

シニア世代の住まいに関する意識調査

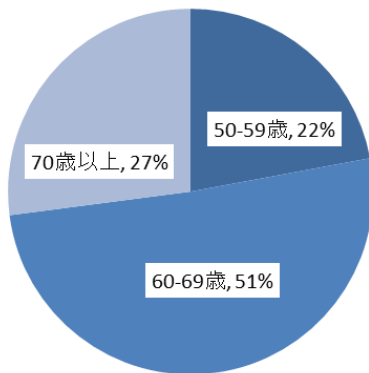
【調査結果詳細】

■調査概要

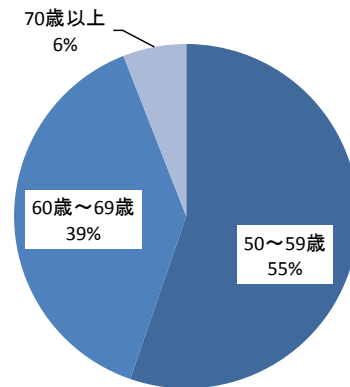
| | |
|--------|--|
| 調査方法: | インターネットリサーチ |
| 調査地域: | 首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉の1都3県) 関西圏(大阪・京都・兵庫・奈良の2府2県) および中部圏(愛知県)の計3エリア |
| 調査対象: | 定年(老)後のシニアライフに向けて、 (1) 50歳以降に、住みかえ(持家から持家)を行った夫婦 (2) 50歳以降に、住まいの大規模リフォームを行った夫婦 |
| サンプル数: | (1) 男性130名、女性130名 (2) 男性130名、女性131名 計: 521名 ※いずれも配偶者あり |
| 調査時期: | 2013年8月23日(金)～2013年8月26日(月) |

【プロフィール】

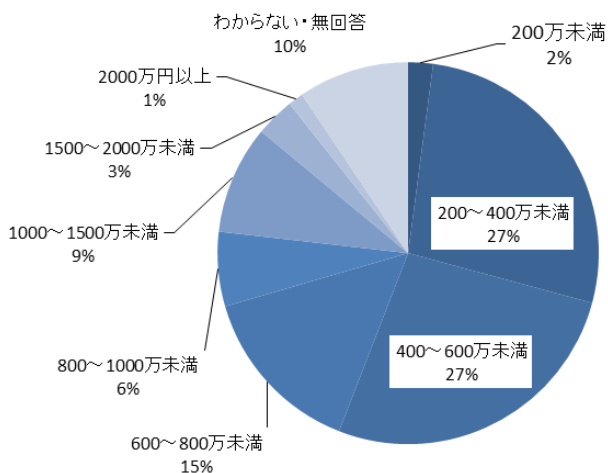
■年齢



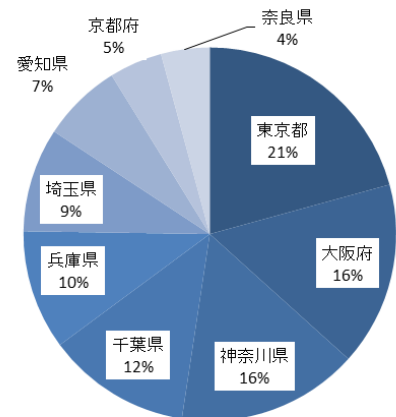
(参考) ■住みかえ・リフォーム実施年齢



■世帯年収



■居住地



【1】住みかえ派の 90.3%、リフォーム派の 86.9%が、シニアライフを送る住まいに「満足」!

シニアライフを送る、現在の住まいに対して、住みかえを行った人の 90.3%、リフォームを行った人の 86.9%が「非常に満足(100 点)」または「まあまあ満足(75 点)」と回答し、いずれも満足度が高いことがわかりました。また、「非常に満足(100 点)」の割合は、住みかえ派が 26.5%、リフォーム派が 17.6%でした。

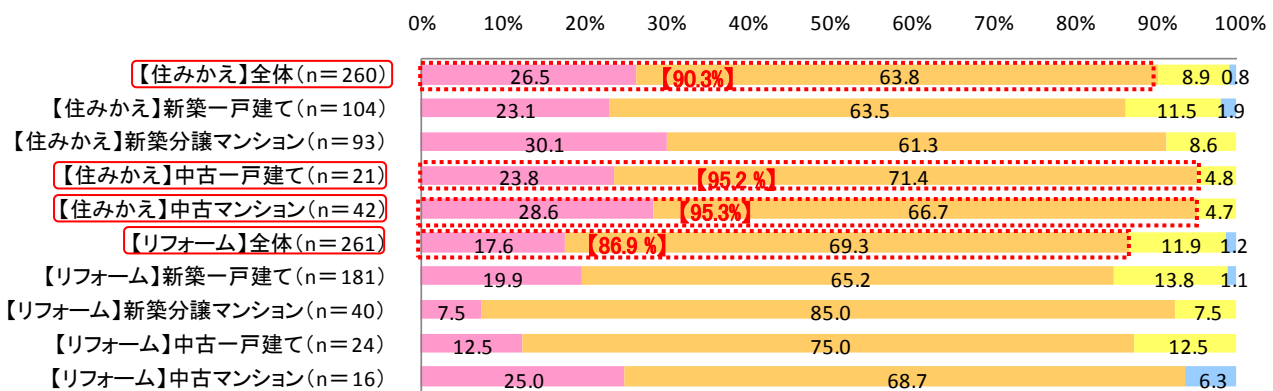
物件タイプ別にみると、「中古マンションへの住みかえ」の 95.3%が「満足」と回答し、最も満足度が高い結果となりました。

<項目別 満足度>

- 【総合】「満足」の回答が多かったのは「中古マンションへの住みかえ」(95.3%)「中古一戸建てへの住みかえ」(95.2%)でしたが、「非常に満足(100 点)」の割合が最も高かったのは、「新築分譲マンションへの住みかえ」(30.1%)でした。
- 【設備・性能面】「満足」の回答が多かったのは「中古マンションをリフォーム」(93.7%)「新築分譲マンションへの住みかえ」(93.6%)でしたが、「非常に満足(100 点)」の割合が最も高かったのは、「新築分譲マンションへの住みかえ」(39.8%)でした。
- 【暮らしやすさ】「満足」の回答が最も多かったのは「中古一戸建てをリフォーム」(95.8%)でしたが、「非常に満足(100 点)」の割合が最も高かったのは、「新築分譲マンションへの住みかえ」(45.2%)でした。
- 【コストパフォーマンス】「満足」の回答が最も多かったのは「中古マンションへの住みかえ」(90.5%)でしたが、「非常に満足(100 点)」の割合が最も高かったのは、「新築分譲マンションへの住みかえ」(31.2%)でした。

Q:シニアライフを送る住まいとして、現在の住まいに満足していますか？

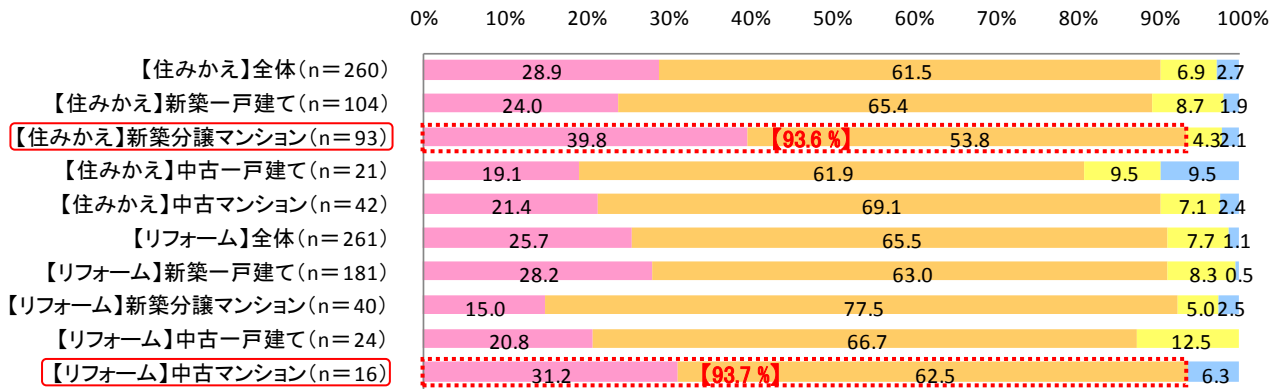
【総合(次ページ3項目を総合して)】



■ 非常に満足(100点) ■ まあまあ満足(75点) ■ どちらとも言えない(50点) ■ やや不満(25点) ■ 不満(0点)

※リフォームの物件タイプは取得時のものです。

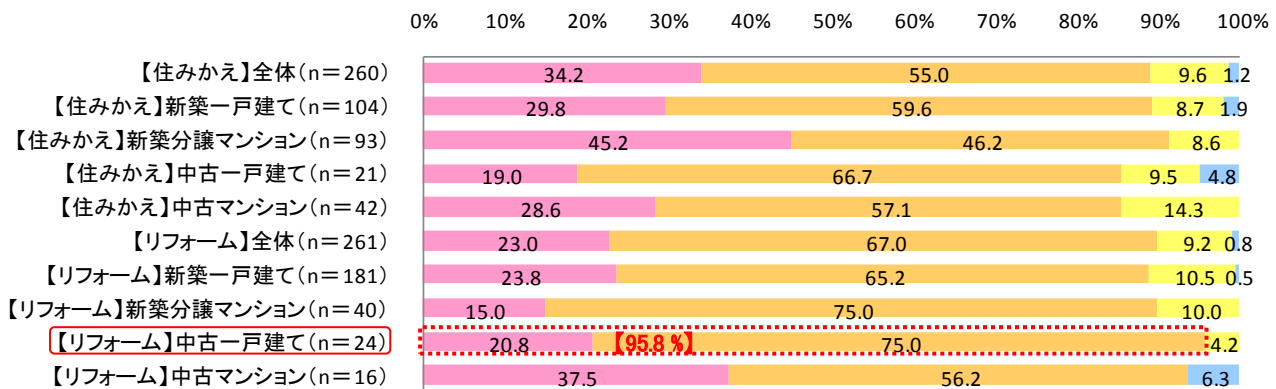
【設備・性能面(住みかえ/リフォーム前の住まいと比べてどう感じるか)】



■ 非常に満足(100点) ■ まあまあ満足(75点) ■ どちらとも言えない(50点) ■ やや不満(25点) ■ 不満(0点)

※リフォームの物件タイプは取得時のものです。

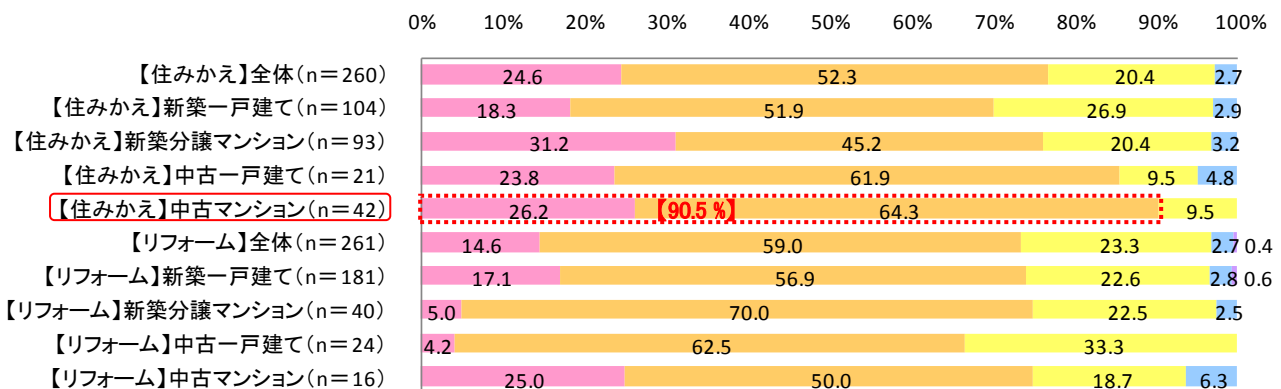
【暮らしやすさ(住みかえ/リフォーム前の住まいと比べてどう感じるか)】



■ 非常に満足(100点) ■ まあまあ満足(75点) ■ どちらとも言えない(50点) ■ やや不満(25点) ■ 不満(0点)

※リフォームの物件タイプは取得時のものです。

【コストパフォーマンス(コストに見合った住まいを手に入れられたか)】



■ 非常に満足(100点) ■ まあまあ満足(75点) ■ どちらとも言えない(50点) ■ やや不満(25点) ■ 不満(0点)

※リフォームの物件タイプは取得時のものです。

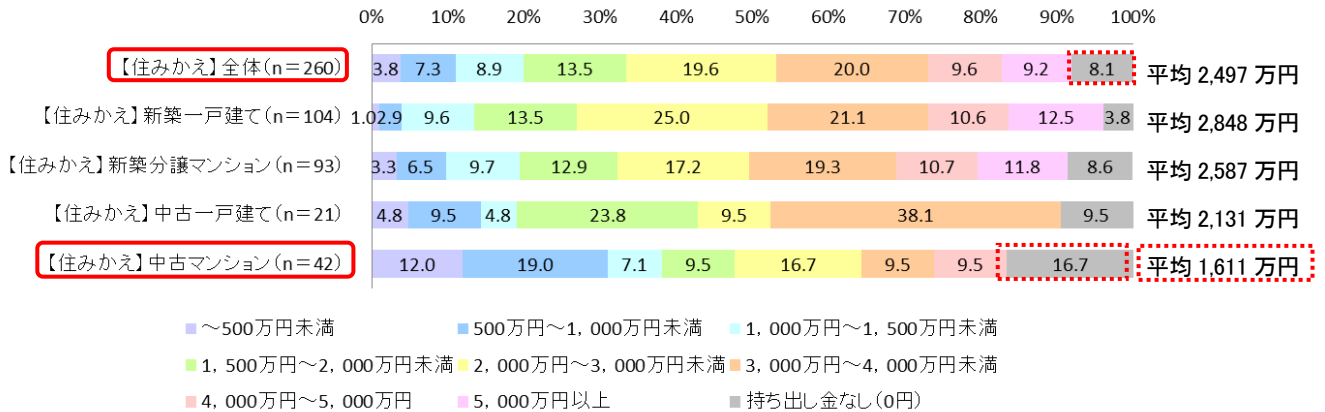
【2】住みかえ時の平均持ち出し費用*は 2,497 万円、リフォームの平均費用は 717 万円

シニアライフに向けての住みかえ、またはリフォームにかかった費用の平均金額は、住みかえで平均 2,497 万円、リフォームで平均 717 万円となりました。なかでも、「中古マンションへの住みかえ」費用は、平均 1,611 万円となり、住みかえ全体の平均金額よりも 900 万円近く下回る結果となりました。

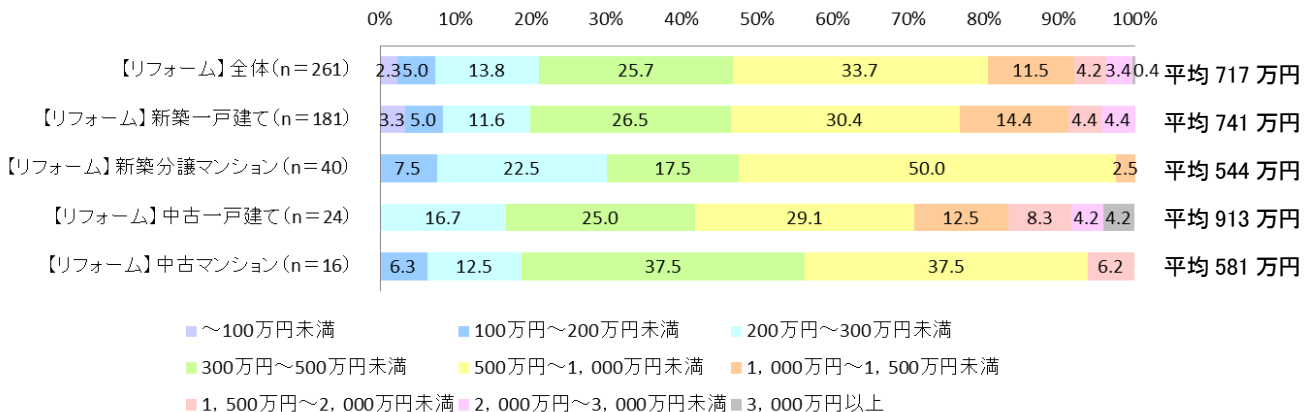
リフォームと比べて住みかえには費用がかかりますが、リフォームよりも住みかえの方が全体としてみても、「コストパフォーマンス」面の満足度が高いことから(⇒p.3 参照)、出費は多くとも満足いく住まいを入手していることがうかがえます。また、購入金額と以前の住まいの売却資金の相殺による「持ち出し金なし(0円)」の人が全体で 8.1%、中古マンションでは 16.7%もいることも、住みかえの特徴といえるでしょう。

Q:シニアライフに向けて、現在の住まいに住みかえた際にかかった費用はいくらですか？

※買い替えの場合は、購入金額と以前の住まいを売却して得た資金を相殺して、新たに持ち出した金額を回答



Q:シニアライフに向けて、現在の住まいをリフォームした際にかかった費用はいくらですか？

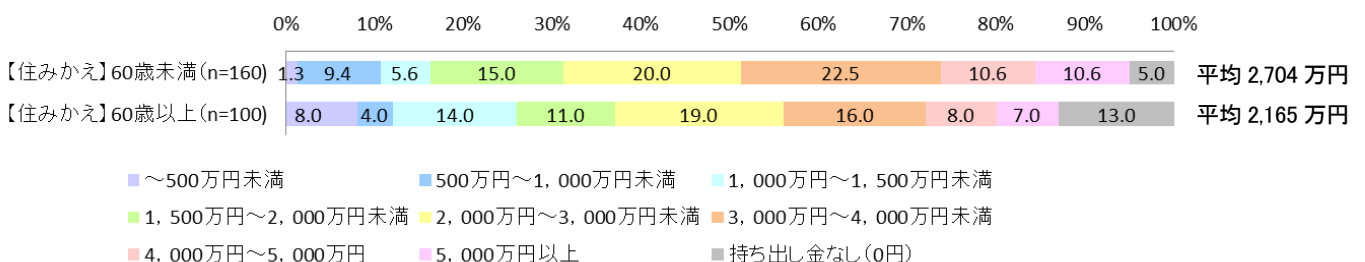


※リフォームの物件タイプは取得時のものです。

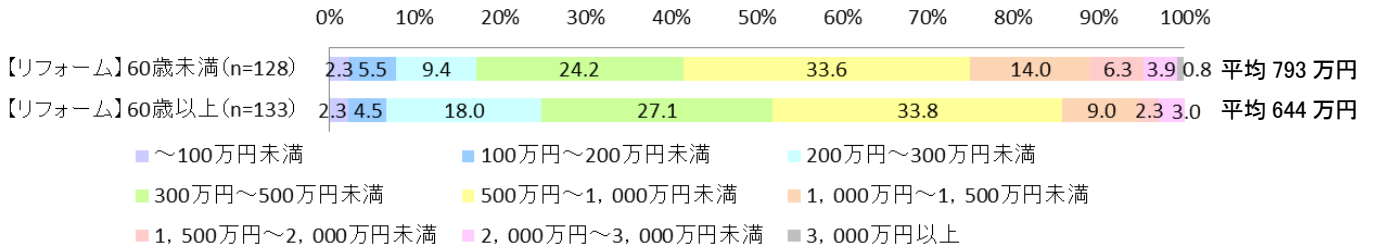
また、定年前(60歳未満)と定年後(60歳以上)の費用を比べてみると、住みかえが60歳未満の平均 2,704 万円、60歳以上の平均 2,165 万円、リフォームが60歳未満の平均 793 万円、60歳以上の平均 644 万円となり、いずれも定年後(60歳以上)の費用が約 2 割ダウンしていることがわかりました。

Q:シニアライフに向けて、現在の住まいに住みかえた際にかかった費用はいくらですか？

※買い替えの場合は、購入金額と以前の住まいを売却して得た資金を相殺して、新たに持ち出した金額を回答



Q:シニアライフに向けて、現在の住まいをリフォームした際にかかった費用はいくらですか？



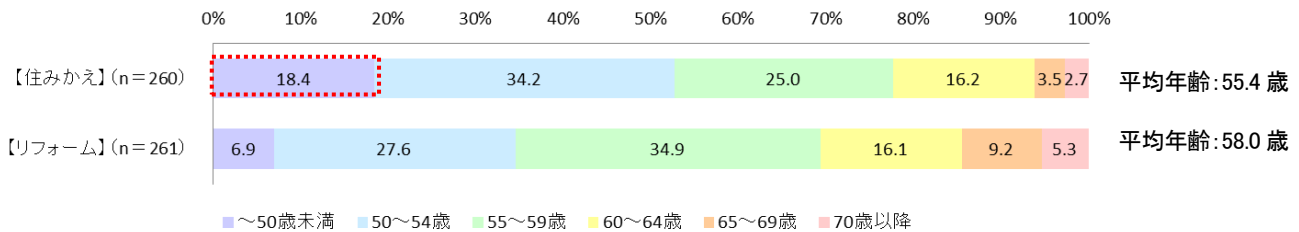
※平均値は回答結果をもとに加重平均を算出

【3】シニアライフに向けた住みかえは、約 6 割の人が定年前に実施

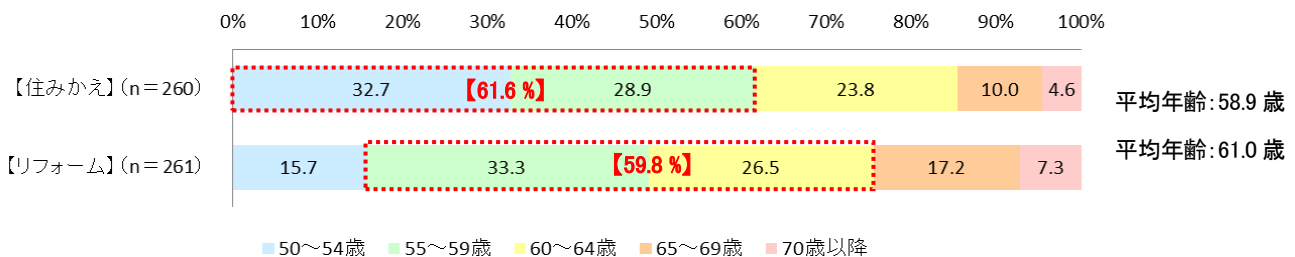
シニアライフの住まいについて考え始めた年齢は、住みかえを行った人で平均 55.4 歳、リフォームを行った人で平均 58.0 歳となりました。また、実際にシニアライフに向けて住みかえを行った年齢は平均 58.9 歳、リフォームを行った年齢は平均 61.0 歳となりました。とくに住みかえでは、2 割近く(18.4%)の人が 50 歳未満でシニアライフの住まいについて考え始めており、6 割を超える(61.6%)人が定年前(60 歳未満)に実際に住みかえを行っています。

また、シニアライフを迎えるにあたって、住みかえとリフォーム両方検討した人は、住みかえを行った人で 26.5%、リフォームを行った人で 15.7%でした。

Q:何歳頃から定年(老)後(シニアライフ)の住まいについて考え始めましたか？



Q:シニアライフに向けて、実際に住みかえ、またはリフォームを行ったのはいつですか？

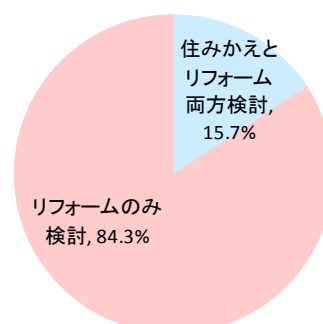
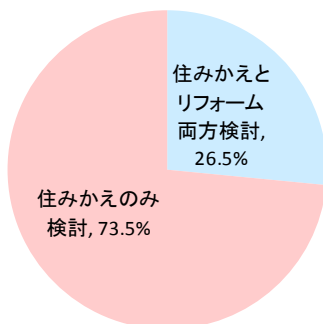


※平均値は回答結果をもとに加重平均を算出

Q:シニアライフを迎えるにあたって、住みかえとリフォームの両方を検討しましたか？

【住みかえを行った人(n=260)】

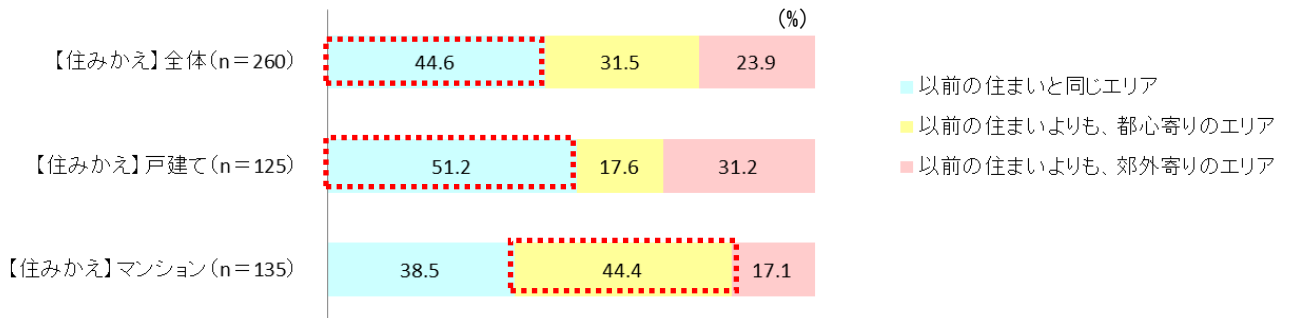
【リフォームを行った人(n=261)】



**【4】住みかえ先のエリアは、全体では「以前の住まいと同じエリア」(44.6%)が、
マンションでは「以前の住まいよりも、都心寄りのエリア」(44.4%)がトップに
住みかえ理由のトップは、「生活の利便性の高いところに住みたかったから」(31.5%)**

住みかえ先のエリアは、「以前の住まいと同じエリア」が 44.6%と最も多く、住み慣れたこれまでの住生活環境の中で住みかえが行われていることがわかりました。住みかえ後の物件タイプ別にみると、一戸建てでは 51.2%と過半数の人が「以前の住まいと同じエリア」を選んでいるのに対し、マンションでは「以前の住まいよりも、都心寄りのエリア」が 44.4%と最も多い結果となりました。

Q:シニアライフに向けて住みかえを行った際の、住みかえ先のエリアとして当てはまるものをお選びください。



また、住まいのリフォームではなく、住みかえを行った理由は、「買い物や病院など、生活の利便性の高いところに住みたかったから」が 2 位以下を 10 ポイント以上離し、31.5%でトップとなりました。

年代別にみると、定年後(60歳以降)に住みかえた人の理由は、「マンションに住みたかったから」(27.0%)が 1 位に、「子どもと同居/近居するため」(16.0%)も 4 位に浮上します。ここから、年齢を重ねたシニアほど、利便性の高い立地に加え、管理のしやすいマンションへ住みかえや子供の近くなど、体力の衰えるシニアライフをより意識した選択となっていることがわかりました。

Q:シニアライフを迎えるにあたって、住まいのリフォームではなく、住みかえを行った理由は？

(あてはまるものを上位 3 項目まで選択)

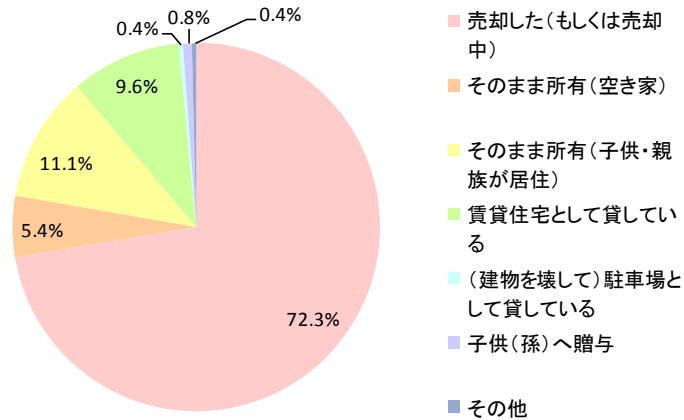
| 全体 (n=260) | | | 60歳未満で住みかえた (n=160) | | | 60歳以降で住みかえた (n=100) | | |
|------------|--------------------------------|------|---------------------|--------------------------------|------|---------------------|--------------------------------|------|
| 順位 | 理由 | (%) | 順位 | 理由 | (%) | 順位 | 理由 | (%) |
| 1 | 買い物や病院など、生活の利便性の高いところに住みたかったから | 31.5 | 1 | 買い物や病院など、生活の利便性の高いところに住みたかったから | 35.0 | 1 | マンションに住みたかったから | 27.0 |
| 2 | より広い住まいに住みたかったから | 20.4 | 2 | より広い住まいに住みたかったから | 27.5 | 2 | 買い物や病院など、生活の利便性の高いところに住みたかったから | 26.0 |
| 3 | マンションに住みたかったから | 19.6 | 3 | 一戸建てに住みたかったから | 18.8 | 3 | 住まいの性能(耐震性/耐久性)に不安があったから | 18.0 |
| 4 | 一戸建てに住みたかったから | 16.5 | 4 | 住まいの老朽化に伴って | 18.1 | 4 | 子どもと同居/近居するため | 16.0 |
| | 住まいの老朽化に伴って | 16.5 | 5 | 新築に住みたかったから | 17.5 | 5 | バリアフリーの住まいに住みたかったから | 15.0 |
| 6 | バリアフリーの住まいに住みたかったから | 15.8 | 6 | バリアフリーの住まいに住みたかったから | 16.3 | 6 | 住まいの老朽化に伴って | 14.0 |
| 7 | 住まいの性能(耐震性/耐久性)に不安があったから | 15.0 | 7 | マンションに住みたかったから | 15.0 | 7 | 一戸建てに住みたかったから | 13.0 |
| 8 | 新築に住みたかったから | 14.6 | 8 | 住まいの性能(耐震性/耐久性)に不安があったから | 13.1 | 8 | コンパクトな住まいに住みたかったから | 13.0 |
| 9 | コンパクトな住まいに住みたかったから | 11.2 | 9 | コンパクトな住まいに住みたかったから | 10.0 | 9 | 新築に住みたかったから | 10.0 |
| 10 | 都心に住みたかったから | 8.5 | 10 | 都心に住みたかったから | 8.8 | 10 | より広い住まいに住みたかったから | 9.0 |
| | 子どもと同居/近居するため | 8.5 | 11 | 野菜作り/ガーデニングなどの趣味を楽しみたかったから | 8.1 | 11 | 都心に住みたかったから | 8.0 |
| 12 | 野菜作り/ガーデニングなどの趣味を楽しみたかったから | 7.3 | 12 | 地盤の強いところに住みたかったから | 6.3 | 12 | 野菜作り/ガーデニングなどの趣味を楽しみたかったから | 6.0 |
| 13 | 地盤の強いところに住みたかったから | 6.2 | 13 | あこがれの街に住みたかったから | 5.0 | 12 | 地盤の強いところに住みたかったから | 6.0 |
| 14 | あこがれの街に住みたかったから | 5.4 | | 子どもと同居/近居するため | 3.8 | | あこがれの街に住みたかったから | 6.0 |
| | 田舎暮らしがしたかったから | 4.2 | | 田舎暮らしがしたかったから | 3.8 | | 田舎暮らしがしたかったから | 5.0 |
| 15 | 親と同居/近居するため | 4.2 | 14 | 親と同居/近居するため | 3.8 | 15 | 親と同居/近居するため | 5.0 |
| | リフォームするのが面倒だったから | 4.2 | | リフォームするのが面倒だったから | 3.8 | | リフォームするのが面倒だったから | 5.0 |
| | 故郷(出身地)に戻りたかったから | 2.7 | 18 | リフォームには資金がかかるから | 3.1 | | 故郷(出身地)に戻りたかったから | 5.0 |
| 18 | シニア住宅に住みたかったから | 2.7 | 19 | シニア住宅に住みたかったから | 2.5 | 19 | シニア住宅に住みたかったから | 3.0 |
| | リフォームには資金がかかるから | 2.7 | | 故郷(出身地)に戻りたかったから | 1.3 | 20 | リフォームには資金がかかるから | 2.0 |
| 21 | 観劇/映画などの趣味を楽しみたかったから | 1.2 | 20 | 観劇/映画などの趣味を楽しみたかったから | 1.3 | 21 | 観劇/映画などの趣味を楽しみたかったから | 1.0 |
| - | その他 | 8.1 | - | その他 | 6.3 | - | その他 | 11.0 |

当社が2011年に、住みかえを検討している50～80歳の既婚男女を対象に実施した「シニア世代の“住みかえ”に関する意識調査」※では、6割近く(57.6%)の人が住みかえ先として、現在住んでいるエリアと同じエリアを希望し、また約4分の3(75.6%)の人が、理想の住みかえ先として、自然に囲まれた田舎暮らしよりも、利便性の高い都会暮らしを志向していましたが、今回の調査はそれを裏付ける結果といえるでしょう。

※「シニア世代の“住みかえ”に関する意識調査」(平成23年9月7日発表)の調査結果については下記URLよりご覧いただけます。
http://corp.mf-realty.jp/news/2011/20110907_01.html

また、住みかえ前の住まいについては、3割弱が売却せず保有していることがわかりました。

Q:シニアライフに向けて住みかえを行った際に、以前の住まいをどうしましたか。(n=260)



【5】マンションリフォームの約4割(39.3%)が部屋数を減らし「ゆとりある住空間」に

一戸建てリフォームの過半数(52.7%)が段差の解消や手すりの設置などバリアフリー化を実施

リフォーム理由のトップは「住み慣れた家を離れたくないから」(34.5%)

シニアライフに向けたリフォームでは、7割以上の方が「風呂場/トイレの交換/バリアフリー化」(77.4%)、「クロス・床の貼り替え」(75.5%)、「キッチンの取り替え」(74.7%)を行っていることがわかりました。マンションに限るとさらにその数は増え、8割以上の方が実施しています。

なお、マンションでは約4割(39.3%)の方が部屋数を減らすリフォームを行っており、住まいの老朽化に伴うリフォームだけでなく、シニア世代のライフスタイルにあわせて部屋数を減らし、「ゆとりある住空間」を手に入れるためのリフォームも積極的に実施していることがうかがえます。

また、一戸建てでは過半数(52.7%)の方が段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー化を実施していることがわかりました。

住みかえではなくリフォームを行った理由では、「住み慣れた家を離れたくないから」が34.5%でトップとなり、「住環境を変えたくないから」(34.1%)、「修繕すればまだ住めると感じたから」(33.0%)が続きました。愛着がある「マイホーム」を手放したくない姿が浮かび上がる結果となりました。

Q:シニアライフに向けて、現在の住まいにどのようなリフォームを加えましたか？

| | 【リフォーム】 全体 (n=261) | 【リフォーム】 戸建て (n=205) | 【リフォーム】 マンション (n=56) | (%) |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-----|
| 風呂場/トイレの交換/バリアフリー化 | 77.4 | 75.1 | 85.7 | |
| クロス・床の貼り替え | 75.5 | 73.2 | 83.9 | |
| キッチンの取り替え | 74.7 | 71.2 | 87.5 | |
| 外壁/外装/屋根の修繕 | 51.0 | 62.0 | 10.7 | |
| 段差の解消や手すりの設置などバリアフリー化 | 49.4 | 52.7 | 37.5 | |
| 部屋数を減らした(減築) | 21.1 | 16.1 | 39.3 | |
| 耐震性能の強化 | 14.9 | 19.0 | 0.0 | |
| 部屋数を増やした(増築) | 13.0 | 16.1 | 1.8 | |
| 太陽光発電・断熱性能など環境性能の強化 | 8.4 | 10.7 | 0.0 | |
| ホームエレベーターの設置 | 0.4 | 0.5 | 0.0 | |
| その他 | 8.8 | 9.3 | 7.1 | |

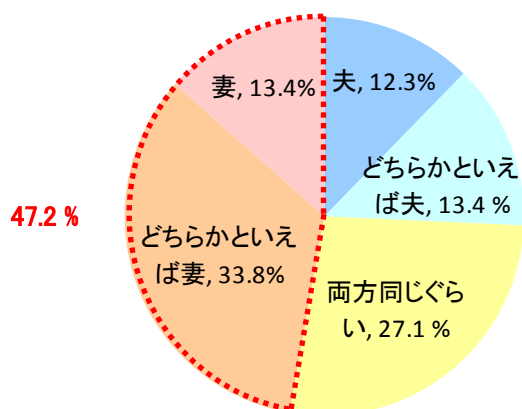
Q:シニアライフを迎えるにあたって、住みかえではなく住まいのリフォームを行った理由は？

| 全体(n=261) | | |
|-----------|-----------------------------|------|
| 順位 | 理由 | (%) |
| 1 | 住み慣れた家を離れたくないから | 34.5 |
| 2 | 住環境を変えたくないから | 34.1 |
| 3 | 修繕すればまだ住めると感じたから | 33.0 |
| 4 | 自分の好きなようにリフォームして住みたかったから | 31.4 |
| 5 | 住み替えは資金がかかりそうだから | 21.1 |
| 6 | 現在の住まいの性能(耐震性/耐久性)に満足しているから | 20.7 |
| 7 | 現在の住まいの間取りに満足しているから | 17.6 |
| 8 | 終の住処として購入したから | 15.3 |
| 9 | コミュニティを変えたくないから | 11.1 |
| 10 | 引越しが面倒だから | 9.6 |
| 11 | ペットを飼っているため | 4.2 |
| 12 | 住宅ローンが残っているから | 3.4 |
| | 子供と同居する(し続ける)ため | 3.4 |
| 14 | 家を探すのが面倒だから | 3.1 |
| 15 | 親と同居する(し続ける)ため | 1.1 |
| - | その他 | 5.4 |

【6】シニアライフの住まいは、半数近くが妻の意向重視！

シニアライフを送る住まいを決めるにあたり、半数近く(47.2%)が妻の意向を重視したことがわかりました。ファミリー層は住まい選びに際し、通勤時間や子どもの通学時間などを重視しがちですが、定年を迎え、夫婦2人の時間が増えるシニア世代は、より妻の意向を尊重する傾向が強いことがうかがえます。

Q:シニアライフの住まいについて、夫婦どちらの意向を重視しましたか？(n=521)



今回実施した「シニア世代の住まいに関する意識調査」では、定年(老)後のシニアライフに向けて住みかえを行った人、リフォームを行った人、いずれも現在の住まいに対して高い満足感を得ており、その中でも、「中古マンションへの住みかえ」はトータルでの満足度が高く、とくに「コストパフォーマンス」の点で評価が高いことがわかりました。

一戸建てへの住みかえは、住み慣れたこれまでの住生活環境の中で利便性を高めた住みかえであるのに対して、マンションへの住みかえは、より一層の「生活の利便性」を求めて、これまで住んでいたエリアよりも都心寄りに住みかえるアクティブシニアの姿がうかがえました。

一方、マンションリフォームを行った人は、住まいの老朽化に伴うリフォームやバリアフリー化だけでなく、シニア世代のライフスタイルにあわせて、「ゆとりある住空間」を手に入れるために、部屋数を減らすリフォームを積極的に実施した様子も浮かび上がりました。

「三井のリハウス」では、これまでの意識調査の結果も踏まえ、あらゆる世代の住みかえのニーズを的確に把握して、よりよい住まい探しをお手伝いいたします。

本件に関するお問い合わせ先
三井不動産リアルティ株式会社 広報担当：薄木・新井
TEL 03-6758-4062