

2024年10月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)より

「住まい」を軸に人生設計を考える

—生活満足度を高める住まいの選択とは?—

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



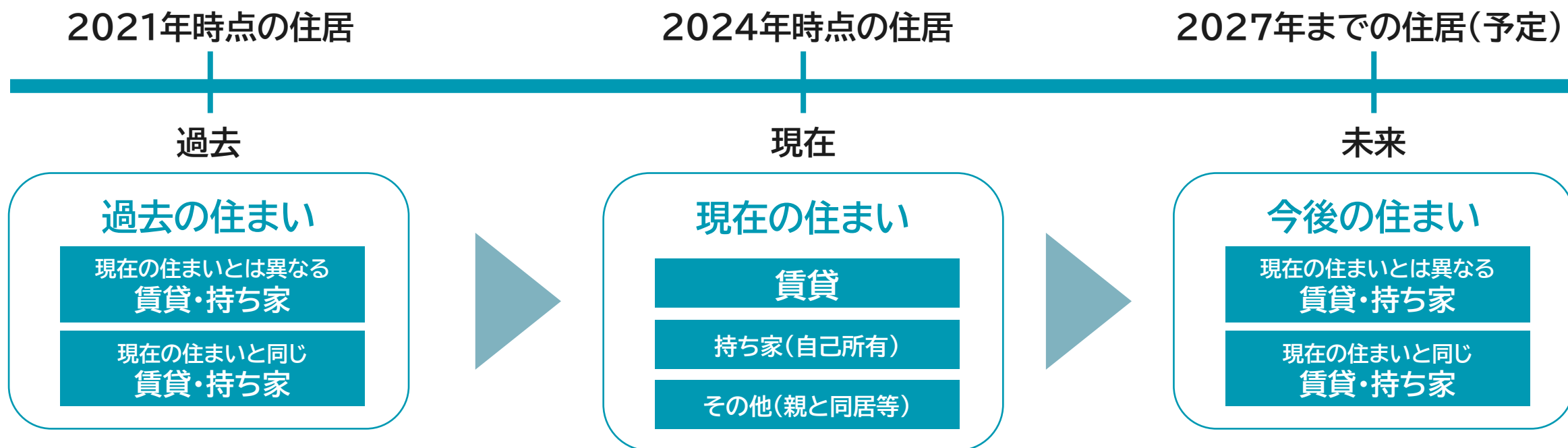
1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2024年1月
5. サンプルサイズ：10,948
6. サンプルの属性(年代別)

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

8. 住み替えに関する項目について

- 現在の住居形態に加え、「過去の住まい」・「今後の住まい」を踏まえることで、今後の住居選択傾向をより解像度高く把握する
- 住居形態の変化については、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、2021年時点の住居＝「過去の住まい」、2027年までの住居(予定)＝「今後の住まい」をヒアリングした



9. 生活満足度の算出について

- ウェルビーイングに資する5つのヒアリング項目を現在スコア・将来スコア含めヒアリング
- 回答者は「0」が最低満足度、「10」が最高満足度として回答
- 現在・将来それぞれ5項目の得点を合算した値から算出した平均値を、本調査では「生活満足度」と定義

【現在に対する満足度】

あなたは、以下の項目について、**現在**どの程度満足していますか。

【将来に対する満足度】

あなたは、以下の項目について、**5年後**どの程度満足しているだろうと思いますか

※「0」が最低満足度、「10」が最高満足度としてお答えください。

ヒアリング項目

- 『キャリア(仕事・子育て等)』キャリア(仕事・子育て・自己啓発等)が良い状態であること
- 『ソーシャル(人間関係)』人間関係(信頼・愛情)が良い状態であること
- 『ファイナンシャル(経済状況)』経済的(自身の資産管理・資産形成・運用)に良い状態であること
- 『フィジカル(身体・感情)』身体・感情が良い状態であること
- 『コミュニティ(地域・職場)』コミュニティ(地域・職場等)において良い状態であること

5項目の平均値

現在の生活満足度

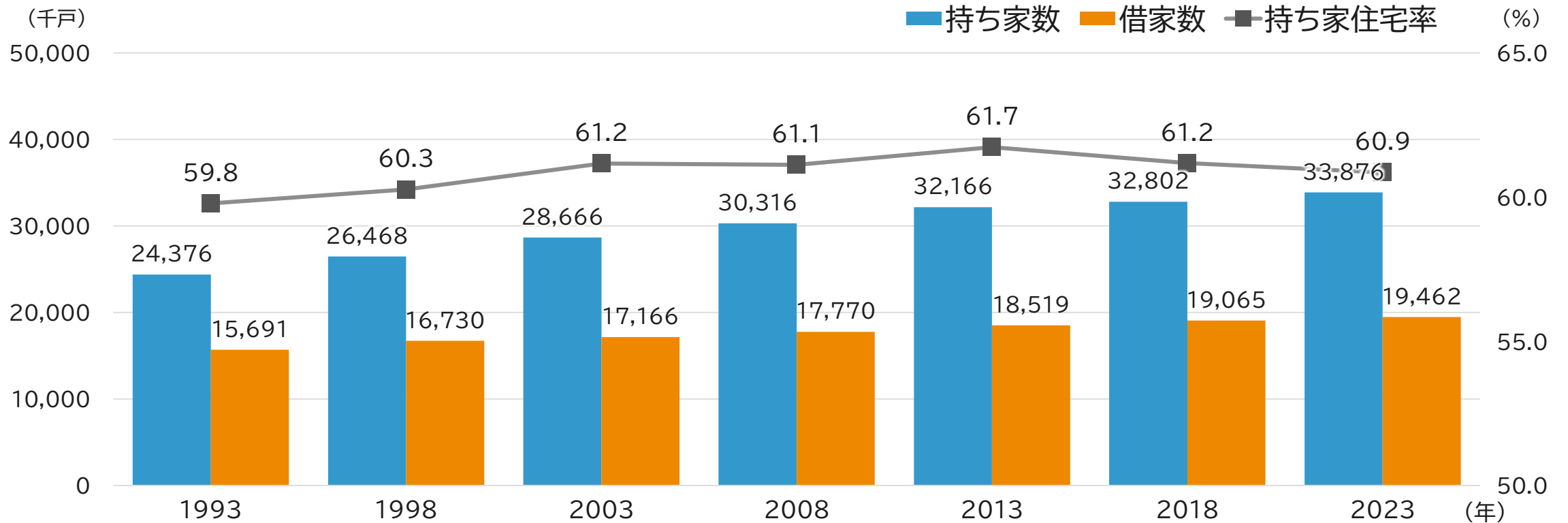
将来の生活満足度

1 世間の住居形態について

世の中全体では、「持ち家派」が約6割で推移

- 世間全体での住居形態としては、1993年から2023年まで「持ち家住宅率」が約6割と大きな変動なく推移している

図表1 持ち家数、借家数及び持ち家住宅率の推移（1993年-2023年）



(出所)総務省「令和5年住宅・土地統計調査」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

*借家数には、「公営の借家」・「都市再生機構・公社の借家」・「民営借家」・「給与住宅」を含む *住宅の所有の関係「不詳」を含む

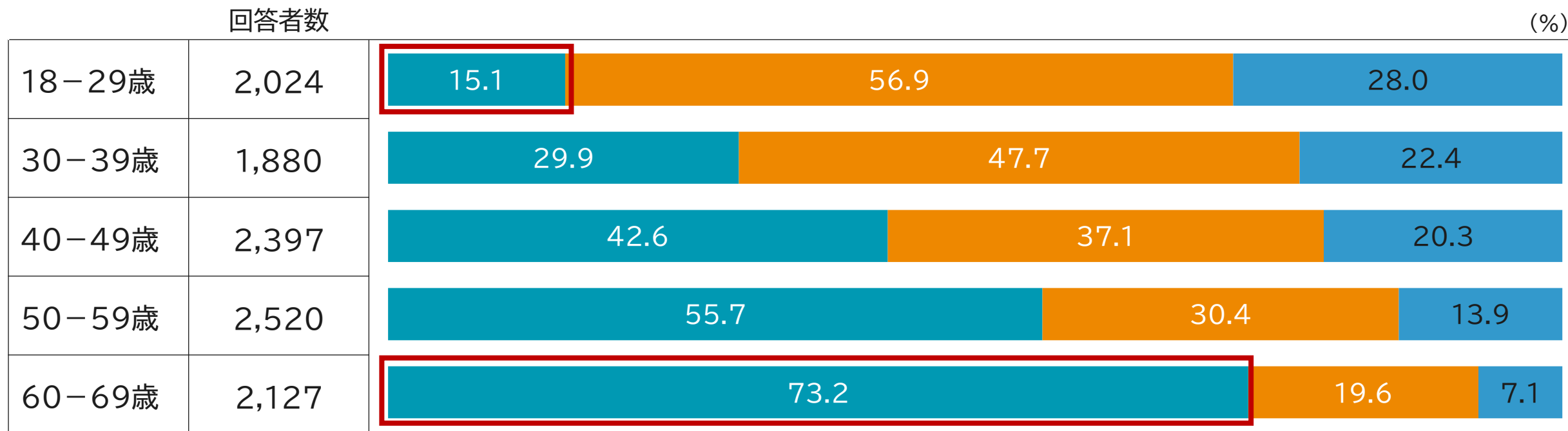
*持ち家住宅率:住宅全体に占める持ち家住宅の割合

年代が上がるにつれて「持ち家派」の割合が上昇

- 現在の住居形態を年代別に見ると、年代が上がるにつれて持ち家比率は上昇
- 20歳代で15.1%の持ち家比率は、60歳代では73.2%と大きく上昇

図表2 現在の住居形態

■ 持ち家(自己所有) ■ 賃貸 ■ その他(親と同居等)

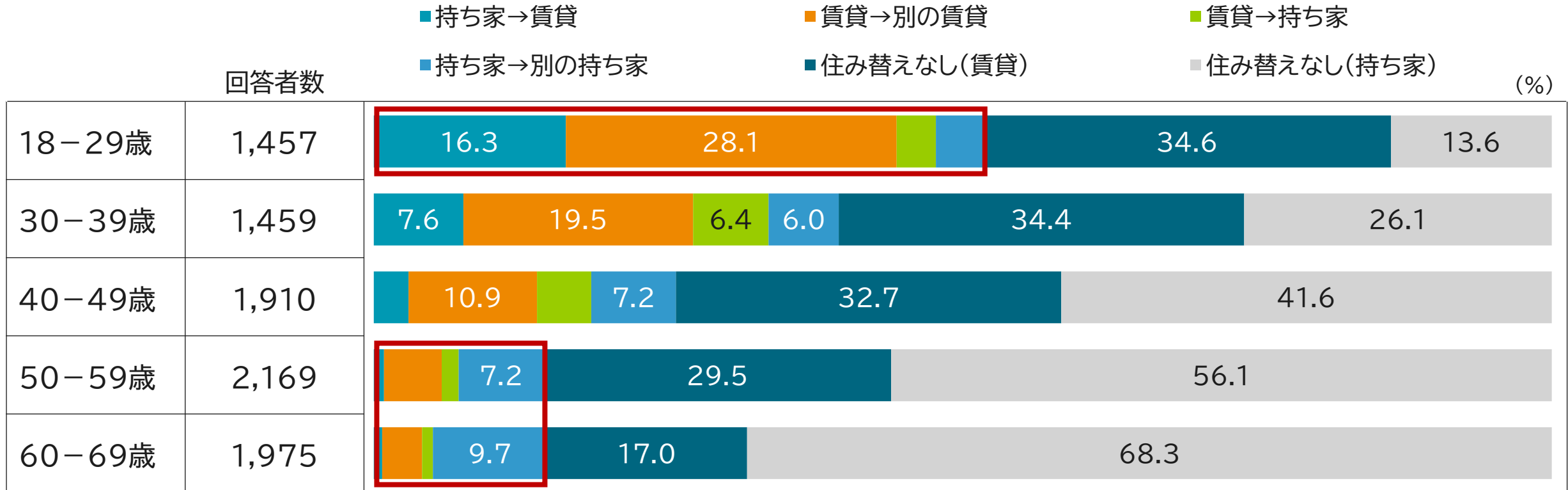


*表内年代は、アンケート回答時の年齢(以降同様)

若年層ほど住まいを替え、年代が上がるにつれて住まいを固定する傾向

- 過去(2021年時点)から、現在(2024年)にかけて住居形態の変化を確認したところ、若年層ほど住み替えを行っており、年代が上がるにつれて住み替えを行わなくなる傾向
- 住み替え比率は、20歳代ではおよそ2人に1人だが、50・60歳代では5人に1人と、割合は大きく減少

図表3 直近3年以内の住居形態

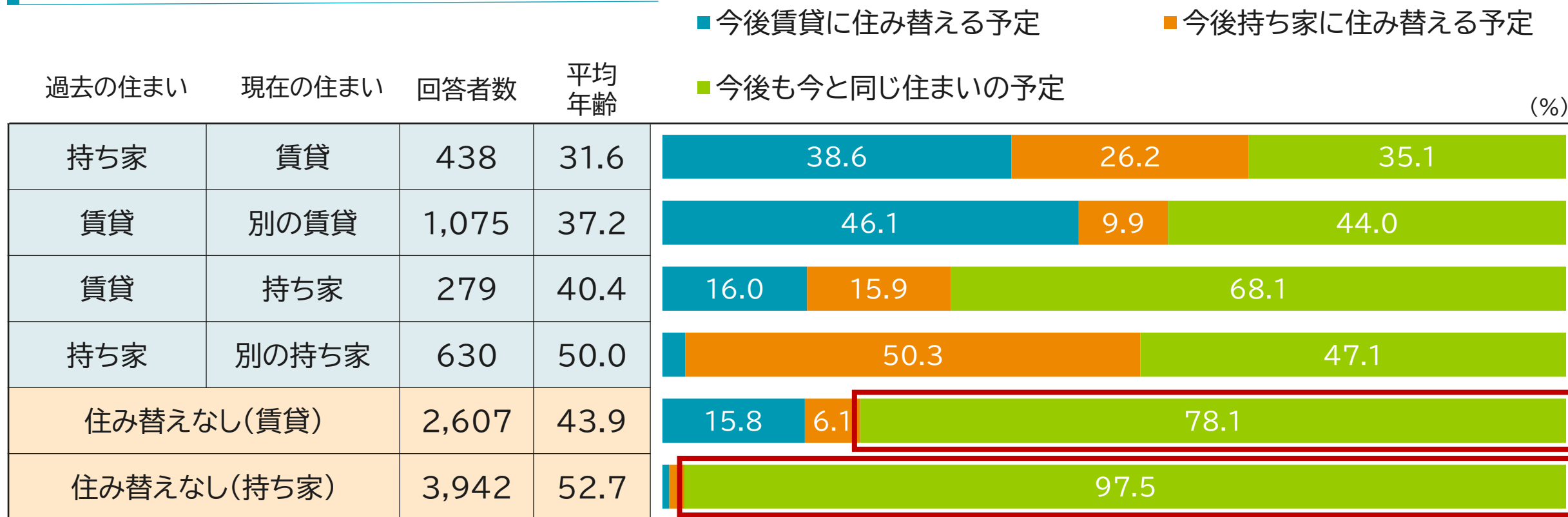


*回答者:現在の住まい「持ち家(自己所有)」・「賃貸」 *過去の「持ち家」については、自己所有のみに限らない *5.0%未満はグラフ内表記省略

過去3年で住み替えていない場合、今後3年も同じ住まいであることが大半

- 過去から現在にかけての住居形態をベースに、今後3年以内の住まいの予定を確認したところ、過去3年以内に住み替えを行っている層ほど、今後の住まいを替える可能性が高いことが確認できた
- 過去3年以内に住み替えがない場合、賃貸で約8割、持ち家ではほぼ全体が、今後3年以内の住み替えを予定していない

図表4 今後の住居形態予定

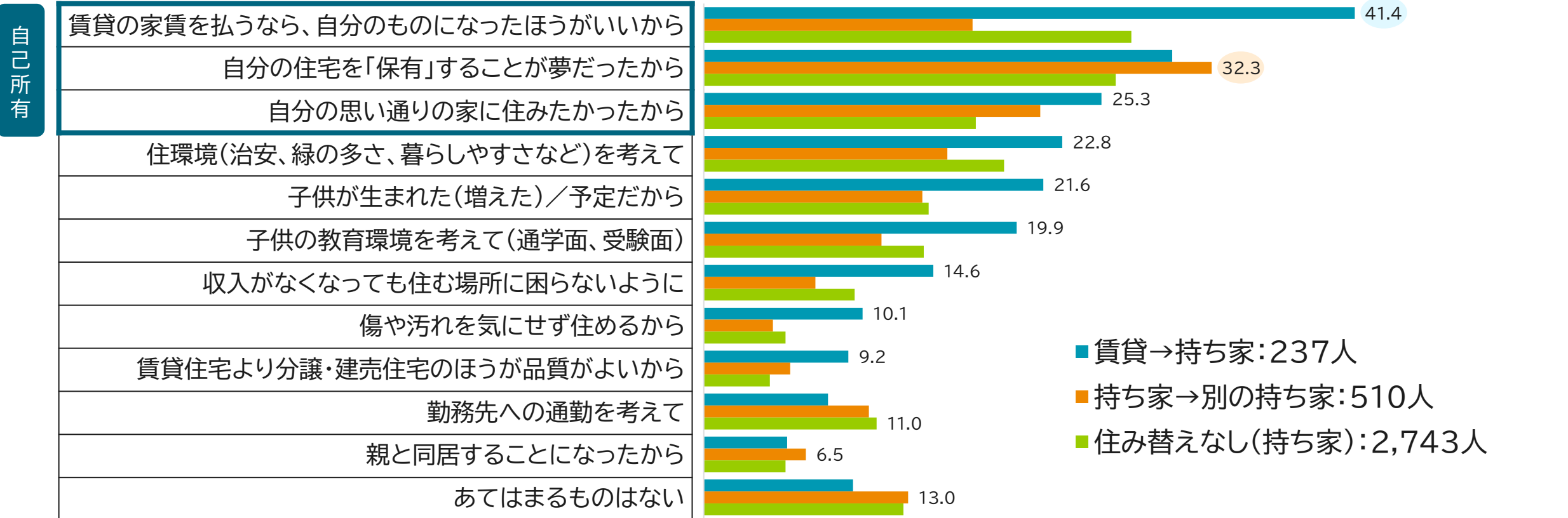


* 回答者:現在の住まい「持ち家(自己所有)」・「賃貸」 *過去の「持ち家」については、自己所有のみに限らない *5.0%未満はグラフ内表記省略

住宅購入における一番の理由は「自分のものになるから」

- 住宅購入の理由は、上位が、「自分のものになったほうがいい」や「保有することが夢だった」という自己所有を強く反映する結果となった
- 中でも、直近3年に新たに持ち家を取得したグループでも、「賃貸→持ち家(平均年齢:40.4歳)」のグループは賃貸コストに関する理由が最大、「持ち家→別の持ち家(平均年齢:50.0歳)」のグループでは夢のための最大、と住宅購入時の年齢や以前の住居形態によっても住宅購入の理由は異なることがわかる

図表5 住宅購入理由(上位10項目) 複数回答可



【事実】

- 世間全体では、若い頃は「賃貸」、年代が上がるにつれて「持ち家」に移行する傾向
- 若い頃ほど住み替えの頻度が高く、年代が上がるにつれて現在の住まいを継続する傾向
- 過去から住居形態が変わっていない場合、今後も同様の住居形態を選択する傾向
- 住宅購入理由の多くは「自分のものになる」という点



【上記を踏まえた仮説】

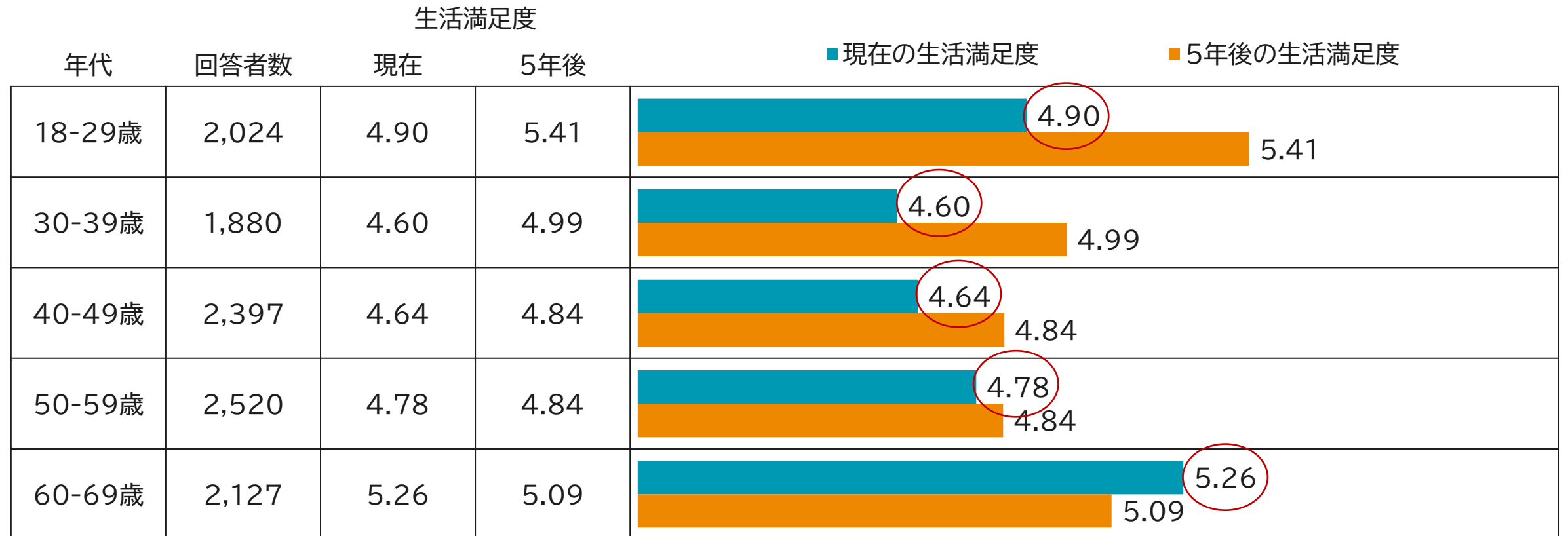
- ✓ 「持ち家」を居住形態の終着点においているのであれば、早い段階で「持ち家」を取得している人ほど生活満足度は高くなるのではないか？
- ✓ 「夢のマイホーム」を手に入れた人は生活満足度が高くなるのではないか？

2 住居形態と生活満足度の関係性

生活満足度は年代ごとの事情を反映している？

- 年代別の生活満足度をみると、20歳代は現在・5年後の生活満足度が高いことに加え、5年後への期待感が全年代で最も高いことがわかる
- 30歳代から50歳代では、20歳代と比較して現在・5年後の生活満足度は劣後する結果
- 60歳代では、5年後の生活満足度が現在を下回るものの、現在の生活満足度が全年代の中で最も高い結果となった

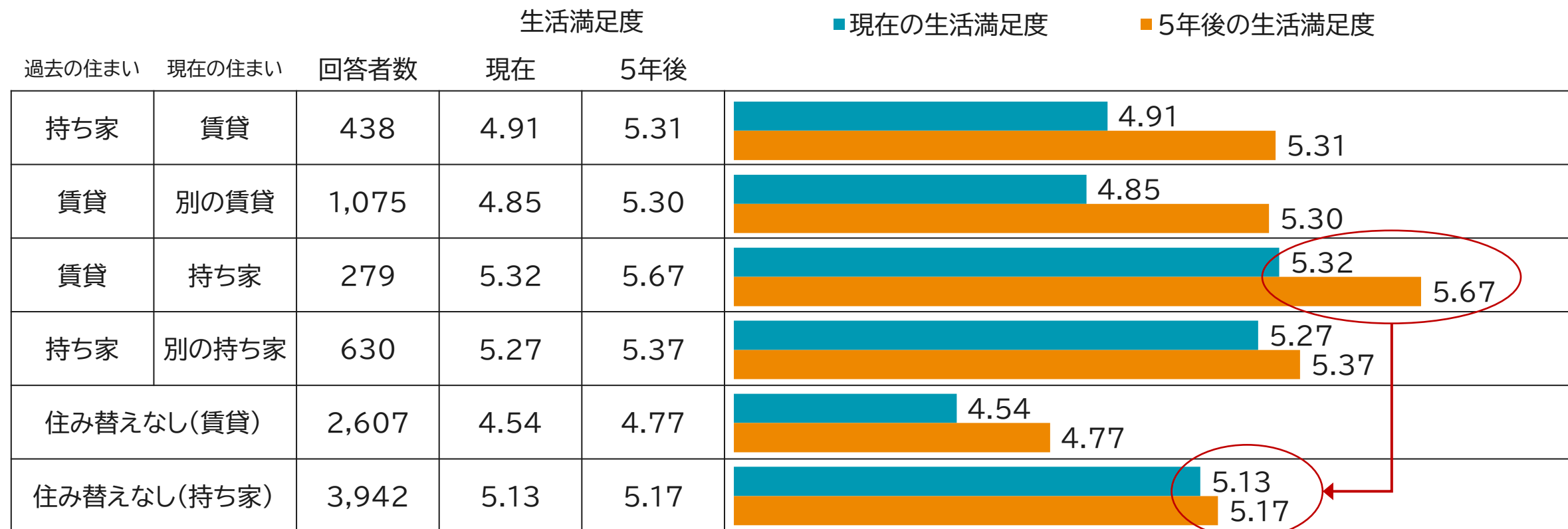
図表6 年代別生活満足度



念願のマイホーム取得は生活満足度に大きな効用？しかし高揚は長く続かない？

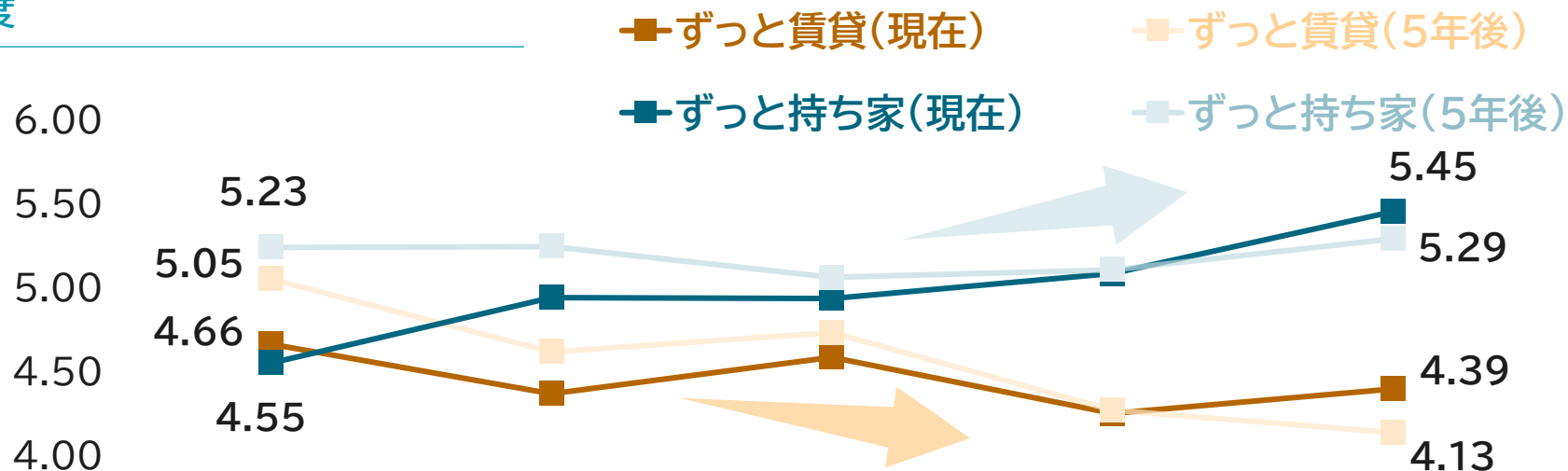
- 過去から現在への住居形態をベースにみた場合、住み替えをしている層は、総じて5年後への期待値が高い傾向
- 「賃貸→持ち家」に住み替えた念願のマイホーム取得層が、現在・5年後ともに生活満足度としては最も高い結果となった
⇒未来の姿となる「住み替えなし(持ち家)」層の値を見ると、思い描くほどの生活満足度になっていないシビアな現実も

図表7 住居形態別生活満足度



- 過去の住まいの傾向から「ずっと賃貸派」と「ずっと持ち家派」に分けて生活満足度を分析したところ、年代が上がるにつれて逆の動き
 - 「ずっと賃貸派」では20歳代で最も満足度が高く、その後年代が上がるにつれて満足度は低下、「ずっと持ち家派」では逆に年代とともに満足度が向上していくといった結果となった
- ⇒退職後の生活に対する解像度があがるほど、自己所有の住居がある安心感は、生活満足度を下支えする要素となる可能性

図表8 住居形態と年代別生活満足度



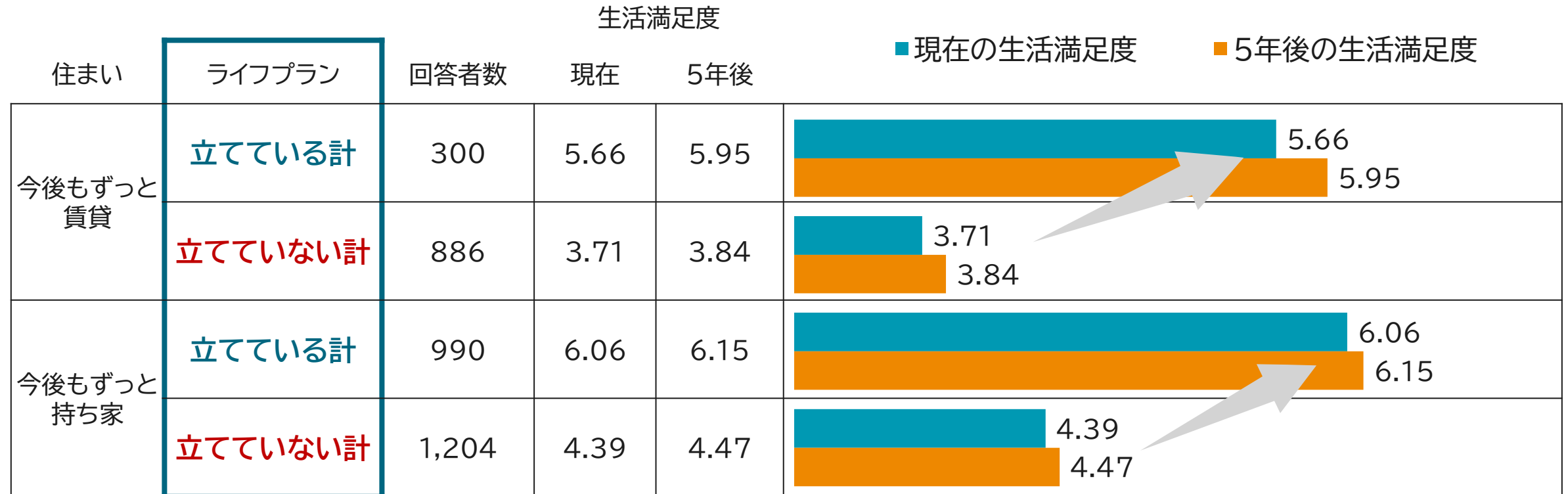
	年代	18-29歳	30-39歳	40-49歳	50-59歳	60-69歳
今後もずっと賃貸	回答者数	325	366	494	563	289
	現在	4.66	4.36	4.58	4.24	4.39
	5年後	5.05	4.61	4.73	4.26	4.13
今後もずっと持ち家	回答者数	184	363	774	1,195	1,327
	現在	4.55	4.94	4.93	5.08	5.45
	5年後	5.23	5.24	5.06	5.10	5.29

*今後もずっと賃貸：現在の住まいが「賃貸」かつ、過去3年で住み替えしておらず、今後3年も住み替え予定はない
 *今後もずっと持ち家：現在の住まいが「持ち家」かつ、過去3年で住み替えしておらず、今後3年も住み替え予定はない

生活満足度を改善させる手立てのカギはライフプランを立てること？

- 「賃貸」・「持ち家」どちらの居住形態であっても、ライフプランを立てているか否かで、生活満足度は現在・将来ともに大きく異なる
- ライフプランを立てている層はいずれの居住形態においても、ライフプランを立てていない層と比べても大きな差
⇒この結果からライフプランを立て、自身の生活設計を行うことは、住まいの選択よりも生活満足度に対して大きな影響力を持つことがわかる

図表9 ライフプラン計画別の生活満足度

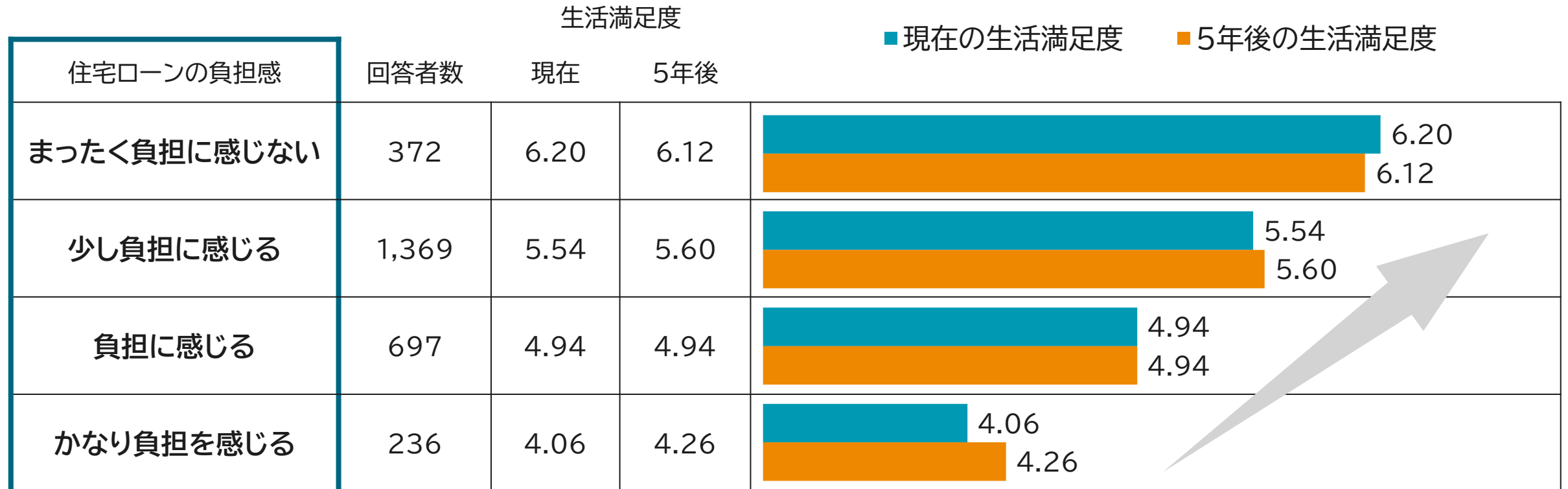


*ライフプランを立てている度合い:「立てている」・「ある程度立てている」→**立てている計** 「あまり立てていない」・「立てていない」→**立てていない計** 「どちらともいえない」回答除く

持ち家＝安心、というものでもない？カギになる住宅ローンの「負担感」

- 「自己所有の持ち家を購入して、将来の住まいが約束された」と、即安心とはいかないようだ
- 住宅ローンの負担感別に生活満足度を分析したところ、負担感が増すほど、生活満足度が低下していることがわかる
⇒事前にきちんと計画を立て、無理のない住宅ローンを組むことは、生活満足度をより高める要素となることが想定される

図表10 住宅ローン負担感別の生活満足度



*回答者:住宅ローン返済中の方

居住形態と生活満足度の関係性

【前提】

これまで「賃貸派」・「持ち家派」は、コスト面をベースに「どちらが得か」という目線で語られることが多かった。今回の調査では、それぞれの居住形態における足元と将来の**生活満足度**をベースに、その差異について分析

【調査結果】

- 「賃貸派」は、20歳代における生活満足度が高く、また将来に対する期待感も高い一方で、50歳代・60歳代で生活満足度が低下する傾向がみられた
- この結果から、若年期の身軽で選択肢が豊富な時期は「賃貸」が最適な選択だったものの、退職後の生活を強く意識する頃には、家賃を支払い続けるという点に、先行き不透明感を抱いている可能性が考えられる
- 「持ち家派」は、年代別生活満足度と異なり、30・40歳代で生活満足度が低下する傾向がみられず、60歳代まで緩やかに上昇を続ける傾向があったことから、自己所有の「住」があることで心理的安心感につながっている可能性が考えられる
- 一方で、ライフプランを立てている度合いや、住宅ローンの負担度合いによって、生活満足度が大きく異なっていることから、どのような居住形態であっても、適切な人生設計が極めて重要となることがわかる

appendix

住居選択の概要と傾向

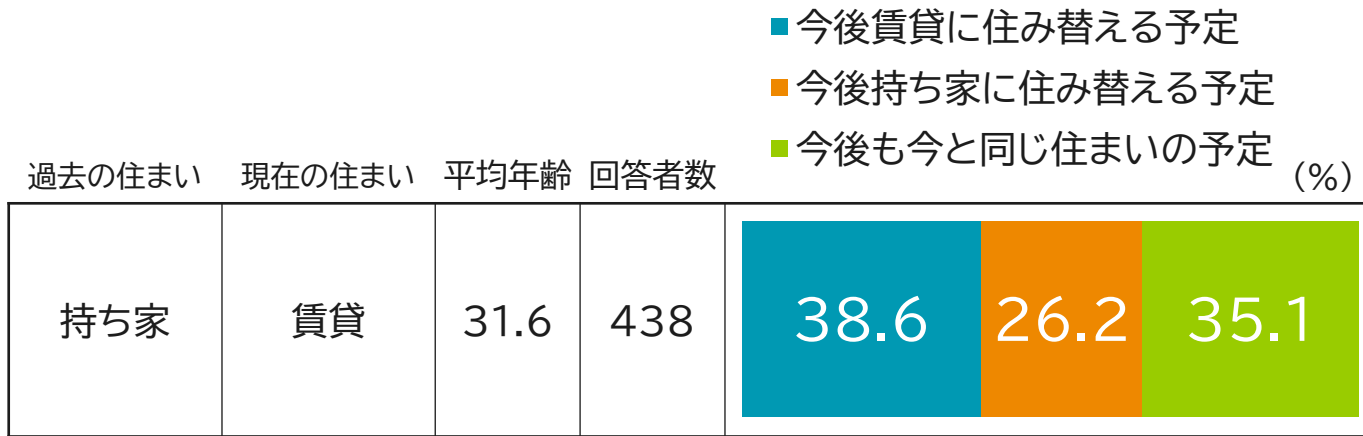
図表11 過去3年から今後3年にかけての住居形態の変化

過去の住まい	現在の住まい	今後の住まい	人数(人)	割合(%)
持ち家	賃貸	別の賃貸	169	1.9
		持ち家	115	1.3
		同じ賃貸	154	1.7
賃貸	別の賃貸	別の賃貸	495	5.5
		持ち家	106	1.2
		同じ賃貸	474	5.3
賃貸	持ち家	賃貸	45	0.5
		別の持ち家	44	0.5
		同じ持ち家	190	2.1
持ち家	別の持ち家	賃貸	16	0.2
		別の持ち家	317	3.5
		同じ持ち家	297	3.3
住み替えなし(賃貸)		別の賃貸	411	4.6
		持ち家	159	1.8
		同じ賃貸	2,037	22.7
住み替えなし(持ち家)		賃貸	31	0.3
		別の持ち家	66	0.7
		同じ持ち家	3,845	42.9
全体			8,971	100.0

ずっと賃貸

ずっと持ち家

図表12 「持ち家→賃貸」・「賃貸→別の賃貸」の今後3年以内の住居形態



Point

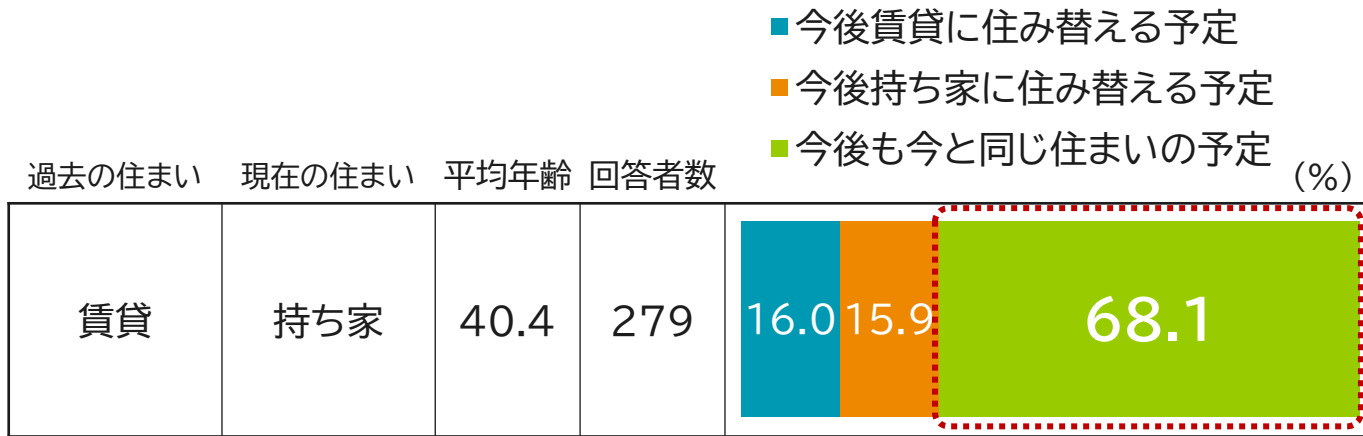
- 今後3年の住まいについては、「賃貸」・「持ち家」・「同じ住まい」がほぼ同水準
- 若年層かつ独身世帯が多く該当
⇒ これからの状況次第で選択する傾向



Point

- 過去に賃貸から別の賃貸に住み替えている場合、今後の選択は「別の賃貸」か「同じ住まい」で半々
⇒ 「賃貸派」の姿勢は崩さず

図表13 「賃貸→持ち家」「持ち家→別の持ち家」の今後3年以内の住居形態



Point

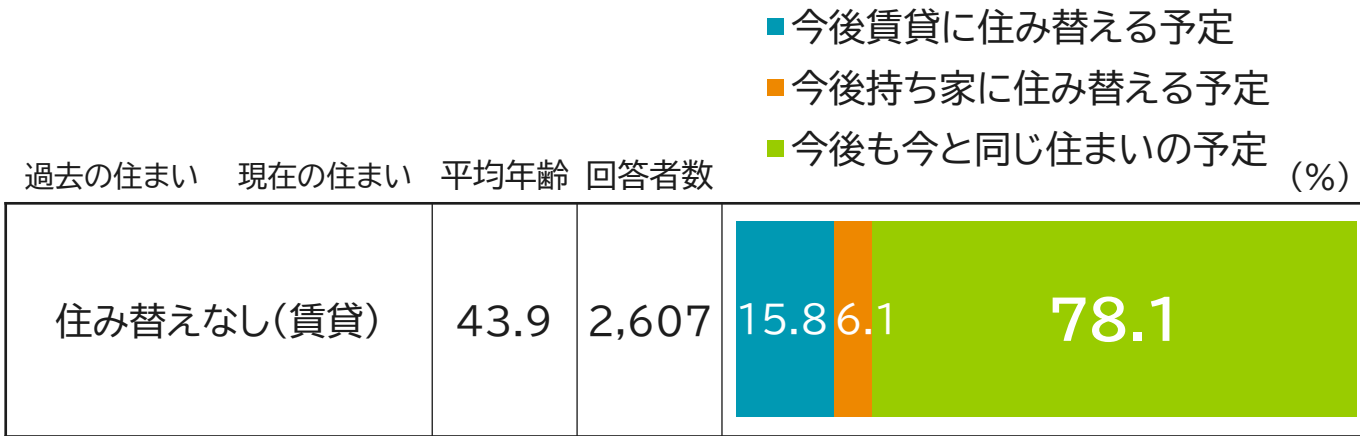
- 賃貸から持ち家へ住居形態を変えた人は、今後「同じ住まい」が約7割
- 30・40歳代かつ既婚世帯が多い
⇒ マホーム取得に伴い住居を固める傾向



Point

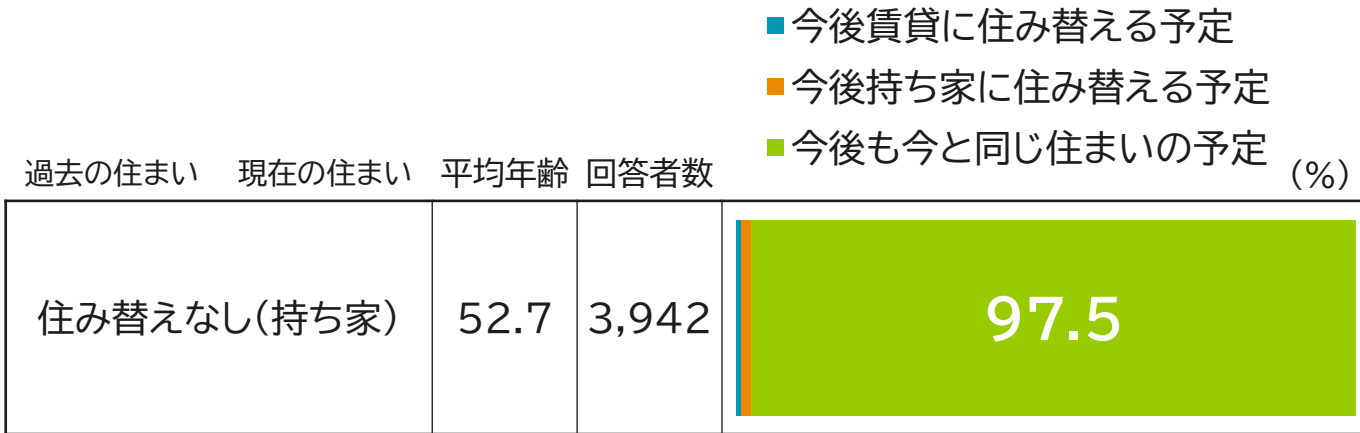
- 過去に持ち家から別の持ち家に住み替えている場合、今後の選択肢は「別の持ち家」か「同じ住まい」で半々
⇒ さらに「別の持ち家」を検討する層も

図表14 「住み替えなし(賃貸)・(持ち家)」の今後3年以内の住居形態



Point

- 全体で約8割の方が、今後も「同じ賃貸」を予定
- 独身世帯が過半だが、年代は様々
⇒ 今後も住み替えず「賃貸派」



Point

- 過去に住み替えず持ち家に居住している層は今後も同じ持ち家一択
- 既婚世帯かつ、50歳代以降が多く該当
⇒ 住み替えの選択はほぼゼロ

- 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

作成日:2024年10月16日
564-24-2079