

2 RESEARCH

住宅幸福度分析レポート

橋口理文（株式会社アンド・ディ 取締役）

奥田 理（株式会社アンド・ディ）

i 調査概要

■ 調査方法：インターネット調査

- 株式会社マーケティングアプリケーションズのインターネット・リサーチパネルを利用。

■ 調査対象

- 以下の条件に該当する、20～69歳までの全国の男女18000名。
 - ・ 本人または本人の配偶者が世帯主。学生ではない。

■ 居住地別回収サンプル数の設定

- 全国を関東、東海、近畿、その他の4地方に区分し（地方ごとの対象都道府県は下記参照）、平成27年国勢調査（総務省）における総人口を元に、各地方のサンプル数を設定した。
 - ・ 関東地方（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県）：6500名
 - ・ 東海地方（静岡県、愛知県、岐阜県、三重県）：2000名
 - ・ 近畿地方（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県）：3000名
 - ・ その他地方（上記以外の30道県）：6500名各地方で年代ごとに同数サンプルの回収を行った。
- 年代は、「20歳代」「30歳代」「40歳代」「50歳代」「60歳代」の5区分である。

■ 調査対象時期：2018年1月26日（金）～1月30日（火）

■ 調査実施機関：株式会社アンド・ディ

■ 回収サンプル数（居住地×性別・年代）

			関東	東海	近畿	その他
全体		18000	6500	2000	3000	6500
性別	男性・計	8981	3358	1018	1470	3135
	女性・計	9019	3142	982	1530	3365
年代	20歳代	3600	1300	400	600	1300
	30歳代	3600	1300	400	600	1300
	40歳代	3600	1300	400	600	1300
	50歳代	3600	1300	400	600	1300
	60歳代	3600	1300	400	600	1300

0_1_1

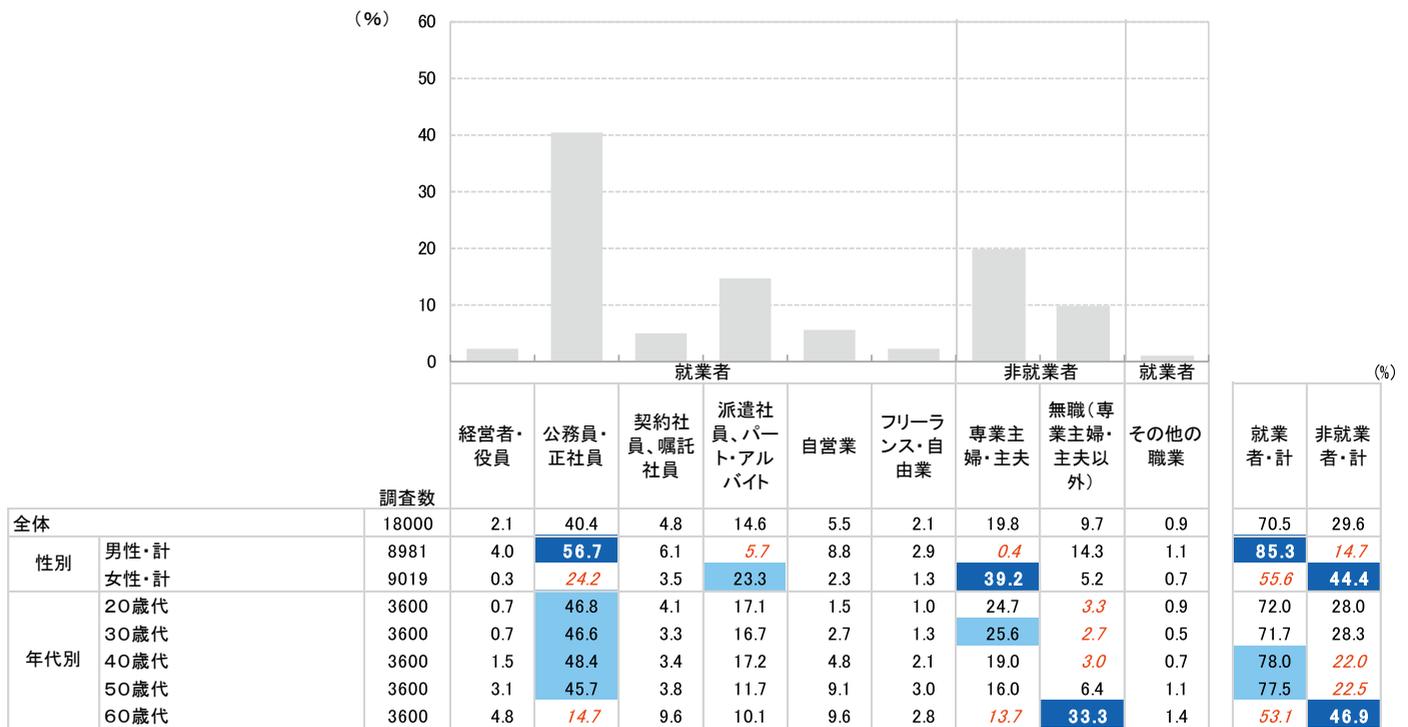
ii 回答者プロフィール

① 職業

就業者の割合は7割。最も多いのは、「公務員・正社員」で4割を占める。

■ 職業(全体/単一回答)

あなたの職業はどれにあてはまりますか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

0_1_2

② ライフステージ：1) 婚姻状況

□ 既婚者の割合は74%と約3/4。

- ・年代別に見ると、「20歳代」の既婚率が6割弱と低く、「60歳代」では8割と高い。
- ・世帯年収が600万円より高い層では、既婚者の割合が約9割。

■婚姻状況(全体/単一回答)

結婚の有無を教えてください。

		既婚・計		未婚・計			
		結婚している(1回)	結婚している(2回以上)	結婚していない(結婚したことはあるが離婚、死別した)	結婚していない(結婚したことがない)	既婚・計	未婚・計
●凡例							
全体	(n=18000)	70.2%	4.1	6.0	19.8	74.3	25.7
性別	男性・計 (n=8981)	68.0	4.2	5.8	22.0	72.2	27.8
	女性・計 (n=9019)	72.3	4.1	6.1	17.6	76.4	23.6
年代別	20歳代 (n=3600)	57.8	1.4	2.4	38.4	59.2	40.8
	30歳代 (n=3600)	73.0	3.3	3.3	20.4	76.4	23.6
	40歳代 (n=3600)	71.6	5.4	5.2	17.8	77.0	23.0
	50歳代 (n=3600)	70.4	6.1	8.7	14.8	76.5	23.5
	60歳代 (n=3600)	78.0	4.4	10.1	7.4	82.4	17.6
世帯年収別	200万円未満 (n=1476)	29.9	2.4	18.8	48.8	32.3	67.7
	200~400万円未満 (n=4303)	56.4	3.4	8.3	32.0	59.8	40.2
	400~600万円未満 (n=4485)	76.8	4.6	4.0	14.6	81.5	18.5
	600~800万円未満 (n=2773)	84.2	4.7	3.0	8.1	88.9	11.1
	800~1000万円未満 (n=1699)	84.9	5.6	6.8	6.8	90.5	9.5
1000万円以上 (n=1576)	85.8	5.9	6.2	6.2	90.9	9.1	

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

② ライフステージ：2) 子供の有無

□ 子供ありの割合は6割強。子供の平均人数が1.8人で、うち同居している子供の人数は1.3人

- ・世帯年収が高い層ほど、子供ありの割合が高まる。

■子供の有無(全体/単一回答)と子供の人数(子供あり/実数回答)

子供の有無を教えてください。いる場合は人数もお答えください。／うち、同居している子供の人数を教えてください。

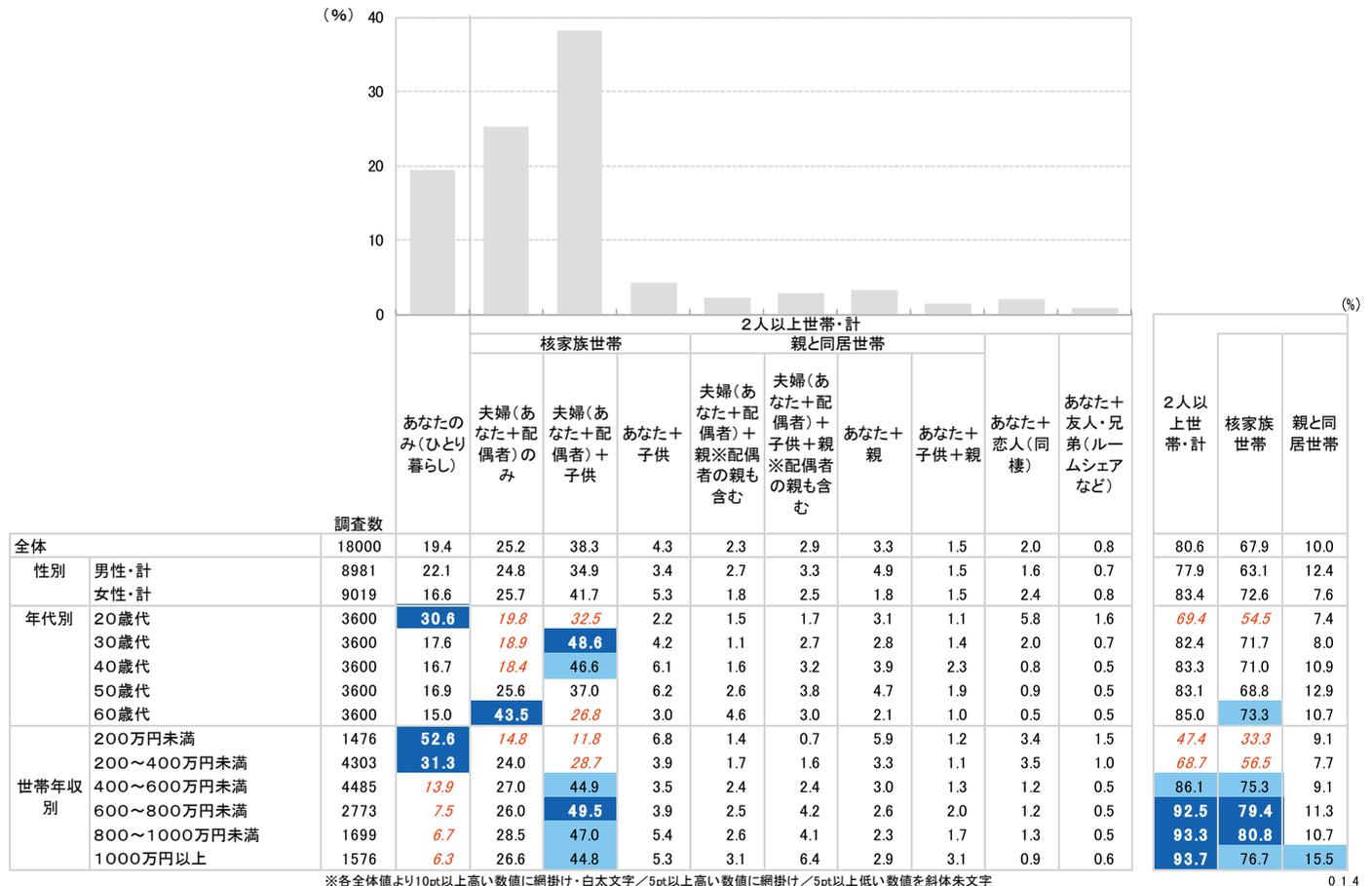
		あり	なし	子供の平均人数	うち同居している子供の人数
●凡例					
全体	(n=18000)	60.8%	39.2	1.82	1.26
性別	男性・計 (n=8981)	61.0	39.0	1.90	1.15
	女性・計 (n=9019)	60.6	39.4	1.74	1.38
年代別	20歳代 (n=3600)	39.4	60.6	1.44	1.45
	30歳代 (n=3600)	58.8	41.2	1.73	1.72
	40歳代 (n=3600)	61.9	38.1	1.82	1.69
	50歳代 (n=3600)	66.8	33.2	1.88	1.15
	60歳代 (n=3600)	77.2	22.8	2.03	0.59
世帯年収別	200万円未満 (n=1476)	33.5	66.5	1.76	0.96
	200~400万円未満 (n=4303)	49.5	50.5	1.78	1.15
	400~600万円未満 (n=4485)	64.7	35.3	1.79	1.32
	600~800万円未満 (n=2773)	72.5	27.5	1.86	1.38
	800~1000万円未満 (n=1699)	73.4	26.6	1.86	1.29
1000万円以上 (n=1576)	75.8	24.2	1.90	1.30	

③ 同居家族の構成

- 最も多い家族構成は、「夫婦+子供」で4割弱を占める。「夫婦のみ」が25%、「あなたのみ(ひとり暮らし)」が19%で続く。
 - ・「夫婦+子供」、「夫婦のみ」に「あなた+子供」(※母親+子供または父親+子供)を含めた核家族世帯が約2/3を占める。

■現在の家族構成(全体/単一回答)

現在のお住まいに同居しているご家族構成に最も近いものをお選びください。



④ 世帯年収

□「400～600万円未満」(25%)が最も多く、「200～400万円未満」(24%)が続く。

※「表側：家族構成別」の「単身世帯・計」にある「若年層」は回答者の年齢が20歳代～30歳代、「中年層」が40歳代～60歳代、「夫婦のみ世帯・計」にある、ミドルは20歳代～40歳代、シニアは50歳代～60歳代の夫婦をあらわす(以降のページも同様)。

■世帯年収(全体／単一回答)



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

※若年層：年齢が20歳代～30歳代、中年層：年齢が40歳代～60歳代(以降の図表も同様)

※ミドル：年齢が20歳代～40歳代、シニア：年齢が50歳代～60歳代(以降の図表も同様)

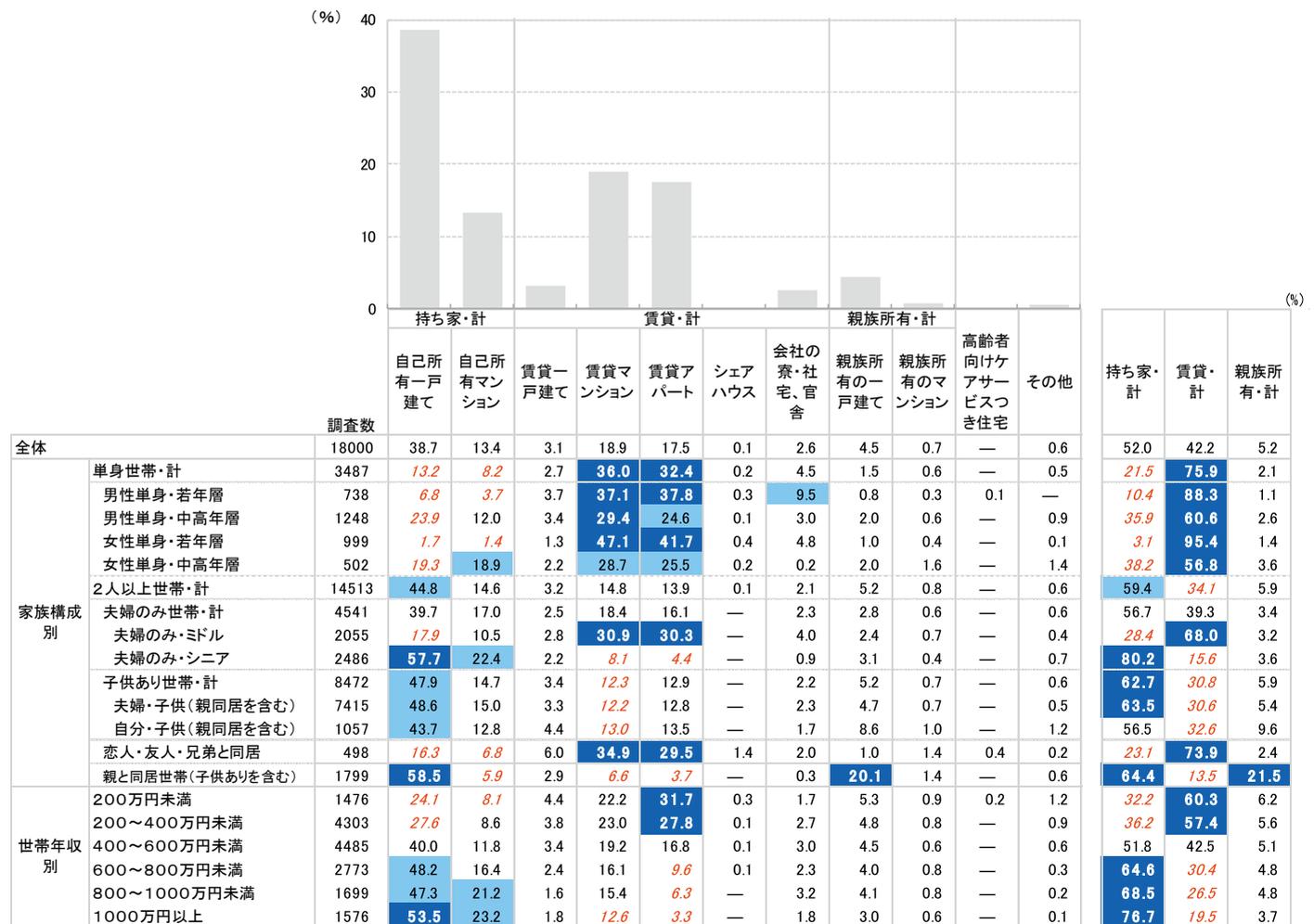
① 住居の所有形態：持ち家か賃貸か、戸建てかマンションか

□ 「持ち家」が5割強、「賃貸」が4割強。

- ・ 持ち家では、「自己所有一戸建て」(39%)が「自己所有マンション」(13%)より多い。
- ・ 賃貸では、「賃貸マンション」(19%)と「賃貸アパート」(18%)が多い。
- ・ 家族構成別にみると、「単身世帯」は「賃貸」(76%)が多く、「2人以上の世帯」では「持ち家」が6割弱。
- ・ 世帯年収が高い層ほど持ち家比率が高まる。

■ 住居の所有形態(全体/単一回答)

現在のお住まいは以下のどれですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

② 持ち家の取得方法：新築か注文か中古か

□ 最も多いのは、「新築分譲住宅を購入した」で36%を占める。

- ・「土地を買って注文住宅を建てた」(26%)が続き、「もともと所有していた土地に注文住宅を建てた」(16%)を合わせると、注文住宅・建替えの割合は4割強となる。
- ・また「中古住宅を購入した」が16%。
- ・家族構成別にみると、「単身世帯」では「中古住宅」が24%を占める。
- ・世帯年収が高い層ほど、新築分譲住宅の購入割合が高くなる。

■ 持ち家の取得方法(持ち家取得者/単一回答)

あなたの現在のお住まいの入手方法は、以下のどの種類になりますか。

		新築分譲住宅を購入した	土地を買って注文住宅を建てた	もともと所有していた土地に注文住宅を建てた	中古住宅を購入した	相続・贈与を受けた	
●凡例							
全体	(n=9368)	36.1%	25.5	15.6	15.7	7.1	
家族構成別	単身世帯・計	(n=748)	32.1	13.6	8.8	24.1	21.4
	男性単身・若年層	(n= 77)	48.1	10.4	10.4	15.6	15.6
	男性単身・中高年層	(n=448)	28.3	13.4	9.8	25.2	23.2
	女性単身・若年層	(n= 31)	41.9	16.1	3.2	19.4	19.4
	女性単身・中高年層	(n=192)	32.8	15.1	6.8	25.5	19.8
	2人以上世帯・計	(n=8620)	36.5	26.6	16.1	15.0	5.9
	夫婦のみ世帯・計	(n=2577)	37.8	25.8	15.4	15.9	5.1
	夫婦のみ・ミドル	(n=584)	42.6	22.8	8.7	22.6	3.3
	夫婦のみ・シニア	(n=1993)	36.3	26.7	17.4	13.9	5.7
	子供あり世帯・計	(n=5308)	37.4	27.6	15.3	15.0	4.7
	夫婦・子供(親同居を含む)	(n=4711)	38.2	27.7	14.9	14.9	4.3
	自分・子供(親同居を含む)	(n=597)	31.3	27.0	18.4	15.6	7.7
	恋人・友人・兄弟と同居	(n=115)	33.9	19.1	7.8	22.6	16.5
	親と同居世帯(子供ありを含む)	(n=1159)	20.4	23.0	32.8	8.5	15.3
世帯年収別	200万円未満	(n=475)	28.4	15.6	16.0	20.8	19.2
	200~400万円未満	(n=1556)	31.2	23.3	16.2	19.0	10.3
	400~600万円未満	(n=2323)	34.1	26.6	15.7	17.2	6.5
	600~800万円未満	(n=1792)	37.5	28.0	14.6	14.5	5.4
	800~1000万円未満	(n=1164)	43.7	24.7	13.7	13.3	4.5
	1000万円以上	(n=1209)	42.5	26.0	16.9	10.4	4.2

0.2.2

③ 中古住宅のリノベ状況

□ リフォーム・リノベーションについて、「購入するまでに売主またはリフォーム業者によって実施」と「購入してから入居するまでの間に実施」を合わせると、リフォーム実施の割合が6割強。

■ 中古住宅のリノベ状況(中古住宅取得者ノ単一回答)

中古住宅を購入された方にお聞きします。入手された中古住宅は、購入前に売主または販売業者がどの程度リフォーム・リノベーションをしていたのですか。
※リフォーム・リノベーションとは、壁紙の張替え・クリーニング、主要な設備・機器の交換、家全体の改修を指します。

	●凡例	リフォームあり・計			リフォームあり・計 (%)
		前の住人が住んでいたままだともリフォーム・リノベーションされていなかった	購入するまでに売主またはリフォーム業者によってリフォーム・リノベーションされていた	購入してから入居するまでの間にリフォーム・リノベーションを行った	
全体	(n=1469)	38.7%	24.9	36.4	61.3
単身世帯・計	(n=180)	44.4	21.1	34.4	55.6
男性単身・若年層	(n= 12)	33.3	33.3	33.3	66.7
男性単身・中高年層	(n=113)	47.8	18.6	33.6	52.2
女性単身・若年層	(n= 6)	33.3	50.0	16.7	66.7
女性単身・中高年層	(n= 49)	40.8	20.4	38.8	59.2
2人以上世帯・計	(n=1289)	37.9	25.4	36.6	62.1
夫婦のみ世帯・計	(n=410)	39.8	23.4	36.8	60.2
夫婦のみ・ミドル	(n=132)	40.9	31.1	28.0	59.1
夫婦のみ・シニア	(n=278)	39.2	19.8	41.0	60.8
子供あり世帯・計	(n=795)	36.9	26.7	36.5	63.1
夫婦・子供(親同居を含む)	(n=702)	36.3	26.8	36.9	63.7
自分・子供(親同居を含む)	(n= 93)	40.9	25.8	33.3	59.1
恋人・友人・兄弟と同居	(n= 26)	15.4	30.8	53.8	84.6
親と同居世帯(子供ありを含む)	(n= 98)	42.9	25.5	31.6	57.1
世帯年収別					
200万円未満	(n= 99)	44.4	25.3	30.3	55.6
200~400万円未満	(n=295)	42.4	23.1	34.6	57.6
400~600万円未満	(n=399)	40.4	25.6	34.1	59.6
600~800万円未満	(n=259)	37.1	24.3	38.6	62.9
800~1000万円未満	(n=155)	33.5	29.0	37.4	66.5
1000万円以上	(n=126)	36.5	19.8	43.7	63.5

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2.3

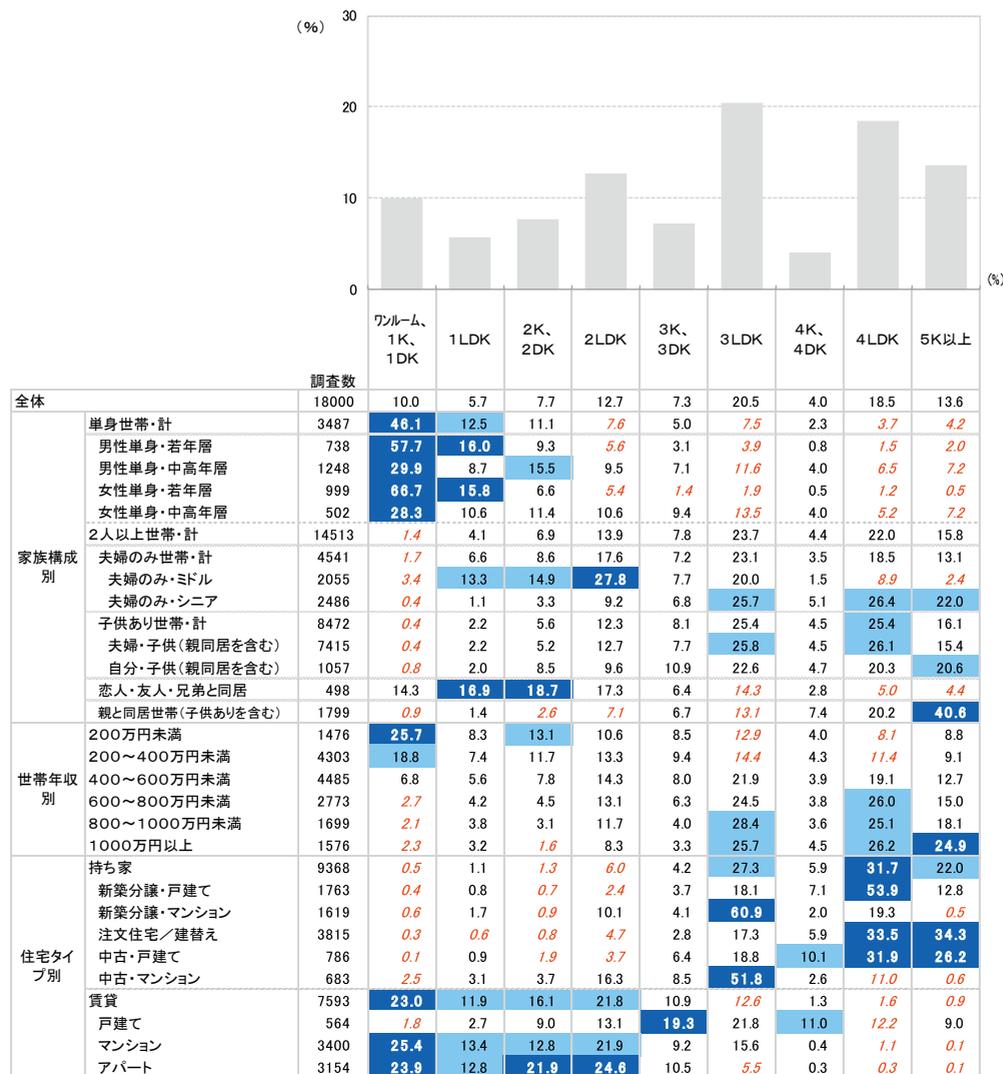
④ 住宅スペック 1：間取り

□ 間取りで最も多かったのは、「3LDK」(21%)。「4LDK」(19%)が続く。

- ・持ち家の「新築分譲・戸建て」では、「4LDK」が5割以上を占める。
- ・「注文住宅／建替え」、「中古・戸建て」では、「4LDK」と「5K以上」で過半数を占める。
- ・「新築分譲・マンション」、「中古・マンション」は、「3LDK」が半数以上を占める。
- ・賃貸では、「戸建て」の間取りは「3K、3DK」と「3LDK」が中心。
- ・「マンション」と「アパート」はワンルームから2LDKまでが中心で、7～8割を占める。
- ・世帯年収が高い層ほど、「4LDK」と「5K以上」の割合が高くなる。

■ 住宅スペック：間取り(全体／単一回答)

現在のお住まいの間取りは以下のどれですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け／白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体未文字

0.2.4

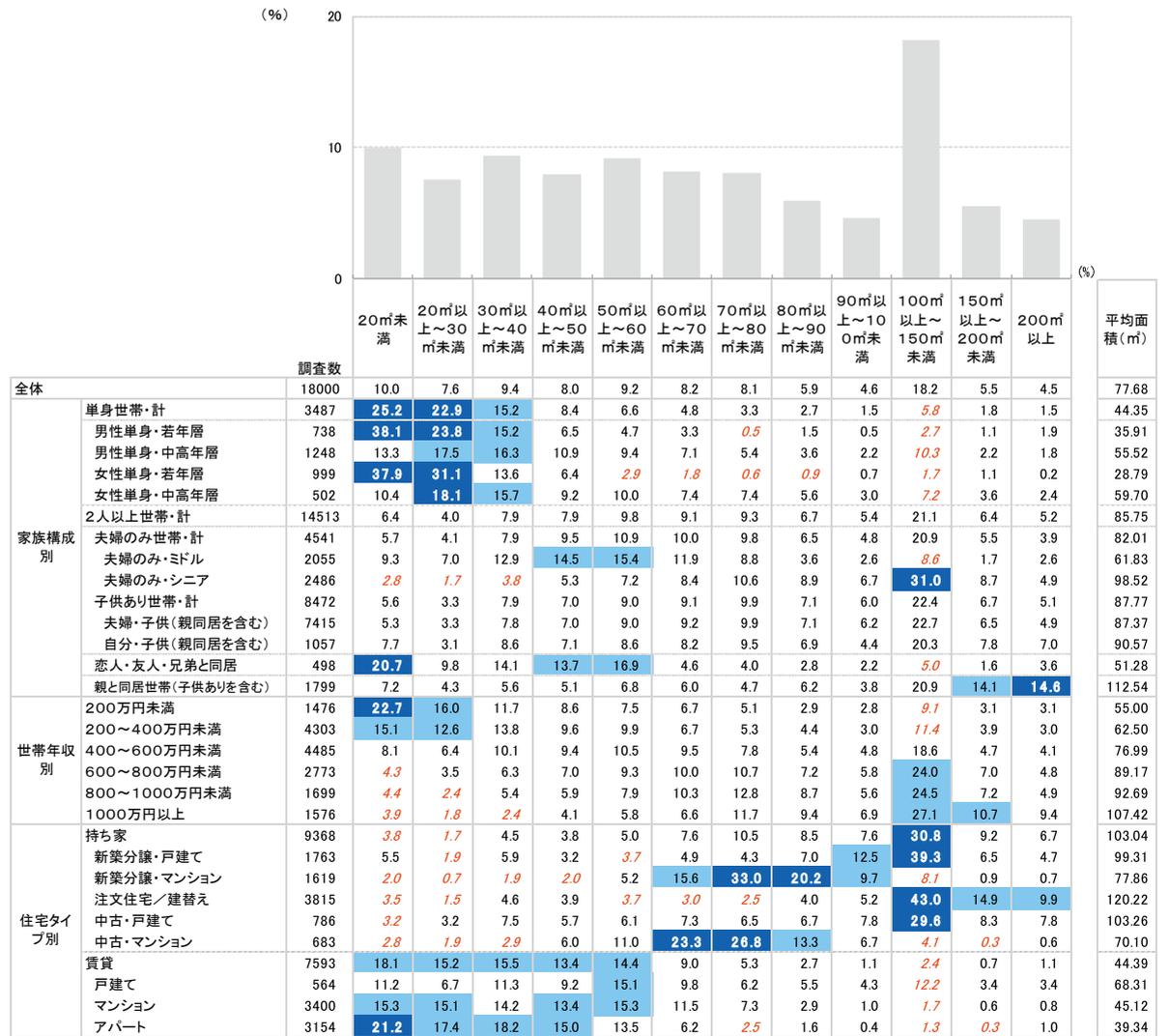
⑤ 住宅スペック 2：居住面積

□ ボリュームゾーンは、「100㎡以上～150㎡未満」で2割弱。平均居住面積は80㎡弱。

- ・ 持ち家の「新築分譲・戸建て」では、100㎡以上が5割を占め、平均100㎡弱。
- ・ 「注文住宅／建替え」は、「100㎡以上～150㎡未満」が43%など 100㎡以上が約2/3に達するため、平均居住面積は120㎡と最も広い。
- ・ 「中古・戸建て」は、100㎡以上が4割台を占め、平均100㎡強。
- ・ 「新築分譲・マンション」は70㎡台(33%)、80㎡台(20%)、「中古・マンション」は70㎡台(27%)、60㎡台(23%)が、それぞれ中心で、平均70㎡台。
- ・ 賃貸では、「戸建て」は50㎡台(15%)が最も多い一方、100㎡以上も2割近くのため、平均70㎡弱。
- ・ 「マンション」と「アパート」は60㎡までが7～8割を占めるため、平均居住面積は40㎡前後。
- ・ 世帯年収が高い層ほど、平均居住面積は広くなる。

■ 住宅スペック：居住面積(全体／実数回答)

現在のお住まいの広さ(延床面積)はどれくらいですか。1坪は3.3㎡、畳1帖は1.6㎡としてお答えください。
※小数点第1位まで回答できます。



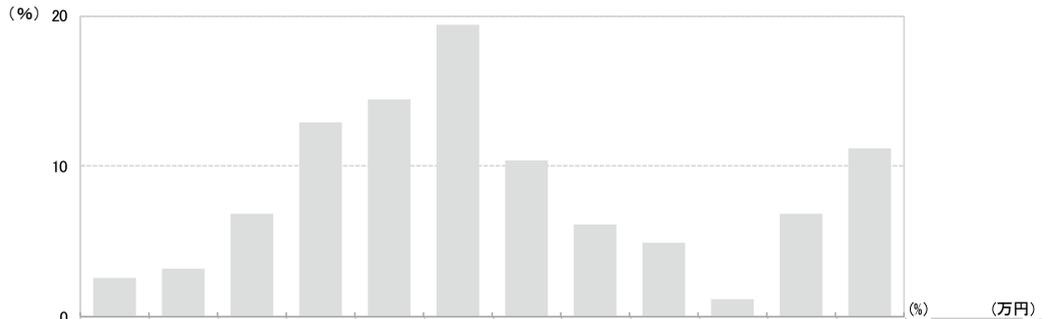
⑥ 住宅スペック 3：物件価格の年収倍率と物件価格

- 持ち家取得者の物件価格の年収倍率を尋ねたところ、最も多かったのは、「5倍以下」(19%)を中心に、「3倍以下」から「6倍以下」まで1割台を占める。また、「10倍超」が1割以上。
- 物件価格の平均金額は約3200万円。
 - ・ 住宅タイプ別にみると、「新築分譲・マンション」と「新築分譲・戸建て」が3500万円を超え、「注文住宅／建替え」は3200万円台。
 - ・ 「中古・戸建て」と「中古・マンション」は2000万円台前半。
 - ・ 世帯年収が高い層ほど、物件価格平均金額も高くなる。

■ 住宅スペック：物件価格の年収倍率と物件価格(持ち家取得者／各実数回答)

年収倍率：住宅の価格は住宅取得当時のおよそ世帯年収の何倍にあたりましたか。 ※小数点第1位まで回答できます。

物件価格：おおよそで構いませんので、現在のお住まいの価格はいくらでしたか。税金等の諸費用は含めずお答えください。



調査項目	調査数	年収倍率 (%)											物件価格平均金額 (万円)		
		負担なし(0倍)	1倍以下	2倍以下	3倍以下	4倍以下	5倍以下	6倍以下	7倍以下	8倍以下	9倍以下	10倍以下		10倍超	
全体	9368	2.6	3.2	6.9	12.9	14.4	19.4	10.4	6.1	4.9	1.2	6.9	11.2	3209.27	
家族構成別	単身世帯・計	748	6.6	6.3	9.4	12.4	9.8	13.8	8.4	4.1	5.1	0.5	8.3	15.4	2610.78
	男性単身・若年層	77	7.8	11.7	14.3	10.4	7.8	13.0	2.6	1.3	7.8	—	10.4	13.0	2667.37
	男性単身・中高年層	448	6.5	6.7	9.4	13.6	9.8	15.0	9.2	4.2	4.0	0.2	6.3	15.2	2453.46
	女性単身・若年層	31	12.9	6.5	12.9	9.7	3.2	12.9	3.2	3.2	6.5	9.7	16.1	4395.00	
	女性単身・中高年層	192	5.2	3.1	6.8	10.9	11.5	11.5	9.9	5.2	6.8	0.5	12.0	16.7	2682.83
	2人以上世帯・計	8620	2.3	2.9	6.7	12.9	14.8	19.9	10.5	6.3	4.9	1.3	6.8	10.8	3259.83
	夫婦のみ世帯・計	2577	2.0	3.3	7.1	14.3	14.8	19.9	9.4	4.4	5.1	1.0	7.1	11.6	3116.43
	夫婦のみ・ミドル	584	2.9	4.1	6.0	14.4	14.2	18.7	10.4	4.6	5.7	1.4	6.0	11.6	2936.03
	夫婦のみ・シニア	1993	1.8	3.0	7.4	14.2	15.0	20.3	9.0	4.4	4.9	0.9	7.5	11.6	3169.16
	子供あり世帯・計	5308	2.1	2.4	6.1	12.2	15.2	20.1	11.8	7.5	4.8	1.5	6.3	10.0	3360.69
夫婦・子供(親同居を含む)	4711	2.1	2.1	6.0	12.2	15.4	20.3	11.9	7.7	4.9	1.5	6.1	9.8	3352.85	
自分・子供(親同居を含む)	597	2.3	4.0	6.9	12.6	13.7	18.6	11.4	6.0	3.4	1.3	7.9	11.9	3422.55	
恋人・友人・兄弟と同居	115	5.2	9.6	16.5	11.3	7.0	11.3	3.5	5.2	3.5	—	13.0	13.9	3196.21	
親と同居世帯(子供ありを含む)	1159	4.5	4.2	7.6	13.2	12.4	19.2	8.2	5.2	4.4	1.6	7.5	12.0	3237.66	
世帯年収別	200万円未満	475	4.8	4.4	8.4	9.9	8.6	11.2	7.4	4.6	4.6	0.4	12.0	23.6	2525.20
	200～400万円未満	1556	3.3	4.3	6.9	10.0	10.2	15.6	8.2	6.2	5.9	1.2	9.3	18.9	2697.41
	400～600万円未満	2323	2.1	2.6	6.2	11.1	12.9	19.2	12.7	7.7	5.4	2.1	7.1	11.0	2892.12
	600～800万円未満	1792	1.6	2.6	5.5	13.0	17.5	22.0	11.4	6.8	5.4	0.9	5.6	7.9	3131.17
	800～1000万円未満	1164	1.5	2.6	7.0	14.3	19.3	20.8	11.3	5.0	5.1	0.8	5.5	7.0	3628.60
	1000万円以上	1209	1.2	2.3	10.4	20.7	17.6	22.3	8.3	4.5	3.5	1.0	3.1	5.2	4386.59
住宅タイプ別	持ち家	9368	2.6	3.2	6.9	12.9	14.4	19.4	10.4	6.1	4.9	1.2	6.9	11.2	3209.27
	新築分譲・戸建て	1763	1.4	2.3	4.2	7.9	12.3	20.2	13.2	9.4	7.6	1.6	7.4	12.5	3637.61
	新築分譲・マンション	1619	0.9	2.5	3.5	10.6	17.3	22.5	13.1	8.0	5.2	1.1	6.7	8.6	3779.30
	注文住宅／建替え	3815	1.2	1.8	6.2	13.7	15.8	20.8	10.1	5.4	4.6	1.5	7.1	11.8	3205.93
	中古・戸建て	786	1.7	6.1	15.0	18.3	11.2	16.7	7.8	3.8	3.1	0.4	6.1	9.9	2267.32
	中古・マンション	683	1.3	5.9	13.3	23.0	16.0	14.8	7.3	2.8	3.5	0.6	3.8	7.8	2476.55

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2/7

⑦ 住宅スペック 4：月額住居費の負担率と月額住居費

- 月額住居費は、平均8万円弱で、負担率(負担0%を除く)の平均は22%。
 - ・ 平均負担率は、「持ち家」(20%)より「賃貸」(24%)で高い。
 - ・ 持ち家の中では、「新築分譲・戸建て」と「注文住宅/建替え」の平均負担率が2割台。
 - ・ 世帯年収が高い層ほど、平均負担率は低くなる。

■ 住宅スペック：月額住居費の負担率と月額住居費(全体/各実数回答)

月額住居費の負担率：毎月の住居費は、世帯の月収のおよそ何%にあたりますか。

月額住居費：家賃・ローン等の住居費は月々おいくらですか。(1万円単位) ※ローンの返済額に加えて、管理費や修繕積立金も合わせてお答えください。 ※賃貸住宅にお住まいの方は、家賃と管理費を合わせた金額でお答えください。 ※小数点第1位まで回答できます。

		負担なし (0%)	10%以下	20%以下	30%以下	40%以下	40%超	平均 負担率 (0%を除く)	平均月額 住居費 (0円を含まない)	
●凡例										
全体	(n=18000)	19.7%	22.0	23.7	22.6	6.8	5.3	22.23	7.85	
家族構成別	単身世帯・計	(n=3487)	12.0	17.0	20.8	30.4	10.9	8.9	26.14	6.28
	男性単身・若年層	(n=738)	3.8	19.5	28.5	32.7	8.7	6.9	24.07	6.74
	男性単身・中高年層	(n=1248)	20.1	19.9	23.0	22.4	7.0	7.7	23.99	6.38
	女性単身・若年層	(n=999)	3.5	12.8	15.3	40.7	17.7	9.9	28.68	5.82
	女性単身・中高年層	(n=502)	20.7	14.5	15.1	26.3	10.2	13.1	29.08	6.35
	2人以上世帯・計	(n=14513)	21.5	23.2	24.3	20.7	5.8	4.4	21.18	8.29
	夫婦のみ世帯・計	(n=4541)	24.4	24.3	23.7	19.0	5.0	3.7	20.18	7.93
	夫婦のみ・ミドル	(n=2055)	5.5	23.8	30.6	27.8	7.3	4.9	21.70	7.94
	夫婦のみ・シニア	(n=2486)	40.1	24.7	17.9	11.6	3.0	2.7	18.21	7.92
	子供あり世帯・計	(n=8472)	18.5	23.1	25.8	22.3	6.2	4.0	21.18	8.31
	夫婦・子供(親同居を含む)	(n=7415)	18.2	22.8	26.1	23.2	6.1	3.7	21.15	8.31
	自分・子供(親同居を含む)	(n=1057)	20.6	25.5	24.2	16.2	6.8	6.6	21.38	8.25
	恋人・友人・兄弟と同居	(n=498)	6.4	23.1	23.7	24.7	10.2	11.8	25.17	8.61
親と同居世帯(子供ありを含む)	(n=1799)	40.5	20.5	16.7	12.3	3.9	6.1	22.23	9.92	
世帯年収別	200万円未満	(n=1476)	20.9	15.7	13.3	22.4	10.8	16.9	30.84	5.71
	200~400万円未満	(n=4303)	17.8	19.5	19.8	27.3	9.7	5.8	24.10	6.59
	400~600万円未満	(n=4485)	17.1	20.6	24.5	26.9	7.2	3.7	22.02	7.61
	600~800万円未満	(n=2773)	17.3	23.7	30.1	21.1	4.7	3.2	20.08	8.54
	800~1000万円未満	(n=1699)	22.0	27.2	29.8	15.8	3.4	1.9	17.84	9.42
	1000万円以上	(n=1576)	27.7	30.8	27.0	10.5	2.1	1.8	16.16	10.99
住宅タイプ別	持ち家	(n=9368)	31.2	23.8	21.3	16.0	4.1	3.5	19.85	8.67
	新築分譲・戸建て	(n=1763)	25.3	19.3	24.1	21.0	6.1	4.2	22.00	10.15
	新築分譲・マンション	(n=1619)	14.8	34.2	24.0	18.0	4.4	4.6	18.92	8.71
	注文住宅/建替え	(n=3815)	36.2	19.7	21.0	16.1	3.9	3.1	20.35	8.78
	中古・戸建て	(n=786)	37.9	23.7	21.2	12.0	2.0	3.2	18.53	6.93
	中古・マンション	(n=683)	14.5	41.4	22.8	13.6	5.1	2.5	16.78	6.34
	賃貸	(n=7593)	1.6	19.9	28.0	32.3	10.6	7.6	24.43	7.21
	戸建て	(n=564)	2.8	24.3	32.6	24.1	7.6	8.5	23.15	7.17
マンション	(n=3400)	1.1	14.7	27.6	36.9	11.5	8.2	25.88	8.40	
アパート	(n=3154)	1.2	18.0	29.2	32.5	11.4	7.7	24.86	6.38	

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2.9

⑧ 住宅スペック 5：毎月の住居費の負担感

□ 負担感を7段階で尋ねたが、程度を明確にするため、「負担に感じている」を4段階に設定した（「負担に感じていない」は2段階）。

- ・「負担に感じている・計」が6割弱を占め、うち「やや大きな負担」(17%)と「大きな負担」(16%)が多い。
また「とても大きな負担で家計を圧迫している」も1割を超えている。
- ・持ち家では、「負担に感じている」が5割弱、「負担に感じていない」が4割弱を占めている。
- ・賃貸では、75%が「負担に感じている」と回答。「大きな負担」と「やや大きな負担」が2割台、「とても大きな負担で家計を圧迫している」も14%を占めている。
- ・年収800万円未満の各層では「負担に感じている・計」が約6割を占めるが、「800～1000万円」(50%)、「1000万円以上」(40%)と低下傾向。「1000万円以上」では「負担に感じていない・計」(47%)の方が多い。

■ 住宅スペック：月額住居費の負担感(全体ノ単一回答)

毎月住宅にかかる費用をどの程度負担に感じていますか。

	●凡例	負担に感じている・計					負担に感じていない・計			負担に感じている・計 (%)	負担に感じていない・計 (%)
		とても大きな負担で家計を圧迫している	大きな負担を感じている	やや大きな負担を感じている	時々負担に感じることがある	どちらとも言えない	あまり負担を感じていない	ほとんど負担には感じない			
全体	(n=18000)	10.6%	16.4	17.4	14.0	12.4	11	18.3	58.3	29.3	
家族構成別	単身世帯・計	(n=3487)	14.2	18.8	18.3	14.7	11.2	10.2	12.6	66.0	22.8
	男性単身・若年層	(n=738)	13.7	18.6	22.0	18.7	9.3	8.8	8.9	72.9	17.8
	男性単身・中高年層	(n=1248)	11.6	15.2	13.4	12.3	14.7	13.1	19.6	52.6	32.7
	女性単身・若年層	(n=999)	16.3	24.5	22.2	16.2	6.9	8.6	5.2	79.3	13.8
	女性単身・中高年層	(n=502)	16.9	16.3	17.3	12.0	13.7	8.6	15.1	62.5	23.7
	2人以上世帯・計	(n=14513)	9.7	15.9	17.2	13.8	12.7	11.2	19.7	56.5	30.9
	夫婦のみ世帯・計	(n=4541)	7.5	13.3	15.9	12.8	14.0	13.2	23.3	49.5	36.4
	夫婦のみ・ミドル	(n=2055)	9.8	17.1	22.8	17.0	12.7	12.2	8.4	66.7	20.6
	夫婦のみ・シニア	(n=2486)	5.7	10.1	10.3	9.3	15.1	14	35.6	35.4	49.5
	子供あり世帯・計	(n=8472)	10.9	17.6	18.3	14.6	11.8	10.4	16.4	61.3	26.9
夫婦・子供(親同居を含む)	(n=7415)	10.7	17.7	18.4	14.7	11.7	10.8	16	61.5	26.9	
自分・子供(親同居を含む)	(n=1057)	12.2	17.1	17.5	13.5	12.8	7.7	19.2	60.4	26.9	
恋人・友人・兄弟と同居	(n=498)	11.8	19.1	21.1	19.3	8.2	9.2	11.2	71.3	20.5	
親と同居世帯(子供ありを含む)	(n=1799)	8.3	12.1	13.4	9.4	14.1	9.3	33.3	43.2	42.6	
世帯年収別	200万円未満	(n=1476)	20.8	17.8	13.8	10.5	12.3	6.6	18.2	62.9	24.9
	200～400万円未満	(n=4303)	13.3	18.1	18.0	14.4	11.1	10.1	15	63.8	25.1
	400～600万円未満	(n=4485)	9.7	18.0	18.9	15.1	12.3	10.5	15.5	61.7	26.0
	600～800万円未満	(n=2773)	7.9	15.9	19.0	15.1	12.4	12.5	17.2	57.8	29.8
	800～1000万円未満	(n=1699)	6.4	13.7	15.8	14.3	12.1	13.8	24	50.1	37.7
	1000万円以上	(n=1576)	4.1	10.0	13.9	12.4	13.1	16.2	30.2	40.4	46.4
住宅タイプ別	持ち家	(n=9368)	7.9	13.2	13.9	12.1	13.5	12.4	27	47.2	39.4
	新築分譲・戸建て	(n=1763)	10.8	16.0	17.0	13.3	11.9	9.6	21.4	57.1	31.0
	新築分譲・マンション	(n=1619)	8.0	15.1	15.8	15.3	13.0	15.9	16.9	54.2	32.8
	注文住宅/建替え	(n=3815)	7.9	13.7	13.7	11.3	13.3	10.4	29.7	46.6	40.1
	中古・戸建て	(n=786)	5.9	10.3	12.3	9.8	16.7	15.5	29.5	38.3	45.0
	中古・マンション	(n=683)	6.3	12.2	11.9	14.8	16.0	19	19.9	45.1	38.9
	賃貸	(n=7593)	14.3	21.4	22.6	16.9	10.7	9.4	4.8	75.1	14.2
	戸建て	(n=564)	15.8	22.3	19.1	17.2	13.1	6.9	5.5	74.5	12.4
マンション	(n=3400)	13.9	22.8	23.4	17.3	10.9	8.6	3.2	77.3	11.8	
アパート	(n=3154)	15.8	21.8	23.8	17.4	10.2	7.9	3.1	78.8	11.0	

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

0_2_10

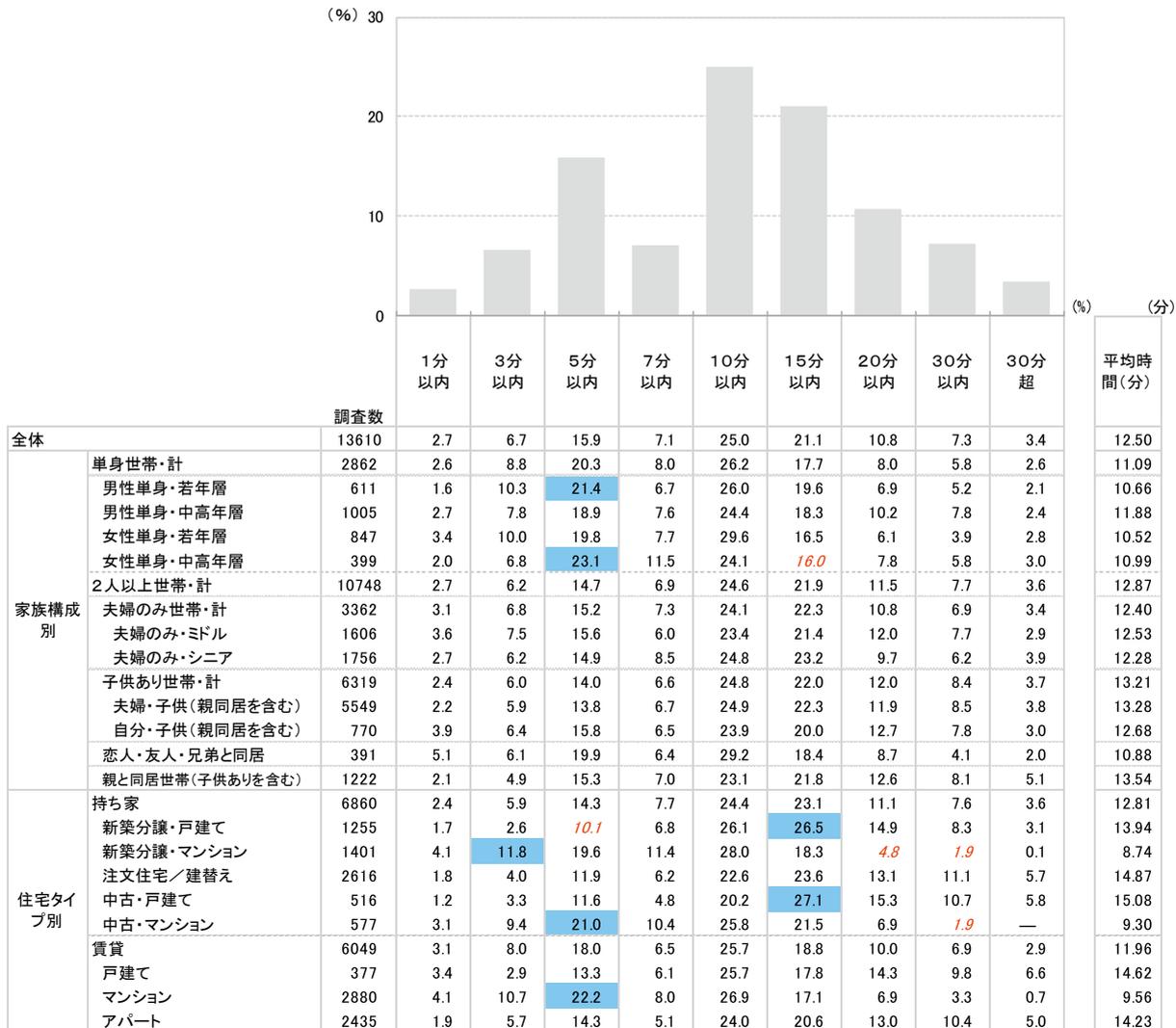
⑨ 住宅スペック 6：最寄り駅からの徒歩による移動時間

□ 最寄り駅からの移動手段が徒歩の場合、その移動時間は、「10分以内」と「15分以内」が2割台。平均移動時間は12分半。

- ・住宅タイプ別にみると、マンションは（新築分譲、中古、賃貸のいずれでも）「5分以内」が2割前後を占めるため、平均移動時間も9～10分と短い。
- ・持ち家の戸建て（新築分譲、中古とも）、「注文住宅／建替え」は、「15分以内」～「30分超」が5割以上（全体：43%）を占めるため、平均移動時間（14～15分）もやや長い。

■住宅スペック：最寄り駅からの徒歩移動時間（駅から徒歩移動の人のみ／実数回答）

あなたのお住まいは、最寄りの駅からは徒歩何分ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

0.2_12

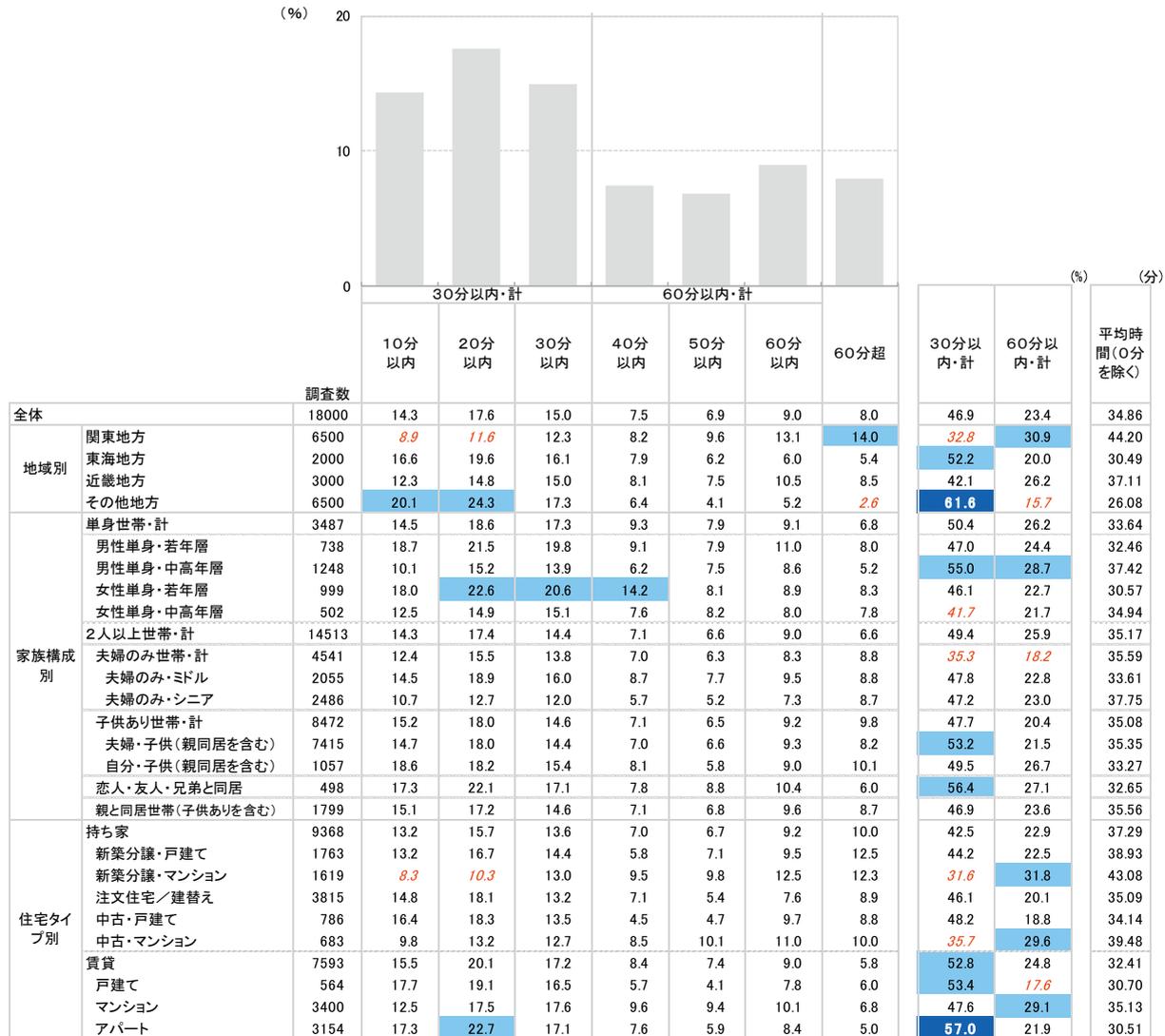
⑩ 住宅スペック 7：通勤時間

□ 通勤時間は、「20分以内」(18%)が最も多く、「30分以内・計」が5割弱、「60分以内・計」が23%を占める。
平均通勤時間は約35分。

- ・地域別にみると、「関東地方」は「60分以内・計」が3割、「60分超」が1割台を占めるため、平均44分と長い。
- ・「その他地方」は、「10分以内」と「20分以内」が2割台を占め、平均26分と短い。
- ・住宅タイプ別にみると、マンション(新築分譲、中古、賃貸のいずれも)では、「60分以内・計」が3割前後を占める。「新築分譲・マンション」と「中古・マンション」は、平均約40分とやや長い。
- ・持ち家の戸建て(新築分譲、中古とも)は「30分以内・計」が4割台で、平均35分前後。賃貸の「戸建て」と「アパート」は「30分以内・計」が5割台を占め、平均30分強と短い。

■ 住宅スペック：通勤時間(全体/実数回答)

通勤・通学時間はドアツードアで何分ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

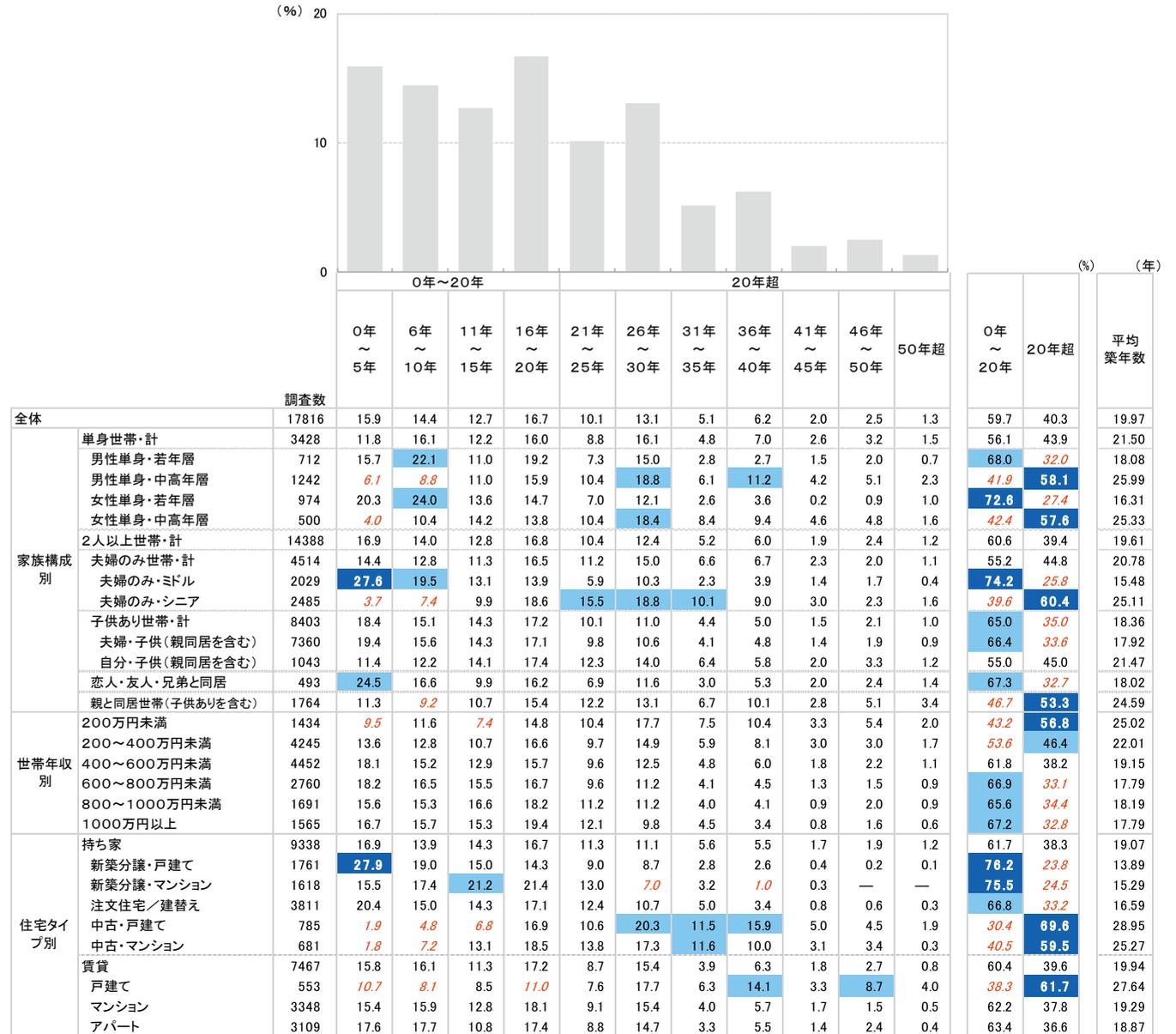
0_2_13

⑪ 住宅スペック 8：現在の築年数

現在の築年数は、「0年～20年」が6割を占め、平均築年数は20年。

- ・住宅タイプ別にみると、「新築分譲・戸建て」と「新築分譲・マンション」は「0年～20年」以内が約3/4を占め、平均15年前後。
- ・「中古・戸建て」では、「20年超」が7割を占めるため、平均築年数も29年と古く、「中古・マンション」でも「20年超」が6割を占めて、平均25年。
- ・賃貸の「戸建て」では、「20年超」が6割強を占め、平均28年。
- ・「マンション」と「アパート」は、「0年～20年」が6割台を占め、平均19年。

■住宅スペック：現在の築年数（全体※／実数回答） ※現在の築年数と入居時の築年数から、居住期間と入居時年齢に瑕疵のない回答者ベース
あなたのお住まいは、現在築何年ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

⑫ 住宅スペック 9：居住期間

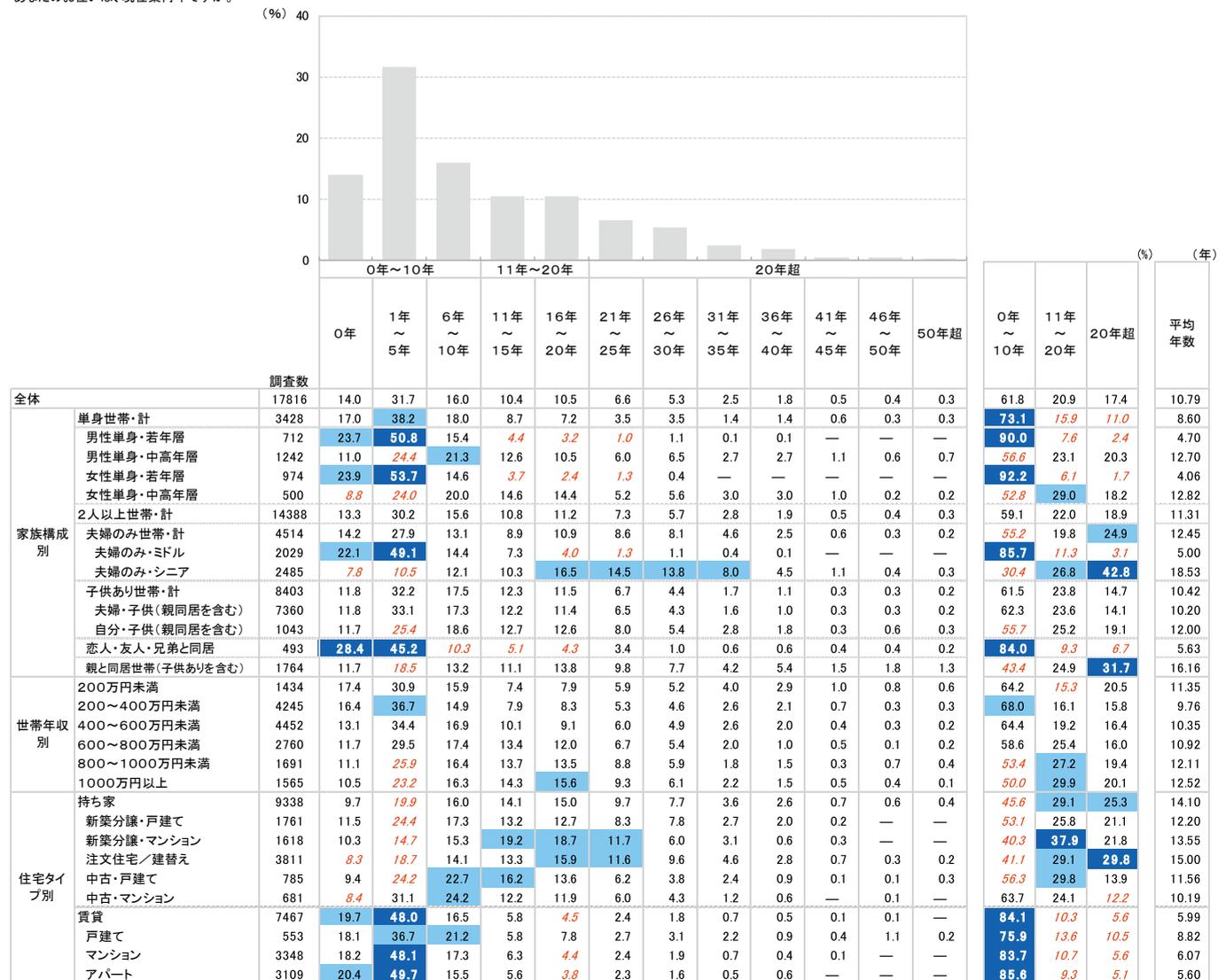
□ 居住期間は、「0年～10年」が6割強、「11年～20年」が2割強、「20年超」が2割弱。

□ 平均居住期間は約11年。

- ・ 住宅タイプ別みると、平均居住期間は、持ち家（14年）より賃貸（6年）が短い。
- ・ 「新築分譲・戸建て」では、「0年～10年」が5割台、「11年～20年」以内と「20年超」が2割台で、平均12年。
- ・ 「新築分譲・マンション」と「注文住宅／建替え」では、「11年～20年」と「20年超」を合わせると半数を超え、平均居住期間は14～15年。
- ・ 「中古・マンション」は、「0年～10年」が6割台を占め、平均居住期間は10年と持ち家の中で最も短い。
- ・ 賃貸の「戸建て」では、「0年～10年」が7割台を占め、平均9年。
- ・ 「マンション」と「アパート」では、「0年～10年」が8割台を占め、平均居住期間は6年前後と短い。

■ 住宅スペック：居住期間（全体※／実数回答） ※現在の築年数と入居時の築年数から、居住期間と入居時年齢に瑕疵のない回答者ベース

あなたのお住いは、現在築何年ですか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体太文字

0.2.15

I

「住まいの幸福度」の基本分析

1 居住している住宅タイプでみる

調査では、住まいの幸福度を測る総合指標として、

- 1) 購入時／住み替え時の住まい評価
 - 2) 現在の住まいに対する評価
 - 3) 住まいに対する思い（「心身ともにリラックスできる」など）、
- および、住まいへの満足感（街と建物に関する個別評価）を尋ねている。

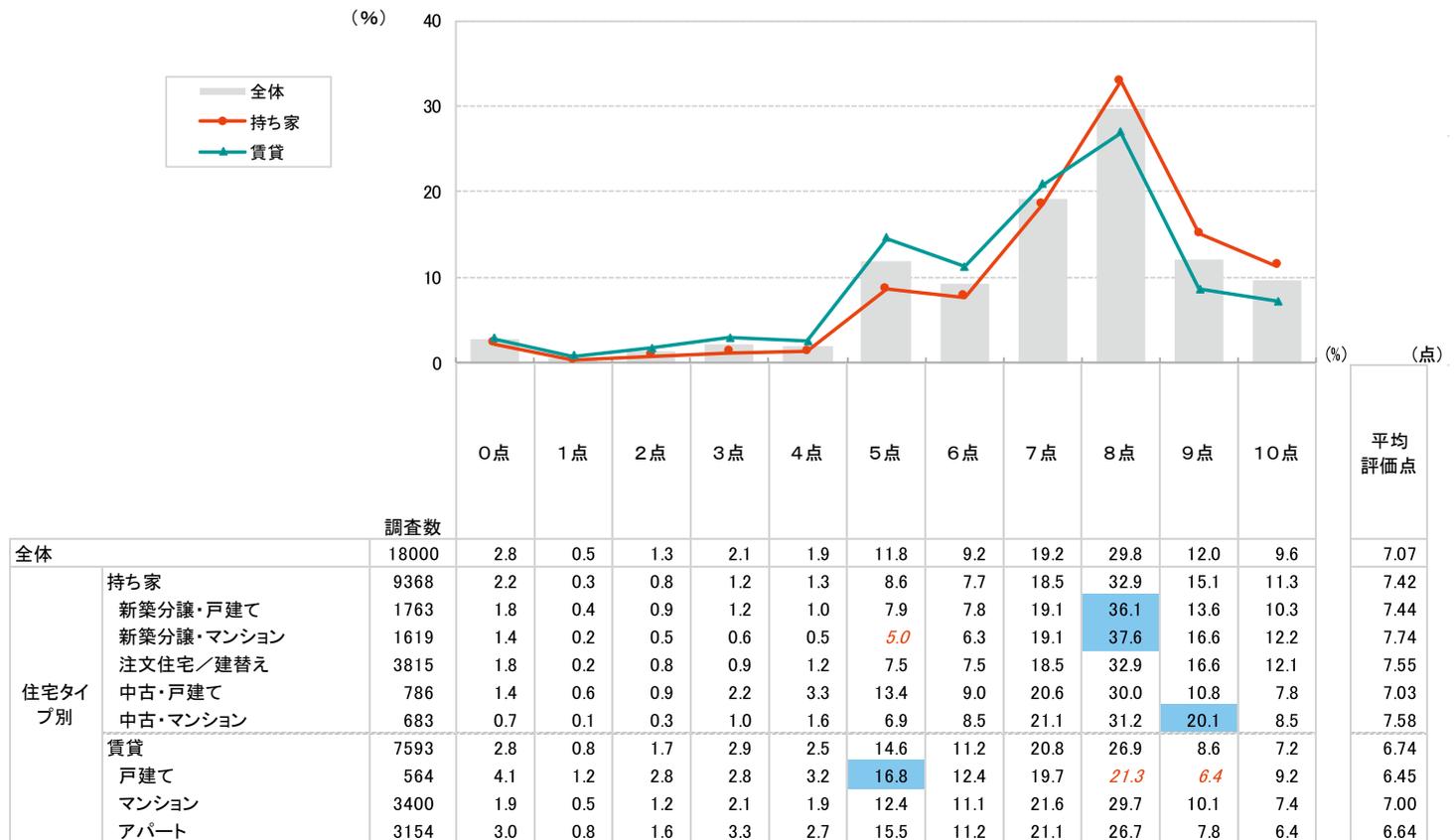
ここでは、住まいの満足度が、住宅タイプによって明確な差異があるのかをみる。

① 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価

- 購入時あるいは住み替え時の評価は、平均7点強。
- 住宅タイプ別にみると、「賃貸」(6.7点)より「持ち家」(7.4点)が高い評価。
- 持ち家の中では、「新築分譲・マンション」(7.7点)が最も高く、「中古・マンション」と「注文住宅／建替え」(7.6点)が続く。
- 賃貸では、マンションのみ7点で、戸建てとアパートは6点台。

■ 総合指標1：購入時／住み替え時の住まい評価(全体／実数回答)

現在のお住まいを選んだ(住み替えた)とき、お住まいについてあなたはどの程度満足しましたか。※購入時・住み替え時点の評価を思い出して回答してください。「これ以上ないほど非常に満足した」を10点、「まったく満足しなかった」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

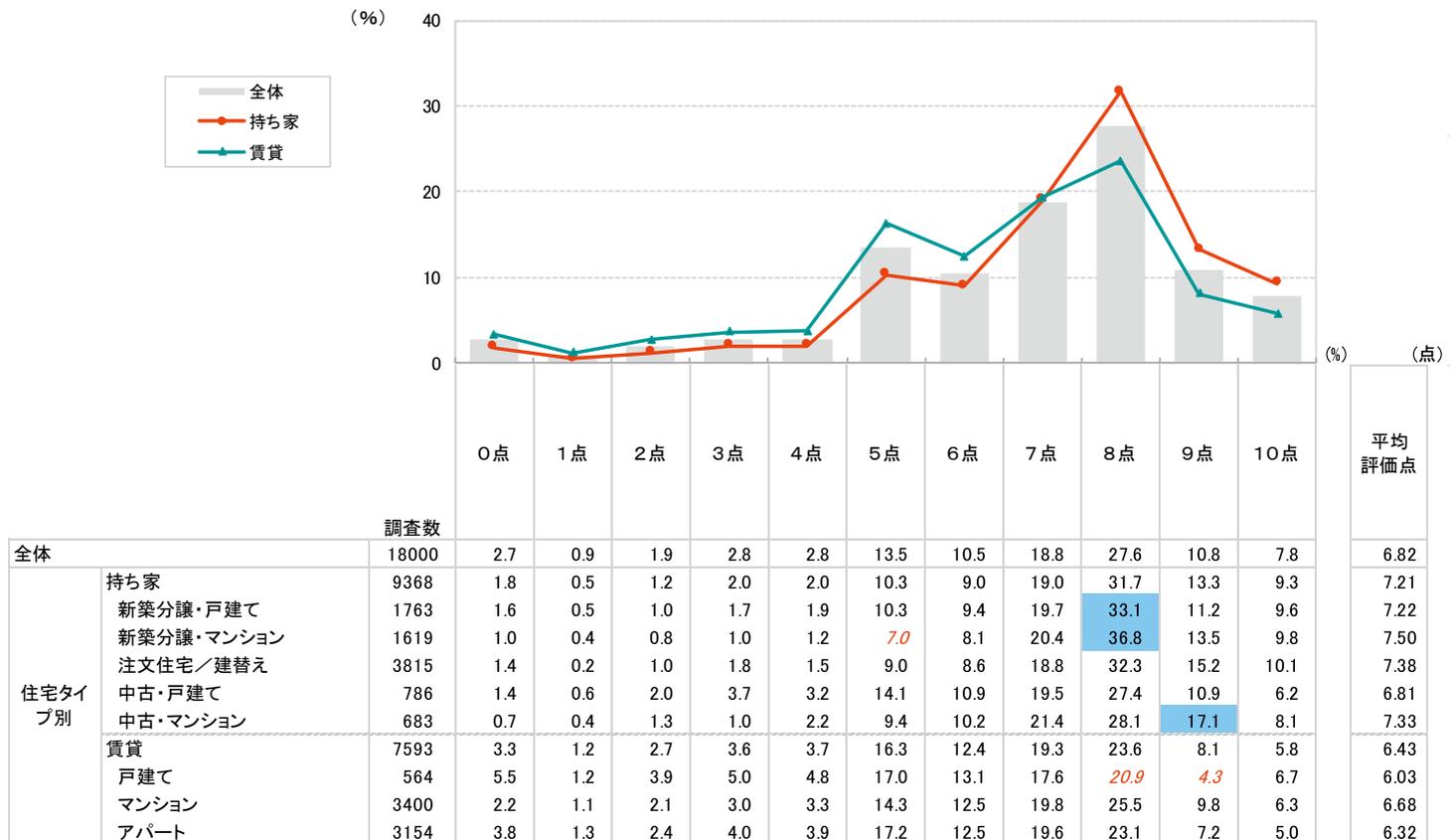
② 総合指標 2：現在の住まいへの評価

- 現在の住まいへの評価は、平均6.8点。購入時・住み替え時との差は、0.3ポイントの低下にとどまる。
- 住宅タイプ別にみると、購入時・住み替え時と同様、「賃貸」(6.4点)より「持ち家」(7.2点)が高い評価。
- 持ち家では「新築分譲・マンション」(7.5点)、賃貸では「マンション」(6.7点)がそれぞれ最も高い。
- マンションの戸建てに対する優位性がみられる。

■ 総合指標 2：現在の住まいへの評価(全体/実数回答)

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。

「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかをお答えください。



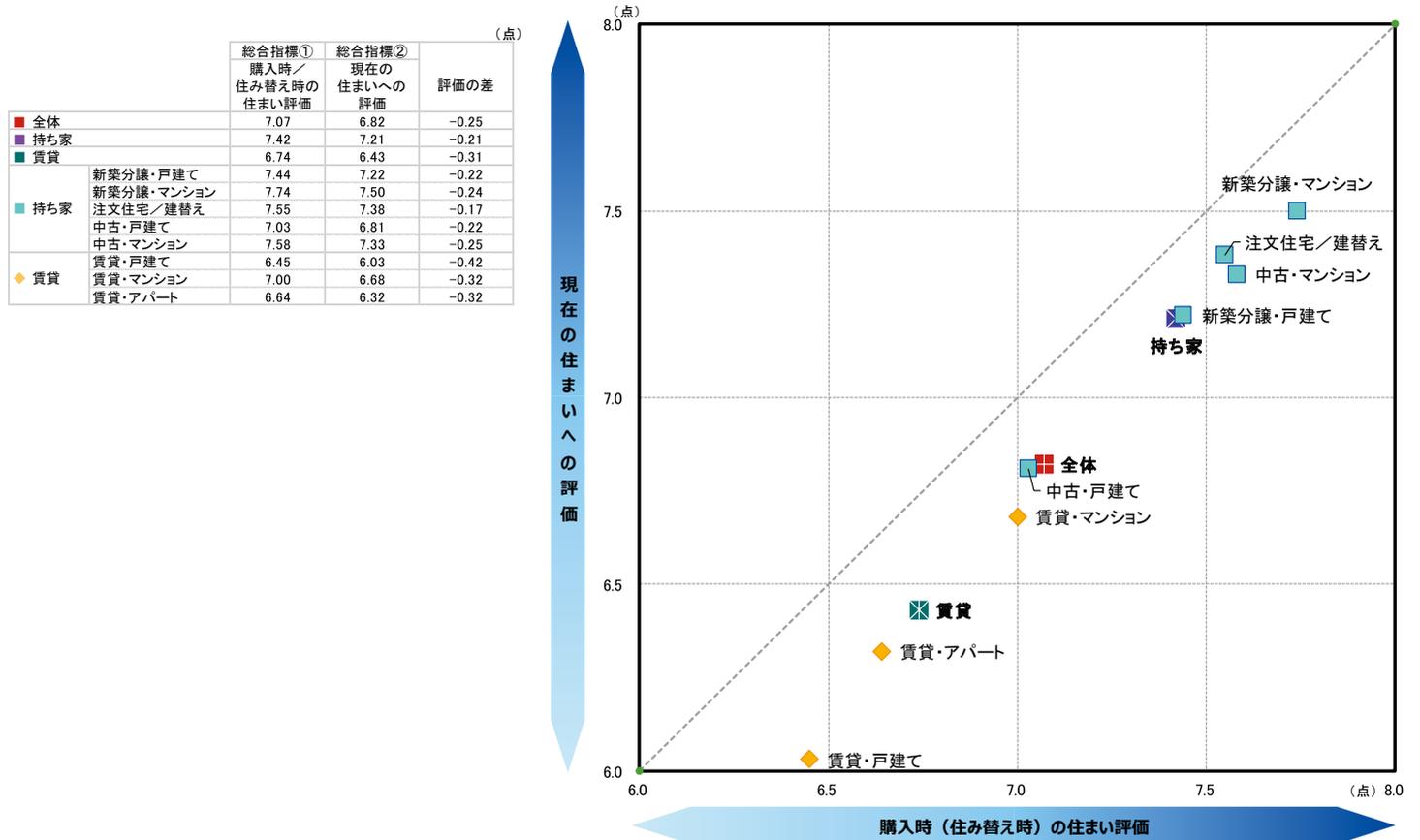
※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

1.1.2

③ 購入時／住み替え時の住まい評価と現在の住まいへの評価の比較

- 総合指標1と2を比較すると、持ち家の0.2pt低下に対し、賃貸は0.3ptの低下。
- 住宅タイプ別にみると、持ち家の中では、中古・マンション(0.3pt)、賃貸の中では賃貸・戸建て(0.4pt)の低下が大きい。

■ 購入時(住み替え時)の住まい評価(横軸) × 現在の住まいへの評価(縦軸)：平均評価点(10点満点)

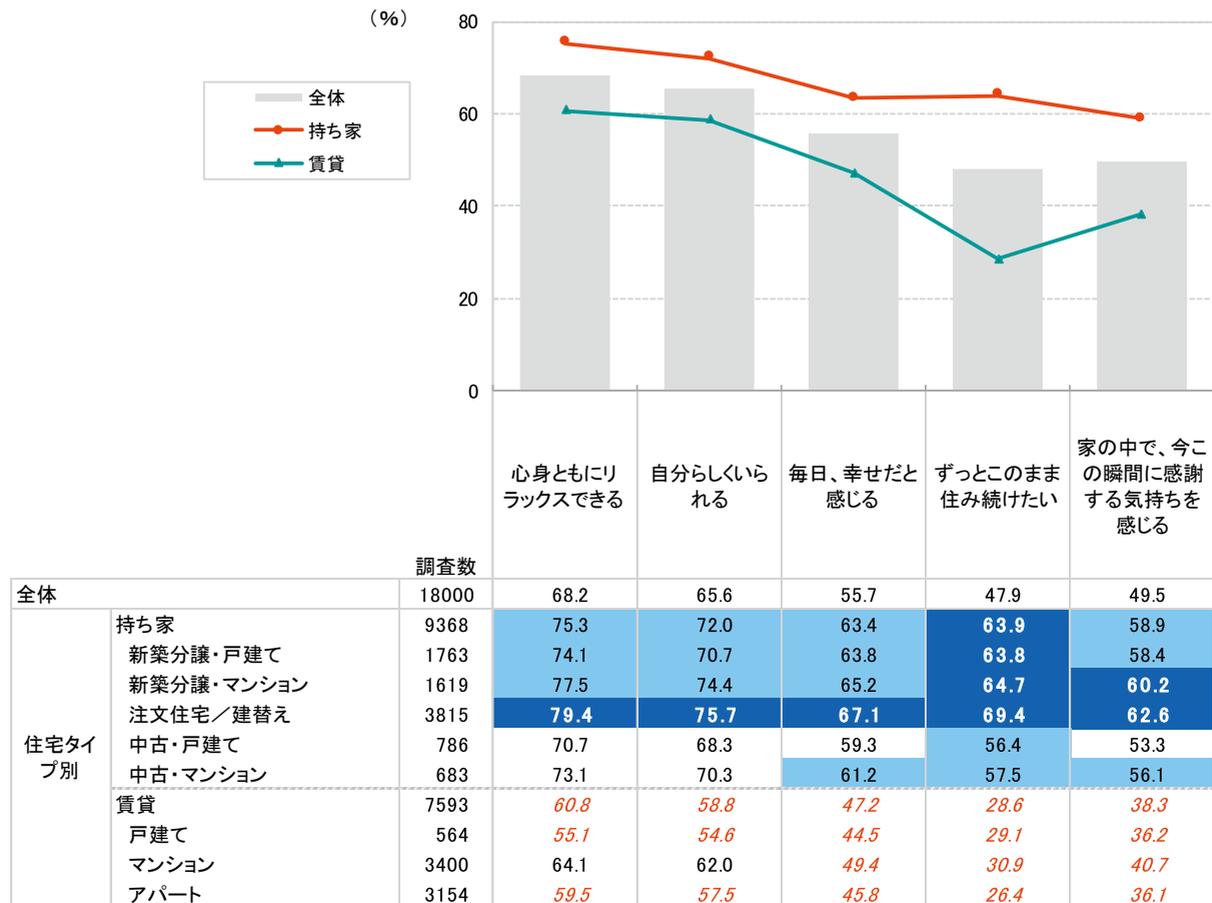


④ 総合指標 3：住まいに対する思い

- 「あてはまる・計」が高いのは、「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」で6割台を占める。「毎日、幸せだと感じる」が5割台で続いている。
- 住宅タイプ別にみると、すべての項目で賃貸より持ち家の評価が高い。
 - ・「ずっとこのまま住み続けたい」では35pt差、「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」では21ptの差がある。
- 「持ち家」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」で「あてはまる・計」が7割以上を占める。「毎日が幸せだと感じる」、「ずっとこのまま住み続けたい」も6割台。一方「賃貸」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」が6割前後。
- 持ち家の中では、新築分譲でも中古でも、マンションと戸建てに大きな差はないが、新築分譲と中古を比べると、一般的に新築が高い評価。
- 「注文住宅／建替え」は全項目で「新築分譲・マンション」を上回り、住宅タイプ別トップ。「購入時／住み替え時の住まい評価」や「現在の住まいへの評価」とスコアの大小関係が逆転している。
- 新築と中古を比べると、戸建て・マンションともに全項目で新築が中古を上回るスコア。特に「ずっとこのまま住み続けたい」で差が大きい(7pt差)。

■ 住まいに対する思い: あてはまる・計(全体／各単一回答)

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



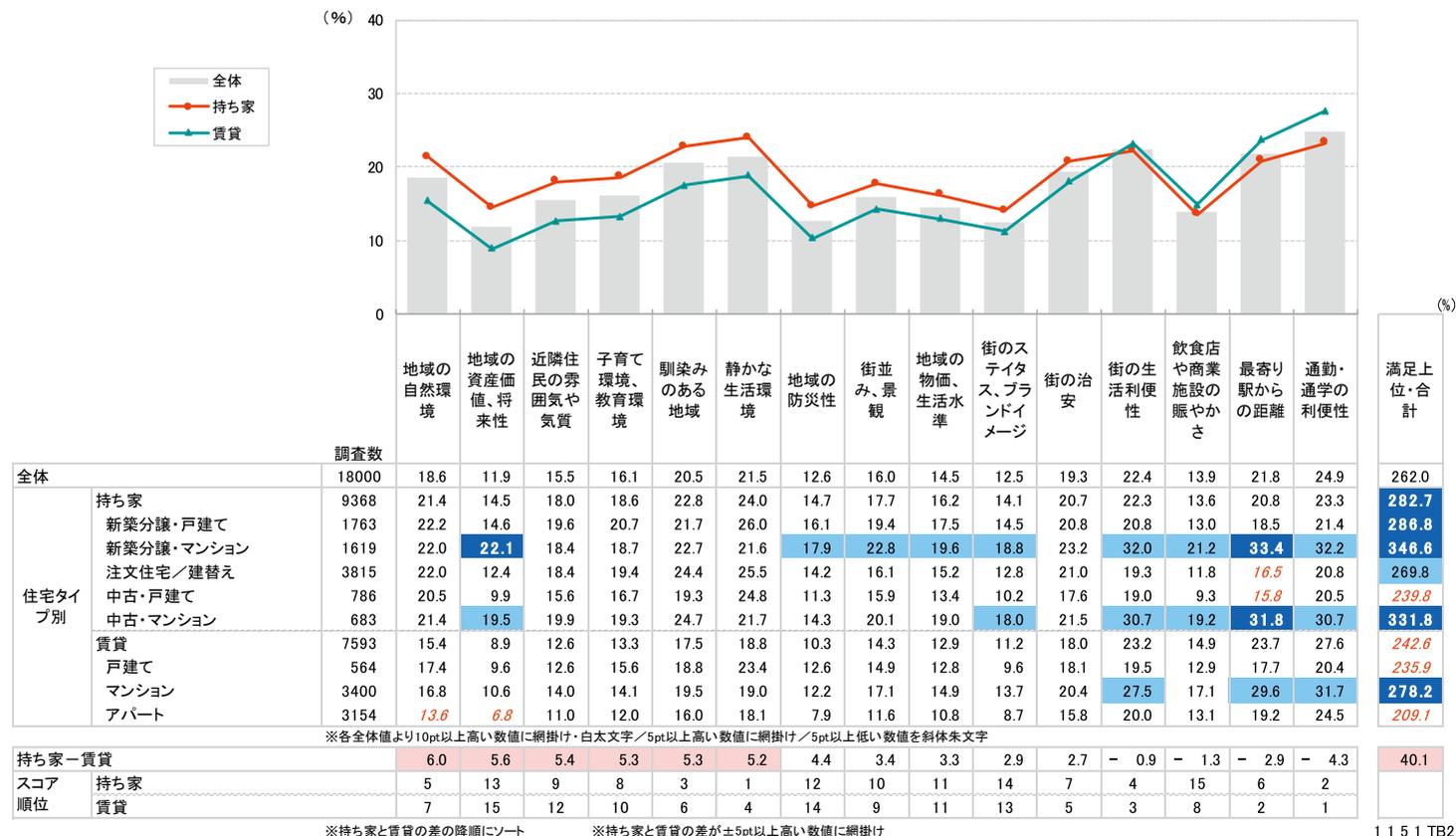
1_1_4

⑤ 住んでからの満足感：1) 街について

- 住んでからの満足度を7段階で尋ねた。その際、満足の程度を明確にするため、「満足している」を4段階に設定し(「不満である」は2段階)、うち満足上位2層(「これ以上ないくらい満足」と「とても満足」の合計)のスコアで評価した。
- 地域や街についての満足上位2層のスコアが最も高いのは、「通勤・通学の利便性」で25%を占める。
- 持ち家と賃貸で比べると、持ち家は、「地域の自然環境」、「地域の資産価値、将来性」、「近隣住民の雰囲気や気質」、「子育て環境、教育環境」、「馴染みのある地域」、「静かな生活環境」といった点で賃貸を上回っている(5~6pt差)。賃貸は、「通勤・通学の利便性」、「最寄り駅からの距離」などの利便性で評価が高い。
- 持ち家・賃貸を問わず、マンションは利便性項目で評価が高い。
- 持ち家の「新築分譲・マンション」と「中古マンション」では、「地域の資産価値、将来性」、「街並み、景観」、「街のステイタス、ブランドイメージ」、「飲食店や商業施設の賑やかさ」で他タイプを上回っている。
- 同じ持ち家の戸建てでも、「中古・戸建て」より「新築分譲・戸建て」の評価が全般的に高い。

住んでからの満足感 1) 街について：TOP2(全体／各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



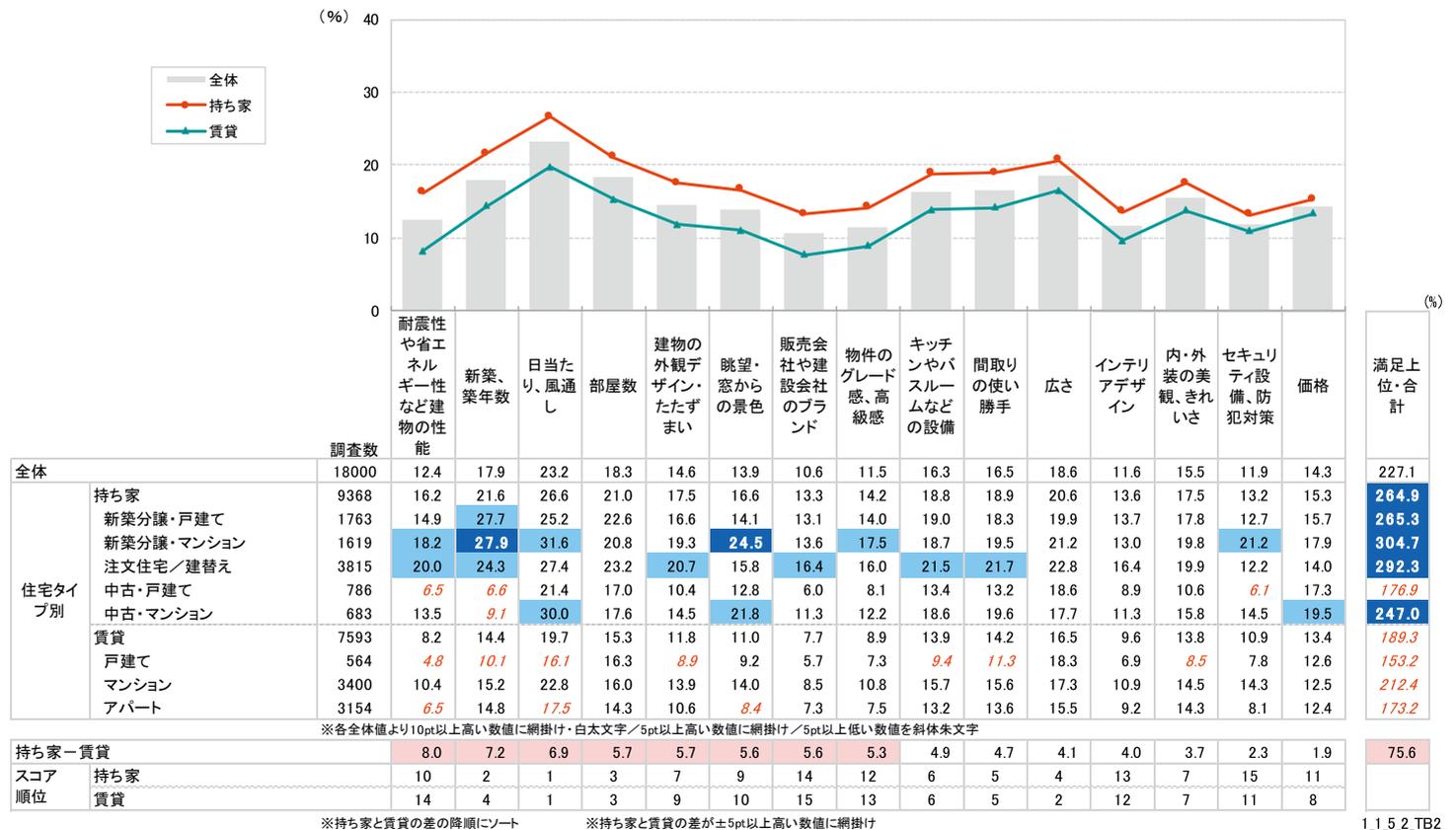
1_1.5_1_TB2

⑤ 住んでからの満足感：2) 建物について

- 建物についての満足上位2層のスコアが最も高いのは、「日当たり、風通し」で23%を占める。
- 持ち家と賃貸で比べると、すべての項目で持ち家が上回る結果となった。特に「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」、「新築、築年数」、「日当たり、風通し」でスコア差が大きい(7~8pt差)。
- 持ち家の中でも、マンションは、新築分譲・中古ともに「日当たり、風通し」と「眺望・窓からの景色」のスコアが全体より高い。
- さらに「新築分譲・マンション」は、「セキュリティ設備、防犯対策」や「物件のグレード感、高級感」で他タイプより高い。街に対する評価と同様、新築分譲マンションのブランド価値に関する項目の評価が目立つ。
- 「注文住宅/建替え」では、「間取りの使い勝手」、「キッチンやバスルームなどの設備」、「建物の外観デザイン・たたずまい」、「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」で満足上位のスコアが2割台と高く、また他タイプを上回っている。
- 賃貸の中では、総じてマンションのスコアが高い。

■住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体/各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



2 住宅スペックでみる

次に、住まいの満足度の総合指標について、住宅スペックによる明確な差異があるのかをみる。

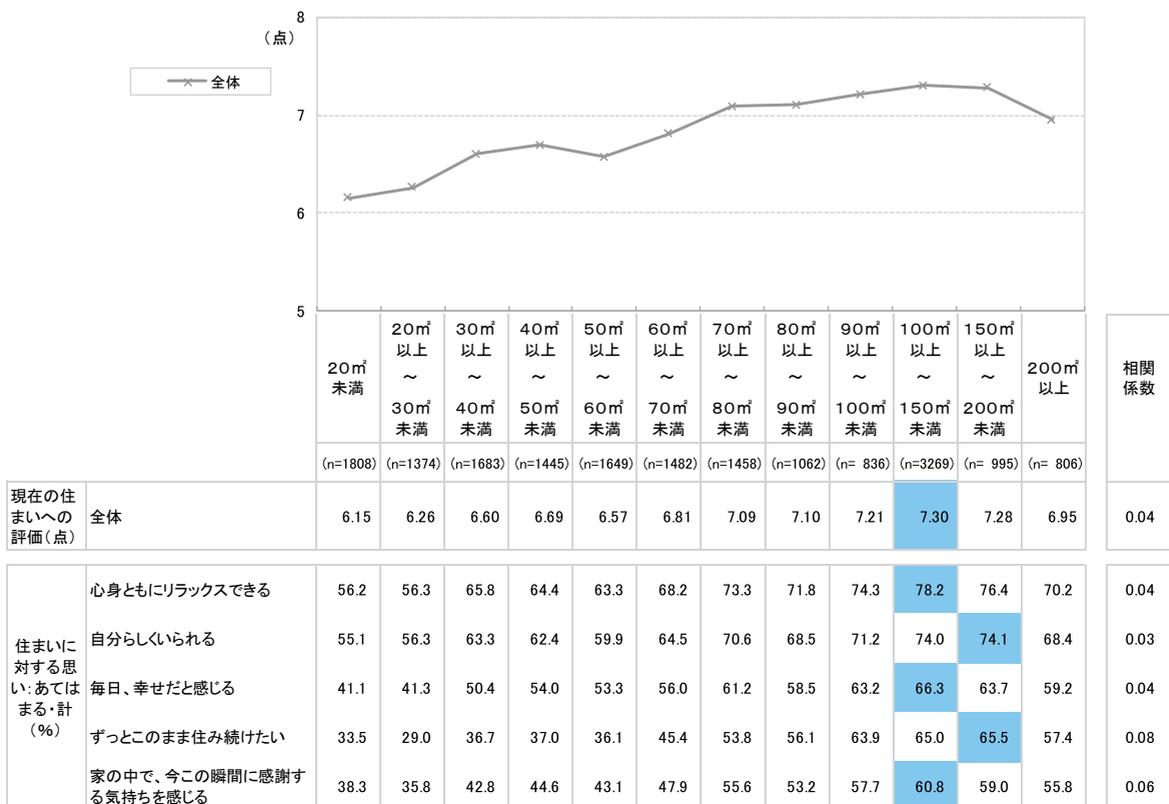
調査で尋ねた住宅スペックの設問の中から、①居住面積、②月額住居費の負担の程度、③現在の築年数、④居住期間（現在の築年数と入居時の築年数から算出）、⑤駅からの距離（最寄り駅までの移動手段と徒歩による移動時間）を取り上げた。それぞれ、広くて、負担が少なく、新しくて、駅から近いと、住まい評価が高まるのかを確認する。

■ ① 居住面積でみる

- まず、実数で聴取した居住面積の大小による変化をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「20㎡未満」(6.2点)から「40㎡以上～50㎡未満」(6.7点)まで上昇傾向。「50㎡以上～60㎡未満」(6.6点)でいったん低下し、再び「100㎡以上～150㎡未満」(7.3点)まで上昇傾向。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」をみると、各項目とも「30㎡以上～40㎡未満」でいったん上昇。「60㎡以上～70㎡未満」から上昇傾向となり、「100㎡以上～150㎡未満」または「150㎡以上～200㎡未満」で評価が最も高くなる。
- 住まいの広さは、住まいに対する評価を高める要因にはなっているが、90㎡以上になるとピーク時と大差ない水準(上昇傾向が鈍化)。

■ 現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (全体/住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点とした場合、何点くらいになるかを教えてください。
あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.1

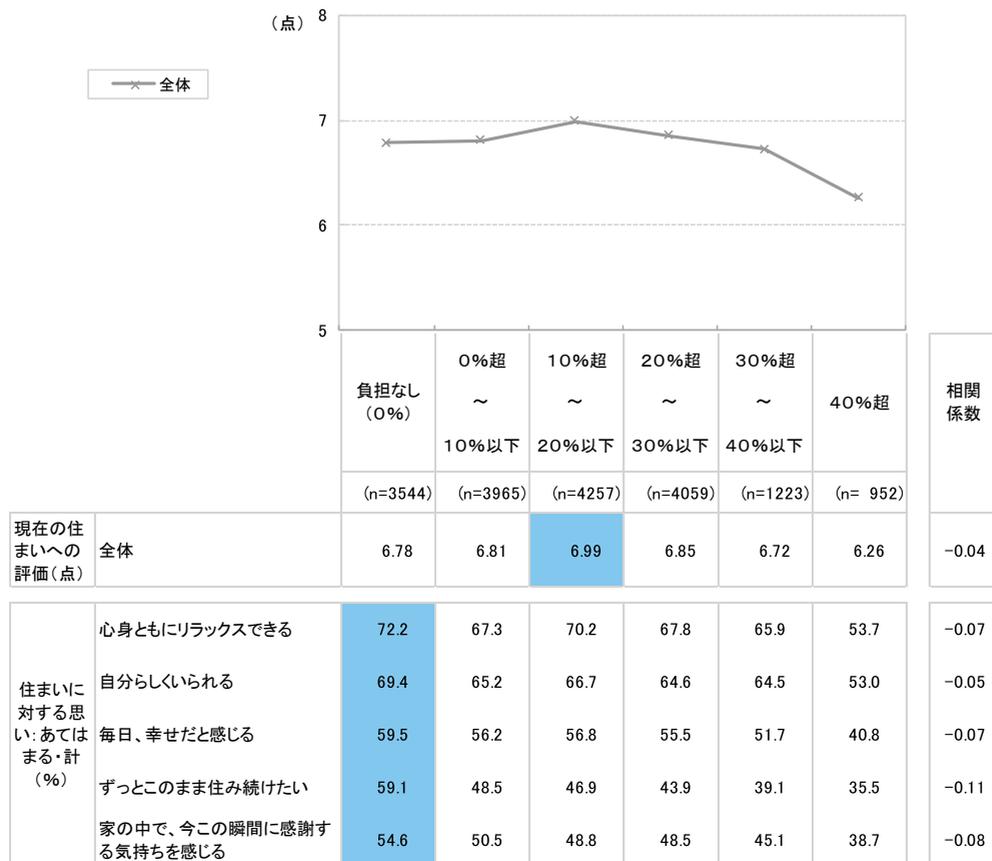
② 月額住居費の負担割合でみる

- 次に、月額住居費の負担割合で評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「10%超～20%以下」(7.0点)が最も高く、「30%超～40%以下」(6.7点)は「負担なし(0%)」(6.8点)とほぼ同水準。ただし、「40%超」(6.3点)では大きく低下。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、各項目とも「負担なし(0%)」が最も高く、負担割合が高くなるほどスコアが低くなる傾向。
・「ずっとこのまま住み続けたい」は、「0%超～10%以下」でスコアが11ptの大幅低下。残り4項目は「40%超」で大きく低下(6～12pt)。
- 住居費の負担についても、負担率40%を超えて過重になれば、住まい評価の低下につながっている。ただし、負担割合が40%以下までは、概ね住まい評価が維持されている。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (全体/住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかをお答えください。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.2

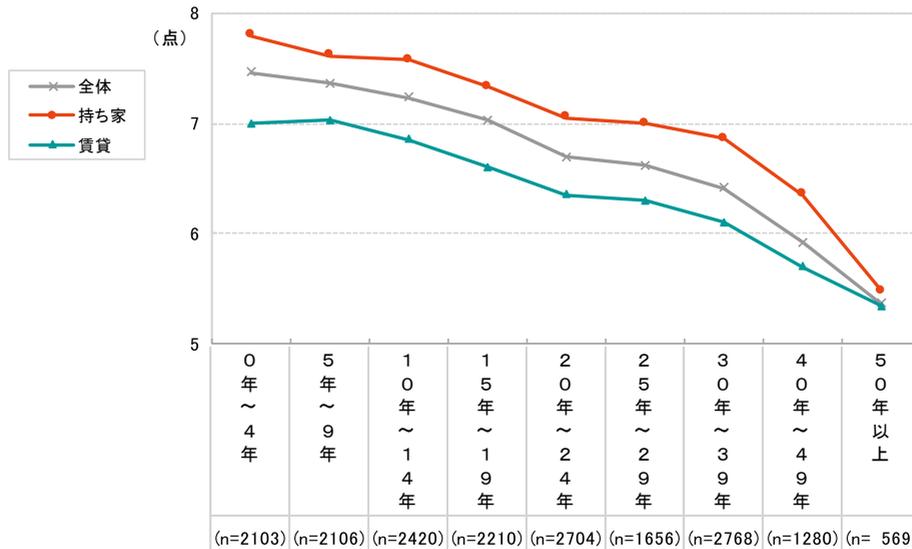
③ 現在の築年数でみる

- 次に、住まいの築年数による評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は、「0年～4年」(7.5点)で最も高い。築年数が経過するにつれて評価は低下していくが、「10年～14年」までは大きな低下は見られず、「15年～19年」から低下幅が大きくなる。
 - ・持ち家と賃貸でみると、持ち家は「0年～4年」(7.8点)、賃貸は「0年～4年」「5年～9年」(7.0点)がピーク。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、各項目とも「0年～4年」が最も高く、「5年～9年」にかけて3～6pt 低下。築年数20年以上になると、「0年～4年」より10pt 以上低いスコアとなる。
- 築年数経過は住まい評価低下の要因となるが、20年以上の物件評価からみると、「10年～14年」より年数が浅ければ、ほとんどの項目では評価に大きな差がないことがわかる。

■ 現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計
 (築年数有効回答者/住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

あなたは現在のお住まいどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかをお答えください。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



現在の住まいへの評価(点)	全体	0年～4年	5年～9年	10年～14年	15年～19年	20年～24年	25年～29年	30年～34年	35年～39年	40年以上	相関係数
		(n=2103)	(n=2106)	(n=2420)	(n=2210)	(n=2704)	(n=1656)	(n=2768)	(n=1280)	(n= 569)	
現在の住まいへの評価(点)	全体	7.46	7.36	7.23	7.03	6.69	6.62	6.41	5.92	5.36	-0.20
	持ち家	7.79	7.61	7.57	7.33	7.05	7.00	6.86	6.35	5.48	
	賃貸	7.00	7.03	6.85	6.60	6.35	6.30	6.10	5.70	5.34	
住まいに対する思い：あてはまる・計 (%)	心身ともにリラックスできる	76.3	73.6	71.6	70.2	66.6	67.3	64.9	58.0	53.6	-0.12
	自分らしくいられる	73.4	70.0	69.3	67.6	63.2	64.8	62.0	56.3	53.1	-0.11
	毎日、幸せだと感じる	69.9	63.8	60.5	56.0	52.4	52.2	49.3	44.5	40.4	-0.15
	ずっとこのまま住み続けたい	58.6	54.8	51.1	51.6	44.5	42.6	43.7	37.2	35.5	-0.11
	家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる	63.2	57.1	53.0	49.8	45.0	44.4	44.8	39.4	39.0	-0.13

※スコア最大値に網掛け

1.2.3

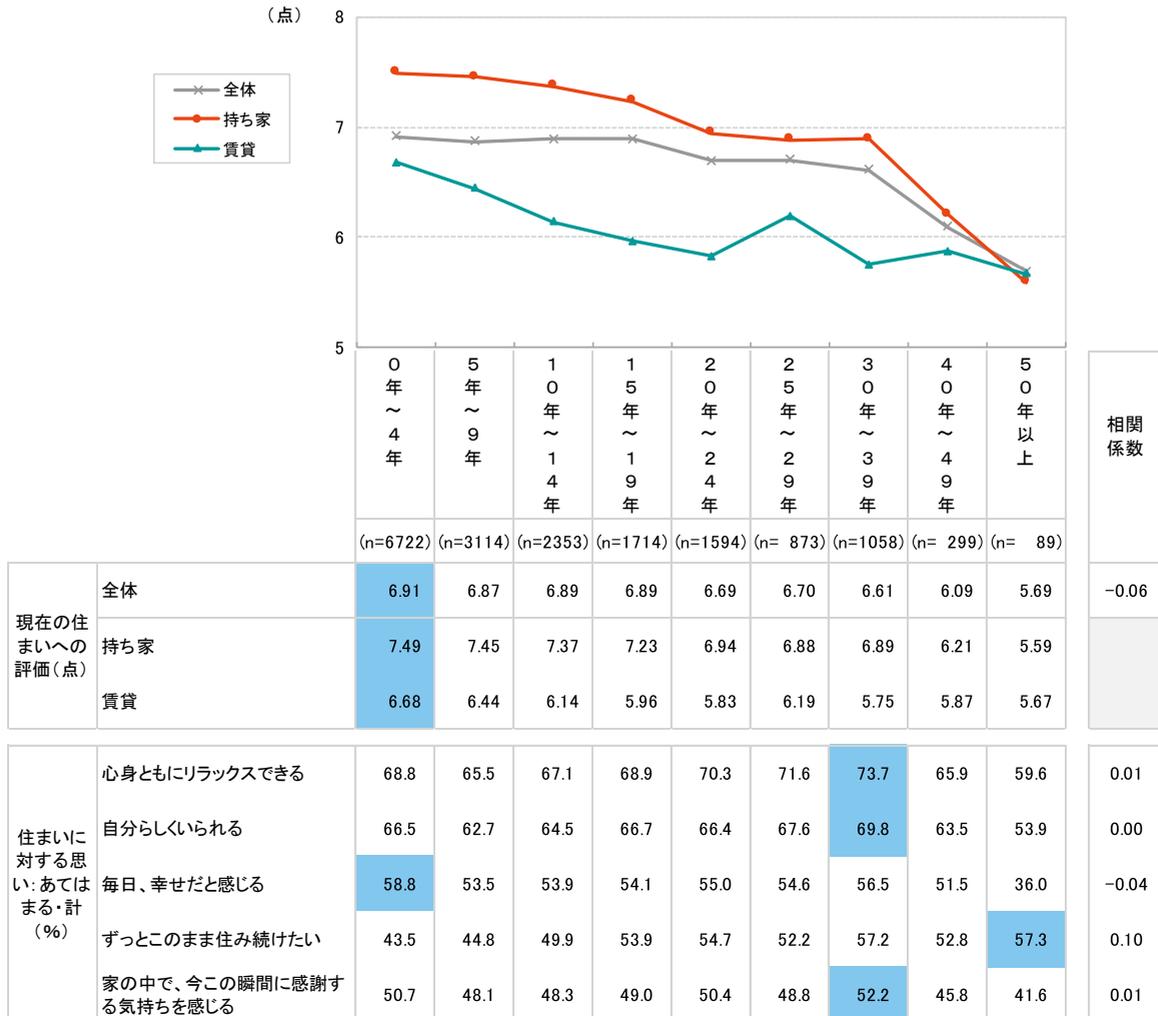
④ 居住期間でみる

- 次に、住まいの居住期間(※)による評価の推移をみる。※「現在の築年数」と「入居時の築年数」より算出。
- 現在の住まいへの評価は、「15年～19年」まで6.9点前後で安定し、20年以上から低下。
 - ・ 持ち家と賃貸でみると、持ち家は「15年～19年」より低下傾向が続くが、賃貸は「5年～9年」から「20～24年」まで低下、「25～29年」で上昇、その後再低下と様相が異なる。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」でみると、「毎日、幸せだと感じる」は「30年～39年」まで55% 前後で一定。「40年～49年」(52%)より低下。
- 「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」、「ずっとこのまま住み続けたい」は、居住期間が長くなるほどスコアは上昇傾向。「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」は「30年～39年」、「ずっとこのまま住み続けたい」は「50年以上」がピーク。
- 「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」は、概ね居住期間にかかわらず50% 前後で一定。
- 現在の住まいへの評価については、居住期間の長さが評価低下の要因となるが、居住20年以上の物件評価からみると、「10年～14年」より短ければ、大きな差がないことがわかる。
 - ・ 一方、住まいに対する思いについては、居住期間の長さが評価上昇につながったり、居住期間の長さとは無関係の項目がある。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 (築年数有効回答者／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答)

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.4

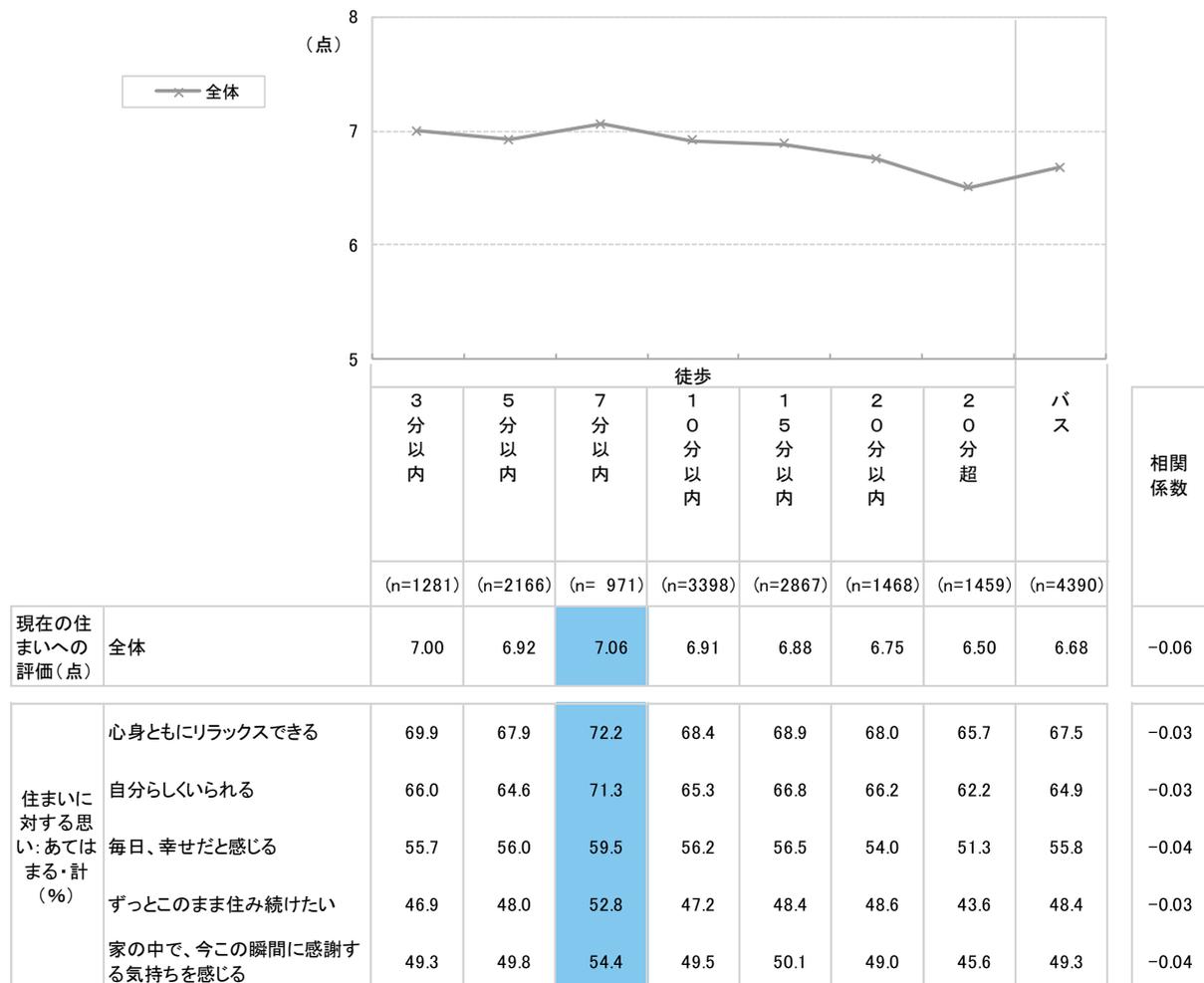
⑤ 駅からの距離（最寄り駅からの移動手段と徒歩移動時間）でみる

- 最後に、駅距離、すなわち、最寄り駅からの移動手段および徒歩移動時間で評価の推移をみる。
- 現在の住まいへの評価は（徒歩移動時間でみると）、「20分超」から「7分以内」（7.1点）まで上昇傾向で、さらに駅近では評価がやや低下。最も駅近の「3分以内」（7.0点）に対して、「10分以内」「15分以内」（6.9点）とほぼ同水準。
 - ・「バス」（6.7点）は、徒歩の「20分以内」（6.8点）と「20分超」（6.5点）の間。
- 住まいに対する思いの「あてはまる・計」をみると、徒歩移動の場合、「20分超」から「20分以内」、「10分以内」から「7分以内」で評価が上昇。最も駅近の「3分以内」と「20分以内」や「10分以内」と大きな差がみられない。
- 駅距離については、移動時間が短ければ、評価上昇の要因となるが、「徒歩7分以内」がピークで、さらに駅近になると逆に評価が低下する傾向。「3分以内」は「10分以内」とほぼ同水準。

■現在の住まいへの評価：平均評価点と住まいに対する思い：あてはまる・計 （最寄り駅から徒歩移動の人／住まいへの評価：実数回答、住まいに対する思い：各単一回答）

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかをお答えください。

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※スコア最大値に網掛け

1.2.5

3 居住者の家族構成と世帯年収でみる

住宅タイプ・住宅スペックに続いて、住まいの満足度が居住者自身の属性によって明確な差異があるのかをみる。

属性として、差異のあった同居家族の構成と世帯年収を取り上げる。ただし、同居家族構成のうち、単身世帯は性別・年代別、夫婦のみ世帯は年代別で詳しく分けている。

① 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価

- 家族構成別にみると、「単身世帯」(6.7点)より、「2人以上の世帯」(7.2点)で高い。2人以上の世帯の中でも、「夫婦のみ世帯」(7.3点)で高い。また「子供あり世帯」(7.2点)も高い水準。
- 世帯年収が高い層ほど、住まいに対する評価が高い。特に、「1000万円以上」になると、8点以上の割合が6割を超える。

■ 総合指標 1：購入時／住み替え時の住まい評価(全体／実数回答)

現在のお住まいを選んだ(住み替えた)とき、お住まいについてあなたほどの程度満足しましたか。※住み替え時点の評価を思い出して回答してください。「これ以上ないほど非常に満足した」を10点、「まったく満足しなかった」を0点とした場合、何点くらいになるかを教えてください。

		0点	1点	2点	3点	4点	5点	6点	7点	8点	9点	10点	平均 評価点
● 凡例													
全体	(n=18000)		11.8%	9.2	19.2			29.8		12.0	9.6		7.07
家族構成別	単身世帯・計	(n=3487)		15.3	10.4		21.5		25.6	8.1	8.0		6.70
	男性単身・若年層	(n=738)		17.1	10.8		20.9		22.4	8.0	7.9		6.51
	男性単身・中高年層	(n=1248)		16.7	10.7		23.6		21.6	8.1	8.8		6.68
	女性単身・若年層	(n=999)		13.0	9.2		19.6		32.3		7.2	7.4	6.80
	女性単身・中高年層	(n=502)		13.9	11.8		20.7		27.1		10.2	7.6	6.86
	2人以上世帯・計	(n=14513)		11.0	8.9	18.6		30.8		12.9	9.9		7.15
	夫婦のみ世帯・計	(n=4541)		9.9	9.5	17.9		31.8		14.1	9.9		7.26
	夫婦のみ・ミドル	(n=2055)		11.9	9.7	17.5		30.9		12.4	9.6		7.10
	夫婦のみ・シニア	(n=2486)		8.2	9.4	18.3		32.5		15.6	10.2		7.40
	子供あり世帯・計	(n=8472)		11.0	8.6	19.2		30.9		12.9	9.5		7.15
	夫婦・子供(親同居を含む)	(n=7415)		10.7	8.4	19.3		31.5		13.3	9.4		7.20
自分・子供(親同居を含む)	(n=1057)		13.4	9.5	18.4		26.9		10.0	10.1		6.81	
恋人・友人・兄弟と同居	(n=498)		11.4	8.2	16.3		32.3		10.2	12.0		7.08	
親と同居世帯(子供ありを含む)	(n=1799)		14.5	7.8	17.8		27.1		10.0	10.9		6.77	
世帯年収別	200万円未満	(n=1476)		17.5	9.8	16.9		22.3		8.3	11.0		6.53
	200～400万円未満	(n=4303)		14.9	9.5	19.3		27.7		9.2	9.2		6.83
	400～600万円未満	(n=4485)		11.3	9.7	20.3		30.2		12.0	8.1		7.05
	600～800万円未満	(n=2773)		8.8	9.3	19.3		34.0		13.2	9.6		7.34
	800～1000万円未満	(n=1699)		7.8	8.4	19.7		32.8		15.1	11.5		7.51
	1000万円以上	(n=1576)		7.5	7.8	16.1		34.6		19.5	10.3		7.60

1.3.1

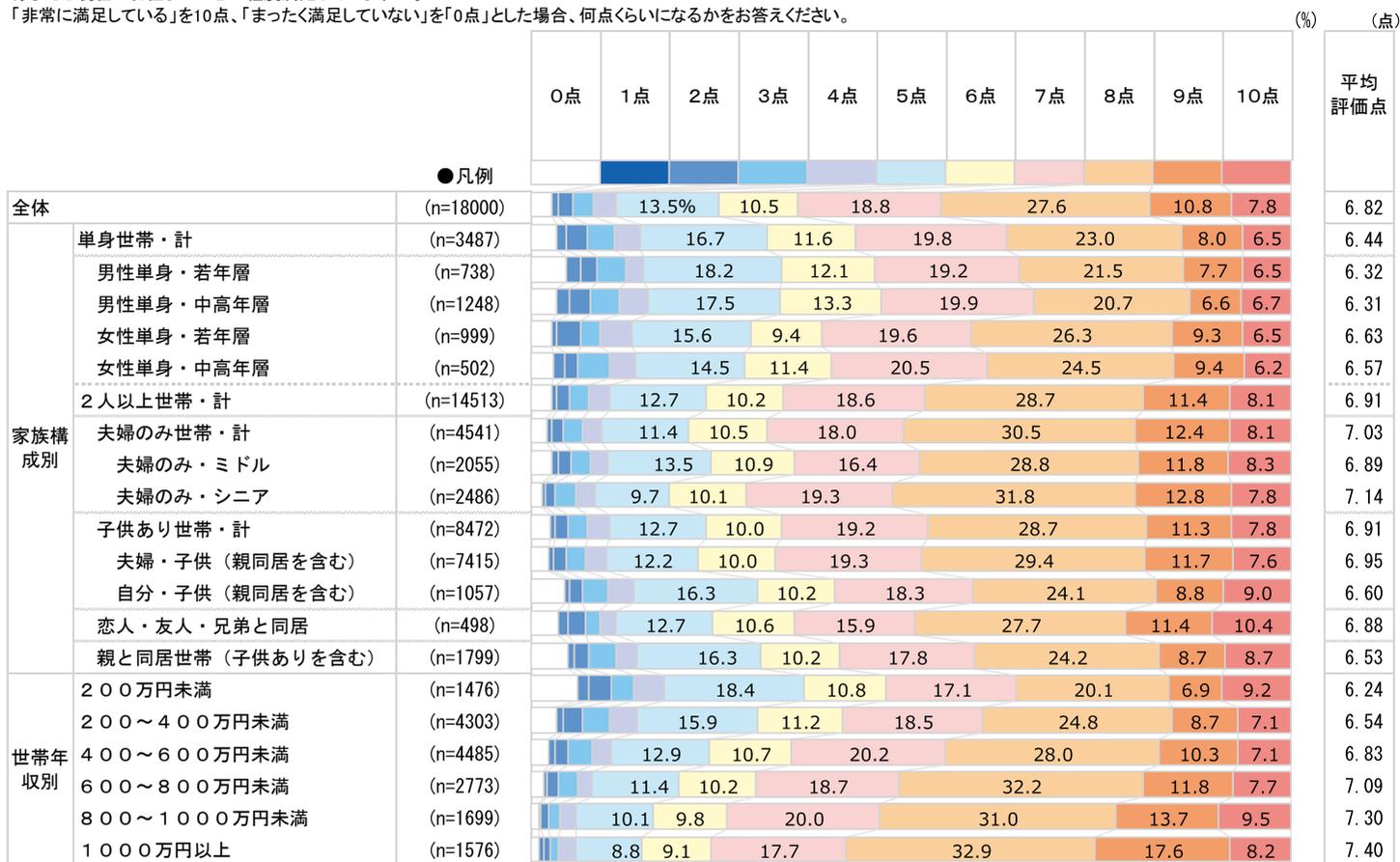
② 総合指標 2：現在の住まいへの評価

- 家族構成別にみると、「単身世帯」(6.4点)より、「2人以上の世帯」(6.9点)で高い。2人以上の世帯の中でも、「夫婦のみ世帯」(7.0点)で高い。また「子供あり世帯」(6.9点)も高い水準。
- 世帯年収が高い層ほど、住まいに対する評価が高い。

■ 総合指標 2：現在の住まいへの評価 (全体／実数回答)

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。

「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を0点とした場合、何点くらいになるかをお答えください。



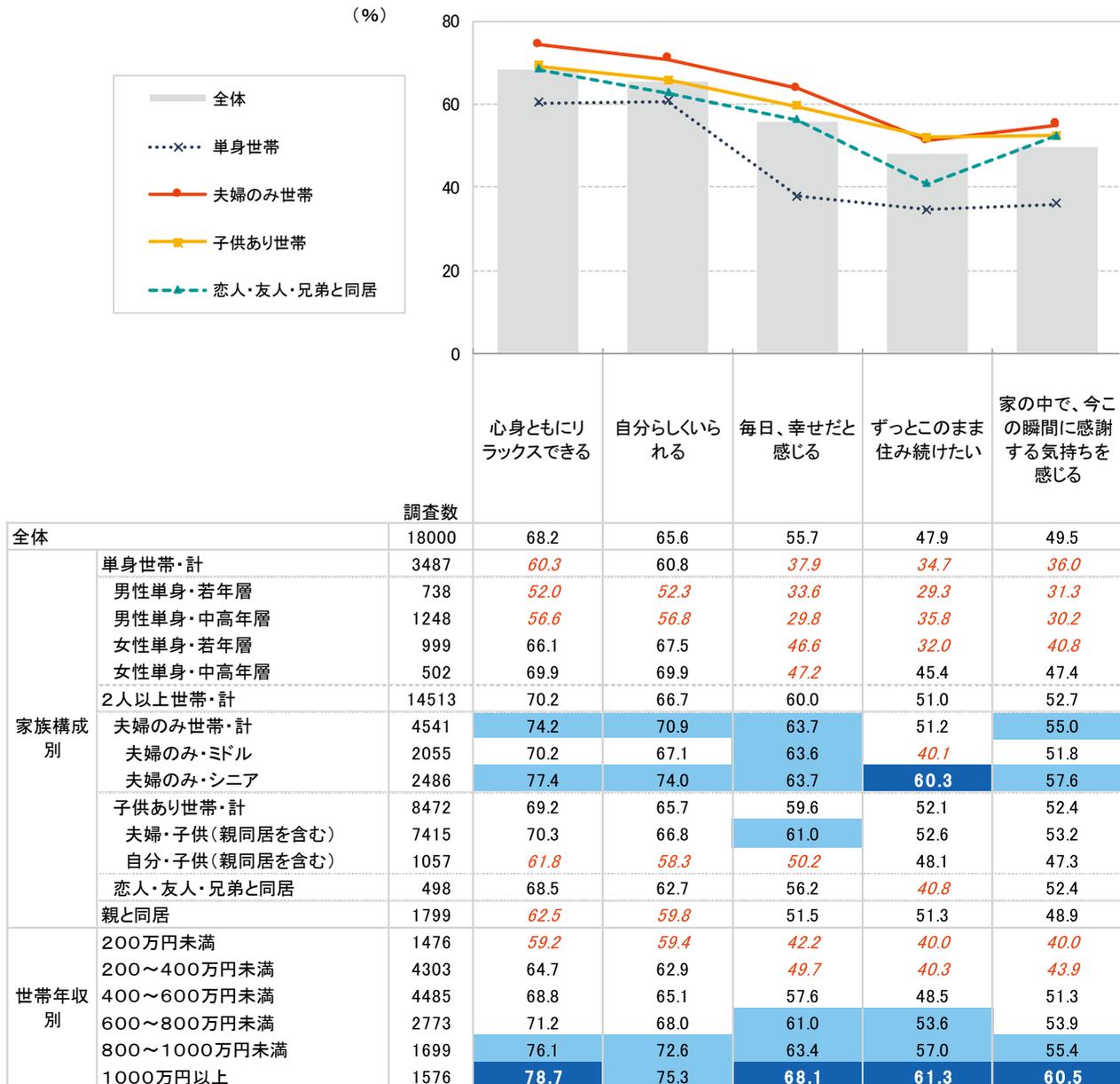
1.3.2

③ 総合指標 3：住まいに対する思い

- 家族構成別にみると、概して単身世帯より2人以上の世帯の評価が高い。
- 「2人以上の世帯」では、「心身ともにリラックスできる」で「あてはまる・計」が7割を占める。「自分らしくいられる」と「毎日、幸せだと感じる」も6割を超えている。一方「単身世帯」では、「心身ともにリラックスできる」「自分らしくいられる」が6割台。「毎日、幸せだと感じる」(38%)は、2人以上の世帯とのスコア差(22pt)が大きい。
 - ・2人以上の世帯のうち、「夫婦のみ世帯」では、「心身ともにリラックスできる」と「自分らしくいられる」が7割台、「毎日、幸せだと感じる」が6割台を占める。
- 世帯年収が高い層ほど、「あてはまる・計」の割合が高く、「年収「1000万円以上」では「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」が7割台、残り3項目も6割台。「200万円未満」と「1000万円以上」を比べると、「毎日、幸せだと感じる」で26ptのスコア差がある。

■ 住まいに対する思い：あてはまる・計(全体／各単一回答)

あなたは、ご自分のお住まいについてどのように思っていますか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

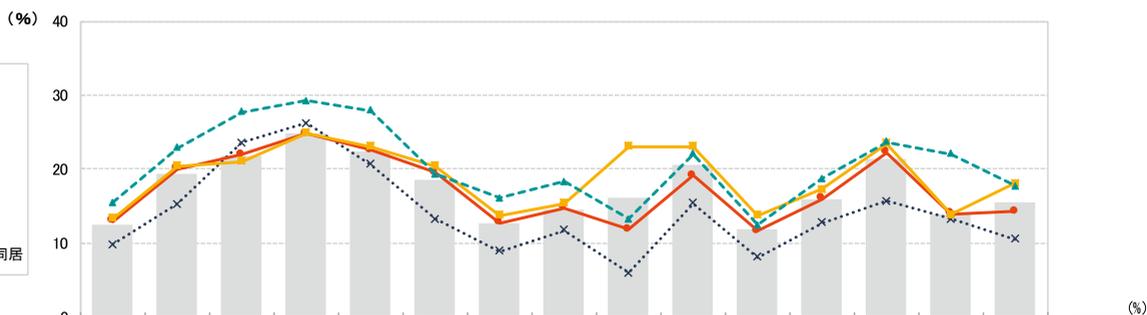
1.3.3

④ 住んでからの満足感：1) 街について

- 単身世帯は、「最寄り駅からの距離」、「通勤・通学の利便性」で2人以上の世帯を上回るが、その他の項目ではほぼ同水準か下回っている。
 - ・ 女性単身世帯では、「通勤・通学の利便性」と「最寄り駅からの距離」が3割前後と高い。
- 2人以上の世帯の中では、子供あり世帯で、「子育て環境、教育環境」(23%)が他の世帯より高い。
- また、「恋人・友人・兄弟と同居」は、「通勤・通学の利便性」(29%)、「街の生活利便性」「最寄り駅から距離」(28%)といった利便性項目を中心に、全般的に街に対する満足感が高い。
- 世帯年収が高い層ほど、各項目に対する評価が高い。

■ 住んでからの満足感 1) 街について：TOP2(全体/各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



		調査数	街のステイタス、ブランドイメージ	街の治安	最寄り駅からの距離	通勤・通学の利便性	街の生活利便性	地域の自然環境	地域の防災性	地域の物価、生活水準	子育て環境、教育環境	馴染みのある地域	地域の資産価値、将来性	街並み、景観	静かな生活環境	飲食店や商業施設の賑やかさ	近隣住民の雰囲気や気質	満足上位・合計 (%)
全体		18000	12.5	19.3	21.8	24.9	22.4	18.6	12.6	14.5	16.1	20.5	11.9	16.0	21.5	13.9	15.5	262.0
家族構成別	単身世帯・計	3487	9.8	15.3	23.6	26.2	20.6	13.3	8.9	11.7	6.0	15.4	8.1	12.7	15.7	13.3	10.5	211.1
	男性単身・若年層	738	11.2	18.0	23.7	27.6	17.6	14.8	10.4	14.5	8.9	12.3	8.9	13.4	16.3	13.4	12.6	223.6
	男性単身・中高年層	1248	6.7	10.1	18.8	18.5	16.1	11.0	6.6	8.7	4.1	13.8	5.6	9.0	11.9	10.8	6.6	158.3
	女性単身・若年層	999	12.3	19.2	28.8	34.5	26.2	13.2	9.8	12.5	6.4	16.6	8.9	16.6	18.1	16.2	13.0	252.3
	女性単身・中高年層	502	10.2	16.7	25.1	26.9	24.7	17.1	10.4	13.5	5.8	21.3	11.4	13.3	19.5	13.7	12.2	241.8
	2人以上世帯・計	14513	13.2	20.3	21.3	24.5	22.8	19.9	13.5	15.2	18.5	21.7	12.8	16.8	22.9	14.1	16.6	274.1
	夫婦のみ世帯・計	4541	12.9	20.0	22.0	24.8	22.6	19.5	12.7	14.8	11.8	19.1	11.6	16.0	22.3	14.0	14.3	258.4
	夫婦のみ・モデル	2055	13.1	20.5	23.2	27.9	24.2	17.4	11.8	14.9	10.9	19.0	11.6	15.8	20.8	16.4	13.8	261.3
	夫婦のみ・シニア	2486	12.8	19.5	21.1	22.3	21.2	21.2	13.4	14.7	12.4	19.1	11.6	16.3	23.5	12.0	14.7	255.8
	子供あり世帯・計	8472	13.4	20.4	21.1	24.9	23.1	20.4	13.8	15.4	23.1	23.1	13.8	17.3	23.5	13.9	18.1	285.3
世帯年収別	夫婦・子供(親同居を含む)	7415	13.5	20.7	21.2	25.0	23.5	20.7	14.1	15.7	23.5	23.3	14.0	17.6	24.1	13.9	18.4	289.2
	自分・子供(親同居を含む)	1057	13.0	18.4	20.3	23.8	20.3	17.8	12.0	13.4	20.1	21.7	12.5	15.5	19.2	13.6	15.9	257.5
	恋人・友人・兄弟と同居	498	15.5	22.9	27.7	29.3	27.9	19.3	16.1	18.3	13.3	22.1	12.4	18.7	23.7	22.1	17.7	307.0
	親と同居	1799	11.0	19.6	17.7	18.8	18.2	19.3	13.2	13.4	15.7	23.4	11.4	15.2	21.4	11.8	16.1	246.2
	200万円未満	1476	8.2	12.7	17.9	19.4	19.0	13.5	8.4	10.4	9.2	16.1	7.2	11.2	16.0	11.4	10.3	190.9
	200~400万円未満	4303	9.7	17.4	20.6	24.0	20.8	16.8	10.6	12.3	12.7	18.4	9.5	14.2	19.0	13.2	12.5	231.7
	400~600万円未満	4485	12.3	19.0	20.2	24.8	22.0	18.6	11.9	14.2	16.7	21.3	11.4	15.7	22.2	13.1	15.7	259.1
600~800万円未満	2773	13.8	21.7	23.4	27.1	23.7	21.3	14.4	15.6	19.8	22.1	13.3	17.3	24.3	14.5	17.8	290.1	
800~1000万円未満	1699	17.1	23.9	26.3	27.3	25.9	22.1	16.3	19.1	20.4	22.7	16.2	20.5	24.5	17.2	19.7	319.2	
1000万円以上	1576	19.7	25.2	27.2	30.6	27.9	23.2	18.7	20.8	20.4	26.8	18.7	22.6	28.2	17.9	20.8	348.7	

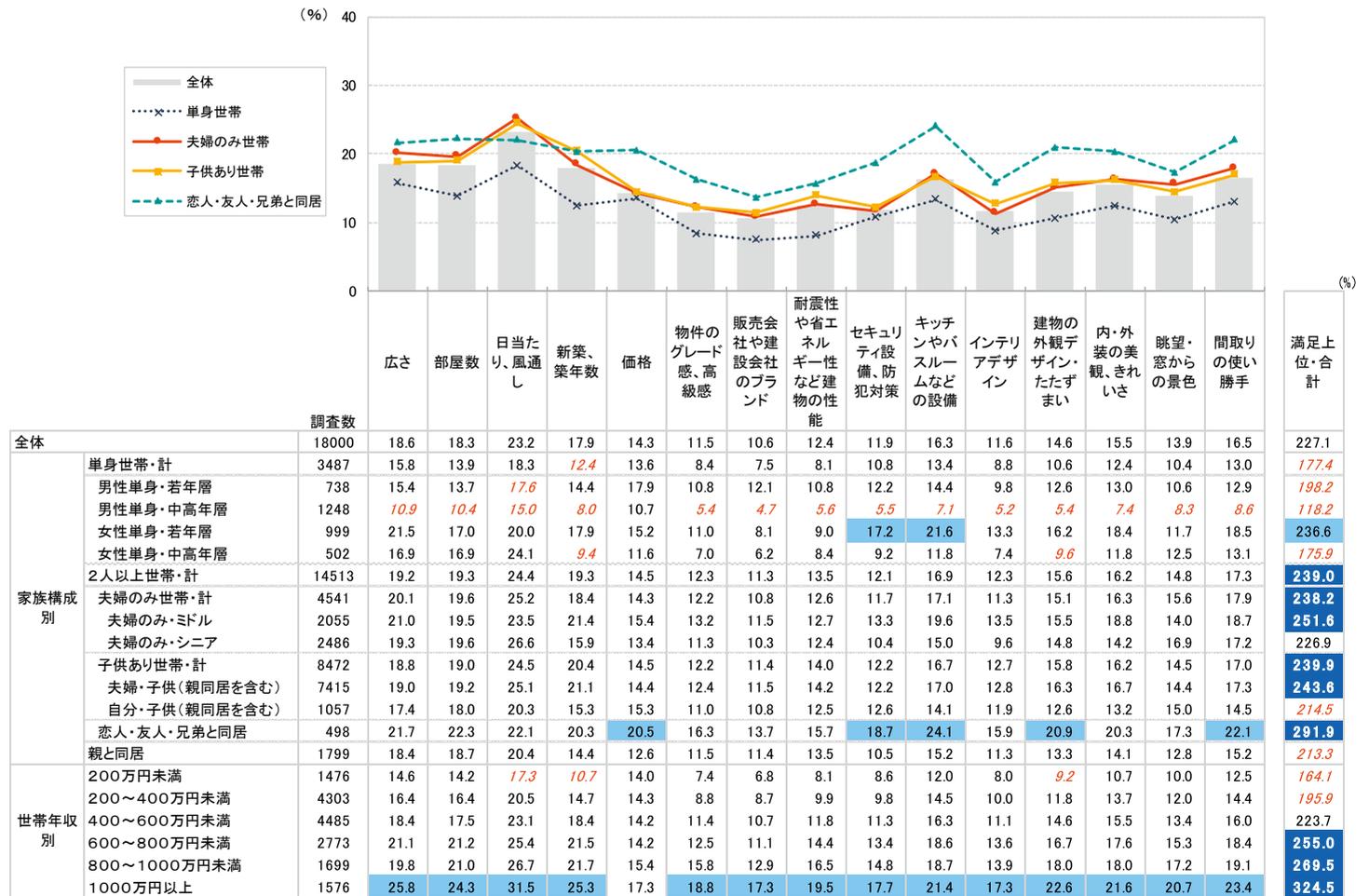
※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

④ 住んでからの満足感：2) 建物について

- 家族構成で見ると、一般的に2人以上の世帯が単身世帯を上回る。
 - ・ 単身でも女性・若年層の場合、「キッチンやバスルームなどの設備」(22%)と「セキュリティ設備、防犯対策」(17%)は2人以上の世帯より満足感が高い。
- 2人以上の世帯の中では、「夫婦のみ世帯」は「日当たり、風通し」(25%)が最も高く、次いで「広さ」(20%)。「子供あり世帯・計」も「日当たり・風通し」(25%)がトップ。次いで「新築、築年数」(20%)。
- 「恋人・友人・兄弟と同居」は、「キッチンやバスルームなどの設備」(24%)がトップになるなど、9項目で2割合。街と同様、建物に対しても一般的に満足感が高い。
- 世帯年収が高い層ほど、各項目に対する評価が高い。特に「新築、築年数」「日当たり、風通し」で、「200万円未満」と「1000万円以上」のスコア差(14~15pt)が大きい。

■ 住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体/各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以下低い数値を斜体朱文字

1_3_4_2_TB2

4 基本分析のまとめ

■ 住まいの幸福度を左右する要因

① 住宅タイプ

★「持ち家>賃貸」、「マンション>戸建て」、「新築>中古」（持ち家の場合）

- 「注文住宅/建替え」(持ち家の場合)は、項目によってマンションを上回ったり、マンションと戸建ての中間のスコアである。
- 「アパート」(賃貸のみ)は、マンションや戸建ての中間、または戸建てを下回る評価。

② 住宅スペック

★原則として、スペックが良くなれば住まいの満足度もアップする傾向

★ただし、住宅スペック効用には限界ラインがある

- 広さ(居住面積): **90㎡**より広くても、住まいの満足度スコアの伸びが鈍化する。
- 住居費(負担): **負担率40%**を超えると、住まいの満足度は急激に下がる。
- 新しさ(築年数): **20年以上**たつと、住まいの満足度が下がる。
: **14年以内**であれば、住まいの細かな評価に大きな差はない。
- 利便性(駅距離): **徒歩7分**程度が住まいの満足度のピーク。

※なお、住宅スペックと各総合指標との相関は、±0.2未満*にとどまっており、住宅スペックが住まいの満足度に及ぼす影響は強くないことがわかる。

*「居住面積」はプラスの値、「負担率」・「築年数」・「移動時間」はマイナスの値。

③ 個人の基本的属性

★世帯年収要因がかなり大きい（高年収→高評価という関係にある）

- その他、「夫婦のみ世帯/子供あり世帯>単身世帯」の傾向が明確。

■ 次パートの分析の視点

- 上記①と②からは、住宅タイプの違いや住宅スペックの高さが、住まいの満足度の高さを決めているように見える。
- しかし、③の世帯年収要因が、住宅タイプの違いや、住宅スペックの高さに大きな影響を及ぼしている。
世帯年収が増えれば、以下のような違いが生じるからである。
 - 1) 結婚している者や子供を持つ者の比率が高くなる
 - 2) (上記①住宅タイプで満足度の高さを確認した) 持ち家・マンション・新築の物件の購入者が多くなる
 - 3) よりハイスペックの物件(広い・高い・新しい・駅近の物件)の購入者が多くなる
- 次パートでは、「傾向スコア分析」という手法を用い、

★世帯年収や「ライフステージの違い」、「住宅タイプ」、「住宅スペック」の影響を除外した分析を行う。

II

「住まいの幸福度」の源泉

1 分析手順

① 住宅幸福度の総合指標化

- 本パートでは、まず、現在の住宅幸福度を指標化するために、「現在の住まいへの評価」と「住まいに対する思い」(5項目)を得点化(詳細は以下の「分析手順1」を参照)し、「住宅幸福度総合指標」の得点によって、上位・中位・下位の3つにグルーピングした。

分析手順 1) 住宅幸福度総合指標の算出

- すでに提示した「住まいに対する思い」を再掲する。

■ 住まいに対する思い	
1	心身ともにリラックスできる
2	自分らしくいられる
3	毎日、幸せだと感じる
4	ずっとこのまま住み続けたい
5	家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる

- 住宅幸福度総合指標の算出手続きは以下の通りである。
 - (1)「現在の住まいへの評価」は、調査で尋ねた「0点～10点を」のスコアをそのまま採用。
 - (2)「住まいに対する思い」は、各項目について、「どの程度自分の住まいにあてはまるか」を5段階の選択肢で尋ねている(単一回答)。まず、回答データを得点化するために、「現在の住まいへの評価」と同じ尺度となるように、それぞれの選択肢に10～0点を付与した。選択肢と配点の関係は以下の通りである。
 - 1. あてはまる -----> 10点
 - 2. ある程度あてはまる -----> 7.5点
 - 3. どちらともいえない -----> 5点
 - 4. あまりあてはまらない -----> 2.5点
 - 5. まったくあてはまらない -----> 0点
 - (3) (1)と(2)の6つの回答データを合計し(満点は60点)、100点満点に換算した。
- 住宅幸福度総合指標のスコア順位を四分割し、上位25%を「幸福度上位」、中位50%を「幸福度中位」、下位25%を「幸福度下位」に分類した。全サンプル(1800名)中の上位・中位・下位の人数は以下のとおり。四分位に相当する得点が同点で数多く並ぶので、人数割合は25%・50%・25%とはならない。
 - 1. 幸福度上位 5897名(32.8%)
 - 2. 幸福度中位 7612名(42.3%)
 - 3. 幸福度下位 4491名(25.0%)

② 居住者属性と住宅スペックの影響の排除

- 次に、前パートのまとめで触れたように、「住宅タイプの違い」に影響する他の要因（居住者属性や住宅スペック）を調整する分析処理（詳細は以下の「分析手順2」を参照）を行った上で、クロス集計することで、住宅タイプによる「住宅幸福度」の違いを把握していく。

分析手順 2) 住宅幸福度に影響を与える要因（交絡要因）の調整

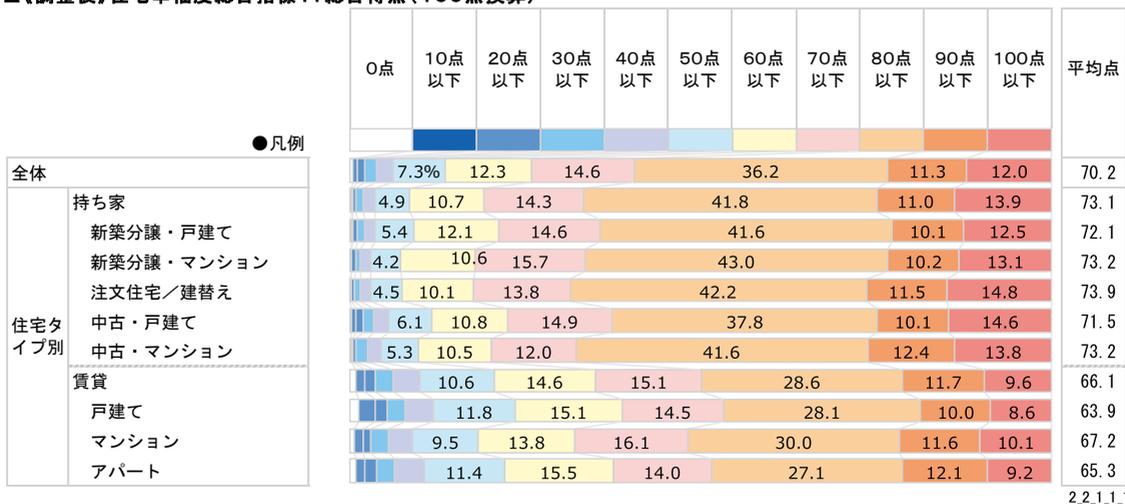
- 交絡要因の調整は、『傾向スコアによる重み付け推定法』で行った。
 - ・ 傾向スコアは、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率をあらわす。
- 調整に用いる傾向スコアは、下記の変数を用いたロジスティック回帰分析で算出し、IPW法により、交絡要因の調整を行い、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率が同程度になるようにした。
 - ・ 目的変数：住宅幸福度総合指標（100点換算）が上位該当の有無
 - ・ 説明変数
 - 居住者属性：世帯年収、職業、家族構成、結婚の有無、子供の有無、性別、年代
 - 住宅スペック：居住面積、月額住居費の負担感、現在の築年数、駅からの移動手段・徒歩移動時間
 - 住まい選びに関する拘り度：最初の希望条件を妥協することない住まい選びができた、検討の途中で希望条件を何度も見直した（※住まい選びにおけるタイプも交絡要因と考えられるが、タイプ分類に必要な項目を尋ねていないので、住まい選びにおける拘り度に関する項目を代替変数とした。）
- また、上記分析を行うにあたって、以下に該当するサンプルを除外した。
 - ・ 寮や親族保有など自己取得ではない住宅に居住
 - ・ 相続・贈与によって自己所有となった持ち家に居住
 - ・ 世帯年収を「わからない」と回答
 - ・ 「現在の築年数」、「入居時の築年数」、「年齢」より、居住期間や入居時年齢に瑕疵がある回答
- 除外した後の分析対象サンプル数は、以下の通り。
 - ・ 分析対象者合計 14258名
 - ・ 1. 幸福度上位 4930名（34.6%）
 - ・ 2. 幸福度中位 6076名（42.6%）
 - ・ 3. 幸福度下位 3252名（22.8%）

2 住宅タイプによる幸福度や入居後の住まい方の違い

① 住宅幸福度総合指標 1：総合得点

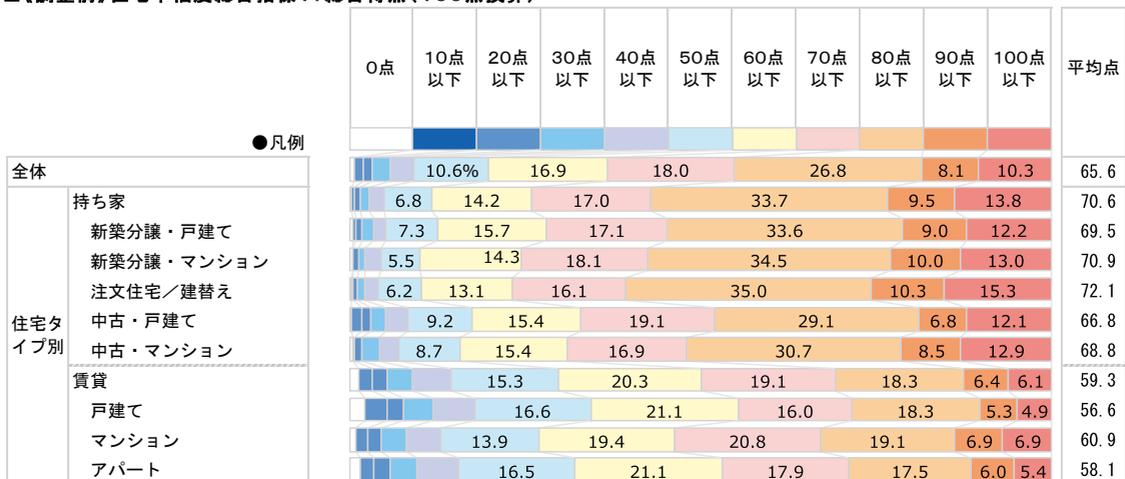
- 全体での総合指標の総合得点は、平均70点。
 - 持ち家：73.1点／賃貸：66.1点 持ち家が賃貸を7pt上回る。
 - 居住者属性や住宅スペックの影響を排除しても、持ち家の優位性が維持されている。
 - ・調整前は、持ち家が70.6点、賃貸が59.3点と11ptの差。
 - 持ち家の中では、いずれも72～74点の範囲に収まり、戸建てとマンションのスコア差（1.1～1.7pt）、新築分譲と中古のスコア差（0.0～0.6pt）は小さい。居住者属性や住宅スペックの要因を排除すると、マンションや新築の優位性が小さくなるのがわかる。
 - ・調整前の戸建てとマンションのスコア差は1.4～2.0pt、新築分譲と中古のスコア差が2.1～2.7pt。
 - 賃貸では、マンション（67点）がアパート（65点）・戸建て（64点）をやや上回っているものの、マンションの優位性は大きいとはいえない。
- 居住者属性や住宅スペックの条件を揃えると、持ち家の優位性は残るものの、持ち家のタイプ差（マンションか戸建てか、新築か中古か）や賃貸のタイプ差は小さくなる。

■《調整後》住宅幸福度総合指標1：総合得点（100点換算）



2.2.1.1.1

■《調整前》住宅幸福度総合指標1：総合得点（100点換算）



2.2.1.1.2

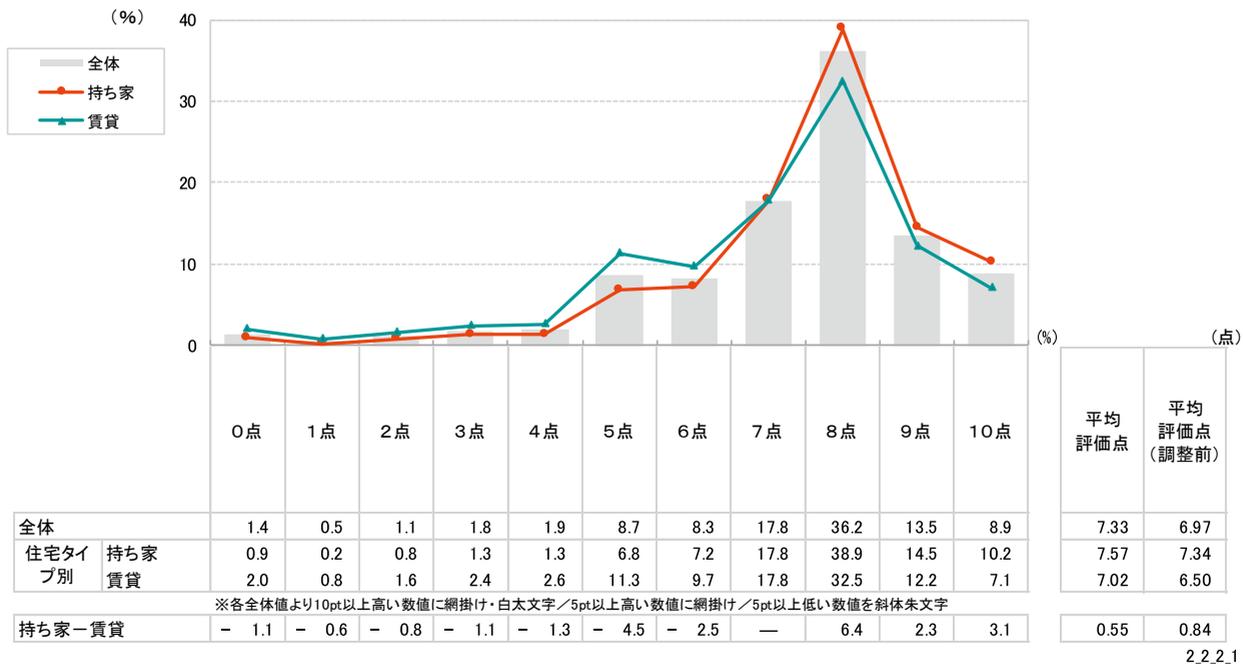
② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（持ち家と賃貸の比較）

- 現在の住まいへの評価をみると、持ち家が7.6点、賃貸が7.0点で、持ち家が0.6pt高い。調整前の持ち家(7.3点)と賃貸(6.5点)の0.8pt差より小さくなっており、持ち家の優位性が少し低下していることがわかる。
- 項目別得点(各10点満点)で比べると、持ち家と賃貸のスコア差が大きいのは、「ずっとこのまま住み続けたい」(1.9pt差)と「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」(0.8pt差)。他の3項目に大きな相違はない。
 - ・ただし、「ずっとこのまま住み続けたい」のスコア差が持ち家居住者の永住志向と賃貸居住者の移住志向の違いを反映していると考えられ、必ずしも持ち家の優位性を示す訳ではない。

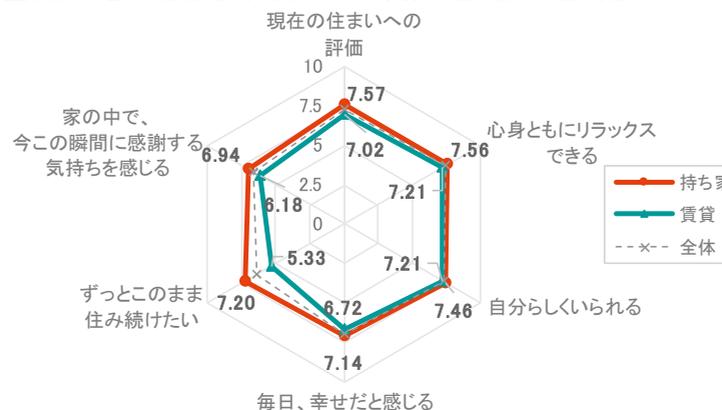
□ 項目別得点においても、持ち家の優位性の範囲は小さいといえよう。

■《調整後》総合指標2：現在の住まいへの評価（全体／実数回答）

あなたは現在のお住まいにどの程度満足していますか。
「非常に満足している」を10点、「まったく満足していない」を「0点」とした場合、何点くらいになるかを教えてください。



■《調整後》住宅幸福度総合指標2：項目別得点（各10点満点）



2.2.2.1

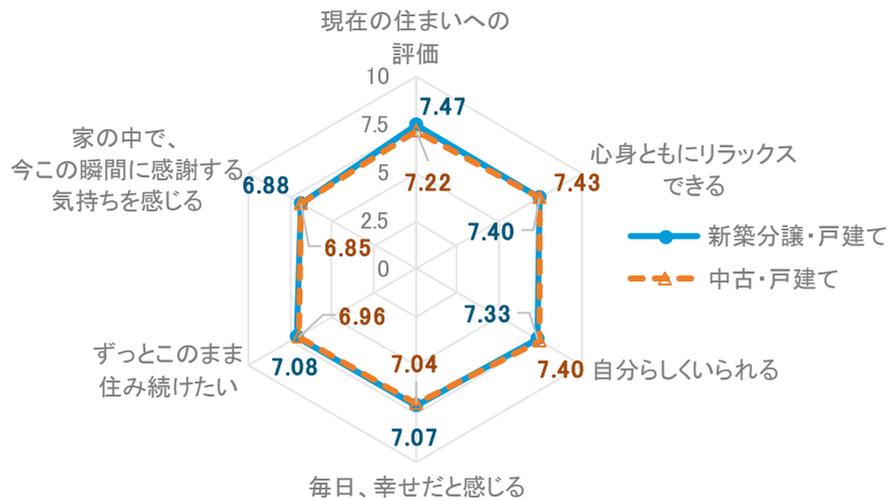
② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（持ち家のタイプ別比較）

□ 持ち家の中で、新築と中古を比べてみると、レーダーチャートがほぼ重なっていることがわかる。最も差があるのが、戸建ての「現在の住まいへの評価」(0.3pt 差)。

□ 条件を揃えると、持ち家における新築の優位性は小さいようだ。

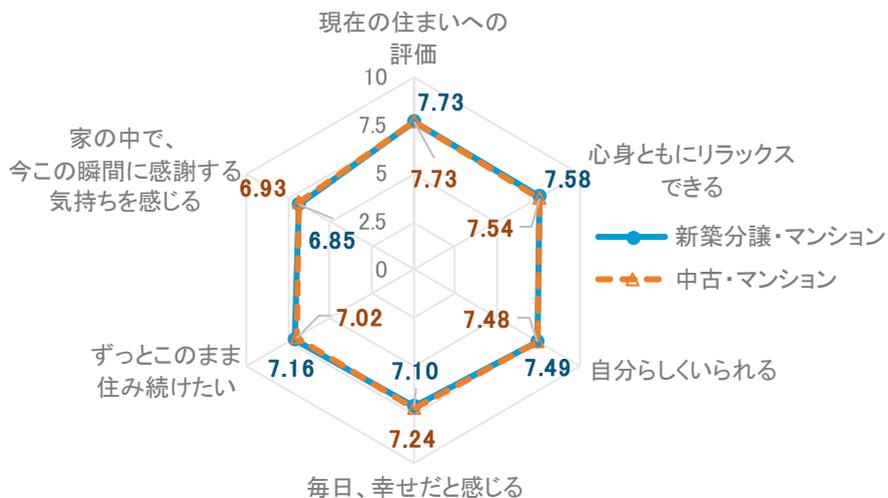
- ・なお、戸建てとマンションの比較では、「現在の住まいへの評価」(0.3～0.5pt 差)でマンションのスコアが高いものの、全般的に差は小さく、条件を揃えると、マンションの優位性も小さくなっている。

■《調整後》住宅幸福度総合指標 2：項目別得点：持ち家・戸建て（各10点満点）



2.2.2.2

■《調整後》住宅幸福度総合指標 2：項目別得点：持ち家・マンション（各10点満点）



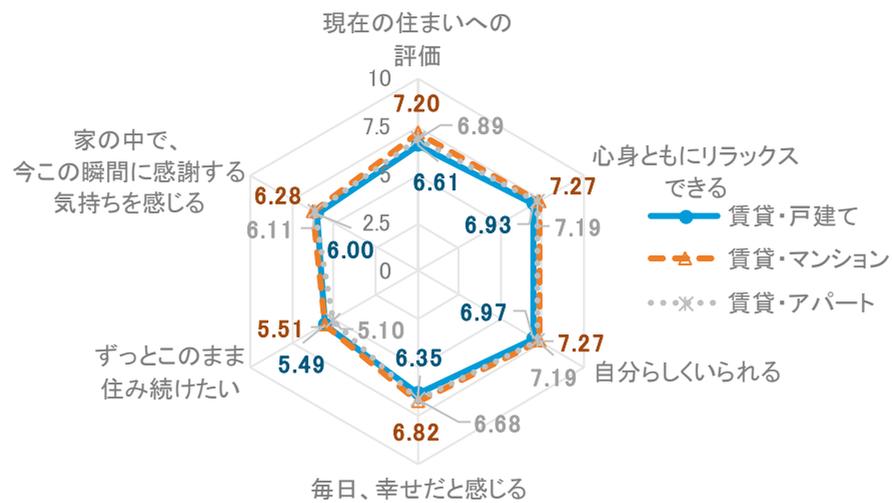
2.2.2.3

② 住宅幸福度総合指標 2：項目別得点（賃貸のタイプ別比較）

- 賃貸をタイプ別にみると、マンションとアパートのレーダーチャートはほぼ重なり、差は小さい。
- 戸建ては、「現在の住まいへの評価」、「心身ともにリラックスできる」、「自分らしくいられる」、「毎日、幸せだと感じる」で、マンションやアパートより低いスコアとなっている（マンションとは、0.3～0.6ptの差）。

□ 賃貸においては、条件をそろえても、戸建てよりマンション・アパートが優位にあるようだ。ただし、マンションとアパートの違いはなさそう。

■《調整後》住宅幸福度総合指標 2：項目別得点：賃貸（各10点満点）



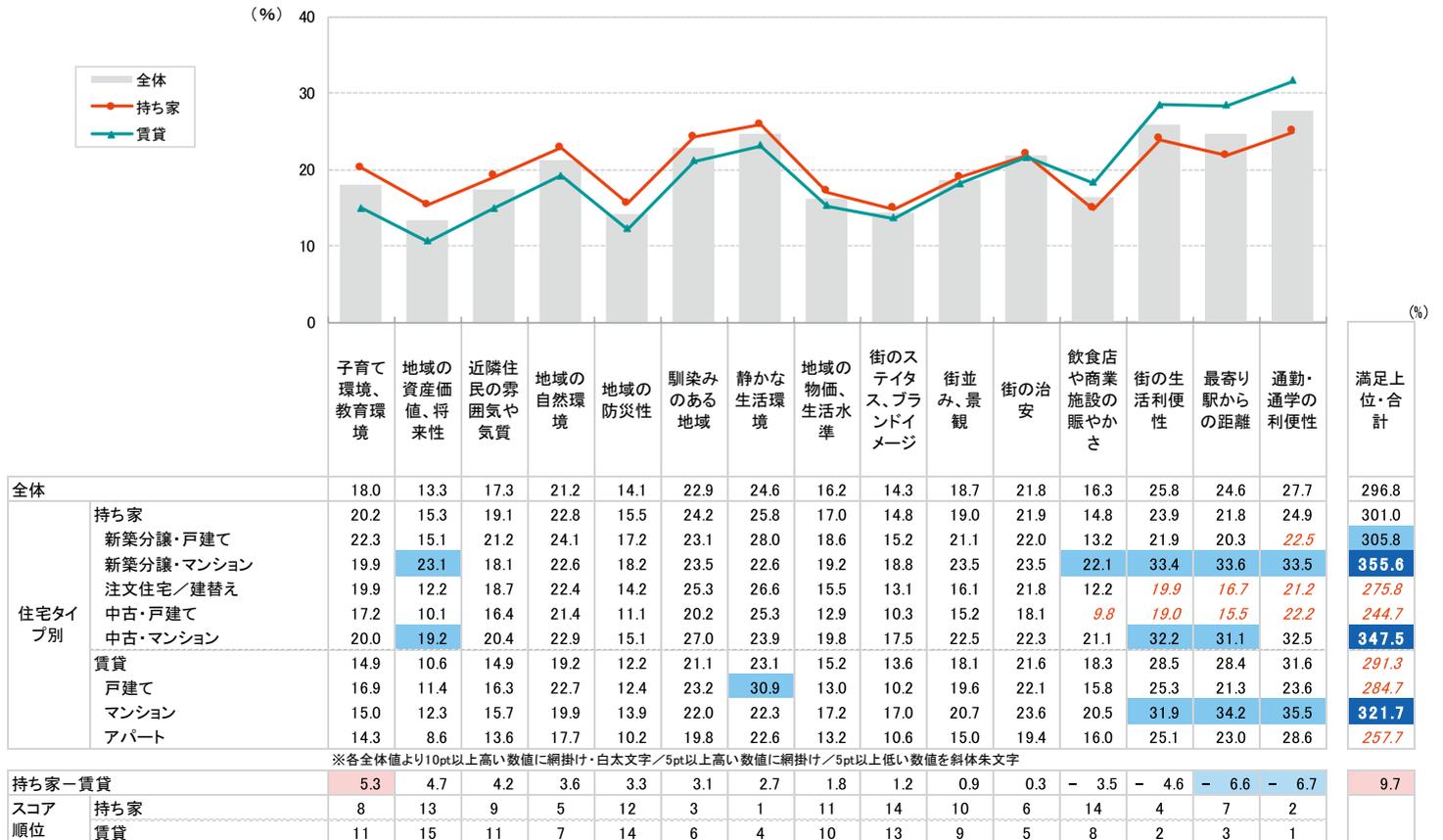
2.2.2.2.4

③ 住んでからの満足感：1) 街について

- 条件を揃えた場合の「住んでからの満足度（7段階のうち上位2段階）」の住宅タイプ別差異をみる。
 - まず、持ち家と賃貸を比べる。「満足上位・合計」をみると、持ち家と賃貸の差は10ptにとどまる。
 - ・項目別にみると、持ち家は、「子育て環境、教育環境」、「地域の資産価値、将来性」で賃貸より5pt高く、賃貸は、「通勤・通学の利便性」、「最寄り駅からの距離」、「街の生活利便性」で持ち家より5pt以上高い。街については、持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性に価値があるいさうだ。
 - 「満足上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲・中古・賃貸のいずれでもマンションのスコアが高い。
 - ・利便性項目は、概ねマンションが戸建てより10pt以上高く、マンションの立地特性が優位性の源泉といさうだ。
 - ・「静かな生活環境」については、新築分譲と賃貸では戸建てが高く評価されている（5～8pt差）。利便性で物足りない代わりに、落ち着いて平穩に暮らせる環境が戸建て居住者の幸福度の源泉となっているようだ。
 - 「満足上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建てでは、新築分譲のスコアが高い（61pt差）が、マンションではほぼ同水準。
- 街評価全体としてみると、属性や住宅スペックの影響の除外後では、賃貸に対する持ち家の優位性がそれほど大きくない。項目別には、持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性に価値がありさう。
 - ・戸建てに対するマンションの優位性は残るものの、持ち家・マンションにおける新築分譲の優位性はほぼない。

■《調整後》住んでからの満足感 1) 街について：TOP2(全体/各単一回答) ※TOP2:「これ以上になくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの地域について、以下の各項目ほどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。

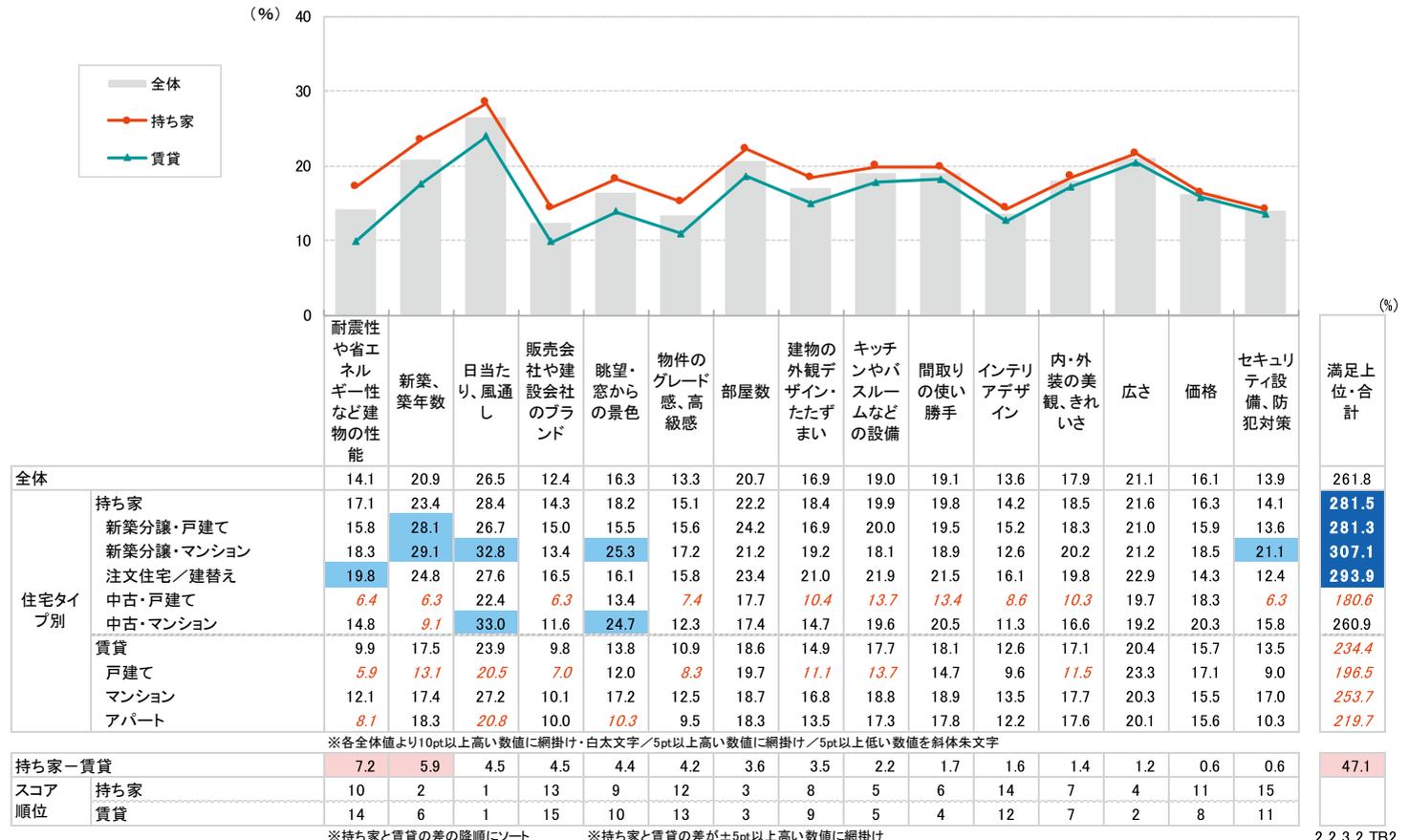


③住んでからの満足感：2) 建物について

- まず、「満足上位・合計」を持ち家と賃貸でみると、持ち家が賃貸より50pt 弱高い。
 - ・項目別にみると、持ち家は、「耐震性や省エネルギー性など建物の性能」といった性能面や「新築、築年数」で賃貸より6～7pt 高い。
 - ・「セキュリティ設備、防犯対策」、「価格」、「広さ」、「内・外装の美観、きれいさ」や「インテリアデザイン」などの項目ではほぼ差がない。
 - 「満足上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、いずれもマンションのスコアが高い。
 - ・特に、持ち家のマンションでは、「眺望・窓からの景色」、「日当たり、風通し」、「セキュリティ設備、防犯対策」でマンションのスコアが戸建てより6～11pt 高く、マンション優位性の源泉になっている。
 - 「満足上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲のスコアが高い。「新築、築年数」の評価を除いても、新築分譲の評価が高い。
 - ・項目別にみると、「価格」は中古のスコアが高い。
 - ・マンションに限ると、「日当たり、風通し」、「キッチンやバスルームなどの設備」、「眺望・窓からの景色」、「間取りの使い勝手」では、新築分譲と中古でスコアに変わりがないか、中古の方が高いスコア。総合指標でマンションにおける新築優位性の小ささを指摘したが、背景に中古物件の居室や付帯設備に対する満足感がありそう。
- 建物全体でみると、持ち家の優位性が変わらないものの、際立って差が出ているのは建物性能や新築・築年数などに限られている。セキュリティ対策や価格の評価はほぼ同水準。
 - ・戸建てに対するマンションの優位性はありそう。

■《調整後》住んでからの満足感 2) 建物について：TOP2(全体/各単一回答) ※TOP2:「これ以上ないくらい満足」+「とても満足」

現在のお住まいの建物について、以下の各項目はどの程度満足されていますか。それぞれの項目について、あてはまるものをお選びください。

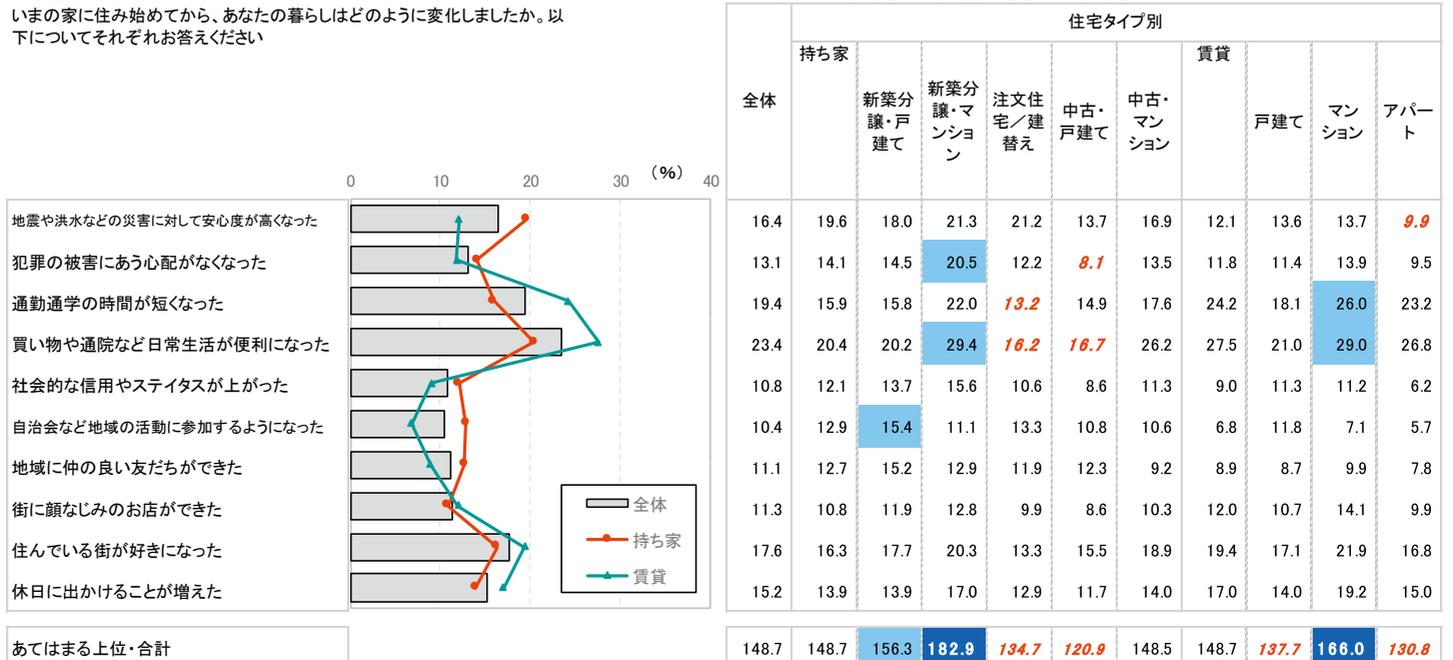


④ 暮らしの変化：1) 地域について

- 住んでからの暮らしぶりの変化を7段階で尋ねた。3段階に設定した「あてはまる」のうち、上位2層（「とてもあてはまる」と「まあまああてはまる」の合計）のスコアで評価した。
 - 各項目の「あてはまる上位・計」をみると、「買い物や通院など日常生活が便利になった」が2割台で最も高く、図表にはないが「あてはまらない・計」を上回っている。
 - 「あてはまる上位・合計」のスコアは、持ち家と賃貸でほぼ同水準だが、項目別にみると差異がある。
 - ・持ち家では、「地震や洪水などの災害に対して安心度が高くなった」(8pt 差)、「自治会など地域の活動に参加するようになった」(6pt 差)や「地域に仲の良い友だちができた」(4pt 差)など交流活動が特徴。
 - ・賃貸は「通勤通学の時間が短くなった」(8pt 差)、「買い物や通院など日常生活が便利になった」(7pt 差)といった利便性について持ち家より高い。
 - 「あてはまる上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、いずれもマンションのスコアが30pt 弱高く、地域における暮らし方でも、マンション居住者の方が暮らしの変化を実感しているようだ。
 - ・特に「買い物や通院など日常生活が便利になった」で、戸建てより8～10pt 高い。
 - 「あてはまる上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲が35pt 前後高い。
 - ・「犯罪の被害にあう心配がなくなった」で、戸建て・マンションともに新築分譲が6～7pt 高く、「社会的な信用やステイタスが上がった」でも4～5pt 高い。新築居住者の特徴といえそうだ。
- 持ち家居住者は災害への安心感や交流活動、賃貸居住者は利便性について、地域における暮らしの変化を実感している。
 - ・戸建てよりマンション居住者、中古より新築分譲居住者の方が暮らしの変化の実感度が強い。

■《調整後》暮らしの変化 1) 地域について：TOP2(各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (％)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字／5pt以上高い数値に網掛け／5pt以上低い数値を斜体朱文字

2_2_4_1_TB2

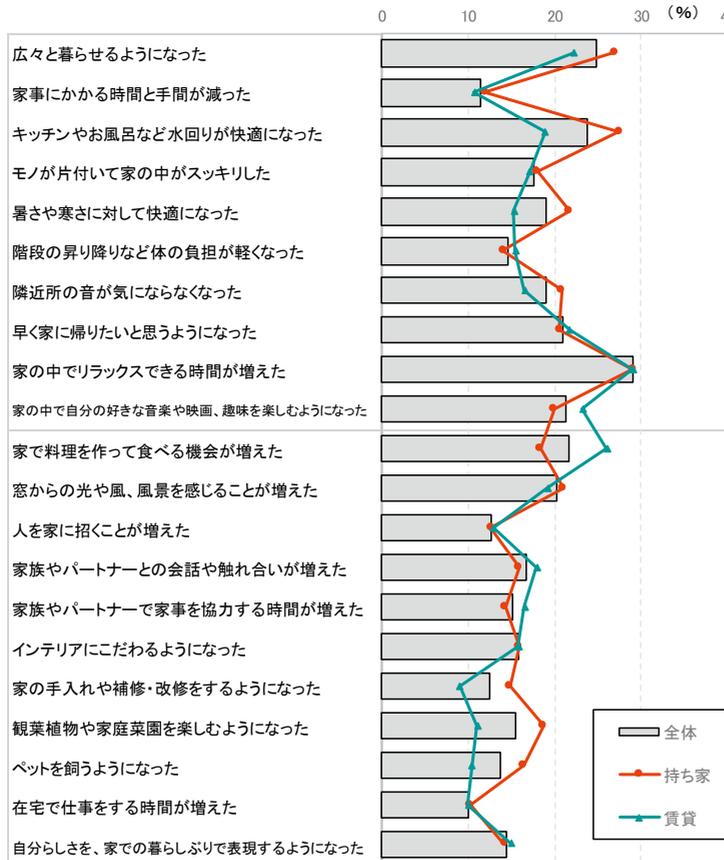
④ 暮らしの変化：2) 建物について

- 各項目の「あてはまる上位・計」をみると、「家の中でリラックスできる時間が増えた」(29%)が最も高く、「あてはまらない・計」を18ptも上回っている。
 - 「あてはまる上位・合計」をみると、持ち家は賃貸より30pt弱高く、建物面での暮らしの変化を感じているようだ。
 - ・ 持ち家では相対的に、「キッチンやお風呂など水回りが快適になった」(9pt差)、「暑さや寒さに対して快適になった」(6pt差)といった居住環境の快適さ、「観葉植物や家庭菜園を楽しむようになった」(8pt差)、「ペットを飼うようになった」「家の手入れや補修・改修をするようになった」(6pt差)といった自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目でスコアが高い。
 - ・ 賃貸は、「家で料理を作って食べる機会が増えた」(8pt差)で持ち家より高い。スコア差は小さいものの、「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」、「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」といった家族との関係性については、賃貸に優位性があるようだ。
 - 「あてはまる上位・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲では戸建て(23pt差)、中古と賃貸ではマンション(16~19pt差)のスコアが高い結果となった。新築分譲・戸建てのスコアは全タイプでトップ。
 - ・ 項目別にスコア差をみると、新築分譲・戸建ては、上記の持ち家特性の一つである自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目と「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」が相対的に高い。
 - ・ 新築分譲・マンションは、持ち家特性の中の生活環境の快適さの項目、「窓からの光や風、風景を感じるが増えた」が相対的に高い。
 - ・ 中古・戸建ての優位性の源泉も自宅で何かを育てる・手入れすることに関する項目で、中古・マンションは「暑さや寒さに対して快適になった」(13pt差)や「階段の昇り降りなど体の負担が軽くなった」(8pt差)、「窓からの光や風、風景を感じるが増えた」(6pt差)に優位性がある。
 - ・ 「賃貸・戸建て」と「賃貸・マンション」の比較は、持ち家・中古における関係と大よそ類似しているが、「賃貸・マンション」固有の特徴として、「家の中で自分の好きな音楽や映画、趣味を楽しむようになった」(25%)が挙げられる。これは、全タイプでトップのスコアであり、賃貸マンション居住者は、自宅で没入する時間を楽しんでいるようだ。
 - ・ 最後に、「賃貸・アパート」をみよう。「あてはまる上位・合計」のスコアは、「中古・戸建て」と並び全タイプで最も低い水準であるが、「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」(19%)、「家族やパートナーで家事を協力する時間が増えた」(18%)といった家族の関係性に関する項目のスコアが相対的に高い。また、「家で料理を作って食べる機会が増えた」(27%)も全タイプ中トップで、同居家族との親密さが伺える結果となった。
 - 「あてはまる上位・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに新築分譲のスコアが大きく上回っている。
 - ・ 項目別にみても、一般的に新築分譲のスコアが高い。ただし、マンションにおける「家の中でリラックスできる時間が増えた」、「インテリアにこだわるようになった」は、中古が新築分譲をやや上回る(2pt差)。
- 持ち家居住者は居住環境の快適さや自宅で何かを育てる・手入れすること、賃貸(特にアパート)居住者は家族との関係性について、建物に関する暮らしの変化を実感している。
 - ・ 持ち家居住者の特徴は、戸建てが自宅で何かを育てる・手入れすること、マンションが居住環境の快適さとそれぞれの特徴に分解できる。

■《調整後》暮らしの変化 2) 建物について:TOP2(各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」

(%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



全体	住宅タイプ別										
	持ち家	新築分譲・戸建て	新築分譲・マンション	注文住宅/建替	中古・戸建て	中古・マンション	賃貸	戸建て	マンション	アパート	
24.9	26.9	27.5	23.0	28.8	26.3	24.7	22.2	25.3	22.9	20.9	
11.4	11.9	13.0	11.9	12.2	9.2	9.2	10.7	11.3	10.9	10.3	
23.8	27.4	26.4	27.3	29.9	21.0	24.4	18.9	18.6	19.4	18.2	
17.6	18.0	18.8	17.0	18.7	15.2	17.0	17.1	17.9	18.8	15.1	
19.0	21.7	18.1	27.8	22.6	10.1	23.6	15.3	10.1	18.3	12.7	
14.6	14.0	12.1	21.8	11.8	9.1	17.2	15.4	10.4	17.3	14.2	
19.0	20.8	22.4	18.0	22.8	19.4	14.1	16.5	21.5	18.6	13.3	
21.0	20.5	21.5	20.5	20.7	17.5	19.5	21.7	21.8	23.1	20.2	
29.0	29.0	29.3	27.8	29.7	26.7	29.4	29.0	28.6	30.3	27.6	
21.3	19.9	19.8	20.2	20.7	16.9	17.3	23.2	20.1	24.6	22.1	
21.6	18.3	19.6	18.6	18.4	16.2	16.2	26.0	23.4	26.0	26.5	
20.2	21.0	18.5	24.6	20.5	17.9	24.3	19.1	18.6	21.3	16.7	
12.7	12.6	13.9	11.7	12.2	12.3	12.7	12.9	12.0	14.0	11.8	
16.7	15.9	17.4	15.4	16.1	13.7	14.5	17.9	13.8	17.5	19.0	
15.2	14.3	17.3	12.5	14.5	11.2	13.2	16.5	13.1	16.0	17.5	
15.9	15.9	15.7	15.4	16.3	13.1	17.8	15.8	16.9	16.5	14.7	
12.4	14.8	17.5	11.0	15.4	17.4	10.3	9.0	9.9	8.7	9.2	
15.4	18.7	20.6	12.7	21.8	18.5	11.6	11.0	15.9	11.1	10.1	
13.8	16.4	19.3	12.1	17.5	19.4	9.1	10.4	17.2	11.2	8.1	
10.1	10.2	11.3	9.7	9.8	10.7	9.2	10.0	13.9	11.1	8.0	
14.5	14.2	15.2	13.5	14.5	11.7	14.1	15.0	14.3	16.0	14.1	
あてはまる上位・合計	370.1	382.4	395.2	372.5	394.9	333.5	349.4	353.6	354.6	373.6	330.3

※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

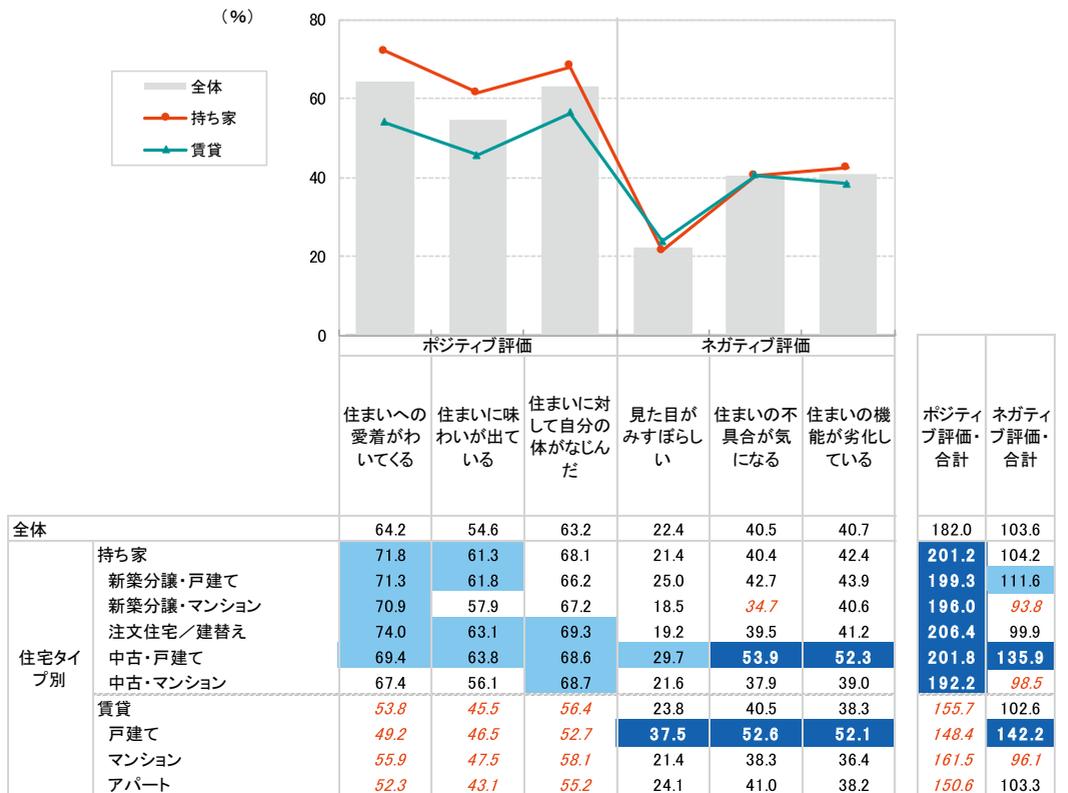
2_2_4_2_TB2

⑤ 経年変化への評価

- 住まいの経年変化について、ポジティブ指標とネガティブ指標を3項目ずつ設け、あてはまり度を5段階で尋ねた。
 - ポジティブ指標の「あてはまる・計」のスコアは5～6割台であり、「あてはまらない・計」を大きく上回る。ネガティブ指標のうち、「住まいの不具合が気になる」と「住まいの機能が劣化している」の「あてはまる・計」は4割台で、「あてはまらない・計」より10pt以上高いが、「見た目がみすばらしい」は、「あてはまる・計」(22%)より「あてはまらない・計」(47%)のスコアが高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」のスコアをみると、持ち家が賃貸より46pt高い。「ネガティブ評価・合計」は、同水準。
 - ・項目別にみると、「住まいへの愛着がわいてくる」、「住まいに味わいが出ている」、「住まいに対して自分の体がなじんだ」の「あてはまる・計」のスコアは、いずれも持ち家が賃貸より10pt以上高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」のマンションと戸建てを比べると、新築分譲は同水準、中古は戸建て、賃貸はマンションでスコアがやや高い。「ネガティブ評価・合計」は、新築分譲・中古・賃貸のいずれでも戸建てのスコアが高く、特に中古では37pt差、賃貸では46pt差もある。
 - ・「新築分譲・マンション」と「中古マンション」は、概してネガティブ評価が低く、「住んでからの満足感:建物について」でみたように、マンションの建物品質の良さが裏付けられている。
 - ・「中古・戸建て」は、ポジティブ評価項目すべてで6割台と高いものの、「住まいの不具合が気になる」、「住まいの機能が劣化している」も5割台と高い。
 - ・「賃貸・戸建て」は、ポジティブ評価項目が5割前後と低い上に、「住まいの不具合が気になる」、「住まいの機能が劣化している」が5割台、「見た目がみすばらしい」が3割台と高い。
 - 「ポジティブ評価・合計」の新築分譲と中古を比べると、戸建て・マンションともに同水準。「ネガティブ評価・合計」のスコアは、マンションはほぼ同水準であるが、戸建ては中古の方が高い(24pt差)。
- 全般的に、賃貸居住者に比べて持ち家居住者は住まいの経年変化を楽しんでいる。持ち家の「中古・戸建て」はネガティブ評価も高く、経年劣化を気にしている様子。

■《調整後》経年変化への評価:あてはまる・計(各単一回答)

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



※各全体値より10pt以上高い数値に網掛け・白太文字/5pt以上高い数値に網掛け/5pt以上低い数値を斜体朱文字

2.2.5

3 まとめ

■ 個人の基本的属性と住宅スペックを調整した後の住宅タイプ間の優位性

① 持ち家 vs 賃貸

★ 持ち家優位が残るものの、優位性の範囲は限定的

- 総合得点(100点換算)で持ち家が賃貸より7pt上回るが、スコア差の主因は「ずっとこのまま住み続けたい」という居住者特性の差の部分。他では、「家の中で、今この瞬間に感謝する気持ちを感じる」が目立つ程度。
- 入居後の満足感(街):持ち家が子育て・教育と資産価値、賃貸が利便性。評価全体ではほぼ同じ。
- 入居後の満足感(建物):持ち家優位は事実だが、際立って差が出ているのは建物性能や新築・築年数など。セキュリティ対策や価格の評価はほぼ変わらない。
- 暮らしの変化(地域):持ち家居住者は災害への安心感や交流活動、賃貸居住者は利便性。
暮らしの変化(建物):持ち家居住者は居住環境の快適さや自宅で何かを育てる・手入れすること、賃貸居住者は家族との関係性。
- 住まいの経年変化については、持ち家居住者の方が楽しんでいる。

② マンション vs 戸建て(アパート)

★ 総合評価では差は小さい。

★ ただし、入居後の満足感や暮らしの変化の面では、マンションがやや優位

- 総合得点(100点換算)でみると、持ち家での戸建て・マンション、賃貸での戸建て・マンション・アパートに大きな差はない。ただし、賃貸の戸建ては、項目別得点の一部でマンション・アパートを下回る。
- 入居後の満足感:立地優位性(街)、眺望や日当たりといった居室、セキュリティ設備・防犯対策(建物)でマンションが優位。
- 暮らしの変化(地域):一般的にマンション居住者の方が変化を実感。
- 暮らしの変化(建物):「①持ち家 vs 賃貸」でみた持ち家評価ポイントは、居住環境の快適さが戸建て、自宅で何かを育てる・手入れすることがマンション特性として分類される。
- 住まいの経年変化については、新築分譲では同水準、中古は戸建て、賃貸はマンションに分がある。

③ 新築分譲 vs 中古(持ち家のみ)

★ 新築の優位性は概して小さくなり、特にマンションで顕著

- 総合得点(100点換算)や項目別得点をみると、新築分譲と中古の差は小さい、またはない。
- 入居後の満足感(街):戸建てでは新築優位であるが、マンションの新築優位性はほぼない。
- 入居後の満足感(建物):マンションでは、眺望や日当たりといった居室、キッチンやバスルームで中古が優位。
- 暮らしの変化:一般的に新築分譲居住者の方が変化を実感。
- 住まいの経年変化については、中古・戸建てでは経年劣化を気にする様子がみとれる。

III

住まいに幸福を感じる人の特徴

1 分析手順

① 居住者属性、住宅スペック、および住宅タイプの影響の排除

- 本パートでは、前パートと同様に「住宅幸福度総合指標」の上位を目標カテゴリーとして、居住者属性や住宅スペックに加えて、住宅タイプも調整して（条件を揃えて）、持ち家と賃貸で別々に「住宅幸福度総合指標」の差（因果関係）を抽出した。（具体的な手続きは以下の「分析手順」を参照）
- 本パートでは、「住宅幸福度総合指標」の上位予想の有無と観測結果（実際の回答）の組み合わせで、クロス集計を行うことで、住まいに幸福を感じている人の特徴を見いだすこととした。
 - ・次ページより、「『住宅幸福度総合指標』の上位予想者」を「[[理論上] 幸福層]」、「『住宅幸福度総合指標』の非上位予想者」を「[[理論上] 非幸福層」と記述し、実際の回答で、「『住宅幸福度総合指標』が上位」を「[[実態] 幸福層]」、「『住宅幸福度総合指標』が非上位」を「[[実態] 非幸福層」と記述する。

分析手順）住宅幸福度に影響を与える要素（交絡要因）の調整

- 交絡要因の調整は、『傾向スコアによる単純なマッチング』で行った。
 - ・傾向スコアは、「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率をあらわす。
- 調整に用いる傾向スコアは、下記の変数を用いたロジスティック回帰分析で算出し、交絡要因の調整を行い、2層の「住宅幸福度総合指標」が上位に入る確率が同程度になるようにした。
 - ・目的変数：住宅幸福度総合指標（100点換算）が上位該当の有無
 - ・説明変数
 - 居住者属性：世帯年収、職業、家族構成、結婚の有無、子供の有無、性別、年代
 - 住宅スペック：居住面積、月額住居費の負担感、現在の築年数、駅からの徒歩移動時間
 - 住まい選びに関する拘り度：最初の希望条件を妥協することない住まい選びができた、検討の途中で希望条件を何度も見直した（※住まい選びにおけるタイプも交絡要因と考えられるが、タイプ分類に必要な項目を尋ねていないので、住まい選びにおける拘り度に関する項目を代替変数とした。）
 - 住宅タイプ：戸建て・マンション・アパート区分（持ち家は戸建て・マンション区分）、新築・中古区分
- また、前パートと同様、上記分析を行うにあたって、以下に該当するサンプルを除外した。
 - ・寮や親族保有など自己取得ではない住宅に居住
 - ・相続・贈与によって自己所有となった持ち家に居住
 - ・世帯年収を「わからない」と回答
 - ・「現在の築年数」、「入居時の築年数」、「年齢」より、居住期間や入居時年齢に瑕疵がある回答
- 除外した後の分析対象サンプル数は、以下の通り。
 - ・持ち家・合計 7905名
 - ・1. 幸福度上位 3501名（44.3%）
 - ・2. 幸福度中位 3296名（41.7%）
 - ・3. 幸福度下位 1108名（14.0%）
 - ・賃貸・合計 6353名
 - ・1. 幸福度上位 1429名（22.5%）
 - ・2. 幸福度中位 2780名（43.8%）
 - ・3. 幸福度下位 2144名（33.7%）

2 入居後の生活

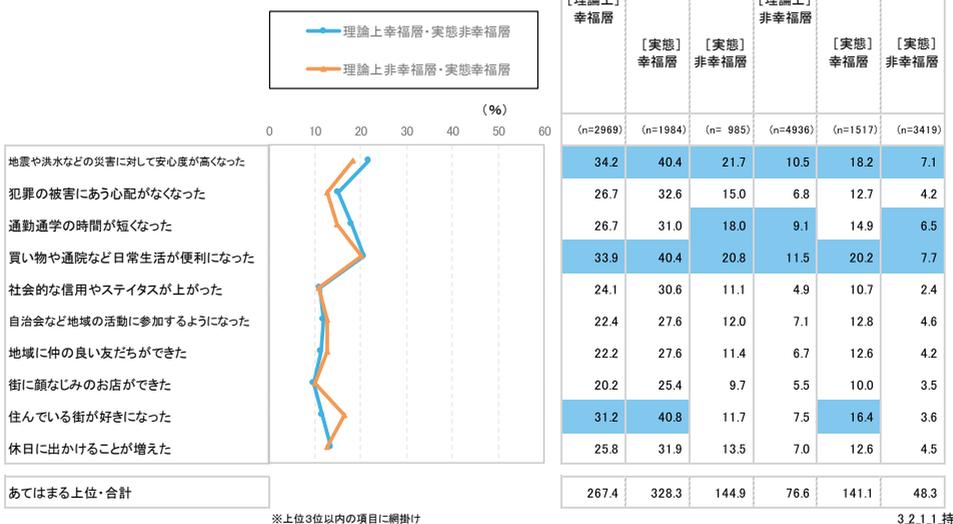
①暮らしの変化：1) 地域について

- 「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として地域について最も感じていることは、持ち家・賃貸ともに「買い物や通院など日常生活が便利になった」(持ち家:20% / 賃貸:34%)。
- 「理論上非幸福層・実態幸福層」からみた「理論上幸福層・実態非幸福層」とのスコア差に着目しよう。
 - ・違いをみると、持ち家では「住んでいる街が好きになった」が5pt 差で最大。「理論上幸福層・実態幸福層」のトップ項目でもあり、住まいに幸福を感じる層の特徴と言える。
 - ・賃貸では、「住んでいる街が好きになった」(9pt 差)、「買い物や通院など日常生活が便利になった」(5pt 差)、「街に顔なじみのお店ができた」(3pt 差)、「休日に出かけることが増えた」(2pt 差)と、好きになるだけでなく、日常生活における具体的な変化を通じて生活利便性を実感している様子がうかがえる。

□ 持ち家・賃貸ともに自分が住んでいる街が好きになることが幸福の秘訣のようだ。

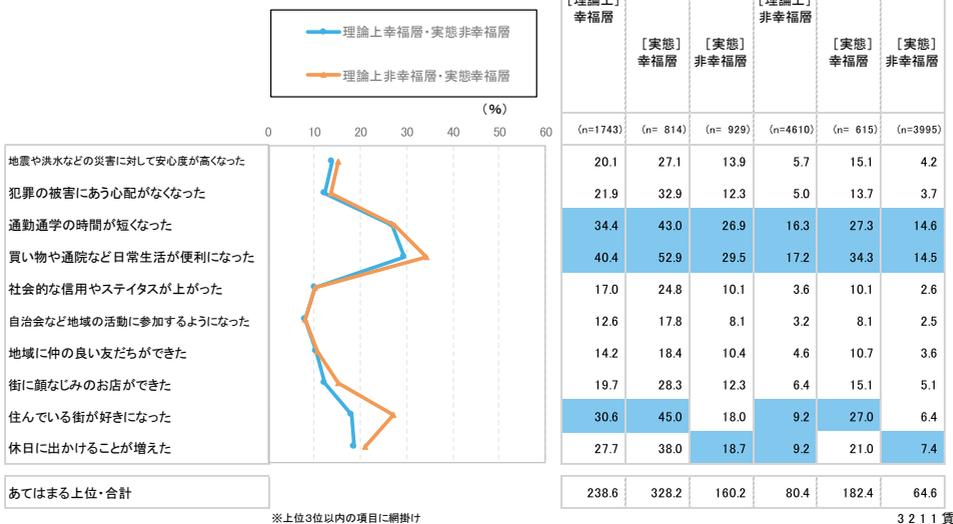
■暮らしの変化 1) 地域について：TOP2(持ち家取得者：各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



■暮らしの変化 1) 地域について：TOP2(賃貸住宅取得者：各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください

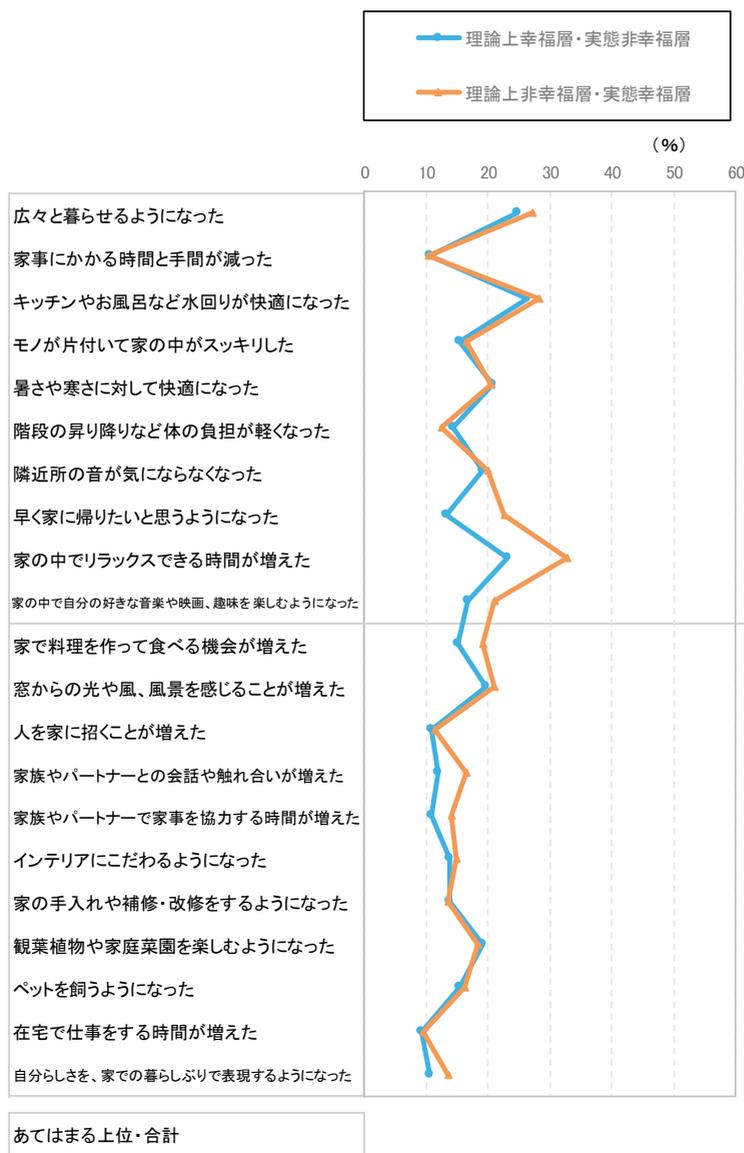


① 暮らしの変化：2) 建物について

- 持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として建物について最も感じていることは、「家の中でリラックスができる時間が増えた」(33%)。
 - 「理論上幸福層・実態非幸福層」との差は、「家の中でリラックスできる時間が増えた」と「早く家に帰りたと思うようになった」は、(9pt差)が最も大きい。以下「家族やパートナーとの会話や触れ合いが増えた」(5pt差)、「家の中で自分の好きな音楽や映画、趣味を楽しむようになった」(4pt差)。
- 持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」は、自宅で自分の時間があること、家族との関係性が良いことに特徴がありそうだ。

■暮らしの変化 2) 建物について：TOP2(持ち家取得者：各単一回答) ※TOP2:「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



※上位3位以内の項目に網掛け

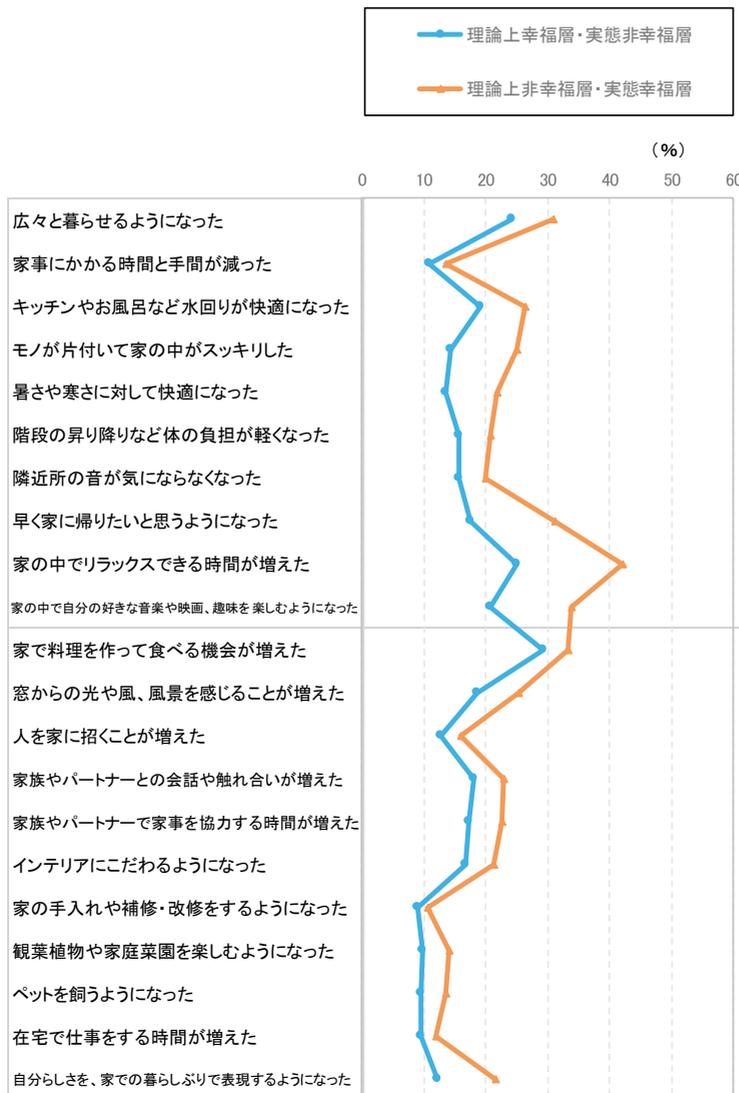
幸福層の理論・実態区分別(持ち家)					
[理論上]幸福層	[実態]幸福層	[実態]非幸福層	[理論上]非幸福層	[実態]幸福層	[実態]非幸福層
(n=2969)	(n=1984)	(n= 985)	(n=4936)	(n=1517)	(n=3419)
45.4	55.7	24.6	14.9	27.1	9.5
24.1	30.9	10.5	5.0	10.3	2.6
46.9	57.2	26.2	15.0	28.3	9.1
35.7	45.8	15.4	8.1	16.3	4.5
39.2	48.4	20.7	10.6	20.5	6.2
25.8	31.5	14.2	6.8	12.5	4.2
37.0	46.0	19.0	10.7	20.0	6.5
37.2	49.1	13.2	10.0	22.5	4.4
48.3	60.8	23.2	15.4	32.6	7.7
36.2	45.9	16.8	9.2	21.1	4.0
32.8	41.5	15.1	9.4	19.1	5.1
37.4	46.2	19.6	10.6	20.9	6.0
24.6	31.5	10.9	5.6	11.4	3.0
29.9	38.8	11.9	7.1	16.5	2.9
27.7	36.2	10.7	6.3	14.0	2.9
29.9	38.0	13.8	7.4	14.9	4.1
27.4	34.2	13.8	7.7	13.6	5.0
32.4	39.0	19.1	10.1	18.3	6.5
23.8	28.0	15.4	11.4	16.1	9.3
18.3	22.8	9.2	5.2	9.6	3.3
28.4	37.2	10.6	5.9	13.4	2.5
688.4	864.7	333.9	192.4	379.0	109.3

3.2.1.2.持

- 賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」が暮らしの変化として建物について最も感じていることは、「家の中でリラックスできる時間が増えた」で4割を超え、「家の中で自分の好きな音楽や映画、趣味を楽しむようになった」、「家で料理を作って食べる機会が増えた」も3割台と高い。
 - 一般的に「理論上幸福層・実態非幸福層」を上回る項目が多く、「家の中でリラックスできる時間が増えた」(17pt 差)で最も乖離している。以下「家の中で自分の好きな音楽や映画、趣味を楽しむようになった」(13pt 差)、「モノが片付いて家の中がスッキリした」(11pt 差)。
- 賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」は、自宅で自分の時間があって没入できること、家の中の清潔感に特徴がありそうだ。

■暮らしの変化 2) 建物について: TOP2(賃貸住宅取得者: 各単一回答) ※TOP2: 「とてもあてはまる」+「まあまああてはまる」 (%)

いまの家に住み始めてから、あなたの暮らしはどのように変化しましたか。以下についてそれぞれお答えください



[理論上]幸福層	[実態]		[理論上]非幸福層		[実態]	
	幸福層	非幸福層	幸福層	非幸福層	幸福層	非幸福層
(n=1743)	(n= 814)	(n= 929)	(n=4610)	(n= 615)	(n=3995)	
36.8	51.0	24.3	10.0	30.9	6.8	
20.1	30.8	10.8	4.3	13.7	2.9	
32.8	48.4	19.1	8.7	26.3	6.0	
28.9	45.3	14.4	7.3	24.9	4.6	
25.1	38.2	13.6	7.1	21.8	4.9	
25.1	36.0	15.6	7.9	20.8	5.9	
27.1	40.0	15.8	8.2	20.0	6.4	
34.7	54.3	17.5	9.6	31.2	6.3	
43.9	65.6	24.9	13.7	42.1	9.3	
35.2	51.6	20.8	11.3	33.7	7.9	
40.2	52.6	29.4	14.5	33.2	11.7	
30.9	45.0	18.6	9.3	25.2	6.8	
23.1	34.9	12.8	5.8	15.9	4.2	
30.5	44.6	18.2	8.6	22.8	6.4	
28.3	40.8	17.4	7.0	22.6	4.6	
27.5	39.7	16.9	7.0	21.3	4.8	
16.9	25.8	9.1	3.6	10.6	2.6	
18.2	27.6	9.9	5.4	14.0	4.0	
15.0	21.0	9.7	5.9	13.5	4.7	
16.8	24.9	9.6	5.0	12.0	3.9	
25.3	40.2	12.3	6.2	21.6	3.8	
582.4	858.3	340.7	166.4	478.1	118.5	

あてはまる上位・合計

※上位3位以内の項目に網掛け

3.2.1.2 賃

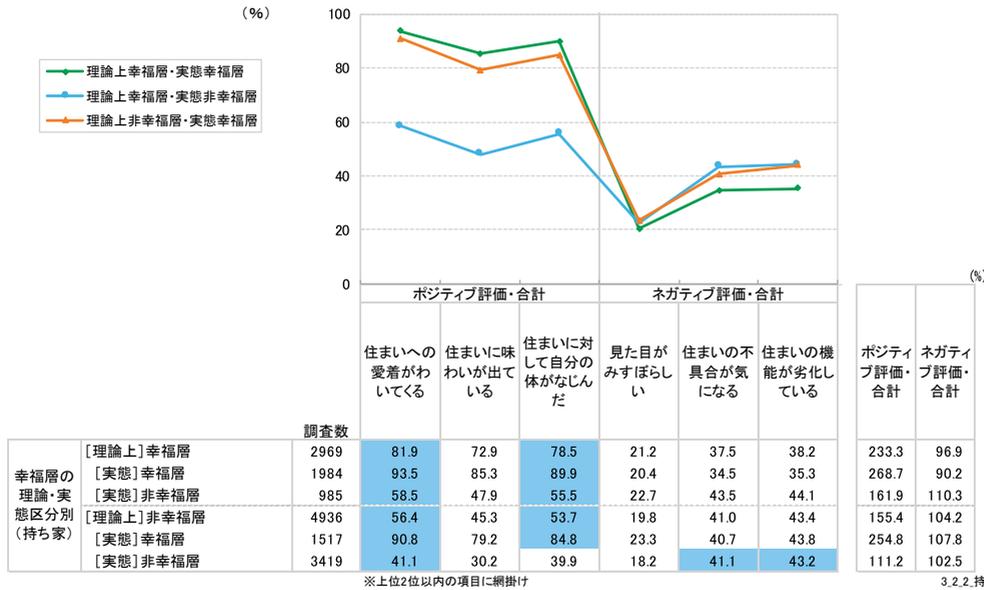
③ 経年変化への評価

- 「理論上非幸福層・実態幸福層」の「ポジティブ評価・合計」のスコアは、「理論上幸福層・非実態幸福層」を大きく上回り（持ち家・賃貸ともに90pt以上）「理論上幸福層・幸福実態層」とほぼ同水準。
 - ・ 項目別に見ると、持ち家の「理論上非幸福層・実態幸福層」では、「住まいへの愛着がわいてくる」の「あてはまる・計」が9割台、「住まいに対して自分の体がなじんだ」、「住まいに味わいが出ている」が8割前後と高い。
 - ・ 賃貸の「理論上非幸福層・実態幸福層」では、「住まいへの愛着がわいてくる」、「住まいに対して自分の体がなじんだ」の「あてはまる・計」が8割、「住まいに味わいが出ている」が7割と高い。
- ・ 持ち家・賃貸ともに、「理論上非幸福層・実態幸福層」の「ネガティブ評価」のスコアは、「理論上幸福層・非実態幸福層」、「理論上幸福層・実態幸福層」との差が小さい。

□ 持ち家・賃貸ともに、住まいの経年変化を積極的に楽しむことが実態幸福層共通の特徴となっている。すなわち、経年変化そのものより、経年変化を楽しむ態度のなさが、住宅幸福度の低下を招いている。

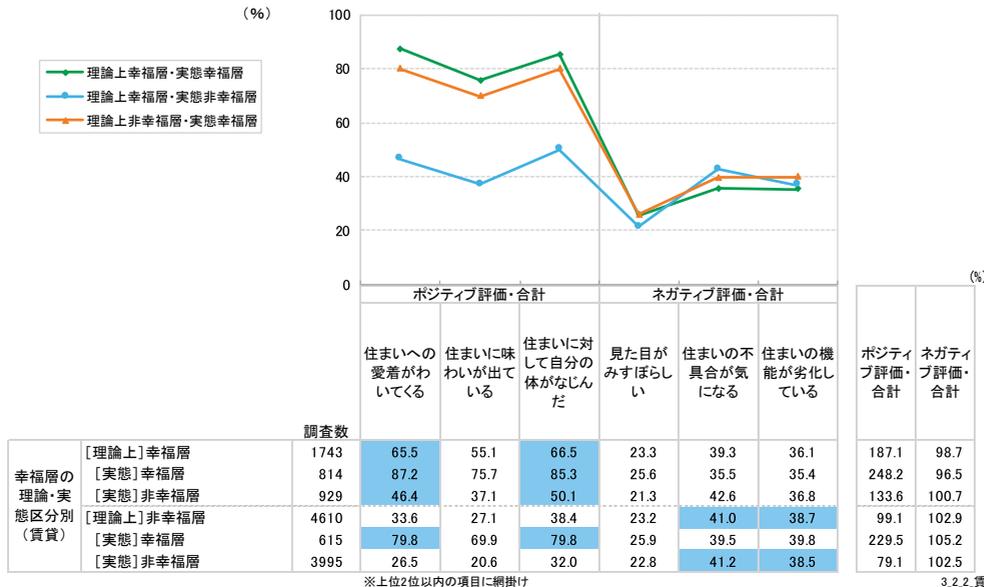
■ 経年変化への評価：あてはまる・計（持ち家取得者／各単一回答）

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



■ 経年変化への評価：あてはまる・計（賃貸住宅取得者／各単一回答）

ご自分のお住まいの経年変化を、どのように感じていますか。



3 まとめ

■ “幸福獲得層”（理論上は非幸福層だが、実際に幸福と感じている層）の特徴

① 暮らしの変化 — “幸福未達層”（理論上は幸福層だが、実際は幸福とは感じていない層）との比較

- ★「街を好きになること」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむこと」
「早めの帰宅・家の中でのリラックス」がポイント
- ★ 持ち家居住者では、「家族との会話」、賃貸居住者では、
「街にアクティブに関わること」も大事

- 「地域について感じていること」において、“幸福獲得層”と“幸福未達層”との差が最も大きいのは、「住んでいる街が好きになったこと」。
・持ち家・賃貸居住者ともに同様の結果。
- 賃貸居住者の場合、さらに「買い物や通院など日常生活が便利」、「顔なじみのお店の発掘」、「休日外出」などでも“幸福未達層”との違いがはっきりしている。
街にアクティブに関わることで、実際に幸福を感じるキー・ポイントのようだ。
- 「建物について感じていること」において、
持ち家居住者は、「早く帰宅して、家の中でリラックスする」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむ」など、自分の時間を設けること、「家族（パートナー）との会話や触れ合いを楽しむこと」などが、相対的に高い。
- 賃貸居住者も、「家の中でリラックスする」、「好きな音楽や映画、趣味を楽しむ」が高いが、加えて、「モノが片付いて家の中がスッキリした」も相対的に高くなっている。

② 経年変化への評価 — “幸福未達層”や“純幸福層”（理論上も実際も幸福層）との比較

- ★ “幸福獲得層”は“純幸福層”と同様に、住まいの経年変化を楽しんでいる
- ★ 経年変化を楽しむ態度のなさが、幸福度の低下を招いている

- 持ち家・賃貸居住者ともに、住まいの経年変化へのポジティブ評価（愛着、味わい、体がなじむ）は
高水準で、“純幸福層”と大差ない。一方で“幸福未達層”とは、各項目50pt程度の差。
- ネガティブ評価（見た目、不具合、機能劣化）のスコアの低さ（＝ネガティブ面を気にしない）は、各層の間で変わらない。