

2015 年 9 月 17 日
株式会社オールアバウト
アルヒ株式会社

「1 都 3 県のシニア世代の住居に関する意識調査」を発表 シニア世代の新築神話はいまだ健在、老後でも「便利な街に住みたい」意見多数 ～老後の都心部を希望は 4 人に 1 人、田舎暮らし希望は 1 割満たず～ ～人気を集めるのは「東京 23 区南部」 & 「横浜・川崎エリア」～

総合情報サイト「All About」を運営する株式会社オールアバウト（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：江幡 哲也）と、アルヒ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役会長兼社長 CEO 兼 COO：浜田宏）は、1 都 3 県で持ち家（一戸建て、マンション）に住んでいる 50 代～60 代のシニア男女 1,200 名を対象に、現在および今後の住居に関する意識調査を共同で実施いたしました。

調査結果のポイント

- 現在の住居に満足している人は居住年数 5 年未満で 9 割、40 年以上だと 6 割。
居住年数が長くなるほど満足度が減少する。
- 住居の不満理由 1 位は「災害に対する住宅・土地の不安」。将来の地震に対する懸念が浮き彫りに。一方、満足理由は「周辺環境が落ち着いている」、「コンビニ・スーパーが近くにある」など閑静かつ利便性の高いエリアが評価される。
- 今後希望する住居形態は「新築一戸建て／新築マンション」が「中古一戸建て／中古マンション」を大幅に上回り、シニア世代における新築神話が強固であることが明らかに。
- 老後の居住エリアは半数以上が「現状の場所」を希望。都心部を希望する人は 4 人に 1 人いる一方、田舎暮らし希望者は 6%にとどまる。
- 東京 23 区内では「南部」、特に「世田谷区」が一番人気となり、東京近郊だと「横浜・川崎エリア」が支持を得る結果に。

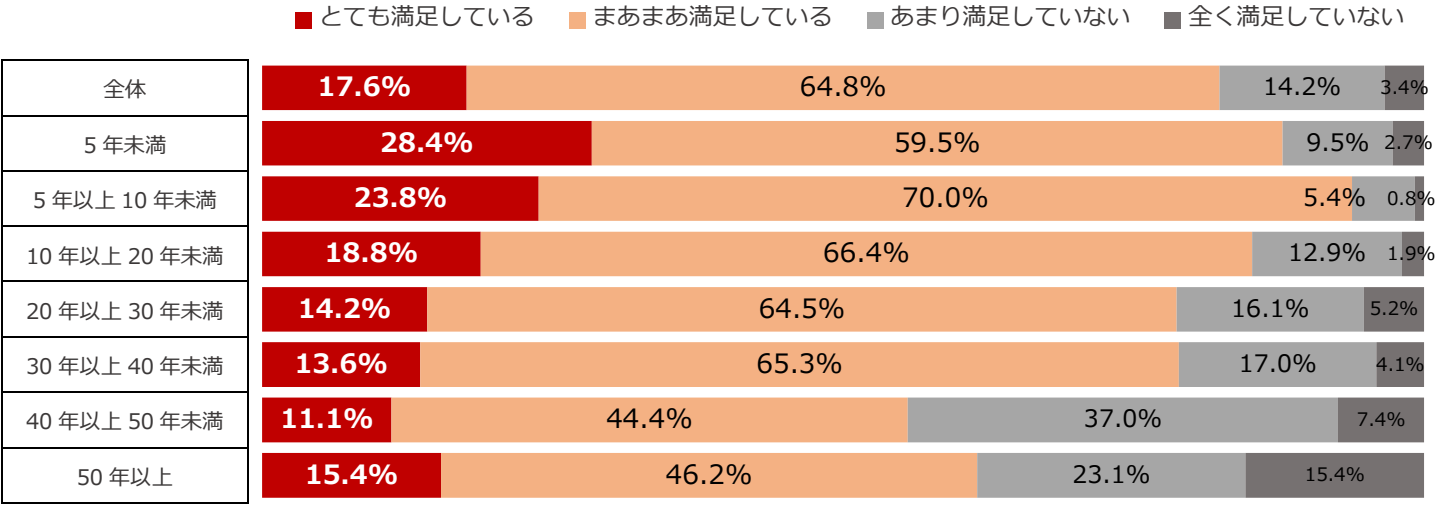
■調査概要

- ・調査日程：2015 年 8 月 14 日（金）～8 月 16 日（日）
- ・調査地域：東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県 各 300 名
- ・有効回答者数：1,200 名
- ・調査方法：インターネットリサーチ
- ・年代：50 代 599 名、60 代 601 名
- ・性別：男性 600 名、女性 600 名

現在の住居に満足している人は居住年数 5 年未満で 9 割、40 年以上だと 6 割。
居住年数が長くなるほど満足度が減少する。

1 都 3 県で持ち家在住の方 1,200 名に対し、現在の住居に満足しているかどうかについて尋ねたところ、全体平均では約 8 割が満足（“とても満足している” “まあまあ満足している”の合計）と回答しました。居住年数で比較すると 5 年未満の方は約 9 割が満足している一方、40 年以上経過すると満足度は 6 割近くまで減少しました。居住年数が長くなるにつれて満足度も減少しました。【グラフ 1】

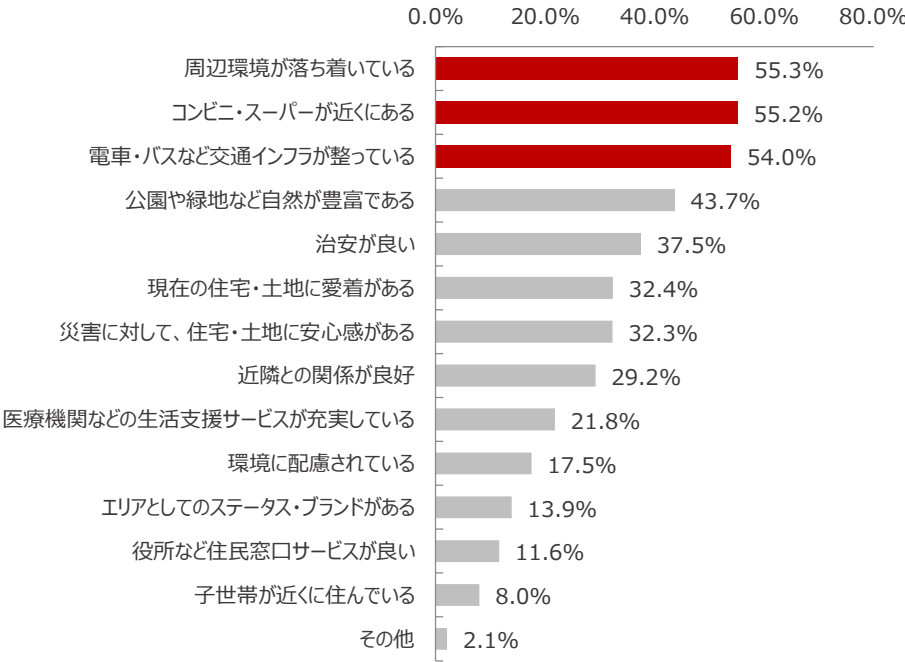
【グラフ1】現在の住居に対する満足度×居住年数



住居の不満理由 1 位は「災害に対する住宅・土地の不安」。将来の地震に対する懸念が浮き彫りに。一方、満足理由は「周辺環境が落ち着いている」、「コンビニ・スーパーが近くにある」など閑静かつ利便性の高いエリアが評価される。

現在の住居に満足している理由を聞いたところ、1 位は「周辺環境が落ち着いている（55.3%）」になり、「コンビニ・スーパーが近くにある（55.2%）」、「電車・バスなど交通インフラが整っている（54.0%）」が僅差で続きました。シニア世代にとって住宅エリアは、閑静であると同時に、利便性が高いことが重要だと言えます。【グラフ 2-i】

【グラフ2-i】住居の満足理由



またエリア別に満足理由を比べた場合、東京都と神奈川県が「電車・バスなど交通インフラが整っている」が共に一位となり、千葉県と埼玉県では、「周辺環境が落ち着いている」、「コンビニ・スーパーが近くにある」が交通インフラよりも重視される結果になりました。【グラフ 2- ii】

【グラフ 2- ii】住居の満足理由～エリア別

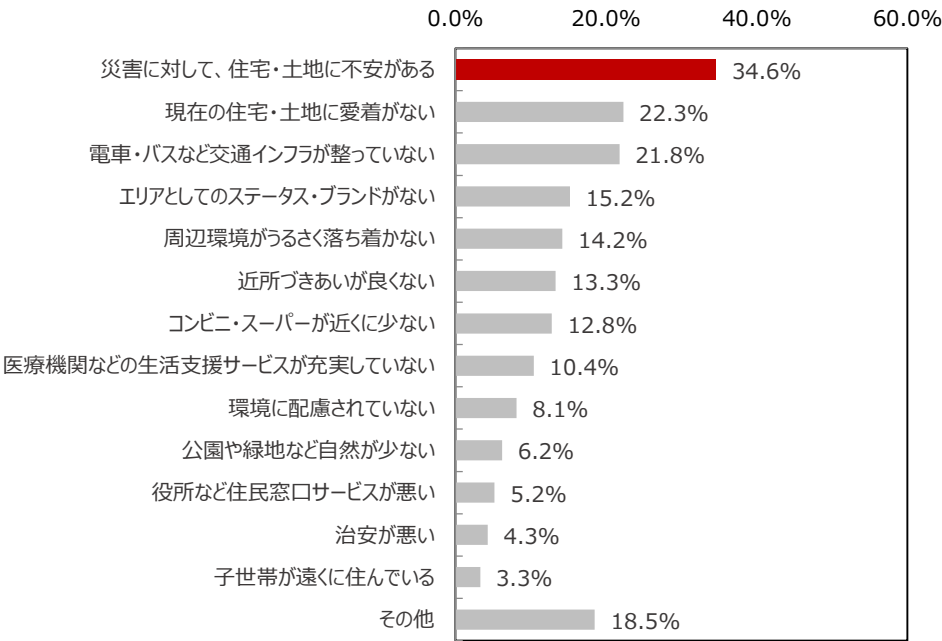
	東京都		千葉県		埼玉県		神奈川県	
1位	電車・バスなど交通インフラが整っている	62.5%	周辺環境が落ち着いている	59.2%	コンビニ・スーパーが近くにある	58.8%	電車・バスなど交通インフラが整っている	60.4%
2位	コンビニ・スーパーが近くにある	58.1%	コンビニ・スーパーが近くにある	50.8%	周辺環境が落ち着いている	53.1%	周辺環境が落ち着いている	56.5%
3位	周辺環境が落ち着いている	52.6%	電車・バスなど交通インフラが整っている	46.6%	電車・バスなど交通インフラが整っている	45.7%	コンビニ・スーパーが近くにある	52.9%
4位	公園や緑地など自然が豊富である	44.7%	公園や緑地など自然が豊富である	43.3%	治安が良い	38.7%	公園や緑地など自然が豊富である	49.8%
5位	治安が良い	41.9%	現在の住宅・土地に愛着がある	32.8%	公園や緑地など自然が豊富である	36.6%	治安が良い	38.4%

一方、不満理由も聞いたところ、利便性の悪さではなく、「災害に対して、住宅・土地に不安がある」が一位になり、将来的に起こるリスクを実感している地震に対しての懸念点が浮き彫りになりました。

【グラフ 3- i】

エリア別にみた場合でも、1 都 3 県全てで「災害に対して不安がある」が 1 位になり、関東近県に在住しているシニア世代にとって、地震やそれに伴う津波などの災害は今後の生活の上で一番の心配事だと言えます。なお、埼玉県については、「エリアとしてのステータス・ブランドがない」、「現在の住宅・土地に愛着がない」が他エリアに比べ上位にランクインしています。【グラフ 3- ii】

【グラフ 3- i】住居の不満理由



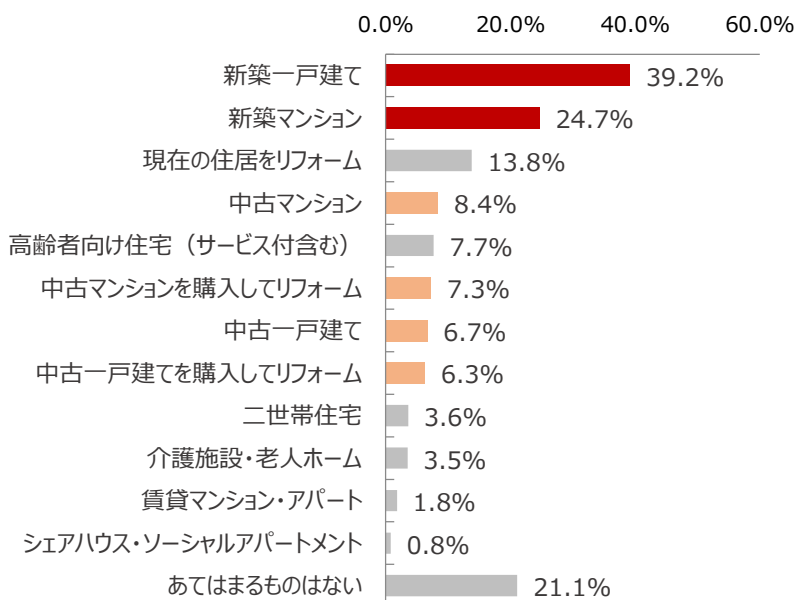
【グラフ 3- ii】住居の不満理由～エリア別

	東京都		千葉県		埼玉県		神奈川県	
1位	災害に対して不安がある	27.7%	災害に対して不安がある	30.6%	災害に対して不安がある	38.6%	災害に対して不安がある	42.2%
2位	現在の住宅・土地に愛着がない	19.1%	電車・バスなど交通インフラが整っていない	27.4%	エリアにステータス・ブランドがない	35.1%	周辺環境がうるさく落ち着かない	24.4%
3位	電車・バスなど交通インフラが整っていない	12.8%	現在の住宅・土地に愛着がない	21.0%	現在の住宅・土地に愛着がない	31.6%	電車・バスなど交通インフラが整っていない	20.0%
4位	周辺環境がうるさく落ち着かない	10.6%	近所づきあいが良くない	17.7%	電車・バスなど交通インフラが整っていない	24.6%	コンビニ・スーパーが近くに少ない	17.8%
5位	近所づきあいが良くない	10.6%	コンビニ・スーパーが近くに少ない	14.5%	医療機関などの生活支援サービスが充実していない	19.3%	現在の住宅・土地に愛着がない	15.6%

今後希望する住居形態は「新築一戸建て／新築マンション」が「中古一戸建て／中古マンション」を大幅に上回り、シニア世代における新築神話が強固であることが明らかに。

また今後希望する住居形態について尋ねたところ、「新築一戸建て（39.2%）」、「新築マンション（24.7%）」が、「現在の住居をリフォーム（13.8%）」のほか、「中古マンション（8.4%）」、「中古マンションを購入してリフォーム（7.3%）」、「中古一戸建て（6.7%）」を大きく上回りました。公益財団法人東日本不動産流通機構のレポートによると、首都圏の中古一戸建て、中古マンションの成約件数が軒並み前年を上回るなど、団塊ジュニア世代を中心にリフォーム・リノベーション市場が盛り上がっていますが、ことシニア世代においては新築への思い入れが非常に強いことがわかりました。【グラフ4】

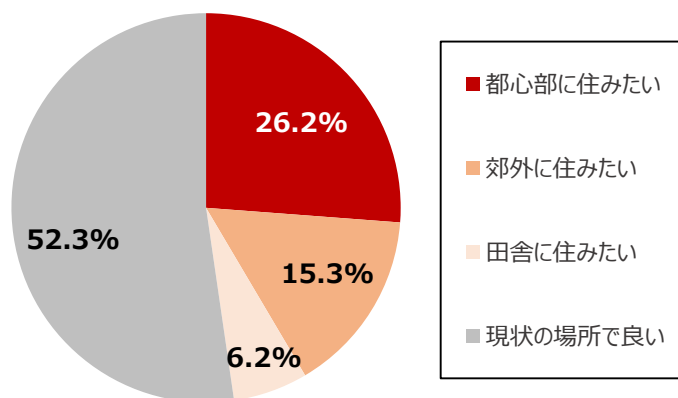
【グラフ4】希望する住居形態



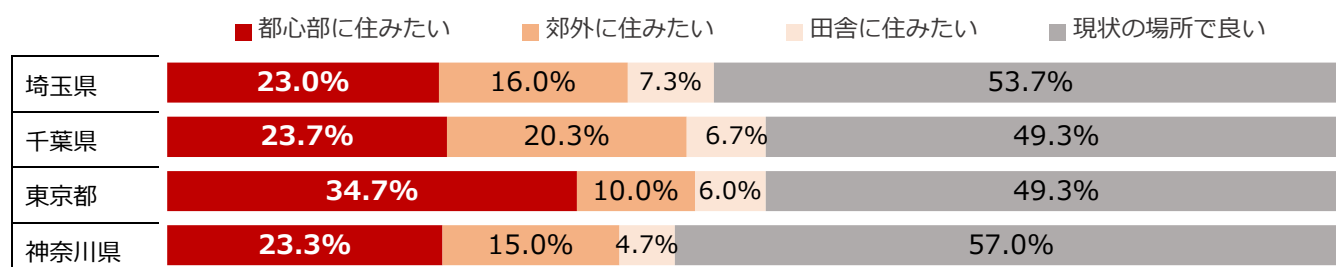
老後の居住エリアは半数が「現状の場所」を希望。都心部を希望する人は4人に1人いる一方、田舎暮らし希望者は6%にとどまる。

老後の居住先として意向が高いエリアを尋ねると、半数が「現状の場所で良い（52.3%）」を選択。次に多かった回答は「都心部に住みたい（26.2%）」となり、「田舎に住みたい（6.2%）」は1割にも満たないことが明らかになりました。エリア別に見てみると、東京都における都心志向は強く、他エリアより「都心部に住みたい」が約10ポイント高くでました。なお、神奈川県については現状の場所を好む傾向が他エリアよりも強いと言えるでしょう。【グラフ5-i、ii】

【グラフ5-i】居住エリアの意向



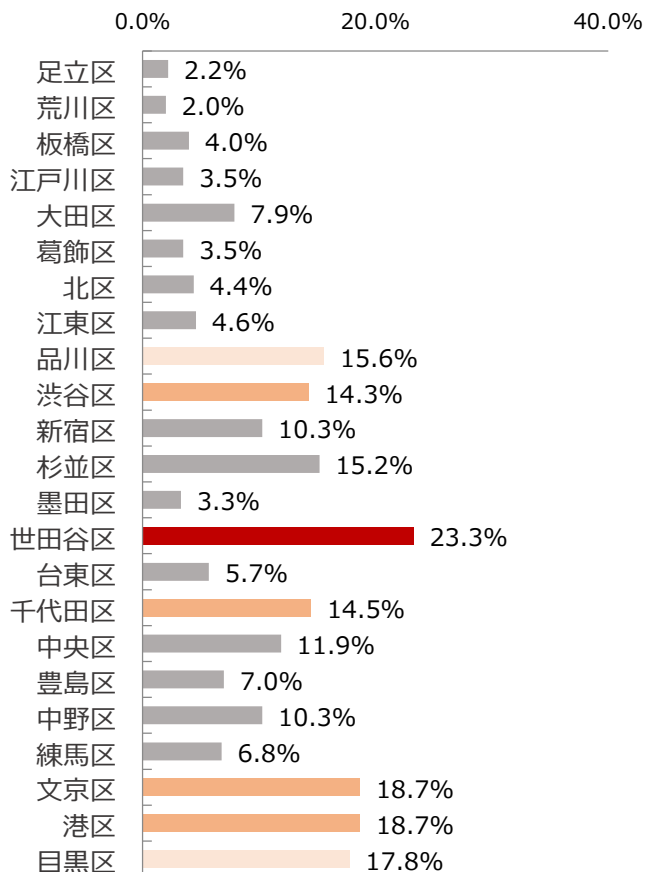
【グラフ5-ii】居住エリアの意向～エリア別



東京 23 区内では「南部」、特に「世田谷区」が一番人気となり、
東京近郊だと「横浜・川崎エリア」が支持を得る結果に。

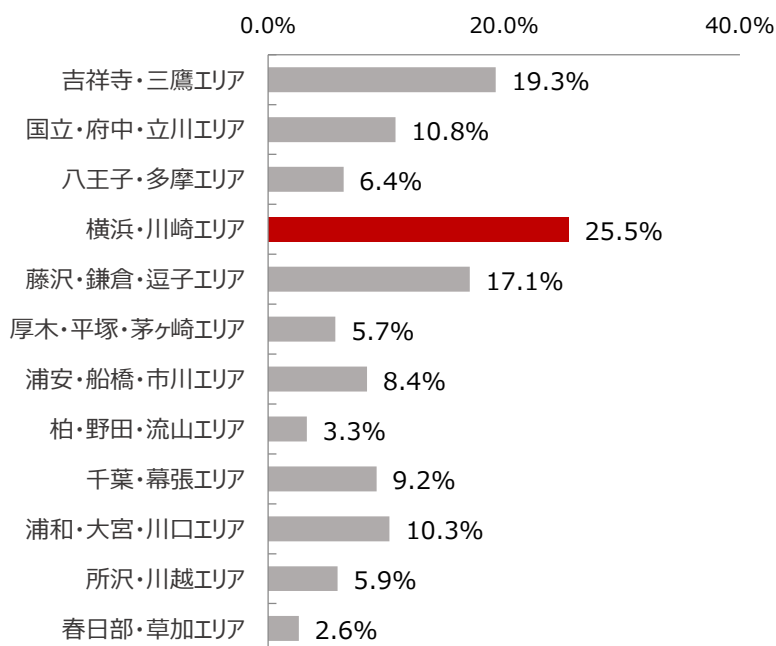
今後の居住先エリアに「都心部」「郊外（1都3県の）」を選んだ方に対して、具体的なエリア名を尋ねたところ、23 区内では「世田谷区」が 23.3%と最も多くの支持を集めました。また、世田谷区を中心に品川区、目黒区などの南部エリアに加え、千代田区、文京区、港区、渋谷区といった都心部に近いエリアも上位に入っています。一方で、北部や東部エリアの区は居住意向率が 10%を下回るなど、同じ 23 区内でも人気にバラつきがあることが読み取れます。【グラフ 6-i】

【グラフ 6-i】具体的な居住先エリア～東京 23 区



また、23 区外では「横浜・川崎エリア（25.5%）」が群を抜いて高い結果になり、神奈川県在住のシニア世代だけでなく、周辺の住民からも将来の居住先候補として注目を集めていることが明らかになりました。【グラフ 6-ii】

【グラフ 6-ii】具体的な居住先エリア～東京 23 区外



※結果は四捨五入しているため、100%にならないことがあります

■All About「最新住宅キーワード」ガイド 山本 久美子氏のコメント



まず、50代・60代の方が今後希望する住居形態として「新築」志向が強いことに驚きました。

シニア世代が住宅を取得するまでの年代は、新築住宅が大量に供給され、マイホームは新築が当然という時代だったので、新築神話が刷り込まれているということもあるでしょう。一方、築30年以上経つと「建て替え」を検討する時期に入ってきます。特に、昭和56年6月に改正された建築基準法よりも前、いわゆる旧耐震基準の住宅も多いので、耐震性への課題もあります。築年数が古いほど満足度が下がり、「災害」に対する不安が高いというのも、こうした影響を受けていると考えられるでしょう。古くなった住宅に住み続けるにしても、大がかりなリフォームや建て替えで費用がかかるなら、住み替えて安心を得たいと思うものの、中古を吟味するスタイルに慣れていないので、新築住宅を希望するという構図になっているのかもしれませんが。

老後の居住エリアとして、友達もいる住み慣れた地元を離れたくないということはもちろんですが、4人に1人は「都心部」を希望しています。50代・60代といえば、まだまだ元気です。今後も仕事をしたり、趣味を楽しんだり、ボランティアを始めたりと意外に活動範囲は広がります。どこにいくにも交通アクセスがよく、買い物にも便利な都心部が好まれるのは当然でしょう。シニア世代の中には、専門医のいる大学病院などが多いという理由で、都心部を希望した方もいました。

老後を考えると、どこにでも徒歩で行ける場所やコンパクトな住まいを検討するとよいと思います。荷物を捨てられない、子どもが泊まる部屋がほしいと考える傾向があるようですが、広い家は価格も高くなりますし、掃除などの手間もかかります。セカンドライフを楽しむためにも、思い切って荷物を処分し、気持ちを切り替えて、身軽な暮らしを心がけてはいかがでしょうか。

老後は意外に長いものですから、耐震性や省エネ性、バリアフリーなど、快適に暮らせる住宅の基本性能に加え、愛着が持てるエリアで積極的に外に出ていける住まいという観点も重要だと思います。

【山本 久美子氏 プロフィール】

早稲田大学卒業。福武書店（現ベネッセコーポレーション）を経てリクルート入社。「週刊住宅情報」「都心に住む」などの副編集長を歴任後、2004年に独立。住宅の現地取材や購入者の取材や面談調査などから得た幅広い知識を活かし、住宅メディアの編集・執筆やセミナー等の講演活動を行っている。

■オールアバウトについて URL : <http://corp.allabout.co.jp/>

株式会社オールアバウトが運営するAll Aboutは、約1,300のテーマごとに、専門の知識や経験を持った人＝「ガイド」が、その分野に関する情報を提供する総合情報サイトです。2001年2月15日のサイトオープン以来、順調にユーザ数を伸ばし、月間総利用者数は約3,360万人（2015年1月実績、スマートフォン、モバイル含む）となっています。

■ARUHIについて URL : <http://www.aruhi-group.co.jp/>

ARUHI は、全期間固定金利住宅ローン【フラット35】の実行件数が5年連続シェア No.1*となる住宅ローンのリーディング企業「SBI モーゲージ」を前身として、2015年5月1日より社名を改め、お客さま視点で住まいと暮らしに関わる様々なサービスを提案する「住生活プロデュース企業」です。住宅ローンをコアとし、住宅ご購入後の暮らしが安心して楽しいものとなる「ARUHI メンバーズクラブ」や、今後はお客さまの家探しをお手伝いする「ARUHI 家探しサービス」を提供することで、顧客満足度の高い企業を目指しています。

*2010年度～2014年度統計、【フラット35】実行件数（ARUHI 調べ）

本件に関する報道機関からのお問い合わせ先：

株式会社オールアバウト 広報担当：柏原
TEL：03-6362-1309 FAX：03-6682-4229
E-mail：pr@staff.allabout.co.jp

アルヒ株式会社 コーポレートコミュニケーション部 広報：鈴木
Tel：03-3436-2641 / Fax：03-5408-8433
Email：nsuzukix@aruhi-group.co.jp