

エンティネスト世帯の住み替えの実態及び意向に関する分析



1.はじめに

(1) 研究の背景と目的

子の独立後の中高齢世帯(エンティネスト世帯)では、世帯人員の減少によって住宅内に余剰空間が生じることから、世帯構造と住宅規模の間でミスマッチが生じやすい。また、広すぎる家は、日常的な管理・清掃が行き届かず居住者の負担になる等の課題があるため、中高齢世帯の円滑な住み替えが住宅政策において注目されてきた。

⇒エンティネスト世帯に特化したWEBアンケート調査の実施を通じて、**エンティネスト世帯の住み替えの実態及び意向に係る知見を取得する。**

(2) WEBアンケート調査の設計

エンティネスト期に①住み替えした世帯及び②住み替えしていない世帯それぞれ1,500票回収。地域別の分析結果の妥当性を担保する為、全国を大都市圏と大都市圏以外に分類し、令和2年国勢調査人口の割合に応じて取得する標本数を配分。

表1 回答者の基本属性

		サンプル数	回答者年齢	回答者年齢 (末子独立時)	子の数	世帯年収
①	大都市圏	801	62.6	49.9	1.9	671.2
	大都市圏以外	699	61.8	49.1	1.9	543.0
②	大都市圏	801	58.7	52.8	1.8	745.8
	大都市圏以外	699	57.4	50.8	1.9	667.2

2.エンティネスト期に住み替えた世帯の実態と考察

(1) 従前が持ち家戸建ての場合

表2 住み替え前後の居住地の変化(従前が持ち家戸建ての場合)

従前	住み替え	従後	地域類型	近隣 (徒歩圏)	同じ 市区町村	隣接する 市区町村	同じ 都道府県	異なる 都道府県
持ち家 戸建て	→	持ち家 戸建て	大都市圏	44.0%	19.6%	9.3%	8.4%	16.9%
			大都市圏以外	44.5%	18.6%	9.3%	6.9%	17.8%
持ち家 戸建て	→	持ち家 共同住宅	大都市圏	11.9%	15.3%	18.6%	23.7%	30.5%
			大都市圏以外	16.1%	41.9%	12.9%	16.1%	12.9%
持ち家 戸建て	→	借家	大都市圏	15.2%	21.2%	21.2%	15.2%	24.2%
			大都市圏以外	15.0%	22.5%	12.5%	20.0%	30.0%

① 持ち家戸建て → 持ち家戸建て 従後が持ち家戸建ての場合

- ・住宅面積の縮小、生活利便性の向上の目的が多く、**子の独立を契機に、適切な広さの住宅に住みたいという需要と、高齢期に備えた生活利便性の優れた地域への住み替え需要**により、住み替えが生じたと考えられる。
- ・現住居の近隣(徒歩圏内)での住み替えが多いことが特徴であり、**現状の住宅需要を満たすと同時に、これまで慣れ親しんだ暮らしを継続したい**との考えから、従前と同じ住宅タイプ且つ近隣での住み替えを実施したと推測される。

② 持ち家戸建て → 持ち家共同住宅 従後が持ち家共同住宅の場合

- ・住宅面積の縮小、自宅管理の平易化、生活利便性向上の目的が多い。**高齢期における自宅の管理の不安の解消に、住み替えが役立っている**ことが分かる。
- ・大都市圏では、現住居と異なる都道府県への住み替えが多く、大都市圏のマンションには**他都道府県に居住する持ち家戸建て世帯の住み替え需要**がある。
- ・大都市圏以外では、現住居の同一市町村内での住み替えの割合が高く、**現住居と同じ生活圏でより利便性の高い地域への居住を希望する世帯**が住み替えていると推測される。

③ 持ち家戸建て → 借家 従後が借家の場合

- ・転勤の目的が多いことが特徴であり、異なる都道府県への住み替えが最も多くみられる。
- ・転勤に次いで住宅面積の縮小の目的が多い。

(2) 従前が持ち家共同住宅の場合

表3 住み替え前後の居住地の変化(従前が持ち家共同住宅の場合)

従前	住み替え	従後	地域類型	近隣 (徒歩圏)	同じ 市区町村	隣接する 市区町村	同じ 都道府県	異なる 都道府県
持ち家 共同住宅	→	持ち家 戸建て	大都市圏	30.8%	30.8%	3.8%	7.7%	26.9%
			大都市圏以外	20.0%	20.0%	4.0%	4.0%	52.0%
持ち家 共同住宅	→	持ち家 共同住宅	大都市圏	36.7%	22.2%	16.7%	14.4%	8.9%
			大都市圏以外	19.2%	38.5%	15.4%	0.0%	23.1%

① 持ち家共同住宅 → 持ち家戸建て 従後が持ち家戸建ての場合

- ・大都市圏では、**新築・築浅の住宅を取得する目的が多く、且つ同一市町村内での住み替えが多い。**大都市圏では、**同一市町村内のマンションに住むエンティネスト世帯に需要があると推測される。**
- ・大都市圏以外の場合には、**現住居と異なる都道府県への住み替えが5割以上を占め、主な住み替え理由が実家等の相続**である。

② 持ち家共同住宅 → 持ち家共同住宅 従後が持ち家共同住宅の場合

- ・**現住居の同一市町村内および住宅面積の縮小、生活利便性の向上を目的とした住み替えが多く、**持ち家戸建てから持ち家戸建てへの住み替えと類似した傾向が見られる。
- ・**現住居の比較的近隣での住み替えが多いことを踏まえると、住み替え後も慣れ親しんだ暮らしを希望する世帯が多い**ことが推測される。

3.エンティネスト世帯の今後の住み替え意向

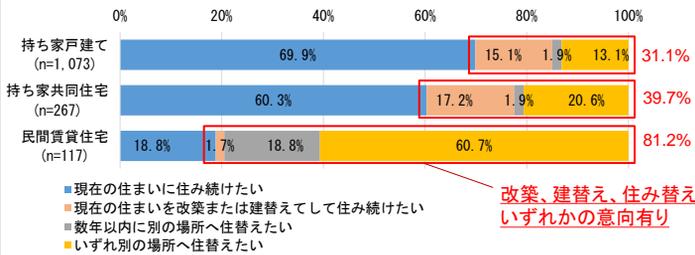


図1 現住居の住宅タイプ別今後の住み替え意向

① 持ち家戸建てまたは持ち家共同住宅に居住している場合

- ・「現在の住まいに住み続けたい」が最も多く6割以上を占めているが、「いずれ別の場所へ住替えたい」とする世帯もそれぞれ13.1%、20.6%と一定割合いることがわかる。
- ・また、「現在の住まいを改築または建替えして住み続けたい」を含めると、**3割以上の世帯が現住居の改善・住み替え等の意向**をもっている。

② 民間賃貸住宅に居住している場合

- ・「いずれ別の場所へ住替えたい」が60.7%と最も多く、「数年以内に別の場所へ住替えたい」と合わせると**約8割の世帯が住替えを希望**していることがわかる。

4.まとめ

- ・本研究では、**中高齢世帯の円滑な住み替えに関する住宅政策を推進する上で重要な基礎的知見**を取得した。
- ・例えば、**大都市圏以外に立地するマンションには近隣の持ち家戸建てからの住み替えニーズがあることなど、エンティネスト世帯の住み替えの実態およびニーズを住宅タイプ、地域別に明らかにした。**
- ・今後の課題として、**中高齢世帯の住み替えニーズの凡その数を把握すること、ニーズに対する住宅ストックの現況を分析すること、住み替えのポータルネットワークを分析すること等**が挙げられる。
- ・また、**本研究成果は住生活基本計画の見直しに向けた国の会議(社会資本整備審議会住宅地分科会等)の会議資料等で活用**されている。