

● 三大都市圏における「ひとり住まい」の持ち家ニーズと、ニーズに対する住宅供給の実態は

1月30日、不動産流通経営協会は『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査の結果を公表した。これは、近年の未婚率の上昇やライフスタイルの多様化によって『ひとり住まい』の持ち家ニーズが拡大していると考えられるため、大都市圏におけるひとり住まい用¹⁾の持ち家検討者・購入者の特徴、行動・意識等を明らかにしたものである。なおこの調査は過去5年以内に自身の居住用の住宅を購入検討・実際に購入し、かつ検討時に単身で居住する予定・将来的な可能性があった、首都圏・関西圏・中部圏に住む25歳以上64歳以下の男女を対象にWeb調査により行われ、調査期間は2017(平成29)年11月10日から20日²⁾、回収数は4,397件³⁾である。

➤ (一社)不動産流通経営協会
『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査(首都圏・関西圏・中部圏)

調査結果からの不動産流通経営協会の考察によると、「ひとり住まい」の持ち家ニーズについて、住宅購入検討者のうち住宅の購入後に単身で住む予定があった人は21.3%⁴⁾に達したことから、「ひとり住

まい」のために住宅を購入するというニーズが一定の割合で存在することが確認できた、としている。また、50㎡未満の物件を購入したいという層がいることも判明し、その層ではアクセスや立地を重視する反面広さや築年数にこだわらないことで望む住生活を実現しようとしていると考えられる、としている(図1)。

一方、「ひとり住まい」の持ち家ニーズに対する住宅供給の問題についても不動産流通経営協会は考察を行っている。それ

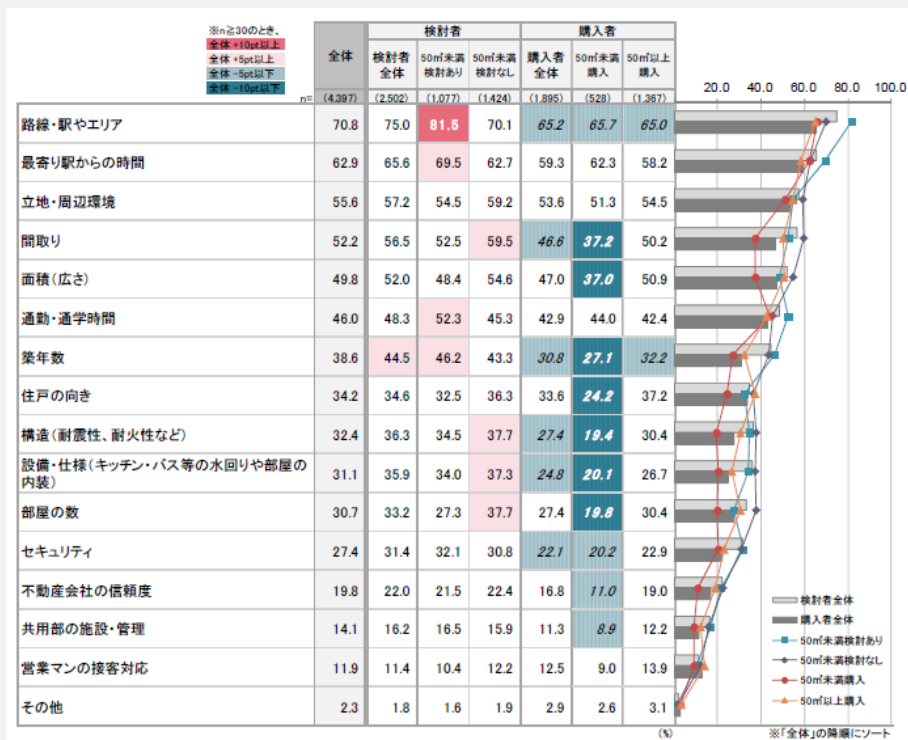


図1 住宅の購入を検討するうえで重視していたこと
(不動産流通経営協会
『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査(首都圏・関西圏・中部圏)より)

1 この調査における「ひとり住まい用」とは、調査対象者の条件に適合する人たちが求めたもの、具体的には「単身で居住する予定、または将来的な可能性があった」ことを指す。
 2 本調査に先立ってスクリーニング調査を2017(平成29)年10月31日から11月17日に実施している。スクリーニング調査の結果は「ひとり住まい」市場規模の分析に使用された。
 3 調査結果については、予め行われたスクリーニング調査による回収数をエリア・性別・年代構成比を平成27年国勢調査の構成比と一致するように補正をしたのちの値で公表されている。
 4 スクリーニング調査による結果。

によると、「ひとり住まい」用の住宅購入検討者のうち 44.0%が 50 m²未満の物件の検討を行っているにもかかわらず、住宅購入時に 50 m²未満の物件を選んだ人は 29.9%に留まっていることから、潜在的なニーズに対して市場に住宅の蓄積が不足している可能性を示唆している、としている。また、50 m²未満の住宅購入検討者ベースでは築年数が 20 年を超える物件を検討している人が 8.8%（30 年を超える物件は 4.3%）にしか過ぎないのに対し、実際の住宅購入者ベースでは築年数が 20 年を超える物件購入者が 24.1%（30 年を超える物件は 14.9%）に達しており（図 2）、50 m²未満の住宅供給の点では、比較的古い住宅のストックに依存している現状がうかがえる、としている。これに加えて 50 m²未満の物件を検討しなかった人について、その理由を調べたところ「住宅ローン控除の適用外だから」の理由が 18.2%（そのうち、実際に 50 m²以上の物件を購入した人については 25.7%）に達しており（図 3）、住宅ローン控除制度における「50 m²以上」という面積要件が、住宅購入の検討者の・購入意欲に影響を与えていることが確認できた、としている。

これらの結果から、不動産流通経営協会は「手ごろな広さと値段で『ひとり住まい』のニーズが確かに存在することが分かった。そのニーズを、現状の住宅市場や住宅政策で取りこぼしている可能性がないか、一考の余地があるものと思われる」とまとめている。

	n=	■新築 ■～5年以内 ■～10年以内 ■～20年以内 ■～30年以内 ■～35年以内 ■36年以上						20年超計 (%)	30年超計 (%)
		50.5	10.7	15.2	11.0	5.6	2.9		
全体	(4,397)	50.5	10.7	15.2	11.0	5.6	2.9	12.6	7.0
検討者全体	(2,502)	49.9	12.4	19.1	10.5	3.9	2.0	8.1	4.3
50m ² 未満検討あり	(1,077)	39.5	16.3	22.7	12.7	4.3	2.4	8.8	4.5
50m ² 未満検討なし	(1,424)	57.7	9.5	16.4	8.8	3.5	1.7	7.6	4.1
購入者全体	(1,895)	51.4	8.4	10.1	11.7	7.8	4.1	16.5	10.6
50m ² 未満購入	(528)	39.4	13.8	13.0	9.8	9.1	5.9	9.1	24.1
50m ² 以上購入	(1,367)	56.0	6.3	9.0	12.5	7.3	3.5	5.5	16.3

図 2 検討した／実際に購入した住宅の築年数
（不動産流通経営協会『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）より）

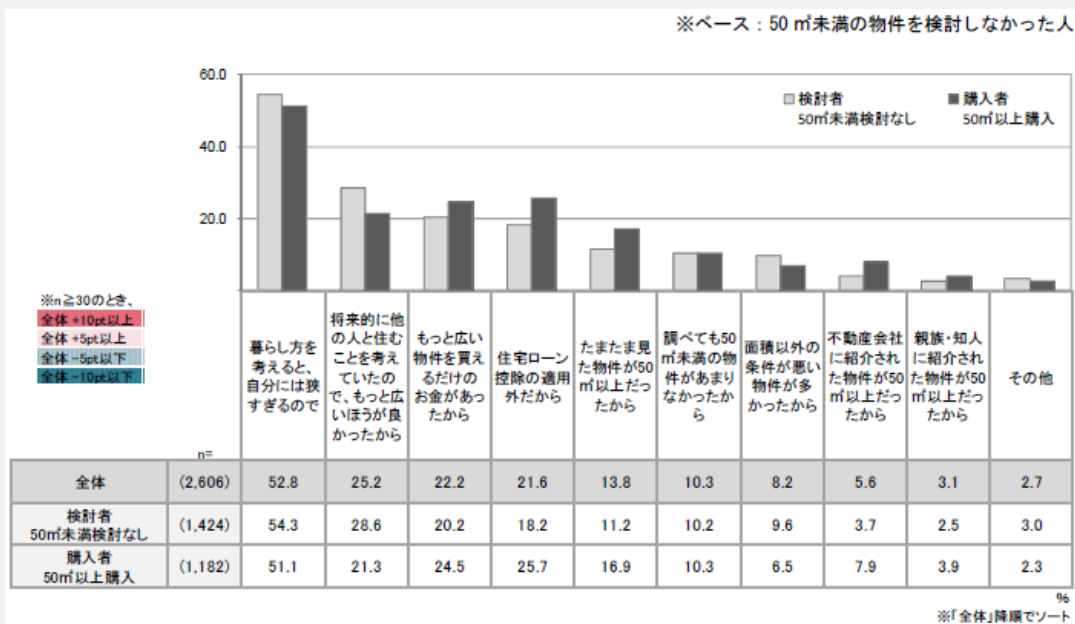


図 3 50 m²未満の物件を検討しなかった理由
（不動産流通経営協会『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）より）