

## 第4章 住宅形態別のニーズ分析

### 新築一戸建て編

「郊外の家庭重視派 = 穏やかに堅実な老後を望む」

#### 【プロフィール】

東京都や神奈川県出身の大卒で、企業の管理職クラス。高校生以上の子供が同居していて、小田急小田原線などの神奈川県方面の一戸建て住まい。現在の住まいにはおおむね満足しているが、建物の老朽化などが目立ち、新築への買い換えを視野に入れている。

#### 【収入と資産】

現在の収入は1000万円ほどあり、退職金も2000万円台を見込むが、60歳時点での金融資産は2500万円未満にとどまるのではないかとみている。年金は月額19万円を見込んでいるが、ストック面で多少不安があるので、退職金は主に預貯金に回す予定。さらに、不安を解消するため、65歳くらいまでフルタイムで勤務したいと考えている人が多い。

#### 【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である同時に、子供に残す財産でもあるという意識が強いのが特徴。したがって、今後の生活については夫婦2人だけでもいいのだが、子供や親と同居して、二世帯、三世帯揃って、円満な家庭を築いていきたいと考えている。

時間とお金に余裕ができれば買い物、映画・演劇などの街歩きもいいが、身の丈以上の贅沢はみっともないという考えも強く、家庭菜園を楽しんだり、趣味の仲間と集まって親交を深めていくことへの関心が強い。あまり無駄遣いせずに、健康で堅

実な生活を第一に、穏やかな老後を過ごしたいという考え方  
方 どちらかといえば、これまでの定年後のシニア層のイメージに近いタイプといえよう。

それを実現するために、いまの最寄り駅と同じエリアのなかで、より周辺環境のよい、落ち着いた生活を営める場所に移りたいと考えている。



## 1 現在の住まいの概要

現在は賃貸住まいの人が4割近くを占める

新築一戸建て購入希望者の現在の住まいをみると、最も多いのは「自己所有一戸建て」の42%だが、これに「賃貸住宅」が39%で続いている。この両者が飛び抜けており、新築一戸建てへの買い換えを考える人は、現在も一戸建てに住んでいる人が賃貸住宅に住んでいる人が中心ということになる。

前項の新築マンション購入希望者では「自己所有マンション」に住んでいる人が3割を超えていたが、ここでは1割以下にとどまっている。

比較的築年数の浅い物件でも買い換えの可能性

新築一戸建て購入希望者の現在の住まいの建築後の築年数をみると、「10年～15年未満」が29%で、「20年～25年未満」が24%、「15年～20年未満」が12%で、10年～25年未満の合計で65%を占めている。平均の築年数は18年強になる。

8割以上が現在の住まいを売却する見込み

新築一戸建て購入希望者が、購入時に現在の住まいをどうするのかを聞いたところ、82%は「売却する」と回答している。自己所有で住み替え予定のある人全体では64%だから、売却意向が極めて高いといえる。また、新築マンションを希望している人の場合には、「売却する」と答えた人は60%だったから、新築一戸建て購入希望者では飛び抜けて売却希望者が多いことが改めて浮き彫りになる。

売却以外の選択肢では、「賃貸に出す」という人はゼロで、一戸建ての賃貸はあまり現実性がないと考えている人が多いだろう。

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
新築一戸建て購入希望者	(n=33)	42.4			9.1	3.0	39.4	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
新築一戸建て購入希望者	(n=17)	11.8	11.8	23.5	11.8	29.4	-	11.8		18.4

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/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
新築一戸建て購入希望者	(n=17)		82.4			11.8	5.9

現在の住まいは半数近くが東京都内

新築一戸建ての購入を考えている人の現在の居住地をみると、「東京都心部」「都心部以外の東京23区」「東京市部」の合計が45%に達する。回答者全体の東京都内の居住率は37%、先の新築マンション購入希望者でも東京都に住んでいる人は38%だったから、都内居住者の割合がかなり高くなっている。「横浜市・川崎市」「横浜市・川崎市以外の神奈川県」も回答者全体では27%に対して、新築一戸建て希望者では30%に達する。反対に、「埼玉県」「千葉県」の居住者は、新築一戸建て購入希望者では24%にとどまり、回答者全体の36%を大きく下回っている。

6割は最寄り駅から徒歩10分以内に住んでいる

同じように、最寄り駅からの徒歩時間をみると、回答者全体に比べてかなり便利な場所に住んでいることがハッキリしている。

回答者全体では最寄り駅から「徒歩5分以内」は20%。先の新築マンション購入希望者でも、徒歩5分以内は20%だったが、新築一戸建て購入希望者の場合には36%に達するのである。反対に「徒歩21分以上」とする人は、全体では18%であるのに対して、この新築一戸建て希望者では3%にとどまる。

東京都や神奈川県居住者の割合がたいへん高く、なかでも東京都が特に多く、しかも最寄り駅からの時間距離は10分以内という人が多い。エリア、徒歩時間ともに比較的恵まれた場所に住んでいるわけだが、これは、新築一戸建て購入希望者の4割近くが賃貸住宅に住んでいることも関係しているものとみられる。

現在の住まいの老朽化が最大の要因に

では、なぜ買い換えを考えるようになったのか。その最大の要因は設備や建物の老朽化にありそうである。

新築一戸建て購入希望者の現在の住まいへの不満点をみると、全体では「風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」が61%でトップ、次いで「建物自体が老朽化してきたこと」と「手狭なこと」が49%で続いている。

これを現在の住まいが自己所有の人だけでみると、風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」「建物自体が老朽化してきたこと」はともに40%と、全体に比べるとポイントはかなり低くなり、「手狭なこと」を挙げる人は24%と全体より25ポイント低くなる。代わって「資産価値が低い、目減りしていること」が全体より10ポイント以上高くなっている点が目立つ。

現在の居住エリア（単一回答）

凡例	東京都区部(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	
新築一戸建て購入希望者 (n=33)	12.1	18.2	15.2	18.2	12.1	12.1	12.1	

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
新築一戸建て購入希望者 (n=33)	36.4		24.2	15.2	21.2	3.0

現在の住まいに対する不満点（複数回答）

