

# 第4章 住宅形態別のニーズ分析

## 注文住宅編

「地元定住指向のゆとり派 = 東京近郊に生まれ育ち、家とイエを継承していく」

### 【プロフィール】

東京都をはじめとする一都三県出身が多く、大卒の管理職クラスが中心。都心部以外の東京23区や埼玉県などの一戸建てに住み、末子が高校生の子供のほか、親と同居しているケースも少なくない。住宅面積は120m<sup>2</sup>以上、5DK・5LDK以上だが、築年数は25年程度たっている。

### 【収入と資産】

現在の収入は1000万円を超えている人が多く、退職金も3000万円以上見込める層が少なくなく、60歳時点の金融資産は5000万円を超える。年金受取り額も月額25万円前後とゆとりがあるので、60歳でキッパリと仕事をやめたいと考えている人もいる。今後の生活への不安はさほどないためか、退職金についても預貯金だけではなく、旅行や趣味に充てたいと考えている。

### 【これからの住まいと生活】

地元生まれで、親から引き継いだ家に住んでいるケースが多いためか、住宅を子や孫に残す資産だと考えている割合が高い。大半が現在の住まいの建て替え希望で、移動する場合でも、いまの住まいの近所や同じ最寄り駅の範囲での建築を考えている。極めて地元密着指向が強いのが注文住宅希望者の大きな特徴となっている。

それがさまざまな面での意識や行動に反映されている。たとえば、今後は夫婦だけで生活したいと考える人は、住宅購入や建築を考える人たちのなかで最も少なく、多くの人が子供や孫、また親と同居を希望している。

ライフスタイルは、新築マンション希望者ほどのアクティブさはなく、夫婦での消費だけでなく地域への関心も高い。今後の人生では地域社会の発展に貢献したいと考え、そのための具体的な暮らし方としては、趣味の同好の士との集い、地域活動などに力を入れていきたいと考えている。



## 1 現在の住まいの概要

### 4人に3人は持ち家一戸建て住まい

注文住宅建築希望者の現在の住まいをみると、76%、ほぼ4人に3人が「自己所有一戸建て」になっている。そのほかでは、「自己所有マンション」が6%、「会社所有・借上げの社宅・寮」が2%、「賃貸住宅」が13%などとなっている。

先の新築一戸建て購入希望者でもみたように、一戸建てを希望する人は現在の住まいも一戸建てである人が多いと言えそうだ。

### 建築後30年以上の住まい居住が4割近くに

次に、現在の住まいの建築後の築年数をみると、自己所有層全体と比べて年数の長い人が多いのが注文住宅建築希望者の特色となっている。平均年数は25年で、新築マンション購入希望者の17年、新築一戸建て購入希望者の18年に比べると格段に古い住まいに住んでいることがわかる。

築年数別の分布をみると、「30年以上」が36%を占め、20年以上の合計は7割近くに達する。反対に、20年未満の合計は少なくなる。注文住宅建築希望者では3割強に過ぎない。これに対して、新築マンション・新築一戸建て購入希望者ともに5割を超えているのである。

### 建て替え以外ではほぼ半数が売却

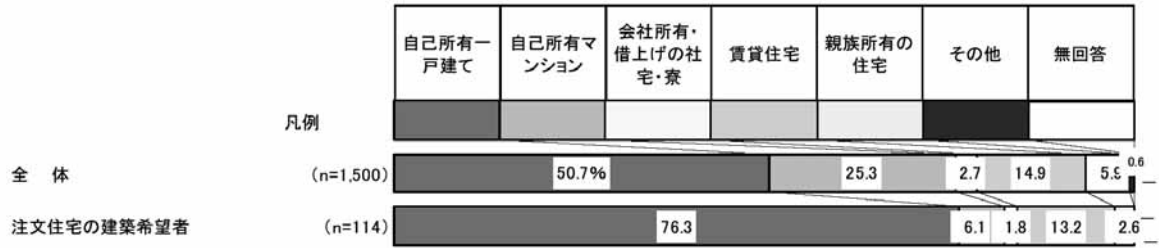
注文住宅建築希望者のうち「現在の住まいを建て替えて住む」という建て替え派は58%で、「新たに住まいを新築して住む」が42%となっていて、若干建て替え派が多くなっている。

では、建て替え派を除いて、新たに新築する人たちは、現在の住まいをどうしようと考えているのだろうかということ、その54%、ほぼ半数が「売却する」と回答している。

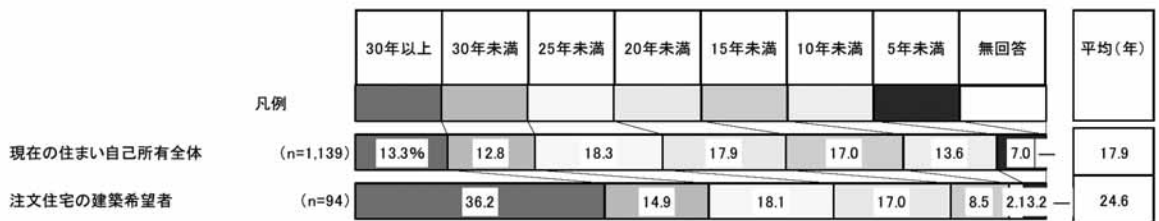
この売却を希望する割合は、新築マンション購入希望者が60%、新築一戸建て購入希望者では82%に達していたので、半数を超えているとはいえ、比較的現在の住まいを売却しないで何らかの形で残そうと考えている人が多いといえる。

その場合、どのように利用するのかをみると、「子供に住ませる、譲る」「賃貸に出す」がともに21%となっている。

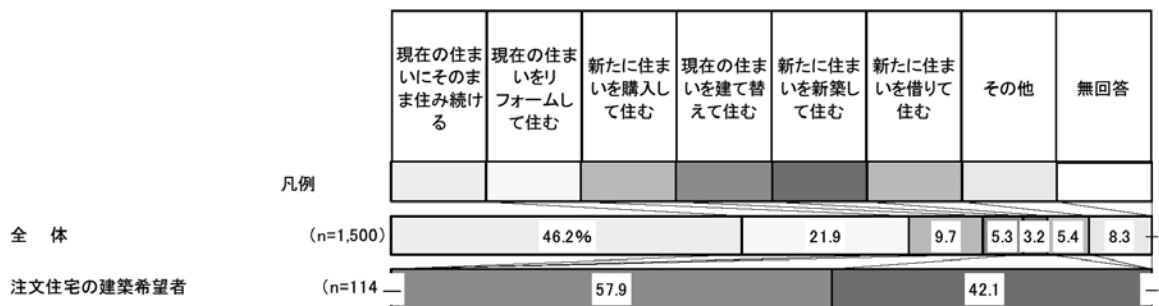
### 現在の住まい(単一回答)



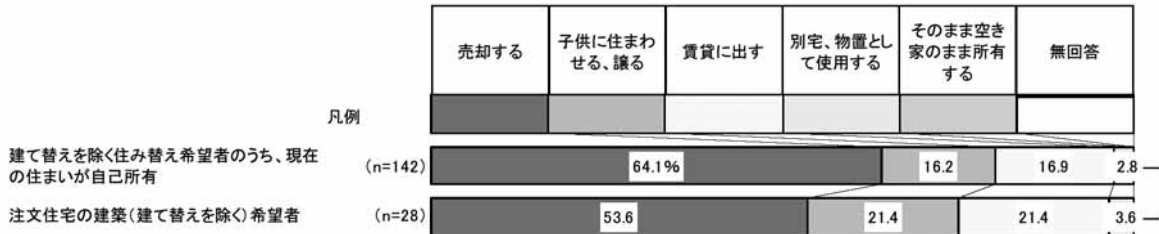
### 築年数(現在の住まいが自己所有/数値記入)



### 今後の現実的な住まい(単一回答)



### 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)



埼玉県と千葉県でほぼ4割を占める

注文住宅建築希望者の現在の居住地域をみると、「東京都心部」は3%と極めて少なく、「都心部以外の東京23区」が23%、「東京市部」が9%で、「横浜市・川崎市」が14%、「横浜市・川崎市以外の神奈川県」12%などとなっている。東京都・神奈川県の合計は61%になる。新築マンション購入希望者や新築一戸建て購入希望者に比べると、東京都や神奈川県のシェアがやや小さくなっている。

反対に注文住宅建築希望者においては、「埼玉県」と「千葉県」の比重が大きくなる。「埼玉県」が22%、「千葉県」が18%で、両県合わせると4割に達する。

最寄り駅からの距離は比較的短い人が多い

一方、最寄り駅からの距離をみると、「徒歩5分以内」が22%、「徒歩6～10分以内」が28%で、徒歩10分以内の合計は50%。新築マンション購入希望者では55%、新築一戸建て購入希望者では61%だったから、最寄り駅から11分以上かかる場所に住んでいる人が比較的多いことになる。

しかし、そうではあっても、「徒歩21分以上」という人は10%にとどまる。本調査の回答者全体では「徒歩21分以上」という人が18%に達しているから、その半分近い水準にとどまる。最寄り駅からの距離は10分以上かかる人が少なくないものの、21分以上かかる人も少ないわけで、一戸建てとしてはほどほどの距離に住んでいる人が比較的多いといえよう。

現在の住まいへの不満点は老朽化

現在の住まいへの不満点をみると、「建物自体が老朽化してきたこと」「風呂やキッチンなど設備が老朽化してきたこと」「耐震性能が不安なこと」「外観や内装が古びてきたこと」など、築年数の長さに起因する要素が上位に挙がっている。先にみたように築30年以上の住まいに住んでいる人も少なくないだけに、何よりも建物そのものの、設備などの老朽化、陳腐化などが大きな不満になっているようである。

また、本調査回答者全体と比較すると、「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」などが5ポイント以上高くなっている。



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 |     |
| 注文住宅の建築希望者 (n=114) | 2.6                            | 22.8        | 8.8  | 14.0        | 12.3      | 21.9 | 17.5 |     |

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    |     |
| 注文住宅の建築希望者 (n=114) | 21.9   | 28.1      | 23.7       | 16.7       | 9.6     |     |

現在の住まいに対する不満点（複数回答）

