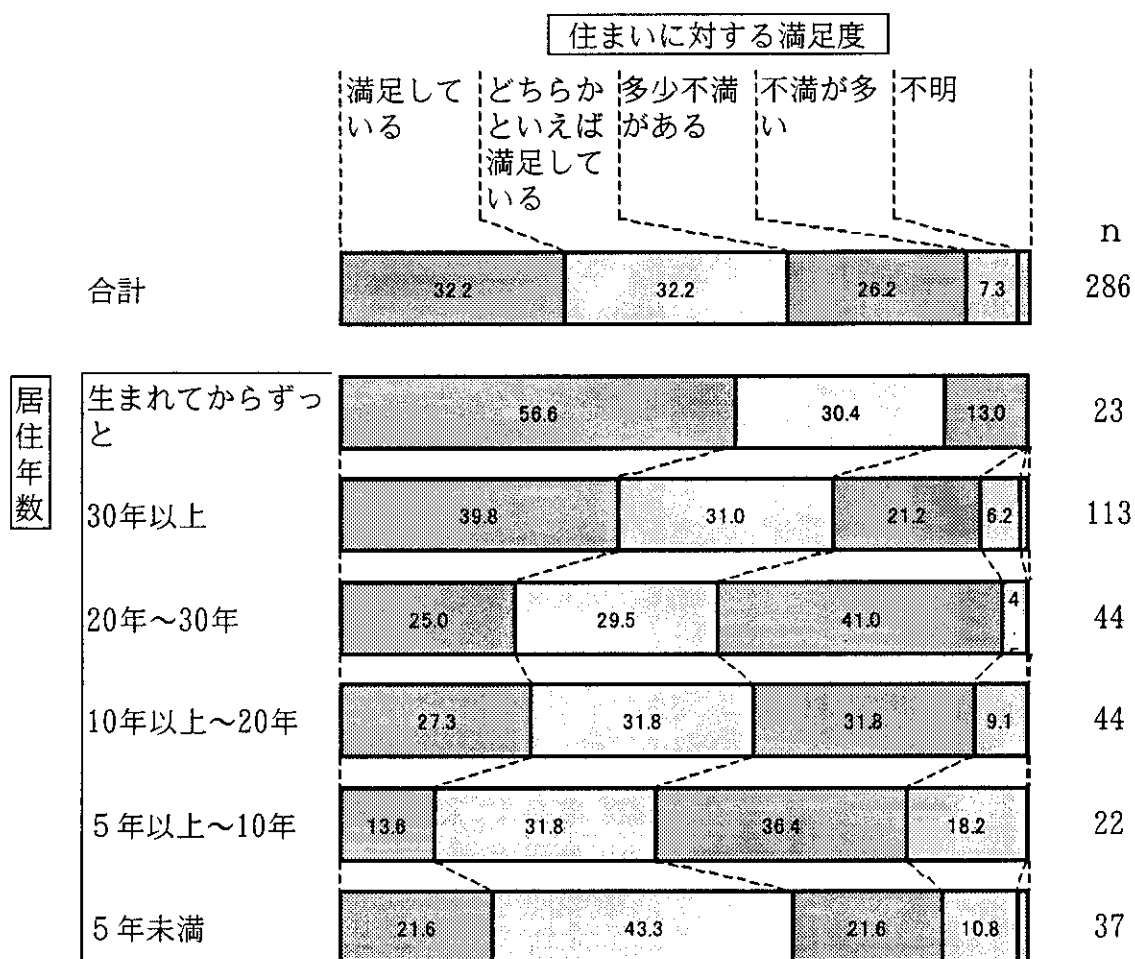
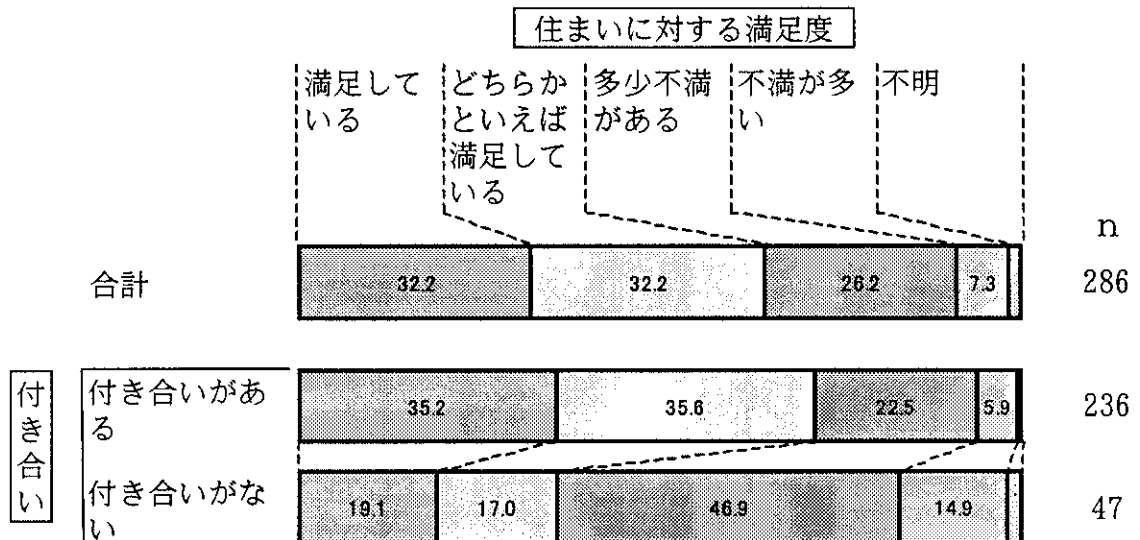


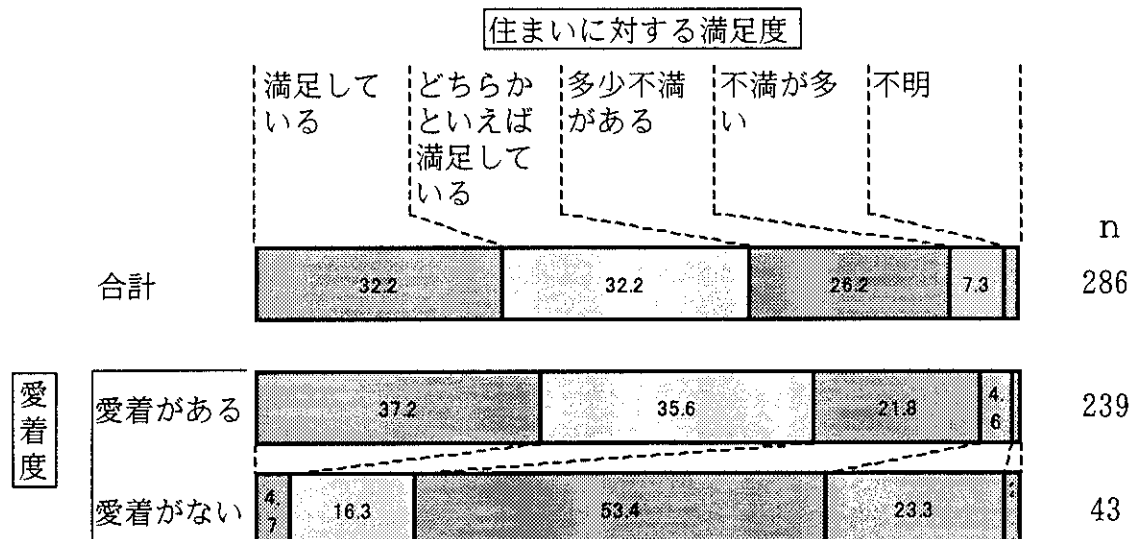
居住年数にみると、「満足している」と「どちらかといえば満足している」を合わせた「満足している」が「生まれてからずっと」と「30年以上」でそれぞれ87.0%、70.8%、「多少不満がある」と「不満が多い」を合わせた「満足していない」は「20年以上～30年未満」「10年以上～20年未満」「5年以上～10年未満」でそれぞれ45.5%、40.9%、54.5%となっている。居住継続年数が30年を頂点に「住まいに対する満足度」が分かれてることがわかる。



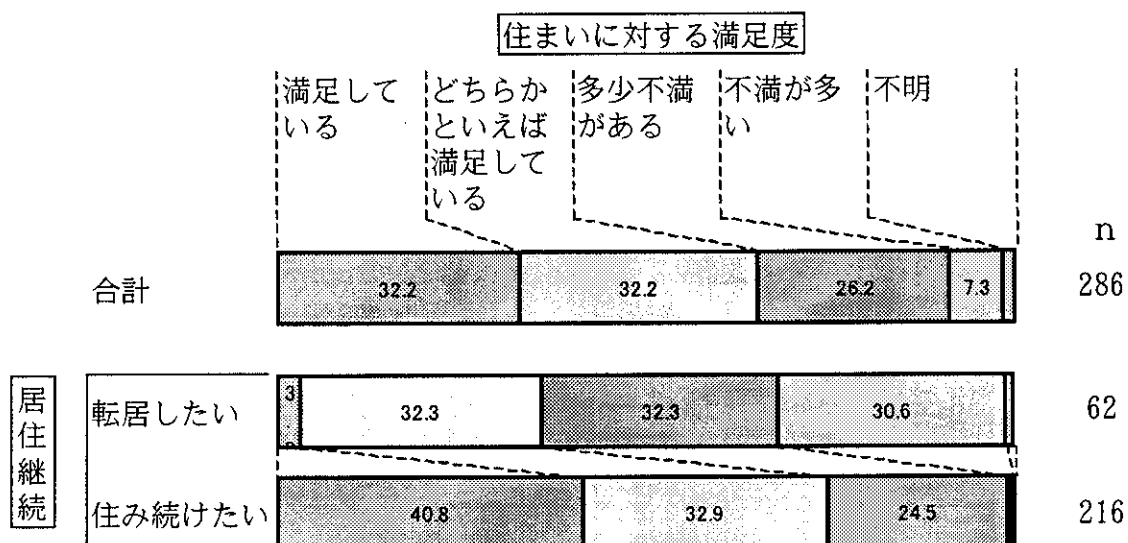
近隣との付き合いでみると、「付き合いがある」世帯で住まいに対し「満足している」世帯が70.8%、「付き合いがない」世帯で住まいに対し「満足していない」世帯が61.7%である。いずれも平均を上回るもので、近隣との「付き合いがある」世帯の場合、住まいに対する満足度が高く、近隣との「付き合いがない」世帯の場合、「住まいに対する満足度もない」傾向がみられ、近隣との付き合いと住まいに対する満足度には強い関連性が読みとれる。



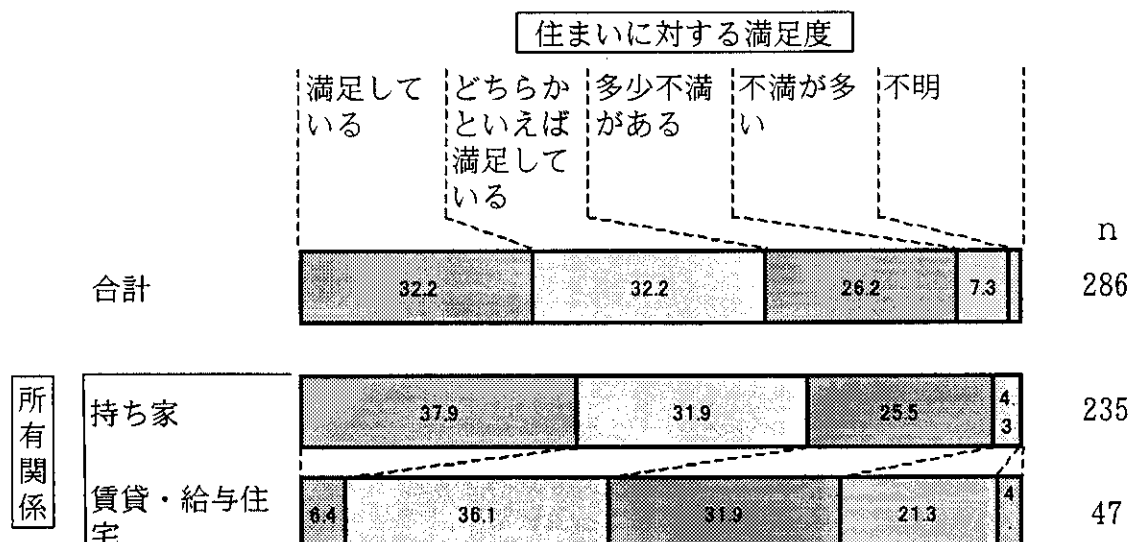
地域に対する愛着でみると、「愛着がある」世帯の場合、住まいに対する満足度も72.8%で大きく、「愛着がない」世帯の場合、住まいに対する満足度も76.2%が満足していない傾向がみられ、住まいに対する満足度と地域に対する愛着には強い関連性が読みとれる。



居住継続（転居）意向にみると、「転居したい」世帯の62.9%が住まいに「満足していない」世帯であり、「住み続けたい」世帯の73.6%が住まいに対し「満足している」世帯となった。住まいに対し、「満足していない」世帯ほど、「転居したい」傾向があり、住まいに対し、「満足している」世帯ほど、「住み続けたい」傾向があるものと考えられる。



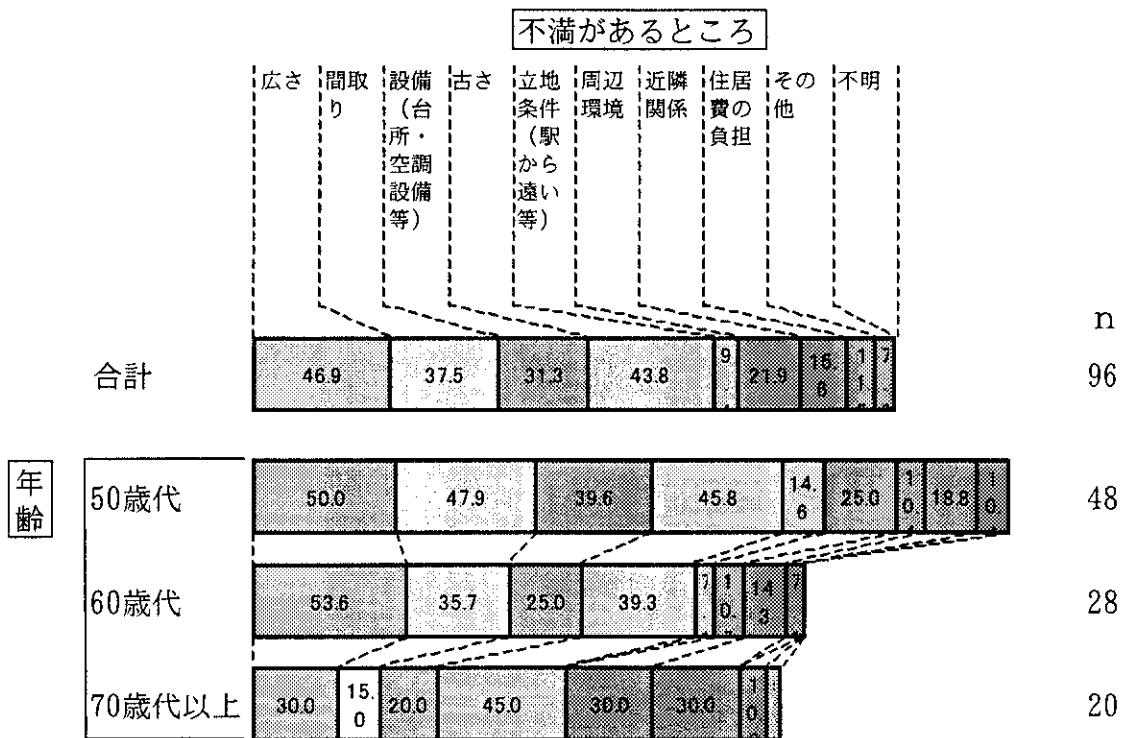
また、住宅の所有関係でみると、持ち家世帯（n = 235）の69.8%が現在の住まいに対し「満足している」と回答し、逆に、賃貸・給与住宅世帯（n = 43）の53.2%は現在の住まいに対し「満足していない」と回答している。



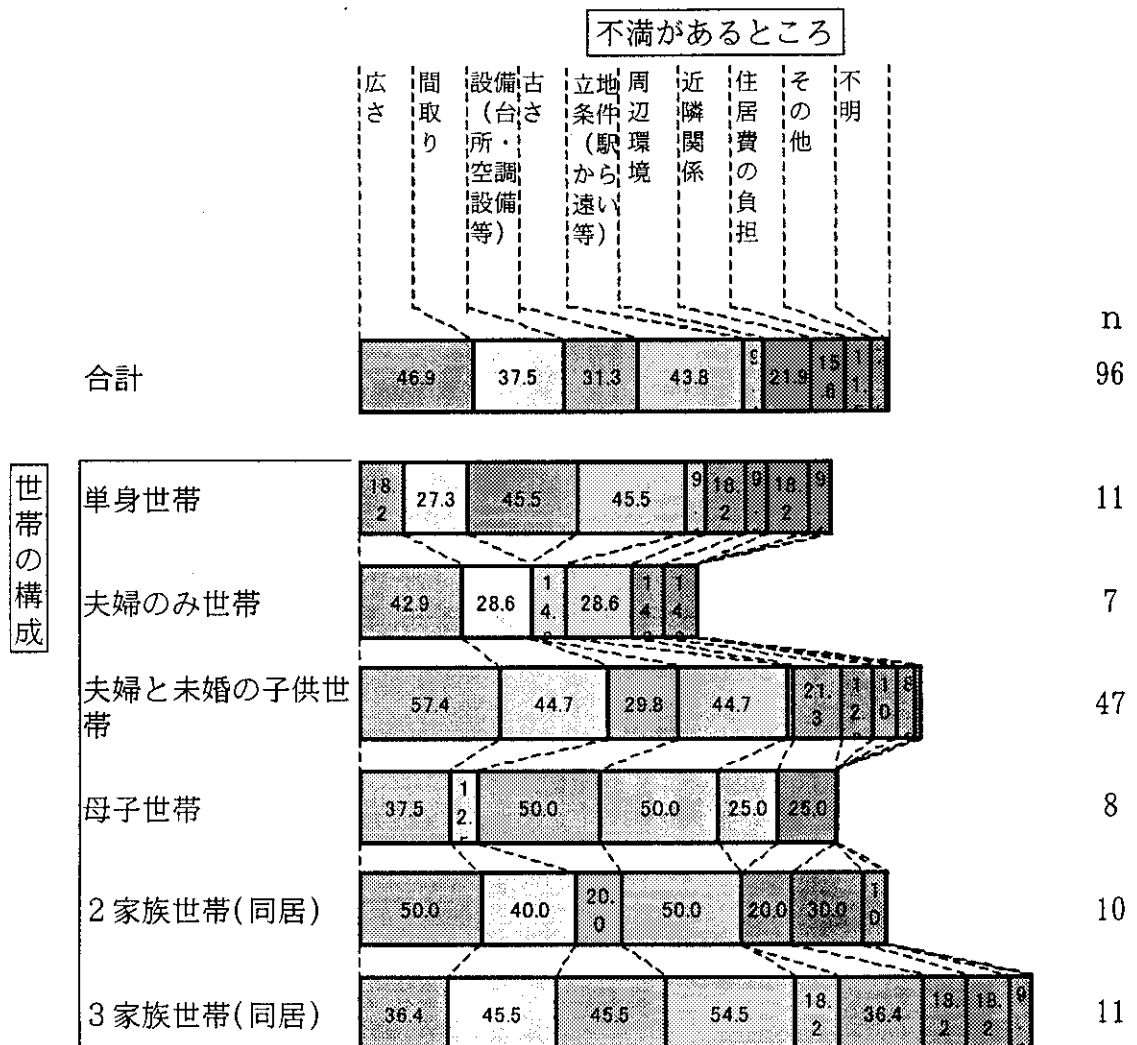
5) 不満があるところ

不満なところ（複数回答）を全体的にみると、住まいに対して、「広さ」が46.9%で一番大きな不満要因とあげられた。次に「古さ」が43.8%、「間取り」が37.5%、「設備(台所・空調設備等)」が31.3%を占めている。

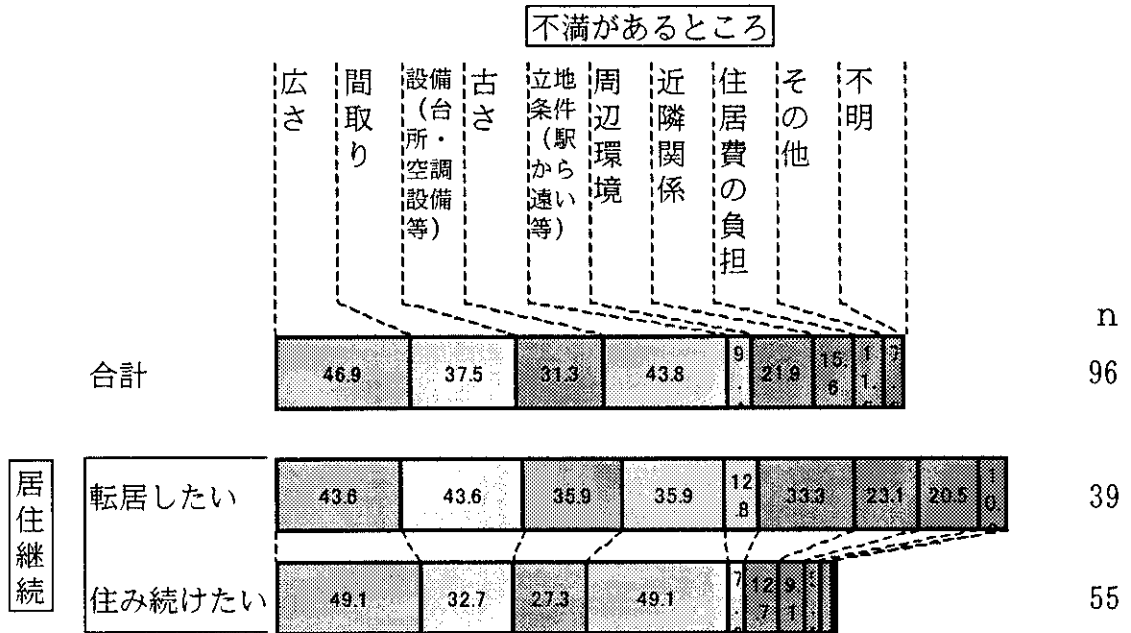
年齢別にみると、50歳代では、「広さ」、「間取り」、「古さ」が、60歳代では「広さ」が、70歳代以上では「古さ」に不満があるとしての回答が4割を超えている。



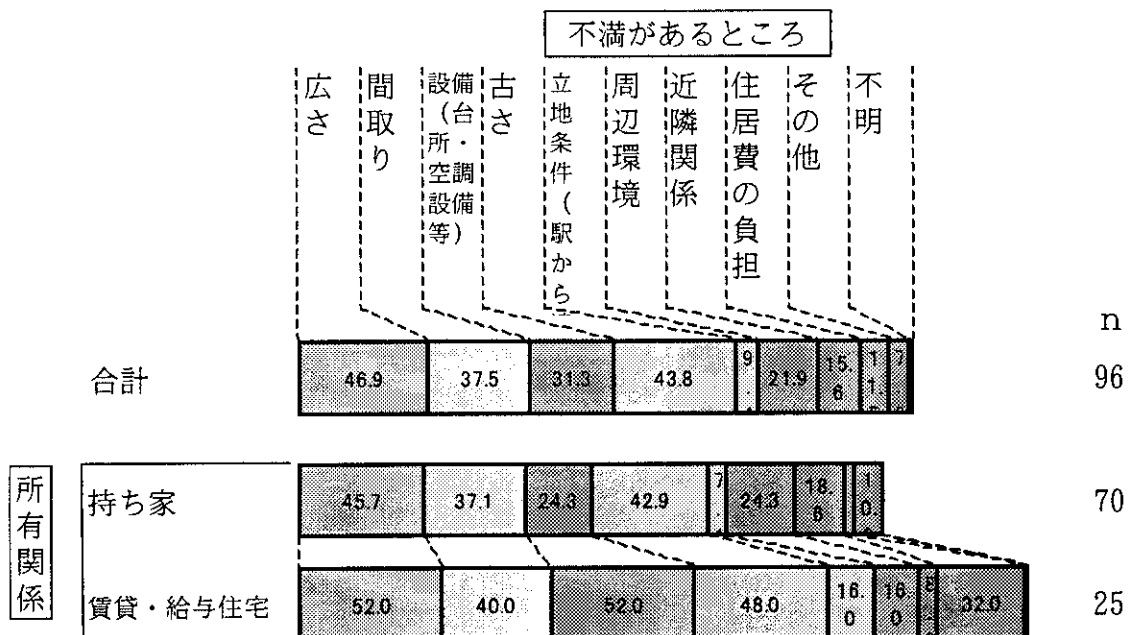
世帯の構成別にみると、「単身世帯」は、「設備」、「古さ」が、「夫婦のみ世帯」は、「広さ」、「間取り」、「立地条件(駅から遠い等)」、「夫婦と未婚の子供世帯」は、「広さ」、「間取り」、「古さ」が、「母子世帯」は「設備(台所・空調設備等)」、「古さ」が、「2家族世帯」では、「広さ」、「間取り」、「古さ」、「近隣関係」が、「3家族世帯」では、「間取り」、「設備が(台所・空調設備等)」、「古さ」がそれぞれの世帯類型別においての不満として抽出された。



居住継続(転居)意向にみると、「転居したい」世帯においては「広さ」、「間取り」、「設備(台所・空調設備等)」、「古さ」、「周辺環境」、「近隣関係」、「住居費の負担」などが不満として挙げられる。

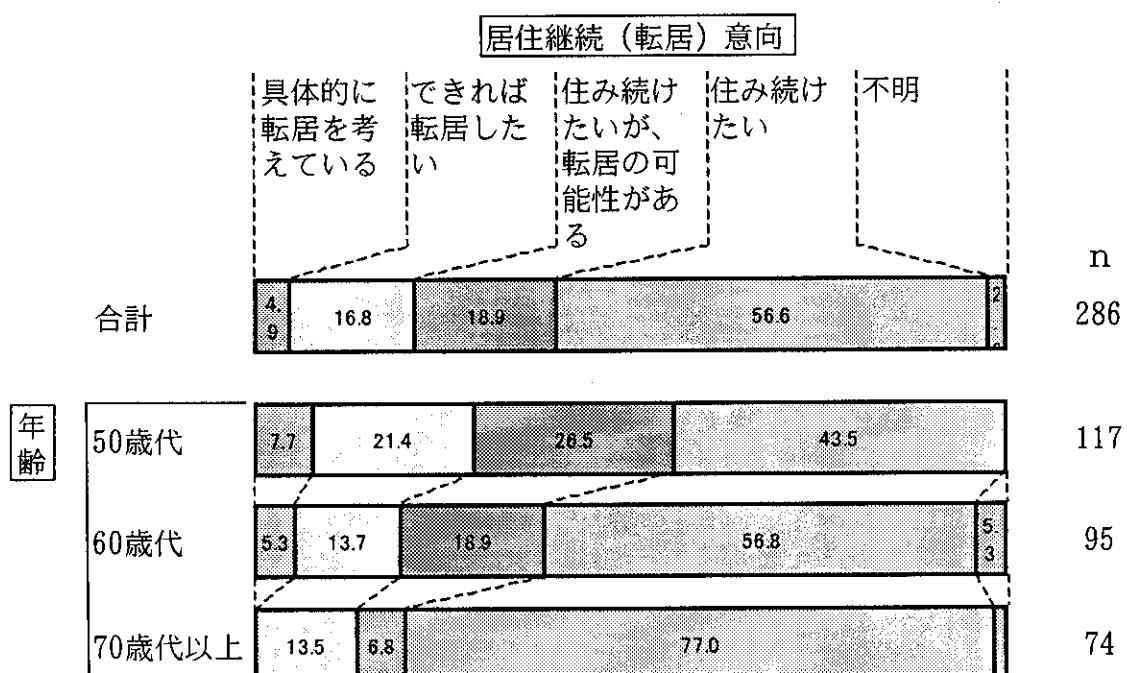


住宅の所有関係では、「賃貸・給与住宅世帯(n=25)」において、「広さ」、「間取り」、「設備(台所・空調設備等)」、「古さ」、「住居費の負担」が現在居住している住居についての不満があるとして3割以上を占める項目として示された。

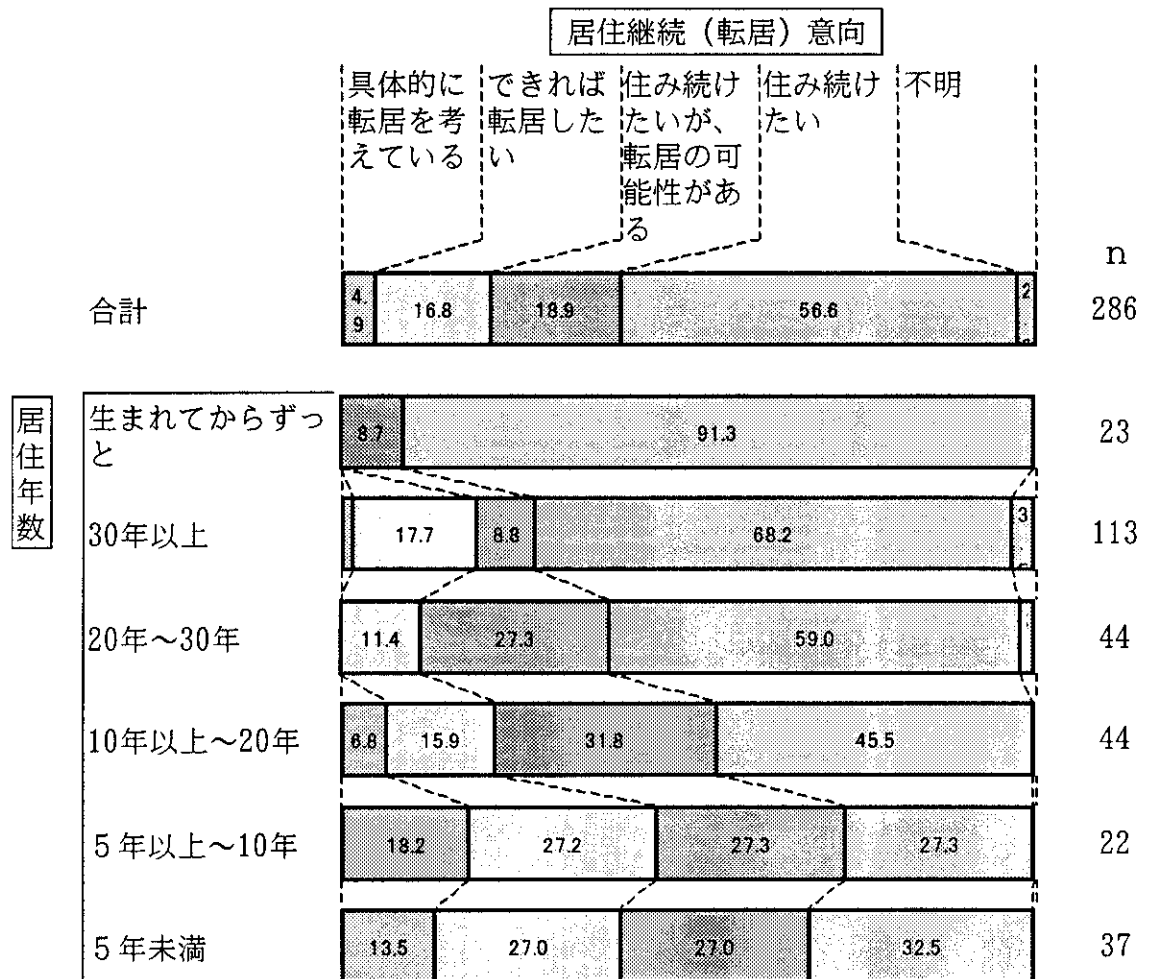


6) 居住継続（転居）意向

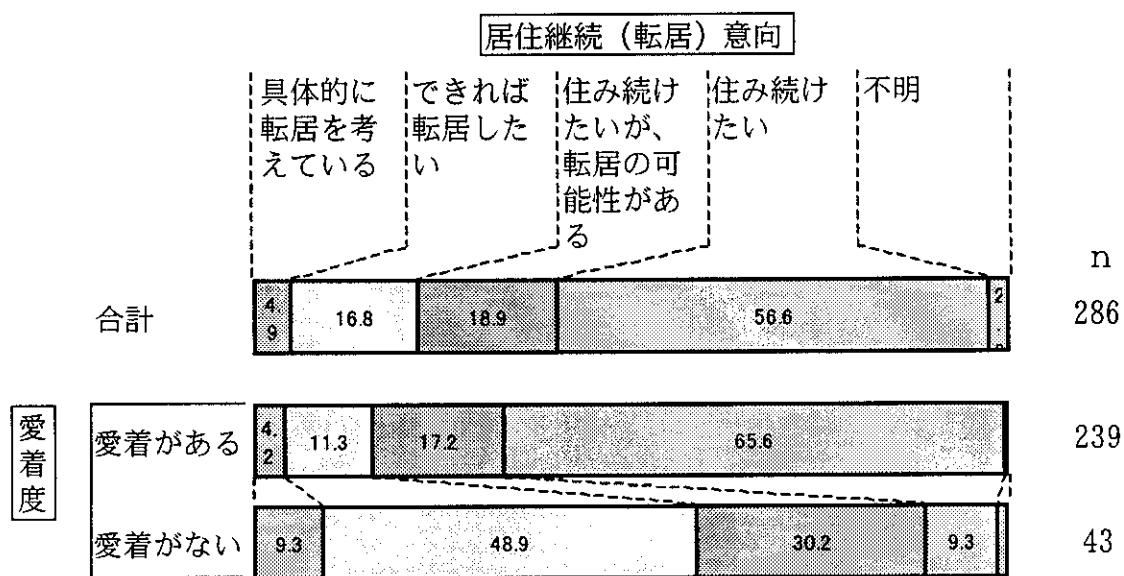
高齢になるほど、住み慣れた地域に住み続けたいとする人の割合が増えることは各種の調査から良く知られている。今回の調査でも全体的にみると、「転居したい(n=62)」は21.7%、「住み続けたい(n=216)」は75.5%である。年齢別にみると、70代以上で、「転居したい」13.5%、「住み続けたい」83.8%となり、年齢が高くなるにつれ、居住継続を希望している傾向となった。



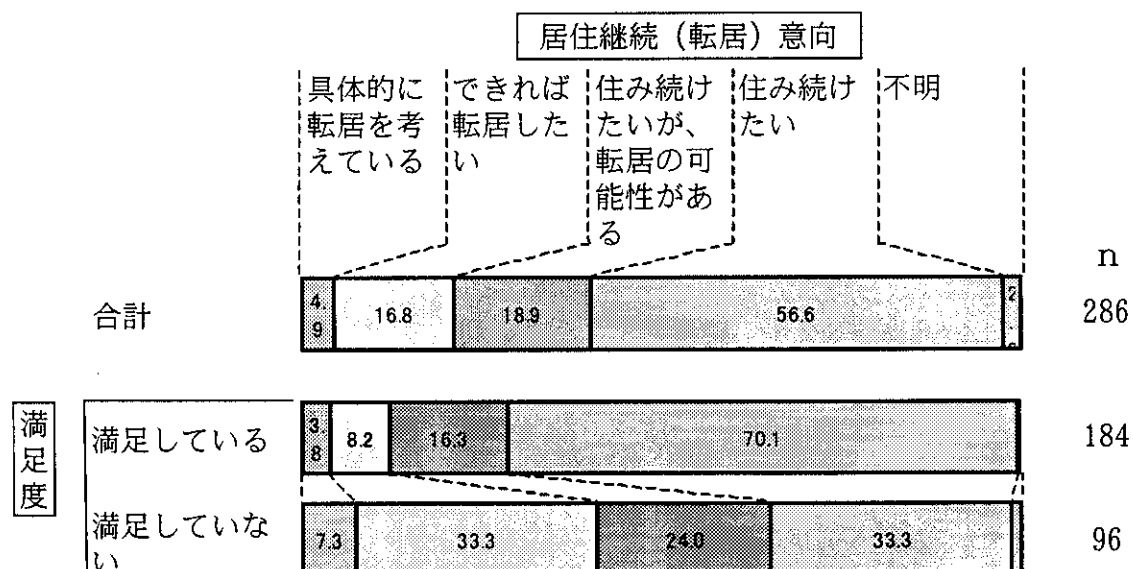
居住継続（転居）意向を居住年数の関係を見ると、居住期間10年以上の世帯からは、「住み続けたい」が平均を上回るようになり、「10年未満世帯」においては、「転居したい」が4割を超えており、居住年数が長いほど居住継続意向が高まることが明らかとなった。



地域に対する愛着でみると、地域に対する「愛着がある」世帯のうち、82.8%は「住み続けたい」を回答しており、地域に対する「愛着がない」世帯のうち、58.1%は「転居したい」という意向をもっている。「地域に対する愛着」と「居住継続（転居）意向」には強い関連があるものと考えられる。

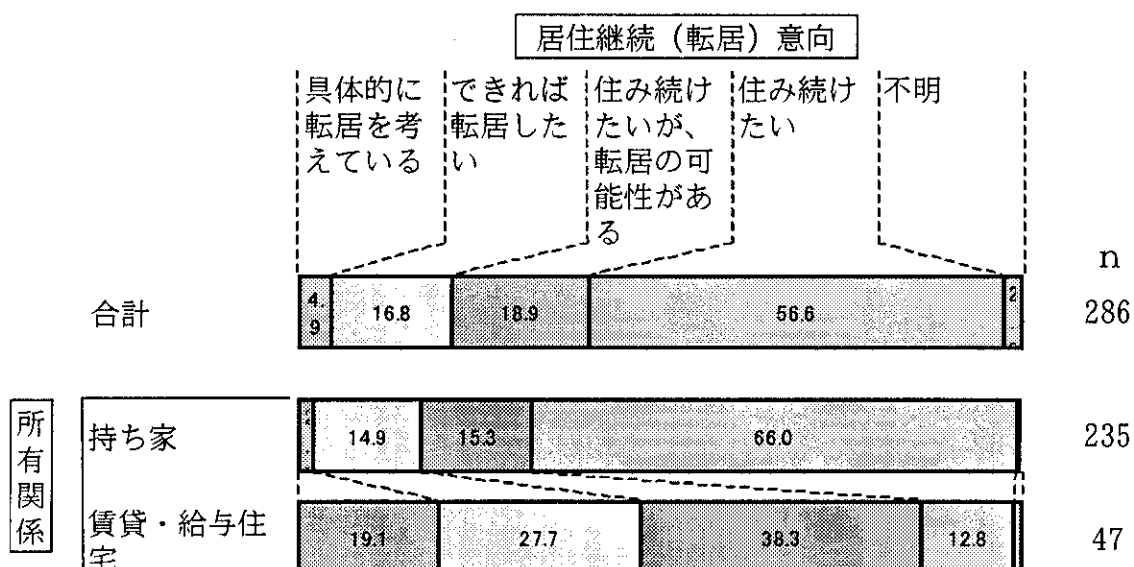


住まいに対する満足度をみると、満足している世帯のうち、「住み続けたい」は86.4%であり、満足していない世帯では「転居したい」が40.6%に達する。現在の住まいに満足している世帯と居住継続を希望している世帯には強い関連が見られる。



住宅の所有関係をみると、「持ち家世帯(n=235)」のうち、「住み続けたい」が81.3%を示し、「賃貸・給与住宅(n=47)」のうち、「転居したい」が46.8%を示している。

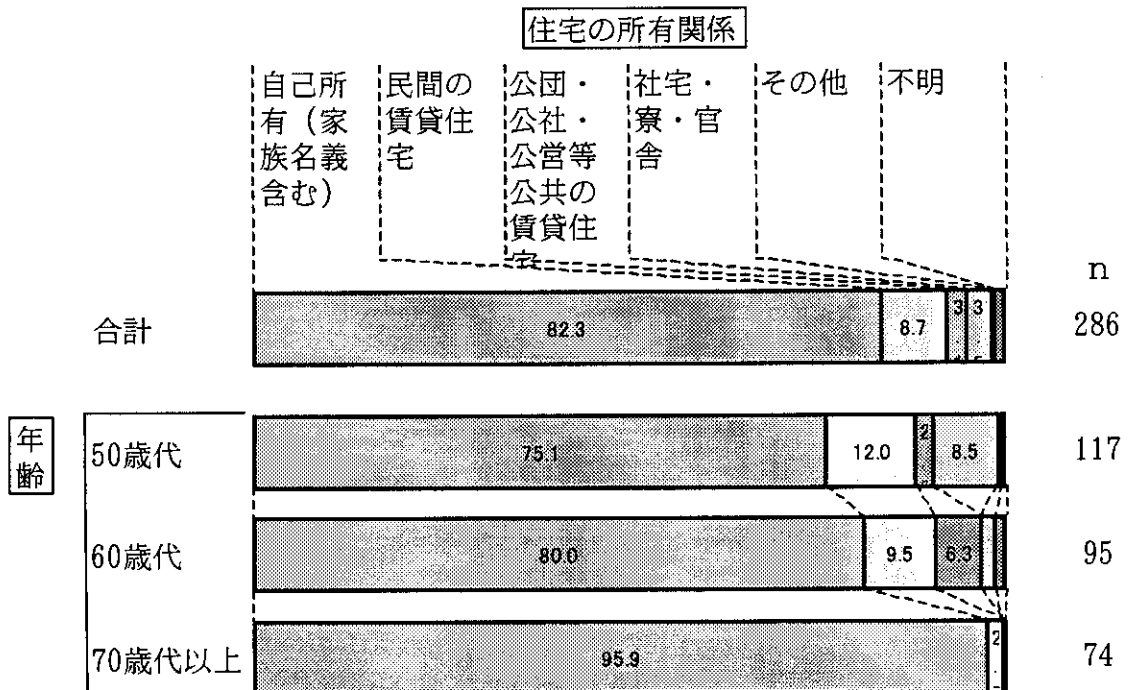
持家世帯では居住継続が指向されており、借家（賃貸・給与住宅）では将来の転居意向（おそらく持家の取得）がうかがえる。



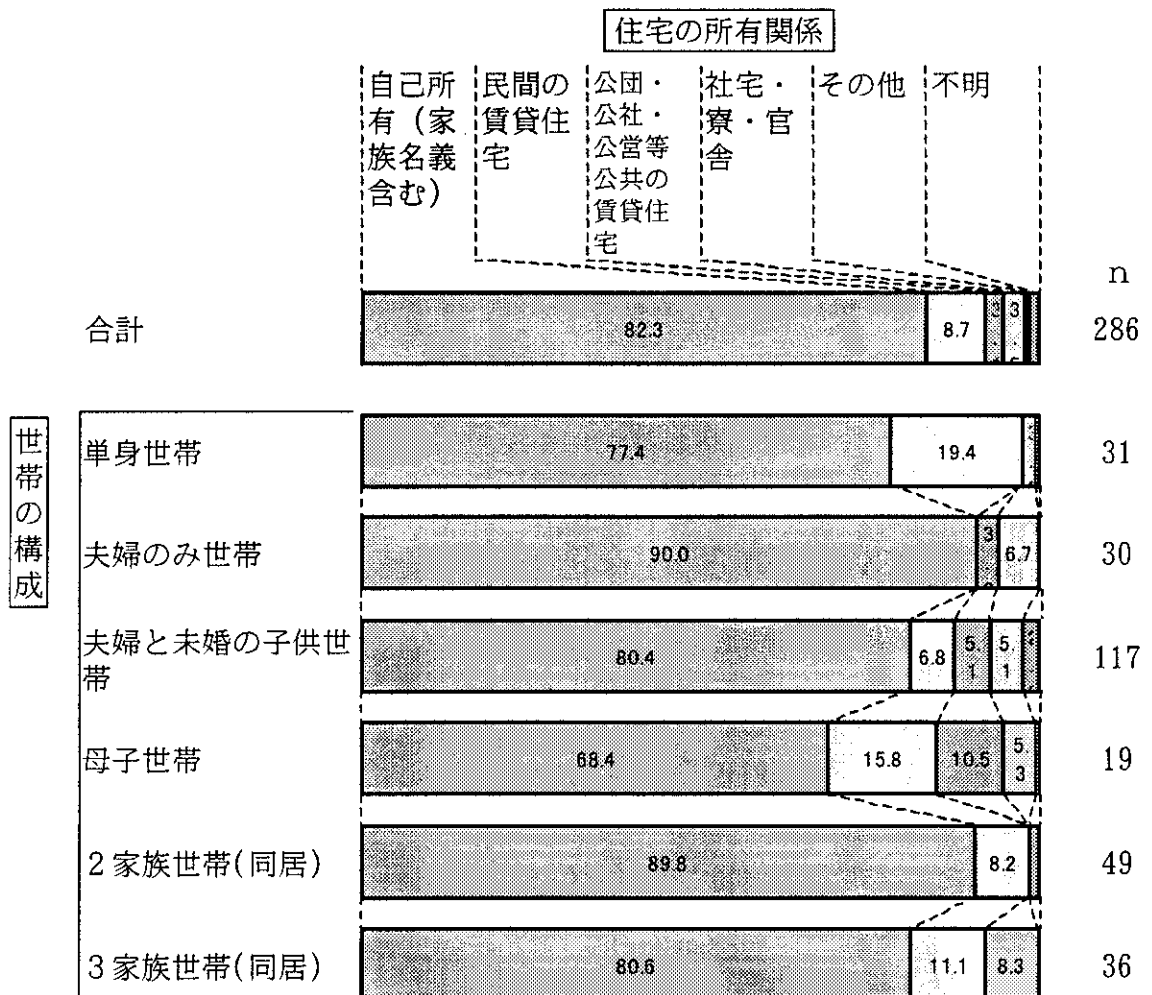
2. 持ち家世帯

1) 持ち家率

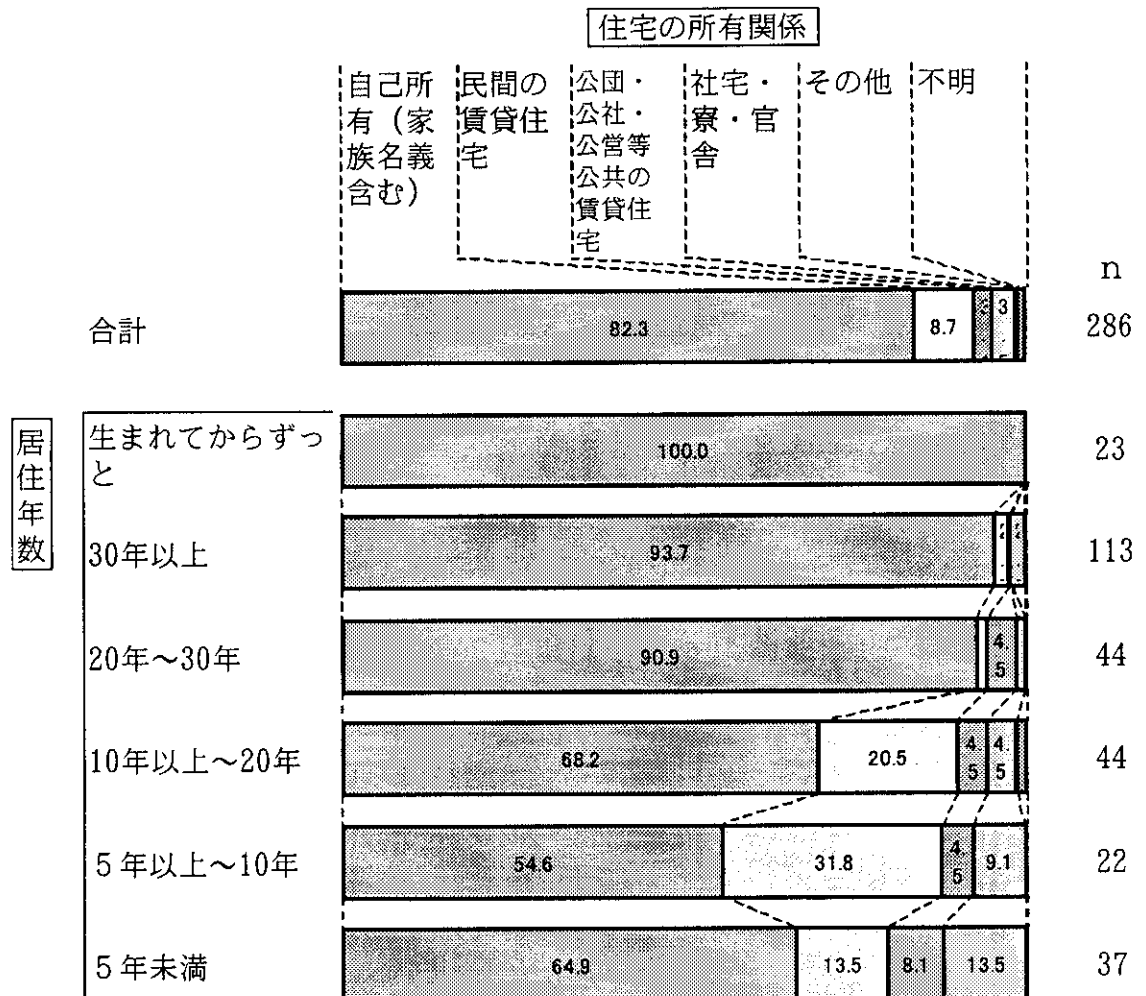
全体で見ると、現在の住居は、全体の82.3%が「持ち家」であり、「賃貸・給与住宅」の世帯が16.4%を占めている。持ち家率を年齢階層別にみると、50歳代で75.2%、60歳代で80.0%、70歳代以上の95.9%が持ち家世帯で、年齢階層が高くなるほど、持ち家率も高くなる傾向にある。



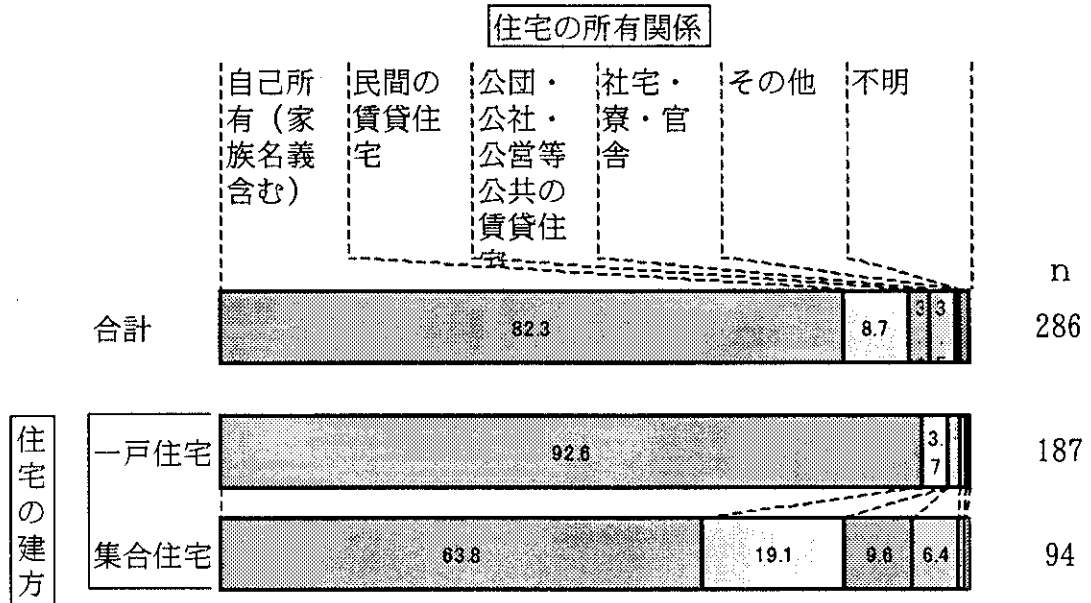
世帯の構成でみると、東京都の持ち家率(41.8%—平成10年住宅統計調査)をすべての世帯が大きく上回っている。本調査の持ち家率の平均(82.3%)を基準とした場合、夫婦のみ世帯と2家族世帯が持ち家率の平均を上回っており、中野区の特徴としてとらえることができる。



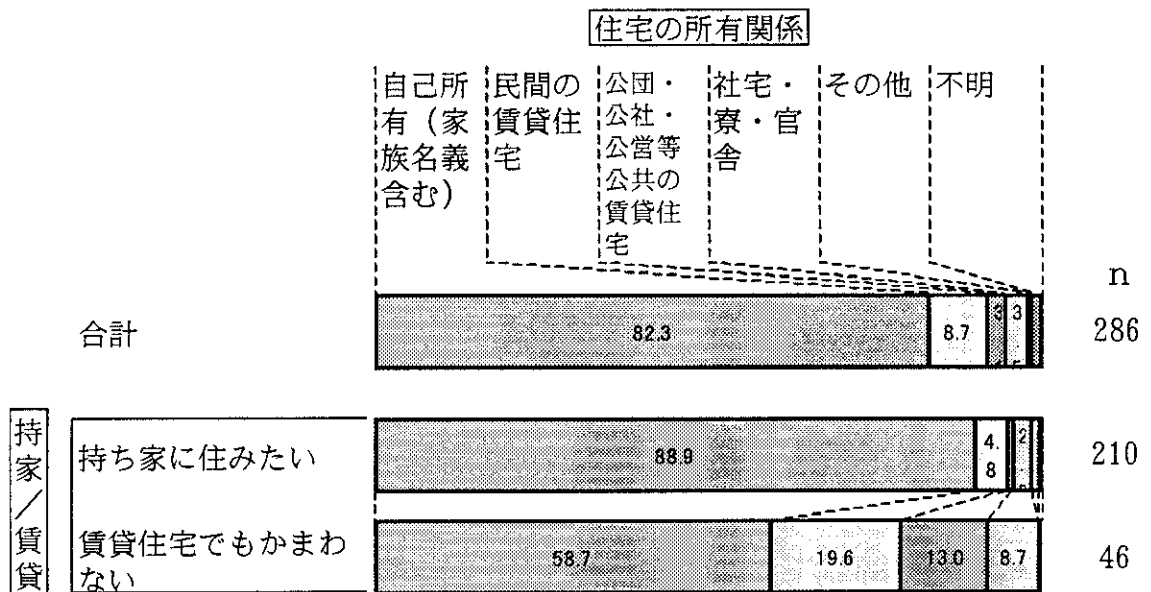
持ち家率を居住年数でみると、「生まれてからずっと世帯(n=23)」は100%、
 が持ち家であり、「20年以上世帯」で9割を超えている。しかし、「20年未満世帯」
 においては3～4割が「持ち家」以外の住宅に居住しており、新規住宅の多
 くは、「持ち家」を取得して転入しているわけではなく、「賃貸・給与住宅世帯」
 を求めて入居していることがわかる。



持ち家率を住宅の建て方にみると、「戸建住宅」の持ち家率は92.5%で、「集合住宅」は63.8%である。



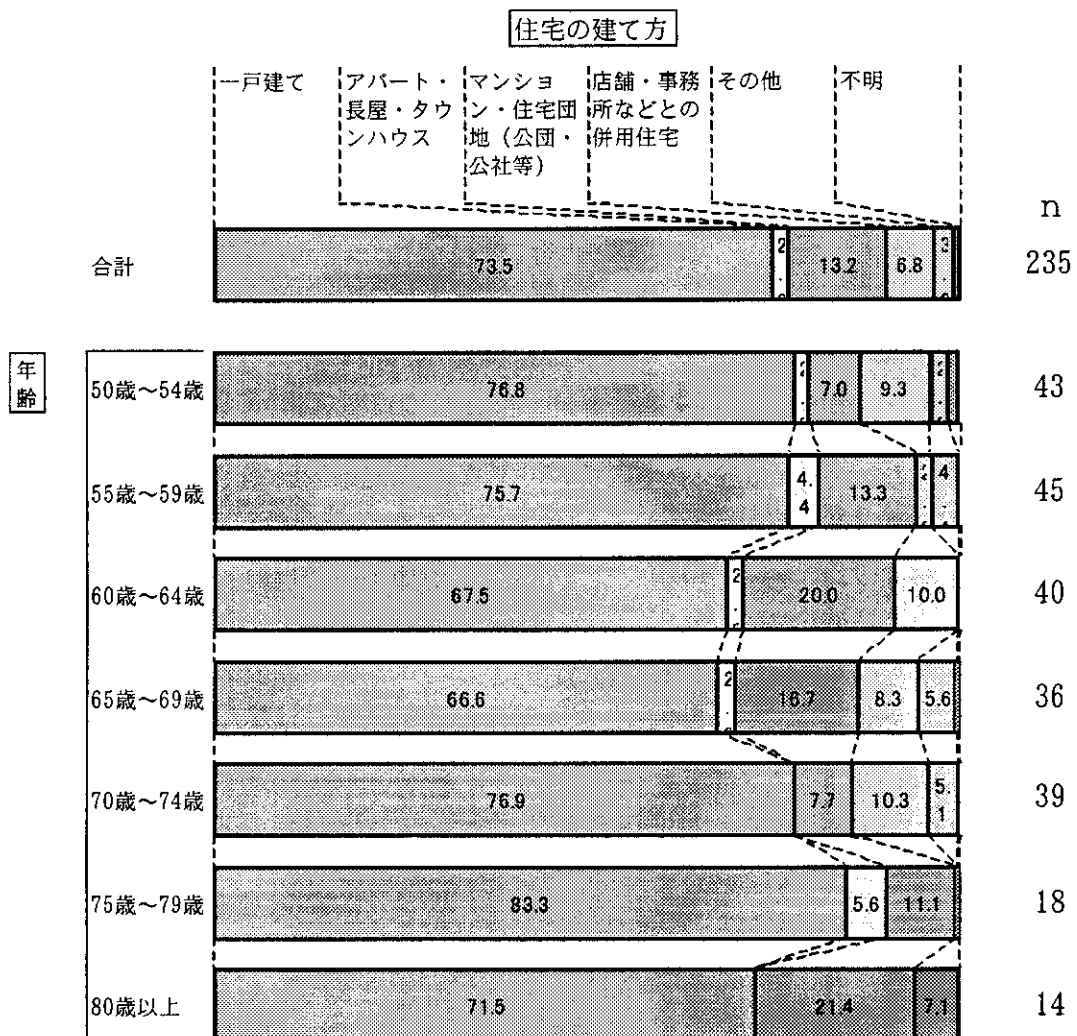
持ち家世帯は89.0%が「住宅は持ち家の方が安心であり、持ち家に住みたい」という意向をもっている。しかし、賃貸・給与住宅世帯においては、「家賃が妥当で質が満足できれば、賃貸住宅でもかまわない」の意向が41.3%を示し、それぞれ現状の所有関係について満足している傾向が読みとれる。



2) 持ち家の種類

持ち家の種類は、「一戸建て」(n=173)が73.6%、次いで、「マンション・住宅団地」が13.2%で多くなっているが、「一戸建て」がほぼ3/4と多数を占めている。

持ち家の種類を年齢別に比較すると、いずれの層においても「一戸建て」が最も大きな割合を占めているものの、年齢により、若干の相違が生じていることがわかる。わが国で高度経済成長を迎えた1960年代に地方出身者の受け皿となった中野区では、それ以降住み続け、働き盛りに達した30歳代～40歳代となった世代である。現在60歳代若干「一戸建て」の持ち家率が低く、その前後の層の50歳代では76.1%、70歳代以上では77.5%となっている。



3) 持ち家の評価額

持ち家の世帯を対象に、現在の住宅を評価額にするとおよそいくらになるかを回答してもらった。全体で見ると、居住している住宅の時価評価額は6640万円(n=235)で、「5000万円～7000万円」が20.9%を占めている。また、時価評価額の「5000万円未満」の世帯が41.1%である(不明を除く)。

		時価評価額												
		1000万円以下	1000万円～2000万円	2000万円～3000万円	3000万円～4000万円	4000万円～5000万円	5000万円～6000万円	6000万円～7000万円	7000万円～8000万円	8000万円～9000万円	9000万円～1億円	1億円以上	不明	n
	合計	8.5	8.1	6.8	7.7	11.5	9.4	5.1	4.7	14.5		21.1		235
年齢	50歳代	5.7	9.1	9.1	8.0	15.9	12.5	3.7		15.9		17.0		88
	60歳代	2.2	13.2	5.3	5.3	7.9	6.6	10.5	7.9	5.3	2.2	15.8	17.0	76
	70歳代以上	7.0	9.9	5.6	7.0	11.3	4.2	4.2	7.0	11.3		31.1		71

世帯の構成でみると、時価評価額「5000万円未満」世帯のうち、単身世帯が37.5%、母子世帯が23.1%となっている。世帯の構成にみると、単身世帯では「2000万円～4000万円」が20.8%を占めており、住宅の時価評価額は比較的少ないものとなっている。

		時価評価額											n	
		1000万円以下	1000万円～2000万円	2000万円～3000万円	3000万円～4000万円	4000万円～5000万円	5000万円～6000万円	6000万円～7000万円	7000万円～8000万円	8000万円～9000万円	9000万円～1億円	1億円以上		不明
	合計	8.5	8.1	6.8	7.7	11.5	9.4	5.1	4.7	14.5		21.1	235	
世帯の構成	単身世帯	16.7		12.5	8.3	4	8.3	12.5	4	4.2		29.1	24	
	夫婦のみ世帯	3	7.4	14.8	7.4	11.1		22.3	7.4	3	3	7.4	11.1	27
	夫婦と未婚の子供世帯		9.6	9.6	7.4	12.8	13.8	8.5	3	4.3		17.0	11.7	94
	母子世帯		15.4	7.7		23.1		7.7	7.7	7.7			30.7	13
	2家族世帯(同居)	4	5	11.4	9.1	9.1		22.7					36.3	44
	3家族世帯(同居)	3	3	6.9	6.9	10.3	13.8	10.3	3	3	10.3		27.9	29

住まいに対する満足度をみると、時価評価額「2000万円～4000万円」の世帯が、「満足している」に比べ、「満足していない」が30.0%で平均を大きく上回っている。

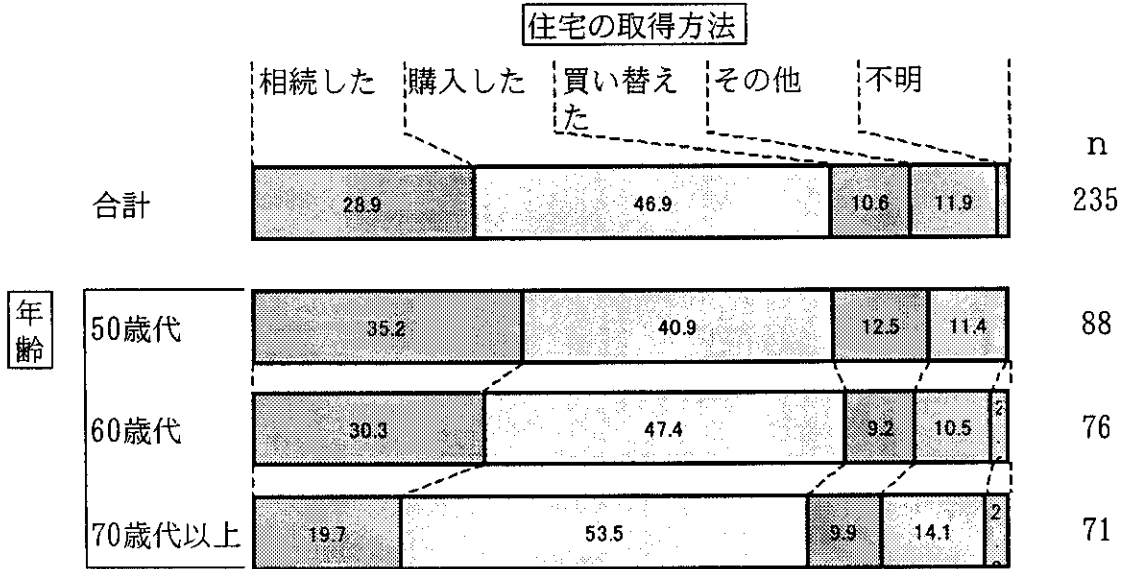
		時価評価額											n	
		1000万円以下	1000万円～2000万円	2000万円～3000万円	3000万円～4000万円	4000万円～5000万円	5000万円～6000万円	6000万円～7000万円	7000万円～8000万円	8000万円～9000万円	9000万円～1億円	1億円以上	不明	
満足度	合計	8.5	8.1	6.8	7.7	11.5	9.4	5.1	4.7	14.5	21.1			235
	満足している	7.9	4.9	3.7	6.7	11.6	10.4	4.9	6.5	17.7	23.1			164
	満足していない	10.0	15.7	14.3	10.0	10.0	7.1	5.7	2	7.1	17.2			70

リバース・モーゲージ制度への関心の有無をみると、「関心がある世帯（n=89）」の場合、時価評価額5000万円未満世帯が47.3%である。現状のリバース・モーゲージの利用要件のひとつである担保物の評価額5000万円以上という基準からみると、リバース・モーゲージ制度に関心があってもこれらの世帯には利用できないことになり注目される。

		時価評価額											n	
		1000万円以下	1000万円～2000万円	2000万円～3000万円	3000万円～4000万円	4000万円～5000万円	5000万円～6000万円	6000万円～7000万円	7000万円～8000万円	8000万円～9000万円	9000万円～1億円	1億円以上	不明	
関心有無	合計	8.5	8.1	6.8	7.7	11.5	9.4	5.1	4.7	14.5	21.1			235
	関心がある	9.0	7.9	9.0	11.2	11.2	13.5	3	3	11.2	16.9			89
	関心はない	8.4	8.4	4.9	5.6	11.9	7.0	6.2	5.6	16.1	23.7			143

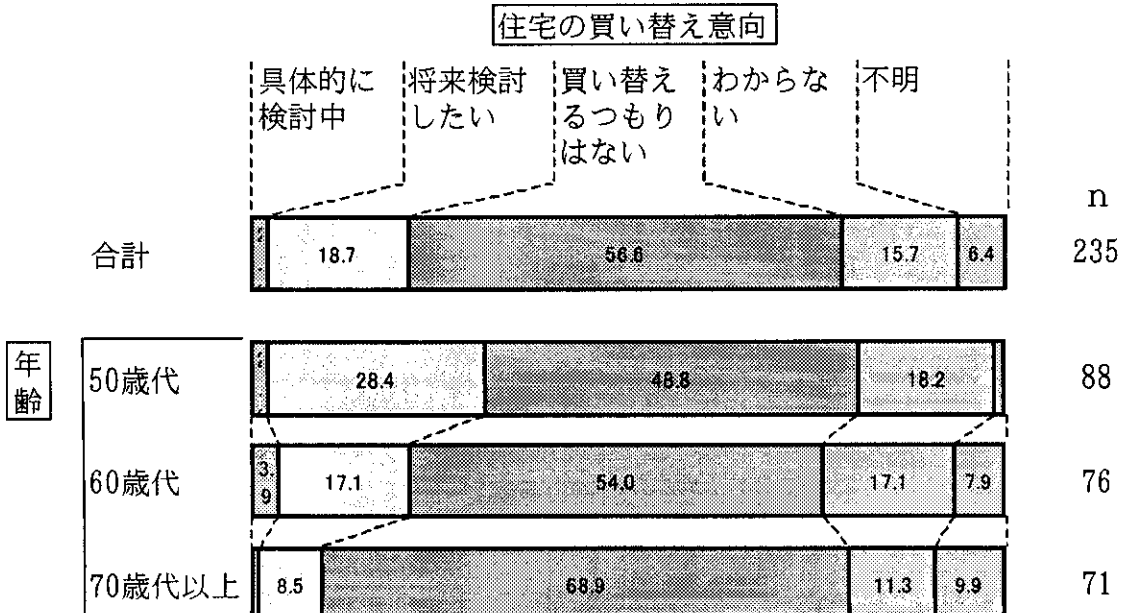
4) 住宅の取得方法

全体にみると、住宅の取得方法をみると、「購入した」が46.8%、「相続した」が28.9%を占めている。年齢別にみると、相続により住宅を取得した世帯は50歳代で35.2%、60歳代が30.3%である。また、「購入した」世帯は60歳代が47.4%、70歳以上が53.5%の割合となっている。



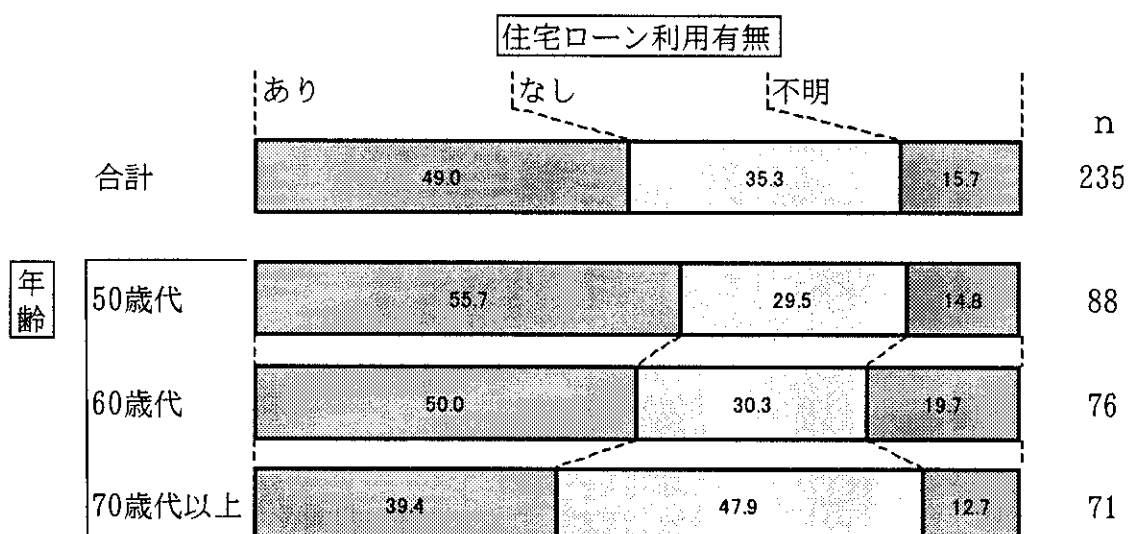
5) 住宅の買い替え意向

住宅の買い替え意向を全体からみると、「買い替えるつもりはない」は56.6%で、「具体的に検討中」と「将来検討したい」を合わせた「買い替えたい」は21.3%である。年齢別にみると、50歳代で「買い替えたい」は30.7%であって、「買い替えるつもりはない」は年齢が高くなるほど大きくなり、住み慣れた住宅居住継続の傾向がよみとれる。



6) 住宅ローンの利用有無

全体にみると、住宅ローン利用の「あり」が48.9%、「なし」が35.3%である。年齢別にみると、住宅ローンの利用が「あり」の「50歳代」で55.7%、「60歳代」が50.0%である。



住宅購入時の年齢をみると、住宅ローン利用の「あり」の場合には、20歳代～50歳代までそれぞれ6割以上を占めている。

