

2004年4月22日

「50歳以上シニア世代のマンション購入者 住み替え意識調査」

住み替えのきっかけは“居住ニーズの変化”と“前住居への不満”

首都圏¹における新築分譲マンションは、1999年から昨年(2003年)まで5年連続で8万戸を超える高水準の供給が継続し、年間平均初月販売率²も75%を超える高販売率を維持しています。

この背景には、ローン金利の低水準、住宅ローン控除の適用、高品質・高付加価値物件の価格安定などの購入しやすい環境に加え、団塊ジュニア世代³と団塊世代を主流とした50歳以上シニア世代という需要層の拡大に支えられているものと考えられます。

株式会社 長谷工アーベスト(本社：東京都港区、社長：安永雄一郎)では、団塊ジュニアを対象にした意識調査を継続して実施してまいりましたが、この度もうひとつの注目すべき需要層である50歳以上シニア世代の住み替え意識調査⁴を実施いたしました。その結果、“子供の独立による生活スタイルの変化”や“自分が年をとったと意識する”事をきっかけとした『居住ニーズの変化』『前住居への不満』という理由からマンションへの住み替えが進んでいることがわかりました。

近年の当社販売提携マンション購入者の内、50歳以上シニア世代が購入者全体の約4分の1を占めています。数年後には60歳を迎える団塊世代を中心としたシニア世代の持家からマンションへの住み替え需要は今後、更に増加していくものと思われまます。

【調査結果のポイント】

1. 住み替えのきっかけは『居住ニーズの変化』や『前住居への不満』

50歳代では「子供の成長(子供一人一人に個室)」、60歳以上では「子供の独立」「リタイア後の生活」という『居住ニーズの変化に併せた住み替え』が中心であることがわかりました。また、『前住居への不満』では「年をとる」事を意識し、バリアフリー(段差のないワンフロアの住まい)や維持管理の手軽さへの要望が強く、60歳以上でその傾向がより顕著となっています。

その他、「前住居が古くなった」を理由にした住み替えが進んでおり、住み替えのきっかけを“前住居の古さ”とした人の76%が築15年以上となっています。

2. マンションに住み替えたポイントは立地(利便性)・セキュリティ・陽当り・眺望

住み替えの際、マンションを選んだポイントは50歳代・60歳以上ともに『立地』(交通・買い物利便性)『セキュリティ』(充実した防犯管理体制)『陽当り』『眺望』(戸建てでは得づらい要素)が上位を占めています。また、60歳以上では『維持管理の手軽さ』『構造(バリアフリー)』も重要なポイントになっています。

3. 住み替えの際、既に残債のない人が大半

50歳代で住宅ローン残債が無い人が約75%、60歳以上では約90%と高率であり、約3分の2の人が前住居(持家)を売却しています。働いているうちにローンを返済し、ゆとりをもった購入をしていることから、今後ますます60歳以上の需要拡大が期待されます。

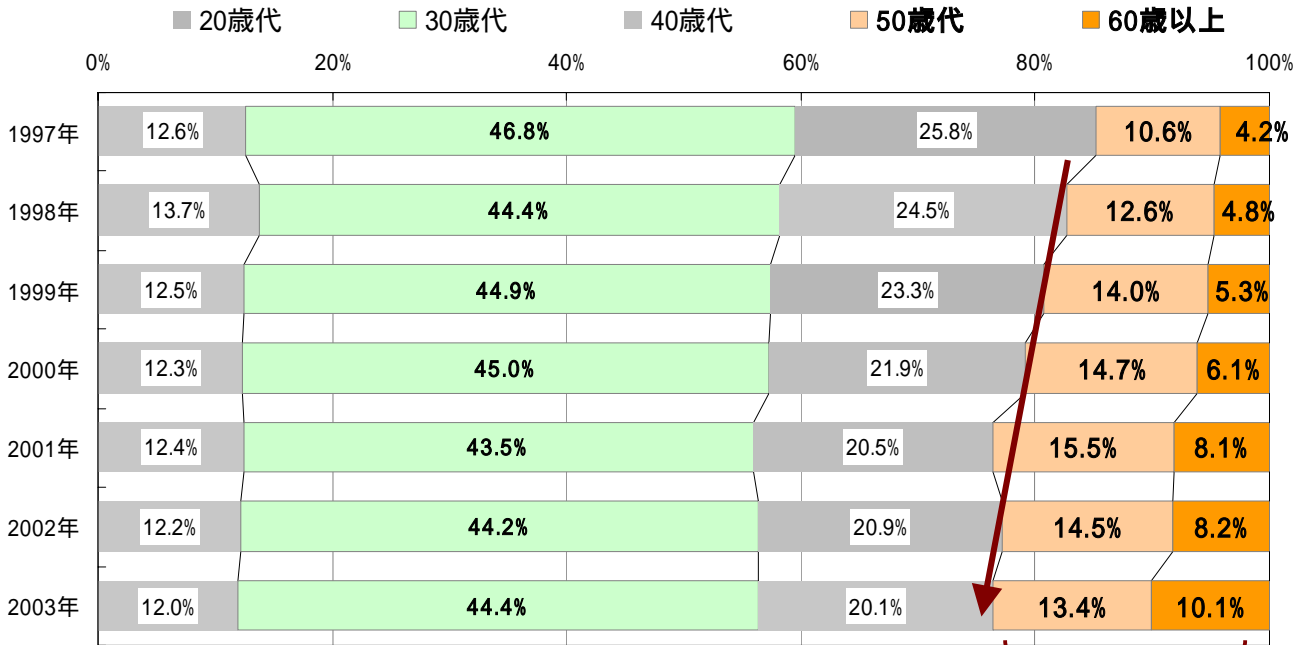
1：首都圏 = 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

2：年間平均初月販売率 = 新規販売戸数 ÷ 新規供給戸数の年間平均

3：団塊ジュニア = 1970～1974年生まれ(30～34歳 2004年現在)とする

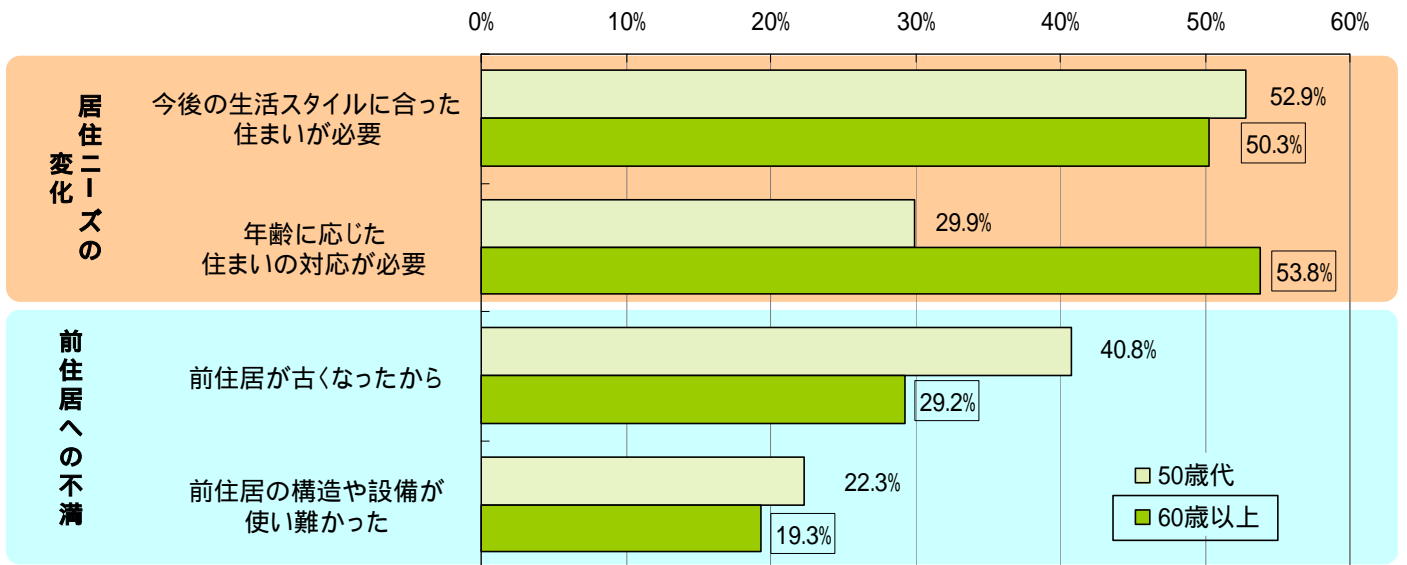
4：長谷工アーベスト販売提携マンション購入者(2001/1/1以降に購入かつ入居半年以上)の内、50歳以上で前住居が持家(戸建・マンション)の人を対象に郵送アンケートを実施 回答有効件数328件

購入者の年代別構成比

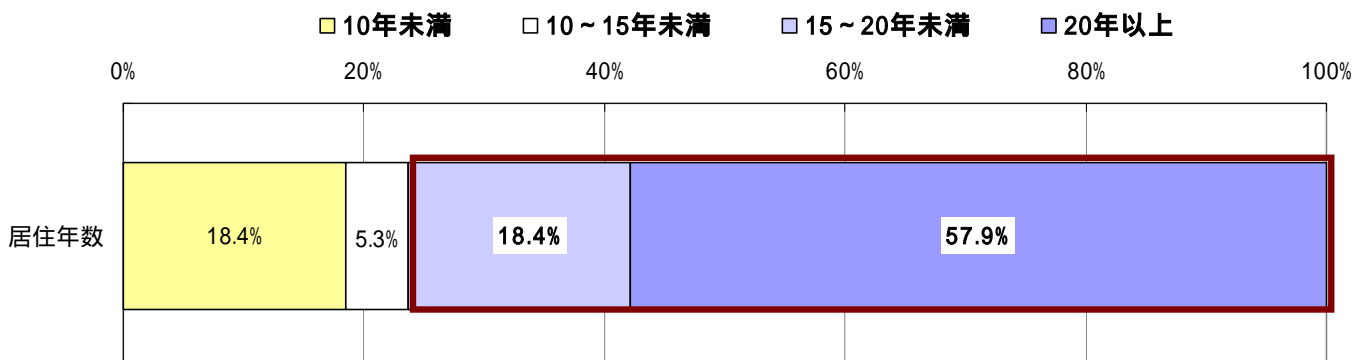


23.5%
50歳以上の比率が約4分の1

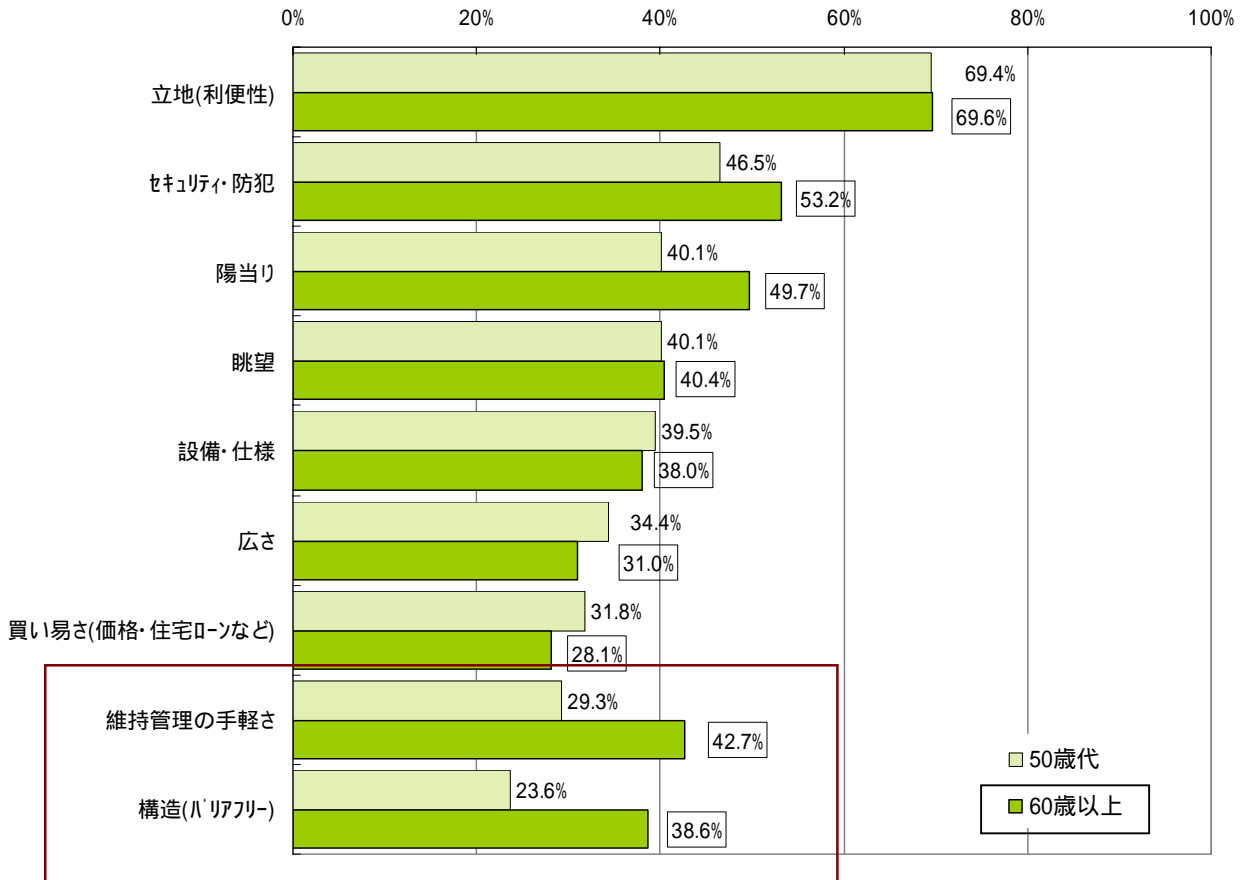
住み替えのきっかけ



「前住居が古い」理由で住み替えた人の居住年数



マンションを選んだポイント



残債の有無

