

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、地道に社会に参加に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

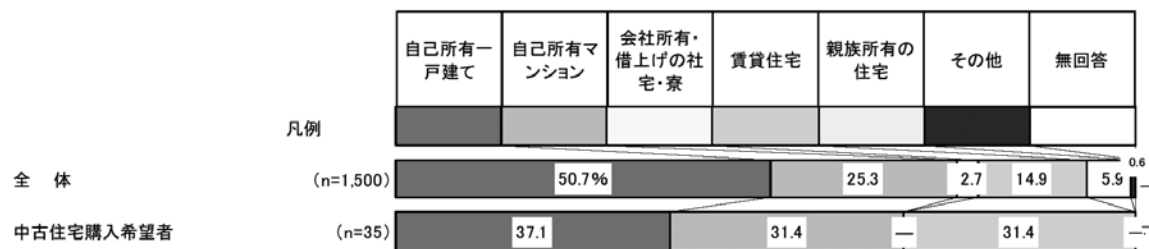
中古住宅を買った場合に、現在の住まいをどうするのかと聞いたところ、8割近くが「売却する」と回答しているものの、残りの2割は「賃貸に出す」という結果だった。前項の新築一戸建て住宅購入希望者の場合には、売却以外の処遇としては、子供に譲ったり、物置として使うという人のみで、賃貸に出すという人は皆無だったのとはかなり異なる結果となっている。

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。

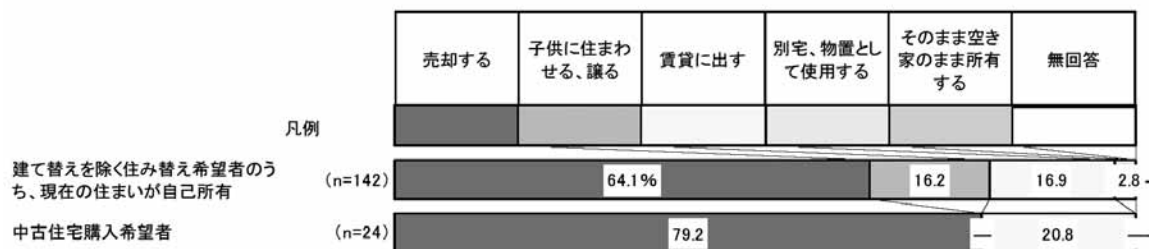
●現在の住まい（単一回答）



●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

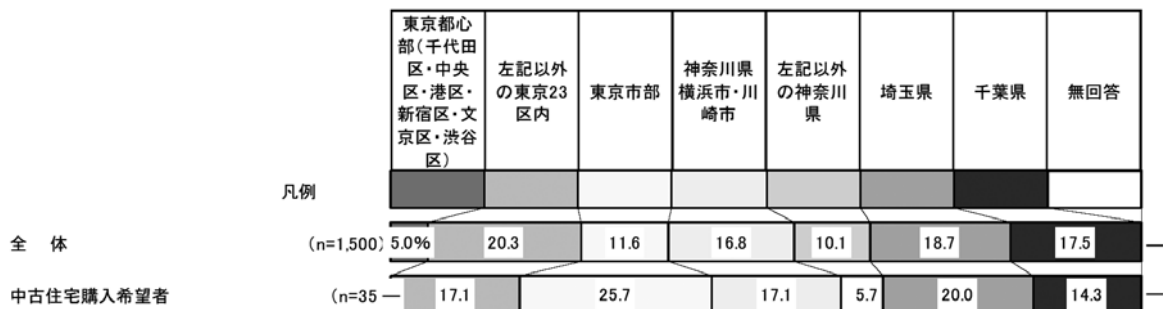
現在の住まいの最寄り駅からの距離をみると、本調査回答者全体では10分以内が50%だったが、中古住宅希望者では54%となっている。「徒歩5分以内」は全体平均よりやや少ないものの、「徒歩6～10分以内」の場所に住んでいる人が7ポイントほど多くなっている。一方では「徒歩21分以上」が23%あり、全体平均より5ポイントほど高い。

●交通利便性への不満が目立っている

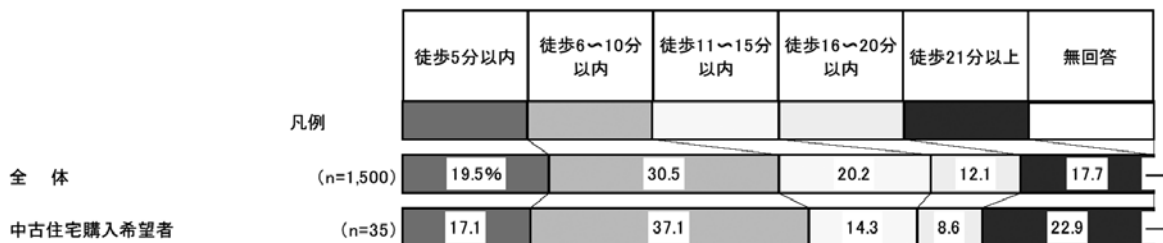
この中古住宅購入希望者の現在の住まいへの不満をみると、本調査の回答者全体に比べると、「最寄り駅からの距離が遠いこと」「都心部への交通アクセスが悪いこと」「戸締りや掃除など、日常の手入れが大変なこと」「階段の上り下りや段差が多いこと」「広すぎる、部屋数が多過ぎること」など、建物や設備の老朽化以外の日常の使い勝手に関する不満が目立っている。

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。

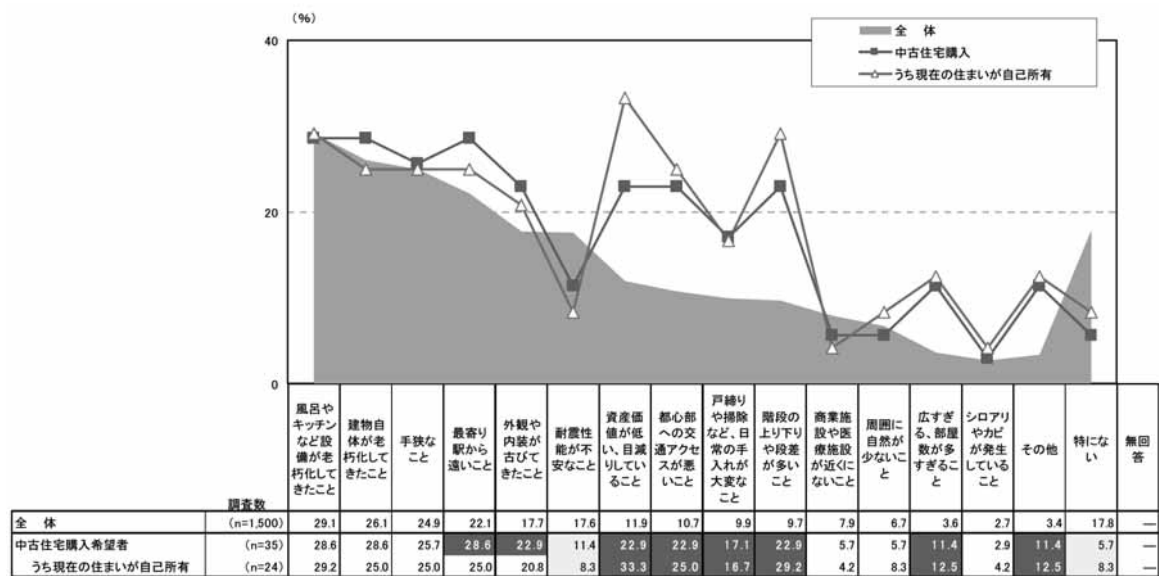
●現在の居住エリア（単一回答）



●最寄り駅からの距離（単一回答）



●現在の住まいに対する不満点（複数回答）



2 資産状況と暮らし方の希望

●ある程度の資産はあるが……

中古住宅購入希望者の資産形成状況をみると、回答者全体より相対的に充実しているようである。たとえば、回答者全体では「金融資産2500万円～5000万円未満」と「金融資産5000万円以上」の合計は32%であるのに対して、中古住宅購入希望者では40%に達している。この金融資産2500万円以上の人の割合は、先の新築マンション購入希望者では56%、新築一戸建て購入希望者では30%だった。比較的資産の多い人の割合は、新築マンション購入希望者より少ないものの、新築一戸建て購入希望者よりはむしろ多いという結果になっている。

反対に、「金融資産マイナス」という人は、回答者全体では17%存在するのに対して、中古住宅購入希望者では9%ほどに過ぎない。

●あまりお金をかけずに生活を充実させたい

その中古住宅購入希望者の暮らし方の希望をみると、最も多くの人が挙げたのが、「趣味などで同好の士との集いを楽しみたい」(51%)であり、以下は「夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい」(49%)、「報酬が少なくてもいいから、やりがいのある仕事をしたい」(43%)などの項目が続いている。

全体と比較すると、「趣味など同好の士との集いを楽しみたい」「報酬が少なくてもいいから、やりがいのある仕事をしたい」「家庭菜園などで気軽に農業を楽しみたい」「株などの投資活動をして資産を増やしたい」が10ポイント以上高くなっている。あまりお金をかけずに、配偶者や友人などと一緒に生活を充実させていきたいとする指向が強いように考えられる。仕事についても、報酬よりはやりがい重視という考え方で、なかには自分のやりたいことに専念できる起業に関心を持っている人もいようである。

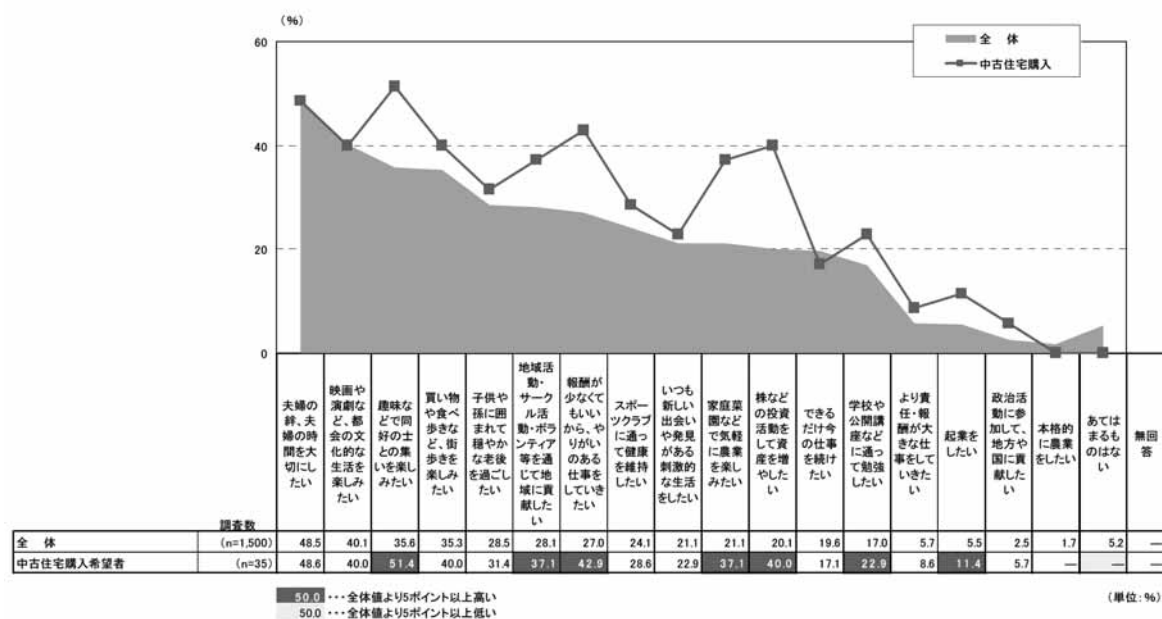
●「夫婦のみ」を希望する人は約6割

希望の世帯構成をみると、中古住宅購入希望者でも「夫婦のみ」が57%で最も多い傾向は変わらない。一方、回答者全体では14%だった「夫婦+未婚子供」は6%に減少し、代わって、回答者全体では10%だった「夫婦+既婚子供世帯」が14%に増える。また、回答者全体では「あなたのみ」というひとり暮らしを希望している人は7%だったのが、中古住宅希望者では11%に増える。

●資産形成状況（合成／単一回答）

		金融資産マイナス	金融資産0～2500万円未満 収入400万円未満	金融資産0～2500万円未満 収入400万円以上	金融資産2500万円～5000万円未満	金融資産5000万円以上
凡例						
全 体	(n=1,500)	16.7%	28.7	23.1	19.9	11.7
中古住宅購入希望者	(n=35)	8.6	22.9	28.6	25.7	14.3

●具体的な暮らし方（複数回答）



●希望の世帯構成（単一回答）

	調査数	あなたのみ（一人暮らし）	あなた＋親（＋ご兄弟姉妹）	あなた＋未婚子供	あなた＋未婚子供＋親	あなた＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）のみ	夫婦（あなた＋配偶者）＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯＋親	その他	無回答
全 体	(n=1,500)	7.0	1.8	2.9	0.3	1.8	55.0	3.3	13.5	9.6	2.5	1.6	0.7	—
中古住宅購入希望者	(n=35)	11.4	2.9	—	—	2.9	57.1	2.9	5.7	14.3	2.9	—	—	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

3 住み替え先に求める希望条件

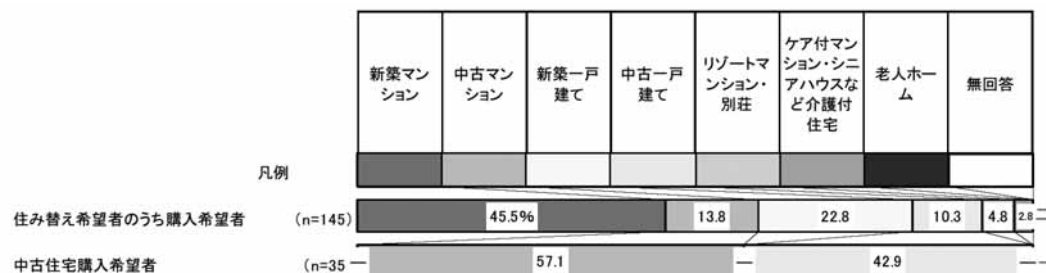
●マンションが6割で、一戸建ては4割

中古住宅購入希望者の希望物件種別をみると、「中古マンション」が57%で、「中古一戸建て」が43%と、一戸建てよりはマンションを希望する人のほうが多くなっている。

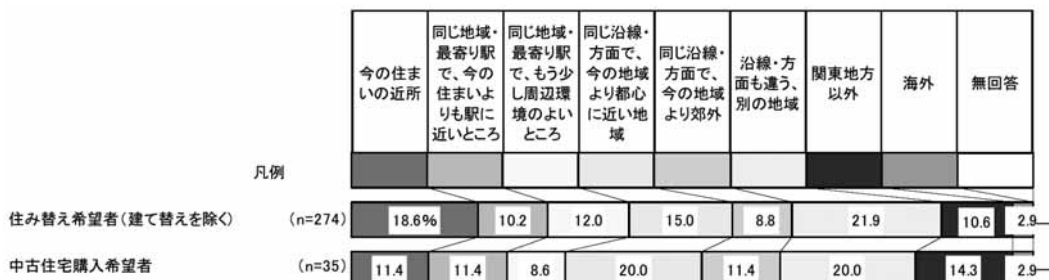
移動パターンとしては、「同じ沿線・方面で今の地域より都心に近い地域」と「沿線、方面も違う、別の地域」がともに20%だった。建て替えを除く住み替え希望者全体と比較すると、「今の住まいの近所」や「同じ地域・最寄り駅で、もう少し周辺環境のよいところ」など、現在の居住エリアにこだわる人の割合が低くなっている。「同じ沿線・方面で、今の地域より都心に近い地域」「関東地方以外」もやや多くなっている。

具体的な希望エリアをみると、「東京都心部」「都心部以外の東京23区」などを希望する人は少なく、代わって「東京市部」「千葉県」などを希望する人が多いのが目立っている。

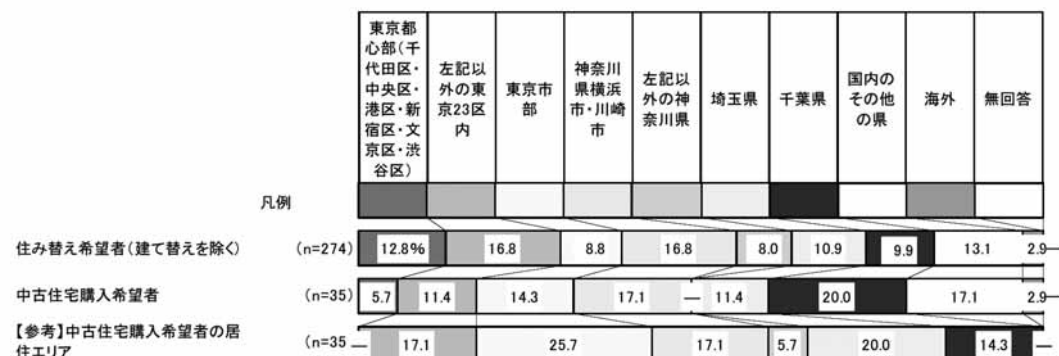
●希望物件種別（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）



●移動パターン（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）



●希望エリア（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）

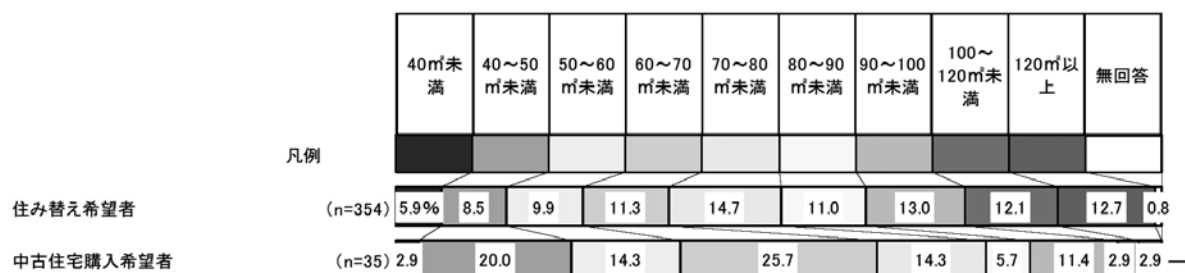


●70㎡未満の2DKや2LDKでOK

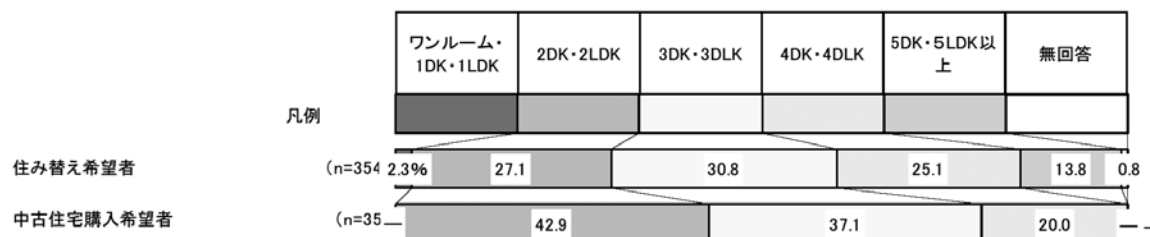
中古住宅購入希望者の希望の面積は、「60～70㎡未満」が26%、「40～50㎡未満」が20%など、新築マンションや新築一戸建て購入希望者に比べると比較的狭い住まいでもかまわないとする人が多い。70㎡未満の合計は63%で、購入希望者全体の36%に比べて、格段に多くなっているのである。

希望の間取りは、「2DK・2LDK」が43%と最も多く、次いで「3DK・3LDK」が37%、「4DK・4LDK」20%という結果だった。新築マンションや一戸建て希望者では、ほとんどが3DK以上で占められていたのに比べると、かなり小さめの住まいでいいと考えている人が多いようである。

●希望面積（住み替え希望者／単一回答）



●希望間取り（住み替え希望者／単一回答）

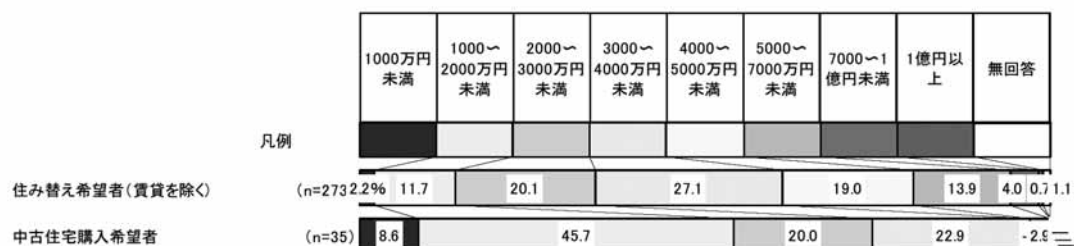


●希望予算は半数近くが2000万円未満

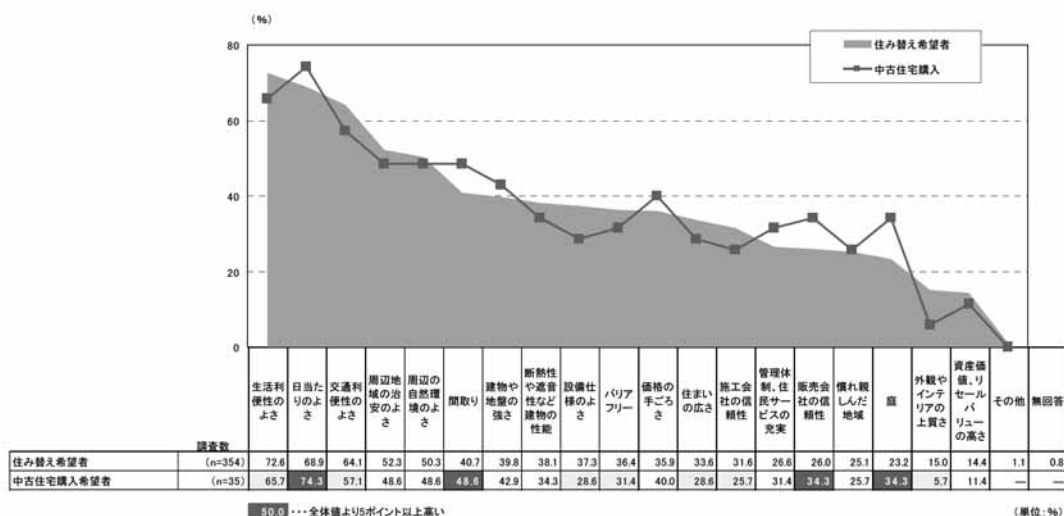
では、そうした住まいに対する希望予算はどうかというと、「1000万円未満」が9%、「1000～2000万円未満」が46%で、2000万円未満で半数を超える。新築マンション希望者、新築一戸建て希望者ともに2000万円未満は1割に達していなかっただけに、格段に安い価格での購入を考えているようである。

住まいや環境に求める要素は比較的つましいものとなっている。中古住宅購入希望者で上位に挙がっているのは、「日当たりのよさ」「生活利便性のよさ」などだが、ひとりあたりの選択数は7.2項目にとどまる。新築一戸建て購入希望者の8.9項目に比べても、かなり遠慮がちの希望といえそうである。

●希望予算（住み替え希望者／単一回答）



●住まいや環境に求めるもの（住み替え希望者／複数回答）



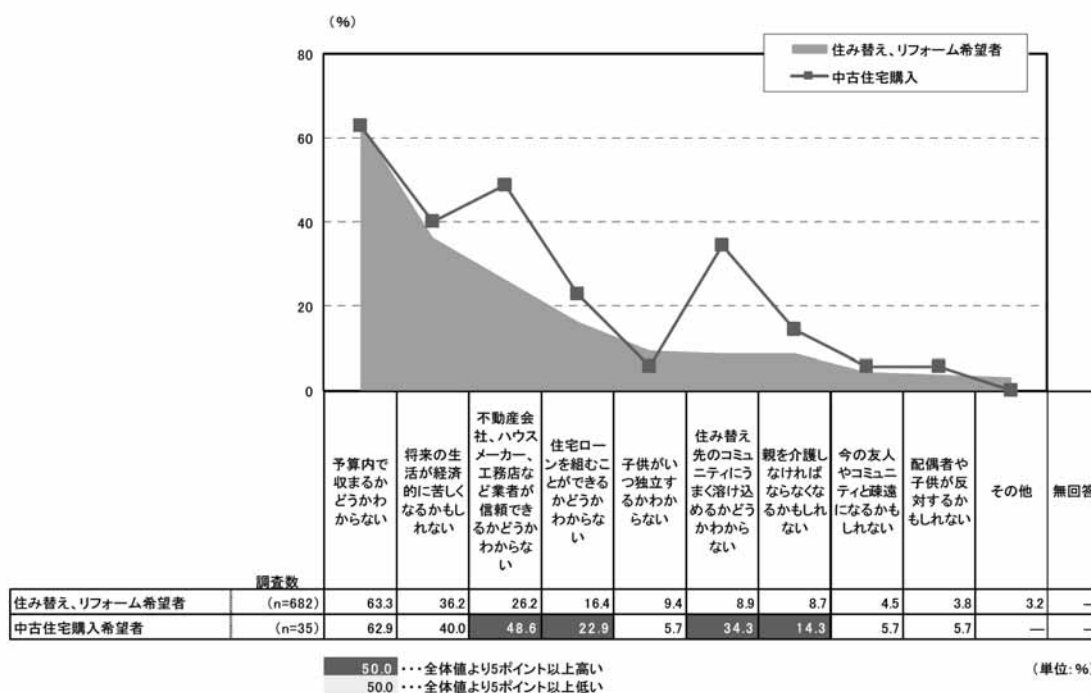
4 情報ニーズ

●業者の信頼性や地域コミュニティに不安い

中古住宅購入希望者でも不安要素のトップは、「予算内で収まるかどうか分からない」だが、住み替え・リフォーム希望者全体の平均と比べた場合、特に中古住宅購入希望者のポイントが高くなっている項目としては、「不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者が信頼できるかどうか分からない」という不安を挙げることができる。全体では26%にとどまっているのに対して、中古住宅購入希望者では実に49%に達しているのである。

そのほか、「住み替え先のコミュニティにうまく溶け込めるかどうか分からない」という不安も全体に比べると25ポイントほど高くなっている。

●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

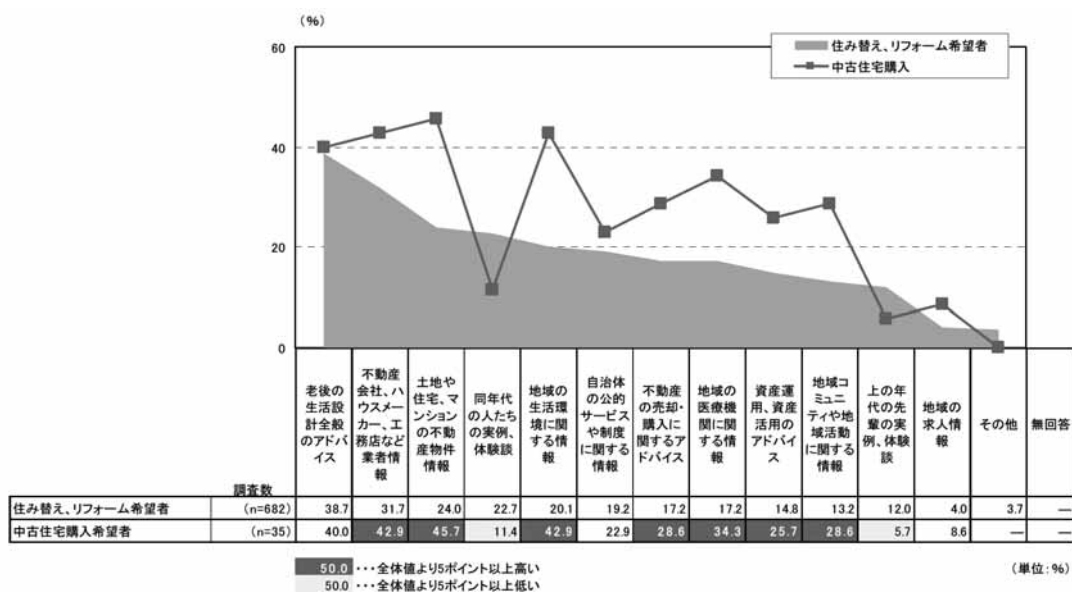


●物件と業者情報のほか地域情報も重要

中古住宅購入希望者が必要とする情報を、住み替え・リフォーム希望者全体の数値と比較して、特にポイントが高くなっている項目をみると、まず物件や業者関連情報が挙げられる。上に挙げたような事情から、信頼できる業者から、信頼できる物件情報を得ることができるかどうか重要なポイントになってくるわけである。

また、現在の居住エリアを離れての購入を考えている人も少なくないことから、各種の地域情報へのニーズも強い。たとえば、「地域の生活環境に関する情報」は全体より23ポイント、「地域の医療機関に関する情報」は17ポイント、「地域コミュニティや地域活動に関する情報」は15ポイントほど高くなっている。

●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

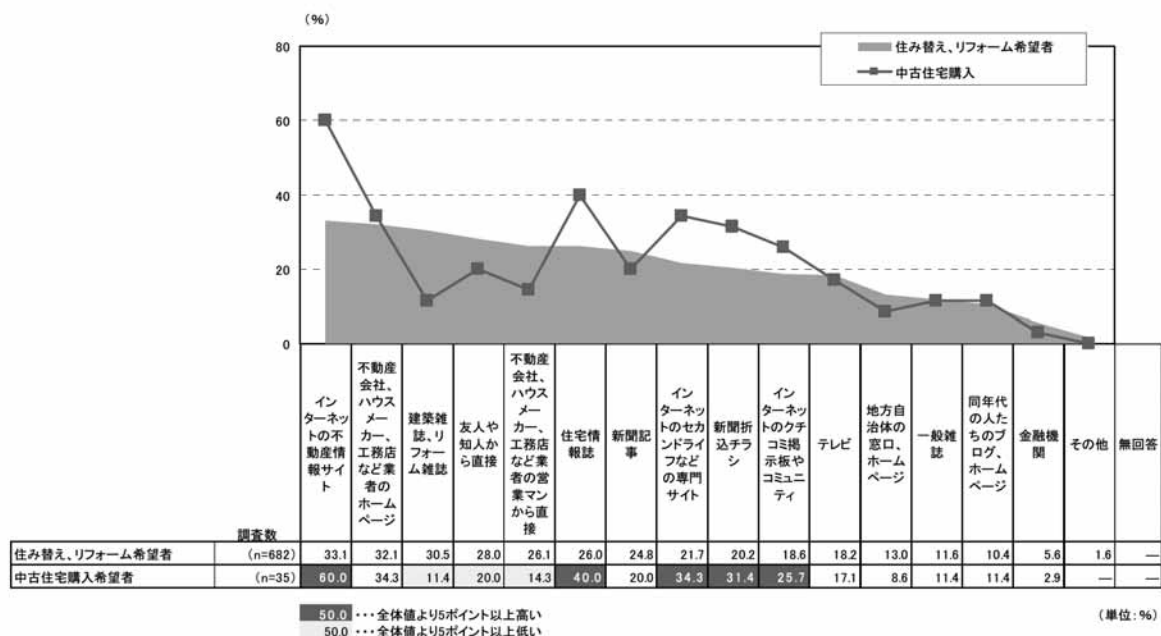


●不動産情報サイトや住宅情報誌で情報収集

中古住宅購入希望者の情報収集法をみると、トップは「インターネットの不動産情報サイト」で、次いで「住宅情報誌」「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者のホームページ」「インターネットのセカンドライフなどの専門サイト」などが続いている。

全体と比べると特に不動産情報サイト、住宅情報誌のポイントが高く、まずは幅広く情報を求める傾向が強いことが分かる。さらに、セカンドライフの専門サイトやクチコミ掲示板など、インターネット上のコミュニティを利用する傾向も強い。

●情報収集方法（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



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120㎡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

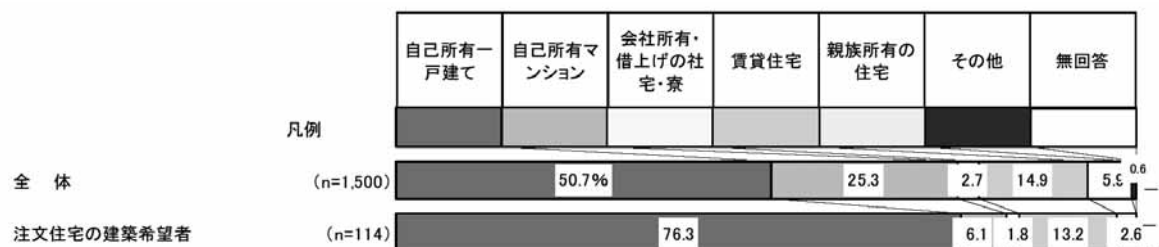
注文住宅建築希望者のうち「現在の住まいを建て替えて住む」という建て替え派は58%で、「新たに住まいを新築して住む」が42%となっていて、若干建て替え派が多くなっている。

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。

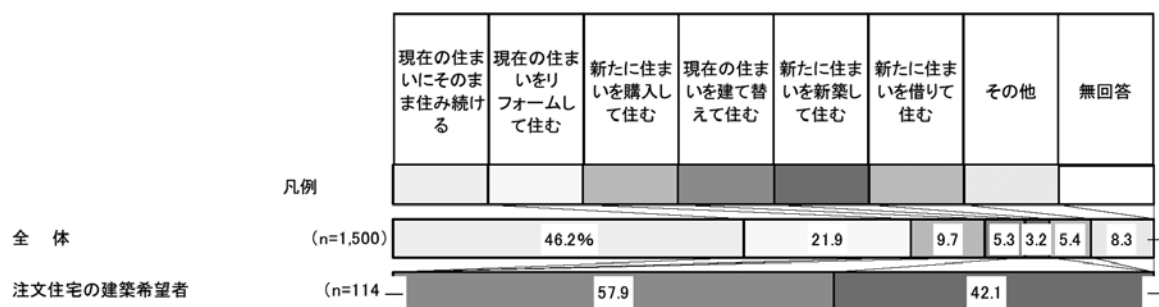
●現在の住まい（単一回答）



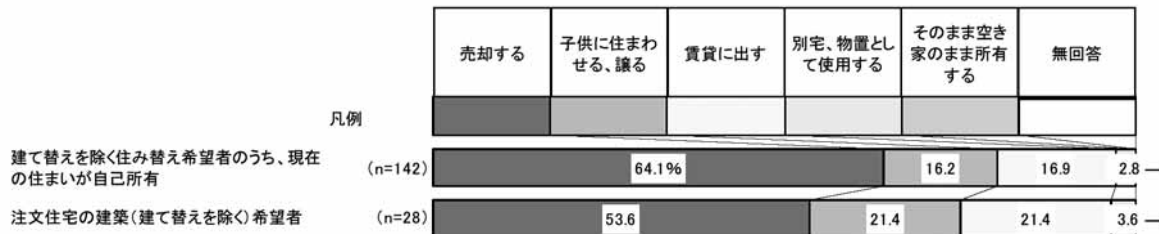
●築年数（現在の住まいが自己所有／数値記入）



●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。

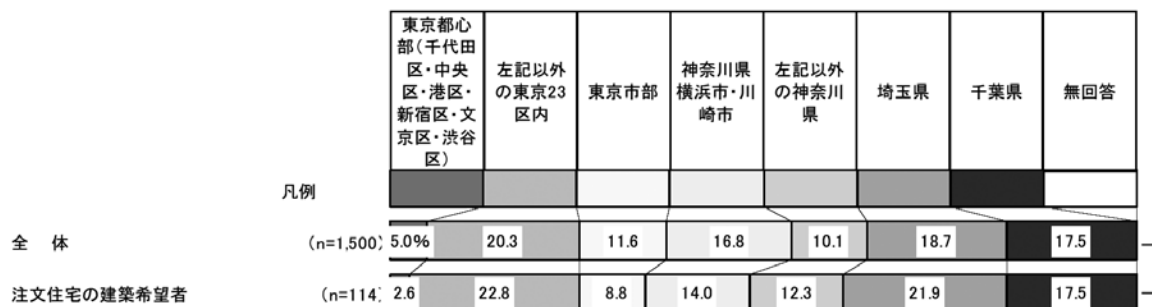
しかし、そうではあっても、「徒歩21分以上」という人は10%にとどまる。本調査の回答者全体では「徒歩21分以上」という人が18%に達しているから、その半分近い水準にとどまる。最寄り駅からの距離は10分以上かかる人が少なくないものの、21分以上かかる人も少ないわけで、一戸建てとしてはほどほどの距離に住んでいる人が比較的多いといえよう。

●現在の住まいへの不満点は老朽化

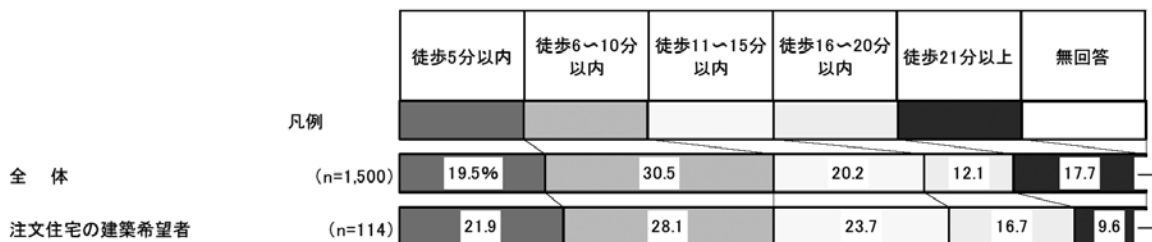
現在の住まいへの不満点をみると、「建物自体が老朽化してきたこと」「風呂やキッチンなど設備が老朽化してきたこと」「耐震性能が不安なこと」「外観や内装が古びてきたこと」など、築年数の長さに起因する要素が上位に挙がっている。先にみたように築30年以上の住まいに住んでいる人も少なくないだけに、何よりも建物そのものの、設備などの老朽化、陳腐化などが大きな不満になっているようである。

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。

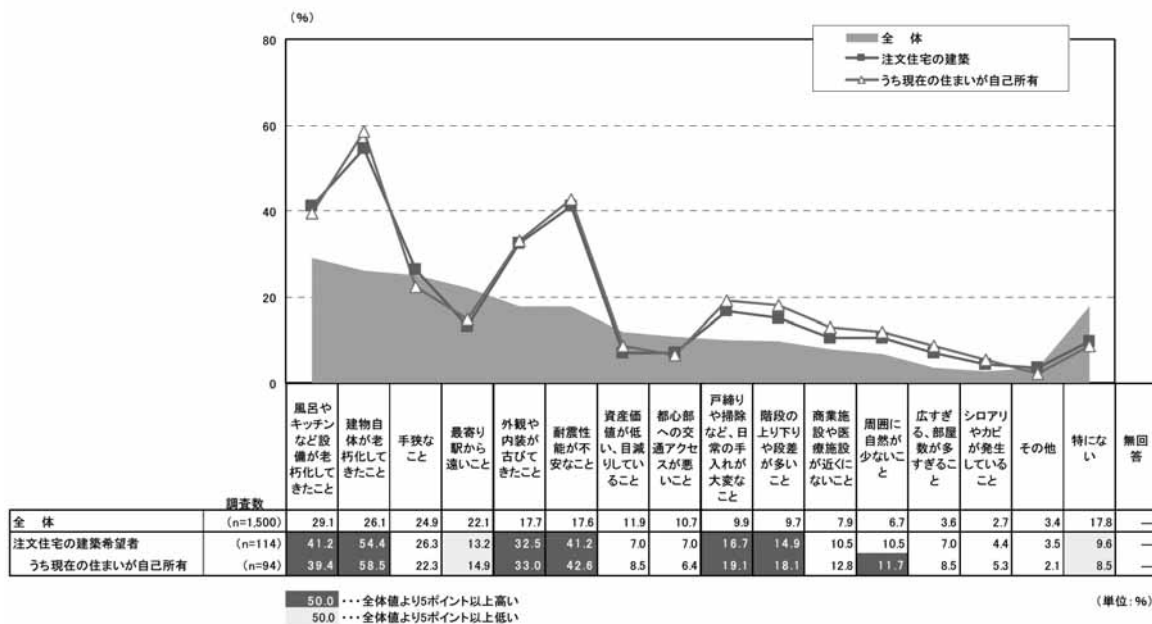
●現在の居住エリア（単一回答）



●最寄り駅からの距離（単一回答）



●現在の住まいに対する不満点（複数回答）



2 資産状況と暮らし方の希望

●ストックが多い人か少なくともフローが多い人中心

注文住宅建築希望者の資産形成状況を見ると、「金融資産5000万円以上」の富裕層が28%に達している。これは新築一戸建て購入希望者の15%よりは多く、新築マンション購入希望者の30%とほぼ同じレベルである。その他に全体に比べて目立つのが、「金融資産0～2500万円未満・年収400万円以上」という層で、29%に達する。

注文住宅を希望するのは、ストックが十分に豊富な層か、ストックはさほど多いとはいえないものの、ある程度のフローが確保できる層である。

●夫婦や友だちなどとの関係を大事にしていきたい

注文住宅建築希望者の暮らし方の希望を見ると、最も支持率が高かったのは、「夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい」の54%で、これに「趣味などで同好の士との集いを楽しみたい」が44%で続き、以下は40%以下にとどまっている。都会の文化的な生活や買い物、食べ歩きも楽しみたいが、まずは夫婦や友だちとの関係を最優先させていきたいと考えているようである。

本調査回答者全体と比較すると、「地域活動・サークル活動・ボランティア活動等を通じて地域に貢献したい」「いつも新しい出会いや発見がある刺激的な生活をしたい」「株などの投資活動をして資産を増やしたい」「できるだけ今の仕事を続けたい」などが5ポイント以上高くなっている。仕事を続けてフローを確保しながら、そのかわらさまざまな活動を通じて刺激ある生活をしていきたいということだろう。

●子供世帯との二世帯同居希望が4分の1

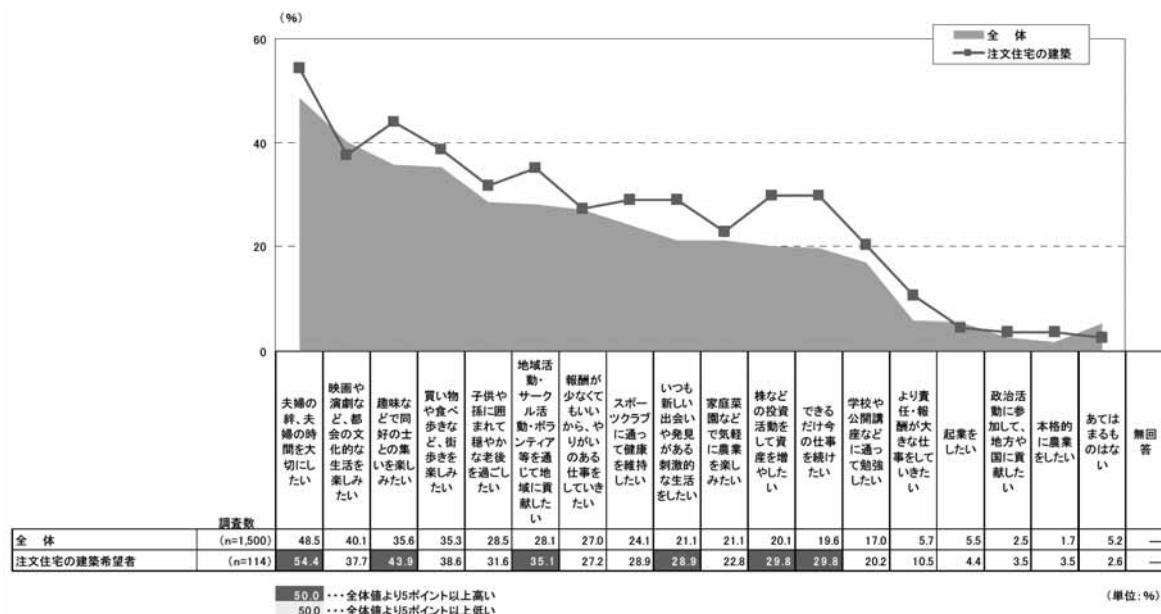
注文住宅建築希望者の希望の世帯構成を見ると、「夫婦のみ」が47%と5割を切っている。新築マンション購入希望者では64%、新築一戸建て購入希望者では55%だったから、比較的多人数世帯を希望する人が多い。

たとえば、既婚の子供世帯との同居を希望する人は21%で、既婚子供世帯に親を加えた三世帯希望者の4%を加えると、子供世帯との同居希望者が4人に1人程度いる計算になる。また、未婚の子供との同居希望、それに親を加えた三世帯同居を希望している人も16%ほどに達する。注文住宅を建てて、多くの家族でにぎやかな生活を楽しみたいというライフスタイルが浮かび上がってくる。

●資産形成状況（合成／単一回答）

		金融資産マイナス	金融資産0～2500万円未満 収入400万円未満	金融資産0～2500万円未満 収入400万円以上	金融資産2500万円～5000万円未満	金融資産5000万円以上
凡例						
全 体	(n=1,500)	16.7%	28.7	23.1	19.9	11.7
注文住宅の建築希望者	(n=114)	7.9	18.4	28.9	16.7	28.1

●具体的な暮らし方（複数回答）



●希望の世帯構成（単一回答）

		あなたのみ (一人暮らし)	あなた＋親 (＋ご兄弟姉妹)	あなた＋未婚 子供	あなた＋未婚 子供＋親	あなた＋既 婚子供世帯	夫婦(あなた＋配 偶者)のみ	夫婦(あなた＋配 偶者)＋親	夫婦(あなた＋配 偶者)＋未婚 子供	夫婦(あなた＋配 偶者)＋既 婚子供世帯	夫婦(あなた＋配 偶者)＋未婚 子供＋親	夫婦(あなた＋配 偶者)＋既 婚子供世帯＋親	その他	無回答
調査数														
全 体	(n=1,500)	7.0	1.8	2.9	0.3	1.8	55.0	3.3	13.5	9.6	2.5	1.6	0.7	—
注文住宅の建築希望者	(n=114)	2.6	—	3.5	0.9	0.9	47.4	3.5	12.3	21.1	3.5	3.5	0.9	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

3 住み替え先に求める希望条件

●4人に1人はいまの住まいの近所を希望

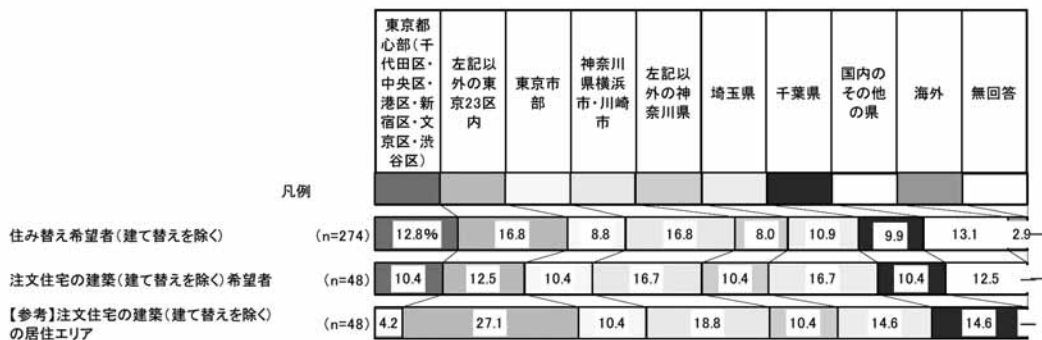
いまの住まいを建て替えたいという建て替え派を除いた注文住宅建築希望者は、どのような移動パターンを希望しているのかをみると、「今の住まいの近所」が25%でトップに挙がった。新築一戸建て購入希望者では12%だったから、同じ最寄り駅の駅に近いところや環境のいいところまで含めて、現在の最寄り駅の生活圏内で注文住宅を建築したいと考えている人が多いようである。

具体的な希望エリアをみると、「埼玉県」が17%、「千葉県」10%で、両県の希望者が27%に達する。新築マンション購入希望者では12%、新築一戸建て購入希望者では24%だから両県の比重がやや高い。

●移動パターン（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）



●希望エリア（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）

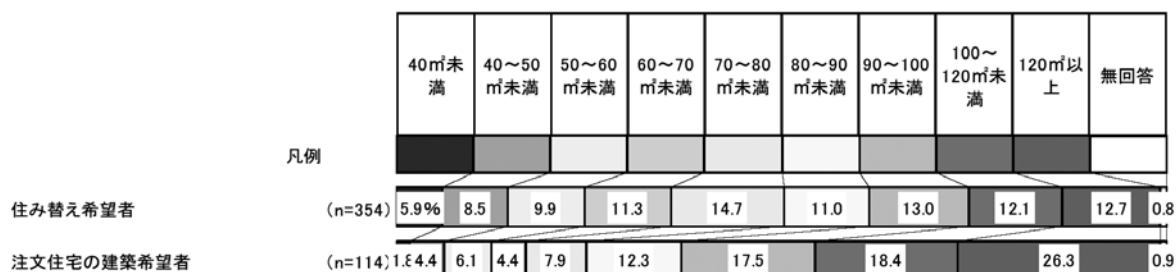


●4割以上が100㎡以上の住宅を希望

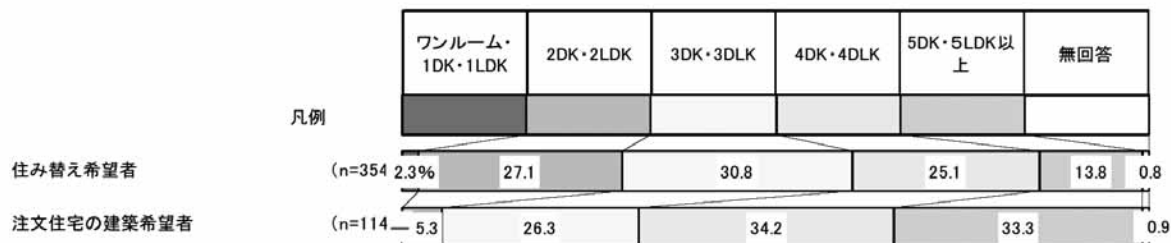
注文住宅建築希望者の希望の面積は、「120㎡以上」が26%と最も多く、「100～120㎡未満」を加えると100㎡以上を希望する割合が45%に達する。半数近い人が100㎡以上の一戸建てを想定している。「120㎡以上」だけでみると、新築一戸建ては15%だから、注文住宅建築希望者（26%）はひと回り大きな住まいを求める傾向が強いといえそうである。

間取り面の希望では、「4DK・4LDK」が34%で、「5DK・5LDK以上」が33%となっている。新築一戸建て希望者では、「5DK・5LDK以上」を希望する割合は18%だから、注文住宅建築希望者には、二世帯、三世帯の同居などを考慮して、部屋数も多めの住宅を希望する人が少なくないわけである。

●希望面積（住み替え希望者／単一回答）



●希望間取り（住み替え希望者／単一回答）



●2000万円台と3000万円台で半数近くに

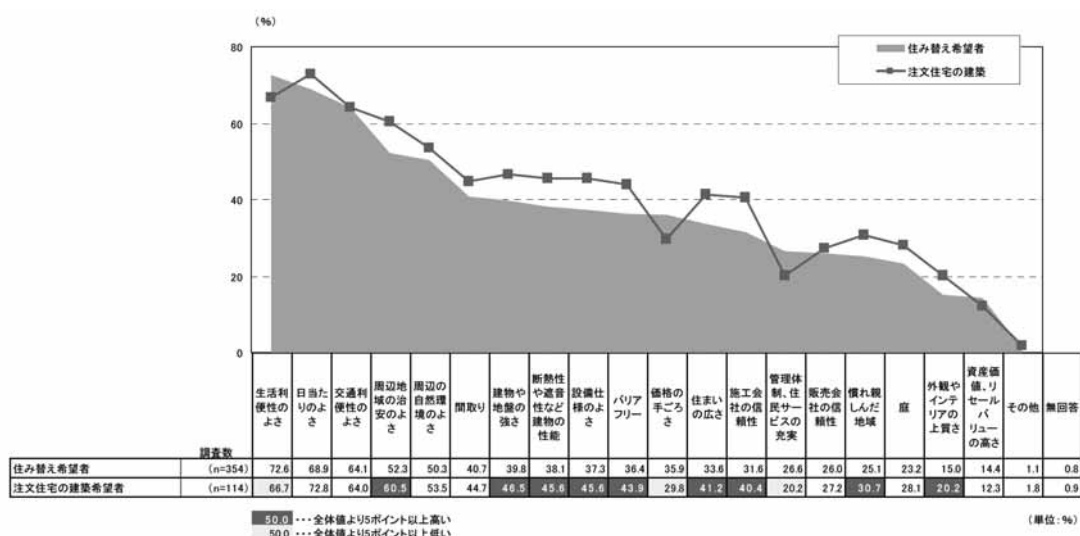
住宅金融公庫の『平成17年度フラット35利用者調査報告』によると、注文住宅融資利用者の一都三県での建築費の平均は3111万円。これに対して、実際に注文住宅建築希望者がどれくらいの予算を希望しているのかをみると、「2000～3000万円未満」が26%と最も多く、次いで「3000～4000万円未満」が25%となっている。

その予算でどのような住まいを求めているのかというと、一番支持率が高いのが、「日当たりのよさ」の73%で、以下は「生活利便性のよさ」「交通利便性のよさ」「周辺地域の治安のよさ」が60%台で続いている。その他、「建物や地盤の強さ」「断熱性や遮音性などの建物性能」「設備仕様のよさ」「バリアフリー」などの項目において住み替え希望者全体の数値より5ポイント以上高くなっている。

●希望予算（賃貸を除く住み替え希望者／単一回答）

凡例		1000万円未満	1000～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000～4000万円未満	4000～5000万円未満	5000～7000万円未満	7000～1億円未満	1億円以上	無回答
住み替え希望者（賃貸を除く）	(n=273)	2.2%	11.7	20.1	27.1	27.1	19.0	13.9	4.0	0.7
注文住宅の建築希望者	(n=114)	0.9	7.0	26.3	25.4	17.5	14.9	6.1	0.9	0.9
建て替え希望者	(n=66)	1.5	7.6	33.3	22.7	18.2	9.1	6.1	1.5	—
新築希望者	(n=48)	—	6.3	16.7	29.2	16.7	22.9	6.3	2.1	—

●住まいや環境に求めるもの（住み替え希望者／複数回答）



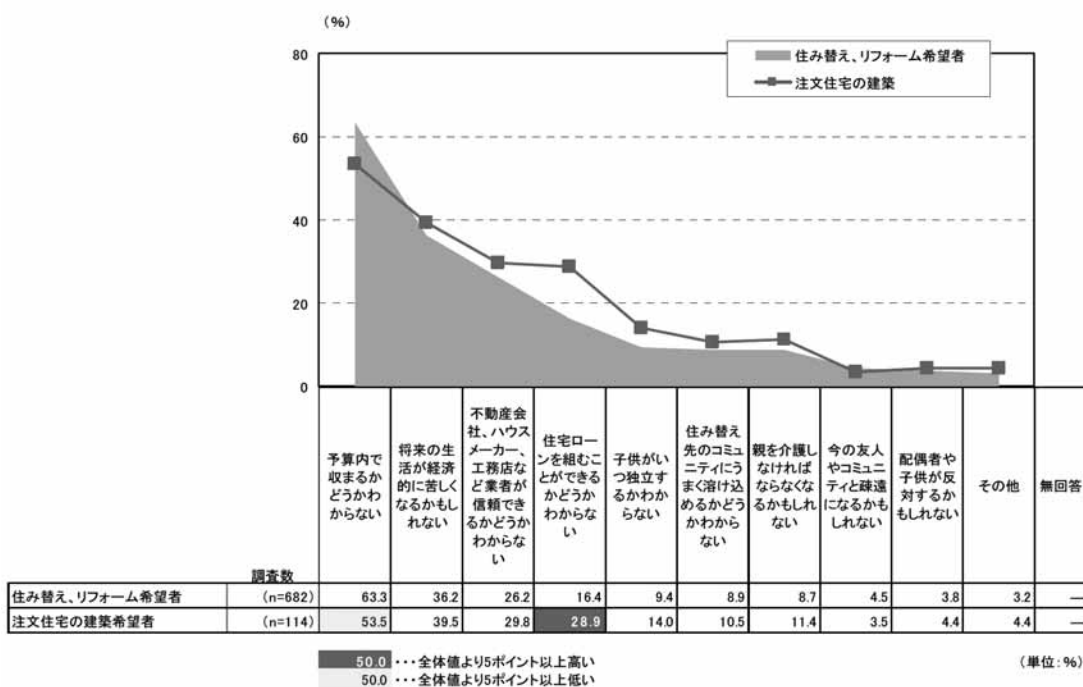
4 情報ニーズ

●予算や購入後の生活への不安が強い

注文住宅購入希望者の不安要素をみると、トップは「予算内で収まるかどうか分からない」の54%で、以下は「将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない」「不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者が信頼できるかどうか分からない」「住宅ローンを組むことができるかどうか分からない」などが続いている。

「予算内で収まるかどうか分からない」はトップの不安ではあるが、全体傾向と比べると10ポイント程度低く、相対的に予算面の不安は小さそうである。

●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

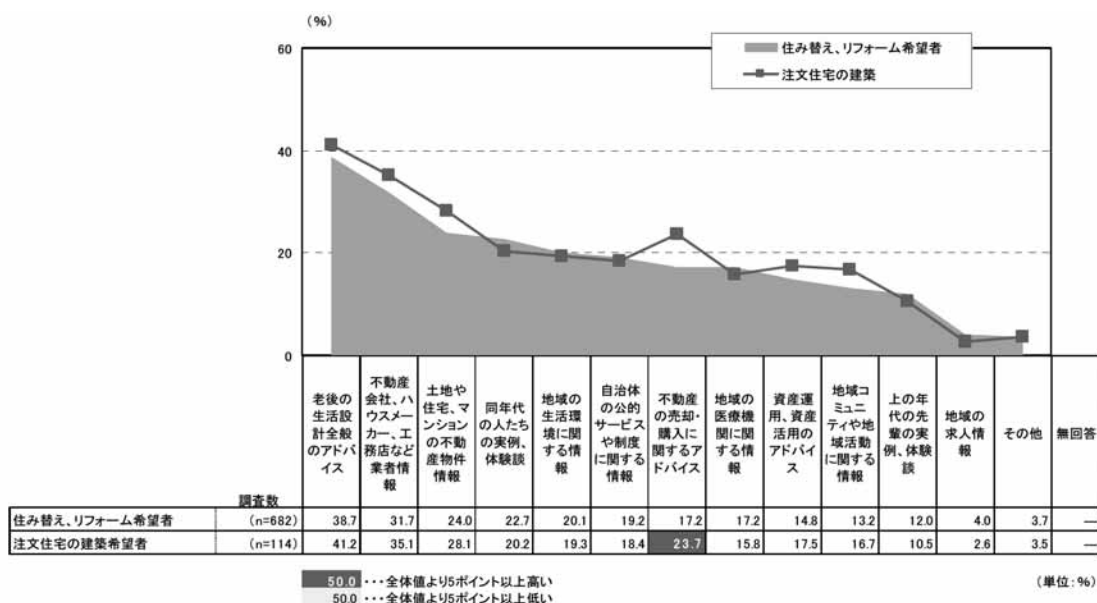


●不安を解消するための情報を求めている

そうした不安に対して、どのような情報を求めているのかをみると、トップは「老後の生活全般のアドバイス」の41%で、これに「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者情報」「土地や住宅、マンションの不動産物件情報」「不動産の売却・購入に関するアドバイス」「同年代の人たちの実例、体験談」などが続いている。上にある価格や業者への不安などを解消できるような情報を求めていることがわかる。

ただ、ひとり当たりの必要な情報の選択数をみると、注文住宅建築希望者は25項目となり、新築一戸建て購入希望者の3.6項目に比べて少なめである。

●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

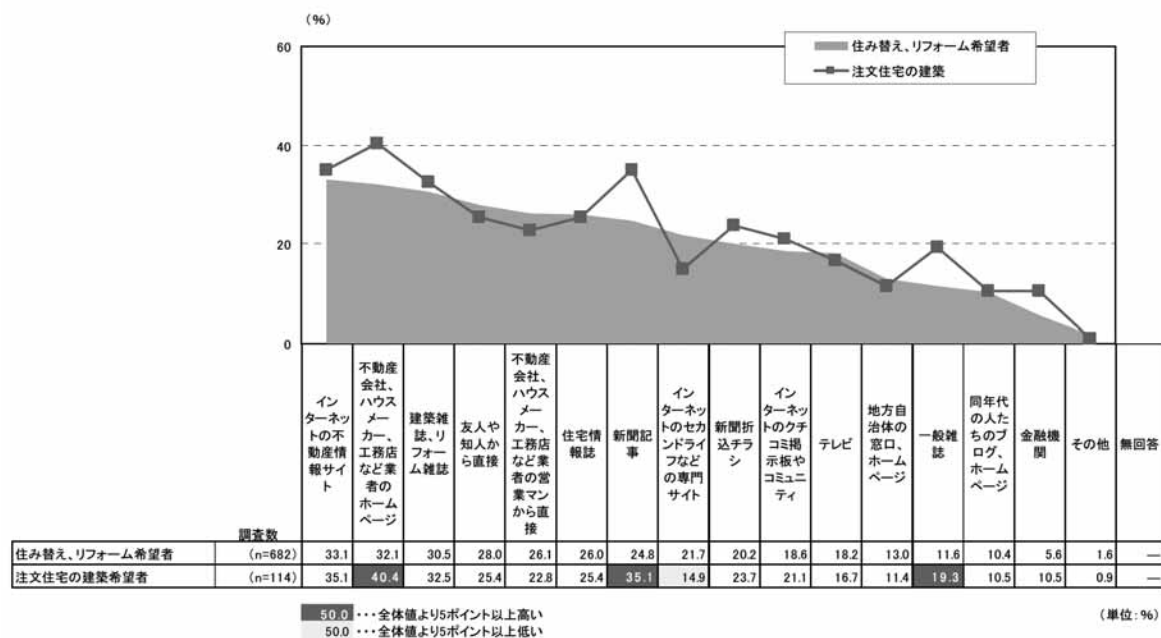


●新聞、雑誌などの影響力も大きい

では、注文住宅建築希望者はどのような情報収集法を考えているのかをみると、最も多かったのは「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者のホームページ」の40%で、以下「インターネットの不動産情報サイト」「新聞記事」「建築雑誌、リフォーム雑誌」などが続いている。

この注文住宅建築希望者が情報収集法として挙げた項目数の平均は3.5項目で、新築一戸建て購入希望者の4.5項目よりやはり1項目少ない。上の求める情報にも共通する傾向だが、注文住宅建築希望者は、情報収集にさほど熱心とはいえない。

●情報収集方法（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



第4章 住宅形態別のニーズ分析——リフォーム希望者編

「住まいへの思い入れ派＝堅実なマイホーム主義」

【プロフィール】

東京都出身の大卒。中堅企業の管理職クラスで、20年ほど前に購入した建売住宅に社会人の子供と同居。苦勞して手に入れた住まいという思い入れを持っていて、満足度も高いが、年月とともに建物や設備の老朽化は覆い難く、抜本的にリフォームで手を加えて、そこを夫婦の終の住処にしたいと考えている。

【収入と資産】

現在の収入は700万円ほどで、退職時には2000万円台の退職金が入る見込み。リフォームは購入や建て替えと違ってさほど資金がかからないので、退職金は預貯金やリフォーム資金に回すほか、夫婦や家族などで旅行を楽しめるのではないかと期待している。

しかし、60歳時点の金融資産は2500万円未満にとどまる見込みで、年金だけではやや不安。このため、65歳くらいまでは、パートでもフルタイムでもいいので働きたいという意向を持っている。

【これからの住まいと生活】

地価上昇が著しいバブル期に苦勞をして手に入れたので、住まいは経済的な財産であると同時に、そこで幸せな家庭を築いてきたという思い入れが強く、住宅は家族の思い出の場でもあると考えている。

だからこそ、老後は夫婦だけの生活もいいが、できるなら子供や孫、また親と一緒に生活したいという気持ちが強い。そこで、円満な家庭と良好な夫婦関係など家族に軸足を置いて、子供や孫に囲まれて穏やかな老後を送りたい

と思っている。ただ、それだけでは寂しいので、一生付き合える友達づくりに励み、ときには平和な社会づくり、地域の交流などに貢献したり、ボランティア活動にも参加してみたいし、余裕があれば、夫婦で買い物・食べ歩き、映画や演劇もたまには楽しみたい。



1 現在の住まいの概要

●築20年が多く、平均築年数は19年

リフォームを希望している人の現在の住まいの形態をみると、「自己所有一戸建て」が71%で、「自己所有マンション」が29%。ほぼ7対3の割合になる。持ち家派の一戸建てとマンションの割合とさほど大きな違いはなく、マンションにしる、一戸建てにしる、一定の年月を経れば、リフォームを考える人が出てくるわけである。

問題はどれくらいの年月かという点になるが、リフォーム希望者の建築後の築年数は平均19年。持ち家派全体の18年に比べると1年ほど長くなっている。5年ごとの刻みでみると、「20～25年未満」が26%と最も多く、次いで「10～15年未満」の19%、15～20年未満」の18%になる。10年から25年までで64%に達する。

なお、住宅の面積は「120㎡以上」が25%で、「100～120㎡未満」が16%、100㎡以上の合計は41%になる。回答者全体では100㎡以上の住宅に住んでいる割合は34%だから、一戸建てを中心に広めの住まいに住んでいる人が多い。

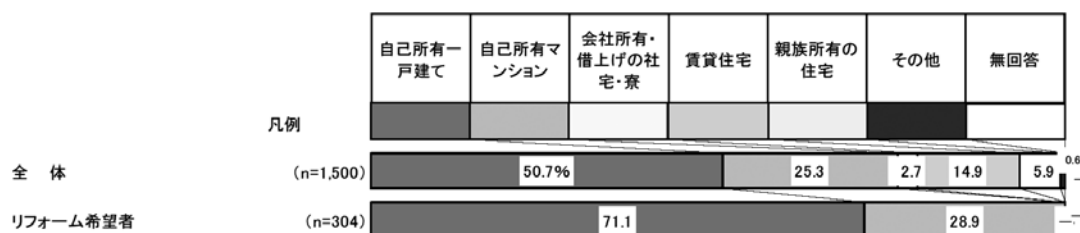
間取りについても、「4DK・4LDK」「5DK・5LDK以上」の割合が全体よりやや高く、部屋数の多い人が目立っている。

●一戸建て、マンションともに設備老朽化が不満

リフォーム希望者の現在の住まいへの不満をみると、一戸建て、マンションともに「風呂やキッチンなど設備が老朽化してきたこと」がトップに挙がっている。特にマンションでは49%と半数近い人がこの点を挙げ、一戸建てにおいても38%で、回答者全体の29%を大きく上回っている。

一戸建て居住者においては、「外観や内装が古びてきたこと」「耐震性能が不安なこと」「戸締りや掃除など、日常の手入れが大変なこと」なども不満点としてのポイントがマンション居住者より10ポイント以上高くなっている。

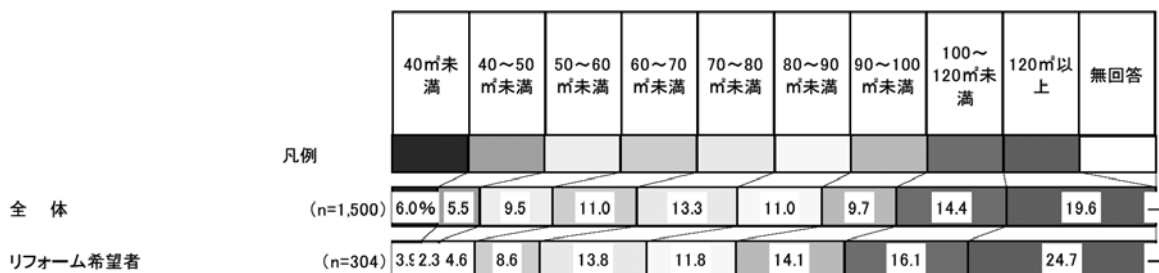
●現在の住まい（単一回答）



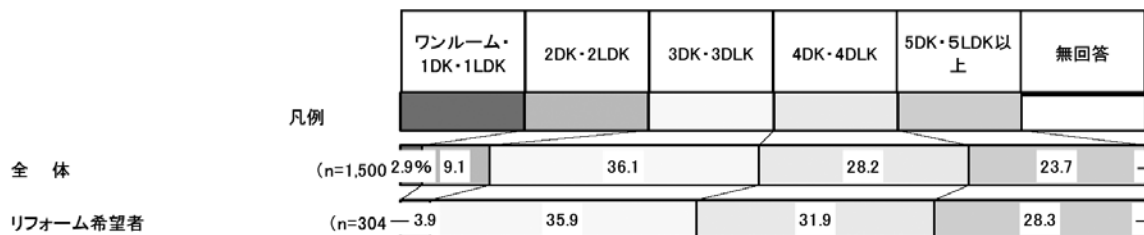
●築年数（現在の住まいが自己所有／数値記入）



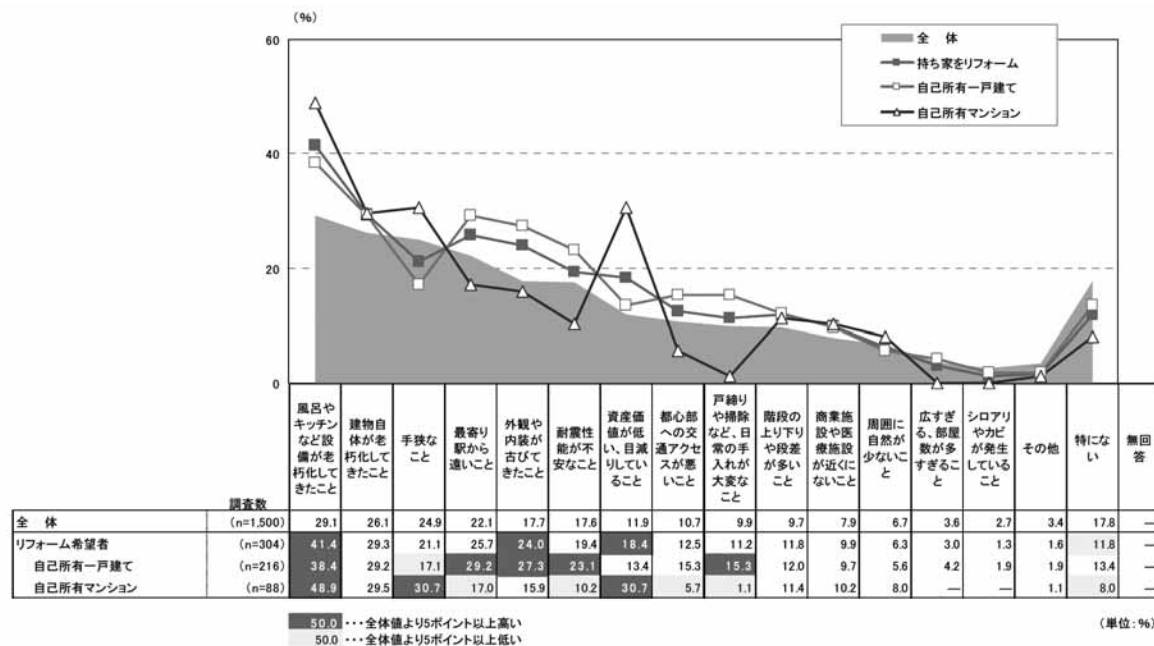
●現在の住まいの面積（単一回答）



●現在の住まいの間取り（単一回答）



●現在の住まいに対する不満点（複数回答）



●夫婦、家族の絆を深めるためのリフォーム？

リフォーム希望者の具体的な暮らし方をみると、最も挙げた人が多かったのが、「夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい」の57%で、以下「映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい」「趣味などで同好の士との集いを楽しみたい」「買い物や食べ歩きなど、街歩きを楽しみたい」「子供や孫に囲まれて穏やかな老後を過ごしたい」などが続いている。ここまでの5項目に関しては、いずれも本調査回答者全体より5ポイント以上高くなっている。

リフォームによって、自分たちの時間を充実させるための空間をつくりたい、あるいは仲間が集まりやすい空間がほしい、子供や孫と過ごしやすい空間をつくりたい——といったニーズがリフォームにつながっているのではないかと考えられる。

●夫婦のみの生活希望が6割近くに

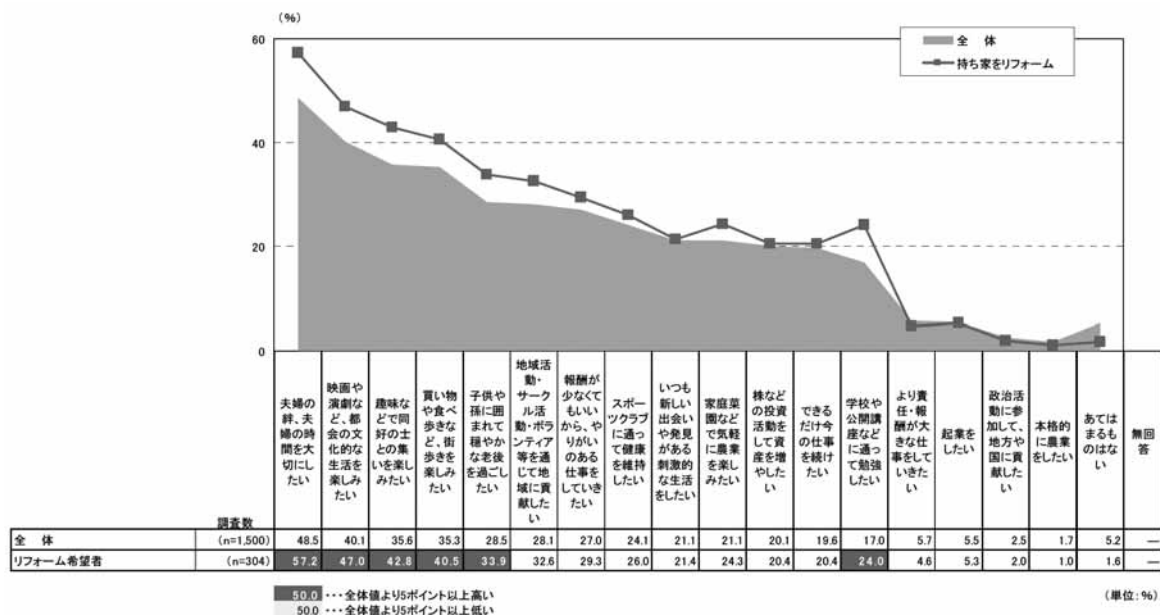
リフォーム希望者の希望の世帯構成をみると、「夫婦のみ」を希望する人が59%と最も多くなっている。本調査の回答者全体では配偶者がなく、自分だけのひとり暮らしか、自分と子供、自分と親といった生活を希望する人も2割近くいるが、リフォーム希望者では1割以下にとどまる。

●金融資産2500万円以上が3分の1に

では、リフォームに必要な資金的な裏付けはどうなっているか——。

リフォーム希望者の金融資産形成状況をみると、「金融資産マイナス」は16%で、本調査回答者全体の分布と大きく変わることはない。あえて比較すると「金融資産マイナス」に「金融資産0～2500万円未満」を加えた比較的ストックの少ない層の合計は64%で、全体平均の69%に比べると若干少なくなる。反対に、「金融資産2500万円～5000万円未満」が24%と、全体の20%より少し多くなる。

●具体的な暮らし方（複数回答）



●希望の世帯構成（単一回答）

	調査数	あなたのみ（一人暮らし）	あなた＋親（＋ご兄弟姉妹）	あなた＋未婚子供	あなた＋未婚子供＋親	あなた＋既婚子供＋帯	夫婦（あなた＋配偶者）のみ	夫婦（あなた＋配偶者）＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋帯	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋帯＋親	その他	無回答
全 体	(n=1,500)	7.0	1.8	2.9	0.3	1.8	55.0	3.3	13.5	9.6	2.5	1.6	0.7	—
リフォーム希望者	(n=304)	3.3	0.7	2.6	—	2.0	59.2	3.6	13.5	10.9	1.3	2.3	0.7	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

●資産形成状況（合成／単一回答）

		金融資産マイナス	金融資産0～2500万円未満 収入400万円未満	金融資産0～2500万円未満 収入400万円以上	金融資産2500万円～5000万円未満	金融資産5000万円以上
凡例						
全 体	(n=1,500)	16.7%	28.7	23.1	19.9	11.7
リフォーム希望者	(n=304)	15.5	23.7	24.3	23.7	12.8

2 希望するリフォーム内容

●水回りと一戸建ては屋根・外壁、マンションはリビング次に、どの部位のリフォームを希望しているのか。

一戸建てでは、トップが「風呂」で60%、以下は「キッチン」58%、「屋根・外壁」50%となっている。一方、マンションでは「キッチン」が74%と断然のトップで、「リビング」が63%で2位になり、「風呂」が61%で続いている。ともに水回りが上位を占めている点では共通するが、一戸建てでは屋根・外壁などの手当ても必要になるようである。

なお、本調査の回答者全体より5ポイント以上高い項目をみると、一戸建てでは「屋根・外壁」のみに対して、マンションでは「キッチン」をはじめ9項目に達する。外回りのリフォームを個人で心配する必要のないマンションでは、さまざまな部位への関心が強くなるのだろう。

●水回り設備の交換が最優先課題

実際にどのような工事内容を想定しているのかをみると、一戸建て、マンションともにトップは「風呂やキッチンなど設備の交換」で、ともに70%台の高い支持率を集めている。

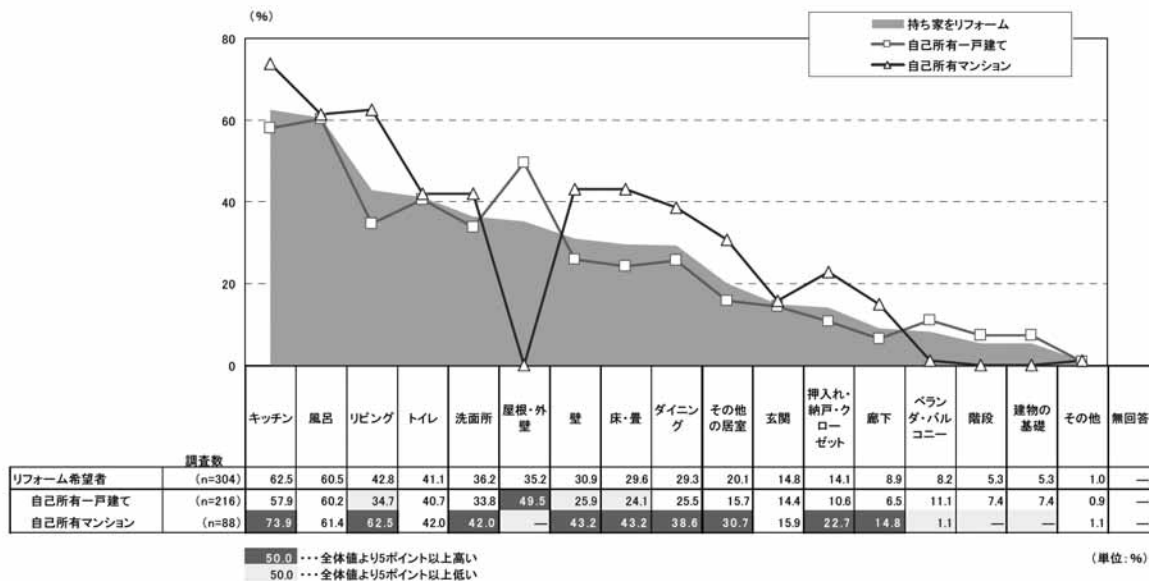
一戸建てでは、2位以下は「内装、建具の変更」「間取り変更」「給配水管の交換」と続き、それ以外でも「断熱の補強」「建物の躯体の補強」「基礎の補強」など、構造部分へのニーズも幅広い。これに対してマンションの場合には、「内装、建具の変更」「間取り変更」に次いで「バリアフリー」が挙がる。

●マンションでは300万円未満が65%

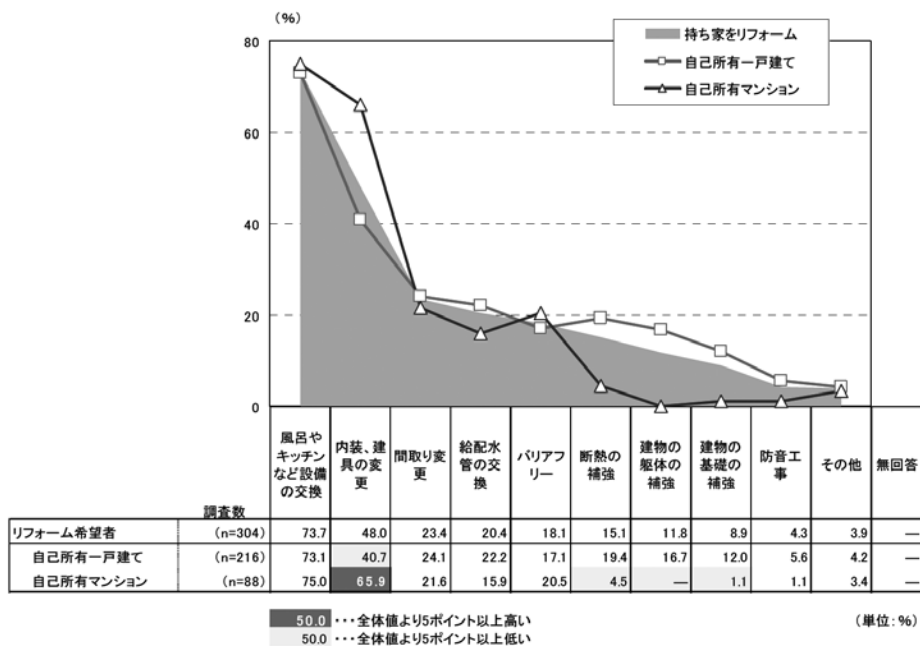
リフォーム希望者のリフォーム予算をみると、一戸建てでは、「200～300万円未満」と「400～500万円未満」がともに19%と最も多くなっている。「400～500万円未満」の13%と合わせて、200万円～500万円未満の合計が51%に達する。500万円未満と500万円以上に分けると、500万円以上が3割で500万円未満が7割という構成になる。

一方、マンションでは「200～300万円未満」が33%のトップで、「100～200万円未満」が26%、「300～400万円未満」が14%が続いている。これをやはり500万円で分けると、500万円未満がほぼ9割で、500万円以上は約1割にとどまる。

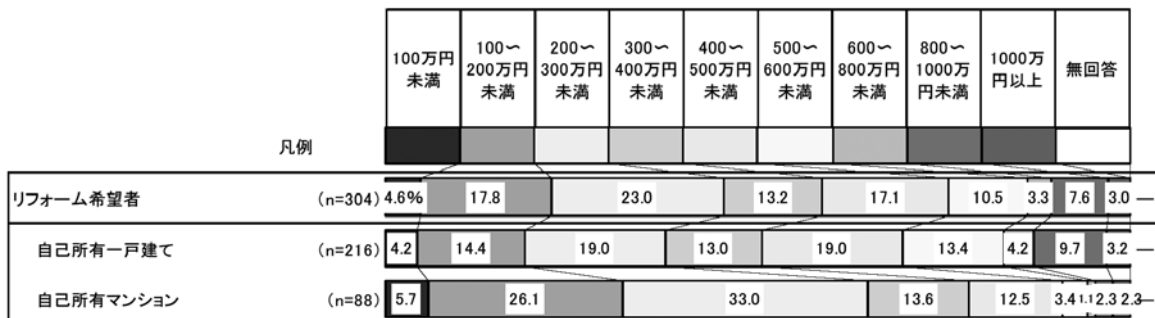
●リフォーム部位（リフォーム希望者／複数回答）



●リフォーム工事内容（リフォーム希望者／複数回答）



●リフォーム予算（リフォーム希望者／単一回答）



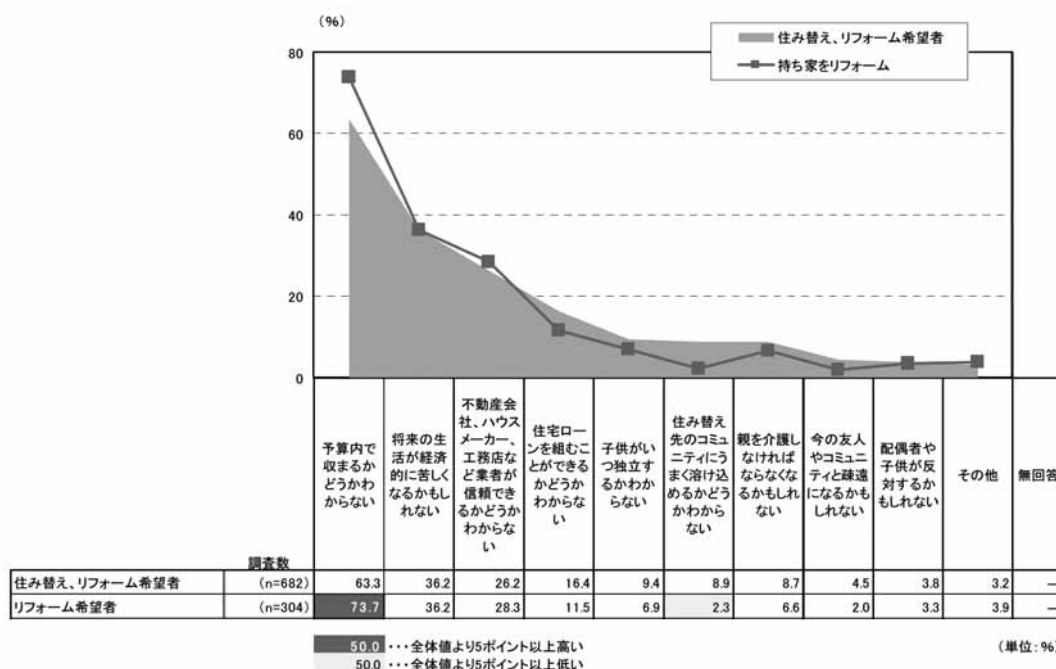
3 情報ニーズ

●予算面での不安が格段に高いポイント

リフォーム希望者の不安要素としては、「予算内で収まるかどうか分からない」が74%でトップに挙がっている。2位の「将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない」は36%で、38ポイントもの差がついている。リフォームを考えている人の不安は、予算の問題に尽きるといっても過言ではないだろう。

元来、リフォームの相場について情報が乏しく、特にこの数年は各地でリフォームトラブルが頻発している。なかでも高齢者を狙った詐欺事件が多く、今後高齢化が進んでいく団塊世代にとって、決して他人事と見過ごしにできないということであろう。

●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

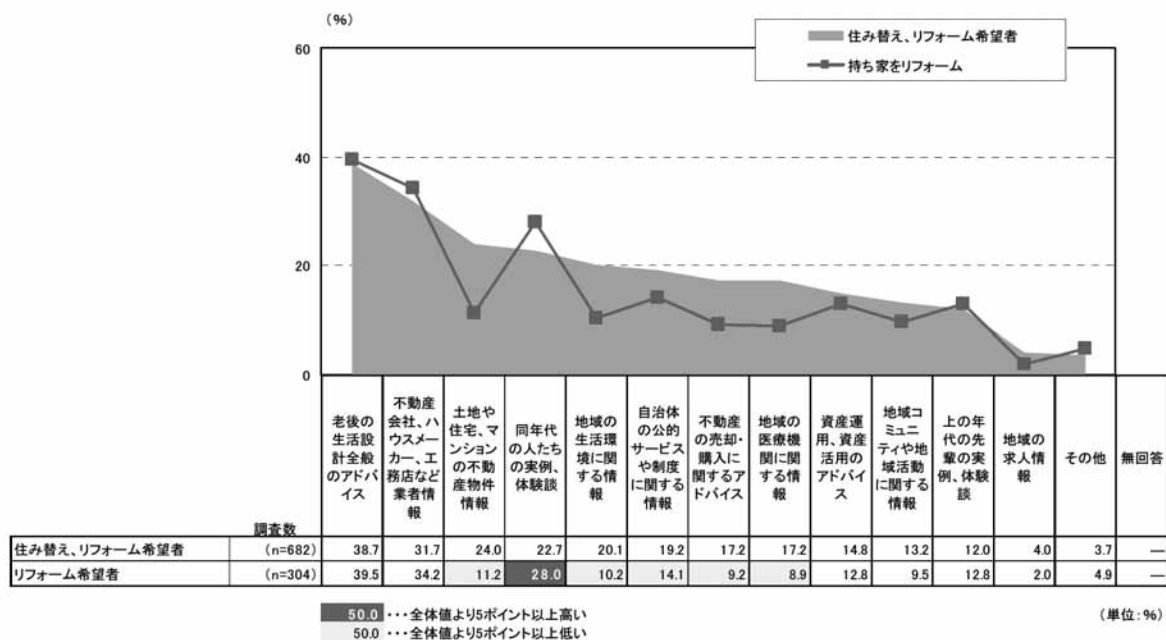


●安心のためにも事例や体験談を求める

リフォーム希望者がどのような情報を求めているのかをみると、「老後の生活設計全般のアドバイス」がトップの40%で、以下は「不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者情報」「同年代の人たちの事例、体験談」などが続いている。

全般的に平均値より5ポイント以上低い項目が多いなかで、「同年代の人たちの事例、体験談」だけは逆に5ポイント以上高くなっている点は注目しておいていいかもしれない。

●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

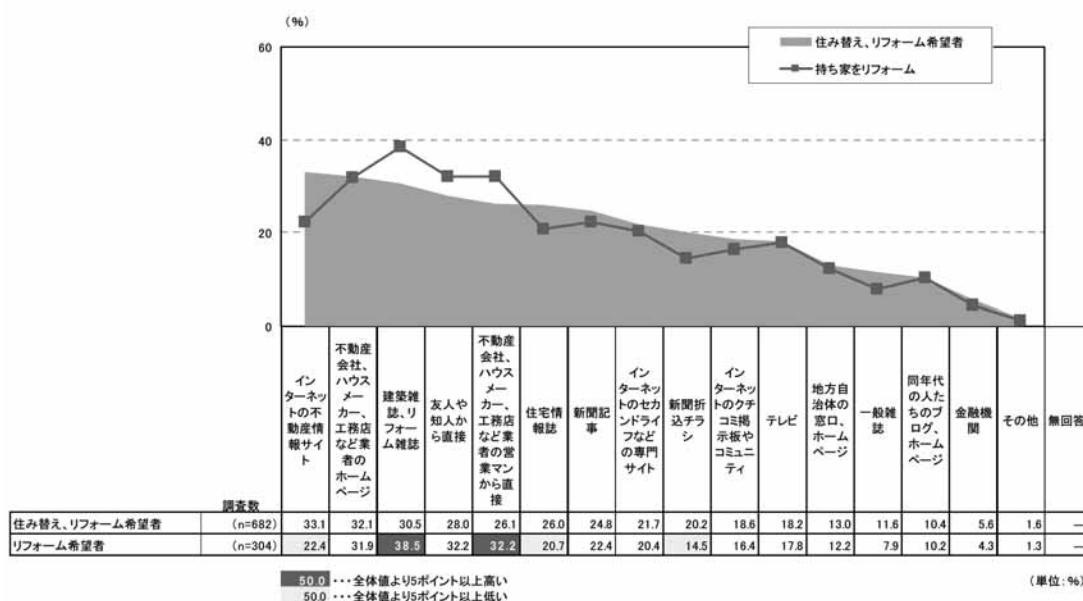


●専門的な知識を高める情報が不可欠

リフォーム希望者がどのような情報収集を考えているのかをみると、トップは「建築雑誌、リフォーム雑誌」の39%で、以下、「友人や知人からの情報」「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者の営業マンから直接」「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者のホームページ」までが30%台となっている。

全体に比べて支持率が5ポイント以上高いのは、「建築雑誌、リフォーム雑誌」と「不動産会社、ハウスメーカー、工務店の営業マンから直接」の2項目となっている。

●情報収集方法（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



「経済的に厳しい節約派＝単身世帯も多い」

【プロフィール】

東京都出身の大卒の自営業。現在独身者の割合も多い。利便性重視の考え方から23区内の賃貸住宅に住み、都心の賃貸オフィスに通っている。住まいは2DK、専有面積60㎡未満で、社会人になった子供と同居。設備や建物が古い上に、社会人の子供との同居にはあまりにも手狭なので、別の賃貸住宅への引越しを考えている。

【収入と資産】

自営業で収入には不安定なものがあるが、平均すると1000万円ほどは稼いでいる。ただし、退職金はない。事業を畳んでも余剰金は500万円未満で、60歳時点の金融資産はマイナスか、良くて2500万円未満にとどまるのは必至。自営業が長いので年金も月額13万円ほどしか期待できないため、老後の生活資金への不安は大きい。

【これからの住まいと生活】

住まいは疲れを癒す場と割り切っており、家族団らんや経済的財産などは期待しない。だから、結婚している人は子供の独立後は夫婦2人で過ごし、現在独身の層は今後も1人暮らしを想定している。子供に財産を残さない分、子供には負担をかけたくないと考えている。そのため、節約に心がけながら、これからも自分の個性や能力を発揮できる仕事に確保して、年齢にかかわらず可能な限り働きたいと思っている。

そのため、引っ越すとしてもやはり利便性重視の考え方からいまの住まいの近所にとどめたい。夫婦2人、あるいは1人の生活を考えると専有面積は50㎡未満でも十分。



1 現在の住まいの概要と暮らしの希望

●3人に2人近くが賃貸から賃貸へ

各種調査では団塊世代の持ち家率は70%を超えているが、賃貸住宅住まいを希望している人の場合、64%が「賃貸住宅」住まいになっている。将来賃貸住宅を希望している人の3人に2人近くまでは賃貸住宅から賃貸住宅への移動を希望しているわけである。

では、現在どのような住まいに住んでいるのかをみると、面積では「40㎡未満」が27%のほか、60㎡未満が過半数を占める。間取りも「2DK・2LDK」以下が42%を占め、「4DK・4LDK」以上は2割にとどまる。

●利便性の高いエリアへのこだわりが強い

賃貸住宅希望者の現在の居住地域をみると、「東京都心部」が9%、「都心以外の東京23区」が25%、「東京市部」が14%と、東京都全体で半数近くに達する。全体の32%を大きく上回っており、購入希望者や建築希望者に比べると、東京都心部や区部を中心に、東京都の割合が極めて高くなっている。

現在の住まいへの不満をみると、「外装や内装が古びてきたこと」「戸締まりや掃除など日常の手入れが大変なこと」などの項目に関しては、全体並みかそれ以下になっている一方で、「風呂やキッチンなど設備が老朽化」「建物自体が老朽化してきたこと」「手狭なこと」「耐震性能が不安なこと」などの不満が上位に挙がっている。

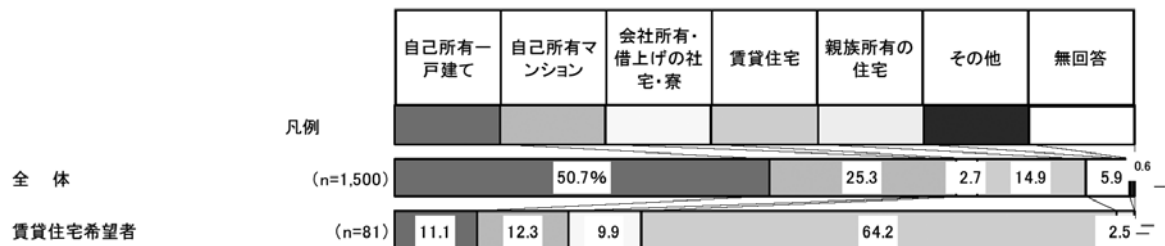
●5人に1人は金融資産がマイナス

賃貸住宅希望者の金融資産形成状況をみると、「金融資産マイナス」が21%で、「金融資産0～2500万円未満」が70%を占め、60歳時点の金融資産2500万円未満の合計は9割以上に達する。しかも、「金融資産0～2500万円未満」の人でも年収400万円未満の人のほうが多く、ストック・フローともに十分とはいえない人が中心になっている。

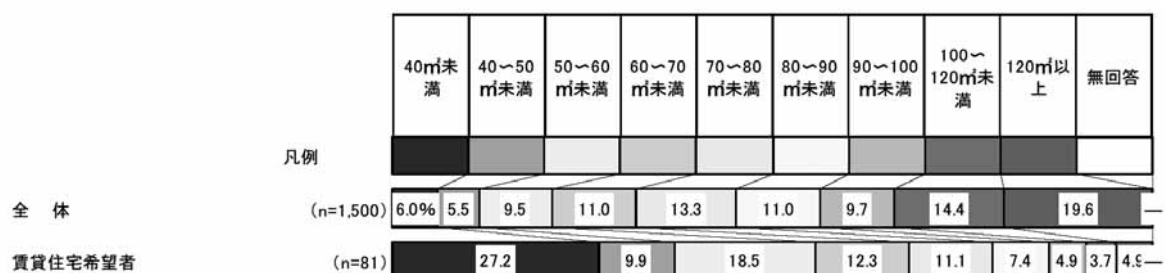
具体的な暮らし方の希望では、「夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい」「映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい」「趣味など同好の士との集いを楽しみたい」などが上位に挙がっているが、全体平均に比べると5ポイント以上低く、購入希望派に比べると消費面ではあまり行動的とはいえない。一方で、「報酬が少なくてもいいから、やりがいのある仕事をしていきたい」や「起業をしたい」など働くことに対して積極的な面がある。

希望の世帯構成では、「夫婦のみ」が49%と半数近いとはいえ、「あなたのみ」というひとり暮らし希望が24%とかなり多くなっている。

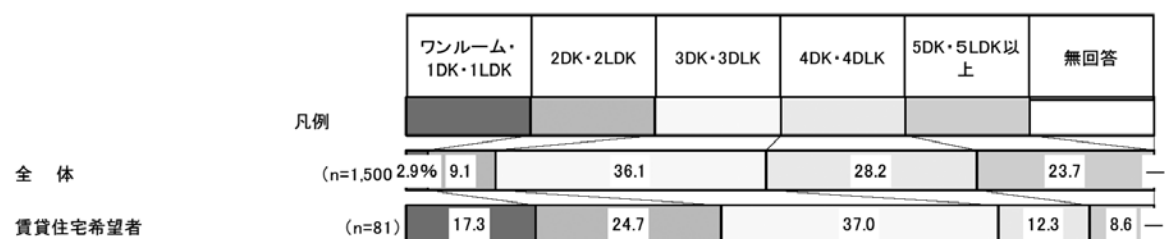
●現在の住まい（単一回答）



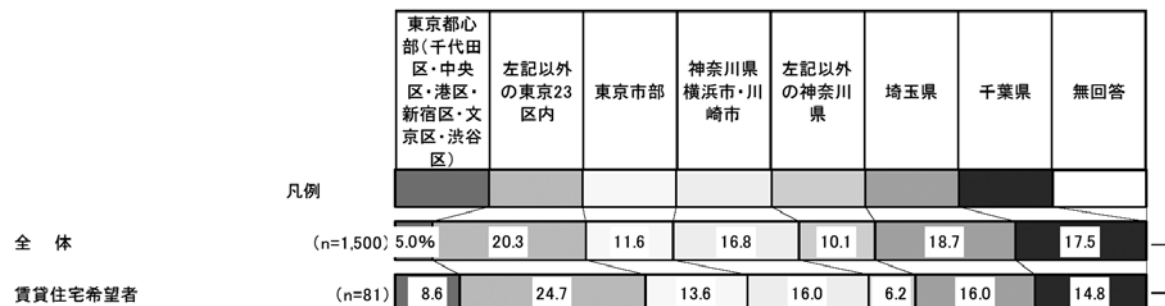
●現在の住まいの面積（単一回答）



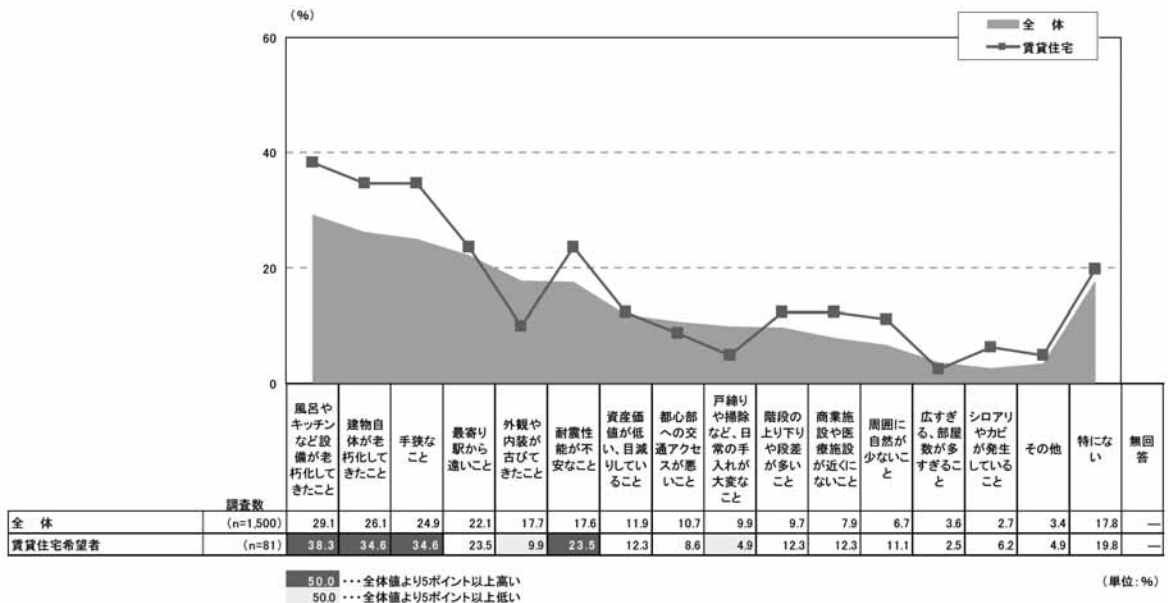
●現在の住まいの間取り（単一回答）



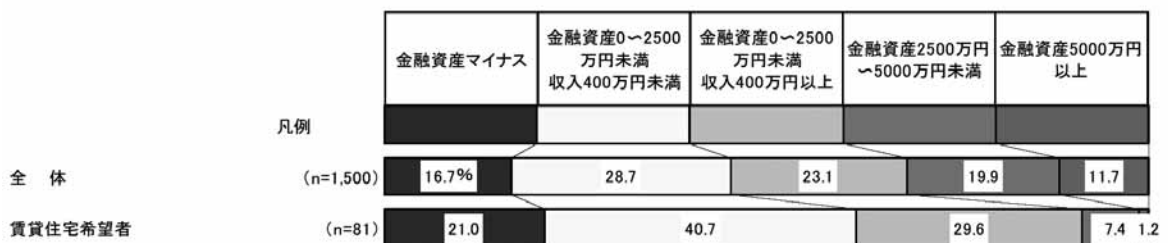
●現在の居住エリア（単一回答）



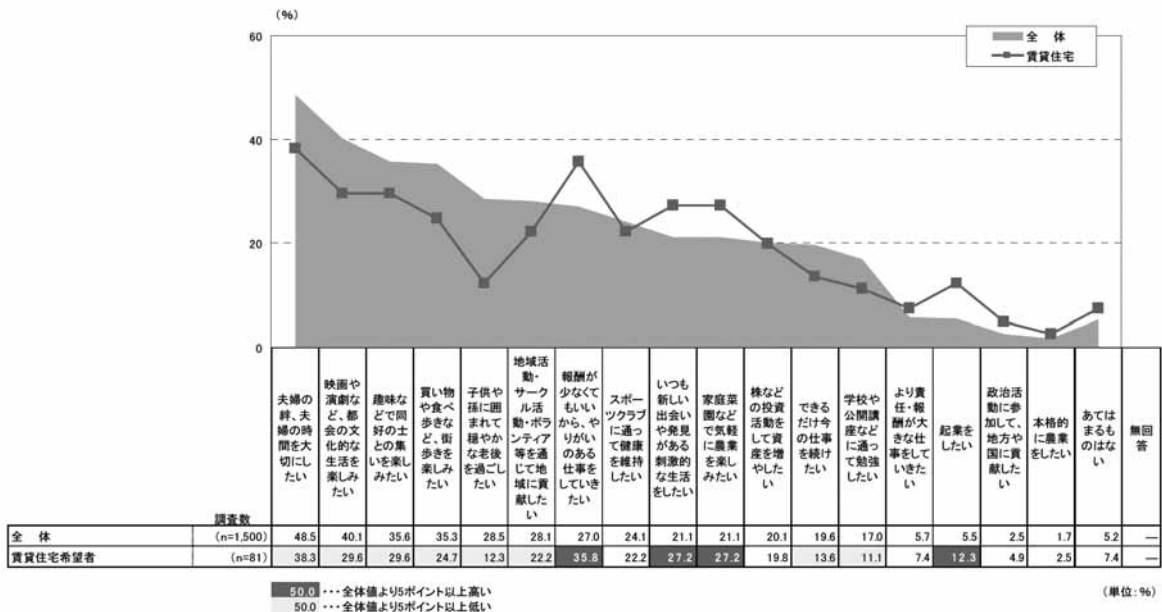
●現在の住まいに対する不満点（複数回答）



●資産形成状況（合成／単一回答）



●具体的な暮らし方（複数回答）



●希望の世帯構成（単一回答）

調査数		あなたのみ（一人暮らし）	あなた＋親（＋ご兄弟姉妹）	あなた＋未婚子供	あなた＋未婚子供＋親	あなた＋既婚子供世帯	夫婦（あなた＋配偶者）のみ	夫婦（あなた＋配偶者）＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供世帯	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供世帯＋親	その他	無回答
全 体	(n=1,500)	7.0	1.8	2.9	0.3	1.8	55.0	3.3	13.5	9.6	2.5	1.6	0.7	—
賃貸住宅希望者	(n=81)	23.5	3.7	3.7	—	1.2	49.4	1.2	9.9	6.2	—	—	1.2	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

2 希望する条件と情報ニーズ

●同じ地域・最寄り駅の物件を希望

賃貸住宅希望者の希望移動パターンは、「今の住まいの近所」が25%で、「同じ地域・最寄り駅で、もう少し周辺環境のよいところ」まで含めると49%、ほぼ半数の人が、現在と同じエリアでの生活を希望していることになる。

具体的な希望エリアとしては、東京都が38%、神奈川県22%、埼玉県と千葉県が10%で、国内のその他の地域が17%などとなっている。

希望面積は「40㎡未満」が19%。現在の住まいでは27%だったから、いまより少し広めの賃貸住宅を求める傾向が強い。ただそうはいっても、70㎡未満の合計が64%とほぼ3分の2を占め、持ち家希望者に比べると狭い住宅でOKと考えている人が多い。希望の間取りも「2DK・2LDK」以下で64%に達し、70㎡未満、2LDK以下のニーズが中心のようである。

家賃の希望は「6万円未満」が35%で最も多く、10万円未満の合計がほぼ8割に達している。住まいや環境に求めるものも、分譲住宅や注文住宅希望者に比べると、全体に控えめな希望になっている。

●インターネットを中心に物件情報を探す

この賃貸住宅希望者の不安要素では、「予算内で収まるかどうか」が61%と最も多く、次いで「将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない」が42%で続いている。当初の引越し関係費用と、その後の生活に関する不安が大きいようである。

必要な情報についてみると、トップは「地域の生活環境に関する情報」の33%で、以下は「土地や住宅、マンションの不動産物件情報」「老後の生活設計全般のアドバイス」「自治体の公的サービスや制度に関する情報」「地域の医療機関に関する情報」などが続いている。物件情報はもちろん重要だが、リタイア後の生活も考慮して、老後の生活へのアドバイスのほか、地域の環境、自治体サービス、医療体制などの地域情報へも強い関心を持っているようである。

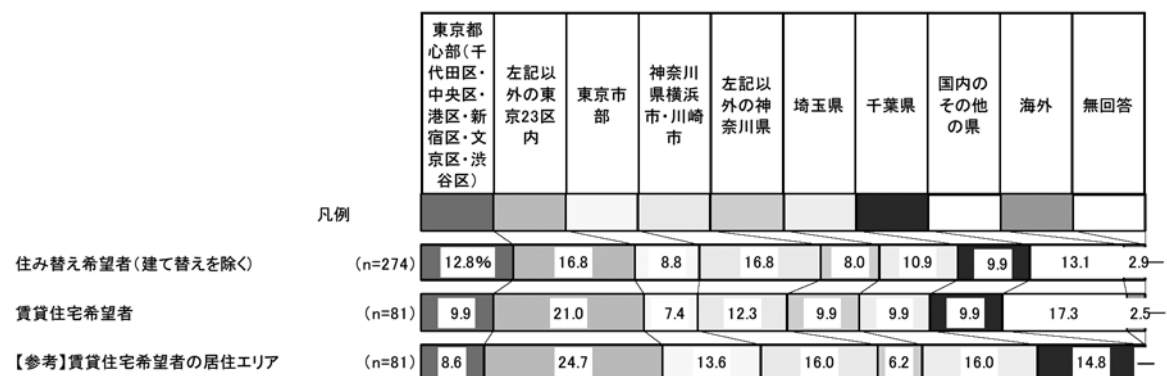
実際の情報収集方法としては、「インターネットの不動産情報サイト」が47%と最も高く、次いで「インターネットのセカンドライフなどの専門サイト」「住宅情報誌」「友人や知人から直接」「地方自治体の窓口、ホームページ」などが続いている。

基本的にインターネットを中心に探す傾向が強く、友人・知人などからの情報にも期待している。各種雑誌、新聞記事やチラシなどの割合は、持ち家希望者に比べると低くなっている。

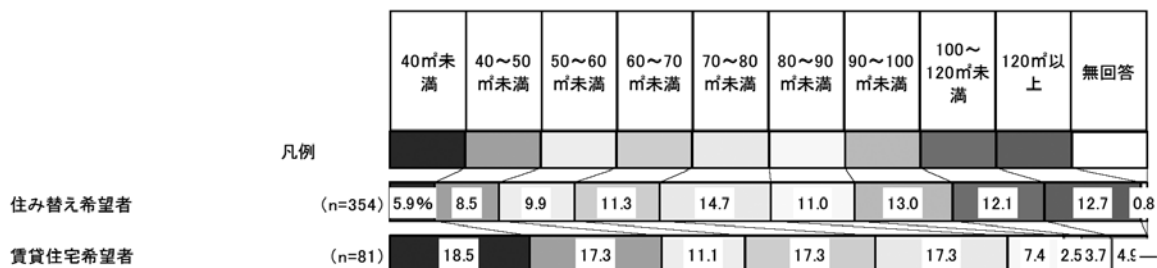
●移動パターン（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）



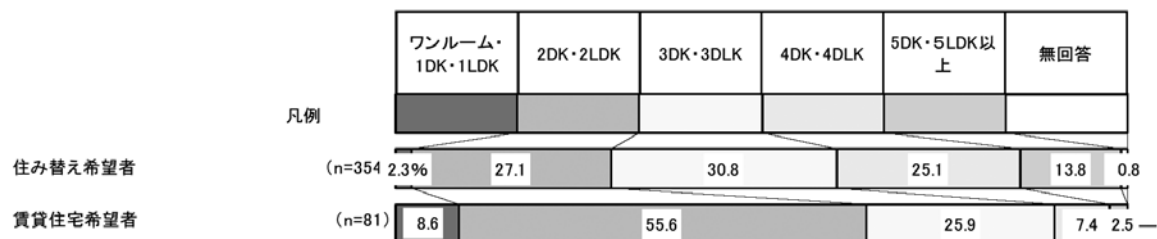
●希望エリア（建て替えを除く住み替え希望者／単一回答）



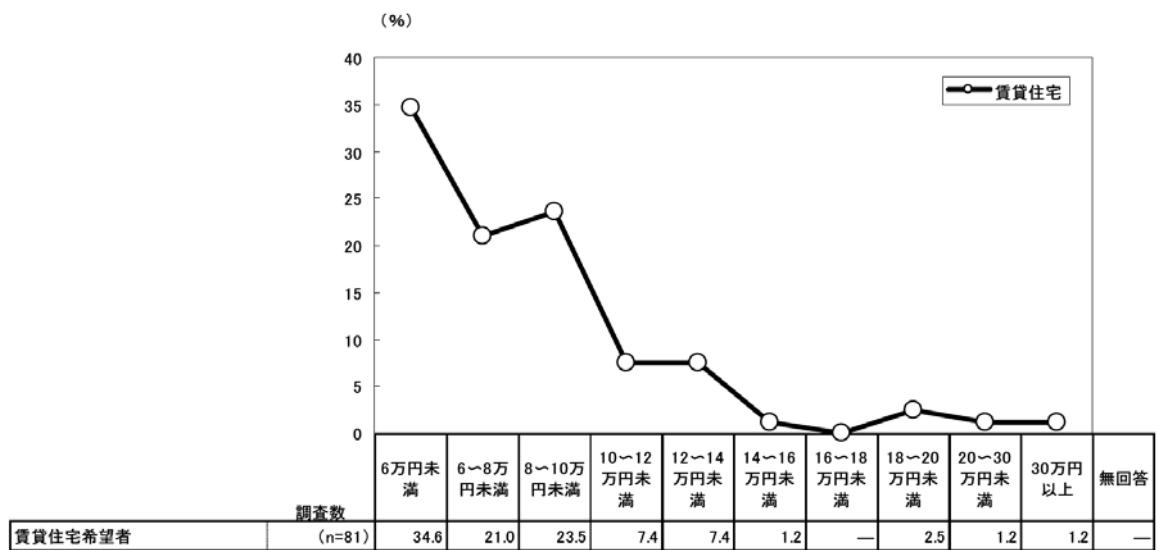
●希望面積（住み替え希望者／単一回答）



●希望間取り（住み替え希望者／単一回答）

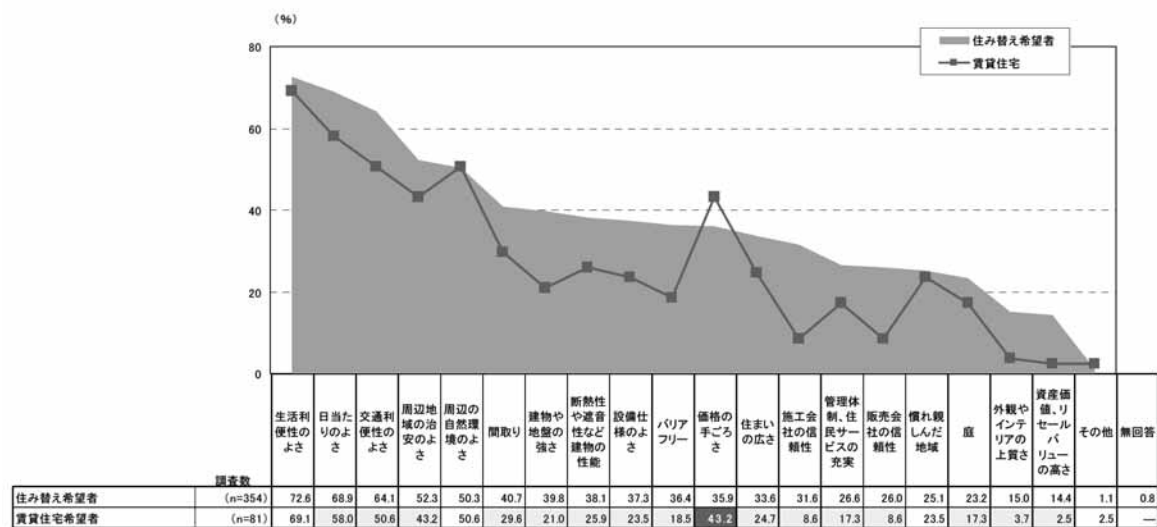


●希望予算（賃貸希望者／単一回答）



(単位: %)

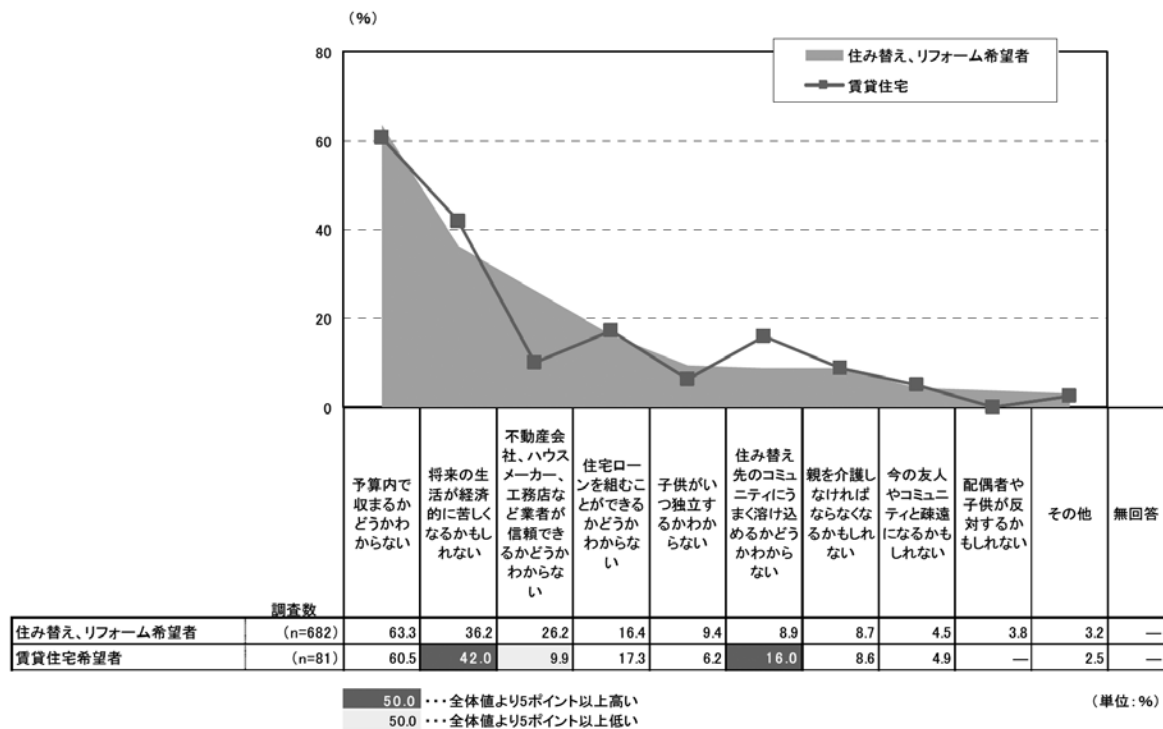
●住まいや環境に求めるもの（住み替え希望者／複数回答）



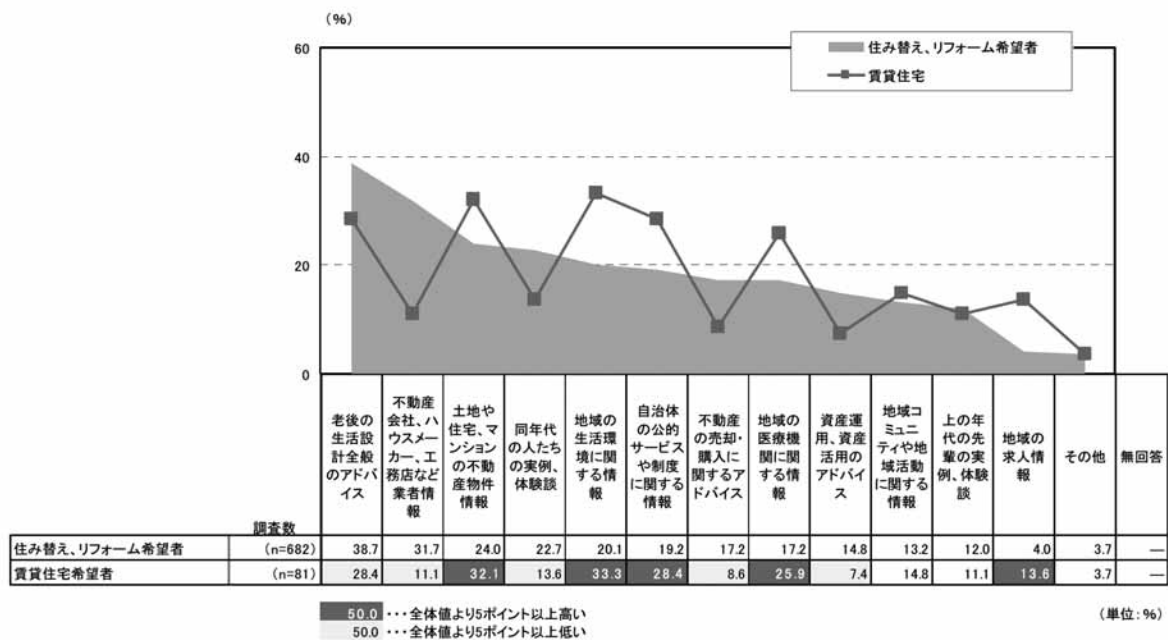
50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

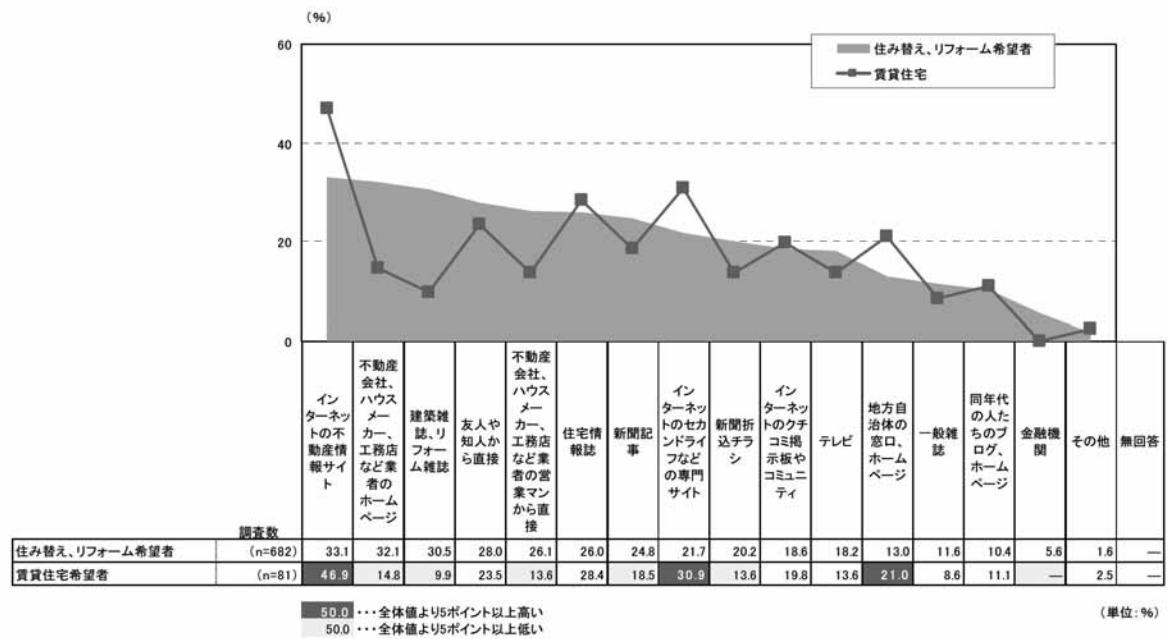
●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



●情報収集方法（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



1 売却予定物件の概要

●一戸建ては築18年、マンションは築16年

現在自己所有の住宅に住み、買い換えなどによっていまの住まいを売却したいと希望している人の住宅の形態をみると、「自己所有一戸建て」が63%で、「自己所有マンション」が37%となっている。売却希望者の3人に2人が一戸建てという計算だ。

その住まいの建築後の築年数をみると、一戸建てが平均18年で、マンションが平均16年。築10年以内の物件は一戸建てで16%、マンションで31%だった。

ちなみに、東日本不動産流通機構の調査によると、2005年に成約した中古マンションの平均築年数は16.86年で、中古一戸建ては17.89年。いま売却すれば、一戸建ては市場で取引されている中古住宅の平均に近く、マンションはやや築年数が短いことになる。

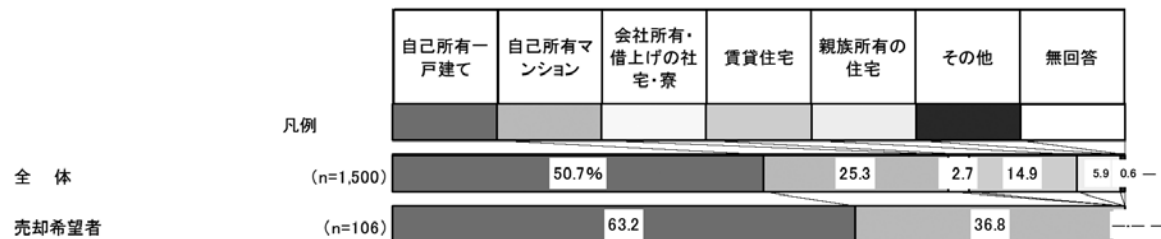
●一戸建ては100㎡以上、マンションは70㎡台中心

売却希望者の現在の住宅面積をみると、自己所有一戸建てでは、「120㎡以上」が34%で、「100～120㎡未満」が27%。一戸建て売却希望者のほぼ6割は住宅面積100㎡以上の物件ということになる。

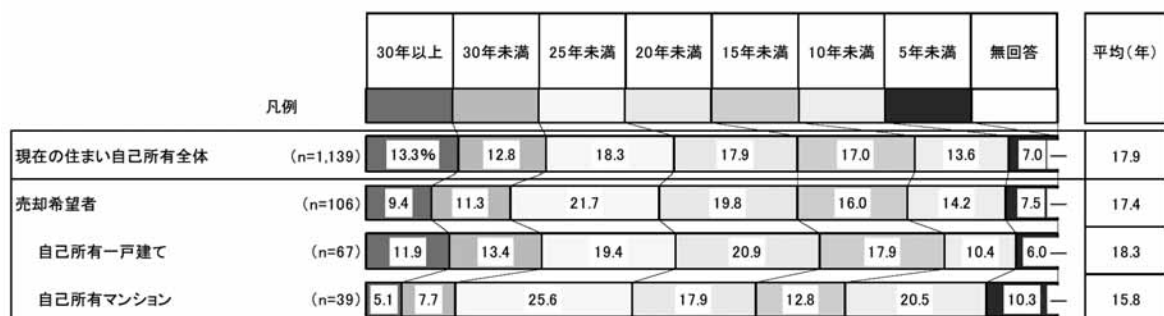
一方、マンションの場合には「100～120㎡未満」「120㎡以上」の合計は3%程度にとどまる。「70～80㎡未満」が39%と最も多く、次いで「80～90㎡未満」が21%となっている。70㎡台、80㎡台でほぼ6割を占める。

間取りをみると、一戸建てにおいては「4DK・4LDK」が39%、「5DK・5LDK以上」が40%で、大半を4DK以上が占めている。他方、マンションでは、「3DK・3LDK」が56%と過半数を占める。

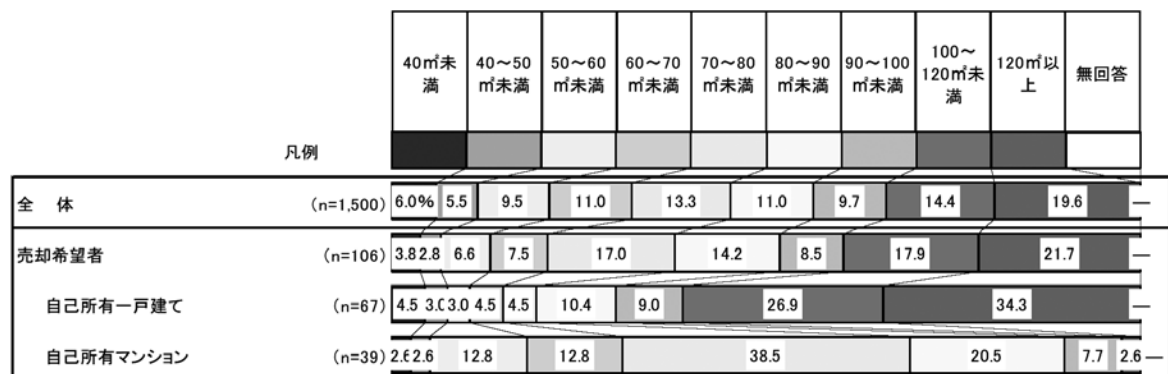
●現在の住まい（単一回答）



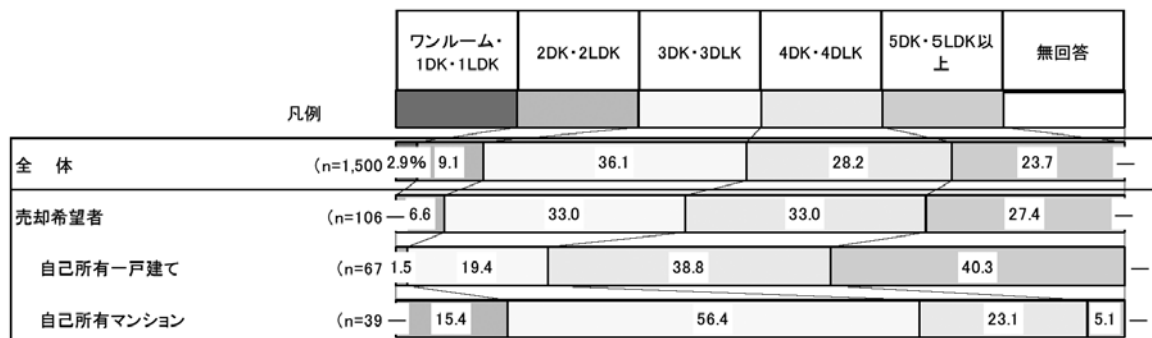
●築年数（現在の住まいが自己所有／数値記入）



●現在の住まいの面積（単一回答）



●現在の住まいの間取り（単一回答）



●マンションは神奈川県と埼玉県中心

売却希望者が所有している人の居住エリアをみると、一戸建て所有者は一都三県に分散する傾向がみられるが、マンション所有者は東京都と千葉県が少なく、神奈川県と埼玉県中心の構成になっている。

まず、一戸建ては、東京都が33%、神奈川県31%、埼玉県15%、千葉県21%の分布であり、これは本調査回答者全体の居住地の分布と比べても大きな差はない。まんべんなく、いろんな地域の人が売却を希望している。それに対して、マンションの場合には、東京都が18%で、神奈川県が49%、埼玉県31%、千葉県3%という結果だった。回答者全体と比較すると東京都と千葉県の割合がかなり低く、神奈川県、埼玉県のなかでも横浜市・川崎市の多さが突出している。

●マンションでは徒歩10分以内が6割近くに

次に、最寄り駅からの距離をみると、一戸建て所有者では「徒歩11～15分以内」が27%と最も多く、次いで「徒歩6～10分以内」が25%などとなっている。集約すると、徒歩10分以内が42%、11分～20分以内が39%、21分以上が19%になる。

それに対して、マンションの場合には「徒歩5分以内」28%、「徒歩6～10分以内」が31%で、徒歩10分以内の合計が59%に達する。一戸建ての42%に比べると、より駅に近い物件が多いことがわかる。

●一戸建ては老朽化、マンションは広さが売却要因に

売却希望者の現在の住まいへの不満点から、なぜ売却されるのか、その理由をある程度推測することができるはずである。

一戸建てで最も不満が強いのが「最寄り駅から遠いこと」で、次いで「建物自体が老朽化していること」「風呂やキッチンなど設備が老朽化してきたこと」が続いている。徒歩時間の長さで老朽化が売却の大きな要因になっているといえよう。

マンションでは「手狭なこと」と「資産価値の低さ、目減り」が最大の不満点になっている。

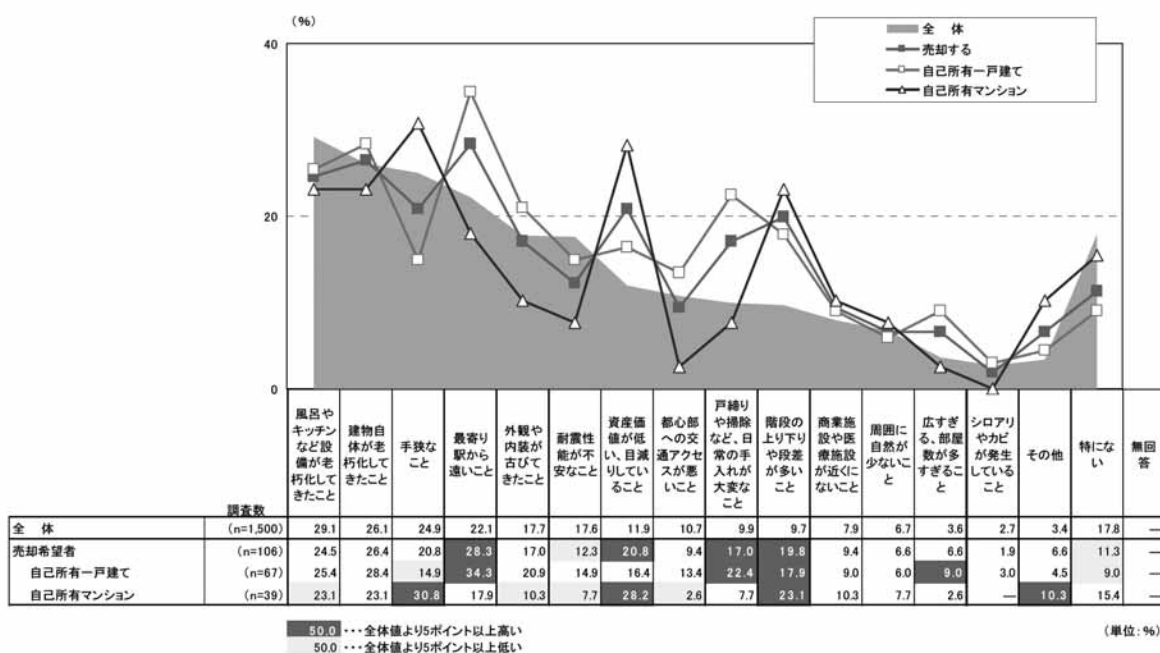
●現在の居住エリア（単一回答）

		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
凡例									
全 体	(n=1,500)	5.0%	20.3	11.6	16.8	10.1	18.7	17.5	—
売却希望者	(n=106)	6.6	9.4	11.3	27.4	10.4	20.8	14.2	—
自己所有一戸建て	(n=67)	6.0	10.4	16.4	23.9	7.5	14.9	20.9	—
自己所有マンション	(n=39)	7.7	7.7	2.6	33.3	15.4	30.8	2.6	—

●最寄り駅からの距離（単一回答）

		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
凡例							
全 体	(n=1,500)	19.5%	30.5	20.2	12.1	17.7	—
売却希望者	(n=106)	20.8	27.4	23.6	10.4	17.9	—
自己所有一戸建て	(n=67)	16.4	25.4	26.9	11.9	19.4	—
自己所有マンション	(n=39)	28.2	30.8	17.9	7.7	15.4	—

●現在の住まいに対する不満点（複数回答）



1 マルチハビテーションに対する意向

●団塊世代の3人に1人はマルチハビテーションを希望

団塊世代の大量定年に合わせて国土交通省が推進しているマルチハビテーション。もうひとつの住まいの受け皿として、誘致に力を入れている自治体も多い。

実際に団塊世代がどう考えているのかをみると、「ぜひ複数居住したい」とする人は7%で、「できれば複数居住したい」の30%を合わせると、複数居住の意向ありは37%になる。反対に、「複数居住をしたいとは思わない」は38%で、「あまり複数居住したいとは思わない」の25%と合わせると、意向なしは64%になる。

金融資産形成状況別でみると、金融資産がマイナスの人では、意向ありは34%にとどまるものの、金融資産5000万円以上の層では48%と半数近くに達している。

●富裕層では新たな住まいの購入ニーズが高い

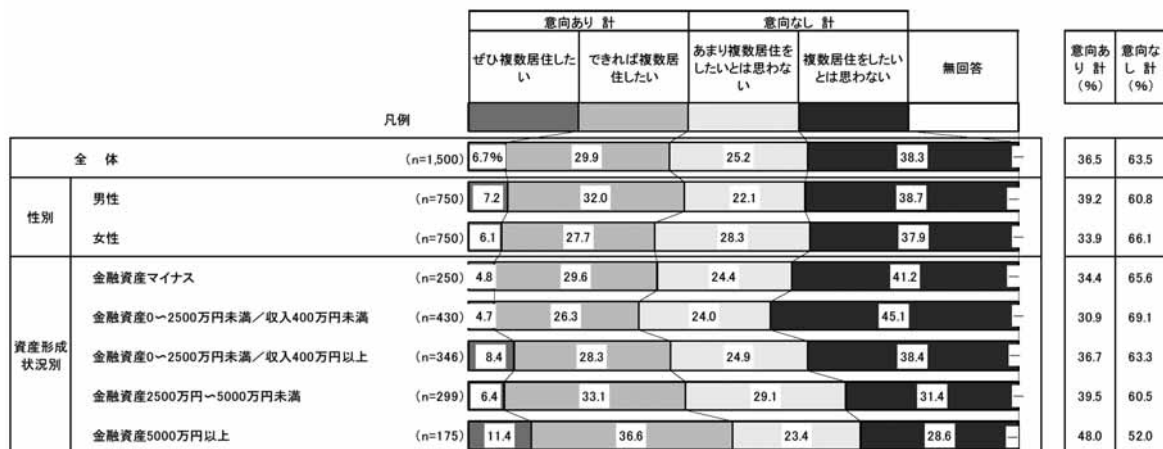
次に、複数居住の意向を持っている人に対して、複数居住のパターンを聞いたところ、最も多かったのが、「主に今の住まいに住み、別の住まいも使う」で、半数近い47%に達した。

では、複数居住する場合には、別の住まいをいかにして用意するのか――。

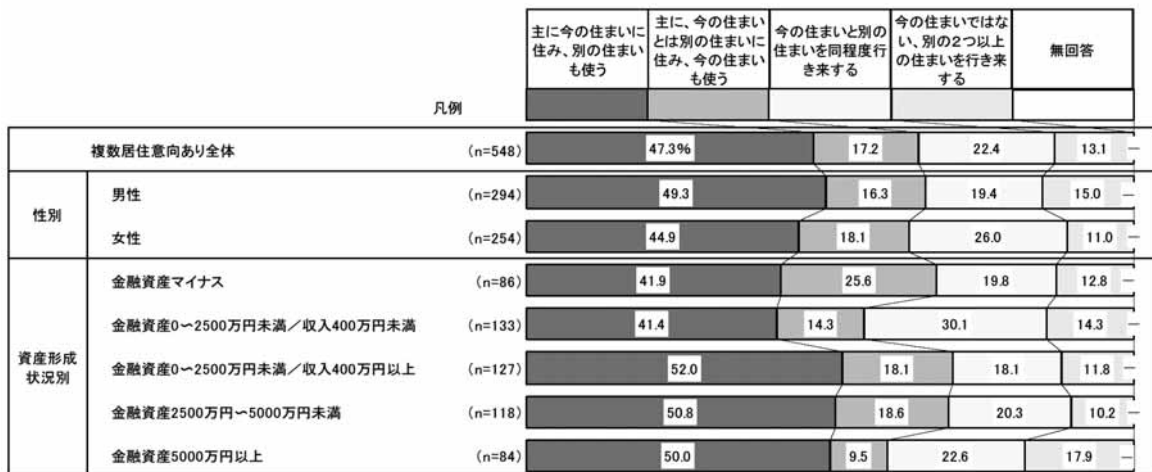
全体でみると、最も多かったのは、「新たに購入、新築する」の37%で、以下「賃貸で借りる」(28%)、「すでに所有している住まい、別荘がある」(15%)、「会員権、利用権を購入する」(11%)などが続いている。

金融資産が5000万円以上では、「新たに購入、新築する」とする割合が52%に達する。

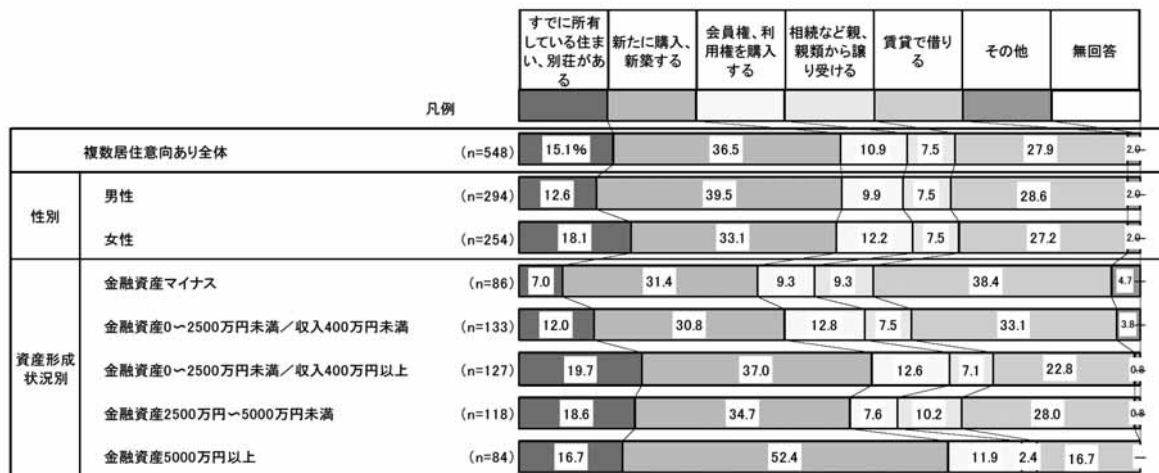
●複数居住の意向（単一回答）



●複数居住のパターン（複数居住意向のある人／単一回答）



●別の住まいの入手方法（複数居住意向のある人／単一回答）



2 マルチハビテーションの実現可能性

●女性ビーチや海外、男性は農村、山村などの田舎指向

その複数居住先としてはどんなエリアを望んでいるのだろうか。

全体でみると、トップは「海辺のリゾート、別荘地」の37%で、「高原リゾート、別荘地」が32%が続いている。この2つが双璧で、以下は「海外」（18%）、「農村、山村」（16%）などが続いている。

男女別にみると、女性で「海辺のリゾート、別荘地」が男性より10ポイント以上、「海外」も5ポイント以上高いのが目立ち、逆に男性では「農村、山村」「漁村、離島」が女性より5ポイント以上高くなっている。女性はお洒落なビーチや海外、男性は田舎志向といってよさそうである。

●ゆとりある人はリゾート、そうでない人は田舎指向

資産形成状況別では、金融資産がマイナスの人では、「農村、山村」「漁村、離島」などのポイントが高く、反対に資産の多い層では、「海辺のリゾート、別荘地」「高原のリゾート、別荘地」「海外」などを挙げる人が多くなっているのが目立つ。

また、複数居住先の入手方法別にみると、会員権、利用権を購入とする層では、「海辺のリゾート、別荘地」「高原のリゾート、別荘地」「海外」などを挙げる人が多く、「賃貸で借りる」とする人は、「海外」の割合が高くなっている。また、当然のことながら、親や親戚から譲り受けるという人では、「生まれ故郷、出身地」を挙げる人が多い。

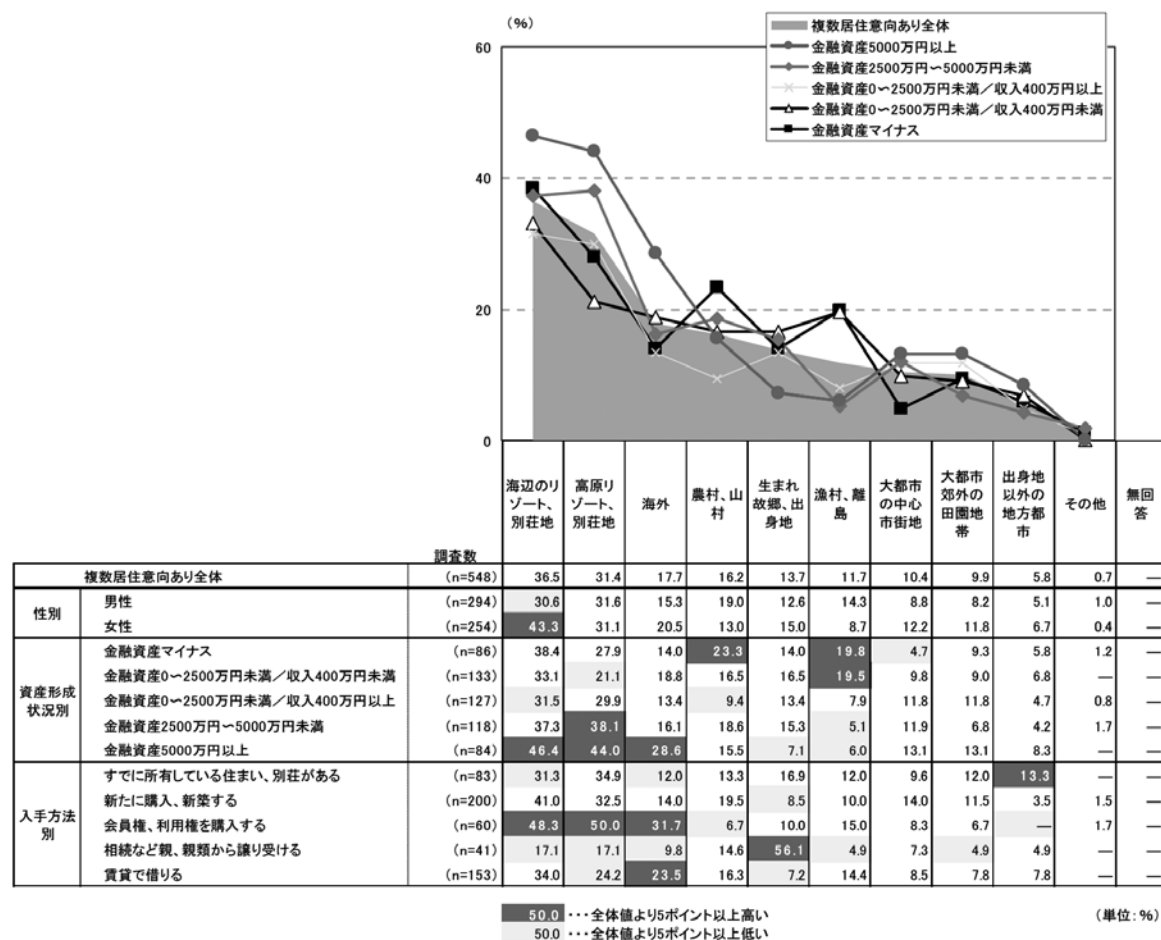
●希望者の半数近くが可能と考えている

マルチハビテーションの希望者は、その現実性をどう考えているのだろうか。

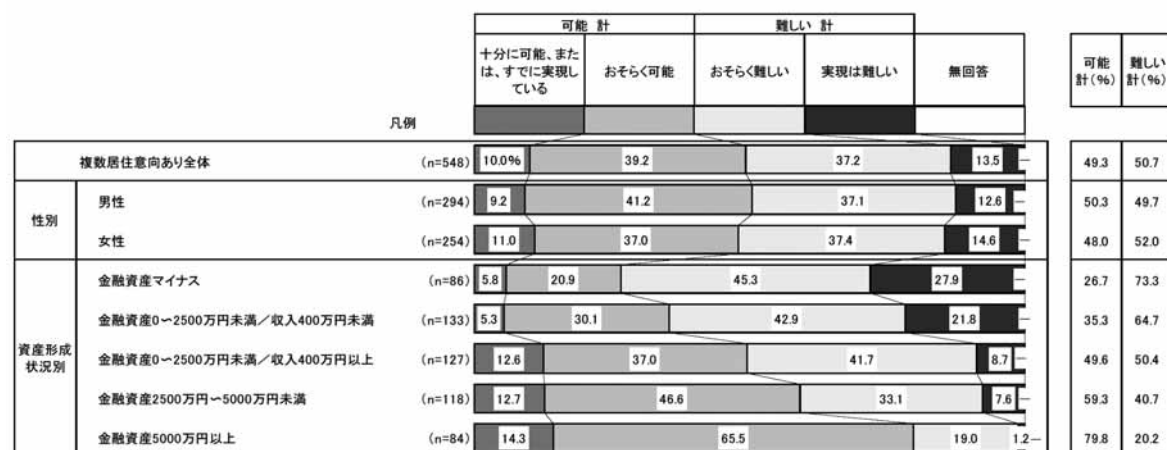
希望者全体では、「十分に可能、または、すでに実現している」が10%で、「おそらく可能」も39%に達した。両方を合わせると複数居住が可能と考えている層は49%と、半数近くに及んでいる。

男女による差はさほどないが、資産形成状況別では相当な差がみられる。金融資産がマイナスという人では、可能と考える人は27%にとどまり、金融資産が0～2500万円で、収入が400万円未満の人が35%、金融資産が0～2500万円で収入が400万円以上だと50%に上昇し、金融資産2500万円～5000万円未満は60%になり、金融資産5000万円以上の人80%に達する。ゆとりある層ほど現実性があるとみていることがわかる。

●複数居住希望エリア（複数居住意向のある人／複数回答）



●複数居住の現実性（複数居住意向のある人／単一回答）



参考データ集

●現在の住まい（全体／単一回答）

	調査数	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
全 体	1500	50.7	25.3	2.7	14.9	5.9	0.6	—
持ち家のまま継続居住	561	63.1	36.9	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	304	71.1	28.9	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	114	76.3	6.1	1.8	13.2	2.6	—	—
新築マンション購入	66	39.4	33.3	4.5	16.7	6.1	—	—
新築一戸建て購入	33	42.4	9.1	3.0	39.4	6.1	—	—
中古住宅購入	35	37.1	31.4	—	31.4	—	—	—
賃貸住宅	81	11.1	12.3	9.9	64.2	2.5	—	—

●購入時期（現在の住まい自己所有のみ／単一回答）

	調査数	1979年 以前	1980～ 1984年	1985～ 1989年	1990～ 1994年	1995～ 1999年	2000～ 2004年	2005年 以降	無回答
現在の住まい自己所有	1139	7.5	13.2	17.5	15.8	18.1	14.2	3.6	10.2
持ち家のまま継続居住	561	6.4	11.6	12.3	15.7	19.6	18.0	5.5	10.9
持ち家をリフォーム	304	6.3	14.1	24.0	19.4	18.1	8.9	2.0	7.2
注文住宅の建築	94	10.1	18.1	20.2	10.6	5.3	5.3	1.1	21.3
新築マンション購入	48	6.3	14.6	22.9	8.3	27.1	18.8	—	2.1
新築一戸建て購入	17	11.8	11.8	23.5	17.6	17.6	17.6	—	—
中古住宅購入	24	—	25.0	8.3	12.5	12.5	29.2	8.3	4.2
賃貸住宅	19	10.5	—	31.6	15.8	26.3	10.5	—	5.3

●築年数（現在の住まい自己所有のみ／単一回答）

	調査数	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	3年未 満	1年未 満	無回答	平均 (年)
現在の住まい自己所有	1139	13.3	12.8	18.3	17.9	17.0	13.6	3.6	2.9	0.5	—	17.9
持ち家のまま継続居住	561	11.6	11.9	14.1	16.4	18.4	17.5	4.6	4.6	0.9	—	16.3
持ち家をリフォーム	304	10.9	13.2	26.3	18.4	19.1	9.5	2.0	0.3	0.3	—	19.0
注文住宅の建築	94	36.2	14.9	18.1	17.0	8.5	2.1	2.1	1.1	—	—	24.6
新築マンション購入	48	8.3	12.5	22.9	18.8	10.4	22.9	4.2	—	—	—	17.2
新築一戸建て購入	17	11.8	11.8	23.5	11.8	29.4	—	11.8	—	—	—	18.4
中古住宅購入	24	8.3	12.5	12.5	29.2	8.3	20.8	4.2	4.2	—	—	16.1
賃貸住宅	19	10.5	5.3	5.3	36.8	26.3	10.5	—	5.3	—	—	15.8

●現在の面積（全体／単一回答）

	調査数	40㎡未 満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70～80 ㎡未満	80～90 ㎡未満	90～100 ㎡未満	100～ 120㎡未 満	120㎡以 上	無回答
全 体	1500	6.0	5.5	9.5	11.0	13.3	11.0	9.7	14.4	19.6	—
持ち家のまま継続居住	561	2.5	3.9	8.4	11.2	13.9	13.2	9.1	16.9	20.9	—
持ち家をリフォーム	304	3.9	2.3	4.6	8.6	13.8	11.8	14.1	16.1	24.7	—
注文住宅の建築	114	3.5	2.6	7.9	11.4	7.9	6.1	11.4	22.8	26.3	—
新築マンション購入	66	3.0	3.0	10.6	13.6	16.7	10.6	12.1	12.1	18.2	—
新築一戸建て購入	33	9.1	—	15.2	12.1	9.1	9.1	12.1	12.1	21.2	—
中古住宅購入	35	5.7	5.7	8.6	11.4	14.3	20.0	2.9	11.4	20.0	—
賃貸住宅	81	27.2	9.9	16.5	12.3	11.1	7.4	4.9	3.7	4.9	—

●現在の間取り（全体／単一回答）

	調査数	ワンル ーム・1DK・ 1LDK	2DK・ 2LDK	3DK・ 3DLK	4DK・ 4DLK	5DK・5 LDK以上	無回答
全 体	1500	2.9	9.1	36.1	28.2	23.7	—
持ち家のまま継続居住	561	0.2	5.5	36.7	34.6	23.0	—
持ち家をリフォーム	304	—	3.9	35.9	31.9	28.3	—
注文住宅の建築	114	0.9	5.3	22.8	27.2	43.9	—
新築マンション購入	66	1.5	9.1	42.4	25.8	21.2	—
新築一戸建て購入	33	3.0	3.0	51.5	21.2	21.2	—
中古住宅購入	35	5.7	8.6	34.3	25.7	25.7	—
賃貸住宅	81	17.3	24.7	37.0	12.3	8.6	—

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●現在の駅距離（全体／単一回答）

	調査数	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	1500	19.5	30.5	20.2	12.1	17.7	—
持ち家のまま継続居住	561	17.8	29.9	21.0	11.9	19.3	—
持ち家をリフォーム	304	15.5	31.6	21.7	11.8	19.4	—
注文住宅の建築	114	21.9	28.1	23.7	16.7	9.6	—
新築マンション購入	66	19.7	34.8	24.2	9.1	12.1	—
新築一戸建て購入	33	36.4	24.2	15.2	21.2	3.0	—
中古住宅購入	35	17.1	37.1	14.3	8.6	22.9	—
賃貸住宅	81	19.8	30.9	14.8	16.0	18.5	—

●居住エリア（全体／単一回答）

	調査数	東京都心部	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	1500	5.0	20.3	11.6	16.8	10.1	18.7	17.5	—
持ち家のまま継続居住	561	4.6	18.2	10.2	15.5	11.2	18.4	21.9	—
持ち家をリフォーム	304	2.6	23.0	11.5	16.1	9.9	17.8	19.1	—
注文住宅の建築	114	2.6	22.8	8.8	14.0	12.3	21.9	17.5	—
新築マンション購入	66	10.6	21.2	6.1	23.8	3.0	21.2	9.1	—
新築一戸建て購入	33	12.1	18.2	15.2	18.2	12.1	12.1	12.1	—
中古住宅購入	35	—	17.1	25.7	17.1	5.7	20.0	14.3	—
賃貸住宅	81	8.6	24.7	13.6	16.0	6.2	16.0	14.8	—

※東京都心部として千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区を指定している。

●住まい観（全体／複数回答）

	調査数	くつろいで暮らすしやすい生活環境である	夫婦が団らんする場所である	経済的な財産である	便利な機能で快適な生活を助ける道具である	家族の思い出である	趣味や遊びのための活動拠点、基地である	老後もしものための安心材料、保険である	夫婦の絆の場である	災害や犯罪から身を守る避難場所である	ライフスタイルや個性を表現するものである	友人や仲間を招いて交流する場である	社会的信用やステイタスを表現するものである	子や孫に残すべき財産である	これまで人生を頑張ってきた証である	大切に守り育ててきた我が子のようなものである	街や地域の公共資産である	あてはまるものはない	無回答
全 体	1500	78.7	53.3	36.5	33.2	30.3	29.8	28.7	22.1	20.1	19.9	15.4	13.4	13.0	12.9	7.1	3.3	4.7	—
持ち家のまま継続居住	561	79.3	53.1	39.2	31.9	30.8	29.9	28.9	28.3	20.3	18.5	14.3	15.5	16.2	15.0	7.0	3.7	4.1	—
持ち家をリフォーム	304	83.9	60.9	46.1	35.5	36.5	31.9	39.5	30.6	25.0	24.7	19.7	14.5	13.2	18.4	10.5	2.3	1.0	—
注文住宅の建築	114	81.6	60.5	42.1	33.3	39.5	30.7	25.4	22.8	18.4	24.6	19.4	14.0	20.2	9.6	8.8	4.4	0.9	—
新築マンション購入	66	72.7	57.6	39.4	36.4	15.2	16.7	33.3	4.5	21.2	25.6	15.2	19.7	9.1	15.2	6.1	3.0	4.5	—
新築一戸建て購入	33	78.8	51.5	42.4	42.4	39.4	36.4	33.3	24.2	21.2	18.2	21.2	15.2	18.2	12.1	12.1	6.1	—	—
中古住宅購入	35	71.4	60.0	37.1	31.4	34.3	37.1	34.3	17.1	17.1	17.1	5.7	14.3	5.7	14.3	8.6	2.9	2.9	—
賃貸住宅	81	75.3	37.0	12.3	35.8	13.6	35.8	7.4	—	14.8	11.1	12.3	6.2	1.2	2.5	1.2	2.5	14.8	—

●現在の住まいの満足度（全体／単一回答）

	調査 数	たいへん 満足して いる	満足して いる	どちらか といえば 満足して いる	どちらか といえば 不満であ る	不満であ る	たいへん 不満であ る	無回答	満足 計	不満 計	満足(トッ プ＋セカ ンド) 計	不満(トッ プ＋セカ ンド) 計	
全 体	1500	5.5	22.9	37.5	15.5	11.9	3.9	2.9	—	65.9	18.8	28.4	6.7
持ち家のまま継続居住	561	7.8	32.8	37.4	10.7	8.4	1.8	1.1	—	78.1	11.2	40.6	2.9
持ち家をリフォーム	304	5.3	21.4	47.7	14.1	9.2	1.6	0.7	—	74.3	11.5	26.6	2.3
注文住宅の建築	114	1.8	16.7	26.3	19.3	21.1	8.8	6.1	—	44.7	36.0	18.4	14.9
新築マンション購入	66	6.1	13.6	37.9	27.3	7.6	7.6	—	—	57.6	15.2	19.7	7.6
新築一戸建て購入	33	3.0	12.1	27.3	24.2	21.2	6.1	6.1	—	42.4	33.3	15.2	12.1
中古住宅購入	35	11.4	14.3	22.9	20.0	17.1	8.6	5.7	—	48.6	31.4	25.7	14.3
賃貸住宅	81	—	12.3	23.5	22.2	23.5	9.9	8.6	—	35.8	42.0	12.3	18.6

●現在の住まいの不満点（全体／複数回答）

	調査数	風呂やキッチンなど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	手狭なこと	最寄り駅から遠いこと	外観や内装が古びてきたこと	耐震性能が不安なこと	資産価値が低い、目減りしていること	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	商業施設や医療施設が近くにないこと	周囲に自然が少ないこと	広すぎる、部屋数が多いこと	シロアリやカビが発生していること	その他	特になし	無回答
全 体	1500	29.1	26.1	24.9	22.1	17.7	17.6	11.9	10.7	9.9	9.7	7.9	6.7	3.6	2.7	3.4	17.8	—
持ち家のまま継続居住	561	18.0	17.5	20.1	21.7	11.1	12.1	12.5	11.4	9.4	6.4	7.1	6.2	3.0	2.0	3.6	24.6	—
持ち家をリフォーム	304	41.4	29.3	21.1	25.7	24.0	19.4	18.4	12.5	11.2	11.8	9.9	6.3	3.0	1.3	1.6	11.8	—
注文住宅の建築	114	41.2	54.4	26.3	13.2	32.5	41.2	7.0	7.0	16.7	14.9	10.5	10.5	7.0	4.4	3.5	9.6	—
新築マンション購入	66	28.8	30.3	34.8	28.8	25.8	13.6	9.1	13.6	13.6	18.2	6.1	1.5	7.6	1.5	3.0	6.1	—
新築一戸建て購入	33	60.6	48.5	48.5	15.2	33.3	27.3	12.1	3.0	6.1	18.2	3.0	12.1	—	3.0	3.0	6.1	—
中古住宅購入	35	28.6	28.6	25.7	28.6	22.9	11.4	22.9	22.9	17.1	22.9	5.7	11.4	2.9	11.4	5.7	—	—
賃貸住宅	81	38.3	34.6	34.6	23.5	9.9	23.5	12.3	8.6	4.9	12.3	12.3	11.1	2.5	6.2	4.9	19.8	—

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●60代の合算年収（全体／単一回答）

	調査数	収入はない	～200万円未満	200万円～300万円未満	300万円～400万円未満	400万円～500万円未満	500万円～600万円未満	600万円～700万円未満	700万円～800万円未満	800万円～900万円未満	900万円～1000万円未満	1000万円～1200万円未満	1200万円～1500万円未満	1500万円～2000万円未満	2000万円以上	無回答
全 体	1500	8.3	10.5	15.5	14.5	12.9	9.3	6.1	4.8	2.9	4.3	4.3	2.9	2.0	1.9	—
持ち家のまま継続居住	561	10.9	12.5	15.2	14.3	11.9	8.0	5.7	3.6	2.9	5.2	3.9	2.5	2.1	1.4	—
持ち家をリフォーム	304	7.6	6.9	18.8	15.1	12.2	10.9	4.9	7.6	3.3	3.6	4.3	2.6	1.0	1.3	—
注文住宅の建築	114	4.4	6.1	12.3	8.8	18.4	9.6	9.6	3.5	3.5	3.5	7.9	4.4	1.8	6.1	—
新築マンション購入	66	6.1	6.1	7.6	16.7	15.2	13.6	7.6	1.5	1.5	1.5	7.6	4.5	6.1	4.5	—
新築一戸建て購入	33	3.0	3.0	9.1	15.2	6.1	9.1	6.1	12.1	—	12.1	9.1	6.1	6.1	3.0	—
中古住宅購入	35	5.7	14.3	11.4	14.3	14.3	11.4	14.3	—	2.9	2.9	8.6	—	—	—	—
賃貸住宅	81	7.4	18.5	12.3	21.0	13.6	12.3	4.9	2.5	1.2	3.7	—	1.2	1.2	—	—

●60歳時点での貯蓄総額（全体／単一回答）

	調査数	貯蓄はない	100万円未満	100万円～200万円未満	200万円～300万円未満	300万円～500万円未満	500万円～700万円未満	700万円～1000万円未満	1000万円～1500万円未満	1500万円～2000万円未満	2000万円～3000万円未満	3000万円～5000万円未満	5000万円～7000万円未満	7000万円～1億円未満	1億円以上	無回答
全 体	1500	11.0	5.5	3.7	3.7	6.6	7.1	8.5	9.1	9.3	9.5	13.4	6.2	2.9	3.5	—
持ち家のまま継続居住	561	12.5	5.2	3.4	3.0	6.6	8.2	10.0	9.4	10.2	8.4	13.9	5.3	2.1	1.8	—
持ち家をリフォーム	304	6.9	3.9	3.3	3.6	7.9	7.2	7.9	7.2	12.2	11.8	13.5	8.2	2.0	4.3	—
注文住宅の建築	114	4.4	4.4	0.9	1.8	1.8	4.4	8.8	14.0	8.8	10.5	9.6	14.9	8.8	6.1	—
新築マンション購入	66	3.0	—	1.5	—	3.0	6.1	4.5	9.1	9.1	12.1	19.7	12.1	4.5	15.2	—
新築一戸建て購入	33	9.1	3.0	6.1	3.0	9.1	3.0	12.1	12.1	3.0	12.1	9.1	6.1	3.0	9.1	—
中古住宅購入	35	2.9	5.7	—	5.7	5.7	17.1	5.7	8.6	2.9	8.6	22.9	5.7	5.7	2.9	—
賃貸住宅	81	25.9	11.1	7.4	7.4	6.2	7.4	8.6	9.9	6.2	3.7	3.7	—	2.5	—	—

●60歳時点でのローン残高（全体／単一回答）

	調査数	ローンや借入はない	100万円未満	100万円～200万円未満	200万円～300万円未満	300万円～500万円未満	500万円～700万円未満	700万円～1000万円未満	1000万円～1500万円未満	1500万円～2000万円未満	2000万円～3000万円未満	3000万円～5000万円未満	5000万円～7000万円未満	7000万円～1億円未満	1億円以上	無回答
全 体	1500	61.5	5.7	2.7	2.5	4.6	4.0	5.9	5.0	3.7	1.9	1.2	0.4	0.3	0.5	—
持ち家のまま継続居住	561	55.6	3.9	1.6	2.7	5.0	5.5	7.5	8.0	5.5	2.3	1.1	0.7	0.2	0.4	—
持ち家をリフォーム	304	59.2	4.6	3.9	2.3	5.9	5.6	7.9	3.6	2.3	2.3	2.0	—	—	0.3	—
注文住宅の建築	114	70.2	5.3	1.8	1.8	2.6	1.8	4.4	4.4	1.8	1.8	2.6	—	0.9	0.9	—
新築マンション購入	66	77.3	3.0	—	3.0	1.5	—	1.5	7.6	4.5	—	—	1.5	—	—	—
新築一戸建て購入	33	57.6	6.1	3.0	6.1	9.1	—	6.1	3.0	3.0	3.0	—	—	—	3.0	—
中古住宅購入	35	51.4	11.4	2.9	—	8.6	5.7	8.6	2.9	2.9	5.7	—	—	—	—	—
賃貸住宅	81	61.7	17.3	4.9	3.7	3.7	1.2	—	—	3.7	1.2	—	1.2	1.2	—	—

●60歳時点での金融資産（合成／単一回答）

	調査数	マイナス	0～500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000～2500万円未満	2500～3000万円未満	3000～4000万円未満	4000～5000万円未満	5000万円以上	無回答
全 体	1500	16.7	22.9	12.0	7.4	8.3	1.1	7.3	2.1	10.5	11.7	—
持ち家のまま継続居住	561	22.1	20.1	12.5	8.0	9.1	0.7	5.9	2.0	10.9	8.7	—
持ち家をリフォーム	304	15.5	20.4	10.2	5.6	10.5	1.3	10.5	4.3	8.9	12.8	—
注文住宅の建築	114	7.9	14.0	11.4	12.3	7.0	2.6	7.9	1.8	7.0	28.1	—
新築マンション購入	66	3.0	12.1	9.1	9.1	9.1	1.5	9.1	—	16.7	30.3	—
新築一戸建て購入	33	12.1	30.3	15.2	6.1	3.0	3.0	6.1	—	9.1	15.2	—
中古住宅購入	35	8.6	25.7	14.3	2.9	5.7	2.9	2.9	2.9	20.0	14.3	—
賃貸住宅	81	21.0	39.5	16.0	8.6	6.2	—	3.7	—	3.7	1.2	—

※「60歳時点での貯蓄総額」「60歳時点でのローン残高」それぞれの中央値を合算して算出

●資産形成状況（合成／単一回答）

	調査数	金融資産マイナス	金融資産2500万円未満、収入400万円未満	金融資産2500万円未満、収入400万円以上	金融資産5000万円未満	金融資産5000万円以上
全 体	1500	16.7	28.7	23.1	19.9	11.7
持ち家のまま継続居住	561	22.1	31.9	18.5	18.7	8.7
持ち家をリフォーム	304	15.5	23.7	24.3	23.7	12.8
注文住宅の建築	114	7.9	18.4	26.9	16.7	28.1
新築マンション購入	66	3.0	15.2	25.8	25.8	30.3
新築一戸建て購入	33	12.1	15.2	42.4	15.2	15.2
中古住宅購入	35	8.6	22.9	28.6	25.7	14.3
賃貸住宅	81	21.0	40.7	29.6	7.4	1.2

※「60歳時点での金融資産」「60代での合算年収」を合成

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●お金に対する考え方【そう思う＋まあそう思う】（全体／それぞれ単一回答）

	調査数	将来のための蓄えはいくらあっても多すぎない	身の丈以上の買取りはみっともない	多少お金がかかっても、豊かな老後を送りたい	老後は質素な生活をこころがけ、お金を節約したい	自分の資産は自分で使い切ってもよい	気に入ったもの、好きなものにはお金を惜しまない	株式や不動産での資産運用を積極的に考えたい	上質なものを囲まれた暮らしがしたい	子供や孫のために資産を残しておきたい	クレジットやローンで買い物をすることに抵抗はない
全 体	1500	86.1	82.4	72.9	62.1	60.5	57.7	45.4	45.2	42.5	36.3
持ち家のまま継続居住	581	86.1	81.8	71.5	64.3	54.9	54.7	40.3	42.8	45.3	32.3
持ち家をリフォーム	304	88.5	81.3	79.3	57.2	61.5	63.8	52.6	51.3	43.4	40.5
注文住宅の建築	114	88.6	83.3	86.8	57.9	59.6	67.5	56.1	56.1	55.3	37.7
新築マンション購入	66	90.9	75.8	90.9	43.9	69.7	75.8	60.6	65.2	40.9	42.4
新築一戸建て購入	33	84.8	81.8	78.8	54.5	42.4	69.7	75.8	60.6	60.6	39.4
中古住宅購入	35	91.4	85.7	65.7	62.9	77.1	54.3	54.3	45.7	28.6	28.6
賃貸住宅	81	86.4	82.7	50.6	69.1	74.1	49.4	34.6	32.1	27.2	37.0

●就業状況（全体／単一回答）

	調査数	正社員・正職員（非管理職）	正社員・正職員（管理職）	役員・経営者	契約社員・嘱託社員	アルバイト・パート	派遣社員	自営業	フリーランス・自由業	NPO、NGOなど市民団体職員	専業主婦（夫）	無職（専業主婦（夫）以外）	その他	無回答
全 体	1500	14.7	15.7	4.9	3.5	12.8	1.0	11.6	3.2	0.1	27.5	4.5	0.5	—
持ち家のまま継続居住	581	16.9	17.1	4.5	3.6	12.3	0.9	9.4	2.1	0.2	27.3	5.2	0.5	—
持ち家をリフォーム	304	14.1	18.1	3.3	2.0	12.2	0.7	11.5	2.6	—	30.9	3.6	1.0	—
注文住宅の建築	114	10.5	24.6	6.1	1.8	14.0	0.9	16.7	1.8	—	22.8	0.9	—	—
新築マンション購入	66	9.1	16.7	10.6	1.5	13.2	1.5	3.0	1.5	—	34.8	3.0	—	—
新築一戸建て購入	33	18.2	6.1	12.1	6.1	12.1	—	15.2	3.0	—	24.2	3.0	—	—
中古住宅購入	35	20.0	11.4	8.6	2.9	8.6	2.9	8.6	2.9	—	25.7	5.7	2.9	—
賃貸住宅	81	13.6	8.6	7.4	9.9	11.1	4.9	14.8	6.2	—	18.5	4.9	—	—

●今の仕事の継続状況（就業者／単一回答）

	調査数	60歳まで	65歳まで	70歳まで	まだわからない	働ける間は働き続ける	無回答
全 体	994	28.9	25.4	5.7	16.3	23.7	—
持ち家のまま継続居住	365	33.2	27.1	3.6	16.2	20.0	—
持ち家をリフォーム	195	29.7	28.2	7.2	12.8	22.1	—
注文住宅の建築	87	35.6	14.9	6.9	14.9	27.6	—
新築マンション購入	40	32.5	27.5	2.5	22.5	15.0	—
新築一戸建て購入	24	20.8	29.2	—	20.8	29.2	—
中古住宅購入	23	30.4	34.8	4.3	8.7	21.7	—
賃貸住宅	61	11.5	21.3	11.5	19.7	36.1	—

●退職金の額（全体／単一回答）

	調査数	退職金はない	500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000～5000万円未満	5000万円以上	無回答
就業者	1500	45.1	9.9	8.1	6.1	9.5	13.0	6.5	1.8	—
持ち家のまま継続居住	581	43.5	11.2	8.2	7.5	10.5	13.9	4.6	0.5	—
持ち家をリフォーム	304	34.5	8.9	10.5	6.3	9.5	18.4	9.9	2.0	—
注文住宅の建築	114	43.0	2.6	5.3	4.4	14.0	12.3	16.7	1.8	—
新築マンション購入	66	42.4	9.1	6.1	7.6	6.1	15.2	7.6	6.1	—
新築一戸建て購入	33	45.5	9.1	12.1	6.1	3.0	12.1	9.1	3.0	—
中古住宅購入	35	37.1	20.0	5.7	5.7	8.6	14.3	8.6	—	—
賃貸住宅	81	69.1	13.6	6.2	2.5	1.2	4.9	1.2	1.2	—

●退職金の使い道（退職金あり／複数回答）

	調査数	預貯金	旅行	生活費の補填	ローンの支払い	住まいのリフォーム	趣味・娯楽	株・債権など金融商品の購入	自動車など耐久消費財の購入	自分や家族の医療費	子供の結婚資金	居住用の住まいの購入、新築	親の面倒（医療費、介護費用も含む）	投資用不動産の購入	子供の住宅購入資金	その他	無回答
退職金あり	824	64.6	35.9	29.6	27.3	24.8	22.7	18.1	12.1	10.7	9.1	5.9	5.2	2.7	2.3	1.3	—
持ち家のまま継続居住	317	63.1	29.7	28.7	36.3	13.9	21.5	14.2	10.4	7.6	6.9	1.9	3.5	2.5	2.5	1.6	—
持ち家をリフォーム	199	66.3	40.7	24.6	31.2	50.3	21.1	20.1	16.1	12.6	14.6	1.5	6.0	2.0	1.5	1.0	—
注文住宅の建築	65	63.1	55.4	30.8	12.3	30.8	40.0	33.8	21.5	20.0	13.8	26.2	4.8	4.8	4.6	1.5	—
新築マンション購入	38	55.3	50.0	21.1	18.4	13.2	28.9	13.2	7.9	10.5	7.9	7.9	5.3	2.6	2.6	—	—
新築一戸建て購入	18	77.8	50.0	33.3	22.2	11.1	33.3	44.4	11.1	16.7	16.7	50.0	16.7	22.2	11.1	—	—
中古住宅購入	22	54.5	36.4	27.3	18.2	18.2	31.8	27.3	—	8.1	—	13.6	—	9.1	—	—	—
賃貸住宅	25	80.0	28.0	72.0	8.0	12.0	12.0	32.0	16.0	16.0	8.0	8.0	4.0	—	—	—	—

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●年金受給額（年金受給時期確定者／単一回答）

	調査数	7万円未満	8万円未満	9万円未満	10万円未満	15万円未満	20万円未満	25万円未満	25万円以上	無回答	平均(万円)
年金受給時期確定	1180	16.9	4.2	4.0	0.3	15.6	15.8	23.3	19.0	1.1	16.4
持ち家のまま継続居住	452	18.1	4.2	4.4	0.4	15.0	17.0	20.6	18.8	1.3	15.9
持ち家をリフォーム	252	13.9	4.8	2.4	—	11.5	15.5	30.2	20.6	1.2	17.8
注文住宅の建築	95	12.6	3.2	4.2	—	14.7	10.5	26.3	27.4	1.1	18.2
新築マンション購入	48	20.8	2.1	2.1	—	10.4	4.2	25.0	35.4	—	18.5
新築一戸建て購入	24	16.7	—	4.2	—	20.8	8.3	20.8	29.2	—	19.3
中古住宅購入	30	13.3	—	6.7	—	16.7	20.0	20.0	23.3	—	16.8
賃貸住宅	51	23.5	2.0	7.8	—	17.8	17.6	23.5	7.8	—	13.5

●親や親類からの相続（全体／単一回答）

	調査数	過去にすでに相続した	過去に相続したが、今後とも相続する予定	今後相続がある予定	過去にも今後とも相続の予定はない	無回答
全 体	1500	22.1	10.5	27.7	39.8	—
持ち家のまま継続居住	561	22.5	8.6	25.7	43.3	—
持ち家をリフォーム	304	25.3	9.9	26.0	38.8	—
注文住宅の建築	114	17.5	17.5	32.5	32.5	—
新築マンション購入	66	33.3	15.2	25.8	25.8	—
新築一戸建て購入	33	24.2	18.2	27.3	30.3	—
中古住宅購入	35	37.1	5.7	17.1	40.0	—
賃貸住宅	81	14.8	6.2	30.9	48.1	—

●生活資金の不安（全体／単一回答）

	調査数	まったく不安はない	あまり不安はない	やや不安が大きい	とても不安が大きい	無回答
全 体	1500	3.8	32.9	39.8	23.5	—
持ち家のまま継続居住	561	3.9	30.8	40.8	24.4	—
持ち家をリフォーム	304	3.6	35.9	42.4	18.1	—
注文住宅の建築	114	7.0	36.8	39.5	16.7	—
新築マンション購入	66	6.1	50.0	33.3	10.6	—
新築一戸建て購入	33	3.0	39.4	39.4	18.2	—
中古住宅購入	35	—	31.4	42.9	25.7	—
賃貸住宅	81	—	14.8	43.2	42.0	—

●今後の人生の力点（全体／複数回答）

	調査数	円満で幸せな家庭を築きたい	本当の自分らしさが発揮できる生きがいを手に入れたい	平等で仲のよい夫婦関係を築きたい	経済的に豊かな生活を手に入れたい	一生付き合える友達、仲間を手に入れたい	平和で安心して暮らせる社会を作りたい	自分の個性や能力が発揮できる仕事に打ち込みたい	新しい価値観やライフスタイルを作りたい	親孝行をしたい	地域の交流や地域社会の発展に貢献したい	恵まれた人々への援助、ボランティア活動に力を入れたい	子供を社会のために役に立てる人間に育て上げたい	地球環境や世界平和など国際的な問題の解決に尽力したい	勤め先企業の発展に貢献したい	日本経済を豊かに発展させるために国づくりに貢献したい	あてはまるものはない	無回答
全 体	1500	52.9	47.8	47.7	36.5	29.9	28.4	28.3	27.4	27.2	27.1	24.2	21.3	11.9	4.8	4.1	5.9	—
持ち家のまま継続居住	561	50.6	43.7	48.3	36.4	26.9	26.2	27.3	24.4	25.1	25.5	20.9	19.4	9.4	3.7	4.6	7.3	—
持ち家をリフォーム	304	59.2	58.9	54.3	35.2	37.5	34.2	27.3	32.6	29.3	33.6	24.3	26.0	12.8	4.6	3.9	3.0	—
注文住宅の建築	114	63.2	44.7	51.8	41.2	25.4	26.3	34.2	26.3	26.3	34.2	29.8	26.3	19.3	10.5	7.0	5.3	—
新築マンション購入	66	51.5	43.9	43.9	37.9	39.4	24.2	25.8	33.3	36.4	18.2	24.2	22.7	7.6	4.5	7.8	—	—
新築一戸建て購入	33	54.5	57.6	60.6	45.5	36.4	42.4	30.3	27.3	39.4	21.2	33.3	51.6	12.1	9.1	6.1	—	—
中古住宅購入	35	54.3	57.1	42.9	42.9	31.4	42.9	28.6	25.7	20.0	54.3	31.4	14.3	20.0	2.9	—	2.9	—
賃貸住宅	81	39.5	53.1	37.0	38.3	23.5	22.2	38.3	27.2	21.0	13.6	27.2	14.8	14.8	4.9	—	8.6	—

●具体的な暮らし方（全体／複数回答）

	調査数	夫婦の絆、夫婦の時間を大切にしたい	映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい	趣味などで同好の士との集いを楽しみたい	買い物や食歩きなど、街歩きを楽しみたい	子供や孫に囲まれて穏やかな老後を送りたい	地域活動・サークル活動・ボランティア等を通じて地域に貢献したい	報酬が少なくてもいいから、やりがいのある仕事をしていきたい	スポーツクラブに通って健康を維持したい	いつも新しい出会いや発見がある刺激的な生活をしたい	家庭菜園などで気軽に農業をしたい	株などの投資活動をして資産を増やしたい	できるだけ今の仕事を続けたい	学校や公開講座などに通って勉強したい	より責任・報酬が大きな仕事をしていきたい	起業をしたい	政治活動に参加して、地方や国に貢献したい	本格的に農業をしたい
全 体	1500	48.5	40.1	35.8	35.3	28.5	28.1	27.0	24.1	21.1	21.1	20.1	19.6	17.0	5.7	5.5	2.5	1.7
持ち家のまま継続居住	561	45.3	39.8	32.4	33.2	29.4	26.4	26.0	24.1	18.2	17.6	17.6	18.0	13.0	3.9	5.3	1.8	1.8
持ち家をリフォーム	304	57.2	47.0	42.8	40.5	33.9	32.6	29.3	26.0	21.4	24.3	20.4	20.4	24.0	4.6	5.3	2.0	1.0
注文住宅の建築	114	54.4	37.7	43.8	38.6	31.6	35.1	27.2	28.9	28.9	22.8	28.8	29.8	20.2	10.5	4.4	3.5	3.5
新築マンション購入	66	54.5	50.0	34.8	51.5	22.7	21.2	27.3	31.8	31.8	7.6	22.7	13.6	27.3	12.1	4.5	6.1	—
新築一戸建て購入	33	63.6	42.4	42.4	36.4	42.4	33.3	18.2	33.3	27.3	42.4	30.3	27.3	21.2	12.1	12.1	3.0	3.0
中古住宅購入	35	48.6	40.0	51.4	40.0	31.4	37.1	42.9	28.6	22.9	37.1	40.0	17.1	22.9	8.6	11.4	5.7	—
賃貸住宅	81	38.3	29.6	29.6	24.7	12.3	22.2	35.4	22.2	27.2	27.2	19.8	13.6	11.1	7.4	12.3	4.9	2.5

	調査数	あてはまるものはない	無回答
全 体	1500	5.2	—
持ち家のまま継続居住	561	5.9	—
持ち家をリフォーム	304	1.6	—
注文住宅の建築	114	2.6	—
新築マンション購入	66	3.0	—
新築一戸建て購入	33	3.0	—
中古住宅購入	35	—	—
賃貸住宅	81	7.4	—

アミガケの意味

50.0 …全体値より5ポイント以上高い
50.0 …全体値より5ポイント以上低い

●世帯構成（全体／単一回答）

	調査数	あなたのみ（一人暮らし）	あなた＋ご兄弟姉妹	あなた＋未婚子供	あなた＋未婚子供＋親	あなた＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）のみ	夫婦（あなた＋配偶者）＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯＋親	その他	無回答	親と同居計	未婚子供と同居計	既婚子供と同居計
全 体	1500	5.8	1.9	6.3	1.0	0.5	22.5	2.8	49.5	0.8	8.1	0.3	0.5	—	14.1	64.9	1.8
持ち家のまま継続居住	561	3.2	2.0	5.5	0.5	0.5	23.7	2.0	54.2	0.7	7.3	0.2	0.2	—	11.9	67.6	1.4
持ち家をリフォーム	304	1.6	0.7	6.9	1.3	0.3	22.4	4.6	53.9	0.3	6.9	0.3	0.7	—	13.8	69.1	1.0
注文住宅の建築	114	—	0.9	8.8	1.8	0.9	21.9	2.6	46.5	0.9	12.3	2.6	0.9	—	20.2	69.3	4.4
新築マンション購入	66	3.0	—	10.6	—	—	24.2	3.0	51.5	—	6.1	—	1.5	—	9.1	68.2	—
新築一戸建て購入	33	3.0	3.0	9.1	3.0	—	12.1	—	45.5	9.1	12.1	—	3.0	—	18.2	69.7	9.1
中古住宅購入	35	11.4	2.9	8.6	—	—	17.1	—	45.7	—	14.3	—	—	—	17.1	68.6	—
賃貸住宅	81	23.5	4.9	3.7	—	—	19.8	1.2	43.2	1.2	2.5	—	—	—	8.6	49.4	1.2

●末子年齢（未婚子供と同居している世帯／単一回答）

	調査数	小学生以下	中学生	高校生	大学（院）・短大・専門学校など	社会人	その他	無回答
未婚子供と同居している世帯	974	5.0	5.3	12.0	29.3	47.8	0.5	—
持ち家のまま継続居住	379	4.0	6.1	11.6	30.1	48.3	—	—
持ち家をリフォーム	210	2.9	4.8	12.9	30.0	48.6	1.0	—
注文住宅の建築	79	2.5	7.6	8.9	29.1	50.6	1.3	—
新築マンション購入	45	4.4	—	4.4	33.3	57.8	—	—
新築一戸建て購入	23	8.7	4.3	8.7	47.8	30.4	—	—
中古住宅購入	24	16.7	—	8.3	37.5	37.5	—	—
賃貸住宅	40	7.5	5.0	22.6	20.0	42.5	2.5	—

●本人出身地（全体／単一回答）

	調査数	北海道	東北地方	北関東地方	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	甲信越地方	東海地方	近畿地方	中国地方	四国地方	九州、沖縄地方	外国	無回答
全 体	1500	3.6	6.1	3.1	6.7	6.7	33.7	12.4	5.4	4.2	7.3	2.7	2.2	5.8	0.1	—
持ち家のまま継続居住	561	3.7	7.3	3.6	7.0	7.8	32.3	12.5	5.9	3.2	6.2	3.2	1.8	5.5	—	—
持ち家をリフォーム	304	2.6	6.6	2.0	5.9	7.6	35.2	14.1	5.3	3.3	7.2	2.0	3.9	4.3	—	—
注文住宅の建築	114	1.8	0.9	4.4	12.3	7.0	39.5	9.6	4.4	3.5	7.0	1.8	2.6	5.3	—	—
新築マンション購入	66	1.5	7.6	6.1	6.1	6.1	25.8	4.5	7.6	4.5	18.2	3.0	1.5	7.6	—	—
新築一戸建て購入	33	6.1	3.0	3.0	—	6.1	30.3	18.2	12.1	6.1	6.1	—	3.0	6.1	—	—
中古住宅購入	35	5.7	2.9	5.7	5.7	8.6	34.3	11.4	5.7	8.6	8.6	2.9	—	—	—	—
賃貸住宅	81	3.7	9.9	3.7	8.6	3.7	37.0	7.4	3.7	3.7	7.4	4.9	2.5	3.7	—	—

※各地方の定義は以下の通り：

東北地方：青森県・岩手県・秋田県・宮城県・山形県・福島県
 北関東地方：群馬県・栃木県・茨城県
 甲信越地方：山梨県・長野県・新潟県・富山県・石川県・福井県
 東海地方：静岡県・愛知県・岐阜県
 近畿地方：滋賀県・三重県・京都府・奈良県・大阪府・和歌山県・兵庫県
 中国地方：岡山県・鳥取県・広島県・島根県・山口県
 四国地方：香川県・徳島県・愛媛県・高知県
 九州、沖縄地方：福岡県・佐賀県・長崎県・大分県・熊本県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県

●配偶者出身地（全体／単一回答）

	調査数	北海道	東北地方	北関東地方	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	甲信越地方	東海地方	近畿地方	中国地方	四国地方	九州、沖縄地方	外国	無回答
全 体	1388	3.4	6.8	4.5	6.8	6.4	28.8	10.7	7.3	4.2	7.4	3.0	2.4	7.3	0.6	—
持ち家のまま継続居住	531	3.6	7.5	5.1	5.3	7.7	28.8	11.3	6.8	4.5	5.1	3.2	2.3	8.5	0.4	—
持ち家をリフォーム	295	1.4	8.1	4.4	5.4	3.7	35.6	10.8	6.4	4.4	8.8	2.4	3.7	4.1	0.7	—
注文住宅の建築	110	1.8	3.6	0.9	13.6	9.1	27.3	13.6	9.1	2.7	5.5	2.7	2.7	7.3	—	—
新築マンション購入	65	4.6	4.6	3.1	9.2	6.2	23.1	6.2	10.8	4.6	10.8	3.1	3.1	7.7	3.1	—
新築一戸建て購入	31	6.5	3.2	6.5	6.5	6.5	25.8	16.1	6.5	12.9	—	—	—	9.7	—	—
中古住宅購入	30	10.0	3.3	—	10.0	16.7	10.0	3.3	13.3	3.3	13.3	6.7	3.3	6.7	—	—
賃貸住宅	60	3.3	3.3	8.3	8.3	3.3	26.7	10.0	8.3	6.7	13.3	3.3	1.7	3.3	—	—

※各地方の定義は上に同じ。

●本人学歴（全体／単一回答）

	調査数	中学校	高校	専門学校・各種学校	短大・高专	大学	大学院	その他	答えたくない	無回答
全 体	1500	1.1	26.2	8.2	13.5	46.4	2.9	0.1	1.6	—
持ち家のまま継続居住	561	1.4	23.0	10.0	13.9	45.6	3.9	—	2.1	—
持ち家をリフォーム	304	0.3	28.0	7.9	14.1	46.7	2.3	—	0.7	—
注文住宅の建築	114	—	28.1	5.3	12.3	53.5	0.9	—	—	—
新築マンション購入	66	—	18.2	4.5	18.2	56.1	3.0	—	—	—
新築一戸建て購入	33	3.0	12.1	3.0	12.1	63.6	3.0	—	3.0	—
中古住宅購入	35	—	42.9	8.6	5.7	40.0	2.9	—	—	—
賃貸住宅	81	3.7	24.7	12.3	9.9	48.1	1.2	—	—	—

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
 50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●希望の世帯構成（全体／単一回答）

	調査数	あなたのみ（一人暮らし）	あなた＋親（＋ご兄弟姉妹）	あなた＋未婚子供	あなた＋未婚子供＋親	あなた＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）のみ	夫婦（あなた＋配偶者）＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯	夫婦（あなた＋配偶者）＋未婚子供＋親	夫婦（あなた＋配偶者）＋既婚子供＋世帯＋親	その他	無回答	親と同居計	未婚子供と同居計	既婚子供と同居計
全 体	1500	7.0	1.8	2.9	0.3	1.8	55.0	3.3	13.5	9.6	2.5	1.6	0.7	—	9.5	19.2	13.0
持ち家のまま継続居住	561	5.2	2.3	2.7	0.2	1.8	57.4	1.8	16.2	8.4	2.5	0.9	0.7	—	7.7	21.6	11.1
持ち家をリフォーム	304	3.3	0.7	2.6	—	2.0	59.2	3.6	13.5	10.9	1.3	2.3	0.7	—	7.9	17.4	15.1
注文住宅の建築	114	2.6	—	3.5	0.9	0.9	47.4	3.5	12.3	21.1	3.5	3.5	0.9	—	11.4	20.2	25.4
新築マンション購入	66	6.1	—	4.5	—	1.5	63.6	3.0	10.6	9.1	—	—	1.5	—	3.0	15.2	10.6
新築一戸建て購入	33	—	—	—	3.0	6.1	54.5	3.0	9.1	21.2	3.0	—	—	—	9.1	15.2	27.3
中古住宅購入	35	11.4	2.9	—	—	2.9	57.1	2.9	5.7	14.3	2.9	—	—	—	8.6	8.6	17.1
賃貸住宅	81	23.5	3.7	3.7	—	1.2	49.4	1.2	9.9	6.2	—	—	1.2	—	4.9	13.6	7.4

●親の介護（全体／単一回答）

	調査数	現在、同居して介護している	現在、同居ではないが介護している	介護はしていないが、介護費用を負担している	いずれ同居して介護をする必要がある	同居の必要はないが、いずれ介護をする必要がある	直接介護の必要はないが、いずれ費用を負担する必要がある	介護、介護費用負担の必要はない	まだわからない	自分、配偶者双方とも、すでに親は他界している	その他	無回答	介護している計	介護、介護費用負担計	いずれ介護計	いずれ介護、介護費用負担計	現在もしくは将来介護計	現在もしくは将来介護、介護費用負担計
全 体	1500	6.5	7.3	2.3	10.9	11.9	6.5	12.7	27.6	13.2	1.1	—	13.7	16.0	22.9	29.4	36.6	45.4
持ち家のまま継続居住	561	5.9	7.0	1.6	8.0	12.8	6.2	13.7	30.5	13.5	0.7	—	12.8	14.4	20.9	27.1	33.7	41.5
持ち家をリフォーム	304	6.6	10.5	3.6	10.5	12.2	6.3	11.5	22.7	14.5	1.6	—	17.1	20.7	22.7	28.9	39.8	49.7
注文住宅の建築	114	10.5	7.9	4.4	7.0	10.5	7.0	10.5	26.3	14.9	0.9	—	18.4	22.8	17.5	24.6	36.0	47.4
新築マンション購入	66	6.1	3.0	3.0	15.2	10.6	10.6	13.6	25.8	12.1	—	—	9.1	12.1	25.8	36.4	34.8	48.5
新築一戸建て購入	33	6.1	18.2	—	15.2	6.1	12.1	12.1	21.2	6.1	3.0	—	24.2	24.2	21.2	33.3	45.5	57.6
中古住宅購入	35	2.9	5.7	—	8.6	8.6	17.1	11.4	20.0	25.7	—	—	8.6	8.6	17.1	34.3	25.7	42.9
賃貸住宅	81	3.7	1.2	—	7.4	14.8	4.9	19.8	33.3	13.6	1.2	—	4.9	4.9	22.2	27.2	27.2	32.1

●今後の住まい（希望、全体／複数回答）

	調査数	現在の住まいにそのまま住み続ける	現在の住まいを建て替えて住む	現在の住まいをリフォームして住む	新たに住まいを購入して住む	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	所有している別の持ち家に住む	親の住まいに同居する	子供の住まいに同居する	その他	無回答
全 体	1500	71.3	13.3	39.4	21.9	9.2	10.7	7.8	6.8	3.4	1.7	—
持ち家のまま継続居住	561	100.0	4.6	24.4	10.5	3.6	3.6	4.6	2.9	2.1	0.2	—
持ち家をリフォーム	304	67.4	18.4	100.0	18.1	7.6	3.9	2.0	2.3	3.3	—	—
注文住宅の建築	114	43.0	63.2	38.6	14.9	55.3	6.1	7.9	4.4	1.8	—	—
新築マンション購入	66	28.8	9.1	27.3	100.0	6.1	4.5	6.1	3.0	—	—	—
新築一戸建て購入	33	21.2	24.2	12.1	100.0	15.2	12.1	18.2	9.1	6.1	3.0	—
中古住宅購入	35	34.3	8.6	34.3	100.0	20.0	28.6	2.9	2.9	—	—	—
賃貸住宅	81	28.4	—	6.2	29.6	4.9	100.0	3.7	8.6	4.9	1.2	—

●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／単一回答）

	調査数	売却する	子供に住まわせる、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
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	142	64.1	16.2	16.9	2.8	—	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	28	53.6	21.4	21.4	3.6	—	—
新築マンション購入	48	60.4	16.7	20.8	2.1	—	—
新築一戸建て購入	17	82.4	11.8	—	5.9	—	—
中古住宅購入	24	79.2	—	20.8	—	—	—
賃貸住宅	19	52.6	36.8	10.5	—	—	—

アミガケの意味

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●希望移動パターン（住み替え希望者〔建て替えを除く〕／単一回答）

	調査数	今の住まいの近所	同じ地域・最寄り駅で、今の住まいよりも駅に近いところ	同じ地域・最寄り駅で、もう少し周辺環境のよいところ	同じ沿線・方面で、今の地域より都心に近い地域	同じ沿線・方面で、今の地域より郊外	沿線・方面も違う、別の地域	関東地方以外	海外	無回答
住み替え希望者(建て替えを除く)	274	18.6	10.2	12.0	15.0	8.8	21.9	10.6	2.9	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	48	25.0	12.5	8.3	10.4	12.5	20.8	10.4	—	—
新築マンション購入	66	16.7	9.1	6.1	31.8	1.5	19.7	9.1	6.1	—
新築一戸建て購入	33	12.1	9.1	34.3	12.1	12.1	18.2	3.0	—	—
中古住宅購入	35	11.4	11.4	8.6	20.0	11.4	20.0	14.3	2.9	—
賃貸住宅	81	24.7	11.1	13.6	4.9	8.6	22.2	12.3	2.5	—

●希望エリア（住み替え希望者〔建て替えを除く〕／単一回答）

	調査数	東京都心部	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	国内のその他の県	海外	無回答
住み替え希望者(建て替えを除く)	274	12.8	16.8	8.8	16.8	8.0	10.9	9.9	13.1	2.9	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	48	10.4	12.5	10.4	16.7	10.4	16.7	10.4	12.5	—	—
新築マンション購入	66	24.2	19.7	4.5	22.7	1.5	9.1	3.0	9.1	6.1	—
新築一戸建て購入	33	12.1	18.2	12.1	15.2	12.1	12.1	12.1	6.1	—	—
中古住宅購入	35	5.7	11.4	14.3	17.1	—	11.4	20.0	17.1	2.9	—
賃貸住宅	81	9.9	21.0	7.4	12.3	9.9	9.9	9.9	17.3	2.5	—

※東京都心部として千代田区・中央区・港区・新宿区・文京区・渋谷区を指定している。

●希望面積（住み替え希望者／単一回答）

	調査数	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70～80㎡未満	80～90㎡未満	90～100㎡未満	100～120㎡未満	120㎡以上	無回答
住み替え希望者	354	5.9	8.5	9.9	11.3	14.7	11.0	13.0	12.1	12.7	0.8
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	114	1.8	4.4	6.1	4.4	7.9	12.3	17.5	18.4	26.3	0.8
新築マンション購入	66	3.0	—	12.1	16.7	27.3	15.2	13.6	9.1	3.0	—
新築一戸建て購入	33	3.0	3.0	6.1	3.0	9.1	12.1	21.2	27.3	15.2	—
中古住宅購入	35	2.9	20.0	14.3	25.7	14.3	5.7	11.4	2.9	2.9	—
賃貸住宅	81	18.5	17.3	11.1	17.3	17.3	7.4	2.5	3.7	4.9	—

●希望間取り（住み替え希望者／単一回答）

	調査数	ワンルーム・1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3DLK	4DK・4DLK	5DK・5LDK以上	無回答
住み替え希望者	354	2.3	27.1	30.8	25.1	13.8	0.8
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	114	—	5.3	26.3	34.2	33.3	0.8
新築マンション購入	66	—	28.8	51.5	18.2	1.5	—
新築一戸建て購入	33	3.0	9.1	21.2	48.5	18.2	—
中古住宅購入	35	—	42.9	37.1	20.0	—	—
賃貸住宅	81	8.6	55.6	25.9	7.4	2.5	—

●住まいや環境に求めるもの（住み替え希望者／複数回答）

	調査数	生活利便性のよさ	日当たりのよさ	交通利便性のよさ	周辺地域の治安のよさ	周辺の自然環境のよさ	間取り	建物や地盤の強さ	断熱性や遮音性など建物の性能	設備仕様のよさ	バリアフリー	価格の手ごろさ	住まいの広さ	施工会社の信頼性	管理体制・住民サービスの充実	販売会社の信頼性	慣れ親しんだ地域	庭	外観やインテリアの上質さ
住み替え希望者	354	72.6	68.9	64.1	52.3	50.3	40.7	39.8	38.1	37.3	36.4	35.9	33.6	31.6	26.6	26.0	25.1	23.2	15.0
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	114	66.7	72.8	64.0	60.5	53.5	44.7	46.5	45.6	45.6	43.8	29.8	41.2	40.4	20.2	27.2	30.7	28.1	20.2
新築マンション購入	66	86.4	66.7	84.8	47.0	40.9	34.8	45.5	40.9	42.4	37.9	34.8	30.3	42.4	42.4	37.9	18.2	3.0	15.2
新築一戸建て購入	33	81.8	81.8	72.7	60.6	54.5	63.6	45.5	42.4	42.4	42.4	39.4	48.5	36.4	21.2	33.3	27.3	45.5	27.3
中古住宅購入	35	65.7	74.3	57.1	48.6	48.6	42.9	34.3	28.6	31.4	40.0	28.6	25.7	31.4	34.3	25.7	34.3	5.7	5.7
賃貸住宅	81	69.1	58.0	50.6	43.2	50.6	29.6	21.0	25.9	23.5	18.5	43.2	24.7	8.6	17.3	8.6	23.5	17.3	3.7

	調査数	資産価値・リセールバリューの高さ	その他	無回答
住み替え希望者	354	14.4	1.1	0.8
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—
注文住宅の建築	114	12.3	1.8	0.9
新築マンション購入	66	28.8	—	—
新築一戸建て購入	33	24.2	—	—
中古住宅購入	35	11.4	—	—
賃貸住宅	81	2.5	2.5	—

アミガケの意味

50.0 …全体値より5ポイント以上高い
50.0 …全体値より5ポイント以上低い

●希望予算（購入・建築、住み替え希望者〔賃貸を除く〕／単一回答）

	調査数	1000万円未満	1000～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000～4000万円未満	4000～5000万円未満	5000～7000万円未満	7000～1億円未満	1億円以上	無回答
住み替え希望者（賃貸を除く）	273	2.2	11.7	20.1	27.1	19.0	13.9	4.0	0.7	1.1
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注文住宅の建築	114	0.9	7.0	26.3	25.4	17.5	14.9	6.1	0.9	0.9
新築マンション購入	66	1.5	3.0	12.1	37.9	24.2	18.2	3.0	—	—
新築一戸建て購入	33	—	3.0	9.1	27.3	33.3	18.2	6.1	3.0	—
中古住宅購入	35	8.6	45.7	20.0	22.9	—	2.9	—	—	—
賃貸住宅	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—

●不安要素（住み替え、リフォーム希望者／複数回答）

	調査数	予算内で収まるかどうか分からない	将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない	不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者が信頼できるかどうか分からない	住宅ローン組むことができない	子供がいづつ独立するかわからない	住み替え先のコミュニティにうまく溶け込めるかわからない	親を介護しなければならなくなるかもしれない	今の友人やコミュニティと疎遠になるかもしれない	配偶者や子供が反対するかもしれない	その他	無回答
住み替え、リフォーム希望者	682	63.3	36.2	26.2	16.4	9.4	8.9	8.7	4.5	3.8	3.2	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	304	73.7	36.2	28.3	11.5	6.9	2.3	6.6	2.0	3.3	3.9	—
注文住宅の建築	114	53.5	39.5	29.8	28.9	14.0	10.5	11.4	3.5	4.4	4.4	—
新築マンション購入	66	43.9	28.8	22.7	13.6	19.7	9.1	9.1	9.1	7.6	1.5	—
新築一戸建て購入	33	57.6	42.4	33.3	21.2	12.1	12.1	12.1	9.1	6.1	3.0	—
中古住宅購入	35	62.9	40.0	46.6	22.9	5.7	34.3	14.3	5.7	5.7	—	—
賃貸住宅	81	60.5	42.0	9.9	17.3	6.2	16.0	8.6	4.9	—	2.5	—

●必要な情報（住み替え、リフォーム希望者／複数回答）

	調査数	老後の生活設計全バリエーション	不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者情報	土地や住宅、マンションの不動産物件情報	同年代の人たちの事例、体験談	地域の生活環境に関する情報	自治体の公的サービスや制度に関する情報	不動産の売却・購入に関するアドバイス	地域の医療機関に関する情報	資産運用、資産活用に関するアドバイス	地域コミュニティや地域活動に関する情報	上の年代の先輩の事例、体験談	地域の求人情報	その他	無回答
住み替え、リフォーム希望者	682	38.7	31.7	24.0	22.7	20.1	19.2	17.2	17.2	14.8	13.2	12.0	4.0	3.7	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	304	39.5	34.2	11.2	28.0	10.2	14.1	9.2	8.9	12.8	9.5	12.8	2.0	4.9	—
注文住宅の建築	114	41.2	35.1	28.1	20.2	19.3	18.4	23.7	15.8	17.5	16.7	10.5	2.6	3.5	—
新築マンション購入	66	45.5	25.8	48.5	18.2	28.8	21.2	36.4	30.3	24.2	13.6	7.6	3.0	—	—
新築一戸建て購入	33	33.3	39.4	51.5	30.3	42.4	30.3	42.4	33.3	18.2	12.1	16.2	6.1	3.0	—
中古住宅購入	35	40.0	42.9	45.7	11.4	42.9	22.9	28.6	34.3	25.7	26.6	5.7	8.6	—	—
賃貸住宅	81	28.4	11.1	32.1	13.6	33.3	28.4	8.6	25.9	7.4	14.8	11.1	13.6	3.7	—

●情報収集方法（住み替え、リフォーム希望者／複数回答）

	調査数	インターネットの不動産情報サイト	不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者のホームページ	建築雑誌、リフォーム雑誌	友人や知人から直接	不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者の営業マンから直接	住宅情報誌	新聞記事	インターネットのセカンドライフなどの専門サイト	新聞折込チラシ	インターネットのクチコミ掲示板やコミュニティ	テレビ	地方自治体の窓口、ホームページ	一般雑誌	同年代の人たちのブログ、ホームページ	金融機関	その他	無回答
住み替え、リフォーム希望者	682	33.1	32.1	30.5	26.0	26.1	26.0	24.8	21.7	20.2	18.6	18.2	13.0	11.6	10.4	5.6	1.6	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	304	22.4	31.9	38.5	32.2	32.2	20.7	22.4	20.4	14.5	16.4	17.8	12.2	7.9	10.2	4.3	1.3	—
注文住宅の建築	114	35.1	40.4	32.5	25.4	22.8	25.4	35.1	14.9	23.7	21.1	16.7	11.4	19.3	10.5	10.5	0.9	—
新築マンション購入	66	42.4	33.3	25.8	24.2	25.8	40.9	24.2	15.2	34.8	15.2	18.2	7.6	9.1	7.6	12.1	1.5	—
新築一戸建て購入	33	51.5	39.4	27.3	30.3	36.4	33.3	27.3	39.4	30.3	36.4	18.2	18.2	27.3	15.2	9.1	3.0	—
中古住宅購入	35	60.0	34.3	11.4	20.0	14.3	40.0	20.0	34.3	31.4	25.7	17.1	8.6	11.4	11.4	2.9	—	—
賃貸住宅	81	46.9	14.8	9.9	23.5	13.6	28.4	18.5	30.9	13.6	19.8	13.6	21.0	8.6	11.1	—	2.5	—

●終の棲家（住み替え、リフォーム希望者／単一回答）

	調査数	終の棲家にする予定	さらに住み替えを検討すると思う	わからない	無回答
住み替え、リフォーム希望者	682	60.0	10.3	29.8	—
持ち家のまま継続居住	0	—	—	—	—
持ち家をリフォーム	304	62.5	8.9	28.6	—
注文住宅の建築	114	73.7	9.6	16.7	—
新築マンション購入	66	56.1	16.7	27.3	—
新築一戸建て購入	33	60.6	6.1	33.3	—
中古住宅購入	35	77.1	8.6	14.3	—
賃貸住宅	81	24.7	13.6	61.7	—

アミガケの意味
50.0 ……全体値より5ポイント以上高い
50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

1972年、自身が1948年生まれの団塊世代である井上陽水は「傘がない」で、深刻な社会問題・政治問題よりも個の日常こそが切実な問題である、当時の若者の心象を歌った。

当時20代前半の若者であった団塊世代は、全共闘運動の敗北を経て、政治的な関心を急速に失い、長髪を切って就職し社会へ出て行き、やがて恋愛結婚をして、2人の子供をもうけ、大都市の郊外には大量の核家族が出現することになる。

本文中でも述べたように、団塊世代は、進学・就職で地方から東京、名古屋、大阪を核とする大都市圏へ大量かつ一斉に移り住み、その後も、都心の賃貸住宅から郊外の持ち家マンション、持ち家一戸建てと、その住処を移してきた。この流動性の高さは、地縁血縁との繋がりが弱いことを意味しており、ゆえに、彼らは、政治的な関心が低いだけでなく、古い価値観や規範からも自由だった。「傘がない」が収められた陽水のアルバムタイトルは、くしくも「断絶」であった。

こうして団塊世代は、友達夫婦、友達親子と言われる仲のよい夫婦・親子関係を作り、ニューファミリーと呼ばれる、新しい消費志向のライフスタイルを作った。家庭には男女の性役割意識は残り、夫は会社人間として懸命に働いたが、彼らの人生の最大の関心はもっぱら、自分と自分の家族がいかに平和に仲良く豊かに暮らせるか、という私的な領域の充実へ向けられていた。今日、特に大都市圏に住む我々が、ごく当たり前に感じる家族のあり方とは、実は団塊世代が家族を形成していく過程で作られた像なのだ。

団塊世代が中心となって広めた、この郊外の核家族のライフスタイルに隠された病理を辛らつに分析してみせるのは、三浦展氏の『ファスト風土化する日本』だ。氏は「その根無し草の家族を結びつけ、共同性らしきものを生み出す仕掛けが必要だった。そこで登場するのは、会社主義という生産共同体とマイホーム主義という消費共同体だった」（同書186p）と述べ、それが公共性を喪失した“私民主義”であったと批判する。

確かに、本調査で得られた、団塊世代自身によるこれまでの人生の振り返りでも、円満な家庭や夫婦、勤務先への貢献などに対する自己評価が高いのに対して、地域社会への貢献など、公的領域に関する自己評価は低い。

その団塊世代が子育てを終え、いよいよ定年退職で職場を後にし、セカンドステージを迎えようとしている。彼らは、余生／老後というにはあまりにも長い20年～30年を、何を頼りにどのように生きていこうとしているのか。本調査プロジェクトを発足するにあたり我々が大切にしたいのが、そのような団塊世代の想いである。



団塊世代の今後の暮らしのイメージをたずねた質問に対して、“庭いじりを楽しみながら、子や孫に囲まれる”といった、従来の高齢者の隠居生活を示すような回答よりも、旅行や映画・演劇、食べ歩き、ショッピングなど、夫婦二人でアクティブな都市生活を楽しもうとしている回答のほうが多いのが印象的だ。まるで、恋人時代、新婚時代の生活をもう一度取り戻そうとしているようにも見受けられる。「夫婦の絆、時間を大切にしたい」との思いは男女とも共通して高く、マスコミが騒ぐように熟年離婚が急増する気配もない。友達夫婦と言われた仲のよい夫婦像は、還暦が近づいた今でも健在である。

やはり“私民主義”的な旺盛な消費意欲が目立つものの、一方で、この流動性の高い人々も終の棲家を考えるようになって、友人や仲間、地域や社会など、広い意味での共同体に対する関心を持つようになっていく。今後の生活の力点として、女性を中心に友人や仲間を求める意識は強く、また仕事や子育てに対する関心と入れ替わるように、地域社会への貢献やボランティア活動など社会活動に対する意欲が高まっているのである。

三浦氏は、豊かな生活が普及したために「消費」という原理の魅力が低下し、その上に新しい原理が生まれつつあると、新たな時代の予兆を指摘する。『消費』や『私有』という基礎の上に成り立つ新しい原理は何なのか？ 結論からいえば、それは、『関係』（コミュニケーション）と『関与』（コミットメント）の原理であり、新しい『コミュニティ』の原理であろう（同書189p）。三浦氏は、この予兆を団塊ジュニア世代——すなわち、団塊世代の子供たち——の流行に感じているのだが、親の世代である団塊世代にも同じように、豊かな私的消費生活を前提としながらも、公的な関係を志向する意識がみえてくるのである。

1972年に「傘がない」を歌った井上陽水は、1989年に「最後のニュース」で、独特の距離感を保ちながらも公共的な問題への眼差しを歌った。

我々は、こうした団塊世代の眼差し／想いの先に、戦後の昭和に形成された日本の夫婦・家族の落としどころ、あるいは次の時代のライフスタイルの原型があることを期待し、彼らのセカンドステージに対してエールを送りたい。

末筆ではあるが、彼ら団塊世代に対して、そのセカンドステージの拠点となる住まいを提供したいと考える住宅不動産業界の各社に対しても、同様の気持ちでエールを送りたい。

2007年 2月

株式会社リクルート
住宅総合研究所 島原万丈



団塊世代の
今後のライフスタイルと
住まいに関する調査

— ニューファミリーと呼ばれた夫婦のセカンドライフ —

株式会社リクルート

住宅カンパニー
住宅総合研究所