

---

---

# 団塊ジュニア世代と団塊世代の理想の住まい像調査

## 概要版

---

---

平成18年4月

社団法人 不動産流通経営協会

## 【団塊ジュニア世代、団塊世代の理想の住まい像】

【団塊ジュニア世代】 「親元の近く」、「子育て環境・治安」、「一戸建て」、「耐震性」  
【 団 塊 世 代 】 「子供の近く」、「買物に便利」、「一戸建て」、「耐震性」 を重視

団塊ジュニア世代と団塊世代、「つかず離れず」。お互いに「近居」を志向。

団塊ジュニア世代では、理想の住まい像の立地条件において、「親元近く」が 52%、団塊世代では「子供の近く」が 41.4%となっており、お互いに「近居」の志向性が見て取れる。また、団塊ジュニア世代では相続できる家や土地はあるが、そこに「住まない」、「住むかわからない」の合計が5割を超えている。

団塊ジュニア世代、理想の住まい像で「治安・子育て環境」を重視。

団塊世代では「買物や病院・ケア施設等の利便性」、「バリアフリー仕様」を重視。

理想の住まい像での周辺環境では、団塊ジュニア世代では、「治安・子育て環境」を最も重視している。団塊世代では、「病院やケア施設等の近く」との回答率が 56.4%と、他の世代よりも高く見られる。また、団塊世代では建物設備条件で「バリアフリー仕様」との回答率が 24.2%と他の世代よりも高く見られる。

団塊ジュニア世代、理想の住まい像を実現させるためには「共働き」が必要。団塊世代では制約条件が特になく資金的ゆとりが感じられる。

理想の住まいを実現させるための条件については、団塊ジュニア世代では「夫婦共働き」が最も多く 44.6%、次いで「転職などによる収入のアップ」が 36.7%と、金銭的制約に関する回答が圧倒的に高い。

団塊世代では「特になし」との回答が 42.0%を占めており、資金的制約に関する回答率が低いことが特徴的である。

## 【耐震性への意識】

「団塊世代よりも団塊ジュニア世代」、「男性よりも女性」、「一戸建て居住者よりも分譲マンション居住者」が耐震性を重視。

仮に中古住宅を取得する場合における新耐震設計基準を重視する意識は、団塊世代、中間層、団塊ジュニア世代と、年齢が若くなるにつれて高くなる傾向にある。

男女別に見ると、「現在の住居の取得時」、「今後仮に中古住宅を取得する場合」の両方において、男性よりも女性の耐震性への意識が高い。

現在の住居形態別に見ると、現住居を取得する際には、「分譲マンション居住者」の耐震性への意識が「一戸建て居住者」よりも低かったのに対し、今後、仮に中古住宅を取得する場合には、「分譲マンション居住者」が最も高い耐震性への意識を見せている。

## 【今後の住替え・買い増し行動】

住替え・買い替えは、団塊ジュニアで約3割、団塊世代で約2割。

---

現在の住まいを売却した上での住み替え意向については、「予定計画がある」、「予定計画はないが住み替えたいと思っている」との回答をあわせると、団塊ジュニア世代では、33%、団塊の世代では18.8%となる。

買い増しに興味を示す団塊ジュニアと団塊世代。両世代とも約2割が「買い増し」に興味。

---

現在の住宅を保有し続けたいと考えている団塊ジュニア世代、団塊世代のうち、何らかの形で新たな住まいを取得しようとする者が予定計画意向をあわせてそれぞれ20.6%、20.3%見られる。

団塊世代では、リゾート地や農山村にも約1割が関心。

---

団塊世代では、理想の住まい像の希望エリアにおいて、「リゾート地」が5.6%、「農山村」が6.2%の回答が見られ、あわせて11.8%がリゾート地や農山村に関心を見せている。

---

目 次

---

1. 調査の目的・概要.....	1
2. 団塊ジュニア・団塊世代の理想の住まい像.....	2
3. 耐震性への意識.....	11
4. 今後の住み替え・買い増し、不動産への投資行動.....	15

# 1. 調査の目的・概要

## (1) 調査の目的

社団法人不動産流通経営協会では、平成 18 年 3 月に「団塊ジュニアと団塊世代の理想の住まい像調査」を実施いたしました。

今後、本格的な住宅取得時期に差し掛かる団塊ジュニア世代と今後の住替えや買い増し行動が注目される団塊世代、さらにはその中間に位置する世代を対象に、それぞれの世代が、どのような理想の住まい像を描き、それを実現させるためにどのような判断を行っていくのかという選択と判断のプロセスを把握することを通し、今後の住宅市場、不動産流通市場の発展に寄与することを目的としております。

## (2) 調査実施概要

調査手法：	インターネットアンケート調査
調査対象：	<ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏在住の団塊ジュニア世代(1971～1974年生まれ)、団塊世代(1947～1949年生まれ)とその中間に位置する世代。</li> <li>・回答者において、上記した各世代、居住地、現住宅の形態の各属性に偏りが生じないように可能な限り均等数を無作為に抽出。</li> </ul>
調査協力：	株式会社 価値総合研究所(東京都港区)

表 1 - 1 回答者の居住地

		合計	東京	埼玉	千葉	神奈川
団塊ジュニア世代	回答者数	664	166	166	166	166
	%	100	25	25	25	25
中間層	回答者数	693	178	170	175	170
	%	100	25.7	24.5	25.3	24.5
団塊世代	回答者数	691	166	184	175	166
	%	100	24	26.6	25.3	24
合計	回答者数	2048	510	520	516	502
	%	100	24.9	25.4	25.2	24.5

表 1 - 2 回答者の現住宅の形態

		合計	分譲マンション	一戸建て住宅(土地・建物ともに所有)	一戸建て住宅(土地は借地・建物は所有)	民間賃貸住宅(賃貸マンション・アパート等)	民間賃貸住宅(一戸建て、長屋住宅)	公共賃貸住宅(UK賃貸も含む)	社宅・寮・官舎	その他
団塊ジュニア世代	回答者数	664	214	210	17	176	10	28	5	4
	%	100	32.2	31.6	2.6	26.5	1.5	4.2	0.8	0.6
中間層	回答者数	693	246	209	17	153	29	32	2	5
	%	100	35.5	30.2	2.5	22.1	4.2	4.6	0.3	0.7
団塊世代	回答者数	691	179	383	30	41	21	31	3	3
	%	100	25.9	55.4	4.3	5.9	3	4.5	0.4	0.4
合計	回答者数	2048	639	802	64	370	60	91	10	12
	%	100	31.2	39.2	3.1	18.1	2.9	4.4	0.5	0.6

## 2. 団塊ジュニア・団塊世代の理想の住まい像

### 【団塊ジュニア世代】

親元の近く、「子育て環境・治安」、「一戸建て」、「耐震性」を重視

### 【団塊世代】

子供の近く、「買物に便利」、「一戸建て」、「耐震性」を重視

～お互いに「つかず離れず」、近居を志向～

団塊ジュニア世代、団塊世代に対して、「理想の住まい像」に関する「立地条件」や「環境条件」、「建物の形態条件」などを訊ねたところ、それぞれの世代によって、上記のような傾向を見ることができた。

以下にその具体的な内容を紹介する。

### 【希望エリア】

- ・全世代で「東京都心や大都市の近く」を志向。
- ・団塊世代では、1割強が「リゾート地や農山村」を志向。

- 理想の住まい像を創る際の立地条件（希望エリア）としては、各世代とも「東京都心や大都市の近く」との回答が約4割を占めている。
- 団塊世代では、他の世代と比較して、「リゾート地」や「農山村」との回答率が合計で11.8%と高く見られる。

？ 昨今、団塊世代に見られるマルチハビテーションや田舎暮らし志向がここでもあらわれていると考えられる。

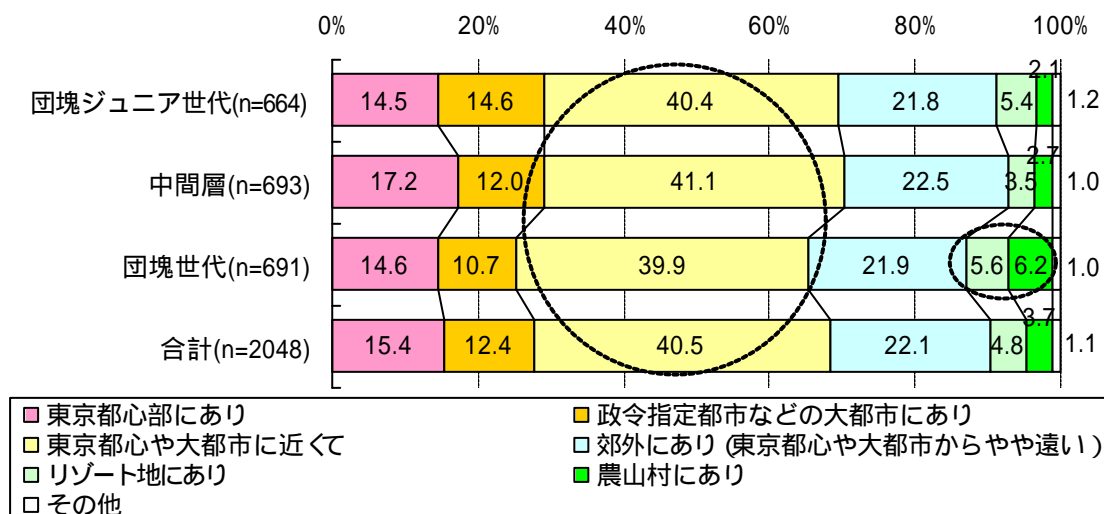


図 2 - 1 理想の住まいを創るための立地条件

## 【親と子の距離間と相続】

- ・「親元近く」、「子供の近く」を志向
- ・相続できる家や土地はあるが、そこに「住まない」、「住むかわからない」の合計が5割超。

- 団塊ジュニア世代では、「親元近く」が52%、団塊世代では「子供の近く」が41.4%と、お互いに「近居」の志向性が見て取れる。
- また、団塊ジュニア世代では、「相続できる家や土地があり、その家に住むつもり」が15.8%であり、相続できる家や土地はあるが、そこに「住まない」、「住むかわからない」の合計が5割を超えている。
  - ? このことから、団塊ジュニアは、親と同居ではなく、自らの住まいを親元近くに取得する傾向が見て取れる。

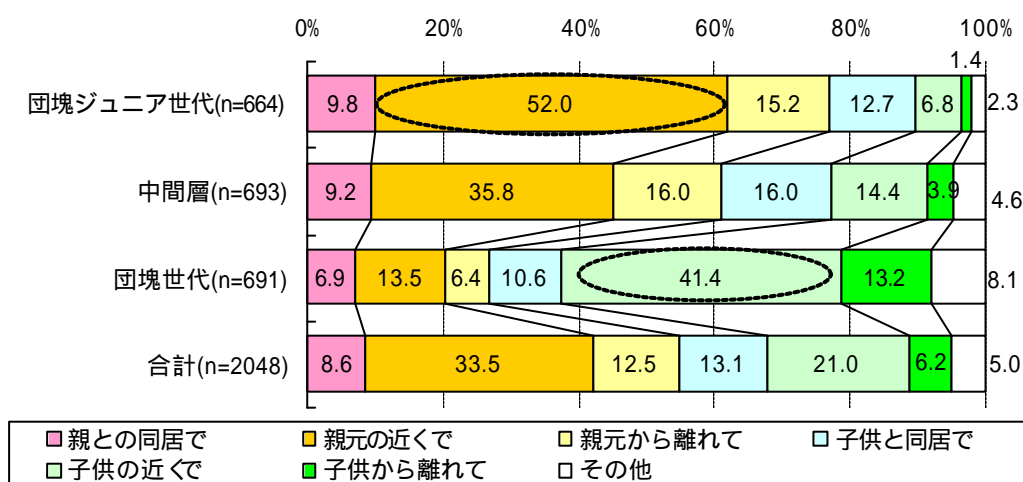


図 2 - 2 理想の住まいを創るための親子の距離感

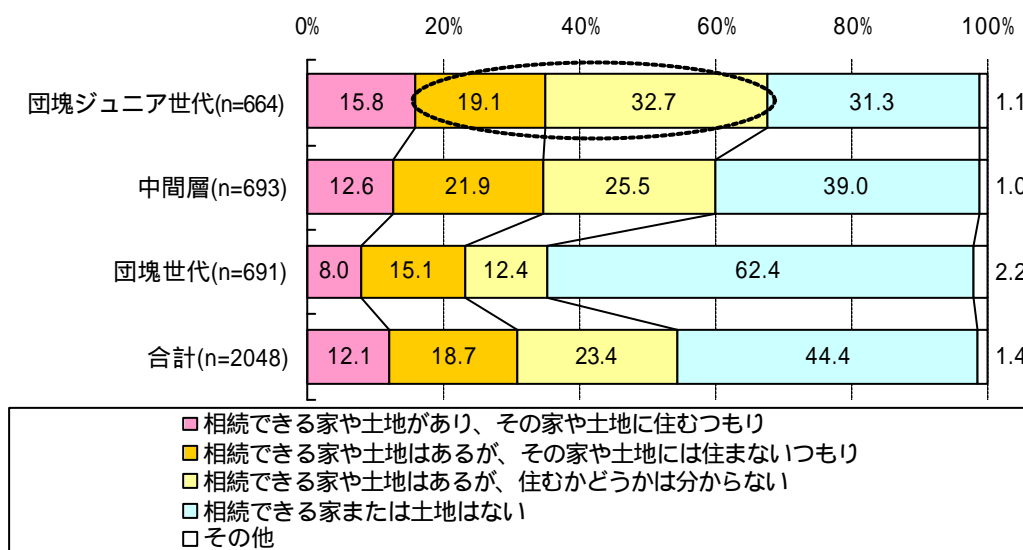


図 2 - 3 相続できる不動産の有無と居住意向

## 【周辺環境・建物の設備】

・団塊ジュニア世代は「治安・子育て環境」、団塊世代は「病院やケア施設の近く」、「バリアフリー仕様」を重視。

- 周辺環境では、団塊ジュニア世代以外では、「買い物の利便性」を重視しているが、団塊ジュニア世代では、「治安・子育て環境」を最も重視している。
- また、団塊世代では、「病院やケア施設等の近く」との回答率が 56.4%と、他の世代よりも高く見られる。
- 建物の間取り設備等では、全世代が建物の「耐震性」や「採光・通風の良さ」を重視しているが、団塊世代では「バリアフリー仕様」との回答率が 24.2%と他の世代よりも高く見られる。

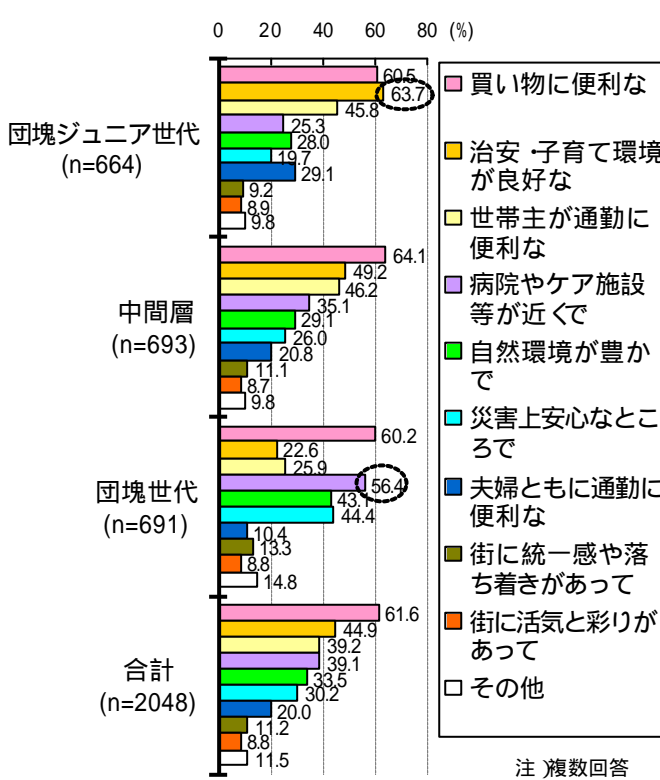


図 2 - 4 理想の住まいを創るための環境条件

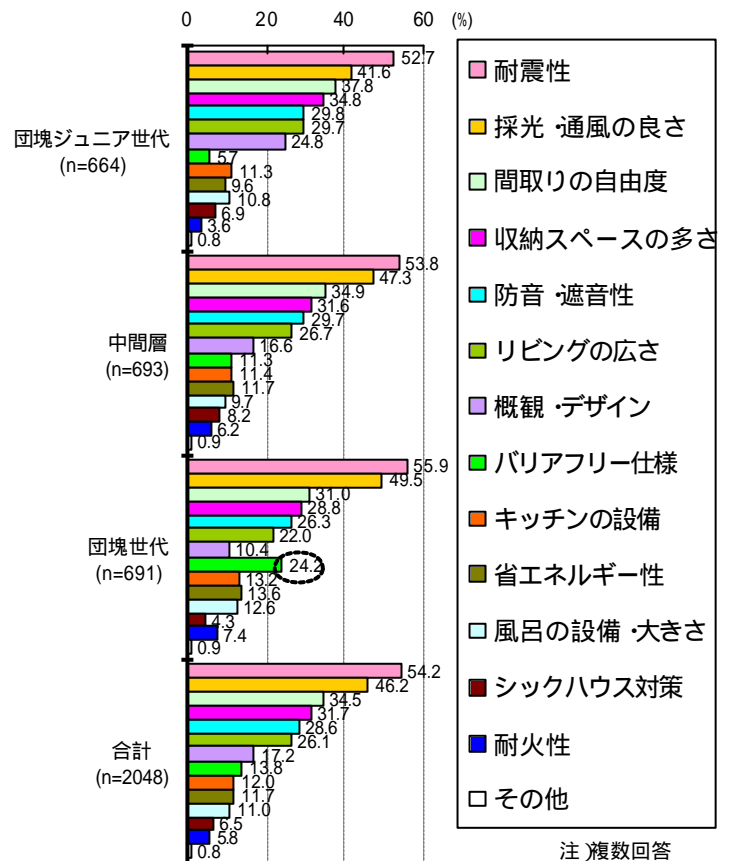


図 2 - 5 理想の住まいを創るための建物の間取り・設備等の重視点



## 【建物の形態】

・現一戸建て居住者に見られる強い一戸建て志向。現一戸建て居住者の約9割が理想の住まい像でも一戸建てを希望。

- 建物の形態では、全世代で「一戸建て住宅（土地・建物ともに所有）」との回答が最も多く、依然として一戸建て志向は強い。なかでも、現一戸建て居住者（土地・建物ともに所有）の約9割が、理想の住まい像でも一戸建てを志向している。
- 分譲マンション居住者については約6割が理想の住まい像でも分譲マンションを志向しており、現住居形態が理想の住まい像にそのまま反映される傾向がうかがえる。

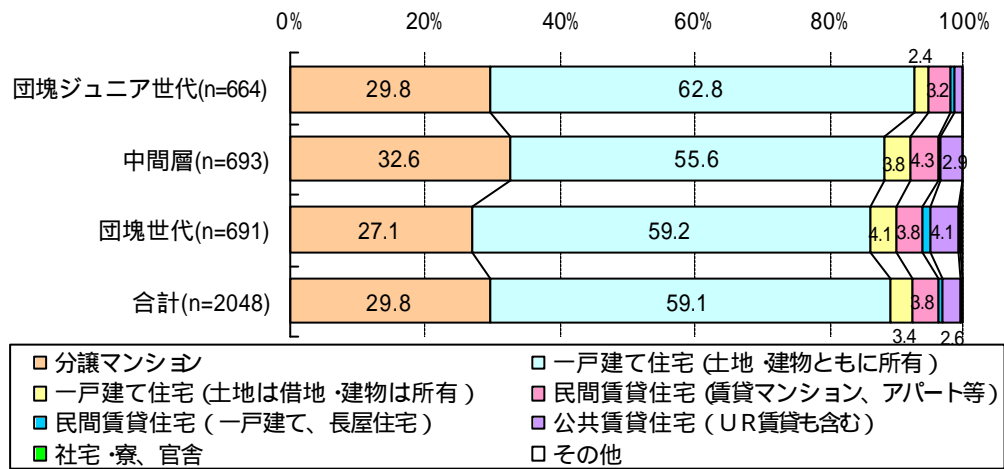


図 2 - 6 理想の住まいを創るための建物形態条件 (世代別)

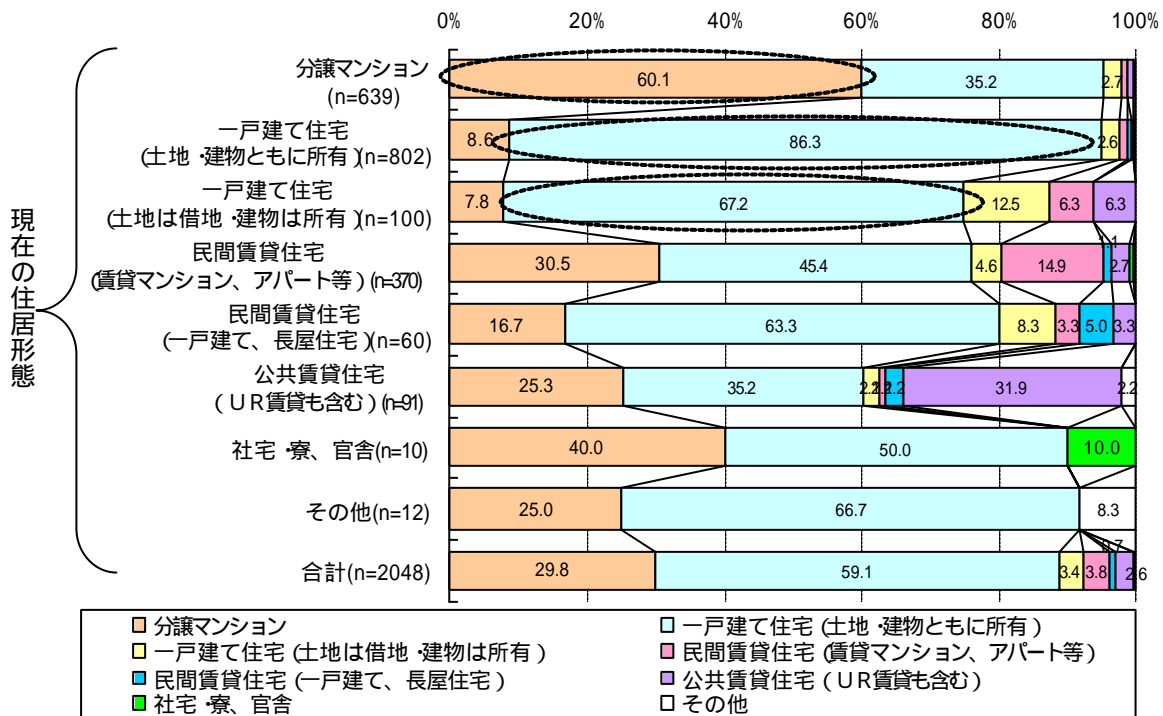


図 2 - 7 理想の住まいを創るための建物形態条件 (現住居形態別)

## 【理想の住まいを創るうえで譲れない条件】

・団塊ジュニア世代では「治安・子育て環境」、「団塊世代」では「病院やケア施設の近く」が「譲れない条件」

- 団塊ジュニア世代では、「治安・子育て環境」を「譲れない条件」とする回答が他の世代と比較して多く見られる。また「夫婦共に通勤が便利」との回答も多く見られる。
- 団塊世代については、「病院やケア施設の近く」が他の世代と比較して多く見られる。また、「災害上安心なところ」、「自然環境が豊か」など環境条件を選択する傾向も見られる。

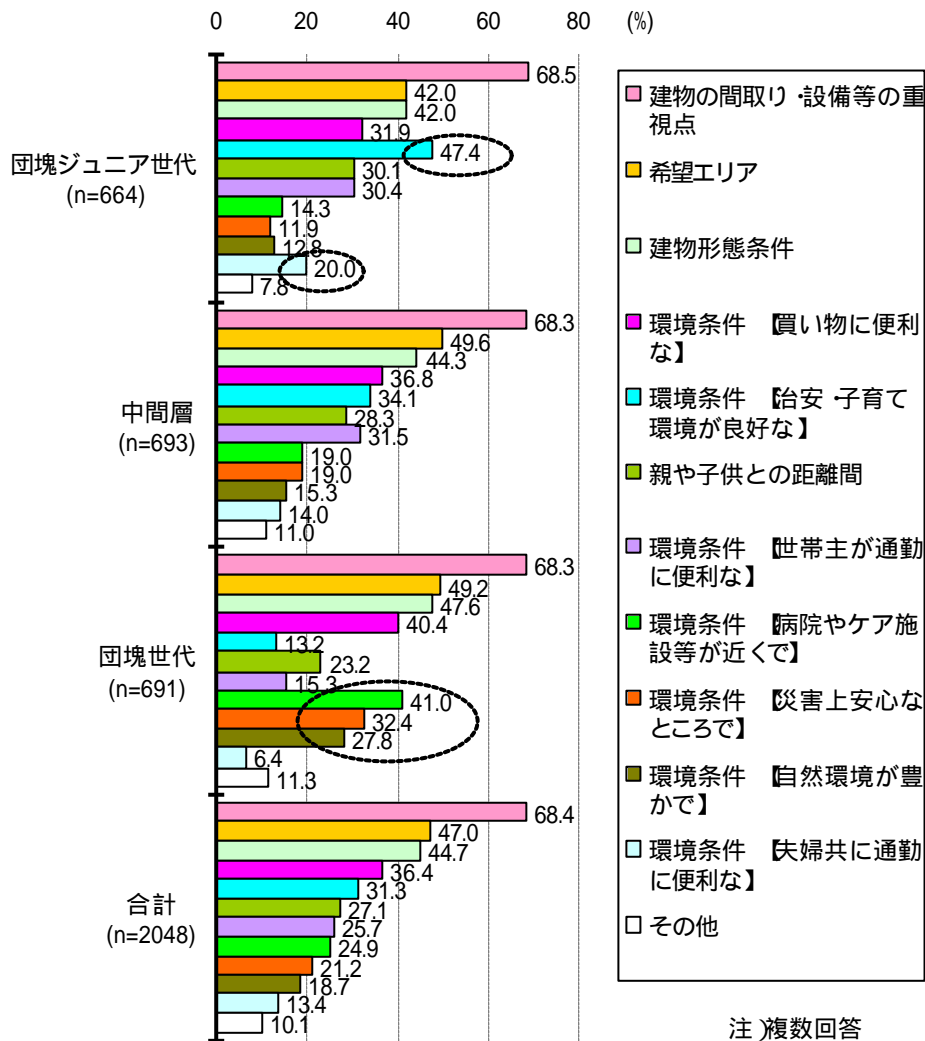


図 2 - 8 理想の住まいを創るうえで譲れない条件

注) それぞれの条件について、どのような選択肢が「理想の住まい像」として選択されたのかについては、

「建物の間取り・設備等の条件」 P4 参照 「希望エリア」 P2 参照

「建物形態条件」 P5 参照

「環境条件」 P4 参照

【譲れない条件】の選択方法については P8 参照

- 理想の住まい像で「一戸建て（土地・建物ともに所有）」を選択した回答者に、資金や立地条件等の制約下でのセカンドチョイスを訊ねたところ、「手元資金の制約や立地条件によっては、敷地が狭いコンパクトな3階建てでも良い」との回答が団塊世代では18.1%であるのに対し、団塊ジュニア世代では、30.9%となった。
- 現住居形態別に見ると、賃貸住宅居住者では、「手元資金の制約や立地条件によっては、敷地が狭いコンパクトな3階建てでも良い」との回答が多く見られる傾向がある。一方、分譲マンション居住者では「敷地が狭いコンパクトな3階建てであれば分譲マンションの方が良い」との回答率が24.9%と高く見られる。

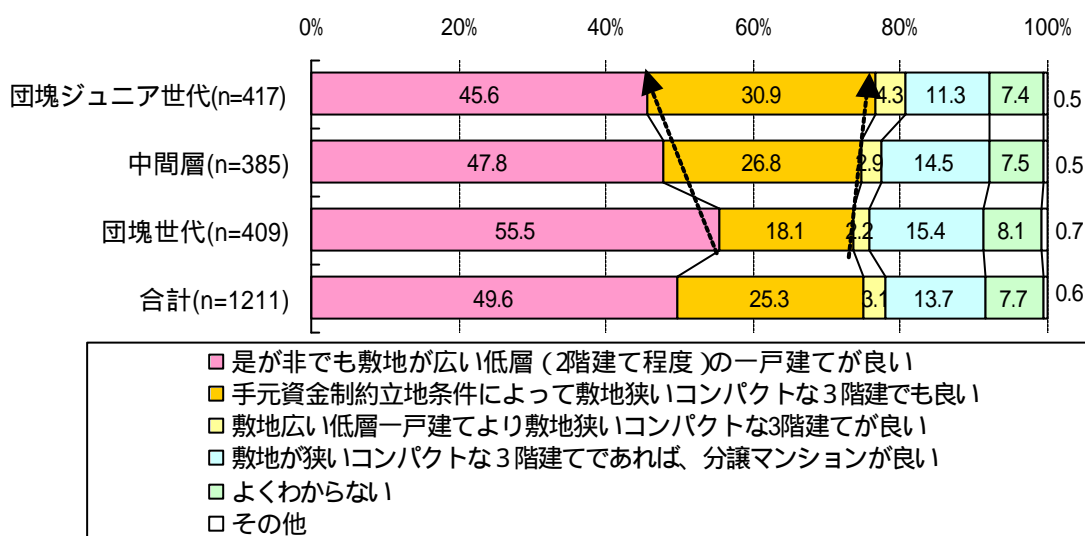


図 2 - 9 一定の制約下での一戸建てに対する意識（世代間別）

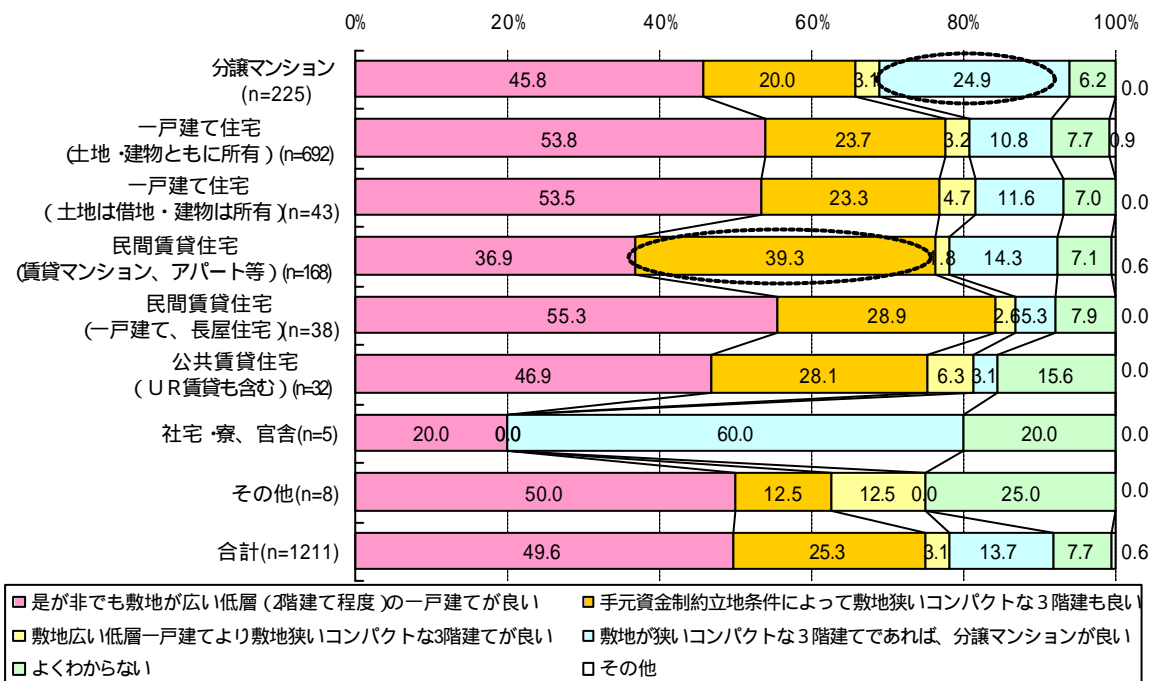


図 2 - 10 一定の制約下での一戸建てに対する意識（現住居形態世別）

### 【譲れない条件】に関する説明

「立地条件1（居住地エリア）」、「立地条件2（親または子との距離）」、「環境条件」、「建物形態条件」、「建物の間取・設備等の重視点」の6つの条件の中から、「理想の住まい像」を創る選択肢を必要な数だけ選択してもらった。その組み合わせを「理想の住まい像」として文章により回答者に提示し、それが回答者のイメージに合えば、「はい」を選択してもらい、その回答者の「理想の住まい像」として固定する。（イメージと合わない場合には「いいえ」の選択によりキャンセルし、再度、理想の住まい像を創りなおしてもらった）

次に、理想の住まい像として選ばれた選択肢（A～G）の中から「譲れない条件」を4つ選択させている。

### 【理想のお住まいを創る選択肢】

【立地条件1】 一つまで	【立地条件2】 一つまで	【環境条件】 優先度の高いもの 必ず3つまで	【建物形態条件】 一つまで	建物の間取・設備等の重視点 優先度の高いもの 必ず3つまで
1. 東京都心部にあり 2. 政令指定都市などの大都市にあり 3. 東京都心や大都市に近くて 4. 郊外にあり（東京都心や大都市からやや遠い） 5. リゾート地にあり 6. 農山村にあり 7. その他（ ）	1. 親との同居で 2. 親元の近くで 3. 親元から離れて 4. 子供と同居で 5. 子供の近くで 6. 子供から離れて 7. その他（ ）	1. 世帯主が通勤に便利な 2. 夫婦ともに通勤に便利な 3. 治安・子育て環境が良好な 4. 災害上安心なところで 5. 買物に便利な 6. 病院やケア施設等が近くで 7. 街に統一感や落ち着きがあつて 8. 街が活気と彩りがあつて 9. 自然環境が豊かで 10. 比較的あたらしい街で 11. 古くからある街で 12. 現在の近所付き合いが維持できる 13. 現在の近所付き合いから離れた 14. その他（ ）	1. 分譲マンション 2. 一戸建て住宅（土地・建物ともに所有） 3. 一戸建て住宅（土地は借地・建物は所有） 4. 民間賃貸住宅（賃貸マンション、アパート等） 5. 民間賃貸住宅（一戸建て、長屋住宅） 6. 公共賃貸住宅（UR賃貸も含む） 7. 社宅・寮、官舎 8. その他（ ）	1. 概観・デザイン 2. 間取りの自由度 3. リビングの広さ 4. 耐震性 5. 防音・遮音性 6. キッチンの設備 7. 風呂の設備・大きさ 8. シックハウス対策 9. 収納スペースの多さ 10. 採光・通風の良さ 11. 耐火性 12. 省エネルギー性 13. バリアフリー仕様 14. その他（ ）



あなたの理想の住まい像は、これですね。

### 【理想の住まい像】

立地条件1	立地条件2	環境条件			建物形態	重視点
A	B	C	D	E	F	G
郊外に近くて	親元の近くで	夫婦ともに通勤が便利な	災害上安心なところで	自然環境が豊かで	一戸建て住宅（土地・建物ともに所有）	・間取りの自由度 ・リビングの広さ ・耐震性を重視

はい（固定） いいえ（再度創りなおし）

次に、おつくりいただいた理想の住まい像が、なんらかの制約により実現できなかった場合（具体的に想定してみてください）、まずは、ゆずれない条件（変更できない・したくない条件）をA～Gの中から4つまで選んでください。

## 【理想の住まい像を実現させるための条件】

### ・団塊ジュニアは「共働き」が必要。団塊世代では資金的ゆとり。

- 理想の住まいを実現させるための条件については、団塊ジュニア世代では「夫婦共働き」が最も多く44.6%、次いで「転職などによる収入のアップ」が36.7%と、金銭的制約に関する回答率が圧倒的に高い
- 団塊世代では「特にない」との回答が42.0%を占めており、資金的制約に関する回答率が低く、資金的なゆとりがうかがえる。

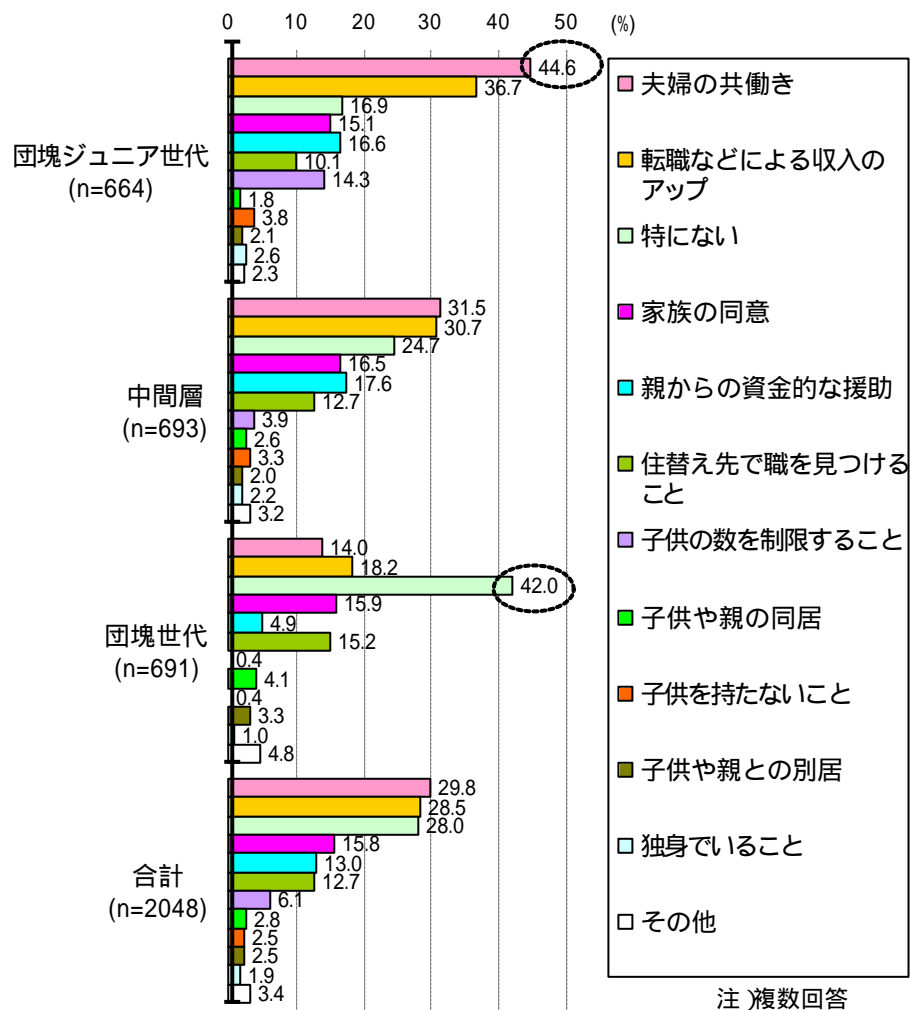


図 2 - 1 1 理想の住まいを実現させるための条件

【参考】

- ・ 各種統計調査によると、若者世帯において、貯蓄ゼロ世帯と共働き世帯の増加が見て取れます。
- ・ このことから、団塊ジュニアの住宅取得において、「夫婦の共働き」が大きな条件になっていることも理解できます。
- ・ また、夫婦の共働きを可能とするためにも、親元近くに住むことにより子育て支援などを期待していることもうかがえます。

若者層の共働き世帯の増加

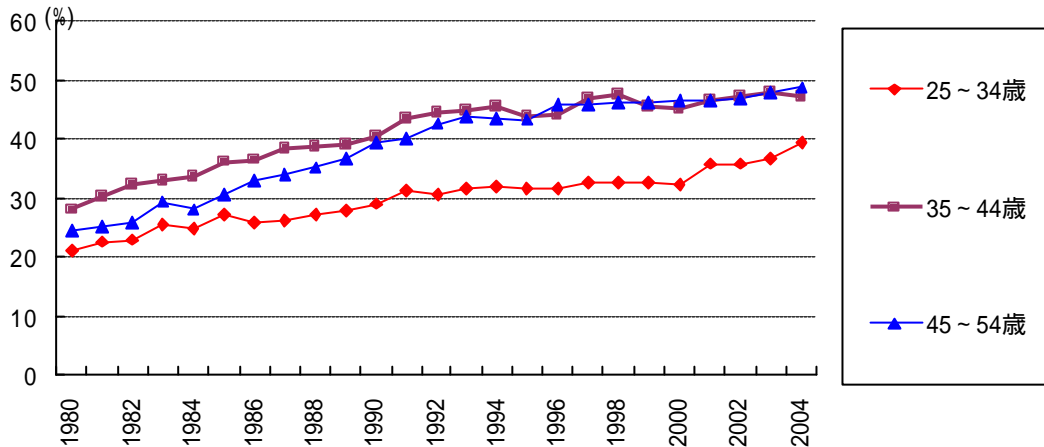
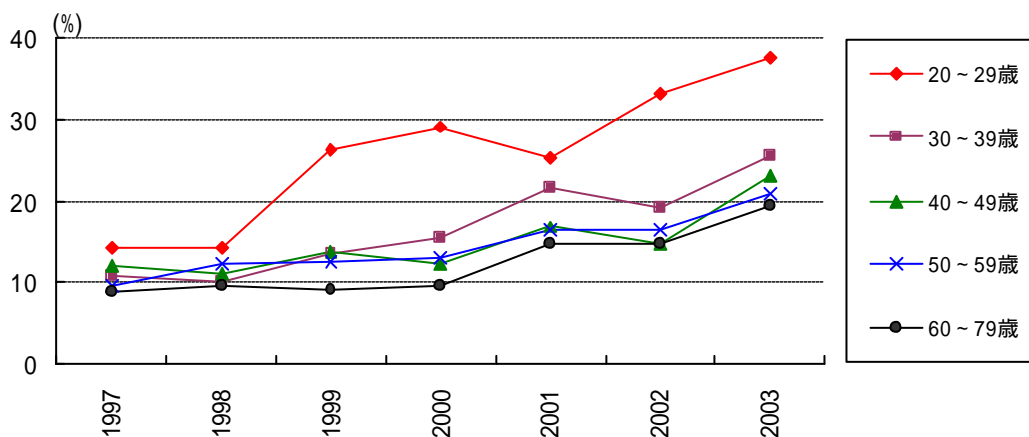


図 妻の年齢層別に見た共働き世帯の割合 (雇用者世帯)

資料 総務省 労働力調査特別調査 (1980～2001)」、労働力調査 (詳細調査) (2002～2004)」、  
内閣府 国民生活白書 (H17)」

若者世帯で増加する貯蓄ゼロ世帯



資料 金融広報中央委員会 家計の金融資産に関する世論調査」  
内閣府 国民生活白書 (H17)」

図 貯蓄ゼロ世帯の推移

### 3. 耐震性への意識

「団塊世代よりも団塊ジュニア世代」、「男性よりも女性」、「一戸建て居住者よりも分譲マンション居住者」が耐震性を重視

#### ・団塊ジュニア世代、61.9%が「新耐震設計基準であること」が条件

- 新耐震設計基準については、「購入時の条件」とする回答率が各世代とも高く見られ、特に団塊ジュニア世代で最も高く 61.9%を占めている。さらに、「旧耐震設計基準であっても耐震補強されていれば良い」との回答をあわせると 93.5%になる。
- 新耐震設計基準を重視する意識は、団塊世代、中間層、団塊ジュニア世代と、年齢が若くなるにつれて高くなる傾向にある。

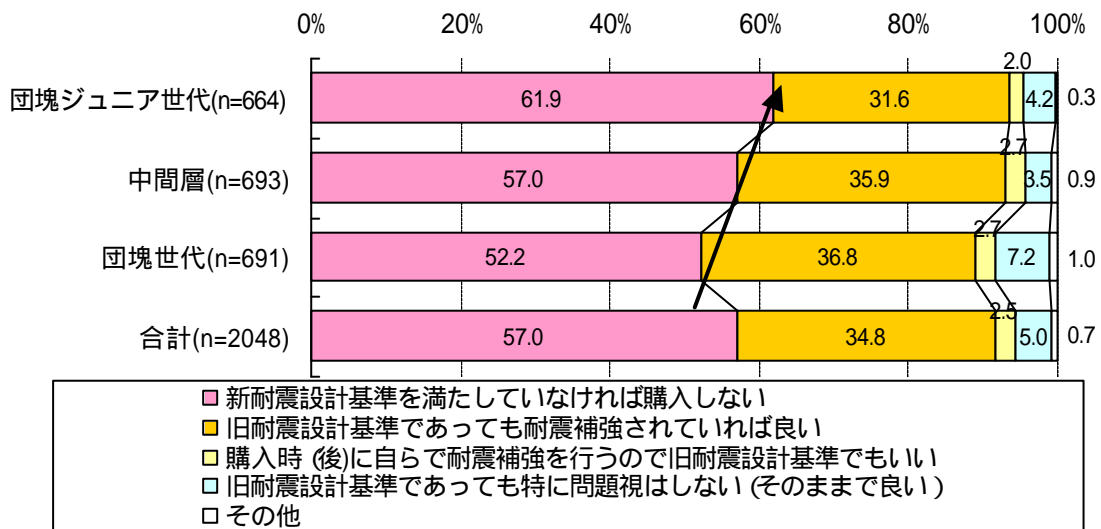


図 3 - 1 新耐震設計基準であることの購入時における影響（世代別）

## ・分譲マンション居住者の耐震性への意識が上昇。66.8%が「新耐震設計基準でなければ購入しない」

- 分譲マンション居住者が現住居を取得する際、耐震性を「とても重視する」との回答は11.8%と、一戸建て購入者よりも低い関心度であったが、「仮に中古住宅を購入する際、新耐震設計基準であることをどの程度重視するか」との問いに対しては、61.8%と一戸建て居住者よりも高い関心度を見せる結果となった。
- また、分譲マンション居住者の66.8%が、仮に中古住宅を購入する際「新耐震設計基準を満たしていなければ購入しない」と回答している。

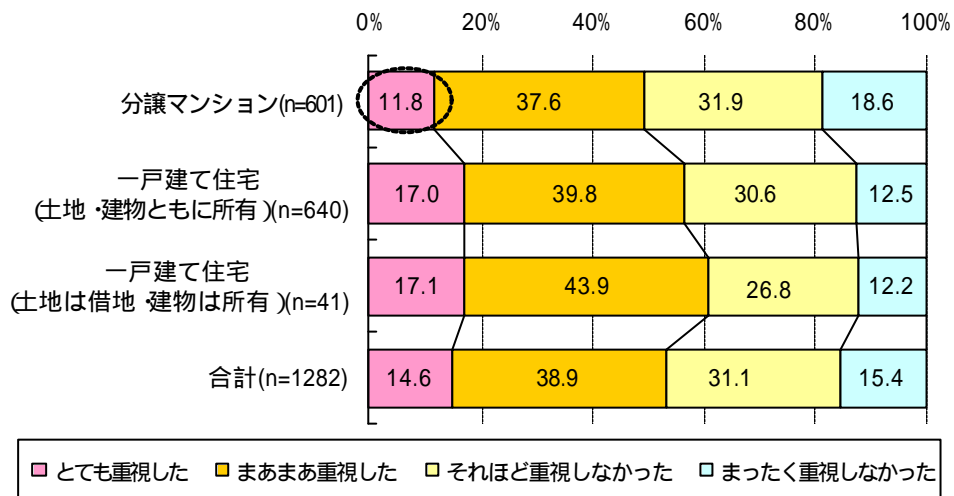


図 3 - 2 現住居の新築・購入時における耐震性の意識（現住居形態別）

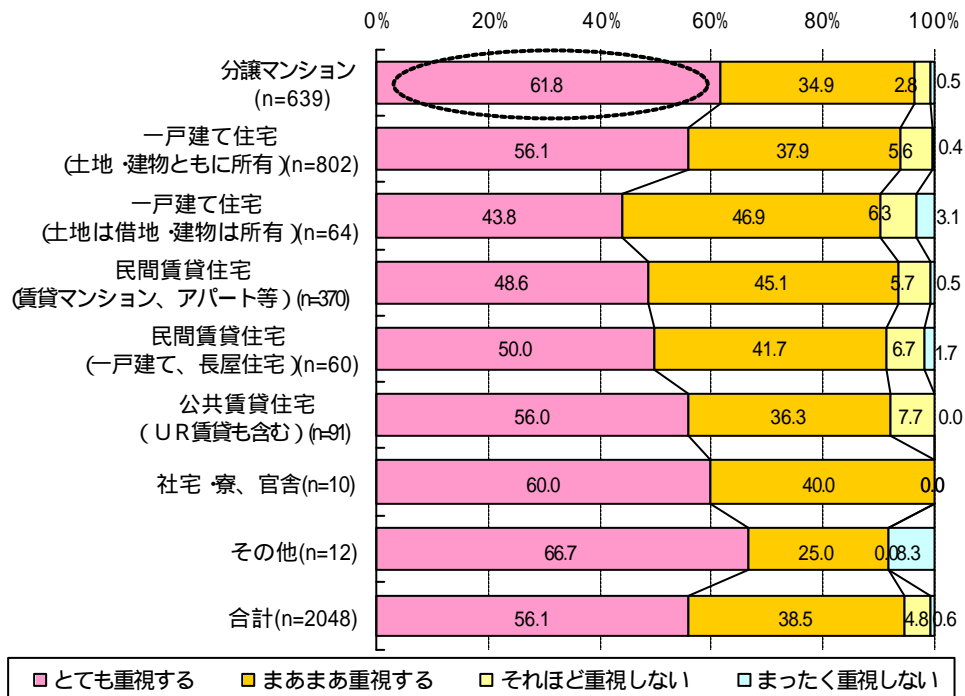


図 3 - 3 新耐震設計基準であることの重要性（現住居形態別）

注）「仮に中古住宅を購入する際」という想定のもとでの回答



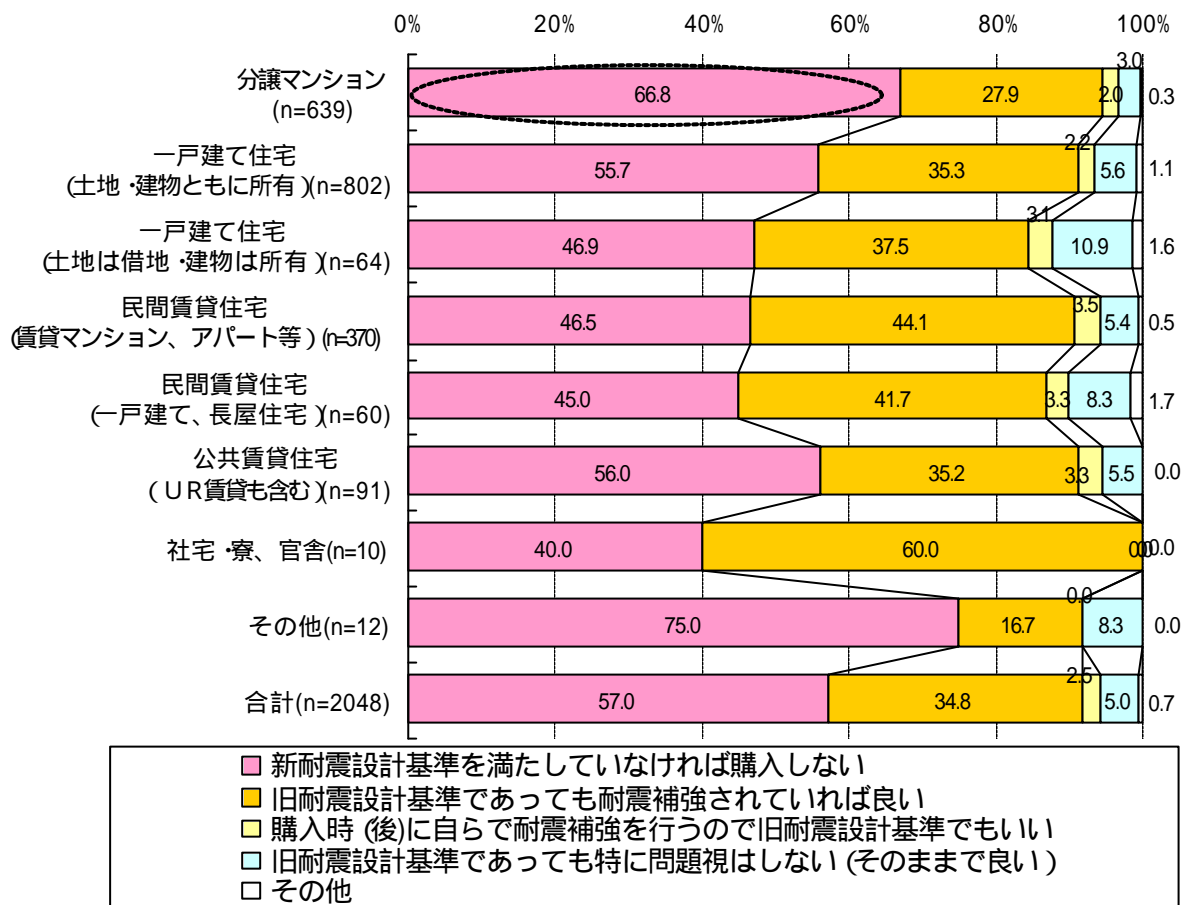


図 3 - 4 新耐震設計基準であることの購入時における影響（現住居形態別）

注）「仮に中古住宅を購入する際」という想定のもとでの回答

・女性の耐震性への関心、今も昔も男性よりも高い。

- 現在居住している住居を取得した際にも、男性よりも女性の耐震性の重視度が高い。また、「仮に中古住宅を購入する際、新耐震設計基準であることをどの程度重視するか」との問いに対しても、とても重視するとの回答が男性では 50.1%であるのに対し、女性が 63.7%と、今も昔も女性の強い耐震性への意識が見て取れる。

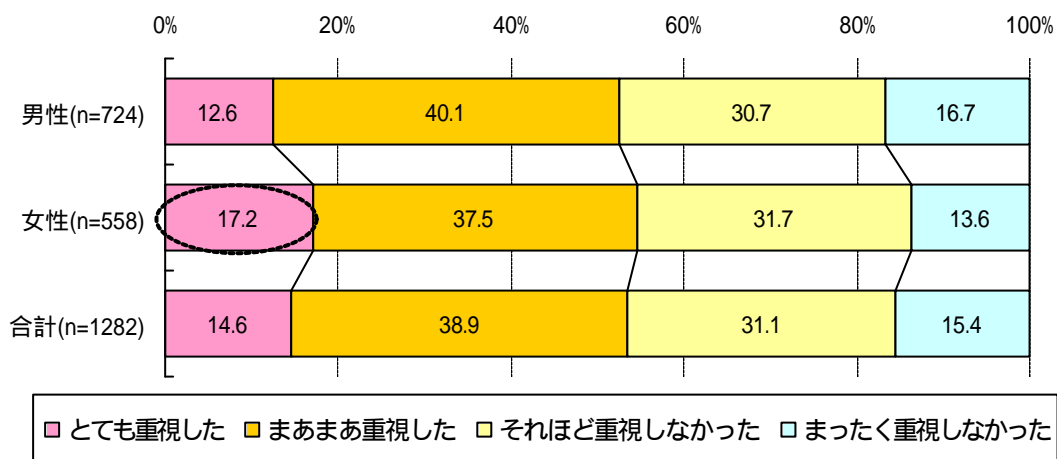


図 3 - 5 現住居の新築・購入時における耐震性の意識（性別）

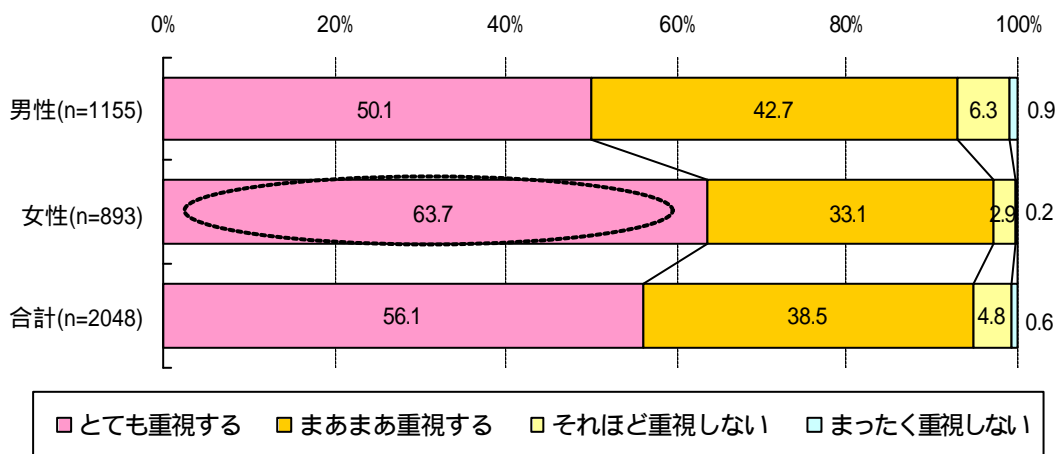


図 3 - 6 新耐震設計基準であることの重要性（性別）

注）「仮に中古住宅を購入する際」という想定のもとでの回答

## 4. 今後の住み替え・買い増し、不動産への投資行動

- 団塊ジュニア世代、団塊世代、住み替えや買い増しに強い関心。

● 現在の住まいを「売却」した上での住み替え意向、団塊ジュニア世代では33%、団塊世代でも18.8%。

- 現在の住まいを売却した上での住み替え意向については、「予定・計画がある」との回答が、団塊ジュニア世代では9.4%、団塊の世代では5.2%見られる。「予定・計画はないが住み替えたいと思っている」との回答をあわせると、団塊ジュニア世代では、33%、団塊世代では18.8%となる。

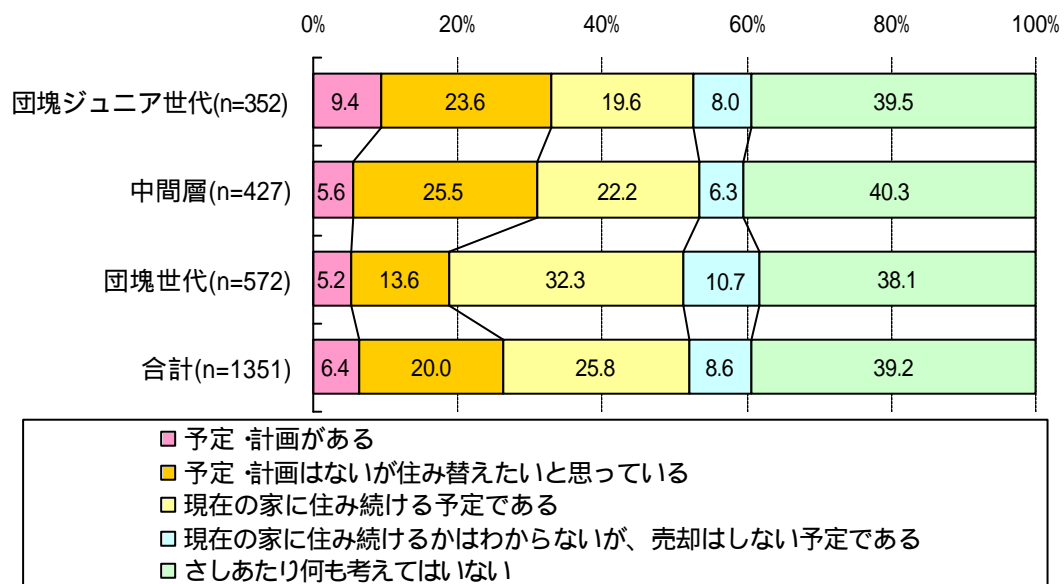


図 4 - 1 現在の住宅を売却した上での住み替え予定・意向

注) 現在の住居が「分譲マンション」、「一戸建て住宅(土地・建物ともに所有)」、「一戸建て住宅(土地は借地・建物は所有)」であり、それらが「新築または購入」、「相続・贈与」により自己所有している回答者、合計(n=1351)を対象とした設問。

**・現在の住まいを「売却」せずに買い増し（新築・購入、賃借）意向、団塊ジュニア世代、団塊世代で約 2 割。**

- 「現在の家に住み続ける予定」または「現在の家に住み続けるかわからないが、売却はしない予定」との回答者のうち、団塊ジュニア世代では 4.1%、団塊世代では 4.5% が「新たに住宅を新築・購入する予定・計画有り」と回答している。
- 現在の住宅を保有し続けたいと考えている団塊ジュニア世代、団塊世代のうち、何らかの形で新たな住まいを取得しようとする者が予定・計画・意向をあわせてそれぞれ 20.6%、20.3% 見られる。

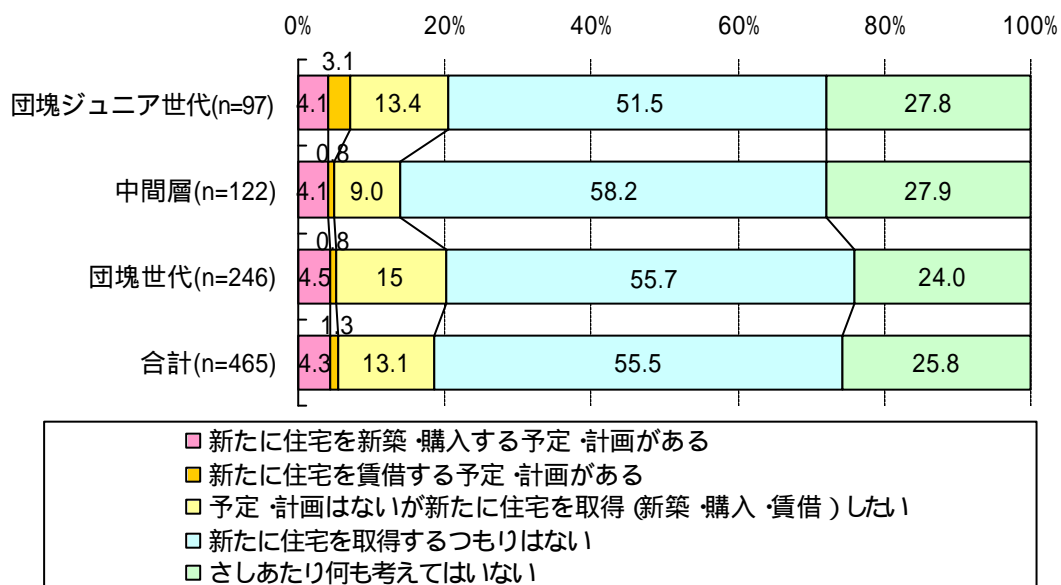


図 4 - 2 現在の住宅を売却せずに新たに住宅を取得する予定・意向

図 4-1 で「現在の家に住み続ける予定である」、「現在の家に住み続けるかわからないが、売却はしない予定である」との回答者を対象とした設問

- 図 2-11 からわかるように、理想の住まいを実現させる条件として、団塊ジュニア世代では、夫婦共働きなどの金銭的な制約を上げているのに対し、団塊の世代では、「特にない」との回答が最も多い。
- 資金面でのゆとりがその背景にあると考えられるが、資金面での制約が比較的少ない団塊世代が、各種条件が整い、嗜好性にあった物件が見つければ、住み替え・買い増し行動に向かう可能性が大きいと考えられる。

## ・住替え・買い増し候補先、東京都寄りの地元を志向。

- 住替え・買い増し予定・計画者に、その候補地を訊ねたところ、埼玉県居住者では「埼玉県南部（目安として、さいたま市を含めた東京都側）」が 25%、千葉県居住者では「千葉県西部（目安として、千葉市を含めた東京都側）」が 38.2%、神奈川県居住者においては、「神奈川県東部（目安として、横浜市を含めた東京都側）」が 52.6%と、東京都寄りの地元を志向する回答が多く見られている。

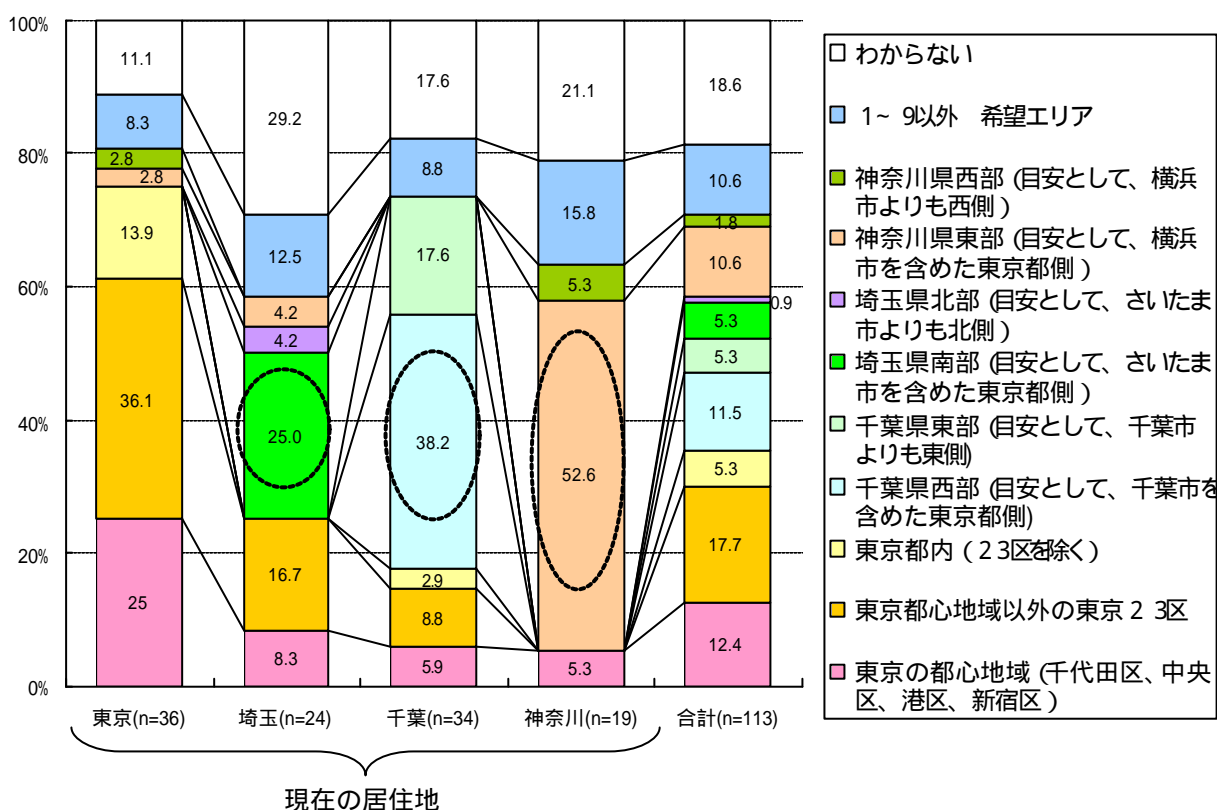


図 4 - 3 住み替え先や新たな住宅の取得・賃借先の候補

図 4-1 で「予定・計画がある」、図 4-2 で「新たに住宅を新築・購入する予定・計画がある」、「新たに住宅を賃借する予定・計画」があるとの回答者を対象とした設問

- ・退職金などの余裕資金の使い道は「貯蓄」と「住宅ローンの返済」。
- ・団塊ジュニア世代で実物不動産や J-REIT に興味。

- 退職金等の余裕資金の使い道としては、各世代とも「貯蓄」が約 40%、「住宅ローン返済」が約 20%となっている。
- 投資商品を購入するとの回答内訳では、各世代とも「株や投資信託などの金融商品」との回答が 90%を超えている。「実物不動産への投資」「J-REIT などの不動産証券化商品」への投資については、団塊ジュニア世代が最も強い興味を見せており、「J-REIT などの不動産証券化商品への投資」には 21.2%、「投資用マンションなどの実物不動産への投資」には 18.8%となっている。

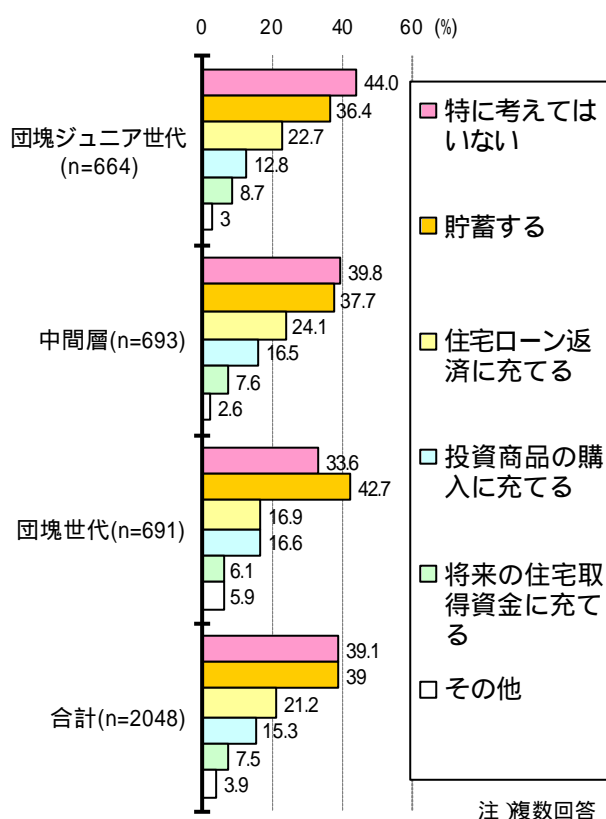


図 4 - 4 退職金等の余裕資金の使い道

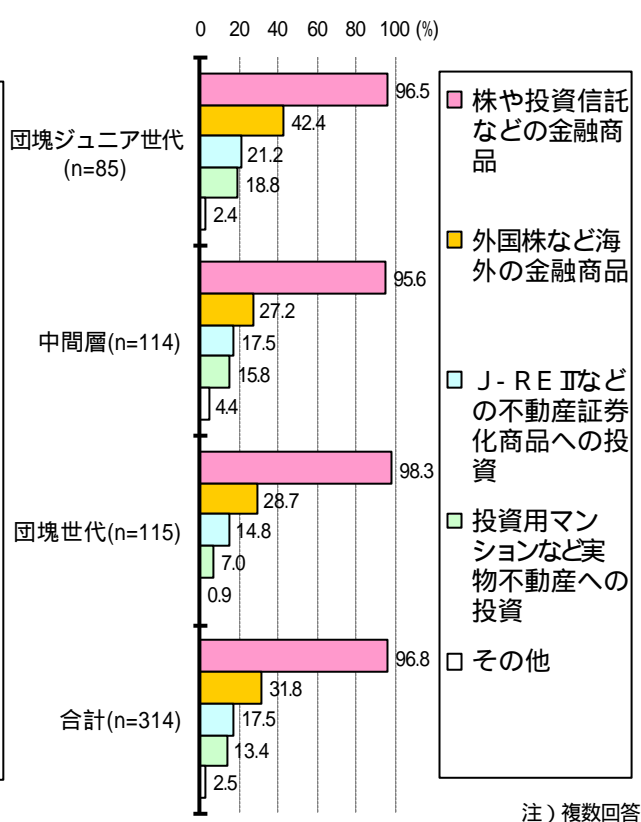


図 4 - 5 投資商品を購入する場合の商品の種類

**【お問い合わせ先】**

社団法人 不動産流通経営協会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-25-2 ブリヂストーン虎ノ門ビル5階

TEL:03-5733-2271 FAX.03-5733-2270

担当：川浪（かわなみ）、東（あずま）