

2024年6月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)より

# 令和の住み替え事情

—住まいの高額化時代における選択は?—

---

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

---

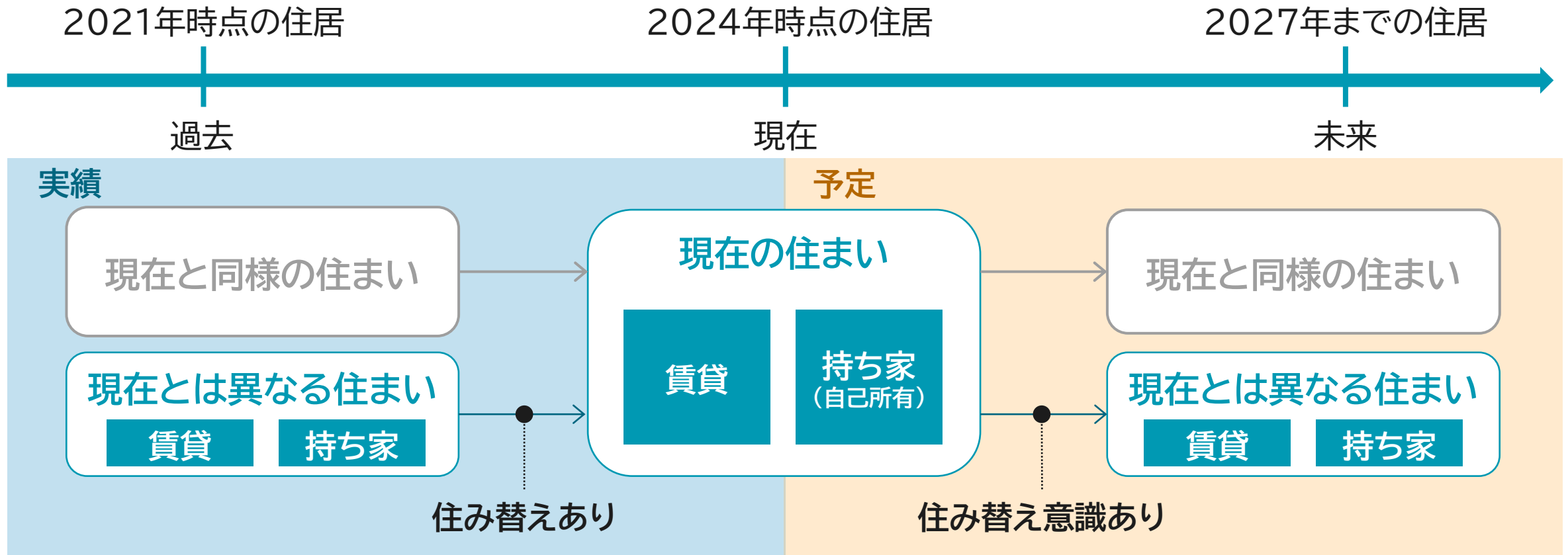


1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2024年1月
5. サンプルサイズ：10,948
6. サンプルの属性(年代別)

18-29歳	2,024
30-39歳	1,880
40-49歳	2,397
50-59歳	2,520
60-69歳	2,127

7. 備考：端数処理の関係上、割合については合計で100%とならない場合があります

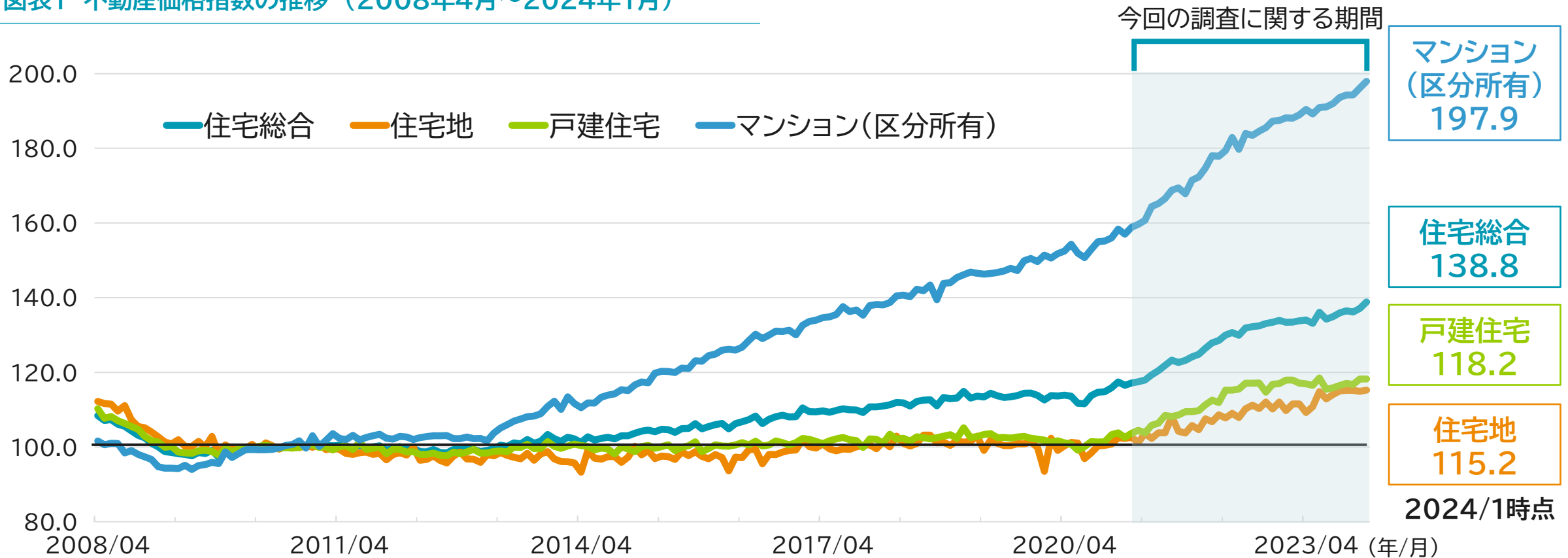
- 現時点(2024年)で「持ち家(自己所有)」・「賃貸」に居住している方(8,971人)を対象に、住み替えに関する実態と意識を調査
- 3年前時点(2021年)の住居が現住居と異なっている場合 ..... 「住み替えあり」
- 今後3年以内(2027年)に現住居と異なる住居になる予定がある場合 ..... 「住み替え意識あり」



\*過去・未来における「持ち家」については、自己所有のみに限らない

- 不動産価格は「マンション」・「戸建て」・「土地」含め、全国的に上昇傾向が続く
- その一方で住まいに求めるものは、年代やライフスタイルによっても異なることが想定される  
→この環境下における住まいの変遷をこれまでの実態と今後の意識に分けて調査・分析

図表1 不動産価格指数の推移（2008年4月～2024年1月）



出所:国土交通省「不動産価格指数(令和6年4月30日公表)」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成 \*2010年の年間平均値を100として算出

P.6 過去3年以内の「住み替えあり」は全体で約3割

P.6 若年層ほど住み替え率は高く、20代では約半数が住み替えあり

P.14 今後3年以内に「住み替え意識あり」は全体で約2割

P.7  
P.15 年代毎に住み替え先の選択は大きく変化

## 1 過去3年における「住み替え」の実態は？

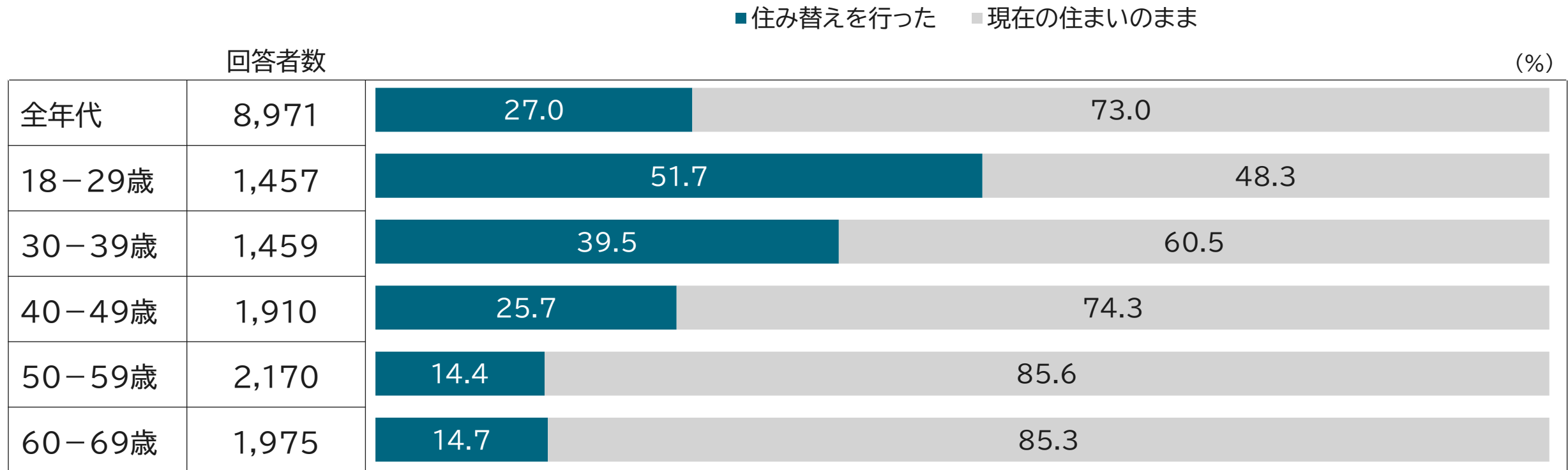
---

- 全体の約3割が過去3年以内に住み替えを実施
- 住み替えの選択先は、年代が上がるにつれ「持ち家」が増加
- 20代では、「賃貸」と「持ち家」で住み替える理由が大きく異なる
- 30代では、住み替え理由は「家族構成の変化」が主因
- 40代も30代同様、「家族構成の変化」が住み替え理由の上位
- 50代では、住み替え理由が多様化
- 60代で住み替えをされる方の多くは「終の棲み処」を意識

# 全体の約3割が過去3年以内に住み替えを実施

- 過去3年間で住み替えを行ったのは全年代で約3割(27.0%)
- 過去3年の住み替え有無は年代で差が大きく、20代で約5割、30代で約4割、40代で約3割、50代・60代でそれぞれ約1.5割  
→「住み替えを行った」うち、住み替え前後の住まい内訳については次ページ

図表2 年代別 過去3年以内の住み替え経験

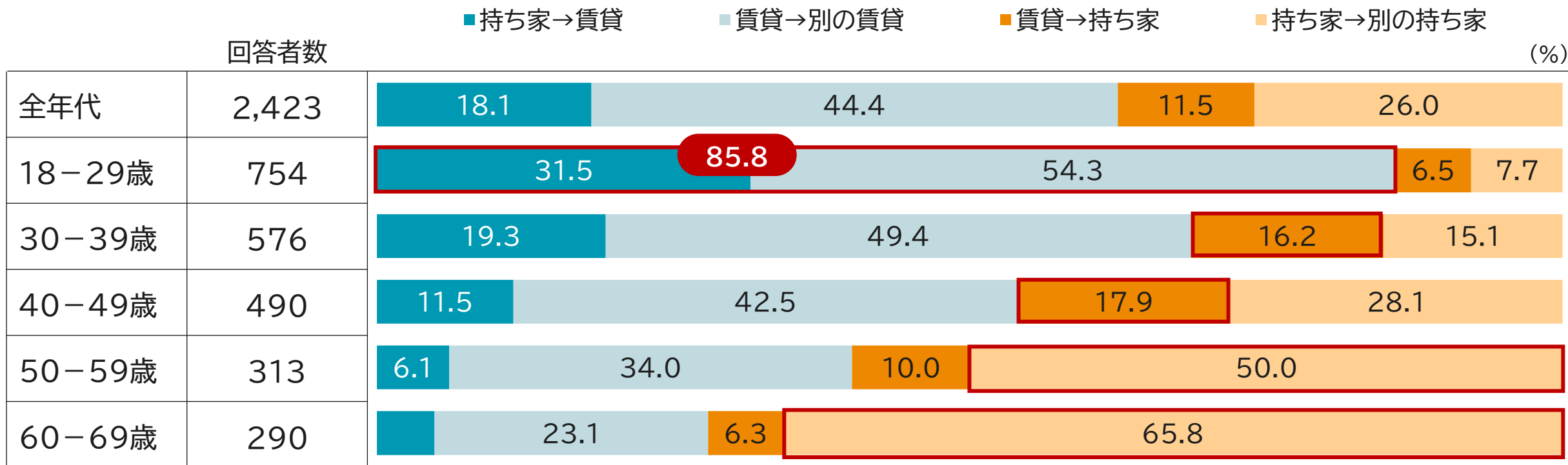


\*回答者:現在「持ち家(自己所有)」、「賃貸」の居住者

# 住み替えの選択先は、年代が上がるにつれ「持ち家」が増加

- 20代では「持ち家→賃貸」・「賃貸→別の賃貸」が約9割（「持ち家→賃貸」は実家からの住み替えも含まれるものと推測）
- 30代・40代では「賃貸→持ち家」への住み替え層が増加（30代:16.2%、40代:17.9%）
- 50代・60代では「持ち家→別の持ち家」への住み替え層が過半数（50代:50.0%、60代:65.8%）

図表3 年代別 住まいの変遷（ベース:過去3年間に住み替えあり）



\*回答者:現在「持ち家(自己所有)」、「賃貸」の居住者 \*5.0%未満はグラフ内表記省略

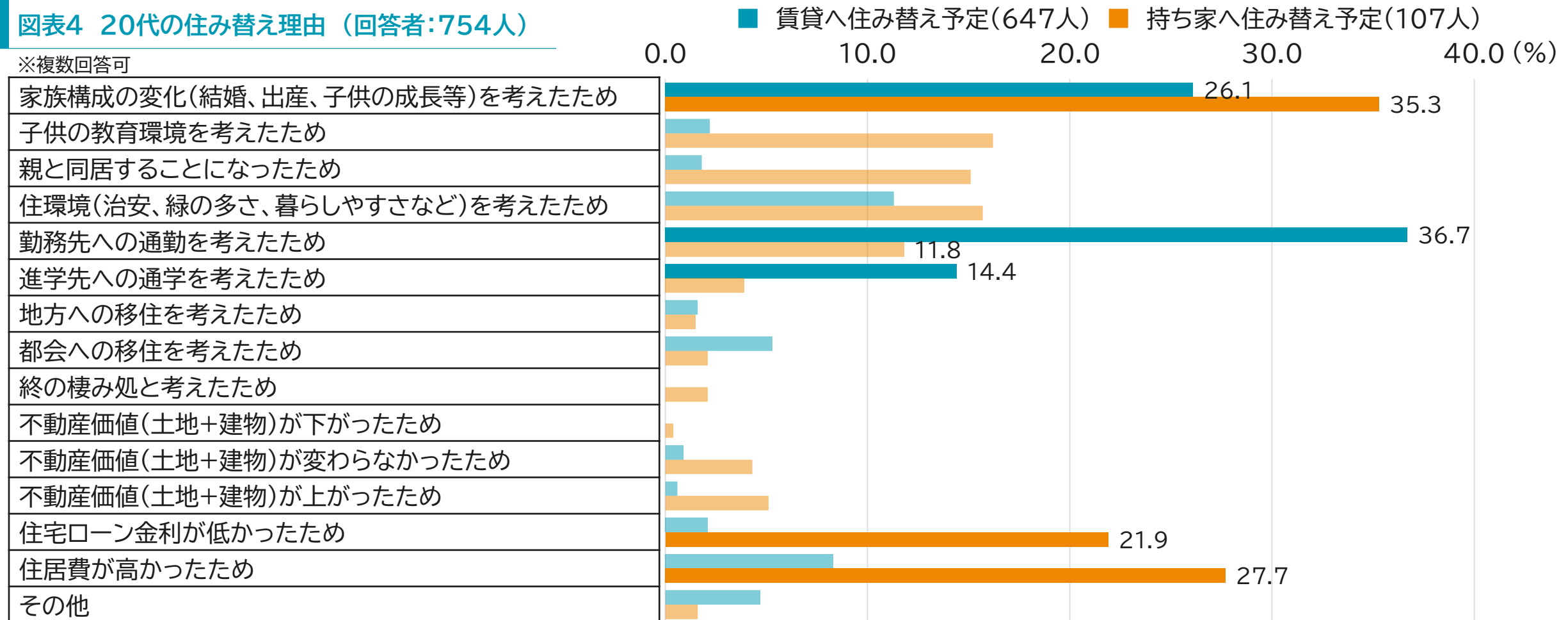


## 20代では、「賃貸」と「持ち家」で住み替える理由が大きく異なる

- 「賃貸への住み替え」理由は、「勤務先への通勤を考えた」(36.7%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えた」、「進学先への通学を考えた」
- 「持ち家へ住み替え」理由は、「家族構成の変化を考えた」(35.3%)が最大、次いで「住居費が高かった」、「住宅ローン金利が低かった」

図表4 20代の住み替え理由 (回答者:754人)

※複数回答可

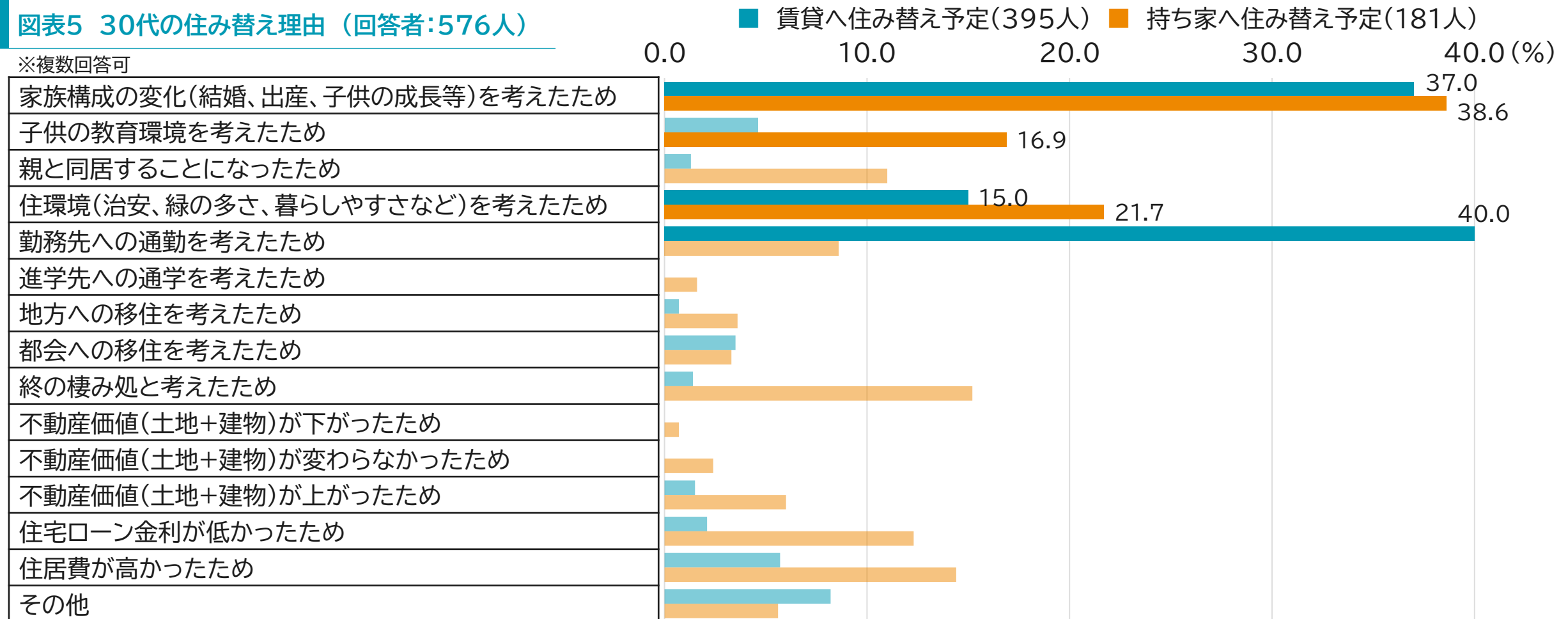


# 30代では、住み替え理由は「家族構成の変化」が主因

- 「賃貸への住み替え」理由は、「勤務先への通勤を考えた」(40.0%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えた」、「住環境を考えた」
- 「持ち家へ住み替え」理由は、「家族構成の変化を考えた」(38.6%)が最大、次いで「住環境を考えた」、「子供の教育環境を考えた」

図表5 30代の住み替え理由 (回答者:576人)

※複数回答可

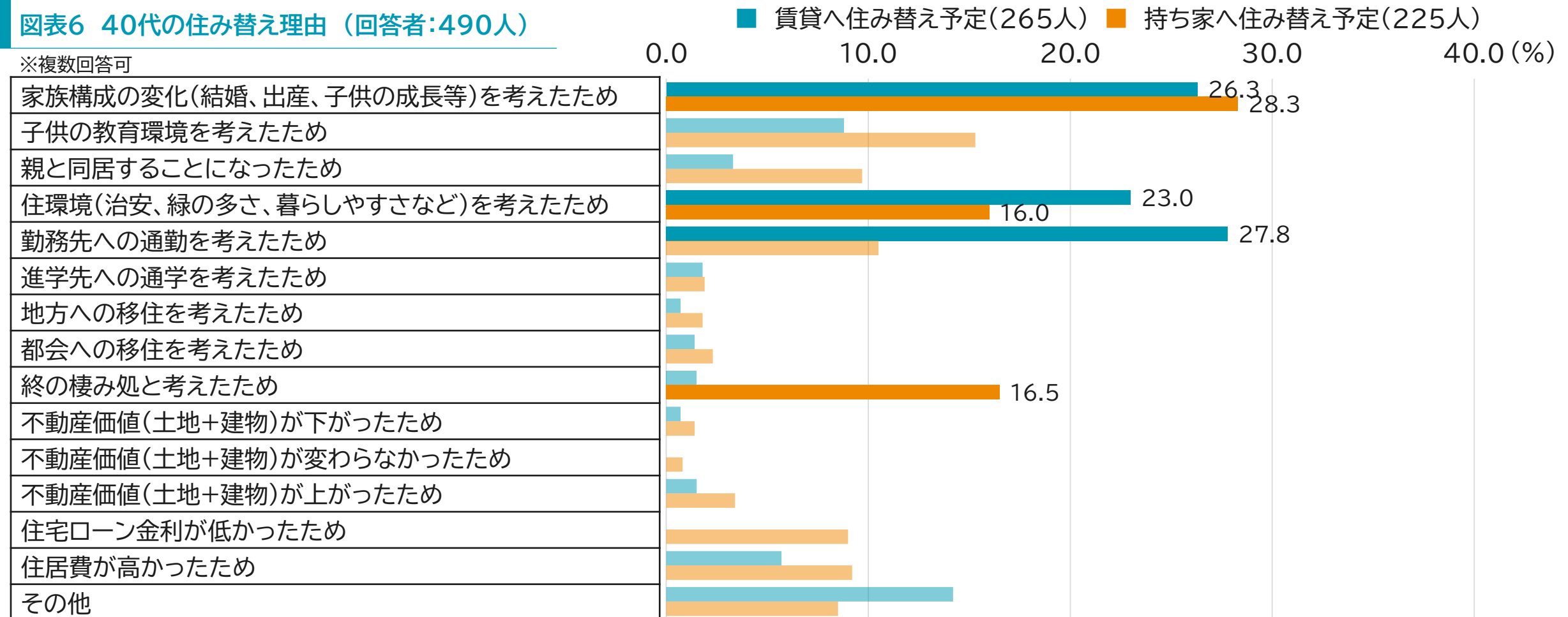


# 40代も30代同様、「家族構成の変化」が住み替え理由の上位

- 「賃貸への住み替え」理由は、「勤務先への通勤を考えた」(27.8%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えた」、「住環境を考えた」
- 「持ち家へ住み替え」理由は、「家族構成の変化を考えた」(28.3%)が最大、次いで「終の棲み処と考えた」、「住環境を考えた」

図表6 40代の住み替え理由 (回答者:490人)

※複数回答可

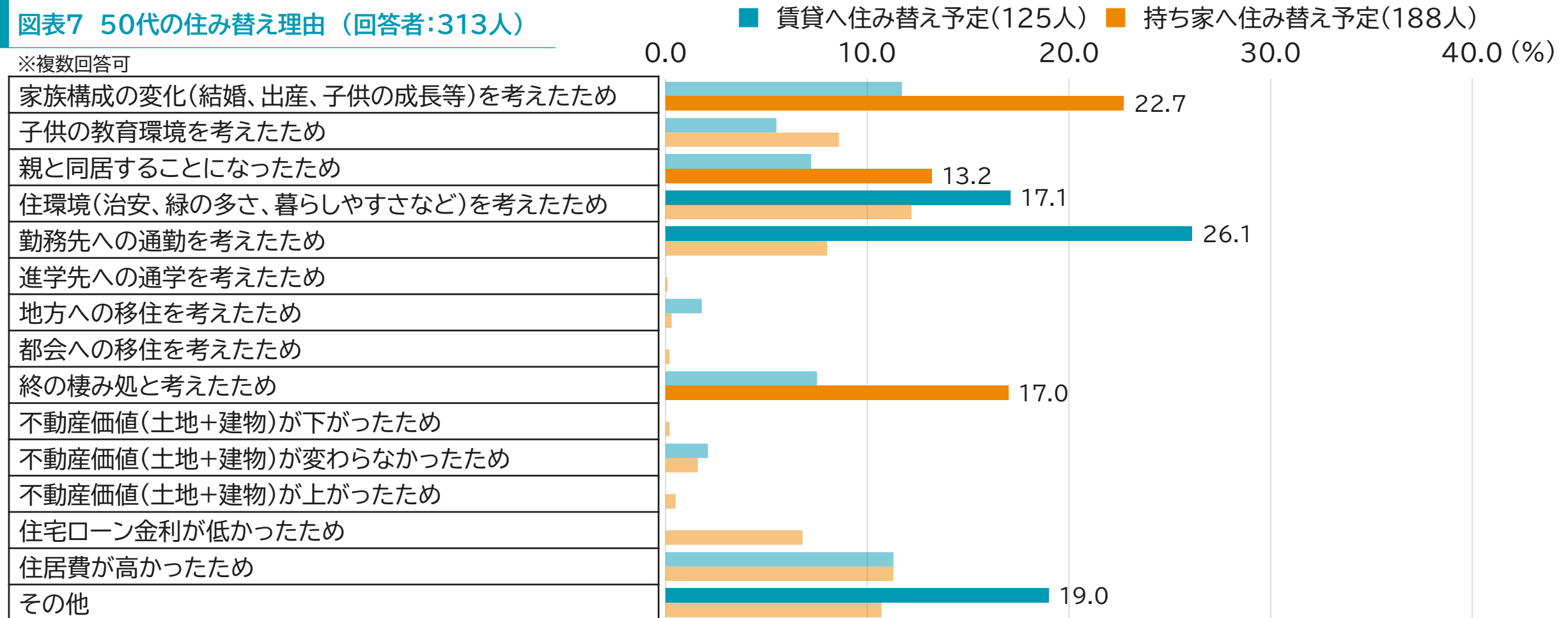


# 50代では、住み替え理由が多様化

- 「賃貸への住み替え」理由は、「勤務先への通勤を考えた」(26.1%)が最大、次いで「その他」、「住環境を考えた」
- 「持ち家へ住み替え」理由は、「家族構成の変化を考えた」(22.7%)が最大、次いで「終の棲み処と考えた」、「親と同居することになった」

図表7 50代の住み替え理由 (回答者:313人)

※複数回答可

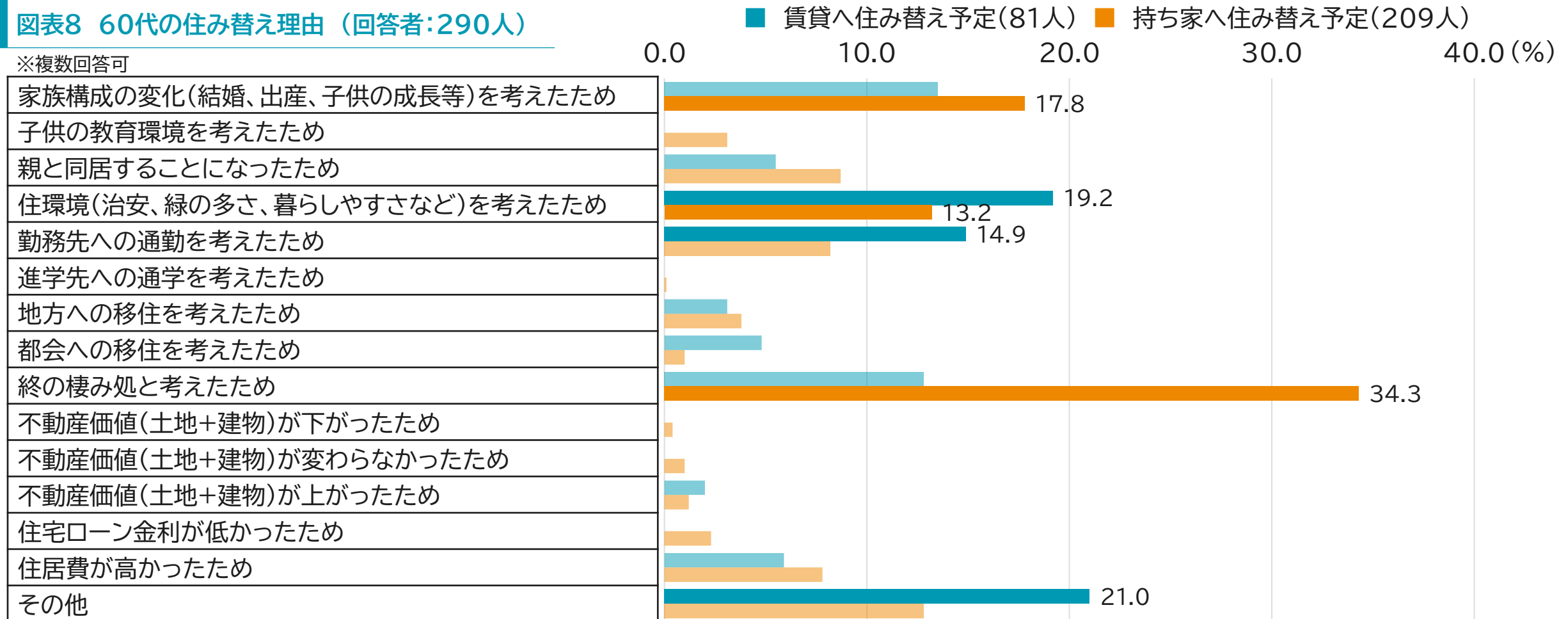


# 60代で住み替えをされる方の多くは「終の棲み処」を意識

- 「賃貸への住み替え」理由は、「その他」(21.0%)が最大、次いで「住環境を考えた」、「勤務先への通勤を考えた」
- 「持ち家へ住み替え」理由は、「終の棲み処と考えた」(34.3%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えた」、「住環境を考えた」

図表8 60代の住み替え理由 (回答者:290人)

※複数回答可



## 2 今後3年以内における「住み替え」の意識は？

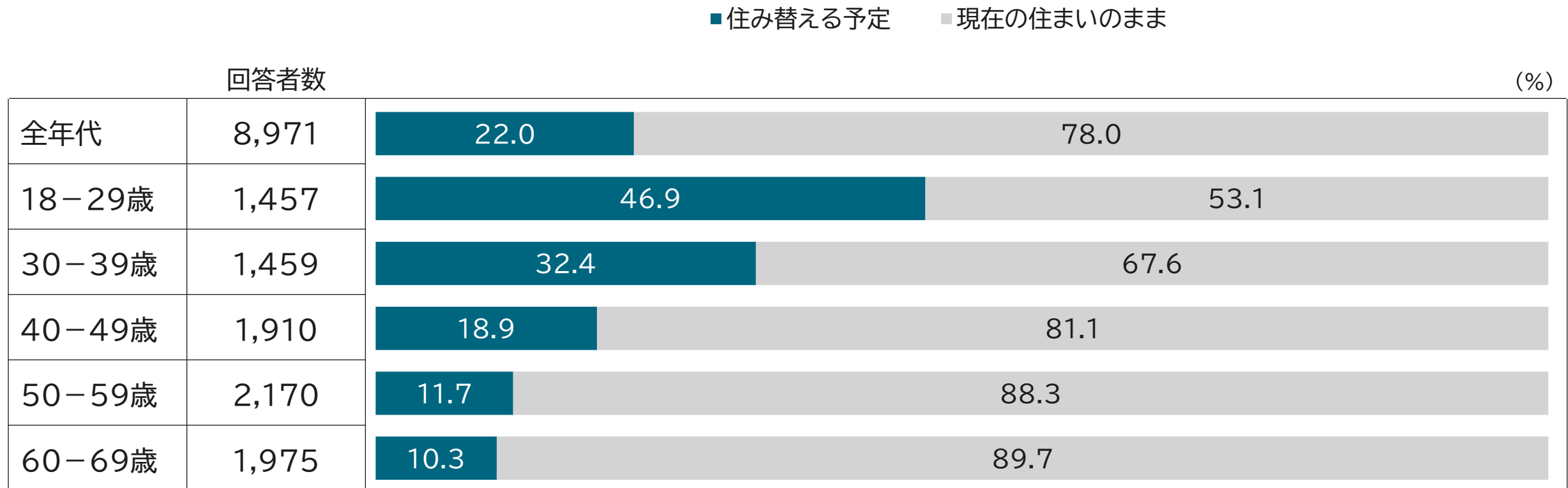
---

- 今後3年以内に住み替えを予定している人は2割
- 不動産価格が高いなかでも、住み替え先は「持ち家」が4割
- 20代では、ライフスタイルに合わせた住み替えを予定
- 30代でも20代同様、ライフスタイルの変化に合わせた住み替えを予定
- 40代では、ライフスタイルの変化に合わせた住み替えに加え、「終の棲み処」への意識も
- 50代では、賃貸・持ち家への住み替え双方で、「終の棲み処」への意識が上位
- 60代からの住み替えは将来を見据えたコスト面も意識

# 今後3年以内に住み替えを予定している人は2割

- 過去3年間の住み替え同様に、年代によって大きな差があり若年世代ほど住み替え意識は高い
- 年代で意識の差は大きく、20代では約半数(46.9%)が住み替える予定と回答  
→「住み替える予定」のうち、今後の住み替え先の内訳については次ページ

図表9 年代別 今後3年以内の住み替え意識について

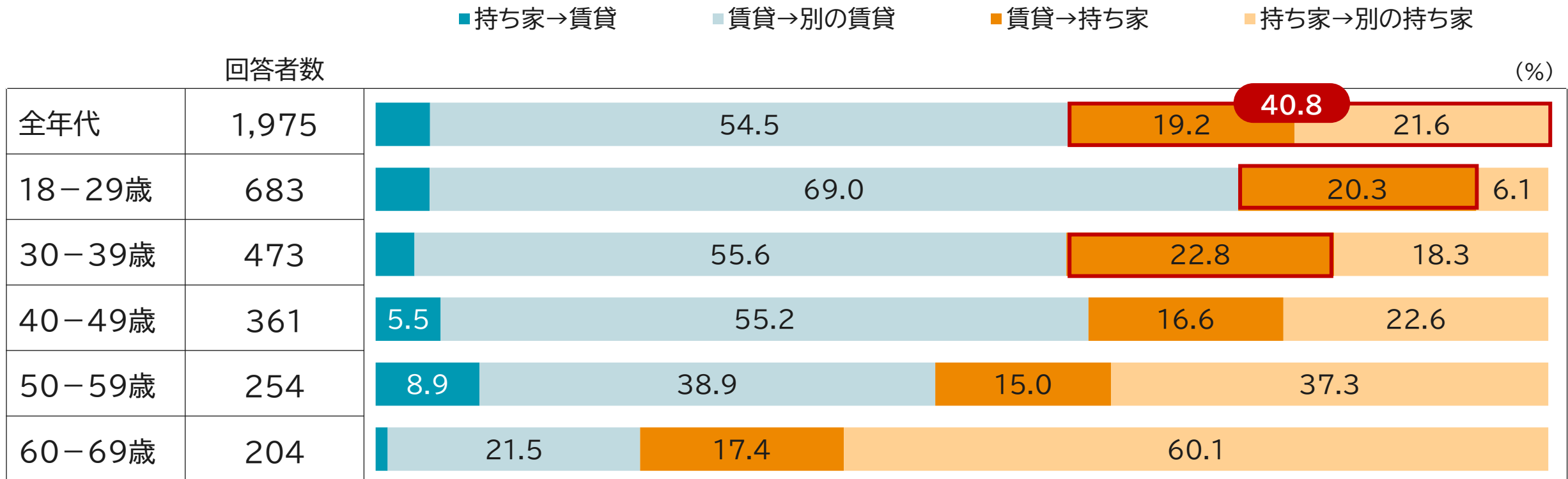


\*回答者:現在「持ち家(自己所有)」、「賃貸」の居住者

# 不動産価格が高くなかでも、住み替え先は「持ち家」が4割

- 今後3年間の住まいの選択では、全年代で約4割(40.8%)が持ち家への住み替えを予定している
- 20代・30代では「賃貸→持ち家」の住まい選択が2割以上、30代以上では持ち家の二次取得の割合も増加

図表10 年代別 住まいの変遷(ベース:今後3年以内に住み替える予定)



\*回答者:現在「持ち家(自己所有)」、「賃貸」の居住者 \*5.0%未満はグラフ内表記省略

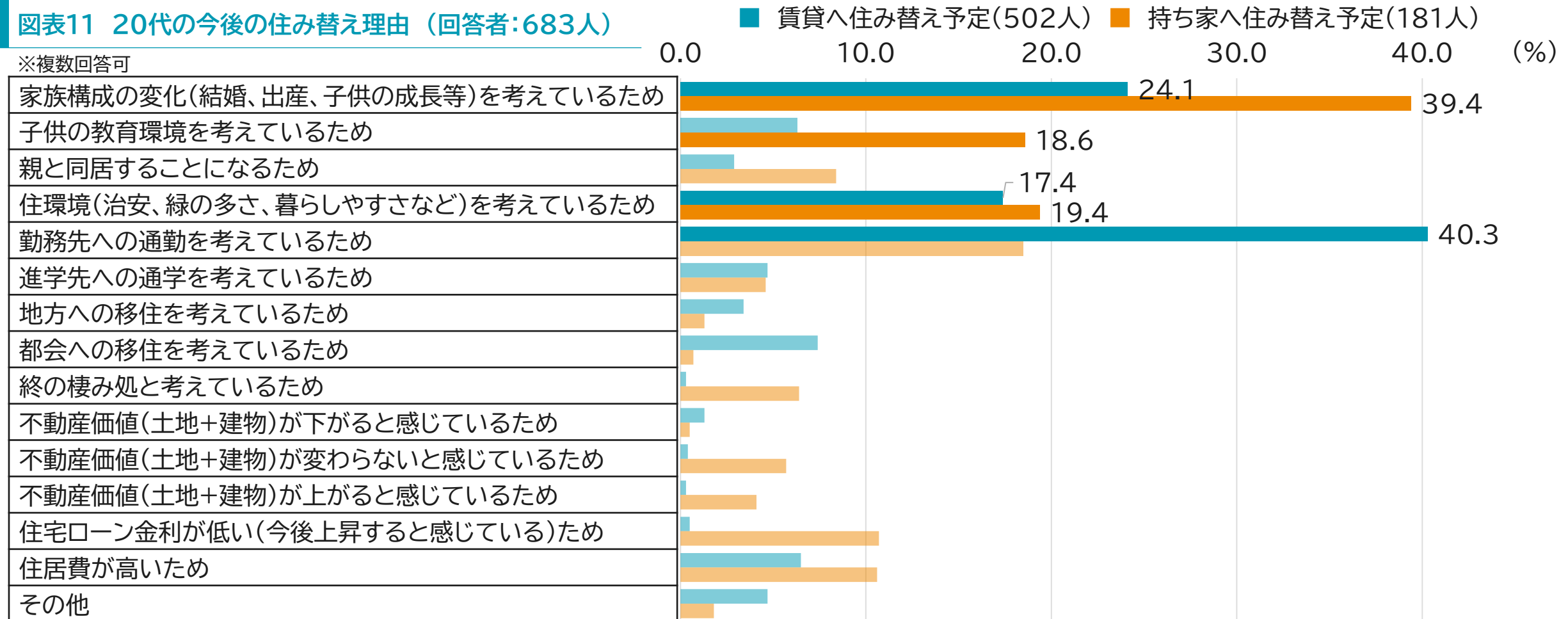


## 20代では、ライフスタイルに合わせた住み替えを予定

- 「賃貸への住み替え予定」の理由は、「勤務先への通勤を考えて」(40.3%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えて」、「住環境を考えて」
- 「持ち家へ住み替え予定」の理由は、「家族構成の変化を考えて」(39.4%)が最大、次いで「住環境を考えて」、「子供の教育環境を考えて」

図表11 20代の今後の住み替え理由 (回答者:683人)

※複数回答可

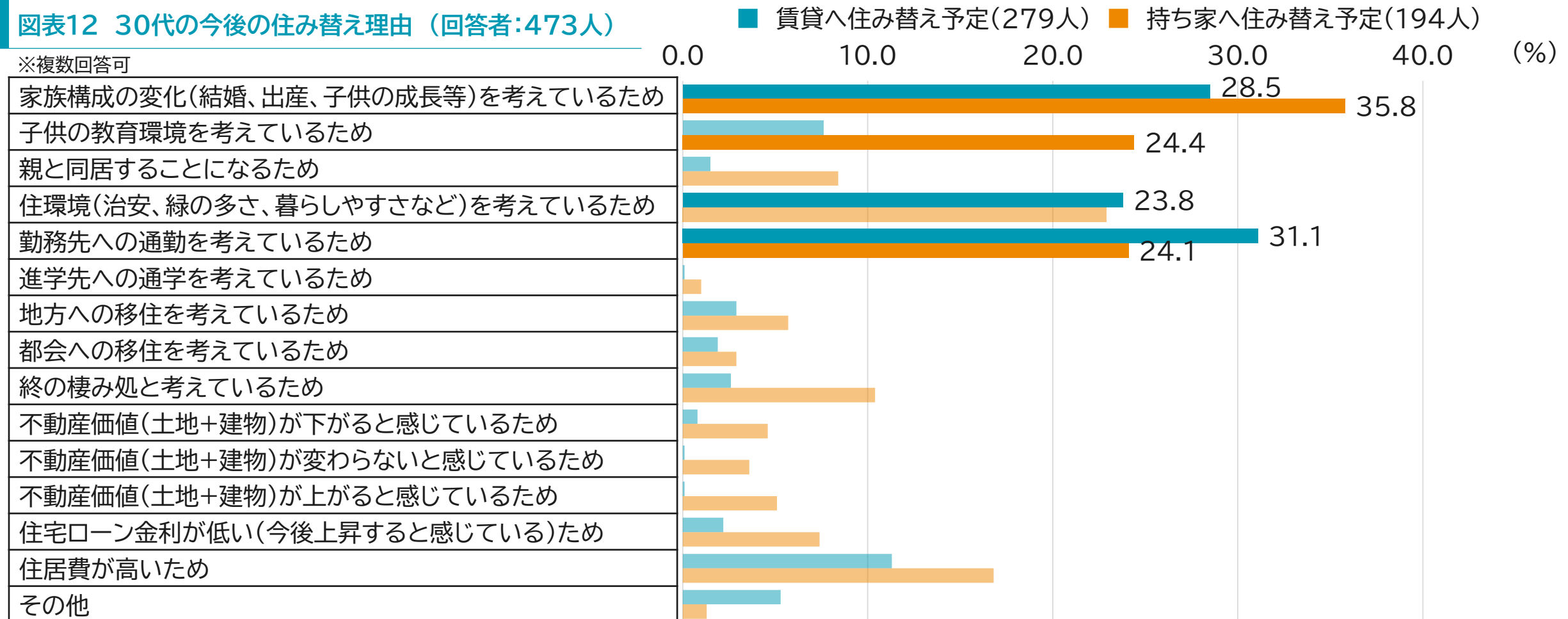


# 30代でも20代同様、ライフスタイルの変化に合わせた住み替えを予定

- 「賃貸への住み替え予定」の理由は、「勤務先への通勤を考えて」(31.1%)が最大、次いで「家族構成の変化を考えて」、「住環境を考えて」
- 「持ち家へ住み替え予定」の理由は、「家族構成の変化を考えて」(35.8%)が最大、次いで「子供の教育環境を考えて」、「勤務先への通勤を考えて」

図表12 30代の今後の住み替え理由 (回答者:473人)

※複数回答可

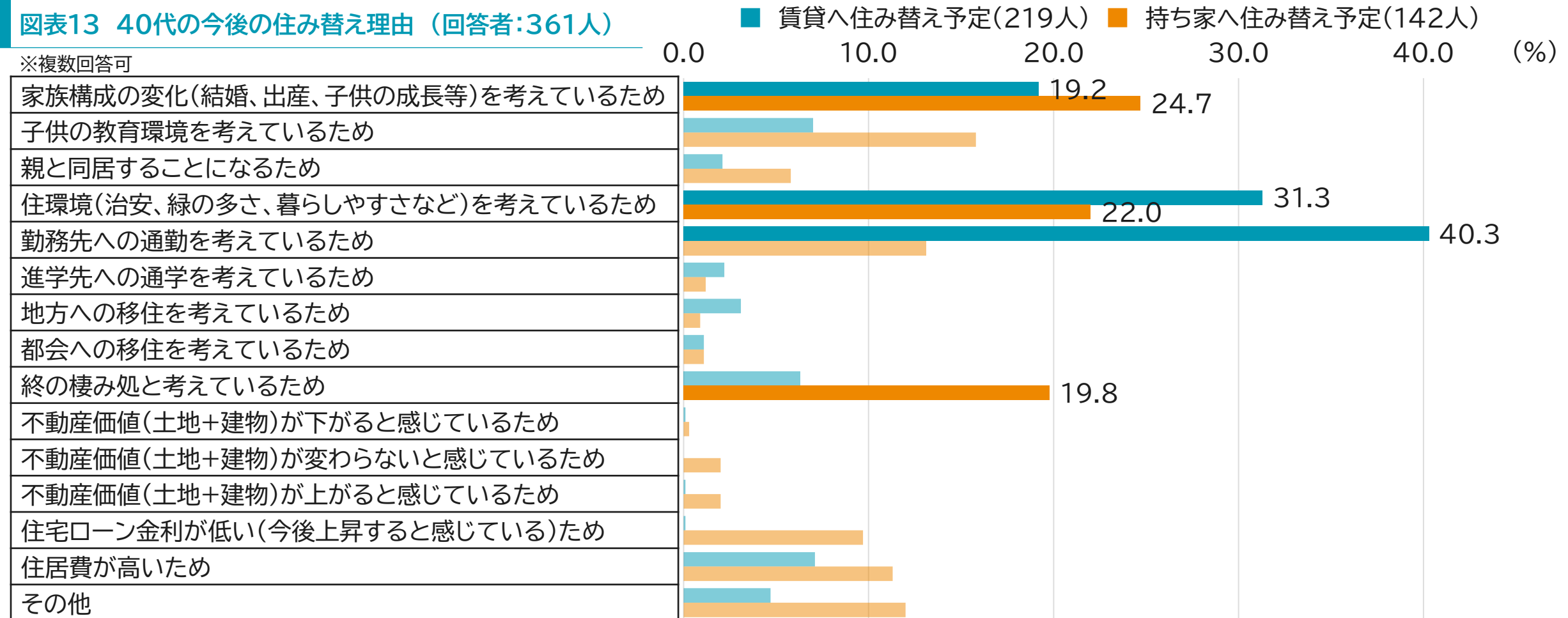


# 40代では、ライフスタイルの変化に合わせた住み替えに加え、「終の棲み処」への意識も

- 「賃貸への住み替え予定」の理由は、「勤務先への通勤を考えて」(40.3%)が最大、次いで「住環境を考えて」、「家族構成の変化を考えて」
- 「持ち家へ住み替え予定」の理由は、「家族構成の変化を考えて」(24.7%)が最大、次いで「住環境を考えて」、「終の棲み処と考えて」

図表13 40代の今後の住み替え理由 (回答者:361人)

※複数回答可

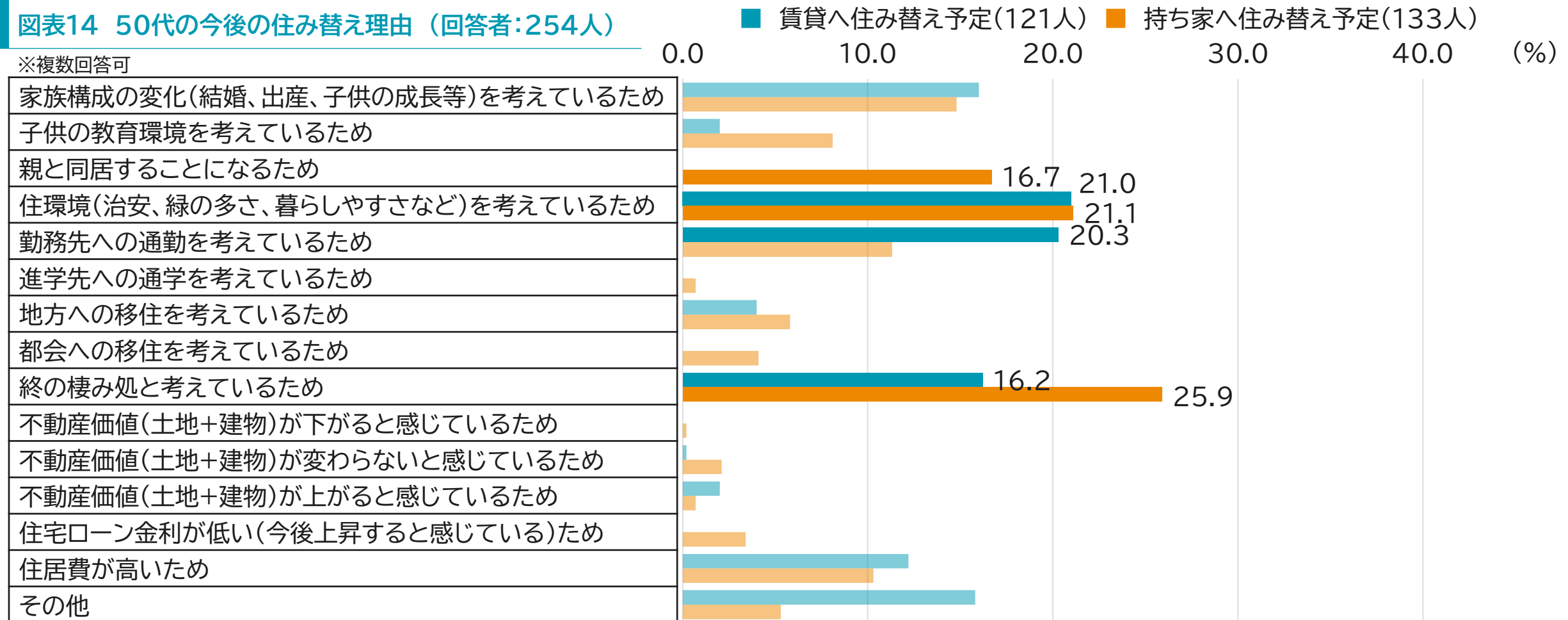


# 50代では、賃貸・持ち家への住み替え双方で、「終の棲み処」への意識が上位

- 「賃貸への住み替え予定」の理由は、「住環境を考えて」(21.0%)が最大、次いで「勤務先への通勤を考えて」、「終の棲み処と考えて」
- 「持ち家へ住み替え予定」の理由は、「終の棲み処と考えて」(25.9%)が最大、次いで「住環境を考えて」、「親と同居することになった」

図表14 50代の今後の住み替え理由 (回答者:254人)

※複数回答可

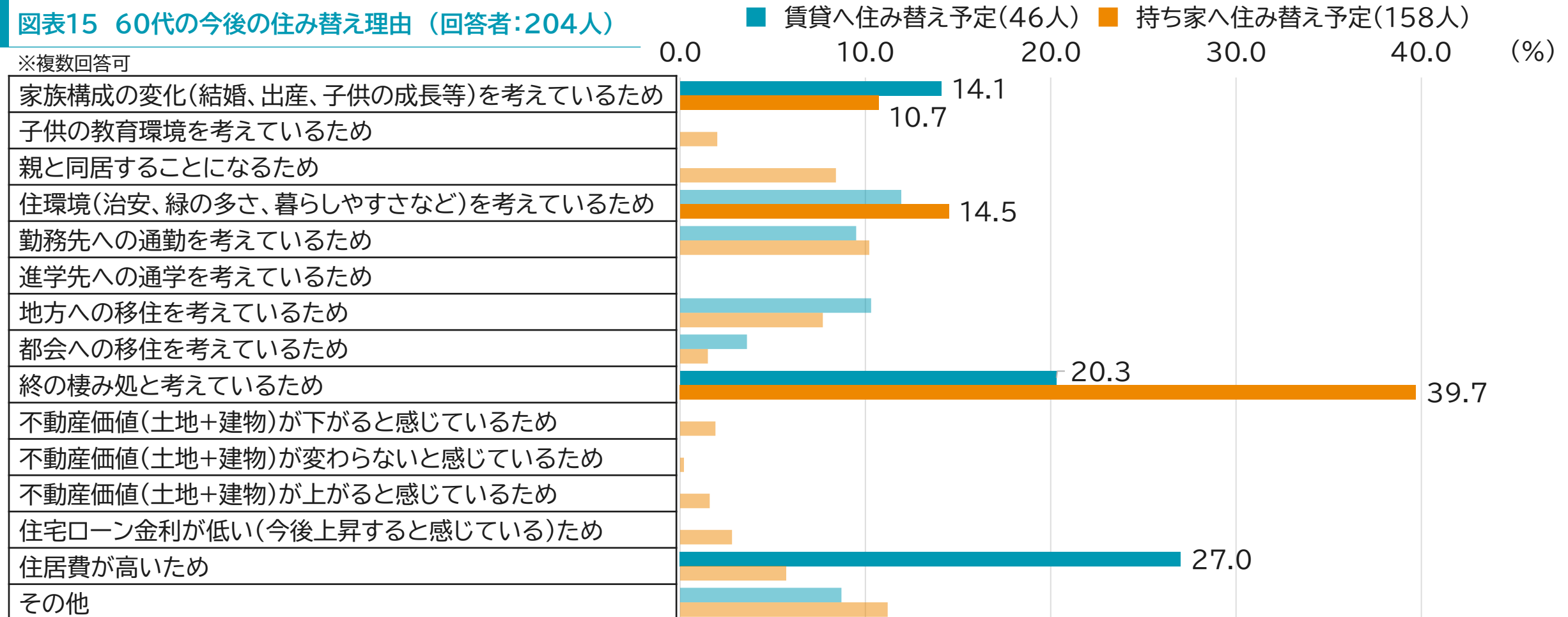


# 60代からの住み替えは将来を見据えたコスト面も意識

- 「賃貸への住み替え予定」の理由は、「住居費が高いため」(27.0%)が最大、次いで「終の棲み処と考えて」、「家族構成の変化を考えて」
- 「持ち家へ住み替え予定」の理由は、「終の棲み処と考えて」(39.7%)が最大、次いで「住環境を考えて」、「家族構成の変化を考えて」

図表15 60代の今後の住み替え理由 (回答者:204人)

※複数回答可



- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくことになります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

### ご照会先

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

[mirai@smtb.jp](mailto:mirai@smtb.jp)

作成日:2024年5月24日  
564-24-2034