

基礎研 レポート

シニア層の建て替え増加が意味すること

2012年における戸建注文住宅の動向

社会研究部 研究員 塩澤 誠一郎
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

1——2012年の戸建注文住宅新築世帯像

「戸建注文住宅の顧客実態調査」は2000年から毎年、主として一般社団法人住宅生産団体連合会（以下住団連）法人会員企業や関連団体を対象に、前年に成約した新築物件を各企業において無作為抽出し、営業担当者が調査票に記入する方法で実施している¹。2012年の有効回答数は4,502件であった。

2011年の動向を紹介した昨年のレポート²では、建て替えが5年ぶりに増加し、建て替えの世帯主年齢が比較的高く、一人あたりの建築費単価が高いことを指摘したうえで、その背景には、東日本大震災によって、住まいの耐震性に関心が高まり、特に高齢層が、築年数の古い住宅をより質の高い住宅に建て替えており、この傾向は、2012年も続くのではないかと予測した。

以降では、昨年の予測どおり建て替えが増加したのか、やはりその主流層は高齢層なのか、また震災が影響しているのかどうかを中心に分析したい。

はじめに、調査結果から2012年に戸建注文住宅を新築した世帯の平均像を捉えて、その特徴を示す。

①世帯主の平均年齢が上昇、世帯年収は低下

平均世帯主年齢は前年より約1歳高くなり42.1歳である。世帯年収は、前年から7万円低下し810万円である。

②従前の住宅は、持家戸建が増加

従前の住宅種類では、前年に増加に転じた「持家戸建」の割合がさらに増加した。反対に「賃貸住宅」は若干減少している。

③建て替えが増加、一次取得層が減少

新築の方法では、前年増加に転じた「建て替え」³の割合がさらに増加し、「新たに土地を購入して、

1 増改築は除く。対象エリアは、東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、名古屋圏（岐阜、愛知、三重）、大阪圏（京都、大阪、兵庫、奈良、滋賀）、地方都市圏（札幌、仙台、静岡、広島、福岡）である。

2 [基礎研レポート2012年10月01日「2011年における戸建注文住宅の動向～5年ぶりに建て替え世帯が増加、震災を機に老後を意識した住まいに投資を高めるシニア層～」](#)

3 「建て替え」は、従前に居住していた住宅を解体して新たに住宅を新築する形式。

新築（以下、新規土地購入）」⁴がさらに低下した。また、一次取得層の割合は、前年より 3.3%低下した。（図表 1-1）

以上のように、昨年予測したとおり 2012 年も建て替え世帯が増加した。それに加えて、世帯主年齢が高くなった点に特徴がある。

図表 1-1 2012 年の戸建注文住宅新築世帯統計

調査項目	2011年度	2012年度	対前年増加率
有効サンプル数	3,539件	4,502件	27.2%
世帯主年齢	41.2歳	42.1歳	2.2%
世帯年収	817万円	810万円	-0.9%
世帯人員	3.54人	3.53人	-0.3%
従前住宅			
持家戸建の割合	33.2%	35.5%	6.9%
賃貸住宅の割合	43.9%	43.7%	-0.5%
新築方法			
建て替えの割合	30.7%	32.9%	7.2%
新規土地購入の割合	47.8%	46.1%	-3.6%
一次取得層の割合	51.0%	49.3%	-3.3%

(注1)世帯主年齢、世帯年収、世帯人員は全体平均値。本調査は住団連会員企業を対象にしたものであり、必ずしもこの結果が全国全ての戸建注文住宅新築世帯の平均像を示したわけではない点に留意されたい。

(注2)新築方法には、この他「従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築(買い替え)」、「新たに借地して新築(新たに借地・新築)」、「親の土地あるいは相続した土地に新築(親の土地/相続・新築)」、「その他」の категорияがあるがここでは除いている。

(注3)一次取得層は、新規土地購入と「新たに借地して新築」、「親の土地あるいは相続した土地に新築」の合計

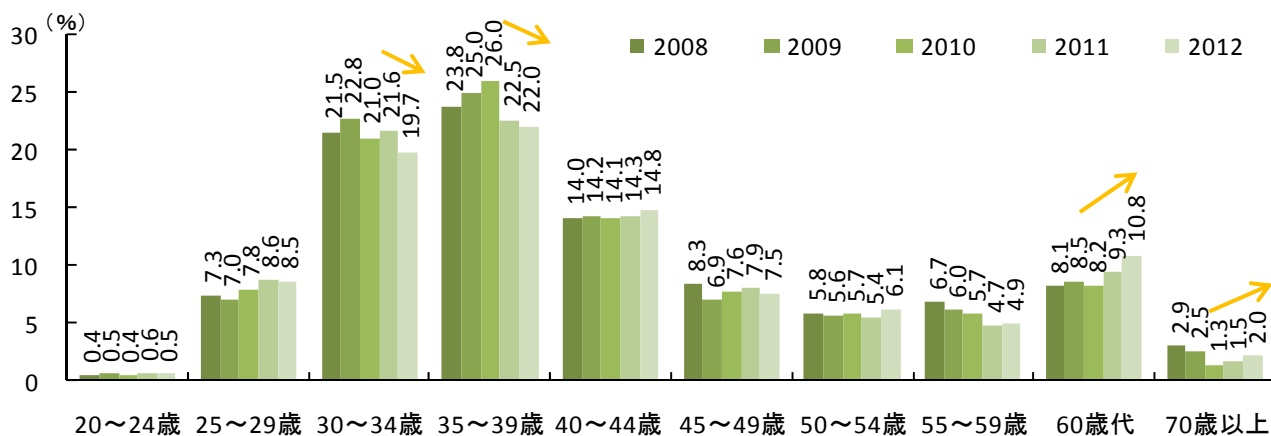
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

2——建て替え層の特徴

1 | 世帯主年齢 60 歳以上の建て替えが増加

前述のとおり、世帯主年齢の全体平均値が 1 歳ほど伸びたが、年齢別構成比の推移をみると、60 歳代、70 歳代が 2011 年に引き続き増加していることが分かる。一方、取得層の主流を成している 30 歳代が昨年度より低下している。30 代が低下し、60 代以上が増加したことで、世帯主年齢の平均値を押し上げたことが分かる。（図表 2-1-1）

図表 2-1-1 世帯主年齢構成別

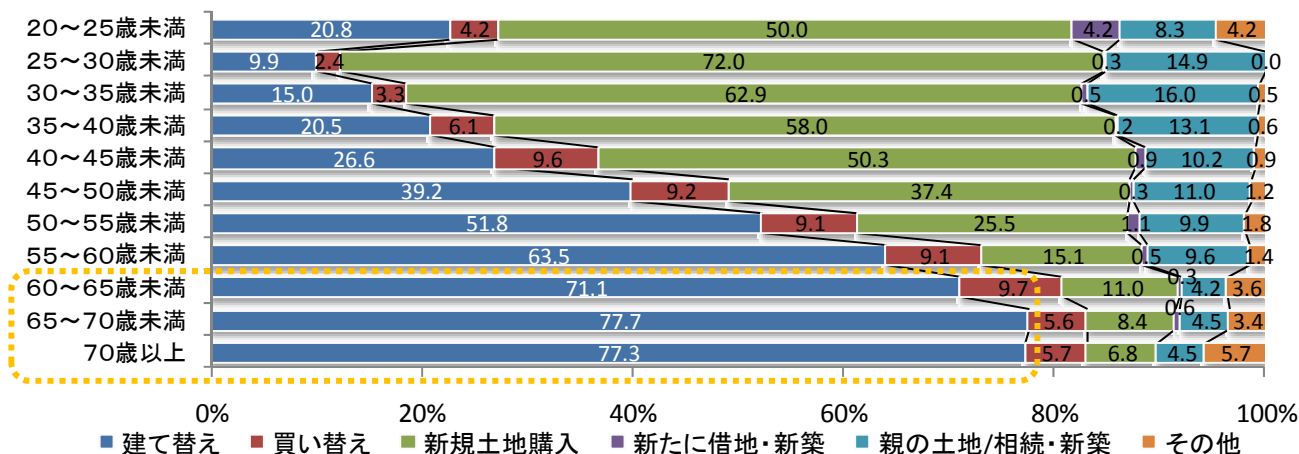


(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

4 「新たに土地を購入して、新築(新規土地購入)」は、住宅建築のための土地購入が初めてとなるケースを指す。従前の住宅・土地を売却し新たに取得した土地に新築する、買い替えとは別である。

60歳以上の新築方法では、建て替えが7割以上を占めており（図表 2-1-2）、例年概ねこの水準であることから、60歳以上の建て替えが増加傾向にあると考えられる。

図表 2-1-2 世帯主年齢構成別新築方法



(注) 凡例は図表 1-1 注 2 に示した() 内の略称。以降の図も同様。

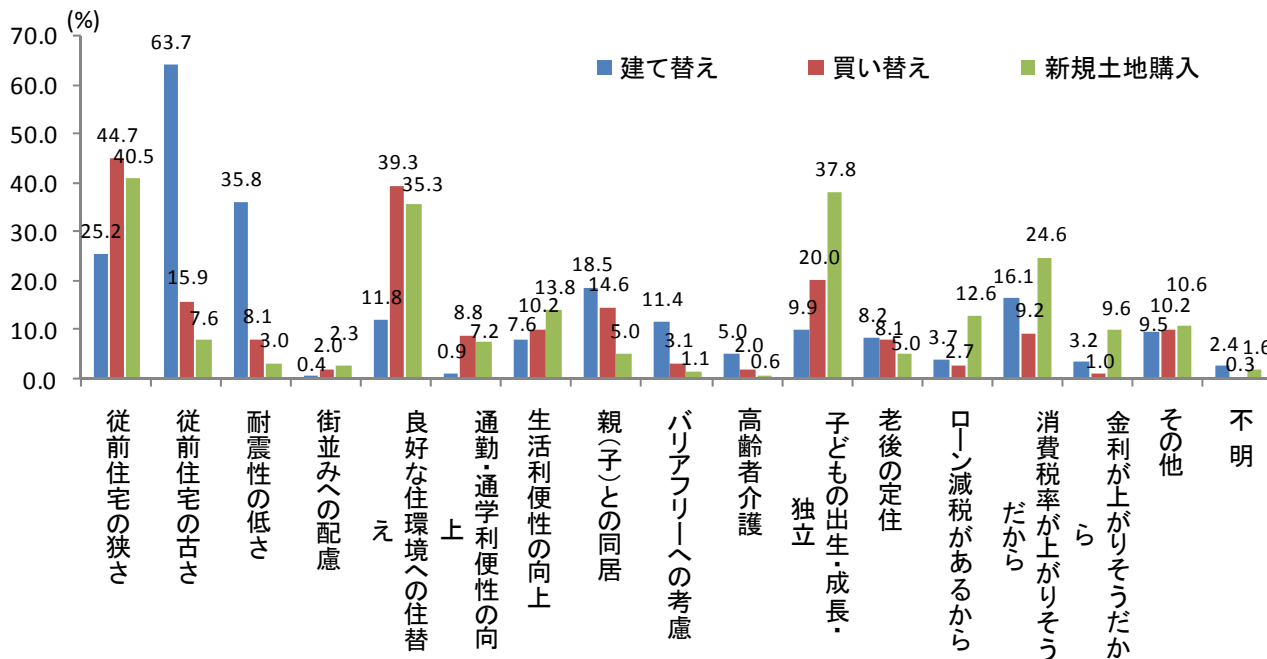
(資料) 「2012 年度戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

2 | 建て替え層の主な建築動機は従前住宅の古さと耐震性の低さ

2011 年の調査結果を踏まえて、2012 年では建築動機を問う設問に、「耐震性の低さ」の選択肢を加えた。その結果建て替えでは、「耐震性の低さ」が 35.8%と「従前住宅の古さ」の 63.7%に次いで高くなっている。（図表 2-2-1）

建て替え層の多くが、従前住宅の古さに加えて、耐震性の低さを動機に建て替えていることが分かる。これにはやはり、東日本大震災によって、住まいの耐震性に関心が高まったことが影響していると言えるのではないかと。

図表 2-2-1 新築方法別建築動機



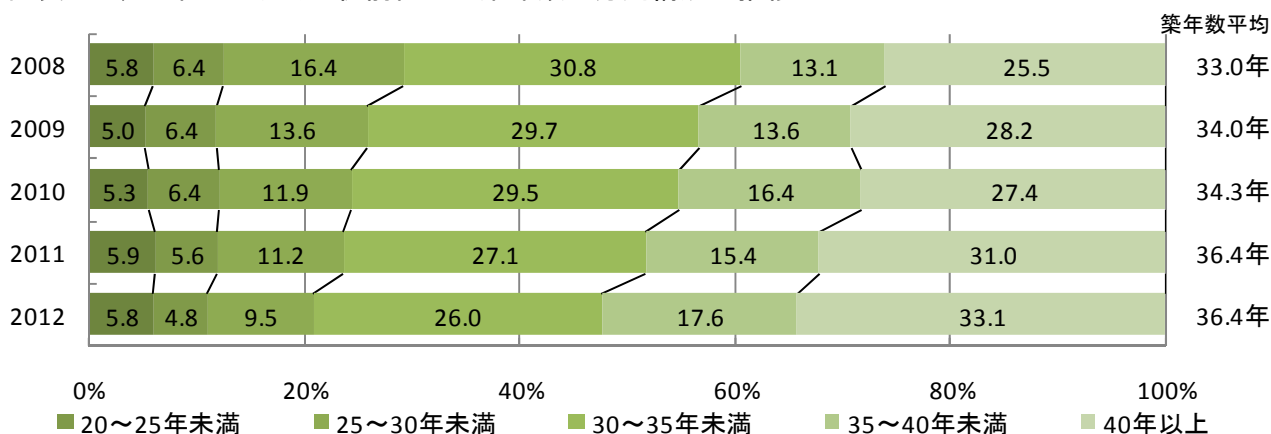
(資料) 「2012 年度戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

3 | 新耐震基準以前に建築された住宅の建て替えが促進

2011年の調査結果では、建て替え世帯の従前住宅平均築年数が36.4年で、前年より2年ほど伸び、対前年伸び率としては調査開始以来最高水準を記録した。2012年は引き続き36.4年となっている。

築年数区分別の構成比をみると、築35～40年未満が17.6%、築40年以上が33.1%で、合わせて築35年以上が50.7%であり、調査開始から初めて過半を超えた。このことから、1981年の新耐震基準以前に建築された住宅の建て替えが進んでいることが分かる。前年に引き続き、耐震性の低い住宅ストックの更新⁵⁾に、シニア層の建て替えが貢献していると言える。

図表 2-3 建て替えにおける従前住宅の築年数区分別構成比推移



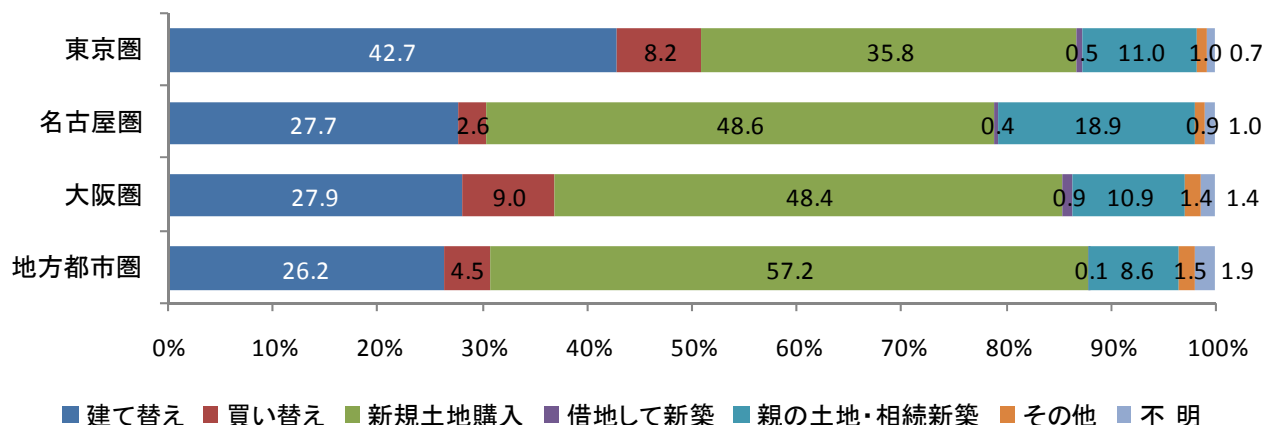
(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

3—都市圏別の状況

1 | 震災はこれまで建て替えの割合が低かった地域の建て替えを促した

次に、都市圏別⁶⁾に建て替えの割合をみると、東京圏が42.7%で最も高くなっている。他がすべて20%台であることと比べると、突出して高い。

図表 3-1-1 都市圏別新築方法別割合



(資料)「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

5 1981年以前に建築された住宅は全国に972万5,700戸あり(平成20年住宅・土地統計調査)、そのうちの多くが新耐震基準を満たしていないと言われている。こうした既存住宅を、建て替えや改修によって現在の基準の住宅に更新し、量的に減らしていくことを、住宅ストックの更新と言う。

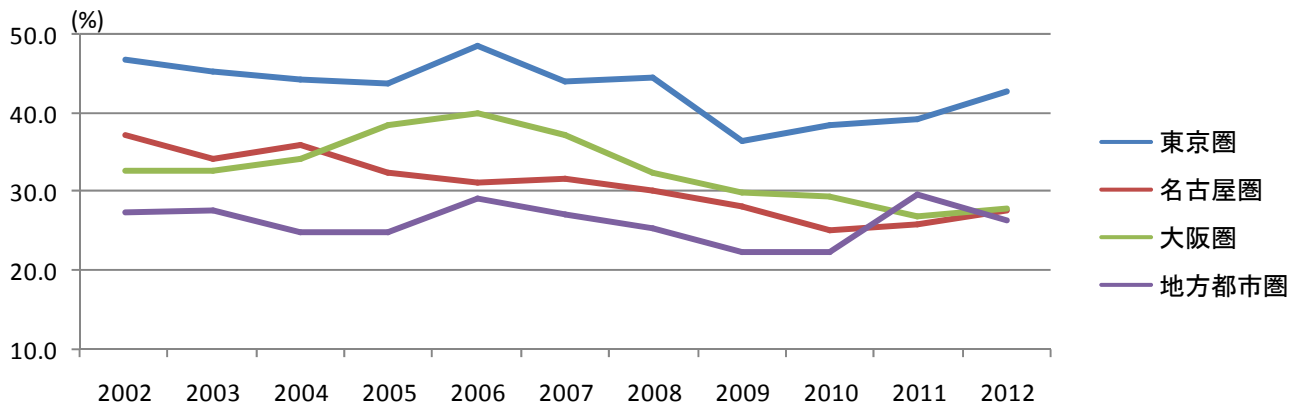
6 本調査では戸建注文住宅の建築地により次のように圏域を設定している、「東京圏」(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、「名古屋圏」(岐阜県、愛知県、三重県)、「大阪圏」(京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県)、「地方都市圏」(便宜的に札幌市、仙台市、静岡市、広島市、福岡市の5市の合計としている)である。

都市圏別に建て替え率の推移をみると、東京圏の建て替え率は元々他の都市圏と比べ、一貫して高いことが分かる。2002～2008年まで40%台の水準にあったが、2009年に30%台に一旦落ち込む。しかし、2010年には再び増加している。つまり震災前から建て替えが増加基調にあったということである。

これに対し、他の都市圏はいずれも、概ね2007、2008年以降低下傾向で推移していたが、2011年あるいは2012年になって増加している。特に、元々建て替え率の低い名古屋圏は、直近2カ年連続して増加しており、増加率も高い。さらに従来から建て替え率の低い地方都市圏は、大幅に増加した2011年よりは低下したものの、2012年の建て替え率は高い水準にとどまっている。

この結果から、震災は、これまで建て替えの割合が低かった、東京圏以外の地域において、建て替えを強く促す影響を与えたことが見えてくる。

図表 3-1-2 都市圏別建て替え率の推移

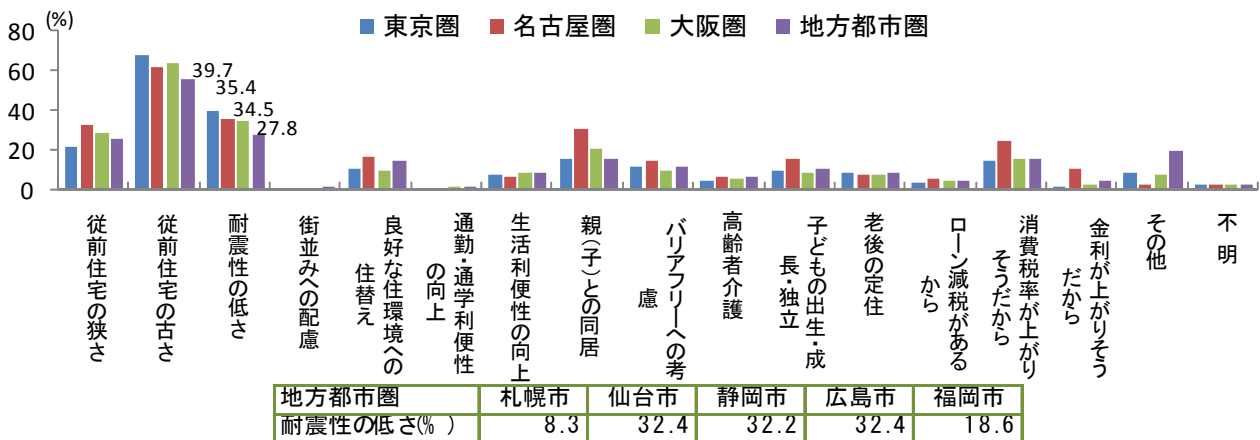


(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

2 | 建て替え率の高い東京圏に限らず、住まいの耐震性に関心が高まった

建て替えの建築動機を見ても、「耐震性の低さ」の割合は、東京圏が39.7%と最も高いが、名古屋圏や大阪圏もそれぞれ35.4%、34.5%と高い割合を占めている。地方都市圏は27.8%と比較的低いものの、構成する都市別にみると、仙台市、静岡市、広島市はそれぞれ32%を超えている。札幌市や福岡市はやや低く、若干の地域差があるものの、東京圏に限らず、震災により住まいの耐震性に関心が高まったことが読み取れる。(図表 3-2)

図表 3-2 都市圏別、都市別建築動機



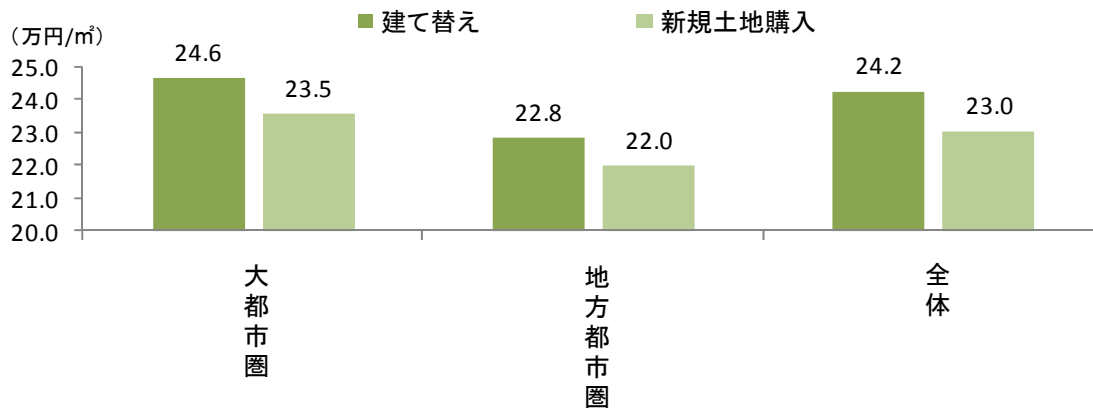
(注)地方都市圏は、同じ設問の回答から、「耐震性の低さ」の回答率を抜出して掲載。

(資料)「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

4—現在の建て替え増加の意味

昨年も指摘したが、建て替えは、土地代を必要としない分、新築土地購入などに比べて少ない資金で新築することができる。にもかかわらず建築費を比較すると建て替えの方が高く、その傾向に圏域での違いはない。それだけ質の高い住宅に建て替えていると言える。(図表 4-1)

図表 4-1 建て替え、新規土地購入別建築費単価

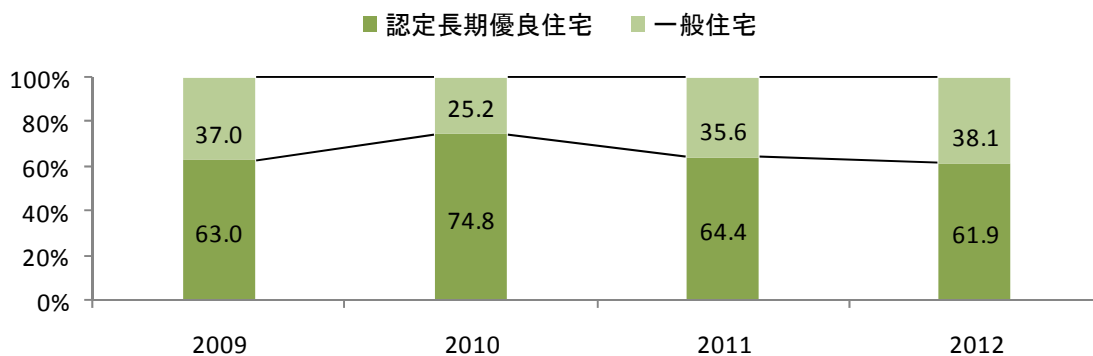


(注)大都市圏は東京圏、名古屋圏、大阪圏の合計

(資料)「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

さらに、2009年以降、建て替えにおいても認定長期優良住宅⁷が6割以上を占める割合で推移している。(図表 4-2) 長期優良住宅は、数世代にわたって住宅の構造躯体が使用できる劣化対策が施されており、少なくとも100年の使用に耐えると言われている。100年もの長期にわたって個人の資産となる住宅は、もはや社会資産と言え、個人の建て替えが、社会資産の形成に寄与しているのである。

図表 4-2 建て替えにおける認定長期優良住宅の割合推移



(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成

このように、震災をきっかけにした建て替えの増加は、耐震性能に劣る住宅の更新にとどまらない重要な意味を持つ。消費税の増税が決まった来年以降もこの傾向に陰りが出ないように期待したい。

[謝辞] 本レポートは、一般社団法人住宅生産団体連合会(住団連)の委託により、ニッセイ基礎研究所が実施した調査研究に基づいている。本稿執筆を了承いただいた一般社団法人住宅生産団体連合会に深謝申し上げます。

7 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(2009年施行)に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、その建築及び維持保全に関する計画が認定を受けた住宅。