

3 団塊世代の住み替え市場規模の推計

一都三県の住み替え希望は40万世帯

以上みてきた団塊世代の、これからの住まいへの希望を整理して、住宅・不動産関連市場規模を推計すると以下ようになる。

まず、一都三県に住む団塊世代の世帯数は、2005年の総務省統計局の『国勢調査』では154万世帯。これに『国勢調査』の持ち家率を当てはめると、持ち家派が108万世帯で、賃貸・社宅派が44万世帯になる。

これに本調査の結果を当てはめると、持ち家派のうち、現在の住まいに継続して住み続けたいとする人が82.0万世帯で、何らかの形で住み替えを考えている世帯が20.0万世帯、そのうちのほとんどが建て替え・新築・購入のいずれかの自己所有という計算になる。賃貸・社宅派のうち住み替えを考えている世帯は20.4万世帯で、そのうちの半数は賃貸住宅への住み替えを希望している。

一都三県のリフォーム市場だけで約29万戸

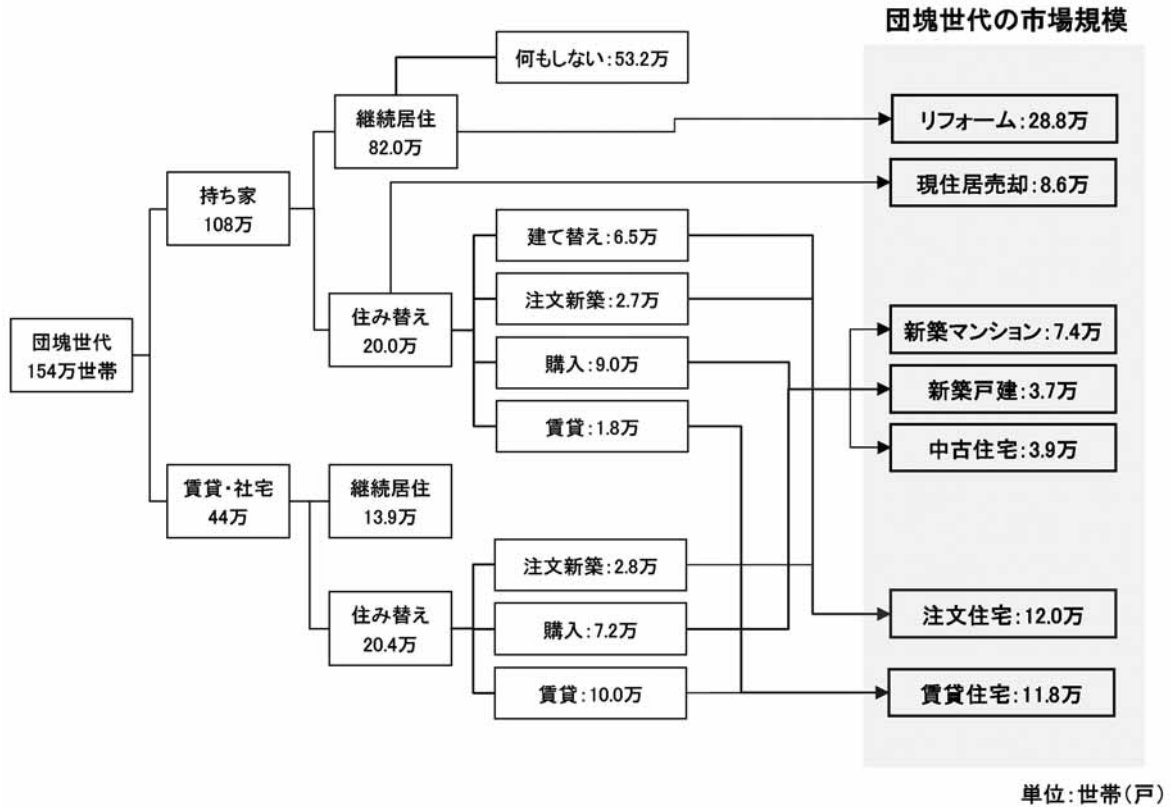
住宅ニーズ別にみると、新築マンションや新築一戸建て、中古住宅の購入希望者は、持ち家からの住み替え、賃貸からの住み替えを合わせて16.2万（別荘や介護付住宅を除くと15万）世帯に達し、注文住宅希望者は現在の住まいの建て替えを中心に12万世帯に達する。

現在の持ち家に継続居住を希望する人でも、まったくニーズがないわけではなく、住宅や設備の老朽化などに対応して、リフォームを希望する人は多い。現状では何も予定していない世帯が53.2万世帯で、リフォームを予定している世帯が28.8万世帯という結果だった。

売却市場にも9万戸近くの潜在需要

さらに、現在の持ち家からの住み替えを考えている人たちから、売却物件が出てくる。持ち家派で建て替え以外の住み替えを希望する13.5万世帯のうち、約3分の2に当たる8.6万世帯が現在の住まいを売却するとしており、9万戸近い売却物件が出てくることになる。

団塊世代の住み替え市場規模の推計



注: 継続居住・住み替えの定義は「現実的な今後の住まい」の回答により分類している。
分類は以下の通り:

継続居住:「現在の住まいにそのまま住み続ける」
「現在の住まいをリフォームして住む」 のいずれか

住み替え:「新たに住まいを購入して住む」
「現在の住まいを建て替えて住む」
「新たに住まいを新築して住む」

「新たに住まいを借りて住む」 のいずれか

住み替えパターン「その他」があるので、各小計と内訳の合計は一致しない

出所: 世帯数は総務省統計局『国勢調査』2005より、一都三県の世帯主年齢が55歳～59歳の世帯数を置いている
持ち家/賃貸・社宅率は総務省統計局『国勢調査』2005より、一都三県の持ち家比率、賃貸・社宅比率を採用