

PRESS RELEASE

住み替え希望の住宅はマンションが最多

「持家長期継続居住者の住宅に対する意識調査」

～ 50歳以上の20年以上継続居住者の今後の住まい方 ～

その1：住み替え派と住み続け派の特徴

(株)長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、5月26日発行の「CR I」6月号に掲載いたします。

(株)長谷工総合研究所では、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で、首都圏(1都3県)で同一の持ち家に20年以上継続して居住する50歳以上の方々を対象に、今後の住宅に対する意識調査を行いました。同一の持家に20年以上居住する層は、住宅の築年数、居住者の年齢を考慮すると、今後、リフォーム・住み替え・建て替えなど住宅に対するニーズに大きな変化が生じる可能性が高い層です。また、住宅ローンなども完済や完済のめどが立ち、資金的な裏付けも整っている層とも考えられます。今回のアンケート調査を通じて、今後の住まい方に対する意識等を探ってみました。

今月の特集レポートでは、アンケート回答者の基本属性と、住み続け派と住み替え派の特徴の分析を行いましたので、分析結果の概要をまとめました。

【居住年数と年齢・居住エリア：50歳台では居住年数40年以上の層が増加。相続の影響も伺える】

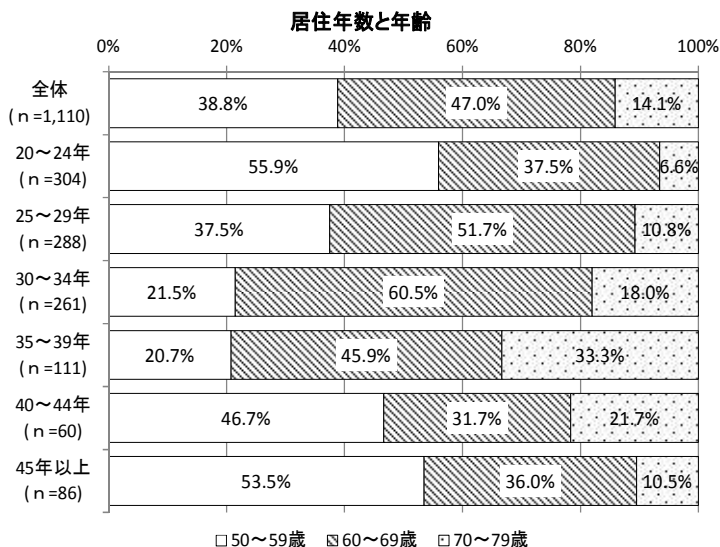
- 居住年数と年齢の関係をみると、調査設計の段階では年齢が高いほど居住年数も長いと考えていたが、居住年数40年未満までは概ね比例関係にあるが、居住年数が40年以上となると50歳台の占める割合が半数近くに増加している。
- また、年齢別の居住エリアをみると、50歳台で都内23区内に居住する割合は32.7%と60歳台(28.0%)、70歳台(21.0%)を上回っている。居住年数と年齢、居住エリアなどの関係をみると、50歳台ではおそらく親世代の住宅を相続した影響が大きくなっていると思われる。

【住み替え意識：住み替え希望の世帯は約16%】

- 今後の住み替え意向を確認すると、今後、住み替え意向ありと回答が15.8%を占めた。マンション・戸建別の割合をみると、マンション居住者が20.0%、戸建居住世帯が14.4%とマンションの方が住み替え意向を持つとの回答が多かった。
- 都県別でみると、埼玉県(17.2%)、千葉県(17.2%)の居住者に住み替え意向を示す割合が比較的高く、特に埼玉県のマンション居住者は24.7%(4世帯に1世帯)が住み替え意向ありと回答している。

【住み続け派の特徴：約27%が増築・リフォーム・建て替えを検討】

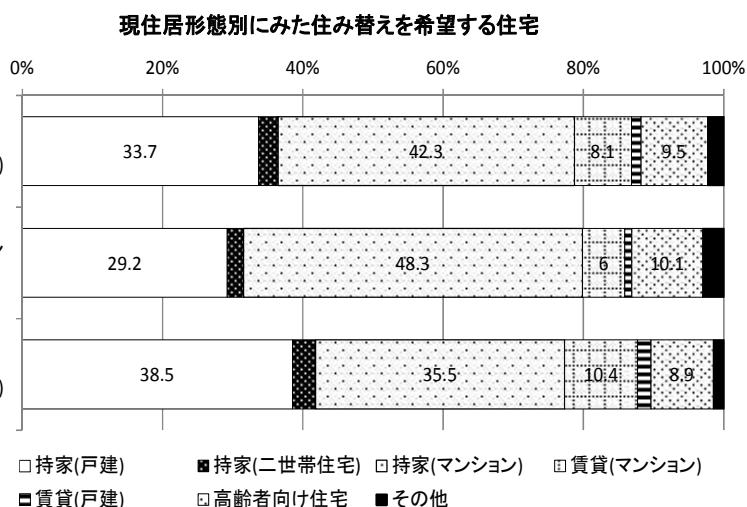
- 住み続け派(現在の住宅に住み続けるとの回答者)に、現在の住宅に住み続ける理由を尋ねると、住み慣れた地域・住宅に愛着があるとの回答が最も多く50%を上回っている。また、生活・利便性を理由とする割合も高く、特に70歳代では40%を上回っている。
- 今後も住み続けることになる住宅に対しては、今後、増築やリフォーム、建替えを検討という回答が約27%を占めた。



【住み替え派の特徴：住み替えたい理由は現在の住宅に対する不満が最多。

住み替える住宅はマンション希望が42%を占める】

- 住み替え派(今後、住み替えたいとの回答者)に、住み替えたい理由を尋ねると、現在の住宅に対する不満が最も多く、特に50歳台、60歳台では30%を上回る。また、住み替えを希望する住宅については、マンション(新築・中古)への住み替えを希望するとの回答が42%を占め、最も多くなった。
- マンション居住者ではマンションからマンションへの住み替え希望の回答が約48%、戸建居住者でもマンションへの住み替え希望の回答が約36%(戸建から戸建への住み替え希望は約42%)と、マンションへの住み替え希望も多くなっている。
- 最近の分譲マンションの購入者をもみても、戸建からの買い替え、買い増しなどの事例も多くなっていることを裏付ける結果となった。



【まとめ】

- 今回分析した年齢と居住年数、居住年数と居住エリア、年齢と居住エリアなどを見ると、50歳台で居住年数が40年以上の増加が増加し、都内23区内に居住する割合が高くなるなど、相続の影響もあるように思われる。また、従来、住宅双六の上がりと思われていた戸建て住宅からの住み替え希望もあり、さらにマンションを希望する人も多いなど、戸建住宅からの住み替え需要も多様化していることも確認できた。
- 2013年住宅・土地統計調査では空き家数が過去最高となるなど、住宅ストックに対する関心が高まっているが、ストック更新の増加によって、住宅ニーズもさらに多様化していくと思われる。

【調査の概要】

- ①予備調査 : 現在、居住する住宅、居住年数、住み替え意向の有無を調査。
 調査方法 : インターネット調査
 対象地域 : 首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)
 対象者 : 持家(戸建・マンション)に居住する50~79歳の男女(世帯主もしくは配偶者)
 サンプル数 : 8,700名
 実施期間 : 2015年1月9日~1月13日
- ②本調査 : 予備調査の回答内容をもとに回答を依頼。
 調査方法 : インターネット調査
 対象者 : 将来の住み替えニーズ、居住する住宅、住み替え意向の有無によるニーズの違いなどを把握するため、対象者(=回答者)については、左表のようにした。
 実施期間 : 2015年1月14日~1月16日

最終有効回答者数

| | | 住み替え意向 | | |
|-------|--------|----------|---------|---------|
| | | 計 | 意向あり | 意向なし |
| 計 | 回答者数 | 1,110 | 568 | 542 |
| | (構成比%) | (100.0%) | (51.2%) | (48.8%) |
| マンション | 回答者数 | 569 | 298 | 271 |
| | (構成比%) | (100.0%) | (52.4%) | (47.6%) |
| 戸建 | 回答者数 | 541 | 270 | 271 |
| | (構成比%) | (100.0%) | (49.9%) | (50.1%) |

【回答者の基本属性】

回答者の基本属性の概要

| | 計 | マンション | 戸建 |
|--------|-------|-------|-------|
| 回答者数 | 1,100 | 569 | 541 |
| 平均年齢 | 61.9歳 | 61.9歳 | 61.8歳 |
| 平均世帯人員 | 2.5人 | 2.4人 | 2.7人 |
| 平均居住年数 | 29.9年 | 27.6年 | 32.3年 |