

3 現在の住まいの状況

金融資産が多いほど高まる持ち家率

2005年の総務省統計局の『国勢調査』によると、一都三県の55歳～59歳の持ち家率は70.3%。それに対して、本調査では「自己所有一戸建て」が51%で、「自己所有マンション」が25%。合計の持ち家率は76%と平均値よりやや高くなっている。

この持ち家率、資産形成状況によってかなり差がみられる。金融資産の総額がプラス5000万円以上の富裕層では、持ち家派の合計は85%に達する。賃貸住宅に住んでいる人も1割近く存在するが、この場合には都心部の高額賃貸住宅などに住んでいるのではないかと考えられる。反対に、金融資産がマイナスになっている層の持ち家率は79%だった。平均より高くなっているが、これは比較的最近買ったために、住宅ローンによって資産がマイナスになっている人が多いためとみられる。むしろ持ち家率が低いのは、金融資産はプラスになっているものの、資産額が2500万円未満の層で、そのうち年収が400万円未満は71%で、400万円以上が74%となっている。

資産マイナスの人はバブル後に買った人

自己所有の住まいの購入時期をみると、1979年以前が8%で、その後の各5年が15%前後でばらついている。

注目しておきたいのは、金融資産がマイナスになっている人は、多くがバブル後に買った人たちであるという点。金融資産がマイナスになっている人だけで見ると、1990年代に買った人が45%、2000年以降で24%に達している。反対に、金融資産5000万円以上の富裕層の場合では、1990年以降購入の合計は43%にとどまる。

資産の多い人ほど住まいの築年数が長い

持ち家の建築後の築年数をみると、平均では18年という結果だった。一般に大規模なリフォームや建て替え、買換えを本格的に考えるのは築20年程度といわれるが、持ち家が築20年に達している割合は44%となっている。リフォームや建て替え、買換えの適齢期を迎えている団塊世代は決して少なくないのである。

金融資産が2500万円未満・収入400万円未満の層と金融資産が5000万円以上の層では早くに買っている傾向があるために、築20年以上の割合が半数を超えている。平均をとると2500万円未満・収入400万円未満の層では築20年、5000万円以上の富裕層では築18年となっている。

現在の住まい(単一回答)

		自己所有一戸建て	自己所有マンション	会社所有・借上げの社宅・寮	賃貸住宅	親族所有の住宅	その他	無回答
凡例								
全体	(n=1,500)	50.7%			25.3	2.7	14.9	5.9 0.6
性別	男性 (n=750)	52.0			23.5	2.7	17.7	3.7 0.4
	女性 (n=750)	49.3			27.1	2.8	12.0	8.0 0.8
資産形成状況別	金融資産マイナス (n=250)	49.6			29.6	3.2	13.2	3.6 0.8
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満 (n=430)	46.3			24.4	2.6	17.7	8.1 0.9
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上 (n=346)	48.8			25.4	2.3	17.9	4.9 0.6
	金融資産2500万円～5000万円未満 (n=299)	53.2			24.4	2.7	11.7	7.7 0.3
	金融資産5000万円以上 (n=175)	62.3			22.3	3.4	9.7	2.3

現在の住まいの購入時期 (自己所有の人のみ / 数値記入)

		1979年以前	1980～1984年	1985～1989年	1990～1994年	1995～1999年	2000～2004年	2005年以降	無回答
凡例									
現在の住まい自己所有全体 (n=1,139)		7.5%	13.2	17.5	15.8	18.1	14.2	3.6	10.2
現在の住まい別	自己所有一戸建て (n=760)	8.8	13.6	17.9	16.8	16.8	10.1	2.9	13.0
	自己所有マンション (n=379)	4.7	12.4	16.6	13.7	20.6	22.4	5.0	4.5
資産形成状況別	金融資産マイナス (n=198)	2.5 6.6	14.1	18.7		26.3		21.2	3.0 7.6
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満 (n=304)	9.5	16.4	16.1	15.1	13.2	9.5	5.3	14.8
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上 (n=257)	8.2	9.7	19.1	15.2	19.1	16.0	3.1	9.7
	金融資産2500万円～5000万円未満 (n=232)	8.2	14.2	18.1	15.5	20.3	13.8	2.2	7.8
	金融資産5000万円以上 (n=148)	7.4	19.6	20.9	14.9	12.2	12.2	4.1	8.8

現在の住まいの築年数 (自己所有の人のみ / 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
現在の住まい別	自己所有一戸建て (n=760)	14.2	13.2	17.0	19.3	18.6	11.7	6.1		18.5
	自己所有マンション (n=379)	11.6	12.1	20.8	15.0	14.0	17.4	9.0		16.9
資産形成状況別	金融資産マイナス (n=198)	9.6	8.6	13.1	19.2	25.3	14.6	9.6		16.1
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満 (n=304)	17.8	15.1	20.1	18.4	13.2	9.2	6.3		19.7
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上 (n=257)	13.6	10.1	17.9	18.7	15.6	17.5	6.6		17.4
	金融資産2500万円～5000万円未満 (n=232)	11.6	15.1	17.2	16.8	18.5	14.7	6.0		17.8
	金融資産5000万円以上 (n=148)	11.5	14.9	23.6	15.5	14.2	12.8	7.4		18.1

一戸建ては100m²超、マンションは70m²台中心

現在の住まいの広さをみると、自己所有一戸建てでは「100～120m²未満」(23%)、「120m²以上」(33%)と、100m²以上の合計が半数を超えている。しかし、自己所有マンションでは、「70～80m²未満」が28%と最も多く、100m²以上のマンションに住んでいる人は1割以下にとどまる。

間取りは、自己所有一戸建てでは、「4DK・4LDK」「5DK・5LDK以上」の合計が79%で、大半が4DK以上となっている。一方、自己所有マンションは「3DK・3LDK」が68%で最も多くなっている。また、賃貸や社宅では「3DK・3LDK」が45%と最も多いものの、2LDK以下も42%に達する。

一戸建ては徒歩10分以上が6割近くに

最寄り駅からの距離を住宅形態別にみると、自己所有一戸建ては10分以内の合計が43%で、11分以上の合計が57%。「徒歩21分以上」という人も22%に達する。これに対して自己所有マンションでは10分以内が58%に増え、反対に11分以上は42%に減少し、「徒歩21分以上」の割合は11%にとどまる。

居住地を行政区分で見ると、自己所有一戸建てでは「埼玉県」「千葉県」のシェアが高まり、自己所有マンションでは「東京都」「神奈川県」の割合が高くなる。また、資産形成状況別にみると、資産5000万円以上の人では「埼玉県」「千葉県」の割合が特に小さくなり、「東京都心部」「都心部以外の23区内」に住む人が多くなる傾向がみられる。

現在の住まいの面積(単一回答)

		凡例										
		40m ² 未満	40～50m ² 未満	50～60m ² 未満	60～70m ² 未満	70～80m ² 未満	80～90m ² 未満	90～100m ² 未満	100～120m ² 未満	120m ² 以上	無回答	
全体	(n=1,500)	6.0%	5.5	9.5	11.0	13.3	11.0	9.7	14.4	19.6	—	
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	3.8	1.8	3.6	5.0	7.2	10.3	12.9	22.5	32.9	—
	自己所有マンション	(n=379) ¹⁾	6.6	14.2	19.0	28.2	17.2	6.3	5.8	1.6	—	
	賃貸・社宅	(n=264)	21.2	13.3	20.1	17.8	11.0	6.8	2.7	3.8	3.4	
	その他	(n=97)	1.0	9.3	8.2	8.2	9.3	4.1	16.5	13.4	29.9	—

現在の住まいの間取り（単一回答）

		凡例	ワンルーム・1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3DLK	4DK・4DLK	5DK・5LDK以上	無回答
全体		(n=1,500)	2.9%	9.1	36.1	28.2	23.7	
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	2.2	18.7	39.3		39.7	
	自己所有マンション	(n=379)	0.3	11.9	67.8		18.7	1.3
	賃貸・社宅	(n=264)	15.9	26.5		44.7	10.6	2.3
	その他	(n=97)	5.2	25.8	25.8		43.3	

現在の住まいの最寄り駅からの時間（単一回答）

		凡例	徒歩5分以内	徒歩6～10分以内	徒歩11～15分以内	徒歩16～20分以内	徒歩21分以上	無回答
全体		(n=1,500)	19.5%	30.5	20.2	12.1	17.7	
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	14.5	28.3	21.4	14.2	21.6	
	自己所有マンション	(n=379)	25.1	32.7	20.6	10.8	10.8	
	賃貸・社宅	(n=264)	25.0	33.3	17.4	9.5	14.8	
	その他	(n=97)	21.6	30.9	16.5	8.2	22.7	

現在の居住地域（単一回答）

		凡例	東京都心部(千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区)	左記以外の東京23区内	東京市部	神奈川県横浜市・川崎市	左記以外の神奈川県	埼玉県	千葉県	無回答
全体		(n=1,500)	5.0%	20.3	11.6	16.8	10.1	18.7	17.5	
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	3.7	16.4	12.0	13.9	11.7	19.9	22.4	
	自己所有マンション	(n=379)	5.5	23.2	7.7	23.7	8.7	17.4	13.7	
	賃貸・社宅	(n=264)	7.6	26.9		17.0	17.0	6.4	14.8	10.2
	その他	(n=97)	6.2	21.6	9.3	11.3	13.4	24.7	13.4	
資産形成状況別	金融資産マイナス	(n=250)	6.0	17.6	10.4	16.0	12.4	20.0	17.6	
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満	(n=430)	4.0	20.0	10.7	20.0	9.5	17.7	18.1	
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上	(n=346)	3.8	20.5	13.3	14.2	8.7	20.8	18.8	
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	6.4	20.1	11.4	15.1	10.0	20.1	17.1	
	金融資産5000万円以上	(n=175)	6.3	25.1	12.6	18.3	11.4	12.6	13.7	