

高齢者の住まいの  
選択の阻害要因  
〜居住改善実施世帯と  
非実施世帯の比較より〜



名古屋学院大学 教授

上山 仁恵 (うえやま ひとえ)

1996年 奈良女子大学大学院理学研究科数学専攻修了

2006年 名古屋市立大学大学院経済学研究科  
博士後期課程満期退学

1999年 理学博士、2007年経済学博士を取得



住宅金融支援機構国際・調査部 総括調査役

高牟礼 大典 (たかむれ だいすけ)

1994年 住宅金融公庫入庫 2021年4月より現職

はじめに

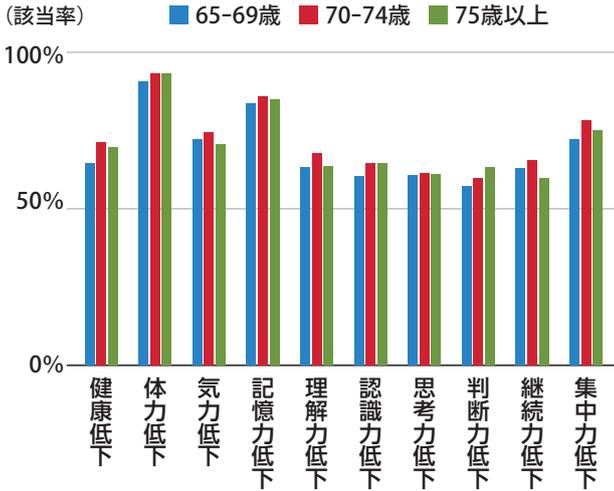
現在、日本では約3人に1人が高齢者であり、世界に類を見ない超高齢化社会に突入している。同時に、高齢者が住む住宅の高齢化（老朽化）も進んでおり、高齢期の生活に適した住宅に居住していない高齢者も少なくない。実際、高齢者の住まいの現状を見ると、1980年以前に建築された旧耐震基準の住宅が4割弱を占め、半数近くがバリアフリー化されていない（総務省「住宅・土地統計調査」より）。また、断熱性能が低い住宅に住む高齢者も多く、家庭内における不慮の死亡事故は交通事故を大幅に上回り、ヒートショック等の疾患の要因が約4割を占めている（厚生労働省「人口動態調査」より）。

住まいの状態が悪いと心身機能の低下といった高齢化の進行が早いという実証結果も見られ、医療や介護サービスの需要といった社会保障費の増大を背景に、政府も高齢者の特徴を踏まえた住環境の整備を推奨している<sup>※1</sup>。しかし、高齢者が住まいの改善が必要だと考えていても、住み替えやリフォームといった行動に移す人はそう多くはない。本稿では、高齢者の住まいの改善を妨げる阻害要因について検証し、円滑な居住選択の実現を可能とする政策提言を行いたい。

「高齢者の住まいに関する調査」の概要

本稿では、住宅金融支援機構が2022年に実施した「高齢者の住まいに関する調査」を用いて検証する。高齢者を対象とした住環境に関わる調査はいくつか存在するが、機構の調査では住み替えやリフォームを実施した世帯と非実施世帯の属性が比較可能であり、また金融ジェロントロジー（金融老年学）の観点から調査対象者の高齢化の状況についても調査している点でユニークな調査である（調査の詳細は職員レポート（22ページ）を参照）。調査対象は65歳以上の持家・年金受給者であり、5年以内に住環境に困っていることがある（あった）世帯を対象に、それらを改善した797世帯（持家から持家の住み替えが396世帯、建て替えを除くリフォームが401世帯）、及び住環境を改善していない771世帯を抽出している。

なお、調査対象者の高齢化については、10項目の心身機能に対する低下の自覚で計測している<sup>※2</sup>。図1を見ると、体力の低下を自覚する人が9割を超えており、次



いで記憶力の低下が8割、気力や集中力の低下が7割を超えている。年代別で比較すると、加齢につれ全ての機能で低下を自覚する人が多くなるとは言えないが、これについては、調査対象者に80歳以上が少ないこと（全体の3.5%）が反映していると考えられる<sup>※3</sup>。

## 高齢者の住環境改善の阻害要因

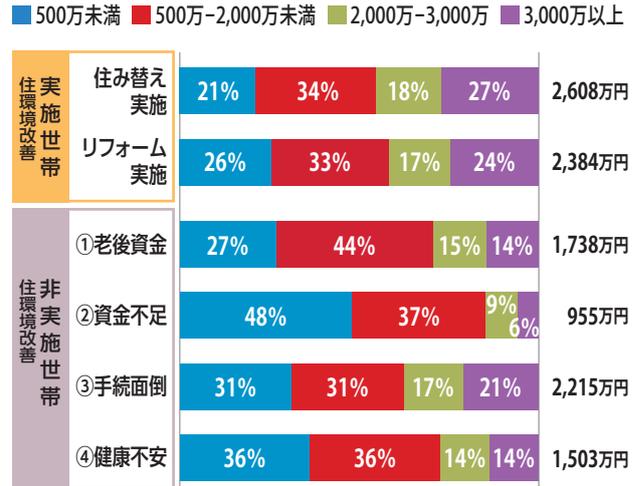
### (1) 住環境を改善しない理由

住環境に困ったことがあるにも関わらず、住み替えやリフォームを実施しない理由を見る（上位5位まで）。1位は「老後の資金に取っておきたいため」が半数を占め（52.0%の選択率）、2位は「住み替え・リフォーム資金が不足しているため」（33.9%）と資金に関する理由が上位2位を占める。次いで、3位は「近隣の施設や環境が気に入っているため」（27.8%）とポジティブな理由であるが、4位は「住み替え・リフォーム工事の手続きが面倒なため」（25.4%）、5位は「健康面に不安があるため」（16.7%）と心身的な理由が続く。これを見ると、住環境改善の阻害要因としては、金銭的な要因が1番大きい。以下、住環境を改善しない理由として、「①老後資金」、「②資金不足」、「③手続面倒」、「④健康不安」を選択した人に注目し、貯蓄状況や老齢化の状況を比較する。

### (2) 貯蓄残高の比較

住環境を改善しない理由別で貯蓄残高を比較する（図2）<sup>※4</sup>。まず、金銭的な理由を挙げている世帯を見ると、「①老後資金」を選択した世帯の貯蓄分布は2,000万円未満が7割を超えており、平均貯蓄残高は1,738万円である。また、「②資金不足」を選択した世帯では500万円未満

【図2】貯蓄残高の比較



が半数近くを占め、平均貯蓄残高は955万円と著しく少ない。別途、計量分析を行った結果、貯蓄残高2,000万円未満の世帯で「①老後資金」や「②資金不足」の選択が統計的に有意に高い（2,000万円を超えると選択しない）ことを確認している。

一方、心身的な理由を挙げている世帯を見ると、「③手続面倒」を選択した世帯の平均貯蓄残高は2,215万円であり、住み替えやリフォームを実施した世帯の貯蓄分布と大きく変わらない。また、「④健康不安」を選択した世帯の平均貯蓄残高は1,503万円であり、貯蓄分布は「①老後資金」選択世帯と類似しているが、「④健康不安」選択世帯の方が、500万円未満の層が多い。

ちなみに、住み替えやリフォーム実施世帯の平均貯蓄残高を見ると、実施後においても2,000万円を大きく超えている（住宅ローン利用は住み替え世帯で31.1%、リフォーム世帯で7.7%であり、リバースモーゲージの利用者はいない）。

### (3) 老齢化の比較

住環境を改善しない理由別で老齢化の状況を比較する（図3は、住み替え・リフォーム実施者の老齢化の平均水準を100としており、数値が高いほど心身機能の低

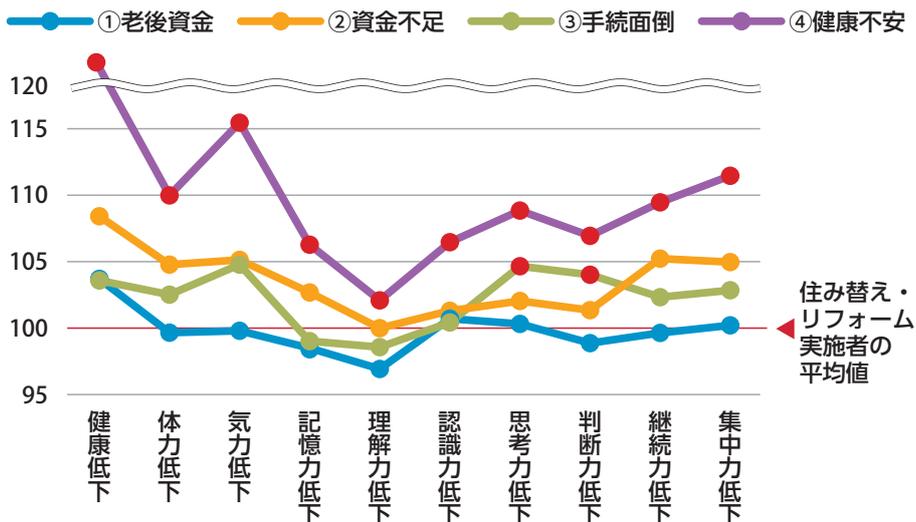
※1：国土交通省「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（2019年3月）

※2：心身機能の低下に対して「とても当てはまる」から「全く当てはまらない」の5段階で尋ねており、自覚している人は「とても当てはまる」・「やや当てはまる」・「たまに当てはまる」の回答者である。

※3：家森・上山（2022）「高齢者の認知機能と金融行動に関する調査結果の概要」（神戸大学経済経営研究所DP）でも同様の調査が行われているが、老齢化（心身機能の低下）を自覚する人は70歳までは大きく変わらず、80歳以上から緩やかな増加、80歳代後半から急激な増加が見られる。

※4：負債を考慮していない（純金融資産残高ではない）こと、住み替えやリフォーム実施世帯の金融資産残高は実施後の水準であることを留意する必要がある。

【図3】心身機能低下の比較



れば、住環境を改善できる健康状態にあるとも考えられる。住み替えやリフォームは必ずしも預貯金等の金融資産のみで行う必要はなく、リバースモーゲージを含め、住宅資産の活用も含めた住環境の改善方法の周知が必要である。

そして、住環境の改善が「③手続面倒」と考えている人を見ると、平均貯蓄残高は2,000万円を超えており、健康面では思考力と判断力で有意な低下が見られた。すな

下の自覚が高いことを意味する。また、赤色のマーカーは5%水準以上で統計的に有意に高い機能である。この結果を見ると、「④健康不安」を選択した人は全ての心身機能において低下をより強く自覚しており、有意な老齢化が見られる。また、「③手続面倒」を選択した人は、「思考力」と「判断力」が「④健康不安」選択者に次いで高く、統計的にも有意な低下がみられる。

なお、「②資金不足」選択者の老齢化は「③手続面倒」と同じ程度の高さが見られるが、別途、計量分析を行った結果、全体的に心身機能の低下の傾向は見られない。また、「①老後資金」選択者の老齢化の状況は低く、住み替えやリフォーム実施者の水準と大きく変わらない。

### ■ 高齢者の円滑な住環境の改善に向けて

住環境の改善に直面する高齢世帯の貯蓄状況や老齢化の状況を見てきたが、これらの結果を踏まえ、高齢者の円滑な住環境の改善に向けた政策提言を行いたい。

まず、住環境の改善を目的として住み替えやリフォームを実施した世帯は、かなり多くの金融資産を保有しており、実施後においても平均貯蓄額は2,000万円を超えている。老齢化も非実施世帯と比較すると進んでおらず、十分な資金と良好な健康状態を備えて実施している様子が伺える。

一方、住環境の改善ができず、「①老後資金」を理由に挙げている世帯の平均貯蓄残高は1,738万円と極端に少ないわけではない。但し、住み替えやリフォームを実施した世帯の貯蓄状況から推察されるように、老後の資金として2,000万円は確保しておきたいという様子が伺える。健康面を見ると、住み替えやリフォーム実施者との有意な差は見られないため、金銭的な理由が解決され

わち、考える力や色々比較して選択する力の低下が見られ、様々な業者やサービスの比較（選択）に面倒を感じているようである。昨今、不動産市場の成熟を背景に商品の多様化が進み、商品や業者を選択できる市場であることは望ましいが、高齢者にとっては逆に選択（判断）が難しい状況かもしれない。高齢期の生活で最低限実現すべきリフォーム内容のパッケージ化など、高齢者が選択しやすいようなサービス提供の工夫が望まれる。

さらに、住環境の改善ができない理由として「②資金不足」を挙げている世帯については、平均貯蓄残高が1,000万円を下回り、著しく少ない。また、「④健康不安」を理由に挙げている世帯の貯蓄残高は1,503万円とやや少なく、健康不安の自覚を反映し、老齢化がかなり進んでいるようである。「②資金不足」や「④健康不安」を理由にする世帯の資金不足と顕著な老齢化の進行を見ると、住環境改善のサポートがより必要とされる層である。

ちなみに、高齢者を対象とした住環境改善に関わる政策としては、国の介護保険（あるいは自治体）から「高齢者住宅改修費用助成制度」としてバリアフリー化に限定したリフォーム代金の助成金がある。但し、要支援・要介護の認定を受ける必要があり、老齢化による心身機能の低下自体が住環境改善の阻害要因となっていることを考えると、住まいの選択は高齢期の早い段階で実施することが望ましく、要支援・要介護認定の条件については検討が必要である。

また、上記の制度はバリアフリー化に限定されており、断熱リフォームの補助金の利用は別途手続きが必要である（また補助金事業もいくつか存在する）。高齢者の行動に働きかけるには手続きの簡素化が重要であり、バリアフリー化と断熱リフォーム化のワンストップ事業の推奨や、高齢者に関連する補助金の一本化も問われるだろう。