

仙台市における 住宅事情等に関する現状分析

令和元年11月

仙台市 都市整備局 住宅政策課

= 目 次 =

(1) 人口、世帯の動向	1
(2) 住宅ストックの状況	12
(3) 住宅市場の動向	33
(4) 居住環境への意識	43

(1) 人口、世帯の動向

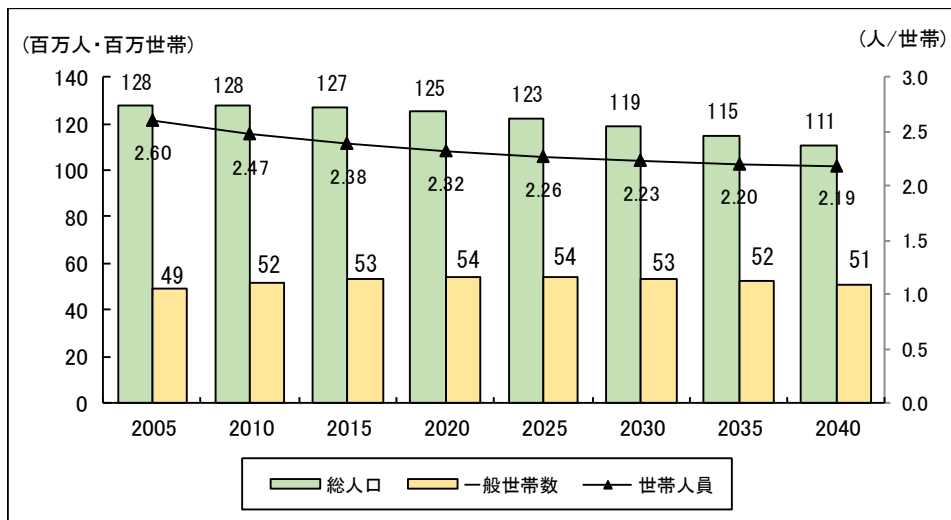
① 人口、世帯数の動向

1) 全国の人口、世帯数の現状と見通し

2015年現在全国の人口は127百万人であり、今後、人口減少の加速化が予測される

2015年現在、全国の総人口は127百万人、総世帯数は53百万世帯であり、人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。人口は今後、減少が加速化するものと予想される一方、世帯数は2025年までは増加が予測される。

図 1-1 全国の総人口、総世帯数の現状と見通し



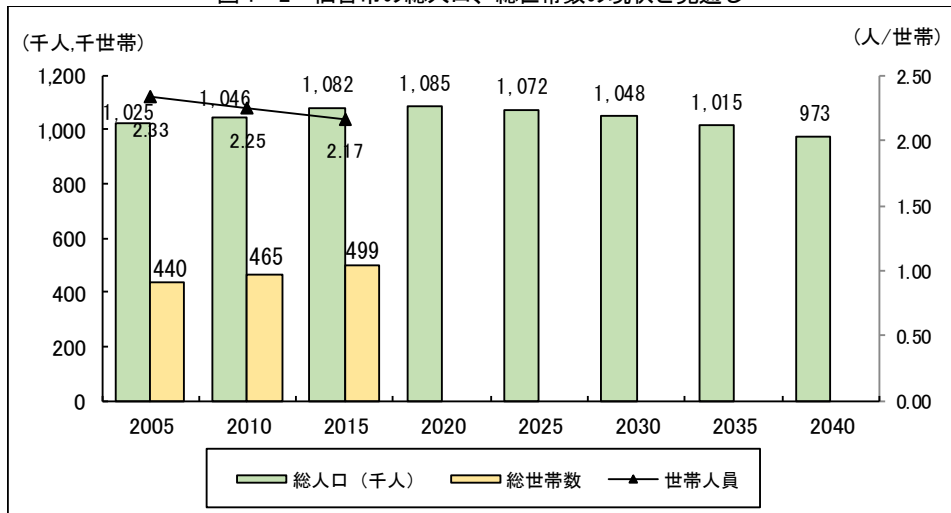
資料：2005～2015は国勢調査（総務省）、2020～2045は日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

2) 仙台市の人口、世帯数の現状と見通し

2015年現在1,082千人で増加を続けているものの、今後は減少に転じると予想

2015年現在、本市の総人口は1,082千人、総世帯数は499千世帯で、ともに増加を続けている。しかし人口は、近い将来、減少に転じるものと予想される。世帯当たりの人員は、2015年現在2.17人/世帯で、低下傾向が続いている。

図 1-2 仙台市の総人口、総世帯数の現状と見通し



資料：2005～2015は国勢調査（総務省）、2020～2045は日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

3) 人口分布の現状と見通し

人口分布の現状と見通しをみると、鉄道駅周辺は一定の人口が保たれるが郊外部は人口が減少

人口の現状と見通しを分布で見ると、2015年～2045年にかけて地下鉄や仙石線の鉄道駅周辺では一定の人口が集積し続けるものの、郊外部では人口が減少することが予測される。

図1-3 2015年の仙台市の人口分布（メッシュ）

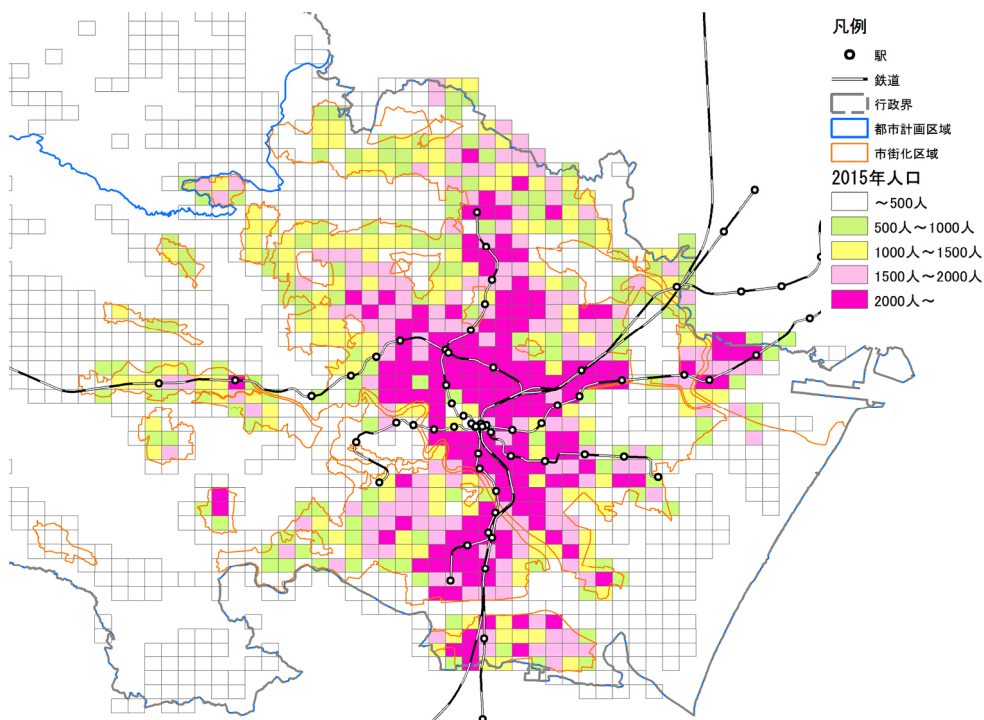
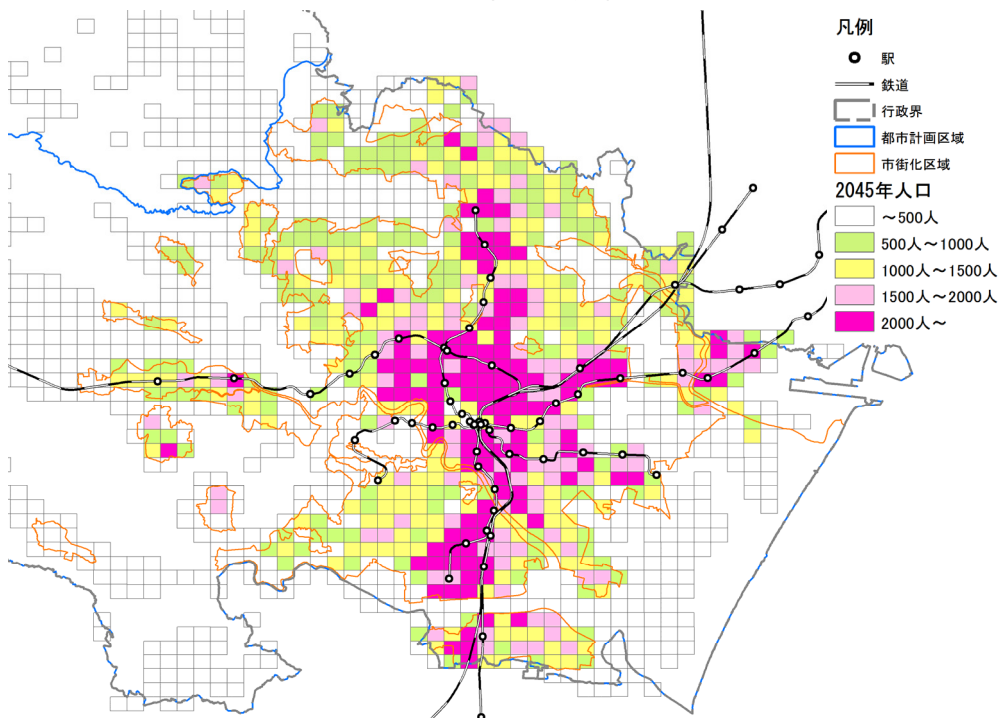


図1-4 2045年の仙台市の人口分布（メッシュ）



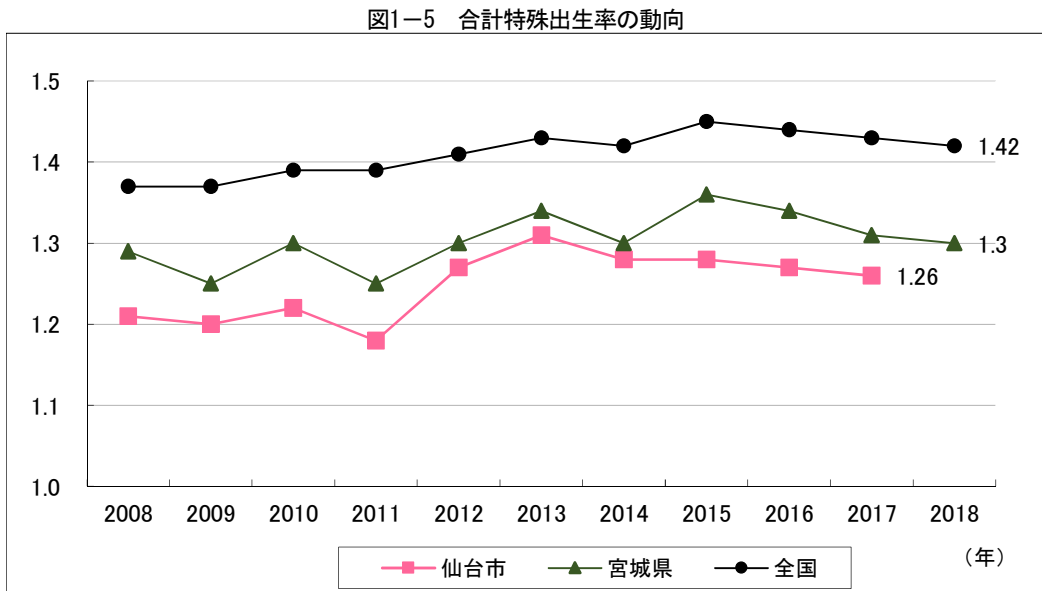
資料：2005～2015は国勢調査（総務省）、2020～2045は日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

4) 合計特殊出生率

2017年における本市の合計特殊出生率は1.26で低下傾向にあり、全国や県平均と比べて低い水準

一人の女性が一生に平均して産む子どもの人数を示す合計特殊出生率は上昇傾向にあったが、2013年以降は低下傾向に転じ1.26まで低下した。全国、宮城県では2015年まで上昇傾向にあったが、その後低下傾向に転じている。

本市の合計特殊出生率は、宮城県や全国と比較すると下回っている。

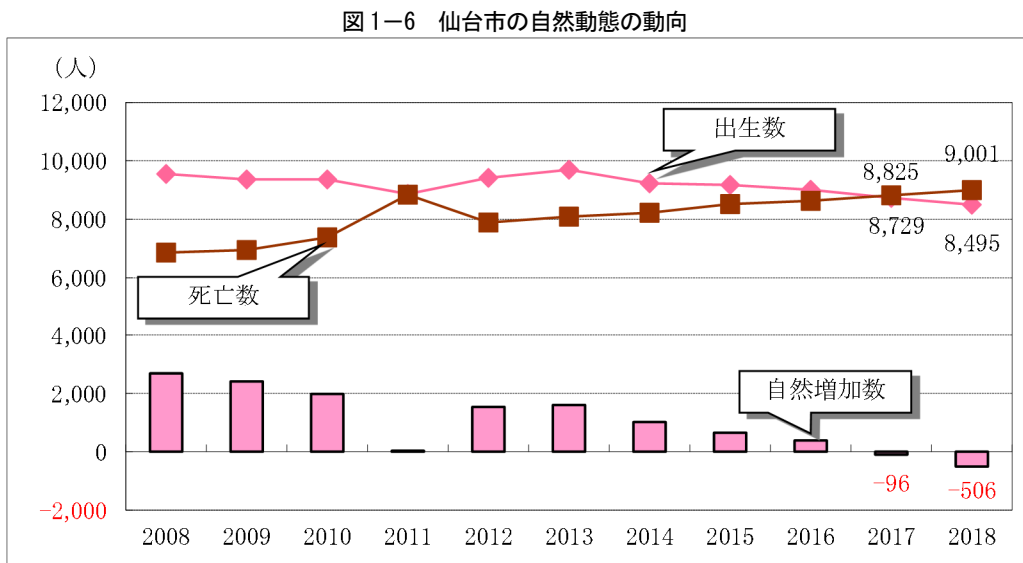


資料：仙台市資料

5) 自然動態

出生数が減少する一方、死亡数は増加傾向にあり、結果、自然動態は2017年に自然減に転じた

本市の2018年の出生数は約8,500人で、2013年以降減少傾向にある。一方、死亡数は年々増えており、この結果、自然動態（＝出生数－死亡数）は減少傾向にあり、現行計画策定時の2013年は自然増であったが2017年には約96人の自然減となった。



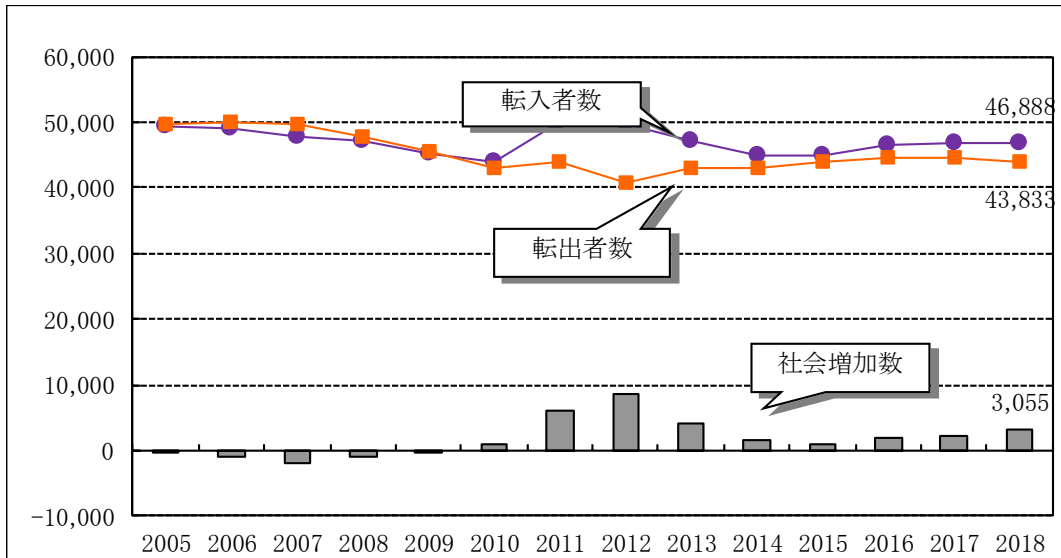
資料：住民基本台帳（仙台市）

6) 社会動態

2018年は約3,100人の転入超過で、2010年以降は転入超過が継続している

本市の社会動態（転入者数－転出者数）は、2009年までは転出超過であったが、2010年以降は転入超過となっている。2018年は転入者が約46,900人、転出者が43,800人で約3,100人の転入超過となっている。

図1-7 仙台市の社会動態の動向

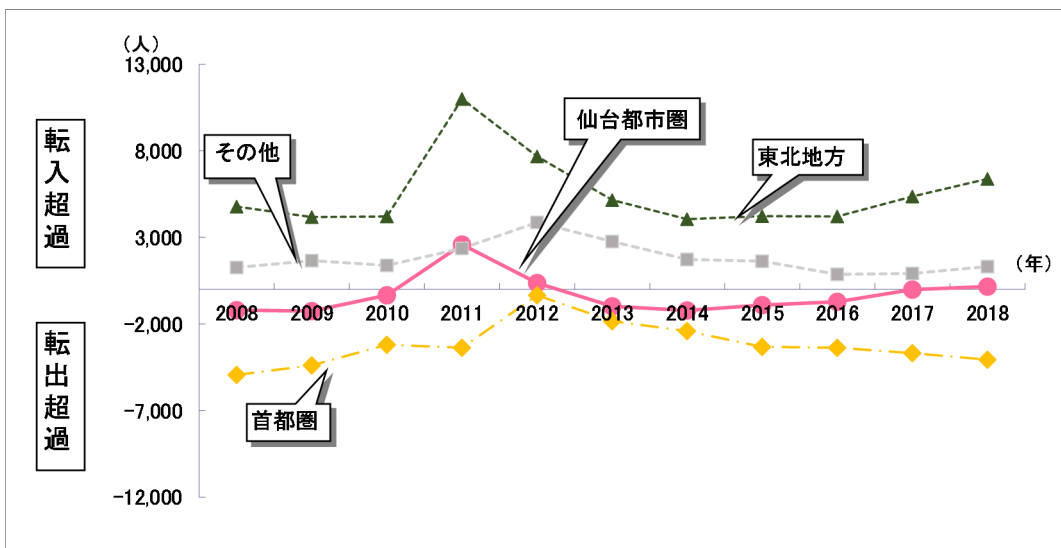


資料：住民基本台帳（仙台市）

東北地方（他県）からは転入超過が、一方、首都圏へは転出超過が続く

本市の転出入状況の動向を地域別にみると、東北地方からは転入超過が続いている。一方、首都圏へは転出超過の状態が続いている。なお、仙台都市圏との転出入状況を見ると、東日本大震災以後数年は転入超過の傾向がみられた。

図1-8 仙台市の社会動態の地域別動向



※その他は、東北や首都圏以外の県等や国外

資料：住民基本台帳（仙台市）

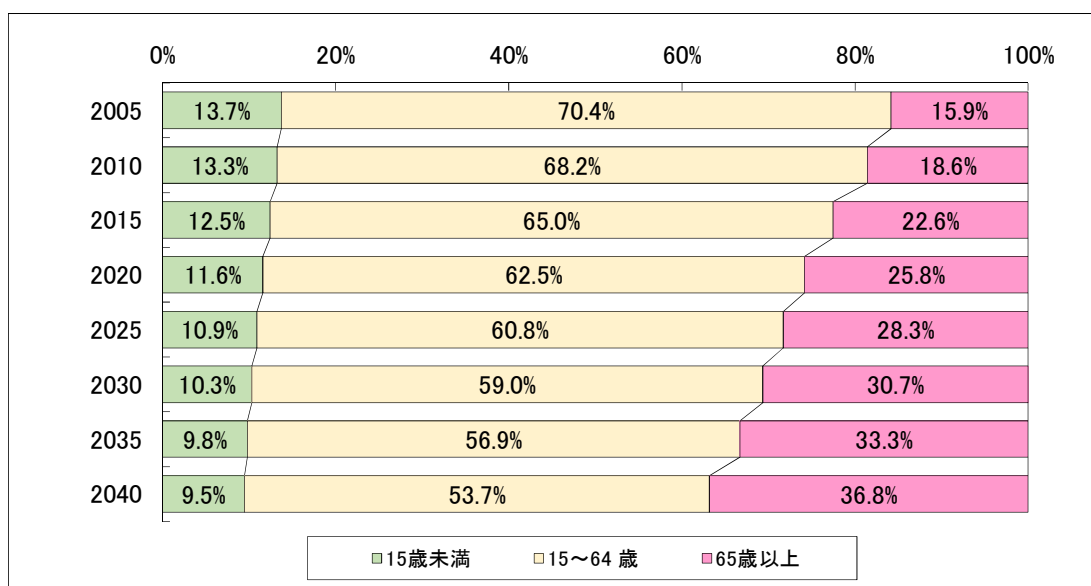
② 年齢別人口の動向

1) 年齢別人口構成の現状と見通し

2015年において、年少人口比率が12.5%、老年人口比率が22.6%で、少子高齢化が進行

2015年において、本市の年齢別人口構成は、0～14歳以下の年少人口比率が12.5%、一方、65歳以上の老年人口比率が22.6%で、少子高齢化が進行している。今後の年齢別人口構成をみると、年少人口比率は低下を続ける一方、老年人口比率は増加を続けることが予想されており、2040年には年少人口比率が9.5%、老年人口比率が36.8%になると予想されている。

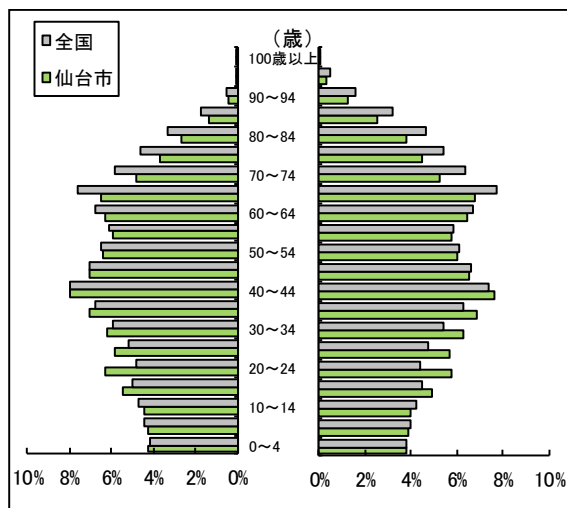
図1-10 仙台市の年齢別人口構成の現状と見通し



資料：2005～2015は国勢調査（総務省）、2020～2045は日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

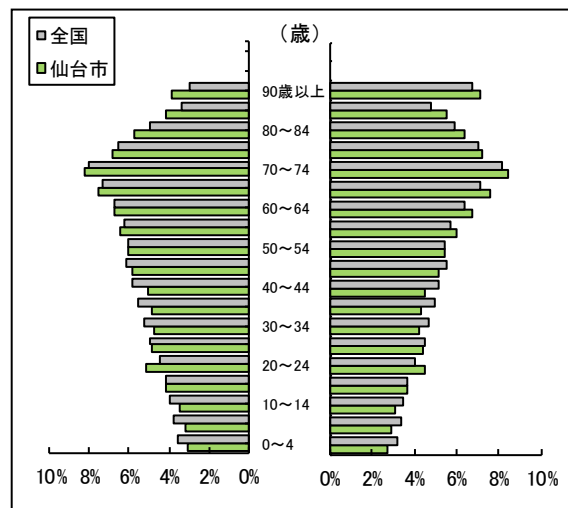
本市の人口構成を5歳ごとの年齢階級別にみると、10歳代後半から30歳代前半にかけての人口比率は全国平均を大きく上回っており、本市では若年層が比較的多い。しかし、今後は少子高齢化が進行することで若年層が減少し、全国平均と変わらない水準になることが予想される。

図1-11 仙台市及び全国の人口ピラミッド（2015年）



資料：平成27年国勢調査（総務省）

図1-12 仙台市及び全国の人口ミラミッド（2045年）



資料：日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

2) 75歳以上人口分布の現状と見通し

75歳以上人口分布の現状と見通しをみると、鉄道駅周辺は急激に75歳以上人口が増加

後期高齢者である75歳以上の人口の現状と見通しを分布で見ると、2015年～2045年にかけて全体的に増加することが予測される。地下鉄や仙石線の鉄道駅周辺では郊外部よりも75歳以上の人口が急激に増加することが予測される。

図1-13 2015年の仙台市の75歳以上人口分布（メッシュ）

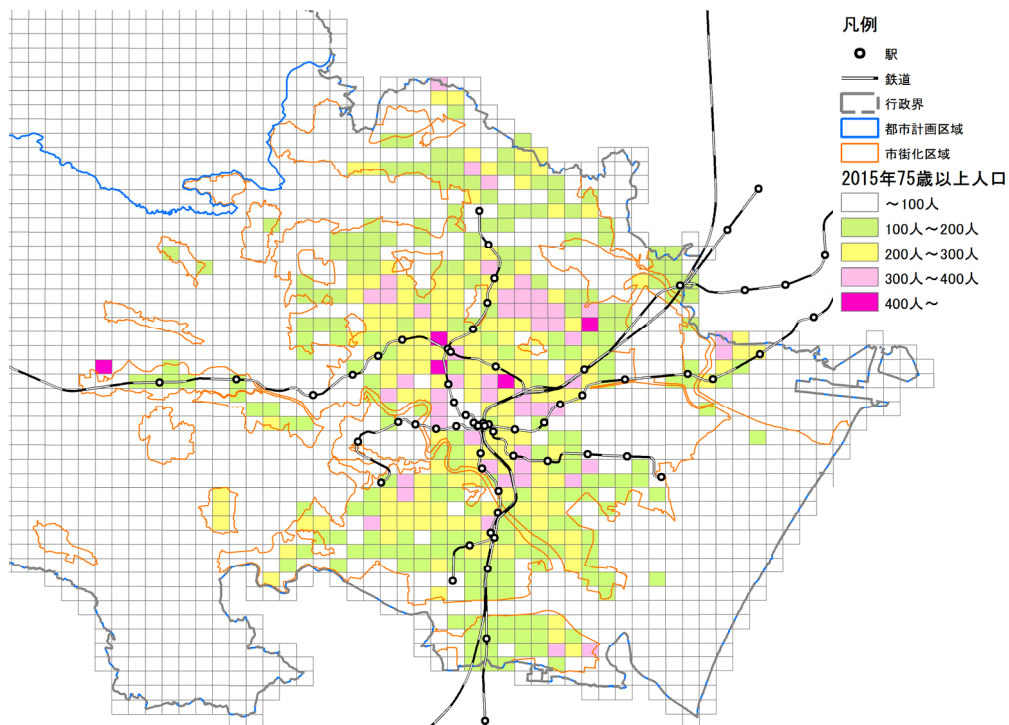
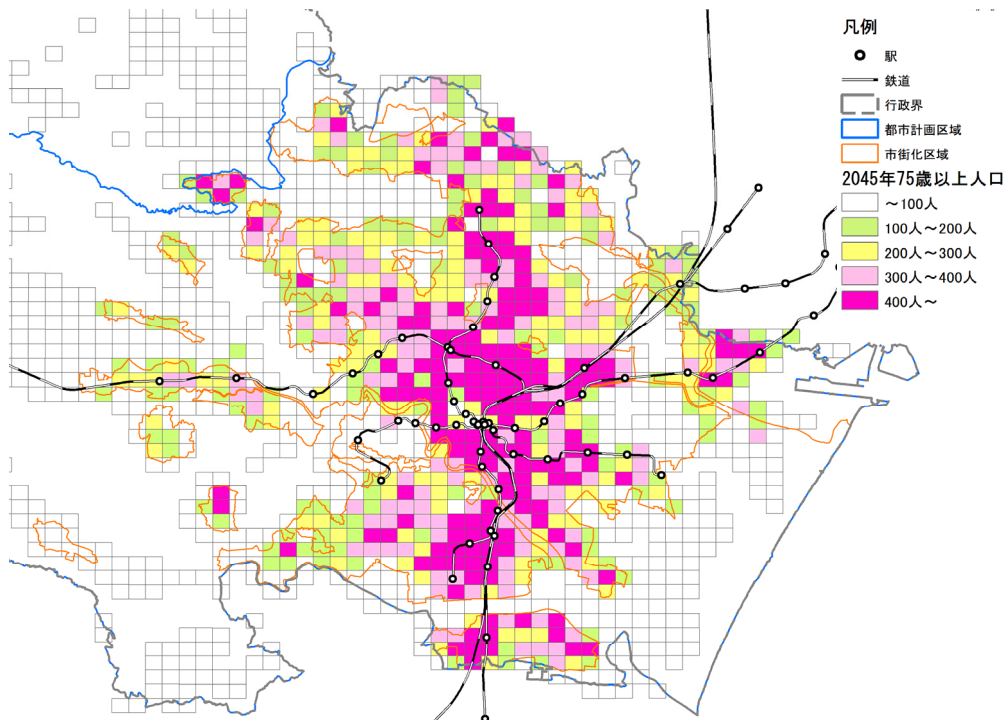


図1-14 2045年の仙台市の75歳以上人口分布（メッシュ）



資料：2015年は国勢調査（総務省）、2045年は日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

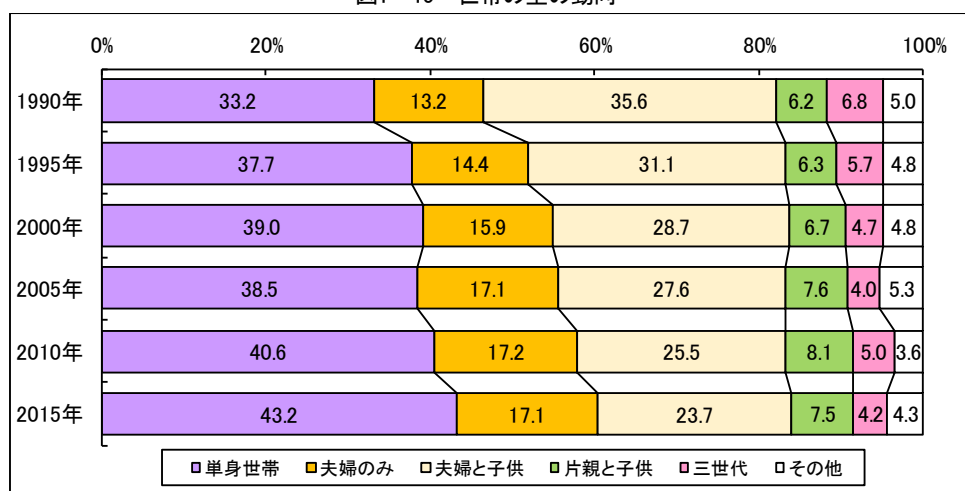
③ 世帯構造の動向

1) 世帯の型別世帯数

最も多い世帯の型は単身世帯で、その比率は上昇傾向にあり、一方、核家族世帯の比率は低下傾向

2015年において、本市で最も多い世帯の型は単身世帯で、全世界帯の約43%を占めており、増加傾向にある。一方、従来、世帯の型別の基本と捉えられていた「夫婦と子供」からなる核家族世帯の比率は低下傾向にあり、夫婦と子供世帯の割合が単身世帯より多かった1990年に比べると世帯構造が大きく変化している。

図1-15 世帯の型の動向



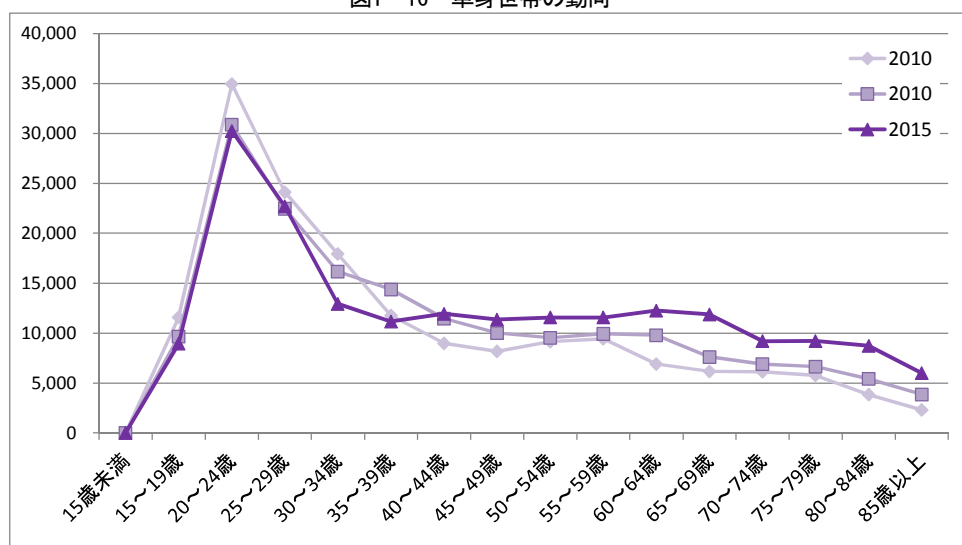
資料：国勢調査（総務省）

2) 単身世帯

単身世帯は20歳代が多いが、若い世代の単身者は減少傾向にあり、一方40歳以上の単身世帯が増加傾向

年齢別の単身世帯数を見ると、20歳代の単身世帯が多い。また2015年からの変化を見ると、34歳以下の若い世帯が経年減少し、一方40歳以上の世帯が増加傾向となっている。

図1-16 単身世帯の動向



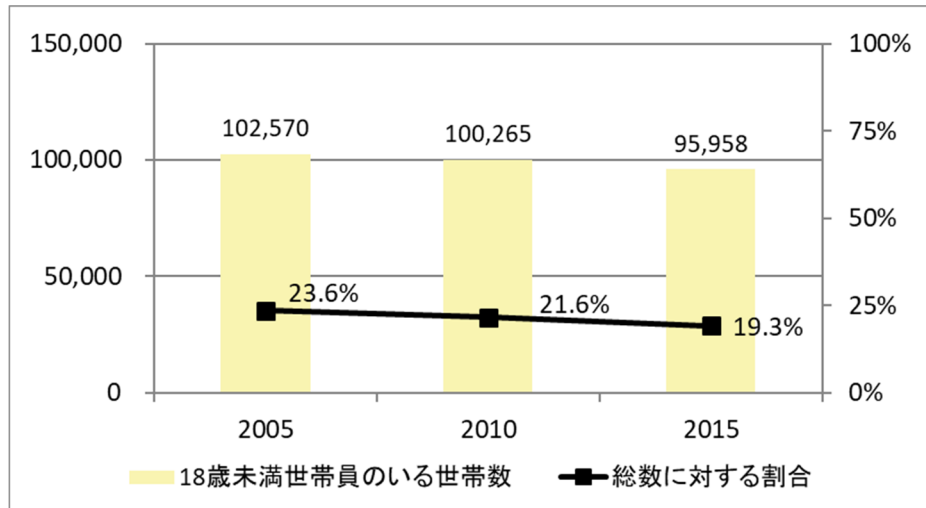
資料：国勢調査（総務省）

3) 子どものいる世帯

18歳未満の子どものいる世帯は、世帯数・割合とも減少・低下している

2015年時点の18歳未満の子どものいる世帯数は約96,000世帯で、2005年に比べて約6,600世帯減少している。また、一般世帯数総数に対する比率も2005年に比べて低下しており、世帯数総数が増加している一方で、世帯数においても少子化が進んでいることがいえる。

図1-17 子どものいる世帯（18未満世帯員のいる世帯）の動向



資料：国勢調査（総務省）

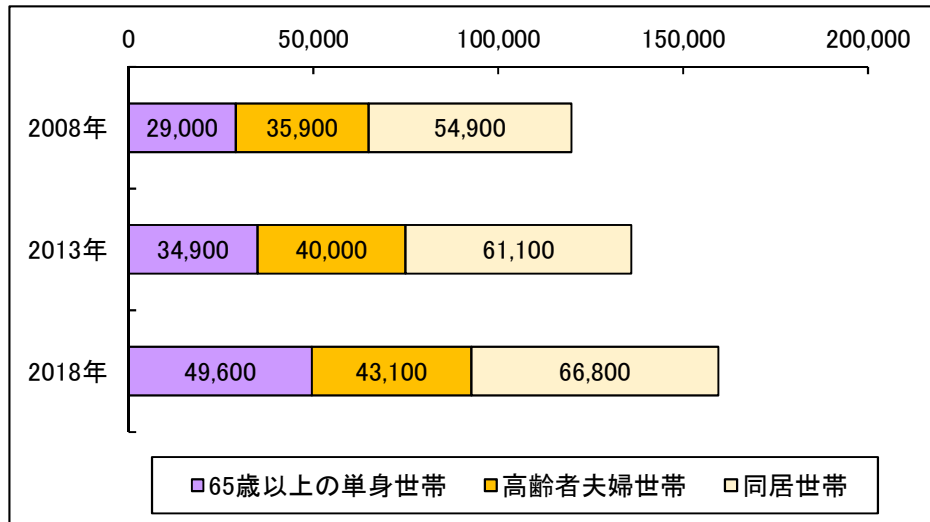
④ 住宅確保要配慮者の動向

1) 高齢者世帯

高齢者世帯は増加傾向にあり、特に高齢者単身世帯の増加数が多い

2018年において、65歳以上の高齢者がいる世帯数は約16万世帯で増加傾向にある。中でも、高齢者単身世帯が2008年に比べ20,600世帯増と多い。

図1-18 65歳以上の高齢者がいる世帯数の動向



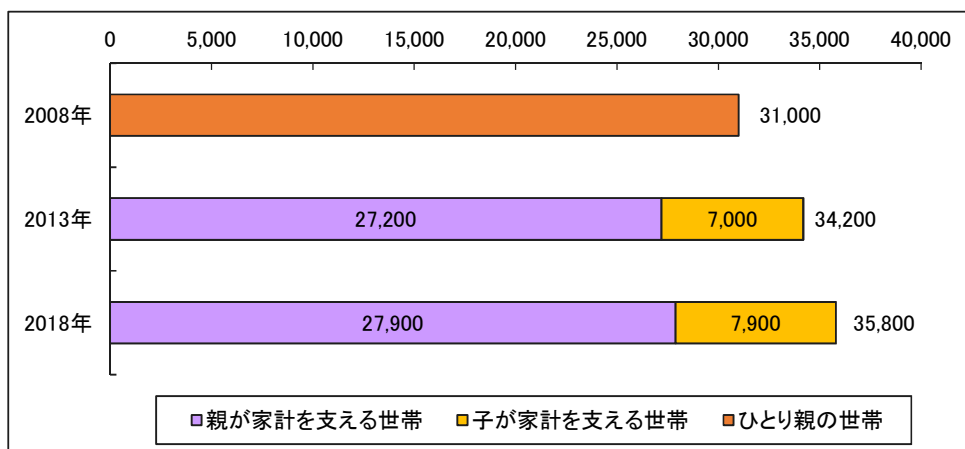
資料：住宅・土地統計調査（2018年は速報値）（総務省）

2) ひとり親世帯

ひとり親世帯は増加傾向にあり、2018年では約36,000世帯

2018年において、ひとり親世帯の世帯数は約36,000世帯で増加傾向にある。2013年に比べ、親が家計を支える世帯も子が家計を支える世帯も増加している。

図1-19 ひとり親世帯の世帯数の動向



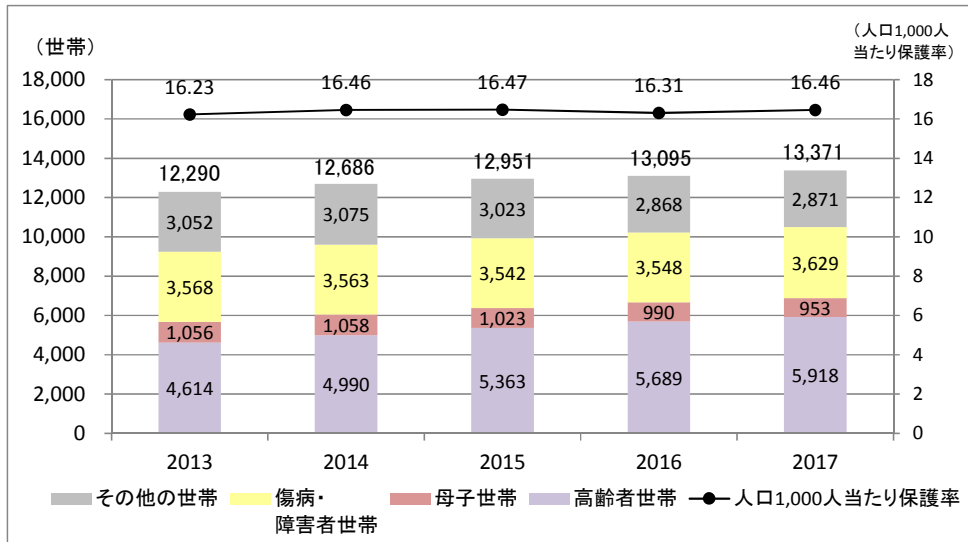
資料：住宅・土地統計調査（2018年は速報値）（総務省）

3) 生活保護受給世帯

生活保護受給世帯は増加傾向にあり、2017年度では約13,400世帯

2017年度平均の生活保護世帯数は13,371世帯で、経年増加傾向にある。特に高齢者の生活保護受給世帯の増加が顕著である。なお、人口1,000当たりの保護率は横ばい傾向である。

図1-20 生活保護受給世帯・保護率の動向



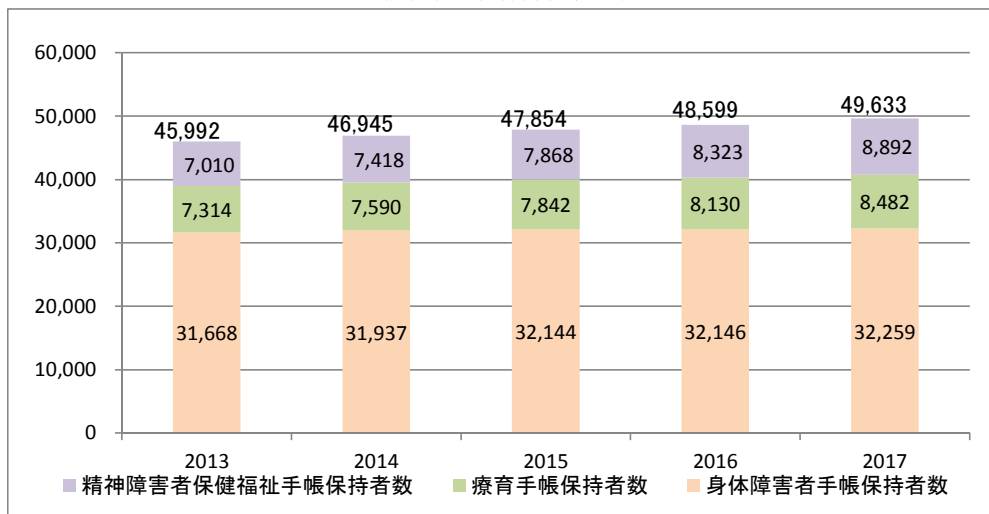
資料：仙台市資料

4) 障害者世帯

障害者世帯は増加傾向にあり、2017年度では約50,000世帯

2017年度の障害者手帳保持者数は49,633人で、経年増加傾向にある。その内訳をみると、精神障害、療育、身体障害の全てにおいて障害者手帳保持者数が増加している。

図1-21 障害者手帳保持者数の動向



資料：仙台市資料

(2) 住宅ストックの状況

① 住宅総数及び空き家数の動向

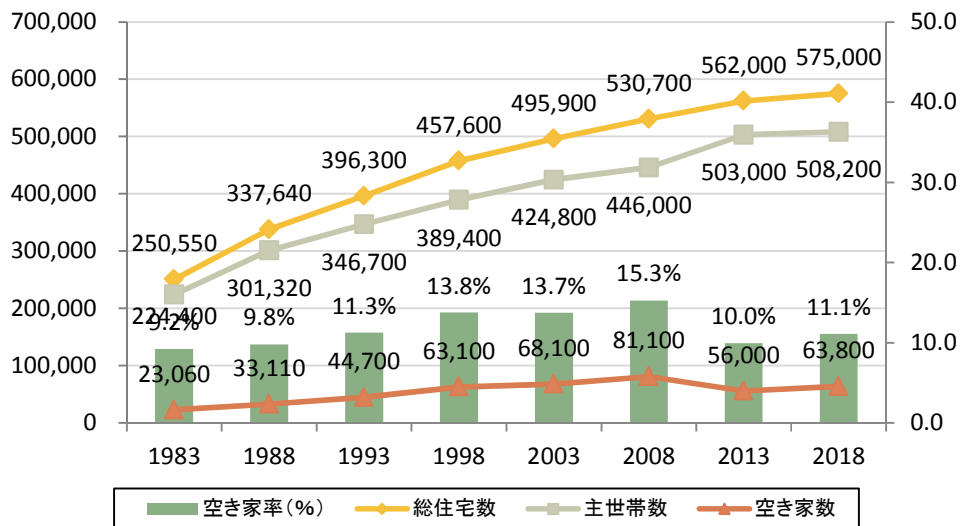
1) 住宅総数・空き家数

住宅総数は増加を続ける一方、空き家数・率は2013年に急減し、2018年に再び増加に転じた

本市の総住宅数は総世帯数を上回り経年増加傾向にあり、2018年の住宅数は約58万戸となっているが、近年伸び率は低下している。

また、空き家数についても経年増加傾向にあったが、2013年調査時では東日本大震災の影響による住宅・宅地需要の急激な増加が背景として推測されるが、その後急減し、2018年において再び増加・上昇に転じ、全住宅の約11%にあたる約64,000戸となっている。

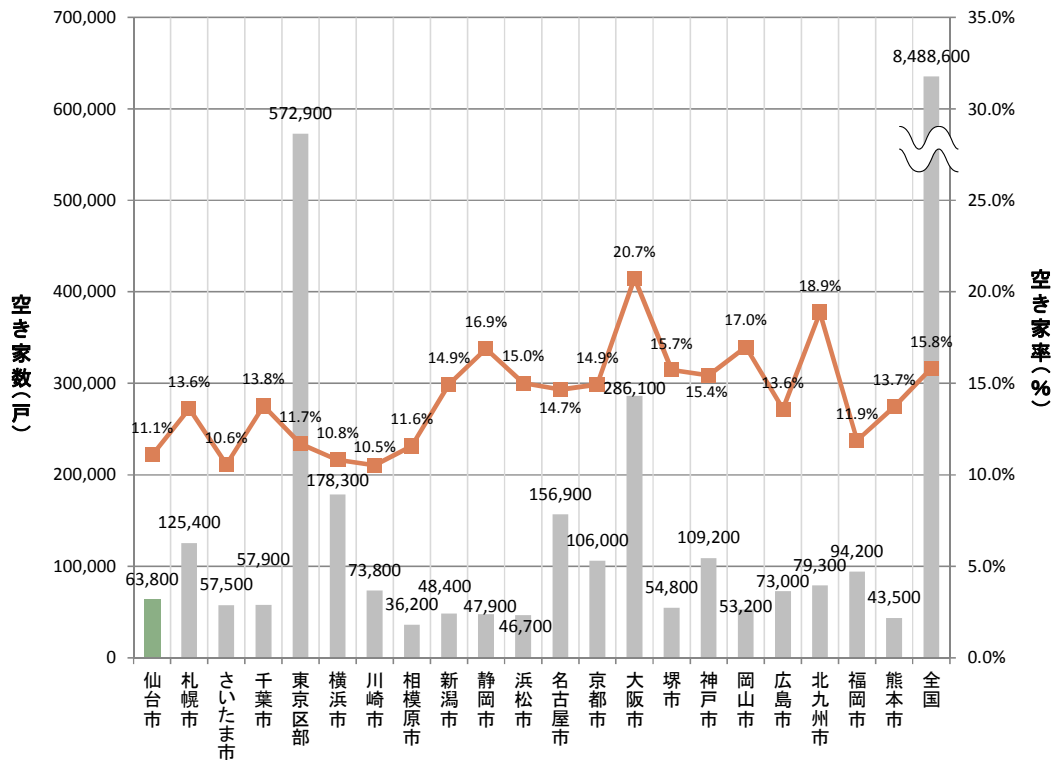
図2-1 仙台市の住宅ストックの動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

本市の空き家率は、全国値に比べると低く、大都市の中では6番目に低い割合となっている。

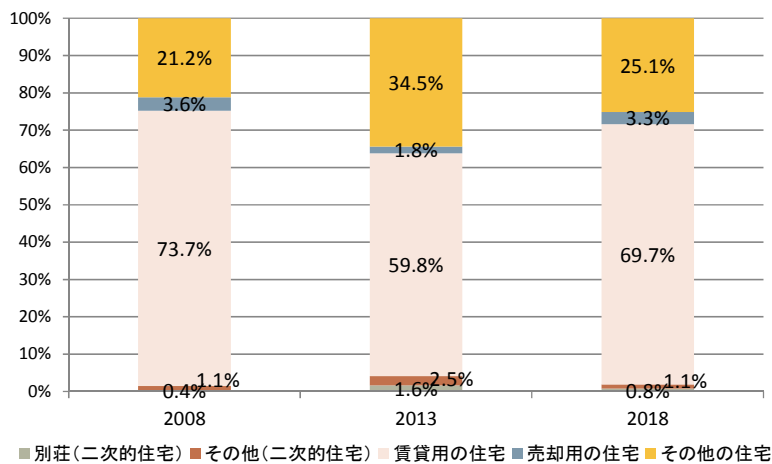
図2-2 空き家数、空き家率の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

本市の空き家の内訳を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が69.7%で多く、2013年と比べ割合が高くなっている。

図2-3 仙台市の住宅ストックの動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

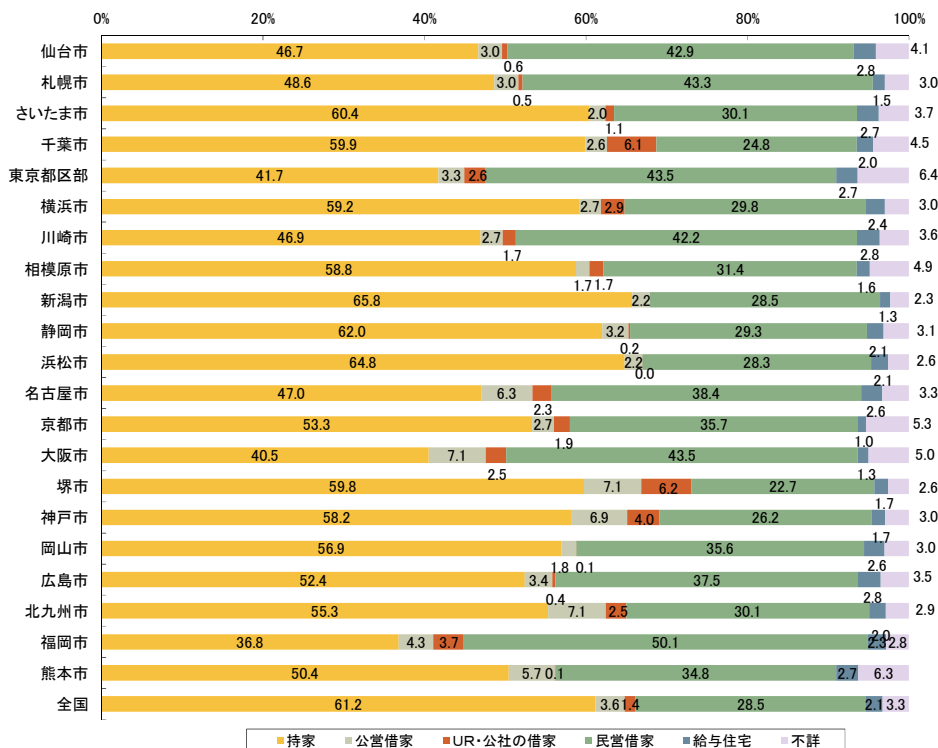
② 所有関係別住宅数・居住世帯の動向

1) 所有関係別住宅数

民営借家率は約43%で他の大都市に比べ比率が高い

2018年時点の所有関係別の住宅数で最も多いのは全体の約46%を占める持ち家であり、これに民営借家の約43%が続いている。仙台市は他の大都市に比べ、民営借家の比率が高い状況にある。

図2-4 所有関係別住宅数の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

持家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅
 公営の借家：都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅
 公団・公社の借家：都市基盤整備公団や住宅供給公社・住宅協会・開発公社等が所有又は管理する賃貸住宅
 民営借家：国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅
 給与住宅：社宅や公務員住宅等のように、会社、官公庁等が所有又は管理して、給与の一部として居住させている住宅

2) 世帯主の年齢別主世帯数

持家は世帯主年齢60歳以上が過半である一方、借家は30歳未満が最も多いが、いずれも居住世帯主の高齢化が進んでいる

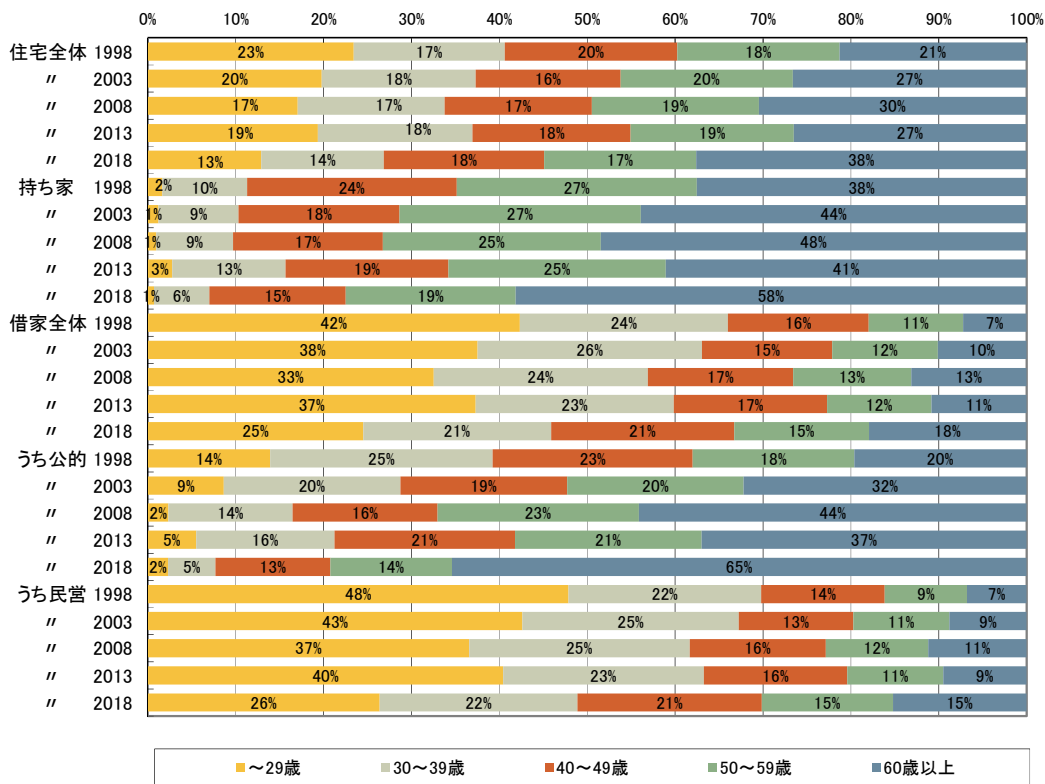
2018年における世帯主の年齢別の主世帯数をみると、全体では世帯主が60歳以上である世帯が38%を占めている。

所有関係別にみると、持ち家では世帯主が60歳以上の世帯が58%と過半となっており、世帯主の年齢層が高い状況にある。

一方、借家では世帯主が30歳未満の世帯が25%で最も多く、これに30歳代、40歳代が続いており、持ち家に比べ世帯主の年齢層が若い傾向にあることがわかる。

なお、これらの動きを時系列でみると、いずれの所有関係においても年齢層が高い世帯主の割合が増え、年齢の若い世帯主の割合が減る傾向にあった。これは、高齢化の進行が背景にあると考えられる。

図2-5 所有関係別世帯主の年齢別主世帯数割合の動向



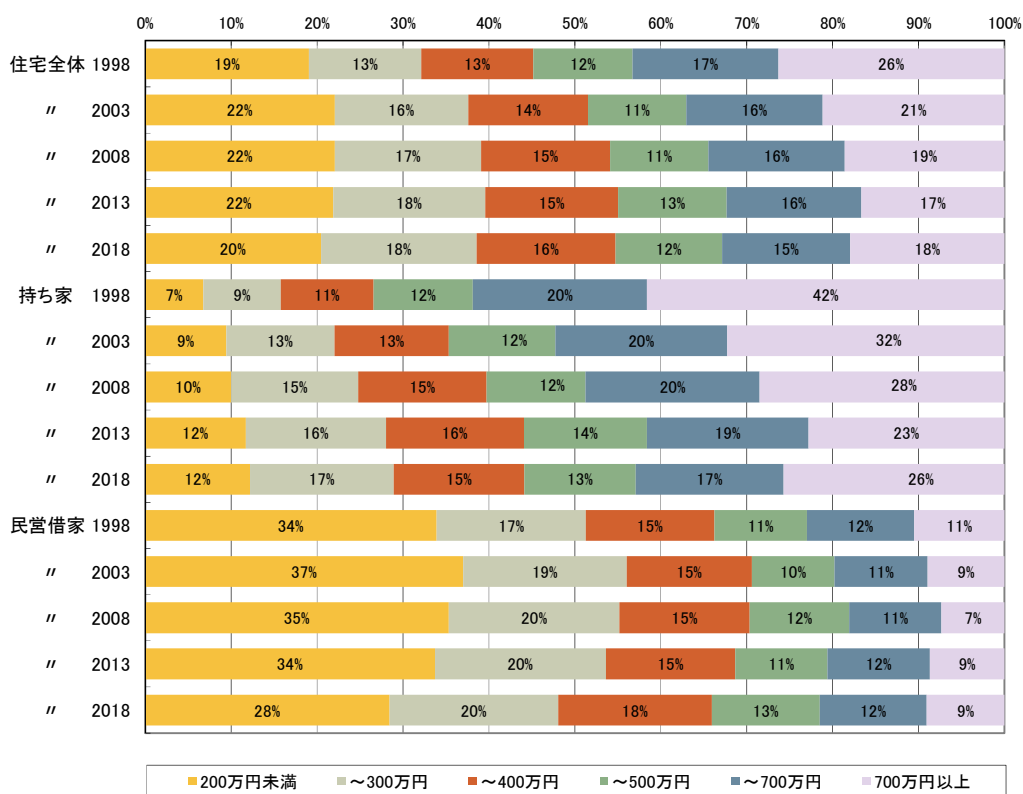
注) うち公的は「公営の借家」及び「公団・公社の借家」の合計値 資料: 住宅・土地統計調査 (2018は速報値) (総務省)

3) 世帯年収別主世帯数

2018年の持ち家では43%の世帯が年収500万円以上、借家では33%の世帯が年500万円以上

2018年における年収別の世帯数について、民営借家では年収400万円未満が66%と過半を占めているのに対して持ち家では44%と低くなっているが、経年変化をみると、持ち家の400万円未満の割合が上昇傾向、一方、借家では400万円の割合が上昇傾向となっており、世帯年収別の住宅の所有に変化がみられている。

図2-6 所有関係別世帯年収別主世帯数割合の動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

③ 建て方別住宅総数の動向

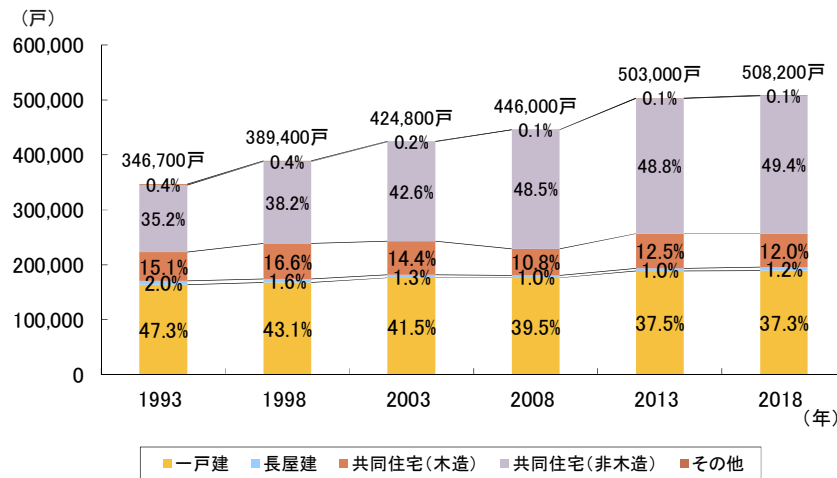
1) 建て方別住宅数

最も多いのは非木造共同住宅で全体の約半分を占めており増加傾向

2018年時点の建て方別の住宅数が最も多いのは250,900戸の非木造共同住宅で全体の約49%を占めており、増加傾向にある。

これに対し、一戸建住宅は189,400戸で住宅数は増加傾向にあるが、全体の住宅数に対する割合に約37%で低下傾向になっている。

図 2-7 建て方別住宅数の動向



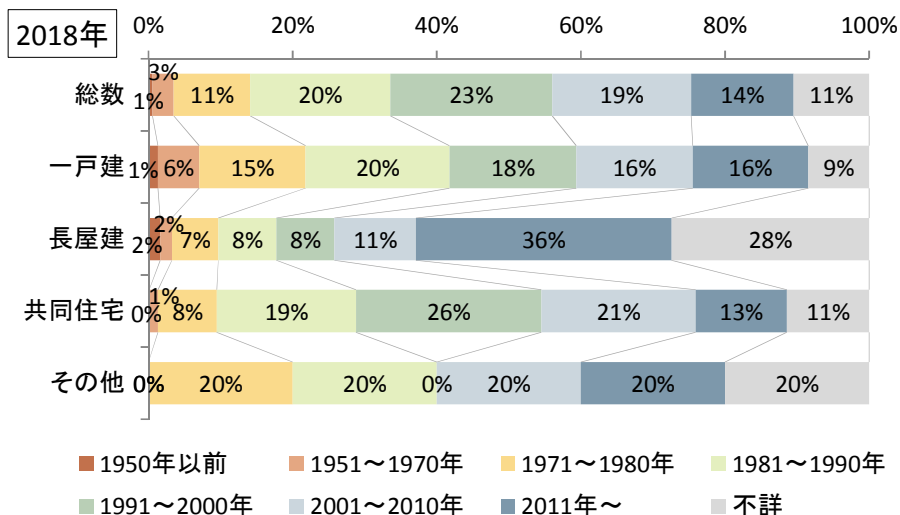
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

2) 建築の時期別住宅数

一戸建は1980年代が最も多く、共同住宅は1990年代の住宅が最も多く

建築の時期別に建て方による住宅数をみると、一戸建て住宅は1980年代が最も多く、一方、共同住宅は1990年代の住宅数が最も多い。

図2-8 仙台市の戸建て住宅ストックの動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

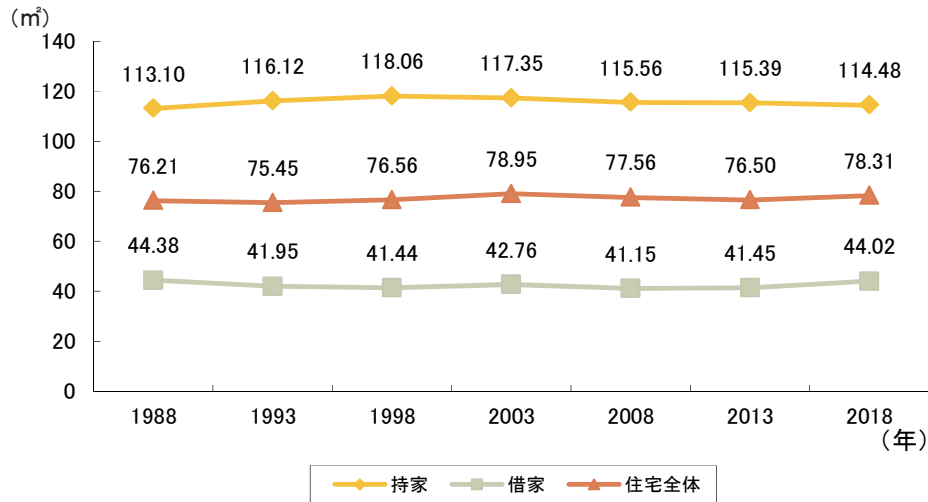
④ 住宅の規模の状況

1) 所有関係別住宅当たり延べ床面積

2018年において、持ち家が114㎡、借家が44㎡で、横ばい傾向

2018年において、一住宅当たりの延べ床面積は、住宅全体で約78㎡に対し、持ち家が約114㎡、借家が約44㎡で、横ばい傾向にある。

図2-9 所有関係別住宅当たり延べ床面積の動向



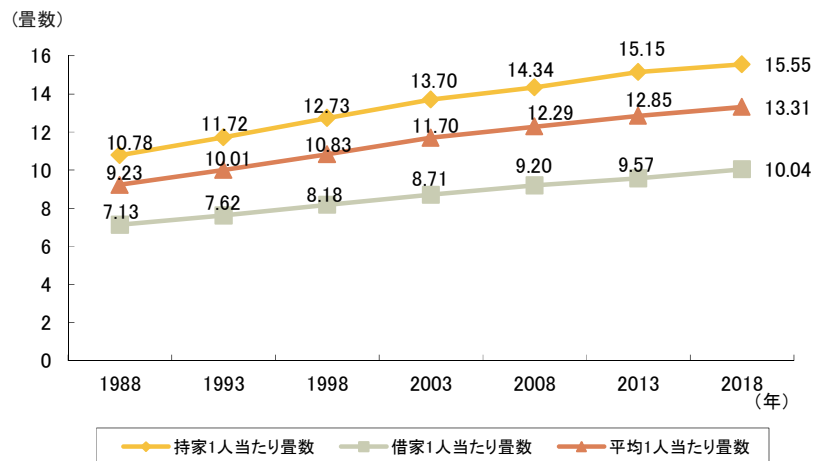
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

2) 一人当たり畳数

2018年の一人当たりの畳数は住宅全体で13.31畳/人で、持家・借家ともに空間的なゆとりは拡大傾向

2018年の一人当たりの畳数は、住宅全体で13.31畳/人で上昇傾向にあり、所有関係別にも持家・借家ともに上昇傾向を示しており、一人ひとりの居住の空間的なゆとりは拡大している傾向にある。

図2-10 一人当たり畳数の動向



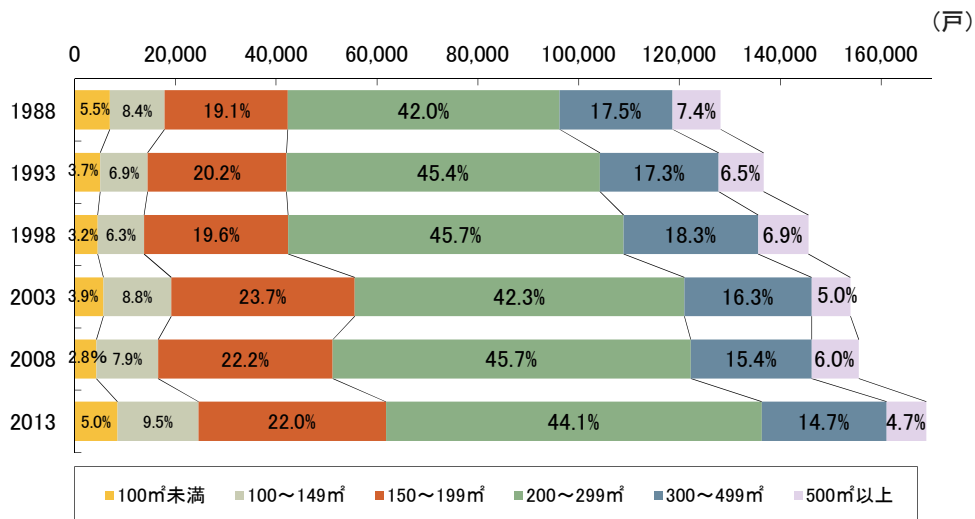
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

3) 一戸建て持ち家の敷地面積別住宅数

200㎡以上の比較的大きな敷地の比率は高い傾向にあるが、近年150㎡未満の敷地の比率が上昇している

2013年時点の一戸建て持ち家の敷地面積規模で最も多いのは200～299㎡で、200㎡以上の比較的大きな敷地面積の比率は約64%と高い傾向にあるが、2008年と比較すると、敷地面積規模150㎡未満の比率が上昇している。

図2-11 一戸建て持ち家の敷地面積別住宅数の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

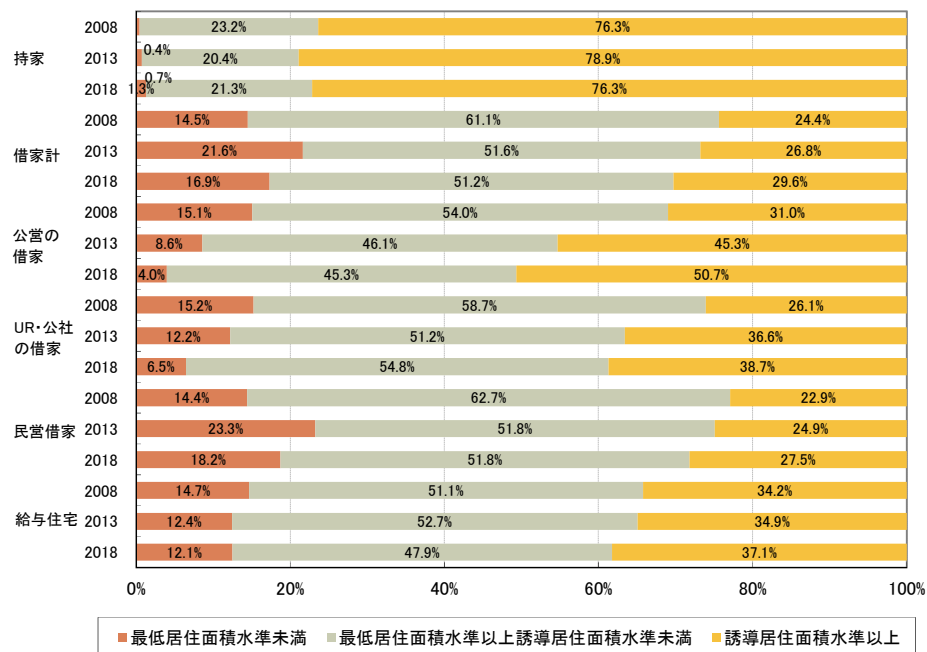
⑤ 居住面積水準の動向

1) 所有関係別居住面積水準の動向

借家の最低居住面積水準未満世帯は約17%

本市の所有関係別面積水準をみると、持ち家は最低居住面積水準未満の世帯はほぼみられず、誘導居住面積水準以上が約76%となっている。一方、民営借家をはじめとした借家については、約18%が最低居住面積水準未満の世帯となっているが、2013年に比べると低くなっている。

図2-12 所有関係別居住面積水準の動向



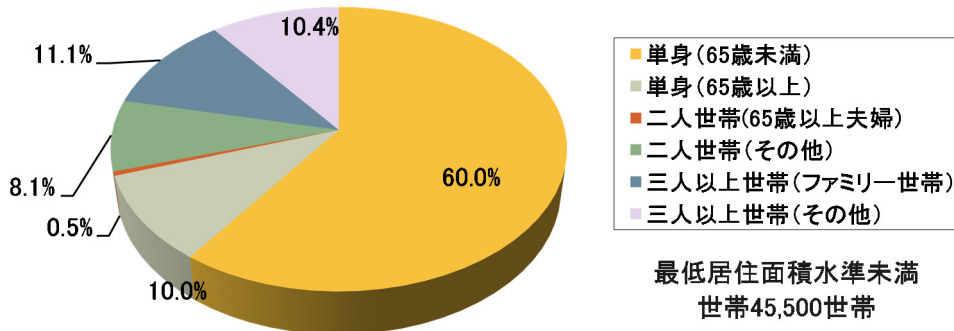
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

2) 世帯類型別最低居住面積水準未済世帯

最低居住面積水準未済世帯の約6割は65歳未満の単身世帯で、ファミリー世帯も全体の約1割を占める

2018年における最低居住面積水準未済の世帯を家族の型別内訳で見ると、最も割合が高いのは65歳未満の単身世帯で約60%を占めている。また、ファミリー世帯の割合も合計で全体の約1割を占めている。

図2-13 最低居住面積水準未済世帯の型別内訳



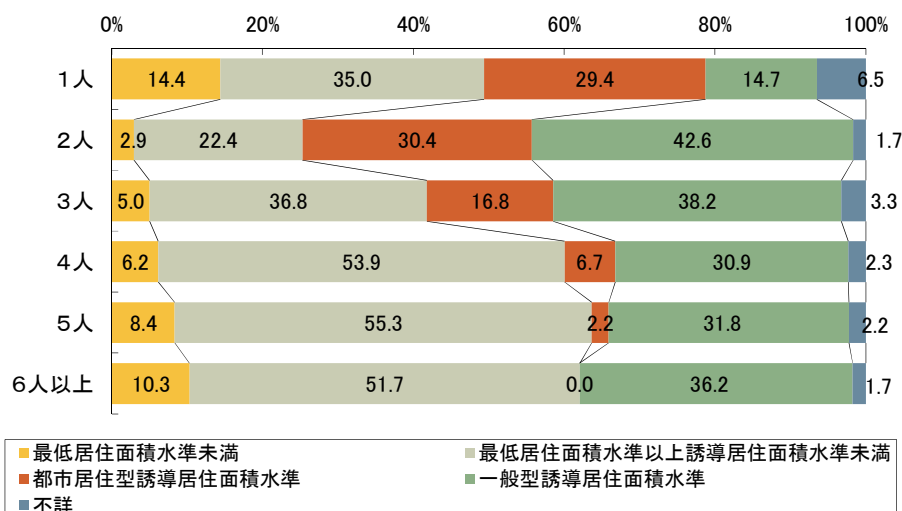
注) ファミリー世帯とは、世帯人員が三人以上で、夫婦と18歳未満の者からなる世帯
資料: 平成30年住宅・土地統計調査(速報値) (総務省)

3) 世帯人員別居住面積水準

誘導居住面積水準以上の世帯比率は2人世帯で最も高く、世帯人員が増えるに従ってその比率が低下

世帯人員別の居住面積水準をみると、2人世帯では誘導居住面積水準を達成している世帯が最も多いが、3人世帯、4人世帯と世帯人員が増えるに従って誘導居住面積水準以上の世帯数比率が低下する傾向にある。また、単身世帯についても、最低居住面積水準未済の世帯の比率が高いことがわかる。

図2-14 世帯人員別居住水準



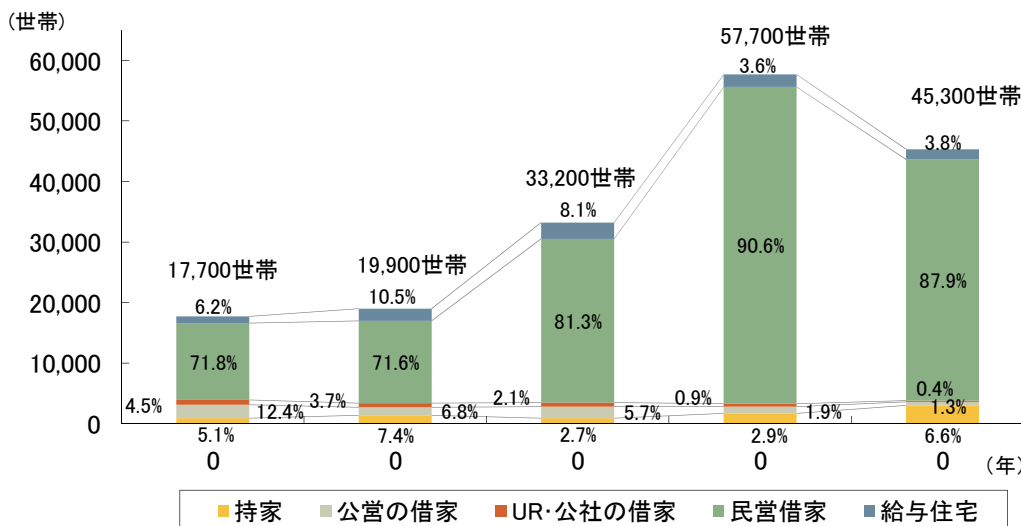
資料: 平成30年住宅・土地統計調査(速報値) (総務省)

4) 最低居住面積水準未満の動向

民営借家の最低居住面積水準未満の世帯数は2013年まで増加傾向にあったが2018年に減少

本市の最低居住面積水準未満の世帯の状況を時系列で見ると、民営借家における最低居住面積水準未満の世帯数は2013年まで増加傾向にあったが、2018年で減少した。

図2-15 所有関係別最低居住面積水準未満の動向



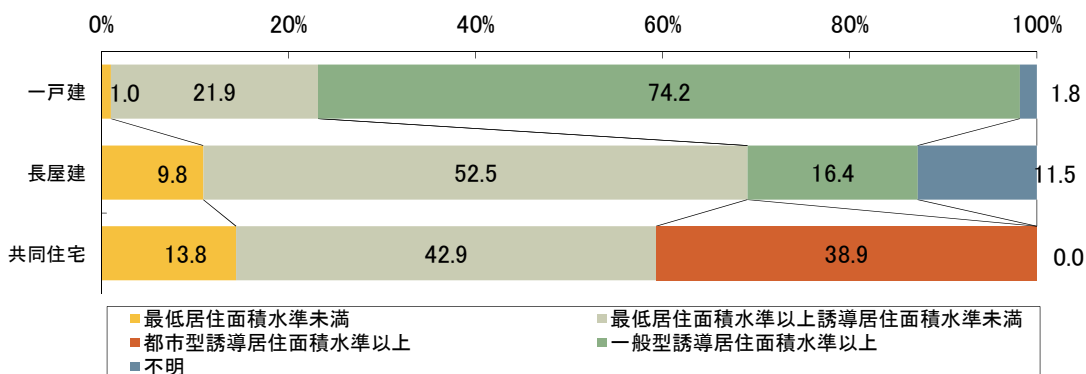
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

5) 建て方別居住面積水準

一戸建てでは誘導居住面積水準以上の世帯比率が約74%、共同住宅では最低居住面積水準未満が約14%

居住水準を建て方別にみると、一戸建て世帯は誘導居住面積水準以上の比率が約74%と高い。一方で共同住宅世帯では、最低居住面積水準未満の比率が約14%と他の建て方に比べ高くなっている。

図2-16 建て方別居住水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

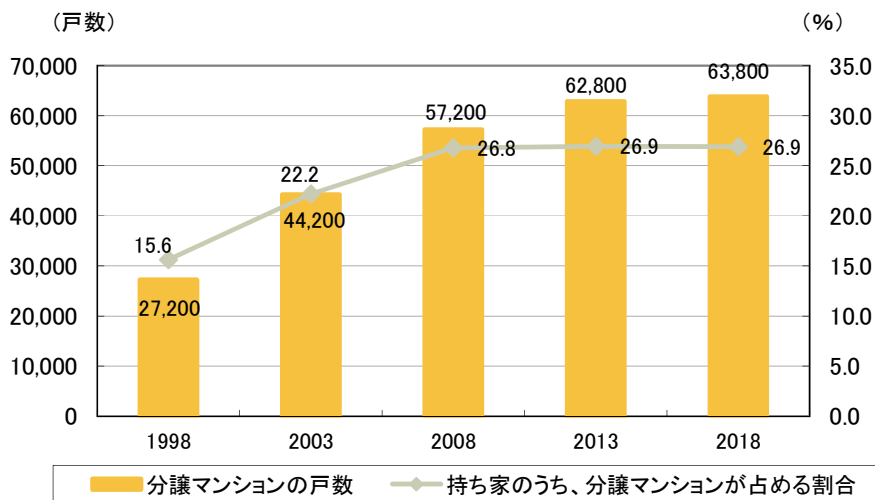
⑥ マンションのストック、管理状況

1) マンションに居住する世帯

2018年の市内の分譲マンションは63,800戸で、持ち家全体の約27%を占めに増加傾向にある

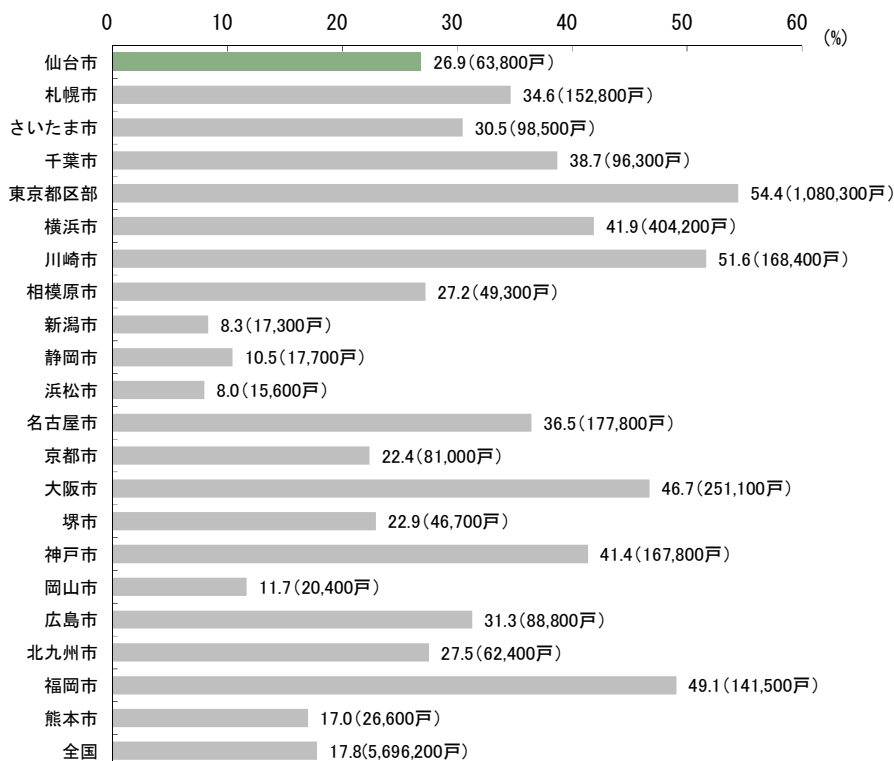
2018年の本市の分譲マンションストック（持家共同住宅）は63,800戸で増加傾向にあるが、持ち家全体に占める割合は近年横ばい傾向にある。平成10年以降の20年間に於いて、住宅数で36,600戸、持ち家全体に占める割合で11.3%と、増加・上昇を示している。なお、仙台市の分譲マンションストックの比率は大都市のなかでは中位に位置しており、全国に比べると高い比率となっている。

図2-17 マンションの戸数



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

図2-18 マンションストックの持ち家に占める割合の大都市比較



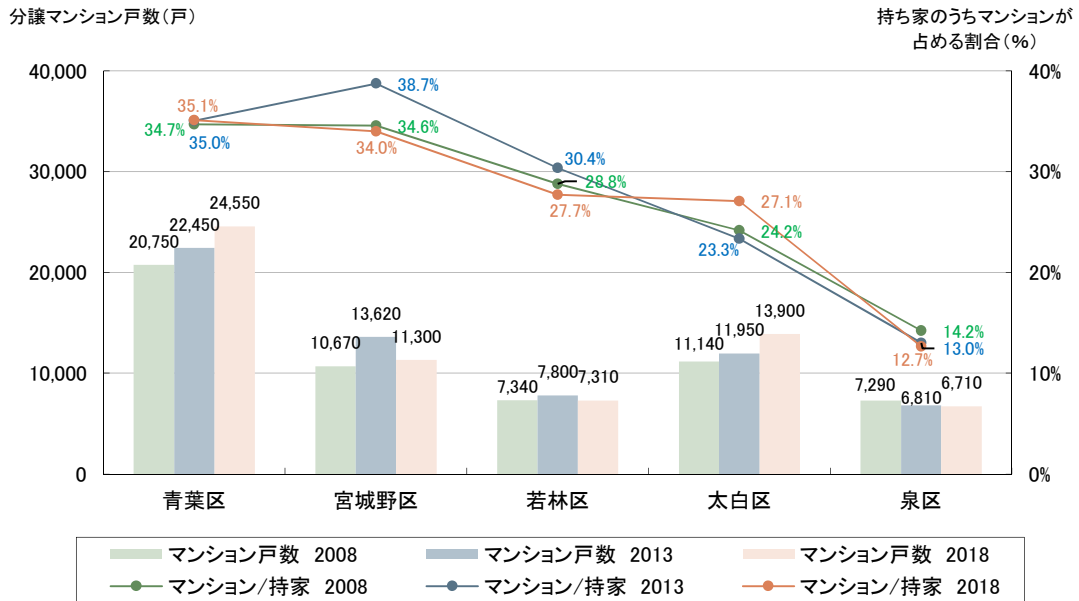
資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

青葉区と太白区で分譲マンションの戸数は増加しており、持家に対する比率は太白区で上昇している

マンションストックの区別の状況をみると、2018年の分譲マンションの戸数は、青葉区が24,550戸と最も多く、泉区が6,710戸と最も少ない。なお、青葉区と太白区で増加傾向である。

持ち家のうち分譲マンションが占める割合は、青葉区が約35%と高く、泉区が約13%と最も低い。太白区ではその比率は上昇しており、宮城野区、若林区、泉区では下降している。

図2-19 各区の分譲マンション戸数、持ち家のうちマンションが占める割合の動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

2) 分譲マンションにおける修繕積立制度の有無、長期修繕計画作成の有無

ほとんどの分譲マンションでは管理組合による運営がされているが、管理組合がないなど、管理運営に課題を有するマンションが一定程度存在する

2016年度に実施した調査において、分譲マンションの管理運営状況について、「管理組合がない」マンションが13棟、「総会を開催したことがない」が10棟、「役員会・理事会を開催したことがない」が7棟、「管理規約がない」が4棟、「管理費を集めていない、または月5,000円以下/戸」が51棟であるなど、管理運営に課題を有するマンションが存在することがわかった。

図2-20 管理組合の有無、総会や役員・理事会の開催状況、管理規約の有無、管理費1戸当たりの平均金額

【管理組合等の有無】				
回 答	回答数	割 合		
ある	1,304	93.2%		
ない	13	0.9%		
	建 旧耐震			6
	築 新耐震25年以上			2
年 新耐震25年未満	5			
不明・未記入	82	5.9%		
計	1,399			

【総会の開催】			
回 答	回答数	割 合	
開催している	1,217	97.8%	
開催したことがない	10	0.8%	
不明	14	1.1%	
未記入	3	0.2%	
計	1,244		

【役員・理事会の開催状況】			
回 答	回答数	割 合	
開催している	1,213	97.5%	
	毎月開催	277	22.3%
	隔月開催	410	33.0%
不定期	526	42.3%	
開催したことがない	7	0.6%	
不明	17	1.4%	
未記入	7	0.6%	
計	1,244		

【管理規約の有無】			
回 答	回答数	割 合	
ある	1,218	97.9%	
ない	4	0.3%	
不明	19	1.5%	
未記入	3	0.2%	
計	1,244		

【管理費の1戸当たり平均月額】				
回 答	回答数	割 合		
管理費は5千円より多い	1,090	87.6%		
	建 旧耐震			162
	築 新耐震25年以上			192
年 新耐震25年未満	736			
管理費は5千円以下	48	3.9%		
	建 旧耐震			19
	築 新耐震25年以上			6
年 新耐震25年未満	23			
集めていない	3	0.2%		
	建 旧耐震			0
	築 新耐震25年以上			1
年 新耐震25年未満	2			
不明	103	8.3%		
計	1,244			

資料：「平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査」（仙台市）

※平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査

市内すべての分譲マンションを対象として、マンションの管理運営及び建物等の状況について、アンケート調査及び聞き取り調査、建物等調査を実施。

3) 分譲マンションにおける長期修繕計画作成・修繕積立金の状況

大規模修繕工事に関して「長期修繕計画がない」、「修繕積立金を集めていない」など、維持管理に課題を有するマンションが一定程度存在する

2016年度に実施した調査において、「長期修繕計画がない」マンションが77棟、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事を執行するための「修繕積立金を集めていない、または月5,000円以下／戸」が79棟であるなど、維持管理に課題を有するマンションが存在することがわかった。

図2-21 修繕積立金制度と長期修繕計画作成の有無

【長期修繕計画の有無】

回 答	回答数	割 合
ある	1,101	88.5%
ない	77	6.2%
不明	55	4.4%
未記入	11	0.9%
計	1,244	

【修繕積立金の1戸当たり平均月額】

回 答	回答数	割 合
積立金は5千円より多い	1,052	84.6%
建 旧耐震	146	
築 新耐震25年以上	183	
年 新耐震25年未満	723	
積立金は5千円以下	74	5.9%
建 旧耐震	29	
築 新耐震25年以上	13	
年 新耐震25年未満	32	
集めていない	5	0.4%
建 旧耐震	2	
築 新耐震25年以上	0	
年 新耐震25年未満	3	
不明	113	9.1%
計	1,244	

資料：「平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査」（仙台市）

⑦ 公営住宅ストックの状況

1) 公営住宅の管理戸数

2019年3月現在、仙台市内の公営住宅（市営及び県営住宅）は計107団地・16,536戸

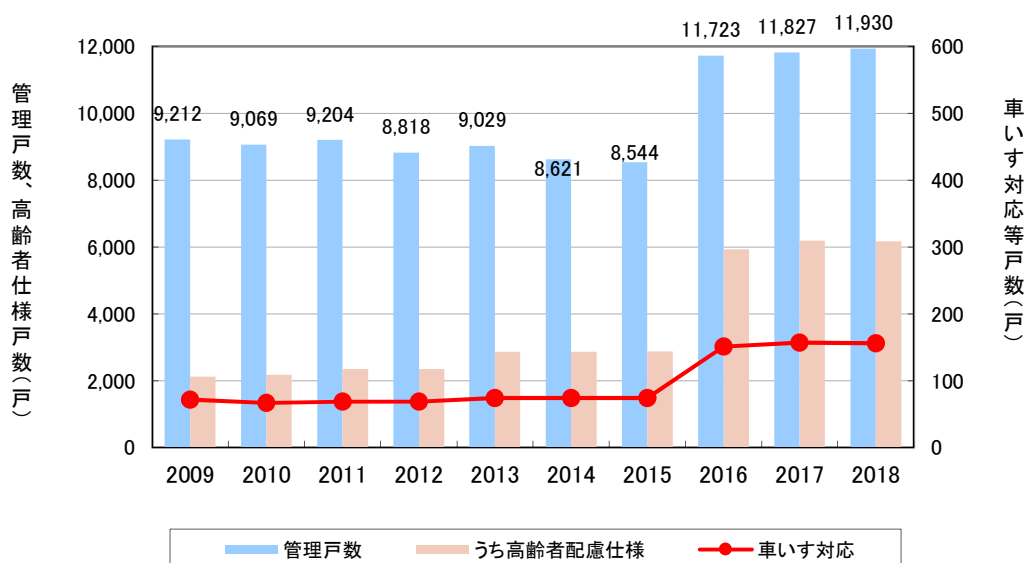
仙台市内の公営住宅は、2019年3月現在、市営住宅が75団地・11,930戸、県営住宅が32団地・4,606戸の計107団地・16,536戸となっている。

表2-1 公営住宅の区別団地数及び管理戸数（2019年3月現在）

	公営住宅団地数（団地）			公営住宅管理戸数（戸）			公営住宅管理戸数比率		
	市営住宅	県営住宅	計	市営住宅	県営住宅	計	市営住宅	県営住宅	計
青葉区	12	8	20	1,405	1,356	2,761	8.5%	8.2%	16.7%
宮城野区	22	6	28	5,147	563	5,710	31.1%	3.4%	34.5%
若林区	24	3	27	1,376	230	1,606	8.3%	1.4%	9.7%
太白区	14	1	15	3,689	168	3,857	22.3%	1.0%	23.3%
泉区	3	14	17	313	2,289	2,602	1.9%	13.8%	15.7%
仙台市計	75	32	107	11,930	4,606	16,536	72.1%	27.9%	100.0%

資料：仙台市資料、宮城県ホームページ

図2-22 市営住宅管理戸数、高齢者仕様等の動向



資料：仙台市資料

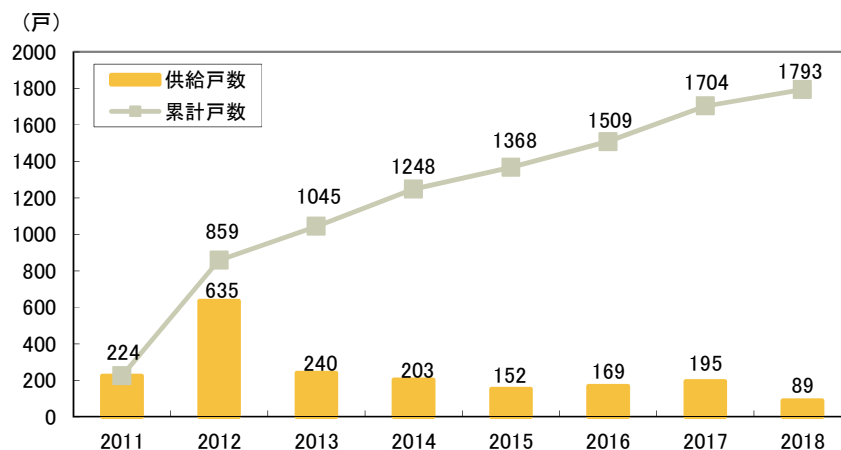
⑧ 高齢者向け賃貸住宅の状況

1) サービス付き高齢者向け住宅の動向

2019年3月現在、サービス付き高齢者向け住宅の管理戸数は計1,793戸

本市のサービス付き高齢者向け住宅は、2019年3月現在の登録戸数は1,793戸である。供給時期別にみると、2012年の635戸をピークとして、その後供給量は減少傾向にある。

図2-23 サービス付き高齢者向け住宅の動向



※サービス付き高齢者向け住宅とは、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する民間の賃貸住宅である。平成23年10月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により新設され、市内の住宅については本市で登録実施。

資料：仙台市資料

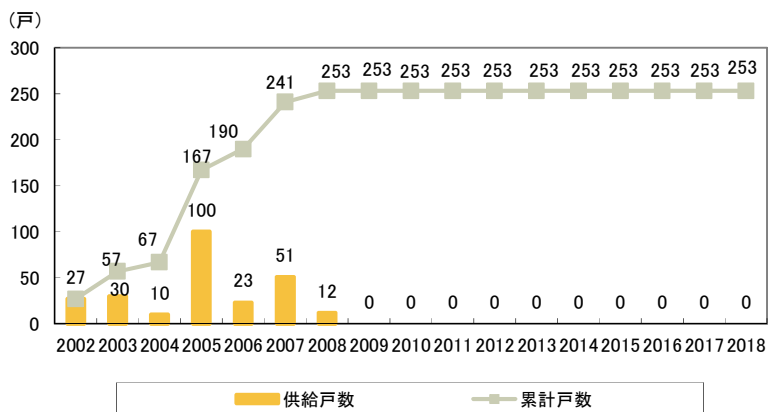
2) 高齢者向け優良賃貸住宅の動向

2019年3月現在、高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数は253戸

本市の高齢者向け優良賃貸住宅は、2019年3月現在253戸である。

本市における高齢者向け優良賃貸住宅の供給は、2002年のグッドライフ長町が最初であり、その後、2002年までは毎年新規に供給されている。

図2-24 高優賃の供給戸数及び年次別供給実績



※高齢者向け優良賃貸住宅は、平成12年度より開始された制度で、高齢者世帯に低廉な家賃で良質な住宅の供給を促進するため、民間の優良賃貸住宅を20年間「公的住宅」として本市が認定し、建設費及び家賃の一部を補助するもの。平成23年10月の関係法令改正に伴い制度が廃止され、現在は既に認定済みの住宅のみ家賃補助を継続して実施。

資料：仙台市資料

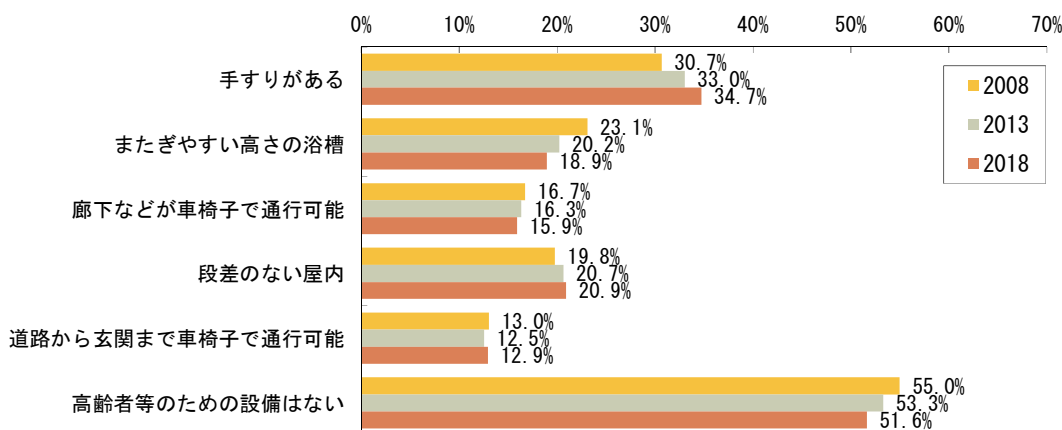
⑨ 高齢者等のための設備状況

1) 高齢者等のための設備を備えた住宅

高齢者等のための設備のない住宅数は約52%で減少傾向

高齢者等のための設備のない住宅は2018年時点で約52%であり、2008年から減少している。これは、手すりがある住宅や段差のない住宅が増えたためと考えられる。

図2-25 高齢者等のための設備を備えた住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

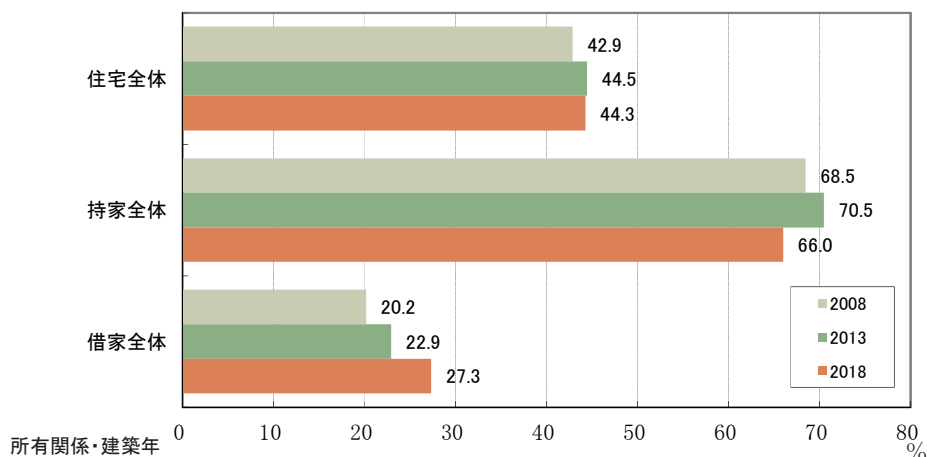
2) 所有関係別の状況

持ち家の約66%、借家の約27%が高齢者等のための設備を備えた住宅であり、借家については経年上昇傾向

2018年において、全体の約45%の住宅が高齢者のための設備がある。

所有関係別では、持ち家が約66%であるのに対して、借家は約27%であり、持家と借家の設備状況で格差があるが、借家の比率は上昇している。

図2-26 所有関係別バリアフリー住宅率（高齢者のための設備のある住宅）



※ 高齢者等のための設備のある住宅とは…

「手すり、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車椅子で通行可能、段差のない屋内、通路から玄関まで車椅子で通行可能」のいずれか又は全てを備えた住宅。

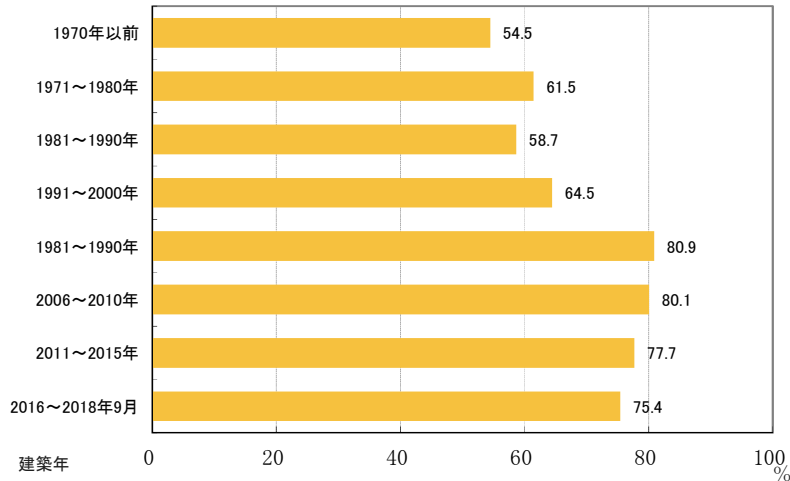
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

3) 建築時期別の状況

2001年以降に建てられた住宅は70%以上と、高い比率であるが、建築年が若い住宅ほど低下傾向

持ち家住宅についてみると、2001年以降に建てられた高齢者のための設備がある住宅率は70%以上と、比較的高いが、建築年が若い程低下している。

図2-27 建築時期別の高齢者等のための設備のある持家率



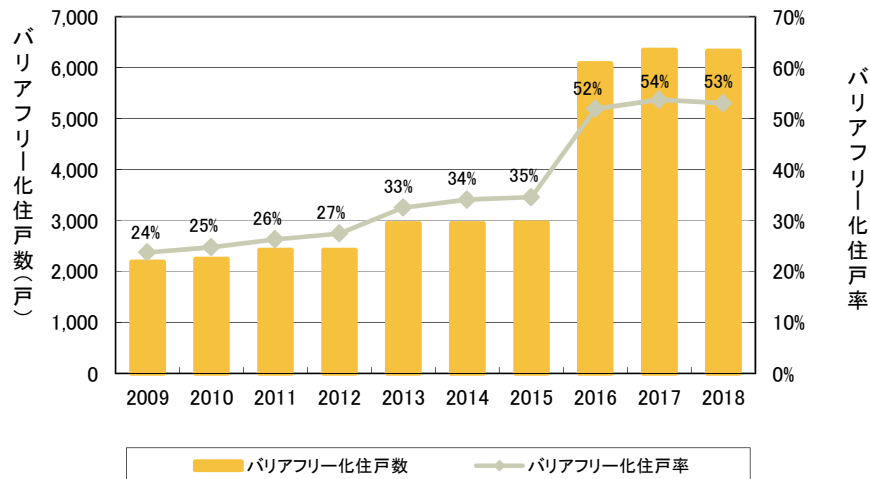
資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

4) 市営住宅のバリアフリー化

2019年3月現在、市営住宅のバリアフリー化住戸は6,324戸で、戸数・バリアフリー化率ともに増加・上昇傾向

2019年3月現在、市営住宅のバリアフリー化住戸は計6,324戸で、市営住宅全体の53%を占めており、バリアフリー化住戸数及び市営住宅全体に占めるバリアフリー化住戸率ともに、増加・上昇傾向にある。特に、東日本大震災後の2016年以降、復興公営住宅の整備を受け大きく増加・上昇した。

図2-28 市営住宅のバリアフリー化の動向



※ 市営住宅のバリアフリー化住戸とは、高齢者配慮仕様の住宅や車いす対応の住宅。

資料：仙台市資料

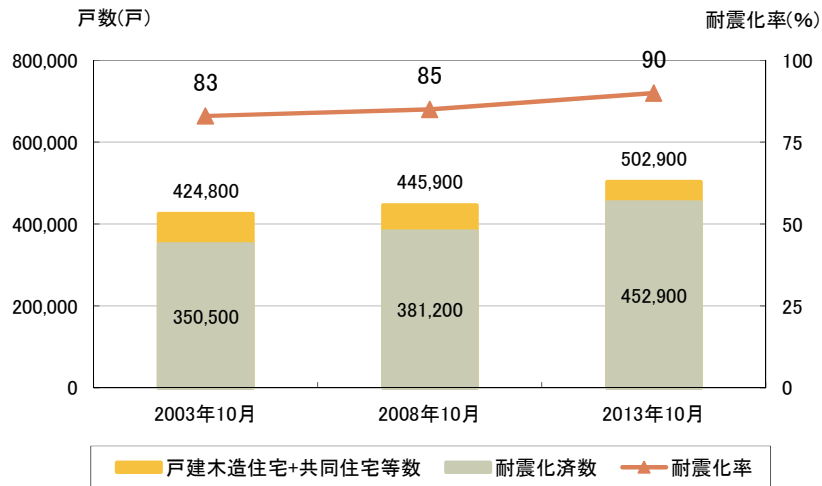
⑩ 耐震化等に関する状況

1) 仙台市における住宅耐震化の取り組み状況

2013年10月現在、戸建て木造住宅の耐震化率は上昇傾向

2013年10月現在の木造戸建及び共同住宅等502,900戸のうち、約9割にあたる452,900戸が耐震化済みであり、その割合は経年上昇している。

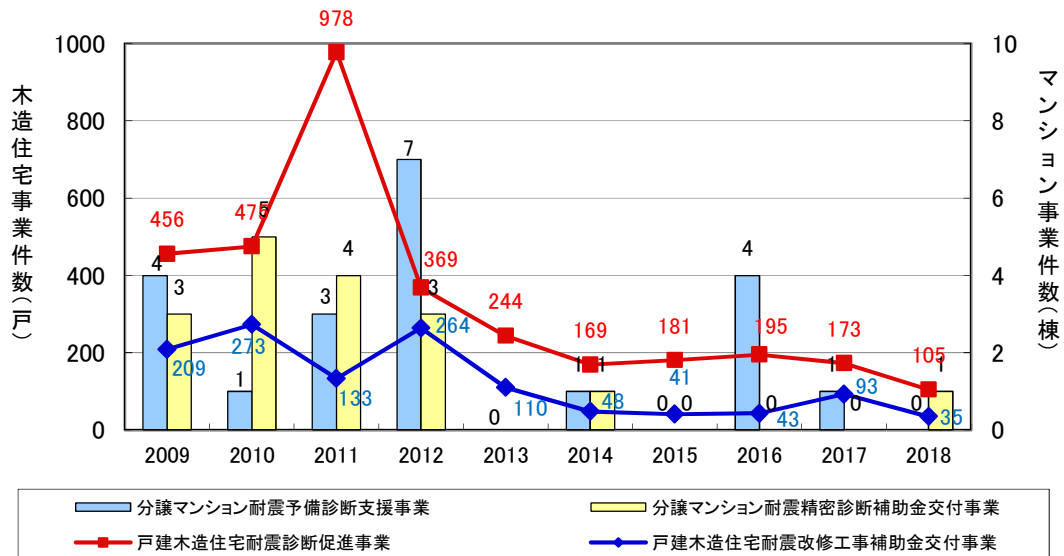
図2-29 耐震化状況（推計）



資料：仙台市資料

2009～2018年度の10年間に於いて、本市では3,345戸の戸建て木造住宅で耐震診断促進事業を実施し、この事業において耐震改修工事が必要と判断された住宅に対し、耐震改修工事補助金交付事業を実施（実績1,249戸）した。また、分譲マンションでは22棟で耐震予備診断支援事業を、21棟で耐震精密診断補助金交付事業を実施した。

図2-30 耐震診断・改修等の事業実績の動向



資料：仙台市資料

⑪ 省エネに関する状況

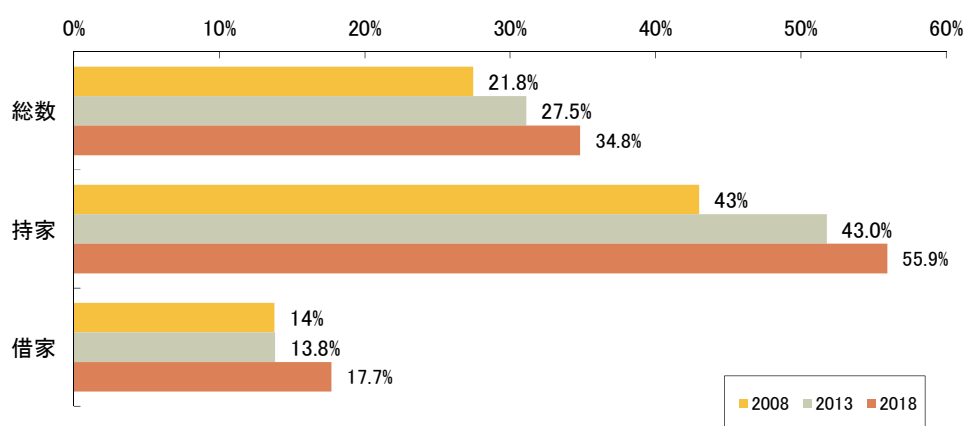
1) 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率

2018年における一定の省エネ対策を講じている住宅の比率は全体の約35%で持ち家、借家ともその比率は上昇傾向

2018年の一定の省エネ対策（全て又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用）を講じている住宅の比率は全体の約35%で、所有関係別には、持ち家で約56%、借家で約18%となっている。

経年、持家、借家ともに一定の省エネ対策を講じている住宅の比率は上昇している。

図2-31 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

※ 一定の省エネルギー対策とは…

全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。

【根拠】全国住生活基本計画（平成28年）

(3) 住宅市場の動向

① 新築住宅の着工数の動向

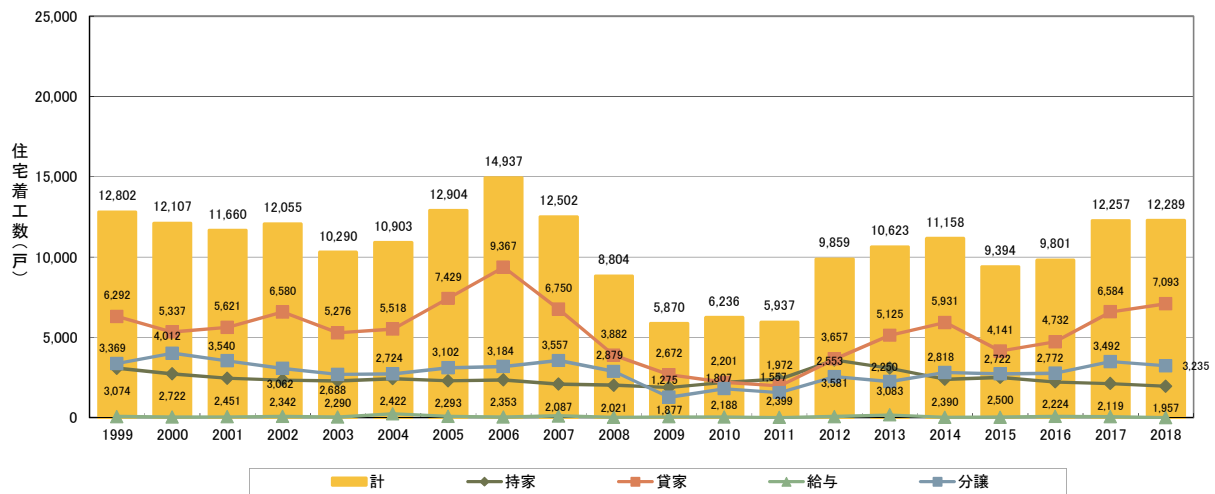
1) 所有関係別新設住宅着工数

2018年の着工数は12,289戸で、所有関係別では貸家が7,093戸で最も多い

2018年の本市の住宅着工数は計12,289戸で、所有関係別には貸家が7,093戸（全体の58%）で最も多く、これに分譲住宅の3,235戸（同26%）、持ち家の1,957戸（同16%）が続いている。

年間の住宅着工数は、2010年頃にかけて減少傾向にあったが、2012年以降は増加に転じた。

図3-1 所有関係別新設住宅着工数の動向



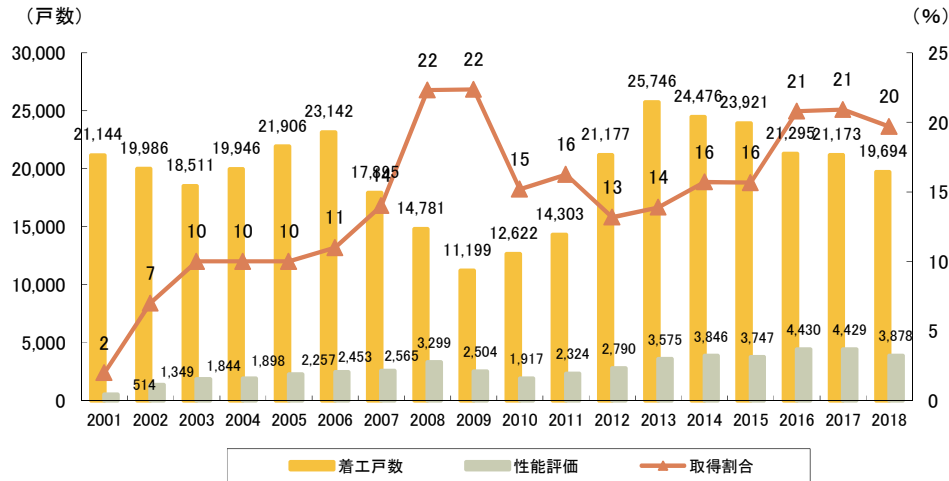
資料：住宅着工統計（国土交通省）

2) 建設住宅の性能評価取得件数

性能評価取得件数・取得比率は2008年にかけて増加しており、その後取得比率は13%～21%で推移

2018年における本市の建設住宅性能評価取得件数は3,878戸、取得割合は20%であり、2001年から2008年にかけて、その取得件数・取得比率はともに増加傾向にあった。取得比率は2008年、2009年の22%をピークに、その後13%～21%で推移している。

図3-2 建設住宅の性能評価取得件数（宮城県）



資料：建築着工統計（国土交通省）

都道府県別 住宅性能評価書交付状況（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

※ 住宅性能評価とは…

住宅の品質確保の促進や、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために、住宅の性能に関する表示基準を設け、評価する制度。

【根拠法】「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）

② 持家取得や借家にかかる費用の状況

1) 持ち家購入の平均像

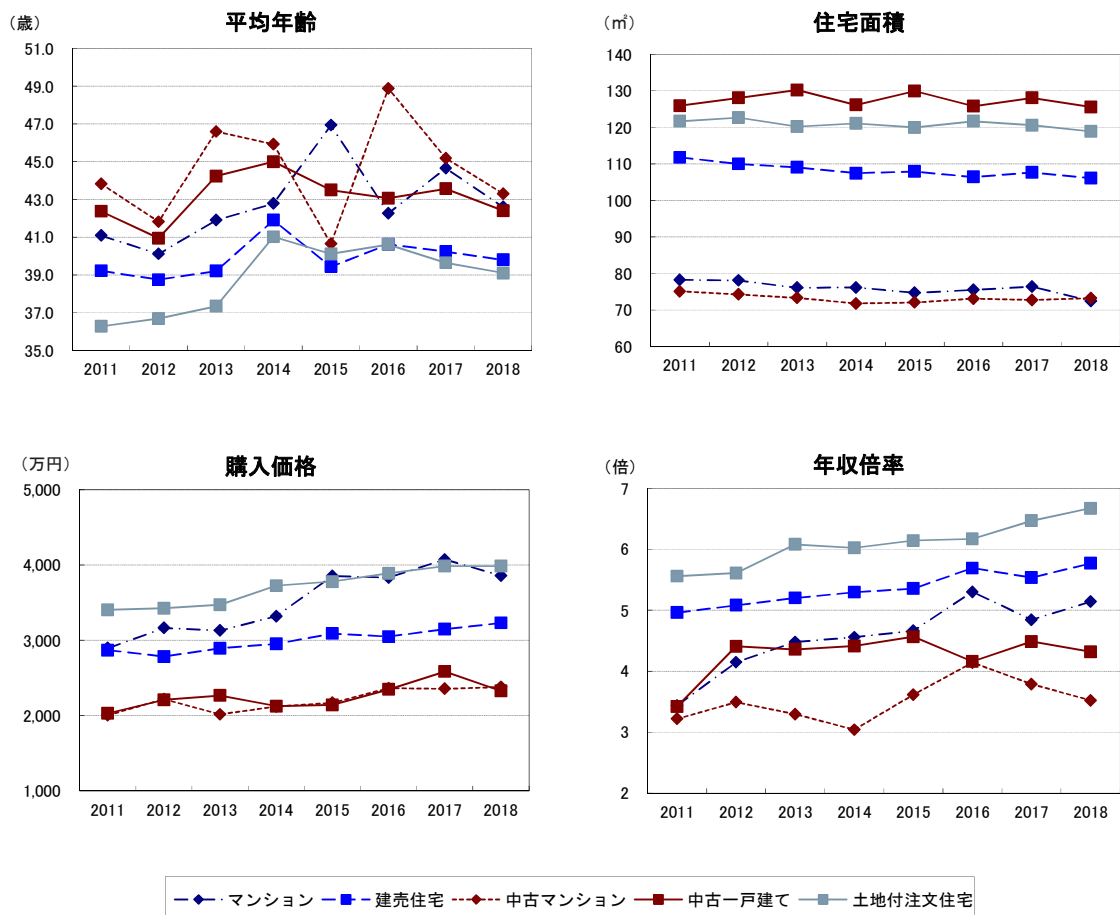
購入住宅の住宅面積が縮小する一方、購入価格・年収倍率が上昇しており持ち家取得における経済的な厳しさが増している

宮城県における持家取得の動きについて、購入者の平均年齢で見ると、建売住宅、注文住宅（土地付）の取得は40歳弱、マンション、中古マンション、中古一戸建ては43歳前後となっており、建売住宅、注文住宅（土地付）の購入者層は他に比べ若い。マンション購入者の平均年齢は上昇傾向にあるが、その他は横ばい傾向である。

また、住宅の購入価格は、建て方及び新築・中古にかかわらず上昇傾向にある。購入価格が上昇している一方、住宅の面積はやや縮小傾向にある。

一方、住宅購入費の年収倍率は、全体的に上昇傾向にあり、持ち家取得における経済的な厳しさが増している。

図3-3 持家取得の平均像の動向（宮城県）



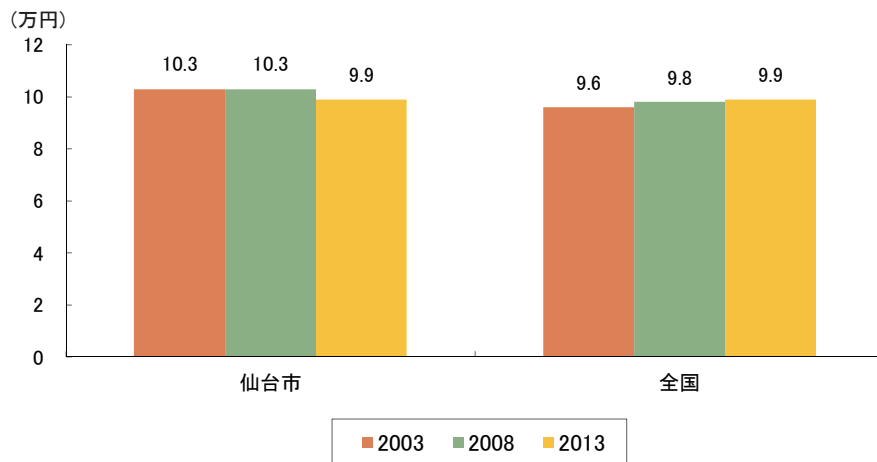
資料：フラット35利用者調査（住宅金融支援機構）

2) 一ヶ月あたりのローン返済額の動向

2013年の平均ローン返済額は9.9万円/月で2008年から減少

2013年の仙台市民一ヶ月当たりの平均ローン返済額は全国平均と同じ9.9万円/月で2008年から減少している。

図3-4 一ヶ月当たりのローン返済額の動向



資料：住宅需要実態調査（2003）（国土交通省）、住生活総合調査（2008、2013）（国土交通省）

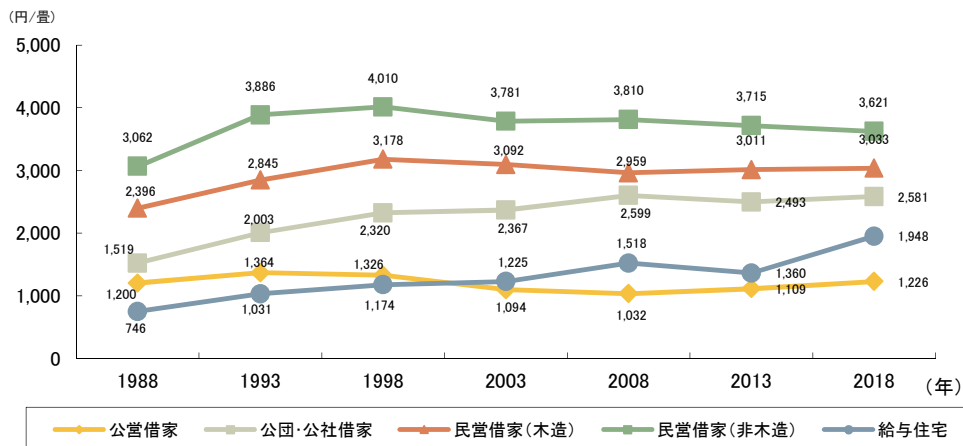
3) 借家の所有関係別一畳当たり家賃

1998年から2008年にかけて借家の一畳当たりの平均家賃は、民営借家では低下傾向

2013年の一畳当たりの平均家賃が最も高いのは民営借家（非木造）の3,715円/畳であり、これに民営借家（木造）の3,011円/畳が続いている。1998年以降、借家の一畳当たりの平均家賃は低下傾向にある。

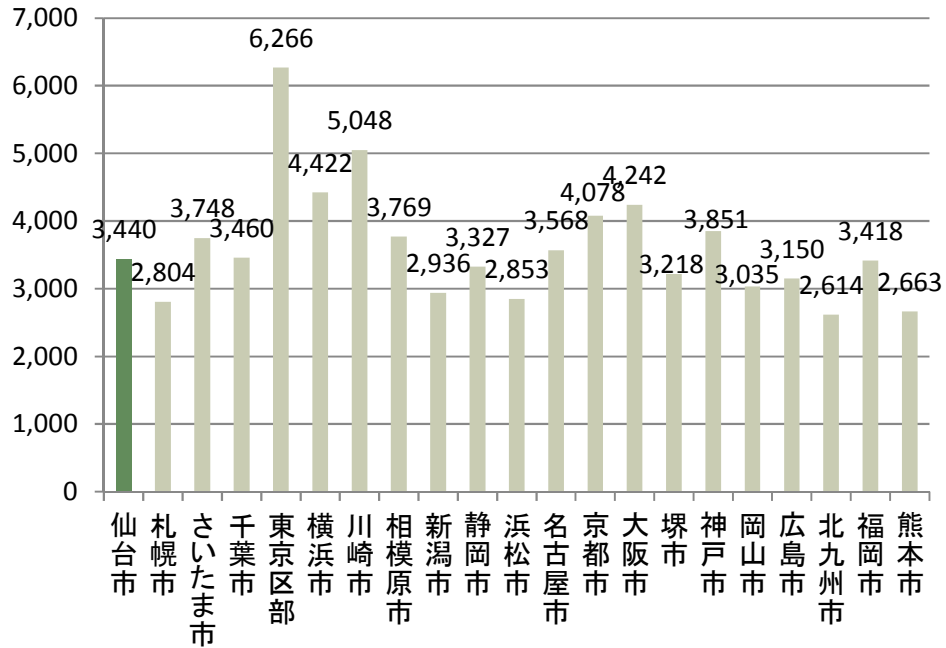
本市の一畳当たり平均家賃は、関東圏、中部圏、近畿圏以外では高い傾向にある。

図3-5 借家の所有関係別一畳当たり平均家賃の動向



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

図3-6 民営借家の一畳当たり平均家賃の大都市比較



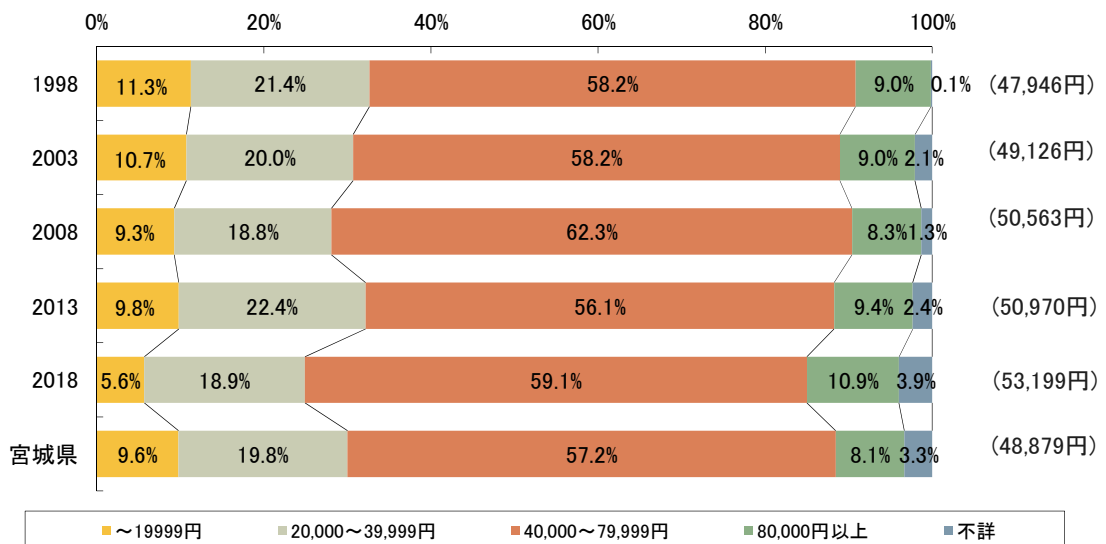
資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

4) 一ヶ月あたり家賃価格帯別借家世帯数

2018年における借家の平均家賃は53,199円で、家賃4~8万円/月の世帯が借家全体の半数以上を占める

2018年の一ヶ月あたり平均家賃は53,199円で上昇傾向にある。家賃価格帯別で最も多い借家世帯は40,000~79,999円/月で、借家全体の半数以上を占めている。

図3-7 一ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数



資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

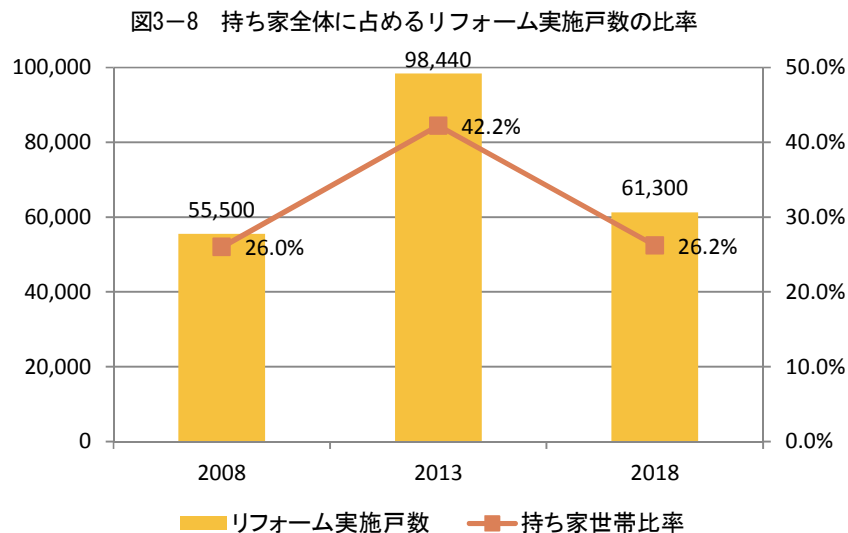
③ リフォームに関する状況

1) 住宅リフォームの有無及び工事内容

2014年～2018年の間に市全体で61,300戸、持家住宅全体の26%がリフォームを実施しており、東日本大震災の2004年～2008年と同水準

2014年～2018年までにリフォームを実施した持家住宅数は全体の約26%に当たる61,300戸で2009年～2013年の約42%から大幅に低下しているが、2009年～2013年は、東日本大震災の復旧・復興に伴い、一時的に急増したためと推察され、2009年～2013年時の約26%と同水準に戻っている。

2014年～2018年の間にリフォームが最も多く実施された場所は、台所・トイレ等で、リフォームを実施した住宅の約54%である。次いで、屋根・外壁等（リフォームを実施した住宅の45%）、内装（同32%）となっており、経年に伴う維持管理上のリフォームが多かったといえる。



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

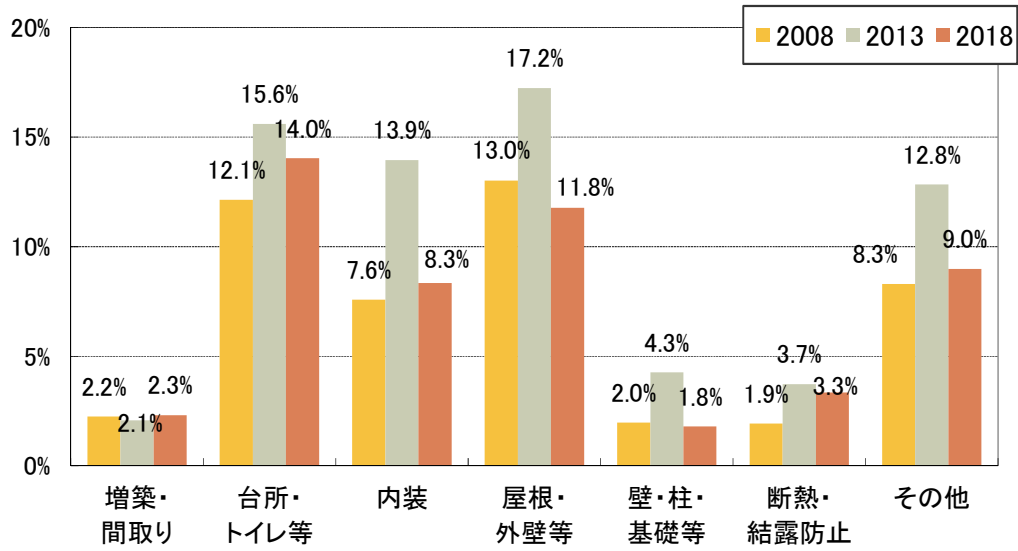
表3-1 住宅リフォームの有無及び工事内容（2014年～2018年）

	増改築した住宅数	増改築の場所別住宅数						
		増築・間取り	台所・トイレ等	内装	屋根・外壁等	壁・柱・基礎等	断熱・結露防止	その他
住宅数（戸）	61,300	5,400	32,800	19,500	27,500	4,200	7,800	21,000
増改築した住宅における比率	-	8.8%	53.5%	31.8%	44.9%	6.9%	12.7%	34.3%

注) 上表中段は持ち家住宅数全体（233,900世帯）で、上表下段は増改築した住宅（61,300世帯）で、上段の住宅数を除いた値

資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

図3-9 リフォーム実施場所別の持ち家住宅全体に占める比率



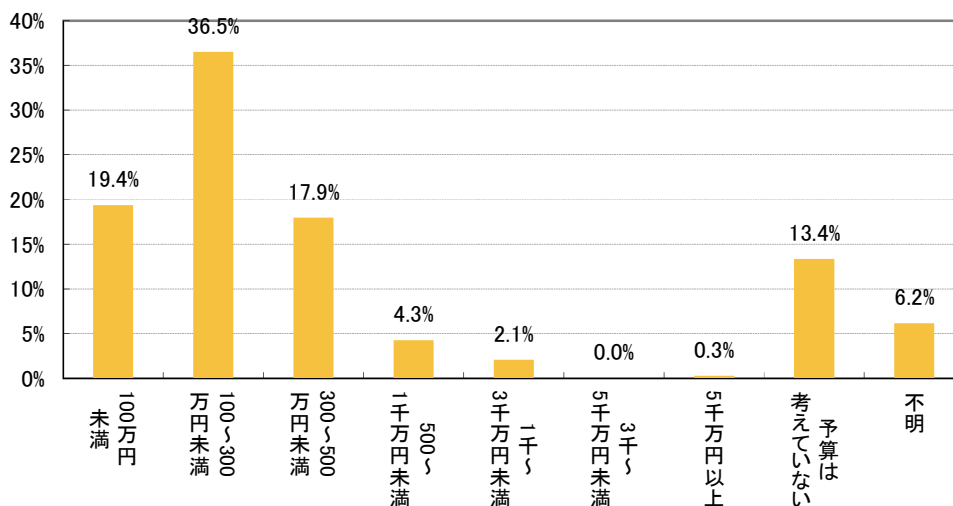
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

2) リフォームの予算

2013年におけるリフォームの予算額が最も多い価格帯は100～300万円ですべての約37%

2013年では、リフォームの予算額が最も多い価格帯は100～300万円未満（全体の約37%）であり、また、500万円未満を予備に考えている世帯が全体の約7割を占めている。2003年では500万円未満の世帯が全体の約6割であったことから、リフォーム予算は低下傾向となっていると考えられる。

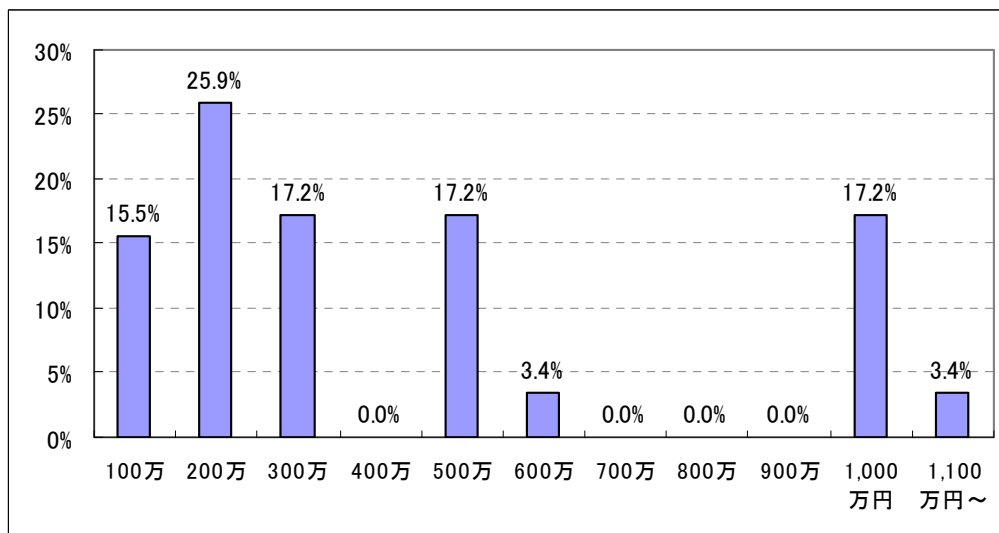
図3-10 リフォームの予算（2013年）



*調査は100万円単位での回答

資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

参考図 リフォームの予算（2003年）



*調査は100万円単位での回答

資料：平成15年住宅需要実態調査（国土交通省）

④ 既存住宅流通の動向

1) 中古住宅の購入状況

共同住宅の中古住宅購入数は増加傾向であり、また、全体的に1980～90年代に建てられた住宅が多い

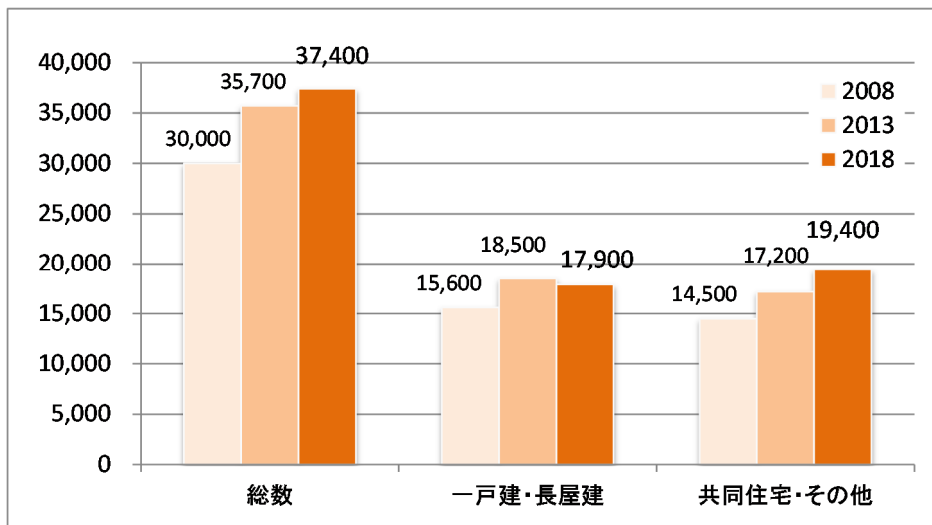
2018年時点の持家住宅における中古住宅の購入状況をみると、共同住宅等は2013年より増加し、一方一戸建て等は減少している。

また区別でみると、中古住宅数の割合が大きいのは共同住宅、一戸建て共に青葉区であり、若林区は共同住宅等の方が、泉区は一戸建て等の方が多い傾向である。

中古住宅数を建築時期別にみると1980～90年代が多く、また総数に対する割合をみると、1980～1989年が約25%、1990～95年が約22%と高くなっていることから、元々1980～90年代の住宅供給数が多く、また築25～40年の住宅が中古住宅市場に多く上がっていることがわかる。

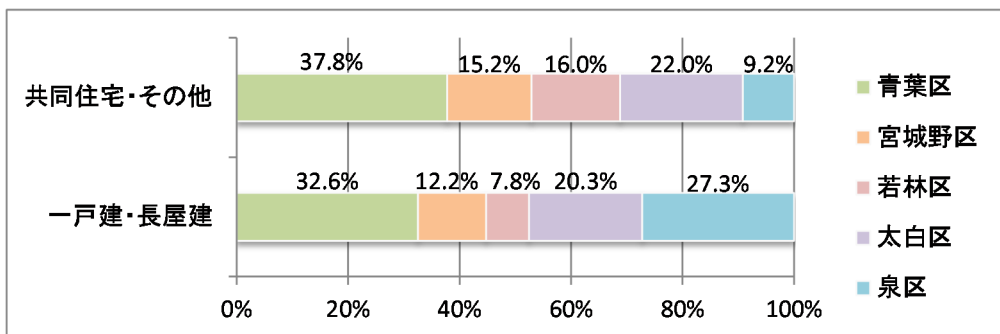
中古住宅の市場の状況としては、新築住宅の供給の年代や立地の傾向が、住み替えや世代替わり等により築30年前後経って市場に再度供給され、現在の傾向に影響を与えていると考えられる。

図3-11 建て方別中古住宅購入数



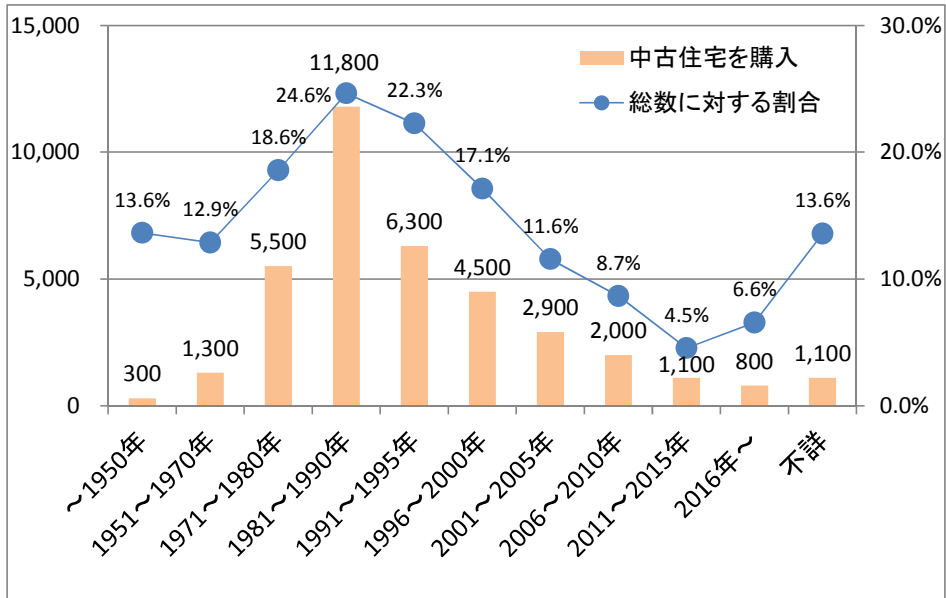
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

図3-12 建て方別中古住宅購入数の区別割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図3-13 建築時期別中古住宅購入数と持家総数に対する割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

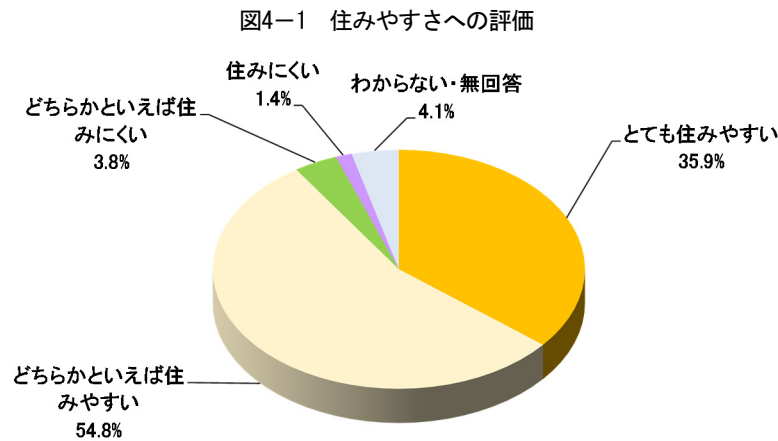
(4) 居住環境への意識

① 居住環境の評価

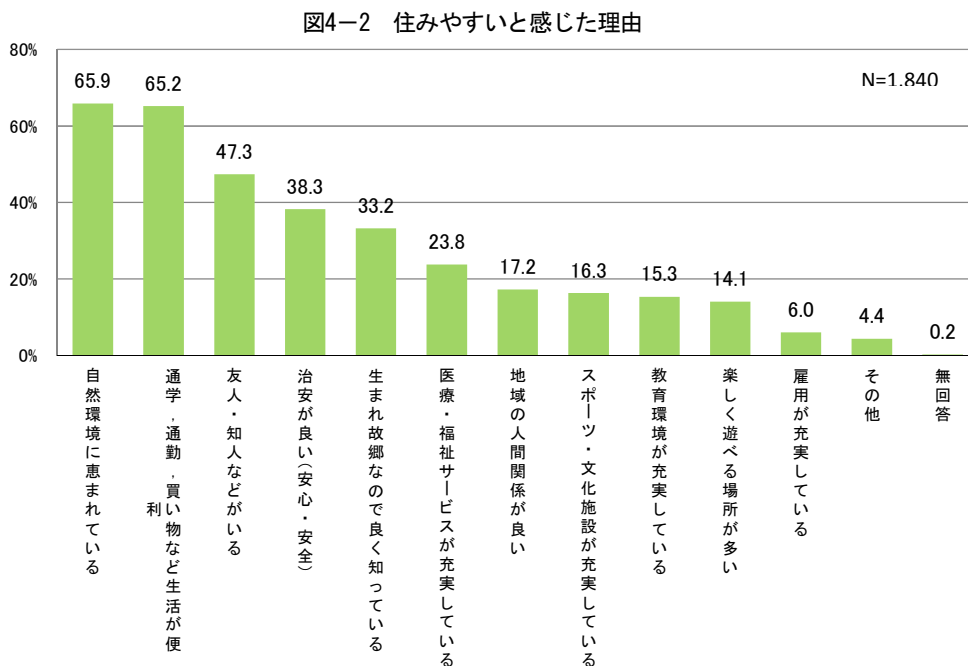
1) 住みやすさ

自然環境や生活利便性の良さから、住みやすいとの回答が9割に達しており住みやすさの評価が高い

本市の居住環境について、「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答した方は9割となっており、住みやすさへの評価が高い。また、住みやすいと感じた理由は「自然環境に恵まれている」、「通学・通勤・買い物など生活が便利」の回答比率が高く、自然環境や生活利便性の高さが評価されている一方、「雇用が充実している」「楽しく遊べる場所が多い」「教育環境が充実している」等の回答比率が低く、雇用やレジャー、教育環境についての住みやすさは低いといえる。



資料：仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）



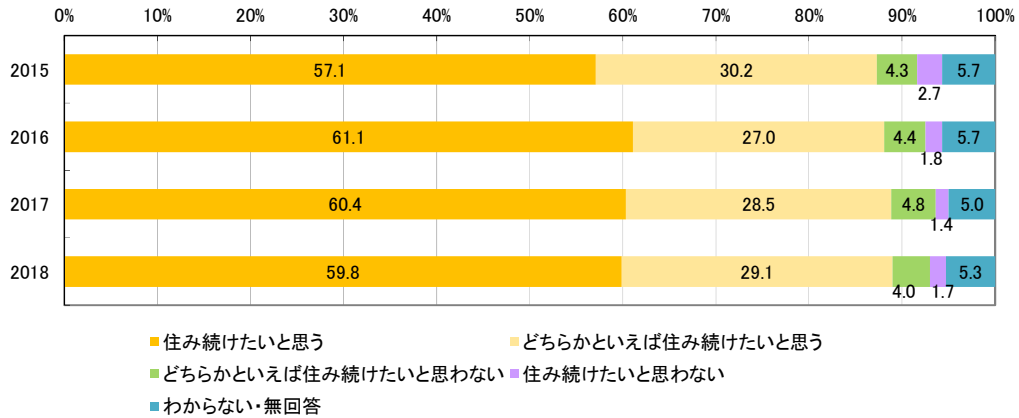
資料：平成30年度仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）

2) 居住意向

本市に住み続けたいとの回答は9割に達しており、市民の居住意向は高い

本市の居住意向について、「住み続けたい」、「どちらかといえば住み続けたいと思う」との回答は約9割あり、市民の本市への居住意向は高いといえる。

図4-3 居住意向



資料：仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）

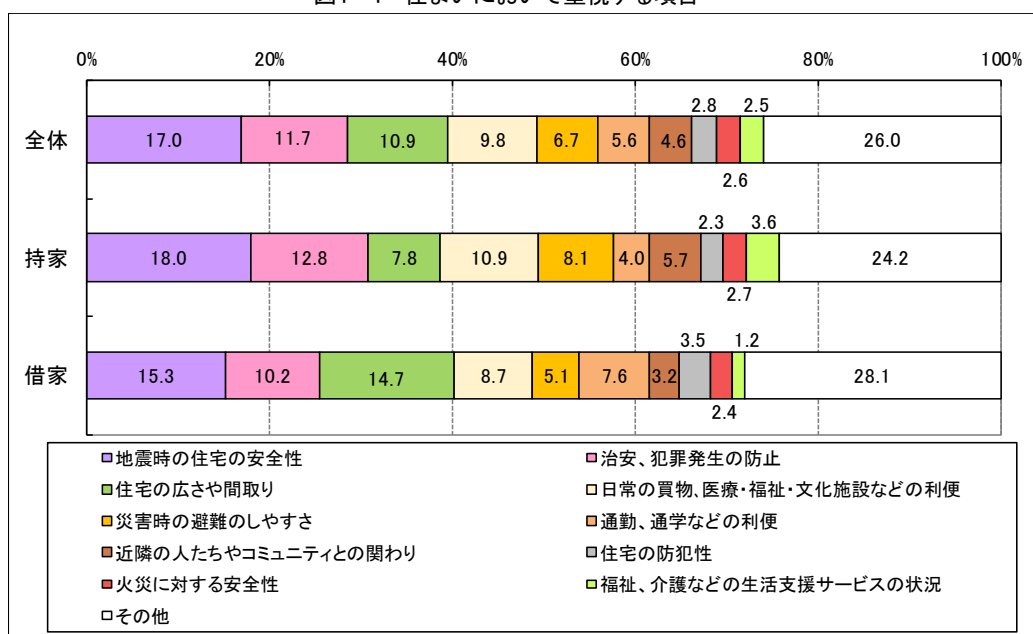
② 住まいに関する意向

1) 住まいにおいて重視する項目

持家・借家世帯ともに地震時の安全性を重視している

住まいにおいて重視する項目は、持ち家の世帯は「地震時の安全性」、「地案、犯罪発生の防止」が多く、借家の世帯は「地震時の安全性」、「住宅の広さや間取り」が多い。持家・借家世帯ともに、地震時の安全性を重視する傾向にあるほか、借家世帯は持家世帯に比べ住宅の広さや間取りを重視する傾向にある。

図4-4 住まいにおいて重視する項目



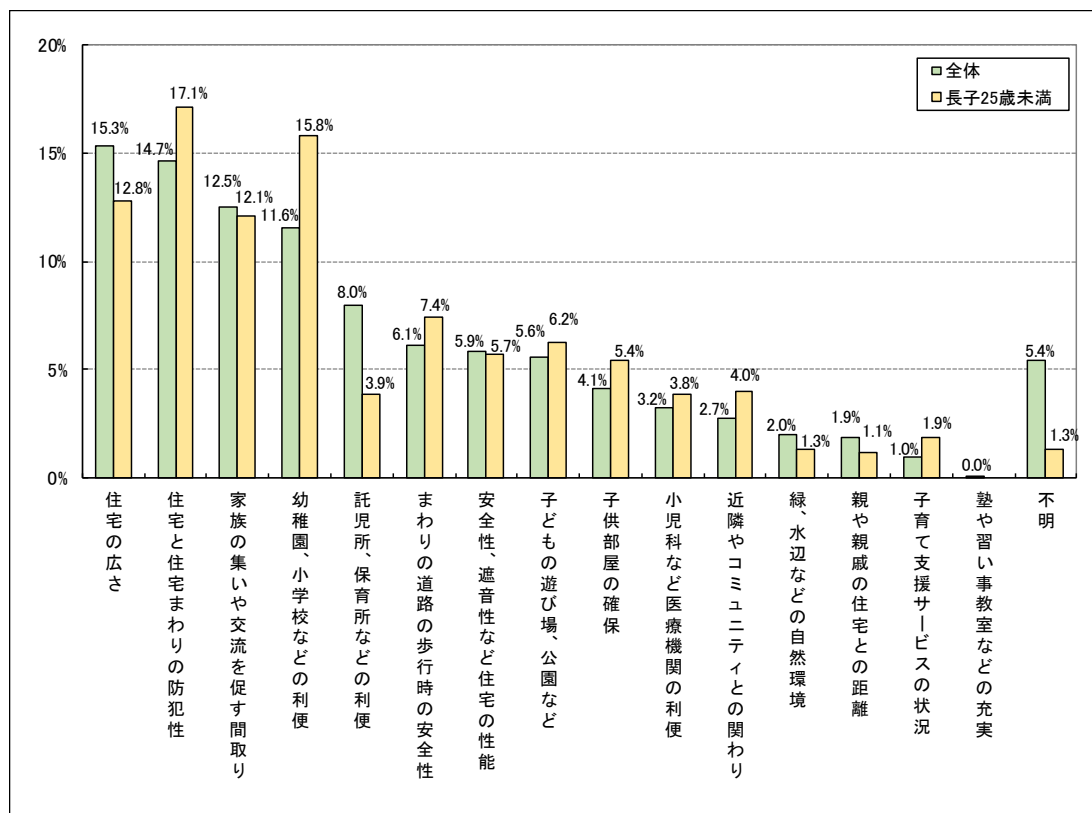
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

2) 子育てに必要な住環境

子育てする住環境として「住宅と住宅まわりの防犯性」、「幼稚園、小学校などの利便」が重要

住宅及び住環境について、子育てのために必要な要素として最も多いのは、全体で「住宅の広さ」が約15%、次いで「住宅と住宅まわりの防犯性」、「家族の集いや交流を促す間取り」、「幼稚園、小学校などの利便」の順に多い。一方、長子が25歳未満の親子世帯では、「住宅と住宅まわりの防犯性」が約17%で最も多く、次いで「幼稚園、小学校などの利便」、「住宅の広さ」、「家族の集いや交流を促す間取り」の順に多く、子どものいる世帯の方が全体に比べて住環境の防犯性や子どもの通勤・通学の利便性を重要視していることがわかる。

図4-5 子育て世帯に必要な住環境



資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

③ 住み替えに関する状況

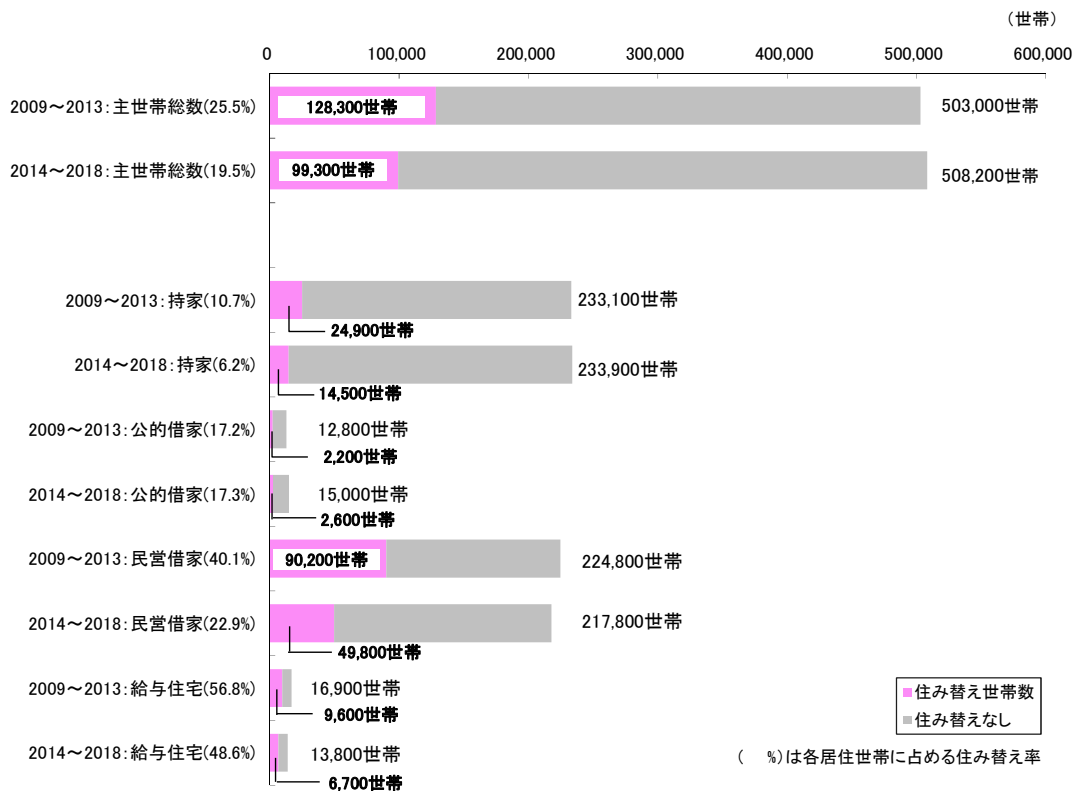
1) 最近5年間の現住宅への移動割合

2014年～2018年の5年間で全世帯の20%が、中でも民営借家では23%、給与社宅では49%が住み替え

2014年～2018年の5年間に住み替えた主世帯は約99,300世帯で、全世帯の約20%を占めており、特に、民営借家では23%、給与住宅では49%の世帯が現住宅への住み替えを行っている。

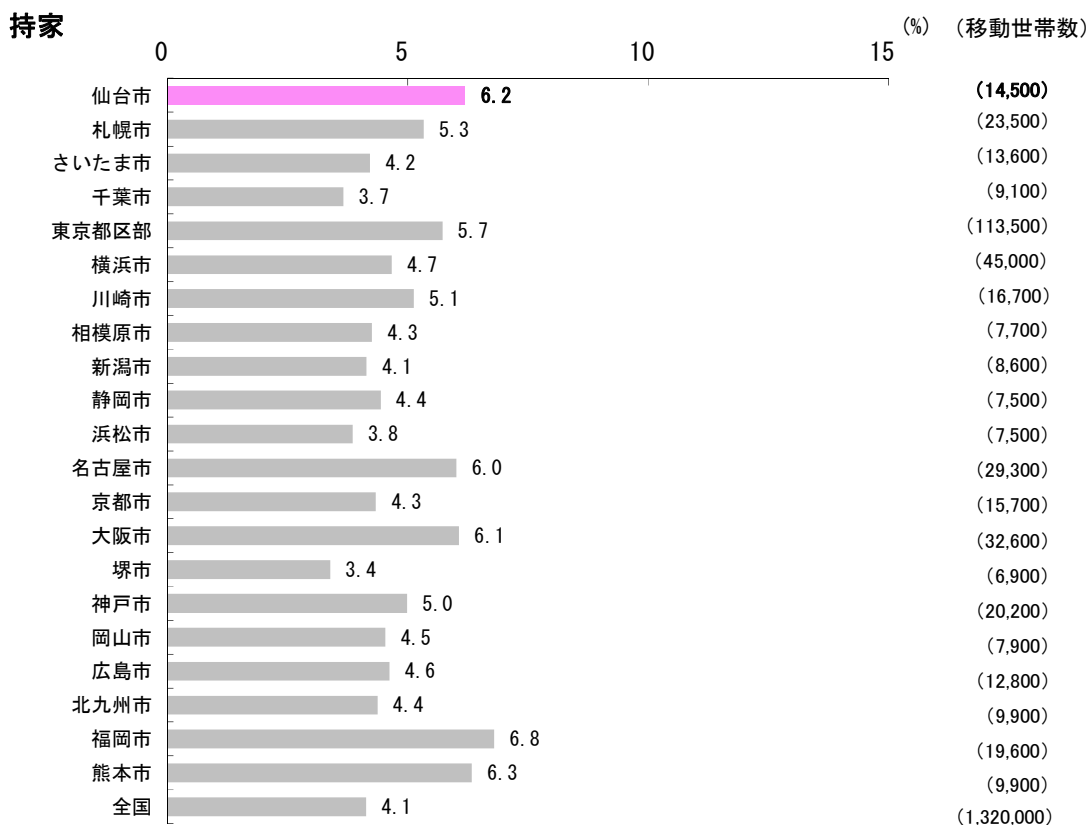
この状況を大都市比較でみると、本市の持ち家の住み替えた世帯の割合は他都市に比べ高く、借家の住み替えた世帯の割合は他都市と同水準である。

図4-6 最近5年間の現住宅への移動割合



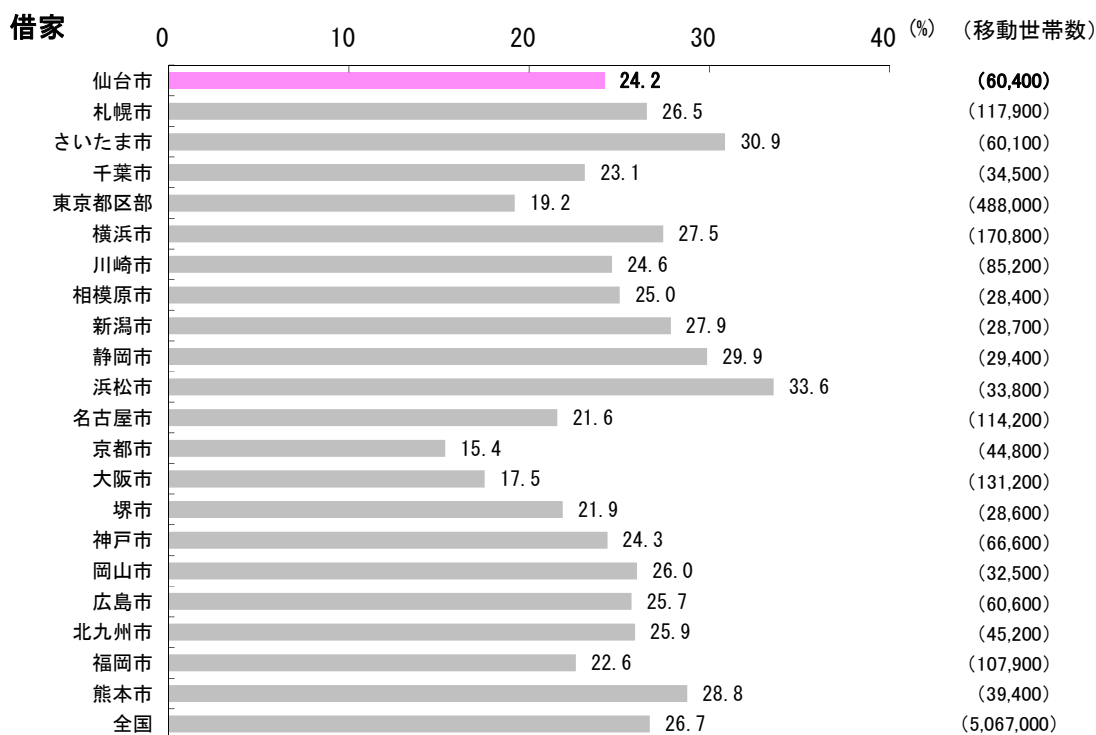
資料：住宅・土地統計調査（2018は速報値）（総務省）

図4-7 持ち家世帯のうち平成26～30年に移動した世帯の割合の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

図4-8 借家世帯のうち平成26～30年に移動した世帯の割合の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

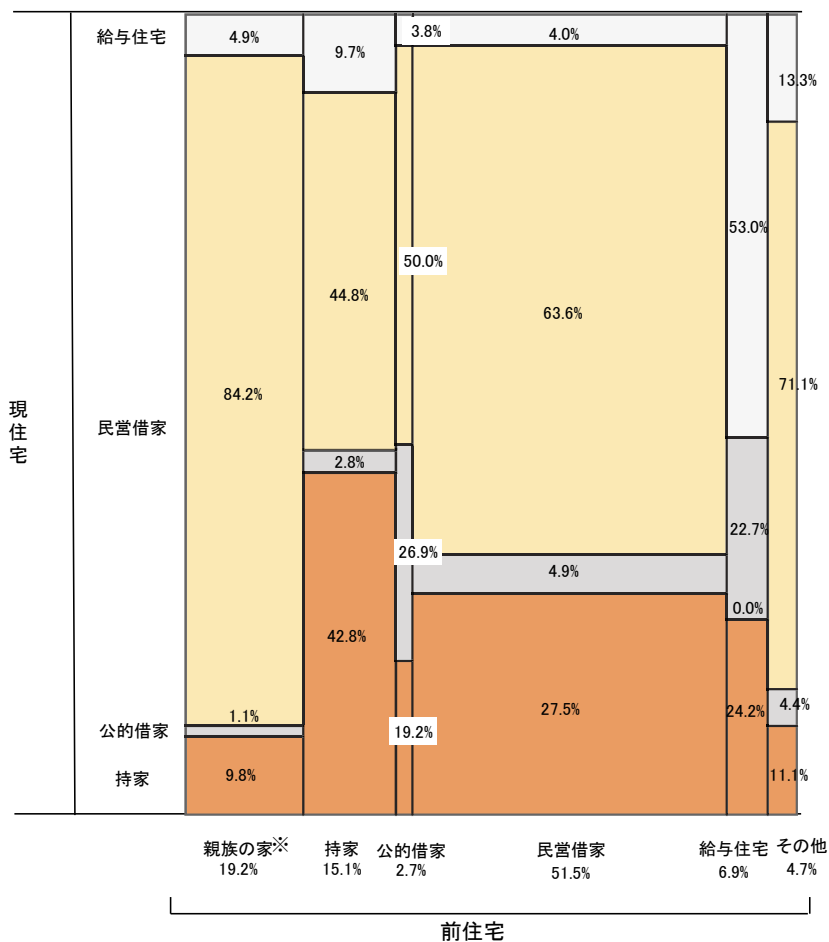
2) 最近5年間の移転前後の居住形態（住宅タイプ）

移転前後の居住形態はともに民営借家が最も多い

住み替え世帯を居住形態（住宅タイプ）別にみると、移転前の住宅としては、民営借家からの住み替えが全体の約52%を占め最も多く、これに、親族の家からの住み替えが約19%、持ち家からの住み替えが約15%と続いている。移転先としても、民営借家への移転の割合が最も高く、民営借家が住み替えの中心的役割を果たしているといえる。

なお、移転のパターンで最も多いのは「民営借家から民営借家への移転」で、これに「親族の家から民営借家への移転」が続いている。

図4-9 移転前後の居住形態（住宅タイプ）



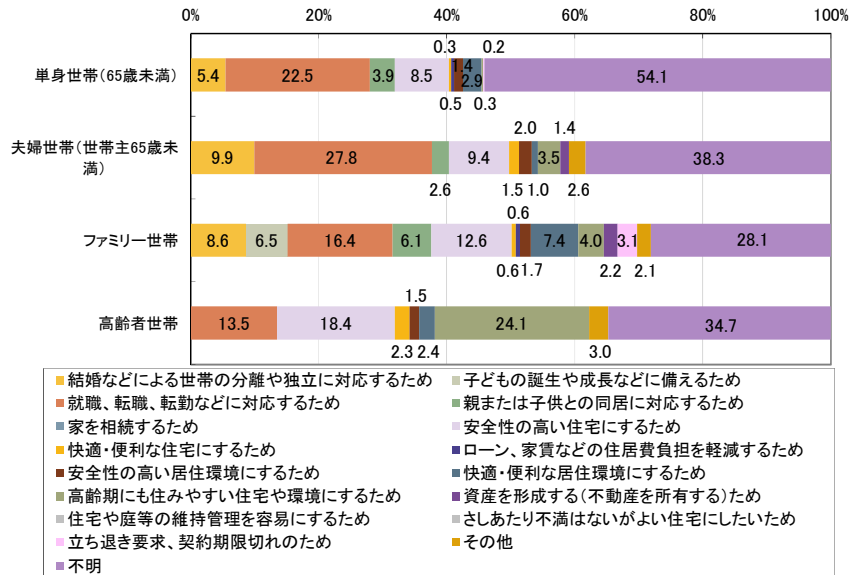
※親族の家とは、親・その他親族の家に同居していた場合をいう。資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

3) 最近5年間の住み替えの理由

住み替えの理由は、若年世帯は「就職・転職・転勤」、高齢者世帯は「高齢期に住みやすい住宅にするため」が多い

住み替えや住居の改善の理由は、世帯類型で異なっており、世帯主が65歳未満の単身世帯や夫婦世帯、ファミリー世帯は「就職、転職、転勤などに対応するため」が最も多く、次いで「安全性の高い住宅にするため」、「結婚などによる世帯分離や独立するため」が続く。高齢者世帯は、「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。

図4-10 住み替えの理由



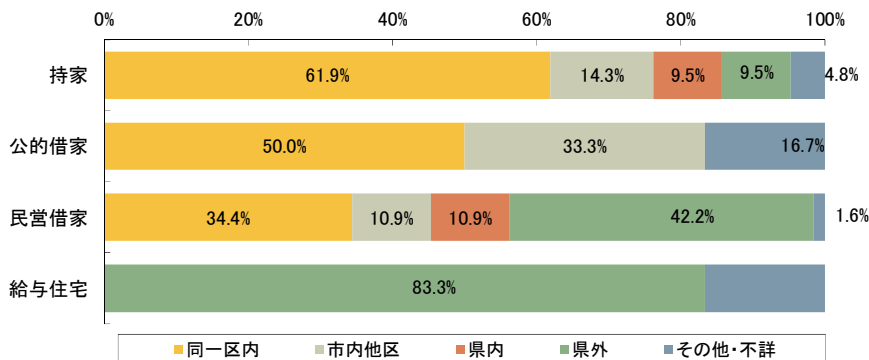
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

4) 最近5年間の所有関係別移動した世帯の前の居住地

持家と公的借家では7割以上が市内での住み替え、一方、民営借家では市外からの住み替えが5割

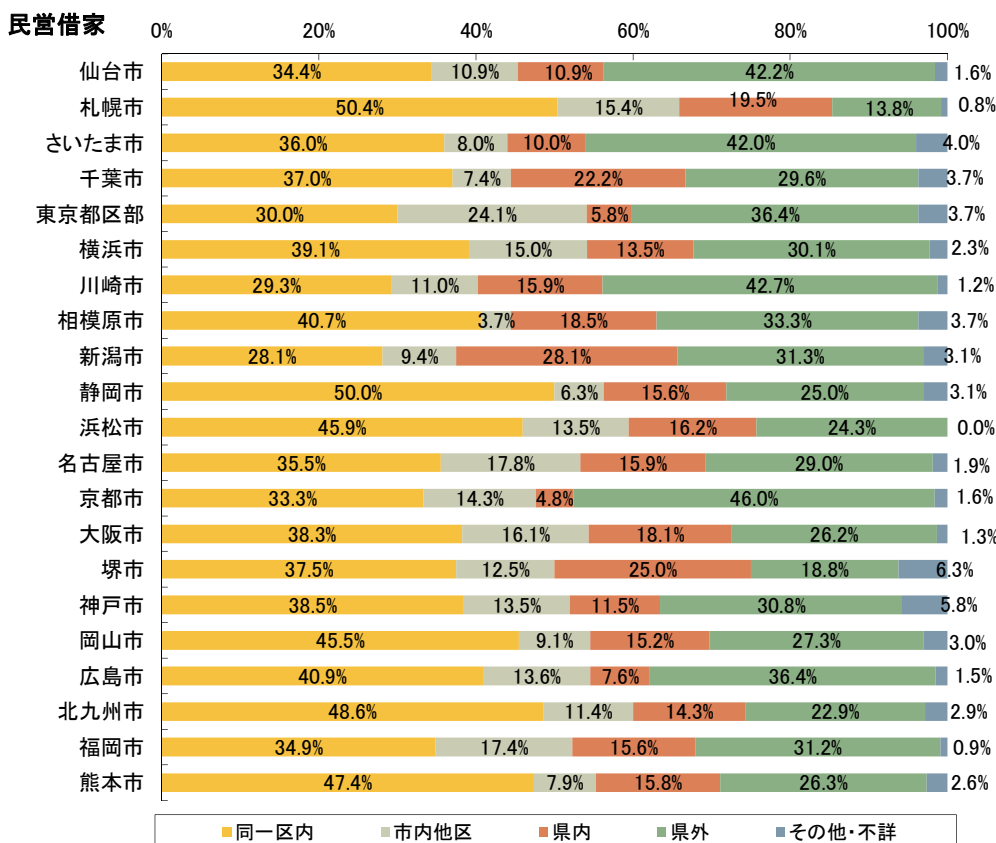
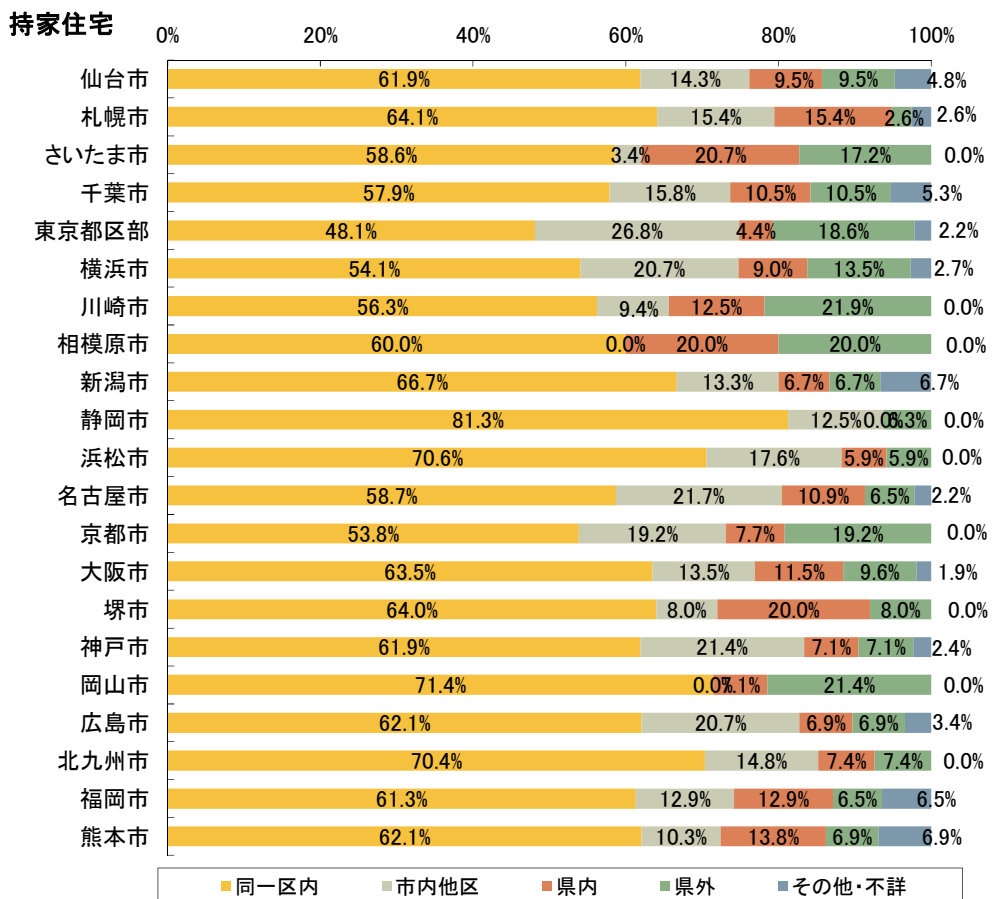
2014年以降現住居へ住み替えた世帯の移転前の居住地をみると、持家では約7割が、公的借家では約8割が従前から市内に居住している。一方、民営借家では市外からの住み替えが約5割と多くっており、大都市比較においても、市外からの住み替えが多い傾向がみられる。

図4-11 現住居の所有関係別5年間に移動した世帯の移動前の居住地



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

図4-12 所有関係別5年間に移動した世帯の移動前の居住地の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（速報値）（総務省）

5) 住み替え先の意向

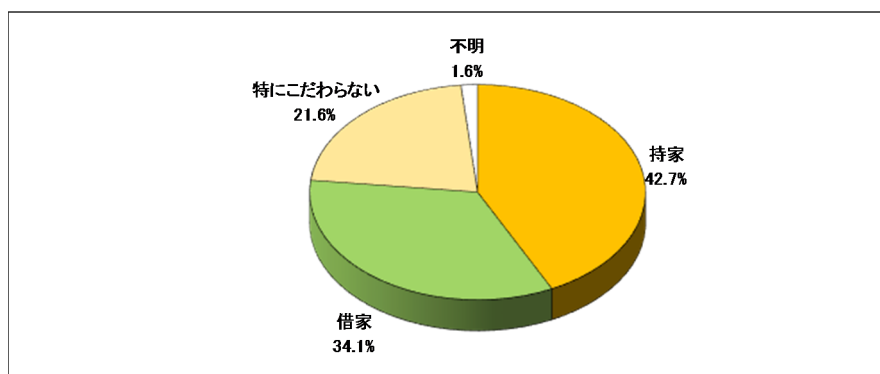
住み替え先としては「持ち家」、「戸建て」、「新築」の意向が高いが、いずれも「こだわらない」との回答も多い

今後住み替えるとしたら「持家」に住み替えたい世帯の割合が約43%で最も多く、次いで「借家」に住み替えたい世帯の割合が約34%となっている。

建て方別にみると、「一戸建住宅・長屋建住宅」に住み替えたい世帯の割合が約34%で最も多く、次いで「特にこだわらない」が約24%、「共同住宅」が約23%となっている。

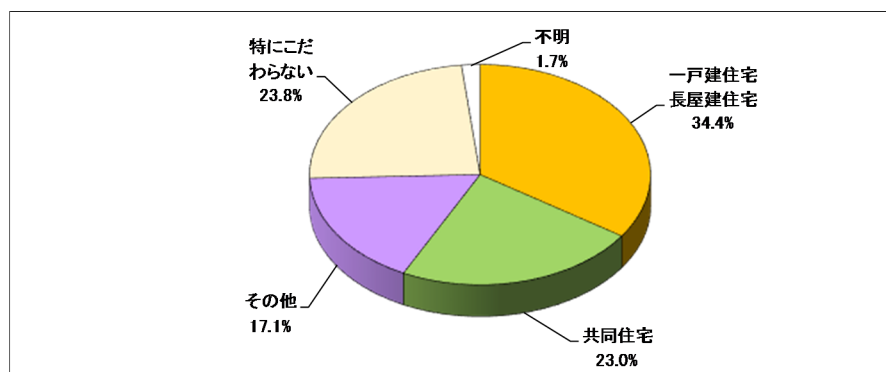
持家への住み替え意向を新築・中古の別にみると、「新築住宅」と回答した世帯の割合が約44%で最も多く、次いで「特にこだわらない」が約25%となっている。

図4-13 住み替え先意向（所有関係別）



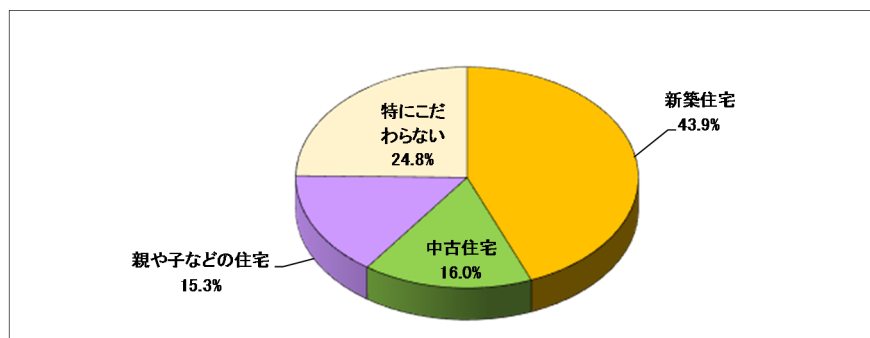
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

図4-14 住み替え先意向（建て方別）



資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

図4-15 住み替え先意向（新築・中古別（持家意向のうち））



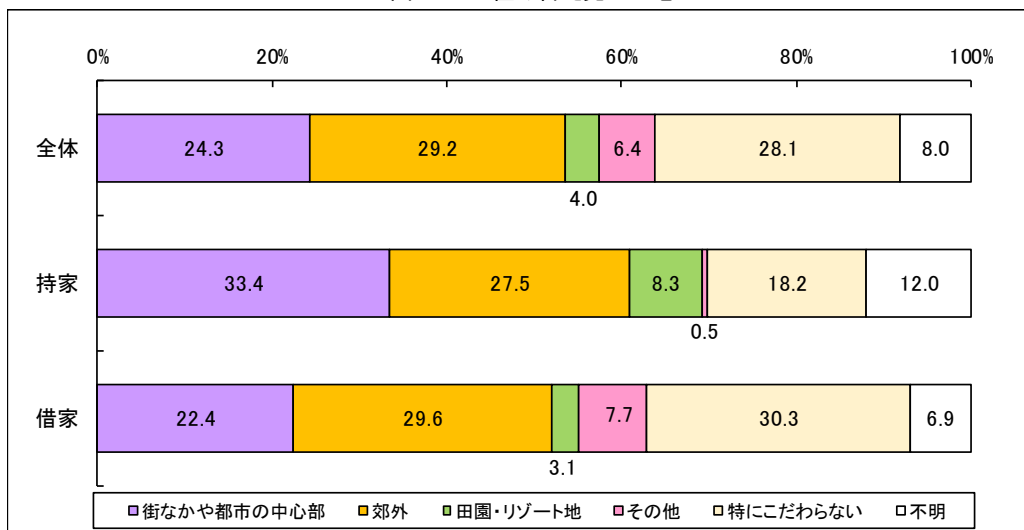
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

6) 住み替え先の立地の意向

今後の住み替え先の立地は持ち家居住者の約33%が街なか、約28%が郊外、借家居住者の約22%が街なか、約30%が郊外

今後の住み替え先の立地としては、全体で「郊外」への居住を考えている人が約30%と最も高い。所有関係別にみると、持家に居住している人は、街なかへの住み替え志向が高く、逆に借家に居住している人は郊外への住み替え志向が高い。

図4-16 住み替え先の立地



資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

7) 住み替え先の居住形態（住宅タイプ）の意向

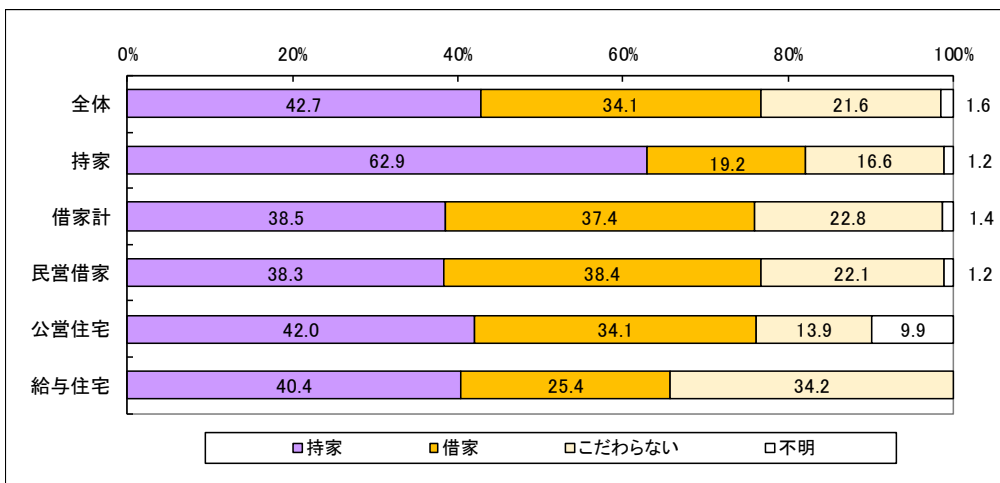
現在の持家世帯は次の住まいも持家への意向が高く、現在借家の世帯は、持家と借家への住み替え意向が同程度存在する

また、単身世帯は借家への住み替えの意向が高い

今後の住み替え先の居住形態（住宅タイプ）の意向を現在の住宅の所有関係別で見ると、現在持家の世帯は今後も持家に住みたいとの意向が約63%で最も多い。現在借家の世帯は、今後は持家に住みたいとの意向や約39%で最も多く、次いで借家が約37%となっている。

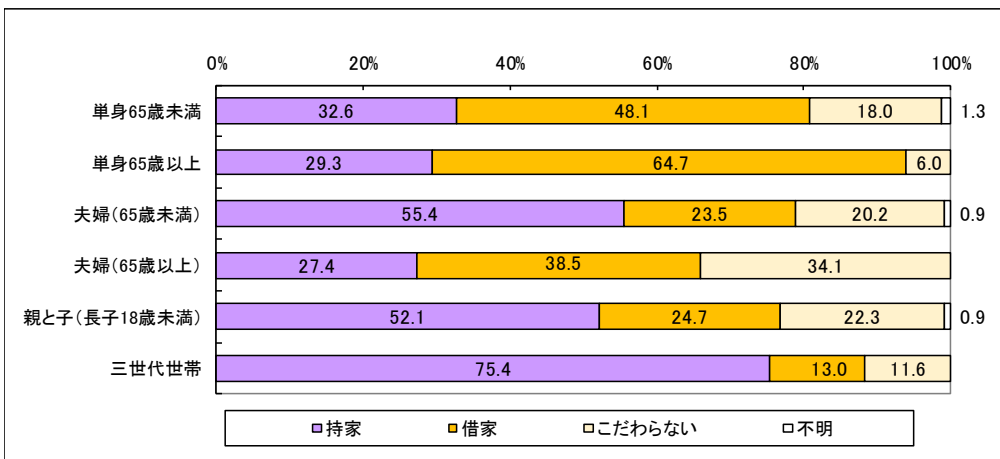
また、家族類型別にみると、単身世帯は借家への住み替え意向が一番高く、時に65歳以上の単身世帯は約65%と高い。また、65歳未満の夫婦やファミリー世帯は持家への住み替えの意向が高い。

図4-18 住み替え先の住宅タイプ（現在の所有関係別）



資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

図4-19 住み替え先の住宅タイプ（家族類型別）



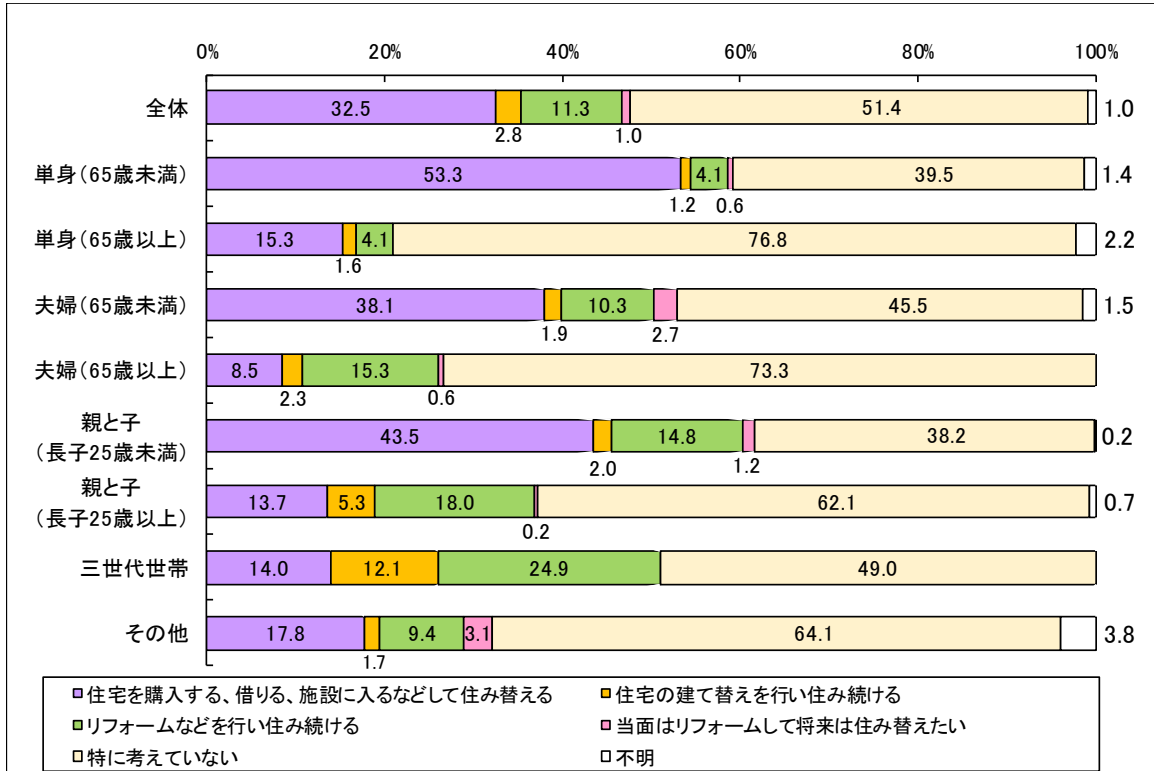
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

8) 家族類型別住み替え・リフォーム意向

高齢者世帯や長子25歳以上の親子世帯は住み替えの意向は低く、それより若い世帯は高い傾向

家族類型別の住み替え・リフォーム等の意向をみると、単身・夫婦とも高齢者世帯は約7割以上が住み替え等を特に考えていない。また、長子が25歳以上の親子世帯も「特に考えていない」が約62%、「リフォームなどを行い住み続ける」が約18%と、約8割が今の住まいから住み替えを考えていない。一方、65歳未満の単身世帯や長子が25歳未満の親子世帯、65歳未満の夫婦のみ世帯は、住み替えの意向が高く、住み替えの対象世帯と考えられる。

図4-17 家族類型別住み替え・改善の意向



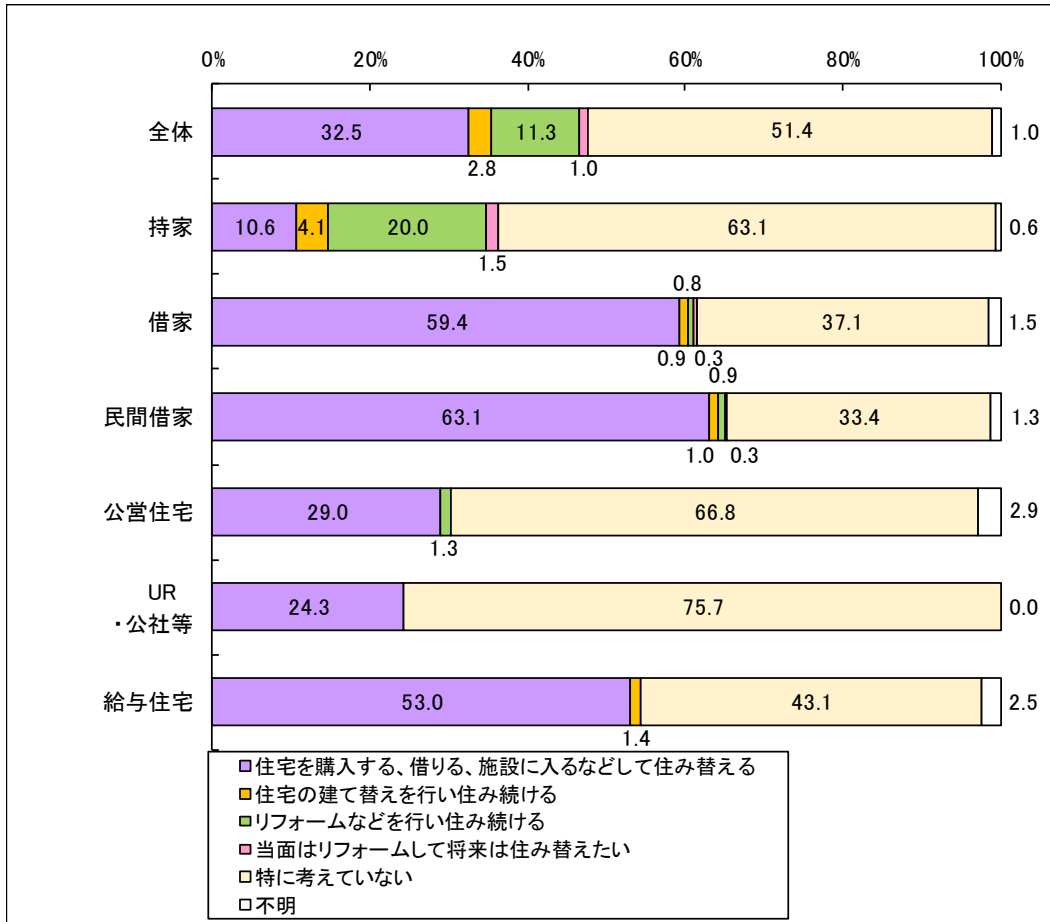
資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）

9) 所有関係別住み替え・リフォーム等意向

持家の約9割弱は、現在の住まいからの住み替え意向はなく、借家の約6割は住宅の購入等により、住み替えを考えている

所有関係別に今後または将来の住み替え・リフォーム等の意向をみると、持家の約63%は特に考えていない、また約24%は住宅の建て替えまたはリフォーム等を行い住み続けるとの回答で、全体の約87%は現在の住まいから住み替えを考えていない。一方で、借家の約59%は住宅の購入等により、現在の住まいから住み替えることを考えている。

図4-20 所有関係別住み替え・リフォーム意向



資料：平成25年住生活総合調査（国土交通省）