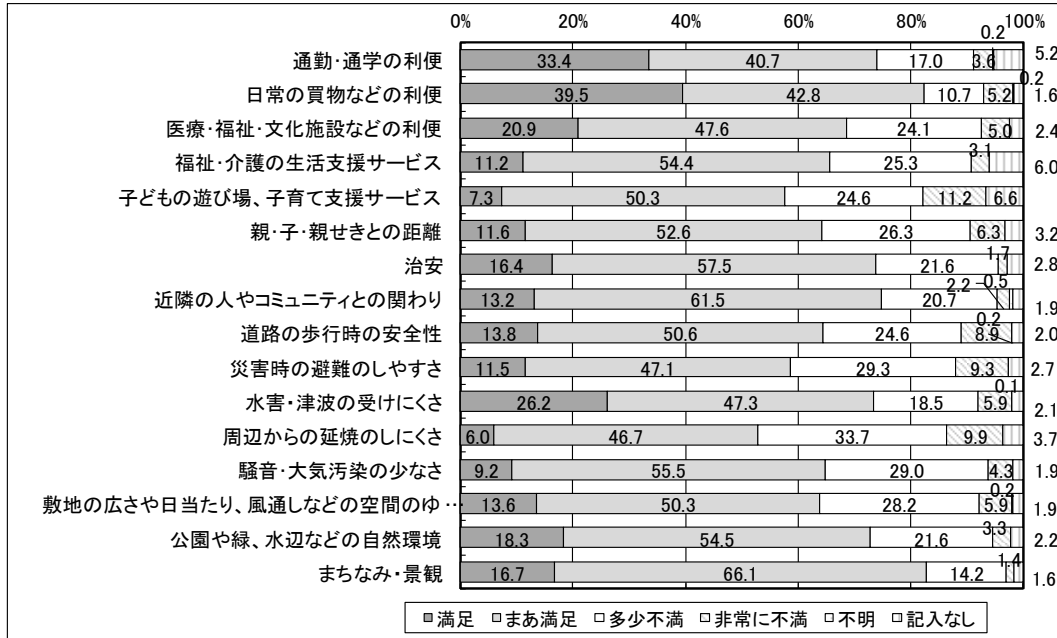


図表-75 家族構成別 住環境に対する総合評価

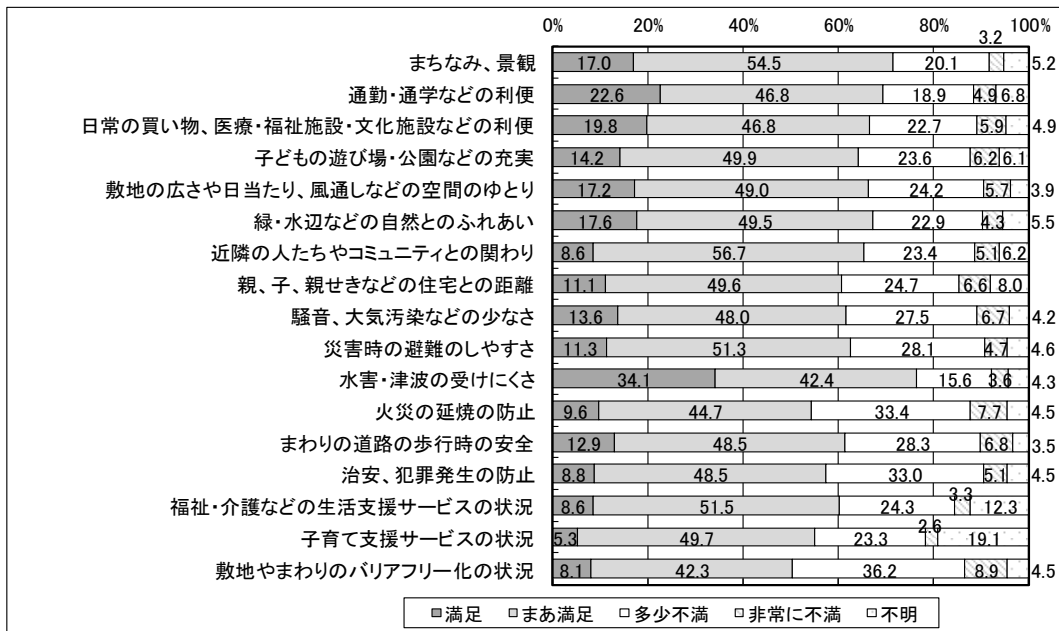
区分	サンプル数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
その他の単身	単身 (35歳未満)	7		○	40
	単身 (35歳～64歳)	33		○	
高齢単身	単身 (65歳～74歳)	31		○	61
	単身 (75歳以上)	30		○	
その他の夫婦	夫婦(65歳未満)	37		○	37
高齢夫婦	夫婦(65歳以上)	64		○	64
子育て世帯	親と子(長子5歳以下)	12		○	50
	親と子(長子6～11歳)	15		○	
	親と子(長子12～17歳)	23		○	
その他	親と子(長子18～24歳)	33		○	113
	親と子(長子25歳以上)	54		○	
	その他の親族世帯	25		○	
	非親族世帯	1		○	

⑤ 住環境の各要素に対する評価

・住環境の各要素に対する評価は、平成 25 年と比較して高くなった項目もあれば低くなった項目もある。特に満足率が高まった項目は「治安」「日常の買い物などの利便」「まちなみ・景観」である。



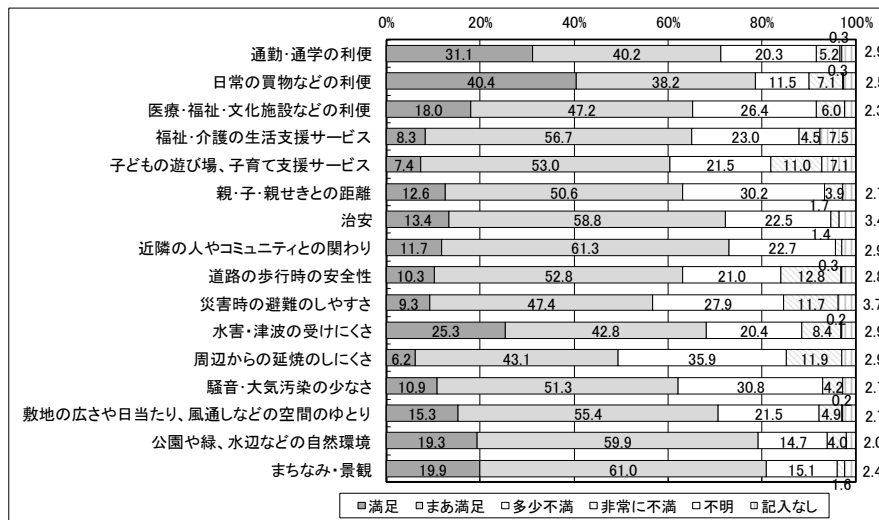
図表-76 住環境の各要素に対する評価(平成 30 年)



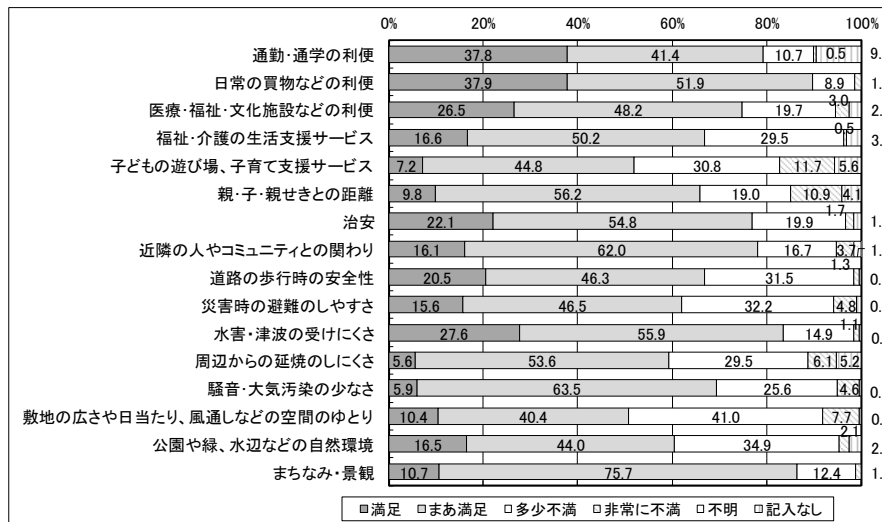
図表-77 住環境の各要素に対する評価(平成 25 年)

【所有関係別、住環境の各要素に対する評価】

- ・「子どもの遊び場、子育て支援サービス」「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」「公園や緑、水辺などの自然環境」については持家の満足率は借家よりも高くなっている。
- ・また、持家と借家で満足率に傾向の違いがみられない項目としては「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が挙げられる。
- ・一方で、「通勤、通学などの利便」「日常の買物などの利便」「医療・福祉・文化施設などの利便」などの住宅の立地に起因する項目や「水害・津波の受けにくさ」「周辺からの延焼のしにくさ」などの災害対策の項目を中心に借家の方が満足率の高い項目もみられた。



図表-78 住環境の各要素に対する評価(持家)

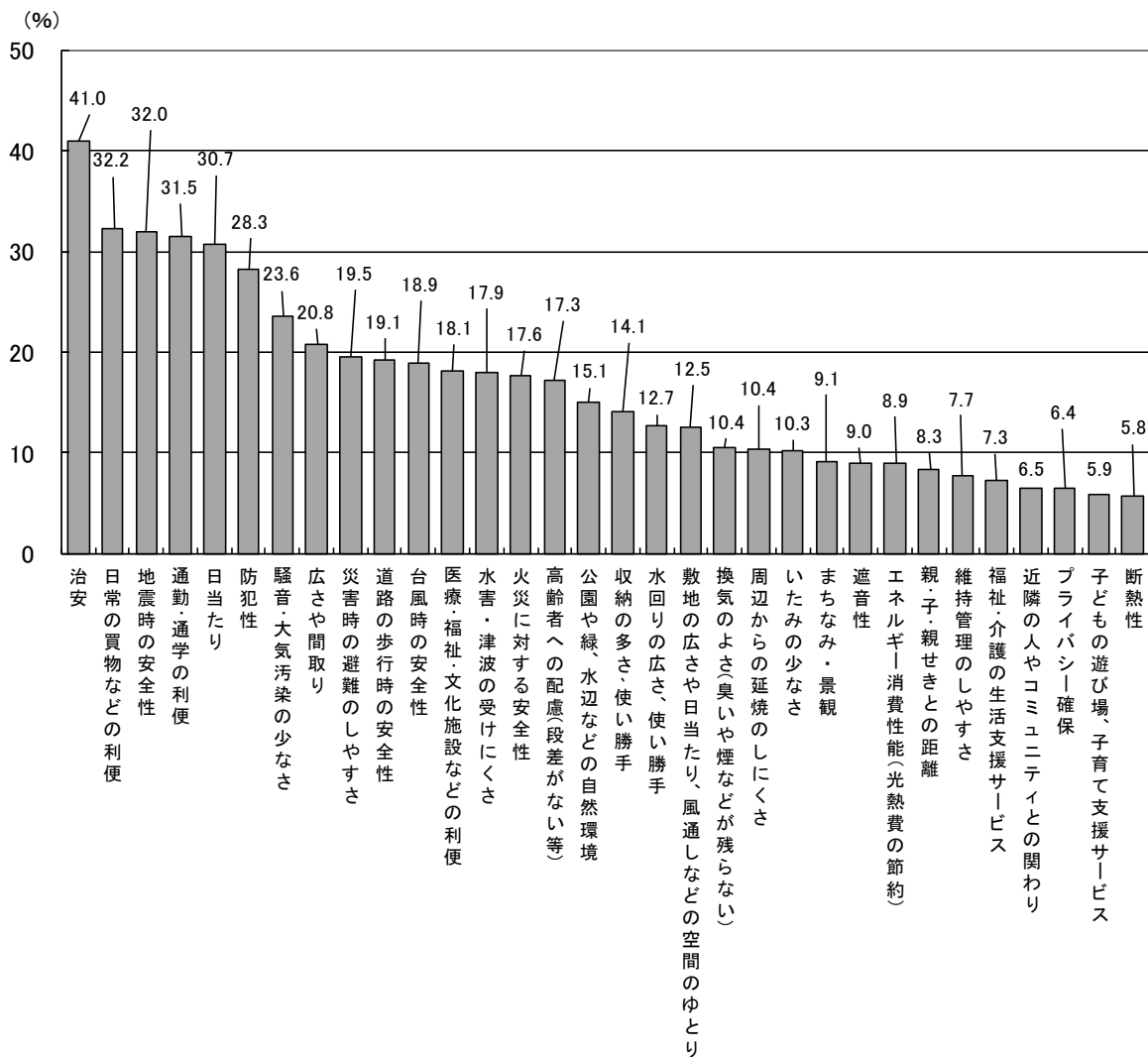


図表-79 住環境の各要素に対する評価(借家)

区分	サブ数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273	○		273
借家	民営の賃貸住宅	44		○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24		○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23		○	
	給与住宅	1		○	

⑥ 重要と思う住宅及び住環境の要素

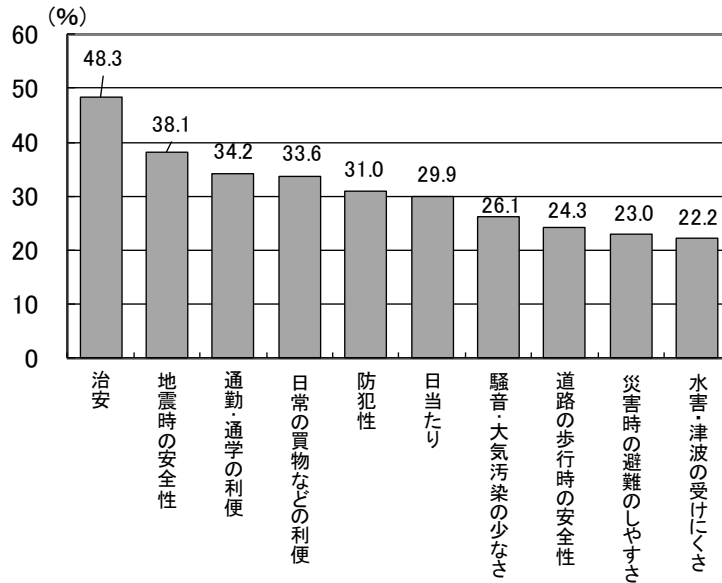
- ・重要と思う住宅及び住環境の要素については、「治安」「地震時の安全性」を挙げる回答が41.0%、32.0%と上位を占めており、住まいの安全性についての項目が挙げられている。
- ・「日常の買物などの利便」「通勤・通学の利便」は32.2%、31.5%で上位を占めており、住まいの安全性とあわせて日常生活の利便性に対する関心が高い傾向がうかがえる。



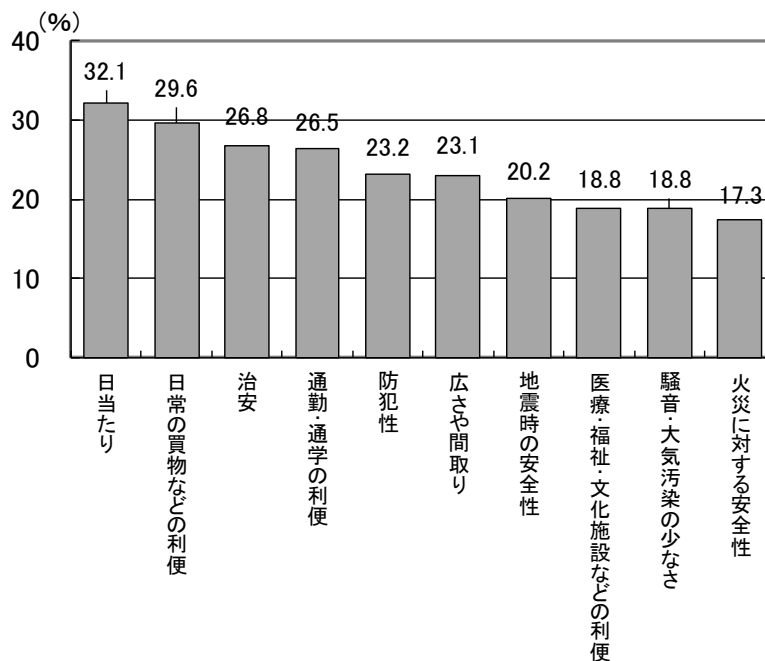
図表-80 重要と思う住宅及び住環境の要素

【所有関係別、重要と思う住宅及び住環境の要素】

- ・所有関係別にみると、上位に来る項目は持家、借家ともに大きな傾向の違いはみられない。
- ・しかし、「道路の歩行時の安全性」「災害時の避難のしやすさ」「水害・津波の受けにくさ」が持家では重要な項目の上位 10 位に入っているのに対して借家では入っていなかったり、「広さや間取り」「医療・福祉・文化施設などの利便」「火災に対する安全性」が借家では上位 10 位に入っているのに対して、持家では入っていなかったりするなど、所有関係ごとの重要視される項目にはやや違いがみられた。



図表－81 重要と思う住宅及び住環境の要素(上位 10 項目)(持家)

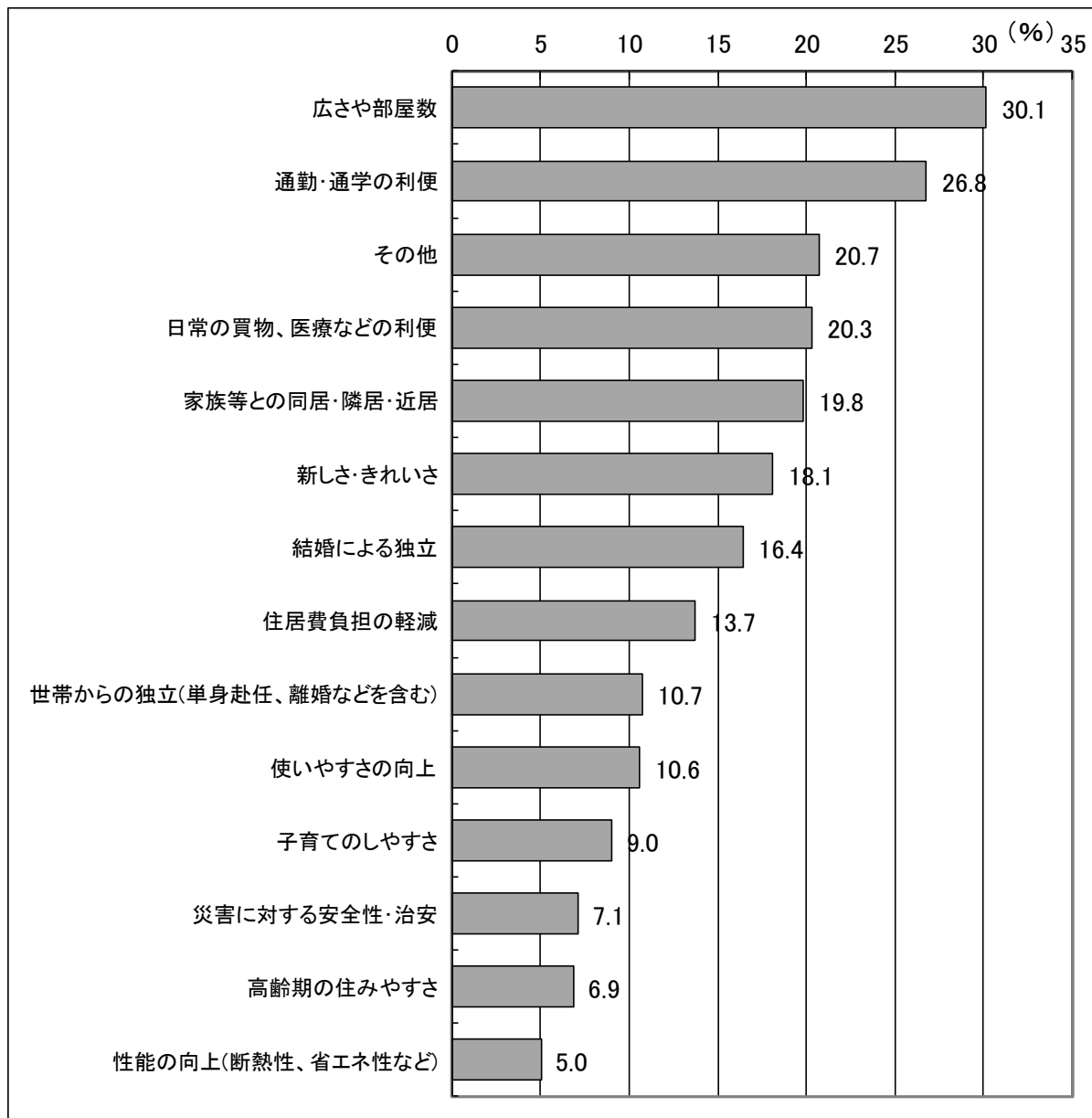


図表－82 重要と思う住宅及び住環境の要素(上位 10 項目)(借家)

(2) 居住状況の変化

① 現在の住まいへの住み替えの目的・理由（あてはまるもの全てを選ぶ複数回答）

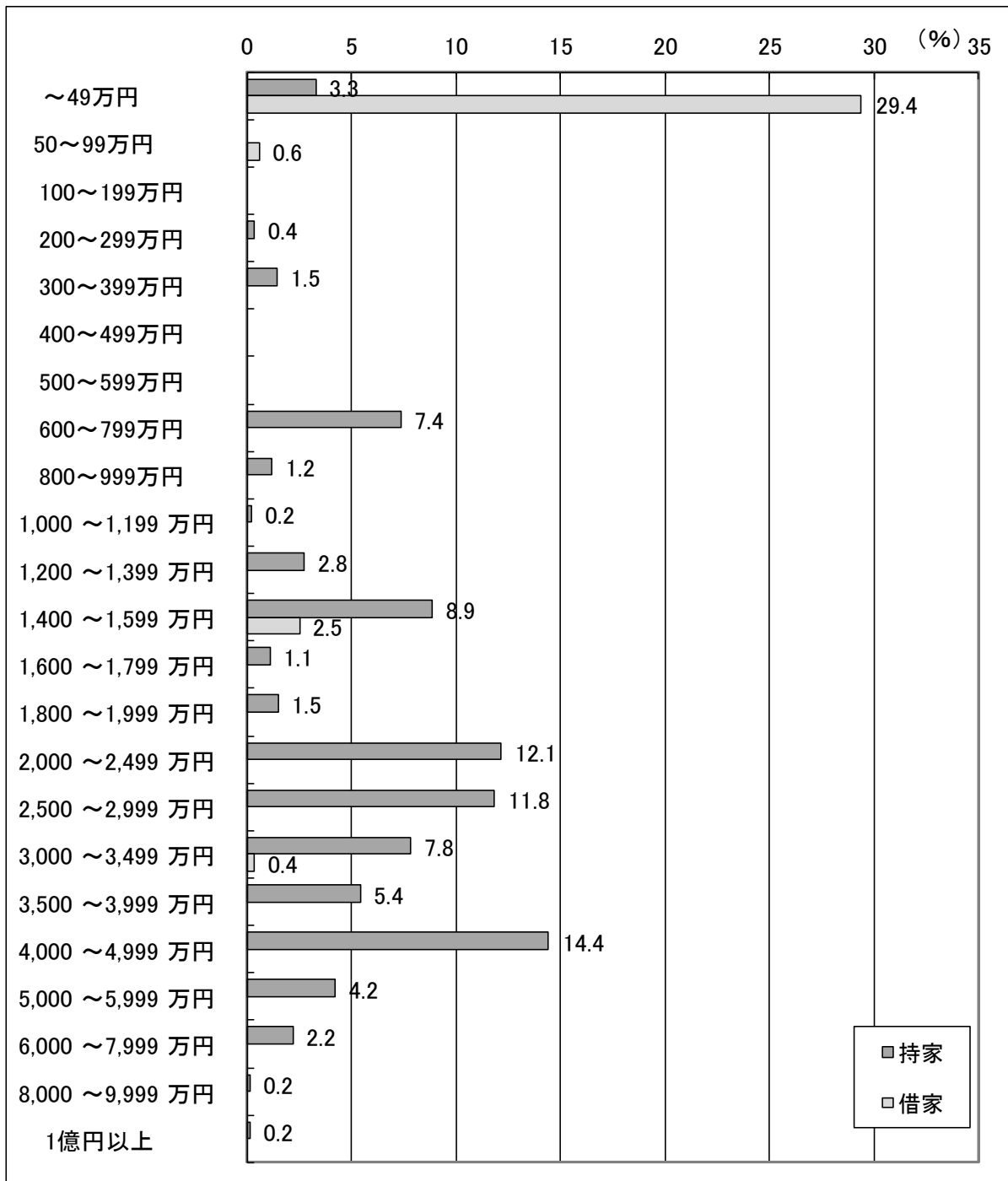
・現在の住まいへ住み替えた時の目的や理由については「広さや部屋数」とする世帯が30.1%で最も多く、次いで「通勤・通学の利便」が26.8%となっている。



図表-83 現在の住まいへの住み替えの目的・理由

② 住み替えにかかった費用

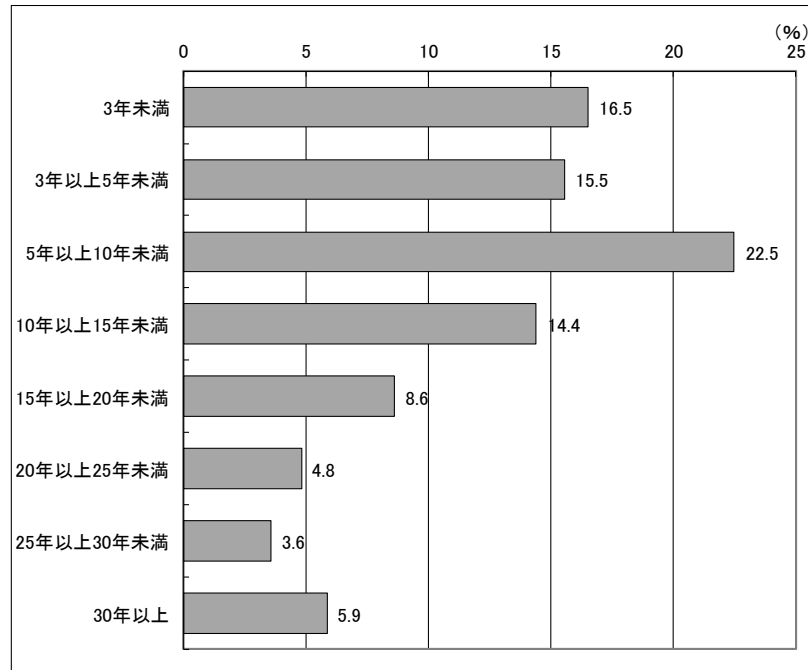
- ・住宅の住み替えを行った世帯について、住み替えにかかった費用をみると、持家に住み替えた世帯では2,000万円以上要した世帯の割合が約6割となっている。
- ・一方、借家に住み替えを行った世帯では「～49万円」が29.4%と最も高くなっている。



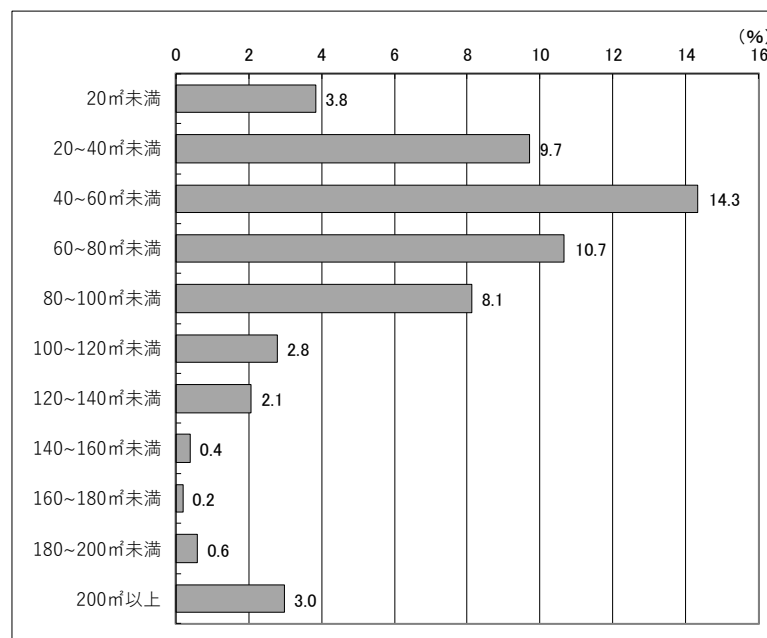
図表-84 住み替えにかかった費用

③ 住み替え前の住宅の居住期間、床面積

- ・住み替えを行った世帯について、住み替え前の住宅の居住期間は「5年以上10年未満」が22.5%と最も高く、次いで「3年未満」が16.5%、「3年以上5年未満」が15.5%となっている。
- 住み替え前の住宅の床面積について、「40~60㎡未満」が14.3%と最も高く、次いで「60~80㎡未満」が10.7%となっている。



図表-85 住み替え前の住宅の居住期間

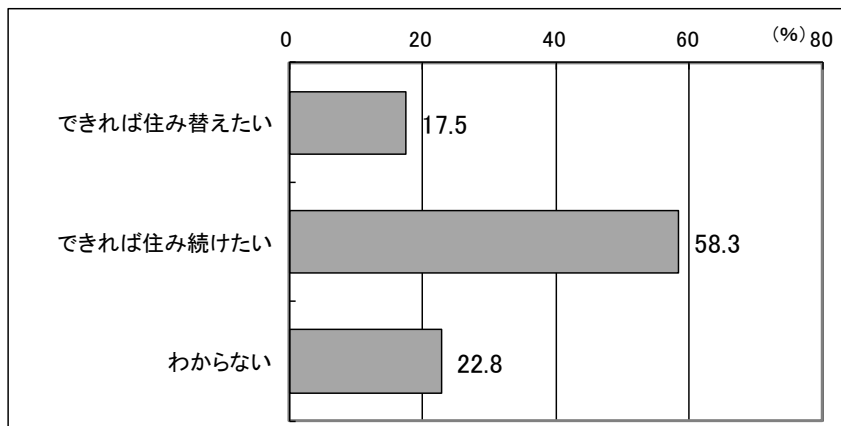


図表-86 住み替え前の住宅の床面積

(3) 今後の住まい方について

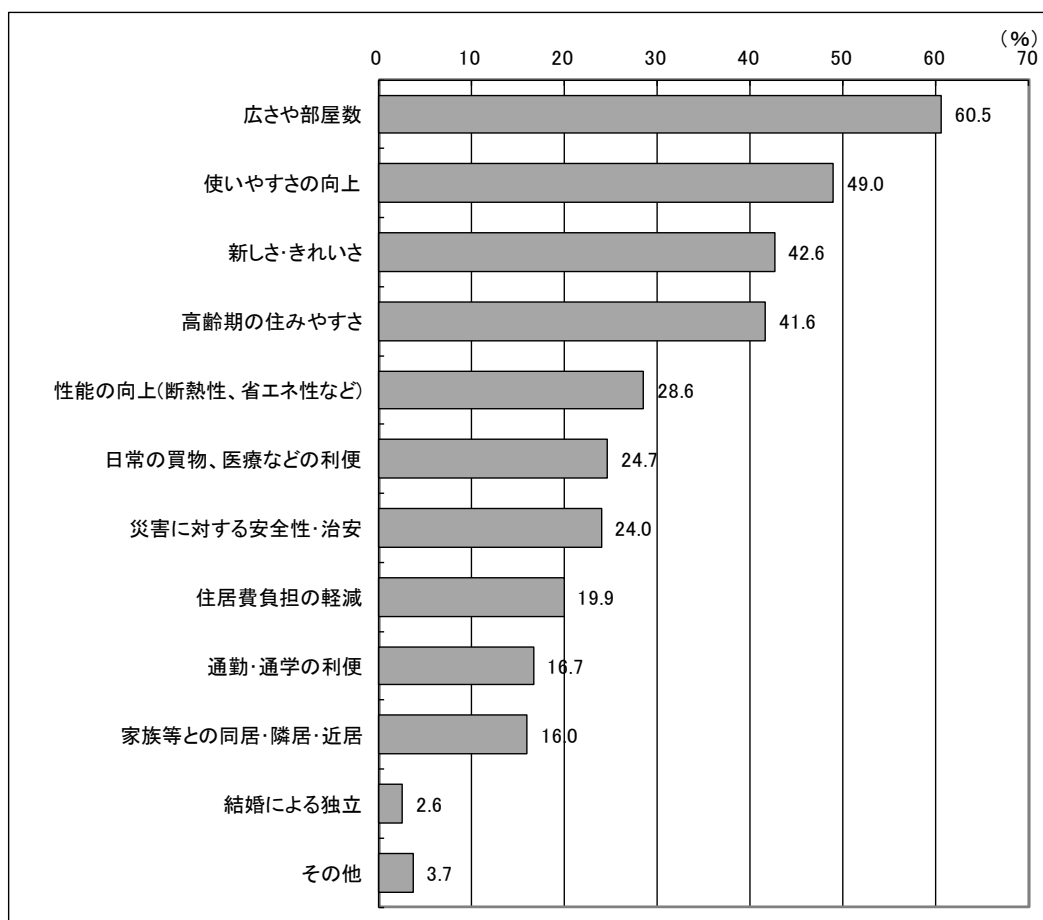
① 住み替えの意向の有無

・今後または将来の住み替えの意向については、「できれば住み続けたい」が58.3%と最も高い。

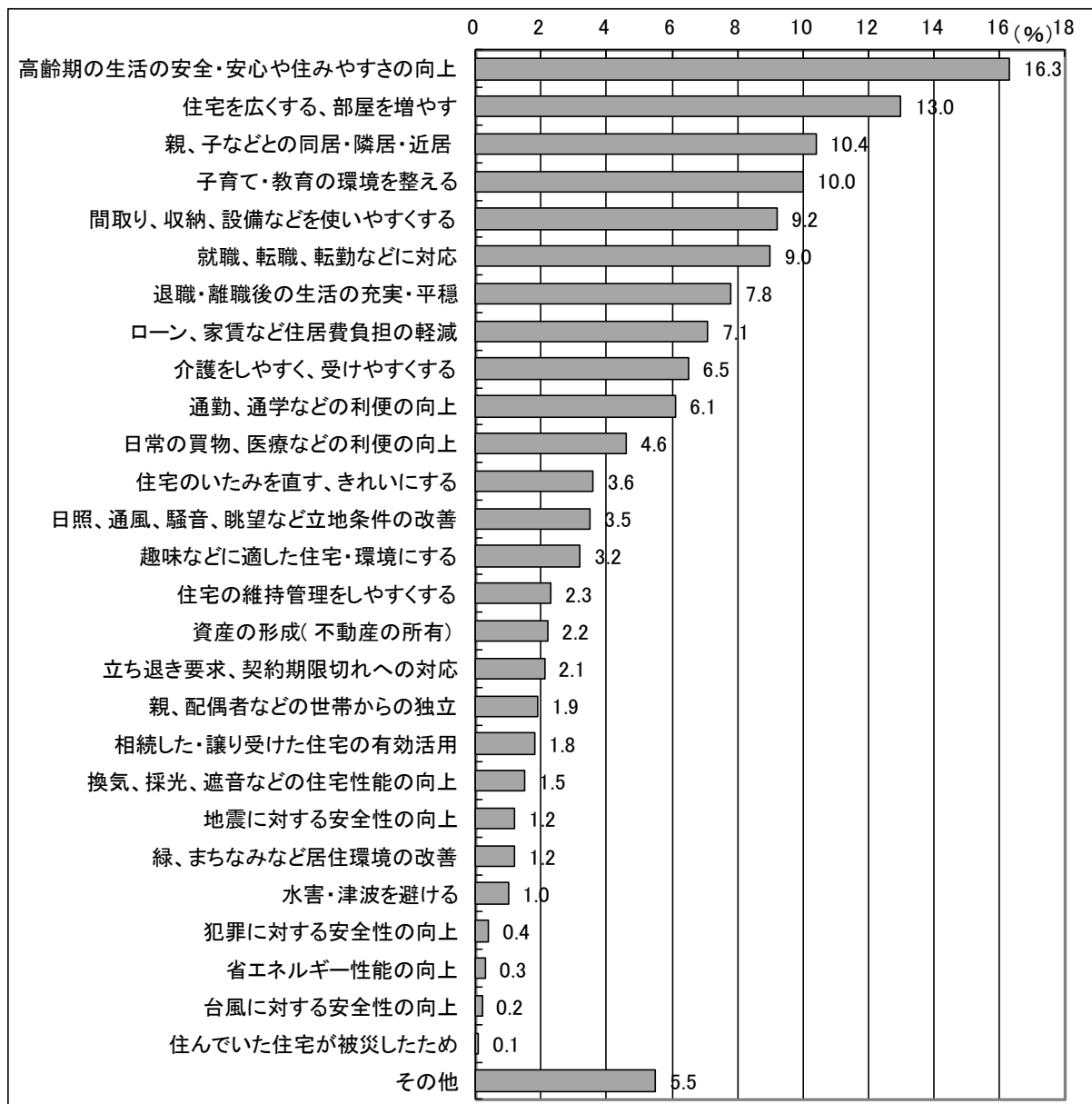


図表-87 住み替えの意向の有無

・今後または将来、住み替えの意向がある世帯について、住宅の住み替えの目的をみると、「広さや部屋数」が60.5%で最も多く、次いで「使いやすさの向上」が49.0%となっている。



図表-88 住宅の住み替えの目的(平成30年)

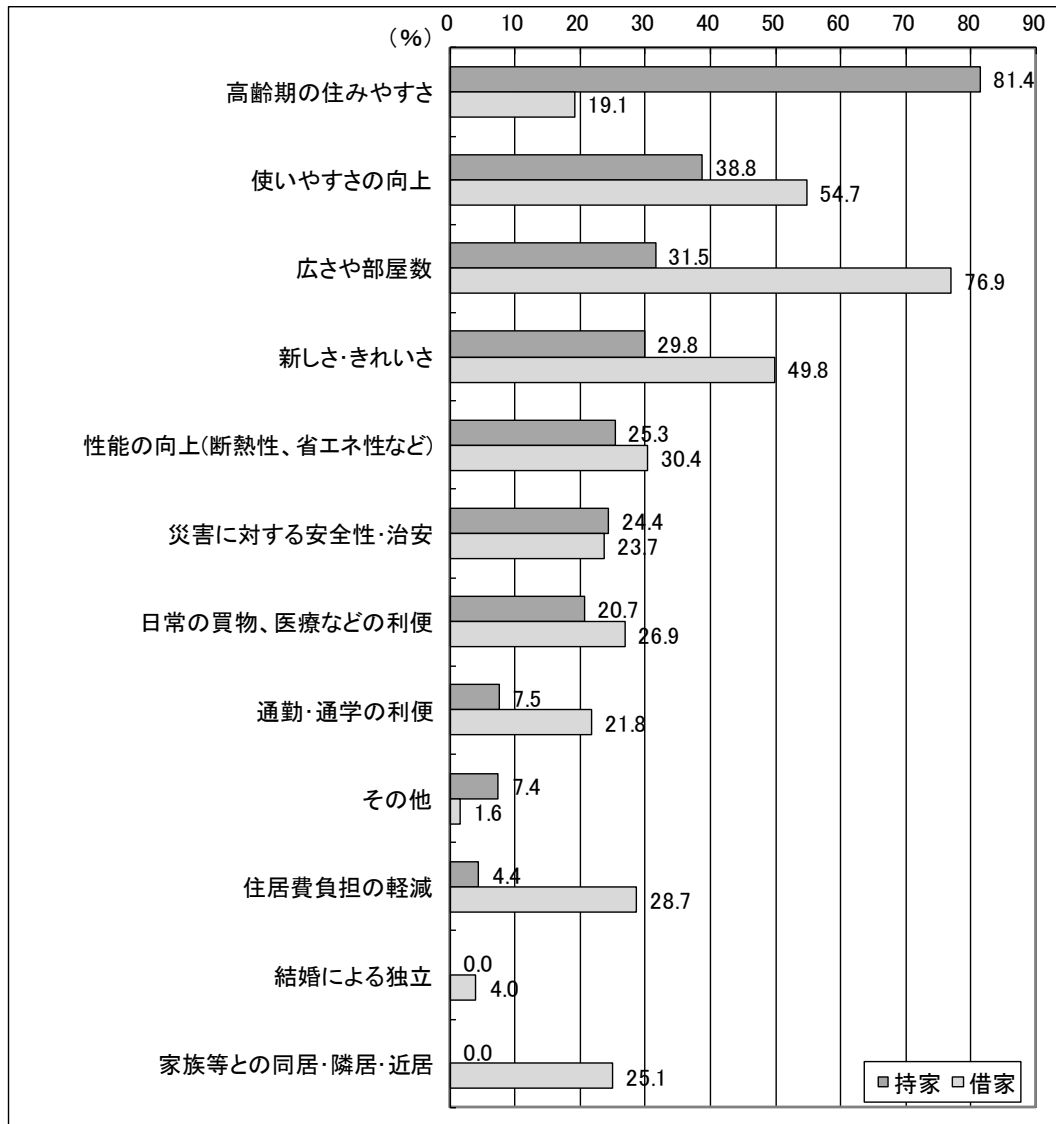


図表一89 住み替え・改善の目的(平成25年)

注)平成25年調査から平成30年調査にかけて、選択肢の追加及び表現の変更が行われている。

【所有関係別、住み替えの目的】

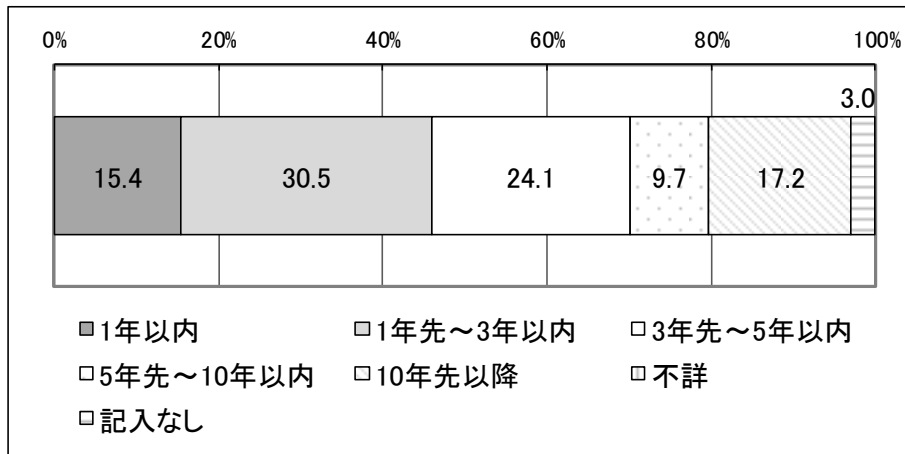
・住み替え意向のある世帯について、所有関係別に住み替えの目的をみると、持家では「高齢期の住みやすさ」が81.4%と特に高くなっている。借家では「広さや部屋数」「使いやすさの向上」が76.9%、54.7%と高くなっている。



図表-90 所有関係別 住み替えの目的

② 住み替えの時期

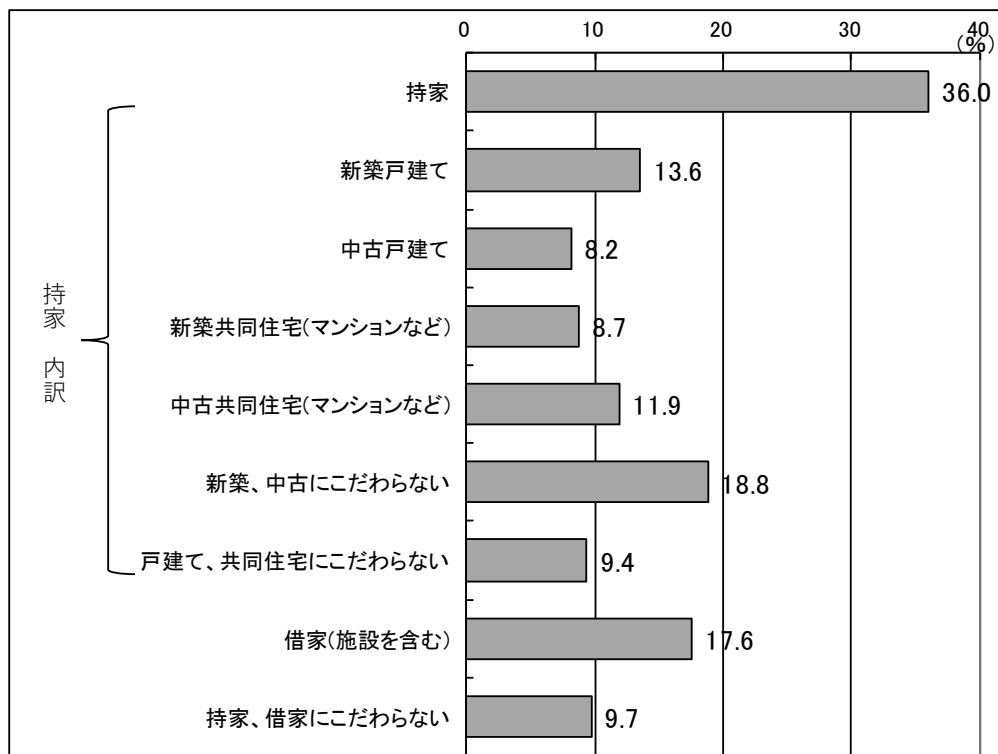
・住み替えの時期については、「1年先～3年以内」が最も多く、30.5%となっている。次いで多いのが「3年先～5年以内」の24.1%、「1年以内」の15.4%となっている。



図表－91 住み替えの時期

【考えている住み替え先】

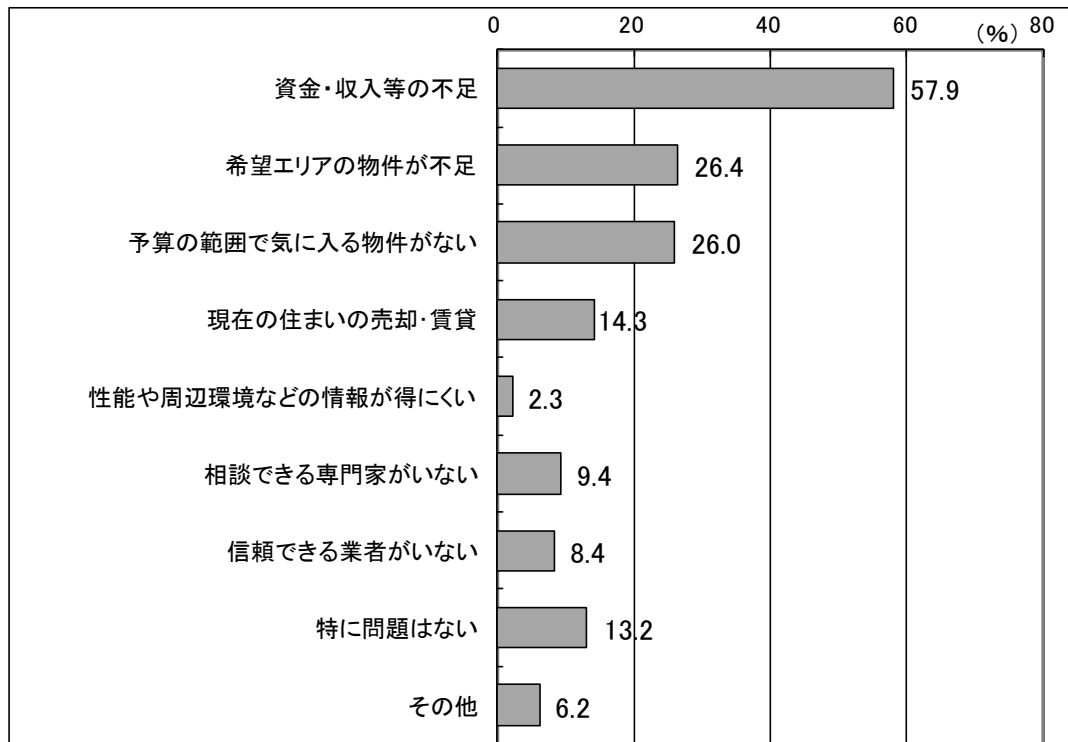
・考えている住み替え先について、「持家」は36.0%で「借家」よりも多い。
 ・持家の中では「新築、中古にこだわらない」が18.8%で最も多く、借家の中では「公的賃貸」が27.8%で最も多くなっている。



図表－92 考えている住み替え先

③ 住み替えの実現上の課題

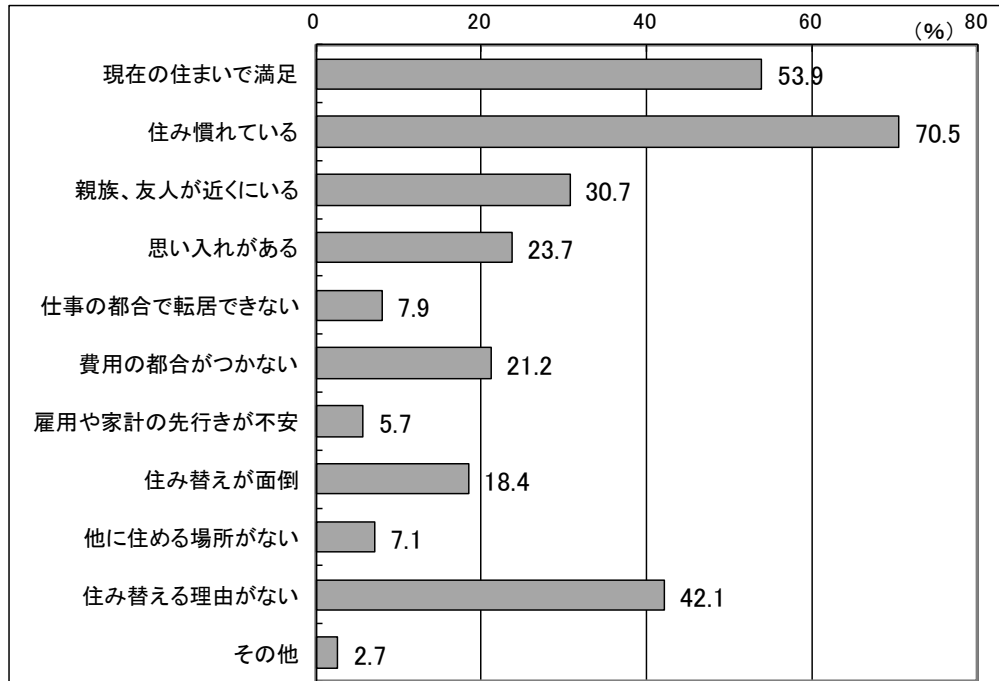
・住み替えの意向がある世帯について、計画の実現が困難な理由をみると、「資金・収入等の不足」が57.9%と最も高く、次いで「希望エリアの物件が不足」「予算の範囲で気に入る物件がない」が26.4%、26.0%となっているなど、経済的な理由を挙げる割合が高い。



図表-93 住み替えの実現上の課題

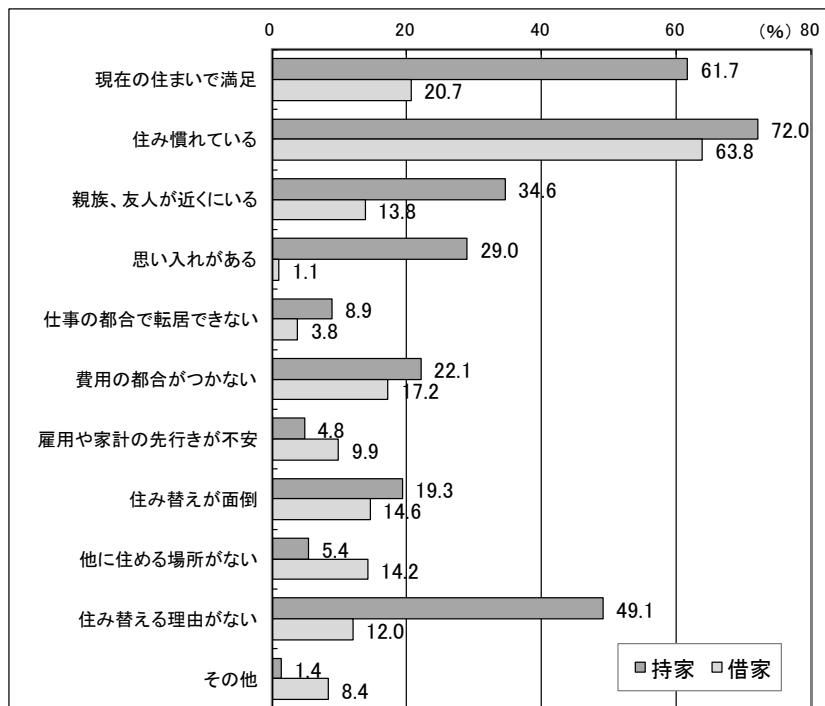
④ 住み続けたい理由

- ・住み替えの意向がない世帯について、住み続けたい理由をみると「住み慣れている」が70.5%と最も高く、次いで「現在の住まいで満足」が53.9%となっている。



図表-94 住み続けたい理由

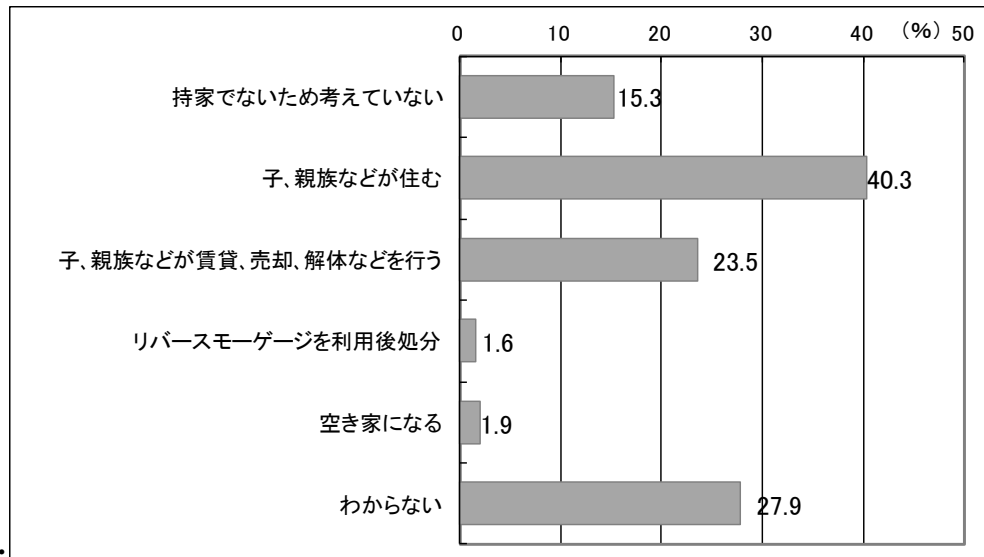
- ・所有関係別にみると「現在の住まいに満足しているから」「住み替える理由がない」の割合が持家で特に多い。



図表-95 所有関係別 住み続けたい理由

⑤ 将来必要としなくなった場合の住宅の見込みについて

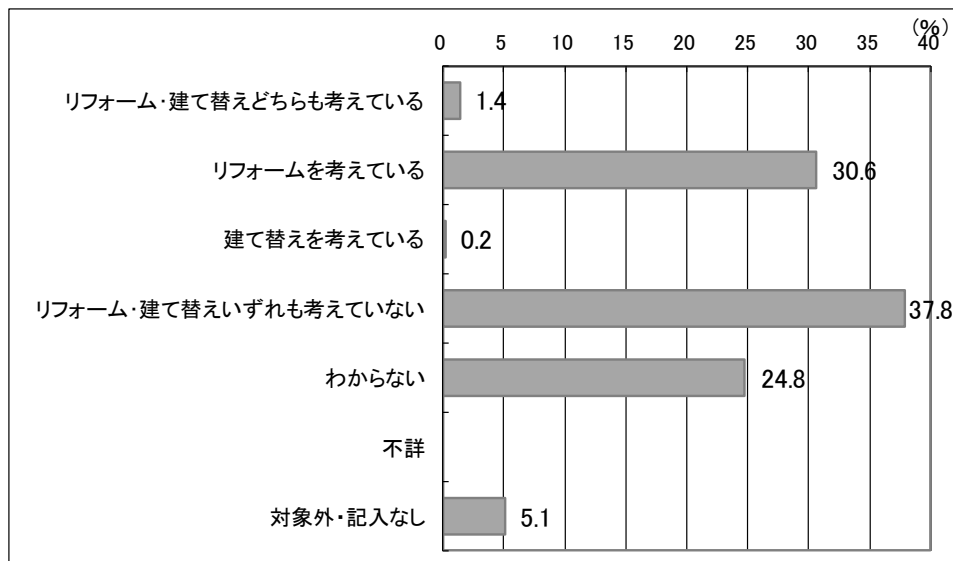
・現在居住する住宅を将来必要としなくなった場合の見込みについては、「子、親族などが住む」が40.3%で最も多く、次いで「わからない」が27.9%、「子、親族などが賃貸、売却、解体などを行う」が23.5%となっている。



図表-96 将来必要としなくなった場合の住宅の見込み

⑥ リフォーム、建て替えの意向

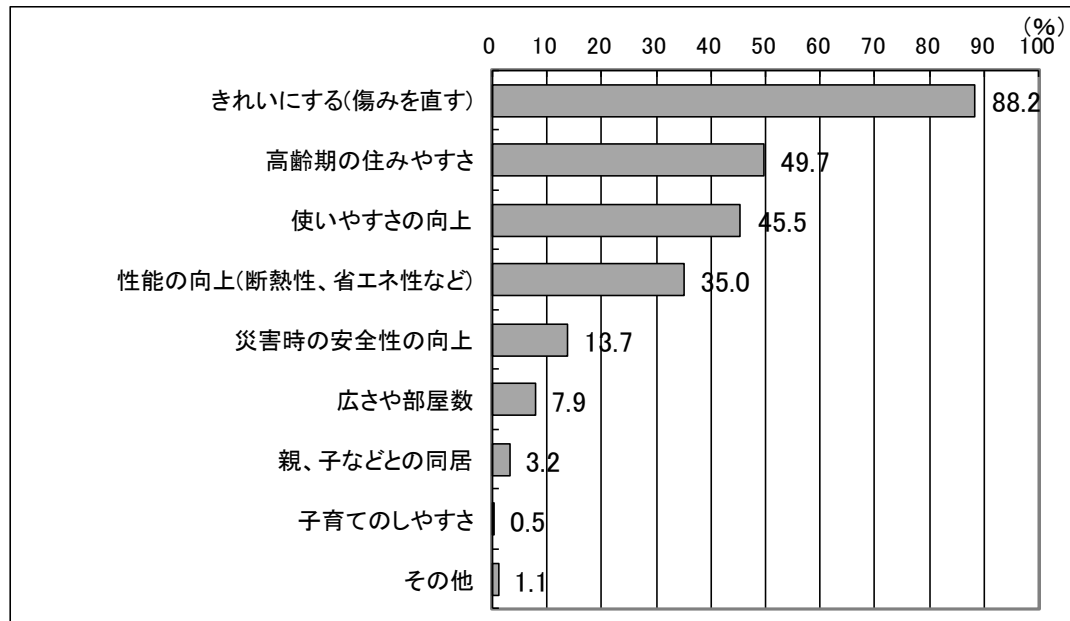
・持ち家に居住する方に対して、リフォーム・建て替えの意向については、「リフォーム・建て替えいずれも考えていない」が37.8%と最も高く、「リフォームを考えている」が30.6%と次いでいる。



図表-97 リフォーム、建て替えの意向

【リフォーム・建て替えの目的】

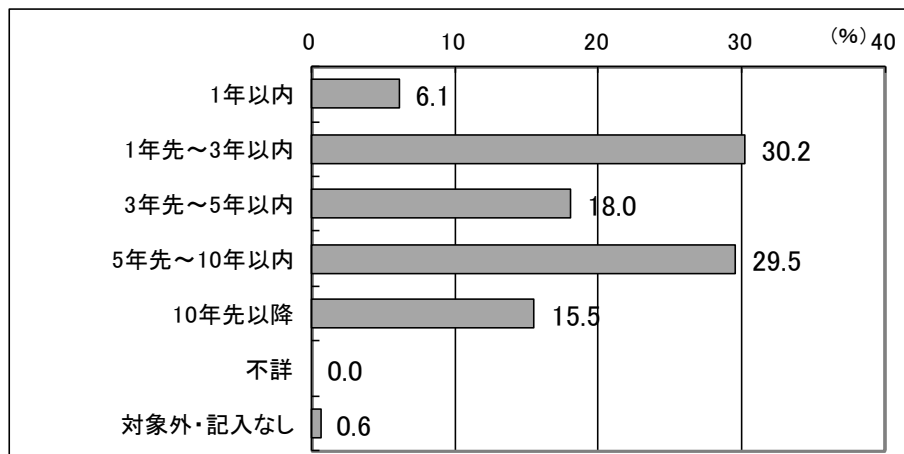
・リフォーム・建て替えの目的について、「きれいにする(傷みを直す)」が 88.2%と最も高く、次いで「高齢期の住みやすさ」が 49.7%、「使いやすさの向上」が 45.5%となっている。



図表-98 リフォーム・建て替えの目的

【リフォーム、建て替えの時期】

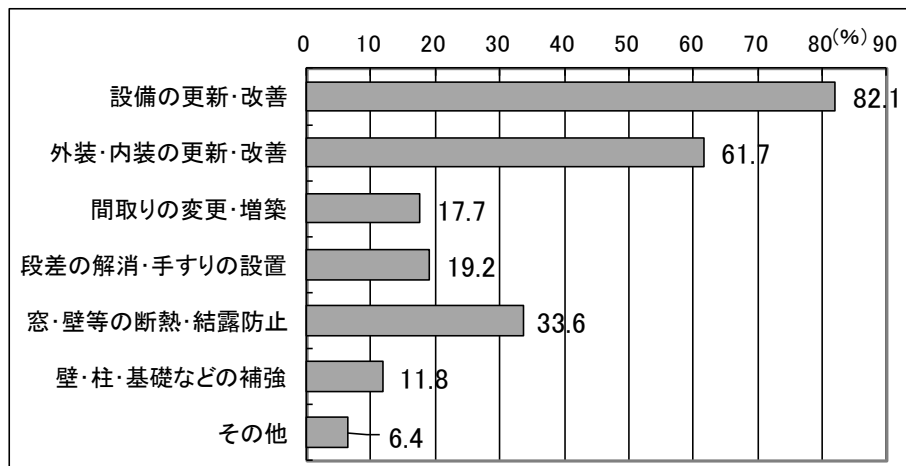
・リフォーム、建て替えの時期については、「1年先～3年以内」が 30.2%と最も高く、次いで「5年先～10年以内」が 29.5%となっている。



図表-99 リフォーム、建て替えの時期

【リフォーム、建て替えの内容】

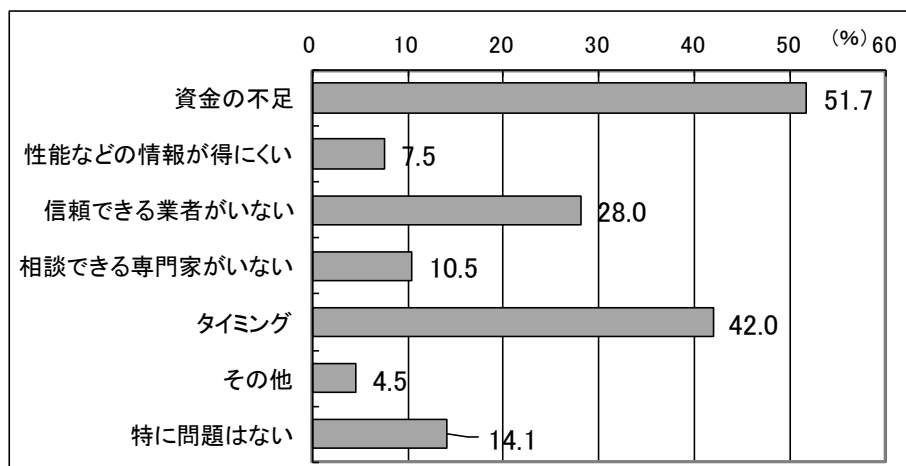
・リフォーム、建て替えの内容については、「設備の更新・改善」が82.1%と最も高く、次いで「外装・内装の更新・改善」が61.7%となっている。



図表-100 リフォーム、建て替えの内容

【リフォーム、建て替えの課題】

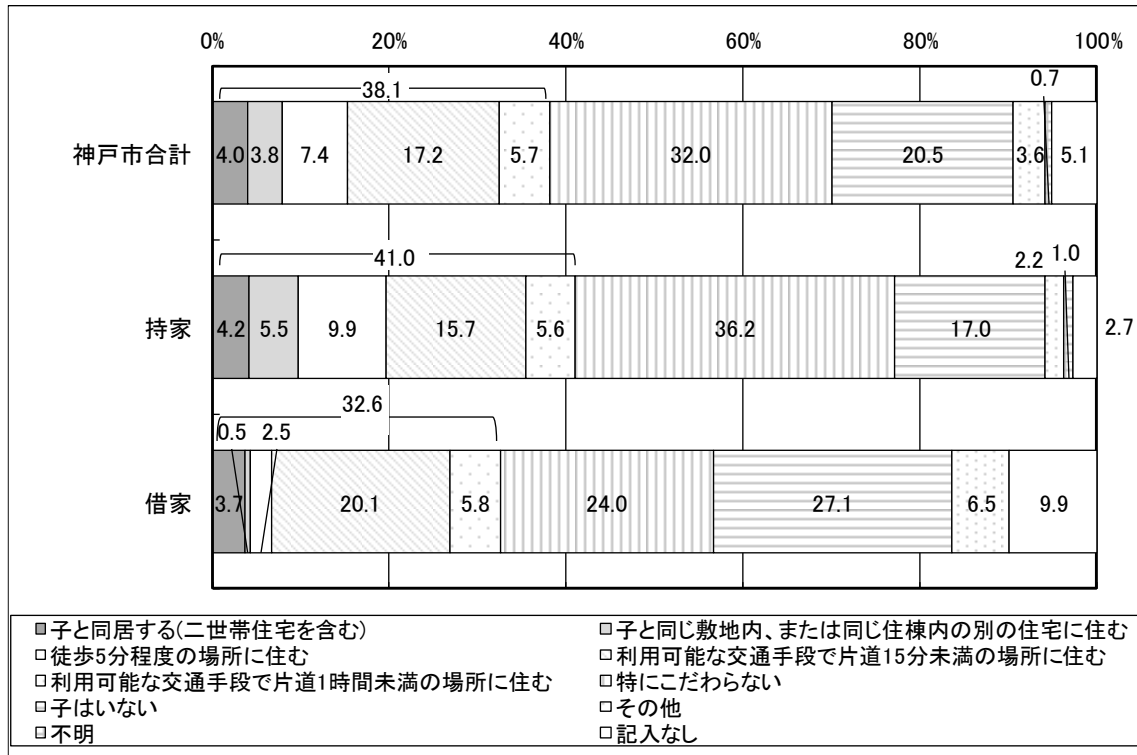
・リフォーム、建て替えの課題については、「資金の不足」が51.7%と最も高く、次いで「タイミング」が42.0%となっている。



図表-101 リフォーム、建て替えの課題

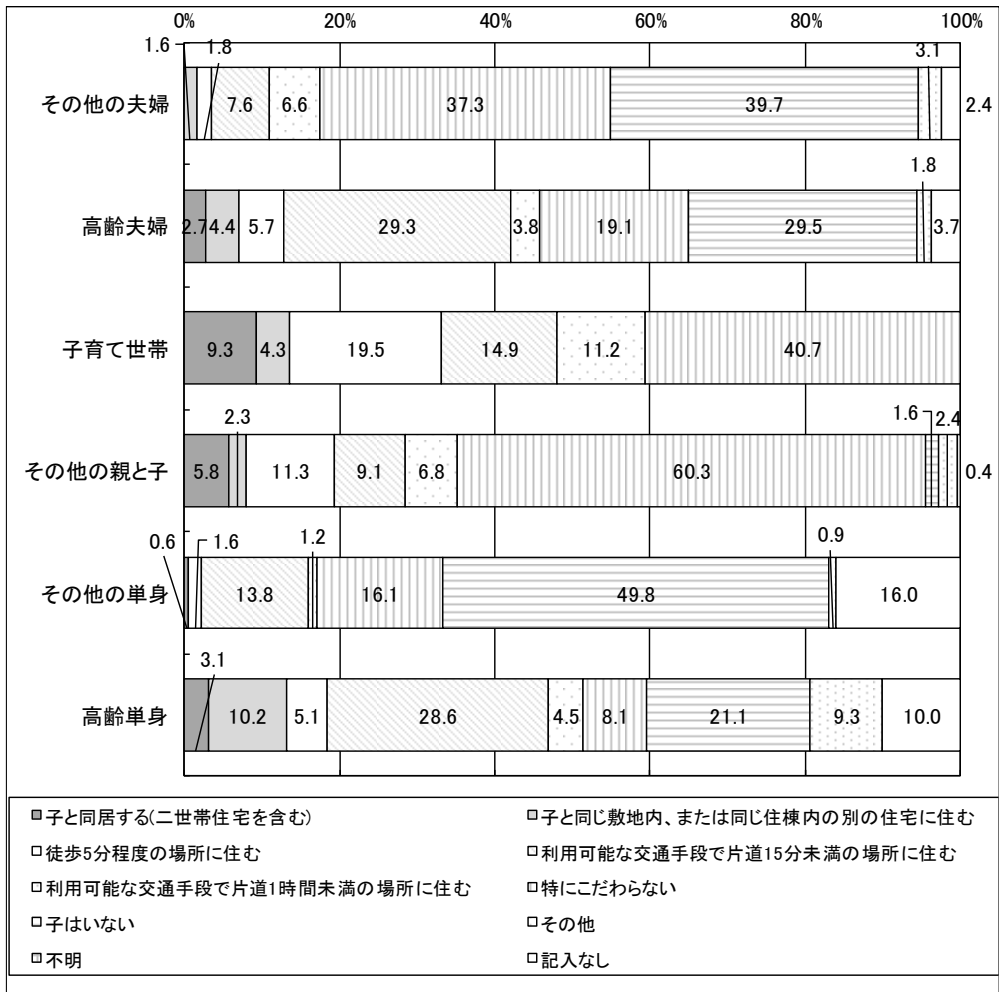
⑦ 高齢期における子との住まい方について

- ・高齢期における子との住まい方の意向をみると、「特にこだわらない」が32.0%で最も高くなっている。同居または片道1時間未満までの場所に住むことを希望する割合は38.1%であった。
- ・所有関係別にみると、同居または片道1時間未満までの場所に住むことを希望する割合は、持家では41.0%に対して借家では32.6%に留まる等、傾向に違いがみられる。



図表-102 所有関係別 高齢期における子との住まい方の意向

区分	サブサンプル数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273	○		273
借家	民営の賃貸住宅	44		○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24		○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23		○	
	給与住宅	1		○	



図表-103 家族構成別 高齢期における子どもの住まい方の意向

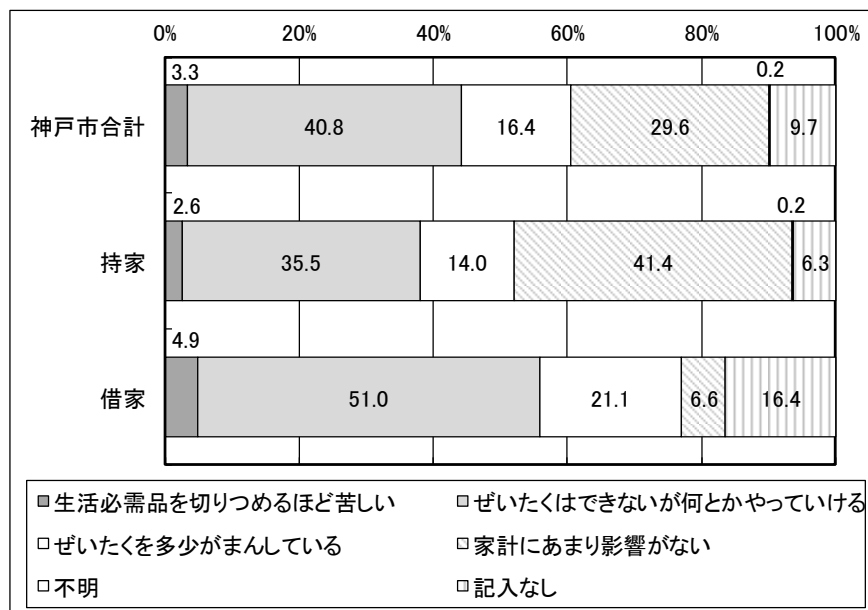
区分	サンプル数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
その他の単身	単身(35歳未満)	7		○	40
	単身(35歳～64歳)	33		○	
高齢単身	単身(65歳～74歳)	31		○	61
	単身(75歳以上)	30		○	
その他の夫婦	夫婦(65歳未満)	37		○	37
高齢夫婦	夫婦(65歳以上)	64		○	64
子育て世帯	親と子(長子5歳以下)	12		○	50
	親と子(長子6～11歳)	15		○	
	親と子(長子12～17歳)	23		○	
その他	親と子(長子18～24歳)	33		○	113
	親と子(長子25歳以上)	54		○	
	その他の親族世帯	25		○	
	非親族世帯	1		○	

(4) 住居費について

① 家賃や住宅ローンの返済などの住居費負担について

【所有関係別、住居費負担に対する評価】

- ・住居費負担に対する評価については「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」が40.8%で最も高く、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」は3.3%に留まっている。
- ・所有関係別にみると、住居費の負担感は持家よりも借家で大きい傾向がみられる。「生活必需品を切りつめるほど苦しい」とする割合は持家の2.6%に対し、借家では4.9%となっている。

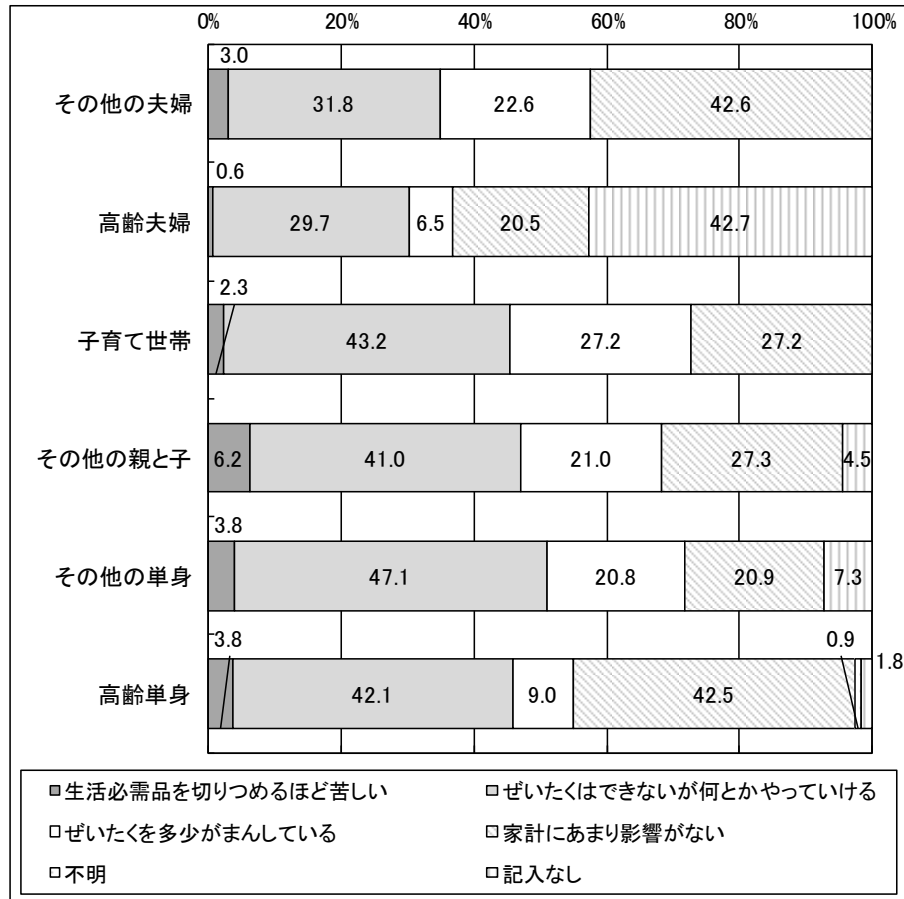


図表-104 所有関係別 住居費負担に対する評価

区分		サンプル数	想定誤差			小計
			5%水準	10%水準	10%以上	
持家	持ち家	273		○		273
借家	民営の賃貸住宅	44			○	92
	都道府県・市区町村営賃貸住宅	24			○	
	都市再生機構・公社などの賃貸住宅	23			○	
	給与住宅	1			○	

【家族構成別、住居費負担に対する評価】

・家族構成別にみると、家族構成により、大きく傾向が異なる。夫婦世帯については「その他の夫婦」、単身世帯については「単身世帯（65歳未満）」において、住居費負担が特に大きい傾向がみられた。

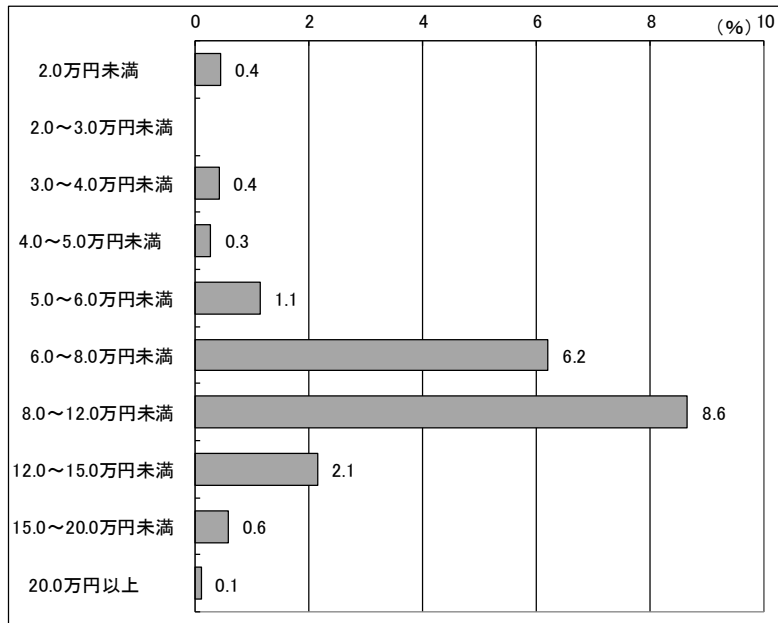


図表-105 家族構成別 住居費負担に対する評価

区分	サンプル数	想定誤差			小計
		5%水準	10%水準	10%以上	
その他の単身	単身(35歳未満)	7		○	40
	単身(35歳～64歳)	33		○	
高齡単身	単身(65歳～74歳)	31		○	61
	単身(75歳以上)	30		○	
その他の夫婦	夫婦(65歳未満)	37		○	37
高齡夫婦	夫婦(65歳以上)	64		○	64
子育て世帯	親子(長子5歳以下)	12		○	50
	親子(長子6～11歳)	15		○	
	親子(長子12～17歳)	23		○	
その他	親子(長子18～24歳)	33		○	113
	親子(長子25歳以上)	54		○	
	その他の親族世帯	25		○	
	非親族世帯	1		○	

② 住宅ローン・リフォームローンの毎月返済額

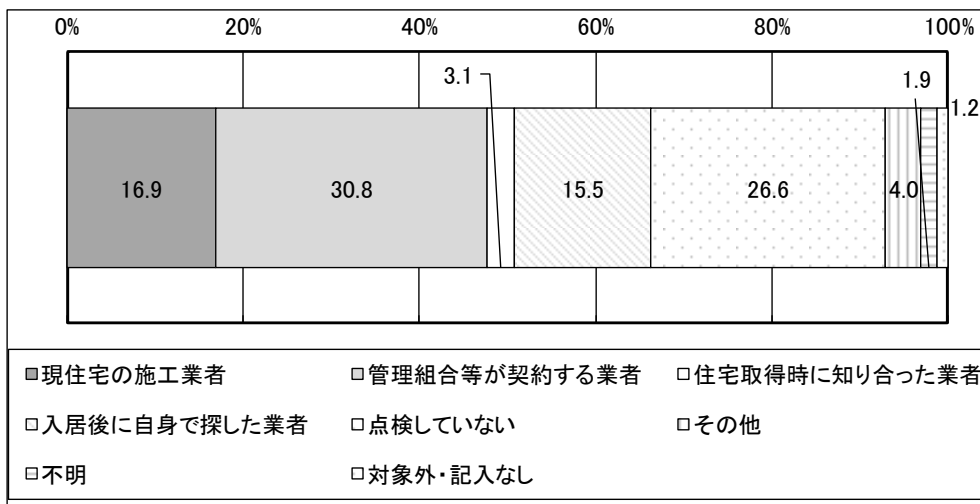
・神戸市合計のうち「住宅ローンがある」世帯について、「8.0～12.0万円未満」とする割合が8.6%と最も高く、「6.0～8.0万円未満」が6.2%で次いでいる。



図表-106 (神戸市合計のうち「住宅ローン・リフォームローンがある」世帯について)ローン返済額(月平均)

③ 維持管理の点検などの依頼先

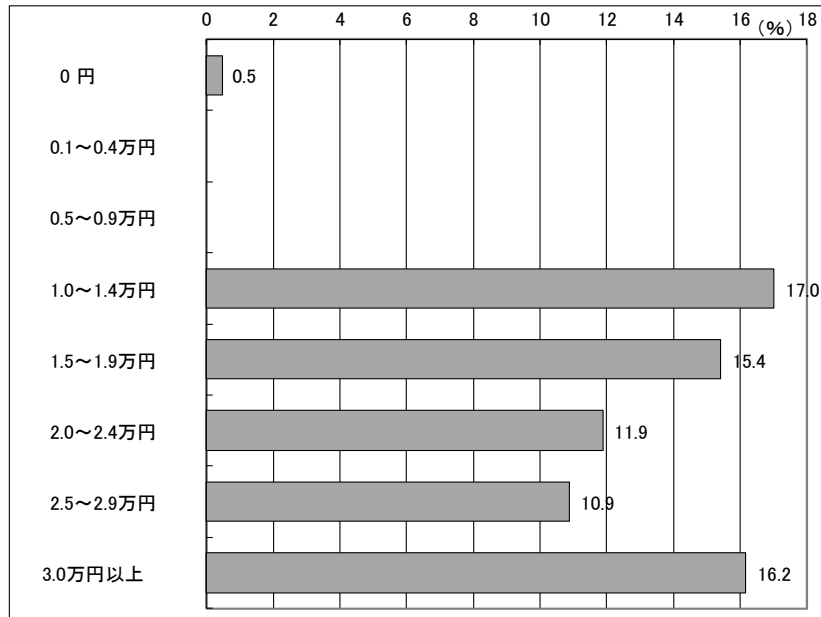
・維持管理の点検などの依頼先について、「管理組合等が契約する業者」が 30.8%で最も多く、次いで「点検していない」が 26.6%となっている。



図表-107 維持管理の点検などの依頼先

④ 毎月の管理費

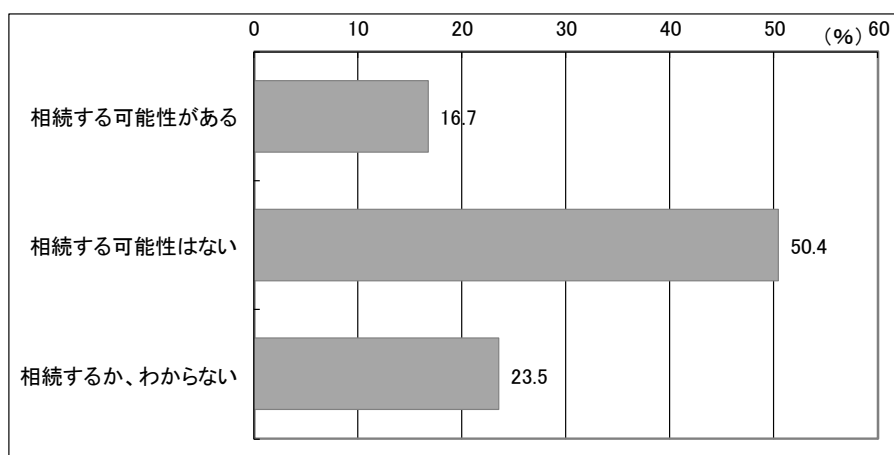
- ・毎月の管理費について、「1.0～1.4万円」が17.0%で最も多く、次いで「3.0万円以上」が16.2%となっている。



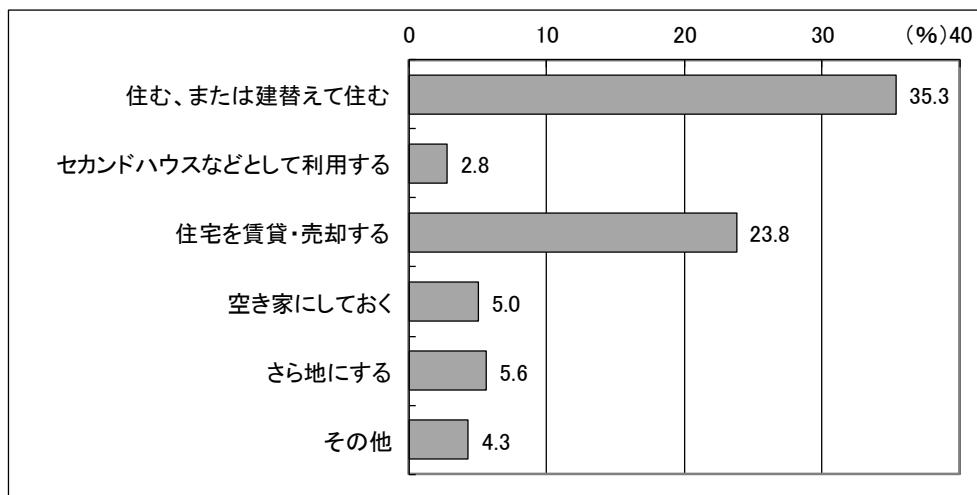
図表-108 毎月の管理費

⑤ 将来、住宅を相続する可能性

- ・将来、親等が住んでいる住宅を相続する可能性については、「相続する可能性はない」が50.4%と最も高く、次いで「相続するか、わからない」が23.5%となっている。
- ・将来、親等が住んでいる住宅を「相続する可能性がある」とする世帯は16.7%であった。
- ・「相続する可能性がある」世帯の相続後の活用などの意向については、「住む、または建て替えて住む」が35.3%、「住宅を賃貸・売却する」が23.8%であった。



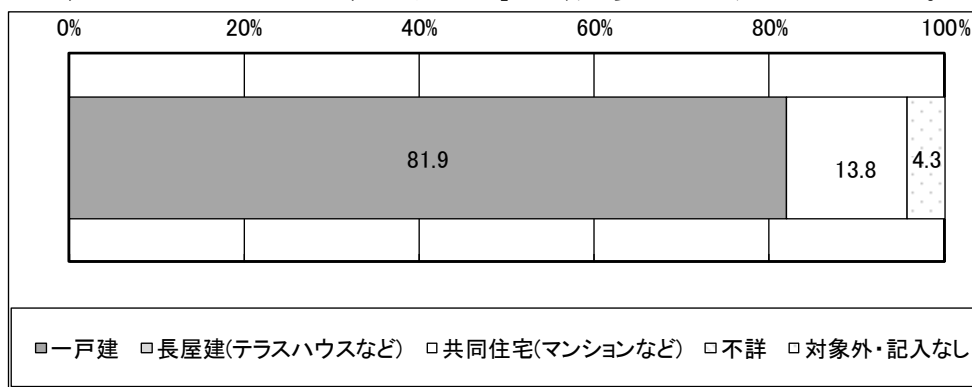
図表-109 将来、住宅を相続する可能性



図表-110 (「相続する予定がある」世帯について)相続後の活用などの意向

【相続予定の住宅の建て方】

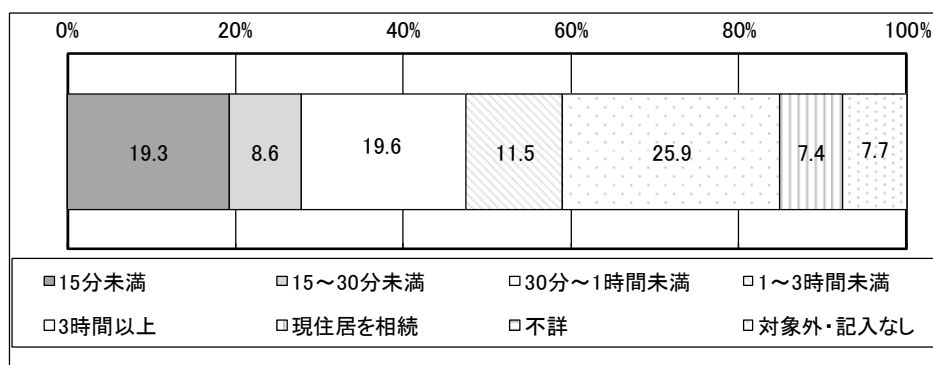
・相続予定の住宅の建て方について、「一戸建て」が最も多く 81.9%となっている。



図表-111 相続予定の住宅の建て方

【現在の住居から相続予定の住宅への所要時間】

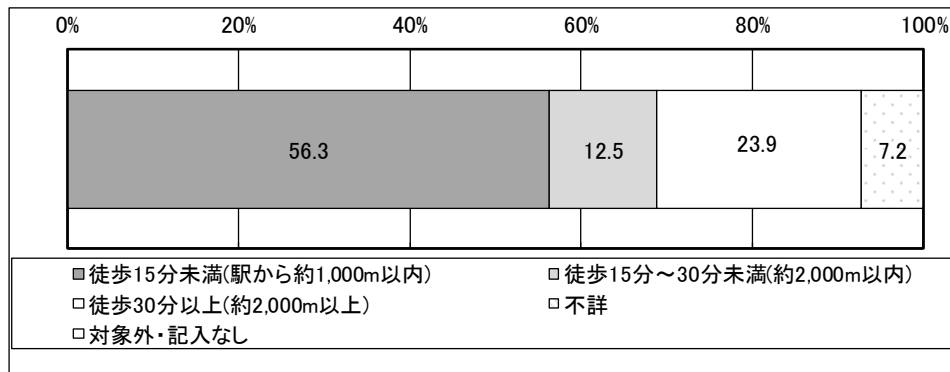
・現在の住居から相続予定の住宅への所要時間について、「3時間以上」が 25.9%で最も多く。次いで「30分～1時間未満」が 19.6%、「15分未満」が 19.3%となっている。



図表-112 相続予定の住宅の所要時間

【相続予定の住宅の最寄りの交通機関】

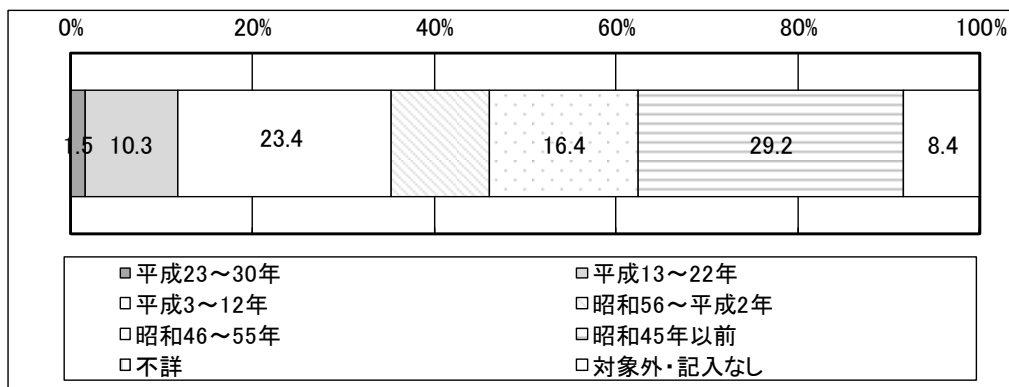
・相続予定の住宅の最寄りの交通機関について、「徒歩 15 分未満(駅から約 1,000m 以内)」が 56.3%で最も多く。次いで「徒歩 30 分以上(約 2,000m 以上)」が 23.9%となっている。



図表-113 相続予定の住宅の最寄りの交通機関

【相続予定の住宅の建築の時期】

・相続予定の住宅の建築の時期について、「昭和 45 年以前」が 29.2%で最も多く。次いで「平成 3～12 年」が 23.4%となっている。



図表-114 相続予定の住宅の建築の時期