

「建替えの実態調査」について

2006年12月27日
株式会社住環境研究所

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー（プレジデント：東郷逸郎）の調査研究機関である株式会社住環境研究所（所長：白崎 明 千代田区神田須田町1-1）では、このほど「建替えの実態調査」を実施、1996年の「建替え実態調査」との比較も行ないましたのでご報告いたします。

□ 調査結果のポイント

≪10年前との比較≫

- 建替える住まいの築年数が長期化し、「老朽化改善」のための建替えが増加
- <子供や親のため>の建替えから、<自分のため>の建替えに変化

≪年代別の特徴≫

- 旧住宅に愛着の少ない40代女性、「自分の好みの家に住みたくて」建替え
- 建物の老朽化で、必要に迫られて建替える50代。価格にシビア
- 建替え適齢期とも言える60代、「老後、自分たちが楽しめる、安心できる住まいに建替え」

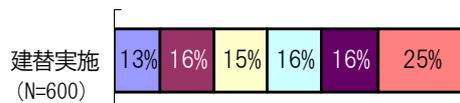
□ 調査概要

- 【調査目的】 建替えの「実態」と「住意識」の把握
[主な分析軸] (1) 1996年建替え調査との比較、(2) 世帯主年齢別特徴
- 【調査方法】 インターネットによるサンプリング調査
- 【調査時期】 2006年8月31日～9月6日実査
- 【調査対象】 全国の40代以上の男女1200名（5年以内建替え実施層600、建替え検討層600）

・ 建築時期は「01年以降」

■ 建替え実施層の建替え時期

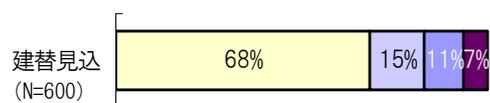
■ 06年 ■ 05年 ■ 04年 ■ 03年 ■ 02年 ■ 01年



・ 検討層は、計画時期「いずれ」も対象

■ 建替え検討層の建築計画時期

□ いずれ □ 5年以内 □ 3年以内 ■ 1年以内

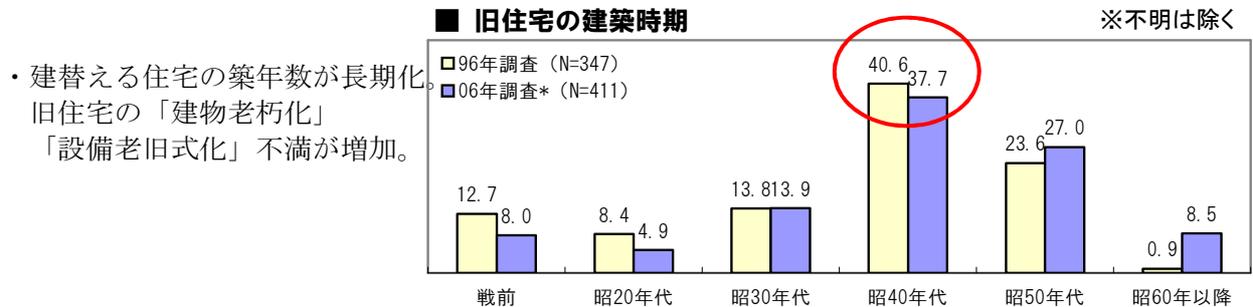


□ 調査結果

I. 10年前との比較

1. 旧住宅の建築時期

旧住宅の建築時期は、10年前と同じく「昭和40年代」が主



■ 建物の老朽化不満

■ 早急に改善の必要 □ 差し迫って改善する程でない □ 不満は少ない



■ 設備の老朽化・旧式化不満

■ 早急に改善の必要 □ 差し迫って改善する程でない □ 不満は少ない



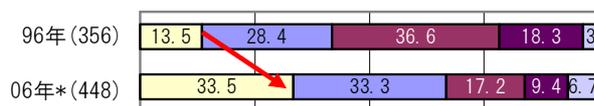
2. 住宅の規模

10年前に比べ、＜住まいを広くする＞＜部屋数を増やす＞建替えは減少

・旧住宅と新居の延床面積・部屋数の比較では、「減少」または「同じ」ケースが増えている。

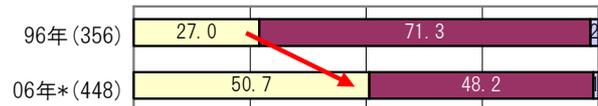
■ 延床面積の増減

□ 減少・同じ □ ～40㎡増加 □ ～80㎡増加 □ それ以上増加 □ わからない



■ 居室数の増減

□ 減少・同じ □ 増加 □ わからない



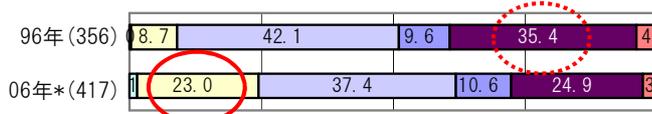
3. 建替え後の家族構成

「夫婦のみ」が増加し、家族は小規模化。特に60代以上で変化が大きい

・10年前に比べ「夫婦のみ」が増加し、「同居」が減少。家族は小規模化の傾向。
60代以上の建替えは、10年前「子世帯同居」が最も多かったのに対し現在「夫婦のみ」が最も多い。

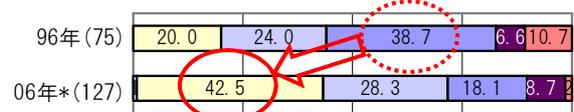
■ 建替え後の家族構成

□ 本人のみ □ 夫婦 □ 核家族 □ 子世帯同居 □ 親同居 □ 他



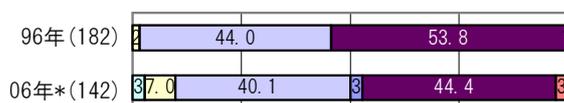
<60代以上の過去比較>

□ 本人のみ □ 夫婦 □ 核家族 □ 子世帯同居 □ 親同居 □ 他



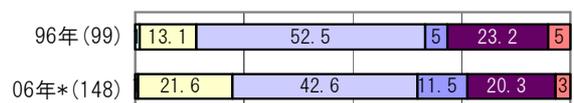
<40代の過去比較>

□ 本人のみ □ 夫婦 □ 核家族 □ 子世帯同居 □ 親同居 □ 他



<50代の過去比較>

□ 本人のみ □ 夫婦 □ 核家族 □ 子世帯同居 □ 親同居 □ 他



4. 建替え理由

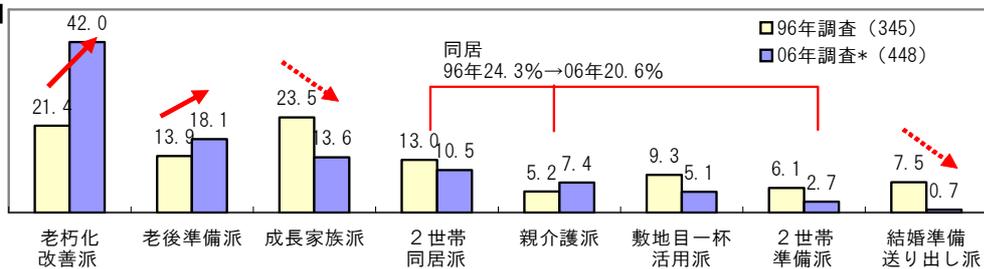
＜同居＞＜子供のため＞の建替えが減少、＜老朽化改善＞＜老後準備＞の建替えが増加

- ・10年前との比較のために1996年調査と同じ、建替え理由8タイプを設問。10年前に比べ、「成長家族派」「結婚準備送り出し派」など＜子供のための建替え＞と、＜同居の建替え＞（「2世帯同居派」「2世帯準備派」「親介護派」の合計）が減少し、「老朽化改善派」「老後準備派」が増加。「老朽化改善派」の増加は、旧住宅築年数の長期化による影響が大きいと思われる。

＜建替え理由8モデル＞

成長家族派	成長期の子供のための建替（子供室確保、勉強環境の整備等）	
結婚準備送り出し派	子供を新居から送り出してやりたいとする建替	
2世帯準備派	子夫婦との2世帯を念頭に置いた建替	同居
2世帯同居派	親子2家族と一緒に暮らす建替	
親介護派	親の面倒をみるための同居を機に建替	
老後準備派	老後、自分達が楽しめる、安心できる住まいに建替	
老朽化改善派	老朽化改善、新しい住まい方にあった間取りに建替	
敷地目一杯活用派	今の家族・生活に合わせ最大限広さを確保	

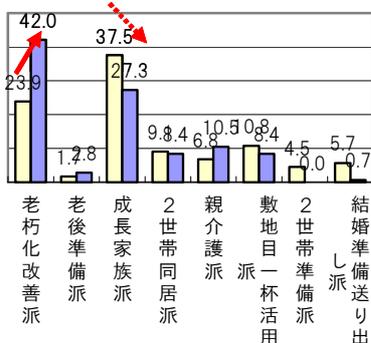
■ 建替え理由 (○ひとつ)



- ・特に、50代は「老朽化改善派」が急増。60代以上は「2世帯同居派」が激減し、「老朽化改善派」と「老後準備派」が中心に。

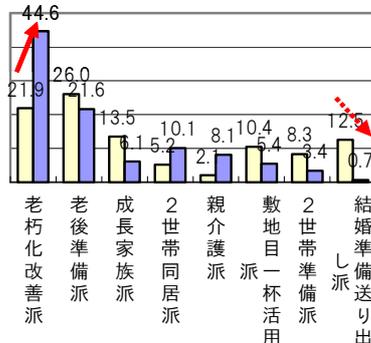
＜40代の比較＞

■ 96年・40代(176) ■ 06年・40代*(143)



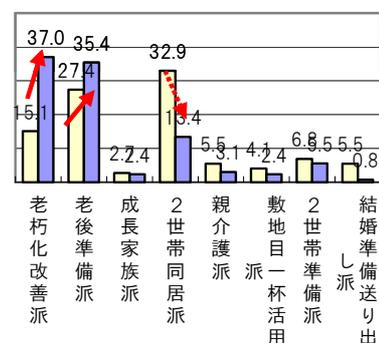
＜50代の比較＞

■ 96年・50代(96) ■ 06年・50代*(148)



＜60代～の比較＞

■ 96年・60代～(73) ■ 06年・60代～*(127)

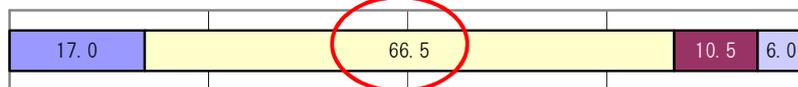


- ・3分の2は、「自分のため」に建替えた

■ 誰のための建替えか

■ 子供のため ■ 自分（自分たち夫婦）のため ■ 親のため ■ その他

06年調査 (N=600)



5. 10年前との比較まとめ

建替える住まいの築年数が長期化し、「老朽化改善」のための建替えが増加

- ・景気の低迷などを背景に、住まいの建替え控えが長く続いた結果、住まいの築年数が長期化し、老朽化不満が増大していると思われる。

＜子供や親のため＞の建替えから、＜自分のため＞の建替えに変化

- ・『子供のため』『同居』『広さ確保』の建替えが減少、『老朽化改善』『老後準備』の建替えが増加。また「自分のために建替えた」人が67%を占めるなど、＜子供や親のため＞の建替から、＜自分のため＞の建替へ変化しているようすが伺える。理由としては、同居の減少や旧住宅延床面積の増加などの傾向から、「子供」や「家族」のために建替えなければいけない人が減ってきていることが考えられる。

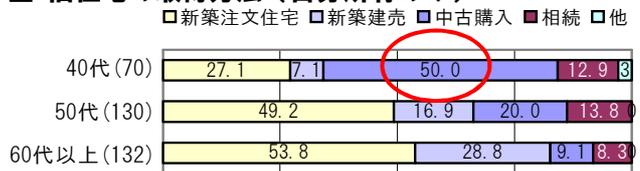
II. 年代別の特徴

1. 旧住宅

40代の旧住宅は「中古住宅」が半数、旧住宅の関与度が低く、愛着少ない

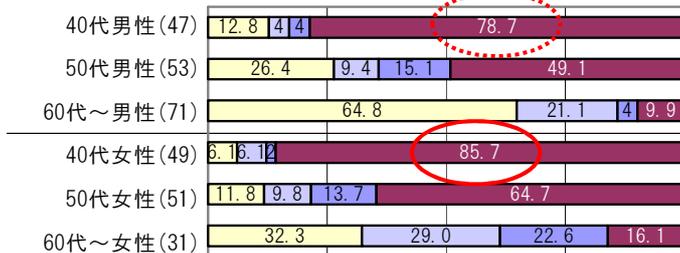
- ・40代は、旧住宅が「中古購入」のケースが半数を占める（自分所有の場合のみ）。
- ・特に女性は、旧住宅への関与度合いが低く、40代女性では「愛着がなかった」が4割。

■ 旧住宅の取得方法（自分所有のみ）



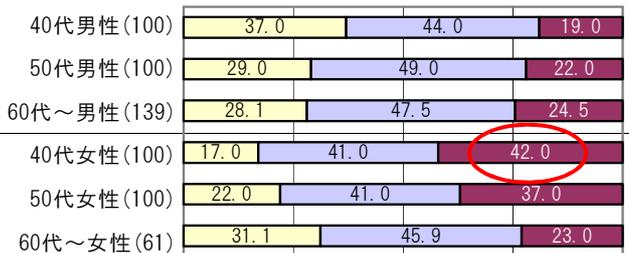
■ 旧住宅の自分関与度（注文住宅のみ）

□ほとんど関与 □半分くらい □少しは ■まったく関与なし



■ 旧住宅への愛着の有無

□愛着あった □少しはあった ■愛着なかった



2. 建替え理由

＜住性能・構造面改善＞のために建替え。60代は＜老後対応＞も大きな理由

- ・「設備の古さ」「間取りの旧式化」「地震時等の安全性不安」など＜住性能・構造面の改善＞を理由に建替え。60代は他に「老後のからだの衰えをカバーできる家になりたい」といった＜老後対応＞も多い。また40代女性、60代男性では「自分の好みの家に住みたい」など＜気分的改善＞も上位理由。
- ・また、60代は老朽化不満など顕在理由がなくても建替える『潜在的建替え層』が比較的多い。

■ 建替え理由（一部）

	全体 (600)	40代男性 (100)	50代男性 (100)	60代男性 (139)	40代女性 (100)	50代女性 (100)	60代女性 (61)
キッチン・トイレが古く、感じが悪くて使いづらかったので	29.0	26.0	27.0	25.9	35.0	30.0	32.8
旧式の間取りで住みにくかった	28.3	34.0	30.0	22.3	29.0	27.0	31.1
地震、台風時など安全性に不安があったので	28.2	26.0	27.0	31.7	33.0	22.0	27.9
自分の好みの家に住みたい	25.2	19.0	22.0	31.7	31.0	21.0	23.0
部屋の配置が悪いので	20.3	17.0	22.0	18.0	25.0	18.0	24.6
補修や設備交換等にかかりのお金がかかるので	20.2	19.0	14.0	28.1	13.0	21.0	24.6
雨漏りやシロアリの被害で、耐久性に不安があったので	19.7	15.0	17.0	20.9	23.0	20.0	23.0
夏は暑く、冬は寒かった	18.5	13.0	19.0	15.1	24.0	21.0	21.3
老後のからだの衰えをカバーできる家になりたいと考えて	16.7	9.0	12.0	27.3	9.0	14.0	29.5
収納が少なすぎた	16.2	12.0	19.0	17.3	16.0	17.0	14.8
子供室が足りなくなった	15.2	24.0	21.0	5.0	31.0	7.0	1.6

…25%以上の回答、○数字は順位を示す

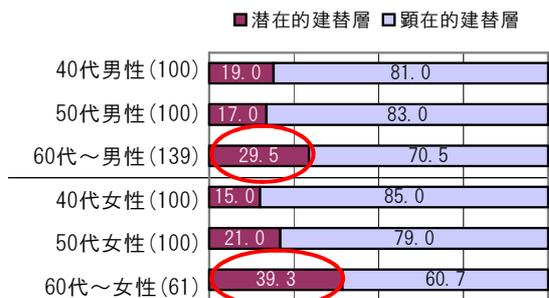
■ 潜在的建替え層と顕在的建替え層

【顕在的建替え層】

顕在理由（耐震性、建物老朽化、設備旧式化、広さ）のうち、1つでも差し迫った不安や不満があった場合の建替

【潜在的建替え層】

上記顕在理由のうち、1つも差し迫った不

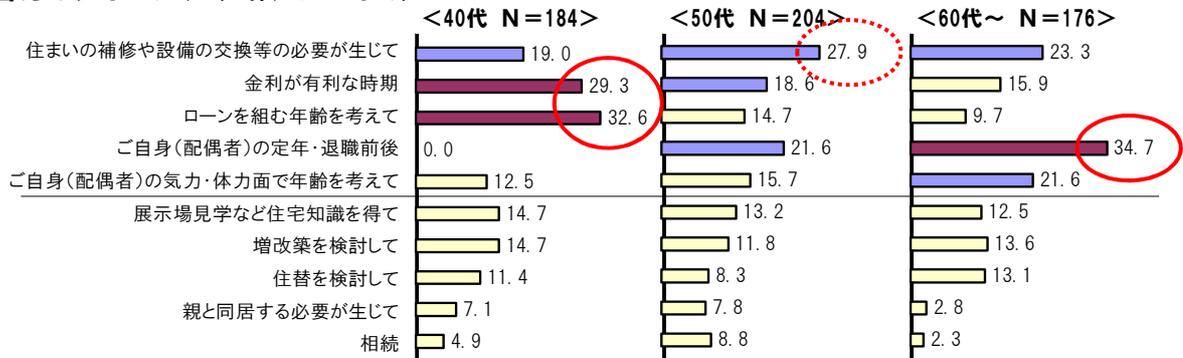


3. 建替えのタイミング

50代はライフイベントや年齢的タイミングに乏しい、時期尚早で先送り

- ・40代は「金利」「ローン年齢」、60代は「定年」「気力体力面での年齢」をタイミングに建替え。
50代は「住まいの補修や設備交換等の必要が生じて」が最も多く、他の年代に比べライフイベントや年齢的タイミングに乏しい。

■ 建替えのタイミング（一部、○3つまで）



- ・検討層の具体的な検討までの期間が長い理由は「資金の目途がつかない」「増改築なども検討したい」等。50代女性では「時期がまだ早い」「子供がはっきりしない」が多い。50代は時期尚早で建替えを先送りにしているようすが伺える。

■ <建替え検討層> 具体的な検討までの期間が長い理由（具体的な検討までの期間が3年以上の方のみ回答）

	サンプル数	資金の目途がつかなくて	増改築や住替など検討	時期がまだ早いと思つて	もつたと思つてない	きっかけがない	立(結婚・同居等)	子供がはっきりしなくて	ずらわしなまいがやわ	越住まいがや	仮住まいがや	遠慮が親への	家族があつて	まいるが見つか	気に入つた	家族や親が反対	その他	特に理由はな
建替検討層全体	406	39.7	28.6	26.4	24.1	20.9	17.7	17.0	4.7	4.2	2.2	2.2	10.3					
40代男性	68	52.9	29.4	22.1	25.0	22.1	2.9	11.8	7.4	8.8	0.0	0.0	7.4					
50代男性	69	37.7	27.5	29.0	18.8	17.4	13.0	10.1	2.9	2.9	1.4	2.9	17.4					
60代~男性	71	36.6	36.6	22.5	26.8	11.3	29.6	21.1	2.8	4.2	1.4	2.8	9.9					
40代女性	66	45.5	28.8	31.8	27.3	31.8	10.6	21.2	10.6	3.0	7.6	1.5	4.5					
50代女性	67	26.9	23.9	35.8	19.4	23.9	28.4	19.4	3.0	3.0	0.0	3.0	13.4					
60代~女性	65	38.5	24.6	16.9	27.7	20.0	21.5	18.5	1.5	3.1	3.1	3.1	9.2					

…網掛けは全体傾向+5ポイント以上

4. 建替え費用

50代は、予算・実際とも比較的low層が多く、予算にもシビア

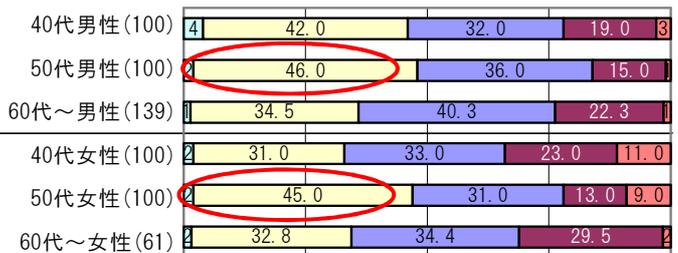
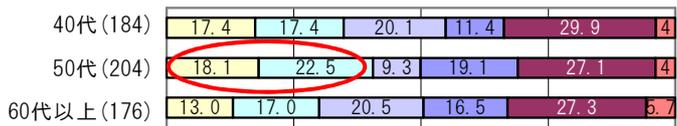
- ・50代の41%はローンなしの建替、2000万円以上のローンが2割弱と額も少ない。
40代は十分なローンが可能な時期、60代は退職金や老後の生活費の目途もつく頃だと思われるが、50代は先のこともまだわからず資金計画は最も難しい時期だと考えられる。

■ 建築費用（建物本体、照明・カーテン、造園・門扉等の費用）

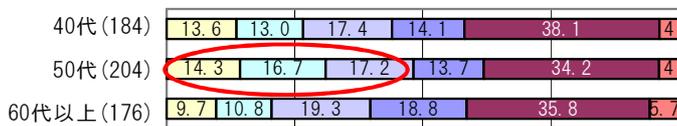
■ 予算と実際費用の差

<予算> □2000万未満 □~2500 □~3000 □~3500 ■3500以上 □不明

□予算未満 □予算と同じ □500万未満UP ■500万以上UP □不明

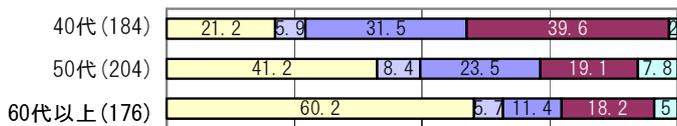


<実際> □2000万未満 □~2500 □~3000 □~3500 ■3500以上 □不明



■ ローンの有無

□なし □1000万未満 □2000万未満 ■2000万以上 □わからない



5. 年代別の特徴まとめ

旧住宅に愛着の少ない40代女性、「自分の好みの家に住みたくて」建替え

- ・現在40代の世代は、20代でバブル期を経験。建替え市場全体での40代ボリュームはそれほど大きくはないが、『自分のための消費』ができる世代として注目したい。

建物の老朽化で、必要に迫られて建替える50代。価格にシビア

- ・子供がまだはっきりしない、先のことはまだよくわからないなど、住まいを建替えるには時期尚早の感あり。建替え理由は<老朽化改善派>が特に多いなど『必要に迫られて建替えている』ようす。

建替え適齢期とも言える60代、「老後、自分たちが楽しめる、安心できる住まいに建替」

- ・60代以上は建替え市場の4割を占めるボリュームゾーン。子供も落ち着き、老後の資金の目途もつく頃か、老後の安心等を考慮し、顕在理由（耐震性・建物老朽化・設備旧式化・広さ不満）がなくても建替えるなど、まさに『建替え適齢期』。