
若者世代の住替え意識調査（その2）

概要版

平成26年6月

一般社団法人 不動産流通経営協会

住替え意向のある若者世代の住替え意識 ～新築派、中古派の特徴比較を中心に～

【要旨】

本調査の回答者である住替え意向のある若者世代（N=2,520）のうち、持家への住替え希望者が76.6%（N=1,932）を占め、そのうちの住替え先として新築のみを希望または主に新築を希望する「新築派」が62.4%、新築・中古に「こだわらない派」が31.1%、「中古派」が6.5%であった（p6）。

中古派は新築派に比べて、40歳代と単身者が多く見られる。また世帯年収や金融資産が少なく、リーズナブルな中古住宅を一次取得の段階から志向している傾向があり、特に分譲マンションへの志向性が見られる（p7）。

希望エリアは、新築派よりも都心部志向が低い傾向にあり、希望する間取りもコンパクトである（p8）。

購入限度額や住居費にお金をかける割合は新築派と比較して低めであるが（p9）、耐震性等の安心安全面については、費用をかけても確保したいと考えている（p10）。

新築派は住居費にお金をかけようとする一方、中古派は、住居費よりも「趣味や旅行等の娯楽費」や「貯蓄や保険」に使おうとする意向が強い（p11）。グレードの高い住宅性能を求めるよりも、自分のライフスタイルの実現に投資をしようとしており、ライフスタイルに対応し、比較的リーズナブルなりノベーション住宅などが受け入れられると考えられる。

一方、一次・二次取得者予備群の特徴を見ると、二次取得者予備群で、分譲マンションを志向している者は、高齢期に更なる住替えを考えている（p13）。分譲マンション派の複数回の住替え行動に注目する必要がある。

中古住宅を志向する若者世代、安心安全性にはお金を使ってもよい

- 中古住宅を志向する若者世代の約5割が世帯年収500万円未満、金融資産が300万円未満であり、新築派と比べると世帯年収や金融資産が少ない（p7）。希望エリアは新築派に比べて都心志向性が低く、希望する間取りもコンパクトであるが（p8）、耐震性等の安心安全に対しては、費用をかけてもよいと考えている（p10）。

中古住宅を志向する若者世代、一次取得時から中古住宅を志向

- 新築派及びこだわらない派の約5割が一次取得者予備群であるのに対し、中古派は約7割を占めている（p7）。世帯収入や金融資産が比較的少ない中古派の多くは、一次取得の段階で、リーズナブルな中古住宅を耐震性などの住宅性能を重視しながら選択する傾向がある。

中古住宅を志向する若者世代、住居費よりも娯楽費や貯蓄保険に投資

- 新築派の現在のお金の使い道として、約50%が「住宅ローンや家賃などの住居費」と回答しているのに対して、中古派は約40%であり、主な使い道としては「趣味や旅行などの娯楽費（1位）」や「貯蓄、保険（2位）」である（p11）。
- 中古派の将来の使い道も「貯蓄、保険（1位）」「趣味や旅行などの娯楽費（2位）」と、住居費よりも、現在のライフスタイルの実現や将来の備えに使おうと考えており、ライフスタイル重視派と言える（p11）。

二次取得者予備群の分譲マンション派、高齢期に更なる住替えを想定

- 不動産流通市場の活性化のためには、如何に住替え回数を増やしていくかが重要である。すでに住宅を購入し、さらに住替え意向を持っている二次取得者予備群を見ると、二次取得希望先として分譲マンションを志向している回答者の約4割が、高齢期の更なる住替えも考えている（p13）。
- フットワークの軽い分譲マンション派の高齢期での住替え行動に注目する必要がある。

調査の目的と方法

調査の目的

昨年度は、住宅取得のボリュームゾーンである若者世代を対象とした調査を行った。昨年度調査では、4500 サンプルを確保し、その中で、現在住替え意向があるのは 21.6% (N=971)、将来住替えの可能性があるのは 34.1% (N=1534)、住替え意向がないのは 44.3% (N=1995) であった。

今年度は、昨年度確認できた約 2 割の現在住替え意向がある若者世代に着目し、現在住替え意向のある若者のみを新たに抽出することより、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等について、より詳細な把握・分析を行うことを目的とする。

(※昨年度調査の現在住替え意向あり層の住替え希望先：持家戸建希望者 N=312、分譲マンション N=271、賃貸住宅 N=378、その他 N=10)

調査の方法

WEB モニターを活用したインターネットアンケート調査手法により、現在住替え意向のある一都三県に居住する 20 代～40 代の男女(世帯主に限らず)のみをスクリーニング調査により抽出し、アンケート調査を実施 (2014 年 1 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、 官舎、公務 員宿舎	合計
20～24歳	114	9	52	110	11	3	16	315
25～29歳	129	7	101	113	7	10	10	377
30～34歳	139	13	171	110	7	9	14	463
35～39歳	142	7	204	116	9	7	8	493
40～44歳	135	5	164	98	16	16	10	444
45～49歳	132	8	148	85	30	17	8	428
合計	791	49	840	632	80	62	66	2520

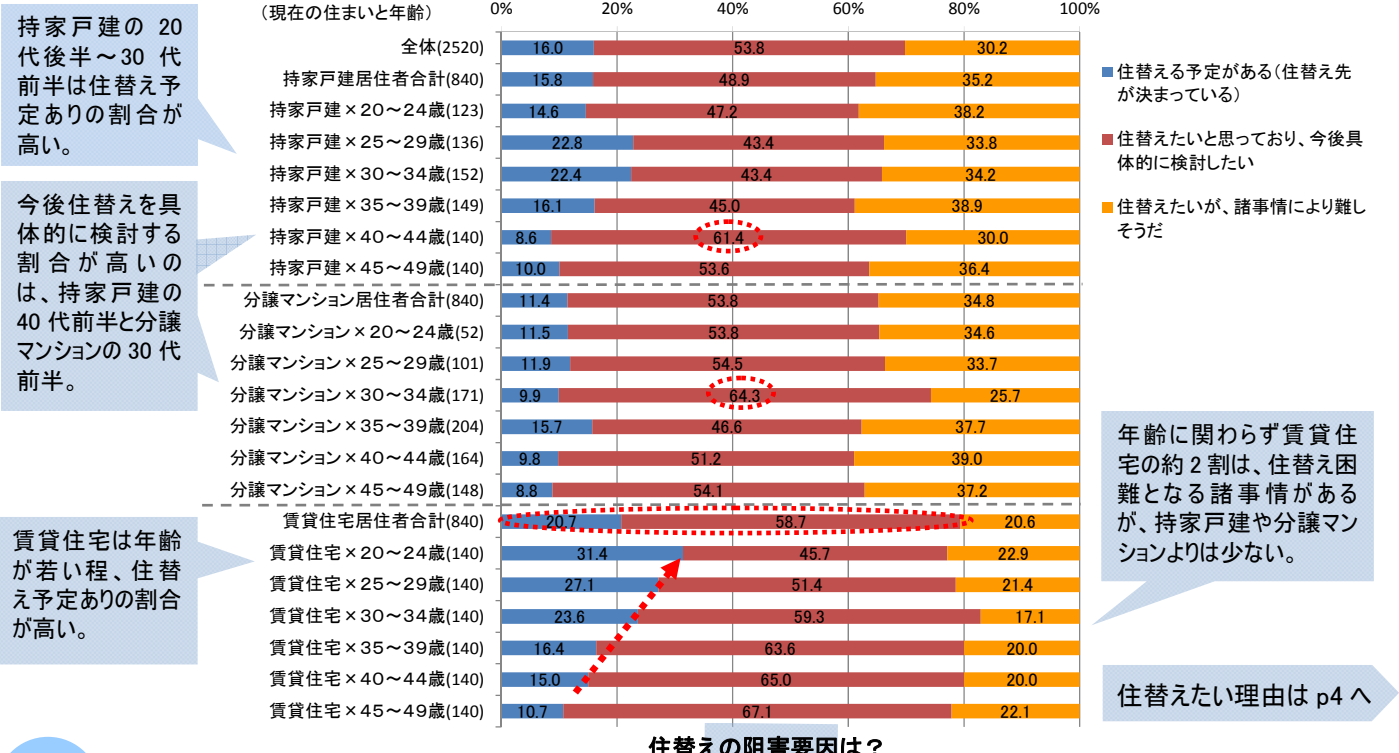


現在の住まい 年齢(5歳階)	戸建住宅 (土地・建物 ともに所有)	戸建住宅 (土地は借 地・建物は 所有)	分譲マン ション	民間賃貸住 宅(賃貸マ ンション・ア パート)	民間賃貸住 宅(戸建・長 屋)	公的賃貸住 宅(UR賃貸 も含む)	社宅、寮、 官舎、公務 員宿舎	合計
20～24歳	持家戸建 N=123		52	賃貸住宅 N=140				315
25～29歳	持家戸建 N=136		101	賃貸住宅 N=140				377
30～34歳	持家戸建 N=152		171	賃貸住宅 N=140				463
35～39歳	持家戸建 N=149		204	賃貸住宅 N=140				493
40～44歳	持家戸建 N=140		164	賃貸住宅 N=140				444
45～49歳	持家戸建 N=140		148	賃貸住宅 N=140				428
合計	791	49	840	632	80	62	66	2520
	840		840	840				2520

住替え意向者の属性・意向① ～実現可能性や住替え先等～

若者世代の住替え意向は？

- 回答者の 16%が「住替え予定あり(住替え先が決まっている)」、53.8%が「今後具体的に検討したい」、30.2%が「諸事情により困難」となった。
- 「今後具体的に検討したい」と考えている割合が高いのは、持家戸建居住者の 40 代前半(約 61%)と分譲マンション居住者の 30 代前半(約 64%)である。
- 賃貸居住者は持家戸建、分譲マンション居住者よりも、「住替え予定あり」「今後具体的に検討したい」の割合が高い傾向にあり、年齢が若い程、「住替え予定あり」の割合が高くなる。



持家戸建の 20 代後半～30 代前半は住替え予定ありの割合が高い。

今後住替えを具体的に検討する割合が高いのは、持家戸建の 40 代前半と分譲マンションの 30 代前半。

賃貸住宅は年齢が若い程、住替え予定ありの割合が高い。

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

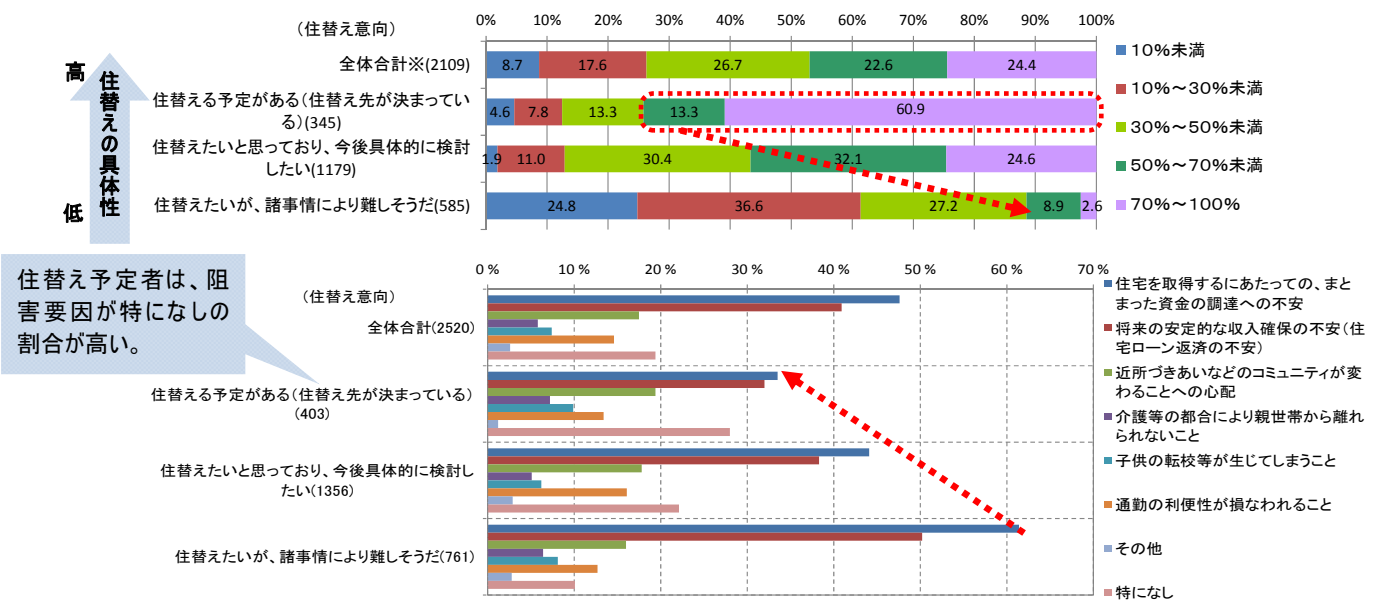
年齢に関わらず賃貸住宅の約 2 割は、住替え困難となる諸事情があるが、持家戸建や分譲マンションよりは少ない。

住替えたい理由は p4 へ

住替えの阻害要因は？

住替え実現可能性と住替え阻害要因

- 「住替え予定あり」の7割以上、「今後具体的に検討したい」の6割弱が実現可能性 50%以上となっている。
- 住替えの阻害要因の第一位は「住宅取得の資金調達」、第二位は「住宅ローンの返済」であり、「諸事情により困難」の6割が資金調達の不安を抱えている。住替えの具体性が高い程、資金面の不安が減少している。



住替え予定者は、阻害要因が特になしの割合が高い。

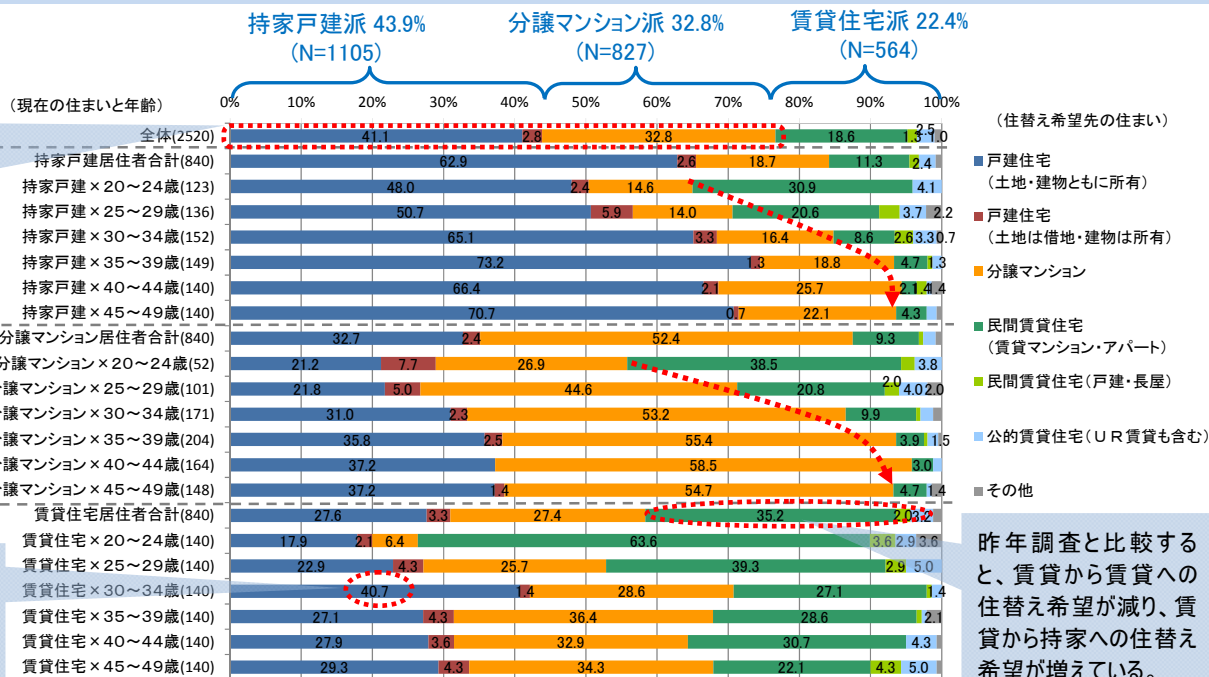
どんな住宅に住み替えを希望しているか？

- 現在の住まいが持家戸建であればその約 63%が持家戸建へ、分譲マンションでは約 52%が分譲マンションへ、賃貸住宅では約 40%が賃貸住宅への住み替えを希望(または予定)している。
- 持家戸建または分譲マンション居住者は、年齢があがる程、住み替え先も持家であることを希望している。
- 賃貸住宅居住者は全体の約 58%が持家志向(持家戸建約 31%+分譲マンション約 27%)であるが、特に 30 代前半では持家戸建を希望する割合が高い(約 40%)。

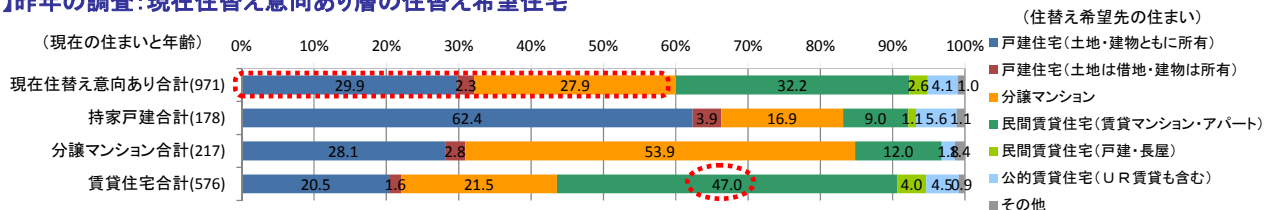
昨年と比較すると、持家(戸建・分譲マンション)への住み替え希望が増えている。

住み替え先は？

30 代前半で賃貸住宅から持家戸建への住み替え希望が多い。



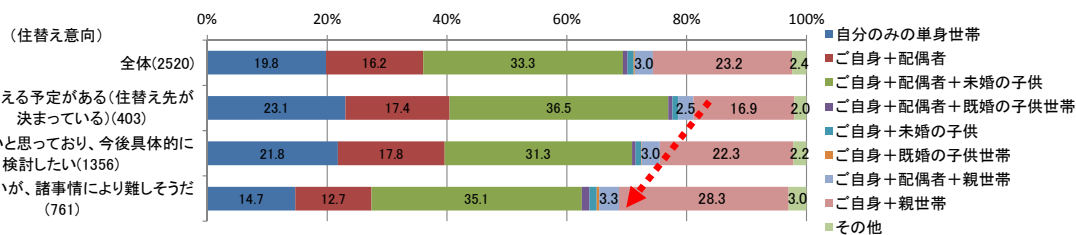
【参考】昨年の調査:現在住み替え意向あり層の住み替え希望住宅



住み替え意向者の属性は？

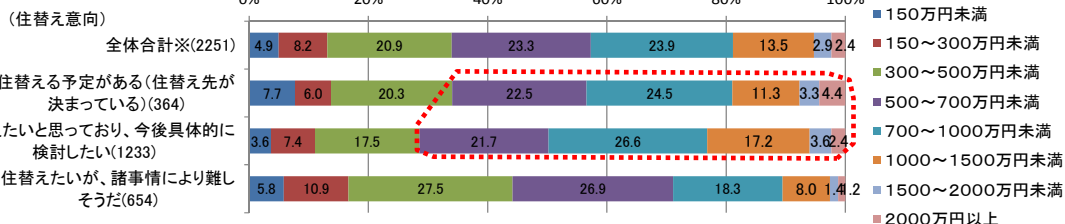
世帯構成

「諸事情により難しそうだ」、「今後具体的に検討したい」、「住み替える予定がある」の順に「自身+親世帯」の割合が高い。



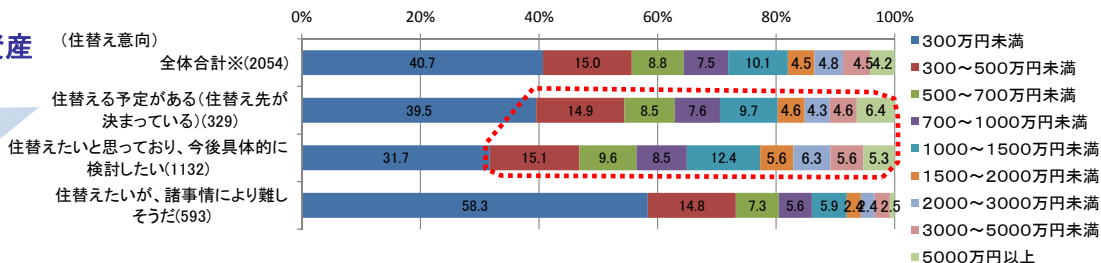
世帯年収

住み替え予定あり又は今後具体的に検討したい回答者の7割近くは世帯年収が500万円以上。



世帯金融資産

住み替え予定あり又は今後具体的に検討したい回答者の6割強は世帯金融資産300万円以上。



住替え意向者の属性・意向②

～住替えたい理由と希望エリア～

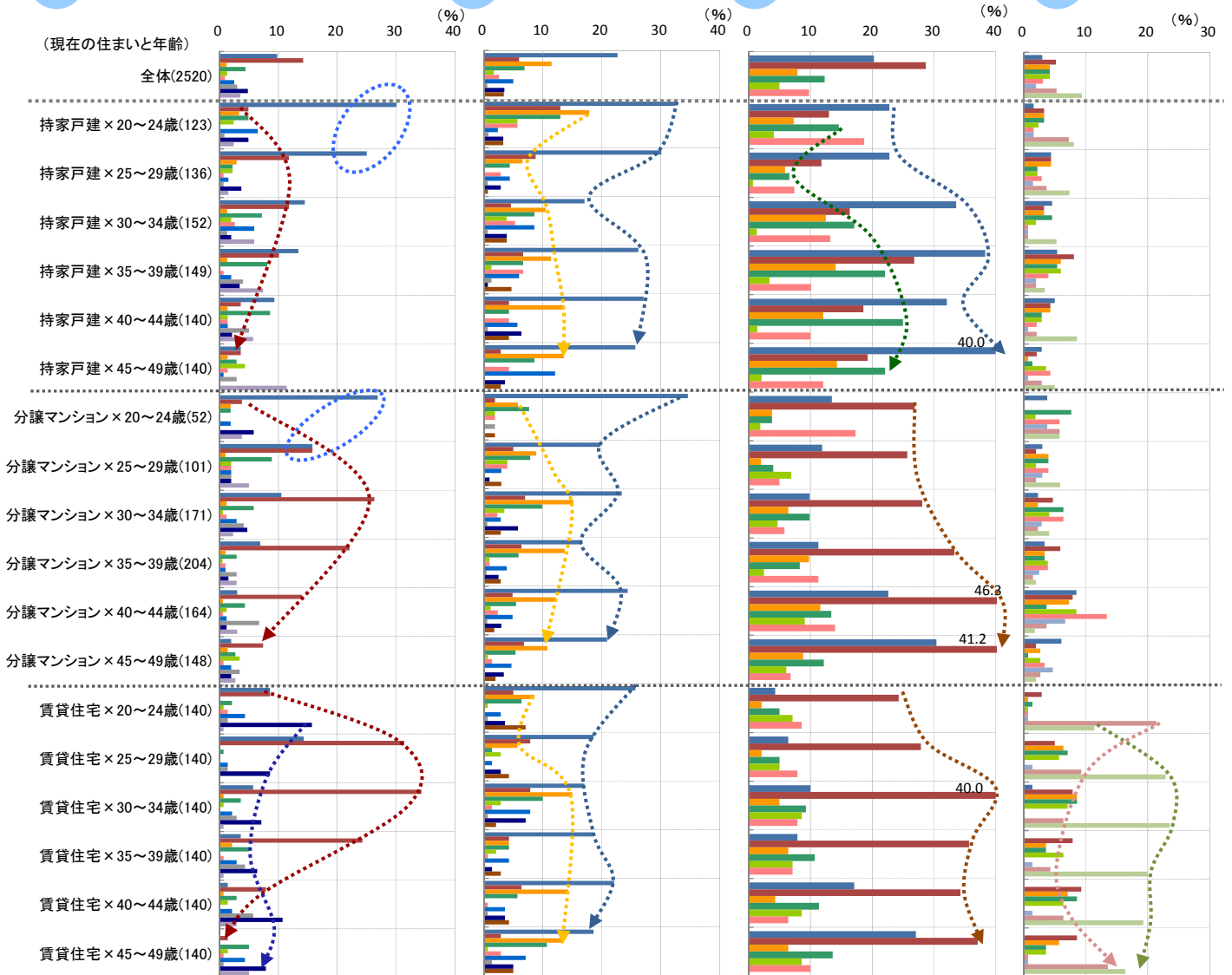
- 【世帯構成の変化の理由】では、20代の持家戸建と分譲マンションで「親からの独立」、30代前半をピークとして分譲マンションと賃貸住宅で「子どもが生まれて広さが必要」が主な理由となっている。また「転勤」も賃貸住宅の主な理由の一つ。
- 【居住環境面の理由】では、「駅近などの利便性」が最も大きな住替え理由であり、特に持家戸建や分譲マンションの20代前半で重視されている。次いで「自然環境」も住宅形態に関係なく主な住替えたい理由の一つとなっている。
- 【住宅性能や志向性の理由】では、持家戸建で「住まいの老朽化」が最も多く、「耐震性」も他の住まいに比べて重視されている。また、分譲マンションの40代、賃貸住宅では30代前半をピークに「広さ」が求められている。
- 【経済面の理由】では、賃貸住宅の20代前半から30代前半で「借りるより購入の方が得」という理由が多く、20代前半と40代後半で「もっと安い家賃へ」という理由が多く見られる。

【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】

【経済面の理由】



- 結婚などで、親の住まいから独立するから
- 子供が生まれて(生まれる予定で)広い家が必要だから
- 子供世帯と同居する予定で、新たな住まいが必要だから
- 親世帯と同居する予定で、新たな住まいが必要だから
- 子供が独立して、自分達だけで住むには広すぎるようになるから(将来なる見込みだから)
- 子供の今の家に同居するから(将来する見込みだから)
- 親の今の家に同居するから(将来する見込みだから)
- 子供の学校の近くに住みたいから
- 転勤があるから
- 親の介護が必要だから

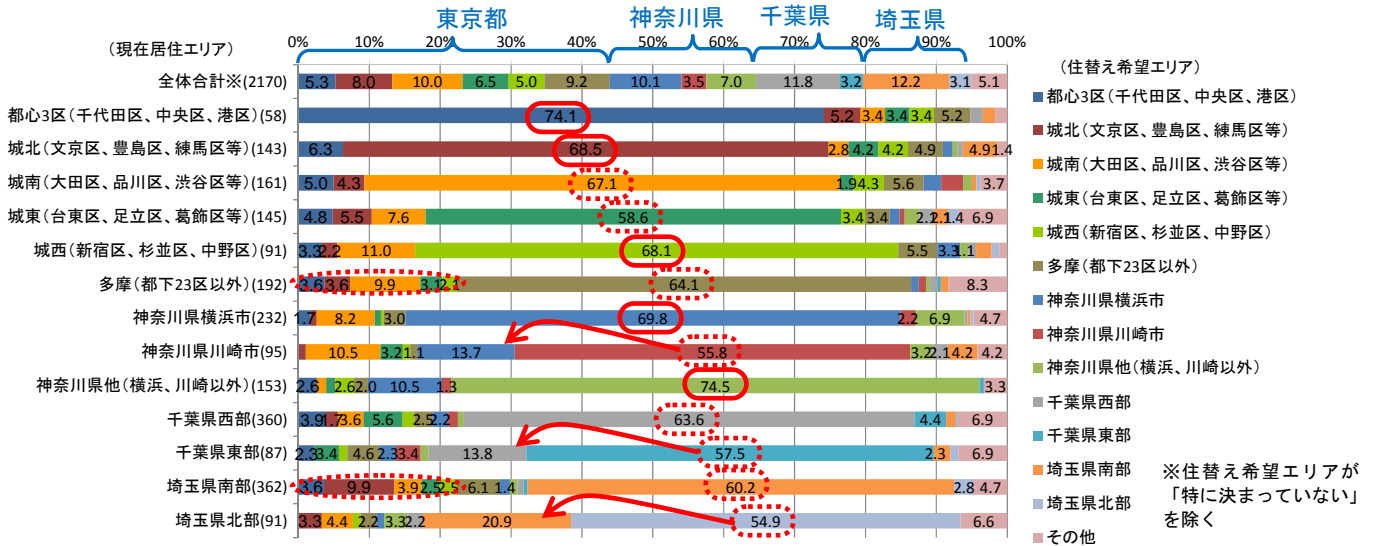
- 駅に近いことや買い物に便利など、利便性の高い場所に住替えたいから
- 夫婦共働きがしやすい場所に住替えたいから
- 静かな自然環境の良いところに住替えたいから
- 治安が良いところに住替えたいから
- 託児所や保育所など育児施設が近くにあって住替えたいから
- 病院や高齢者向けケア施設が近くにあるところに住替えたいから
- 地盤の良いところに住替えたいから
- 子供の近くに住替えたいから
- 親の近くに住替えたいから
- 生まれ育った場所や以前に住んでいた場所に戻りたいから

- 今の家が古くなってきたから
- もっと広い住まいに住みたいから
- エコな住まいに住替えたいから
- 耐震性の高い住まいに住替えたいから
- ペット可の住まいに住替えたいから
- 好みのデザインの住まいに住替えたいから

- 現在の住まいの住宅ローンが概ね払い終わったから
- 収入があがり、購入できる見込みがたったから
- 頭金の見込みが出来たから
- 消費税が上がる前に買いたいから
- 今は金利が低いと思うから
- 現在の住まいがそれなりの額で売れそうだから
- 現在の住まいがそれなりの賃料で賃貸できそうだから
- もっと安い家賃のところに住みたいから
- 借りるより買った方が得だと思うから

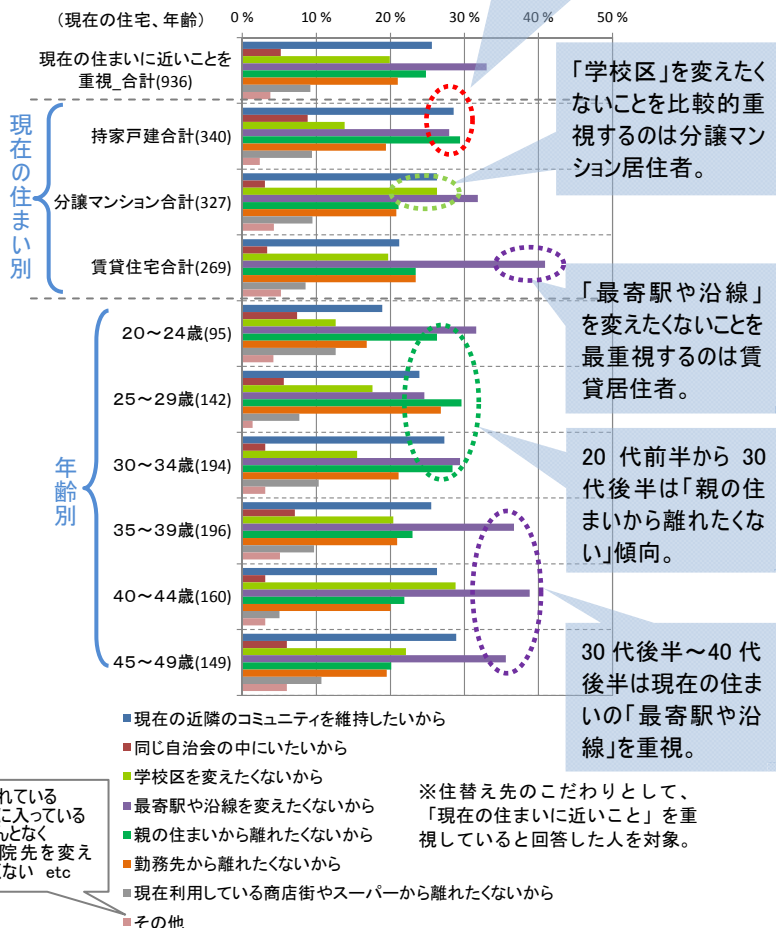
住替え希望エリアは？

- 全体的に現在の住まいと同じエリアへの住替え希望が多く見られる。特に神奈川県内（横浜、川崎以外）が最も高く74.5%を占め、次いで都心3区（74.1%）、横浜市（69.8%）、城北（68.5%）、城西（68.1%）の順となっている。
- 一方、川崎市や千葉県東部、埼玉県北部では同一エリア内志向がやや薄れ、横浜市や千葉、埼玉県の東京寄りエリアへの住替え意向が見られる。
- 東京23区への住替え希望が多いのは、多摩エリアと埼玉県南部である。



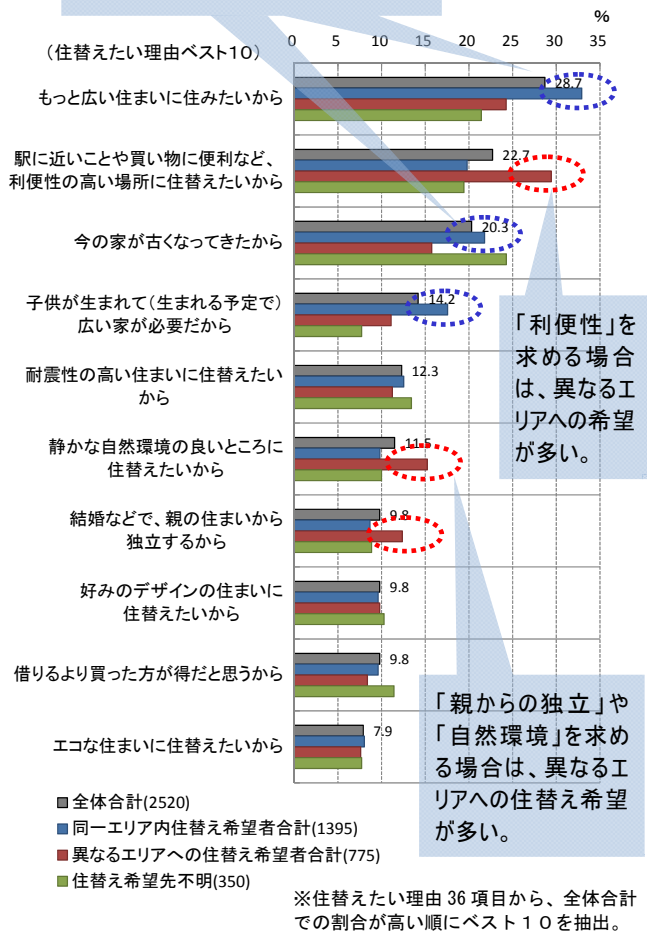
現在の居住地の近くにこだわる理由は？

持家戸建居住者は「親の住まいから離れたくない」、「現在コミュニティの維持」、「最寄駅や沿線」を重視。



同一エリア内と異なるエリアへの住替えたい理由の違いは？

「広さ」を求めたり、「今の家の老朽化」で住替える場合は、異なるエリアよりも同一エリア内の希望が多い。

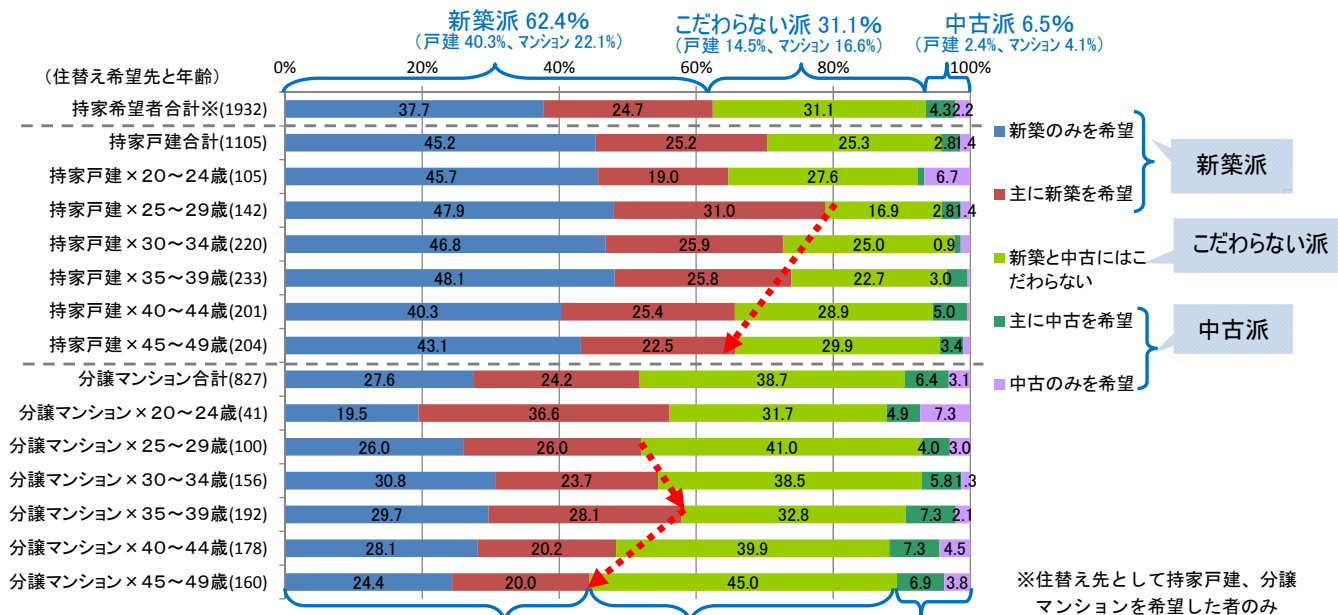


新築派と中古派の特徴①

～特徴のまとめ～

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(持家戸建、分譲マンション)のうち、新築のみまたは主に新築を希望する「新築派」が 62.4%、新築・中古に「こだわらない派」が 31.1%、中古のみまたは主に中古を希望する「中古派」が 6.5%であった。
- 持家戸建希望者の約 7 割が新築派であるが、20 代後半をピークとして、年齢が上がるにつれて新築派の割合が減少し、こだわらない派が増えている。
- 一方、分譲マンション希望者は、30 代後半で最も新築派の割合が高くなり、年齢が上がるにつれてこだわらない派や中古派が増えている。中古派の割合は、40 代が比較的高い。



それぞれの特徴の違いは何か？

それぞれの特徴は？

- 中古派の特徴を見ると、持家戸建よりも分譲マンションを希望する割合が高く、単身や親との同居世帯、40 代が比較的多い。また、新築派と比較すると、世帯年収や世帯金融資産、購入限度額は低い傾向にあり、一次取得者予備群が多く含まれる。
- 住替え先として希望するエリアは、新築派と比べて東京23区内の割合が低く、希望する間取りや面積も小さい。
- 将来、住居費にお金をかける割合や住まいへのこだわりについても新築派よりも低い傾向にある。

持家戸建vs分譲マンション	分譲マンション		持家戸建
	中古派	こだわらない派	
年齢	低	高	高
世帯構成	小(単身、親との同居)	大(夫婦+子)	大(夫婦+子)
世帯年収 & 世帯金融資産	低	高	高
購入限度額	低	高	高
一次取得者予備群が含まれる割合	低	高	高
間取り & 面積	小	大	大
住替え希望エリア	都心外	都心部	都心部
将来の住居費にける割合	低	高	高
住まいへのこだわり	弱	強	強

それぞれの特徴に関するデータは p7～12 参照

新築派と中古派の特徴②

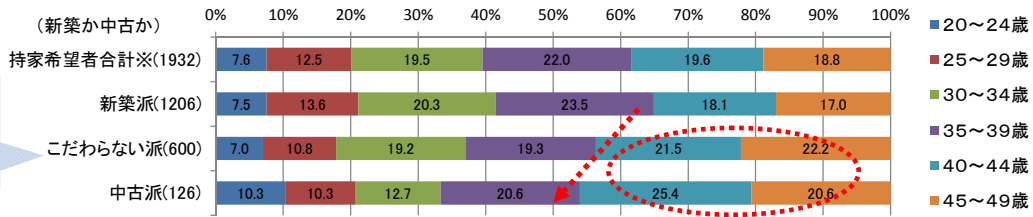
～属性の違い～

新築派と中古派の属性の違いは？

- 新築派は、年齢では30代後半、世帯構成では「夫婦＋未婚の子」(約42%)、世帯年収では700～1000万円未満(約28%)、世帯金融資産では300万円未満(33%)が最も高い割合となっている。
- こだわらない派は、年齢では40代後半、世帯構成では「夫婦＋未婚の子」(約38%)、世帯年収では500～700万円未満(約27%)と700～1000万円未満(約26%)、世帯金融資産では300万円未満(約37%)が高い割合となっている。
- 中古派は、新築派やこだわらない派に比べて、年齢では40代前半、世帯構成では「単身」と「自身＋親世帯」の割合が高くなっている。また約5割が、世帯年収500万円未満、世帯金融資産300万円未満となっている。
- 新築派及びこだわらない派の約5割は一次取得者予備群であるのに対し、中古派は7割近くを占めている。
- また、新築派の約6割が持家戸建を希望しているのに対し、中古派の約6割は分譲マンション派であり、特に一次取得者予備群の分譲マンション派の割合が高い(約43%)。

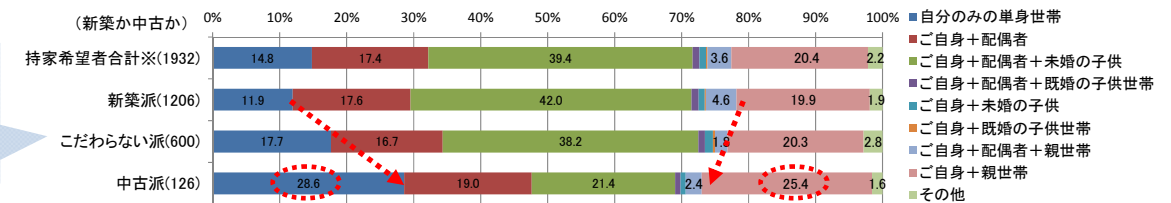
年齢

中古派・こだわらない派は、40代の割合が比較的高い。



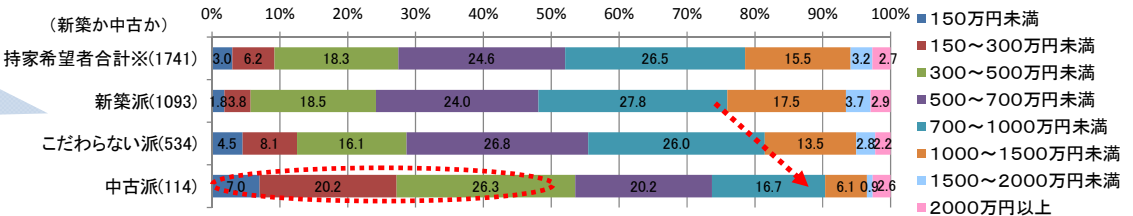
世帯構成

新築派はファミリー世帯、中古派は単身世帯や親との同居世帯が多い。



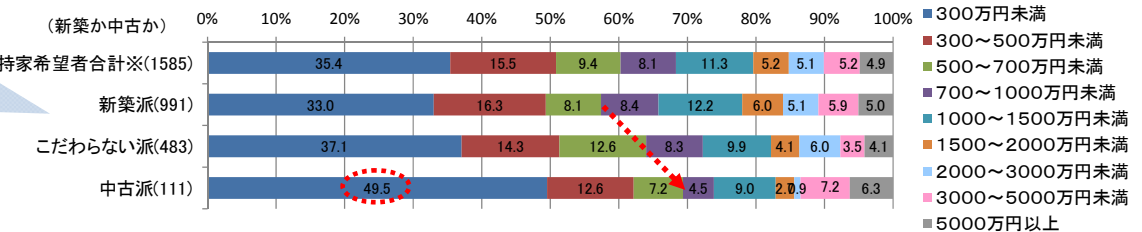
世帯年収

中古志向になる程、世帯年収が低くなっている。



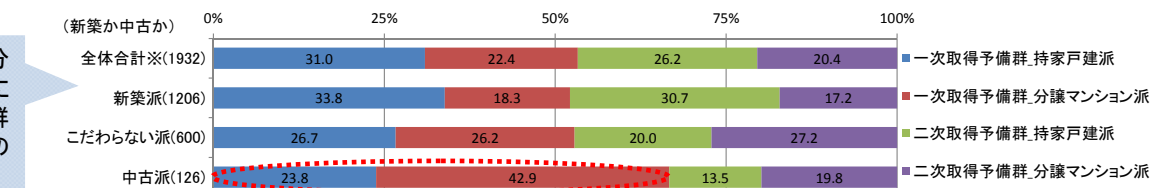
世帯金融資産

中古志向になる程、世帯金融資産が低くなっている。



一次・二次取得者予備群

中古派の約6割は分譲マンション派。特に一次取得者予備群の分譲マンション派の割合が高い。



一次・二次取得者予備群の特徴は p13 へ

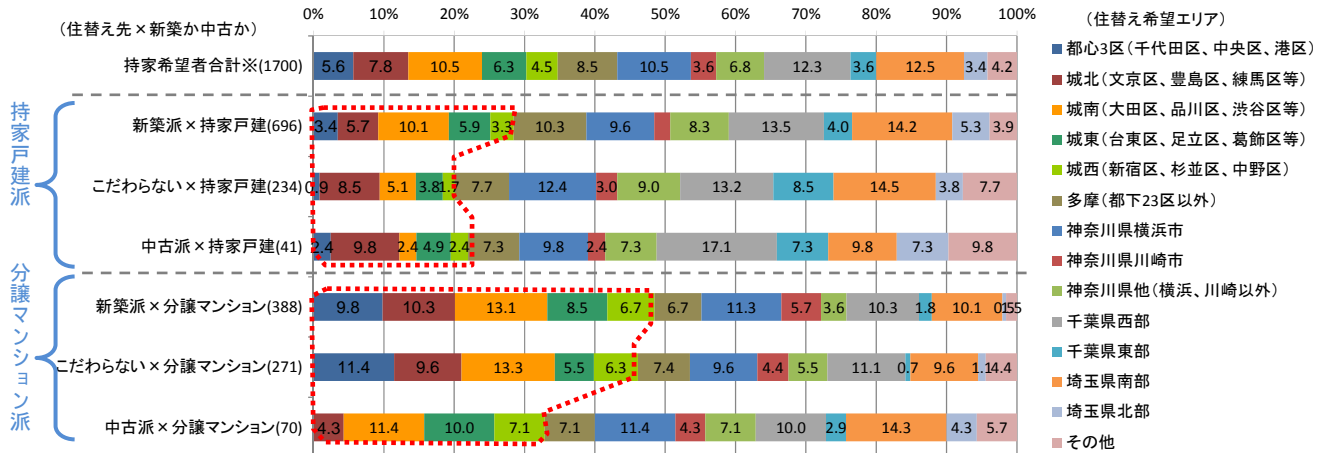
※住替え希望先「その他」および世帯年収、世帯金融資産の不明票を除く

新築派と中古派の特徴③

～希望エリアや間取り、購入限度額～

新築派・中古派の住替え希望エリアは？

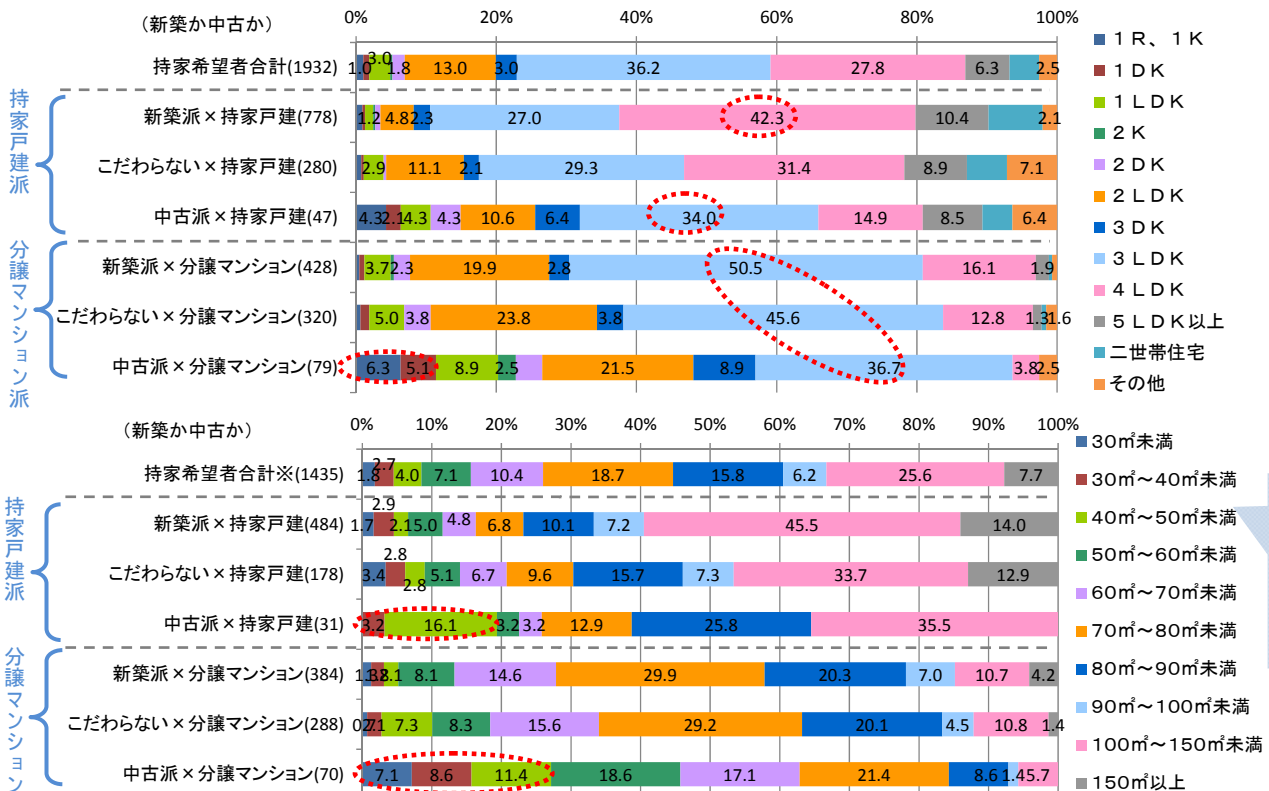
- 新築・中古志向別に住替え希望エリアを見ると、中古派よりも新築派の方が都心部を希望する割合がやや高くなっている。
- 住宅形態別では、分譲マンション派は、持家戸建派よりも都心部へ住替えを希望する割合が高くなっている。



※住替え希望エリアが「特に決まっていない」を除く

住替え先の希望間取り、最低限必要な床面積は？

- 持家戸建派は、4LDK を希望する割合が最も高いが、新築志向が弱まる程その割合が低くなり、中古派では3LDK がボリュームゾーンとなっている。最低限必要とする床面積については、100～150㎡未満がボリュームゾーンだが、中古志向が強くなる程、100㎡未満の割合が高くなっている。
- 分譲マンション派では、3LDK を希望する割合が最も高いが、新築志向が弱まる程その割合が低くなり、中古派では1Rや1K、1DK など比較的小規模な間取りを希望する割合が高くなっている。また、最低限必要とする床面積も70～80㎡未満が主なボリュームゾーンだが、中古志向が強くなる程、小規模面積の割合が高くなっている。

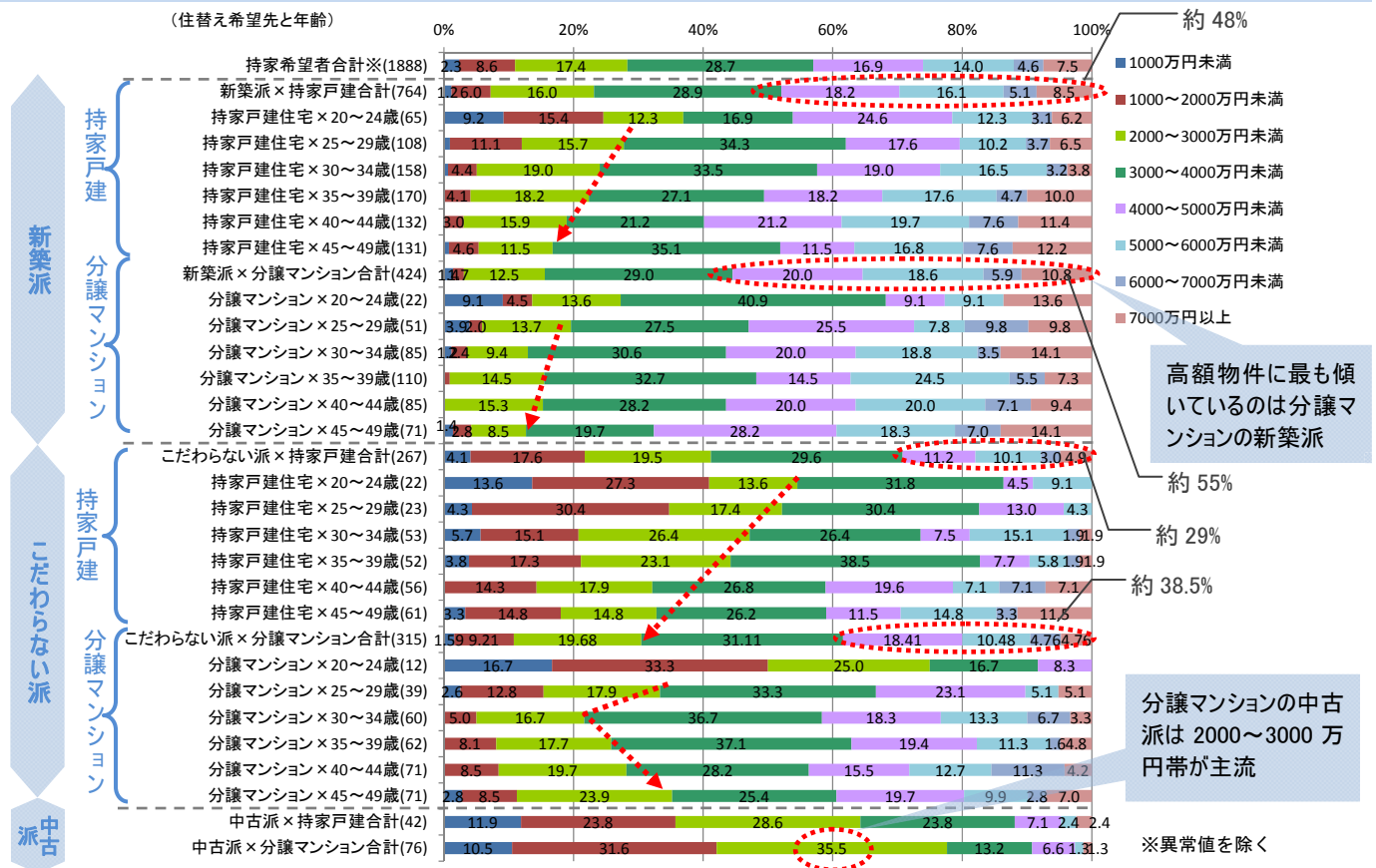


中古派は、50㎡未満を最低床面積とする割合が新築派より高い。

※床面積異常値を除く

新築派・中古派の住替え希望住宅の購入限度額は？

- 新築派とこだわらない派の購入限度額は、住宅形態に関わらず 3000 万円台が最も多く、約 3 割見られる。中古派の場合は、中古戸建てで 1000 万円台～3000 万円台に分散し、中古マンションでは 2000 万円台が最も多い。
- 購入限度額 4000 万円以上とする割合は、こだわらない派よりも新築派の方が高くなっている。また、持家戸建派よりも分譲マンション派の方が高くなっており、分譲マンション派は、持家戸建派と比べて、住替え希望先を郊外よりも都心部を希望する割合が高いためと考えられる(p8 参照)。
- 新築派もこだわらない派も年齢があがるにつれ購入限度額が高くなる傾向にあるが、こだわらない派の分譲マンション希望者は 30 代前半以降、高齢期に向けて購入限度額が下がっている。



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と分譲マンション派ともに 30 代前半が最も高い。
- 中古派は、新築派やこだわらない派に比べて借入率 0%の割合が高くなっている。



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。

新築派と中古派の特徴④

～お金の使い道～

費用がかかっても優先したいこだわりは？

- 持家希望者(持家戸建、分譲マンション)が選択した3つのこだわりに対して、新築・中古志向別にみると、新築派が最も「費用よりも優先したいこだわり」(★印)が多く、中古派は、新築派やこだわらない派と比べて「安さを優先したいこだわり」(◆印)が多い。
- 共通して回答数が多かったこだわりは、「日当たり・通風」、「持家」、「耐震性」、「希望エリア」、「駅近」、「地盤」であり、かつ多少費用がかかっても優先したいと回答した割合も高い。特に「耐震性」と「地盤」は、新築・中古の志向に関わらず費用がかかっても優先したいという割合が高い。

注) 最もこだわる項目を3つまで選択し、費用(購入資金や家賃等)と天秤にかけたときに優先するかどうかをたずねている。

回答数の多い順ベスト 10

■ 多少費用がかかってもこだわりを優先したい

■ こだわりが実現できなくても費用の安さを優先したい

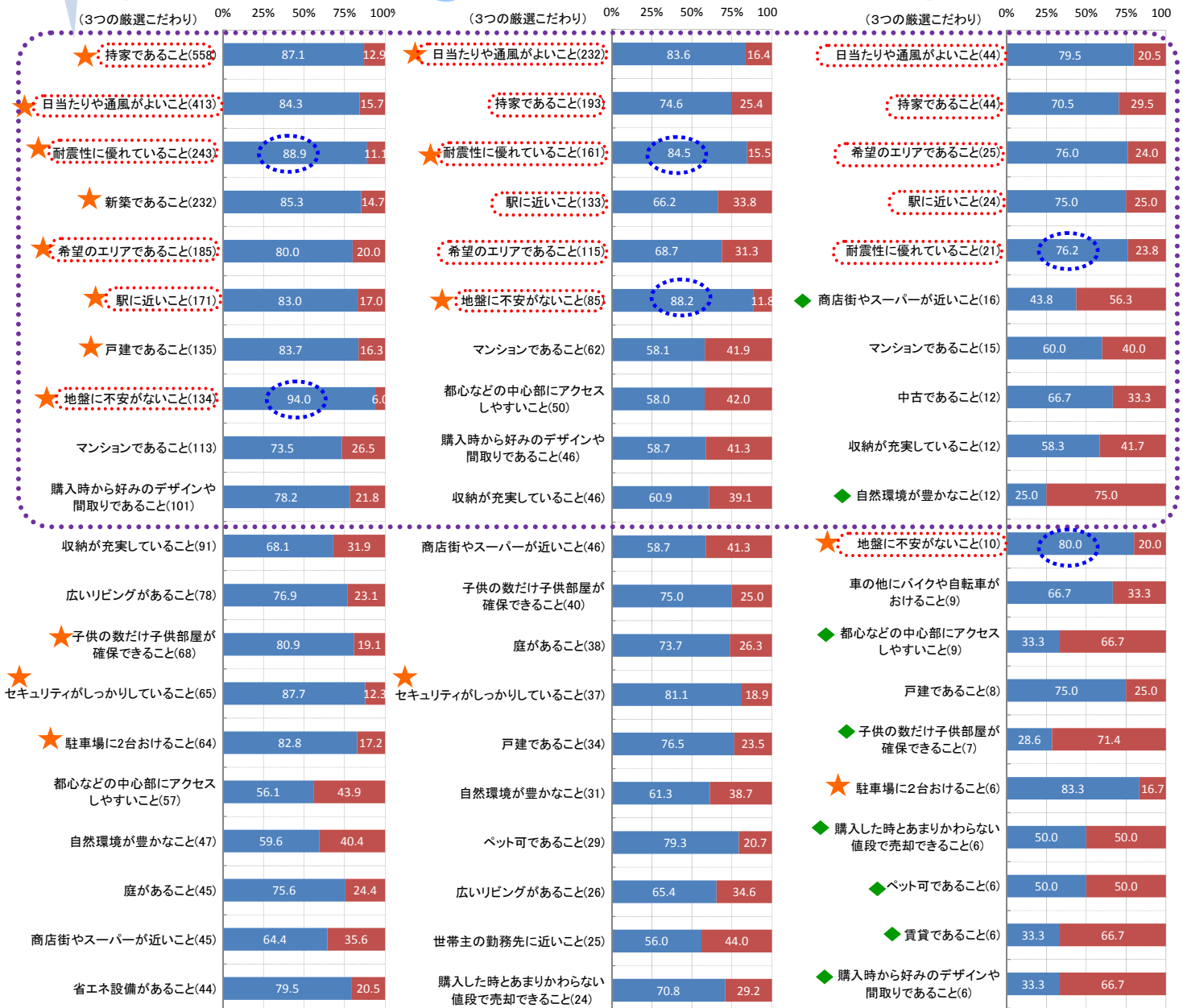
★ 8割以上が費用よりも優先したいと回答したこだわり

◆ 5割以上が安さを優先したいと回答したこだわり

新築派(N=1206)

新築・中古にこだわらない派(N=600)

中古派(N=126)



※回答数の多い順 20 位までのこだわりを抽出

新築派と中古派の日常生活費以外の主なお金の使い道は？

【現在のお金の使い道】

- 住替え意向のある若者の現在のお金の使い道は、「趣味等の娯楽費」と「貯蓄、保険」がほぼ同じ割合で最も高く、次いで「住宅ローン等の住居費」、「子どもの教育費」の順となっている。
- 新築・中古志向別に見ると、中古派の「住居費」や「教育費」の割合は、新築派やこだわらない派に比べて低く、「娯楽費」にかかる割合が高い。
- 「住居費」にお金をかける割合が高くなるのは、新築派もこだわらない派も 30 代前半から 40 代前半である。

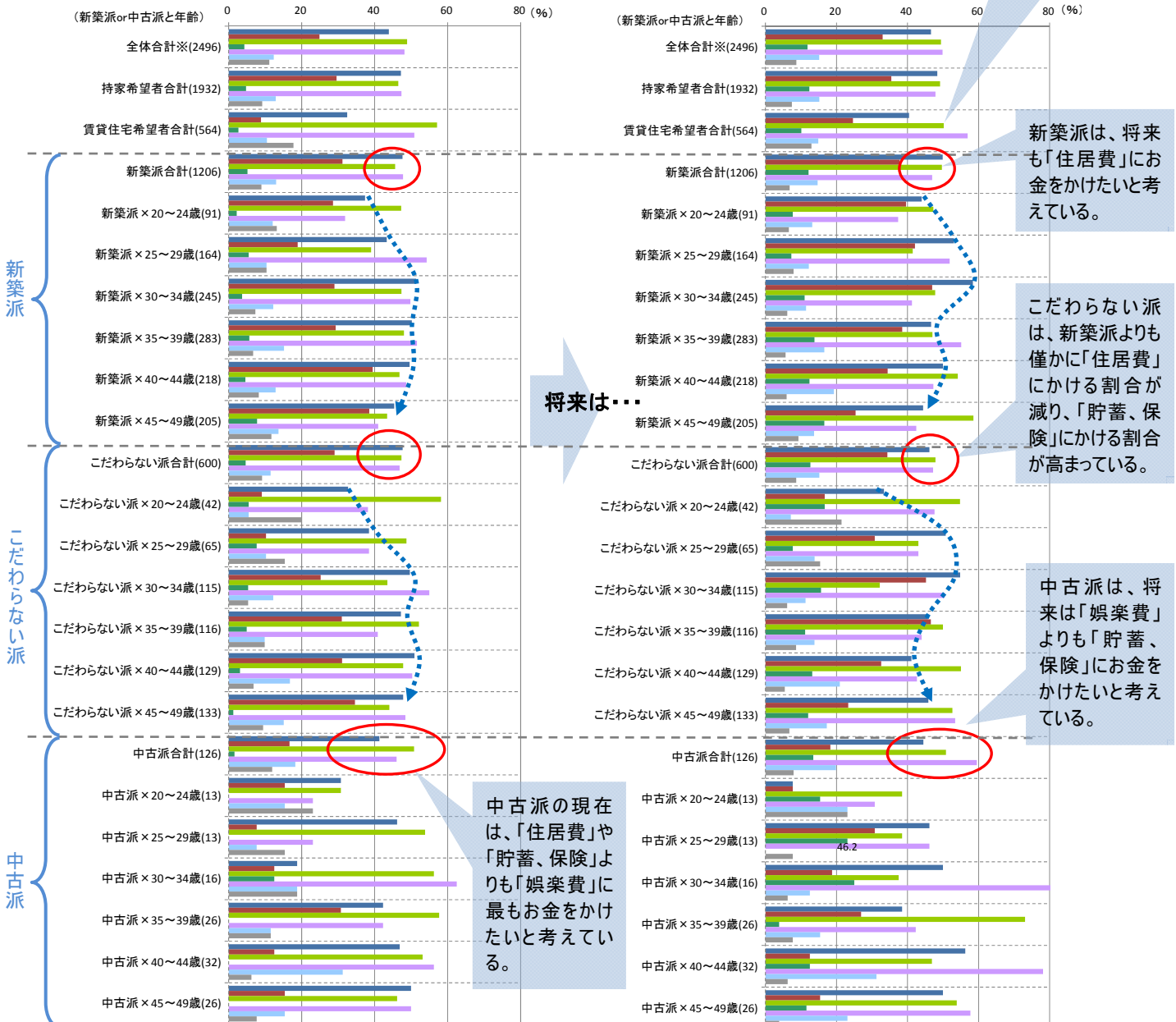
【将来のお金の使い道】

- 将来のお金の使い道は、現在と比べて全体的に「教育費」や「親等の介護費」が増え、「住居費」も僅かに増加している。
- 新築派は、将来は「住居費」にかかる割合が最も高くなり、こだわらない派は、「住居費」や「娯楽費」よりも僅かに「貯蓄、保険」にかかる割合が高くなっている。
- 一方、中古派は、将来「貯蓄、保険」にかかる割合が最も高くなり、次いで「娯楽費」、「住居費」の順となっている。



現在のお金の使い道

将来のお金の使い道



<参考>住替え先の住まいに求めるこだわりは？

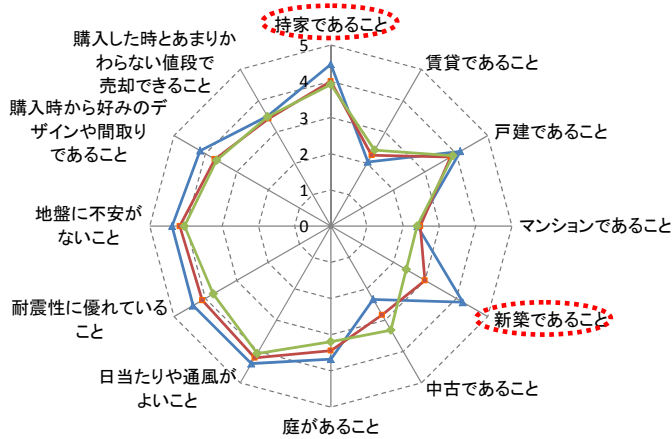
- 住まいに対してこだわる内容は、中古派も新築派と同様の傾向が見られるが、こだわりの強さは中古派の方が弱い。
- 持家戸建派は、中古派→こだわらない派→新築派の順でこだわりが強くなっている。また、持家戸建の新築派は、「持家」で「新築」であることや【間取りや設備】に対して分譲マンション派よりも強いこだわりが見られる。
- 分譲マンション派では、新築派とこだわらない派でこだわりの強さはほとんど変わらず、中古派がやや弱くなっている。「購入時とかわらない値段で売却できる」「駅近」「都心アクセス」については、持家戸建派よりもやや強いこだわりが見られる。

注)全 35 項目のこだわり対し、5:とても重視している～1:全く重視していないまでの5段階評価で加重平均化している。

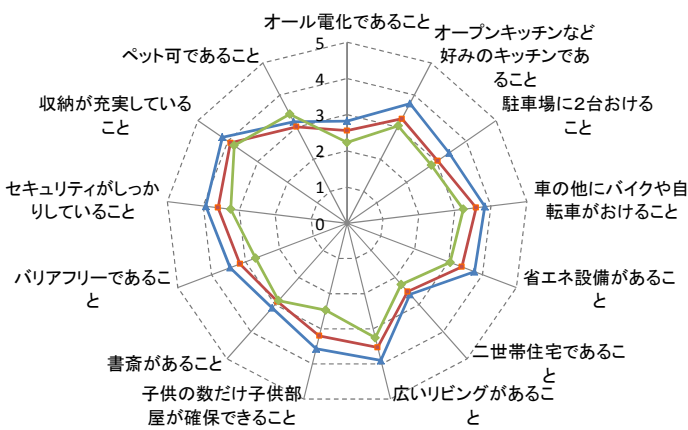
持家戸建派(N=1105)

- 持家戸建 × 新築派(778)
- 持家戸建 × こだわらない派(280)
- 持家戸建 × 中古派(47)

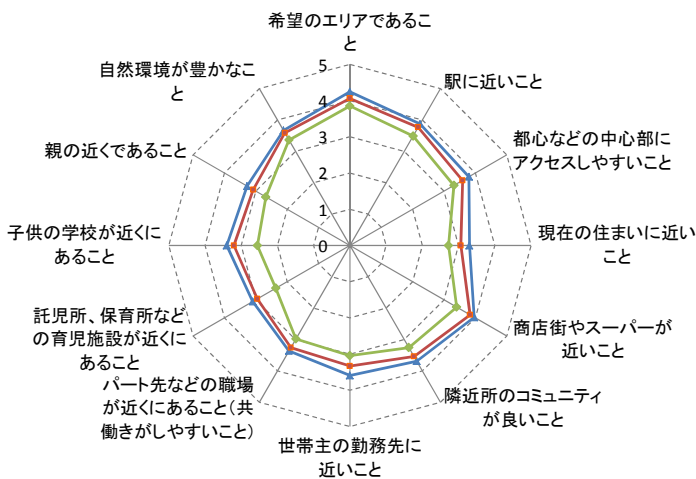
【建物の種類や性能について】



【間取りや設備について】



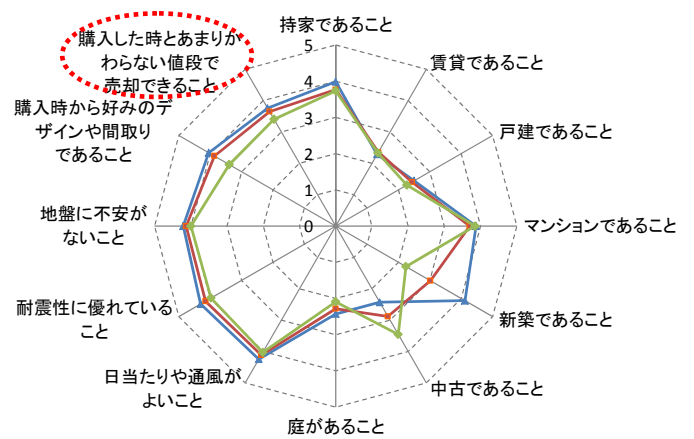
【周辺環境について】



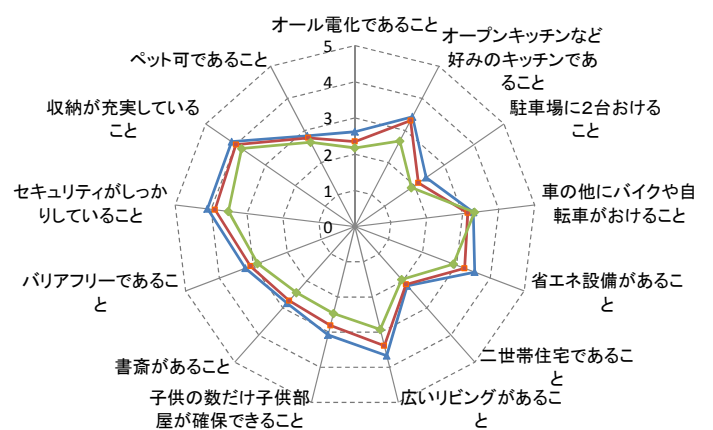
分譲マンション派(N=827)

- 分譲マンション × 新築派(428)
- 分譲マンション × こだわらない派(320)
- 分譲マンション × 中古派(79)

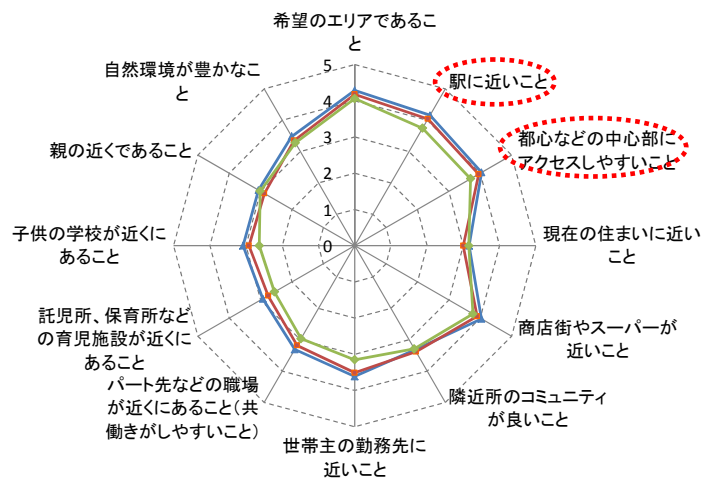
【建物の種類や性能について】



【間取りや設備について】



【周辺環境について】



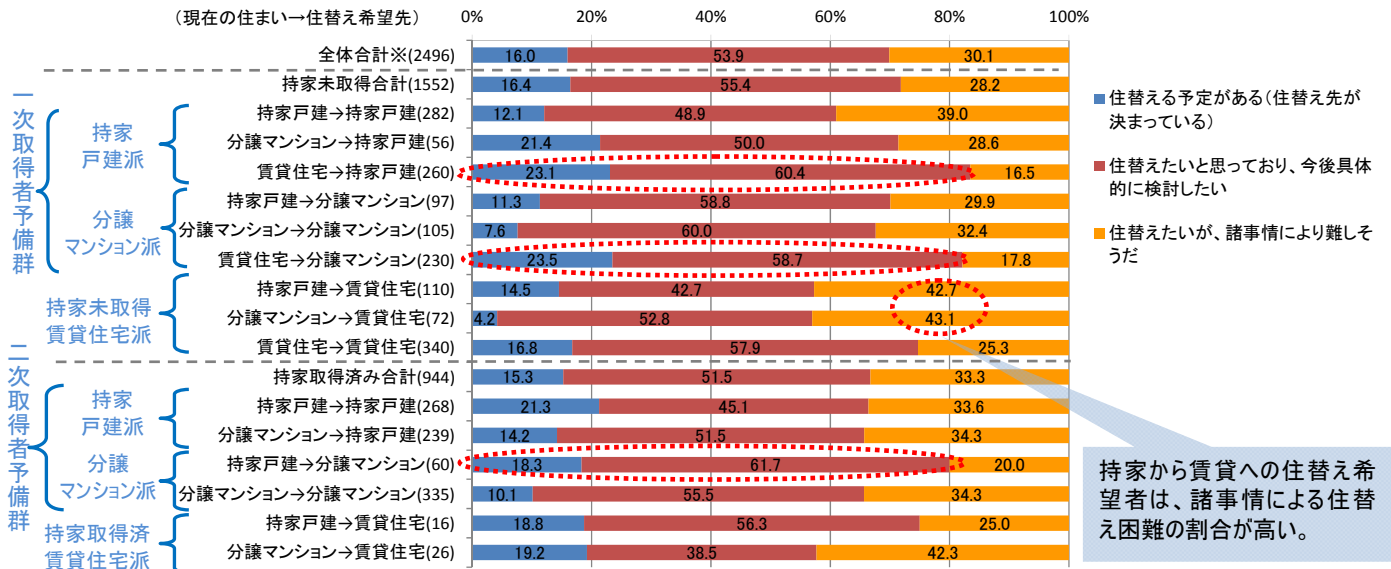
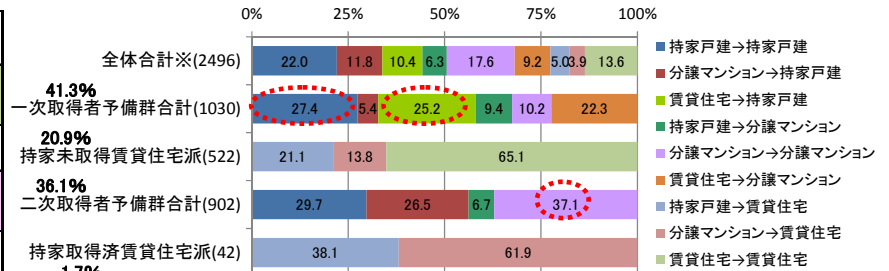
一次・二次取得者予備群の特徴① ~住替え意向・属性~

住替えパターンから見る住替え意向

- 住替えパターンを下表のように定義すると、今回の調査サンプルでは約 41%が一次取得者予備群、約 36%が二次取得者予備群となった。一次取得者予備群では、持家戸建※→持家戸建(約 27%)と賃貸→持家戸建(約 25%)への住替え希望の割合が高く、二次取得者予備群では、分譲マンション→分譲マンションが最も高い(約 37%)。
- 「住替え予定あり」または「今後具体的に検討したい」割合が高いのは、一次取得者予備群では賃貸→持家戸建(約 84%)、賃貸→分譲マンション(約 82%)であり、二次取得者予備群では持家戸建→分譲マンション(80%)となっている。

※この場合の「持家戸建」とは、下表にある通り、親等から相続した又は親等と同居している住宅が持家戸建であるケースを示している。

現在の住まい		住替え希望先住宅形態	分類
購入/賃借	住宅形態		
自身(または配偶者)が購入していない (賃借、親等から相続、親や子供の家に同居、その他)	持家戸建	持家戸建	一次取得者予備群
		分譲マンション	
	分譲マンション	持家戸建	持家未取得賃貸住宅派
		賃貸住宅	
自身(または配偶者)が購入	持家戸建	持家戸建	二次取得者予備群
	分譲マンション	分譲マンション	
			賃貸住宅

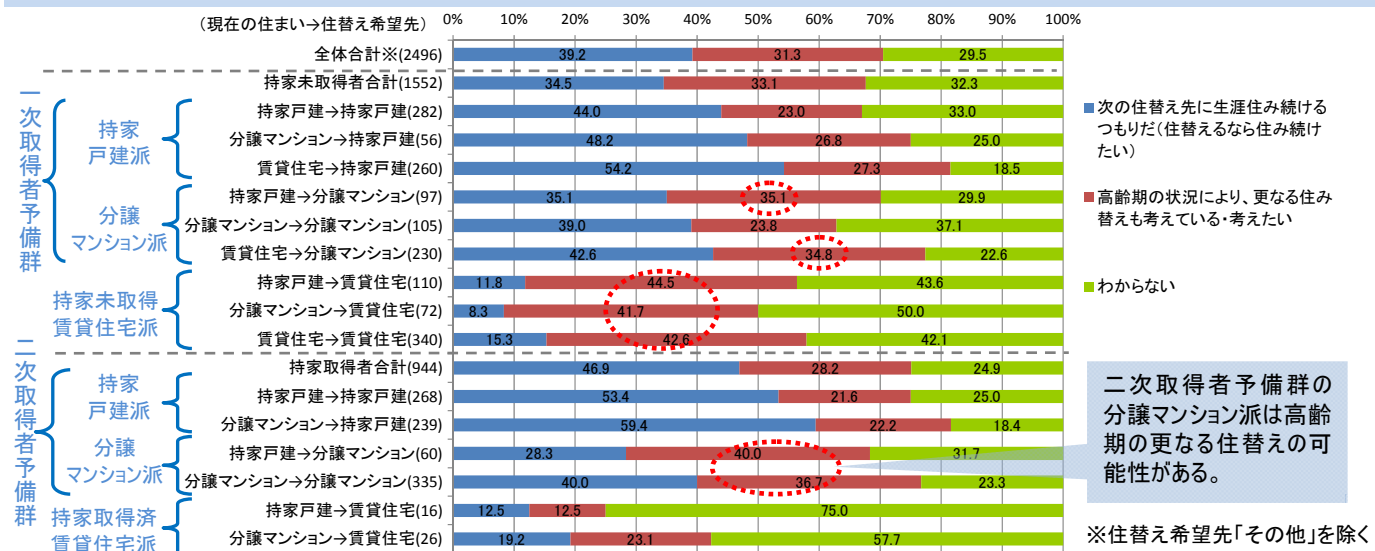


持家から賃貸への住替え希望者は、諸事情による住替え困難の割合が高い。

※住替え希望先「その他」を除く

住替え後の更なる住替えはあるか？

- 高齢期の状況により更なる住替えを考える割合は、持家未取得の賃貸住宅派が最も高い。
- 一次取得者予備群では、持家戸建及び賃貸住宅から分譲マンションへの住替えパターンで高齢期の更なる住替え意向の割合が比較的高く、二次取得者予備群では、分譲マンション派で高齢期の更なる住替え意向の割合が高い(約4割)。

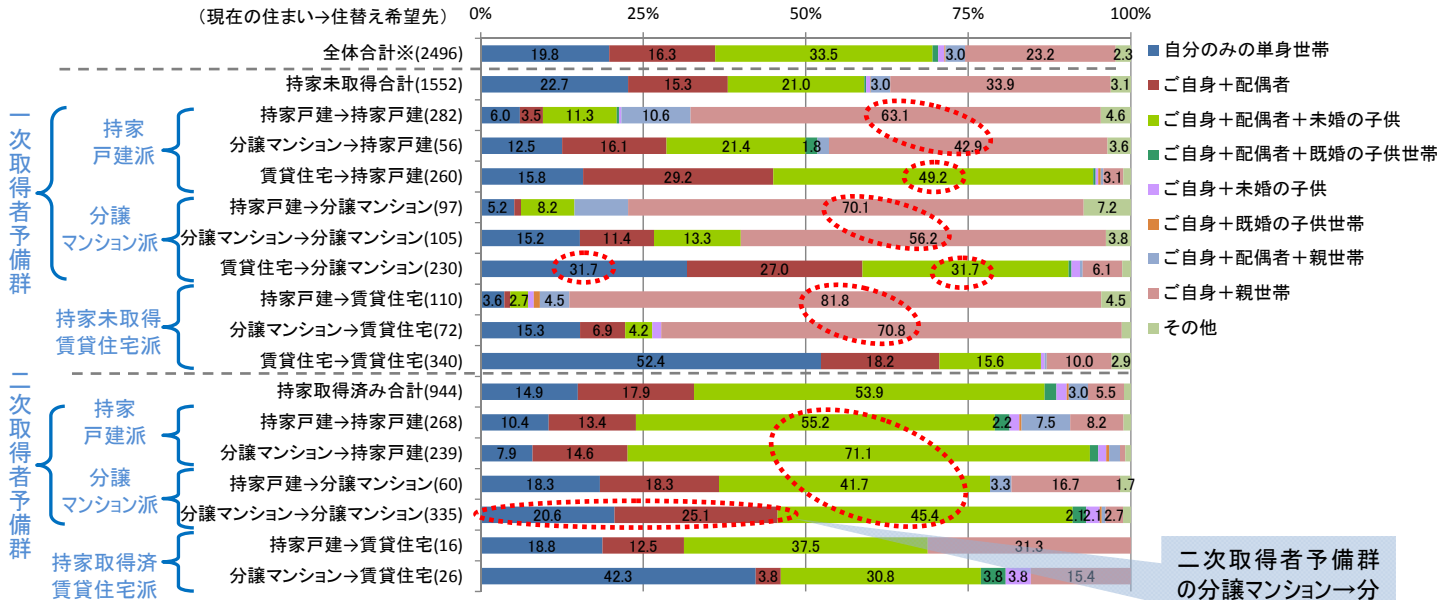


二次取得者予備群の分譲マンション派は高齢期の更なる住替えの可能性が高い。

※住替え希望先「その他」を除く

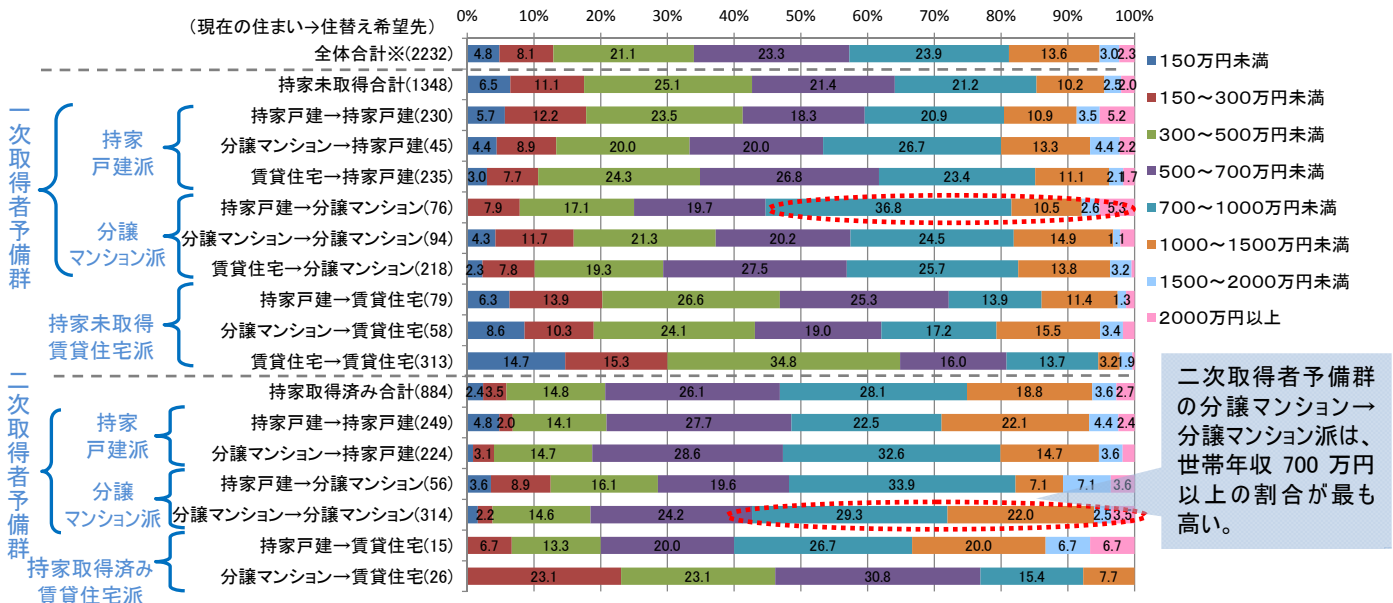
住替えパターンから見る世帯構成は？

- 一次取得者予備群では、賃貸から持家戸建への住替えパターンで、「夫婦＋未婚の子」世帯が多く(約 49%)、賃貸から分譲マンションへの住替えパターンでは「単身」(約 32%)と「夫婦＋未婚の子」(約 32%)が多い。
- 二次取得者予備群は、「夫婦＋未婚の子」世帯がボリュームゾーンとなっているが、分譲マンションから分譲マンションの住替えパターンでは「単身」や「夫婦」世帯の割合が高くなっている。
- 持家未取得層は、現在住まいが持家(親との同居や相続)の回答者に「自身＋親」世帯の割合が高く、親からの独立により、賃貸住宅や一次取得で持家へ住替えるパターンが多いと考えられる。



住替えパターン別の世帯年収は？

- 世帯年収 700 万円以上の割合は、一次取得者予備群より二次取得者予備群の方が高くなっている。
- 一次取得者予備群では、持家戸建→分譲マンション派が世帯年収 700 万円以上の割合が最も高く(約 55%)、二次取得者予備群では、分譲マンション→分譲マンション派が最も高い(約 57%)。

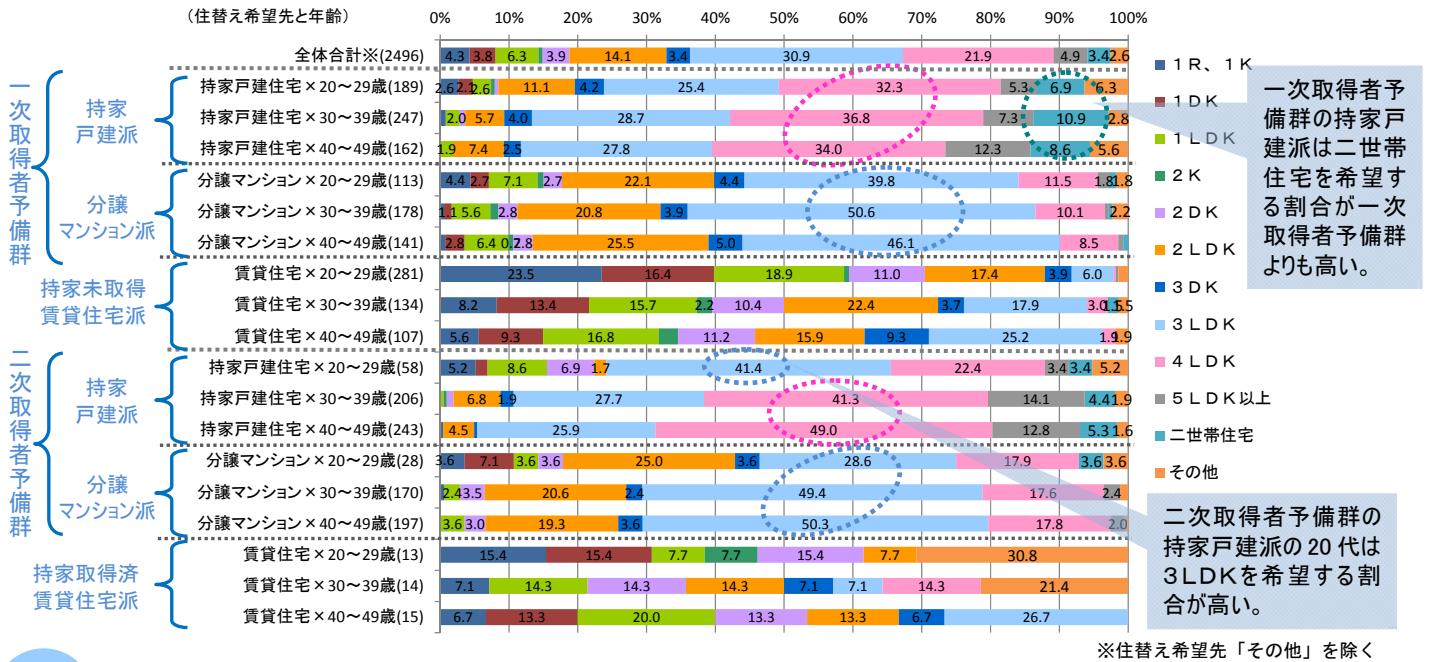


※住替え希望先「その他」および異常値を除く

一次・二次取得者予備群の特徴② ～住替え先ニーズ～

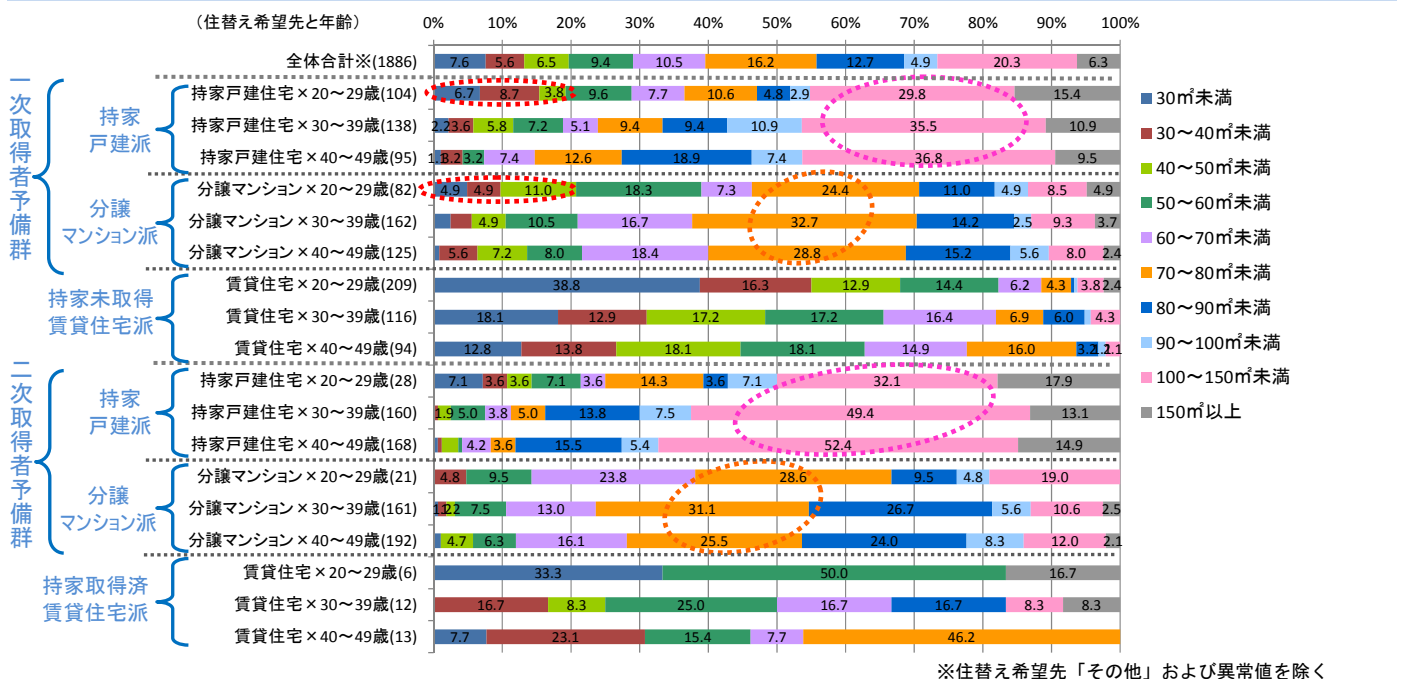
住替え先として希望する間取りは？

- 持家戸建派では、二次取得者予備群の20代を除き、4LDKを希望する割合が最も高い。30代以降は一次取得者予備群よりも二次取得者予備群の方が広い間取りを希望する割合が高く、特に二次取得者予備群の40代は7割近くが4LDK以上を希望している。
- 分譲マンション派では、3LDKを希望する割合が最も高く、一次取得者予備群よりも二次取得者予備群の方が広い間取りを希望する割合が高い。
- 持家未取得の賃貸住宅派は、年齢があがる程広い間取りを希望しており、20代では1R、1Kを、30代では2LDK、40代では3LDKを希望する割合が最も高くなっている。



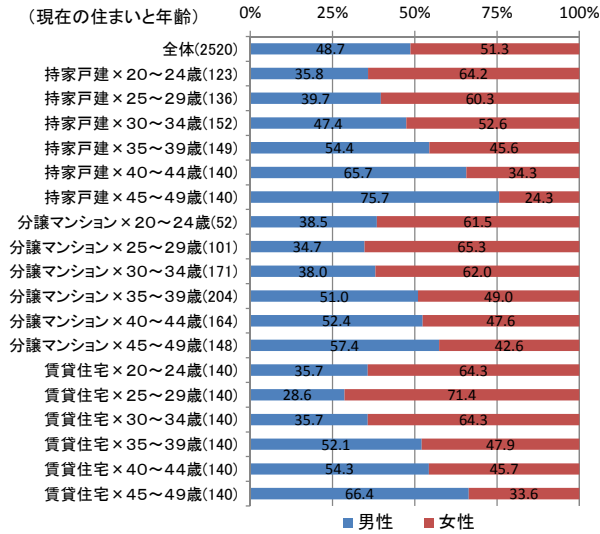
最低限必要な床面積は？

- 持家戸建派では100～150㎡、分譲マンション派では70～80㎡が主なボリュームゾーンとなっており、一次取得者予備群よりも二次取得者予備群の方が広い面積を希望する割合が高い。分譲マンション派は、一次取得者予備群も二次取得者予備群も30代で最も希望する面積が大きくなっている。
- 一次取得者予備群の持家戸建派及び分譲マンション派の20代で、50㎡未満を希望する割合が約2割を占め、一次取得しよとする若い年代で比較的小規模面積に対するニーズもある。

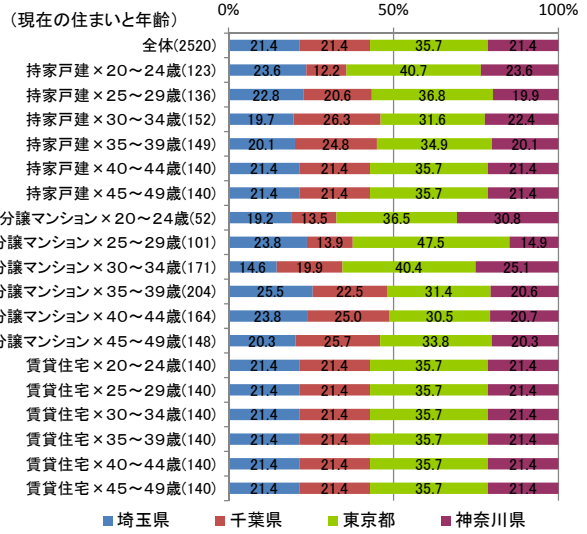


回答者の基本属性

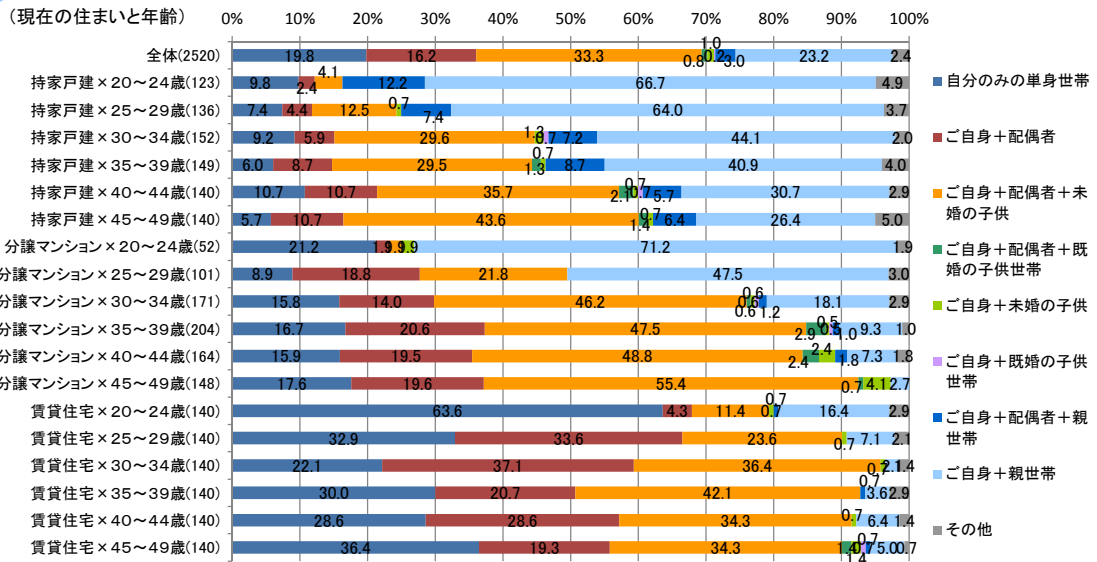
回答者の性別



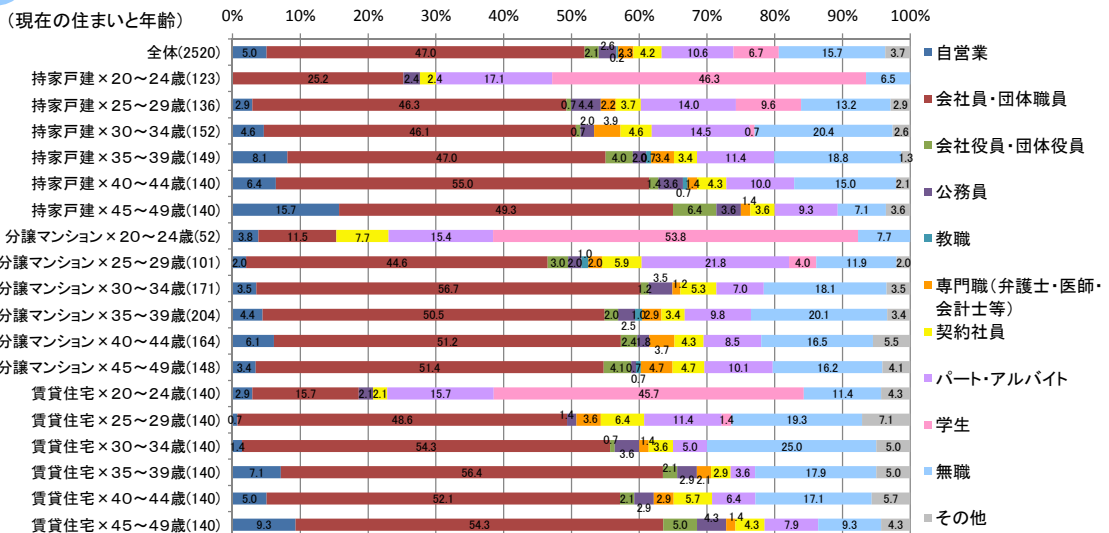
回答者の居住地



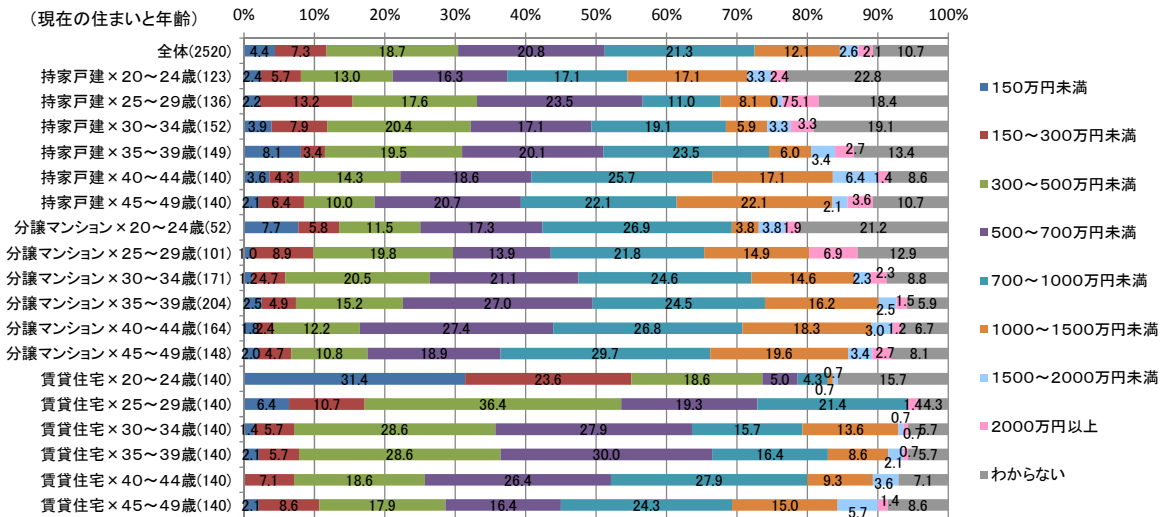
回答者の世帯構成



回答者の職業

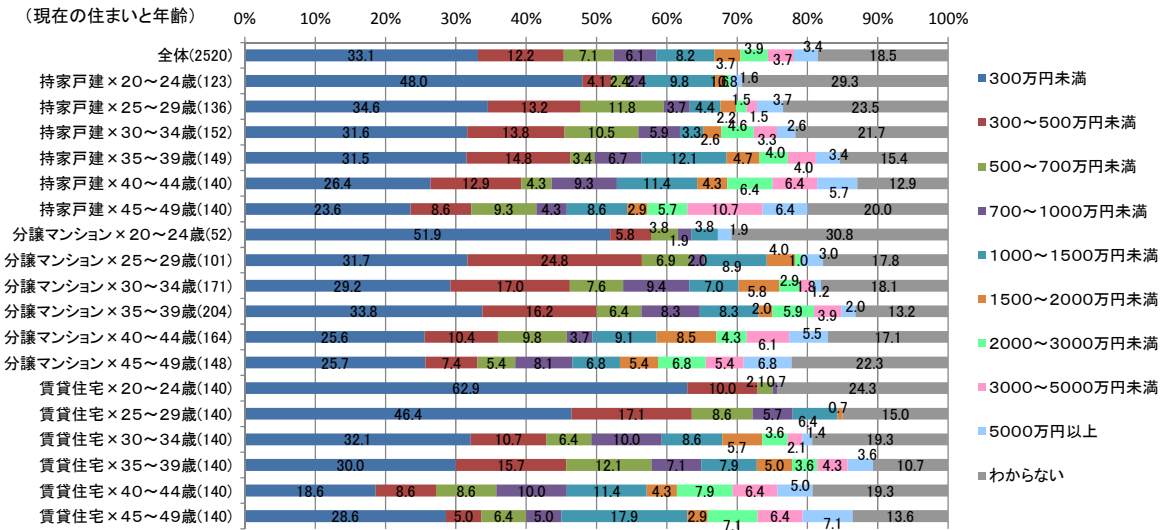


回答者の世帯収入



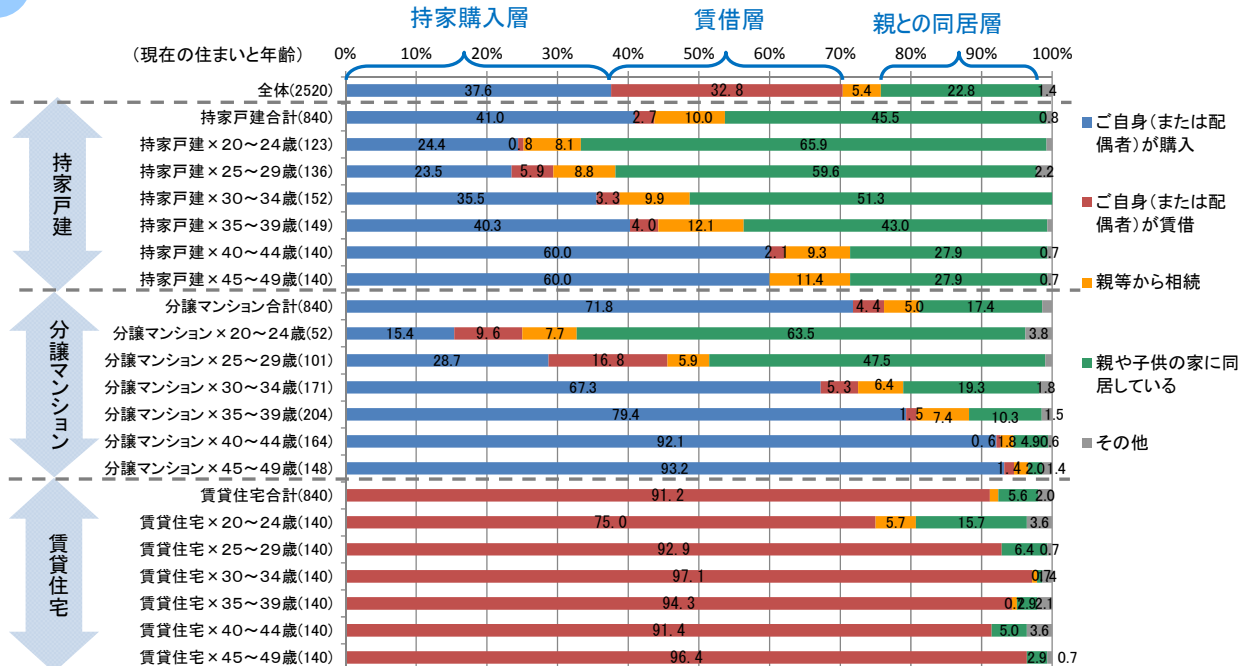
※配偶者がいる場合は配偶者の収入も含む

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(その2)
一般社団法人 不動産流通経営協会
平成26年6月
