

「アクティブな都会派 = 上昇志向の団塊世代の典型」

【プロフィール】

一都三県出身者か近畿圏など地方出身者の大卒で、企業の管理職以上で定年を迎える。大学生以上の子供が同居していて、田園都市線などの神奈川県方面の、専有面積70㎡台の3LDKのマンション住まい。

【収入と資産】

現在の収入は1000万円をかなり超えていて、退職金も2000万円台を見込む。60歳時点での金融資産は5000万円を超える可能性が高く、年金も月額25万円以上を見込むなど、かなり余裕があり、今後の生活への不安はさほどない。退職金も預貯金だけではなく、旅行などに使いたいと考えている。資産や収入面では最もゆとりのある層ということができる。

【これからの住まいと生活】

住まいは家族がくつろぎ、夫婦が団らんする場と考えていて、資産価値よりは居住価値を重視する傾向が強く、終の住処といった意識もさほど強くない。お金に対する考え方では、他の購入形態に比べて、豊かな老後を過ごしたい、気に入ったものにはお金を惜しまない、上質なものに囲まれていたいといった思いが強く、団塊世代の消費をリードする存在ともいえる。

今後の住まいについては、子供が独立までは同居するものの、原則夫婦2人の生活を希望しており、人生の力点としては、円満な家庭や仲のよい夫婦関係を築くほか、新しい価値観やライフスタイルをつくりたいという考え方が強い。具体的な暮らし方では、夫婦で買い物や食べ歩き、映画・演劇などを楽しみたいとするアクティブな都会派であり、60代になっても、他の世代とは異なる存在でありたいと願っている。団塊世代の特質が最も色濃く表れた人たちという見方もできる。

物件選択においては、買い物などの街歩きのためにも、交通アクセスを重視しており、現在よりも都心に近く、最寄り駅からも近いマンションに買い換えたいと考える傾向が強い。



1 現在の住まいの概要

一戸建てからマンションへの住み替え希望も多い

新築マンションの購入を希望している人たちの現在の住まいをみると、「自己所有一戸建て」が39%と最も多く、次いで「自己所有マンション」(33%)、「賃貸住宅」(17%)、「親族所有の住宅」(6%)、「会社所有・借上げの社宅・寮」(5%)となっている。新築マンション購入希望者の現在の住まいは、マンションよりは一戸建てのほうが多く、持ち家派以外の社宅や賃貸住宅派も少なくない。

築年数は10年未満と20年以上が多い

現在の住まいの建築後の築年数をみると、新築マンション購入希望者では、「5年以上10年未満」が23%と、回答者全体の14%に対して9ポイント多い。まだ買ってさほど月日が経っているわけではないが何らかの理由で買い換えを考えている層である。

また、「20年以上25年未満」も回答者全体では18%に対して、新築マンション購入者では23%と、5ポイント近く高くなっている。こちらは、築年数が長くなることによって、建物や設備などの老朽化が目立ってきているために、新築への買い換えを考えるようになった層とみていいのではないだろうか。

6割以上が自宅の売却を考えている

では、新築マンションを買うに当たって、いまの住まいをどうするのかというと、60%の人が「売却する」と回答している。回答者全体の64%に比べるとやや低い水準にとどまっている。

なお、売却以外の選択肢としては、「子供に住ませる、譲る」が17%で、「賃貸に出す」21%、「別宅、物置として使用する」2%などとなっている。回答者全体に比べると、賃貸運用がやや高くなっている。

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・借上げの住宅・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}
新築マンション購入希望者	(n=66)	39.4			33.3	4.5	16.7	6.1

築年数(現在の住まいが自己所有の方/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
新築マンション購入希望者	(n=48)	8.3	12.5	22.9	18.8	10.4	22.9	4.2		17.2

現在の住まいの処遇(建て替えを除く住み替え希望者のうち、現在の住まいが自己所有の方/単一回答)

		売却する	子供に住ませる、譲る	賃貸に出す	別宅、物置として使用する	そのまま空き家のまま所有する	無回答
凡例							
建て替えを除く住み替え希望者のうち、現在の住まいが自己所有	(n=142)	64.1%			16.2	16.9	2.8
新築マンション購入希望者	(n=48)	60.4			16.7	20.8	2.1

都心部の利便性をよく知っている人たち

次に、新築マンション購入希望者の現在の居住地をみると、「東京都心部」が11%、「都心以外の東京23区」21%、「東京市部」6%、「横浜市・川崎市」29%、「横浜市・川崎市以外の神奈川県」3%、「埼玉県」21%、「千葉県」9%となっている。

回答者全体と比べると、「東京都心部」の割合が6ポイント、「横浜市・川崎市」が12ポイント高くなっている。反対に東京都でも「東京市部」は6ポイント少なく、「横浜市・川崎市以外の神奈川県」も7ポイント少なくなっている。つまり、新築マンション購入を考えている人は、一都三県の中核部に住む人たちが多いといえることができる。

半数以上が徒歩10分以内の場所に住んでいる

マンション購入希望者の現在の住まいの最寄り駅からの徒歩時間をみると、「徒歩5分以内」が20%で、「徒歩6～10分以内」が35%となっている。徒歩10分以内の合計は55%に達している。回答者全体では徒歩10分以内の合計はちょうど50%だから、エリアとしては比較的一都三県の中核部に住んでいる人が多い上、駅からの時間距離面でもやや利便性の高い場所に住んでいる人が多いようである。

現在の住まいの最大の不満は狭さ

新築マンション購入希望者の現在の住まいへの不満点をみると、全体で最も多かったのは、「手狭なこと」の35%で、次いで「建物自体が老朽化してきたこと」(30%)、「風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」「最寄り駅から遠いこと」(ともに29%)などが続いている。

ただし、自己所有者だけでみると、「最寄り駅から遠いこと」がトップに上がり、「都心部への交通アクセスが悪いこと」も全体より6ポイント高くなる。手狭で老朽化していることもさることながら、次項でみるようにアクティブな生活を指向する傾向が強いマンション購入希望者は、現在の住まいの交通アクセスの悪さを不満点に挙げる割合が高くなる。

現在の居住エリア（単一回答）

凡例	東京都区心部(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	
新築マンション購入希望者 (n=66)	10.6	21.2	6.1	28.8	3.0	21.2	9.1	

最寄り駅からの距離（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	
新築マンション購入希望者 (n=66)	19.7	34.8	24.2	9.1	12.1	

現在の住まいに対する不満点（複数回答）

