
高齢期における住替え意向に関する把握調査
概要版

平成24年6月

一般社団法人 不動産流通経営協会

シニア・シルバー世代のこれまでの住替えとこれから

シニア・シルバー世代のこれまでの住替え

直近10年では、持家戸建から分譲マンション、賃貸住宅等への住替えが進む。 (p2, 3)

現在のシニア・シルバー世代は、前の住まいが持家戸建であれば、その74.9%が再び持家戸建へ、分譲マンションであれば、その74.3%が再び分譲マンションへ住替えを行っていた。

しかし、直近10年間を見ると、持家戸建から持家戸建へ住替えは39.2%にとどまり、分譲マンション(35.4%)や、賃貸住宅等(25.3%)への住替え率が増加している。前の住まいが分譲マンションの場合では、賃貸住宅等への住替え率が増加している。住替えの理由は何か？

世帯規模縮小に伴い、利便性・安心安全な環境・住まいを求めたダウンサイズの住替え。 (p4, 5)

直近10年間で進んでいる持家戸建から分譲マンションや賃貸住宅等への住替え理由を見ると、「子供の独立」、「老朽化」、「利便性」が多くあげられており、住替え時の年齢別に見ると、年齢が上がるにつれて「子供の独立」、「利便性」、「病院やケア施設の近く」、「バリアフリー」、「耐震性」の割合が高まる。また、直近10年間の持家戸建から分譲マンションや賃貸住宅等の住替えでは、床面積の規模の縮小が見られる。(p6, 7)

以上から、子供の独立や家の老朽化を一つの切欠として、利便性や安心安全を求めたコンパクトな分譲マンションや賃貸住宅等への住替えが進んでいると考えられる。金銭の工面は？

購入時年齢が高まるにつれて多額の自己資金により物件を購入。 (p8, 9)

購入時の年齢が上がるにつれて、5000万円以上の高額な物件購入の割合が高まる一方で、3000万円未満の購入も一定数見られ、2極化の傾向がうかがえる。また、購入時の年齢が高まるにつれて、購入に充てた自己資金額及び購入金額に対する自己資金の割合も高くなり、借入の難しい高齢者が、従前住宅の売却などにより、高額な自己資金を準備し、住替えを行っていることがわかる。

シニア・シルバー世代のこれからの住替え

住替え意向有りが全体の27.7%、その半数以上が老後の金銭的不安を主な理由に住替えを躊躇。

住替え意向有りの21.4%が「更なる住替えも考慮」。 (p10)

これからの住替え意向がある回答者が全体で27.7%見られるが、「諸事情により難しい」との回答者がその60.7% (全体の16.8%) 見られる。住替え意向層(27.7%)が抱える住替え阻害要因としては、「将来の収入確保」を中心とした金銭的不安感であり、特に50~60歳代で強く見られる。

住替え意向層は、その44.7%が次の住まいが「終の住処」と考えているが、21.4%は更なる住替えも考慮しており、長寿命化に伴い、住替え・流通が行われるライフステージが更に増える可能性がある。どこへ住替えるのか？

70歳代以上では分譲マンション、高齢者向け賃貸住宅が有力候補。住替えエリアは地元志向。賃貸住宅等居住者での高い持家志向にも着目。 (p11, 12)

希望する住替え先の住宅については、サンプルは少ないが、60歳代と70歳代を境に傾向が異なり、70歳以上の現持家戸建居住者では分譲マンションや老人ホーム、分譲マンション居住者では、再び分譲マンションやケアサービス付き高齢者向け賃貸住宅や老人ホームの回答が多く見られる。

住替え先の希望エリアとしては、現居住県を再び志向する割合がどの県も約8割を占めている。

また、現賃貸住宅等居住者で高い持家志向が見られ、50歳代で54.7%、60歳代で39.7%、70歳代で41.9%が持家戸建や分譲マンションの購入を志向している。住替えを支援するリバースモーゲージへの関心は？

金銭的負担を軽減する「住替えを支援するリバースモーゲージ」、30.1%が関心あり。 (p15, 16)

リバースモーゲージを認知している割合は全体の26.6%であり、持家戸建居住者では、年齢が上がるにつれて認知度も高まっている。住替えを支援するリバースモーゲージについては、全体の30.1%が関心を見せており、特に70歳代の分譲マンション居住者からの期待が高いことがうかがえる。

資金調達の難しい高齢者に対して、金銭的負担の軽減により住替えを支援するリバースモーゲージの仕組みに対して、今後、期待が高まる可能性がある。

調査の目的と方法

調査の目的

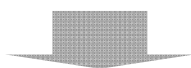
高齢者世帯の住替えの実態及び今後の住替え意向の把握を行うとともに、リバースモーゲージに対する認知度や、住替えを支援するリバースモーゲージに対する印象を把握する。

調査の方法

一都三県に居住する 50 歳以上の男女（世帯主）を対象に、WEB モニターを活用したインターネットアンケートを実施（2012 年 1 月実施）。

確保したサンプルとその基本属性は下表および 17 頁の図の通り。

	戸建住宅 (土地・建物ともに所有)	戸建住宅 (土地は借地・建物は所有)	分譲マンション	民間賃貸住宅(賃貸マンション・アパート)	民間賃貸住宅(戸建・長屋)	公的賃貸住宅(UR賃貸も含む)	社宅・寮	その他	合計
50～54歳	93	6	99	54	9	14	8	1	284
55～59歳	67	5	69	20	7	16	2	1	187
60～64歳	104	4	121	40	16	30	5	4	324
65～69歳	56	4	48	12	6	18	1	3	148
70～74歳	117	4	124	23	7	50	1	1	327
75～79歳	44	5	44	14	4	29	-	2	142
80歳以上	104	6	49	7	1	18	1	3	189
合計	585	34	554	170	50	175	18	15	1601



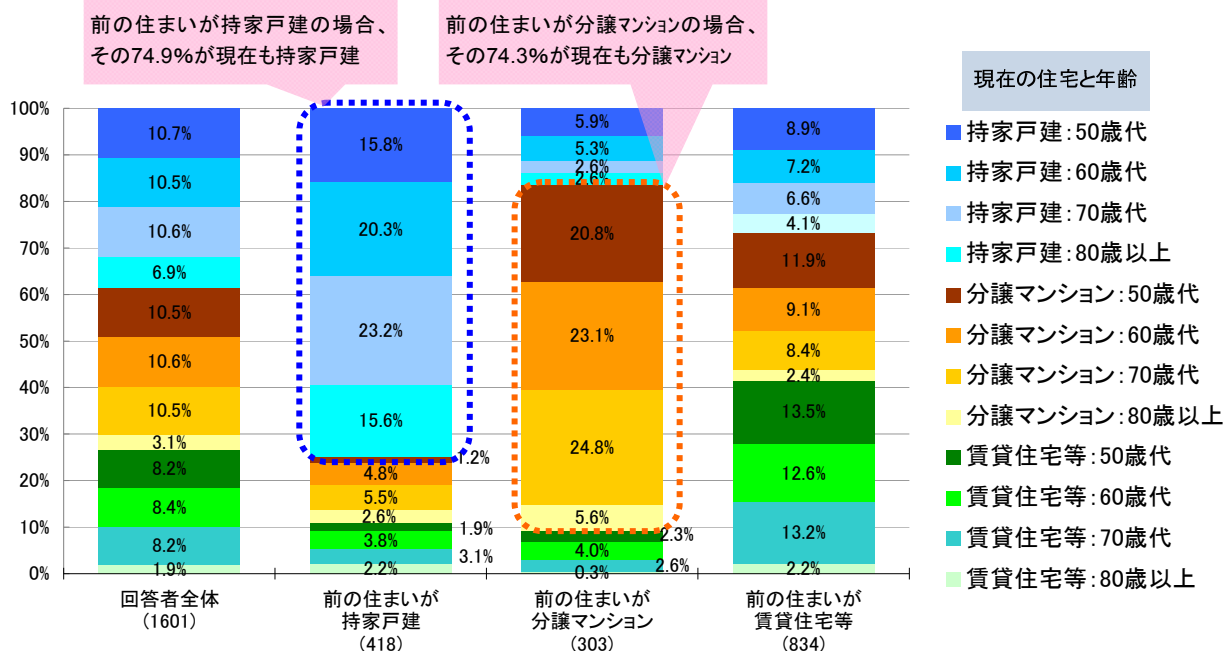
	戸建住宅 (土地・建物ともに所有)	戸建住宅 (土地は借地・建物は所有)	分譲マンション	民間賃貸住宅(賃貸マンション・アパート)	民間賃貸住宅(戸建・長屋)	公的賃貸住宅(UR賃貸も含む)	社宅・寮	その他	合計
50～54歳	持家戸建: 50歳代 N=171		分譲マンション : 50歳代 N=168	賃貸住宅等: 50歳代 N=132				284	471
55～59歳								187	
60～64歳	持家戸建: 60歳代 N=168		分譲マンション : 60歳代 N=169	賃貸住宅等: 60歳代 N=135				324	472
65～69歳								148	
70～74歳	持家戸建: 70歳代 N=170		分譲マンション : 70歳代 N=168	賃貸住宅等: 70歳代 N=161				327	469
75～79歳								142	
80歳以上	持家戸建: 80歳代 N=110		分譲マンション : 80歳代 N=49	賃貸住宅等: 80歳代 N=30				189	189
合計	585	34		554	170	50	175	18	
	619		554	428					

これまでの住替え ①

～住替え先の変化～

シニアやシルバー世代は、どのような住替えをしてきたのか？

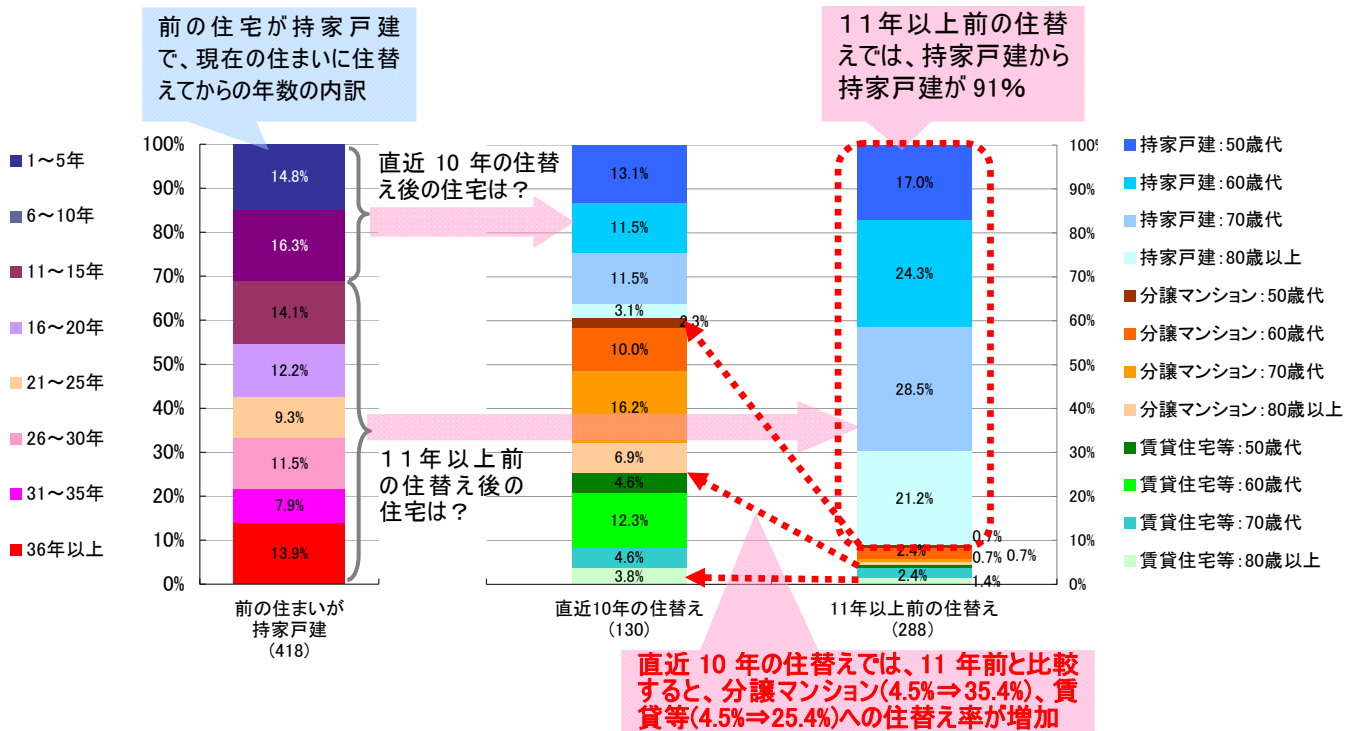
- 現在のシニア・シルバー世代は、これまで、前の住まいが持家戸建なら持家戸建へ、分譲マンションなら分譲マンションへの住替えを行ってきた。



持家戸建からの住替えの場合

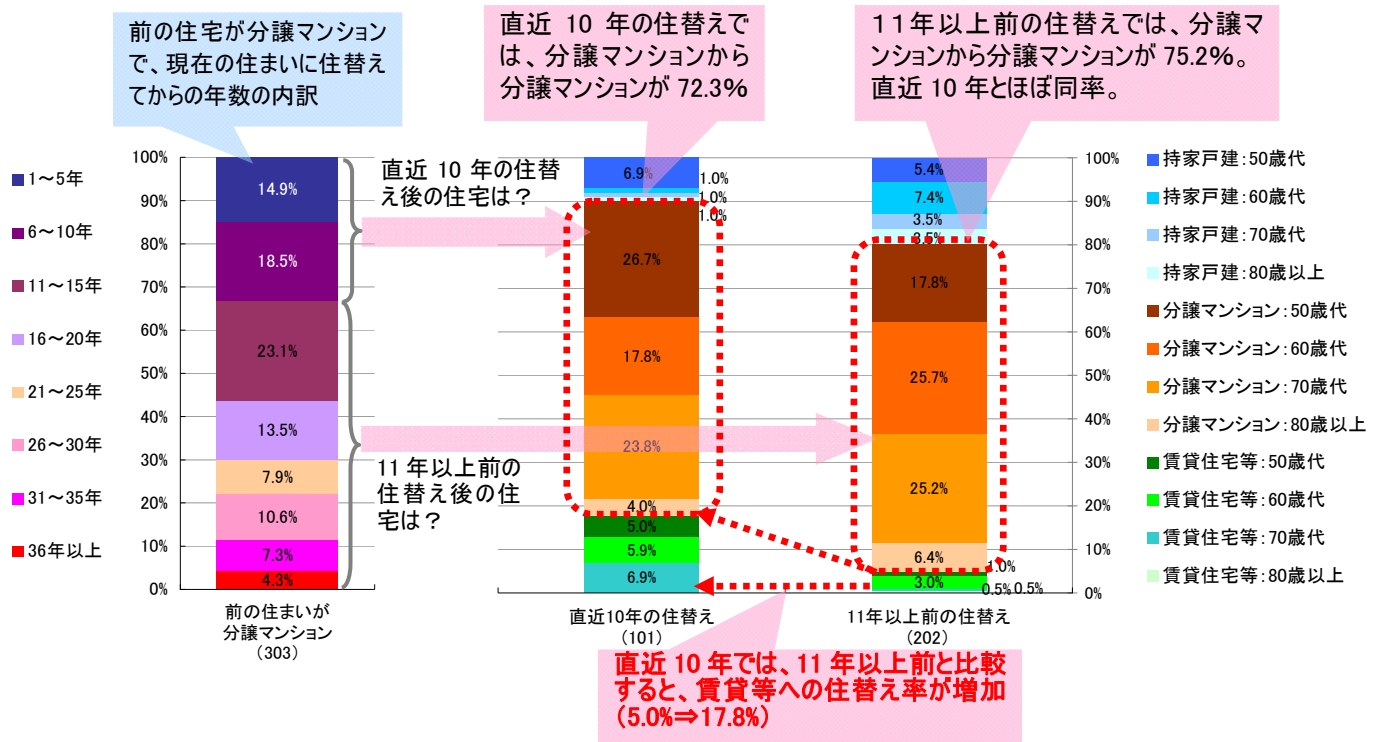
- 11年以上前の住替えでは、持家戸建居住者の約9割が持家戸建へ住替え。
- しかし、直近10年では、約4割まで減少し、分譲マンションや賃貸住宅等への住替えが進んでいる。

今と昔では住替え後の住まいに変化があるのか？



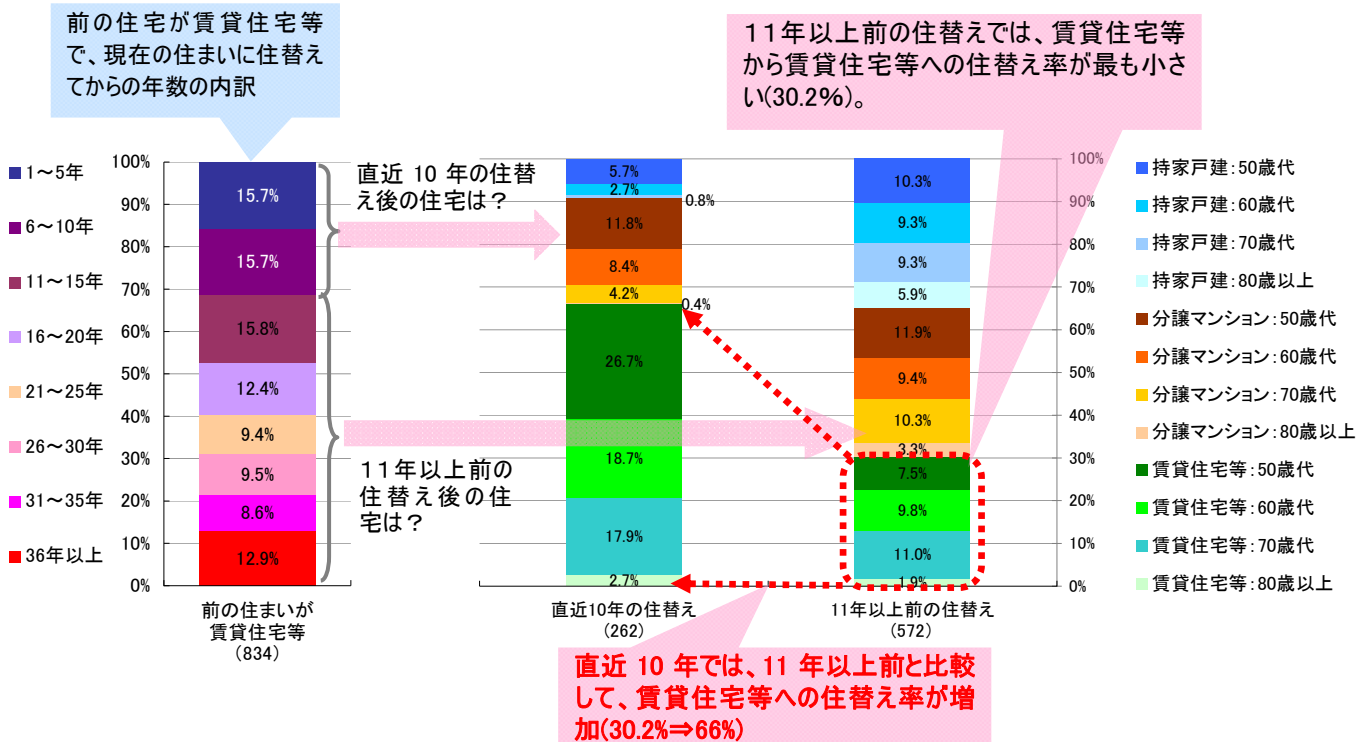
分譲マンションからの住替えの場合

- 分譲マンションから分譲マンションへの住替え率は、11年以上前と直近10年間ではほぼ同じ。
- ただし、持家戸建への住替え率が減少し、賃貸住宅等が増加。



賃貸住宅等からの住替えの場合

- 11年以上前の住替えでは、賃貸住宅等から賃貸住宅等への住替え率が最も小さく30.2%。持家戸建、分譲マンションへの住替えは同率(34.8%、35.0%)
- 直近10年間では、賃貸住宅等への住替えが約7割を占める。



これまでの住替え ②

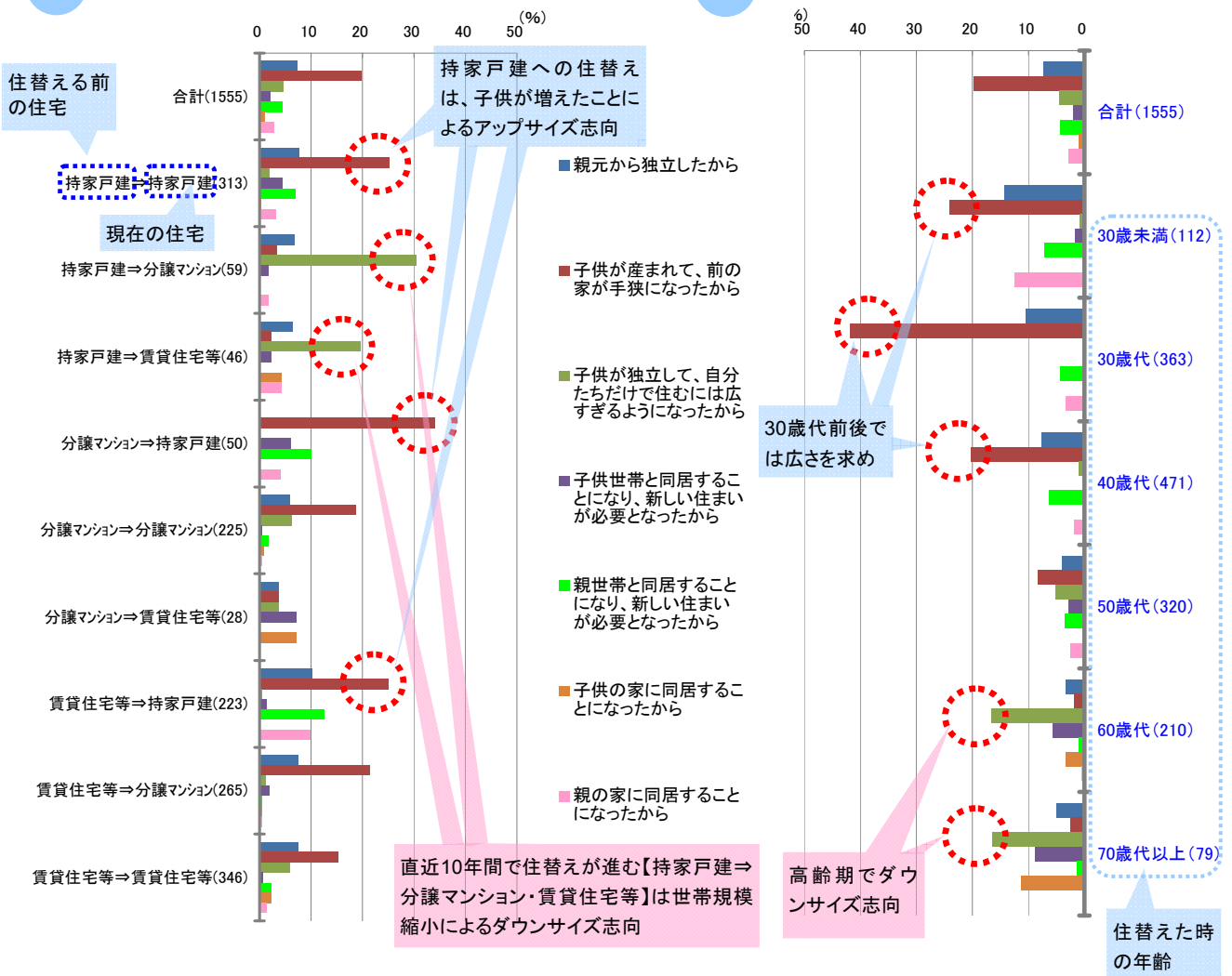
～住替え理由～

これまでの住替え理由は？(世帯構成の変化による理由)

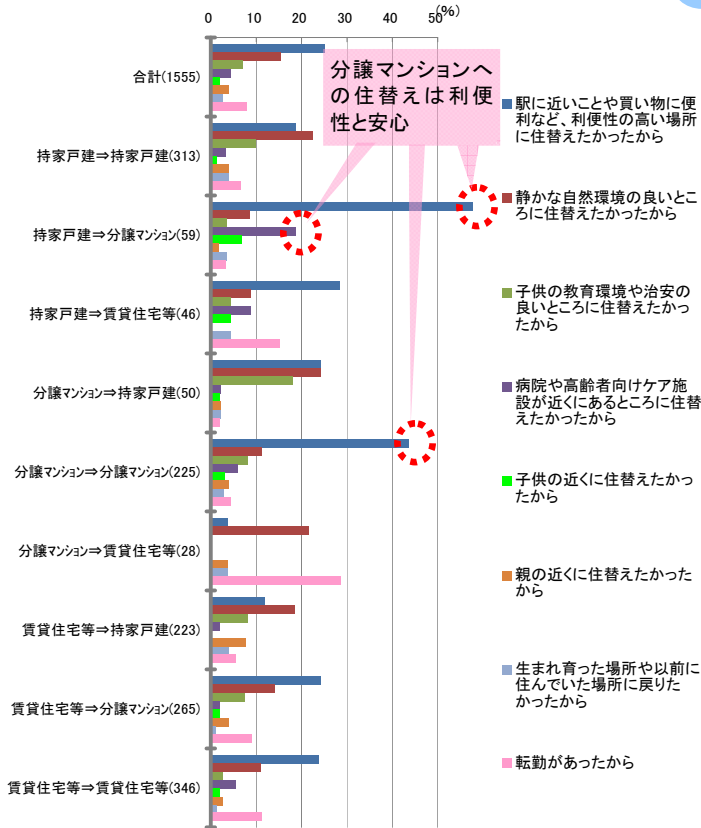
- 現在のシニア・シルバー世代は、30歳代前後で、子供の誕生と成長に伴い、広さを求め戸建志向の住替えを行ってきたことがわかる。
- 高齢期の現在では、子供の独立によるコンパクトな住まいへの志向性と、駅近などの利便性やケア施設の近く、バリアフリー、耐震性などの安心安全な住環境への志向性により住替えが行われていることがわかる。

【世帯構成の変化による理由:住替え前後の住宅形態別】

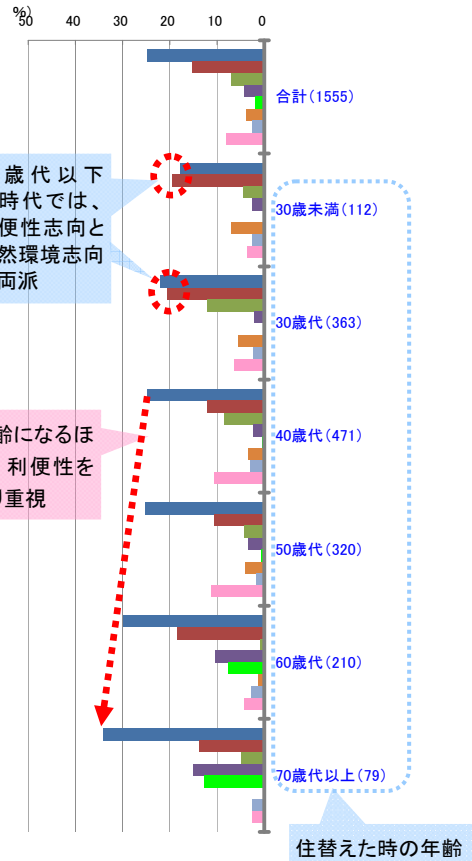
【世帯構成の変化による理由:住替え時の年齢別】



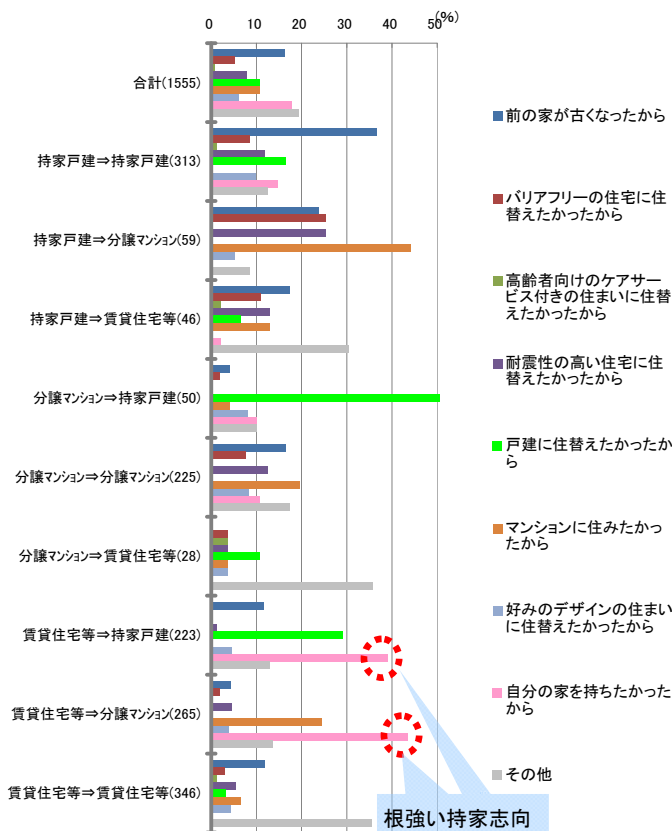
【居住環境面での理由:住替え前後の住宅形態別】



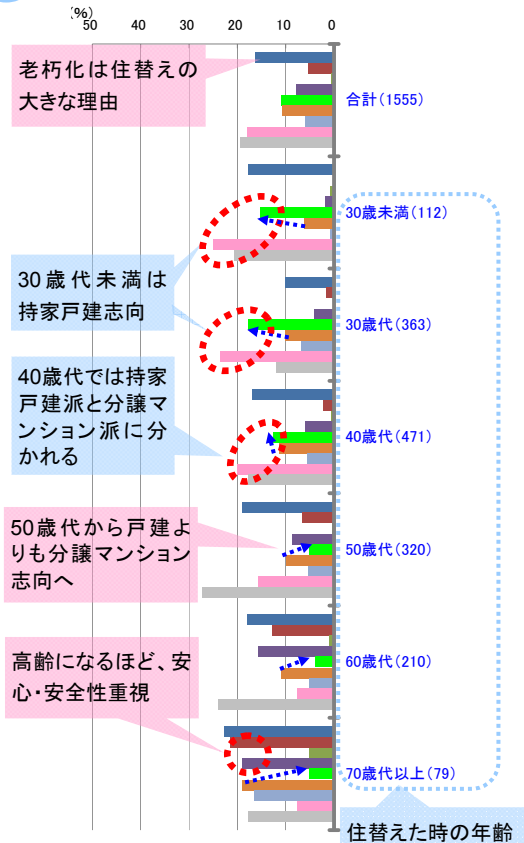
【居住環境面での理由:住替え時の年齢別】



【住宅の性能・志向性の理由:住替え前後の住宅形態別】



【住宅の性能・志向性の理由:住替え時の年齢別】



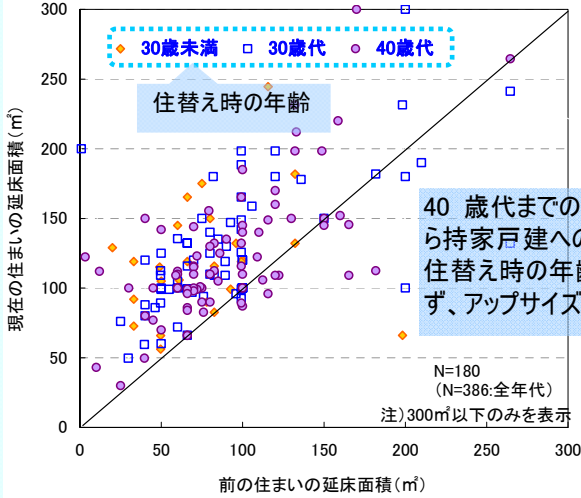
これまでの住替え ③

～住替え時の年齢別に見る

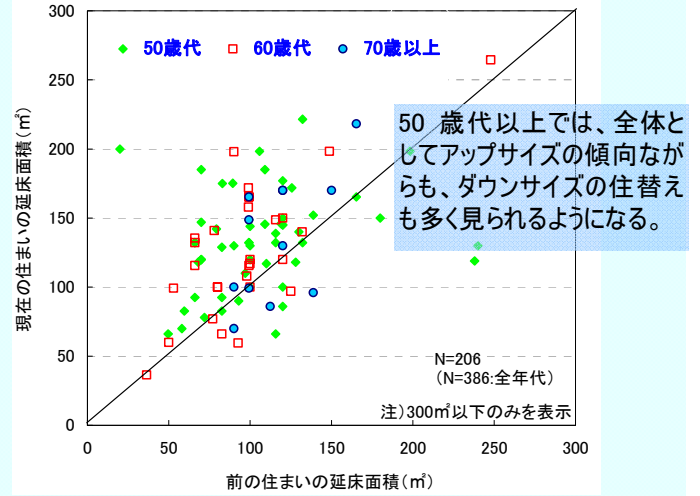
床面積の変化～

持家戸建からの住替え

【持家戸建から持家戸建(40歳代以下)】

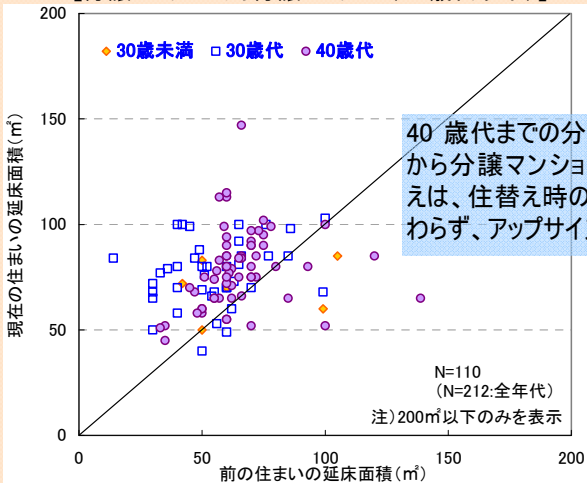


【持家戸建から持家戸建(50歳代以上)】

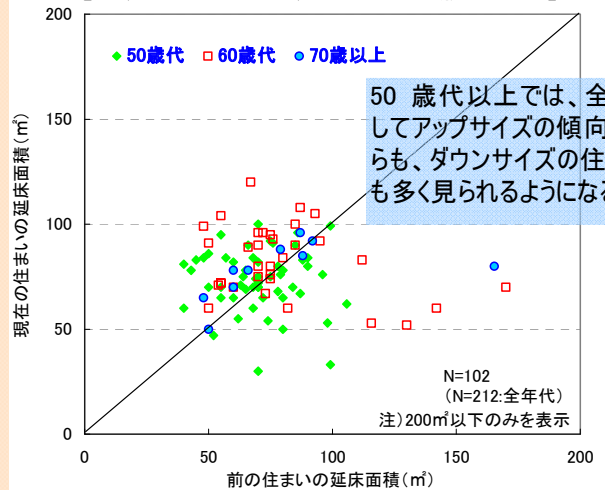


分譲マンションからの住替え

【分譲マンションから分譲マンション(40歳代以下)】

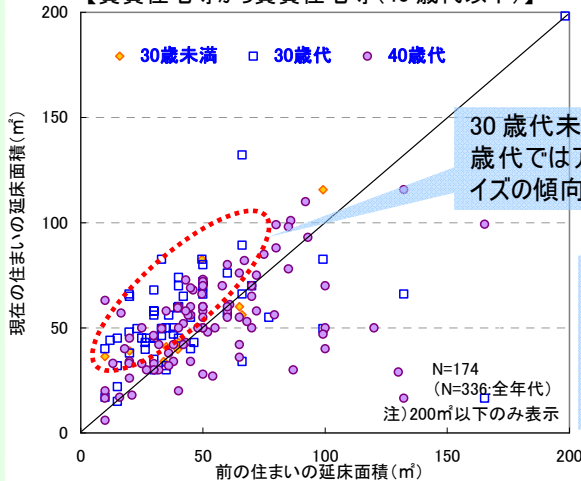


【分譲マンションから分譲マンション(50歳代以上)】

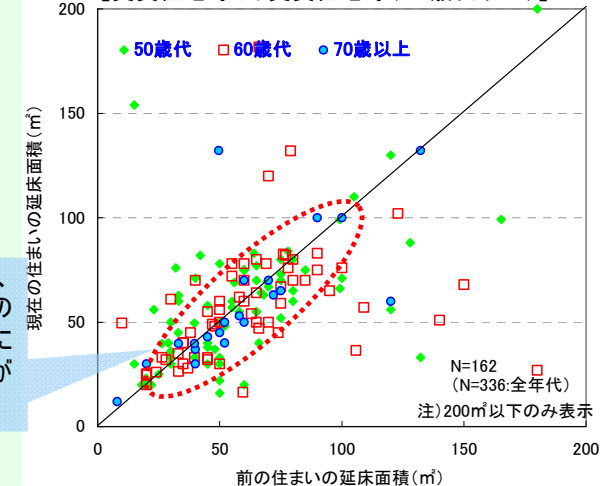


賃貸住宅等からの住替え

【賃貸住宅等から賃貸住宅等(40歳代以下)】



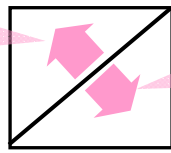
【賃貸住宅等から賃貸住宅等(50歳代以上)】



注) サンプルが多いものについては、40歳代以下と50歳代以上にわけて表示している。

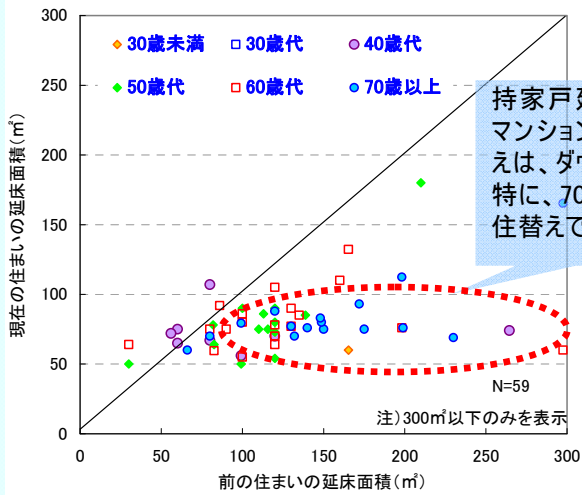
図の見方

【45度線より上】
住替えにより床面積
が増加(アップサイズ)

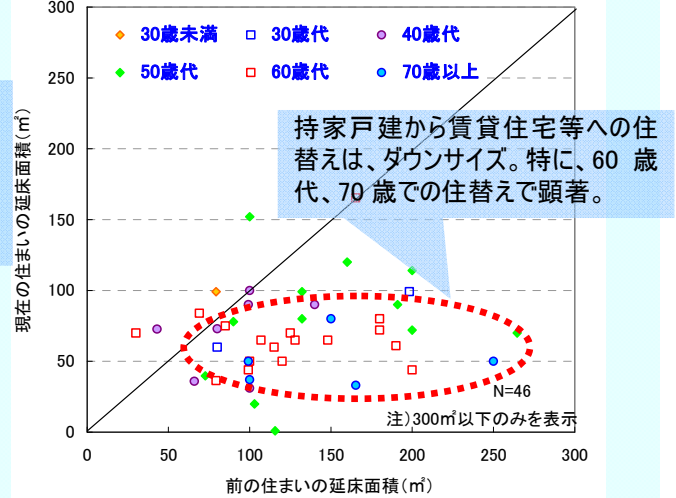


【45度線より下】
住替えにより床面積
が縮小(ダウンサイズ)

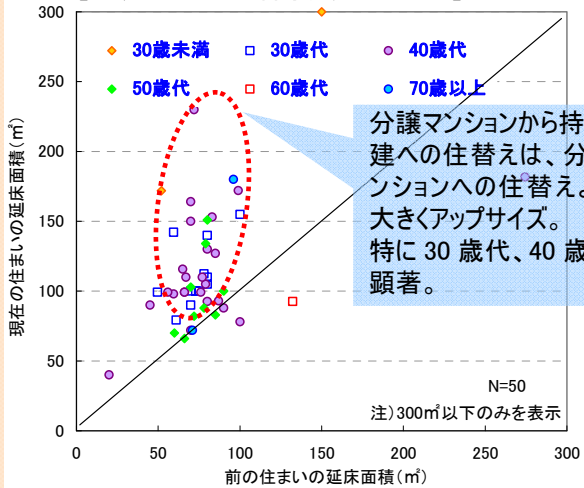
【持家戸建から分譲マンション(全年代)】



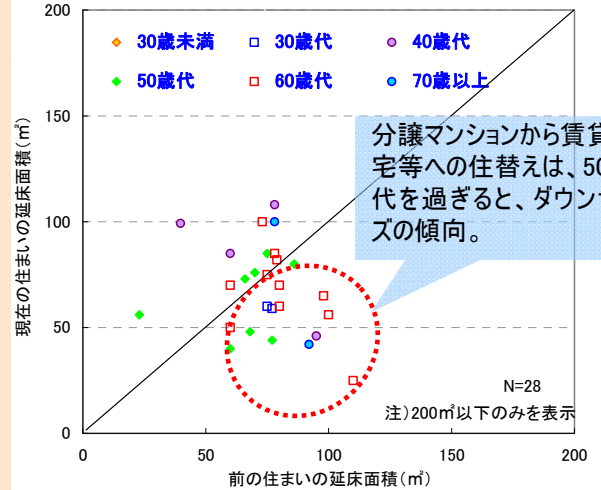
【持家戸建から賃貸住宅等(全年代)】



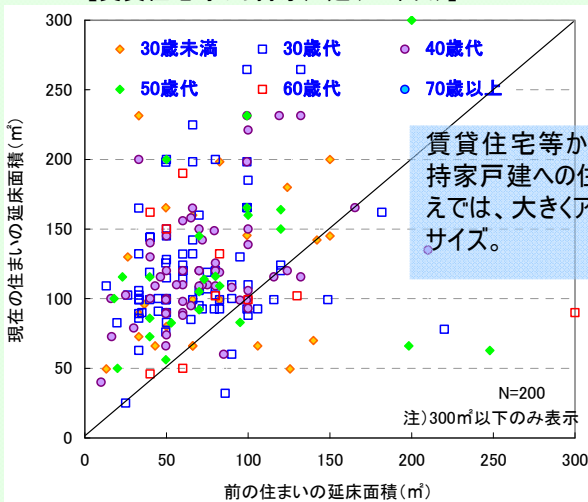
【分譲マンションから持家戸建(全年代)】



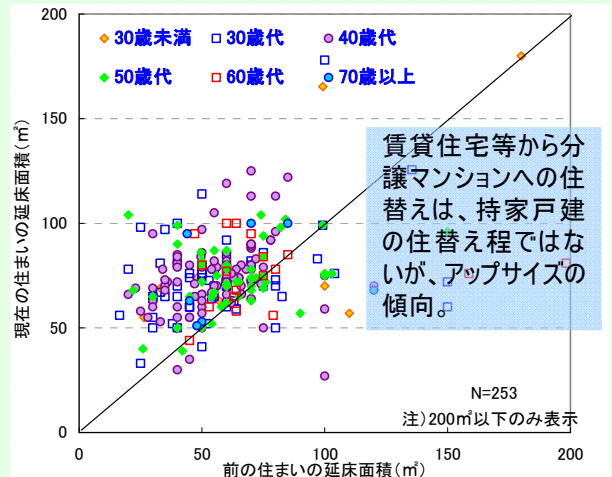
【分譲マンションから賃貸住宅等(全年代)】



【賃貸住宅等から持家戸建(全年代)】



【賃貸住宅等から分譲マンション(全年代)】

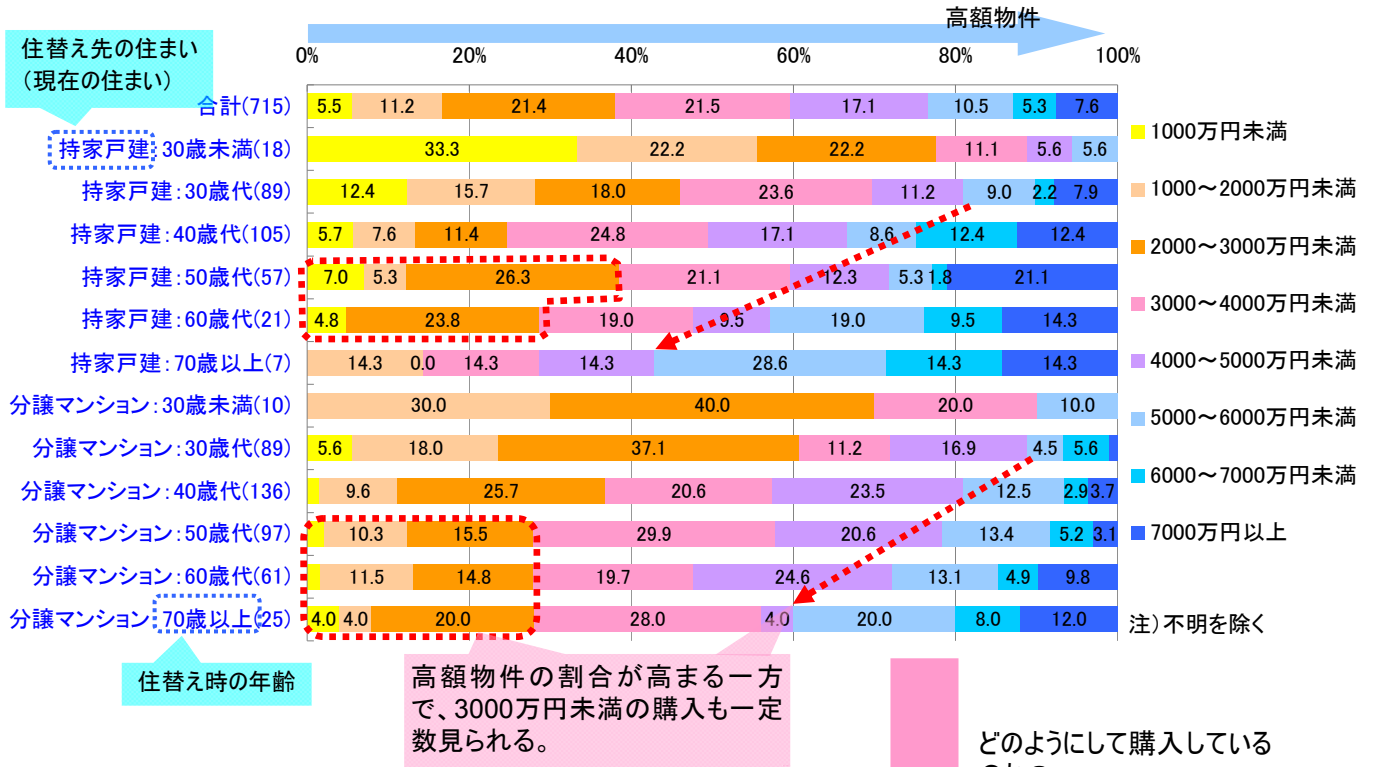


これまでの住替え ④

～金銭負担～

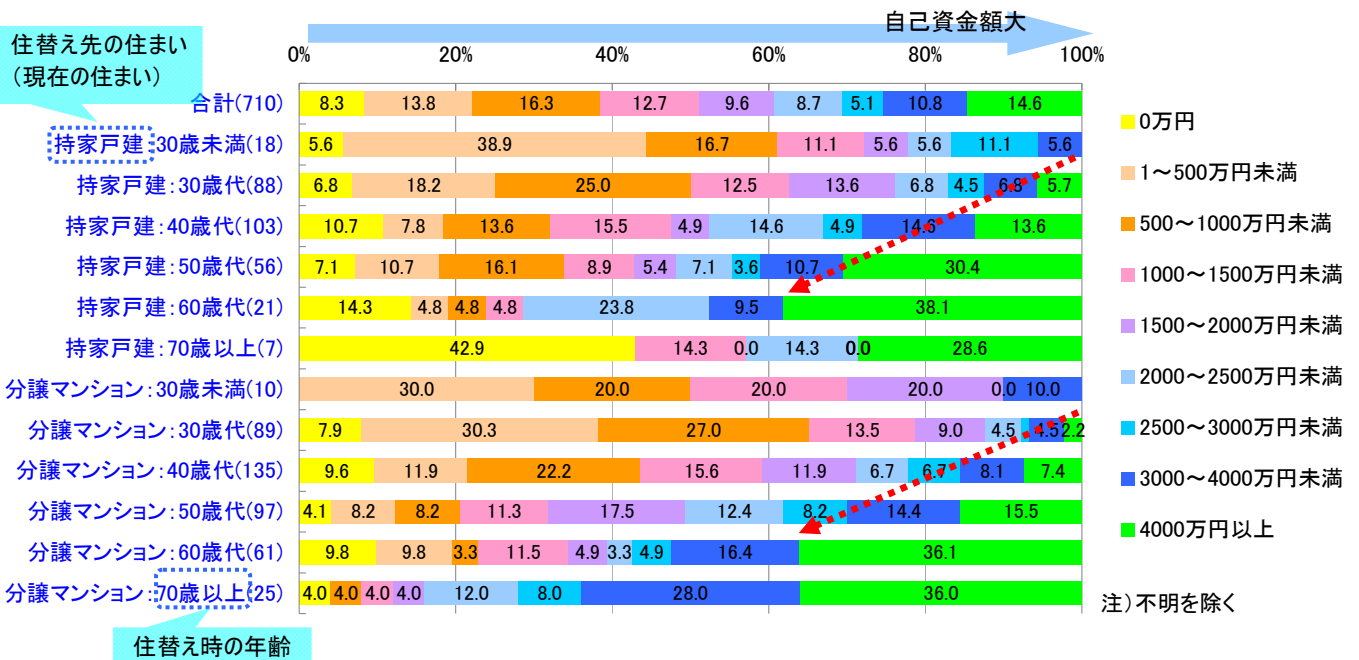
現在の住まいの購入金額は？

- 本アンケート対象のシニア・シルバー世代で、30歳代の時(最長で50年ほど前)に現住宅を購入した場合は、持家戸建では約5割、分譲マンションでは約6割が3000万円未満で購入していた。
- 持家戸建、分譲マンションともに、購入時の年齢があがるにつれて、高額物件の割合が高まっているが、50～60歳代で持家戸建を購入した場合は、40歳代と比較して3000万円未満の割合が多く、分譲マンションの場合でも、購入時年齢50～60歳代で3000万円未満が約3割見られ、高額物件と、3000万円未満の比較的低廉な物件の2極化の傾向がうかがえる。



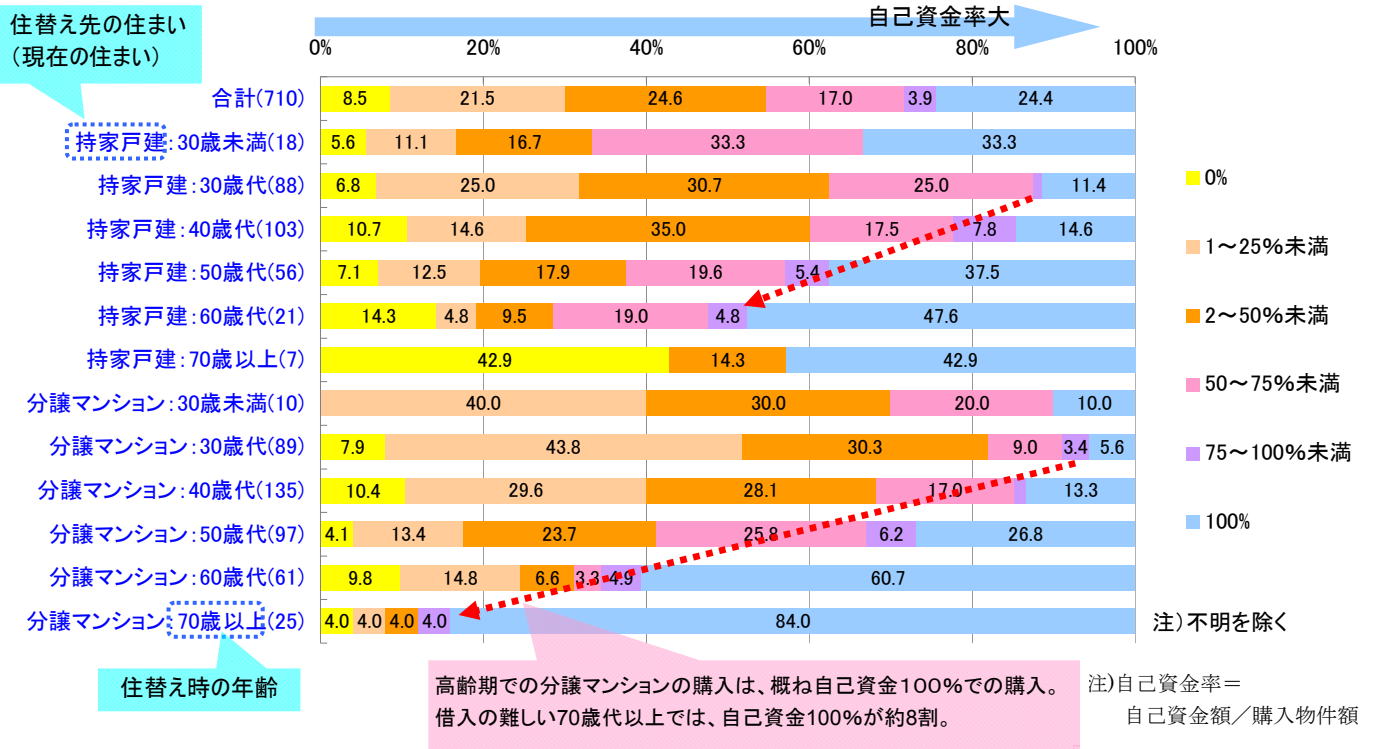
住替え時(購入時)の年齢による自己資金投入額の違いは？

- 購入時の年齢が上がるにつれて、高額な自己資金額の割合が高まっていることがわかる。



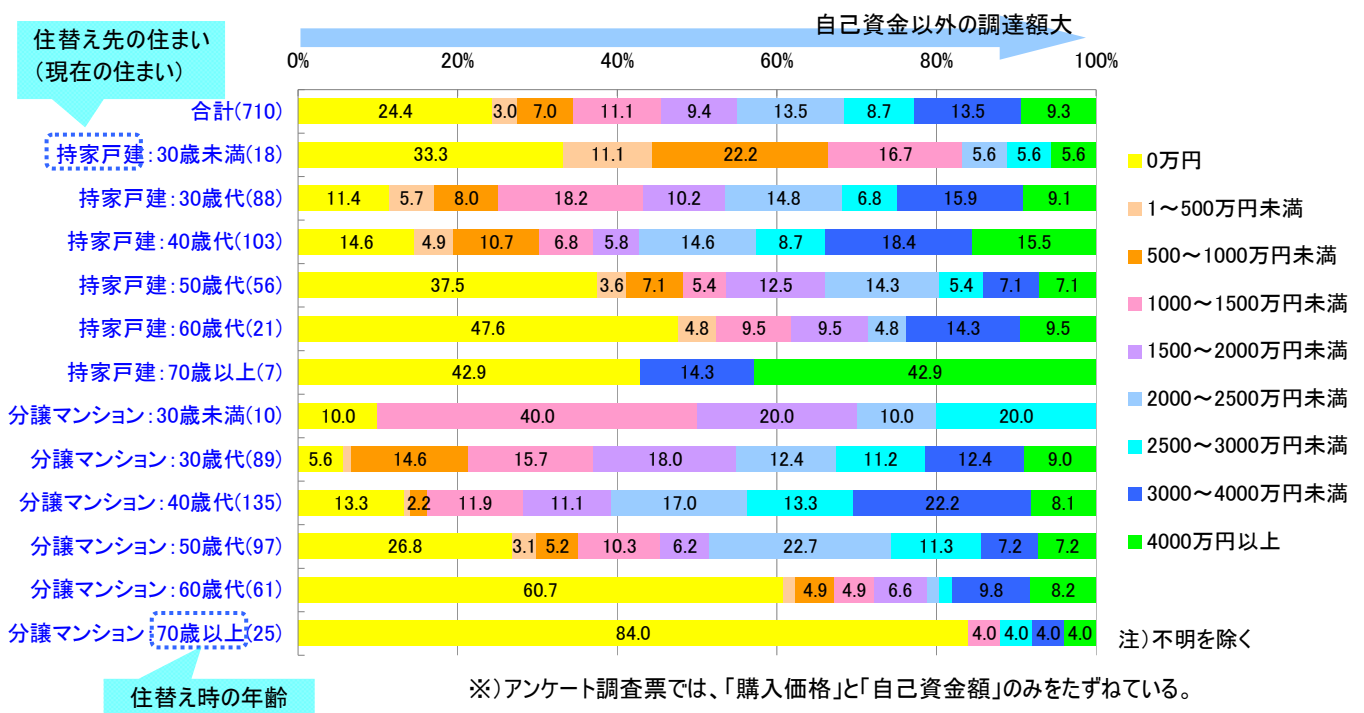
住替え時(購入時)の年齢別による購入資金に対する自己資金投入額の割合は？

- 購入金額に対する自己資金額の割合を見ると、購入した年齢が上がるにつれて、100%の割合が増加しており、特に、60歳代で分譲マンションを購入した場合は60.7%、70歳代では84%が自己資金100%で購入している。



【参考】住替え時(購入時)の年齢別に見る自己資金以外の調達額の違い

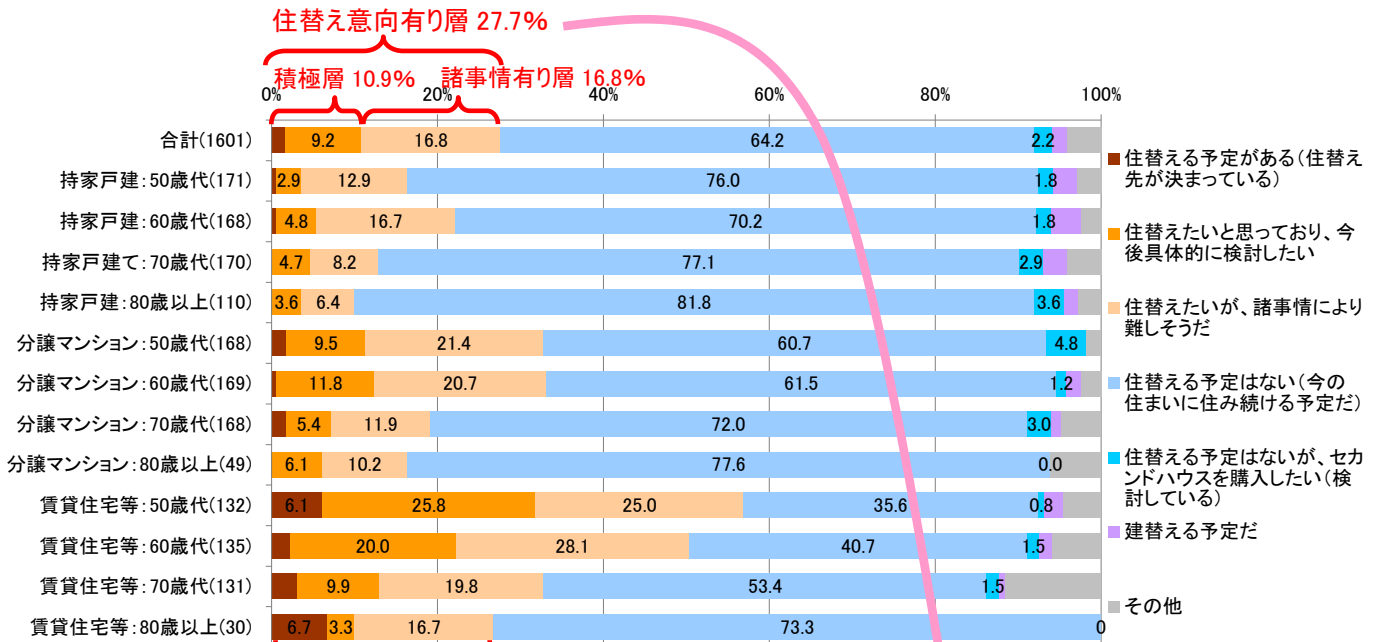
- 上図で示したように、購入時の年齢があがるにつれて、自己資金100%の割合が高まるのと連動して、自己資金以外の調達額0円の割合が高まっていることがわかる。



これからの住替え ① ～住替え意向と住替え先、住替え理由～

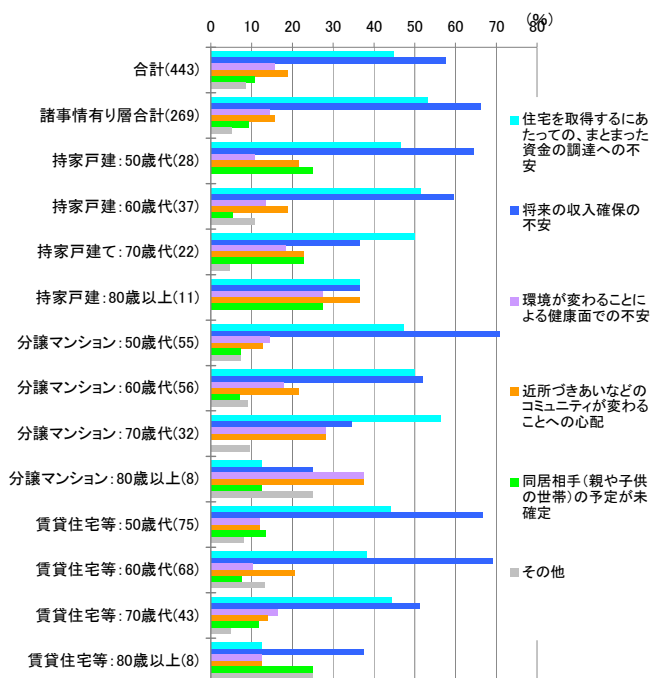
シニア・シルバー世代の今後も住替えを行うのであろうか？

- 全体の約7割は「住替える予定はない」が、50～60歳代賃貸住宅等居住者の2～3割、50～60歳代分譲マンション居住者の1割強が積極的な住替え意向を示している。
- また、住替えの意向はないが、「セカンドハウスを購入したい」層が全体の2%ほど見られる。



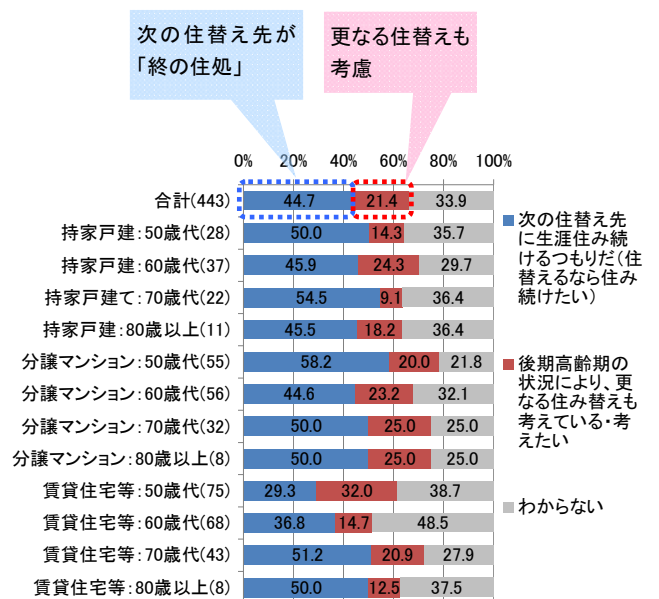
住替えを行うにあたっての阻害要因は？

- 住替え意向有り層の中でも、「諸事情により難しい」としている層が半数以上を占めており、その主な理由が「金銭面での不安感」である。これを解消すれば「積極層」が倍増する可能性がある。



更なる住替え意向(次の住替え先が「終の住処」か?)

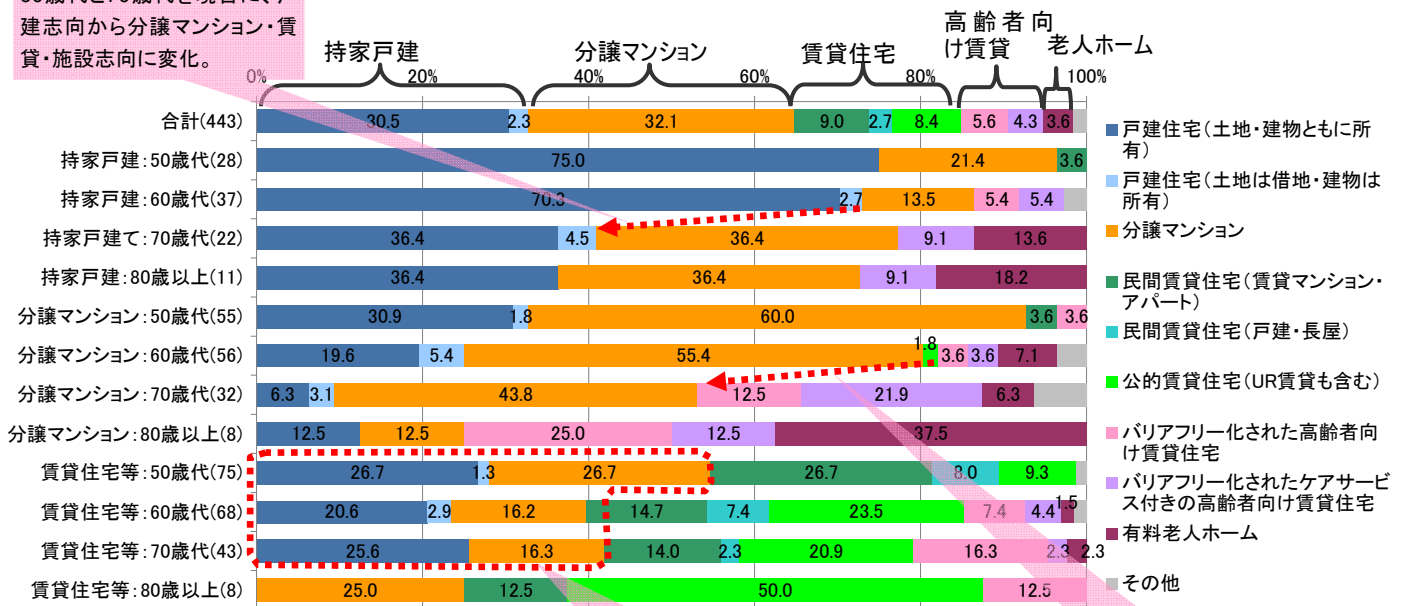
- 次の住替え先が「終の住処」が4～5割。約2割は更なる住替えも考慮。



どんな住宅への住替えを希望しているのか？

- 持家戸建居住者、分譲マンション居住者ともに、60歳代と70歳代を境目に、サンプルは少ないものの、希望する住宅の変化が見られ、持家戸建居住者では70歳代からは分譲マンションの希望が増加し、老人ホームの希望も1~2割見られる。分譲マンション居住者では、バリアフリー化された(ケアサービス付の)高齢者向け賃貸住宅や、有料老人ホームへの希望が増加する。
- また、賃貸住宅等居住者では、70歳代までは、4~5割が持家取得の希望を持っている。

60歳代と70歳代を境目に、戸建志向から分譲マンション・賃貸・施設志向に変化。



賃貸住宅等居住者でも70歳代までは、持家志向が強く見られる。

60歳代と70歳代を境目に、賃貸住宅や老人ホーム志向に変化

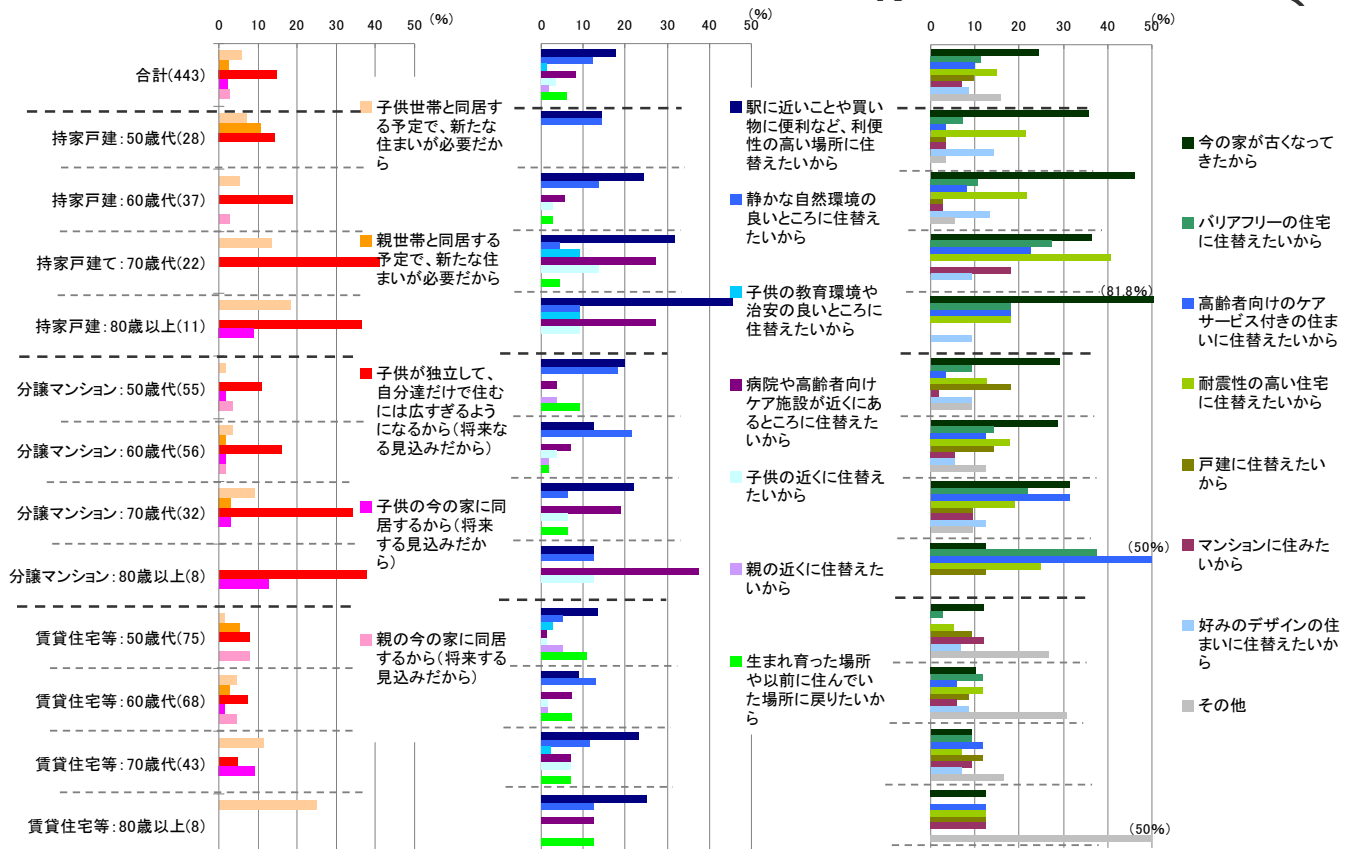
これから住替えたい理由は何か？

- 今後の住替え理由を見ると、サンプルは少ないものの、古くなった広すぎる住宅から、利便性やバリアフリー、耐震性などの安心安全な環境や住宅を求める傾向にある。50~60歳代の分譲マンション居住者では、自然環境を求めた住替え意向も見られる。

【世帯構成の変化の理由】

【居住環境面の理由】

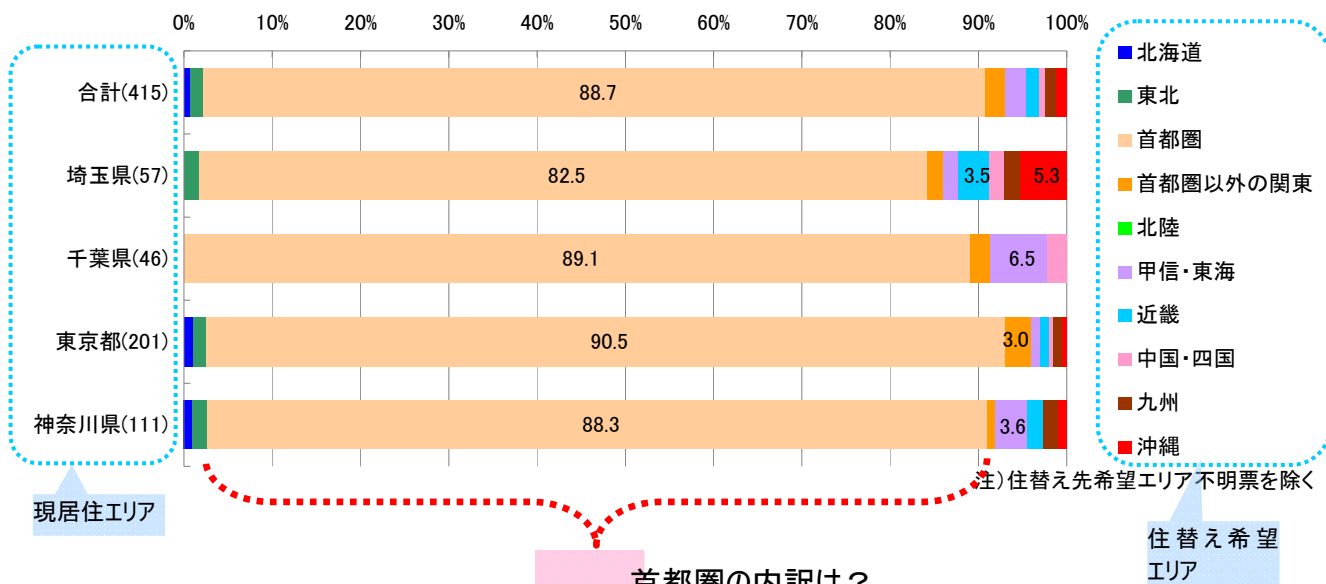
【住宅の性能や志向性の理由】



これからの住替え ② ~今後の住替えによる地域移動~

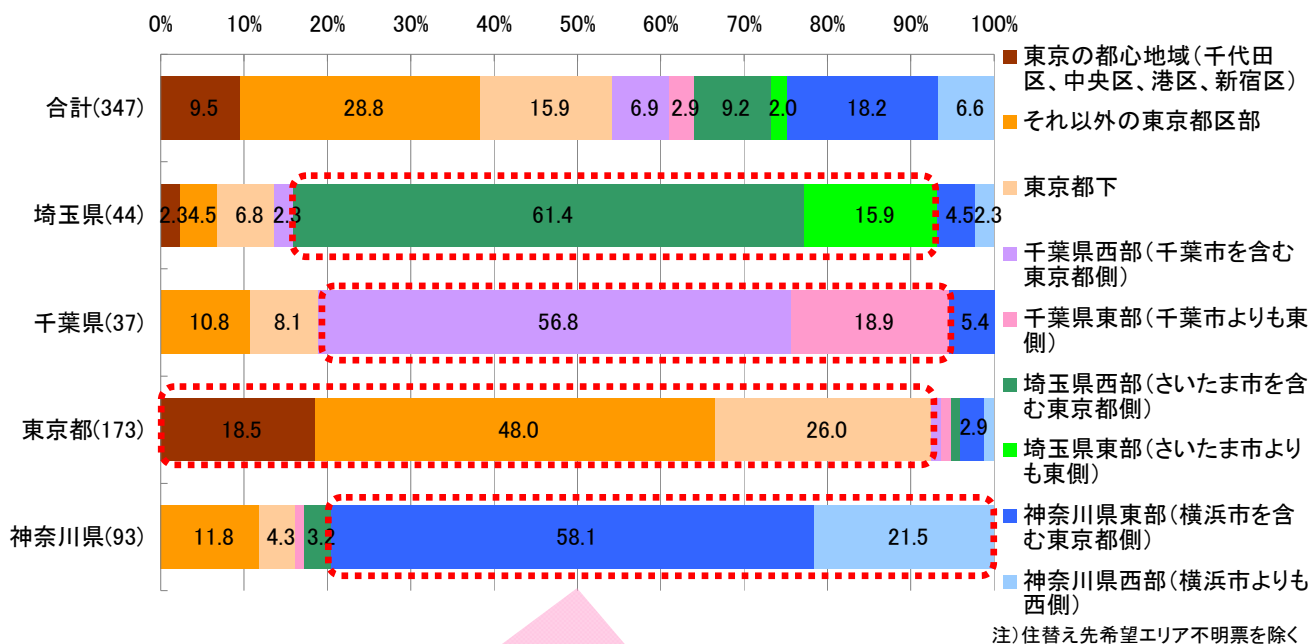
現居住エリアと住替え先の希望エリア(全国単位)

- 本調査の対象が首都圏(一都三県)の居住者であることもあり、全国単位で見ると、住替え希望先の 88.7%が首都圏となっている。



現居住エリアと住替え先の希望エリア(首都圏細区分)

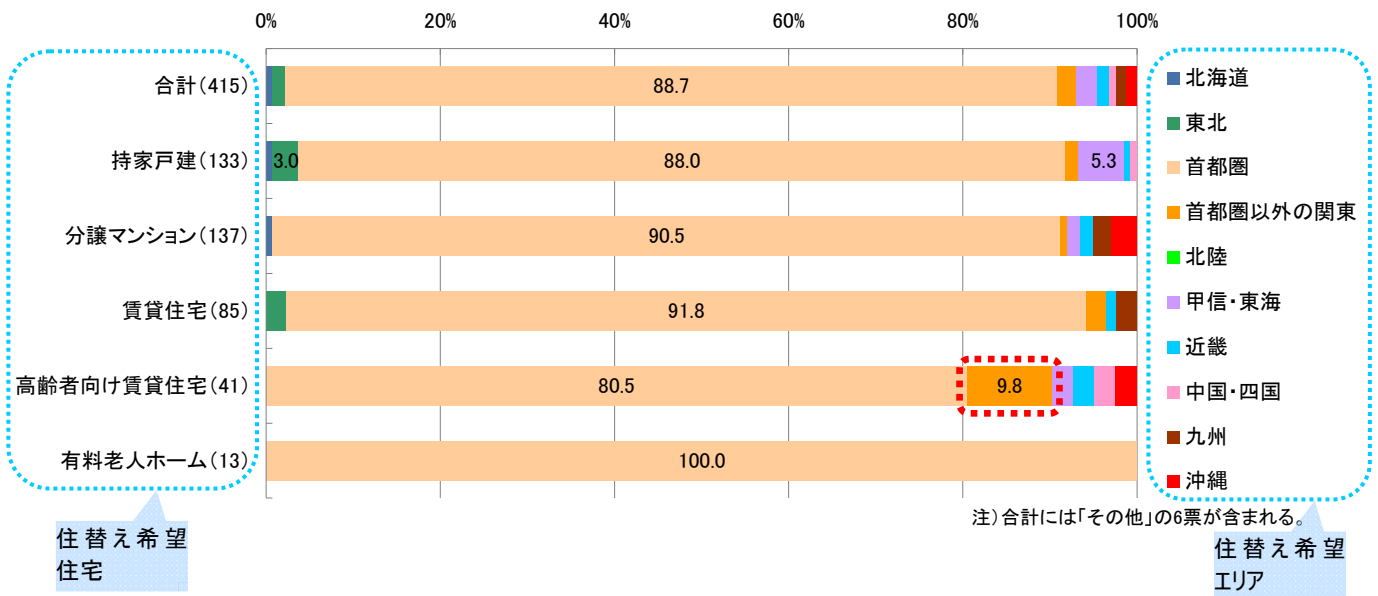
- 住替え先として希望するエリアが、現在居住している都県と同じ割合が、一都三県ともに約8割となっており、高齢者の住替えでは、地元志向が強いことがわかる。



現在の居住地と住替え希望先が同じ県。
地元志向が約8割。

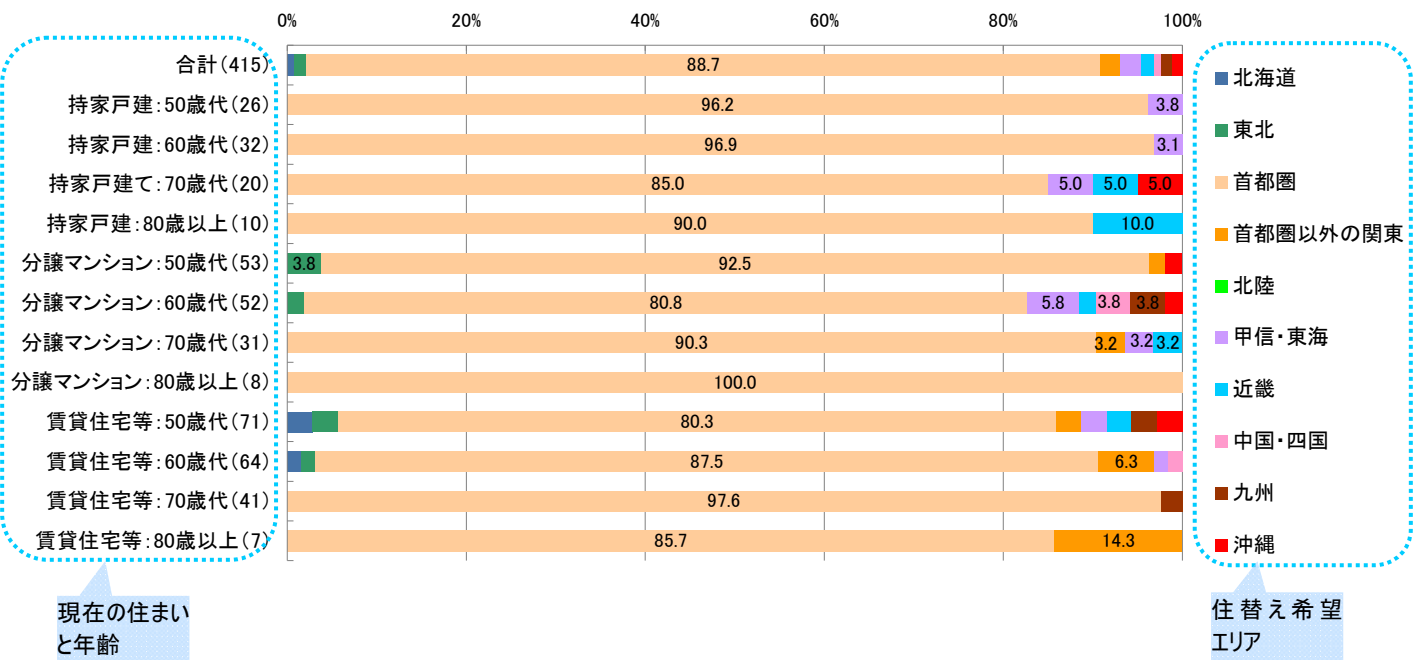
住替え希望住宅と住替え希望エリア(全国単位)

- 住替え先として希望する住宅ごとに、住替え希望エリアを見ると、持家戸建、分譲マンション、賃貸住宅ともに、首都圏が約 9 割を占めていることがわかる。
- ただし、サンプルは少ないが、「高齢者向け賃貸住宅」については、「首都圏以外の関東」が約 1 割見ることができる。



「持家戸建」には「戸建住宅(土地・建物ともに所有)」と「戸建住宅(土地は借地・建物は所有)」が含まれる。
 「賃貸住宅」には「民間賃貸住宅(賃貸マンション・アパート)」、「民間賃貸住宅(戸建・長屋)」、「公的賃貸住宅(UR 賃貸も含む)」が含まれる。
 「高齢者向け賃貸住宅」には「バリアフリー化された高齢者向け賃貸住宅」と「バリアフリー化されたケアサービス付きの高齢者向け賃貸住宅」が含まれる。

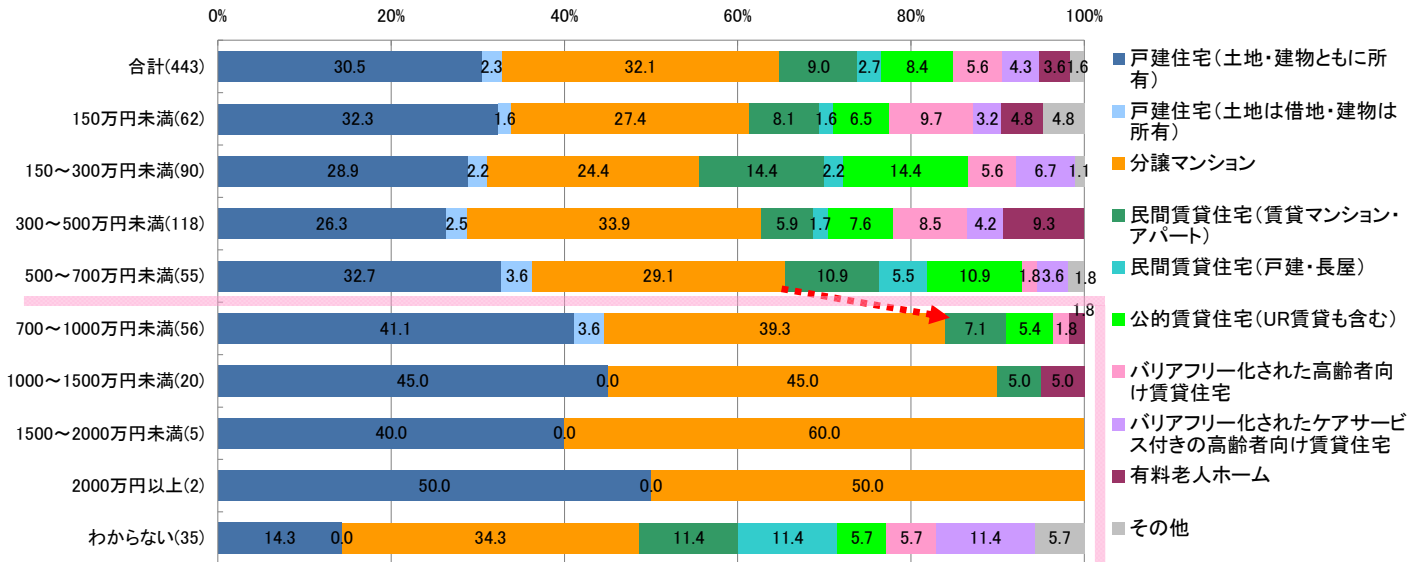
【参考】現在の住まいと年齢別住替え希望エリア



これからの住替え ③ ~家計の状況別住替え希望住宅~

年収(配偶者の年収含む)と住替え希望先住宅の関係

- 年収(配偶者の年収含む)と住替え希望先住宅の関係を見ると、年収 700 万円未満では、持家(戸建住宅・分譲マンション)の希望者が6割前後であるが、700 万円以上では、サンプルは少ないものの、持家希望者が8割を超える。



回答者の年収(配偶者の年収含む)の状況

- 回答者の現在の住まいと年齢別に年収の状況を見ると、持家希望率が高い年収 700 万円以上の層は、50 歳代の分譲マンション居住者で 50.3%見られるが、60 歳代以降では急激に減少している。
- ただし、年収 700 万円未満の層でも住替え意向者の持家希望率は6割前後見られるため、収入が減少する 60 歳以降の住替えを支援する仕組みの検討が望まれる。



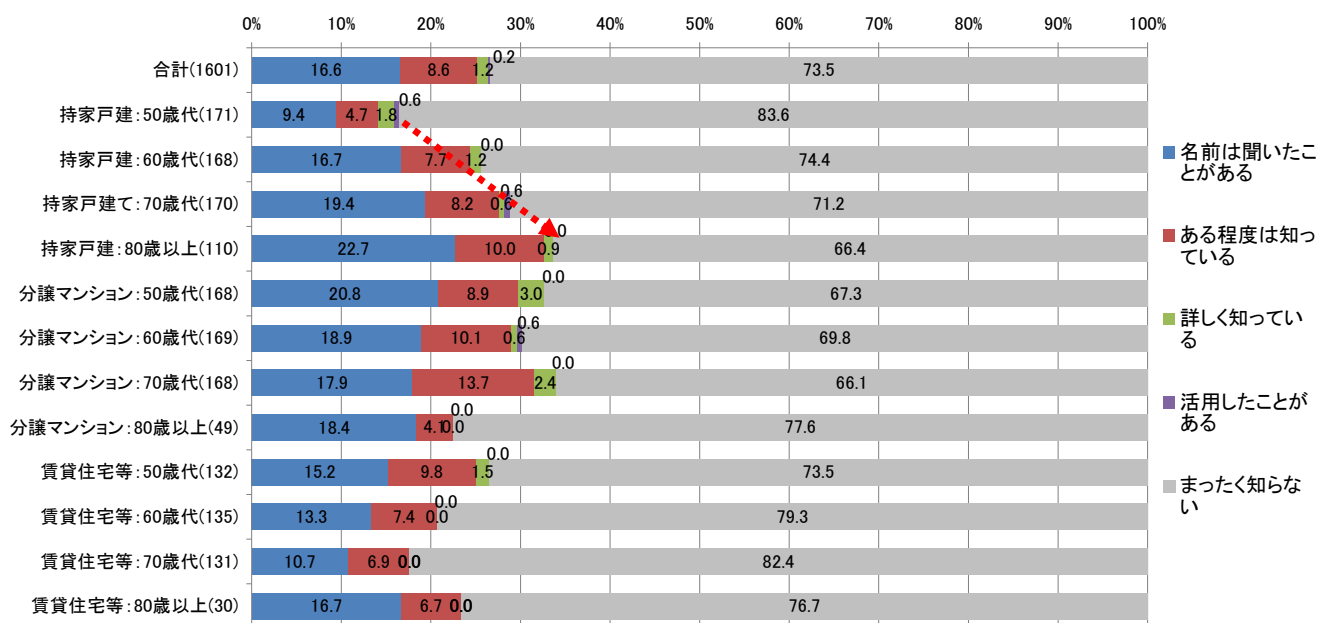
現在の住まいと年齢

シニア・シルバーの住替え

～リバースモーゲージの可能性～

リバースモーゲージの認知度は？

- 持家戸建居住者では、高齢になるほどリバースモーゲージの認知度が高く、分譲マンション居住者では、持家戸建居住者よりも相対的に高く、70歳代では34%。



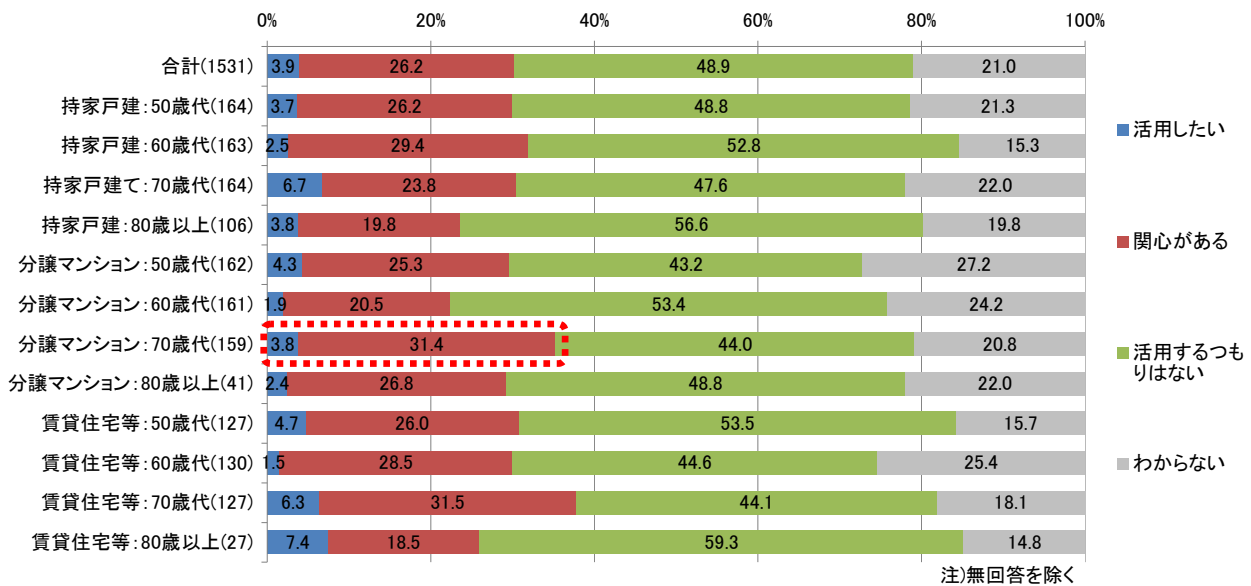
💡 リバースモーゲージとは

リバースモーゲージとは、高齢者が保有している住宅を担保として、生活資金等の融資を受け、高齢者（契約者）の死亡時等に当該住宅を処分して一括返済する仕組みです。

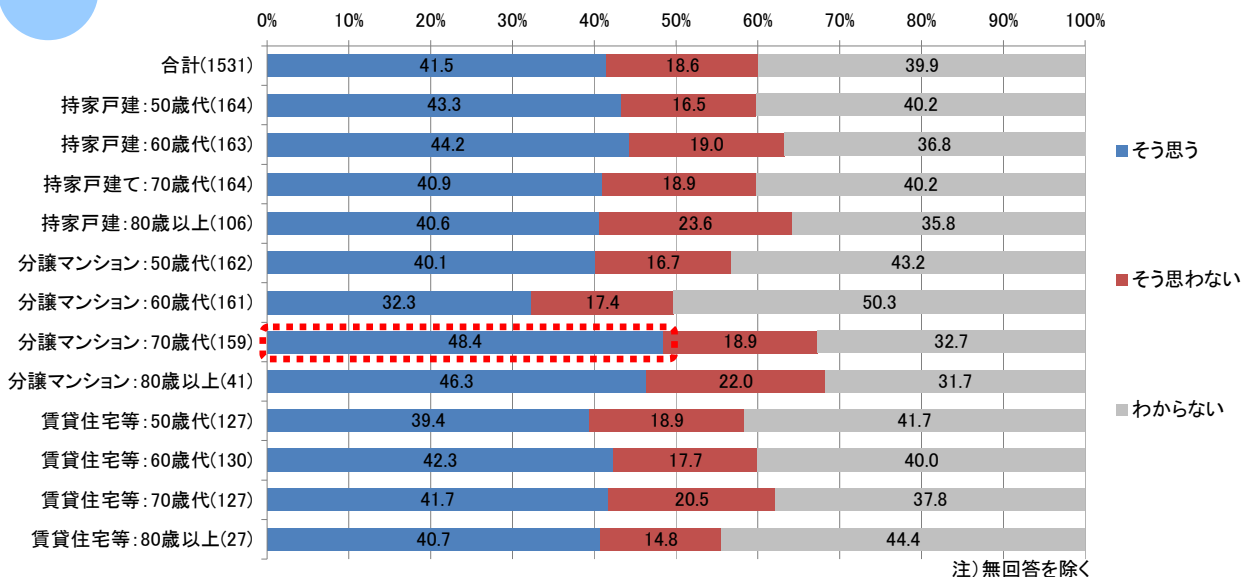
返済を続けることにより、時間の経過とともに借入残高が減少する通常の住宅ローンとは逆（リバース）のローン形態となります。

住替えを支援するリバースモーゲージへの関心は？

- リバースモーゲージの認知度が高く、住替えを支援するリバースモーゲージへの関心が高い、70歳代分譲マンション居住者で、期待度が高いことがうかがえる。



住替えを支援するリバースモーゲージがあれば住替えがしやすくなるか？



💡 住替えを支援するリバースモーゲージとは？

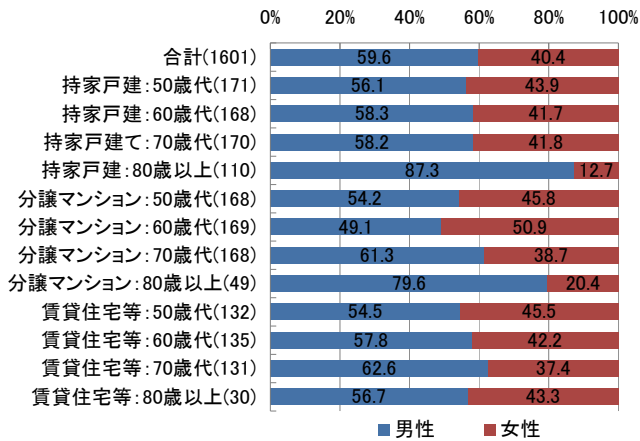
住替えを支援するリバースモーゲージとは、前頁で示したリバースモーゲージの仕組みを活用し、住替え先の購入資金の借入を行い、契約終了時（利用者の死亡時等）に、その住替え先を売却して元利一括返済を行う仕組みを想定しています。今後の高齢社会において、そのような仕組みの開発と導入が期待されています。

アンケート調査では、以下のような説明を加え、その活用意向をたずねています。

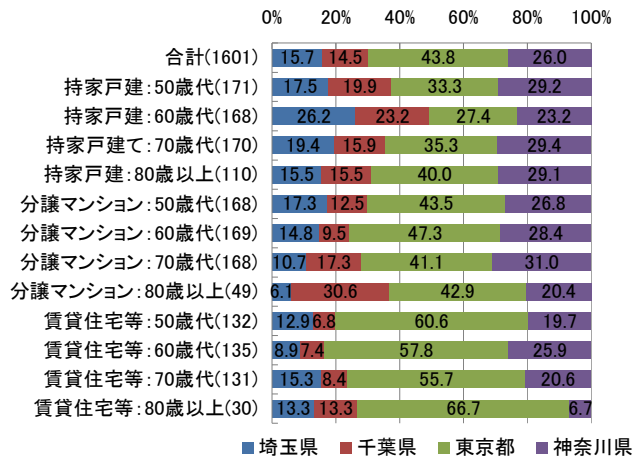
- ・ 住替え先の購入一時金として、これまでの住まいの売却金の一部や手元資金を充て、不足する金額は、住宅ローンと同じように購入する住宅を担保に金融機関から借り入れる。
- ・ 購入した住宅に住み続けている間は、借入金は返済する必要がなく（または利息のみ返済）、あなた（及び配偶者）が更なる住替えを行う場合や死亡時に、その住宅を売却して、借入金を返済する。
- ・ 返済後に余ったお金があれば、あなたの手元資金として次の住まいを確保する資金や生活資金とすることができる。あなた（及び配偶者）が死亡時に返済する場合には、相続人に渡される。

回答者の基本属性

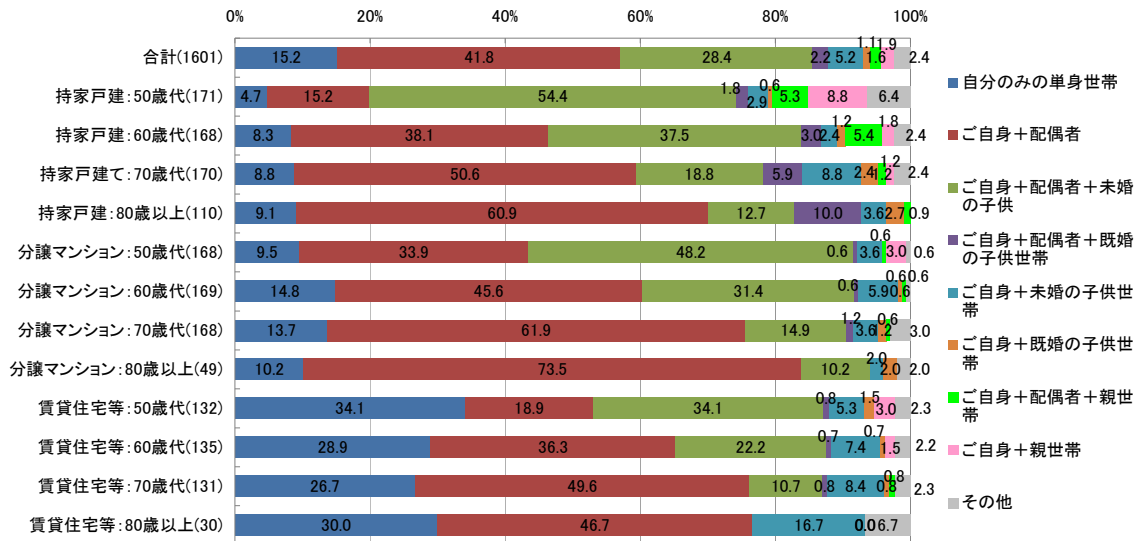
回答者の性別



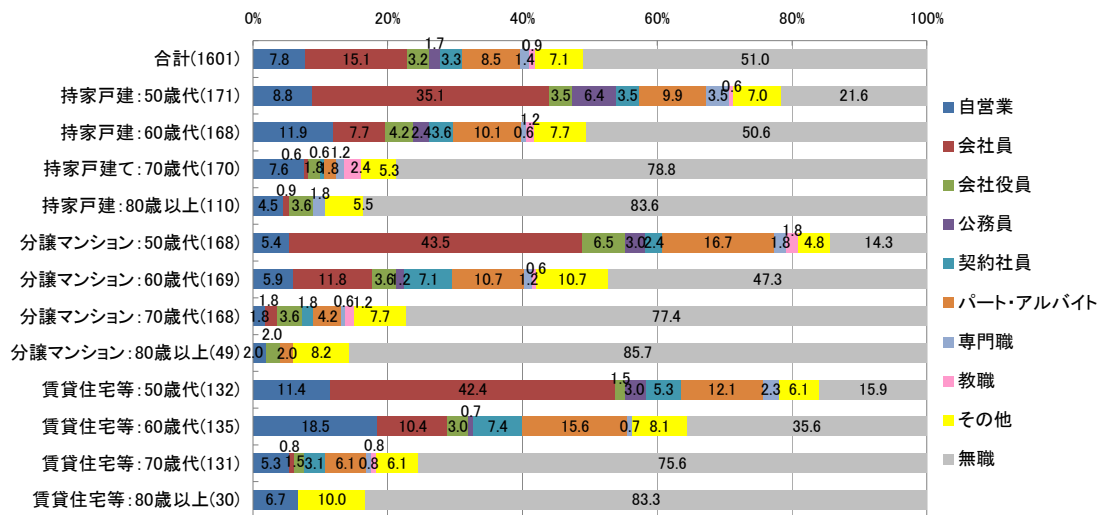
回答者の居住地



回答者の世帯構成



回答者の職業



高齢期における住替え意向に関する把握調査
一般社団法人 不動産流通経営協会
平成24年6月
