

第4章 住宅形態別のニーズ分析

中古住宅編

「堅実な社会参加派 = 消費よりも社会的な活動に生きがい」

【プロフィール】

東北地方などの一都三県以外の出身で、高卒が中心。製造業などの技術・技能系の管理職クラス。東京都下などの郊外に住んでいて、住まいの形態は自己所有の一戸建て、自己所有マンション、賃貸住宅住まいが3分の1ずつ。子供が比較的小さく、末子が小学生の人も少なくないのが特徴。

【収入と資産】

現在の収入は700万円ほどで、退職金制度のない会社勤務も少なくなく、貰える場合でも500万円未満が多い。住宅ローンが残っている人もいて、60歳時点の金融資産は2500万円未満にとどまる。このため、退職金がある場合も旅行などに費やすゆとりは少なく、預貯金や住宅ローンの返済に回る可能性が高い。今後の生活への不安が大きく、定年後はパートでもフルタイムでもいいので、65歳までは働き続けたいと考えている。

【これからの住まいと生活】

豊かな老後を過ごしたいという思いよりは、まずは将来のための蓄えはいくらあっても多過ぎることはないという思いが先行。今後の収入や蓄えへの不安からか、金銭感覚は至って堅実なものとなっている。

今後の人生についても、経済的な豊かさを手に入れたいという思いもありながら、自分らしさを発揮できる生きがいを求めて、社会づくりに貢献したい、地域の交流に貢献したい、ボランティア活動に参加したいなど、社会参加への思いが強いのが特徴。それを実現するための暮らし方として、趣味などの同好の士との交わりや地域活動・サークル活動に力を入れたいと考えている。贅沢よりは、地道に社会に参加して生きがいを見出していきたいというタイプが多いようである。

購入希望物件は2LDK以下でもよく、予算も2000万円未満と堅実な計画だが、エリアに関しては、社会参加しやすいように、住み慣れた沿線で現在より都心に近いエリアでの購入を希望する傾向がみられる。



1 現在の住まいの概要

賃貸住宅住まいの人が3割を占める

中古住宅購入希望者の現在の住まいをみると、37%が「自己所有一戸建て」で、「自己所有マンション」と「賃貸住宅」が31%となっている。回答者全体では、「自己所有一戸建て」が51%、「自己所有マンション」が25%で、「賃貸住宅」は15%だったから、特に賃貸住宅住まいの人の比重が高いのが目立つ。

築年数は20年未満の人が多い

現在の住まいが自己所有である人の建築後の築年数をみると、平均では18年だったが、中古住宅購入希望者は16年となっている。中古住宅購入希望者のほうが、2年ほど築年数が短くなっている。

具体的にみると、築20年以上の比重が少ないのが目立っている。自己所有者全体では築20年以上の住まいに住んでいる人が44%ほどいるが、中古住宅所有者では33%ほどにとどまる。

8割は売却希望だが2割は賃貸に

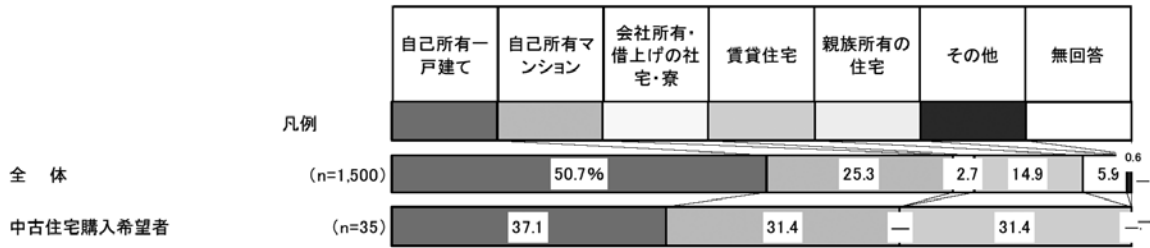
中古住宅を買った場合に、現在の住まいをどうするのかと聞いたところ、8割近くが「売却する」と回答しているものの、残りの2割は「賃貸に出す」という結果だった。前項の新築一戸建て住宅購入希望者の場合には、売却以外の処遇としては、子供に譲ったり、物置として使うという人のみで、賃貸に出すという人は皆無だったのとはかなり異なる結果となっている。

コラム

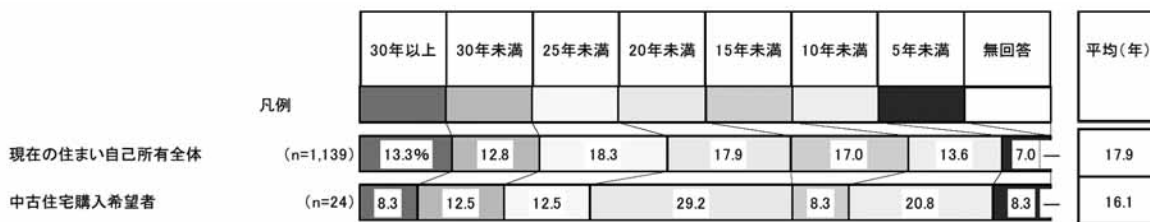
新築と中古のエリアごとの価格差

東日本不動産流通機構のまとめによる、2006年10～12月の一都三県中古マンション成約価格は、東京都区部3039万円、都下2158万円、神奈川県2146万円、埼玉県1656万円、千葉県1642万円だった。これに対して、不動産経済研究所による2006年の新築マンション平均価格は、東京都区部5148万円、都下3932万円、神奈川県4152万円、埼玉県3400万円、千葉県3330万円だった。新築に比べると中古は東京都区部で41%、都下で45%、神奈川県で48%、埼玉県・千葉県では51%も安くなっている。

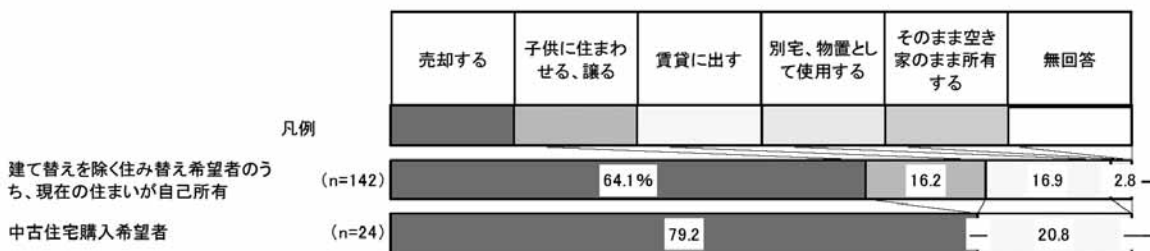
現在の住まい(単一回答)



築年数(現在の住まいが自己所有の方/数値記入)



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)



郊外部に住んでいる人が中心

中古住宅購入希望者の現在の居住エリアをみると、先の新築マンションや新築一戸建て購入希望者に比べると、比較的郊外が多くなっている。東京都でも都心ではなく「東京市部」が中心で、「埼玉県」や「千葉県」の比重も小さくない。両県は、新築マンションでは30%、新築一戸建てでは24%だったのが、中古住宅では34%を占めているのである。

最寄り駅から徒歩21分以上の人が2割

現在の住まいの最寄り駅からの距離をみると、本調査回答者全体では10分以内が50%だったが、中古住宅希望者では54%となっている。「徒歩5分以内」は全体平均よりやや少ないものの、「徒歩6～10分以内」の場所に住んでいる人が7ポイントほど多くなっている。一方では「徒歩21分以上」が23%あり、全体平均より5ポイントほど高い。

交通利便性への不満が目立っている

この中古住宅購入希望者の現在の住まいへの不満をみると、本調査の回答者全体に比べると、「最寄り駅からの距離が遠いこと」「都心部への交通アクセスが悪いこと」「戸締りや掃除など、日常の手入れが大変なこと」「階段の上り下りや段差が多いこと」「広すぎる、部屋数が多過ぎること」など、建物や設備の老朽化以外の日常の使い勝手に関する不満が目立っている。

また、中古住宅購入希望者のうち、自己所有の人だけに限ると、「資産価値が低い、目減りしていること」が33%と、回答者全体に比べて20ポイント以上、中古住宅購入希望者全体と比べても10ポイント以上スコアが高くなっており、持ち家派に資産価値へのこだわりが強い点が浮き彫りになっている。

現在の居住エリア（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	
中古住宅購入希望者 (n=35)	17.1	25.7	17.1	5.7	20.0	14.3		

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	
中古住宅購入希望者 (n=35)	17.1	37.1	14.3	8.6	22.9	

現在の住まいに対する不満点（複数回答）

