

PRESS RELEASE

「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2：住み続ける、住み替えるためのコスト

(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、8月25日発行の「CRI」9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。

本誌6月号で、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結果をご紹介しましたが、今月の特集レポートでは、第2回目として、住み続ける、住み替えるためのコストについて分析結果をまとめました。

【住み続けるためのリフォーム費用は約390万円、リフォーム費用は貯蓄を充当】

- 6月号で紹介したように、予備調査の段階で住み替え意向の有無の確認をすると、全体の約84%には住み替える意向がなく、現在居住する住宅に住み続けたい(=住み続け派)と回答している。
- 住み続け派に、これからも住み続けることになる住宅に対する意向を尋ねると、約70%が現在の住宅のまま住み続けたいと回答したものの、戸建では約29%、マンションでは約25%がリフォームや建替えなど、住宅に何らかの手を加えることを検討している。
- リフォームの内容をみると、戸建では「水回りの改修」「外壁や内装」「耐震補強」の順で、マンションでは「水回りの改修」へのニーズが高くなっている。また、リフォームのための平均予算額は約390万円(マンションで340万円、戸建で451万円)で、リフォーム費用の捻出・調達方法をみると、「貯蓄」を切り崩して充当という回答が8割近くを占めている。

【持ち家に住み替える費用は3,753万円、資金調達方法は貯蓄と現住居の売却】

- 現在の住宅から住み替えたいとの回答者(=住み替え派)のうち、持家へ住み替えたいとの回答者に具体的に想定する予算額について尋ねると、平均予算額は3,753万円であった。
- 持家に住み替えるための資金の調達方法をみると、「貯蓄」と「現在の住まいの売却」がともに6割程度を占め、持家への住み替えには現在居住する住宅の売却価格が重要なファクターとなっている。また、70歳台では約19%が他の不動産からの収入や売却を資金源と回答しており、高齢世帯では豊かな資産を背景に、比較的余裕のある住み替え可能層が一定程度存在するといえる。

【売却価格の相場は約半数が把握していると回答】

- 持家への住み替えにとって、売却価格が重要なファクターとなっていることから、住み替え意向の有無にかかわらず、調査対象者全員に対して、住宅の売却価格の把握状況などを尋ねると、「おおむねの相場を把握している」という回答が約半数を占めている。また、住み替え意向の有無に関わらず、マンションの方が「相場を把握している」との回答が多くなっている。



【住宅に関する相談・依頼先があるとの回答は約30%、住み続け派が住み替え派を上回る】

- リフォームや建替え、売却など具体的な行動を起こす場合には、専門家への相談、支援が不可欠である。そこで、住宅に関する具体的な相談先や仕事の依頼先の有無を尋ねると、「住み替え意向なし」の方が相談・依頼先があると回答した割合が多かった。調査実施前には「住み替え意向あり」の方が日常的な相談・依頼先があると考えていたが、調査結果は逆で、相談・依頼先があるからこそ、住み替えを指向しないという結果となった。
- 相談先があるとの回答者に具体的な相談先を複数回答可で尋ねると、工務店が約30%、リフォーム専門会社が約15%で、ともに住宅に維持・管理に不可欠な相談先であった。このことが先の住み替え意向のない回答者に具体的な相談先有りとの回答が多かった理由である。日頃から、維持・管理に満足していれば住み続ける意向が高まり、住み替える意欲も低下する可能性があり、工務店、リフォーム専門会社の役割は大きいといえる。
- マンション、戸建別にみると、維持・管理が中心の戸建は工務店が約37%と最も多い。マンションではリフォーム専門会社が約22%と最も多く、さらに管理会社が約19%と有力な相談・依頼先となっている。

住み替え意向別にみた相談先の有無

	□具体的な相談先、依頼先がある (%)	□具体的な相談先、依頼先がない (%)
全体 (n=1100)	30.7	69.3
住み替え意向あり：マンション (n=298)	18.1	81.9
住み替え意向なし：マンション (n=271)	28.9	71.1
住み替え意向あり：戸建 (n=270)	32.1	67.9
住み替え意向なし：戸建 (n=271)	45.0	55.0

【住宅の住み替え・リフォーム・建替えなどの有償サービスを約34%が利用したいと回答】

- 住宅の住み替え・リフォーム・建替えなど、具体的な行動に対して、中立公平な立場で、計画立案から実施までをコンサルティング、サポートする有償サービスがある場合の利用意向を尋ねると、「是非利用してみたい」、「金額によっては利用してみたい」を合わせて、約34%が利用してみたいと回答している。「住み替え意向あり」の回答者では、戸建居住者で約35%、マンション居住者では約40%が利用してみたいと回答している。マンション居住者で約40%が利用したいと回答があったことから、住み替えをサポートするサービス事業の可能性が期待できる結果となった。

【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、下表のようにした。
 実施期間 : 2015 年 1 月 14 日~1 月 16 日

最終有効回答者数

	計	住み替え意向		
		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