

東京圏エリア別の住宅満足度と住み替えニーズ分析 —継続居住 20 年以上の消費者の住宅に関する調査—

金沢星稜大学経済学部経済学科 藤澤美恵子*

首都大学東京大学院都市環境科学研究科 土屋依子

日本女子大学家政学部住居学科 葉袋奈美子

要旨

空き家問題が注目される中、空き家の予備軍と称されている高齢者の所有する住宅の今後については、個人においても地域社会においても重要な社会問題である。本研究の目的は、実態に即した制度設計をおこなうために、高齢の住宅所有者の希望や考えを明らかにすることである。そのために、同一住宅に継続して 20 年以上居住している 50 歳以上の消費者を対象に、現状の住宅の満足度や住み替えニーズなどに関するインターネット・アンケート調査をおこなった。回収されたデータは、エリアごとに都心・郊外・遠郊外の 3 分類で比較して分析をおこなって考察した。

分析の結果、年齢が上がるほど住み替え需要が減少し、その理由としては現状の住宅に対する満足度が高い事がわかった。一方、現役世代である 50 歳代では、住宅満足度が高くない。その結果、50 歳代は、アクティブシニアと称されるような住み替えに積極的な層もあることが明らかになった。また、都心部での立地に対する満足度は高く、一方、近郊外や遠郊外での立地に対する満足度は低い。郊外住宅地で利便性に不満を感じる消費者は、利便性の高いエリアへの住み替えを希望している。今後の住み替えについては、遠郊外が選択されることは少なく、その需要の弱さが示唆された。

住み替えの資金の原資については、大半の人が、現状の住宅の売却で賄う予定をたてている。しかしながら、郊外住宅地は高齢化率が高いことから、高齢者の住宅が流通市場に一気に放出される可能性があり、そのため需要と供給のバランスが壊れ、売却物件の価格調整が行われることが予測される。予定していた資金を入手できないと、高齢者の今後の生活設計に狂いが生じ、住み替え阻害要因にもなりうる。住宅の循環を促すためにも、適切なアドバイス体制や住宅市場の整備が喫緊の課題である。中古市場の整備が、空き家住宅の増加を食い止める一因になることが思料される。

高齢者の住み替えは、流通性の低い戸建てで問題が深い。特に、遠郊外住宅地では、需要が弱いいため、一段と深刻である。良好な住宅地を維持管理していくためにも、中古市場の整備、住宅地のマスタープランの立案や地域を管理するエリアマネージャーのような存在の育成など包括的な取り組みが早急に求められていることを確認した。

Keywords: 既成住宅地, 住宅の満足度, 住み替えニーズ, 空き家問題, 既存住宅市場

JEL classifications: R Regional, Real Estate, and Transportation Economics, R20 General

Housing satisfaction and relocation needs in the residential districts of the Tokyo metropolitan area

—Survey of people who have lived in their houses for more than 20 years—

Mieko FUJISAWA[✉] (Kanazawa Seiryō University),
Yoriko TSUCHIYA (Tokyo Metropolitan University),
Namiko MINAI (Japan Women's University)

Abstract

The problem of vacant housing has been a significant social as well as an individual issue in residential areas, particularly the problem of housing owned by elderly people. This study clarifies the perceptions and wishes of elderly house owners to help design a system that matches the situation in reality. We therefore conducted a survey on satisfaction with the current state of housing and the relocation needs of people aged over 50 years who have been living in the same housing for more than 20 years. We compared and analyzed the data in terms of three groups, classified by their location in the downtown area, the suburbs, or the distant suburbs of Tokyo.

The results indicated that housing demand changes with decreasing advancing age because elderly people were highly satisfied with their current state of housing. Conversely, the 50-years-olds who were still working showed low satisfaction with their housing. This appears to indicate that the group survey comprised people averse to relocation as well as the so-called active seniors. In addition, people living in the inner city had higher satisfaction rates than those living in the suburbs and distant suburbs, whose low satisfaction was linked to location and convenience. In cases where the participants were dissatisfied with the current state of their housing, the demand for change seemed strong. In particular, those living in suburban residential areas who were dissatisfied wished to move to a more convenient area. It has therefore been suggested that future plans for relocation of the elderly should consider a low demand for suburban and distant suburban housing among this group.

Most of the elderly surveyed planned to cover any moving expenses through selling their current housing. There is a danger, therefore, that because of the high rate of aging population in suburban residential areas, a large number of houses could be released onto the market which could affect the balance of supply and demand, resulting in a decline in house prices in the secondary housing market. Furthermore, if elderly people were then unable to access adequate funding from the sale of their houses, it might confound their plans for their future lives and deter them from relocating. An appropriate advice system must be established to encourage the circulation of houses in the market. The increase in the demand for vacant housing will be halted with the development of existing house markets.

The weak demand for single housing in distant suburban residential areas and the resulting low liquidity of elderly people living in such areas present a problem of a potential increase in vacant housing. The development of existing housing markets, a well-informed residential strategic plan, and training for area managers are therefore necessary as soon as possible to continue to maintain good residential areas.

Keywords: Residential areas, Housing satisfaction, Relocation needs, Problem of vacant housing,
Existing house market.

JEL classifications: R Regional, Real Estate, and Transportation Economics, R20 General.

東京圏エリア別の住宅満足度と住み替えニーズ分析 —継続居住 20 年以上の消費者の住宅に関する調査—

金沢星稜大学経済学部経済学科 藤澤美恵子*

首都大学東京大学院都市環境科学研究科 土屋依子

日本女子大学家政学部住居学科 葉袋奈美子

1. はじめに

スプロール開発が継続してきた大都市圏では、人口減少時代に向け住宅地の拡大から縮小への転換が始まっている。独自の方法を編みだし、将来の大都市郊外の住まいや住環境が良いものとなる取り組みを模索する必要がある。そのための鍵の一つが、高齢者の持ち家である。高齢者の持ち家率は高く、これらの住宅の対処の仕方が住宅地の将来を左右すると言っても過言ではない。

超高齢社会では、必然的に住宅の空き家が増加することが予測されている。人口や世帯数が減少する一方で、高齢者の所有する住宅が市場に大量に放出される。その中で、地域や住宅の維持管理状況により空き家へとならざるを得ない住宅が、相当の割合で存在すると思われる。

そこで、鉄道延伸により広がった郊外住宅地と都心部を比較し、住み替えやリフォームに対する意向を把握する。具体的には、高齢者の住宅の位置する住宅地を郊外住宅地と都心部とに分け、アンケート調査データを使用して分析をおこなう。分析を通じて、高齢期の住宅ニーズを探り、それぞれの住宅地を対比させながら、今後について考察する。

本研究の目的は、今後高齢者住宅が放出され住環境や住宅地維持管理に課題を要する郊外住宅地を対象に、近い将来に住宅放出する予備群である 50 歳以上の持家所有者の意識を明確にし、今後の議論に資することにある。彼らの動向が郊外住宅地に与える影響を想定して、住宅地の管理に関して考察し、具体的な提言をおこなうことに本研究の意義がある。

先行研究は、既に郊外住宅地は各種の問題を孕んでいることから、持続可能性に関する研究や住民の意識に関する研究が散見されるが、アンケート調査が中心で、地域を限定した定性的な分析にとどまっている。本研究では、首都圏全体を対象を広げ、意図的に都心部と郊外部を対比するところが、従来の研究と異なるところである。

2. アンケート実施概要

アンケートは、インターネットアンケート調査により 2015 年 1 月 15 日から 1 月 19 日の期間に実施された。調査対象者は、予めインターネット会社に登録したモニターのうち、一都三県（東京圏）に所有権のある持家住

宅に 20 年以上居住している 50 歳以上の世帯主もしくは世帯主の配偶者で、スクリーニング調査の時点では、8,700 サンプルが抽出された。事前に予備調査により 1,400 名を抽出している。抽出された 1,400 名にメールにて調査依頼を行い、有効回答 1,110 のサンプルを得て、回収率は 79.3% である。なお、アンケート分析にあたり、都心部は東京 23 区とし、郊外住宅地は東京 23 区外と定めた。さらに郊外住宅地は、近郊外として東京都下と川崎市・横浜市を抽出し、遠郊外の川崎市・横浜市以外の神奈川県・埼玉県・千葉県と区別して分析した。

質問数は、スクリーニング調査で 5 問、本調査で 45 問のアンケートを設計した。なお、1 人が回答する最大質問数 32 問である。

3. アンケート調査分析

回答者の属性概要をマンション、戸建別に整理したものが表 1 である。なお、マンションと戸建を比較するようにサンプルサイズを抽出段階でコントロールしている。

現在の住宅のエリアは、マンション、戸建ともに、概ね同じような立地分布をしており、マンション、あるいは、戸建が特定のエリアに偏るといったことはなく、1 都 3 県でバランスよく回答が得られた（図 1）。

表 1 回答者属性の概要

	計	マンション	戸建
サンプルサイズ	1110 票	569 票	541 票
平均年齢	61.9 歳	61.9 歳	61.8 歳
平均世帯人員	2.5 人	2.4 人	2.7 人
平均居住年数	29.9 年	27.6 年	32.3 年

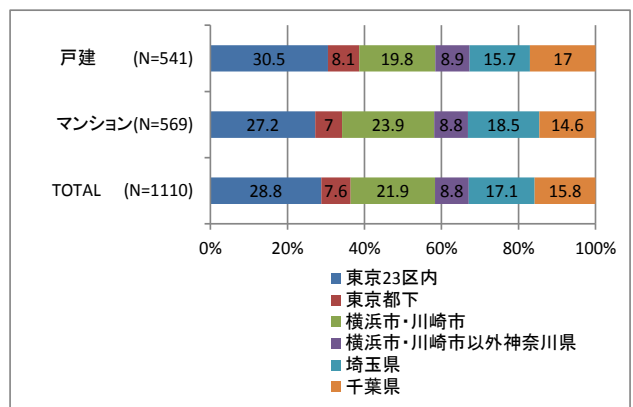


図 1 現在の住まいとエリア

3.1 現状の住宅

回答者の現在の住宅について概観すると、住居面積については、マンションのほうが戸建よりも面積が小さい。また、マンションは郊外に行くほど狭小な専有面積の住戸が減少するが、戸建にはそのような傾向がない(図2)。

居住歴45年以上では、半数が東京23区内であるが、その実数は、必ずしも多いわけではない。この中には、相続等により親世代から受け継いだ住宅が含まれていると推察できる(図3)。

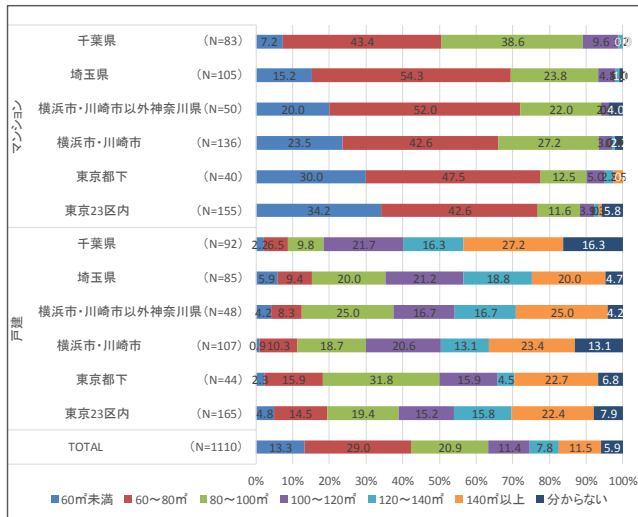


図2 現在の住まいとエリア

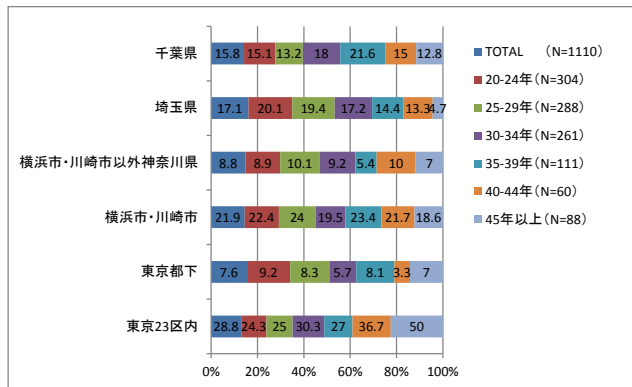


図3 エリア別の居住年数

3.2 現住宅に関する満足度

住宅に対する10の項目に対し、「満足」「やや満足」「やや不満」「不満」の4段階での満足度評価を、それぞれに+2~-2までのポイントを与えて集計し、指数化した。

住宅のエリア別に満足度評価を見ると、立地に関する項目で満足度の優劣が表れている。東京23区内の住宅では、「立地条件・利便性」で、他のエリアに比べ、満足度が非常に高い。反面、23区内よりも近郊外が、近郊外よりも遠郊外の満足度が低い。これは、今後住み替えニーズが顕在化する時に、好まれるエリアと嫌煙されるエリアが、立地条件・利便性により分離される可能性がある

ことを示唆している。一方、立地と引き替えに、「住宅の広さ・規模」や「土地の広さ」においては、他のエリアに比べ満足度が劣り、立地と広さの満足度はトレードオフの関係にあると言える(図4上)。

年齢別の満足度では、年齢と共に、満足度が高まる傾向が明確に表れている。これには、「年代ごとに取得した住宅の特性が異なるのか」、「評価する側が寛容なのか」のいずれかが考えられる。年齢別のレーダーチャートが相似形であることから、後者によるものと推察される(図4下)。

マンション、戸建それぞれに、住宅のエリア別の総合評価を図示したのが、図5である。マンションの総合評価が、総じて、高い傾向にあることが分かる。中でも、神奈川県に立地するマンションの総合評価が高く、立地満足度では、東京23区に劣るものの、住環境、管理、住宅の広さ等において、ポイントを稼ぎ、総合評価では、東京23区を上回る結果となった。千葉県に立地するマン

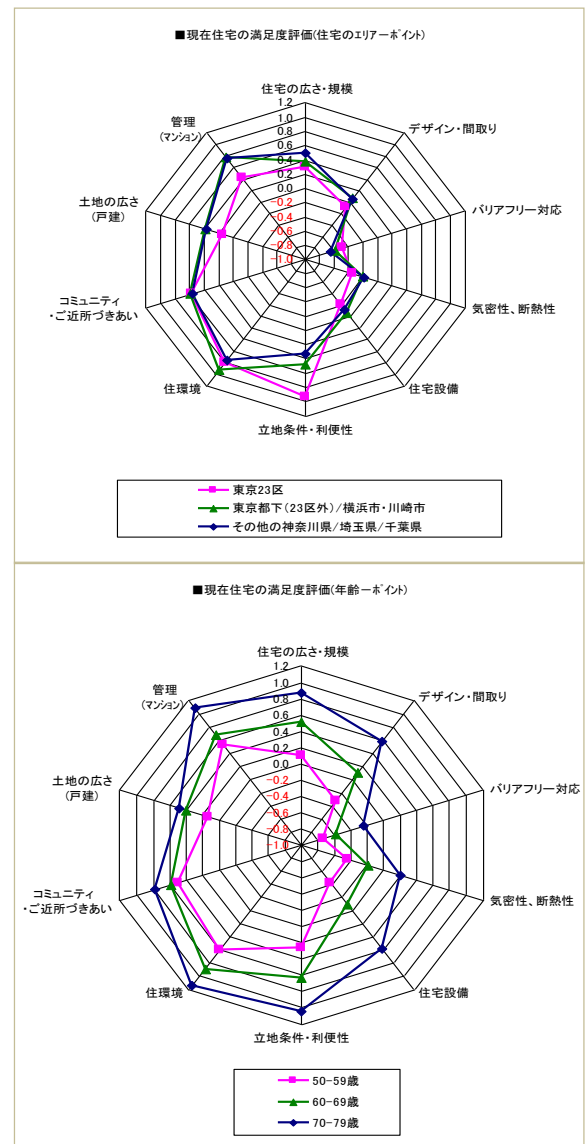


図4 エリア別・年齢別の満足度

ションも東京23区を上回っている。戸建でも、神奈川県に立地する住宅の総合評価が高く、埼玉県、東京都下に立地する住宅の総合評価が、低い結果であった。

居住歴では、30～34年が最も総合評価が高く、それ以上の築年になると評価が下降する。一方で、築年の20年から29年までの総合評価もあまり高くなく、築年数と総合評価には相関がない。また、年齢が上昇すると総合評価が高いことが分かる(図6)。

不安・課題に感じている点を、マンション・戸建別に見ると、その特性の違いが明らかになった。戸建では、耐震性、住宅の維持管理を不安・課題として、4割強が認識している。一方、マンションでも、耐震性、維持管理に対する意識は高いものの、戸建ほどの高い割合とはなっていない。マンションの方が戸建を上回っている不安要因は、資産価値が見込めるかどうかであり、中古住宅市場が確立しているマンションならではの課題意識と言える(図7)。

同様に、将来において不安・課題に感じている点を、マンション・戸建別に見ると、まず、特になしとする回答者が減少していることから、将来に対する何らかの不安があることが分かる。しかし、その特性は、おおよそ現在と同じであることが分かった(図8)。

3.3 住み替えニーズ

住み替えの意向を探ると、マンションと戸建別では、マンションの方が住み替え意向を示す割合が高く、約2割に達し、戸建の約1.4倍の割合で住み替え意向を

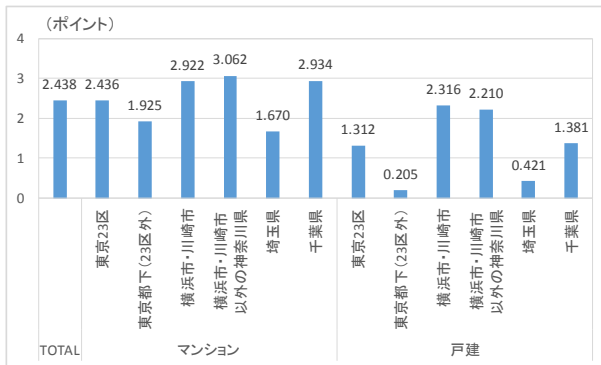


図5 現在の住まいと総合評価

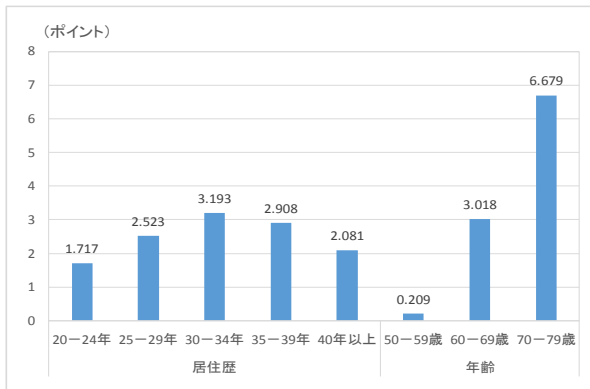


図6 居住歴・年齢と総合評価

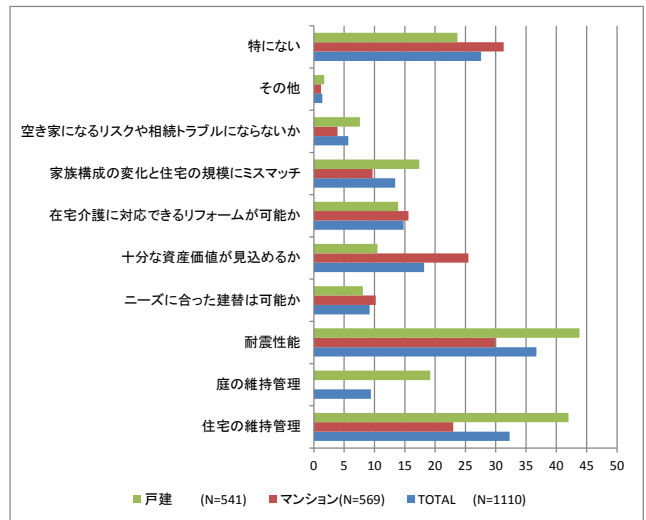


図7 不安・課題に感じている点 (現在)

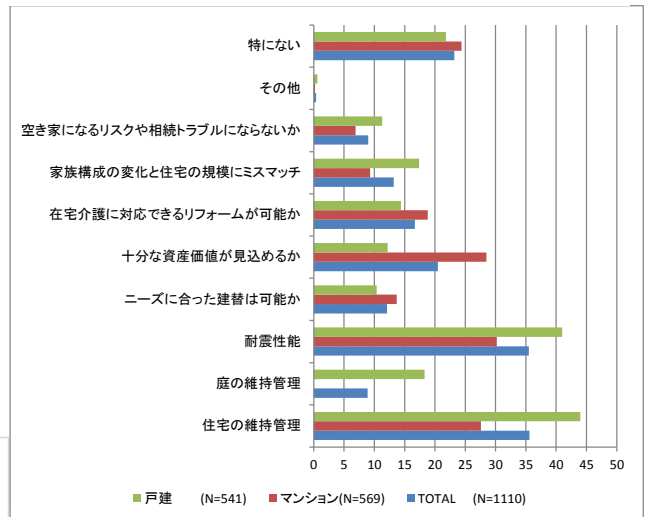
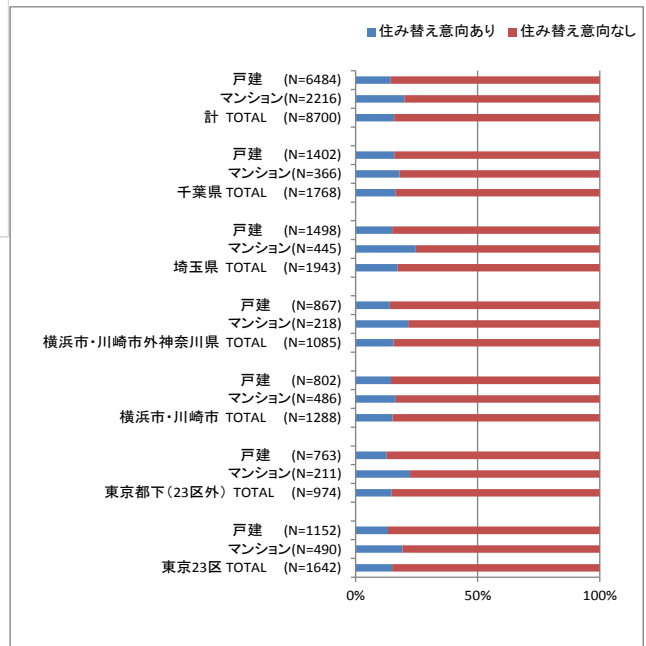


図8 不安・課題に感じている点 (将来)



注) スクリーニング調査 (N=8700) による

図9 エリア別の住み替え意向

持っている。この部分は、将来売却を意識しているマンション居住者が、将来の不安項目として資産価値を上げている点と整合している（図9）。

エリア別では、埼玉県、千葉県内の居住者に住み替え意向を示す割合が比較的高く、特に、埼玉県内のマンション居住者では、4世帯に1世帯が住み替え意向を示している。マンションでは、図5にある現在の住まいの満足度総合評価の低いエリアで、住み替え意向が高い。しかし、戸建については、必ずしも総合満足度との相関は見られない。

住宅に対する不安要因も、住み替え意向を左右することから、住み替え意向の有無別に不安要因を見ると、マンションでは、「資産価値」に対する不安を訴える割合が最も高い。次いで「耐震性」「維持管理」となっている。「資産価値」は、住み替え時の売却を念頭に置いた不安要因で、住み替えのモチベーションとはなりにくい、従

って、「耐震性」「住宅の維持管理」が住み替えを考えさせる動機となっていると推察される（図10）。

戸建では、「住宅の維持管理」「耐震性」「庭の維持管理」「家族構成の変化によるミスマッチ」といった項目を不安要因としてあげる割合が高く、これらが住み替えの動機となっている可能性が高い。

住み替えたい最大の理由は、「現在の住宅に不満」があるからで、マンション、戸建共に高い割合で住み替えの理由としている。次いで割合が高い割合を示すものは、マンションと戸建で異なる。マンションの場合、「老朽化」を理由としており、建て替えへの期待も薄い状況もこれに含まれると推察される（図11）。

老朽化は戸建でも同程度の高い割合で住み替えの理由となっているが、それ以上の住み替え理由として、「別の形式の住宅への住み替えたい」があげられ、約30%におよぶ。つまり、戸建の場合、現在の住宅に不満があり、その不満を解消するためには、戸建以外の住宅へ住み替えるという選択がベストな選択とする住み替え像が浮かび上がってくる。なお、マンションにも「別の形式の住宅への住み替えたい」とする意向を示す割合が約20%あり、同様の住み替え層がマンションにも想定される。

その他、特出すべき事項としては、4人に1人（約24%）は、「退職後の生活を替えたい」を理由に住み替えたいとする意向を示している。「近隣との関係がわずらわしい」を理由とするものは、さほど高くはないものの戸建住宅で高い割合を示している。

年齢別に、住み替え意向を見ると、50歳代の比較的若い世代での住み替え意向が高い。一般的にアクティブシニアとして注目されている世代であるが、図6にあるように50歳代の満足度が低いことから住み替え意向が強いものと思われる。同時に、住み替えたい理由が、現在の住宅に満足していない点などを考えると、必ずしも住み替えではなくリフォーム等による解決策もあると思われる、ヒアリング調査などで確認が必要である（図12）。

住み替え意向の有無別に、満足度評価を見ると、図13となる。マンション（図13上）、戸建（図13下）共に住み替え意向のある回答者の満足度がおしなべて低いことが分かる。現在の住宅に満足していないから、新しい住宅を取得したいとする当然の結果とも言えるが、具体的にどのような項目の満足度が低いと住み替えを検討する

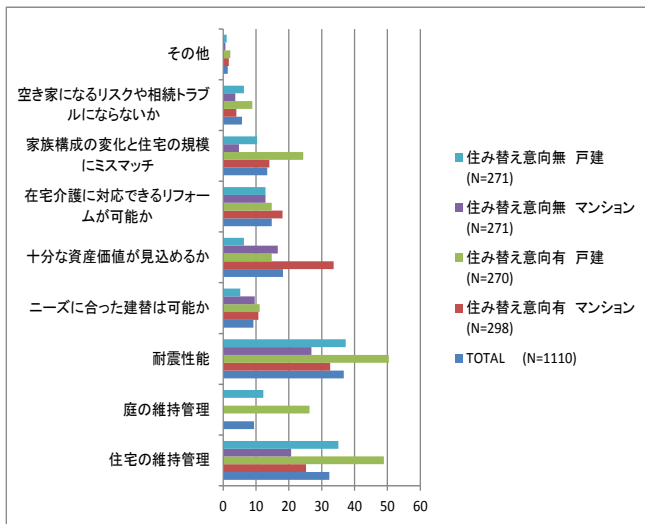


図10 住宅に対する不満要因

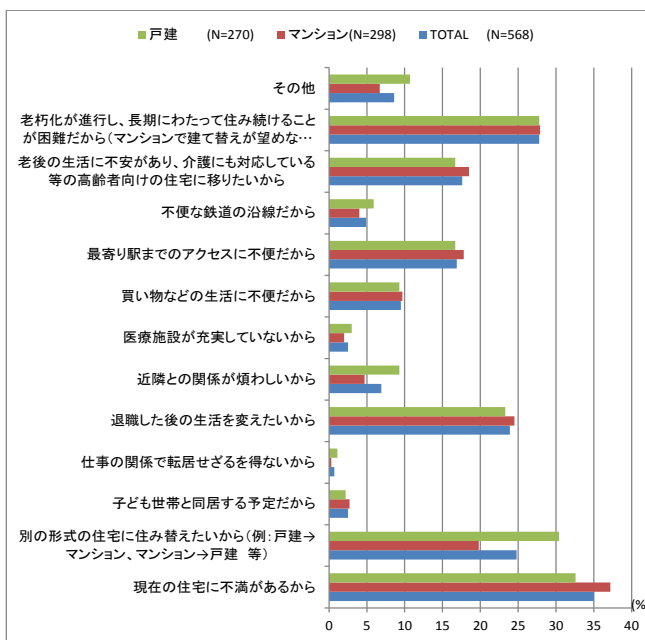


図11 住み替えたい理由

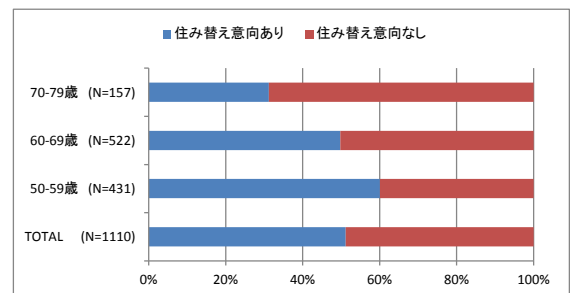


図12 年齢別住み替え意向

に至るのがポイントとなる。

マンションの住み替え意向の有無により、満足度の差が大きい項目は、その項目が住み替え意向のある回答者特有の不満要因と言え、住み替えを意識させる要因と考えられる。住み替え意向の有無による明らかな差が認められる項目は、①立地・利便性、②デザイン・間取り、③住宅の広さ・規模、である(図13上)。

戸建の場合も同様に、住み替え意向の有無による満足度に明らかな差がある項目は、①気密性・断熱性、②立地条件・利便性、③デザイン・間取り、である(図13下)。

東京23区内の居住者は、利便性に対する高い満足度を示しており、住み替えに当たっては、利便性に対するニーズはさほど強くないと考えられる。その結果、図14にあるように、「現在と近いエリア」への希望が最も高い割合となった。注目したいのは、利便性の高さの反動として、「田舎くらし」を希望している割合が約19%もあり、他のエリアに比べ突出して高く、興味深い結果とな

っている。他のエリアでは、利便性の満足度評価の裏返しとして「もっと利便性の高いエリア」への住み替えニーズが高い(図14)。

以上から、高齢者が住み替える場合、遠郊外の住宅は選択対象となることは少なく、都心部での住宅需要が強くなることが伺える。

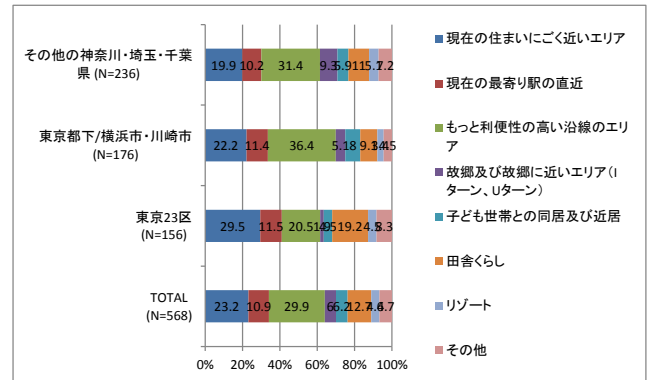


図14 住み替えエリア

3.4 住み替え時の現住宅処分

住み替えるとした場合に現在の住宅を処分するのか賃貸にするのかは、住み替え計画の具体化に当たっての大きな問題となることから、住み替え後の現住宅の処分・活用意向についても把握している。

マンションについては、中古市場が確立していること、さらには、土地と一体になった住宅であることから、戸建とマンションについては、住み替え後の住宅の処分意向に若干の相違がある。

マンションでは、売却約63%、賃貸約16%となっており、戸建では、売却約60%、賃貸約9%、解体して土地を売却が約7%であった。いずれも、6割強で売却を念

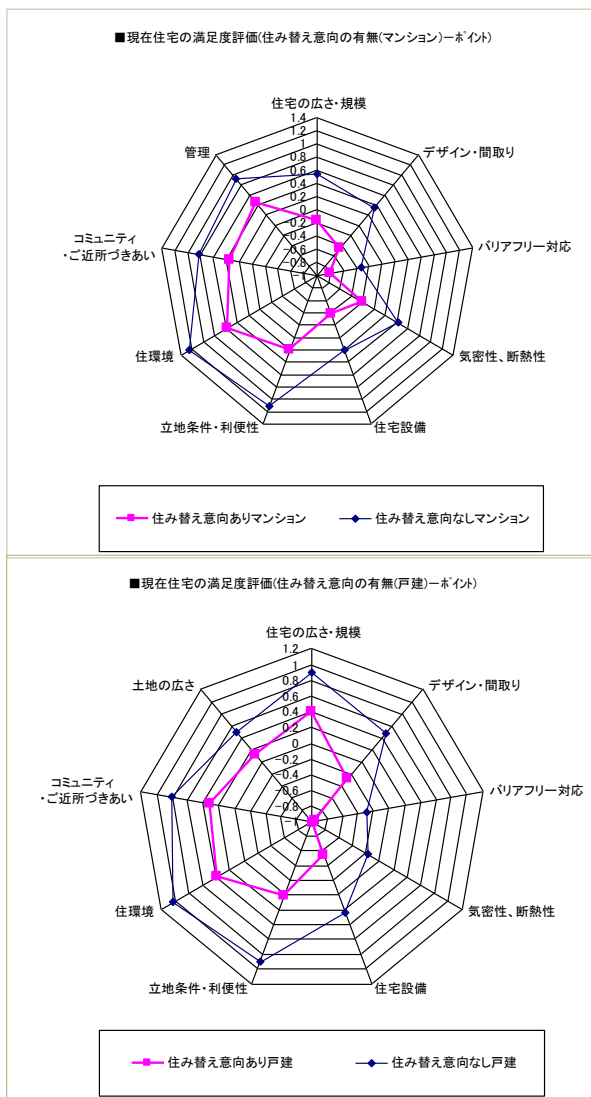


図13 満足度評価

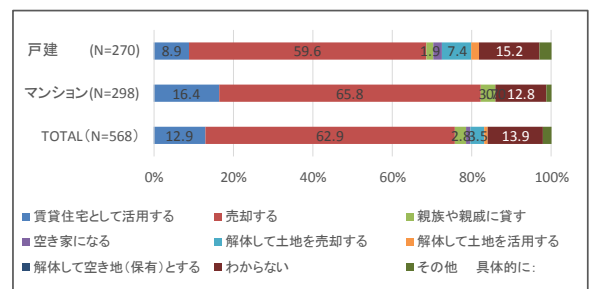


図15 現住宅の処分

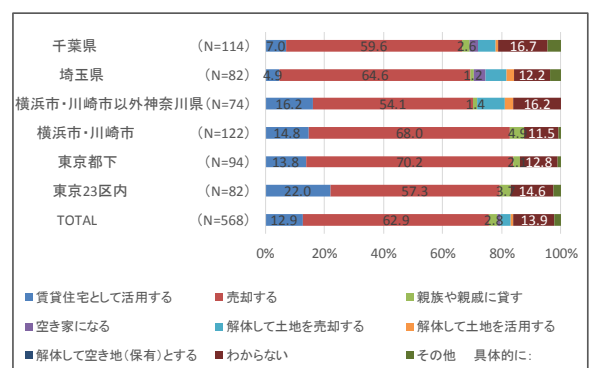


図16 エリア別現住宅の処分

頭に置いていることが分かった。賃貸住宅として活用する意向は、マンションの方がより高い（図 15）。

これをエリア別に見ると東京 23 区内で、賃貸住宅への転換意向が、マンション、戸建共に他のエリアに比べて高い。利便性の高さを反映した結果と言え、回答者も賃貸市場の特性を理解している。戸建ての遠郊外で現在の住宅処分について分からないと回答している割合が 16.7%と最も多くなっている。マンションと比較して流通性が劣ることと、周辺に手本とする取引事例もないことが考えられる（図 16）。

今後、高齢者住宅が大量に市場の放出されることを鑑みると、何らかの対応が必要と思われる。従来は、個別の資産でありどのように処理するかは自由に委ねられていたが、住宅処分の方法次第では、周辺の住民に影響を及ぼす可能性がある。地域全体のマスタープランを早急に検討する必要があると思われる。

3.5 住み替え予算と相談先

住み替えにより持ち家取得を希望している場合（N=447）の予算については、52.3%が「わからない」と回答し、具体的な回答が得られなかった（図 17）。

図 18 にあるように、想定外に、住み替え意向「なし」の回答者の方に相談先があると回答した割合が高かった。予想では、住み替え意向「あり」の回答者の方が住宅に対する意識、感度が高く、日常的な相談・依頼先があると考えたが、結果はその逆で、住み替え意向のない回答者の方に、相談・依頼先があるとする回答者の割合が高かった。相談・依頼先があるからこそ、住み替えを志向しないことが示唆された。

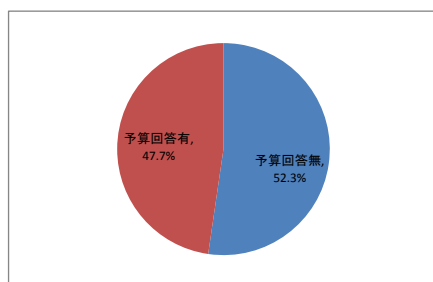


図 17 住み替えのための予算回答

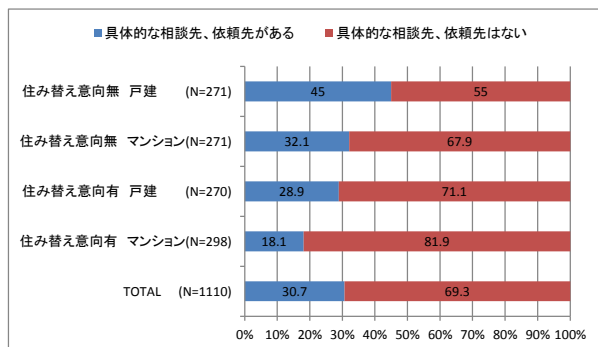


図 18 住み替え意向別相談先の有無

4 まとめ

本研究では、都心と近郊外・遠郊外に分けて、高齢者住宅の動向を探るべく、50 歳以上かつ居住歴 20 年以上の持ち家住宅所有者を対象に、アンケート調査を行った。

その結果、70 歳以上の住宅満足度が高く住み替え志向が低いことが分かった。一方で、現役世代である 50 歳代では、住宅満足度が低く、その結果、アクティブシニアと称されるような住み替えに積極的な層もあることが明らかになった。

都心部での立地に対する満足度は高く、一方、近郊外や遠郊外での立地に対する満足度は低い。この立地に対する満足が低いことから、住み替え先として郊外住宅地では利便性の高いところを希望する回答者が多くいた。このことから、高齢者が住み替える場合、遠郊外の住宅は選択対象となることは少なく、都心部での住宅需要が強くなることが伺える。

また、住み替えに関する資金の原資として売却が想定されているものの、その予想売却価格は、分からないとする比率も高く、楽観的な判断によるものであることも示唆されている。郊外住宅地は高齢化率も高いことから、高齢者の住宅が流通市場に一気に放出されると、そのために需要と供給のバランスが壊れ、売却物件の価格調整が行われることが予測される。つまり、不動産価格として値崩れを起こす可能性もある。しかし、住み替えの原資に現住宅売却を上げる回答者が多いことから、予定していた資金を入手できないと、高齢者の今後の生活設計に狂いが生じ、住み替え阻害要因にもなりうる。住宅の循環を促すためにも、住宅市場の整備が急がれる。特に、マンションに比較して戸建住宅の流通が低いことから、アドバイス体制の構築など喫緊の対応が必要になる。

同時に、少子高齢化の中で、郊外住宅地での需要は強いものでないことから、高齢者の住宅が、転居後に空き家になる可能性も排除できない。空き家の増加は、住環境や生活利便性が一気に悪化する要因でもあり、住宅地のマスタープランの立案などの早急な取り組みが必要である。

今後は、住み続ける意向が高い 70 歳代においても年齢を重ねる中で、心身の状況や家族構成の変化による住み替えを考える層は増加することが予想される。高齢者の住み替えは、マンションに比べ流通性の低い戸建てで問題が深い。また、利便性の低い郊外では、一段と深刻である。良好な住宅地を維持管理していくためにも、需要を創出する工夫が必要であると共に、地域を管理するエリアマネージャーのような存在が必要である。

謝辞

本研究は、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団（2015）の「築 20 年以上の住宅居住者の住宅需要に関する意識調査」のデータを使用して、エリア別分析を行ったものである。ここに、感謝の意を記します。