

日本人の住宅意識調査

家を買うとしたら、52.8%が「新築」にこだわる！

一方、20代の84.8%が「中古+リフォーム」を選択肢として考えている！

47.5%が、不動産の「買い時」と回答。「低金利」の影響大！

「民泊」や「杭打ち問題」などが話題となった、2015年の不動産業界。また2016年に入って「マイナス金利」の導入も決まった。さらに今後は、東京オリンピックに向けて不動産市場がより一層変化していくことが予測される。そんな今、日本人はどのような「住宅意識」を持っているのだろうか。

今回、オウチーノ総研(株式会社オウチーノ/本社:東京都港区/代表:井端純一)は、20歳~69歳の男女1,113名を対象に、『住宅購入』に関するアンケート調査を行った。まず、「あなたが家を買うとしたら、『新築』または『中古』にこだわりますか?」という質問をした。「新築(新築マンション・新築一戸建て)にこだわる」と回答した人が26.6%、「新築(注文住宅)にこだわる」が26.2%、「中古にこだわる」が4.5%、「こだわりはない」が42.7%だった。次に、「あなたが家を買うとしたら、『マンション』または『一戸建て』にこだわりますか?」という質問をした。結果、「マンションにこだわる」と回答した人が17.3%、「一戸建てにこだわる」が45.8%、「こだわりはない」が36.9%だった。次に、「あなたが家を買うとしたら、『中古+リフォーム』を選択肢として考えますか?」という質問をした。結果、「積極的に考える」と回答した人は18.5%、「選択肢の1つとして考える」が55.3%、「選択肢として考えない」が26.2%だった。73.8%が、家を買うとしたら「中古+リフォーム」も選択肢として考えることが分かった。次に、「今は、不動産の『買い時』・『売り時』だと思いますか?」という質問をした。結果、「買い時」と回答した人が47.5%、「売り時」と回答した人が12.4%、「どちらともいえない」と回答した人が40.1%だった。最後に、「2015年、日本の景気はどう変化したと思いますか?」という質問をした。「景気は良くなった」という人は25.9%。43.7%の人は「景気は悪くなった」と感じていることが分かった。

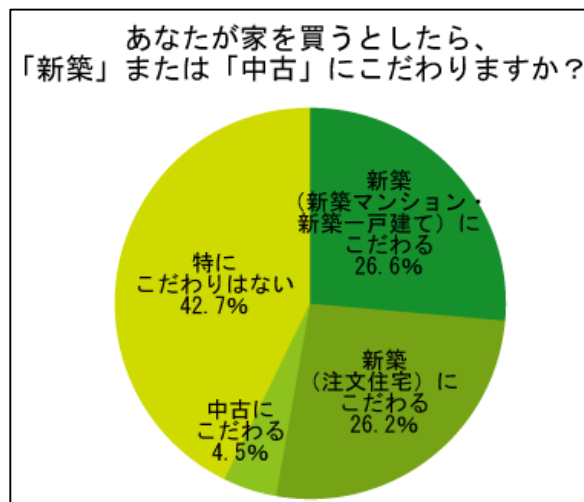
■調査概要

有効回答	20歳~69歳の男女1,113名
調査方法	インターネットによるアンケート調査
調査期間	2016年2月5日(金)~2月9日(火)

1. 52.8%が「新築」にこだわる！新築需要増加傾向！

まず、「あなたが家を買うとしたら、『新築』または『中古』にこだわりますか?」という質問をした。「新築(新築マンション・新築一戸建て)にこだわる」と回答した人が26.6%、「新築(注文住宅)にこだわる」が26.2%、「中古にこだわる」が4.5%、「特にこだわりはない」が42.7%だった。2014年版と比較すると、「新築」が+3.2%、「中古」が+0.3%、「こだわりはない」が-3.5%だった。僅かではあるが、新築の需要が高まったようだ。

「新築にこだわる」と回答した人に、その理由を聞いた。最も多く挙げたのは「他人が住んだ家は抵抗があるから」だった。具体的には「中古の場合、前に住んでいた人が退去した理由が気になるから」(61歳/女性)や「前の住人がどう使っていたかが分からないの



で、新しいものにこだわりたい(45歳/女性)などが挙げた。次いで「大きな買い物だから」という理由が多く、例えば「一生に一度の高価な買い物だから」(33歳/女性)や「そうそう買い換えるものではないから」(34歳/男性)などの声が聞かれた。

新築のなかでも「注文住宅にこだわる」と回答した人は、「理想の家を叶えたいから」という理由が最も多く、具体的には「生活スタイルに合った間取りや収納などにこだわりたいから」(42歳/女性)や「自分の要望が通るし、作っていく過程を見ることができるので安心だから」(36歳/女性)、「家族構成・身体の状態に合った家に住みたいから」(62歳/女性)などが挙げた。他には「土地があるから」という理由も多く、例えば「今住んでいる土地に建てたいから」(29歳/女性)や「自分の土地に、自分に合った住宅が欲しいから」(43歳/男性)などが聞かれた。

「中古にこだわる」と回答した人は、「出費を抑えたいから」という理由が最も多く、具体的には「新築より安いはずだから」(35歳/女性)や「価格と品質の良さを兼ね備えた物件を探せそうだから」(64歳/女性)などが挙げた。他には、「値崩れしにくいから」(29歳/男性)や「すぐに住むことができるから」(62歳/男性)などの声が聞かれた。

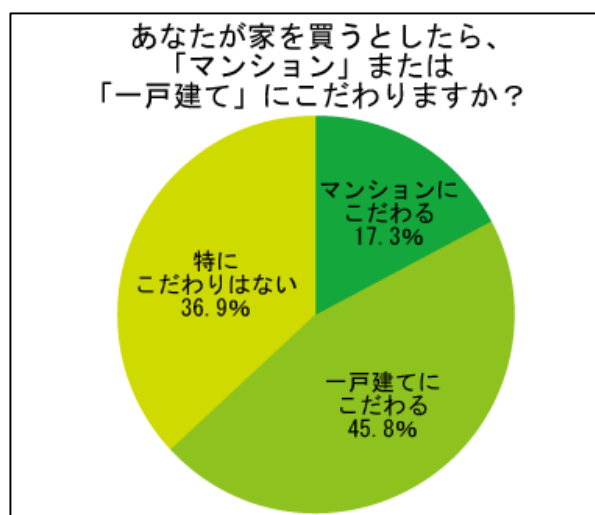
「こだわりはない」という人にも理由を聞いたところ、「気に入れば良いから」が最も多く挙げた。具体的には「自分の購入条件に合うのであればどちらでも良いので」(59歳/女性)や、「気に入った物件があれば中古でも良いし、無ければ注文住宅を考えれば良いから」(37歳/男性)などが挙げた。次いで、「価格次第」という理由が多く、例えば「予算に合った家を購入したいから」(37歳/女性)や「品質と価格が見合えばどちらでも良い」(55歳/女性)などの声が聞かれた。他には「選択肢が広がるから」(34歳/女性)や「もっと若ければ新築にこだわったが、今はどちらでも良い」(34歳/女性)などの理由が挙げた。

2. 「一戸建てにこだわる」人が45.8%、「マンションにこだわる」人は17.3%！

次に、「あなたが家を買うとしたら、『マンション』または『一戸建て』にこだわりますか？」という質問をした。結果、「マンションにこだわる」と回答した人が17.3%、「一戸建てにこだわる」が45.8%、「特にこだわりはない」が36.9%だった。

「マンションにこだわる」と回答した人に理由を聞いた。最も多く挙げたのは「管理が簡単だから」という理由だった。具体的には「メンテナンスが楽だから」(38歳/女性)や「高齢になれば管理費を払うだけで良いから」(60歳/女性)などが挙げた。次いで「防犯面で安心だから」という声が多く、例えば「鍵1つで出かけられて安心だから」(54歳/女性)や「セキュリティがしっかりしているから」(36歳/女性)などが聞かれた。他には「手入れなどの面倒が少ないから」という理由が多く、具体的には「一戸建ては除雪が大変だから」(45歳/女性)や「庭のメンテナンスがなく、気が楽だから」(39歳/男性)などが挙げた。

「一戸建てにこだわる」という人にも理由を聞いたところ、「周囲に気を遣わなくて済むから」が最も多く挙げた。具体的には「近隣住民とのトラブルを避けたいから」(31歳/女性)や「隣人が不特定多数になるのは不安だから」(47歳/男性)、「マンションだと隣近所との距離が近すぎて、面倒なことが多そうだから」(29歳/男性)などの声が聞かれた。次いで「庭が欲しいから」という理由が多く、例えば「他人の住居・敷地との間に隔てがほしいため、庭があったほうが良いか



ら」(45歳/男性)や「ガーデニングや駐車スペースが必要だから」(52歳/女性)、「庭で子どもを遊ばせたいから」(29歳/男性)などの声が挙がった。他には「土地の資産価値を考えて一戸建てが良いから」(44歳/女性)や「間取り、外構などの設計の自由度が高いから」(52歳/男性)、「マンションは共益費、駐車場代などをずっと払い続けなければならないから」(57歳/女性)などが挙がった。

「こだわりはない」と回答した人は「条件が合えば良いから」という理由が多く、例えば「どちらでも、間取りが良ければ問題ないから」(35歳/男性)や「安全面が確保された内容ならばこだわらない」(64歳/女性)などの声が挙がった。次いで「どちらにもメリット・デメリットがあるから」という声が多く、「一戸建ては庭の管理が大変、マンションは管理費負担があるなど、一長一短だから」(63歳/男性)や「それぞれに良さはあるので、その時の予算・住環境などを比較して」(62歳/女性)などが具体的に挙がった。他には「家族構成に応じて考えたい」(26歳/女性)や「コストパフォーマンスの良いほうを選ぶ」(39歳/男性)、「建物よりも住みやすい立地かどうかを重視するから」(59歳/女性)などの理由が聞かれた。

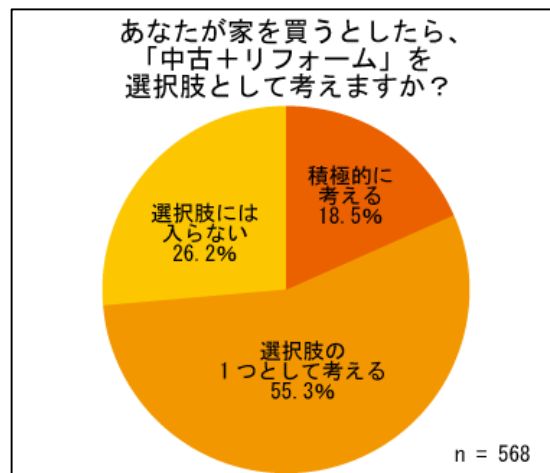
3. 20代の84.8%が「中古+リフォーム」を選択肢として考えている！

次に、「あなたが家を買うとしたら、『中古+リフォーム』を選択肢として考えますか？」という質問をした。結果、「積極的に考える」と回答した人は18.5%、「選択肢の1つとして考える」が55.3%、「選択肢には入らない」が26.2%だった。73.8%が、家を買うとしたら「中古+リフォーム」も選択肢として考えることが分かった。また、年代別に見ると、20代は84.8%、30代は68.4%、40代は74.3%、50代は72.2%、60代は71.2%が「中古+リフォーム」を選択肢として考えていた。特に20代には「中古+リフォーム」という方法がかなり浸透しているようだ。

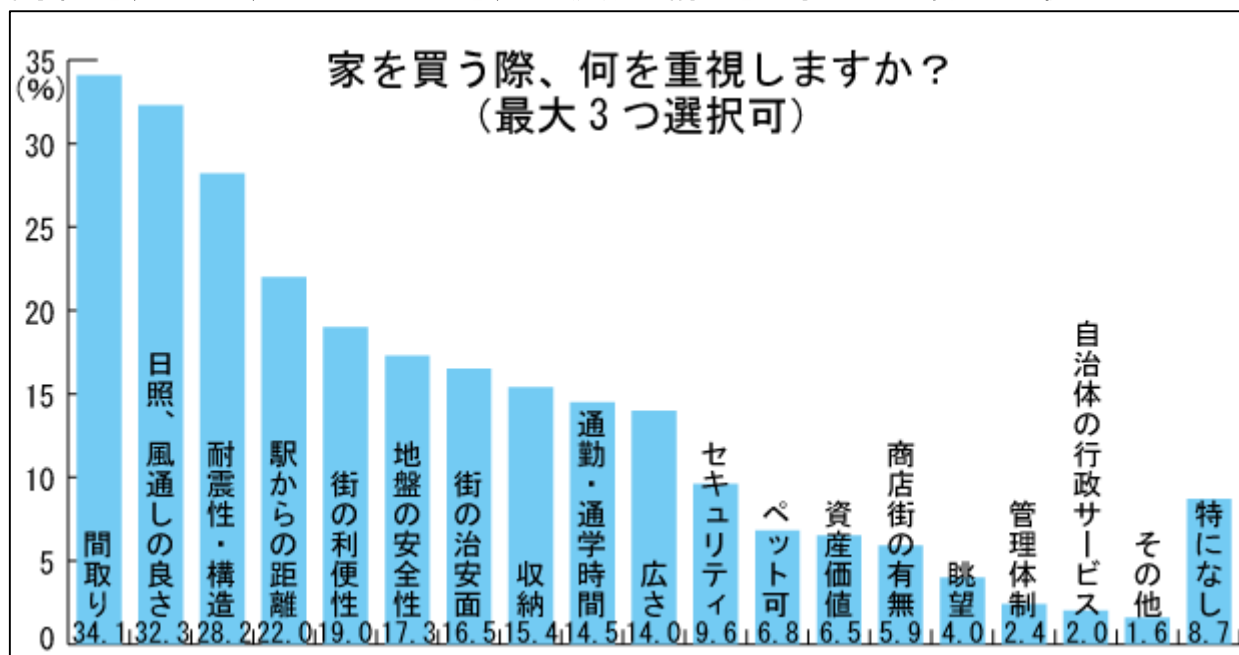
「中古+リフォーム」を「積極的に考える」と回答した人の理由としては、「費用が抑えられるから」が最も多く挙がった。具体的には「新築を買うよりも低価格で、こだわりが実現できそうだから」(48歳/女性)や「建物は安く抑え、気になるところだけ、気に入った最新設備を入れられるから」(33歳/女性)などの声が挙がった。次いで「思い通りにカスタマイズできるから」という理由も多く、例えば「自分に合った、住みやすい環境に変えたいから」(65歳/男性)、「リフォームして、より自分に合った生活ができれば素敵だから」(42歳/女性)などが挙がった。

「選択肢の1つとして考える」と回答した人は、「価格次第」という理由が最も多く、例えば「予算が抑えられるのであれば候補になる」(42歳/男性)や「金額的にそのほうが思い通りの家にできる場合、考える」(27歳/女性)などが聞かれた。次いで「物件の環境や状態によるから」という理由が多く挙がった。具体的には「中古物件の良さを残しつつ、生活環境を考え少しずつ改修していきたいから」(53歳/男性)や「生活空間がきれいで不便がなければそのままでも良いから」(35歳/女性)、「改修・改良の必要度と費用のバランスで検討する」(63歳/男性)などの声が挙がった。他には「節税になるから」(49歳/女性)や「選択肢を増やすため」(26歳/男性)などの理由も挙がった。

「中古+リフォーム」を選択肢として考えている20代は、ほとんどが「費用が抑えられるから」という理由を挙げた。15年前と比べて、民間企業の平均給与が下がっている今、若者が住まいを得られる手段として、「中古+リフォーム」という選択肢は有効なようだ。



4. 「間取り」、「日照、風通しの良さ」、「耐震性・構造」を家選びの際に重視！



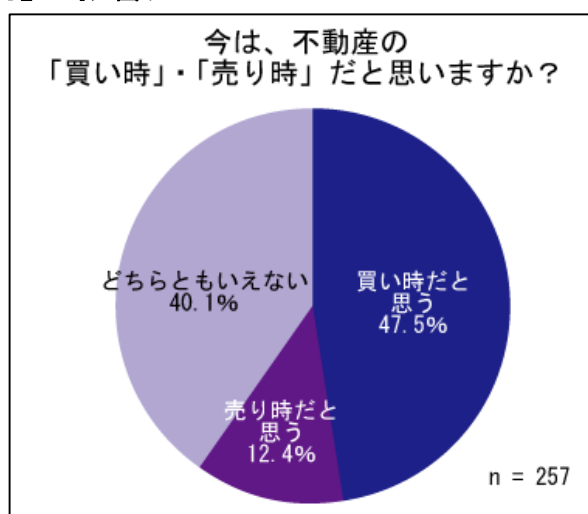
次に、「家を買う際、何を重視しますか？」と聞き、最大3つ選択してもらった。結果、最も多かったのは「間取り」で34.1%、「日照、風通しの良さ」が32.3%、「耐震性・構造」が28.2%、「駅からの距離」が22.0%、「街の利便性」が19.0%と続いた。

年代別に見ると、「間取り」と回答した人は20代が27.0%、30代が40.5%、40代が36.0%、50代が37.8%、60代が29.3%だった。特に30代～50代の子育て世代が「間取り」を重視しているようだ。また、「耐震性・構造」と回答した人は20代が21.2%、30代が24.8%、40代が25.7%、50代が32.0%、60代が37.3%だった。年代が上がるにつれ、構造を重視する傾向にあるようだ。特に60代では31.1%が「地盤の安全性」を選択し、60代が重視する項目のなかで3番目に多かった。60代は住まいの安全性への意識が特に高いようだ。

5. 47.5%が、不動産の「買い時」だと回答。「低金利」の影響大！

次に、「今は、不動産の『買い時』・『売り時』だと思いませんか？」という質問をした。結果、「買い時」だと回答した人が47.5%、「売り時」だと回答した人が12.4%、「どちらともいえない」と回答した人が40.1%だった。

それぞれ理由を聞いたところ、「買い時」だという人からは「金利が低いから」が最も多く挙げられた。具体的には「マイナス金利になったので、住宅金利も下がるだろうから」(61歳/女性)や「最低金利が更新され続けているから」(53歳/男性)などが挙げられた。次いで「増税前だから」という理由が多く、例えば「消費税が上がる前だし、オリンピックが近くなるとさらに値上がりしそうだから」(31歳/女性)、「金利が安く住宅ローンも組みやすいと思うし、消費増



税前に購入しておいたほうが良いから」(34歳/女性)などの声が挙がった。

反対に「売り時」だと回答した人は「経済や不動産市況は悪化していくと思うから」という理由が多く、具体的には「これから日本の経済は衰退していくと思うから」(37歳/男性)や「オリンピック後、価格が下がるといわれているから」(48歳/男性)、「今後ますます家が余り、家の価値が下がっていくのではないかと思うから」(23歳/女性)などが挙がった。他には「値上がりしているから」という声も多く、例えば「ミニバブル状態だから」(60歳/男性)や「不動産価格が大分値上がりしたため」(32歳/男性)などが聞かれた。

6. 2015年、4人に1人が「景気は良くなった」と回答！

最後に、「2015年、日本の景気はどう変化しましたと思いますか？」という質問をした。「景気が良くなった実感がある」と回答したのは7.6%、「まだ実感はないが、景気は良くなってきていると思う」が18.3%、「変化はなかったと思う」が30.4%、「まだ実感はないが、景気は悪くなってきていると思う」が22.0%、「景気が悪くなった実感がある」が21.7%だった。「景気は良くなった」という人は25.9%、「景気は悪くなった」という人は43.7%であることが分かった。2014年に同様の調査を行った際は、「景気は良くなった」という人は18.8%、「景気は悪くなった」という人は49.8%だった。わずかではあるが、景気の回復を感じている人が増えたようだ。

「景気は良くなった」と回答した人の理由としては、「株価が

上がったから」(60歳/男性)が最も多く挙がった。次いで「就職率がやや改善している」(53歳/女性)や「求人が増えているから」(34歳/女性)などの声が聞かれた。他には「最近、衣食住にお金をかけている人が増えた気がするから」(42歳/女性)や「給料が上がったから」(27歳/男性)などが聞かれた。

一方、「景気は悪くなった」と感じている人は「賃上げが中小零細企業にまで波及していないから」(35歳/男性)や「賃金はほぼ横ばいに対して物価の上昇が大きいから」(28歳/男性)という理由が最も多く挙がった。他には、「物価だけが高くなっているから」(62歳/女性)や「消費税の増加による家計の圧迫が強い」(29歳/男性)など「出費が増えた」という声や、「大企業ばかり優遇され、格差がさらに広がっていると感じるから」(50歳/女性)などの理由が挙げられた。

オウチーノ de ヨムーノ: <http://www.o-uccino.jp/article/archive/trend/20160223-souken/>

