
若者世代の住替え意識調査
概要版

平成25年4月

一般社団法人 不動産流通経営協会

若者世代の住替え意向と住まいのこだわり

若者世代の住替えの意向と実現可能性

現在住替え意向ありが全体の 21.6%、将来可能性ありを含めると 55.7%。 (p2, 3)

若者世代は、現在住替え意向ありが 21.6%、「将来は住替えるかもしれないが現時点では予定はない(34.1%)」を含めると、55.7%となり、特に賃貸住宅居住者に住替え意向のある層が多く見られる。

現在住替え意向あり層の住替え阻害要因となっているのは、「住宅取得の資金調達」や「将来の安定的収入確保」といった金銭面の不安が最も多いが、世帯年収 500 万円を境に減少する傾向にある。

現在住替え意向あり層の 30.9%は住替え先を終の住処と考え、分譲マンションや賃貸住宅から持家戸建への住替え希望者で多く見られる。一方、高齢期の状況により更なる住替えを意識しているのは全体の 25.5%で、分譲マンションから賃貸住宅へ、持家戸建から分譲マンションへの住替え希望者で多く見られる。

現在住替え意向あり層は単身や夫婦のみ世帯が多く、年収 700 万円以上、世帯金融資産 1000 万円以上になると住替えの実現可能性は 50%を超える。 (p4, 5)

現在住替え意向あり層の属性をみると、住替え意向なし層と比べて、持家戸建では単身や夫婦のみ世帯、親と同居の単身者など小規模な世帯の割合が高くなっている。分譲マンションでは 4 人以上世帯が多く、広さを求めた住替えであることがうかがえる。住替えの実現可能性をみると、世帯主収入 500 万円以上、世帯年収 700 万円以上、世帯金融資産 1000 万円以上で実現可能性 50%を超え、金銭面の影響が大きいことがうかがえる。

希望する住替え先は、5～6割が現在の住まいと同じ住宅形態を希望。主な住替え理由は戸建住宅では老朽化、分譲マンション・賃貸住宅は広さへの志向。 (p6, 7)

現在住替え意向あり層に将来可能性あり層を含めた回答者の希望する住替え先は、現在の住まいが持家戸建であればその約 60%が再び持家戸建へ、分譲マンションでは約 55%、賃貸住宅では約 50%が同じ住宅形態への住替えを希望している。持家戸建への住替え意向は高齢になるほど急激に減少する傾向にある。

住替えたい理由は、持家戸建では「老朽化」や「親からの独立」（主に 20 代）が主な理由としてあげられ、分譲マンションでは、30 代後半をピークに「広さ」への志向や「戸建」志向が見られる。

若者世代が住替え先として希望する住まいとは

持家への住替え希望者の 45.6%が新築にこだわらない派。中古なら築年数 10 年以内、

3000 万円未満が有力候補。 (p10, 11)

間取りは？床面積は？希望エリアは？アクセスは？ (p8, 9)

持家（持家戸建、分譲マンション）への住替え希望者では、年齢があがるにつれ「新築にはこだわらない」割合が高くなり、持家戸建派よりも分譲マンション派の方が「新築にこだわらない」割合が高い。また、築 10 年以内なら購入したいという割合が約 5 割を占め、購入限度額では 3000 万円未満を希望する割合が 43.4%、新築派では 3000～4000 万円未満を希望する割合が 31.1%となっている。

「日当たり・通風」、「耐震性」などの快適性、安心・安全性に強いこだわり。 (p12, 13)

住替え希望先のこだわりとしては、「日当たり・通風」、「耐震性」、「駅近」、「希望エリア」などがあげられる。「日当たり・通風」、「耐震性」などの快適性、安心・安全性へのこだわりについては「費用がかかっても優先したい」との意向が 8 割を超える。一方、「駅近」や「希望エリア」については「費用より優先したい」割合は上記の快適性、安心・安全性と比べると低い。

住居費に費やす割合が高いのは、住替え先が持家派の 30 代後半～40 代前半。 (p14, 15)

現在の主なお金の使い方として、現在住替え意向あり層に将来可能性あり層を含めた回答者では、持家派の 30 代後半～40 代前半で住宅ローンや家賃などの住居費に費やす割合が高い。持家派の 20 代は現在娯楽費や貯蓄に費やす割合が高いが、将来は住居費に費やしたいと考える割合が高くなっている。

調査の目的と方法

調査の目的

住宅取得のボリュームゾーンである若者世代を対象に、今後の住替え意識や物件選択に関するこだわり、ライフスタイルの志向性について把握・分析を行う。

調査の方法

一都三県に居住する 20 代～40 代の男女（世帯主に限らず）を対象に、WEB モニターを活用したインターネットアンケートを実施（2013 年 2 月実施）。

確保したサンプルとその基本属性は下表および 16、17 頁の図の通り。

現在の住まい 年齢(5歳階)	戸建住宅 (土地・建物 ともに所有)	戸建住宅 (土地は借 地・建物は 所有)	分譲マン ション	民間賃貸住 宅(賃貸マ ンション・ア パート)	民間賃貸住 宅(戸建・長 屋)	公的賃貸住 宅(UR賃貸 も含む)	社宅、寮	合計
20～24歳	228	22	231	212	15	14	9	731
25～29歳	237	13	269	217	11	14	8	769
30～34歳	237	13	250	202	18	23	7	750
35～39歳	242	8	250	205	19	26	0	750
40～44歳	242	8	250	205	20	24	1	750
45～49歳	237	13	250	185	26	38	1	750
合計	1423	77	1500	1226	109	139	26	4500

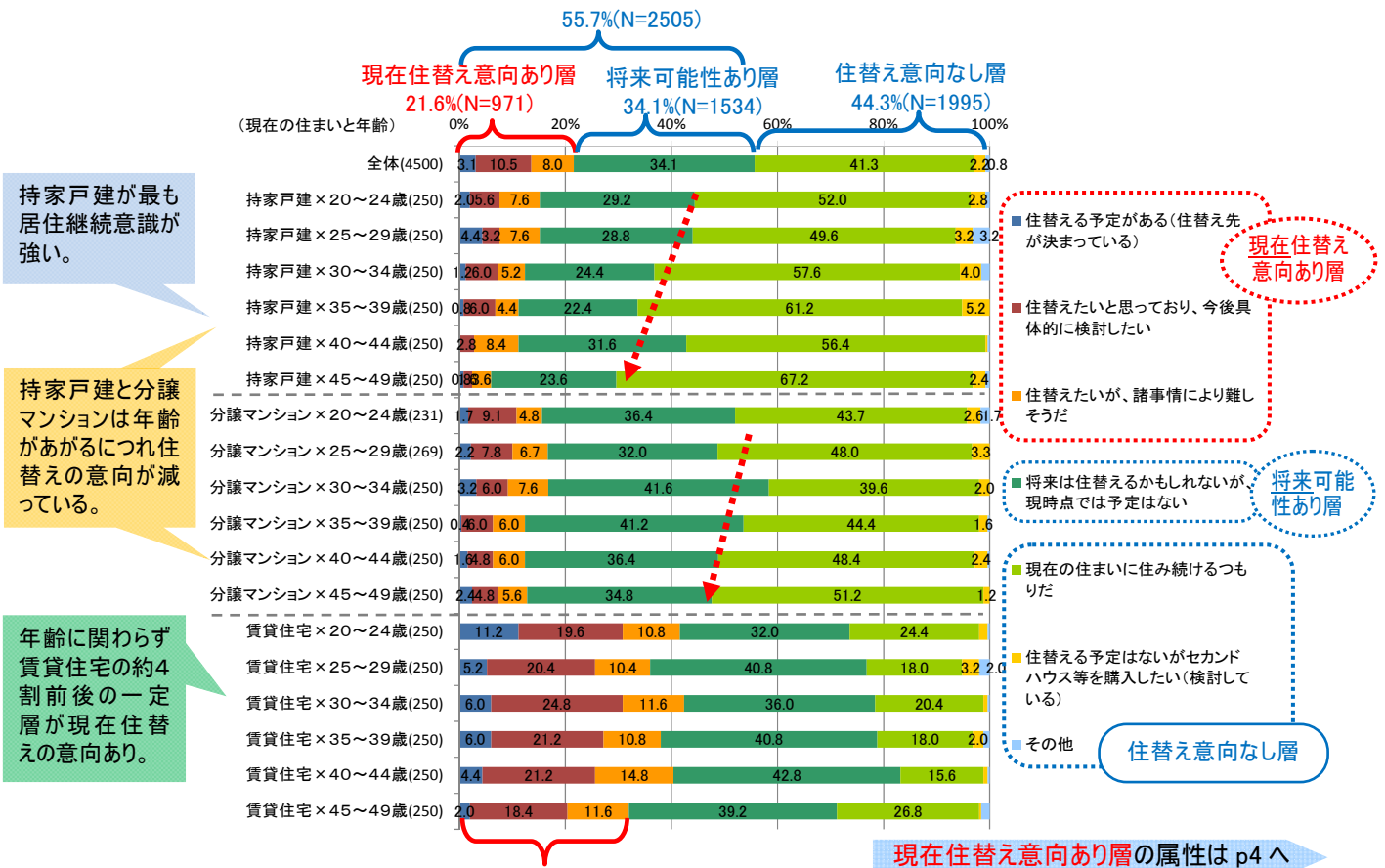


現在の住まい 年齢(5歳階)	戸建住宅 (土地・建物 ともに所有)	戸建住宅 (土地は借 地・建物は 所有)	分譲マン ション	民間賃貸住 宅(賃貸マ ンション・ア パート)	民間賃貸住 宅(戸建・長 屋)	公的賃貸住 宅(UR賃貸 も含む)	社宅、寮	合計
20～24歳	持家戸建 N=250		231	賃貸住宅 N=250				731
25～29歳	持家戸建 N=250		269	賃貸住宅 N=250				769
30～34歳	持家戸建 N=250		250	賃貸住宅 N=250				750
35～39歳	持家戸建 N=250		250	賃貸住宅 N=250				750
40～44歳	持家戸建 N=250		250	賃貸住宅 N=250				750
45～49歳	持家戸建 N=250		250	賃貸住宅 N=250				750
合計	1423	77	1500	1226	109	139	26	4500
	1500		1500	1500				4500

住替えの意向 ① ~住替え意向と住替え阻害要因~

若者世代の住替え意向は？

- 「現在住替え意向あり層」は全体の 21.6%、「将来可能性あり層」(34.1%)を含めると、住替え意向が見られる層は 55.7%となる。「住替え意向なし層」(44.3%)では、持家戸建や分譲マンション居住者にその割合が高い。
- 賃貸住宅居住者は、持家戸建、分譲マンションと比較して強い住替え意向が見られる。



持家戸建が最も居住継続意識が強い。

持家戸建と分譲マンションは年齢があがるにつれ住替えの意向が減っている。

年齢に関わらず賃貸住宅の約4割前後の一定層が現在住替えの意向あり。

- 住替える予定がある(住替え先が決まっている)
- 住替えたいと思っており、今後具体的に検討したい
- 住替えたいが、諸事情により難しそうだ
- 将来は住替えるかもしれないが現時点では予定はない
- 現在の住まいに住み続けるつもりだ
- 住替える予定はないがセカンドハウス等を購入したい(検討している)
- その他

現在住替え意向あり層の住替え阻害要因は？

世帯年収別阻害要因

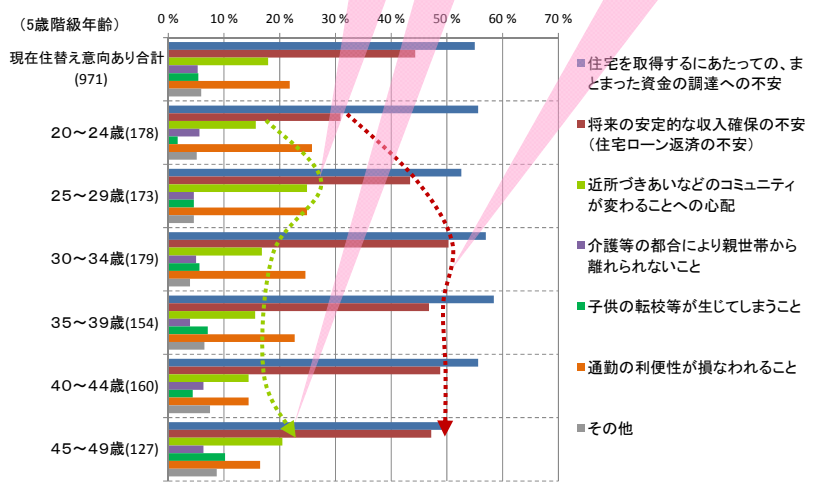
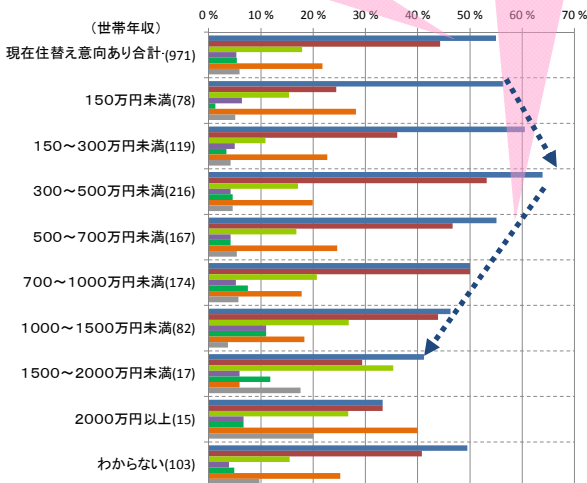
阻害要因の1位は「資金調達」、2位は「住宅ローン返済」。金銭面の不安が主な要因となっている。

世帯年収 500 万円以上では、年収があがるにつれて金銭面の不安が減少する。

年齢別阻害要因

コミュニティが変わることへの心配は、子育て世代と40代後半に多い。

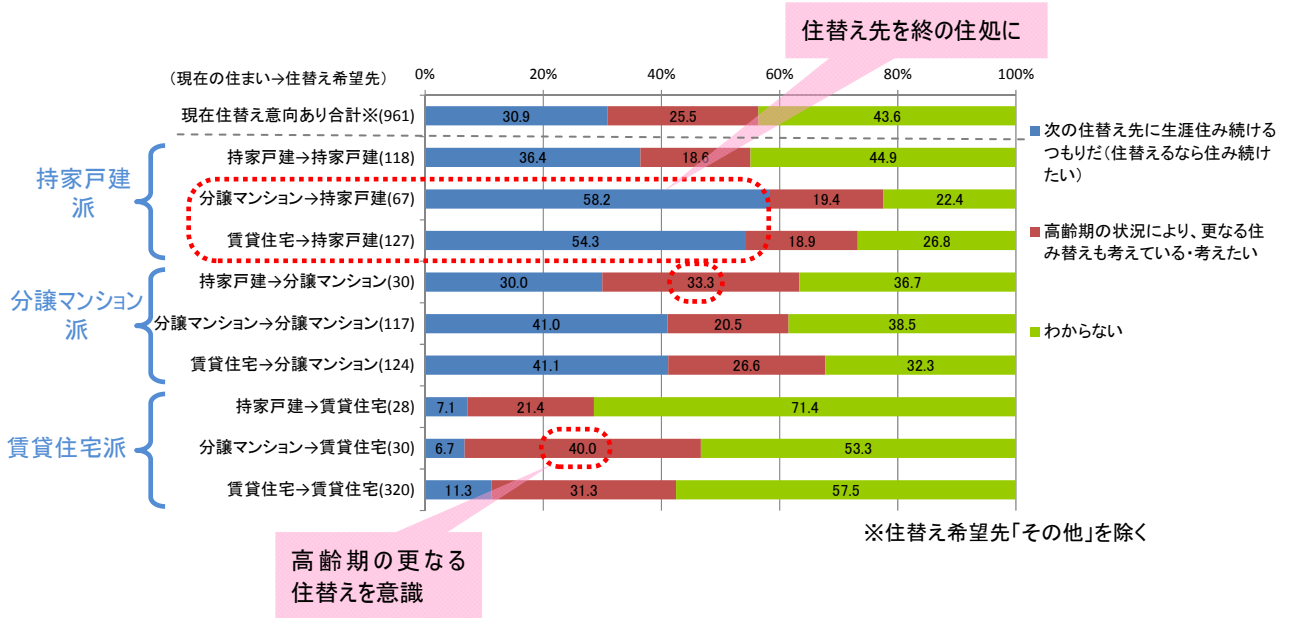
将来の安定的収入確保の不安は30代以降高くなる。



住替え後に更なる住替えはあるか？

- 現在住替え意向あり層のうち、次の住替え先で住み続けたい(終の住処)と考えている割合は約3割で、住替えパターンとしては「分譲マンションから持家戸建」への住替え希望者で最も多く見られ(58.2%)、次いで「賃貸住宅から持家戸建(54.3%)」が多い。
- 高齢期の状況により住替えを考えている割合は、「分譲マンションから賃貸住宅」への住替え希望者で最も多く見られ(40.0%)、次いで「持家戸建から分譲マンション(33.3%)」、「賃貸住宅から賃貸住宅(31.3%)」である。

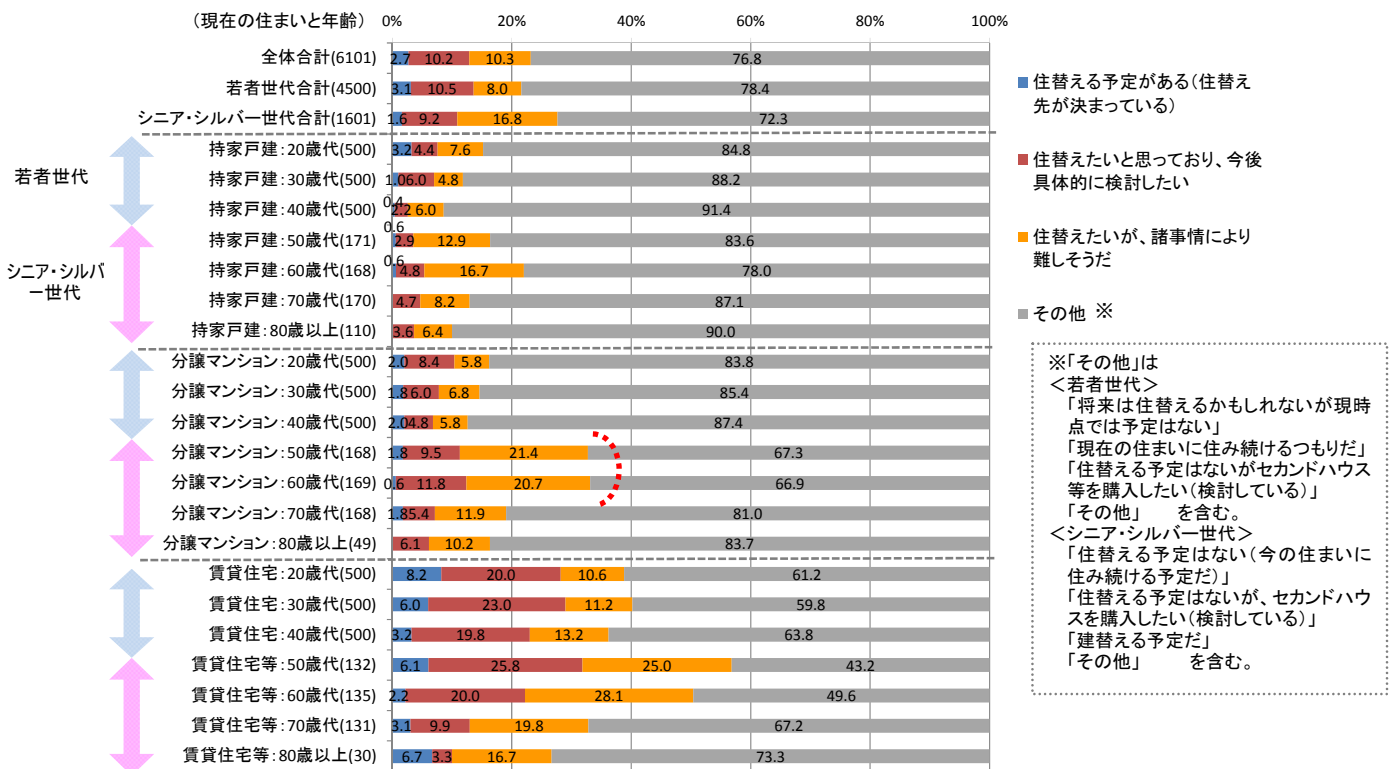
更なる住替えは？



高齢期の更なる住替えを意識

【参考】若者世代とシニア・シルバー世代の住替え意向

- 住替えたいが、諸事情により難しいと感じているのはシニア・シルバー世代の方が多く、特に賃貸住宅に多い。分譲マンションでは50代および60代の住替え意向が高いが、諸事情により躊躇する割合も高くなっている。



注)50歳代以降については「高齢期における住替え意向に関する把握調査(H24年6月)」のデータより作成

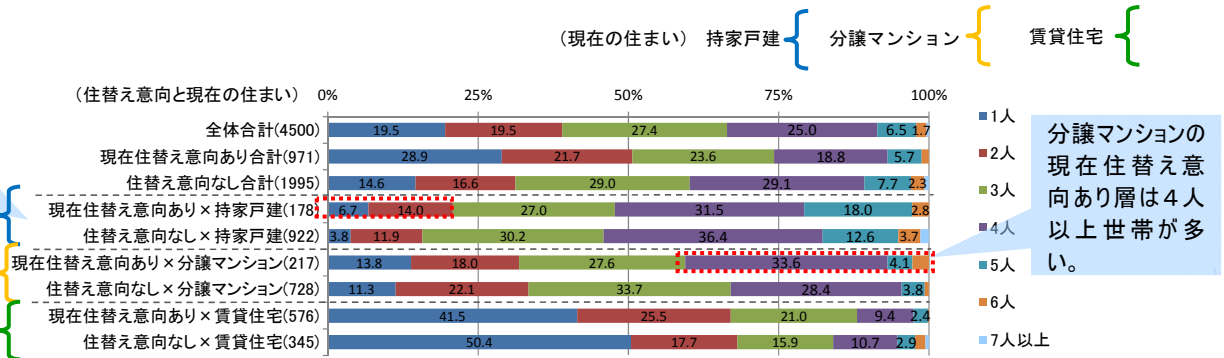
住替えの意向 ② ～住替え意向層の属性と実現可能性～

現在住替え意向あり層の属性

- 現在住替え意向あり層の属性を、住替え意向なし層との比較で見ると、持家戸建居住者の住替え意向あり層では1～2人世帯、単身や夫婦のみ、親と同居している単身者の世帯など小規模な世帯が多く見られる。一方、分譲マンション居住者では4人以上世帯が多く、広さを求めた住替えであることがうかがえる。
- 世帯年収および世帯金融資産では、現在住替え意向あり層の方が住替え意向なし層に比べて高い傾向がみえる。特に世帯年収では700万円以上の割合が高い。

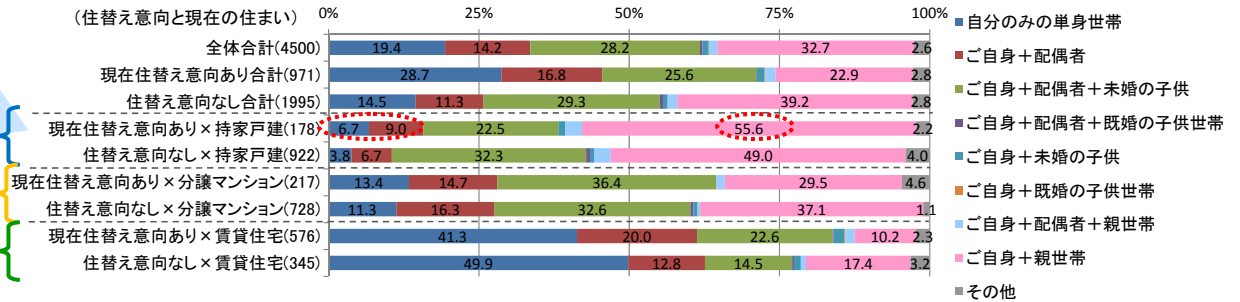
家族人数

持家戸建の現在住替え意向あり層は1～2人世帯が多い。



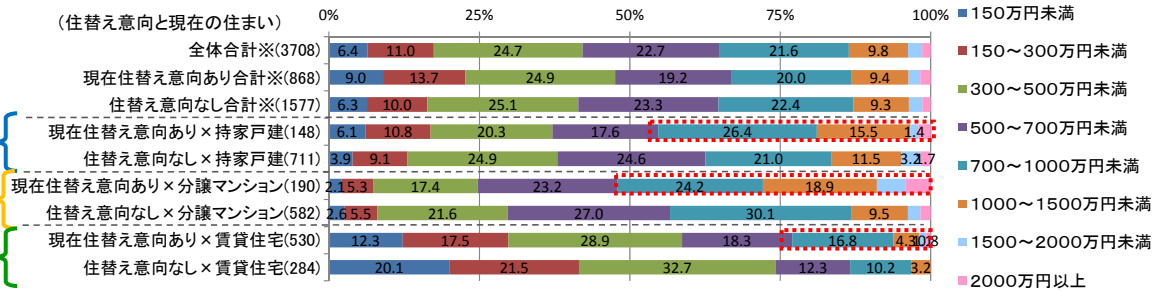
世帯構成

持家戸建の現在住替え意向あり層は、単身や夫婦のみ、親と同居している単身の世帯が多い。



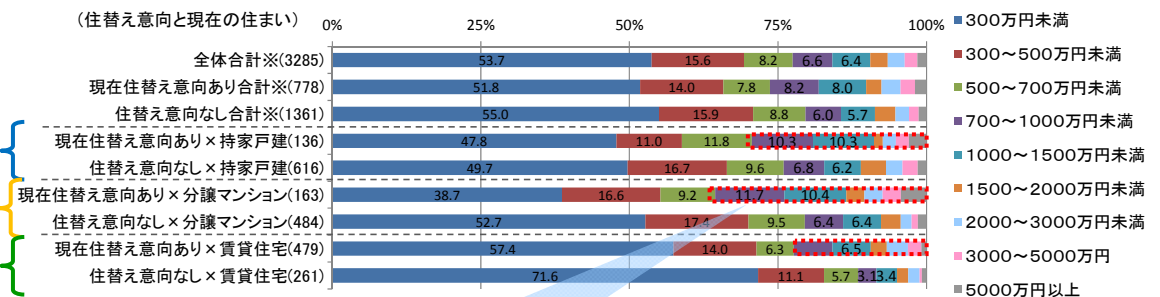
世帯年収

現在住替え意向あり層の世帯年収は住替え意向なし層に比べて700万円以上の割合が高い。



世帯金融資産

現在住替え意向あり層の方が住替え意向なし層に比べて金融資産が多い。

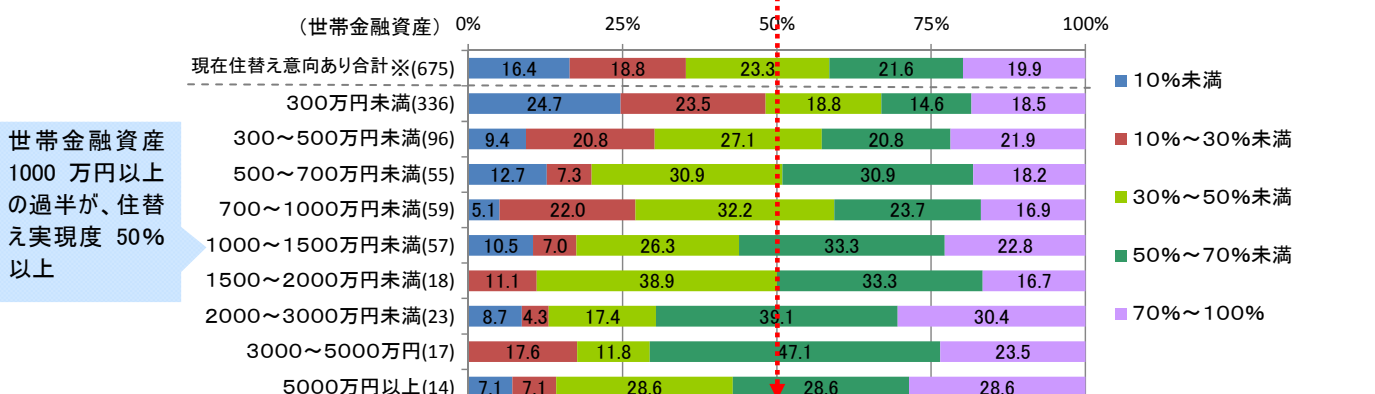
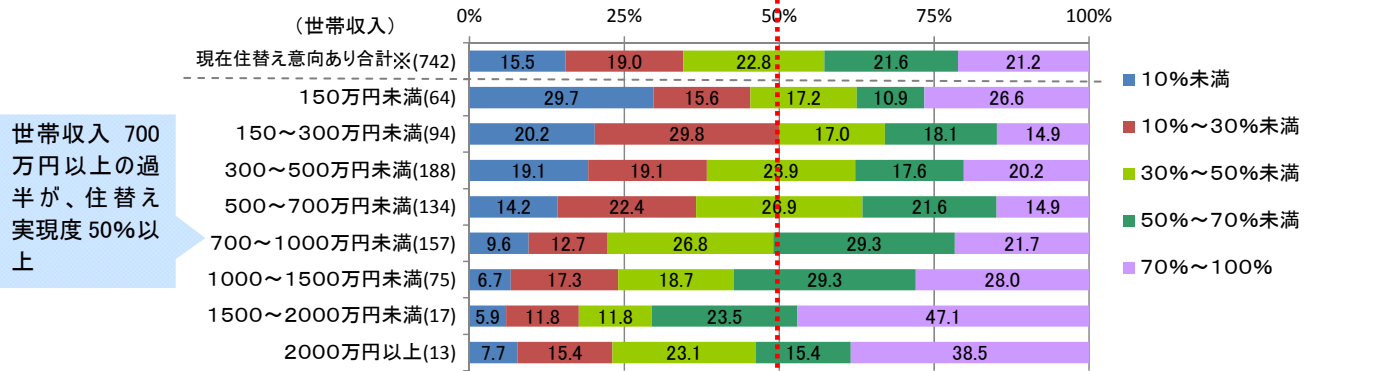
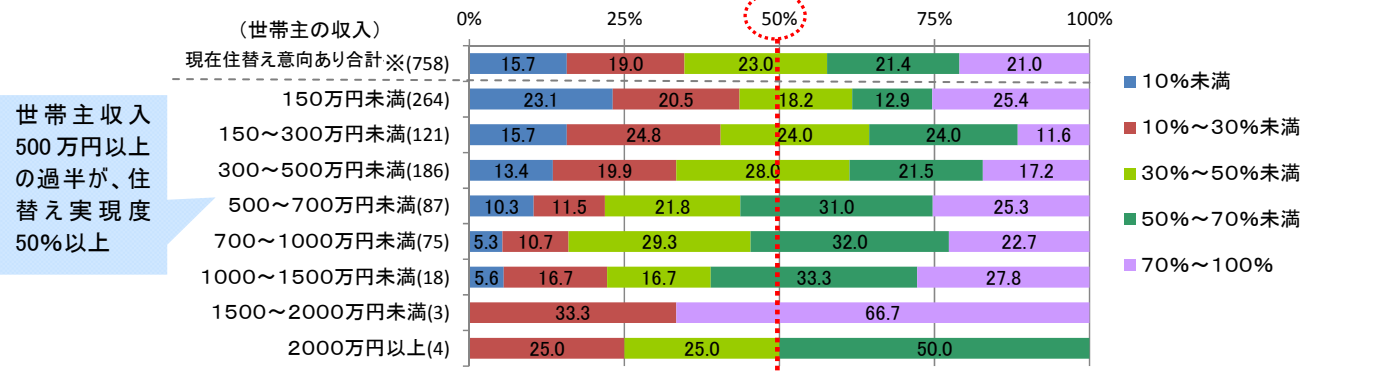
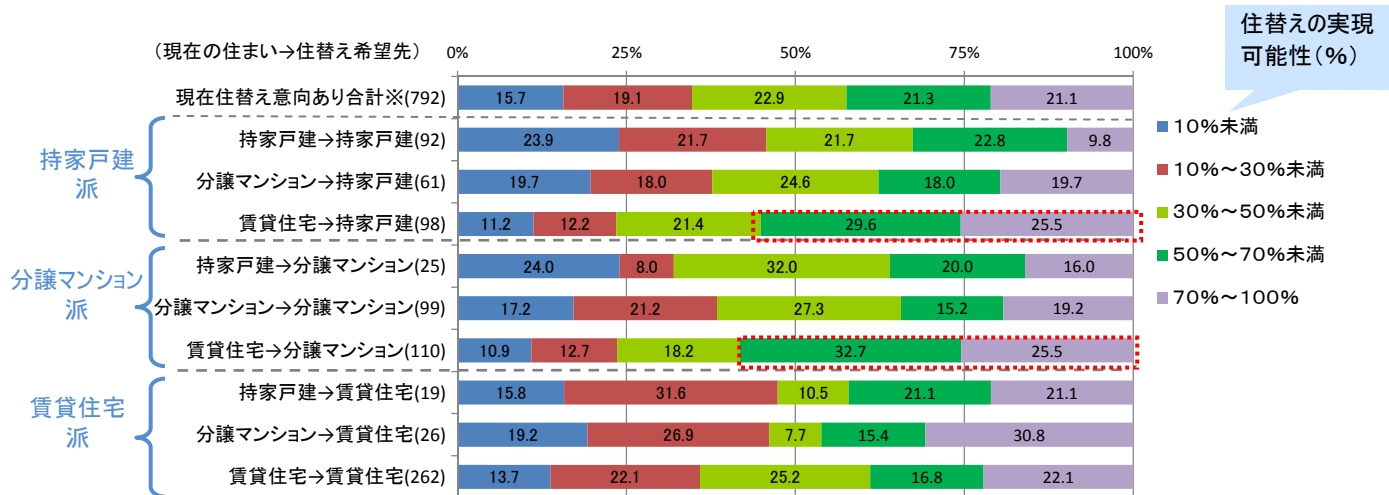


特に700万円以上からの割合が現在住替え意向あり層の方が高い。

※世帯年収、世帯金融資産の不明票を除く

住替えの実現可能性は？

- 現在住替え意向あり層で、住替えの実現可能性が50%以上の割合が最も高いのは、「賃貸住宅から分譲マンション」への住替え希望(58.2%)、次いで「賃貸住宅から持家戸建」(55.1%)、「分譲マンションから賃貸住宅」(46.2%)である。
- 年収、金融資産が多くなる程、住替えの実現可能性が高まる。世帯主の年収では500万円以上、世帯年収では700万円以上、世帯金融資産では1000万円以上の回答者の過半が、住替えの実現可能性が50%以上となっている。



※年収、金融資産の不明票を除く

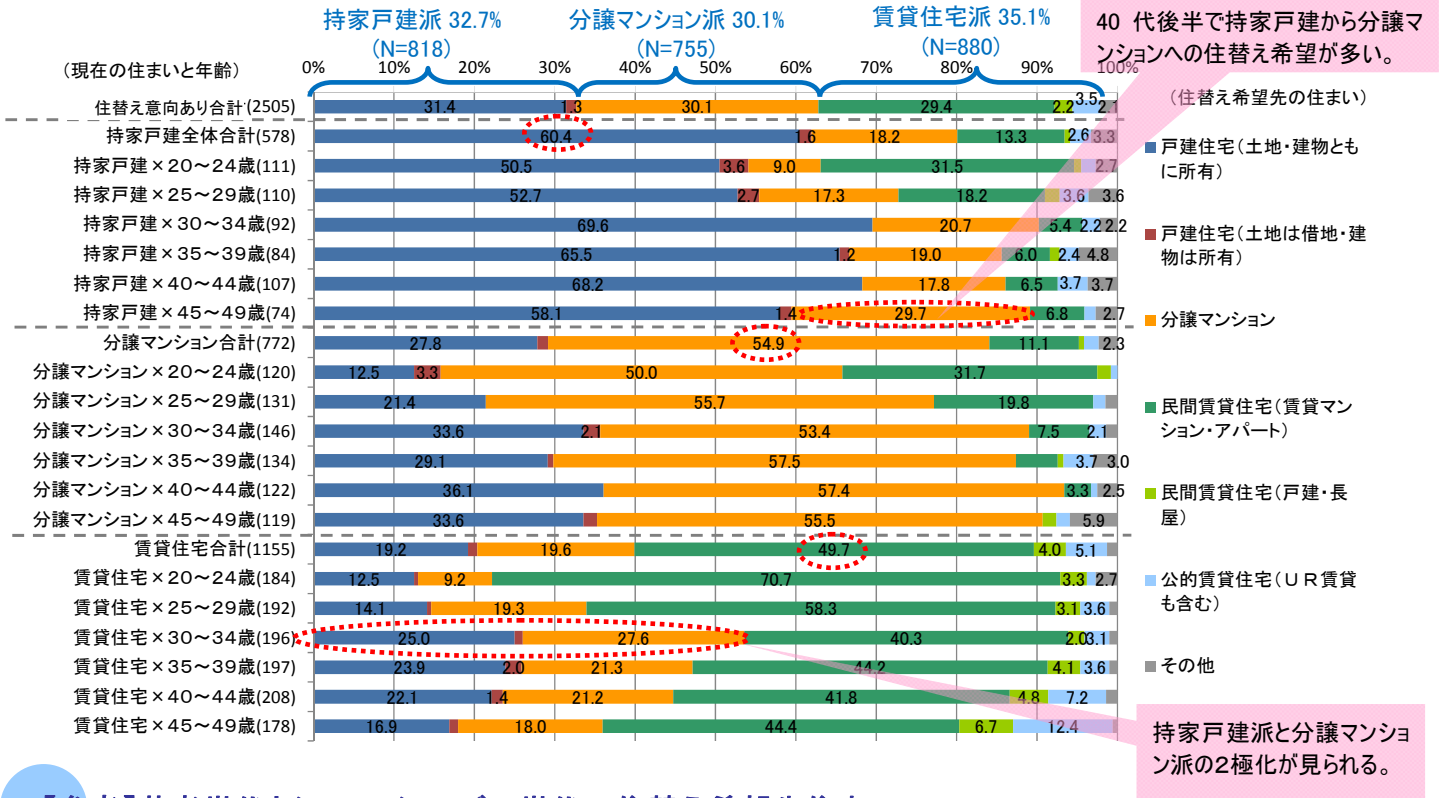
住替えの意向 ③

～住替え希望先と住替える理由～

※以降では、「現在住替え意向あり層」に「将来可能性あり層」を加え分析を行っている。

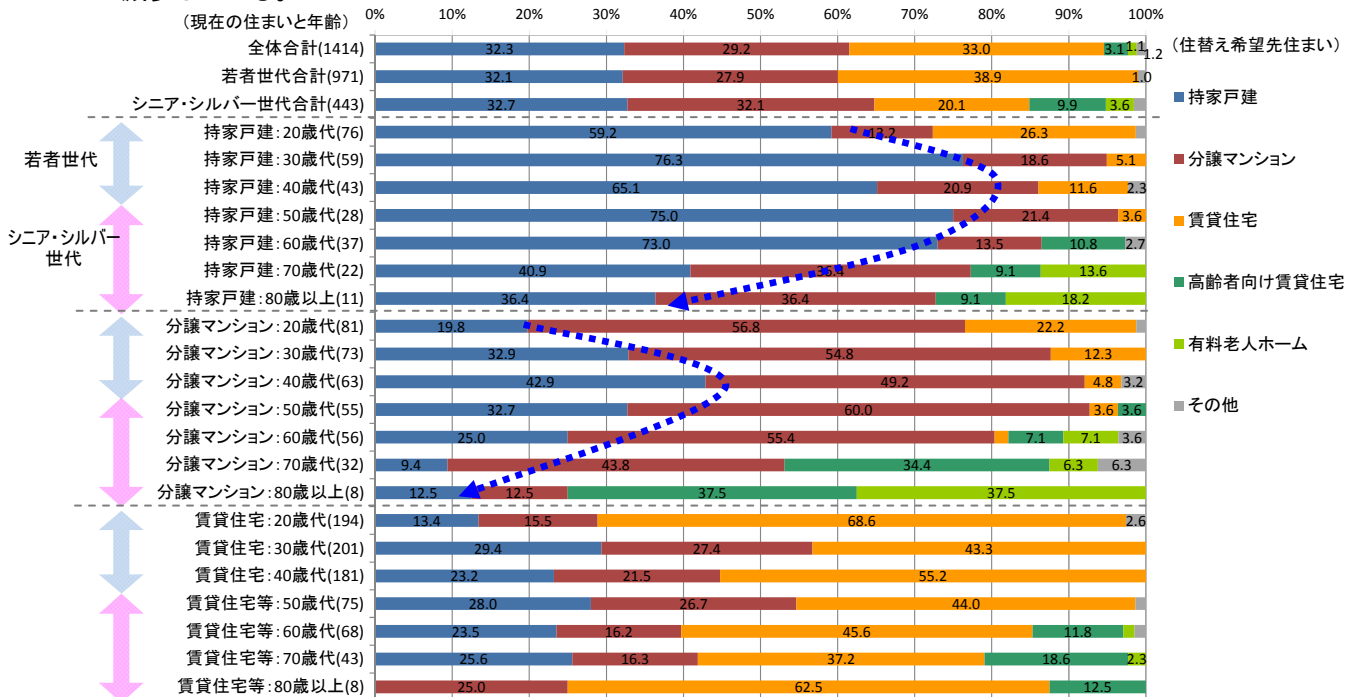
どんな住宅への住替えを希望しているのか？

- 若者世代は、現在の住まいが持家戸建であれば、その約 60%が持家戸建へ、分譲マンションであれば、その約 55%が分譲マンションへ、賃貸住宅であれば、その約 50%が賃貸住宅への住替えを希望または予定している。
- 持家戸建 40 代後半では、分譲マンションへの住替え意向が多く見られる。
- 賃貸住宅での持家志向は 30 代前半がピークとなり持家戸建派、分譲マンション派はほぼ同率である。



【参考】若者世代とシニア・シルバー世代の住替え希望先住まい

- 現在住替え意向のある若者世代とシニア・シルバー世代全体を比較すると、持家戸建への住替え希望の割合は、持家戸建および分譲マンション居住者ともに 30 代から 40 代をピークに高まるが、高齢期に差し掛かり一気に減少している。



注) 50歳代以降については「高齢期における住替え意向に関する把握調査(H24年6月)」のデータより作成

住替えたい理由は？

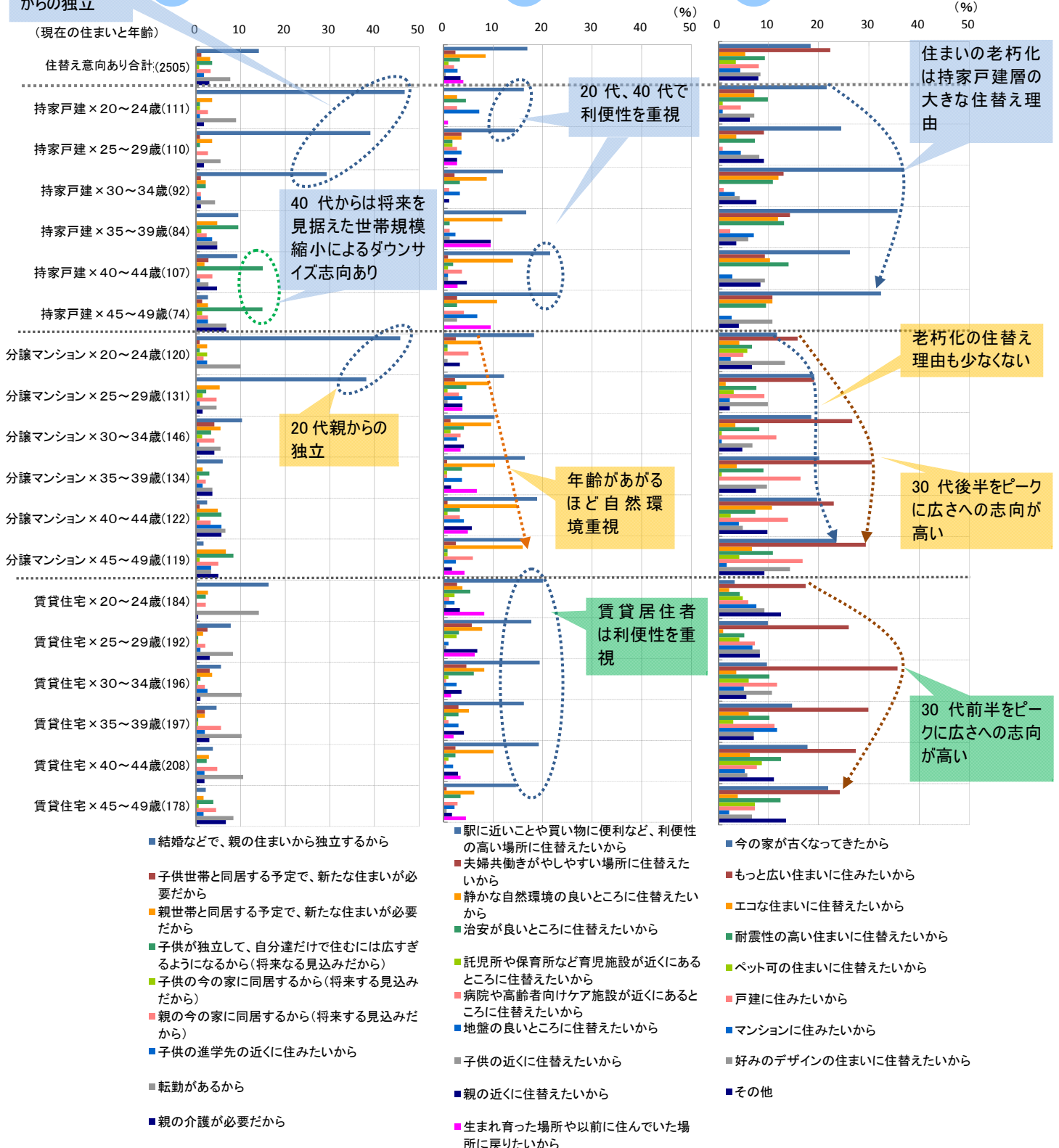
- 【世帯構成の変化の理由】では、20代で持家戸建、分譲マンションともに親からの独立が主な理由となっている。持家戸建の40代からは子供の独立によるダウンサイズ志向も見られ、将来の住替えを見据えた理由と考えられる。
- 【居住環境面の理由】では、持家戸建、分譲マンションともに、20代と40代で利便性を重視している。ただし、分譲マンションでは年齢があがるにつれ自然環境も重視する傾向が見られる。
- 【住宅の性能や志向性の理由】では、持家戸建と分譲マンションで住まいの老朽化が大きな理由となっているが、分譲マンションでは30代後半をピークに広さへの志向や戸建志向が高まっている。
- 賃貸住宅では、30代前半をピークに広さへの志向が強く、かつ利便性の高い場所への住替えも大きな理由となっている。

20代～30代前半までは親からの独立

【家族の事情や世帯構成の変化の理由】

【居住環境面の理由】

【住宅の性能や志向性の理由】

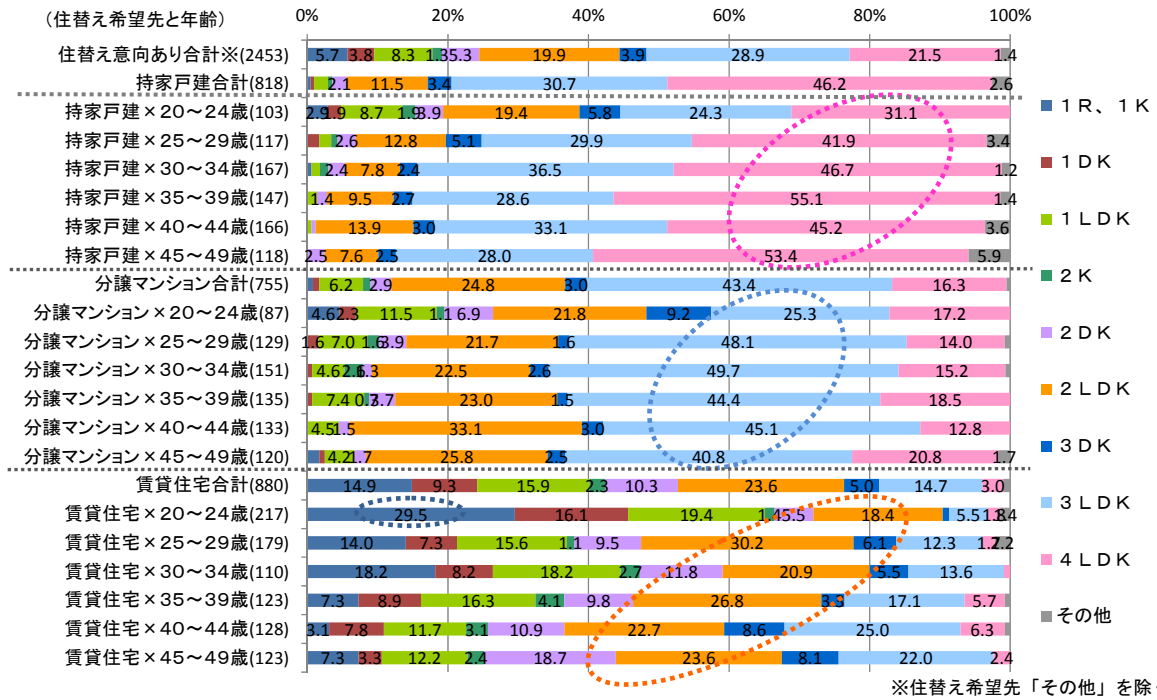


住替え先のニーズ ①

～間取り、面積、エリア、アクセス～

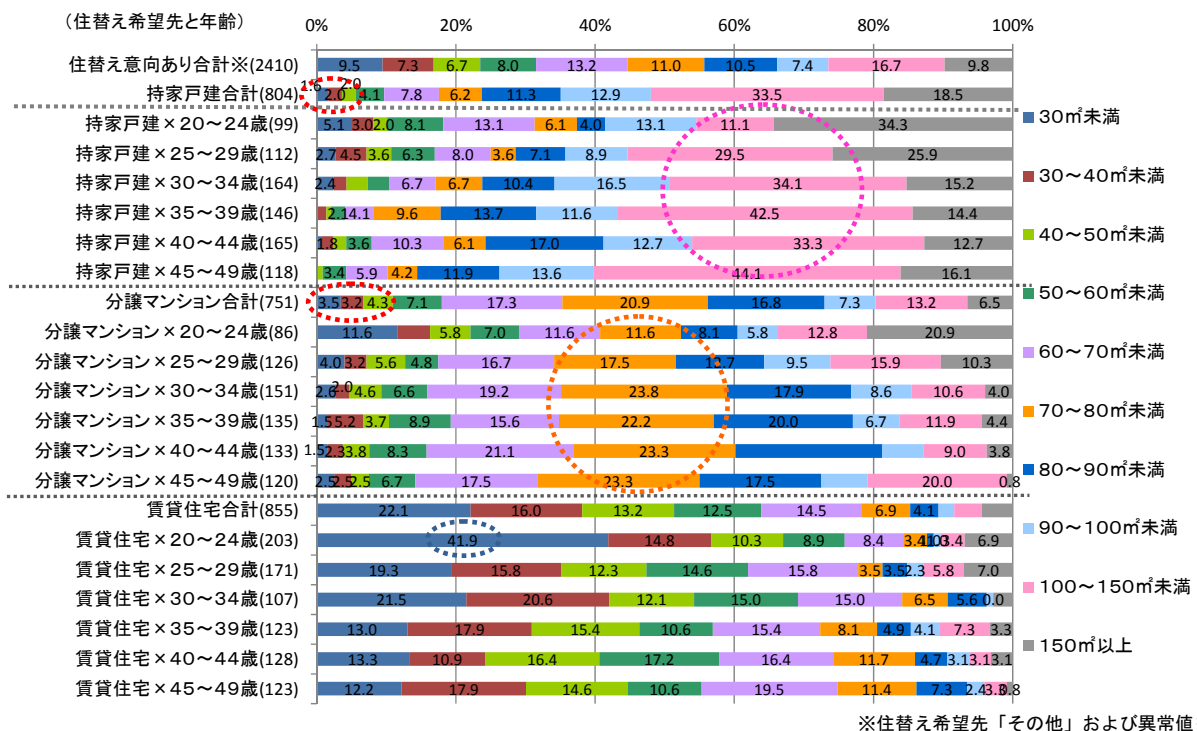
住替え先として希望する間取りは？

- 住替え希望先が持家戸建派では4LDKを希望する割合が高く、特に30代後半では約55%となっている。
- 分譲マンション派では3LDKを希望する割合が高く、特に20代後半から30代前半では50%近い割合となっている。
- 賃貸住宅派は20代前半では1R、1Kが最も希望が多く(29.5%)、20代後半以降は2LDKを希望する割合が比較的高い。



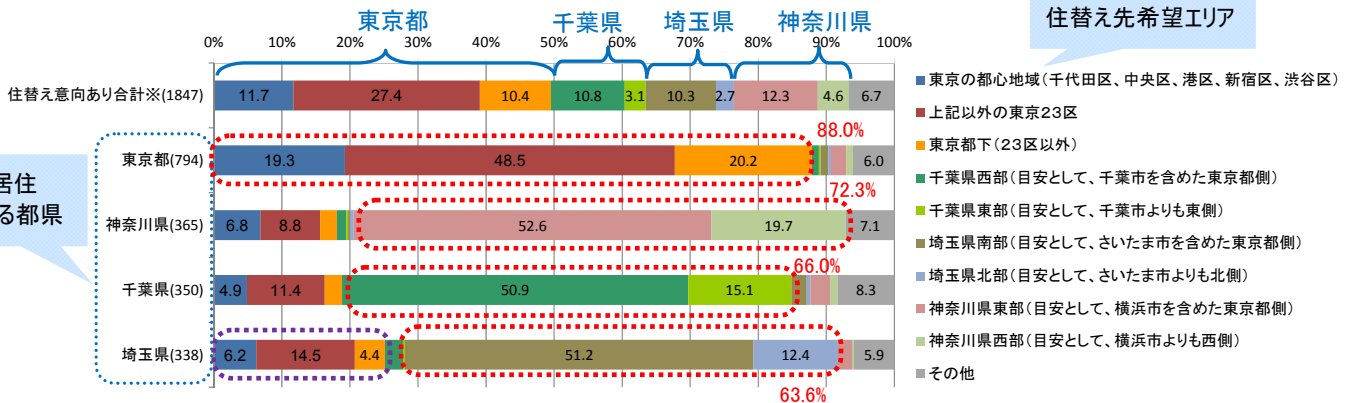
最低限必要な床面積は？

- 持家戸建派では100～150㎡が主なボリュームゾーンであり、分譲マンション派では70～80㎡が比較的多く見られる。ただし、50㎡未満も、持家戸建では5.6%、分譲マンションでは11.0%見られる。
- 賃貸住宅派は50㎡未満を最低限必要とする割合が約5割を占め、特に20代前半では約4割が30㎡未満を必要としている。



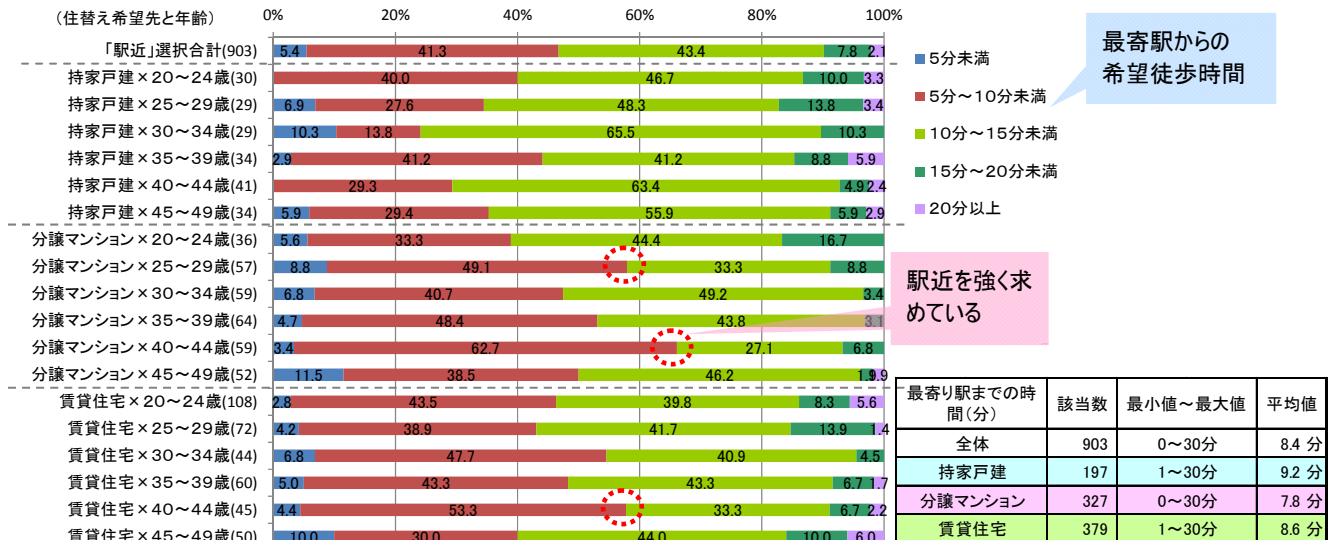
住替え希望エリアは？

- 現在居住している都県と同じ都県の割合は、東京都が最も高く 88.0%を占め、次いで神奈川県(72.3%)、千葉県(66.0%)、埼玉県(63.6%)の順となっており、約6割以上が地元志向であるといえる。
- 3県から都内への住替え意向者は埼玉県が最も多く見られる。



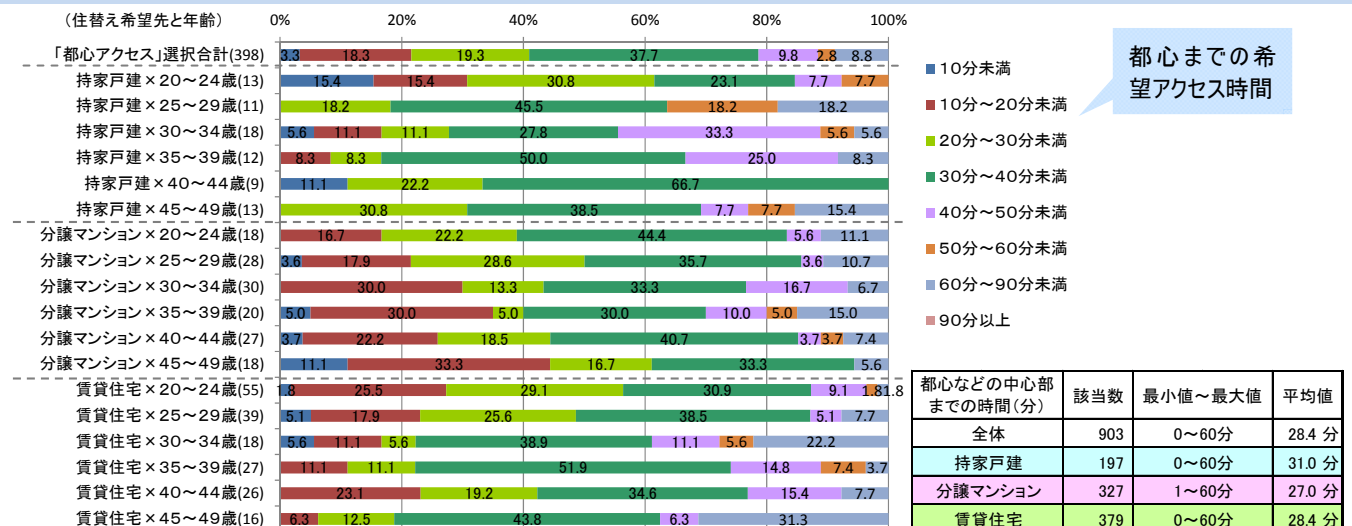
駅近にこだわる回答者の希望する最寄駅からの徒歩時間は？

- 「駅近」をこだわりとして選択した回答者の希望する駅からの徒歩時間の平均は 8.4 分。
- 希望徒歩時間の平均の短い順でみると、分譲マンション派、次いで賃貸住宅派、持家戸建派の順となっている。特に分譲マンション派の 20 代後半と 40 代前半、賃貸住宅派の 40 代前半に 10 分未満の割合が高い。



都心アクセスにこだわる回答者の希望する都心までの電車時間は？

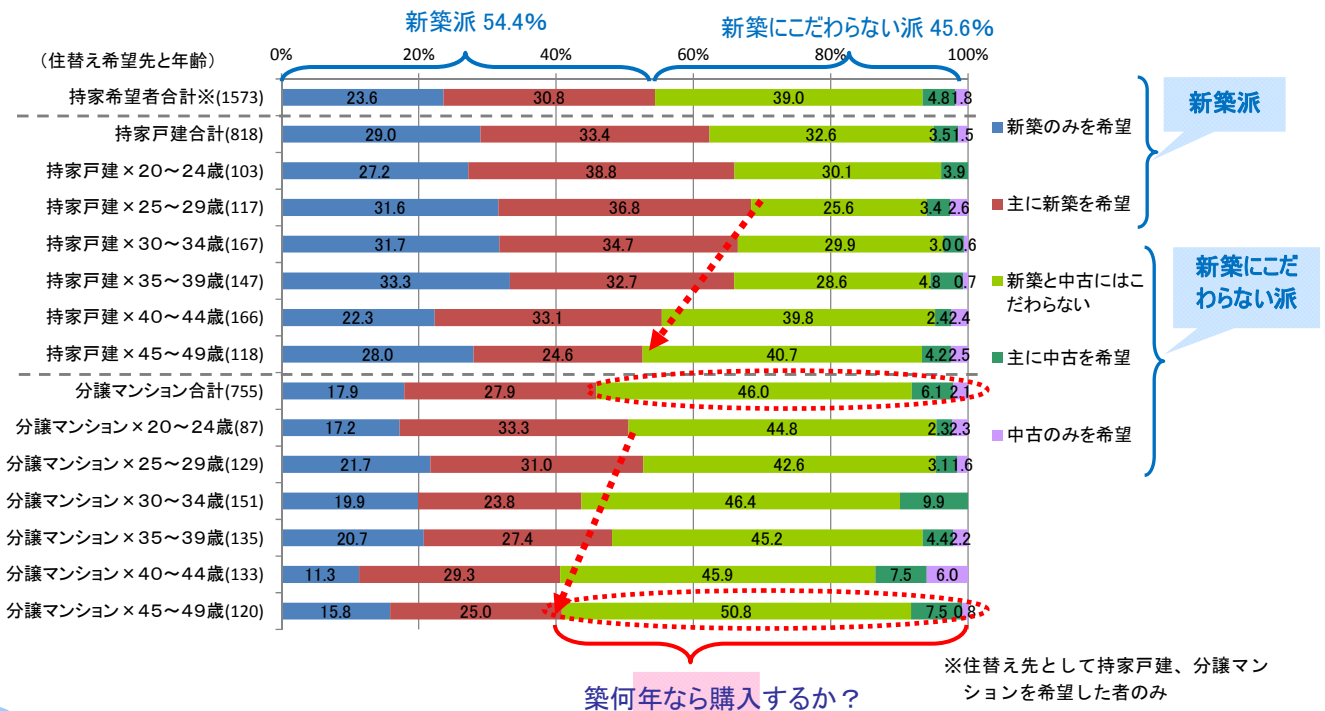
- 「都心など中心部へのアクセスしやすさ」をこだわりとして選択した回答者の希望するアクセス時間(電車)の平均は、28.4 分。持家戸建派よりも分譲マンション派や賃貸住宅派の方が、より短い都心アクセスを望んでいる。



住替え先のニーズ ② ～新築か中古か？金銭負担は？～

住替え先として新築と中古のどちらを希望するのか？

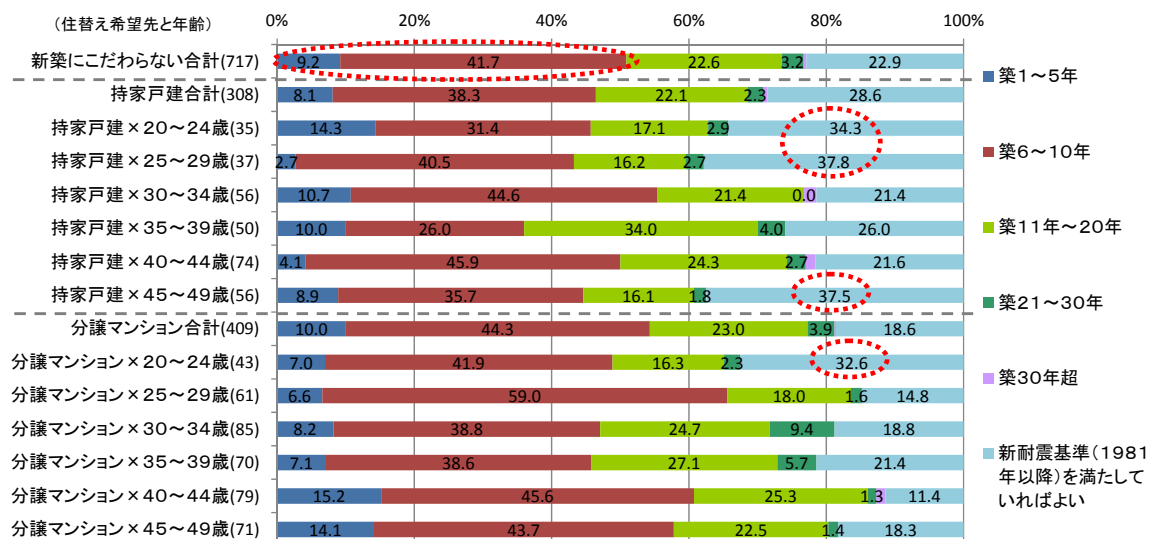
- 持家希望者(戸建 or 分譲マンション)全体では、54.4%が新築派、45.6%が新築にこだわらない派となっており、年齢が上がるにつれて、新築にこだわらない派が増加している。
- 分譲マンション派では、新築にこだわらない派が新築派を上回り、特に40代後半では約6割が中古希望または新築にこだわらないと回答している。



築何年なら購入するか？

中古なら築何年まで購入したいか？

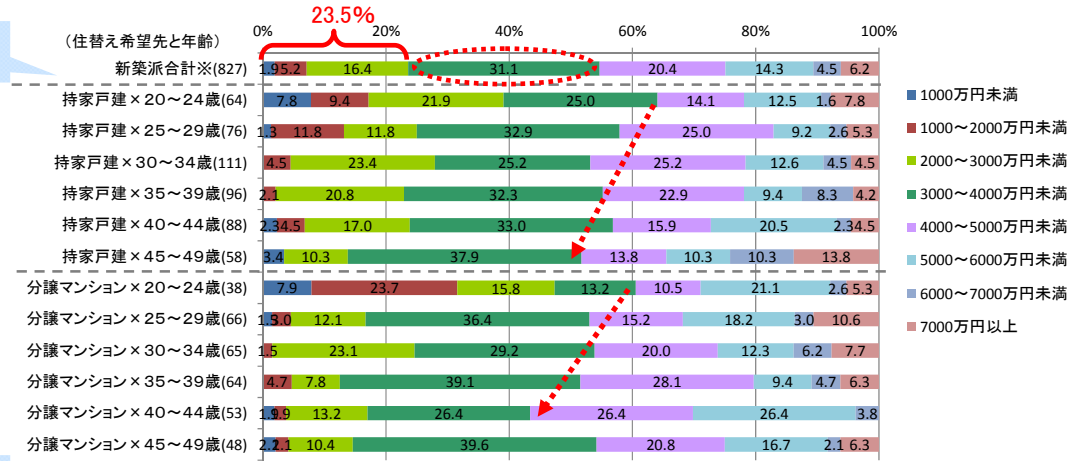
- 新築にこだわらない派にとって、築10年以内なら購入したいという回答が約5割見られる。
- 新耐震基準(1981年以降)を満たしていればよいという回答は、分譲マンション派よりも持家戸建派に多く、特に20代と40代後半に多く見られる。また分譲マンション派では、20代前半で32.6%と多く見られる。



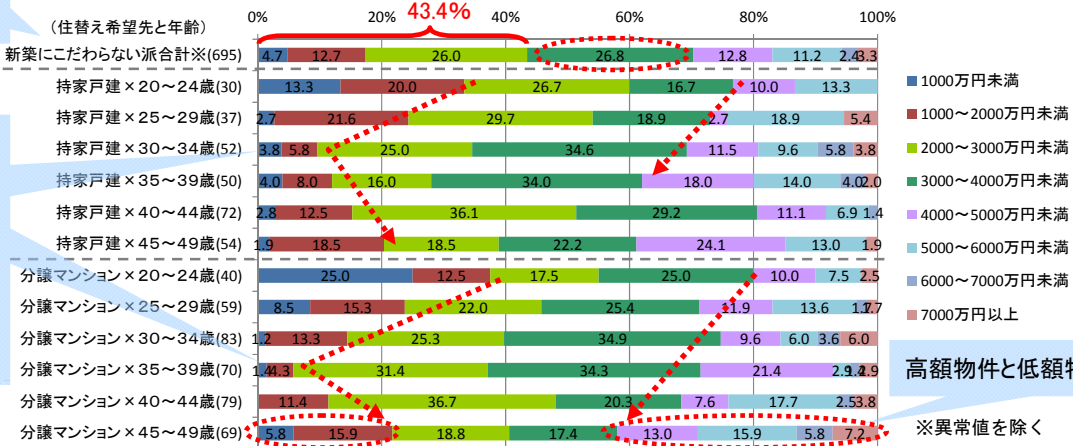
住替え希望住宅の購入限度額は？

- 新築派の購入限度額は 3000～4000 万円帯が主なゾーンとなっており 31.1%、3000 万未満は 23.5%となっている。一方、新築にこだわらない派は、3000～4000 万円帯が 26.8%、3000 万円未満が 43.4%となっており、新築にこだわらない派の方が比較的 low 額物件に傾いている。
- 購入限度額は新築派もこだわらない派も年齢があがるにつれ高まる傾向にある。ただし、新築にこだわらない派は 2000 万円未満の割合が持家戸建では 30 代前半、分譲マンションでは 30 代後半をピークに最も低くなり、40 代後半に向けて再び高まっている。高齢期に差し掛かる年代では住宅取得の資金面の不安も増し、手頃な価格帯の中古物件を志向していることがうかがえる。

新築派



新築にこだわらない派



購入限度額 2000 万円未満の割合は持家戸建では 30 代前半、分譲マンションでは 30 代後半が最も低い

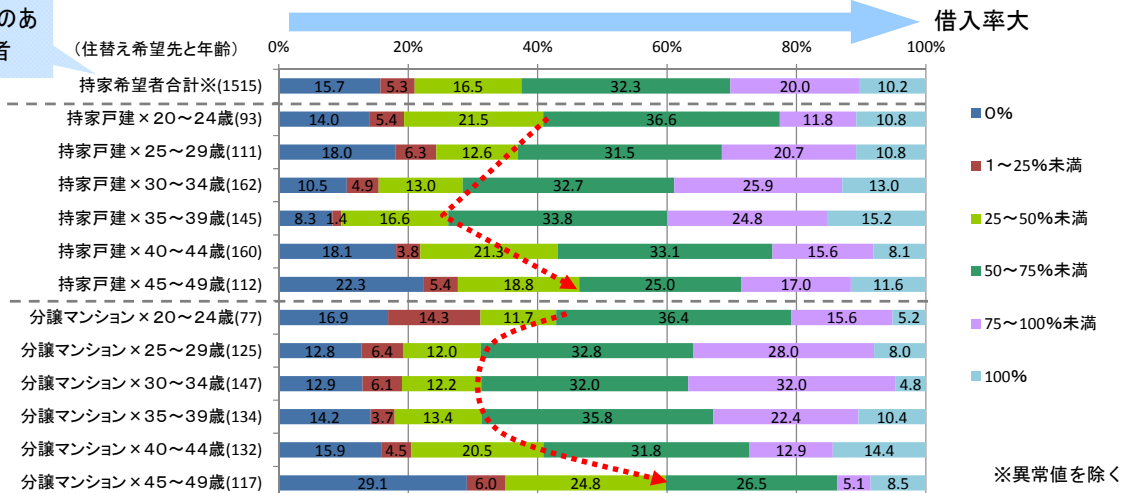
高額物件と低額物件の 2 極化

※異常値を除く

どのくらいの自己資金で購入しようとしているか？

- 購入価格と借入額の上限から、持家希望者の借入率をみると、借入率 50%以上の割合は、持家戸建派では 30 代後半が最も高く、分譲マンション派では 20 代後半から 30 代後半が最も高い。

住替え意向のある持家希望者



注) アンケート調査票では、「購入価格」と「借入額」の上限のみをたずねている。
 ここでいう「借入率」とは、(借入額上限÷購入価格上限)%としている。

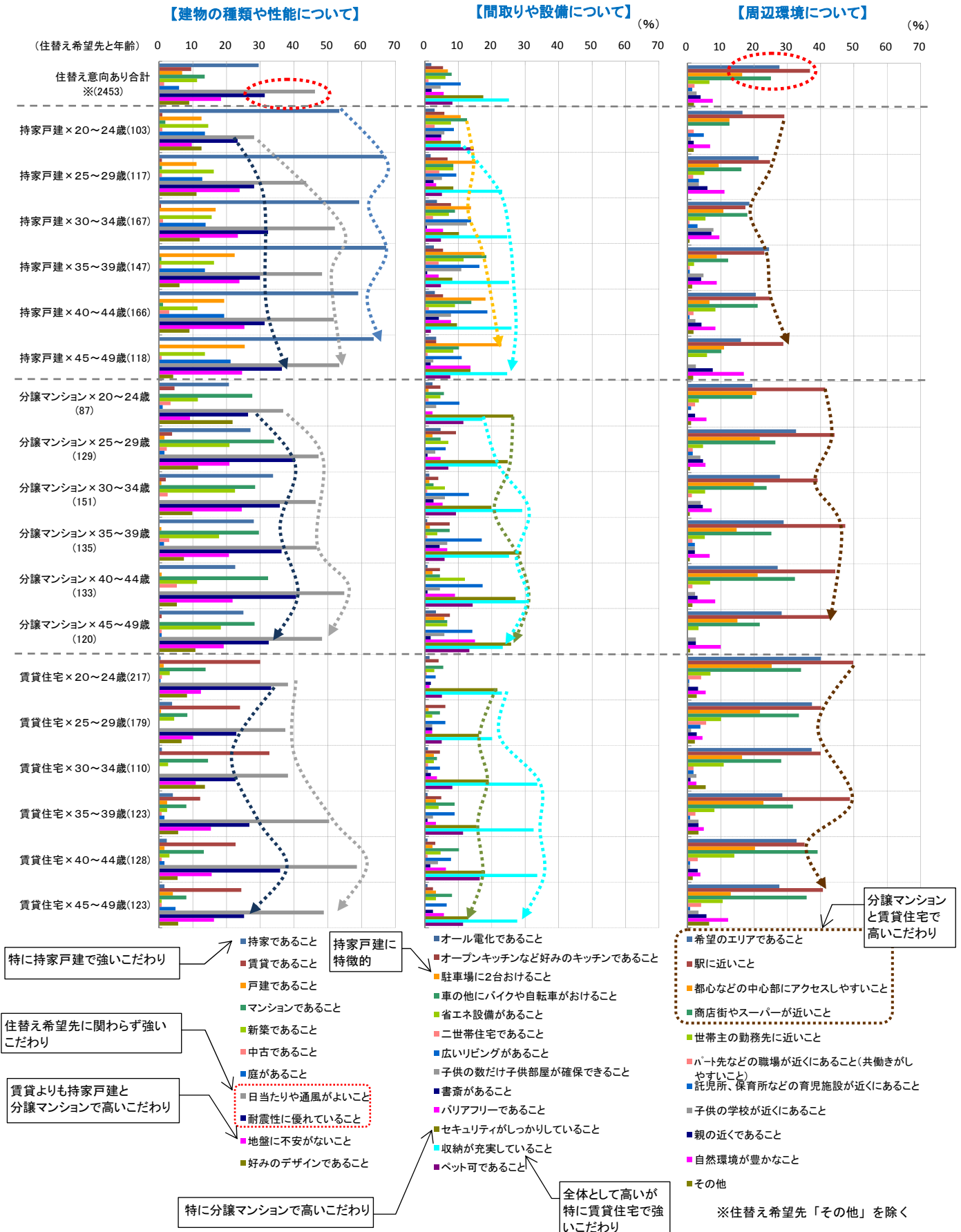
住替え先のニーズ ③

～住まいへのこだわり～

住替え先の住まいに求めるこだわりは？

- 「日当たり・通風」、「耐震性」、「駅近」などの利便性、「希望エリア」が、「こだわり」として高い割合を占める。

注) 全 35 項目の中から6つまでを選択。

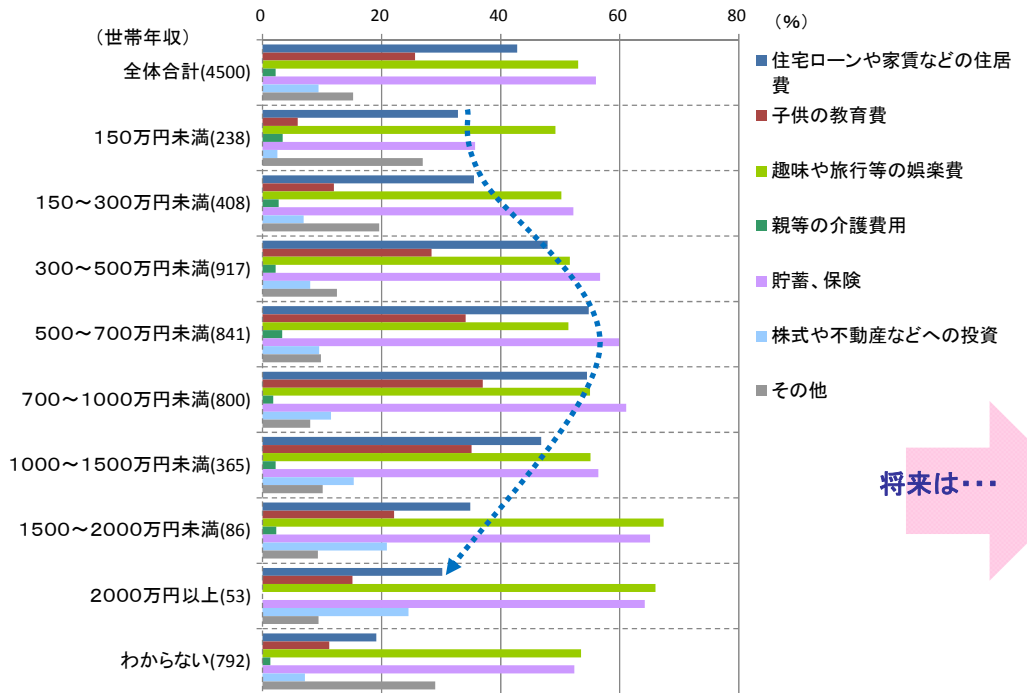


若者世代のお金の使い道

現在の日常生活費以外の主なお金の使い道は？

世帯年収別【若者世代全体】

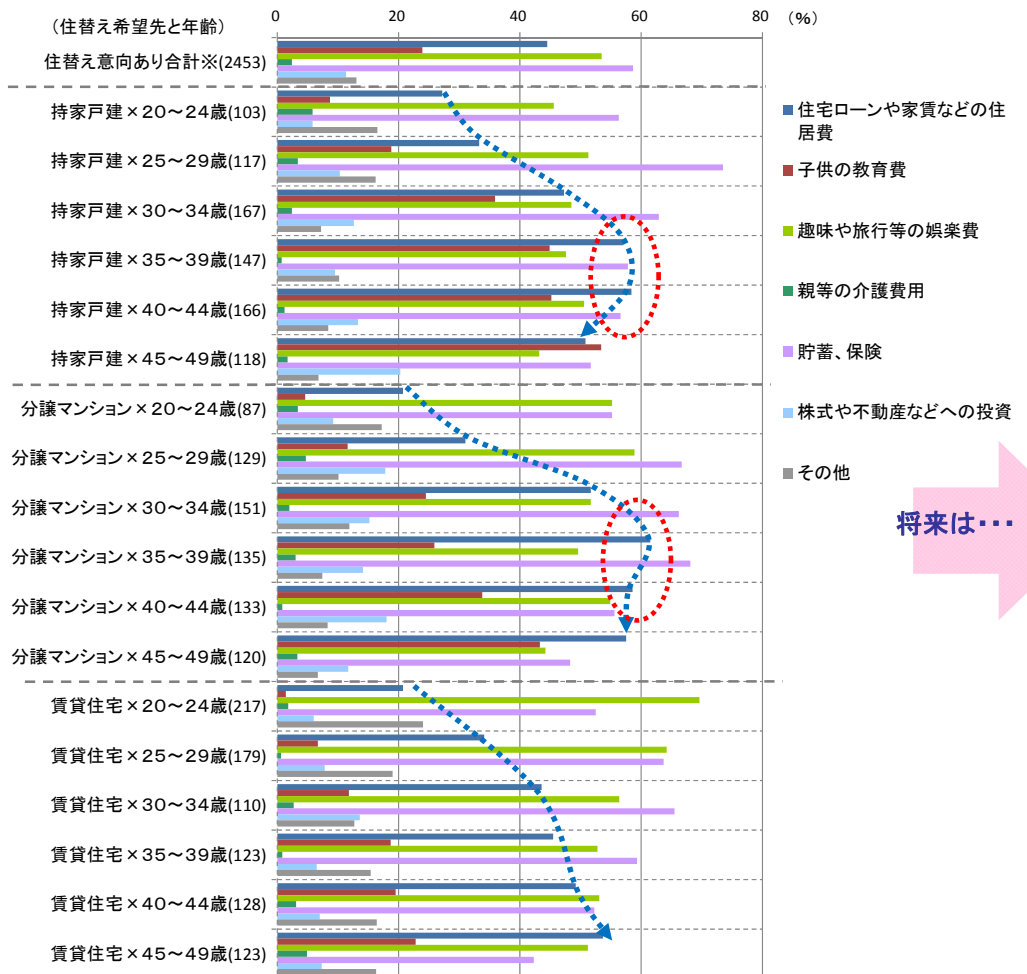
- 若者世代のお金の使い方は、1位が「貯蓄・保険」、2位が「娯楽費」、3位が「住宅ローンや家賃などの住居費」、4位が「子供の教育費」となっている。
- 世帯収入別に現在の主なお金の使い道を見ると、住居費の割合が比較的高いのは500～1000万円未満の世帯である。



将来は…

住替え希望先別【住替え意向あり全体】

- 現在の主なお金の使い道を見ると、住居費がその他費目よりも高くなっているのは、持家派の30代後半～40代前半である。
- 賃貸住宅派では、年齢があがるにつれ住居費に費やす割合が高まっている。
- 希望先の住宅形態に関わらず20代は住居に費やす割合が低い。

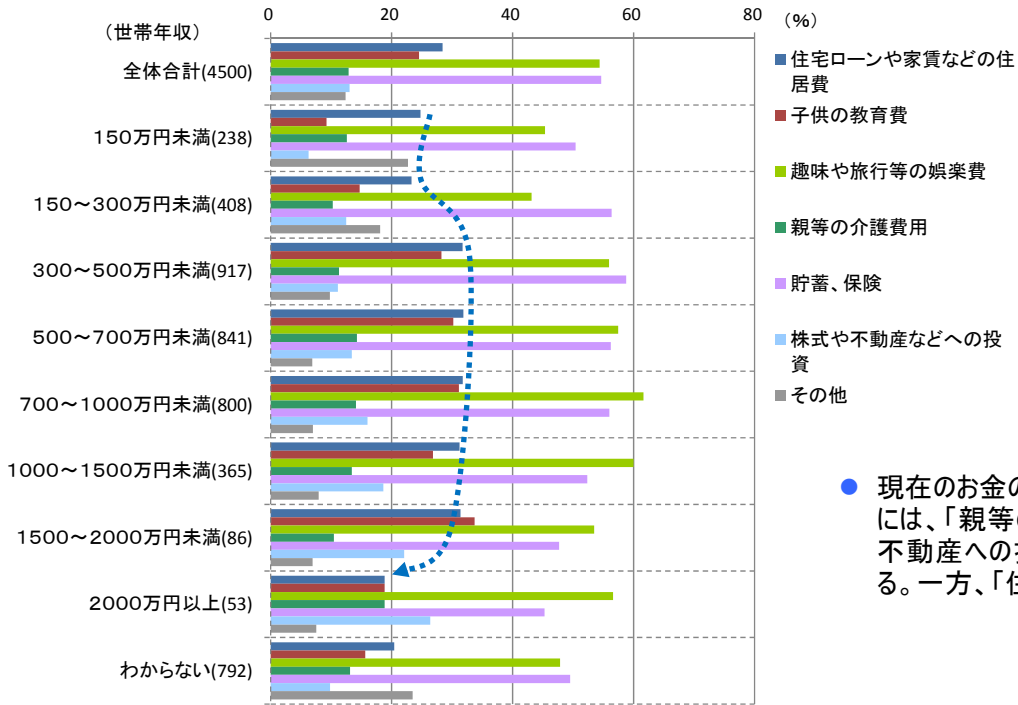


将来は…

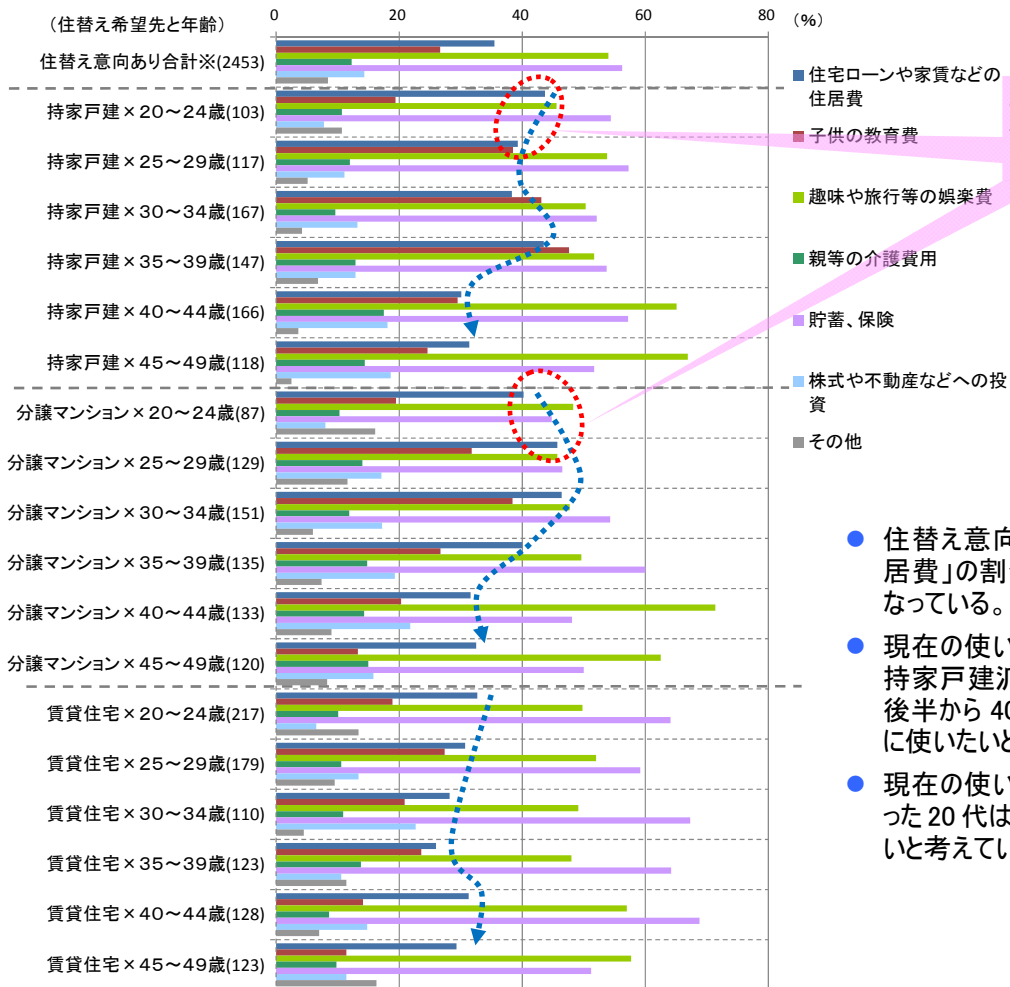
※住替え希望先「その他」を除く



将来使いたい金の使い道は？



- 現在のお金の使い道と比較すると、全体的には、「親等の介護費用」が増え、「株式・不動産への投資」も若干の増加が見られる。一方、「住居費」は減少している。

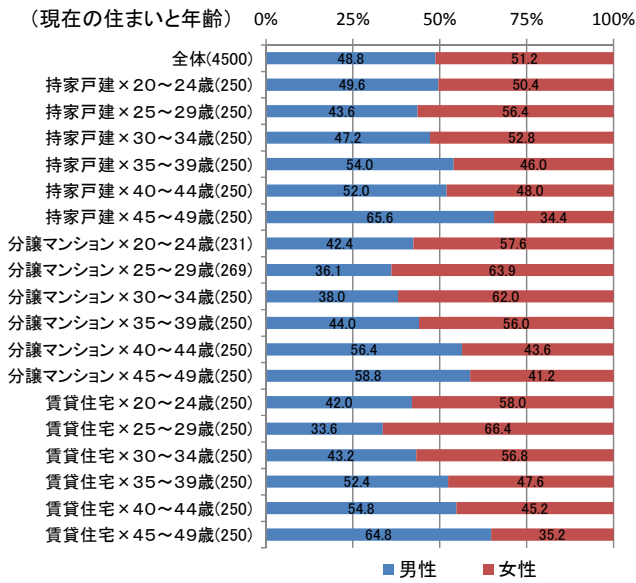


20代の「住居費」の割合は、現在の使い道では低かったが将来では高くなっている。

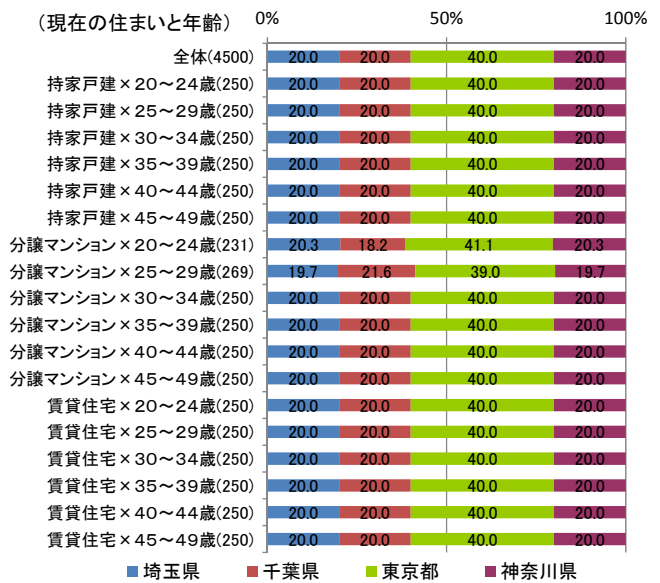
- 住替え意向が見られた回答者では、「住居費」の割合は若者世代全体よりも高くなっている。
- 現在の使い道で「住居費」の割合が高い持家戸建派や分譲マンション派の30代後半から40代は、将来は主に「娯楽費」に使いたいと考えている割合が高い。
- 現在の使い道で「住居費」の割合が低かった20代は、将来は「住居費」に費やしたいと考えている割合が高くなっている。

回答者の基本属性

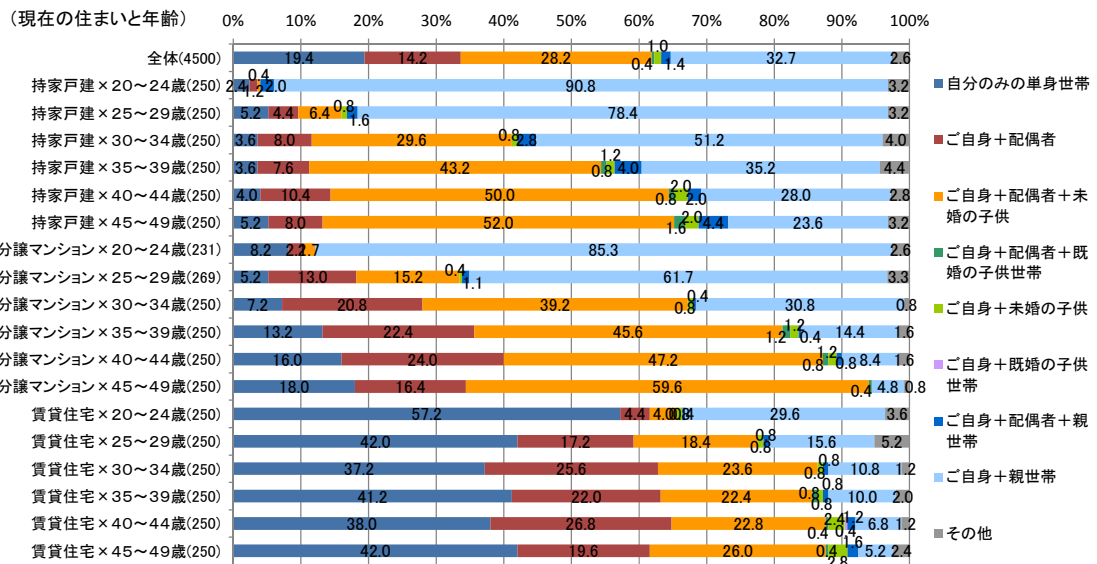
回答者の性別



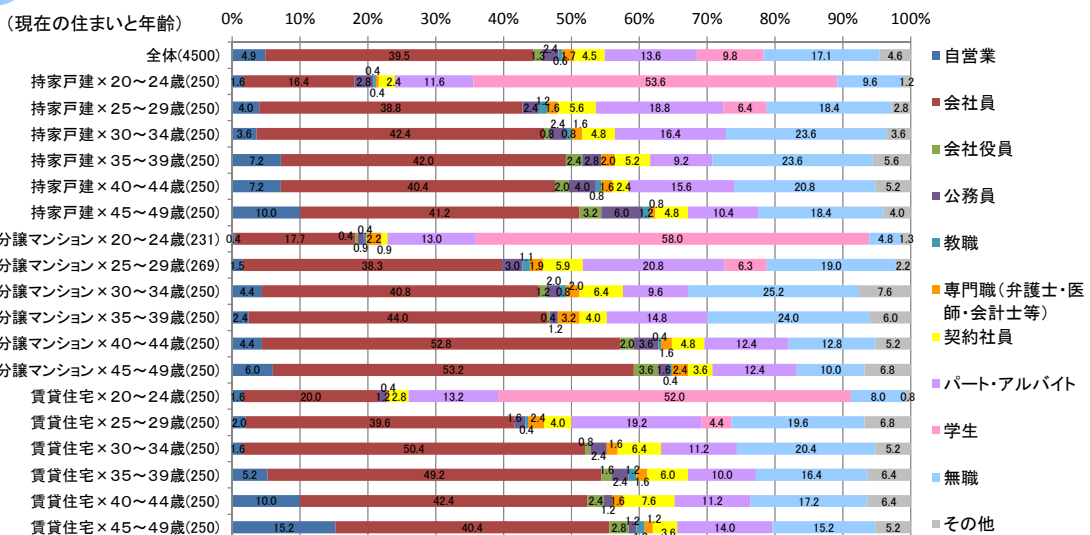
回答者の居住地



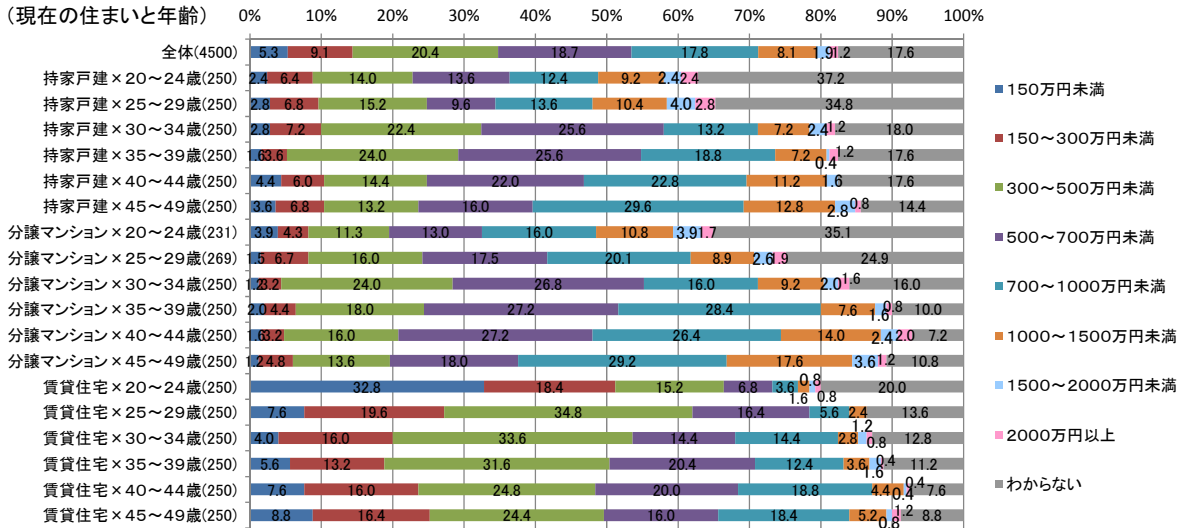
回答者の世帯構成



回答者の職業

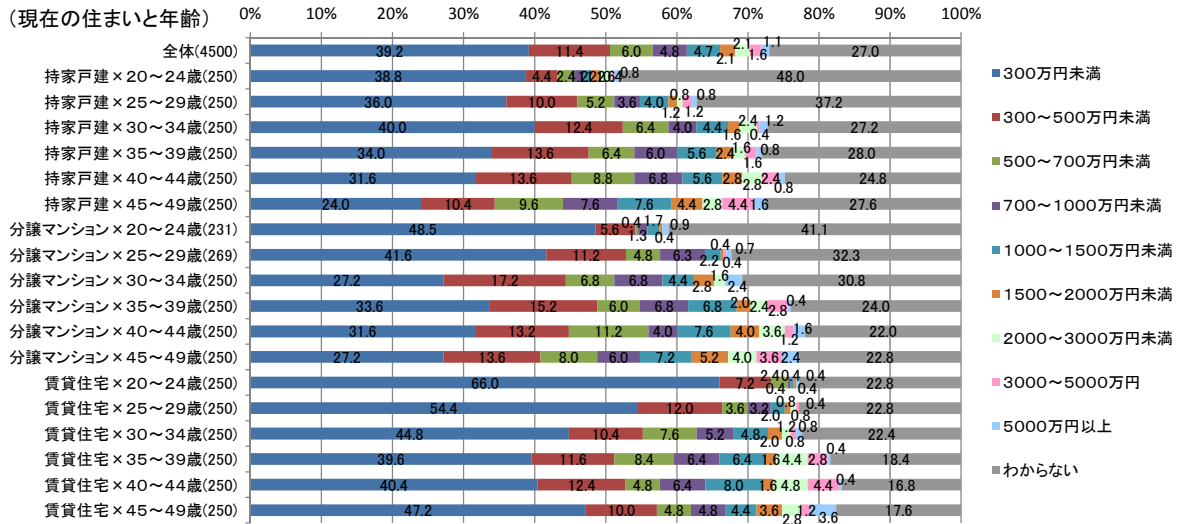


回答者の世帯収入



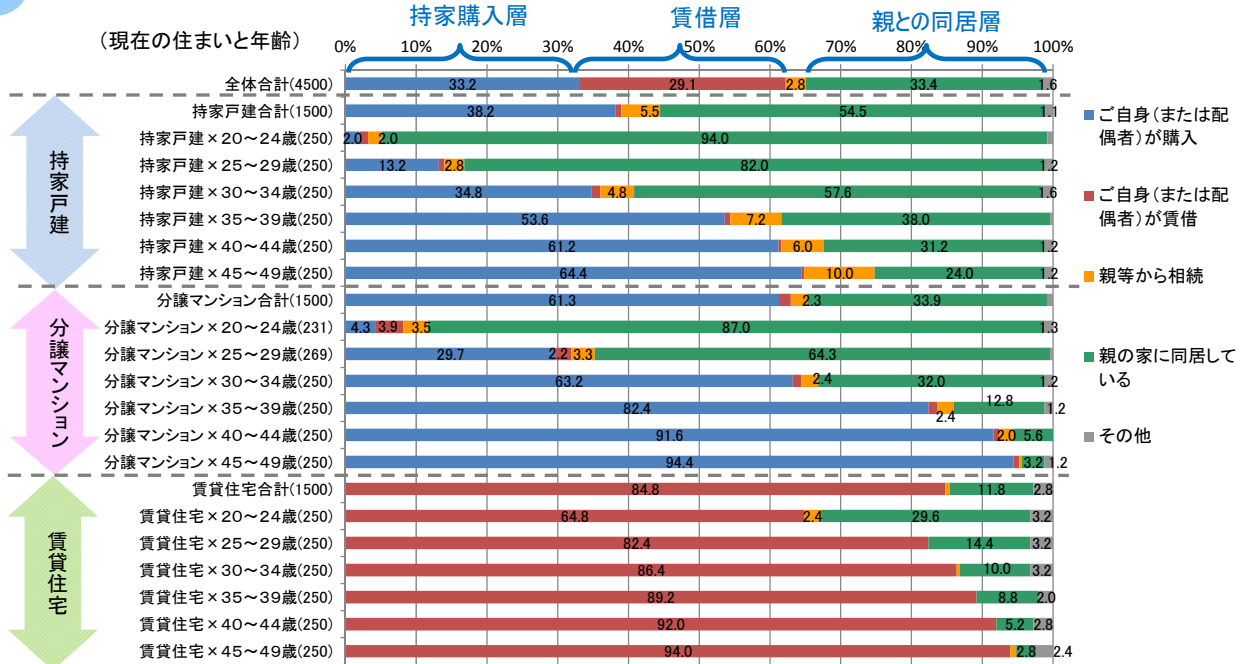
※配偶者がいる場合は配偶者の収入も含む

回答者の世帯金融資産



※配偶者がいる場合は配偶者の金融資産も含む

現在の住まいの購入／賃貸



若者世代の住替え意識調査
一般社団法人 不動産流通経営協会
平成25年4月
