

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 —



RECRUIT

この報告書は、団塊世代の今後の住み替え意識に関する調査結果をまとめたものである。調査は、団塊世代の定年退職が始まる直前の2006年12月に実施した。まさに、最も直近のタイミングでの調査であり、報告書であるといえることができる。

ところで、団塊世代の名付け親である堺屋太一氏は、「団塊というのは、鉱物用語で『ノジュール』の訳語です。堆積岩中に周囲と成分の異なる物質が棒状または扁平状に固まっているところを指します。だから、『大きく固まっている存在』というだけではなく、『密度が高くて周囲と異なる特質を持つ』という意味が含まれています」（『団塊の世代「黄金の十年」が始まる』（文藝春秋）より）と述べている。

団塊世代はそのボリュームの厚さだけがクローズアップされがちだが、実はそれに加えて前後の世代とは異質な考え方に基づいて行動するという特質を持つ。すなわち、これまでの「高齢者／シニア」というイメージだけでは捉えきれないことが、この世代の存在感をいっそう高め、世に幾多の団塊世代論が提出されることになる。

堺屋氏によるこの定義によれば、団塊世代は周囲とは異質だが、世代の中は同質な「ひとかたまり」という解釈も成り立つ。しかし、三浦展氏（『下流社会マーケティング』／日本実業出版社）や佐藤博樹氏ら（『団塊世代のライフデザイン』／中央法規）が分析してみせるように、この世代を「ひとかたまり」として理解するにはその内実は分散が大きい。生まれて約60年、社会に出てからも約40年のそれぞれの人生を経て、その価値観は多様化しており、また各人の経済的な裏付けの違いもあり、今後の生活に対する見通しも様々である。

今後の住み替え行動に関して言えば、住宅双六と言われたステップアップパターンに従い皆が同じような住まいを志向していった彼らの若い時の動きは、もはや再現されない。

言うまでもないが、彼らの今後の住まいのニーズは、彼らがこれからどのような暮らしを望んでいるかによって事後的に規定される。仕事や子育てなどの制約条件が多い若い世代とは異なり、さまざまな面で自由度が高く、各人・各夫婦の価値観やライフスタイルが直接的に投影されるのである。

そこで、本報告書では、まず公的なデータなどを中心にして団塊世代がどのような集団であるのかを振り返り、その上で、独自調査の結果として彼らの今後の生活に対する想いを明確にする。後半では今後の住み替え意向に関して、住み替えニーズタイプ別に、意向者のプロフィールや希望条件等と共に、ライフスタイルの違いの分析を試みている。前段ではひとつの世代としての団塊世代の特徴を、後段では団塊世代内の、ひとかたまりでは理解できない各マーケットの違いを読み取っていただけるものと思う。

本報告書により、不動産・住宅関連業界に対して、団塊世代の今後の暮らしと住まいに対する想いが幾分でも届き、マーケティングと顧客の幸福な出会いの一助となれば幸いである。

2007年2月

株式会社リクルート
住宅総合研究所 島原万丈

■調査目的

一都三県在住の団塊世代の住宅ニーズや価値観を調査し、団塊世代の住宅取得行動やその要因を分析することで、2007年以降の住宅市場に対する団塊世代の影響を把握する。

■調査方法

株式会社インタースコープの保有するモニターに対するインターネット調査

■調査回収数

一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）在住の
・ 1947年～1951年生まれの男性
・ 配偶者が1947年～1951年生まれの女性
各750名、合計1,500名。

■調査実施期間

2006年12月8日(金)～12日(火)

回答者プロフィール	4
-----------	---

第1章 団塊世代とはどういう世代なのか

1 団塊世代の人口ボリューム	6
2 団塊世代が作った新しい価値観	10
3 現在の収入と生活費からみた余裕度	12
4 退職金支給額とその使途予定	14
5 定年後の勤労意向と年金受け取り	16
6 現在の持ち家率	18
7 60歳時点での資産形成見込み	20
8 これまでの振り返りとお金に関する考え方	24

第2章 リタイア後のライフスタイルと住まい

1 世帯構成の希望	28
2 リタイア後の生活イメージ	30
3 現在の住まいの状況	34
4 現在の住まいへの満足度と不満点、住まい観	38

第3章 団塊世代の今後の住宅ニーズ

1 団塊世代の住み替え意向	42
2 住み替え先の住宅種別	44
3 団塊世代の住み替え市場規模の推計	46
4 現在の住まいにそのまま住み続ける層	48

第4章 希望する住宅形態別のニーズ分析

新築マンション編

1 現在の住まいの概要	52
2 資産状況と暮らし方の希望	56
3 住み替え先に求める希望条件	58
4 情報ニーズ	61

新築一戸建て編

1 現在の住まいの概要	66
2 資産状況と暮らし方の希望	70
3 住み替え先に求める希望条件	72
4 情報ニーズ	75

中古住宅編

1 現在の住まいの概要	80
2 資産状況と暮らし方の希望	84
3 住み替え先に求める希望条件	86
4 情報ニーズ	89

注文住宅編

1 現在の住まいの概要	94
2 資産状況と暮らし方の希望	98
3 住み替え先に求める希望条件	100
4 情報ニーズ	103

リフォーム編

1 現在の住まいの概要と暮らしの希望	108
2 希望するリフォーム内容	112
3 情報ニーズ	114

賃貸住宅編

1 現在の住まいの概要と暮らしの希望	118
2 希望する条件と情報ニーズ	122

売却編

1 売却予定物件の概要	128
-------------	-----

マルチハビテーション編

1 マルチハビテーションに対する意向	132
2 マルチハビテーションの実現可能性	134

参考データ集	136
--------	-----

おわりに	145
------	-----

回答者プロフィール

●本人の生年（全体／単一回答）

	調査数	1946年 (昭和21 年)以前 生	1947年 (昭和22 年)生	1948年 (昭和23 年)生	1949年 (昭和24 年)生	1950年 (昭和25 年)生	1951年 (昭和26 年)生	1952年 (昭和27 年)生	1953年 (昭和28 年)生	1954年 (昭和29 年)生	1955年 (昭和30 年)以降 生	無回答
全 体	1500	0.9	10.4	11.8	17.3	16.0	16.5	4.1	4.8	3.6	14.6	—
男性	750	—	15.2	18.5	23.7	21.2	21.3	—	—	—	—	—
女性	750	2.0	5.6	5.1	10.8	10.8	11.6	8.1	9.6	7.2	29.2	—

●婚姻状況（全体／単一回答）

	調査数	結婚して いる(初 婚・再婚 含む)	結婚して いない(未 婚・離死 別含む)	無回答
全 体	1500	92.5	7.5	—
男性	750	85.1	14.9	—
女性	750	100.0	—	—

●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 ＋親	あなた＋ 未婚子供 ＋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	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
男性	750	11.1	3.7	6.8	0.9	0.7	21.7	2.9	42.9	0.5	7.9	0.4	0.4
女性	750	0.5	0.1	5.9	1.1	0.3	23.2	2.7	56.1	1.1	8.3	0.3	0.5

●現在の就業状況（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、N GO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	—
男性	750	22.8	28.9	8.9	5.3	1.6	1.2	18.0	5.3	0.1	0.5	6.7	0.5	—
女性	750	6.7	2.4	0.8	1.7	24.0	0.8	5.2	1.1	—	54.5	2.4	0.4	—

●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～ 300万円 未満	300万～ 400万円 未満	400万～ 500万円 未満	500万～ 600万円 未満	600万～ 700万円 未満	700万～ 800万円 未満	800万～ 900万円 未満	900万～ 1000万円 未満	1000万～ 1200万円 未満	1200万～ 1500万円 未満	1500万～ 2000万円 未満	2000万円 以上	無回答
全 体	1500	1.7	3.8	5.2	5.8	6.9	8.2	8.6	9.7	8.4	10.3	11.8	10.9	6.0	2.8	—
男性	750	2.4	6.1	7.1	6.9	6.9	8.0	7.1	10.0	8.1	9.5	10.8	8.9	6.1	2.0	—
女性	750	0.9	1.5	3.3	4.7	6.8	8.4	10.1	9.5	8.7	11.1	12.8	12.8	5.9	3.6	—

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・借上げの社 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	—
男性	750	52.0	23.5	2.7	17.7	3.7	0.4	—
女性	750	49.3	27.1	2.8	12.0	8.0	0.8	—

●居住地域（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 外	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	—
男性	750	4.1	20.7	12.0	17.5	9.6	19.3	16.8	—
女性	750	5.9	20.0	11.2	16.1	10.7	18.0	18.1	—

※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。

●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	—
男性	750	4.1	6.1	3.1	7.7	7.5	31.1	12.5	6.0	3.7	6.7	2.9	2.4	6.0	0.1	—
女性	750	3.1	6.1	3.2	5.6	6.0	36.4	12.3	4.8	4.7	7.9	2.4	2.0	5.6	—	—

※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

●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 専	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	—
男性	750	2.0	19.7	6.4	4.7	59.7	5.2	0.3	2.0	—
女性	750	0.1	32.7	10.0	22.3	33.1	0.7	—	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

1 団塊世代の人口ボリューム

●団塊世代は現在の約2.5倍の出生数

一般に団塊世代という場合には、1947年から49年までの3年間に生まれた世代を指す。厚生労働省の『人口動態統計』によると、この3年間の出生数は約806万人で、その後の3年間の約648万人に比べて24.3%も多い。最近の3年間（2003年～2005年）の約330万人からすると、およそ2.5倍近い出生数に当たる。

現存する人口でみると、2005年の総務省統計局『国勢調査』では約678万人で、これは全人口の約5.3%に相当する。しかも、この世代に続く3年間も年間出生数は200万人を超えている。このため、51年生まれまで含めて、合計5年の間に生まれた人たちを、広義の団塊の世代と呼ぶこともある。

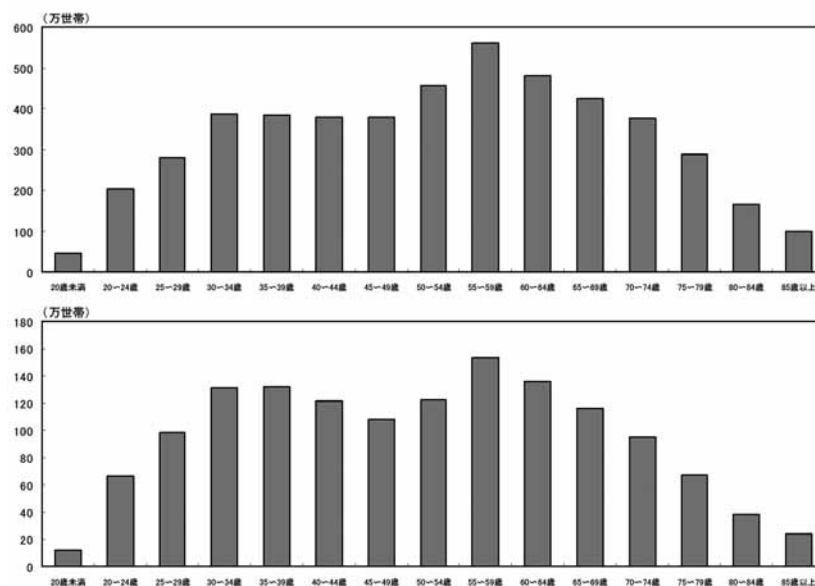
そこで、この世代まで含めた「拡大団塊世代」の現存人口をみると、約1084万人となり、人口比で8.5%に達する。わずか5歳分の世代だけで、全人口の1割近くを占めるわけで、その存在感はますます大きなものになる。この傾向は一都三県だけでみてもほとんど変わらない。

●団塊世代の世帯数は全世帯の1割を超える

この拡大団塊世代が世帯主の世帯数は全国では約561万世帯で、うち一都三県が約154万世帯。全世帯に占める割合は、全国では11.4%で、一都三県が10.8%に達する。人口では1割弱だが、世帯数でみると全世帯の1割以上を占めているわけである。

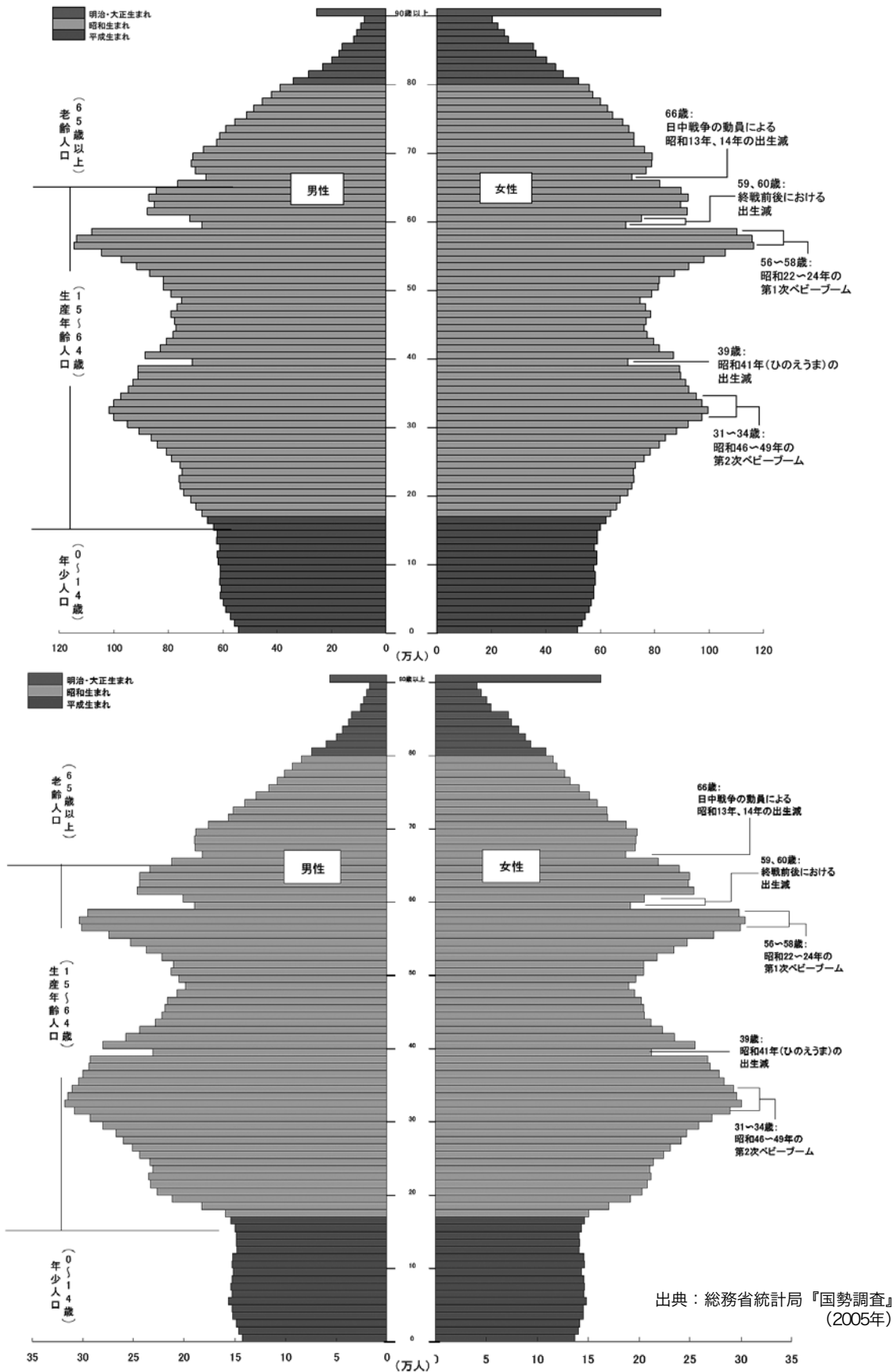
このように量的にみると、他の世代に比べて圧倒的な存在感を持つ団塊世代。では、質的にみれば団塊世代はどのような世代であるのか、以降では「周囲と異なる特質」をみていくことにする。

●世帯数（上段：全国／下段：一都三県）



出典：総務省統計局『国勢調査』（2005年）

●人口構成（上段：全国／下段：一都三県）

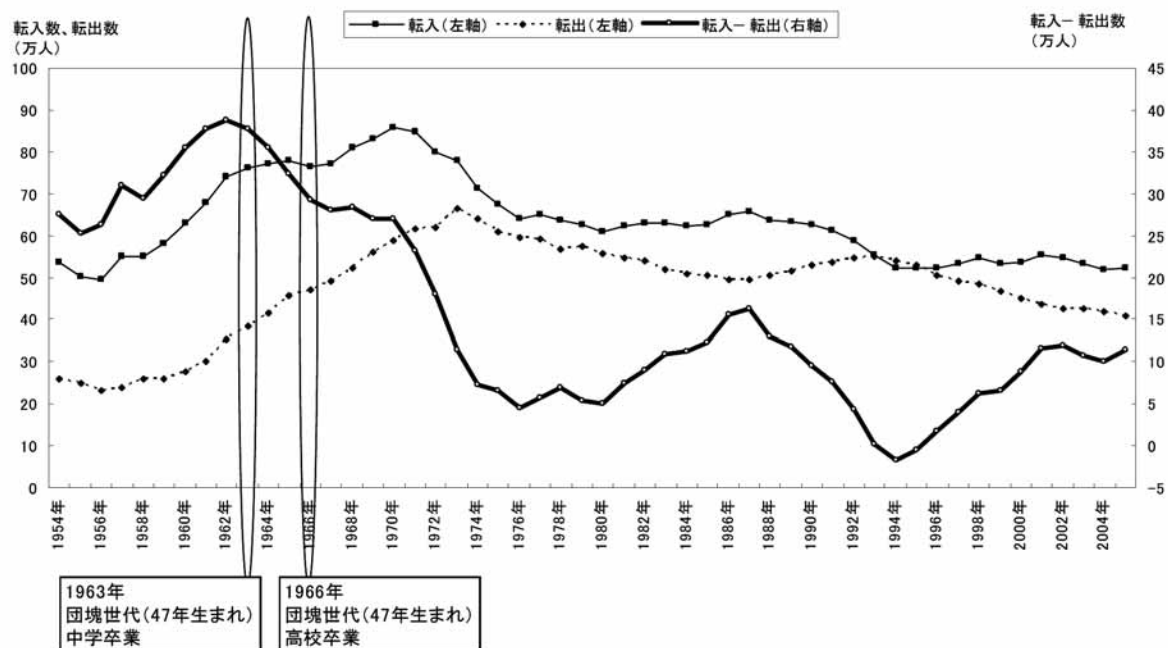


●集団就職や進学で大都市部に集中

団塊世代は兄弟姉妹が多く、長男以外の多くは大都市部に出ることになる。地方の零細農家では多数の家族を養う力はなく、一方高度成長に沸く都市部では多くの人手を必要としていた。中学卒の集団就職列車が仕立てられ、彼ら、彼女らは“金の卵”ともてはやされた。また、短大や大学などへの進学も徐々に増えてきたが、地元には大学や短大を出た高学歴の団塊世代の受け入れ先がないために、大都市部で仕事を求めざるを得なかった。

『住民基本台帳人口移動報告』をみると、団塊世代が中学を卒業する1960年代前半から、一都三県への人口流入が急速に増加していることがわかる。1949年生まれの人が大学を卒業する1971年まで、一都三県への転入超過は年間20万人～30万人規模に達している。この人たちがそのまま一都三県に定着し、そこで団塊ジュニアが誕生するわけだが、人口ピラミッドにみる団塊ジュニアの突出は、すぐれて大都市部、なかでも一都三県特有の現象となっている。地方圏では団塊ジュニア世代が前後に比べて特に多くなっている傾向はみられないのである。

●一都三県への転入数、転出数、およびその差の推移



出典：総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』(2005年年報)

2 団塊世代が作った新しい価値観

●常に新たな市場の担い手として注目される

団塊世代は、その圧倒的ボリュームでそれまでになかった各種市場を開拓してきたといわれる。たとえば、小学校高学年から中学校時代にかけては、『少年サンデー』『少年マガジン』などのマンガ雑誌ブームを支え、長じては、『平凡パンチ』『週刊プレイボーイ』などを読みあさり、アメリカ文化の影響を受けて、ジーンズ・Tシャツ、あるいはパンタロン、ミニスカートなどの、それまでになかった若者風俗を定着させてきた。

社会に出ると、「ニューファミリー」「ニューサーティー」として新しい消費をリードする。わが国の主要産業となる電気製品、自動車などを次々と購入する一方、マイホーム取得で不動産価格を上げ、ファミリーレストランやファーストフードなどの新産業の発展を支える役割をも果たすことになる。産業界にとってはこの団塊世代の心をとらえることが、ヒット商品を生み出す最大の秘策だったわけである。

●大量生産・大量消費で高度成長を支える

この世代は戦後の経済復興とそれに続く高度成長期のなかで上昇志向を植えつけられ、それがライフスタイルにも反映しているといわれる。クルマでは独身時代にはスバル360やホンダN360などの軽自動車を購入、結婚するとカローラやサニーになり、管理職になればマークII、ローレルに乗り換える。住宅についても同様で、独身寮住まいから、結婚で社宅や賃貸アパートに移り、頭金が貯まったらローンを組んで分譲マンション購入、郊外の庭付き一戸建てに買い換えてアガリ——という住宅双六がもてはやされた。いわば、労働力としても消費者としてもわが国の高度成長の最大の担い手だったといえることができる。

●「家（イエ）」から切り離されて「核家族化」が進む

大学に進学した人たち、集団就職で上京した人たちに共通しているのが、出身地の地域社会、「家（イエ）」を離れ、大都市で核家族を形成してきた点。上の世代の日本人に比べ血縁や地域社会との紐帯が極めて弱く、社会的な意識も大きく様変わりした。

団塊世代が結婚を迎える1960年代後半から70年代にかけては、恋愛結婚の割合がお見合い結婚の割合を上回り、家庭は地縁血縁を持たない小さな集団となっていった。このような結婚のあり方は、友達夫婦・ニューファミリーと言われる、男女平等意識が強く、夫婦・親子の仲がよい、消費志向の強い新しい家族観を生み出した。

●核家族が支えた土地神話、持ち家神話

この団塊世代が「家（イエ）」から切り離されたことが、戦後のわが国の持ち家政策と合致して、不動産・住宅関連業界の発展を支えたことは疑えない。たとえば、日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）が行った多摩ニュータウン初の宅地分譲は1979年で、実に平均倍率155倍という人気だった。次いで83年には港北ニュータウンの分譲住宅入居が始

西暦	元号	1947年 生まれ の年齢	主な出来事	住宅関連動向
1947年	昭和22年	0歳		
1948年	昭和23年	1歳		初の「全国住宅調査」(現在の「住宅・土地統計調査」)実施
1949年	昭和24年	2歳		
1950年	昭和25年	3歳	朝鮮戦争勃発	住宅金融公庫創設
1951年	昭和26年	4歳	サンフランシスコ講和条約	
1952年	昭和27年	5歳	「鉄腕アトム」連載開始	
1953年	昭和28年	6歳	テレビ放送開始	
1954年	昭和29年	7歳	三種の神器(冷蔵庫、洗濯機、テレビ)ブーム	
1955年	昭和30年	8歳	55年体制確立(自民党、社会党誕生)	日本住宅公団(現在の独立行政法人都市再生機構)創設
1956年	昭和31年	9歳	経済白書「もはや戦後ではない」宣言	一都三県整備法施行
1957年	昭和32年	10歳		
1958年	昭和33年	11歳	「チキンラーメン」発売	公団アパート誕生(DKスタイル)
1959年	昭和34年	12歳	皇太子ご成婚(ミチーブーム)	プレハブ住宅誕生(大和ハウス「ミゼットハウス」)
1960年	昭和35年	13歳	日米安保条約改定	年間住宅着工件数100万突破、初の住宅ブーム
1961年	昭和36年	14歳	巨人・大鵬・玉子焼きブーム	千里ニュータウン着工
1962年	昭和37年	15歳		全国総合開発計画始まる、公団にLDK誕生
1963年	昭和38年	16歳	集団就職ピーク	第一次マンションブーム始まる
1964年	昭和39年	17歳	東京オリンピック	千里ニュータウン入居開始
1965年	昭和40年	18歳		
1966年	昭和41年	19歳	ザ・ビートルズ来日	第一次住宅建設五箇年計画スタート
1967年	昭和42年	20歳	アングラ・フーテン族ブーム	
1968年	昭和43年	21歳	三億円事件	住宅総数が世帯数を上回る、霞が関ビル竣工
1969年	昭和44年	22歳	東大安田講堂攻防	新全国総合開発計画、多摩ニュータウン着工
1970年	昭和45年	23歳	大阪万国博覧会	
1971年	昭和46年	24歳	「カップヌードル」発売、マクドナルド1号店	多摩ニュータウン入居開始
1972年	昭和47年	25歳	あさま山荘事件	「列島改造」ブーム、高島平団地入居開始
1973年	昭和48年	26歳	石油ショック	
1974年	昭和49年	27歳	「セブンイレブン」1号店オープン	港北ニュータウン着工
1975年	昭和50年	28歳	ベトナム戦争終結	
1976年	昭和51年	29歳	戦後生まれが人口の半数超える	
1977年	昭和52年	30歳	「クロワッサン」創刊	第三次全国総合開発計画
1978年	昭和53年	31歳	「インベーダーゲーム」ブーム	サンシャイン60ビル竣工
1979年	昭和54年	32歳		
1980年	昭和55年	33歳	「とらばーゆ」創刊	
1981年	昭和56年	34歳	「ニューサティアー」流行語に	公団「住宅・都市整備公団」に改組
1982年	昭和57年	35歳		
1983年	昭和58年	36歳	「金曜日の妻たちへ」放送開始	港北ニュータウン分譲住宅入居開始
1984年	昭和59年	37歳	「中流」意識90%に	千葉ニュータウン公団線開業
1985年	昭和60年	38歳	日航ジャンボ機墜落事故	
1986年	昭和61年	39歳	男女雇用機会均等法施行	
1987年	昭和62年	40歳	ブラックマンデー	第四次全国総合開発計画、地価上昇史上最高を記録、リゾート法施行
1988年	昭和63年	41歳	バブル経済ピークに	
1989年	平成元年	42歳	消費税スタート	
1990年	平成2年	43歳	バブル崩壊始まる	地価税創設
1991年	平成3年	44歳	湾岸戦争	
1992年	平成4年	45歳		「公示地価」17年ぶりの下落
1993年	平成5年	46歳	企業のリストラがブームに	
1994年	平成6年	47歳		一都三県新規マンション供給戸数初の8万戸台
1995年	平成7年	48歳	阪神大震災・地下鉄サリン事件	
1996年	平成8年	49歳		
1997年	平成9年	50歳	北海道拓殖銀行・山一證券経営破綻	第七次住宅建設五箇年計画スタート
1998年	平成10年	51歳		
1999年	平成11年	52歳	失業率過去最悪に(男性で5%)	公団「都市基盤整備公団」に改組
2000年	平成12年	53歳	ITブーム	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行
2001年	平成13年	54歳	小泉政権スタート	J-REIT初の上場
2002年	平成14年	55歳	日韓ワールドカップ	
2003年	平成15年	56歳	ニューヨーク同時多発テロ事件	六本木ヒルズ開業
2004年	平成16年	57歳		公団廃止、「都市再生機構」スタート
2005年	平成17年	58歳	日本の人口初の減少	
2006年	平成18年	59歳	安部政権スタート	住生活基本法施行、「基準地価」三大都市圏で16年ぶりの上昇
2007年	平成19年	60歳	団塊世代の定年退職始まる	公庫廃止、「住宅金融支援機構」スタート

まり、公団は郊外ニュータウンへの入居を促進するため、公団鉄道事業にまで手を広げることになる。

国の積極的な持ち家政策推進と団塊世代の住宅取得の高さが相まって、高度成長時代に土地神話、持ち家神話が形成されることとなり、大都市圏における持ち家率も急速に高まることになる。戦前のわが国の大都市部においては、持ち家指向がさほど強いとはいえず、借家住まいが当たり前のようになられていたのが、この時期に大きく変化する。その変化の主要な担い手が実は団塊世代だったのである。

3 現在の収入と生活費からみた余裕度

●収入は頭打ちになっても家計にはゆとり

バブル崩壊後の“失われた10年”の間に企業の終身雇用制度と年功序列賃金制度は崩れ、リストラの対象とされ収入ダウン、失業の増加などで、団塊世代のお財布事情については悲観的な見方も多い。事実、年齢別の賃金の変化をみると、かつては50歳代半ばまで賃金が上昇していたのが、近年では、40歳代後半がピークで、50歳代に入ると徐々に低下するようになっている。

しかし、収入は減少傾向にあるとはいえ、徐々に家計にゆとりが出てくる世代であることは間違いない。50歳代前半と後半の毎月の支出の内訳を比較すると、ほとんどの項目には数千円の差しかないのが、教育費が2万円以上少なくなり、その分、夫婦だけのために消費できる裁量部分が急速に拡大していくわけである。

コラム

団塊世代をターゲットにした商品開発も

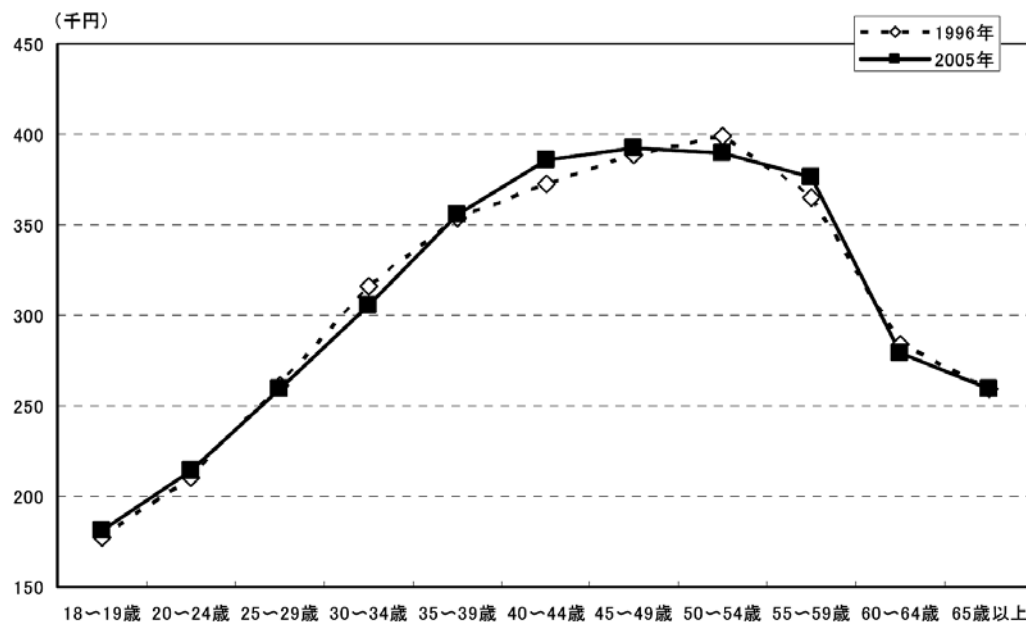
今後の団塊世代の生活や収入、生活費構造の変化をにらんで、新たな商品開発が活発化している。しかし、彼らのニーズを需要につなげるためには、これまでにない戦略・戦術が必要になってくる。ある程度お金もあり、経験も積んでいる団塊世代だけに、それにふさわしい対応が求められるのである。たとえば――。

旅行業界大手のJTBは、団塊世代を意識した高品質の旅行を販売する「ロイヤルロード銀座」を開設。少人数グループで行くヨーロッパ旅行、国内外の豪華客船によるクルーズなどを扱って人気を集めている。店舗も一般の店舗と異なり、落ち着いた雰囲気、担当者には経験豊かなベテランを配し、店頭での打合せだけでなく、個人宅を訪問しての打合せも可能としている。

個人旅行では、航空機はビジネスクラス、ファーストクラスの利用が基本で、ホテルは厳選された一流ホテルに限定、部屋タイプ、眺望なども指定できる。現地では現地の事情に精通したガイドを付け、リムジンタイプの専用車も利用できるなど、細部に至るまでこだわりを徹底している。

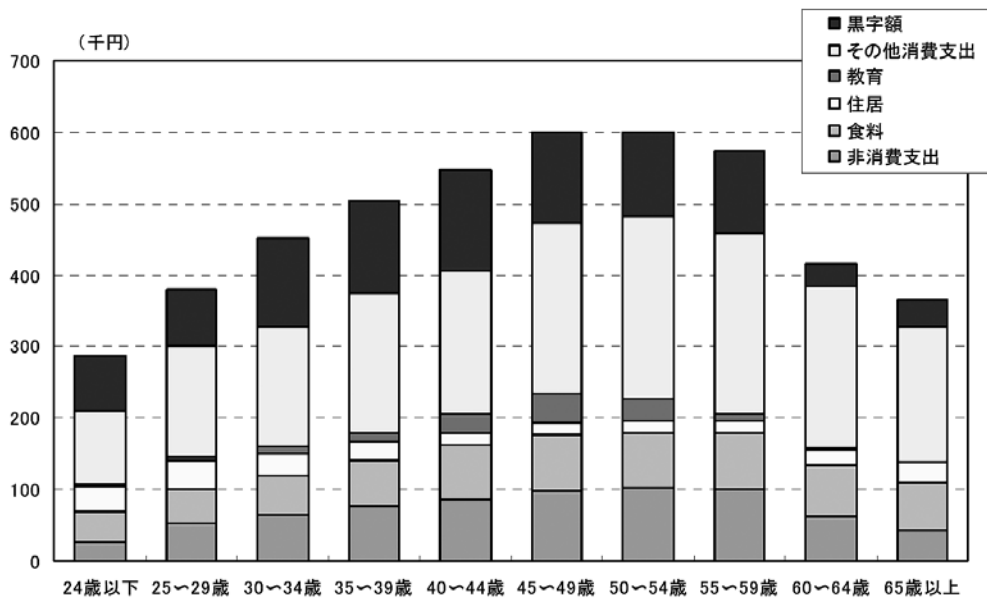
また、小グループの「匠人の設計する旅行」と題したツアーでは、その道の専門家がツアーを企画、現地でのガイドも行う仕組み。たとえば、「ステンドグラスの絵解きと美を探訪」と題したパリ・ロワール8日間の旅では、パリ郊外にアトリエを持つ、ステンドグラス作家・研究家の志田政人氏がガイド役。料金は1人当たり約50万円と一般のツアー料金の2倍以上の設定だが、各回とも定員を上回る申込みがあり、高い人気を得ている。

●年齢別平均賃金



出典：厚生労働省『賃金構造基本統計調査』（2005年）

●年齢別家計支出



出典：総務省統計局『家計調査』（2005年）

4 退職金支給額とその使途予定

●大企業大卒男子は平均2435万円

団塊世代の市場を巡る攻防が激化しているひとつの要因として、2007年から支給が始まる退職金の存在を挙げることができる。日本経済団体連合会の調査によると、経団連に加盟する大企業の平均は、管理・事務・技術労働者の大卒男性で2435万円、高卒男性が2198万円、生産労働者の高卒男性が1987万円——となっている。

ただし、中小企業になると大企業の半分以下の水準で、退職金制度がない企業も少なくない。東京都の調査によると、従業員数300人未満の平均は、大卒で1145万円、高卒1049万円という結果だった。それも、退職金制度のある企業は、100人～299人では92.9%に達するが、50人～99人では90.4%に、10人～49人では77.0%まで低下する。

●年々減少傾向が強まっている

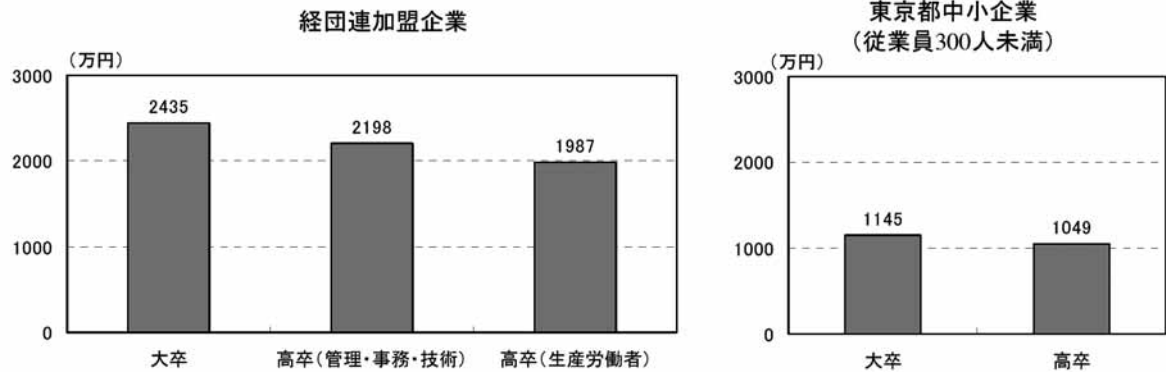
注意しておく必要があるのは、その支給額の減少傾向。東京都の調査は隔年で実施されているが、大卒が2006年調査では1145万円に対して、2004年は1343万円だった。2年間で14.7%も減少している。退職金算定の基礎となる基本給はこのところ抑制傾向が強まっており、今後もこの傾向は変わらないものと考えられる。多額の退職金を人口ボリュームに乗じる形で巨大な退職金マーケットが形成されるのは、団塊世代が最後の世代とすることができる。

●住宅関連ではローン返済やリフォームへ

では、団塊世代はこの退職金をどう使おうとしているのか。本調査では、「預貯金」がトップで、以下、「旅行」「生活費の補填」「ローンの支払い」「住まいのリフォーム」などが続いている。退職金の支給額別にみると、支給額が2000万円以上としている層ほど、「ローンの支払い」「住まいのリフォーム」などの割合が高くなっている点が注目される。比較的恵まれた退職金でローンを一括返済することを前提に住宅を買った人が少なくないようである。

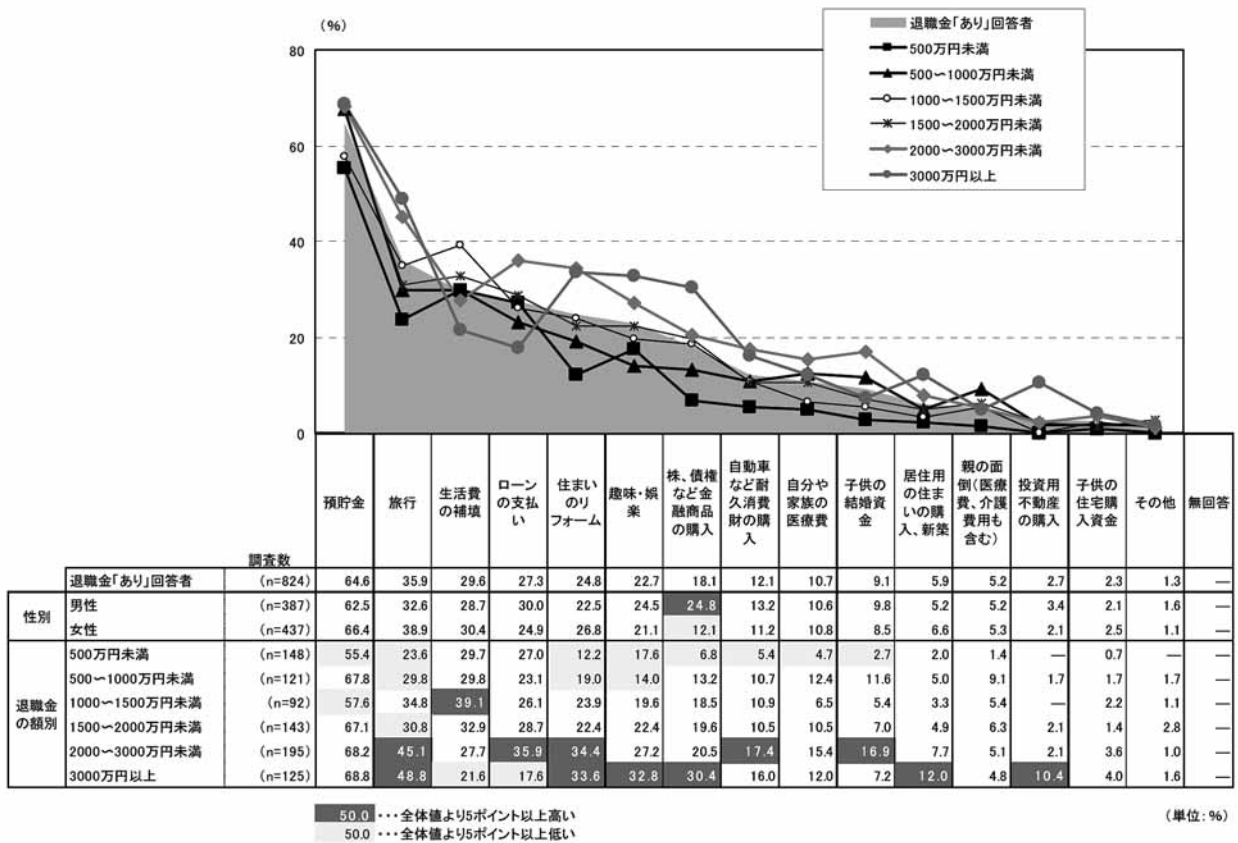
このほか、住宅・不動産関連では、「居住用の住まいの購入・新築」が6%、「投資用不動産の購入」が3%などとなっている。支給予定額が多いほどその傾向が強く、3000万円以上の人だけで見ると、「居住用の住まいの購入・新築」は12%に、「投資用不動産の購入」は10%と平均値のほぼ2倍程度の水準に達する。

●退職金支給額



出典：(左図) 日本経済団体連合会『2004年9月度 退職金・年金に関する実態調査結果』
(右図) 東京都『平成18年「中小企業の賃金・退職金事情」調査』

●退職金の使い道 (退職金のある者のみ/複数回答)



5 定年後の勤労意向と年金受取り

●女性も6割前後が働きたいと考えている

団塊世代は会社人間として突っ走ってきた世代だけに、定年後も働きたいと考えている層が極めて多い。厚生労働省の『中高年者縦断調査』によると、2006年現在55歳～59歳の男性で82.1%が働きたいと考えていて、女性も59.9%に達している。

そこには、老後の生活費の不安があるのだろう。年金支給開始年齢の引上げが決まっており、今後は年金支給額の減少も避けられない。団塊世代は後続の世代に比べると恵まれているはずだが、それでも不安は隠せないようである。

金融広報中央委員会の調査から、「(年金だけでは)日常生活費程度もまかなうのが難しい」と考えている人の割合を年代別にみると、70歳以上では31.1%にとどまるのに対して、60歳代では42.5%に増加し、団塊世代を含む50歳代では50.8%と半数に達する。

●年金受取りは65歳以上とする層がほぼ半数

団塊世代の場合、1953年4月1日生まれまでは、報酬比例部分に関しては全額60歳から支給が始まることになっている。定額部分については、男性の52年4月2日生まれ～54年4月1日生まれは64歳から、54年4月2日生まれ～56年4月1日生まれは65歳からなどと支給開始が遅れるが、団塊世代はおおむねそれ以前の世代と同じように年金を受け取ることができる。

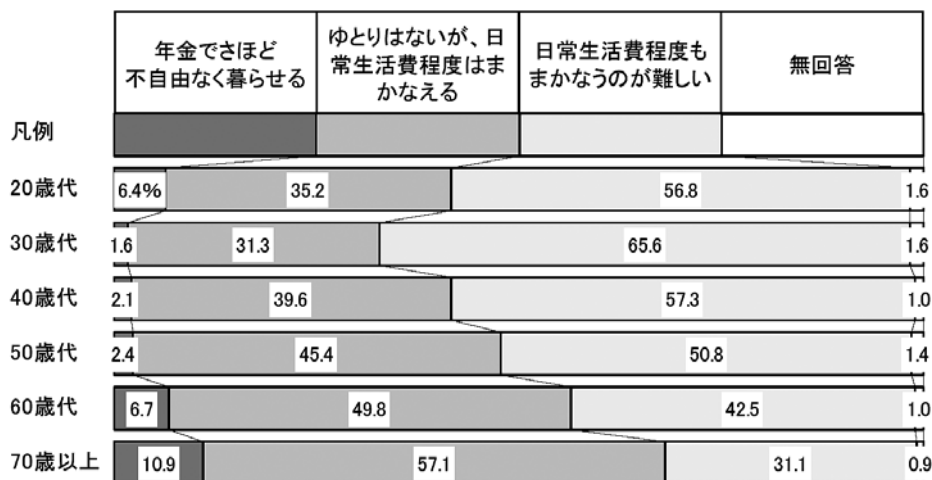
では、実際に本調査ではどうなっているのかをみると、「60歳～64歳から」が30%で、「65歳以上から」が49%、「年金をもらう予定はない」が4%、「わからない」18%となっている。60歳で完全にリタイアすれば一定額の年金を受け取ることができる世代であるとはいえ、先にみたように、定年後もある程度の年齢までは働く予定であるため、年金を実際に受け取るのは65歳からと考えている人も少なくないようである。

●管理職では月額受取額20万円以上に

次に、どれくらいの年金を受け取れると考えているのだろうか。全体でみると、月額平均は16万円という結果だったが、職業によってかなりの格差がみられる。企業に勤務する正社員が最も多くなり、非管理職でも18万円で、管理職になると22万円に達する。管理職では6割以上が20万円以上で、25万円以上とする人も35%に及ぶ。

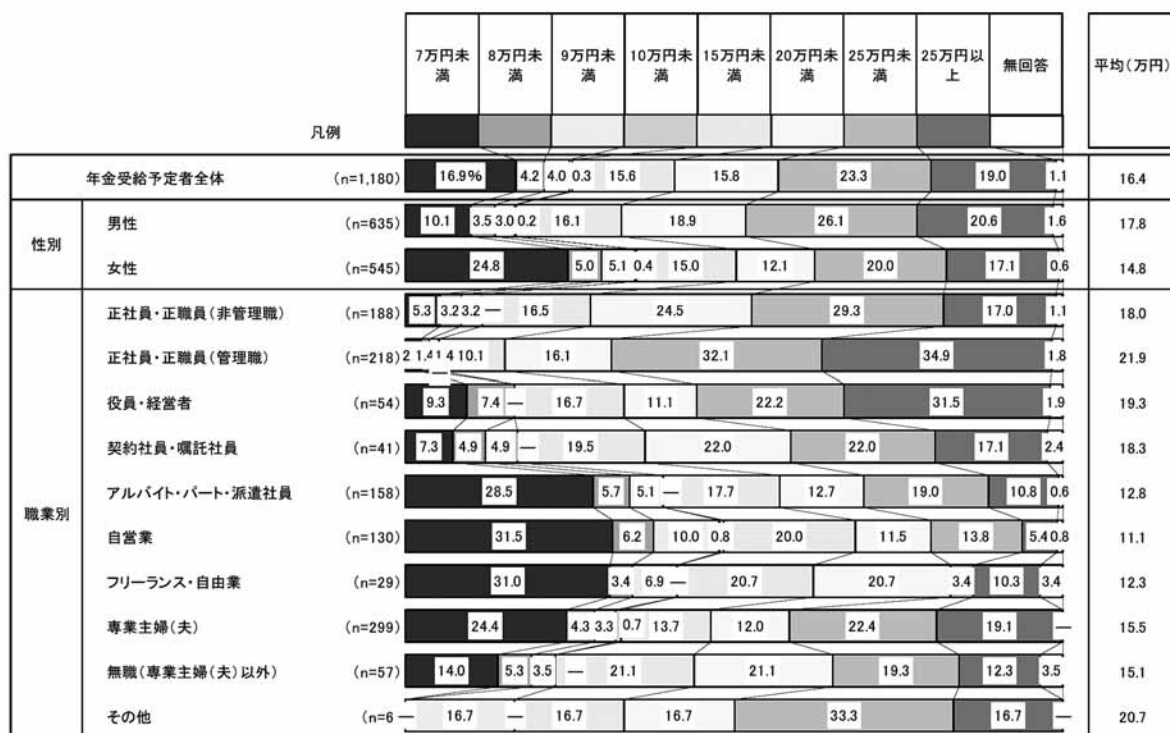
反対に、国民年金が中心の自営業は11万円にダウンし、フリーランス・自由業も12万円という低い水準にとどまる。国民年金の支給額は2006年度で約6.6万円に過ぎない。自営業といっても、かつては会社勤め経験があり、厚生年金で多少の上積みが可能である人、各種の私的年金などによって積み上げを図っている人などが少なくないようである。

●年金に対する考え方



出典：金融広報中央委員会『家計の金融資産に関する世論調査』（2006年）

●年金受給額（年金受給時期が明確な人のみ／数値記入）



6 現在の持ち家率

●団塊世代の8割近くは持ち家を取得している

団塊世代は、景気の浮き沈みは経験しながらも、基本的には日本の経済成長と歩調をあわせるようにガンバって働き、一定の資産を形成してきた。金融広報中央委員会の調査では、持ち家率は50歳代が75.6%で、60歳代は79.6%に達している。また、総務省統計局の『国勢調査』でも、一都三県の55歳～59歳の持ち家率は70.3%だった。

本調査においては、「自己所有一戸建て」（51%）と「自己所有マンション」（25%）を合わせると、持ち家率は76%に達している。本調査の対象者は同世代の進学率からみると、やや大卒の比重が高いことあり、持ち家率も平均的水準に比べると若干高くなっている。

コラム

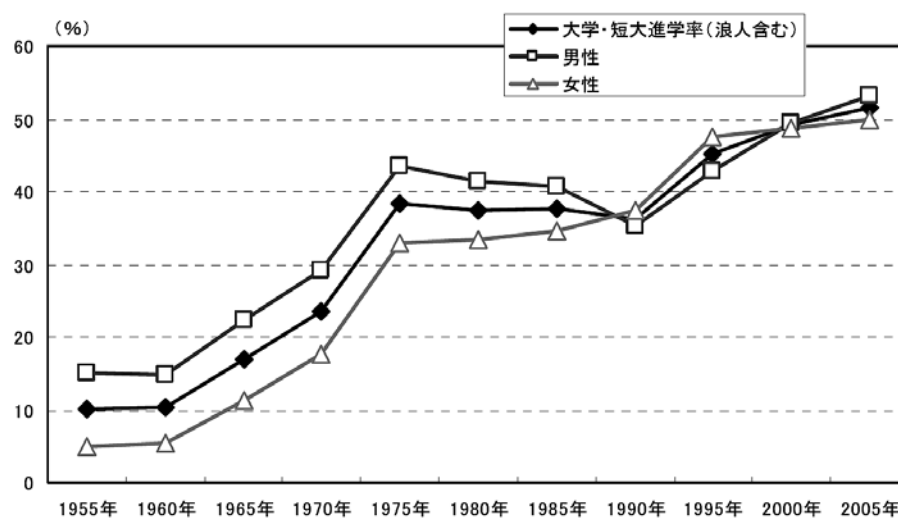
団塊世代の大卒は4人に1人

文部科学省の『学校基本調査』から団塊世代の短大を含めた大学等への進学率をみると、団塊世代の先頭打者である1947年生まれが18歳に達する1965年で、男性が22.4%で女性が11.3%、男女合計では17.0%。これが70年になると男性は29.2%、女性が17.7%に上がったため、男女合計は23.6%にアップする。しかし、いずれにしても、近年の5割近い進学率に比べるとまだまだ大卒は少数派だったのである。

●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・借上げの社宅・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
性別	男性	(n=750)	52.0			23.5	2.7	17.7	3.7 0.4
	女性	(n=750)	49.3			27.1	2.8	12.0	8.0 0.8

●大学・短大への進学率



出典：文部科学省『学校基本調査』（2006年）

7 60歳時点での資産形成見込み

●60代の夫婦合算収入は500万円未満が6割

次に、60代以降の収入見込みと資産形成見通しはどうなっているのだろうか。

まず、夫婦の合算収入を1000万円未満に関しては100万円単位で聞いたところ、最も多かったのが「200万～300万円未満」の16%で、以下「300万～400万円未満」が15%、「400万～500万円未満」13%などとなっている。200万円以上500万円未満で43%に達し、500万円未満の合計でみれば、全体の6割を超える計算になる。

もちろん、1000万円以上を見込んでいる人たちもいるが、それはやはり少数派。「1000万～1200万円未満」が4%などで、1000万円以上の合計は11%にとどまる。

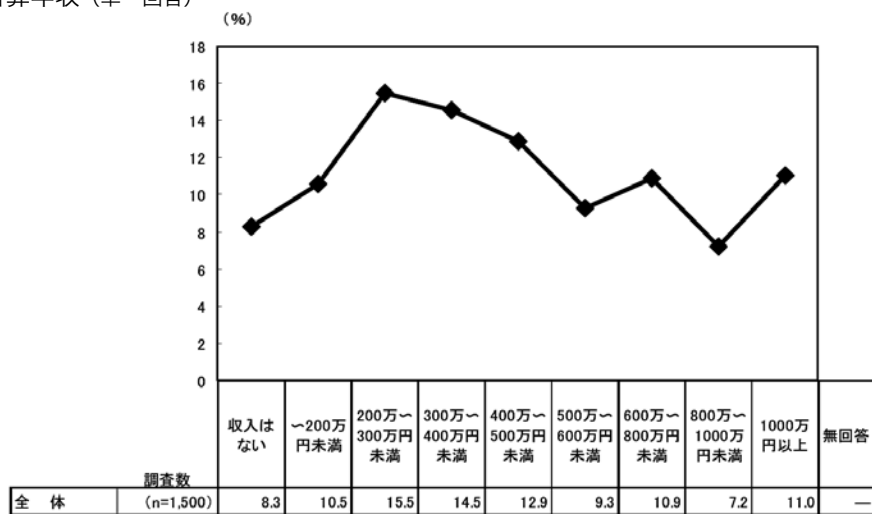
●定年時の貯蓄1000万円以上が半数を超える

一方、60歳時点における貯蓄の予想をみると、「貯蓄はない」が11%、「1000万円未満」が35%と、1000万円未満の合計が46%に達する。

半数近くの人が60時点の資産が1000万円未満になるわけだが、逆にみると、残りは1000万円以上で、1000万円以上の資産形成を見込んでいる人たちが多数派といういい方もできる。全体からみると1割強に過ぎないとはいえ、5000万円以上の貯蓄を見込んでいる人もいる。

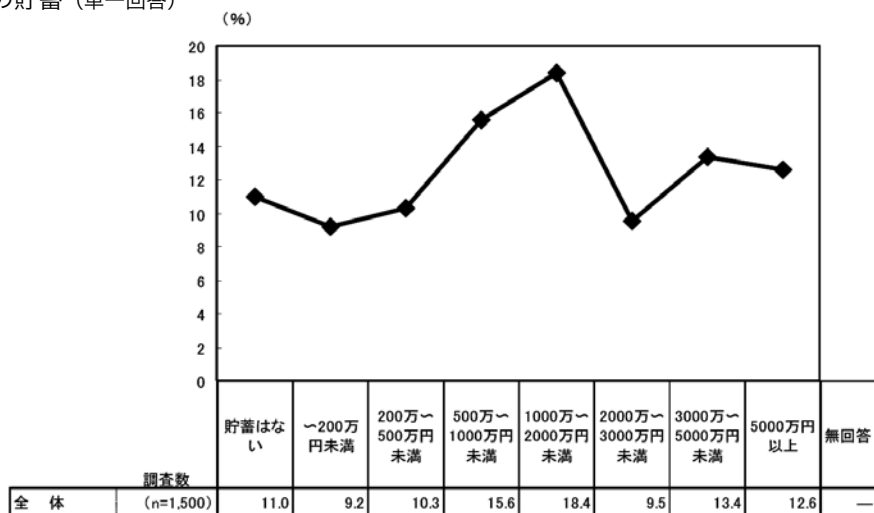
マイナスの資産だけをみると、現在も住宅ローンを抱えているという人が少なくないことがわかる。全体では、62%の人が「ローンや借金はない」としているものの、4割近くの人たちが何らかの形で借財を抱えている。負債額は1000万円未満が25%で、1000万円～2000万円が9%、2000万円以上は4%という結果だった。

●60代の合算年収（単一回答）



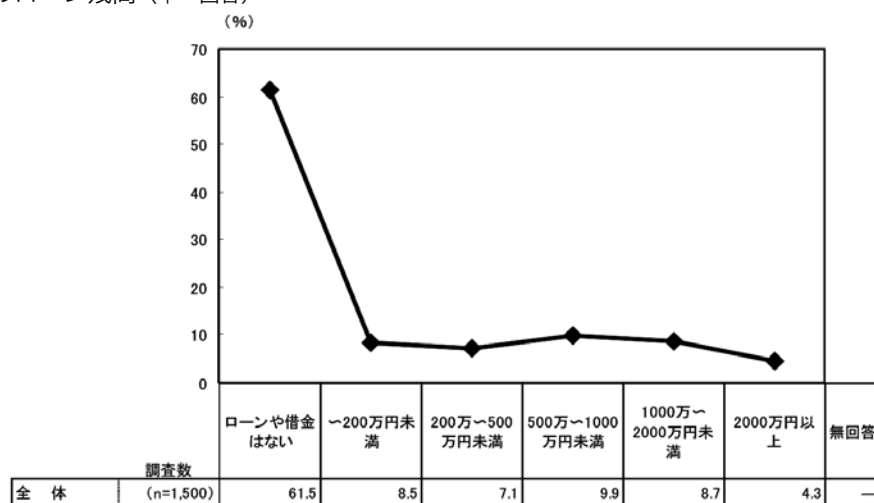
(単位: %)

●60歳での貯蓄（単一回答）



(単位: %)

●60歳でのローン残高（単一回答）



(単位: %)

●60歳時の金融資産5000万円以上は1割

この貯蓄と資産を差し引きするとどうなるのか。

全体では、金融資産がマイナスになる人が17%だった。残りは金融資産がプラスになっている人たちだが、0～500万円未満が23%と多く、マイナスを含めて2500万円未満までで全体の約7割を占め、2500万円～5000万円未満が2割、5000万円以上が1割となっている。

60歳時点の金融資産と収入を合わせた分布をみると、金融資産0～2500万円未満・収入400万円未満が最も多く29%、0～2500万円未満・収入400万円以上が23%という結果になっている。

●4割近くが今後親の資産を相続見込み

60歳時点での貯蓄や負債の見込み額については先に触れたが、いまひとつの大きな要素として、親からの相続の可能性が挙げられる。

本調査では「過去にも今後にも相続の予定はない」とする層が40%で、「過去にすでに相続した」が22%、「過去に相続したが、今後も相続する予定」11%、「今後相続がある予定」28%となっている。団塊世代は兄弟姉妹の多い世代ではあるが、相続によって財産を受け取っている人が少なく、今後も受け取れる人が全体の4割近くも存在するという結果だった。

●60歳での金融資産形成状況

(貯蓄総額－ローン残高の合成／単一回答)

		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
凡例												
全 体		(n=1,500)	16.7%	22.9	12.0	7.4	8.3	1.1	7.3	2.1	10.5	11.7
60代の合算年収別	400万円未満	(n=732)	16.4	29.8	13.3	7.2	8.1	0.4	6.8	1.0	10.7	6.4
	400万円以上	(n=768)	16.9	16.4	10.8	7.6	8.6	1.7	7.8	3.3	10.3	16.7

●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

●親や親類からの相続（単一回答）

			過去にすでに相続した	過去に相続したが、今後も相続する予定	今後相続がある予定	過去にも今後も相続の予定はない	無回答
凡例							
全 体 (n=1,500)			22.1%	10.5	27.7	39.8	
性別	男性 (n=750)		24.9	8.0	24.0	43.1	
	女性 (n=750)		19.2	12.9	31.3	36.5	

8 これまでの人生の振り返りとお金に関する考え方

●社会への関心よりはまず家庭と会社

これまでの人生について、全体では、「円満で幸せな家庭を築いた」(72%)、「平等で仲のよい夫婦関係を築いた」(69%)、「子供を社会のために役に立てる人間に育て上げた」(61%)、「勤め先の企業の発展に貢献した」(60%)などが上位に上がっている。自分たちの家庭や会社などに関して相当な自信を持っている。反面、「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」(14%)、「恵まれない人々への援助、ボランティア活動に力を入れた」(21%)、「地域の人々の交流や地域社会の発展に貢献した」(34%)など、各種の社会活動については、さほど関心を持ってこなかった人が多いようである。

●男性は会社関係、女性は家庭関係に

女性に比べると男性では「勤め先企業の発展に貢献した」「自分の個性や能力が発揮できる仕事に打ち込めた」など、会社や仕事関係のポイントが高く、「日本経済を発展させ豊かな国づくりに貢献した」と自信を持っている人も半数を超えている。女性では「円満で幸せな家庭を築いた」「平等で仲のよい夫婦関係を築いた」など家庭関係に力を入れてきたことがうかがえる。また、子供などを通して地域での人とのつながりにも力を入れてきたようで、「一生付き合える友達、仲間を手に入れた」「地域の人々の交流や地域社会の発展に貢献した」などのポイントも全体に比べて5ポイント以上高くなっている。

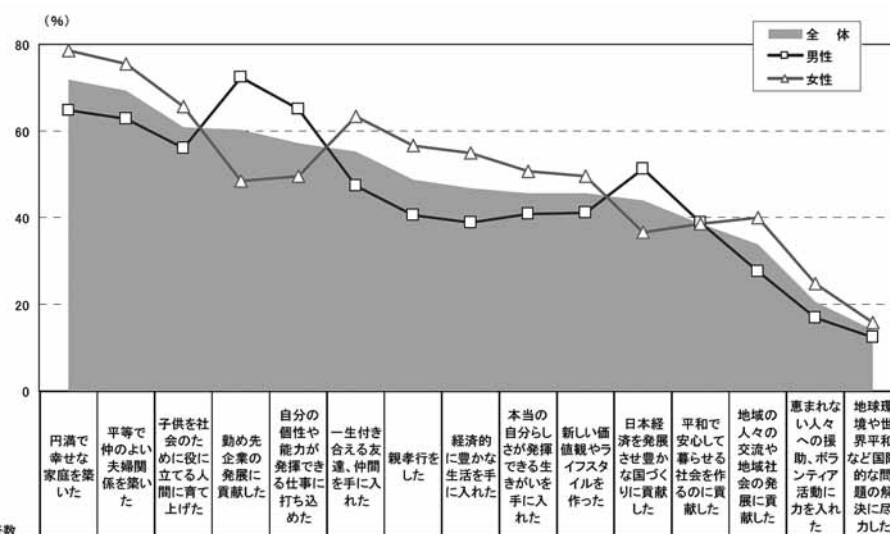
コラム

団塊世代の妻の大半は一時専業主婦に

男女による意識の違いは、団塊世代の妻の大半が結婚とともに専業主婦となった点にあるとみられる。団塊世代では、短大を中心に進学率が高まり、ウーマンリブなどの運動もあって、女性の平等意識は高まってきたものの、それが社会進出にそのままつながるのではなく、多くの女性たちが結婚後は家庭に入った。女性の年齢別の労働力率をみると、団塊世代の女性たちの20代後半から30代にかけての落ち込みがその前後の世代に比べて最も大きくなっている。いわゆる“M字カーブ”の谷が深いのである。出産を機に家庭に入り子育てに専念し、子供の手が離れると再びパートなどで仕事に復帰する形が、団塊世代の女性の典型となったといえよう。

●これまでの人生の自己評価

(「十分やった」「まあ十分やった」の合計/それぞれ単一回答)

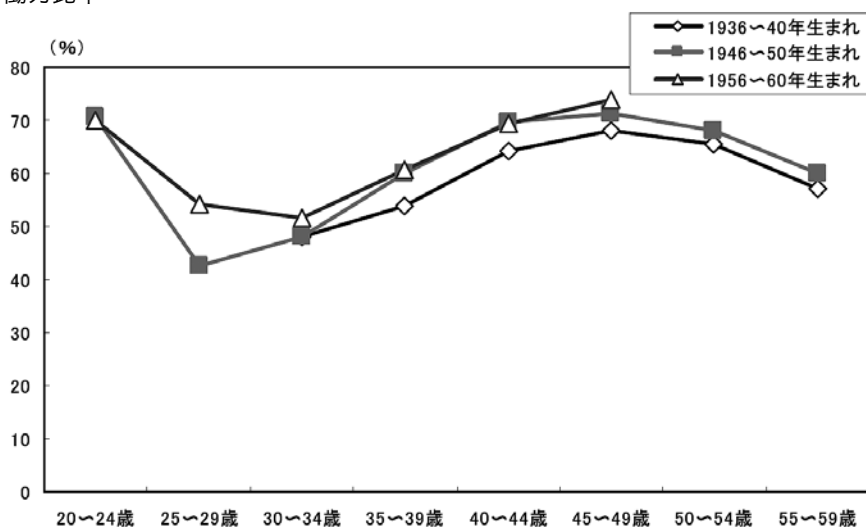


		調査数	円満で幸せな家庭を築いた	平等で仲のよい夫婦関係を築いた	子供を社会のために役に立てる人間に育て上げた	勤め先企業の発展に貢献した	自分の個性や能力が発揮できる仕事に打ち込めた	一生付き合える友達、仲間を手に入れた	親孝行をした	経済的に豊かな生活を手に入れた	本当の自分らしさが発揮できる生きがいを手に入れた	新しい価値観やライフスタイルを作った	日本経済を豊かに国づくりに貢献した	平和で安心して暮らせる社会を作るのに貢献した	地域の人々の交流や地域社会の発展に貢献した	恵まれない人々への援助、ボランティア活動に力を入れた	地球環境や世界平和など国際的な問題の解決に尽力した
全体		(n=1,500)	71.7	69.2	60.8	60.4	57.3	55.3	48.6	46.9	45.7	45.5	44.0	38.7	33.7	20.7	14.0
性別	男性	(n=750)	64.7	62.8	56.1	72.3	65.1	47.2	40.5	38.9	40.8	41.2	51.3	38.8	27.6	16.8	12.3
	女性	(n=750)	78.7	75.6	65.5	48.5	49.6	63.3	56.7	54.8	50.7	49.7	36.7	38.7	39.9	24.7	15.7
資産形成状況別	金融資産マイナス	(n=250)	68.0	66.4	56.4	60.0	56.4	48.4	44.8	26.0	35.2	40.4	35.6	31.6	35.2	22.8	12.0
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満	(n=430)	63.7	61.2	55.6	52.6	48.8	47.4	41.2	30.7	37.9	38.1	39.3	37.0	31.6	18.1	11.9
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上	(n=346)	75.1	73.1	65.9	67.1	63.9	63.0	47.1	49.1	52.3	47.4	45.7	40.2	32.9	21.1	15.0
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	77.9	75.3	65.6	59.5	58.2	63.9	57.5	65.9	49.5	51.5	48.8	40.5	32.8	20.4	13.0
	金融資産5000万円以上	(n=175)	78.9	74.9	61.7	68.6	65.1	54.3	60.0	79.4	60.6	56.6	56.0	47.4	40.0	24.0	21.7

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: %)

●女性の労働力比率



出典：総務省統計局『労働力調査』(2005年)

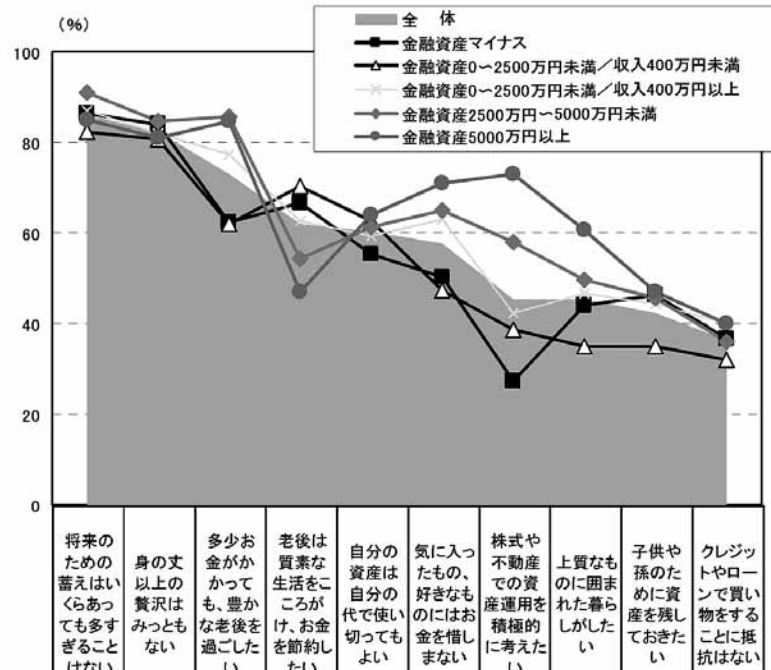
●「子供に資産を残したい」は半数以下

お金に対する考え方では、「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」が86%でトップであった。注目しておきたいのは2番目と3番目で、「身の丈以上の贅沢はみっともない」(82%)としながらも、「多少お金がかかっても、豊かな老後を過ごしたい」(73%)と続いている。一見矛盾する回答を両方選んだ人が多く、メリハリのついた消費をイメージさせる。

自分たちが築いた資産をどうしたいかという点では、「子供のために資産を残しておきたい」は43%に対して、「自分の資産は自分の代で使い切ってもよい」が61%と過半数を占めた。

●お金に対する考え方

(「そう思う」「まあそう思う」の合計/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ることはない	身の丈以上の贅沢はみつともない	多少お金がかかっても、豊かな老後を過ごしたい	老後は質素な生活こそが、お金を節約したい	自分の資産は自分の代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	上質なものに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に抵抗はない
全 体		(n=1,500)	86.1	82.4	72.9	62.1	60.5	57.7	45.4	45.2	42.5	36.3
性別	男性	(n=750)	83.2	84.1	67.5	67.6	62.8	53.2	49.1	39.5	40.9	39.1
	女性	(n=750)	89.1	80.7	78.4	56.5	58.3	62.3	41.7	50.9	44.1	33.6
資産形成状況別	金融資産マイナス	(n=250)	86.4	84.0	62.4	66.8	55.2	50.4	27.2	44.0	46.4	36.8
	金融資産0～2500万円未満/収入400万円未満	(n=430)	82.3	80.7	62.1	70.5	62.8	47.4	38.6	35.1	34.9	31.9
	金融資産0～2500万円未満/収入400万円以上	(n=346)	87.0	82.1	77.2	62.7	59.2	63.0	42.2	46.8	44.2	39.9
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	91.0	84.6	85.6	54.2	61.2	64.9	57.9	49.8	45.8	36.1
	金融資産5000万円以上	(n=175)	85.1	81.1	84.6	46.9	64.0	70.9	73.1	60.6	46.9	40.0

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: %)

1 世帯構成の希望

●現在はほぼ半数が子供や親などと同居

次に、現在は誰と住み、今後は誰と住みたいと考えているのかをみる。

まず、現在に関しては、「夫婦＋未婚子供」が50%に達している。同居している末子は半数が社会人、3割は大学生、2割が高校生以下である。

一方、すでに子供たちが独立しているか、もともと子供がいないかの「夫婦のみ」も23%に達している。そのほかでは、「夫婦＋未婚子供＋親」が8%、「あなた＋未婚子供」が6%などとなっている。

●今後は夫婦だけの気楽な生活を希望

では、今後希望する世帯構成がどうかといえば、最も多かったのが、「夫婦のみ」の55%という結果だった。半数以上の人たちが夫婦だけの生活を希望している。男女別にみると、女性が57%で男性53%と若干女性の数値が高くなっているものの、基本的には男女ともに夫婦2人での生活を希望するケースが過半数を占める点で変わりはない。夫婦による年金分割が可能になることもあって、団塊世代の離婚が急増するのではないかという見方もあるが、実際に「あなたのみ」のひとり暮らしを希望する人は7%に過ぎない。現在も「あなたのみ」という単身世帯が6%存在することを考えると、いわれているほどには熟年離婚は増加しないのではないだろうか。

一方、子供との同居を希望している人も少なくない。家族構成別では、「夫婦＋未婚子供」が14%で、「夫婦＋既婚子供世帯」が10%となっている。これらに親まで含めた家族構成を希望する人もいて、出現率は低いが、さまざまな形で夫婦以外の家族との同居を望む人たちも4割程度いるようである。

●親の介護負担が出てくる人も多い

団塊世代の親はすでに平均寿命近くに達している人が多いとみられるだけに、介護の問題が重くのしかかってくる可能性がある。すでに、「現在、同居して介護している」(7%)、「現在、同居ではないが介護している」(7%)、「介護はしていないが、介護費用を負担している」(2%)と、合計16%の人が介護問題を抱えている。

さらに、「いずれ同居して介護をする必要がある」(11%)、「同居の必要はないが、いずれ介護をする必要がある」(12%)などとする人も少なくなく、全体では半数近くが何らかの形で親の介護への対応が必要になりそうである。

●現在の世帯構成（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)		5.8	1.9	6.3	1.0	0.5	22.5	2.8	49.5	0.8	8.1	0.3	0.5	—
性別	男性 (n=750)	11.1	3.7	6.8	0.9	0.7	21.7	2.9	42.9	0.5	7.9	0.4	0.4	—
	女性 (n=750)	0.5	0.1	5.9	1.1	0.3	23.2	2.7	56.1	1.1	8.3	0.3	0.5	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い

(単位: %)

50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●今後希望する世帯構成（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	—
性別	男性 (n=750)	9.2	3.2	2.4	0.3	1.2	53.3	3.2	12.0	9.9	2.1	2.1	1.1	—
	女性 (n=750)	4.8	0.4	3.3	0.4	2.4	56.7	3.3	15.1	9.3	2.8	1.1	0.4	—

50.0 ……全体値より5ポイント以上高い

(単位: %)

50.0 ……全体値より5ポイント以上低い

●親の介護の有無（単一回答）

凡例		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
全 体 (n=1,500)		6.5%	7.3	2.3	10.9	11.9	6.5	12.7	27.6	13.2	1.1	—
性別	男性 (n=750)	6.7	5.9	3.3	11.1	11.1	7.1	14.9	25.1	14.3	0.7	—
	女性 (n=750)	6.3	8.7	1.2	10.8	12.8	6.0	10.4	30.1	12.1	1.6	—

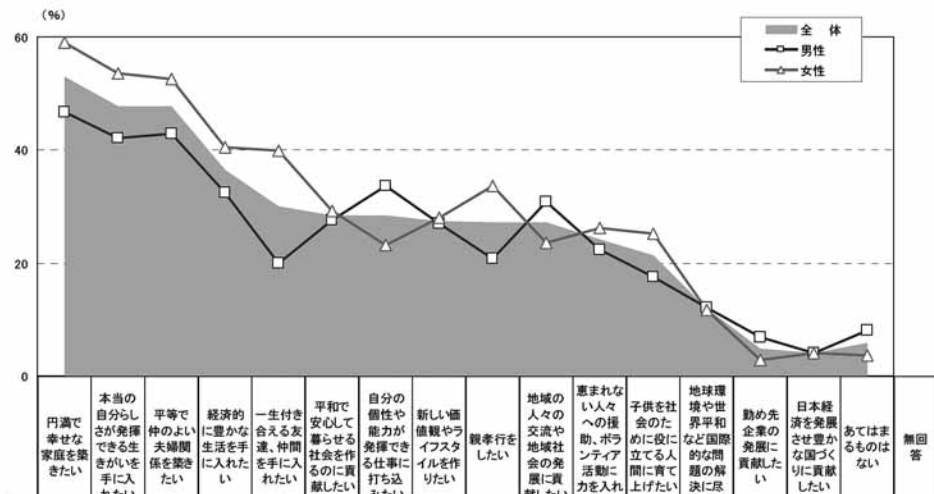
2 リタイア後の生活イメージ

●私的な領域の充実に力点

これまでの人生の総括の上で、団塊世代は今後どのような生活を送ろうと考えているのだろうか。今後の人生の力点をみると、「円満で幸せな家庭を築きたい」(53%)、「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」(48%)、「平等で仲の良い夫婦関係を築きたい」(48%)など、やはり私的な領域を充実させたいという気持ちが上位に上がっている。また、これまでの人生に対する自己評価が低かった「平和で安心して暮らせる社会を作るのに貢献したい」(28%)、「地域の人々の交流や地域社会の発展に貢献したい」(27%)、「恵まれない人々への援助、ボランティア活動に力を入れたい」(24%)など公的な領域についてもやや関心が高まる傾向にある。

女性では多くの項目で男性よりもスコアが高く、家庭生活、夫婦生活以外にも「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」「一生付き合える友達、仲間を手に入れたい」にも関心が高い。一方、男性では「自分の個性や能力が発揮できる仕事に打ち込みたい」とリタイア後も仕事に力点をおきたいとする人が少ない。

●今後の人生の力点（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 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 るのに貢 献したい	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 人々の 交流や 地域社 会の発 展に貢 献したい	恵まれな い人々 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 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		(n=1,500)	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	—
性別	男性	(n=750)	46.8	42.1	42.9	32.5	20.0	27.6	33.6	26.9	20.7	30.8	22.3	17.6	12.1	6.8	4.1	8.0	—
	女性	(n=750)	58.9	53.5	52.5	40.4	39.9	29.2	23.1	27.9	33.7	23.5	26.1	25.1	11.7	2.8	4.1	3.7	—
資産形成 状況別	金融資産マイナス	(n=250)	52.4	47.2	49.2	40.0	30.4	32.0	32.8	28.8	25.2	29.2	27.6	21.2	14.0	7.2	5.6	5.6	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円未満	(n=430)	47.0	44.0	40.2	33.7	24.7	25.6	26.5	23.5	26.5	21.4	18.4	17.4	10.5	2.6	3.3	10.2	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円以上	(n=346)	54.3	48.6	48.3	36.7	30.9	29.5	33.2	24.6	24.6	28.3	22.8	22.5	11.6	5.5	4.0	3.5	—
	金融資産2500万円～5000万 円未満	(n=299)	59.2	53.8	57.2	37.1	33.8	28.4	22.1	34.8	28.8	29.4	24.4	23.7	10.4	5.4	2.7	3.7	—
	金融資産5000万円以上	(n=175)	54.3	46.3	46.9	36.6	33.7	28.0	27.4	28.0	34.3	32.0	36.0	24.6	16.0	4.6	6.9	4.0	—

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: %)

●男性は仕事にこだわり、女性は街へ

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」(49%)、「映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい」(40%)、「趣味などで同好の士との集いを楽しみたい」(36%)、「買い物や食べ歩きなど、街歩きを楽しみたい」(35%)など、夫婦で消費生活を楽しみたいとする意識が上位に挙がっている。

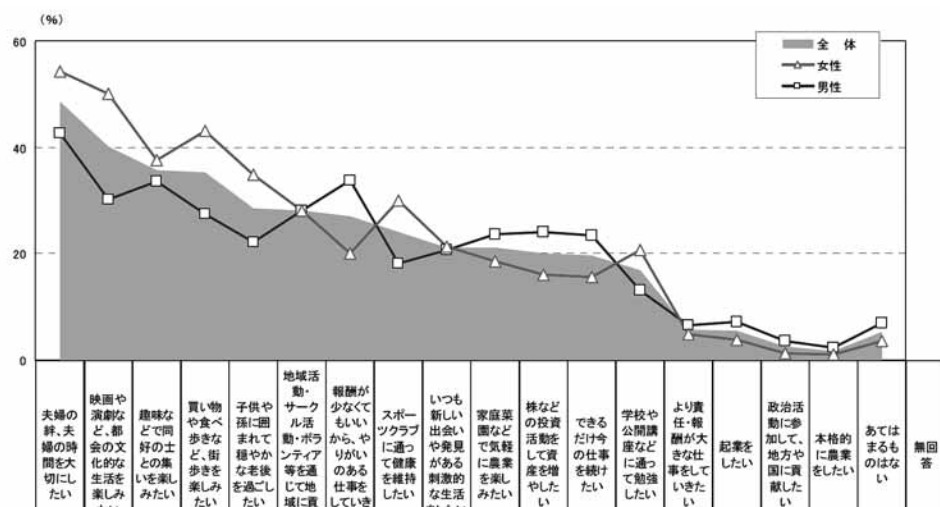
ただし、夫婦間の意識の違いは小さくない。女性では映画や演劇、買い物や食べ歩き、スポーツクラブ、学校や公開講座など、関心が幅広く外に向かっているのに対して、男性の場合には「報酬が少なくてもいいから、やりがいのある仕事をしていきたい」や「できるだけ今の仕事を続けたい」とあくまでも仕事にこだわる姿勢がみられる。

●健康第一は共通でも男女には温度差も

「あなたの幸福な老後のために重要なこと」として今後の生活で重視することをたずねたところ、最も多かったのは、「健康」(91%)で、以下「貯金、財産、資産」(75%)、「趣味、娯楽」(65%)、「夫婦の絆」(64%)、「収入」(61%)などとなっている。何よりも健康第一で、堅実にお金を管理しながら、しかしその一方で夫婦の絆な強め、趣味などもシッカリと充実させたいと考えているようである。

ここでも男女によって若干の違いがある。男性に比べて女性では「子供との絆」「友人との交流」が10ポイント以上高く、「子供や孫とのつながり」も若干高くなっていて、夫婦以外の人間関係も大切にしていきたいと考えている。

●具体的に希望する暮らし方（複数回答）

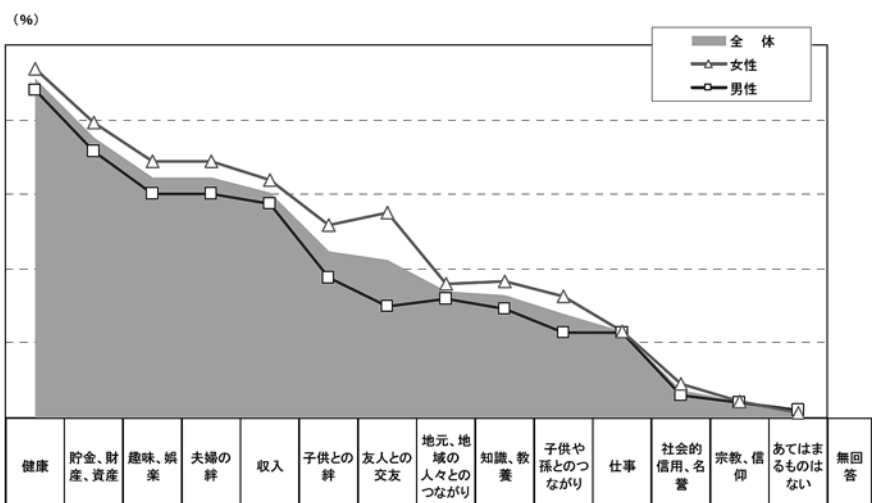


		調査数						い													
全 体		(n=1,500)	48.5	40.1	35.6	35.3	28.5	28.1	27.0	24.1	21.1	21.1	20.1	19.6	17.0	5.7	5.5	2.5	1.7	5.2	—
性別	男性	(n=750)	42.7	30.3	33.6	27.5	22.1	28.1	33.9	18.1	20.8	23.6	24.0	23.5	13.2	6.5	7.1	3.6	2.4	6.9	—
	女性	(n=750)	54.3	50.0	37.6	43.2	34.9	28.1	20.1	30.1	21.3	18.5	16.1	15.7	20.8	4.9	3.9	1.3	1.1	3.5	—
資産形成 状況別	金融資産マイナス	(n=250)	47.6	33.6	32.8	30.0	34.0	27.2	29.6	20.4	22.0	25.2	10.4	23.6	14.4	8.8	10.4	3.6	1.2	4.4	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円未満	(n=430)	40.2	37.2	32.6	32.1	24.2	24.0	29.8	19.5	14.9	21.6	16.0	15.3	12.6	4.7	3.7	2.6	3.0	10.0	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円以上	(n=346)	49.7	40.2	37.3	36.1	30.3	28.3	27.2	25.7	21.4	17.1	18.2	28.0	17.9	8.1	5.2	3.2	2.0	2.6	—
	金融資産2500万円～5000万 円未満	(n=299)	57.2	44.8	37.5	40.8	31.4	30.1	20.4	28.1	24.1	22.4	27.4	14.0	18.7	3.7	5.4	1.0	0.7	2.3	—
	金融資産5000万円以上	(n=175)	52.6	48.6	40.6	40.0	22.9	36.0	27.4	30.9	29.1	19.4	34.9	17.1	25.9	2.9	3.4	1.7	0.6	4.6	—

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: %)

●今後の生活において重視すること（複数回答）



		調査数								つながり							
全 体		(n=1,500)	90.9	75.3	64.5	64.4	60.5	44.6	42.4	33.9	32.9	27.7	23.0	7.5	4.2	1.7	—
性別	男性	(n=750)	88.0	71.5	60.1	60.1	57.3	37.5	29.9	31.9	29.2	22.9	22.8	6.0	4.1	2.1	—
	女性	(n=750)	93.7	79.1	68.9	68.7	63.6	51.7	54.9	36.0	36.5	32.4	23.2	8.9	4.3	1.2	—
資産形成 状況別	金融資産マイナス	(n=250)	86.8	62.0	60.8	62.0	69.2	46.4	37.2	33.2	24.0	31.6	28.4	6.4	6.4	2.4	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円未満	(n=430)	87.9	71.9	61.9		58.8	41.9	36.0	30.7	29.3	24.4	23.3	4.7	3.5	3.5	—
	金融資産0～2500万円未満／ 収入400万円以上	(n=346)	91.6	72.0	65.0	67.6	67.9	47.7	50.6	36.4	33.2	29.2	28.0	8.7	3.8	0.3	—
	金融資産2500万円～5000万 円未満	(n=299)	96.3	90.0	69.6	69.6	53.2	44.8	45.8	38.5	38.5	27.8	16.1	9.0	2.7	0.3	—
	金融資産5000万円以上	(n=175)	93.1	84.0	66.9	66.9	49.7	42.3	43.4	30.3	44.0	26.9	16.6	10.9	6.3	1.1	—

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 現在の住まいの状況

●金融資産が多いほど高まる持ち家率

2005年の総務省統計局の『国勢調査』によると、一都三県の55歳～59歳の持ち家率は70.3%。それに対して、本調査では「自己所有一戸建て」が51%で、「自己所有マンション」が25%。合計の持ち家率は76%と平均値よりやや高くなっている。

この持ち家率、資産形成状況によってかなり差がみられる。金融資産の総額がプラス5000万円以上の富裕層では、持ち家派の合計は85%に達する。賃貸住宅に住んでいる人も1割近く存在するが、この場合には都心部の高額賃貸住宅などに住んでいるのではないかと考えられる。反対に、金融資産がマイナスになっている層の持ち家率は79%だった。平均より高くなっているが、これは比較的最近買ったために、住宅ローンによって資産がマイナスになっている人が多いためとみられる。むしろ持ち家率が低いのは、金融資産はプラスになっているものの、資産額が2500万円未満の層で、そのうち年収が400万円未満は71%で、400万円以上が74%となっている。

●資産マイナスの人はバブル後に買った人

自己所有の住まいの購入時期をみると、1979年以前が8%で、その後の各5年が15%前後でばらついている。

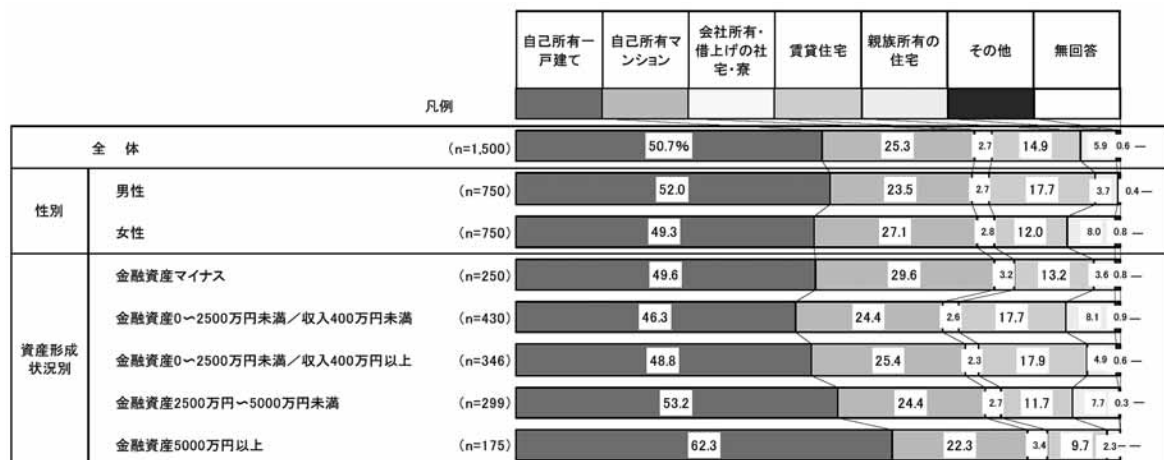
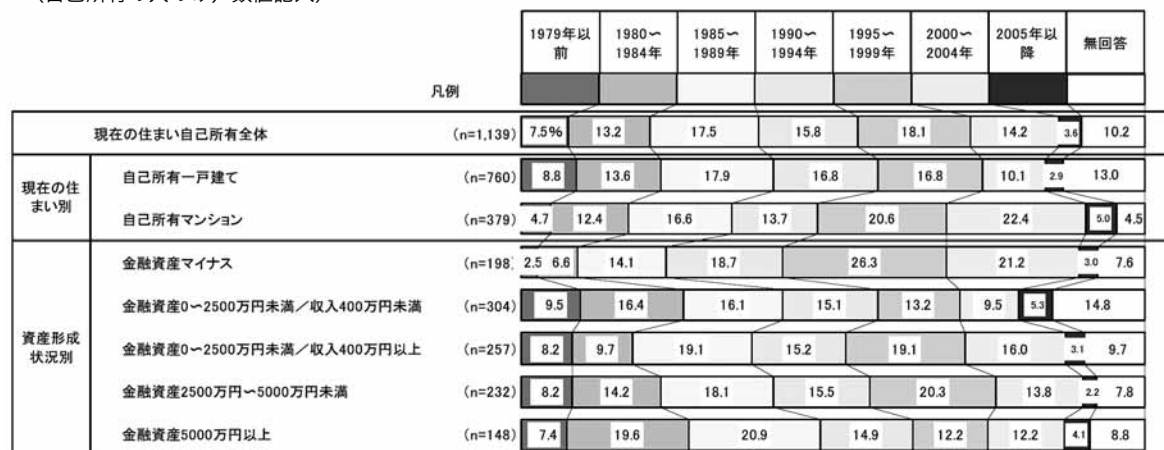
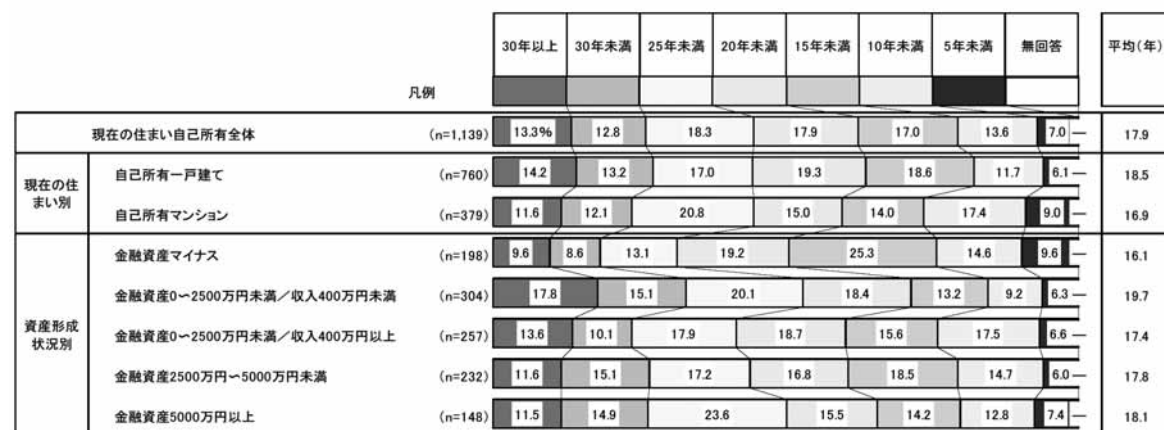
注目しておきたいのは、金融資産がマイナスになっている人は、多くがバブル後に買った人たちであるという点。金融資産がマイナスになっている人だけでみると、1990年代に買った人が45%、2000年以降で24%に達している。反対に、金融資産5000万円以上の富裕層の場合では、1990年以降購入の合計は43%にとどまる。

●資産の多い人ほど住まいの築年数が長い

持ち家の建築後の築年数をみると、平均では18年という結果だった。一般に大規模なリフォームや建て替え、買換えを本格的に考えるのは築20年程度といわれるが、持ち家が築20年に達している割合は44%となっている。リフォームや建て替え、買換えの適齢期を迎えている団塊世代は決して少なくないのである。

金融資産が2500万円未満・収入400万円未満の層と金融資産が5000万円以上の層では早くに買っている傾向があるために、築20年以上の割合が半数を超えている。平均をとると2500万円未満・収入400万円未満の層では築20年、5000万円以上の富裕層では築18年となっている。

●現在の住まい（単一回答）


●現在の住まいの購入時期
（自己所有の人のみ／数値記入）

●現在の住まいの築年数
（自己所有の人のみ／数値記入）


●一戸建ては100m²超、マンションは70m²台中心

現在の住まいの広さをみると、自己所有一戸建てでは「100～120m²未満」(23%)、「120m²以上」(33%)と、100m²以上の合計が半数を超えている。しかし、自己所有マンションでは、「70～80m²未満」が28%と最も多く、100m²以上のマンションに住んでいる人は1割以下にとどまる。

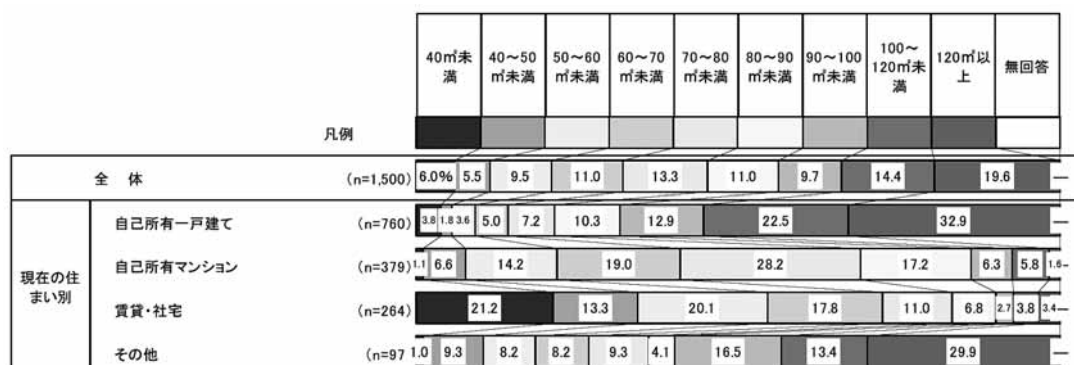
間取りは、自己所有一戸建てでは、「4DK・4LDK」「5DK・5LDK以上」の合計が79%で、大半が4DK以上となっている。一方、自己所有マンションは「3DK・3LDK」が68%で最も多くなっている。また、賃貸や社宅では「3DK・3LDK」が45%と最も多いものの、2LDK以下も42%に達する。

●一戸建ては徒歩10分以上が6割近くに

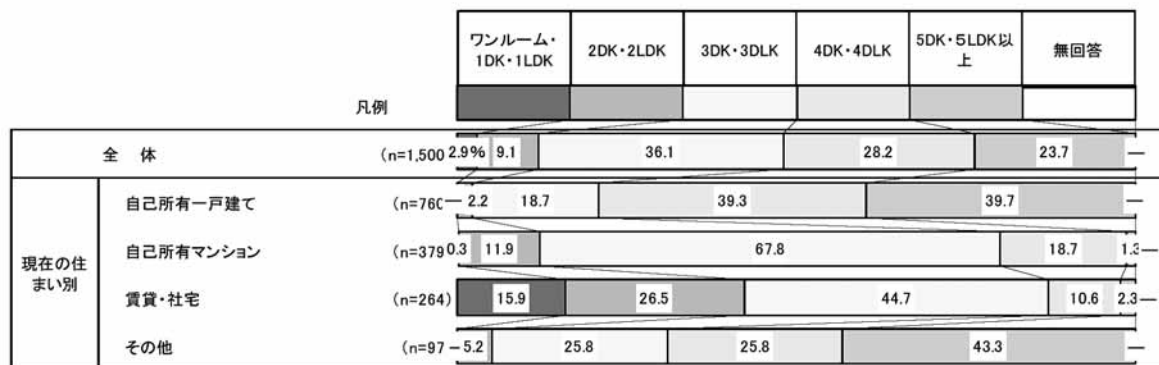
最寄り駅からの距離を住宅形態別にみると、自己所有一戸建ては10分以内の合計が43%で、11分以上の合計が57%。「徒歩21分以上」という人も22%に達する。これに対して自己所有マンションでは10分以内が58%に増え、反対に11分以上は42%に減少し、「徒歩21分以上」の割合は11%にとどまる。

居住地を行政区分で見ると、自己所有一戸建てでは「埼玉県」「千葉県」のシェアが高まり、自己所有マンションでは「東京都」「神奈川県」の割合が高くなる。また、資産形成状況別にみると、資産5000万円以上の人では「埼玉県」「千葉県」の割合が特に小さくなり、「東京都心部」「都心部以外の23区内」に住む人が多くなる傾向がみられる。

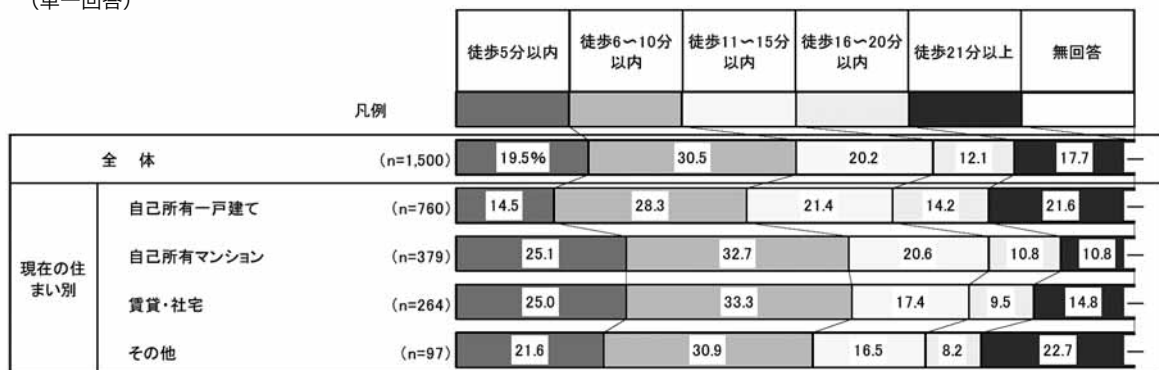
●現在の住まいの面積（単一回答）



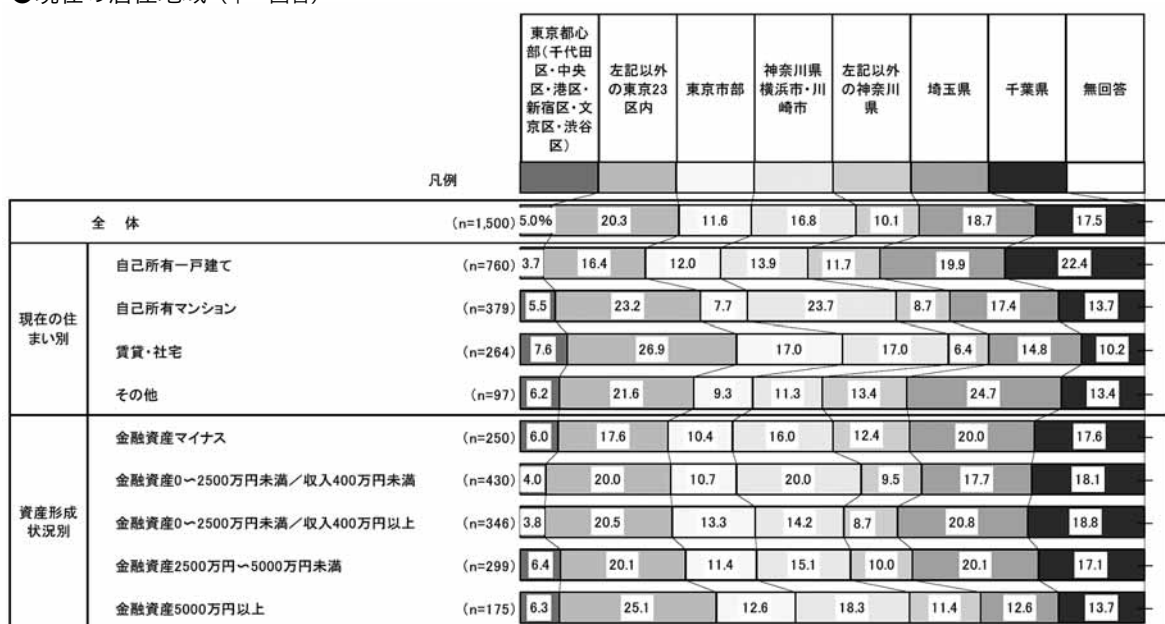
●現在の住まいの間取り（単一回答）



●現在の住まいの最寄り駅からの時間（単一回答）



●現在の居住地域（単一回答）



4 現在の住まいへの満足度と不満点、住まい観

●持ち家派では7割以上がいまの住まいに満足

住まいへの満足度を聞いたところ、全体では、「たいへん満足している」「満足している」「やや満足している」の合計が66%で、ほぼ3人に2人までは満足していることになる。これに対して、「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」の合計が19%という結果だった。これは、住宅の形態による差が大きく、自己所有一戸建て、自己所有マンションの持ち家派についてみると、どちらも「たいへん満足している」「やや満足している」の割合の合計は7割を超えている。

しかし、賃貸住宅や社宅に住んでいる人は満足派が39%、不満派が34%と満足派と不満派がほぼ拮抗している。先に触れたように賃貸住宅や社宅は持ち家に比べると住宅の面積が狭い上、外観から建物の構造、設備までさまざまな面で見劣りする部分が多いため、こうした結果になるものとみられる。

資産形成状況別にみると、最近買った人が多く、築年数が浅いはずの資産マイナス層で、不満の割合が最も高い。

●建物や設備の老朽化が最大の不満に

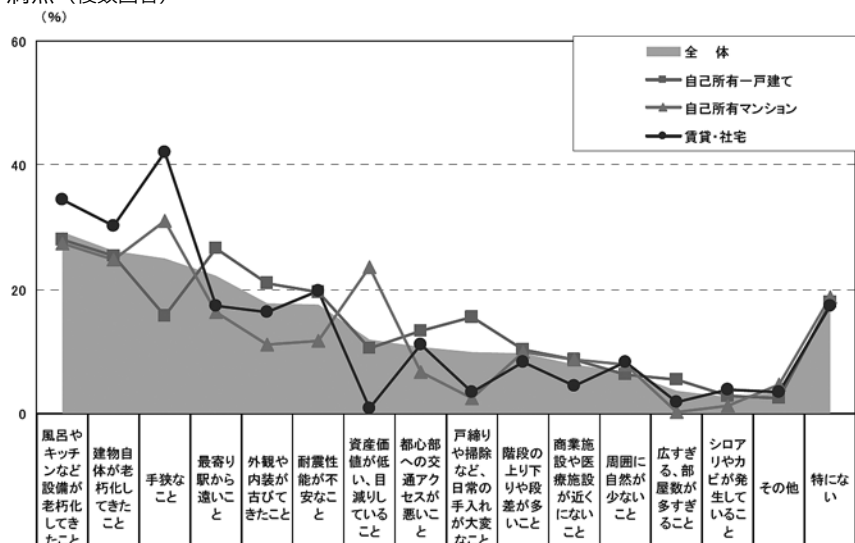
では、どのような点に不満を持っているのかをみると、全体では「風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」(29%)、「建物自体が老朽化してきたこと」(26%)、「手狭なこと」(25%)、「最寄り駅が遠いこと」(22%)などが上位に上がっている。

この不満点は、住宅形態による違いが大きく、自己所有一戸建てでは平均に比べると、「戸締りや掃除など、日常の手入れが大変なこと」、自己所有マンションでは「手狭なこと」「資産価値が低い、目減りしていること」などのポイントが高い傾向がみられる。

●現在の住まいの満足度（単一回答）

		満 足 計					不 満 計				
		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	どちらともいえない	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			
凡例											
全 体		(n=1,500)	5.5%	22.9		37.5		15.5	11.9	3.9	2.9
性別	男性	(n=750)	5.7	24.8		39.3		13.9	10.5	3.9	1.9
	女性	(n=750)	5.2	21.1		35.6		17.2	13.2	3.9	3.9
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	7.4	26.2		38.3		13.6	10.3	2.8	1.6
	自己所有マンション	(n=379)	4.2	25.9		42.2		13.5	9.8	2.6	1.8
	賃貸・社宅	(n=264)	1.9	9.1	28.0	27.3		18.2	9.5	6.1	
	その他	(n=97)	5.2	23.7		38.1		7.2	15.5	2.1	8.2
資産形成状況別	金融資産マイナス	(n=250)	5.2	23.6		31.6		14.4	15.2	4.4	5.6
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満	(n=430)	4.9	20.7		38.6		16.0	13.5	3.3	3.0
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上	(n=346)	6.4	24.9		34.1		18.2	10.4	4.0	2.0
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	5.0	23.1		43.1		14.7	7.0	4.7	2.3
	金融資産5000万円以上	(n=175)	6.3	23.4		40.0		12.0	14.3	2.9	1.1

●現在の住まいに対する不満点（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 常の入れ 替えが大 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 、部屋数 が多すぎ ること	シロアリ やカビが 発生して いること	その他	特にな い	無回 答
全 体		(n=1,500)	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	—
性別	男性	(n=750)	26.5	26.1	23.1	19.6	16.3	18.0	10.4	10.7	6.3	7.3	7.1	7.6	3.3	1.7	3.2	19.5	—
	女性	(n=750)	31.6	26.0	26.8	24.7	19.2	17.2	13.3	10.7	13.6	12.0	8.7	5.9	3.9	3.6	3.6	16.1	—
現在の住 まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	28.0	25.4	15.8	26.6	20.9	19.6	10.5	13.3	15.5	10.3	8.6	6.3	5.5	2.8	2.5	17.9	—
	自己所有マンション	(n=379)	27.4	24.8	31.1	16.4	11.1	11.6	23.5	6.6	2.4	9.8	8.7	7.9	0.3	1.3	4.7	18.7	—
	賃貸・社宅	(n=264)	34.5	30.3	42.0	17.4	16.3	19.7	0.8	11.0	3.4	8.3	4.5	8.3	1.9	3.8	3.4	17.4	—
	その他	(n=97)	28.9	24.7	25.8	22.7	22.7	19.6	7.2	5.2	13.4	8.2	8.2	1.0	6.2	4.1	5.2	14.4	—
資産形成 状況別	金融資産マイナス	(n=250)	25.2	21.6	25.2	26.8	17.2	18.0	16.4	11.2	8.8	8.4	9.6	7.2	4.4	4.0	5.6	14.0	—
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満	(n=430)	29.3	29.8	26.3	19.1	17.9	18.8	14.7	11.6	8.1	11.9	7.4	5.8	3.5	3.3	2.8	20.5	—
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上	(n=346)	31.8	26.6	24.0	24.0	15.0	17.1	9.2	10.7	10.1	7.2	8.1	6.9	2.3	1.7	2.0	19.4	—
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	27.8	22.4	24.1	20.7	17.7	18.7	9.7	8.7	9.7	9.0	6.4	5.0	4.3	1.3	3.3	18.7	—
	金融資産5000万円以上	(n=175)	30.9	28.6	24.6	21.7	23.4	13.1	7.4	10.9	16.0	12.0	8.6	10.9	4.0	3.4	4.6	12.0	—

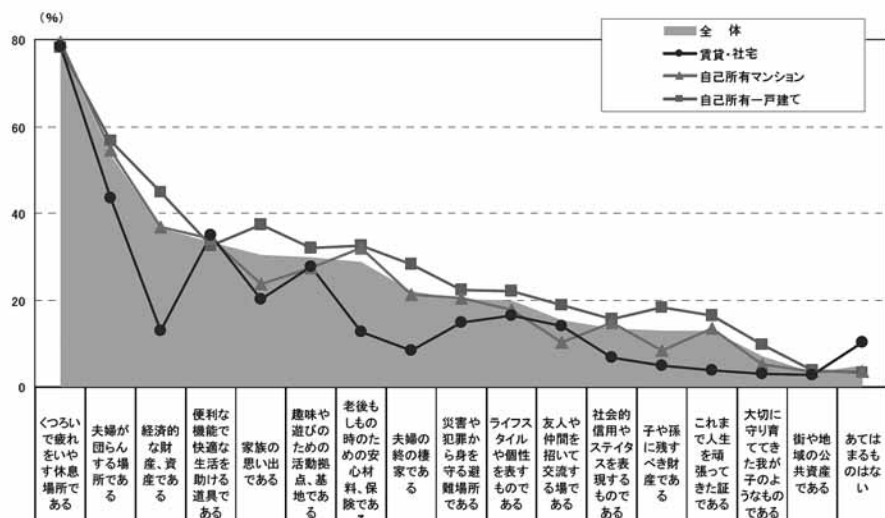
50.0 … 全体値より5ポイント以上高い
50.0 … 全体値より5ポイント以上低い

(単位: %)

●経済的価値よりくつろぎや団らんを重視

住まいに対する考え方をみると、半数以上の人が支持したのは、「くつろいで疲れをいやす休息所である」（79%）、「夫婦が団らんする場所である」（53%）の2項目で、何よりくつろぎ、団らんなどの家族や夫婦の生活拠点としての考え方が優先されていることがわかる。ただ、一戸建てとマンションではやや異なり、一戸建てにおいては「経済的な財産、資産である」「子や孫に残すべき財産である」など資産というとらえ方もやや強いようである。

●住まいに関する考え方（複数回答）



		調査数	くつろいで疲れをいやす休息場所である	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	老後ものための安心材料、保険である	夫婦の終の家である	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すものである	友人や仲間を招いて交流する場である	社会的信用やステータス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		(n=1,500)	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	—
性別	男性	(n=750)	75.6	52.1	34.1	29.7	26.1	30.7	26.8	21.6	17.6	16.3	12.5	10.9	13.2	9.6	6.0	3.9	5.5	—
	女性	(n=750)	81.9	54.5	38.8	36.7	34.5	28.9	30.5	22.7	22.7	23.6	18.3	15.9	12.8	16.1	8.3	2.8	3.9	—
現在の住まい別	自己所有一戸建て	(n=760)	78.2	56.6	44.7	32.6	37.2	32.0	32.4	28.2	22.2	22.1	18.7	15.5	18.3	16.3	9.7	3.7	3.3	—
	自己所有マンション	(n=379)	79.4	54.6	36.7	34.0	23.5	27.4	31.9	21.1	20.3	17.7	10.3	14.8	8.2	13.5	5.0	3.4	3.4	—
	賃貸・住宅	(n=264)	78.4	43.6	12.9	34.8	20.1	27.7	12.5	8.3	14.8	16.3	14.0	6.8	4.9	3.8	3.0	2.7	10.2	—
	その他	(n=97)	81.4	49.5	35.1	29.9	30.9	27.8	30.9	16.5	17.5	21.6	13.4	9.3	12.4	8.2	6.2	2.1	5.2	—
資産形成状況別	金融資産マイナス	(n=250)	77.6	54.8	35.6	32.8	32.4	28.8	21.6	23.2	21.6	25.6	17.2	17.6	16.4	14.4	6.4	3.2	3.6	—
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円未満	(n=430)	75.6	46.3	28.6	27.4	27.2	27.0	22.8	19.5	15.1	14.9	12.8	7.7	10.5	12.1	6.0	2.1	8.8	—
	金融資産0～2500万円未満／収入400万円以上	(n=346)	80.1	50.9	37.3	35.0	28.0	28.3	33.5	20.8	20.2	17.6	14.5	15.0	11.0	11.6	7.5	3.5	3.5	—
	金融資産2500万円～5000万円未満	(n=299)	83.3	63.9	44.1	36.1	36.5	37.6	35.1	25.4	25.1	27.8	17.7	15.4	13.7	15.1	7.0	4.3	1.0	—
	金融資産5000万円以上	(n=175)	77.7	55.4	42.3	39.4	29.1	27.4	32.6	24.0	21.7	15.4	17.1	14.9	17.1	11.4	10.3	4.6	4.6	—

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：％）

1 団塊世代の住み替え意向

●半数以上が何らかの形で行動予定

次に、団塊世代が今後の住まいについてどう考えているのかをみていく。

全体でみると、「現在の住まいにそのまま住み続ける」は46%で、半数近くの人が住まいに関する行動は予定していないという結果だった。しかし、逆にいえば、半数以上の人たちは何らかの形でアクションを起こしたいと考えていることになる。

最も多かったのは、「現在の住まいをリフォームして住む」の22%で、次いで「新たに住まいを購入して住む」が10%、「新たに住まいを借りて住む」5%、「現在の住まいを建て替えて住む」5%などとなっている。

●自己所有一戸建て派の2割は建築か購入意向

住宅の形態別にみると、自己所有マンションでは「現在の住まいにそのまま住み続ける」が55%に達するのに対して、自己所有一戸建ては47%にとどまる。

一戸建ての持ち家派のほうがマンションの持ち家派より、いまの住まいを何とかしたいと考えている人の割合が多いわけだが、その内容をみると、最も多いのが「現在の住まいをリフォームして住む」の29%だった。しかし、「現在の住まいを建て替えて住む」「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」の合計も19%に達する。自己所有一戸建て派のうち2割近くの人たちが、建築するか購入する計画を持っていることになる。

賃貸・社宅派は、「現在の住まいにそのまま住み続ける」という人は31%で、「新たに住まいを借りて住む」という人が23%と、引き続き賃貸住宅へ住む意向を持つ人が過半数であった。しかし、一方では「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」の合計も23%に達している。

●築25年以上で急速に高まる建て替え意向

金融資産別にみると、全般的に資産が多いほど「現在の住まいにそのまま住み続ける」とする割合が低下し、建て替え、リフォーム、購入などの意向が高まる。

さらに、築年数別では、築年数が長くなるほど建て替え、リフォーム、購入などを考えている人の割合が高まる。ことに建築後25年以上になると、「現在の住まいを建て替えて住む」とする割合が急速に高まる。築30年以上ではその割合は18%になり、「現在の住まいをリフォームして住む」の22%とさほど変わらないレベル。築年数が長いとリフォームにも高額のコストが必要になり、それならいっそ新築にという思いが強まるのだろう。

●現実的な今後の住まい（単一回答）



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

注： 「その他」に該当する選択肢は次の通り：
「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」

2 住み替え先の住宅種別

●購入希望者はマンションがほぼ6割に

現在は51%の人が自己所有の一戸建てに住んでいて、自己所有のマンションの25%を大きく上回っていた。しかし、今後の住まいの形態の希望をみると関係が逆転する。

新たに住まいを購入して住み替えを考えている層では、「新築マンション」が46%、「中古マンション」が14%で、マンションの合計は6割近くに達する。一方、「新築一戸建て」は23%、「中古一戸建て」10%で、一戸建ての合計は33%ほど。リタイア後の住まいとしては、一戸建てよりマンションと考えている人がかなり多いわけである。

新築か中古かの観点でみると、マンションと一戸建てをあわせて新築が68%、中古が24%と、圧倒的に新築住宅への希望が多い。

●資産が多いほどマンション希望割合が高まる

資産形成状況別にみると、資産が多い人ほどマンションを考える人が多くなり、なかでも新築マンションの比重が高くなるのが特徴になっている。金融資産がマイナスという人では、「新築マンション」が22%で、「中古マンション」は33%の合計56%に対して、金融資産がプラス5000万円以上の人では、「新築マンション」が63%で、「中古マンション」が6%と、合計69%に達する。

●住み替え希望者の3分の2は現住居を売却予定

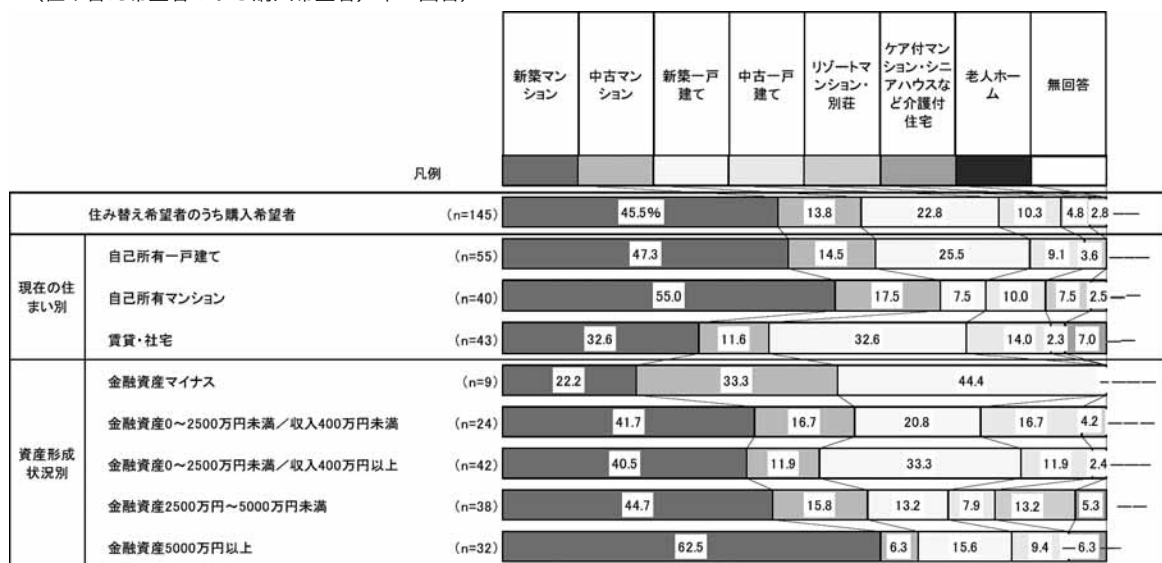
新たに住まいを購入する場合、現在の住まいをどうするのかも重要な問題。購入予算の関係から売却しなければならない人もいるだろうし、資産として残しておきたいといった人もいるかもしれない。

現在の住まいが自己所有で建て替え希望を除く住み替え希望者では、「売却する」が64%で、「子供に住ませる、譲る」が16%、「賃貸に出す」17%などとなった。

現在の住まい別では、自己所有一戸建てでは「売却する」が69%とやや多くなり、自己所有マンションでは、56%と6割を切る水準になる。自己所有マンションで、売却に代わって増えるのが、「賃貸に出す」の25%だった。

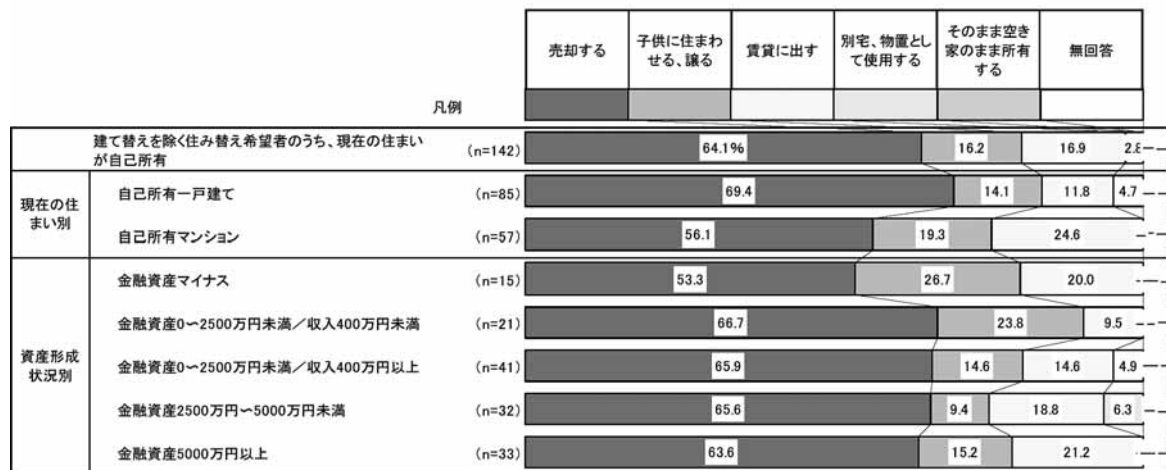
●希望する住宅種別

(住み替え希望者のうち購入希望者／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)



3 団塊世代の住み替え市場規模の推計

●一都三県の住み替え希望は40万世帯

以上みてきた団塊世代の、これからの住まいへの希望を整理して、住宅・不動産関連市場規模を推計すると以下のようになる。

まず、一都三県に住む団塊世代の世帯数は、2005年の総務省統計局の『国勢調査』では154万世帯。これに『国勢調査』の持ち家率を当てはめると、持ち家派が108万世帯で、賃貸・社宅派が44万世帯になる。

これに本調査の結果を当てはめると、持ち家派のうち、現在の住まいに継続して住み続けたいとする人が820万世帯で、何らかの形で住み替えを考えている世帯が20.0万世帯、そのうちのほとんどが建て替え・新築・購入のいずれかの自己所有という計算になる。賃貸・社宅派のうち住み替えを考えている世帯は20.4万世帯で、そのうちの半数は賃貸住宅への住み替えを希望している。

●一都三県のリフォーム市場だけで約29万戸

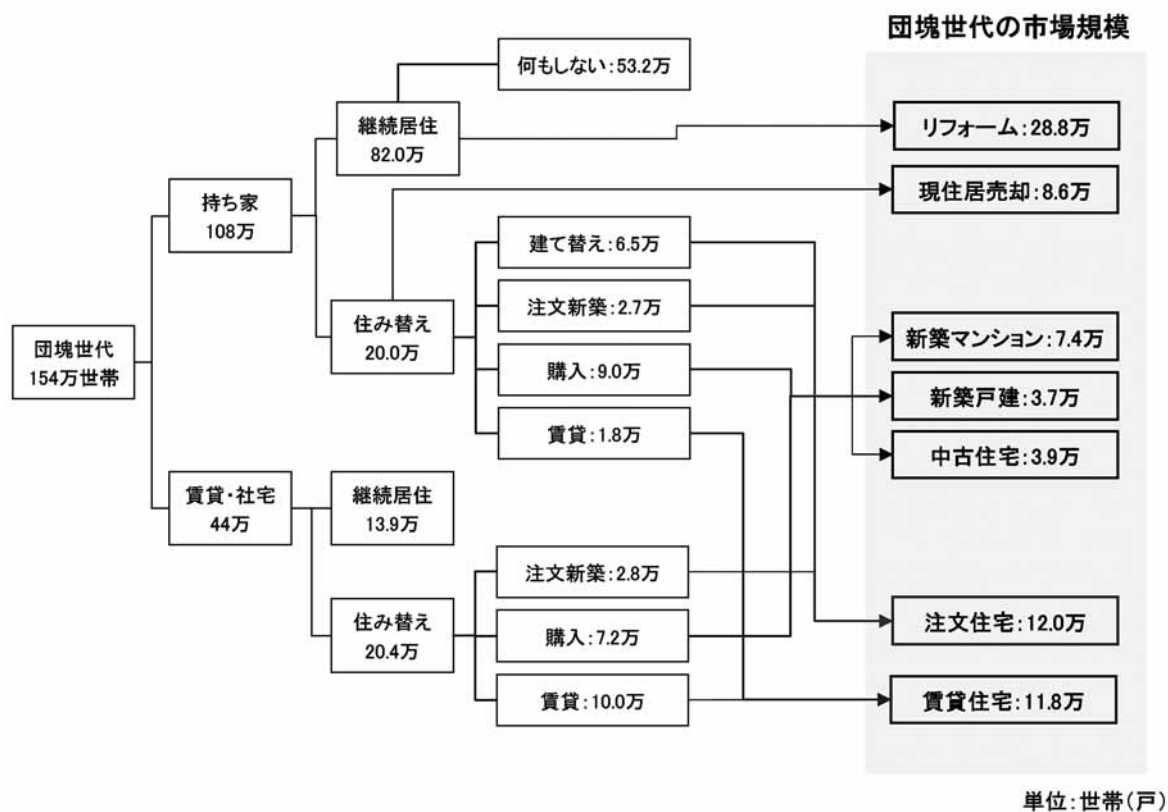
住宅ニーズ別にみると、新築マンションや新築一戸建て、中古住宅の購入希望者は、持ち家からの住み替え、賃貸からの住み替えを合わせて16.2万（別荘や介護付住宅を除くと15万）世帯に達し、注文住宅希望者は現在の住まいの建て替えを中心に12万世帯に達する。

現在の持ち家に継続居住を希望する人でも、まったくニーズがないわけではなく、住宅や設備の老朽化などに対応して、リフォームを希望する人は多い。現状では何も予定していない世帯が53.2万世帯で、リフォームを予定している世帯が28.8万世帯という結果だった。

●売却市場にも9万戸近くの潜在需要

さらに、現在の持ち家からの住み替えを考えている人たちから、売却物件が出てくる。持ち家派で建て替え以外の住み替えを希望する13.5万世帯のうち、約3分の2に当たる8.6万世帯が現在の住まいを売却するとしており、9万戸近い売却物件が出てくることになる。

●団塊世代の住み替え市場規模の推計



注: 継続居住・住み替えの定義は「現実的な今後の住まい」の回答により分類している。
分類は以下の通り:

継続居住:「現在の住まいにそのまま住み続ける」
「現在の住まいをリフォームして住む」 のいずれか
住み替え:「新たに住まいを購入して住む」
「現在の住まいを建て替えて住む」
「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」 のいずれか

住み替えパターン「その他」があるので、各小計と内訳の合計は一致しない

出所: 世帯数は総務省統計局『国勢調査』2005より、一都三県の世帯主年齢が55歳～59歳の世帯数を置いている
持ち家／賃貸・社宅率は総務省統計局『国勢調査』2005より、一都三県の持ち家比率、賃貸・社宅比率を採用

4 現在の住まいにそのまま住み続ける層

●さほどの不満がないから住み続ける

現在の住まいにそのまま住み続けるとする人たちは、総じて現在の住まいへの満足度が高い。特に不満がなければ、高いお金を払ってまで住み替える必要がないのはいうまでもない。

実際、現在の住まいへの不満点をみると、「特にない」とする人は全体では18%だが、現在の住まいにそのまま住み続けるとする層では24%に達している。

この現在の住まいにそのまま住み続けるという回答は現実の予測だが、単純な希望についても複数回答で聞いており、継続居住以外にも希望している人を除いて、継続居住のみを選択しているだけみると、その「特にない」という割合は30%に達する。これらの層では、各種の設備や建物自体の老朽化への不満などが極めて低い点も特徴となっている。比較的最近買った人たち、またキッチンと維持管理を行っていて、設備の更新や建物の大規模修繕なども順調に行われている物件に住んでいる人が多いものと推測される。

一方、リフォームや住み替えなど何らかのアクションも視野に入っている層では、「手狭なこと」「建物自体が老朽化してきたこと」に関する不満が3割弱あり、「特に不満はない」は14%にとどまっている。

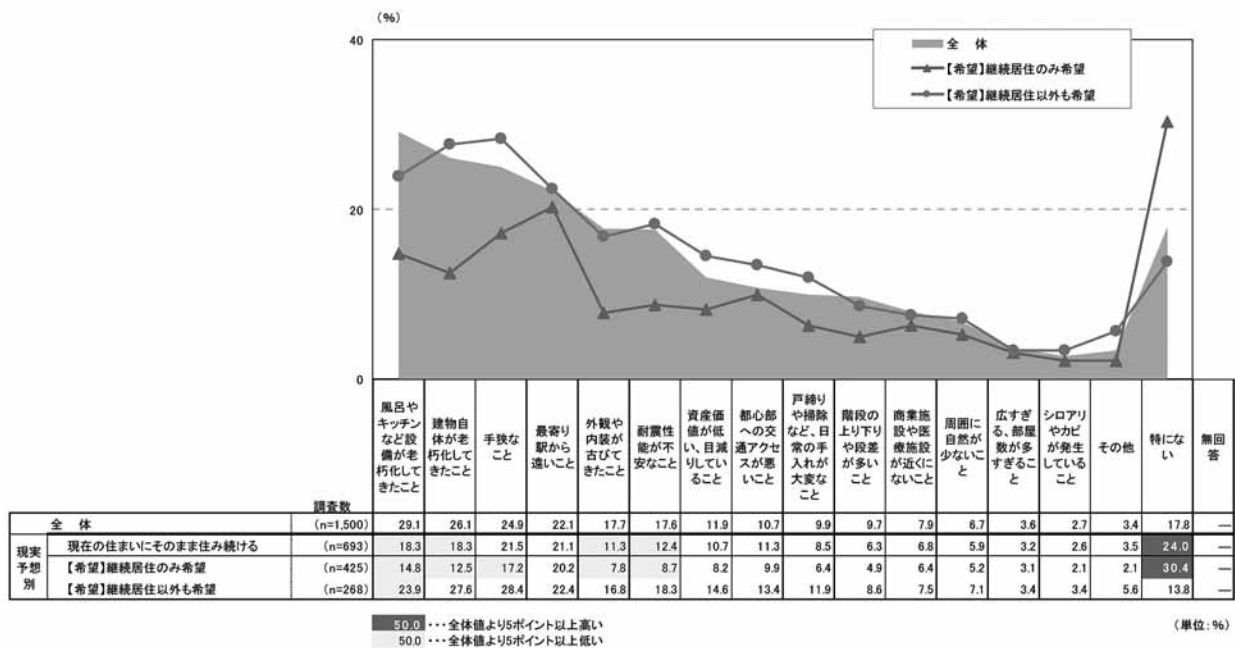
●最大の阻害要因は資金繰りの問題

では、実際になぜそのまま住み続けるのか、その理由を聞いてみると、最も多かったのは、やはり「今の住まいに十分満足しているから」の47%という結果になった。以下、「購入や建て替えなど住み替える資金がないから」(32%)、「住宅ローンを組むことができない年齢だから」(14%)、「リタイア後のことも考えて、今の住まいの購入やリフォームをしたばかりだから」(11%)などの理由が続いている。

資産形成状況別にみると、金融資産5000万円以上の人では、「今の住まいに満足しているから」が60%で、全体平均の47%を大きく上回り、反対に資金面やローン面での阻害要因を挙げる人は10%以下にとどまる。反対に、金融資産マイナスの人では、「購入や建て替えなど住み替える資金がないから」が41%、「住宅ローンを組むことができない年齢だから」が23%で、お金に関する問題を阻害要因に挙げる割合が全体平均より10ポイント近く高くなっている。

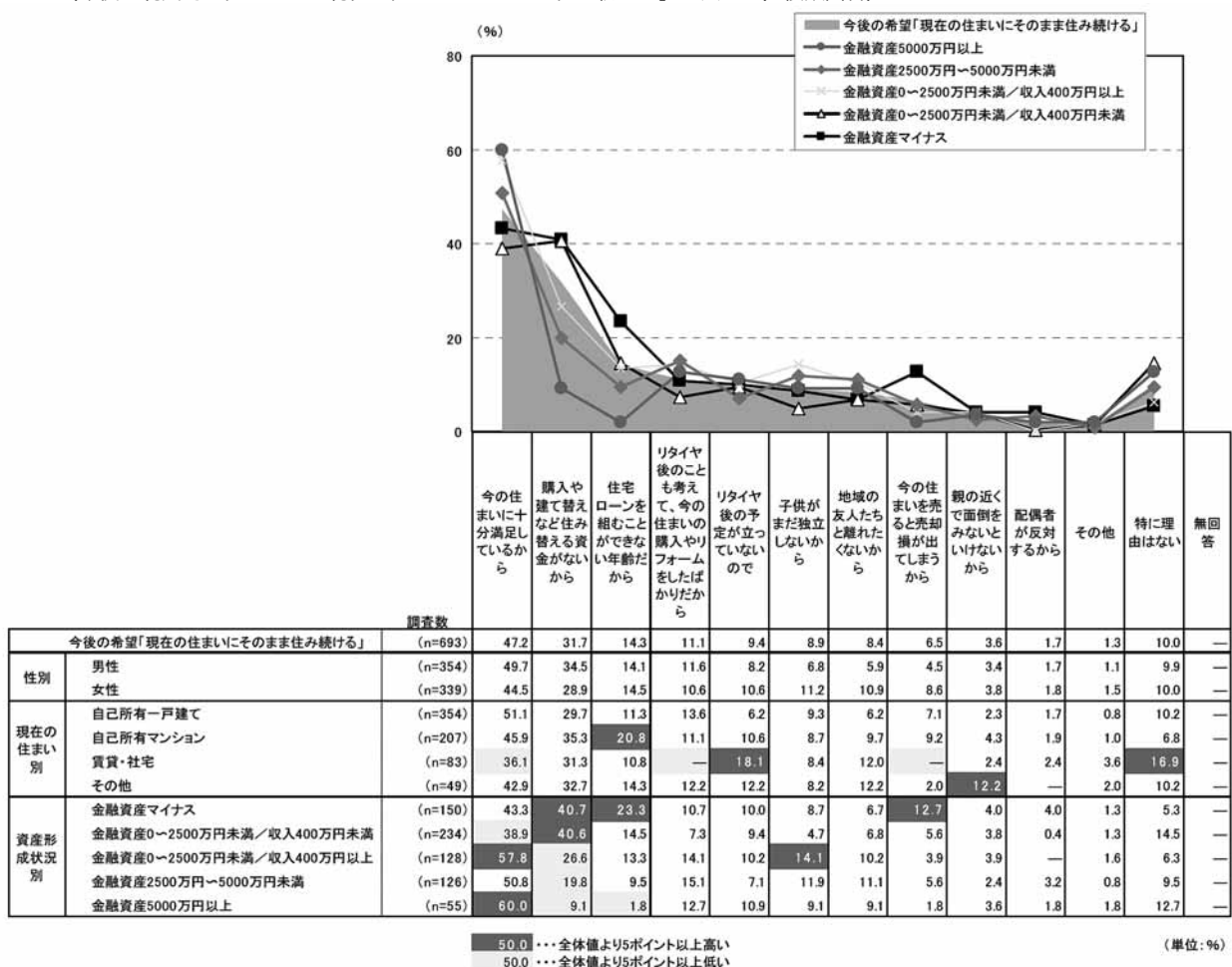
●現在の住まいに対する不満点

(今後の希望が「現在の住まいにそのまま住み続ける」の場合／複数回答)



●現在の住まいに住み続ける理由

(今後の現実的な住まいが「現在の住まいにそのまま住み続ける」の人のみ／複数回答)



「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。

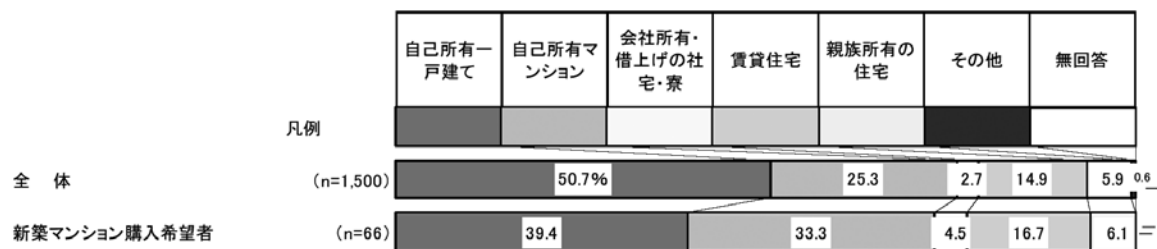
また、「20年以上25年未満」も回答者全体では18%に対して、新築マンション購入者では23%と、5ポイント近く高くなっている。こちらは、築年数が長くなることによって、建物や設備などの老朽化が目立ってきているために、新築への買い換えを考えるようになった層とみていいのではないだろうか。

●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、「子供に住まわせる、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。

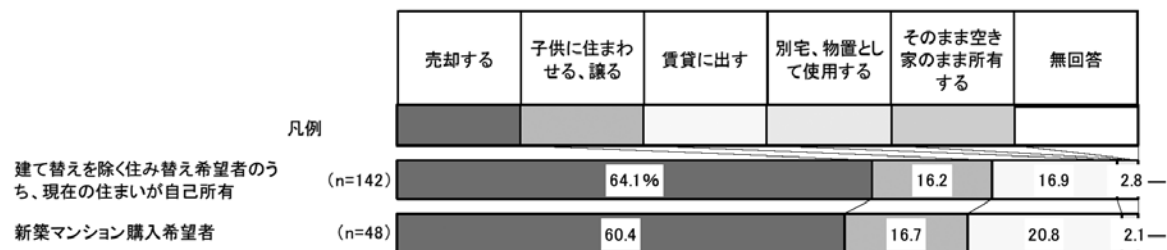
●現在の住まい（単一回答）



●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の方／単一回答）



●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が多いといえる。

●半数以上が徒歩10分以内の場所に住んでいる

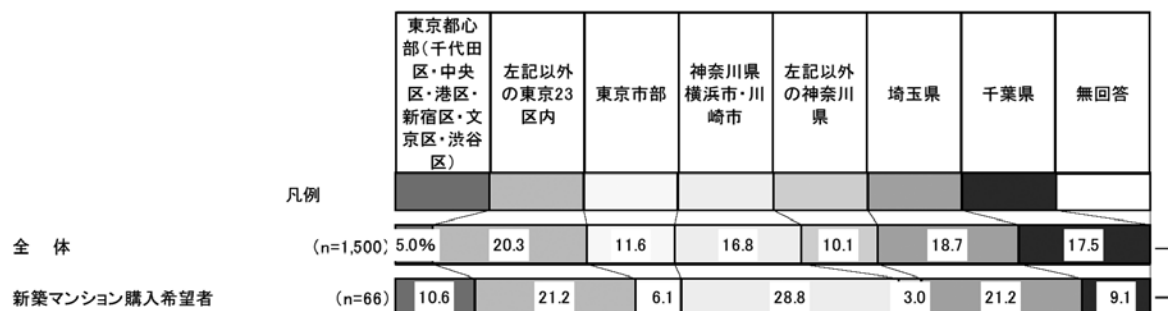
マンション購入希望者の現在の住まいの最寄り駅からの徒歩時間をみると、「徒歩5分以内」が20%で、「徒歩6～10分以内」が35%となっている。徒歩10分以内の合計は55%に達している。回答者全体では徒歩10分以内の合計はちょうど50%だから、エリアとしては比較的一都三県の中核部に住んでいる人が多い上、駅からの時間距離面でもやや利便性の高い場所に住んでいる人が多いようである。

●現在の住まいの最大の不満は狭さ

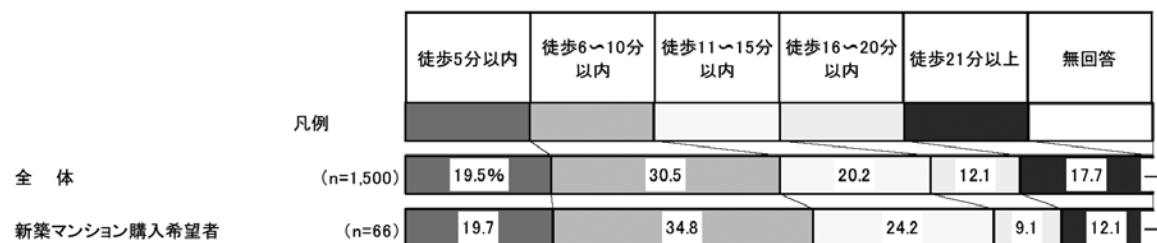
新築マンション購入希望者の現在の住まいへの不満点をみると、全体で最も多かったのは、「手狭なこと」の35%で、次いで「建物自体が老朽化してきたこと」(30%)、「風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」「最寄り駅から遠いこと」(ともに29%)などが続いている。

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。

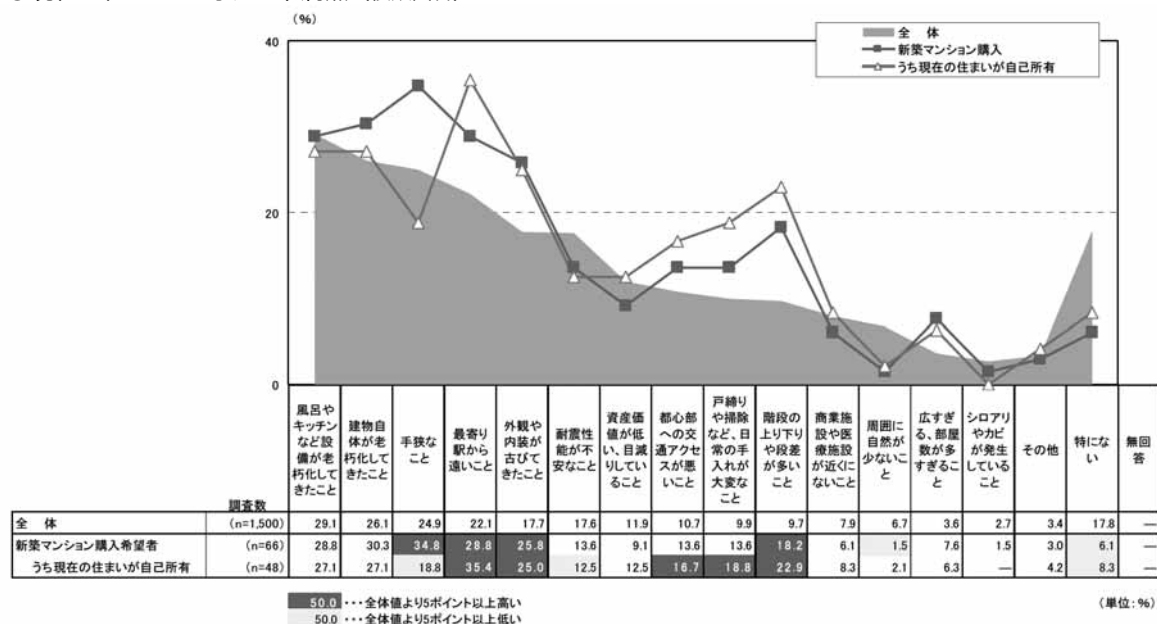
●現在の居住エリア（単一回答）



●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

●金融資産5000万円以上が3割を超える

次に、新築マンション購入希望者がどのような人たちなのか、まずは、資産形成状況をみてみよう。

回答者全体では、「金融資産マイナス」が17%に達し、反対に「金融資産5000万円以上」は12%にとどまっていた。それが、新築マンション購入希望者に関しては、「金融資産マイナス」はわずか3%に低下し、反対に「金融資産5000万円以上」は30%に達する。「金融資産2500万円以上5000万円未満」も26%で、新築マンション購入希望者の資産形成は相当に進んでいる。

●新築マンション希望者はアクティブな都会派

具体的な暮らし方の特徴をみると、新築マンション購入希望者はより都会的で、アクティブな「友達夫婦」が多いといえそうである。

回答者全体の数値と新築マンション購入希望者の数値を比較して、新築マンション購入希望者が5ポイント以上高くなっている項目を挙げると、「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」「買い物や食べ歩きなど、街歩きを楽しみたい」「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」「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たい」となっている。ことに「買い物や食べ歩き」に関しては、全体より16ポイント高く、「映画や演劇」も10ポイント高くなっている。

●3分の2が「夫婦のみ」の生活を希望している

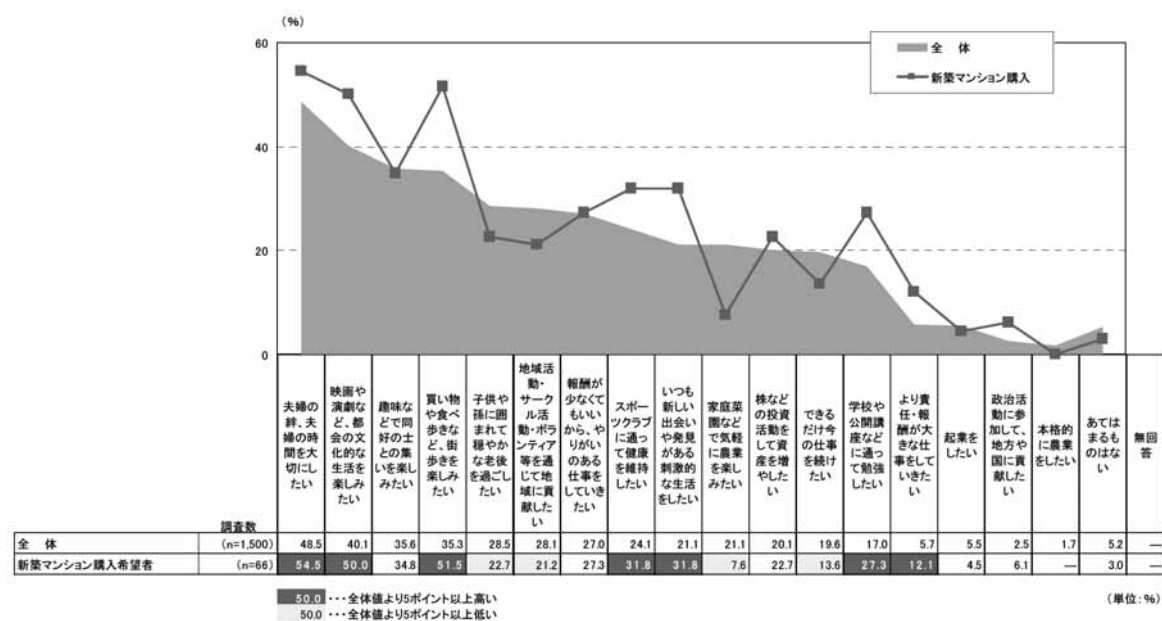
誰と住みたいのかをみると、回答者全体では「夫婦のみ」が55%と過半数を占めていたが、新築マンション希望者ではさらにそれが高くなって64%に達する。3人に2人近くまでが夫婦ふたりでの生活を希望しているわけである。

しかし、夫婦以外の家族との同居を希望する人もいないわけではない。「夫婦＋未婚子供」が11%、「夫婦＋既婚子供世帯」が9%で、2割は子供との同居を希望している。

●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
新築マンション購入希望者	(n=66)	3.0	15.2	25.8	25.8	30.3

●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＋親	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＋親	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＋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	—
新築マンション購入希望者	(n=66)	6.1	—	4.5	—	1.5	63.6	3.0	10.6	9.1	—	—	1.5	—

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: %)

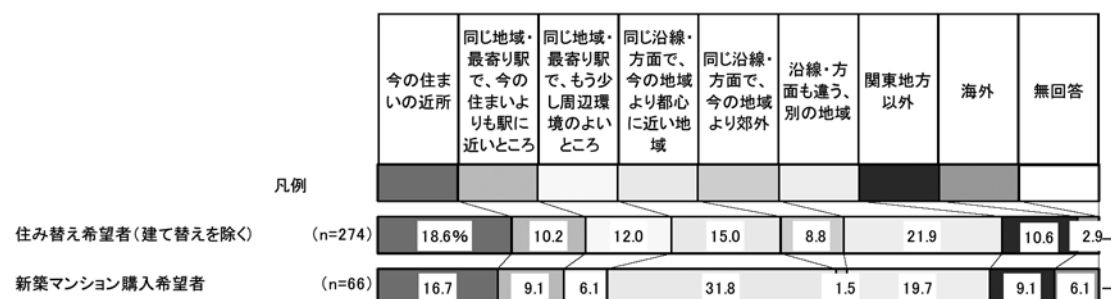
3 住み替え先に求める希望条件

●同じ沿線により便利な場所を求める

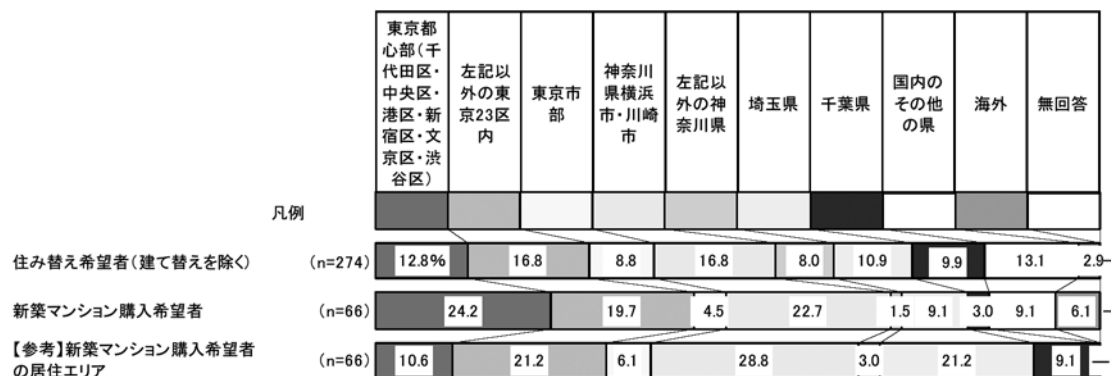
新築マンション購入希望者の移動パターンをみると、最も多かったのは「同じ沿線・方面で今の地域より都心に近い地域」の32%だった。回答者全体では15%だから、そのポイントの高さは際立っている。次いで、「沿線・方面も違う、別の地域」が20%で、「今の住まいの近所」が17%となっている。

希望エリアをみると、「東京都心部」が24%と最も多く、次いで「横浜市・川崎市」(23%)、「都心部以外の東京23区」(20%)と続いている。合計すると67%、3人に2人が東京23区と横浜市・川崎市での購入を希望している。新築マンション購入希望者で現在都心部に住んでいる割合は11%だから、都心指向の強さが際立っている。

●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）

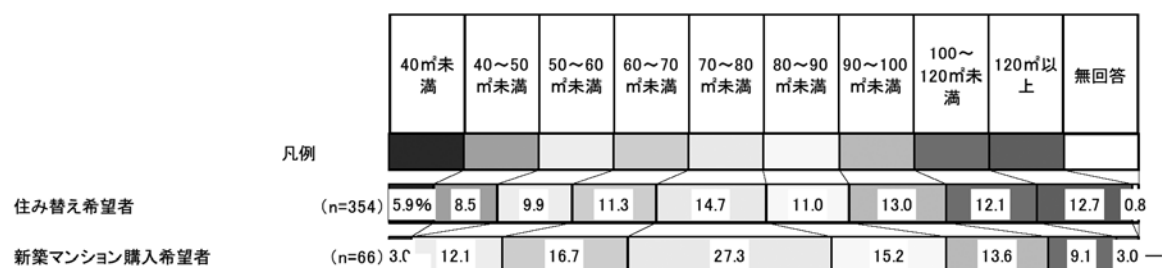


●3割近くが70㎡台のマンションを希望

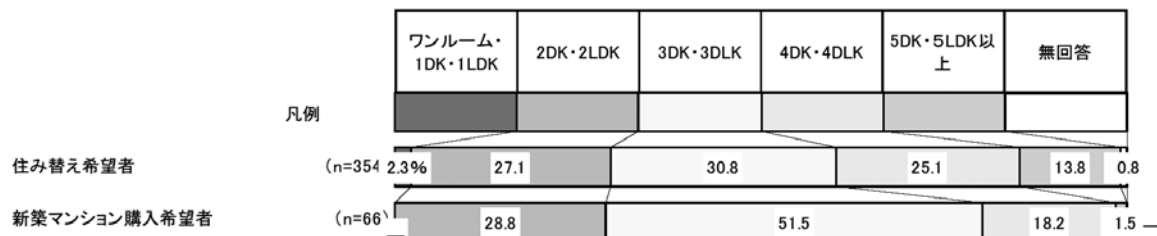
求める専有面積は、「70㎡～80㎡未満」が28%と最も多く、次いで「60㎡～70㎡未満」の17%、「80㎡～90㎡未満」の15%、「90㎡～100㎡未満」の14%となっている。

希望の間取りタイプは、「3DK・3LDK」が52%と半数を超え、次いで「2DK・2LDK」が29%、「4DK・4LDK」が18%となっている。夫婦ふたりでの生活を希望する人たちが大多数を占めているだけに、集約すると70㎡台の3LDKか3LDKで十分と考える人たちが多いようである。

●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）

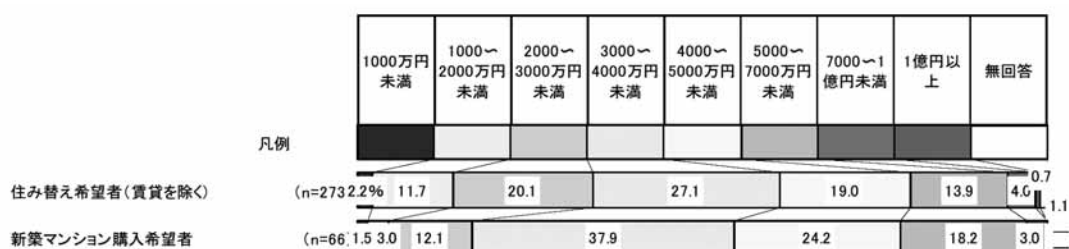


●利便性の高い3000万円台から4000万円台の物件

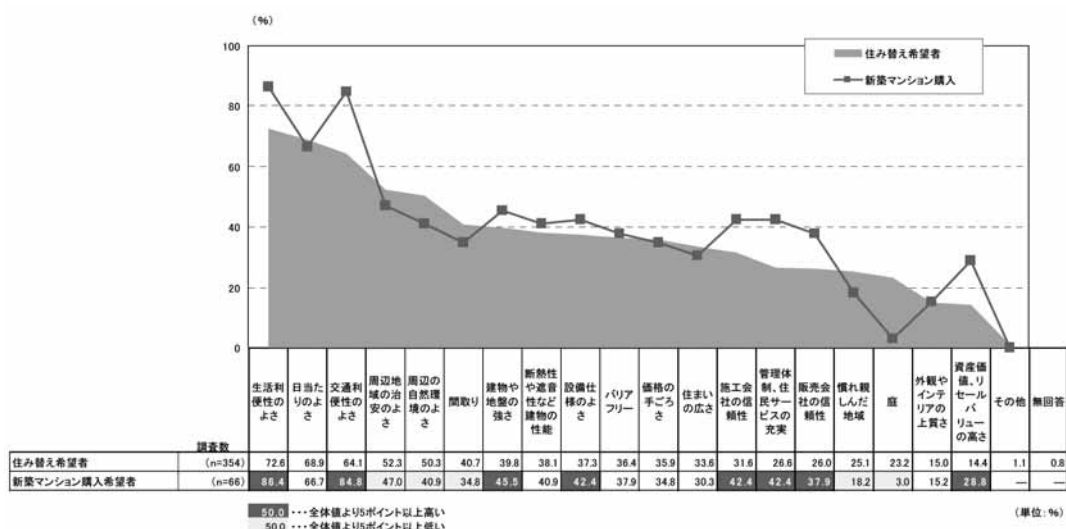
希望の予算は、「3000万円～4000万円未満」が38%で、「4000万円～5000万円未満」が24%。この両方で62%を占める。ただ、購入・建築希望者全体と比較すると、「5000万円～7000万円未満」の割合も5ポイント近く高くなっていて、予算的には比較的ゆとりのある層が多いのではないかとみられる。

というのも、先に触れたように利便性の高いエリアでの購入を考えている人が多く、住まいや環境に求める要素をみても、新築マンション購入者では、「生活利便性のよさ」「交通利便性のよさ」が際立って高くなっている。その他では「建物や地盤の強さ」「設備仕様のよさ」「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」「資産価値、リセールバリューの高さ」などを重視する傾向が強く、生活や交通などの利便性とともに、マンションそのものにも一定のグレードを求める傾向が強いことがわかる。

●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）



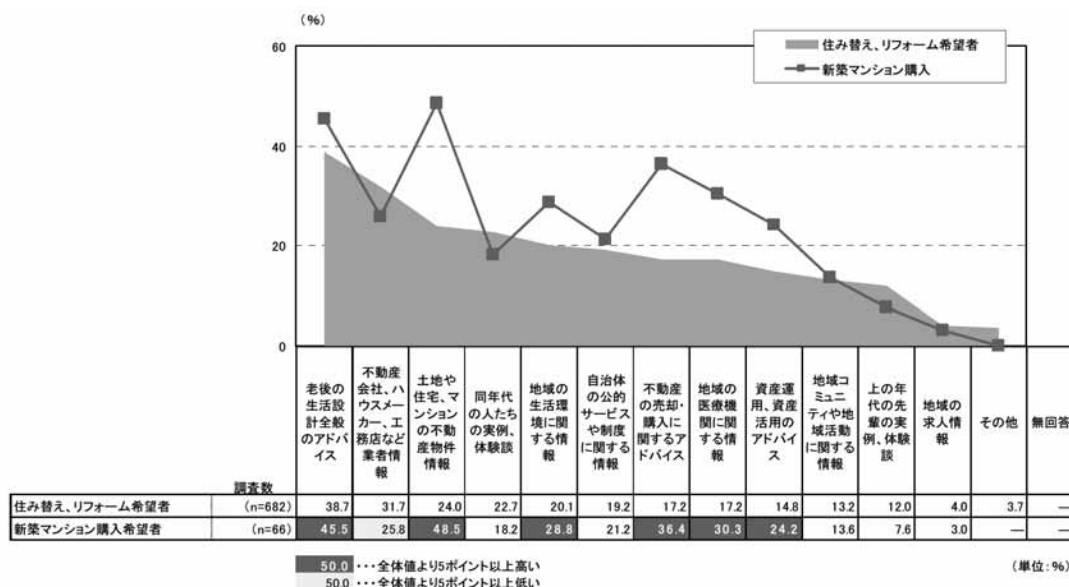
4 情報ニーズ

●不安なのは子供との関係

新築マンションの購入に当たっての不安要素としては、「予算内で収まるかどうかわからない」が44%と断然のトップで、「将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない」(29%)、「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わからない」(23%)、「子供がいつ独立するかわからない」(20%)などの順になっている。住み替え・リフォーム希望者全体と比較すると、上位3項目について、いずれも若干ポイントが低くなっているのに対して、子供との関係についてはむしろ10ポイント以上高くなっている。

回答者の家族構成をみると、末子がまだ高校生以下という人が1割ほど存在する。住み替え時に同居を前提にするのか、同居するにしてもその後はどうなるのか、先が見えないことが悩みのひとつになっているわけである。

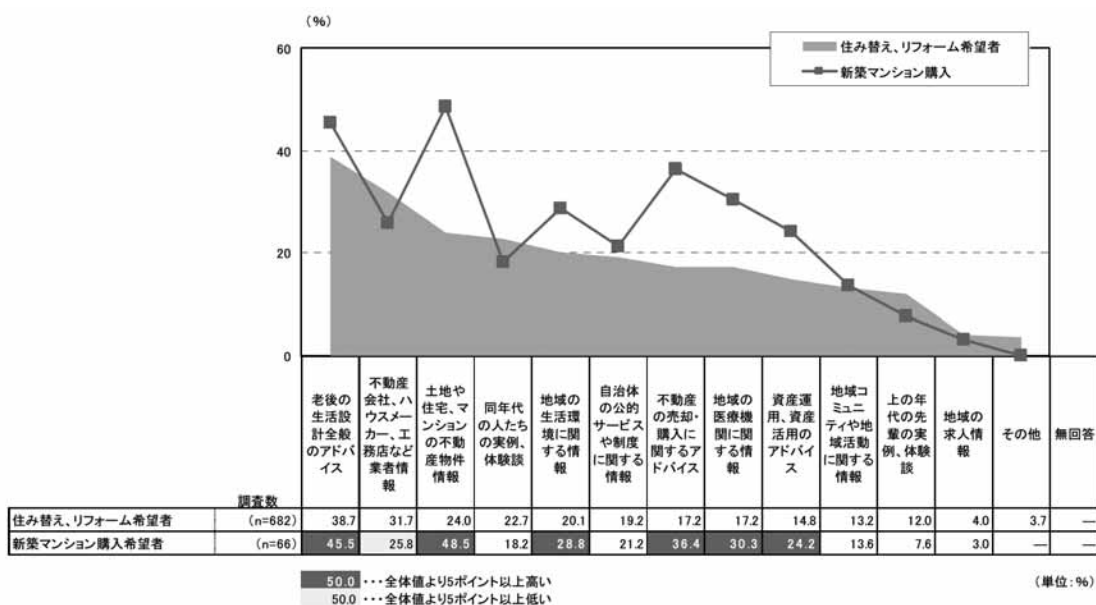
●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



●より広範な情報提供が求められる

では、以上のようなニーズ、不安を背景として、住まい探しにはどのような情報が必要とされているのか。団塊世代の新築マンション購入希望者が必要な情報として挙げるのは、「土地や住宅、マンションの不動産物件情報」（49%）や「不動産の売却・購入に関するアドバイス」（36%）などは当然のこととして、「老後の生活設計全般のアドバイス」（46%）、「地域の医療機関に関する情報」（30%）、「地域の生活環境に関する情報」（29%）、「資産運用、資産活用へのアドバイス」（24%）など広範にわたっている。

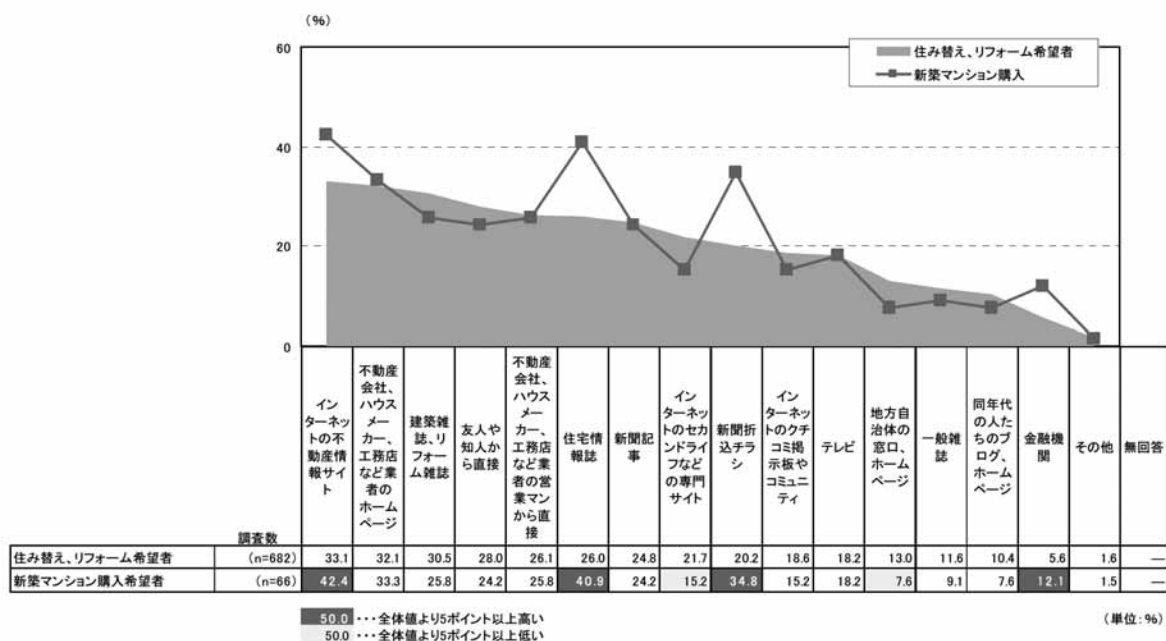
●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



●金融機関との提携も重要な要素に

団塊世代の新築マンション購入希望者の情報収集方法をみると、「インターネットの不動産情報サイト」が42%でトップに立ち、以下「住宅情報誌」(41%)、「新聞折込チラシ」(35%)、「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」(33%)などが続いている。インターネット、雑誌、チラシなど幅広くメディアを活用しているが、この層に特有の傾向として、「金融機関」が挙げられている。富裕層を中心に金融機関、特に信託銀行との関係が強く、そうしたルートで物件探すケースも考えられる。

●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

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——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

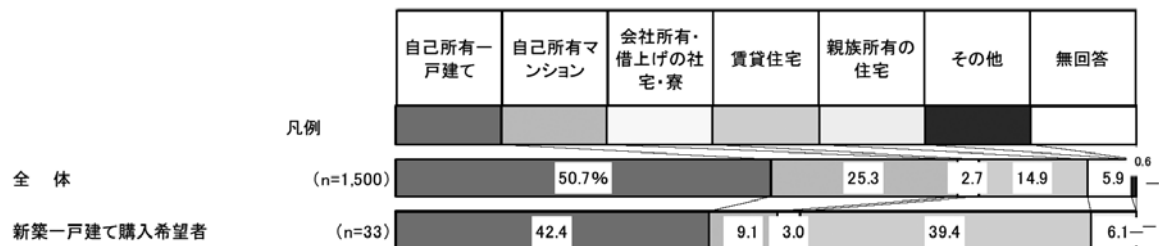
新築一戸建て購入希望者の現在の住まいの建築後の築年数をみると、「10年～15年未満」が29%で、「20年～25年未満」が24%、「15年～20年未満」が12%で、10年～25年未満の合計で65%を占めている。平均の築年数は18年強になる。

●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ことができる。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のだろう。

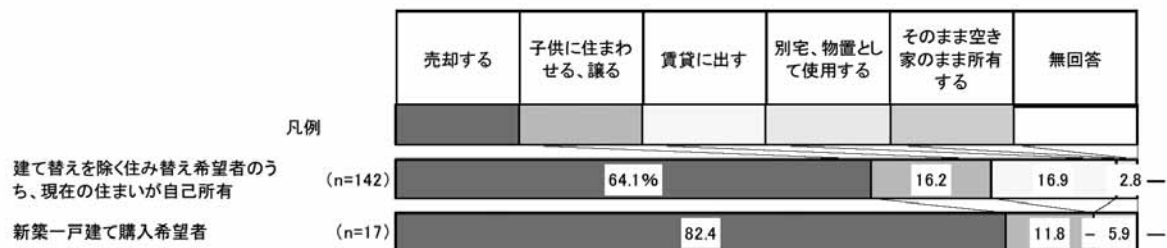
●現在の住まい（単一回答）



●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）



●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。

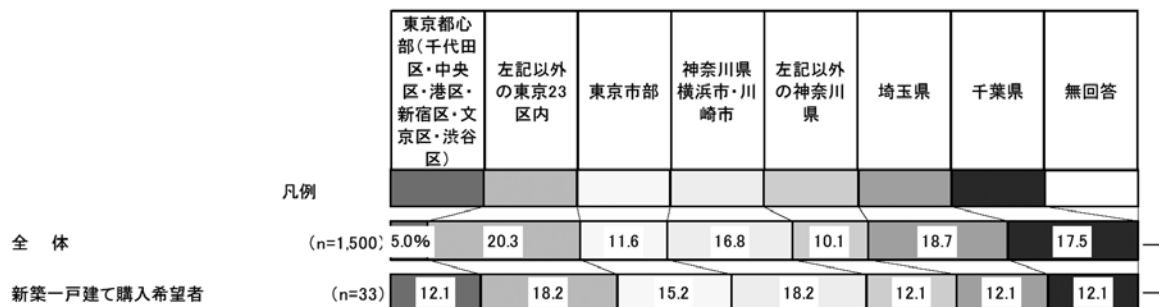
●現在の住まいの老朽化が最大の要因に

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。

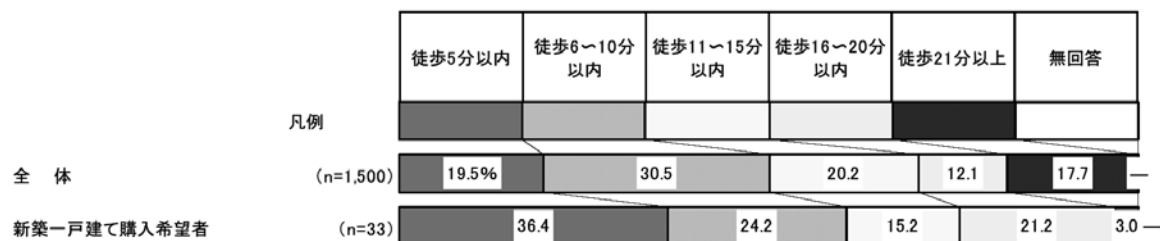
新築一戸建て購入希望者の現在の住まいへの不満点をみると、全体では「風呂やキッチンなどの設備が老朽化してきたこと」が61%でトップ、次いで「建物自体が老朽化してきたこと」と「手狭なこと」が49%で続いている。

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。

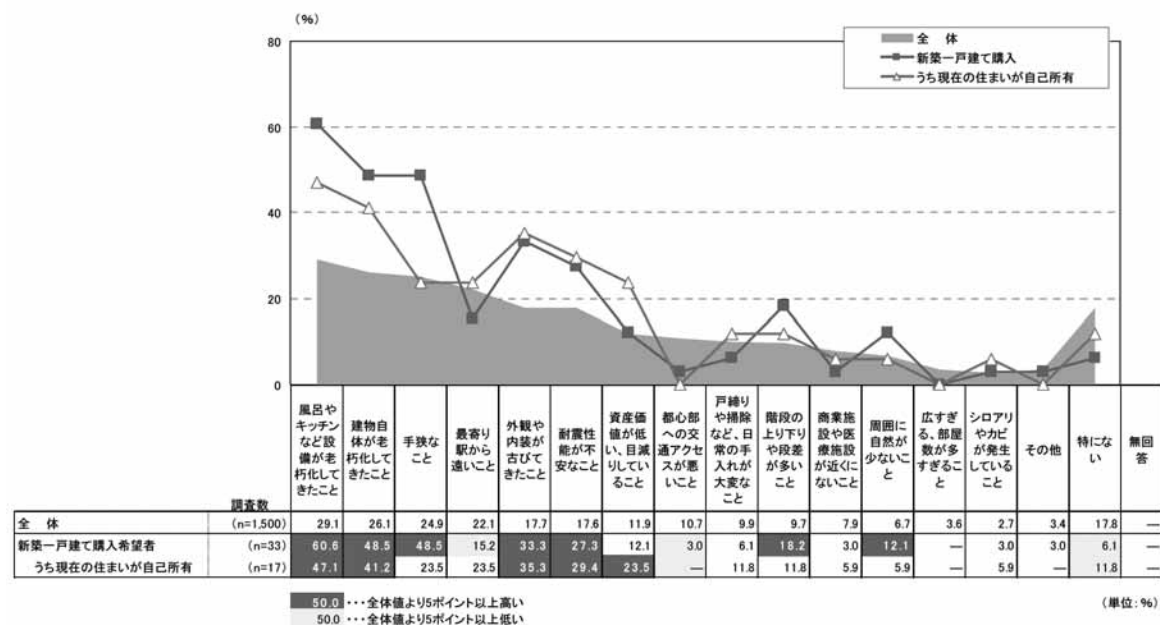
●現在の居住エリア（単一回答）



●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

●資産はさほどないが収入はある程度見込める人たち

新築一戸建て購入希望者の資産形成状況をみると、「金融資産マイナス」という人は少なく、「金融資産0～2500万円未満」という人が6割近くを占めている。回答者全体でも「金融資産0～2500万円未満」が5割以上を占めているが、その中身が異なる。回答者全体では「金融資産0～2500万円未満」でも年収400万円未満の人のほうが多かったが、新築一戸建て購入希望者では年収400万円以上が大半を占めている。金融資産はさほど多くはないけれど、それなりの収入を確保できる見込みがあるので、新築一戸建ての購入も可能と考えている人が多いのではないかとみられる。

ちなみに、金融資産が2500万円以上の人の割合は、回答者全体では32%に対して、新築一戸建て購入希望者では30%だった。

●仕事や投資などにも強い関心を持っている

この新築一戸建て希望者の具体的な暮らし方の希望をみると、先の新築マンション購入希望者がアクティブな都会派というイメージが強いのにに対して、こちらは家族や自然重視のかたわら、仕事や投資にも強い関心を持っている層が中心になっている。

新築マンションでは、「映画や演劇など、都会の文化的な生活を楽しみたい」「買い物や食べ歩きなど、街歩きを楽しみたい」のポイントが回答者全体に比べてかなり高かったものの、新築一戸建て購入希望者ではほとんど全体値と変わらない水準。代わって、「子供や孫に囲まれて穏やかな老後を過ごしたい」「家庭菜園などで気軽に農業を楽しみたい」などのポイントの高さが目立つ。また、「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」などのポイントも高い。

●子供世帯との同居の意向も強い

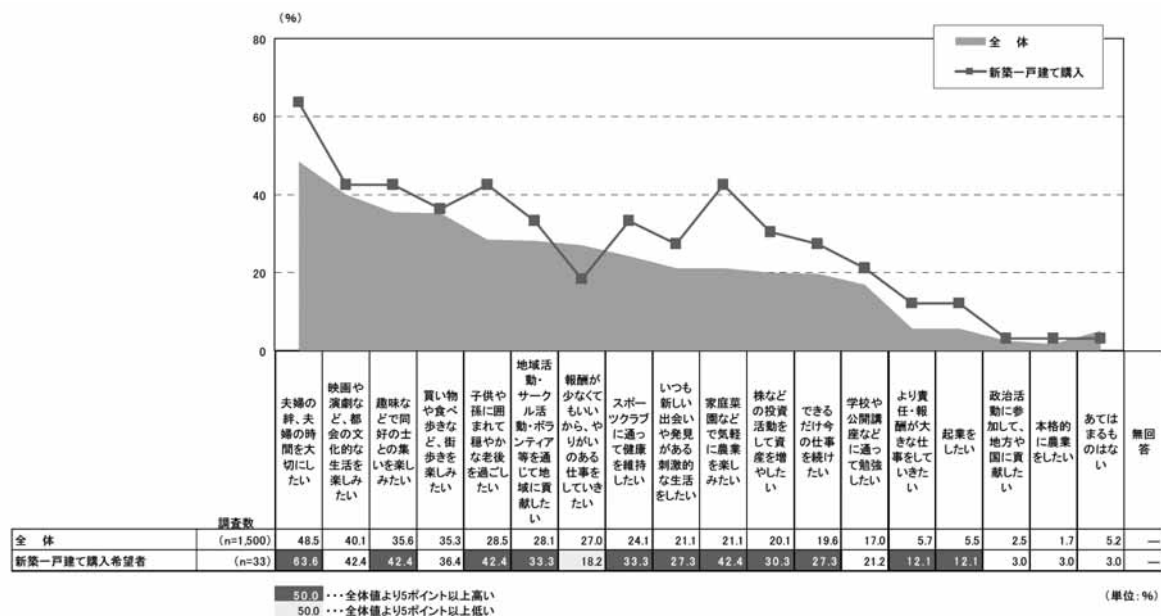
次に、希望の世帯構成をみると、「夫婦のみ」が55%とトップに上がっている。これは、回答者全体とほとんど変わらない水準。先の新築マンション購入希望者では64%に達していたのとは大きく異なる。

代わって増えるのが、「夫婦＋既婚子供世帯」の21%だった。回答者全体では10%で、新築マンション購入希望者では9%だった。新築一戸建て購入希望者の半数強はやはり夫婦のみの生活を希望してとはいえ、5人に1人は子供世帯との二世帯同居住宅をイメージしているようである。

●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
新築一戸建て購入希望者	(n=33)	12.1	15.2	42.4	15.2	15.2

●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	—
新築一戸建て購入希望者	(n=33)	—	—	—	3.0	6.1	54.5	3.0	9.1	21.2	3.0	—	—	—

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: %)

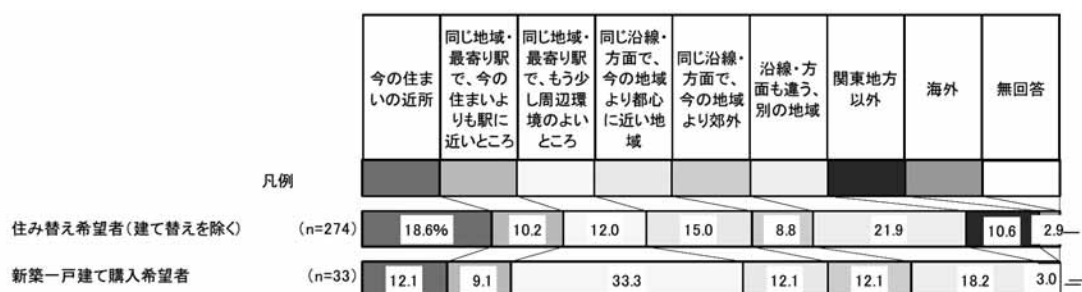
3 住み替え先に求める希望条件

●同じ最寄り駅周辺での購入を希望

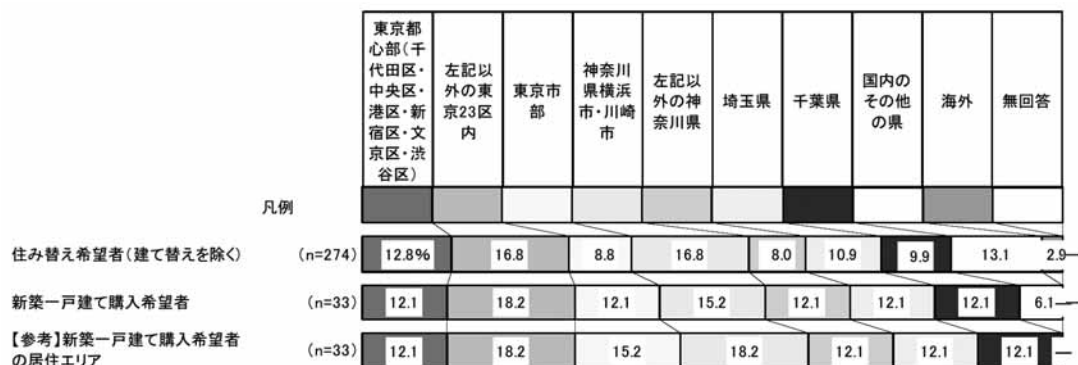
新築一戸建て購入希望者の希望の移動パターンをみると、「同じ地域・最寄り駅で、もう少し周辺環境のよいところ」が33%と最も多く、「今の住まいの近所」「同じ地域・最寄り駅で、今の住まいよりも駅に近いところ」をあわせると、半数以上が現在の最寄り駅周りを希望していることになる。先の新築マンション購入希望者では、「同じ沿線・方面で、今の地域より都心に近い地域」を希望する割合が最も高かったのとは好対照で、それだけ新築一戸建て希望者は流動性が低いといえよう。また、「同じ沿線・方面で今の地域よりも郊外」も全体傾向よりもやや多く、新築マンション希望者に比べて郊外志向も見受けられる。

希望エリアとしては、現在の居住エリアとさほど変わらない分布になっている。

●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）

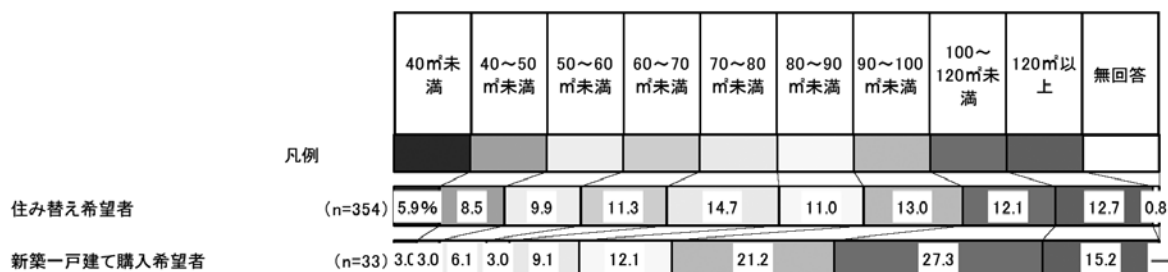


●100㎡以上を希望する割合が4割超に

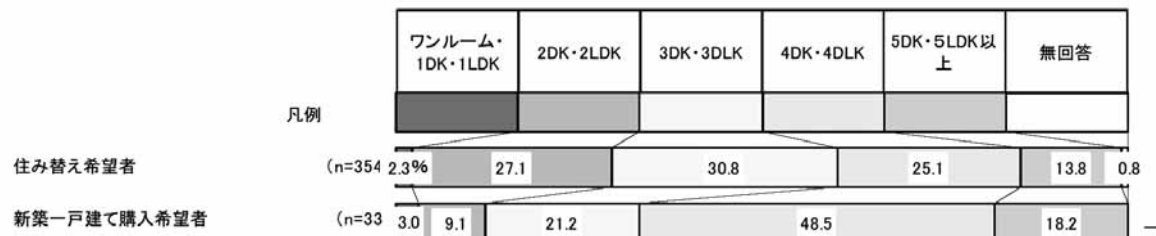
希望の住宅面積をみると、「100㎡～120㎡未満」が最も多く、「120㎡以上」を合わせると、100㎡以上を希望している人が42%を占めている。新築マンション希望者より広がっているのは当然だが、現在自己所有一戸建てに住んでいる人では、100㎡以上の割合が55%だったのに比べると、ややこぶりの一戸建てでいいと考える人が多いものとみられる。子供世帯との同居を希望している人もいとはいえ、やはり夫婦のみの生活を希望している人が中心なので、こうした結果になっているものとみられる。

間取りタイプについてはほぼ半数の人が「4DK・4LDK」を希望している。「5DK・5LDK以上」を合わせると67%だが、やはり現在自己所有一戸建てに住んでいる人では4DK以上が79%を占めていたから、面積だけではなく、部屋数も多少少なくてもいいと考える人が中心のようである。

●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）

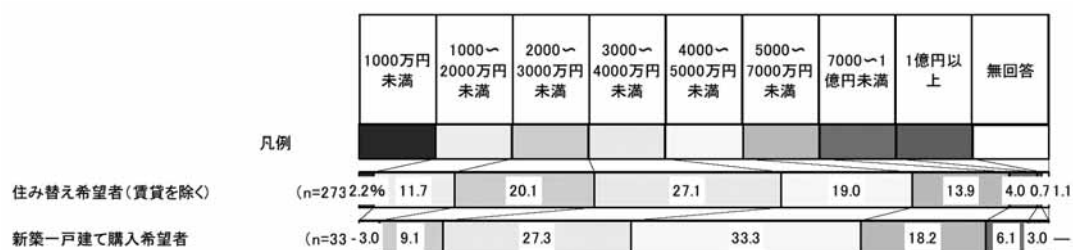


●さまざまな面で求めるレベルが高まる

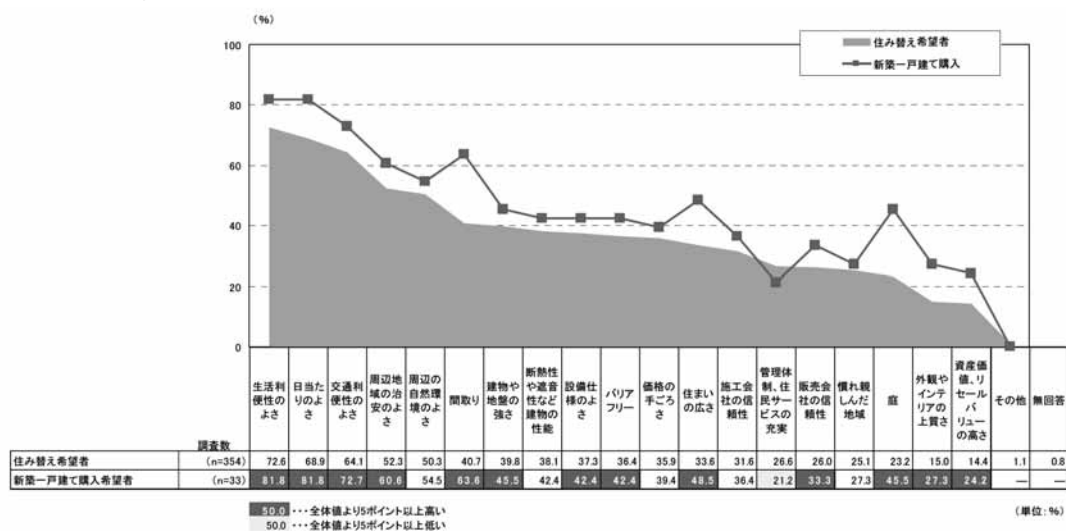
希望の予算は、「4000～5000万円未満」（33%）が最も多く、次いで「3000～4000万円未満」（27%）、「5000～7000万円未満」（18%）となっている。4000万円以上の合計が6割に達し、住宅の購入・建築を考えている全体に比べると希望の予算帯は高くなる。

住まいや環境に求めるものをみると、多くの項目で住み替え希望者全体の平均値を5ポイント以上上回っている。新築一戸建て希望者が買い換え先の物件に求めるレベルは相当に高いといえよう。

●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）



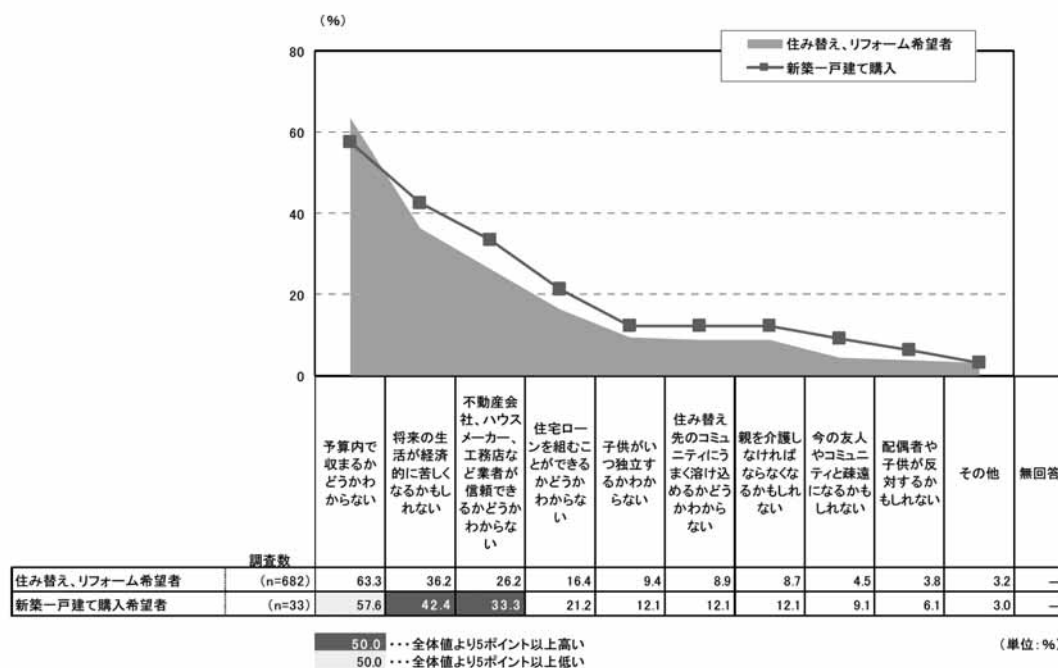
4 情報ニーズ

●予算と購入後の生活への不安が強い

新築一戸建て購入希望者の不安要素をみると、「予算内で収まるかどうか分からない」が58%と最も高く、以下「将来の生活が経済的に苦しくなるかもしれない」42%、「不動産会社、ハウスメーカー、工務店などの業者が信頼できるかどうか分からない」33%、「住宅ローンを組むことができるかどうか分からない」21%などとなっている。

やはり、当初の予算やローンの問題、購入後のローン返済を含めた生活面への不安が大きいようである。合わせて、業者に関する信頼度の確認についても重要な要素となっている。先の新築マンション購入希望者ではこの点を不安として挙げる人は23%だったから、一戸建てならではの不安要素ともいえよう。

●不安要素（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

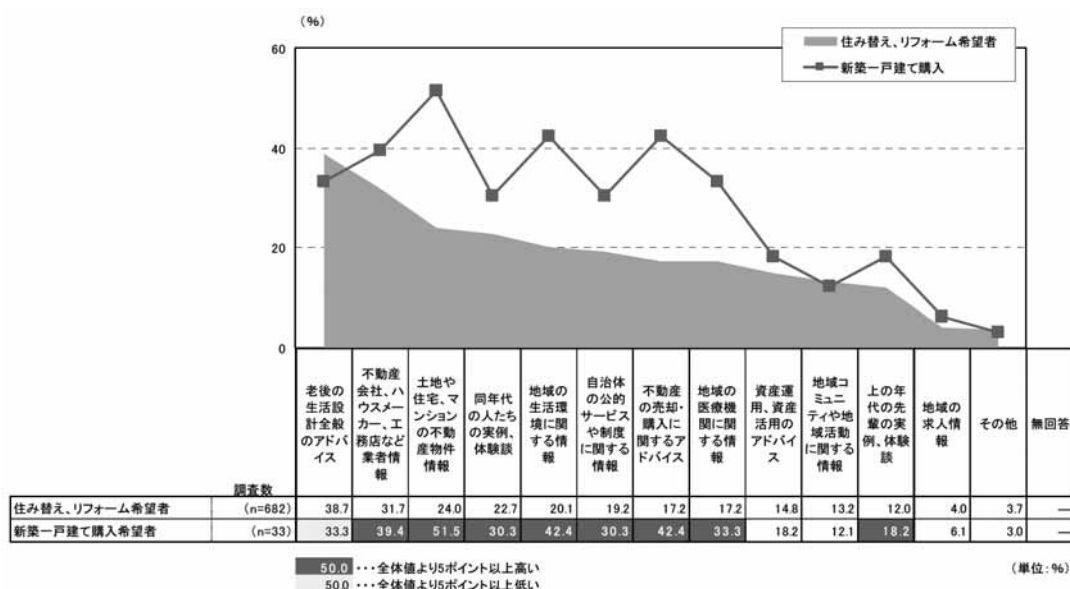


●購入、売却双方の情報を求めている

では、新築一戸建て購入希望者はどのような情報を求めているのだろうか。

トップは「土地や住宅、マンションの不動産物件情報」の52%で、以下、「地域の生活環境に関する情報」「不動産の売却・購入に関するアドバイス」「不動産会社、ハウスメーカー、工務店など業者情報」などが続いている。購入や売却に関する具体的な情報、実務的なアドバイスが最重要視されている。それに加えて、上記の不安要素として挙がっている業者に関する情報も強く求めている。

●必要な情報（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）



●各種メディアを駆使して情報収集

新築一戸建て購入希望者の情報収集方法をみると、多くの項目において、住み替え・リフォーム希望者全体の数値より5ポイント以上高くなっている。「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、工務店などの業者のホームページ」「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営業マンから直接」のような専門的な情報源だけでなく、「新聞記事」や「テレビ」など、一般的なマスメディアを重視する傾向が強いのが、新築一戸建て購入希望者の特徴という見方ができそうである。

●情報収集方法（住み替え・リフォーム希望者／複数回答）

