

第4章 住宅形態別のニーズ分析

リフォーム希望者編

「住まいへの思い入れ派 = 堅実なマイホーム主義」

【プロフィール】

東京都出身の大卒。中堅企業の管理職クラスで、20年ほど前に購入した建売住宅に社会人の子供と同居。苦勞して手に入れた住まいという思い入れを持っていて、満足度も高いが、年月とともに建物や設備の老朽化は覆い難く、抜本的にリフォームで手を加えて、そこを夫婦の終の住処にしたいと考えている。

【収入と資産】

現在の収入は700万円ほどで、退職時には2000万円台の退職金が入る見込み。リフォームは購入や建て替えと違ってさほど資金がかからないので、退職金は預貯金やリフォーム資金に回すほか、夫婦や家族などで旅行を楽しめるのではないかと期待している。

しかし、60歳時点の金融資産は2500万円未満にとどまる見込みで、年金だけではやや不安。このため、65歳くらいまでは、パートでもフルタイムでもいいので働きたいという意向を持っている。

【これからの住まいと生活】

地価上昇が著しいバブル期に苦勞をして手に入れたので、住まいは経済的な財産であると同時に、そこで幸せな家庭を築いてきたという思い入れが強く、住宅は家族の思い出の場でもあると考えている。

だからこそ、老後は夫婦だけの生活もいいが、できるなら子供や孫、また親と一緒に生活したいという気持ちが強い。そ

こで、円満な家庭と良好な夫婦関係など家族に軸足を置

いて、子供や孫に囲まれて穏やかな老後を送りたい

と思っている。ただ、それだけでは寂しいので、

一生付き合える友達づくりに励み、ときには

平和な社会づくり、地域の交流などに貢献

したり、ボランティア活動にも参加してみ

たいし、余裕があれば、夫婦で買い物・

食べ歩き、映画や演劇もたまには楽し

みたい。



1 現在の住まいの概要

築20年が多く、平均築年数は19年

リフォームを希望している人の現在の住まいの形態をみると、「自己所有一戸建て」が71%で、「自己所有マンション」が29%。ほぼ7対3の割合になる。持ち家派の一戸建てとマンションの割合とさほど大きな違いはなく、マンションにしろ、一戸建てにしろ、一定の年月を経れば、リフォームを考える人が出てくるわけである。

問題はどれくらいの年月かという点になるが、リフォーム希望者の建築後の築年数は平均19年。持ち家派全体の18年に比べると1年ほど長くなっている。5年ごとの刻みでみると、「20～25年未満」が26%と最も多く、次いで「10～15年未満」の19%、15～20年未満」の18%になる。10年から25年までで64%に達する。

なお、住宅の面積は「120㎡以上」が25%で、「100～120㎡未満」が16%、100㎡以上の合計は41%になる。回答者全体では100㎡以上の住宅に住んでいる割合は34%だから、一戸建てを中心に広めの住まいに住んでいる人が多い。

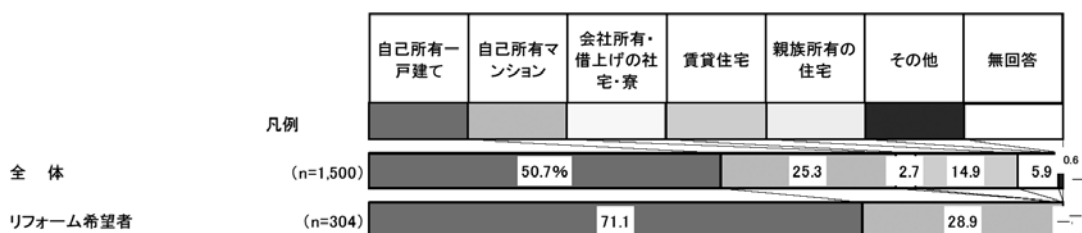
間取りについても、「4DK・4LDK」「5DK・5LDK以上」の割合が全体よりやや高く、部屋数の多い人が目立っている。

一戸建て、マンションともに設備老朽化が不満

リフォーム希望者の現在の住まいへの不満をみると、一戸建て、マンションともに「風呂やキッチンなど設備が老朽化してきたこと」がトップに挙がっている。特にマンションでは49%と半数近い人がこの点を挙げ、一戸建てにおいても38%で、回答者全体の29%を大きく上回っている。

一戸建て居住者においては、「外観や内装が古びてきたこと」「耐震性能が不安なこと」「戸締りや掃除など、日常の手入れが大変なこと」なども不満点としてのポイントがマンション居住者より10ポイント以上高くなっている。

現在の住まい（単一回答）



築年数（現在の住まいが自己所有 / 数値記入）

| | 30年以上 | 30年未満 | 25年未満 | 20年未満 | 15年未満 | 10年未満 | 5年未満 | 無回答 | 平均(年) |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 凡例 | | | | | | | | | |
| 現在の住まい自己所有全体 (n=1,139) | 13.3% | 12.8 | 18.3 | 17.9 | 17.0 | 13.6 | 7.0 | | 17.9 |
| リフォーム希望者 (n=304) | 10.9 | 13.2 | 26.3 | 18.4 | 19.1 | 9.5 | 2.6 | | 19.0 |

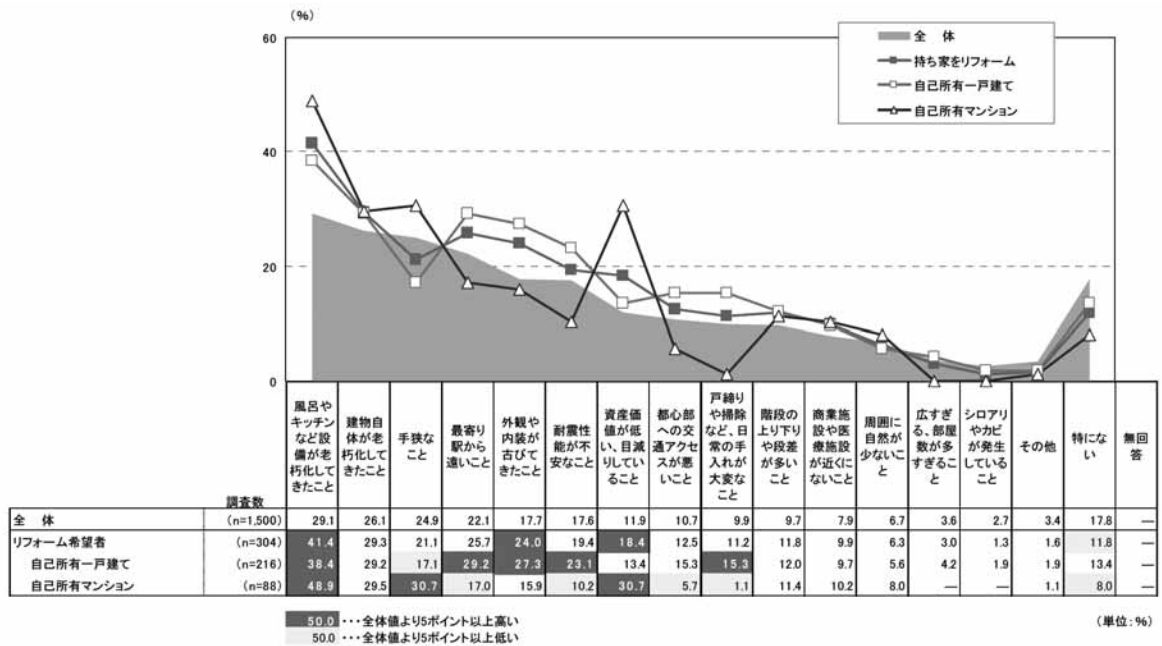
現在の住まいの面積（単一回答）

| | 40㎡未満 | 40～50㎡未満 | 50～60㎡未満 | 60～70㎡未満 | 70～80㎡未満 | 80～90㎡未満 | 90～100㎡未満 | 100～120㎡未満 | 120㎡以上 | 無回答 |
|---------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|--------|-----|
| 凡例 | | | | | | | | | | |
| 全体 (n=1,500) | 6.0% | 5.5 | 9.5 | 11.0 | 13.3 | 11.0 | 9.7 | 14.4 | 19.6 | |
| リフォーム希望者 (n=304) | 3.3 | 2.3 | 4.6 | 8.6 | 13.8 | 11.8 | 14.1 | 16.1 | 24.7 | |

現在の住まいの間取り（単一回答）

| | ワンルーム・1DK・1LDK | 2DK・2LDK | 3DK・3DLK | 4DK・4DLK | 5DK・5LDK以上 | 無回答 |
|---------------------|----------------|----------|----------|----------|------------|-----|
| 凡例 | | | | | | |
| 全体 (n=1,500) | 2.9% | 9.1 | 36.1 | 28.2 | 23.7 | |
| リフォーム希望者 (n=304) | 3.9 | 35.9 | 31.9 | 28.3 | | |

現在の住まいに対する不満点（複数回答）



夫婦、家族の絆を深めるためのリフォーム？

リフォーム希望者の具体的な暮らし方をみると、最も挙げた人が多かったのが、「夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい」の57%で、以下「映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい」「趣味などで同好の土との集いを楽しみたい」「買い物や食べ歩きなど、街歩きを楽しみたい」「子供や孫に囲まれて穏やかな老後を過ごしたい」などが続いている。ここまでの5項目に関しては、いずれも本調査回答者全体より5ポイント以上高くなっている。

リフォームによって、自分たちの時間を充実させるための空間をつくりたい、あるいは仲間が集まりやすい空間がほしい、子供や孫と過ごしやすい空間をつくりたい といったニーズがリフォームにつながっているのではないかと考えられる。

夫婦のみの生活希望が6割近くに

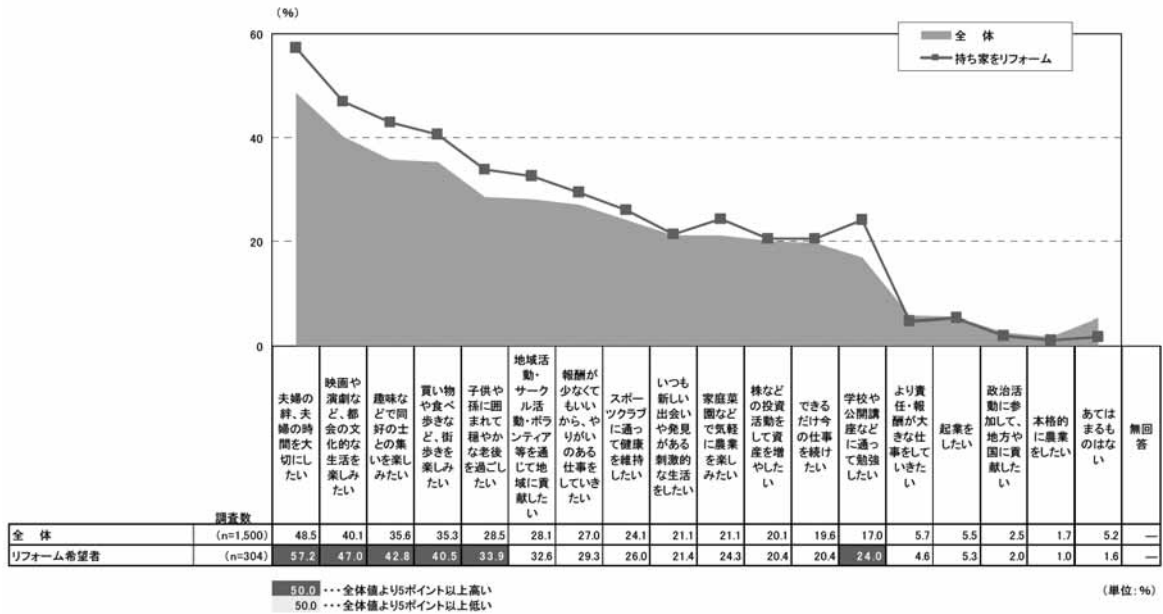
リフォーム希望者の希望の世帯構成をみると、「夫婦のみ」を希望する人が59%と最も多くなっている。本調査の回答者全体では配偶者がなく、自分だけのひとり暮らしが、自分と子供、自分と親といった生活を希望する人も2割近くいるが、リフォーム希望者では1割以下にとどまる。

金融資産2500万円以上が3分の1に

では、リフォームに必要な資金的な裏付けはどうなっているか。

リフォーム希望者の金融資産形成状況をみると、「金融資産マイナス」は16%で、本調査回答者全体の分布と大きく変わることはない。あえて比較すると「金融資産マイナス」に「金融資産0～2500万円未満」を加えた比較的ストックの少ない層の合計は64%で、全体平均の69%に比べると若干少なくなる。反対に、「金融資産2500万円～5000万円未満」が24%と、全体の20%より少し多くなる。

具体的な暮らし方（複数回答）



希望の世帯構成（単一回答）

| 調査数 | あなたのみ（一人暮らし） | あなた＋親（＋ご兄弟姉妹） | あなた＋未婚子供 | あなた＋未婚子供＋親 | あなた＋既婚子供＋親 | 夫婦（あなた＋配偶者）のみ | 夫婦（あなた＋配偶者）＋親 | 夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供 | 夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋親 | 夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親 | 夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋親 | その他 | 無回答 |
|------------------|--------------|---------------|----------|------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|-----|
| 全体 (n=1,500) | 7.0 | 1.8 | 2.9 | 0.3 | 1.8 | 55.0 | 3.3 | 13.5 | 9.6 | 2.5 | 1.6 | 0.7 | — |
| リフォーム希望者 (n=304) | 3.3 | 0.7 | 2.6 | — | 2.0 | 59.2 | 3.6 | 13.5 | 10.9 | 1.3 | 2.3 | 0.7 | — |

50.0・・・全体値より5ポイント以上高い
50.0・・・全体値より5ポイント以上低い (単位:%)

資産形成状況（合成 / 単一回答）

| 凡例 | 金融資産マイナス | 金融資産0～2500万円未満 収入400万円未満 | 金融資産0～2500万円未満 収入400万円以上 | 金融資産2500万円～5000万円未満 | 金融資産5000万円以上 |
|------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| 全体 (n=1,500) | 16.7% | 28.7 | 23.1 | 19.9 | 11.7 |
| リフォーム希望者 (n=304) | 15.5 | 23.7 | 24.3 | 23.7 | 12.8 |