

住居の不満と将来の住替えニーズを探る 「首都圏における持家^{※1}から持家への住替え^{※2}意識調査」 ～住替え先を今よりコンパクトにしたい層の存在も明らかに～

旭化成ホームズ株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:川畑 文俊)は、GREENOVATION(グリーンノベーション)推進室^{※3}にて、「首都圏における持家から持家への住替え意識調査」を実施した分析結果をお知らせします。

I. 「首都圏における持家から持家への住替え意識調査」トピックス

1. 現住宅の共通した不満点は夏の暑さ冬の寒さと収納に関するもの
2. 戸建→戸建は「使いやすい間取りにしたい(34.9%)」、集合→戸建は「より広いところに住みたい(34.8%)」など住替えタイプによって上位の理由はさまざま
3. 戸建→戸建、集合→集合の住替え先は「面積を広くしたい」が4割いる一方で、「コンパクトにしたい」も2割存在
4. 戸建から住替えたい方の約8割が温熱環境を良くしたい
5. 住替えの検討タイミングトップ3は「ライフスタイルの変化(31.4%)」「建物の老朽化(30.4%)」「住みにくさ(18.1%)」

※1: 戸建と集合(マンション等)

※2: 現在とは別の土地・エリアへ引っ越して住むこと(建替えを除く)

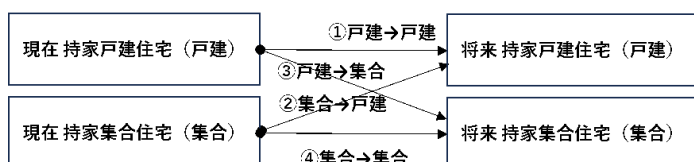
※3: 「地球、社会、家族、人とその未来につながる、しあわせな暮らしと空間を共創する」ことを目指して2024年4月に設置。「Greenovation」とは、未来基準の温熱性能と構造安全・耐久性能、デザインが創り出す空間によって、暮らしや社会をイノベーションしていくこと。環境に優しく経済的・健康な生活を意味する Green と、技術力と空間で暮らしに変化を起こす Innovation の造語です。また、2024年5月10日より、低層住宅向けの高断熱高気密木造戸建住宅の新ブランド「Asu-haus(アスハウス)※」を限定販売。Asu-hausの圧倒的な温熱性能だからこそ実現する新しいライフスタイルで、地球・社会・家族・人、誰もがしあわせな未来をお客様と一緒に目指すことを目指します。

※関連リリース: <https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20240510/index/>

※Asu-haus 体験棟サイト: <https://www.asahi-kasei.co.jp/asu/experience/index.html/>

II. 調査の概要

1. 調査の目的: 持家から持家への住替え4タイプ^{※4}の現状の不満点、将来の住替えニーズを探る
2. 調査時期 : 2024年3月14日～15日
3. 調査方法 : WEB アンケート調査
4. 調査対象 : 首都圏在住 45～79歳(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)
5. 調査対象数: 10年以内に住替えを予定している方で、持家にお住まいの293名
(①「戸建→戸建」109名 ②「集合→戸建」40名 ③「戸建→集合」46名 ④「集合→集合」98名)



※4: 「①持家戸建から将来持家戸建に住替えたい方(以下「①戸建→戸建」という)」「②持家集合住宅から将来持家戸建に住替えたい方(以下「②集合→戸建」という)」「③持家戸建から将来持家集合住宅に住替えたい方(以下「③戸建→集合」という)」「④持家集合住宅から将来持家集合住宅に住替えたい方(以下「④集合→集合」という)」の4タイプ

Ⅲ.調査結果概要

1. 現住宅の共通した不満点は夏の暑さ冬の寒さと収納に関するもの

現住宅の不満点において、①戸建→戸建は「夏涼しく冬暖かい室内空間」でないことへ不満、②集合→戸建は「収納の大きさ・使いやすさ」、③戸建→集合は「駅からの距離・利便性」、④集合→集合は「収納の大きさ・使いやすさ」が上位になりました。また、「夏涼しく冬暖かい室内空間」と「収納の大きさ・使いやすさ」は全4タイプの5位以内にそれぞれ入っており、共通の課題であることがわかりました。

表1 現在の住まいの不満点(数字は%)

あなたが現在の住宅で満足していないと感じていることをお選びください (MA)

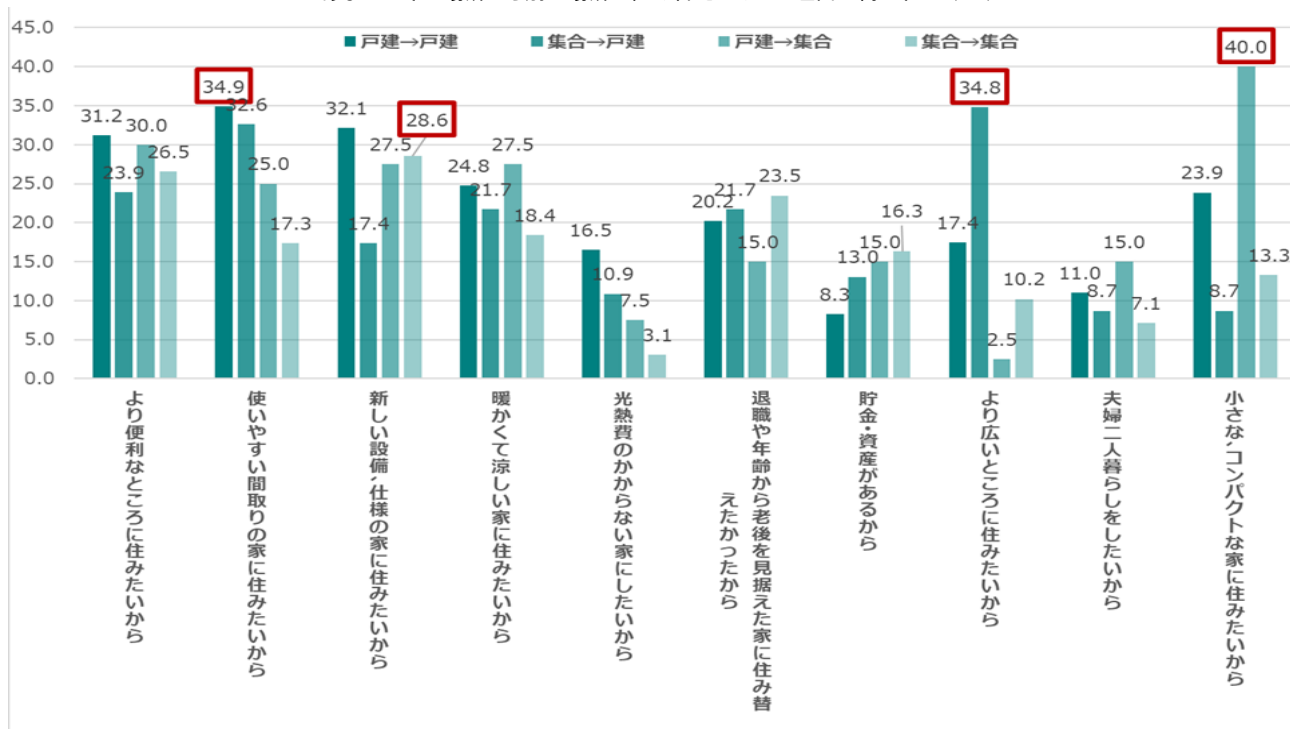
①戸建→戸建		②集合→戸建		③戸建→集合		④集合→集合	
1位 夏涼しく冬暖かい室内空間	28.4	1位 収納の大きさ・使いやすさ	34.8	1位 駅からの距離、利便性	35.0	1位 収納の大きさ・使いやすさ	30.6
2位 収納の大きさ・使いやすさ	27.5	2位 部屋の広さ、部屋数	32.6	2位 冷暖房費 (電気代、ガス代、灯油代)	30.0	2位 夏涼しく冬暖かい室内空間	21.4
3位 冷暖房費 (電気代、ガス代、灯油代)	23.9	3位 夏涼しく冬暖かい室内空間	21.7	3位 高断熱・高気密であること		3位 部屋の広さ、部屋数	19.4
3位 駅からの距離、利便性		3位 暮らしにあった間取・内装・設備		4位 収納の大きさ・使いやすさ	4位 駅からの距離、利便性	18.4	
5位 日当たりが良い	22.0	5位 家の中の静かさ(外部からの音・住居内の生活音等)	19.6	4位 夏涼しく冬暖かい室内空間	4位 暮らしにあった間取・内装・設備		
				4位 省エネルギー設備の採用 (高効率給湯器・エアコン・照明等)	4位 買い物が便利なこと		

2. 戸建→戸建は「使いやすい間取りにしたい(34.9%)」、集合→戸建は「より広いところに住みたい(34.8%)」など住替えタイプによって上位の住替え理由はさまざま

住替え理由の1位について、①戸建→戸建は「使いやすい間取りにしたい(34.9%)」、②集合→戸建は「より広いところに住みたい(34.8%)」、③戸建→集合は「小さなコンパクトな家に住みたい(40%)」、④集合→集合は、「新しい設備・仕様の家に住みたい(28.6%)」となりました。4タイプともすべて異なる理由が上位にあがっており、それぞれの環境やこれまでの住まい性能・機能、家族構成、ライフスタイルなどの違いが考えられます。

図1 住替えたい理由(数字は%)

あなたが今の場所から別の場所に住み替えてみたい理由は何ですか (MA)

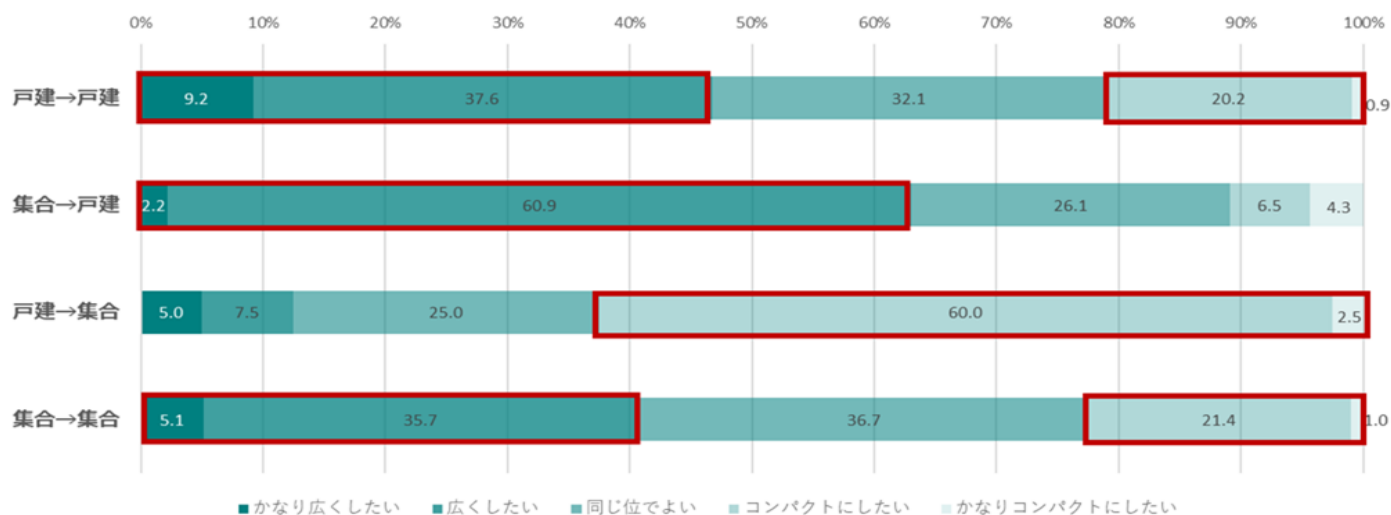


3. 戸建→戸建、集合→集合の住替え先は「面積を広くしたい」が4割いる一方で、「コンパクトにしたい」も2割存在

住替え先の面積については、①戸建→戸建、④集合→集合は「面積を広くしたい」が4割を超え、②集合→戸建では6割占めています。この層は面積を広くすることで、不満点や住替え理由である「間取り」や「収納」の課題を解決したいという意向が見えてきます。一方①戸建→戸建、④集合→集合では「コンパクトにしたい層」が約2割、③戸建→集合では約6割いることが分かりました。これらは、子どもが独立するなど家族構成の変化によって求める広さが変わることが考えられます。

図2 住替え先の広さについて(数字は%)

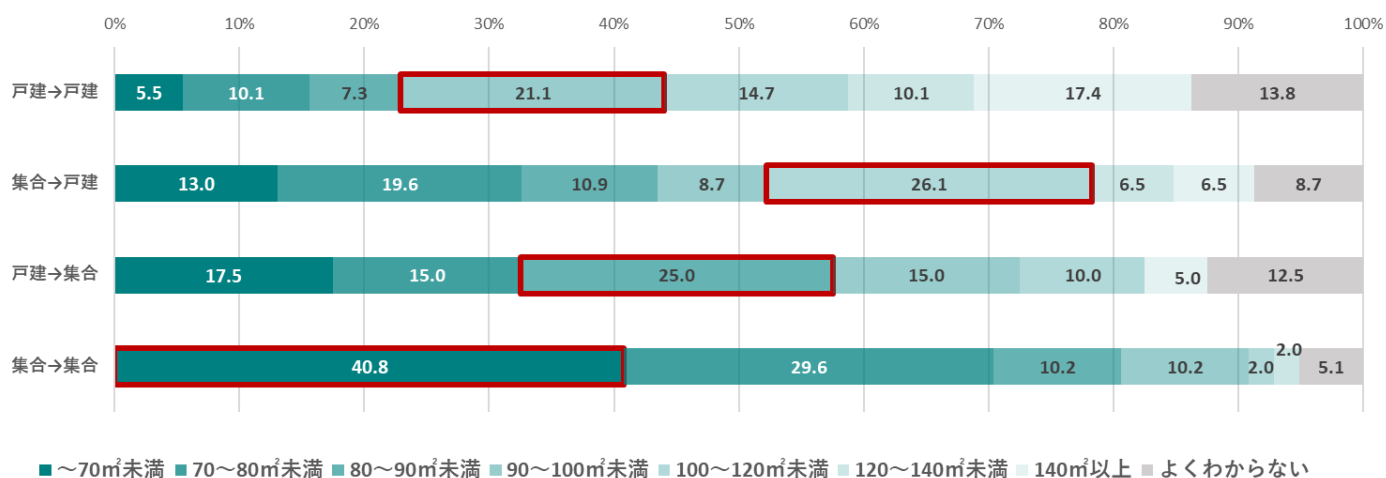
これから住替えるとしたら広さについては今の住宅と比べてどのようにお考えですか(SA)



さらに、①戸建→戸建では90~100㎡(21.1%)が最も多く、100㎡未満で4割を超え、②集合→戸建では100~120㎡(26.1%)が最も多く、100㎡未満で5割を超えています。③戸建→集合では80~90㎡(25%)④集合→集合は70㎡未満(40.8%)が最も多くなっています。同じ住替え志向層でも、希望面積が住まいのタイプによって大きく異なることが分かります。

図3 住替え先の面積について(数字は%)

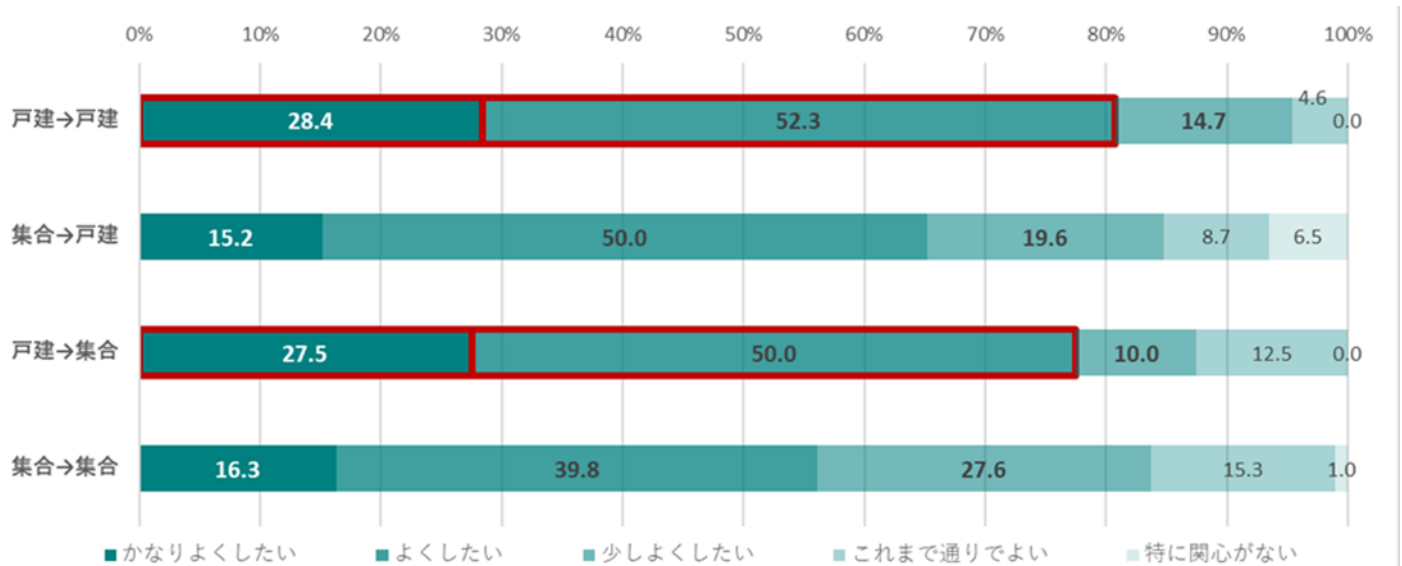
住替え先の住まいの面積についてどのくらいをお考えですか(SA)



4. 戸建から住替えたい方の約 8 割が温熱環境を良くしたい

全 4 タイプの不満点 5 位までに入っていた「夏涼しく冬暖かい室内空間」に関連する、住替え先の温熱環境については、現在戸建に住まいの方(①戸建→戸建・③戸建→集合)で「かなりよくしたい」「よくしたい」が約 8 割を占めており、現在集合に住まいの方(②集合→戸建・④集合→集合)と比べると高い比率となりました。

図4 住替え先の温熱環境(暖かさ、涼しさ)について(数字は%)
住替え先の温熱環境(暖かさ、涼しさ)については、今の住宅と比べてどのようにお考えですか (SA)



5. 住替えの検討タイミングトップ3は「ライフスタイルの変化(31.4%)」「建物の老朽化(30.4%)」「住みにくさ(18.1%)」

4 タイプの合計では「ライフスタイルの変化」が 31.4%でトップ、続いて「建物の老朽化」が 30.4%でした。4 タイプとも「ライフスタイルの変化」「建物の老朽化」が上位にあがっており、その他にも住みにくさの他、結婚・離婚、教育、介護、退職、子ども独立、年齢など様々なタイミングで検討することが分かりました。特に③戸建→集合への住替えでは、「子供の独立など家族が別世帯になるので」が他のタイプと比較して多くなっています。

図5 住替えのタイミング 4 タイプ計(数字は%)
住み替えるきっかけ・タイミングは何ですか (

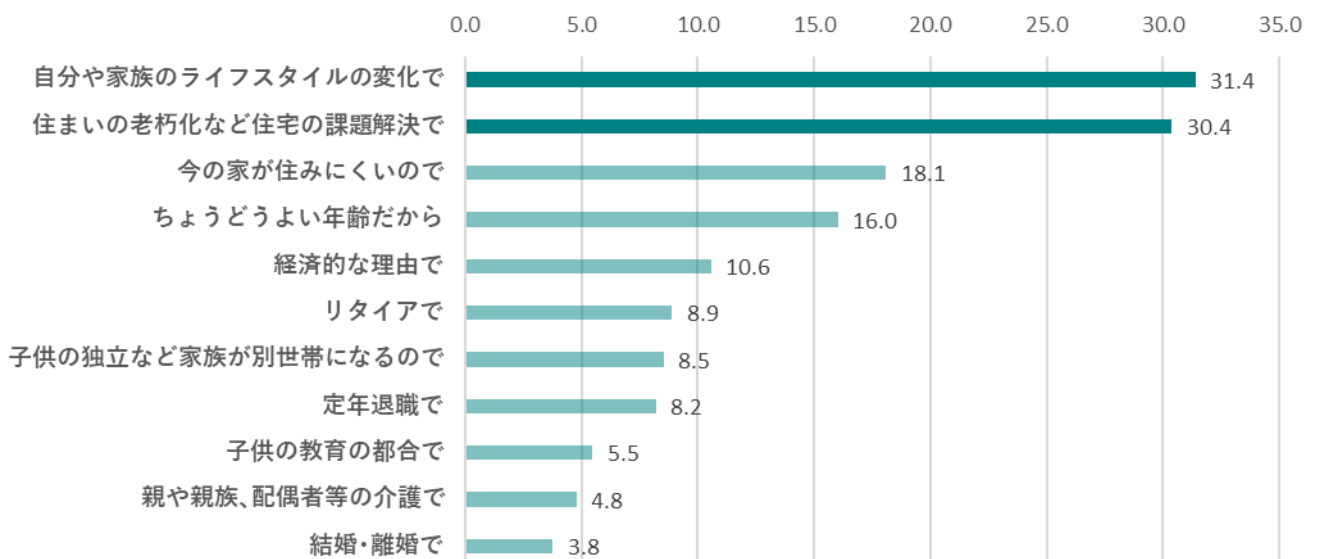
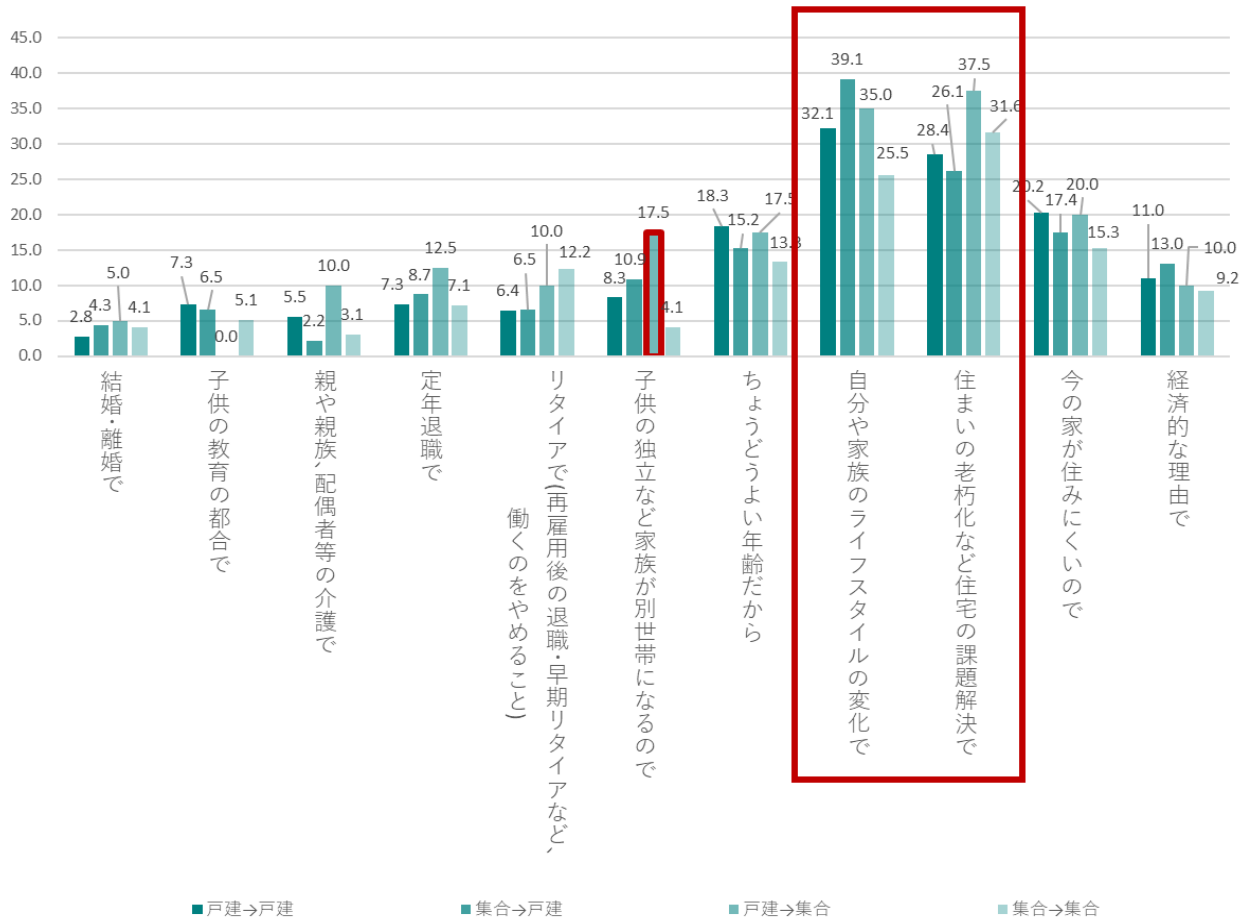


図6 住替えのタイミング タイプ別(数字は%)
住み替えるきっかけ・タイミングは何ですか (MA)



IV:調査の背景

かつて「一生に一度の買い物」といわれた住宅購入も、人生 100 年時代の到来による持家取得後の人生長期化を背景に、ライフスタイルの変化に合わせて 2 度目以降の持家取得を検討する層が増えることが予想されています。

(図4) 【45歳以上の住み替え意向者の希望する住居種別】
※住み替え意向者ベース



出典)一般社団法人 不動産流通経営協会
シニアの住宅に関する実態調査 調べ

2019 年に一般社団法人不動産流通経営協会が行った調査によると、45 歳以上の住み替え意向者の希望する住居種別では、現在、持家もしくは賃貸住宅(公営住宅・UR 賃貸住宅・社宅・寮を含む)に住んでいる人が持家に住みたい人が 68.7%、賃貸に住みたい人が 31.3%という結果になりました。そこで今回の調査では、「持家から持家の住替え」に着目することで多様化する将来の住まいに対するニーズの把握を目指しました。

当社はこれからも人びとの「いのち・くらし・人生」全般を支える LONGLIFE な商品・サービスを追求することで、長く愛され続ける企業を目指してまいります。

【問い合わせ先】

旭化成ホームズ株式会社 広報室 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
(電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp