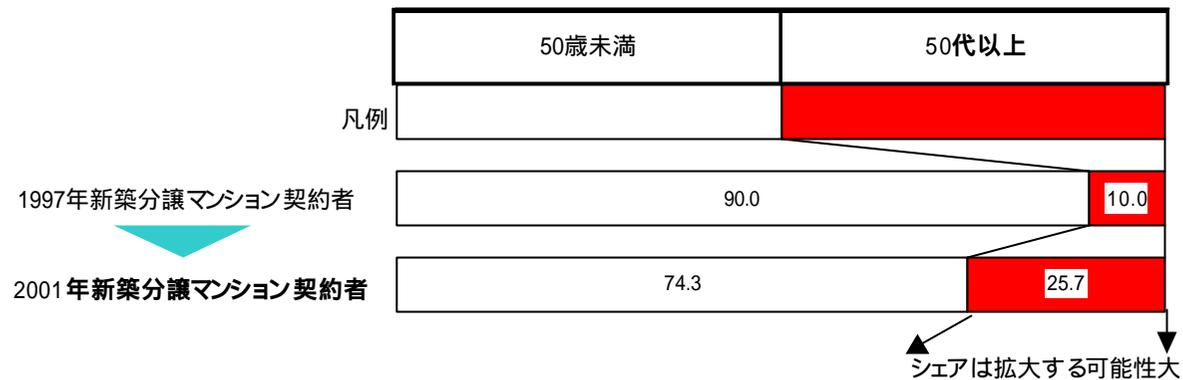

熟年層の居住ニーズについて

住宅取得のきっかけが生まれやすいのは50代半ば以降

年代 <small>(年齢設定の前提) 子は本人が27歳で誕生 親が26歳の時の生まれ</small>	<div style="text-align: center; background-color: #90EE90; padding: 5px;">50～54歳</div> 1950～1954年生まれ (S.25～29年) (第1子) 23～27歳 (親) 75～79歳	<div style="text-align: center; background-color: #90EE90; padding: 5px;">55～59歳</div> 1945～1949年生まれ (S.20～24年) (第1子) 28～32歳 (親) 80～84歳	<div style="text-align: center; background-color: #90EE90; padding: 5px;">60～69歳</div> 1935～1944年生まれ (S.10～19年) (第1子) 33～43歳 (親) 85～95歳
家族構成	<p>【子供】社会人になっているが、末子はまだ就学中というケースが多く、教育費の負担もまだ継続している。新居購入はファミリーでの入居が前提だが、数年後には子供が出て行くことを見越して部屋数の少ないプランを選んだり将来のリフォームも視野に入れている。</p> <p>【親】父親は亡くなり母親のみ健在という状況が増えている。父母のいずれかが要介護状態になっている場合は、親の姿を見ながら自分たちの高齢期についての意識が高くなっている。親の近くに住んでいる人は様子見に出かけている</p>	<p>【子供】長子が結婚し早ければ孫の出産を経験している人もいる。末子も就学を終えているためこれまでかかっていた教育費の負担から開放される。また子供の独立による夫婦二人の生活がスタート、夫の定年退職と、生活環境や住まいに対する発想が変化するきっかけが様々に発生する。</p> <p>【親】母親のみ状況が大半。徐々に体が老化しており、要介護・痴呆の状態もあり、親を引き取る意思を持ちつつ家探しをする人もいる。実際介護が始まるとしばらくして施設に入れる家庭が多いと思われる。遺産相続する人も増え、これを自分たちの住み替え資金に当てられる状況になる。</p>	<p>【子供】子供は独立・結婚し、夫婦二人の生活を送っている。徐々に自分たちの体の衰えが始まり、60代後半になるにつれて家の手直し・住み替えは難しくなっていく。この頃は自分たちの住宅よりは子供に住宅資金を提供する傾向が強い。</p> <p>【親】両方も亡くなっているケースが多い。自分が末子の場合、兄弟も亡くなる家庭も出てきて、50代では兄弟や地縁のある郷里への移住も考えたが、この時点では自分の住み慣れた環境で継続的に暮らすことを考える。</p>
仕事と余暇	<p>【男性】・定年前で、ある程度の勝組みだと部長が役員クラス。ただ50～55歳で役職定年を設定している企業が多く、徐々に関連会社への出向もスタートしている。転勤族や社宅族はこのタイミングで住宅購入するケースが多い。</p> <p>・余暇は人によって様々。仕事のペースが安定してきた40歳前後から趣味や付き合いの時間を大切にする男性はいいバランスでON/OFFを使い分けている。暖炉や囲炉裏のある別荘を持ちたいという志向が高まるのもこの頃。ただ多くは仕事中心の生活で休日は家で何もせずゆっくりしている。</p> <p>【女性】・フルタイムで仕事を持つ人は少ないが得意分野を生かした仕事・ボランティア・習い事をアクティブにこなしている。地域のネットワークをしっかりと持っているため、地元を離れたくないので、経済的余裕があれば住まいをどこかに購入する場合は、今の家を持ち続けたいという志向が強い。</p> <p>・夫婦・友人とよく旅行に出かけるが、別荘は管理が面倒で結局使わないと女性には人気薄。</p>	<p>【男性】・定年を迎える直前か選択的に定年を終える年代。ようやく第二の人生をどう生きるかを考え始める人が大半で、住まいについても現状をリフォームしたり住み替えを考え始める。親の遺産が入るなどして、金銭的に行動できることがきっかけとなる。</p> <p>・志向としては今住んでいる場所を拠点としてもう一軒を書斎部屋・都心のセカンドハウス・田舎の別荘として持ちマルチハビテーションを希望する。実際の行動は60代以降になりこの時期はそれに向けての準備期間という感じ。</p> <p>【女性】・夫が定年になって一緒に過ごす時間は増えるが、自分のライフスタイルは既に確立されているため50代前半とあまり変わらない。</p> <p>・ただ夫の状況・親が亡くなることによる介護からの開放、子供の結婚などにより、具体的に住まいの環境を変える行動を起せる状況となり準備や希望を色々考える。志向としては男性同様マルチハビテーションに憧れる。</p>	<p>【男性】・50代後半に憧れたり準備してきたことを実現する時期。60代前半に住み替え・リフォームなどを実行し後半は安定したシニアライフを送っている。</p> <p>・そろそろ体が動かなくなったのために養護老人ホームなどの情報について興味や関心を持ち始める。子供との同居はあまり考えていないが(女性より男性のほうがやや期待感を持っているケースが多い)子供が家を購入したり、まして自分たちの近くに来てくれることに対しては資金的な援助を惜しまない。</p> <p>【女性】・夫と相談しながら住まいや暮らしについては検討・実現している状況。ただ徐々に家事や家のメンテナンスが苦痛になり始め、更年期以降は体調が変化して冷え性・足腰の痛みなどから一戸建ての住まいよりもマンション志向が高まっていく。</p>

50代以上の住宅（マンション）購入者が増加

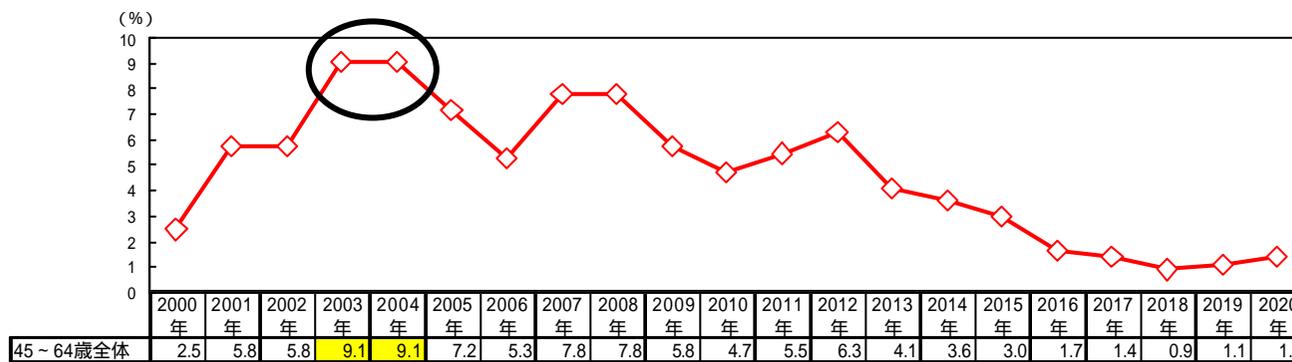
新築マンション契約者のシェア推移 (1997年契約者と2001年契約者 推計値)



参考

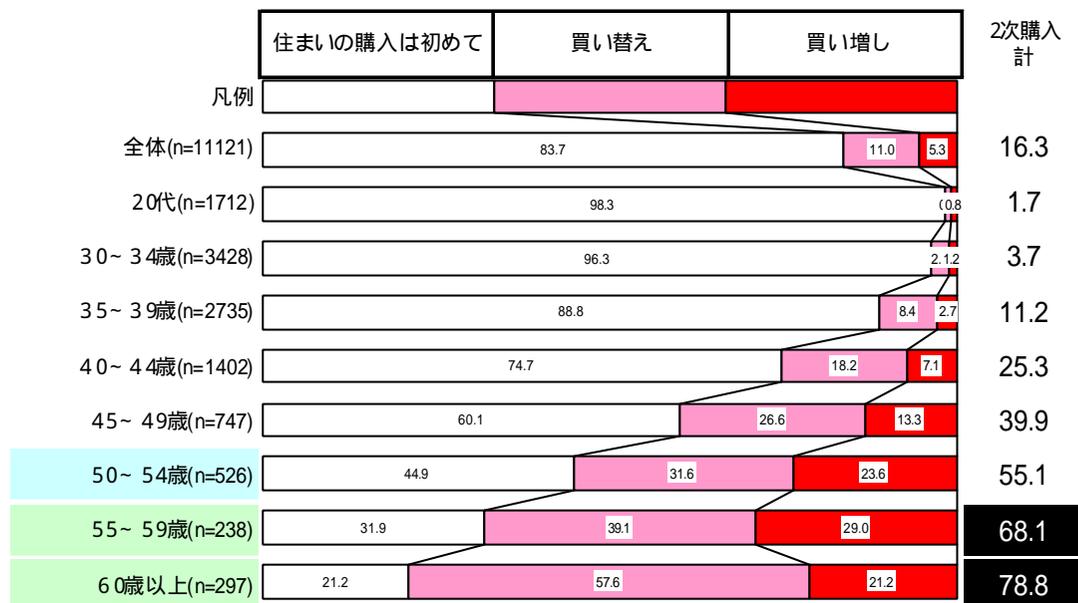
終の住処取得者増【推定】(45~64歳全体) 都市基盤整備公団「終の住処調査」より

2003,2004年がピーク



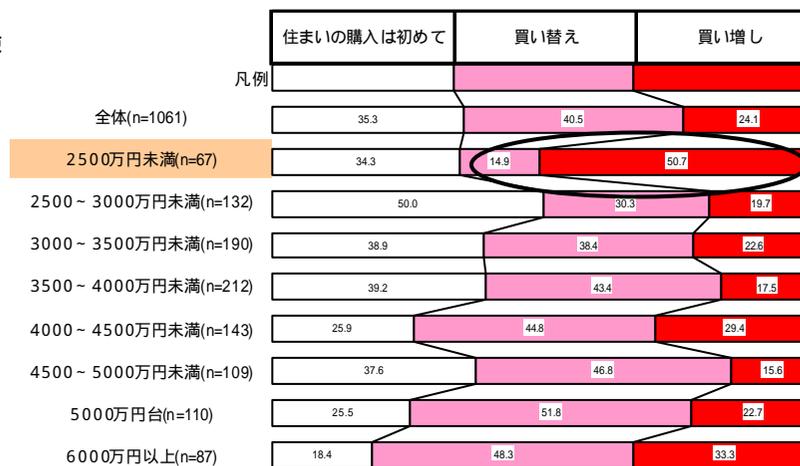
購入経験は2次取得者が中心。低価格物件を買い増しのマルチハビテーションも。

年代別の購入経験 (2001～2002年契約者)



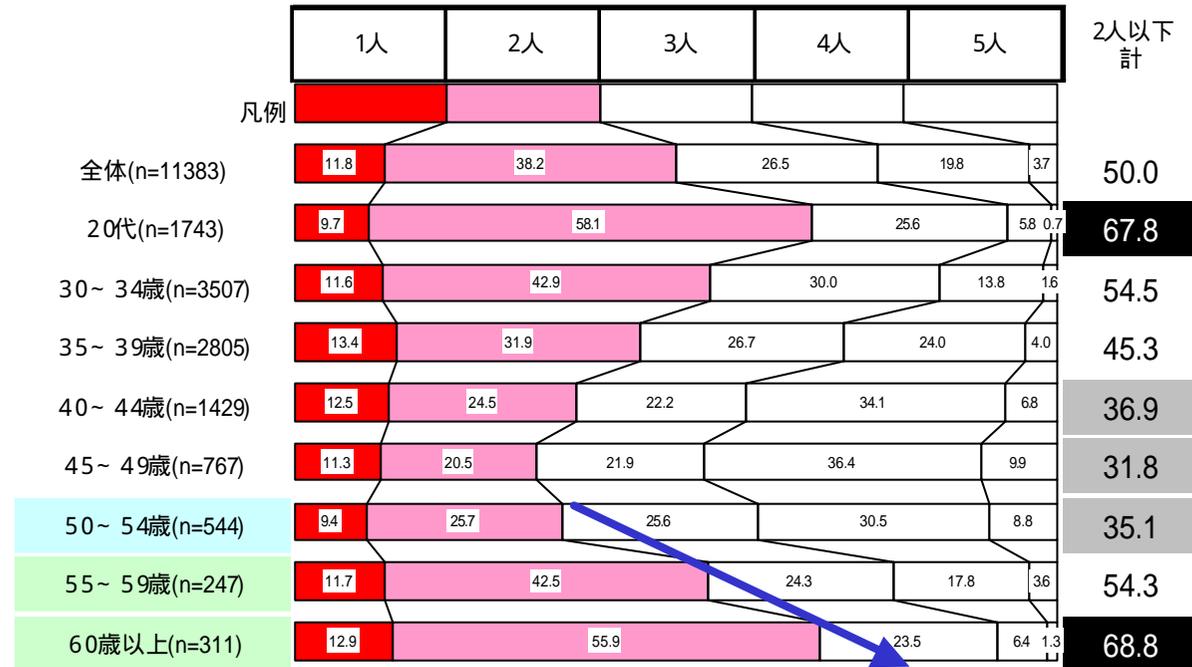
参考

50代契約者における物件価格別購入経験



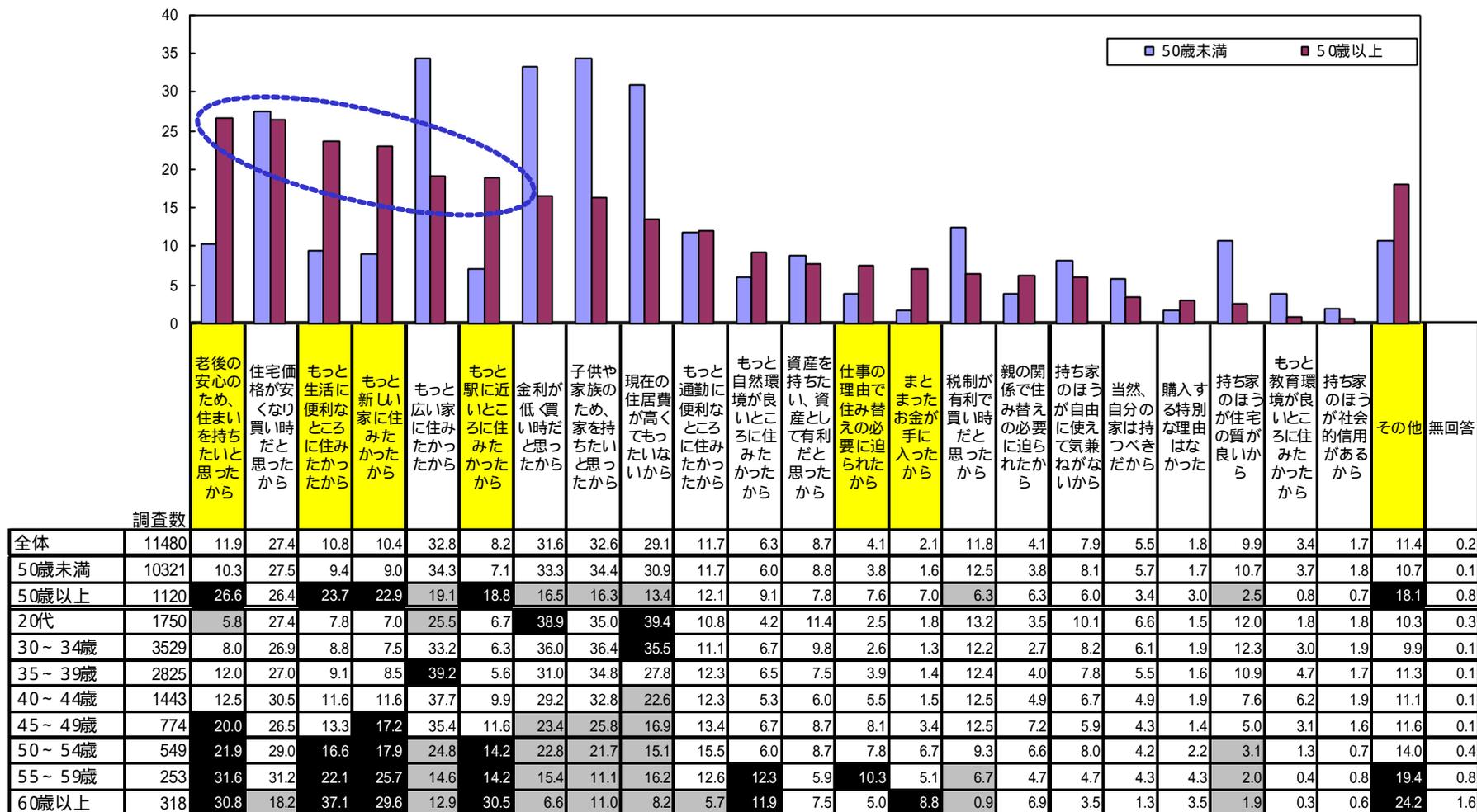
同居人数は50代半ばでファミリーから2人世帯にスイッチ

年代別の同居人数 (2001～2002年契約者)



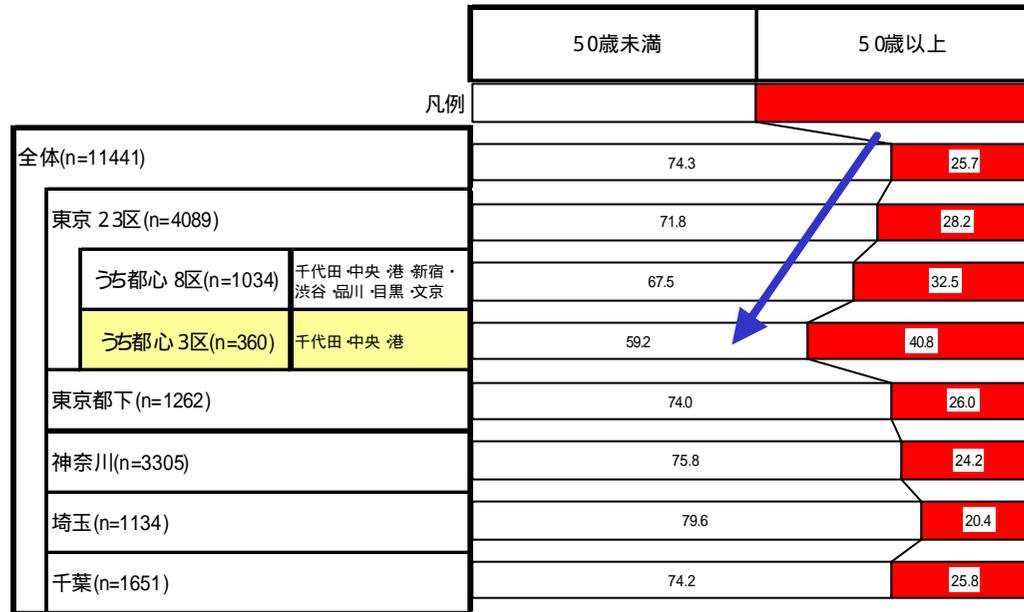
購入の動機は明確なきっかけというより「もっと～したい」という希望

年代別購入動機 理由 (2001～2002年契約者)



50代以上は他世代よりも都心回帰傾向

新築マンション購入エリア別 50代以上購入者シェア (2001～2002年契約者)



エリア間移動状況 (全体)

年代	エリア内 (東京23区内 / 東京都下内 / 神奈川県内 / 埼玉県内 / 千葉県内) 移動者 (%)	左記エリア間 移動者 (%)
20代	73.7	26.3
30～34歳	74.7	25.3
35～39歳	75.2	24.8
40～44歳	74.3	25.7
45～49歳	77.7	22.3
50～54歳	73.1	26.9
55～59歳	62.1	37.9
60歳以上	71.6	28.4

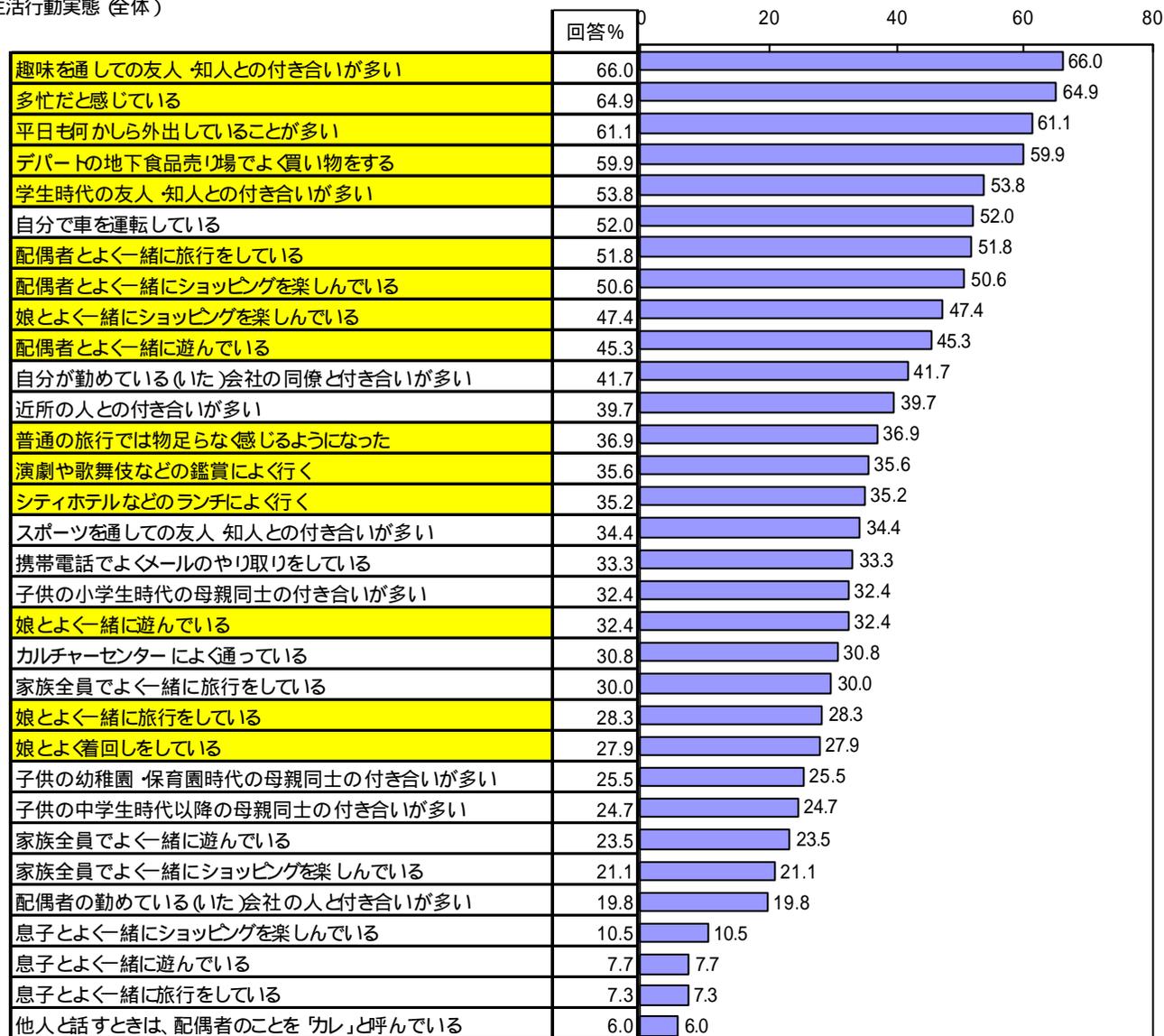
エリア間移動者の各エリアの流出入状況 (全体)

年代	東京23区 の流出入 (%)	東京都下 の流出入 (%)	神奈川県 の流出入 (%)	埼玉県 の流出入 (%)	千葉県 の流出入 (%)
20代	+1.3	0.2	+2.1	0.8	1.3
30～34歳	+2.1	0.2	0.6	0.0	0.3
35～39歳	+2.5	+1.5	0.9	1.4	0.6
40～44歳	+3.7	+1.4	+0.5	1.8	1.0
45～49歳	+5.1	1.5	+2.1	+0.2	2.6
50～54歳	+5.0	1.6	+1.3	0.6	0.9
55～59歳	+7.8	1.3	+0.7	0.7	
60歳以上	+6.6	0.5	1.1	1.6	

5.0%以上に網掛け

50代以上の女性の生活は実にアクティブ

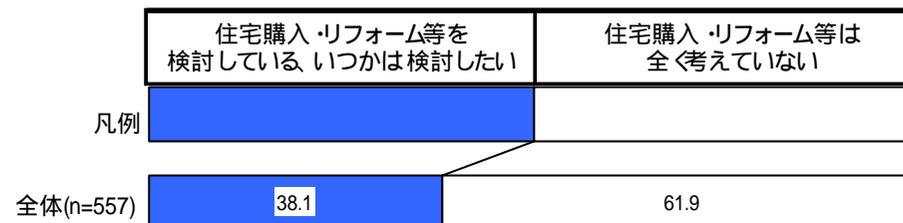
50代以上女性の生活行動実態 (全体)



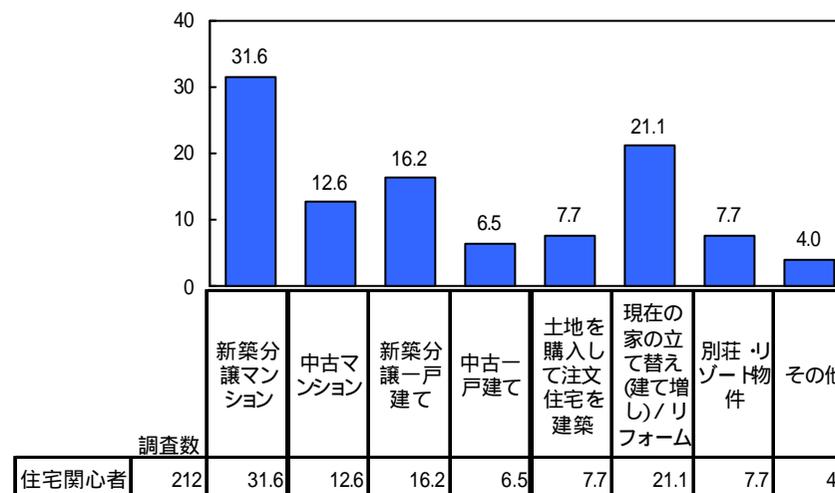
(株)リクルー 住宅情報
50代以上女性の暮らしに関する調査」より

50代以上女性の4割が住宅購入・リフォーム検討予備軍

住宅購入等検討状況(全体)



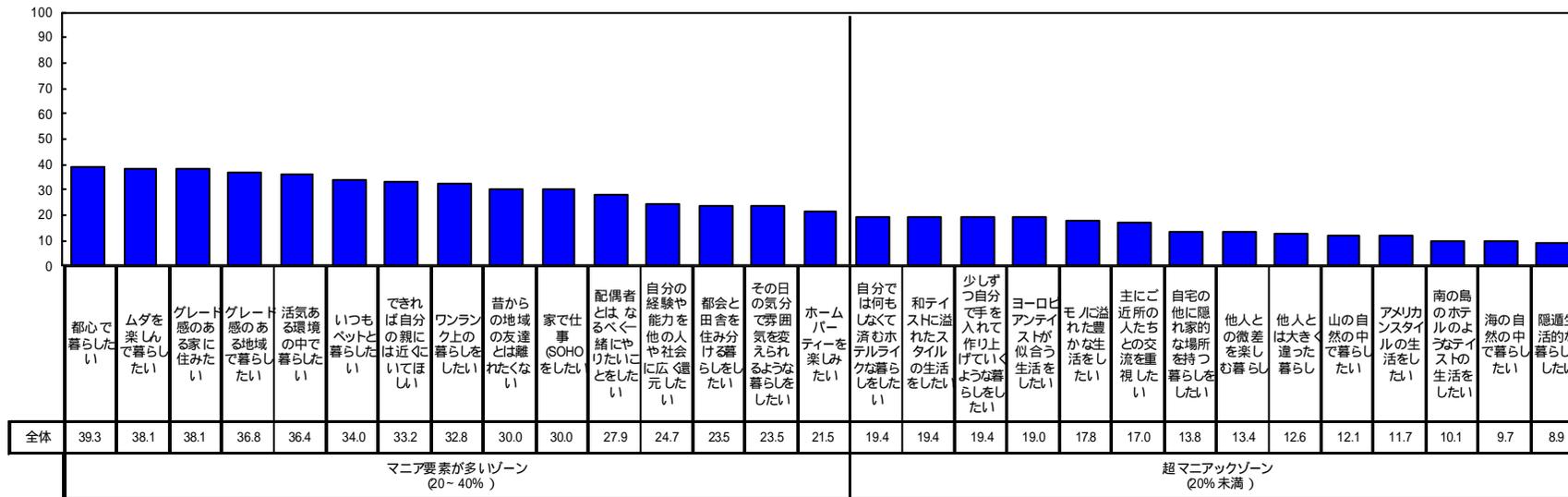
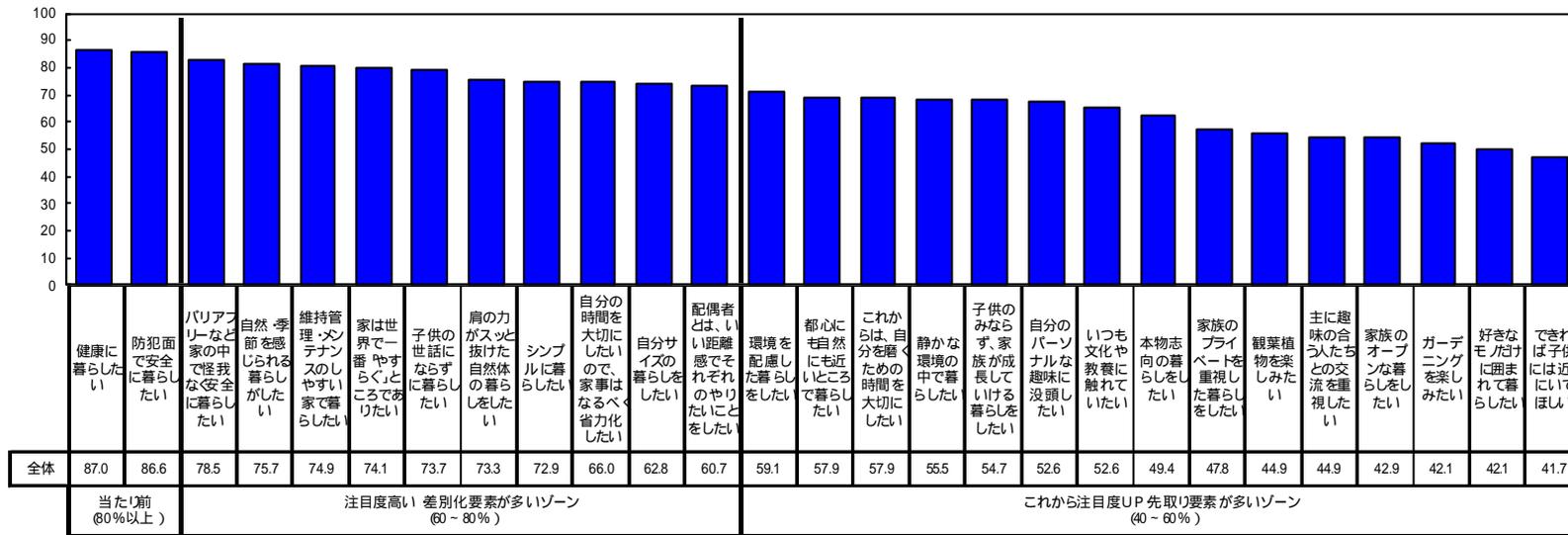
検討住宅種別(住宅購入等検討者のみ)



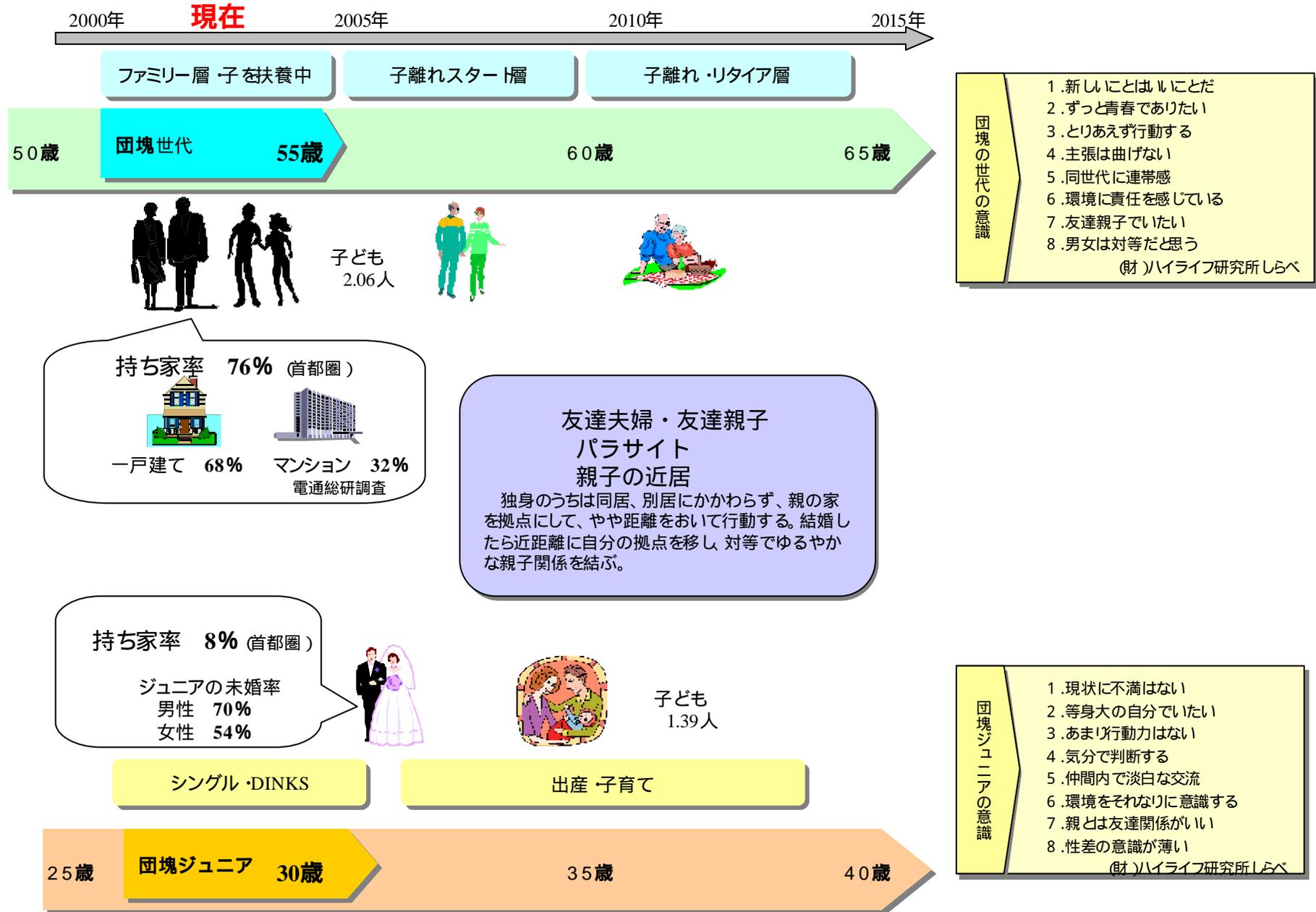
(株)リクルー 住宅情報
50代以上女性の暮らしに関する調査」より

健康・安心はあたりまえ。シンプルライフ・自分を磨くetc.・様々な暮らしのニーズ

50代以上女性がこれから「したい暮らし」



団塊世代と団塊ジュニアの特性 ~ 友達夫婦は友達親子をつくり、親子世帯で一緒に行動



団塊世代と団塊ジュニアの住宅ニーズが大きいトレンドに

団塊の世代

1947～1951年生まれ
1100万人の最多世代が
時代をリードした。

地方から都市に出て、
30代に自力で都市郊外
でマイホームを購入。



現在、51～55才
子育て、住宅ローンも
終わりが近づき、貯
蓄も十分。

第2の人生を夫婦
で満喫する目前。

親の家のある地元
で住宅購入。

同居はしないが、
奥さんの親元に近居。
持ち家志向は強い。



団塊ジュニア

1971～1974年生まれ
現在、28～31才。結婚期。
親との同居から独立。

何不自由無くモルに
囲まれて育ち、親と共同
消費するパラサイト世代。

<現在住んでいる住宅>

賃貸マンション	(38%)
戸建て住宅	(36%)
分譲マンション	(13%)
社宅・寮	(8%)

<将来住みたい住宅>

戸建て住宅	(73%)
分譲マンション	(19%)
賃貸マンション・アパート	(6%)

矢野経済研究所しらべ

<リフォーム・建て替え>
<売却・賃貸化>
<郊外駅近マンション>



築年数がたちリフォーム
ニーズは高まる。

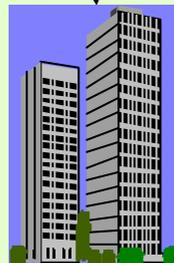
買い換えに伴う売却
や賃貸化のニーズも。

郊外

<郊外一戸建て>
<マンション>

都心

<都心マンション>



「都心回帰」。
タワーマンションetc
で都会生活をエンジョイ。

郊外の持ち家は
そのままで2重生活も。

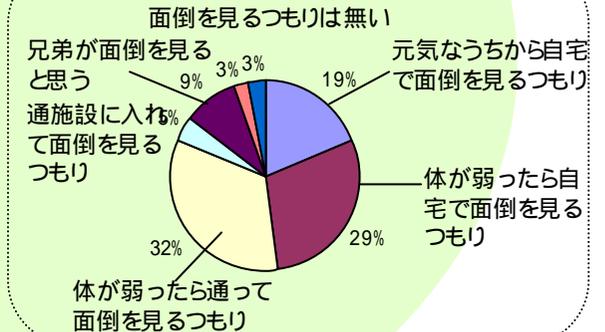


都心のオフィスに
通う DINKSは都内
で住宅購入・

結婚を期に、親が
頭金を援助。賃貸よ
り持ち家の住宅ロー
ンが安い。



子に質問 <親の老後の面倒はどうするか？>



団塊家族Web調査

親に質問 <子どもの結婚後の同居について>

