

東京圏の持家居住者の住宅満足度と住替え意向分析

—— 都心と郊外エリアの差異に着目した調査 ——[†]

藤 澤 美 恵 子*

Housing Satisfaction and Relocation Needs of Owner-Occupied Residents
in the Tokyo Metropolitan Area :
A Survey on the Gap between Urban and Suburban Areas

Mieko FUJISAWA

Abstract

Vacant housing is a significant social problem and individual issue in residential areas, particularly with housing owned by elderly people. This study clarified the perceptions and wishes of elderly house owners by conducting a survey on satisfaction with the current state of housing and relocation needs.

This study confirmed the hypothesis that the motive for relocation comes from dissatisfaction with the current housing of the participants. The results indicated people living in urban areas had higher satisfaction rates than those living in the suburbs, whose low satisfaction was linked to location and lack of convenience. In addition, housing demands decrease with advanced age because elderly people are highly satisfied with their current housing.

Most elderly people surveyed planned to cover moving expenses through selling their current housing. Therefore, if elderly people are unable to acquire adequate funding from the sale of their houses, plans for their future lives may be confounded and they may be deterred from relocating. An appropriate advisory system must be established to encourage the circulation of houses in the market.

JEL Classifications : R21, R58

Keywords : Residential Areas, Housing Satisfaction, Relocation Needs, Problem of Vacant Housing, Existing Home Market

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。実際、総務省「住民基本台帳人口移動報告」によれば、人口転入が継続する東京都の中で、特に23区への人口流入が多くを占めている。このような中、将来の郊外住宅

[†] 本研究は、公益財団法人 LIXIL 住生活財団の研究助成を受けた研究である。データに関しては、(株)長谷工総合研究所と、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の共同研究による「築20年以上の住宅居住者の住宅需要に関する意識調査」(2015)を借用した。ここに、両財団並びに研究所への感謝の意を記す。なお、作成の過程で国土交通省政策研究所主任研究員土屋依子氏・日本女子大学家政学部准教授葉袋奈美子氏並びに査読者にも有益なアドバイスをいただいた。ここに記してお礼を申しあげる。

* 金沢大学人間社会研究域経済学経営学系

2016年7月19日受付 2017年5月11日受理

©日本地域学会 (JSRSAI) 2017

地（郊外エリア）の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エリアの将来を左右すると言っても過言ではない。

超高齢社会では人口や世帯数が減少する中で、高齢者の所有する住宅が市場に大量に放出されることが予測されている。現状の既存住宅市場では流通する割合が低く、木多（2010）が問題提起しているように空き家が増加することが危惧される。これは、今まで経験したことがない課題であり、先行して高齢者住宅の今後の活用について検討することが喫緊の課題となっている。

既に郊外エリアは、問題の深刻さ故に、その持続可能性に関する研究や住民の意識に関する研究が蓄積されている。経年郊外住宅地に関する人口分布特性を明らかにした新堀ら（2013）、郊外の問題を取り上げ住民にアンケート調査した安藤・平西（2005）、佐藤・多治見（2007）等がある。今後増加する高齢者住宅の住替え課題を扱った吉川ら（2013）は東急沿線に限定して住宅地の利便性の低下と住環境評価の相関を指摘している。

先行研究の多くは、地域を限定したアンケート調査分析にとどまっている。本研究は、東京圏全体を対象を広げ、意図的に都心と郊外を対比する点、築20年以上の持家居住者を対象にしている点が、従来の研究と異なる。なお、築20年以上としたのは、国土交通省「平成26年度住宅市場動向調査報告書」による、新築後平均24.8年の居住で住替えている実態を踏まえてである。

本研究は、住替えは住宅や住環境・コミュニティ等の不満から誘発され、郊外居住者は利便性の高い地域への住替えを希望することから、今後郊外住宅地の空き家問題が深刻化することを仮説とした。これを検証するために、都心と郊外エリアに分類して、50歳以上（中高年）の持家所有者の住宅に対する意識、エリアごとの住替えに対する意向をアンケート調査にて把握する。また、住替え支援の問題を扱った郷原・近藤（2012）や中高年に焦点を絞り住替え後のストック活用を調査した鈴木ら（2008）、購入者側を対象に既存住宅流通の課題を調査した趙・高田（2013）を参考に、売却側になるアンケート対象者の現住宅の処分についても調査をする。

本研究の目的は、近い将来に住宅放出予備群となる中高年の持家所有者の住宅等に対する意識を明確にすることにある。これらの動向を従来にない広い範囲の東京圏で捉え、都心と郊外エリアで対比させ、住宅の建て方の違いや住替え意向の有無による差異を明らかにする。現住宅の処分に関する考えを詳らかにし、今後の住宅需要について考察することに本研究の意義がある。

2. アンケート実施概要とデータ概要

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中高年の世帯主もしくは世帯主の配偶者で、予備調査により1,400名を抽出した。この1,400名にメールにて調査依頼をおこない、有効回答1,110のサンプルを得た。回収率は、79.3%である。

質問数は、スクリーニング調査で5問、本調査で45問である。なお、1人が回答する最大質

問数は、32問である。この回答者の属性概要を住宅の建て方（戸建・マンション）別に整理したものが表1である。なお、住替え意向の有無は、予備調査段階のデータでは住替え希望者の比率が低くなったため、本調査では比率の差異がないようにデータ収集した。

データを確認すると、回答者の平均年齢は、約62歳で住宅の建て方による差異はない(表1)。回答者の居住エリアは、戸建・マンションによる差異はなく、都心と郊外の居住者構成比は概ね半々である(表2)。内訳をみると、東京23区内が約3割で最も多く、次いで横浜市・川崎市が約2割である。回答者の現住宅の購入形式をみると、戸建では新築注文住宅が65.2%、新築建売住宅が22.0%で、合わせて87.2%が新築での取得となる。マンションは、新築購入が66.3%、中古購入が33.7%となっている。マンションの中古購入は、戸建の中古購入12.8%と比較すると約2.6倍もあり、マンションの中古としての流通性の高さを窺わせる結果である(表2)。平均世帯人数は、単身者ないし2人で過半数を占めているが、戸建では4人以上の比率がマンションに比べて高い(表2)。

エリア別の居住年数は、東京23区内が最も居住年数が高いエリアであることがわかる。特に、居住歴50年以上では9.7%、40年以上では20.3%と1/5を占める。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1)。

住居面積については、マンションのほうが戸建よりも小さい。また、マンションは郊外に行く

表1. 回答者属性の概要

| | 戸建 | マンション | 計 |
|---------|-------|-------|--------|
| サンプルサイズ | 541票 | 569票 | 1,110票 |
| 平均年齢 | 61.8歳 | 61.9歳 | 61.9歳 |
| 平均世帯人員 | 2.7人 | 2.4人 | 2.5人 |
| 平均居住年数 | 32.3年 | 27.6年 | 29.9年 |

表2. 属性分析

| | | 戸建 | マンション | 計 |
|-----------|----------|-------|-------|-------|
| 住まいのエリア | 東京23区内 | 30.5% | 27.2% | 28.8% |
| | 東京都下 | 8.1% | 7.0% | 7.6% |
| | 横浜市・川崎市 | 19.8% | 23.9% | 21.9% |
| | 神奈川県 | 8.9% | 8.8% | 8.8% |
| | 埼玉県 | 15.7% | 18.5% | 17.1% |
| | 千葉県 | 17.0% | 14.6% | 15.8% |
| 購入時現住宅の形式 | 戸建*** | 新築注文 | - | 31.8% |
| | | 新築建売 | - | 10.7% |
| | | 中古 | - | 6.2% |
| | マンション*** | 新築 | 66.3% | 34.0% |
| | | 中古 | 33.7% | 17.3% |
| 家族数*** | 単身者 | 12.4% | 18.6% | 15.6% |
| | 2人 | 39.4% | 45.2% | 42.3% |
| | 3人 | 25.5% | 22.0% | 23.7% |
| | 4人 | 13.1% | 11.1% | 12.1% |
| | 5人 | 6.3% | 2.3% | 4.2% |
| | 6人 | 2.4% | 0.7% | 1.5% |
| | 7人 | 0.9% | 0.2% | 0.5% |

χ^2 検定：***1%有意

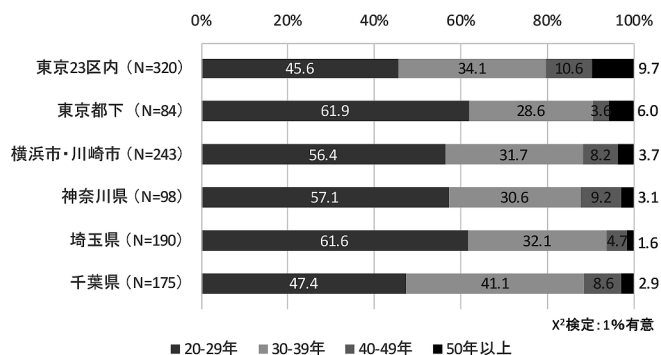


図1. 居住年数

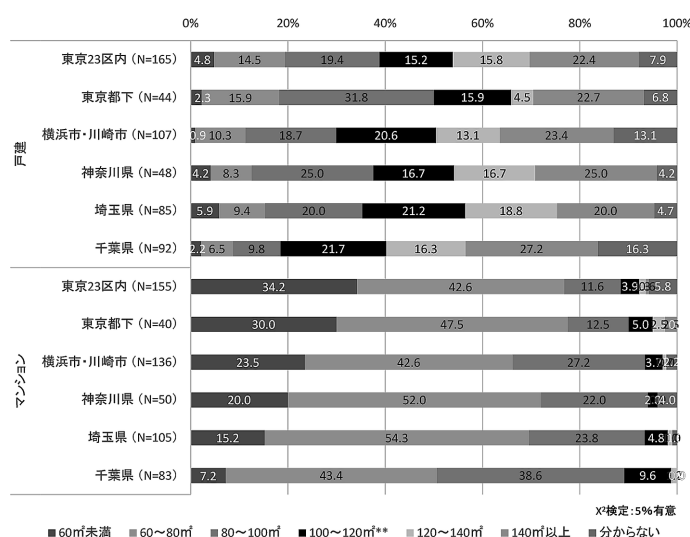


図 2. 住宅の広さ

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。ただし、東京 23 区内における狭小化の傾向があり、約半数が 120 m² 以下の規模である（図 2）。

3. アンケート調査分析

ここからは、エリアを都心と郊外に分けて分析する。都心は、東京 23 区と川崎市・横浜市¹とした。一方、郊外は東京都下と川崎市・横浜市以外の神奈川県・埼玉県・千葉県とした。さらに、住宅の建て方の違いや住替え意向の有無を加味し、その特性を確認する。なお、カイ二乗検定により都心と郊外、建て方、住替え意向の有無による 8 カテゴリーの差の検定をおこなった。

3.1 住宅の満足度

住宅に対する 10 の項目に対し、4 段階の満足度評価を「満足」を + 2, 「やや満足 (+ 1)」 「やや不満 (- 1)」 「不満 (- 2)」 でポイント化した満足度の平均値を図示したものが図 3 である。住替え意向の有無別に、満足度を見ると、戸建、マンション共に住替え意向有りの回答者の満足度が総じて低い。仮説どおり、現住宅への不満が住替えの動機につながるものと考えられる。そこで、具体的にどのような項目の不満により住替えを検討するに至るのかを詳細に確認する。

住替え意向の有無による満足度の差が大きい項目は、住替え意向有りの回答者特有の不満要因で、住替えを意識させる要因と仮定して分析した。

統計的有意な差が認められ、住替え意向有無別の満足度の差が大きい項目は、戸建の場合、① 立地条件・利便性、② 気密性・断熱性、③ 住宅設備、④ デザイン・間取り、である。マン

¹ 1958 年に制定された首都圏整備計画によれば、川崎市と横浜市は当時既に既成市街地として位置付けられていることから、本研究では東京 23 区と共に都心としてデータ処理した。

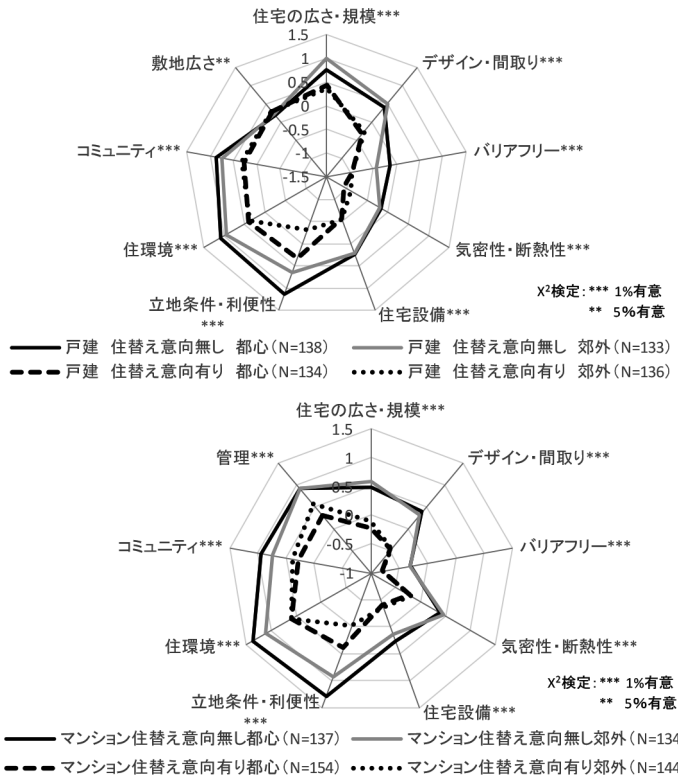


図3. 住宅への満足度_戸建(上)・マンション(下)

注) 検定結果は、凡例に分割したデータの8カテゴリー項目ごとの検定を意味する。

ションでは、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。戸建とマンションで満足度の差が大きい項目は、住宅の建て方別による差と認識される。例えば、マンションの方が、戸建より「住宅の広さ・規模」に関しての満足度が低い。同様に戸建は、マンションよりも、「バリアフリー」、「住宅設備」、「気密性・断熱性」で満足度が低い。

都心・郊外別に満足度を見ると、立地に関する項目に特徴がある。都心では「立地条件・利便性」で満足度が高く、郊外では満足度が低い。特に、郊外戸建では、「立地条件・利便性」について住替え意向の有無別による評価の差が大きい。マンションでは、都心・郊外の違いによる「立地条件・利便性」の評価の差がない。

住替え有りでは、バリアフリーや住宅設備に対する満足度が低いことから、現状のリフォームと住替え意向の有無の関係を確認した(図4)。リフォーム済みの住宅に住む場合、住替え意向が無いと考えたが、大きな差がない結果となった。

属性から満足度を見ると年齢別に特色があることがわかる。年齢別では、50歳代の満足度が低い一方で、70歳代の住宅への満足度が高い(図5)。年齢と共に寛容になるのか、再度調査する必要があるが、年齢別に住替え意向を見ると、住替え意向有りの平均年齢が、総じて若いことがわかる。住替え意向有りの年齢構成率を見ると、50歳代の比較的若い世代の比率が高い(図6)。

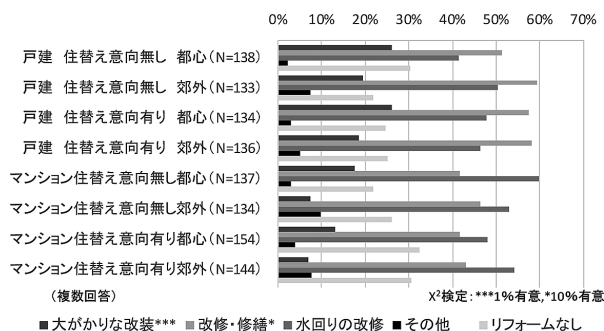


図 4. リフォームの有無

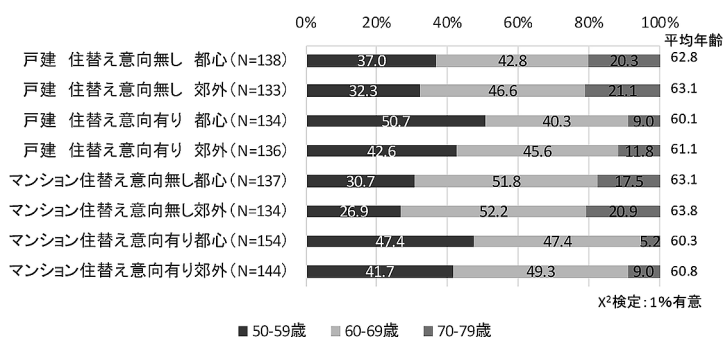


図 5. 住替え意向別年齢構成

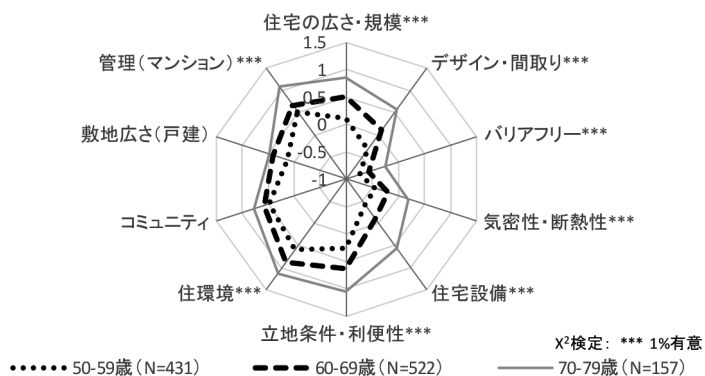


図 6. 年齢別住宅の満足度

注) 検定結果は、凡例に分割したデータの8カテゴリー項目ごとの検定を意味する。

住宅に対して将来的に不安に感じている点や住宅に対して何らかの対応を考えている点(課題)を尋ねた結果を住替え意向の有無別に見ると、住替え意向無しの回答者では「特になし」が多かった(図7)。一方、戸建の住替え意向有りの回答者は、「耐震性」、「住宅の維持管理」を約半数が課題としている。さらに、郊外では、「家族構成変化と規模にミスマッチ」、「資産価値が見込め

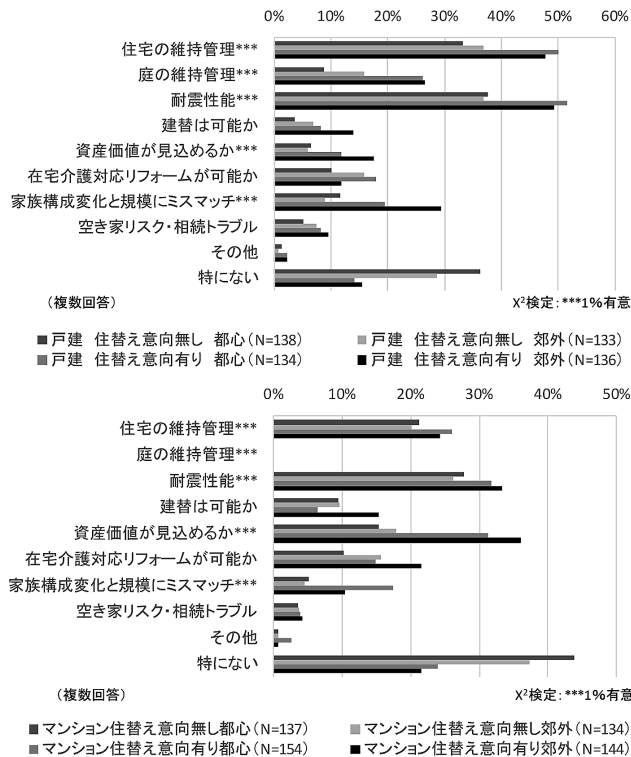


図7. 現住宅に対する課題_戸建(上)・マンション(下)

るか」が課題として目立っている。マンションでも「耐震性」、「住宅の維持管理」に対する課題意識は高いものの、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点は、「資産価値が見込めるか」どうかである。住替え時の売却を念頭に置いたものと推察される。既存住宅市場に売り出されている類似の物件との比較が、戸建より容易であるマンションならではの課題意識と史料される。

3.2 中高年の住替えニーズ

住替え意向有りの回答者に絞り、その理由を図示したものが図8である。さらに、満足度評価と住替え理由を住宅の建て方別かつ都心郊外別に相関分析をおこなった結果の合表が表3である。住替えたい最大の理由は、「現在の住宅に不満」があるから(図8)であり、図3の結果とも一致する。相関分析でも「住宅の広さ・規模」「デザイン・間取り」「気密性・断熱性」「住宅設備」への不満と「現在の住宅に不満」の間に正の相関がある(表3)。戸建都心では「バリアフリー」への不満と「老朽化が進行し住み続けることが困難」に正の相関がみられる。老朽化は、戸建の「気密性・断熱性」や「住宅設備」への不満とも正の相関がある。老朽化により気密性・断熱性や住宅設備が問題となり、住替えを希望するようである。図8の4割を超えている都心戸建の「別の形式の住宅への住替えたい」希望者は、現在の住宅の利便性を解消するために、最寄

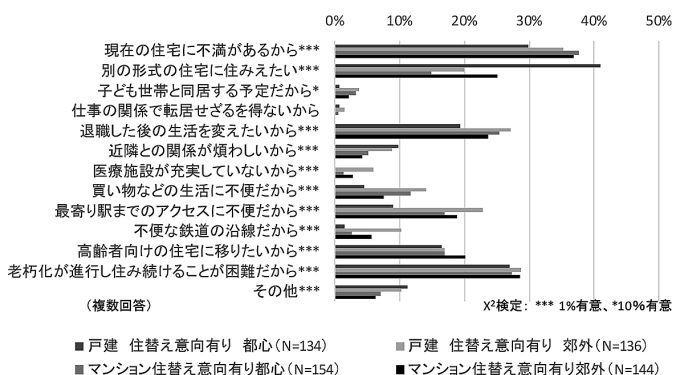


表 3. 住替え意向有りの住宅の満足度評価と住替え理由の相関

| 住宅への満足度 | 住宅の建て方別 都心郊外別 | 現在の住宅の不満 | 別の形式の住宅に住替えたい | 子どもと同居予定 | 仕事の関係で転居せざるを得ないから | 退職後生活変化したい | 近隣関係が煩わしい | 医療施設不足 | 買物不便 | 最寄駅から遠い | 不便な鉄道沿線 | 高齢住宅に移りたい | 老朽化 |
|---------------------|------------------|----------|---------------|----------|-------------------|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 住宅の広さ・規模 (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.268** | -0.060 | -0.020 | -0.118 | -0.009 | -0.105 | — | 0.030 | 0.103 | -0.029 | 0.009 | 0.047 |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.343** | -0.139 | 0.108 | -0.090 | -0.049 | 0.028 | 0.064 | 0.008 | -0.079 | 0.039 | -0.031 | 0.154 |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.320** | 0.124 | -0.010 | -0.149 | 0.095 | -0.072 | 0.045 | 0.007 | -0.114 | -0.119 | -0.172 | -0.053 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.373** | 0.168* | -0.088 | — | -0.055 | 0.023 | 0.034 | -0.033 | -0.175 | -0.114 | -0.061 | -0.001 |
| デザイン・間取り (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.269** | -0.092 | -0.074 | 0.031 | 0.013 | 0.085 | — | 0.120 | 0.110 | 0.043 | 0.010 | 0.274** |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.438** | -0.065 | 0.029 | -0.024 | 0.005 | -0.031 | -0.048 | -0.042 | -0.075 | -0.121 | -0.143 | 0.110 |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.291** | -0.142 | -0.191 | -0.191 | 0.047 | -0.089 | 0.184* | 0.023 | 0.059 | -0.062 | -0.170 | 0.077 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.395** | 0.172* | -0.081 | — | -0.014 | 0.055 | -0.059 | 0.012 | -0.156 | -0.121 | -0.122 | 0.128 |
| バリアフリー (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.113 | 0.049 | -0.014 | -0.014 | -0.003 | 0.015 | — | 0.109 | 0.089 | 0.144 | 0.037 | 0.306** |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.213* | 0.045 | -0.031 | -0.019 | 0.014 | -0.084 | 0.044 | -0.035 | -0.062 | -0.183 | -0.097 | 0.074 |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.109 | 0.035 | -0.044 | -0.106 | 0.035 | -0.072 | 0.003 | -0.017 | 0.035 | -0.159 | 0.104 | 0.055 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.203* | 0.070 | -0.003 | — | 0.011 | -0.004 | -0.109 | -0.103 | -0.142 | -0.156 | 0.013 | 0.105 |
| 気密性・断熱性 (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.226** | -0.039 | -0.025 | -0.025 | 0.009 | 0.040 | — | 0.131 | 0.084 | 0.129 | 0.060 | 0.230** |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.472** | 0.019 | -0.070 | -0.090 | 0.021 | 0.001 | -0.145 | 0.066 | -0.011 | -0.035 | -0.171 | 0.224** |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.254** | -0.058 | -0.090 | -0.057 | -0.038 | -0.070 | 0.169* | 0.095 | 0.059 | -0.116 | 0.059 | 0.155 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.253** | 0.192* | 0.002 | — | -0.153 | 0.043 | 0.067 | 0.024 | 0.028 | -0.146 | -0.117 | 0.074 |
| 住宅設備 (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.254** | -0.059 | 0.014 | 0.126 | -0.090 | 0.118 | — | 0.082 | 0.119 | 0.099 | -0.057 | 0.316** |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.474** | -0.039 | -0.010 | 0.022 | -0.044 | 0.026 | -0.028 | 0.073 | -0.148 | -0.052 | -0.102 | 0.209* |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.327** | -0.013 | -0.036 | -0.073 | -0.069 | 0.030 | 0.168* | 0.101 | 0.166* | -0.100 | -0.019 | 0.083 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.271** | 0.094 | -0.083 | — | 0.039 | 0.218** | -0.057 | 0.030 | -0.075 | -0.165 | -0.157 | 0.266** |
| 立地条件・利便性 (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.075 | -0.250** | 0.065 | 0.152 | -0.015 | -0.086 | — | 0.016 | 0.339** | 0.092 | 0.025 | 0.027 |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.185* | -0.111 | 0.053 | 0.033 | -0.123 | 0.138 | 0.197* | 0.306** | 0.328** | 0.242** | 0.002 | 0.072 |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.084 | -0.020 | -0.041 | -0.100 | -0.009 | 0.096 | 0.206* | 0.307** | 0.531** | 0.129 | -0.153 | -0.063 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.031 | 0.061 | -0.084 | — | 0.043 | 0.042 | 0.001 | 0.170* | 0.222** | 0.073 | -0.087 | -0.076 |
| 住環境 (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.158 | -0.166 | -0.024 | 0.071 | 0.008 | -0.091 | — | 0.058 | 0.171* | 0.033 | 0.053 | 0.071 |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.293** | -0.044 | 0.072 | -0.036 | -0.051 | 0.166 | 0.099 | 0.093 | -0.023 | 0.194* | -0.067 | 0.173* |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.066 | -0.043 | -0.076 | -0.116 | 0.118 | 0.038 | 0.275** | 0.226** | 0.172* | 0.078 | -0.027 | -0.041 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.120 | 0.081 | -0.025 | — | -0.097 | 0.007 | 0.077 | 0.147 | 0.028 | -0.080 | -0.109 | 0.064 |
| コミュニティ (N=568) | 戸建 都心 (N=134) | 0.099 | -0.053 | 0.073 | 0.186* | 0.066 | 0.307** | — | 0.181* | 0.092 | 0.103 | 0.029 | -0.064 |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.185* | -0.086 | 0.016 | -0.048 | -0.044 | 0.309** | -0.024 | -0.032 | -0.089 | 0.011 | -0.014 | -0.017 |
| | マンション 都心 (N=154) | 0.124 | -0.098 | -0.083 | -0.037 | 0.077 | 0.228** | 0.239** | 0.117 | 0.060 | -0.126 | -0.006 | -0.056 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.190* | 0.023 | 0.081 | — | -0.127 | 0.165* | 0.054 | 0.035 | -0.013 | -0.096 | -0.125 | 0.057 |
| 土地の広さ (N=270) | 戸建 都心 (N=134) | 0.204* | -0.205 | -0.044 | 0.145 | 0.061 | -0.165 | — | 0.087 | 0.126 | -0.062 | -0.070 | 0.006 |
| | 戸建 郊外 (N=136) | 0.199* | -0.086 | 0.036 | 0.011 | 0.001 | 0.053 | 0.052 | -0.034 | -0.175 | 0.031 | -0.080 | 0.050 |
| 管理 (N=298) | マンション 都心 (N=154) | 0.116 | -0.173 | -0.066 | -0.029 | 0.011 | 0.132 | 0.241** | 0.018 | -0.055 | -0.109 | 0.051 | -0.005 |
| | マンション 郊外 (N=144) | 0.205* | 0.077 | 0.097 | — | -0.137 | 0.138 | 0.074 | 0.036 | 0.100 | -0.101 | -0.124 | 0.097 |

χ² 検定: ***1% 有意, **5% 有意, *10% 有意

駅から近いマンションへ住替えを希望する層がいることが表3から浮かび上がってくる。なお、郊外マンションにも「別の形式の住宅への住替えたい」とする意向を示す割合が25.0%あり、「住宅の広さ・規模」または「デザイン・間取り」などの不満から戸建への住替えを希望しているようである。「近隣との関係がわずらわしい」を住替え理由とする比率はさほど高くはないものの、「コミュニティ」の不満と正の相関がある。コミュニティが上手く保たれていないと感じる層は、それを要因として住替えを希望していることが示唆された。郊外戸建では「最寄駅までのアクセ

スに不便」,「買物などの生活に不便」,「不便な鉄道の沿線」,「医療施設が充実していない」が他よりも強い住替え理由としてあげられ、満足度評価の「立地・利便性」とも正の相関がある。住宅の建て方や都心郊外を問わず、「立地・利便性」への不満と「最寄駅から遠い」ことは正の相関があり、最寄駅から遠いことが住替えを促す一因と推察できる。

住替えを希望するエリアを示したのが、図9である。都心居住者は、利便性に対するニーズはさほど強くなく「現在の住まいの周辺エリア」への希望が高い割合となった。郊外では、「現在の住まいの周辺エリア」への希望が都心より低く、現状の裏返しとしてか「もっと利便性の高い沿線エリア」への住替えニーズが高い。特に、戸建で一段と高いことがわかる。

住替え意向有りの回答者が希望する住宅は、現在マンションに居住している場合、マンションを希望する割合が高く、都心戸建居住者にも同様の傾向が見て取れる。逆に、郊外戸建では、約半数が戸建にこだわっている。また、二世帯住宅の需要は、多くないようである（図10）。

以上より、中高年が住替える場合は、都心もしくは利便性の高い郊外での住宅需要が強くなる
ことが推測される。中でも、マンションの需要が一定程度見込めることから、マンション立地の
対象ではない郊外エリアや郊外戸建ては需要が弱くなることが見込まれる。

住替えの時期を年齢別に集計した結果が、図 11 である。70 歳代は 40.8% が「身体に不安が生じた時」が住替え時期と考えているのに対し、50 歳代・60 歳代は「わからない」とする比率が最も高い。50 歳代では「子供独立等の家族構成変化時」が、19.3% と次席の比率にある。50 歳代は家族構成の変化に加えて、一般的に現役世代であることから経済的に余裕があることが、図

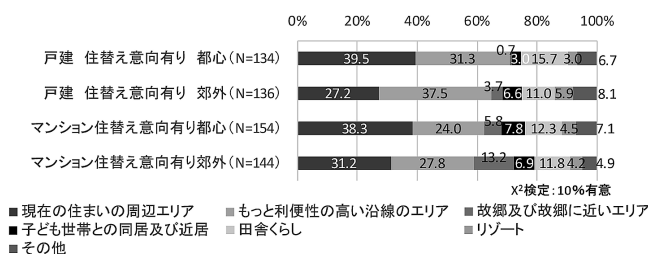


図9. 住替え意向有りの住替え希望先

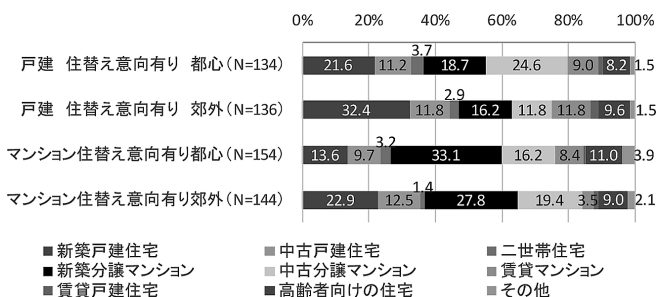


図 10. 住替え意向有りの住替え住宅の形式

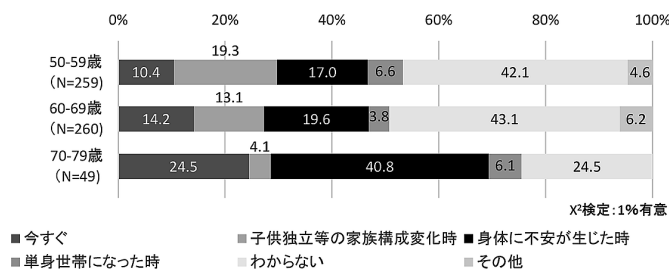


図 11. 住替え意向有りの年齢別住替え時期

5にあるように50歳代の住替え比率を押し上げている一因と思われる。鈴木ら（2008）は、経済的な問題の他に住宅探しや引っ越しの手間が高齢者の住替えを妨げる要因とし、高齢期からの住替え支援を提言している。70歳代で身体に不安が生じた時の引っ越しでは、現住宅の処分の対応は困難を伴うことが想像される。住み続けた住宅が、住み継ぐ人がなく最終的に空き家になるルートを断ち切るヒントがここにあるかもしれない。

3.3 住替え後の現住宅

住替える際に、現住宅を売却するか空き家として放置するかは、地域の住宅地の管理や景観等にも影響を与えることから、住替え後の現住宅の処分・活用意向についても把握する。

現住宅の処分として、6割前後で売却を念頭に置いていることがわかった（図 12）。賃貸住宅への転換意向は、マンションの方が高いが、都心戸建でも 11.9% ある。反面、郊外戸建での賃貸活用の意向が 5.9% と低く、回答者が賃貸市場の特性を利便性と相関があると理解している可能性がある。「空き家になる」としたのは、そう多くなく、最も多い郊外戸建で 3.7% である。「わからない」とした率も郊外戸建で他より高く、マンションと比較して流通性が劣ること、周辺に手本とする取引事例もないことから、処分について不透明感が強いと感じていることが窺われる。

住替えによる持ち家取得の場合（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 13）。しかし、約半数は不動産の広告などで相場は把握

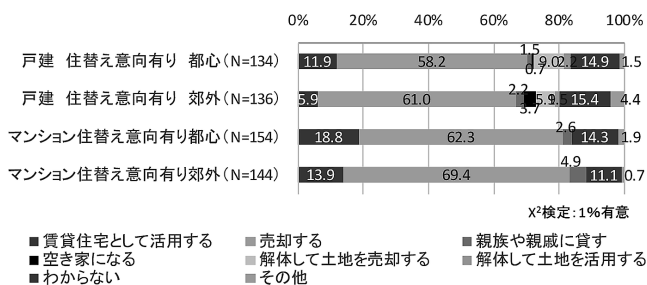


図 12. 現住宅の処分・活用の予定

しており、さらに数%であるが具体的な売却価格を確認している(図14)。その比率は、戸建では低く、特に郊外では取引事例も少ないためか、相場さえ把握していない割合が高い。一方で、想定外に、住替え意向無しの回答者に相談先がある割合が高かった(図15)。別途調査が必要であるが、相談・依頼先があるからこそ図7にあるように課題に対して「特になし」となり、安心して住み続けられ、住替えを志向しないことが推察される。

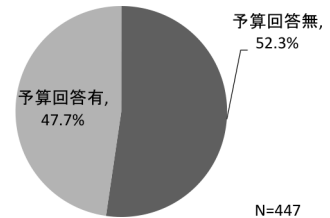


図13. 住替え予算の回答の有無

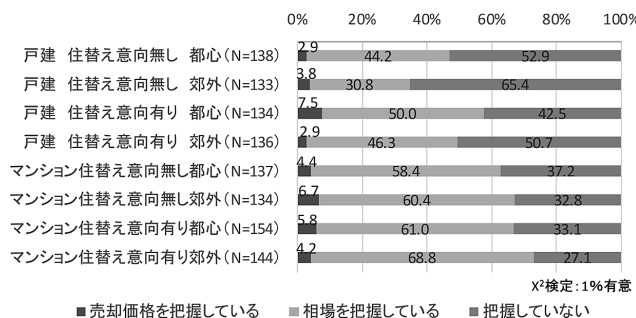


図14. 自宅の売却価格の把握レベル

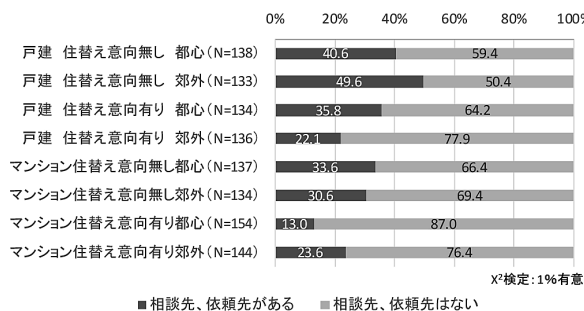


図15. 相談先の有無

4. ま と め

本研究では、都心と郊外に分けて、中高年の住宅の動向を探るべく、50歳以上でかつ居住歴20年以上の持ち家住宅の所有者を対象に、アンケート調査をおこなった。仮説どおり住宅等への不満が住替えの一因になっていることが確認できた。現住宅への不満と住替え理由との関連分析の結果、「住宅の広さ・規模」「デザイン・間取り」「気密性・断熱性」「住宅設備」の項目で正の相関があり、この4つの現住宅への不満が、住宅の建て替え別かつ都心郊外別を問わず住替えの要因となっていることがわかった。

都心部での立地に対する満足度は高い一方で、郊外での立地に対する満足度は低く、住替え先

として郊外居住者は利便性の高いところを希望する回答者が多くいた。また、郊外戸建居住者以外は、マンションへの住替え希望が強いことから、郊外戸建は選択対象となることは少なく、都心もしくは利便性の高い郊外でのマンション需要が強くなることが見込まれる。今でも郊外戸建の回答者は、利便性で不満のある交通や買い物、医療施設などを住替え理由として挙げているが、利便性の優劣による需要の差が今後拡大していくことが予想され、一段と郊外への需要が低下する可能性が危惧される。

「立地・利便性」の不満は最寄駅から遠いことと正の相関があり、都心郊外を問わず最寄駅から遠いことが住替えを誘発する要因となる。人口が減少していく中で、単に郊外が縮小するばかりでなく、既成住宅地の駅から遠いエリアから需要が低下していくことが推察される。

年齢別の分析から、70歳以上の住宅満足度が高く住替え志向が低いことがわかった。一方で、50歳代では、総じて住宅満足度が低く、住替え意向有りの比率も一定数あることが明らかになった。空き家の発生を防ぐ住宅の循環を想定した中高年の住替えは、比較的若いうちに促す必要があるかもしれないことが示唆された。

住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過半数がわからないと回答していることから、厳密な計算をした上の計画ではないようである。また、現在の住宅が空き家になると回答している率も低く、現状の空き家率を考えると楽観的な判断をしている可能性も歪めない。予定していた資金を入手できないと、今後の生活設計に狂いが生じ、住替え阻害要因にもなりうる。住宅の循環を促すためにも、計画的な住宅処分により住替え原資を確保するためにも、住宅市場の情報の開示や売却価格を日頃から確認できるような制度、あるいは気軽に不動産について相談できる場が求められる。

住替えの原資として売却を考えていることを鑑みると、今後、高齢者の住宅が地域の流通量を超えて一気に市場に放出された場合の対応が必要である。個人の資産である住宅の処分は、各自自由に委ねられていたが、売却資金を入手できない場合、住替えの阻害要因となる可能性もある。また、住宅処分の方法次第では、高齢化が深刻な郊外住宅地では相場下落などで周辺の住民の住替え計画に影響を及ぼす可能性が予想される。住替え支援などの現状のミクロ的な対応ばかりでなく、地域全体のマスタープランを早急に検討することが肝要である。

少子高齢化の中で、現住宅が、転居後に空き家になる可能性も排除できないことを一部の戸建居住者は予想している。その確率は、利便性の低い郊外で高い。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、ますます不安要因を増やし敬遠される悪循環に陥る危険性を孕んでいる。住宅流通市場における需要が弱い利便性の低い住宅地においては、今後問題が深刻化していくことが予測され、特に、スプロール開発で誕生した郊外住宅地には、縮小も前提とした将来像を描きながら地域を管理するエリアマネージャーのような存在も必要であろう。

参 考 文 献

- [1] 安藤元夫・中西正寛, “遠郊外住宅地（名張市）の住宅/住宅地評価と将来居住志向に関するアンケート調査,” 『平成 17 年度日本建築学会近畿支部研究報告集』, 2005 年, pp. 609-612.
- [2] 木多彩子, “郊外住宅地の中古住宅市場の特徴と住民の価値意識,” 『日本建築学会大会学術梗概集』, 2010 年, pp. 1413-1414.
- [3] 国土交通省, “平成 26 年度住宅市場動向調査報告書,”
http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000081.html (アクセス年月日: 2015.1.5)
- [4] 佐藤由美・多治見左近, “郊外住宅地における高齢期の居住実態と意向—泉北ニュータウンにおける持家居住者を中心とした事例研究—,” 『生活科学研究誌』 Vol. 6, 2007 年, pp. 1-16.
- [5] 郷原詩乃・近藤民代, “郊外住宅地の住替え支援制度に関する研究—大阪府狭山市を対象として—,” 『平成 24 年度日本建築学会近畿支部研究報告集』, 2012 年, pp. 689-692.
- [6] 新堀浩之・園田眞理子・松本吉彦, “経年した郊外住宅地の人口分布と住宅履歴の特徴,” 『日本建築学会大会学術梗概集』, 2013 年, pp. 1167-1168.
- [7] 鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子, “中高年世帯の住替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究—横須賀市マボリシーハイツを事例として—,” 『日本建築学会計画系論文集』第 73 巻, 第 634 号, 2008 年, pp. 2725-2732.
- [8] 総務省, “住民基本台帳人口移動報告,”
<http://www.stat.go.jp/data/idou/> (アクセス年月日: 2016.7.20)
- [9] 趙賢株・高田光雄, “住宅購入者の住宅需要特性と既存住宅流通の阻害要因に関する研究—大阪府の住宅購入者を対象とした調査結果を通じて—,” 『日本建築学会計画系論文集』第 78 巻, 第 690 号, 2013 年, pp. 1817-1825.
- [10] 吉川重和・有田智一・藤井さやか, “郊外住宅地における高齢期の住替えの課題と民間事業者による促進策の可能性に関する研究—多摩田園都市を対象として—,” 『都市計画論文集』 Vol. 48, No. 3, 2013 年, pp. 963-968.

Housing Satisfaction and Relocation Needs of Owner-Occupied Residents in the Tokyo Metropolitan Area : A Survey on the Gap between Urban and Suburban Areas

Mieko FUJISAWA *

Abstract

Vacant housing is a significant social problem and individual issue in residential areas, particularly with housing owned by elderly people. This study clarified the perceptions and wishes of elderly house owners by conducting a survey on satisfaction with the current state of housing and relocation needs of people aged over 50 who have been living in the same housing for more than 20 years. We compared and analyzed the data in terms of two groups, classified by their location in the urban areas and the suburbs of Tokyo.

This study confirmed the hypothesis that the motive for relocation comes from dissatisfaction with the current housing of the participants. The results indicated people living in the urban area had higher satisfaction rates than those living in the suburbs, low satisfaction was linked to location and lack of convenience. In cases where the participants were dissatisfied with the current state of their housing, the demand for change seemed strong. In particular, participants living in suburban residential areas who were dissatisfied wished to move to a more convenient area. Future plans for relocation should consider the low demand for suburban housing. In addition, housing demands decrease with advanced age because elderly people are highly satisfied with their current housing. Conversely, 50 years olds who were still working showed low satisfaction with their current housing. Therefore, promoting relocation before an advanced age may be a useful policy.

Most elderly participants surveyed planned to cover any moving expenses through selling their current housing. Therefore, if elderly people are unable to acquire adequate funding from the sale of their houses, plans for their future lives may be confounded and they may be deterred from relocating. An appropriate advisory system must be established to encourage the circulation of houses in the market. Increases in the demand for vacant housing may be halted with the development of existing home markets.

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

JEL Classifications : R21, R58

Keywords : Residential Areas, Housing Satisfaction, Relocation Needs, Problem of Vacant Housing, Existing Home Market

* Faculty of Economics and Management, Institute of Human and Social Sciences, Kanazawa University