

若年層、子育て世代等を含む多世代居住 による地域コミュニティの形成にむけた世 代間住み替えの円滑化に関する調査研究

平成26年8月

国土交通省 国土交通政策研究所

主任研究官 尾藤文人 前研究調整官 山田 直也

研究官 田中文夫 前研究官 中島 裕之

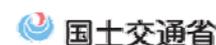
研究官 大野佳哉 前研究官 明野 斉史

研究官 松永千鶴



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

調査研究の背景



- 我が国では、少子高齢・人口減少社会の到来に伴い、高齢世代、子育て世代への対応は重要かつ喫緊の課題となっていますが、高齢世代と子育て世代の居住ニーズと住宅ストックとの間には依然として大きなミスマッチが存在しています。また、大都市近郊の一部地域では住民が一斉に高齢化する問題も顕在化しており、地域コミュニティをいかに維持するかも社会問題となっています。
- こうした課題の解消を通じ持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、一つの街に多世代が共存し高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や良質なストックの多世代にわたる有効活用を通じて民間需要の潜在力を引き出す「ストック循環型社会」の構築について検討し、実現に向けた方途を提示していくことが必要だと考えられます。
- 本調査研究では、「人々の住み替え行動」や「中古住宅流通の阻害要因」に着眼点を置き、各種調査（文献調査、インターネットによるアンケート調査、ヒアリング及びインタビュー調査）を実施し、調査結果を分析することにより、「多世代共存社会」に向けた人々の住み替え誘導や「ストック循環型社会」に向けた中古住宅流通の促進に関して検討しました。

調査研究の概要

(1) アンケート調査

- インターネットを通じた多数へのアンケート調査による全体的傾向の把握
- 住み替えが検討される際に重視される項目の検証
- 住み替えの検討開始前後での変化

(2) 需要側(居住者)へのヒアリング調査

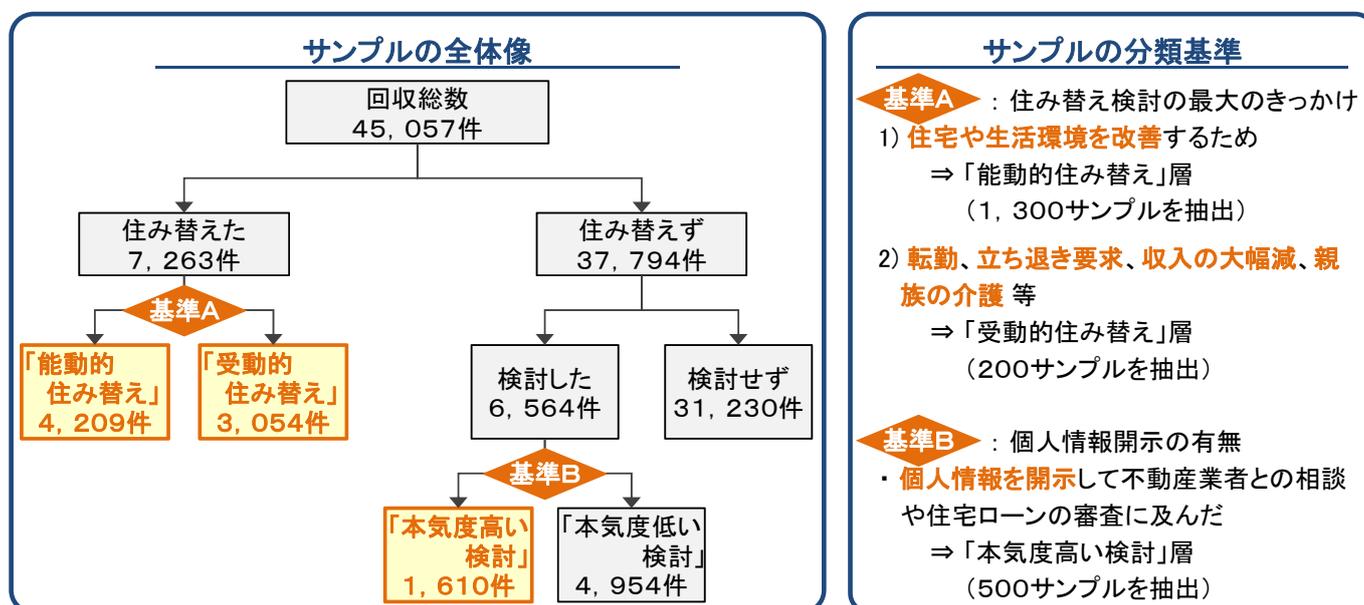
- 住み替えを行う主体である居住者の実経験の聴取
- アンケート調査結果との比較

(3) 供給側(不動産流通業者)へのヒアリング調査

- 媒介や情報提供を行う不動産流通業者の認識の聴取
- アンケート調査結果との比較

全体像：アンケート調査の仕様

- 平成25年1月23日～2月1日にインターネットを通じて実施。
- プレ調査で集まった45,057サンプルを分類し、①「**能動的住み替え**」層、②「**受動的住み替え**」層、③「**本気度高い検討**」層の3類型から2,000サンプルを本調査の対象として抽出。



全体像：住み替え要因①～項目設定

- 要因を(細目も設定した上で)7項目に分類し、重視した順に1位から7位まで順位付けを依頼。
- 大別すると、①住宅自身の性能又は住宅に付随する制約に関するもの、②住宅周辺・まちに関するものの2種類。アンケート調査前の時点では、「妥協」が可能な②よりも①の方が優先度が高いと予想。

住み替え要因に関する項目の設定

① 住宅自身の性能又は住宅に付随する制約に関するもの

- 項目1「住宅の広さや間取り」
- 項目2「日当り・断熱性等住宅の性能」
- 項目3「住宅の古さや耐震性の低さ」
- 項目4「住宅ローンや家賃等の住居費負担」

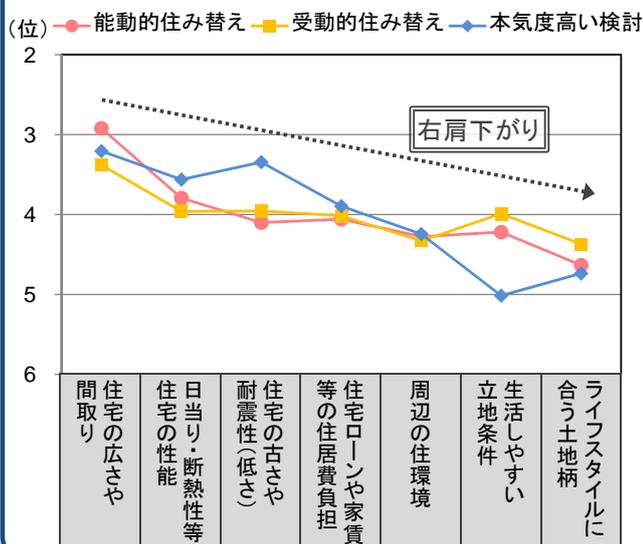
② 住宅周辺・まちに関するもの

- 項目5「周辺の住環境」
安全性(火災、地震、水害等)、道路事情(安全性、渋滞)、バリアフリー、治安、騒音、大気汚染、緑・水辺、街並み・景観、雰囲気・イメージ 等
- 項目6「生活しやすい立地条件」
通勤・通学、買い物、医療、高齢者施設、子育て、教育、公的施設、公共サービス、税負担 等
- 項目7「ライフスタイルに合う土地柄」
近所づきあい、知人友人、親や子の家との往来、趣味、生涯学習、ボランティア活動、カフェ、レストラン、公園 等

全体像：住み替え要因②～住み替え検討直前の不満

- 住み替えの検討をする直前の時点に関する結果は、概ね予想通り。①住宅自身の性能又は付随する制約に関するものの方が、②住宅周辺・まちに関するものよりも優先度がやや高い。
- サンプル区分により多少の差異はあるが、全体的な傾向として、グラフは「右肩下がり」の形。

住み替え検討直前の不満のグラフ



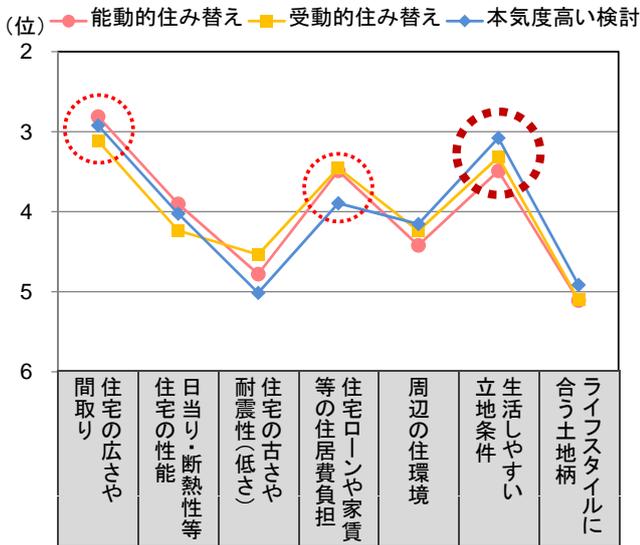
グラフ集計の仕様と結果

- 1位、2位、…、7位と順位付けられた優先度について、順位×選択サンプル数の積を総サンプル数で除すことにより加重平均を算出し、その値を集計。
- 「能動的住み替え」、「受動的住み替え」、「本気度高い検討」の区分により多少の差はあるが、大凡の傾向はいずれも「右肩下がり」の形。
- 「住宅の広さや間取り」を筆頭に、住宅自身の性能又は付随する制約に関するものがやや優先されている。
- 住宅自身の性能又は付随する制約に関するものを優先する傾向は、最終的に住み替えに至らなかった又は断念した「本気度高い検討」の層で顕著。潜在的顧客のニーズ・考え方も考えられる。(一方、「生活しやすい立地条件」は低い優先度と位置付け。)

全体像：住み替え要因③ ～ 住み替え検討時の重視点

- 実際に住み替えを検討する時点では、「生活しやすい立地条件」の項目の優先度が顕著に向上。
- サンプル区分により多少の差異はあるが、どの区分にも共通している現象。

住み替え検討時の重視点



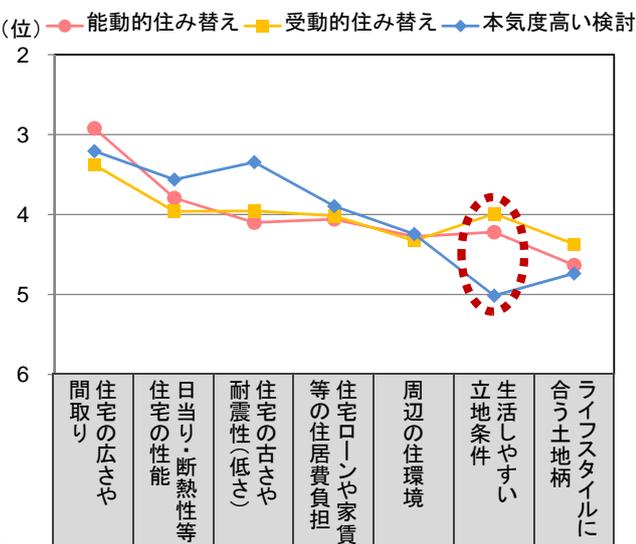
グラフ集計の仕様と結果

- 前頁(住み替え検討直前)と同様の手順により加重平均を算出し、その値を集計。
- 「能動的住み替え」、「受動的住み替え」、「本気度高い検討」の各区分とも大凡の傾向は同じ。「住宅の広さや間取り」、「住宅ローンや家賃等の住居費負担」及び「生活しやすい立地条件」の3項目の優先度が高い。
- 「住宅の広さや間取り」は、住み替え検討直前でも最高値を示した項目。住み替えに当たって、一貫して主要因となっていると考えられる。
- 「住宅ローンや家賃等の住居費負担」は、「妥協」が困難な経済的制約であるためと考えられる。
- 「生活しやすい立地条件」は、住み替え検討直前には優先されていなかったが、実際に検討を進める過程では重視されている特徴的な項目と考えられる。

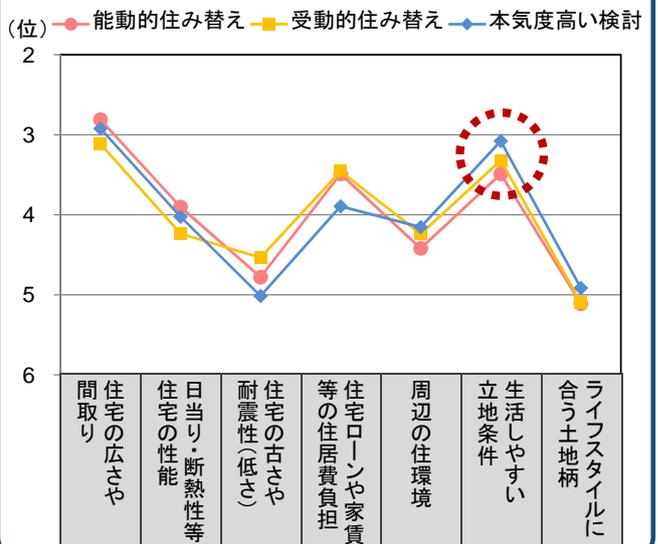
全体像：住み替え要因④ ～ 住み替え検討前後の比較

- 前掲のグラフ2点を並べると、「生活しやすい立地条件」の項目に特に大きな相違が存在。
- 住み替えの検討をする直前の時点と異なり、実際に住み替えを検討する時点では、「生活しやすい立地条件」を優先。

住み替え検討直前の不満

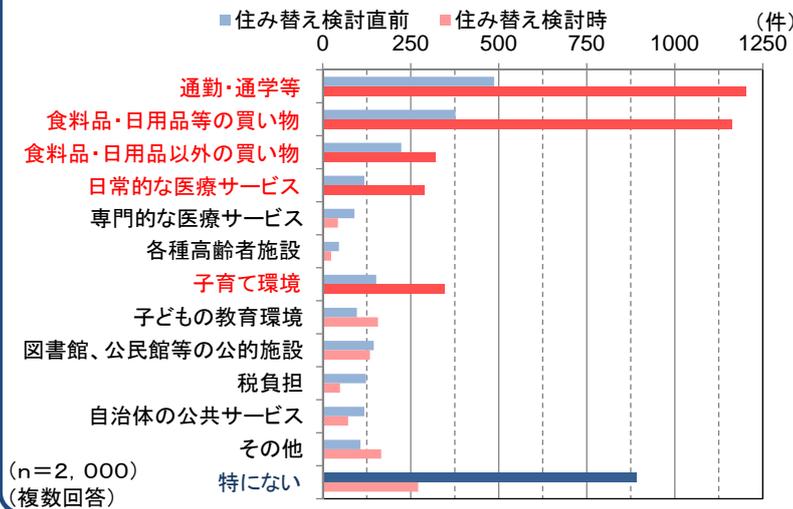


住み替え検討時の重視点



- 通勤・通学の利便性と、食料品・日用品の買い物の利便性は、住み替えの検討の前後いずれでも重視。
- 一方、**日常的な医療サービス**の受けやすさと、**子育て環境**の充実度は、実際に住み替えを検討する時点で優先度が上昇。加えて「特にない」の項目の選択者が減少。
- 住み替えのニーズという観点から、**住宅そのもの以外に着眼したアプローチ・施策**が有効な可能性。

「生活しやすい立地条件」の内訳



内訳からの考察

- 複数回答形式で、「能動的住み替え」、「受動的住み替え」、「本気度高い検討」の3区分を合計したもの。
- 住み替え検討前から一貫して、**通勤・通学等**及び**買い物**の利便性を重要視。
- 加えて、実際に住み替えを検討する際には、**日常的な医療サービス**や**子育て環境**といった点を重要視。また、「特にない」との回答が激減。
- 住み替えを検討する者のニーズの流れから、**住宅そのもの以外に着眼したアプローチ・施策**が有効な可能性があるのではないか。

個別事情：ヒアリング調査の仕様

- **需要側(居住者)**と**供給側(不動産流通業者)**の**個別事情**についてヒアリングを実施。
- 形式上、対象数は限られており日本全国に汎用的な結果では無いが、「**生の声**」を聴取。

需要側(居住者)

- **需要側**の対象は**居住者**。
- 前述のアンケート調査の回答者を母集団として、属性別にヒアリングを実施。
 - 1) 住み替えを実践した者(「実践」)：7名
5名、1名、1名に対して、3回に分けてヒアリング
 - 2) 住み替えを検討したが実践していない者(「検討」)：4名
4名に対して、1回でヒアリング
 - 3) 親から相続した戸建を空家のまま所有している者(「空家相続・所有」)：10名
5名ずつ2回に分けてヒアリング

合計：21名

供給側(不動産流通業者)

- **供給側**の対象は**不動産流通業者**。
- 属性別にヒアリングを実施。
 - 1) 不動産媒介業者大手(「媒介大手」)：2社
1社ずつ2回に分けてヒアリング
 - 2) 不動産媒介業者中小(「媒介中小」)：5社
5社に対して、1回でヒアリング
 - 3) 不動産媒介・買取再販業者(「買取再販」)：1社
 - 4) 不動産リノベーションサービス業者(「リノベーション」)：1社
 - 5) 不動産情報サービス業者(「情報サービス」)：1社

合計：10社

個別事情：需要側(居住者)の声

- 全体像のアンケート調査の際の7つの項目に基づいて主な意見を抜粋。「妥協」が難しいと考えられる①**住宅自身の性能又は住宅に付随する制約に関するもの**(4項目)と、住宅周辺・まちに関するもの(3項目)のうち住み替え検討開始の前後で重要度が顕著に変わっていた②**生活しやすい立地条件**に着眼。
- 世帯構成の変化に伴う間取りのニーズの変化がきっかけとして多く、金銭的事情は動かしにくい制約条件として機能。
- 居住地選択の段階で**生活しやすい立地条件を重視**する声が、**需要側の個別事情でも挙げられた**。

住宅自身の性能・住宅に付随する制約

- 親の死亡(相続)や介護施設入所、子どもの独立という**世帯構成の変化を契機**に住み替えを検討した。《実践、検討》
- 身体が優れない父母がいなくなった後、今の**広い家に自分だけでは住み続けられない**。《検討》
- **子どもの誕生・成長**により手狭となった。《実践》
- 被害は無かったが**震災**で揺れたため、免震住宅への住み替えを考えた。《検討》
- **現住居の売却見積価格**が希望より大幅に**安い**。《検討3名》

「生活しやすい立地条件」

- 子どもが独立しここに住む必要も無いと思い始めると、**駅徒歩19分が苦痛**となった。都心に近いところへ引っ越したい。《検討》
- **平坦な土地**という条件の下、予算的に購入可能な物件を都心から郊外へ広げる形で探した。《実践》
- **徒歩圏で買い物**ができる現住地は便利。《検討3名》
- 配偶者の**職場へ1時間以内**という条件の下、予算的に購入可能な物件を広範囲で探した。《実践》
- **子どもの通学**のため、**現住地から遠くは考えていない**。《検討》

10

個別事情：供給側(不動産流通業者)の声

- **価格や間取り**が持つ影響力はやはり大きい。特に価格は絶対的な力を持つとの見解。一方、築年数については見解が分かれており、今回の10社に対するヒアリングだけでは結論は出せない。
- 一方で、子育て環境、通勤・通学、買い物といった**「生活しやすい立地条件」**が**個別取引の場でも重視**されていることを**供給側も認識**。

住宅自身の性能・住宅に付随する制約

- 成約しやすさについて、立地もあるが、**最終的には価格**で決まる。安ければ売れ、値下げすれば絶対売れる。《媒介大手、媒介中小》
- **子ども独立後**の夫婦にとって戸建は**広すぎる**ので、売却か賃貸をした上でマンションや老人ホームに移る動きが見られる。《媒介大手》
- 築年数が古い戸建は一般客には売れない。「古屋付き土地」という形で、除却費の分マイナス評価となる。《媒介大手》
- 新耐震をクリアすれば築年数はそれほど変わらない。築浅に越したことはないが。《情報サービス》
- 最近では、地盤、海拔、防犯等が気にされることもある。《情報サービス》

「生活しやすい立地条件」

- **子育て世帯は戸建、子ども独立後の夫婦は駅近マンション**という動きがある。《媒介大手》
- **庭のある戸建、良好な環境・落ち着いた雰囲気**の郊外でのびのびと**子育て**をしたいという希望がある。マンションでは**階下や隣戸への音**の問題が気になるという消極的な事情も存在する。《媒介中小、情報サービス》
- 勤務先より**学区**が重要。現在通学中の学区、評判が良い学校の学区等。《情報サービス》
- **通勤、商業**の集積等で沿線を選び、その沿線に住みたいという希望が多い。《媒介大手》
- **駅徒歩10分以内**と利便性を重視する人も多い。予算的に無理な場合は、急行が止まらない隣の駅から徒歩10分以内という条件で選ばれる。《媒介大手》

11

- (1) 実際に住み替えを検討する過程においては、「住宅の広さや間取り」や「住宅ローンや家賃等の住居費負担」と並んで、「生活しやすい立地条件」という利便性が重視されている。
- (2) 「生活しやすい立地条件」は、住み替えの検討開始前後で重要性が大きく向上しており、実需の顕れとも考えられる。
- (3) 「生活しやすい立地条件」を整えることが、人々を呼び寄せるための重要な要因の1つとなる。具体的には、通勤・通学、買い物、子育て、日常的な医療サービスの享受に係る利便性が挙げられる。
- (4) このことは、住宅そのもの以外に着眼した、「住まいの周辺環境」からのアプローチ・施策も有効である可能性を示唆している。