

# 高齢者のリフォームによる 住環境改善ニーズについて

高牟礼 大典（住宅金融支援機構 国際・調査部）

※本調査に関する見解については、著者の見解であり、住宅金融支援機構の見解を示すものではありません。

# 目次

---

1. 本研究の背景
2. 先行研究
3. 本研究の目的
4. 研究方法
5. 研究結果
6. 参考文献

# 1. 本研究の背景

## 【高齢者の住まいの課題】

総務省の家計調査（2022年（二人以上の世帯））によると、日本の60歳以上世帯における持ち家率は9割を超えており、内閣府の「高齢者社会白書」（2019年度）によれば、持ち家居住者を中心に、ほとんどの人が現在住んでいる地域に住み続けたいと考えている。

内閣府が全国の60歳以上を対象に行った「高齢者の住宅と住環境に関する調査」（2018年度）によると、

- ・全体の約3割が現在の住宅で困っていること（住まいの老朽化や段差等）に不安を感じている
- ・現在の住宅で困っていることの解決方法は「リフォーム」が最も多い
- ・現在の住宅で困っていることの解決方法を認知している者のうち、実施予定者は約2割、実施予定のない者は約7割。実施予定のない者の理由の半数は「金銭的理由」

と現在の住宅に老朽化等の課題を持ち、リフォーム等の必要性を認識しながら、金銭的理由等に解決を見送る高齢者が約3分の2存在している。

## 【国の指針】

国土交通省の住生活基本計画（全国計画）（2021年3月19日閣議決定）によると、高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保を挙げている。

### 目標4

多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保（基本的な施策）

- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

## 2. 先行研究

先行研究では、上山・梅田（2023）で高齢者の心身機能低下と住み替え等のニーズに相関を確認し、上山・高牟礼（2023）で高齢者の心身機能低下と金融資産が住環境改善の阻害要因となっていることを確認している。いずれも、金融ジェロントロジーの視点も含めた研究である。

※金融ジェロントロジーとは、高齢期特有の行動を捉え、加齢により発生する経済活動や金融取引の課題解決に取り組む研究領域。

### 【先行研究】

- ・ 上山・梅田（2023）
  - 心身機能低下の自覚が見られる人の方が、住宅に求めるサービス（リフォームや住み替え等）のニーズが高いこと等を検証した研究
- ・ 上山・高牟礼（2023）
  - 実際の住み替えやリフォームの行動から、心身機能低下と金融資産が住環境改善の阻害要因となっていること等を検証した研究
- ・ 鈴木・石渡・沖田（2008）
  - 高齢者の住み替え行動における阻害要因を検証した研究

### 3. 本研究の目的

- ・ 本研究の背景となっている高齢者の住まいの課題や国の指針を踏まえれば、高齢者の住環境改善に資する支援は喫緊の課題と認識。
- ・ 本研究では、まず、健康や住まいに課題を抱える高齢者が、どのようなリフォーム工事を必要としているかを把握する。
- ・ その上で、自らの家計の状況を考えて、リフォームを具体的に考えている人とリフォーム実施を躊躇している人を比較し、リフォーム実施判断にどのような要因（金融資産、負債、毎月の世帯収入、住宅資産など）が影響しているのかを明らかにする。

## 4. 研究方法

本研究の背景となっている高齢者の住まいの課題や国の指針を踏まえ、住宅金融支援機構が高齢者を対象に実施したアンケート調査（2023年）により、健康や住まいに課題を抱える高齢者が、住環境改善のために必要としているリフォームのニーズを具体的に把握する。

上山・高牟礼（2023）における調査項目を拡充し、高齢者の資産等の状況を詳しく把握し、リフォームを具体的に考えている人とリフォーム実施を躊躇している人でどのような属性の差があるかを比較する。

### 1. アンケート調査対象

- ・年齢：60～74歳
- ・現在の住まい：戸建て（持ち家・築15年以上）
- ・健康と住まいの両方に困りごとを有しており、現在の住まいに健康で長く住み続けるためにはリフォーム工事による住環境改善が必要と考えている方

### 2. アンケート調査項目

- ・金融資産、住宅資産、負債、毎月の家計収支等
- ・家族構成
- ・健康・住まいに関して困っていること
- ・長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事
- ・現実にリフォーム工事かけられる予算金額
- ・予算を踏まえ実施検討したいリフォーム工事

### 3. アンケート調査方法

- ・インターネット調査（n=1,500）（2023年12月22～29日）

## 5. 研究結果(ポイント)

### (1) 高齢者のリフォームニーズ

- ① 「住宅で困っていること」では「内壁・内装・床の傷み」「断熱性能」「バリアフリー」といった住宅の老朽化や心身機能の低下等に起因する項目の選択率が上位となっている。[P8]
- ② 上記①の困りごとに対して、「長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事」では「外壁材の重ね塗り」「システムバスの交換」といった住宅の老朽化に伴い必要に迫られての工事内容の選択率が上位となっている。[P8]
- ③ 上記②のリフォーム工事の必要性を認識している高齢者のうち、リフォームを具体的に考えている人の割合は全体の77.1%にとどまっている。[P9]

### (2) 高齢者のリフォーム実施判断(予算)への影響が想定される要因

リフォームを具体的に考えている人とリフォーム実施を躊躇している人の属性を比較する。

(○影響が想定される要因、△影響が一定に想定される要因、×影響がないと想定される要因)

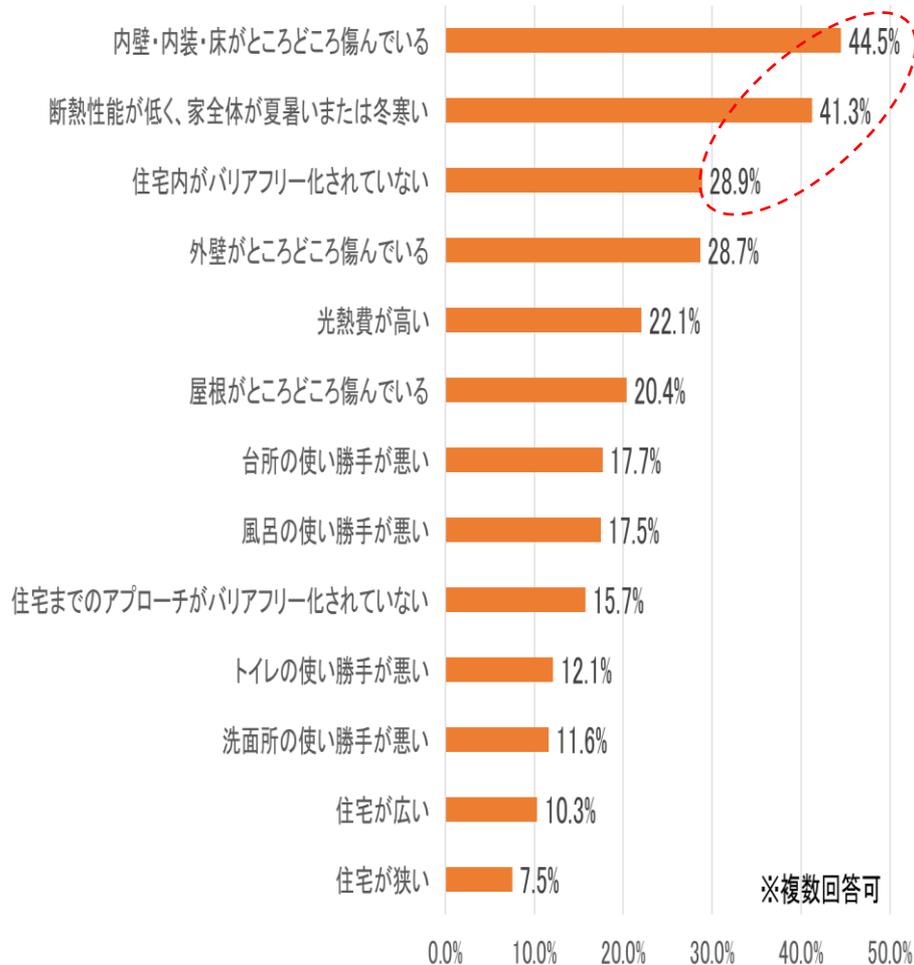
- ①金融資産の額：○ [P10]、②負債の額△ [P10]、③毎月の世帯収入の額：△ [P11]、
- ④住宅資産の額：△ [P11]、⑤住まいの築年数：× [P12]、
- ⑥住まいの遺産動機(子ども等に現在の住まいを残したいか)：× [P12]、
- ⑦住まいの地域(首都圏、近畿圏、東海圏、その他地域)：× [P13]、
- ⑧家族形態(二人以上の世帯(子と同居、子と別居、子以外と同居)、単身者世帯)：× [P13]

# 5-(1) 研究結果(高齢者のリフォームニーズ)

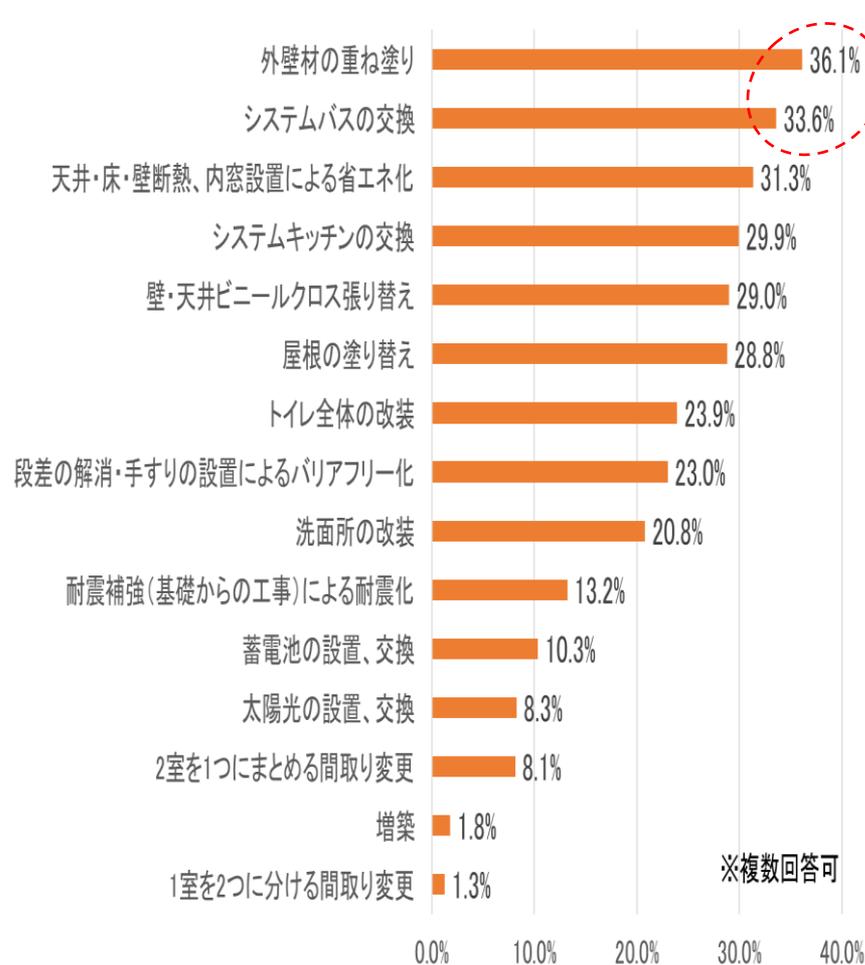
## ①住まいの課題とリフォームニーズ

・「住宅で困っていること」では「内壁・内装・床の傷み」「断熱性能」「バリアフリー」といった住宅の老朽化や心身機能の低下等に起因する項目の選択率が上位となっているものの、「長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事」では「外壁材の重ね塗り」「システムバスの交換」といった住宅の老朽化に伴い必要に迫られての工事内容の選択率が上位となっている。

[図①]住宅で困っていること(N=1,500)



[図②]長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事(N=1,500)

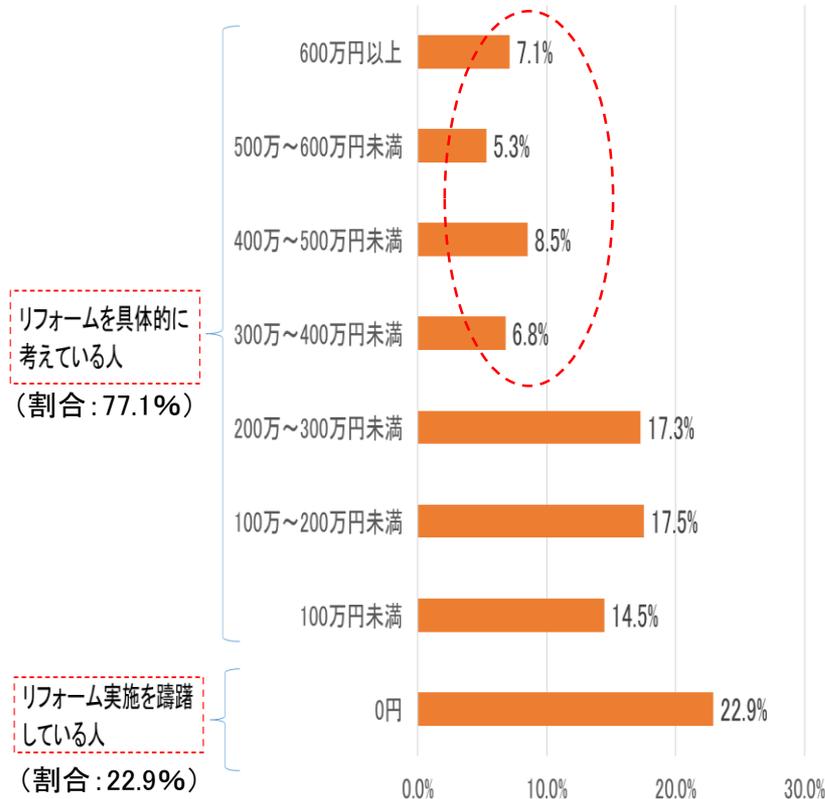


# 5-(1) 研究結果(高齢者のリフォームニーズ)

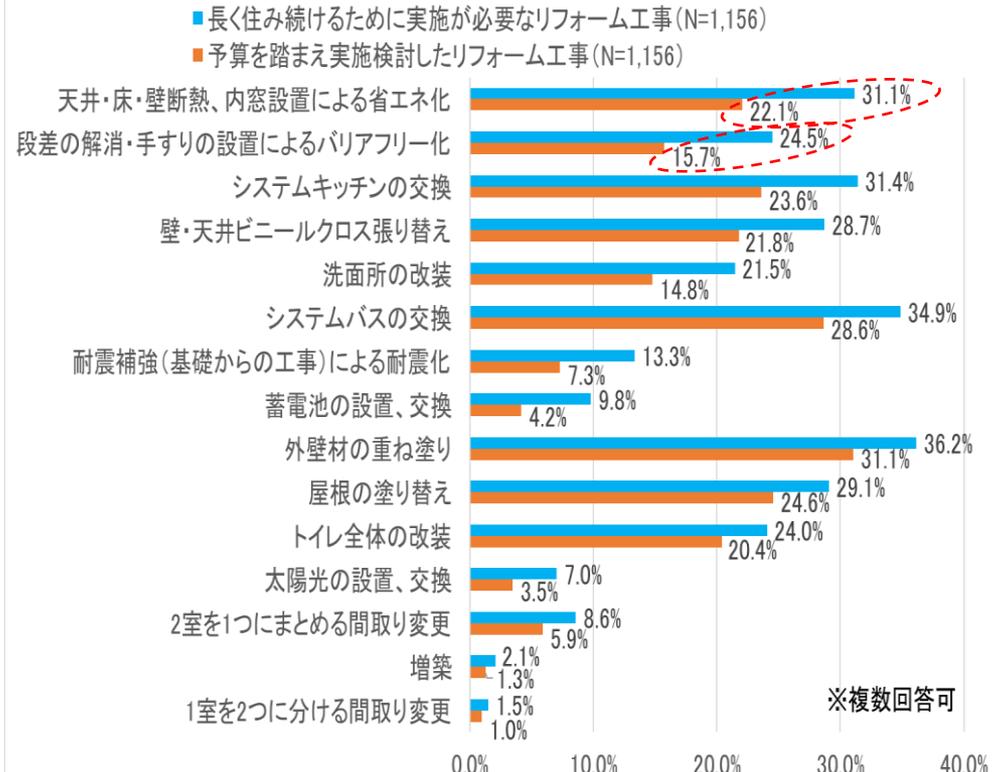
## ②リフォーム工事の理想と現実

- ・リフォーム工事の必要性を認識している高齢者のうち、リフォームを具体的に考えている人の割合は全体の77.1%にとどまっている。予算金額は300万円を超えると急激に減少し、300万円が1つの上限となっている。
- ・リフォームを具体的に考えている人(77.1%)のうち、「長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事」と「予算を踏まえ実施検討したいリフォーム工事」の選択率の差は、性能向上リフォームである省エネ化工事、バリアフリー化工事で上位となっている。

[図③] 現実にリフォームにかけられる予算金額(N=1,500)



[図④] 「長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事」と「予算を踏まえ実施検討したいリフォーム工事」(リフォームを具体的に考えている人)

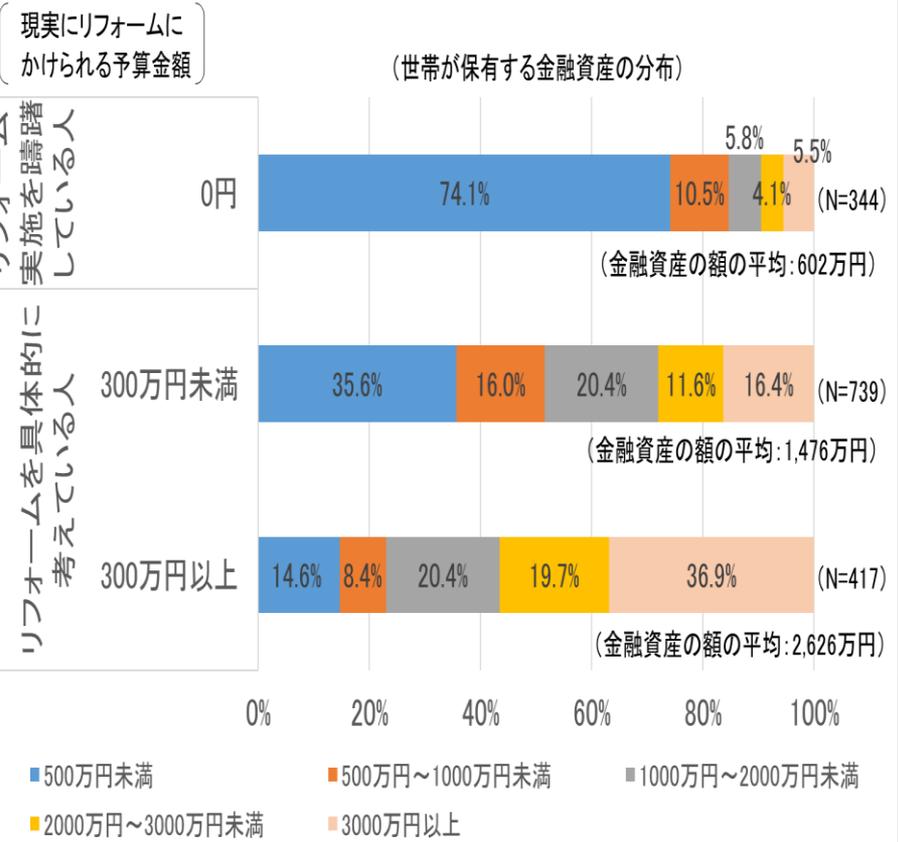


# 5-(2) 研究結果(高齢者のリフォーム実施判断(予算)への影響が想定される要因)

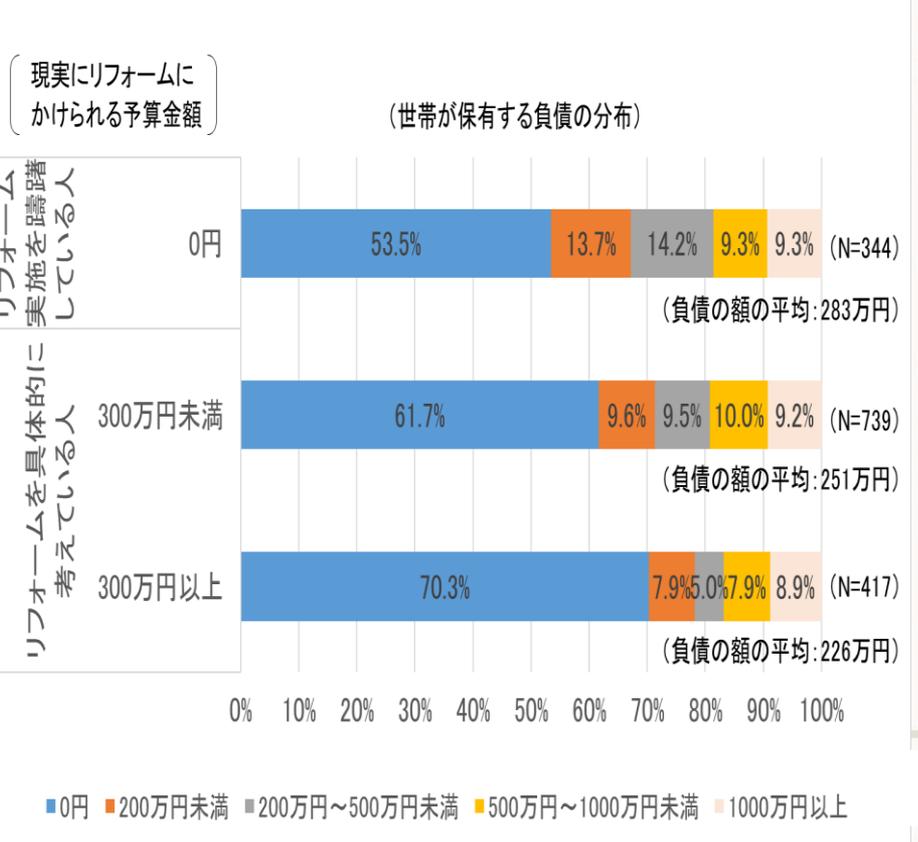
## ①金融資産・負債

- ・【金融資産】リフォームにかけられる予算金額が大きくなると、世帯が保有する金融資産の額が大きくなる傾向がある。
- ・【負債】リフォームにかけられる予算金額が大きくなると、世帯が保有する負債の額が小さくなる傾向が一定にある。

[図⑤]金融資産



[図⑥]負債

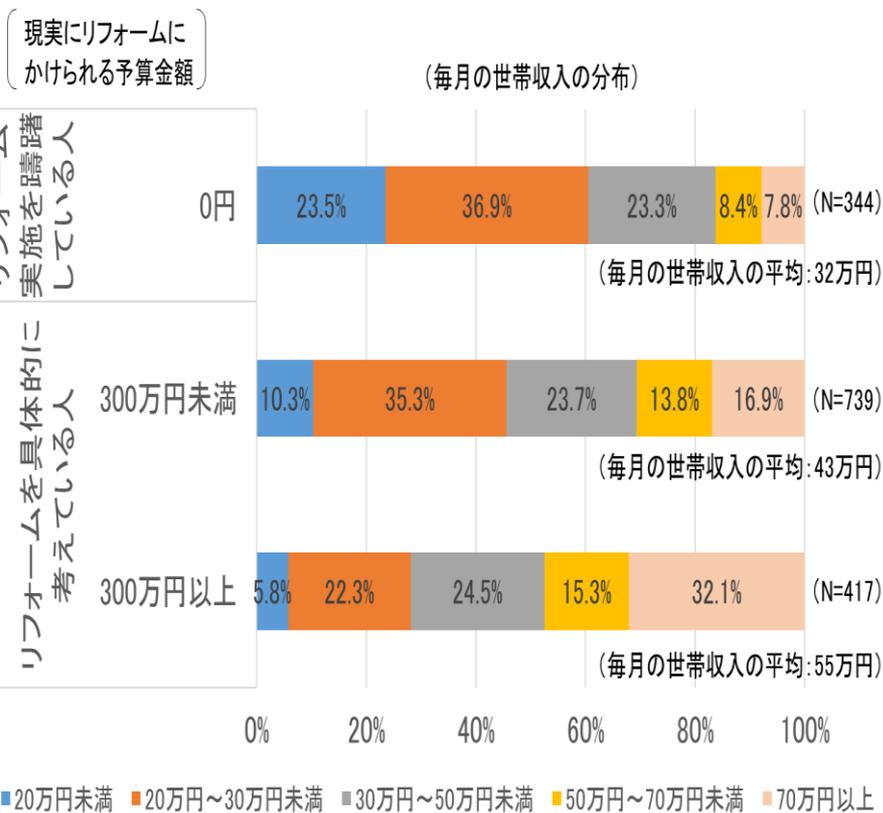


# 5-(2) 研究結果(高齢者のリフォーム実施判断(予算)への影響が想定される要因)

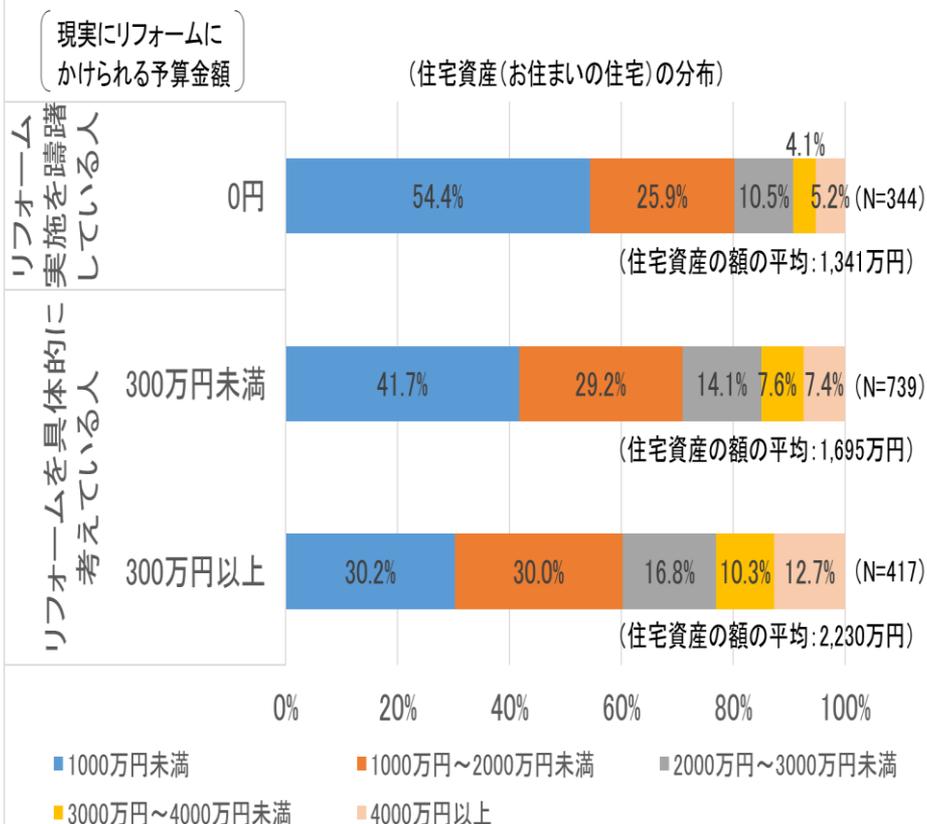
## ② 毎月の世帯収入・住宅資産

- ・【毎月の世帯収入】リフォームにかけられる予算金額が大きくなると、毎月の世帯収入が大きくなる傾向が一定にある。
- ・【住宅資産】リフォームにかけられる予算金額が大きくなると、住宅資産(住宅・土地固定資産税評価額)の額が大きくなる傾向が一定にある。

[図⑦] 毎月の世帯収入



[図⑧] 住宅資産(住宅・土地固定資産税評価額)

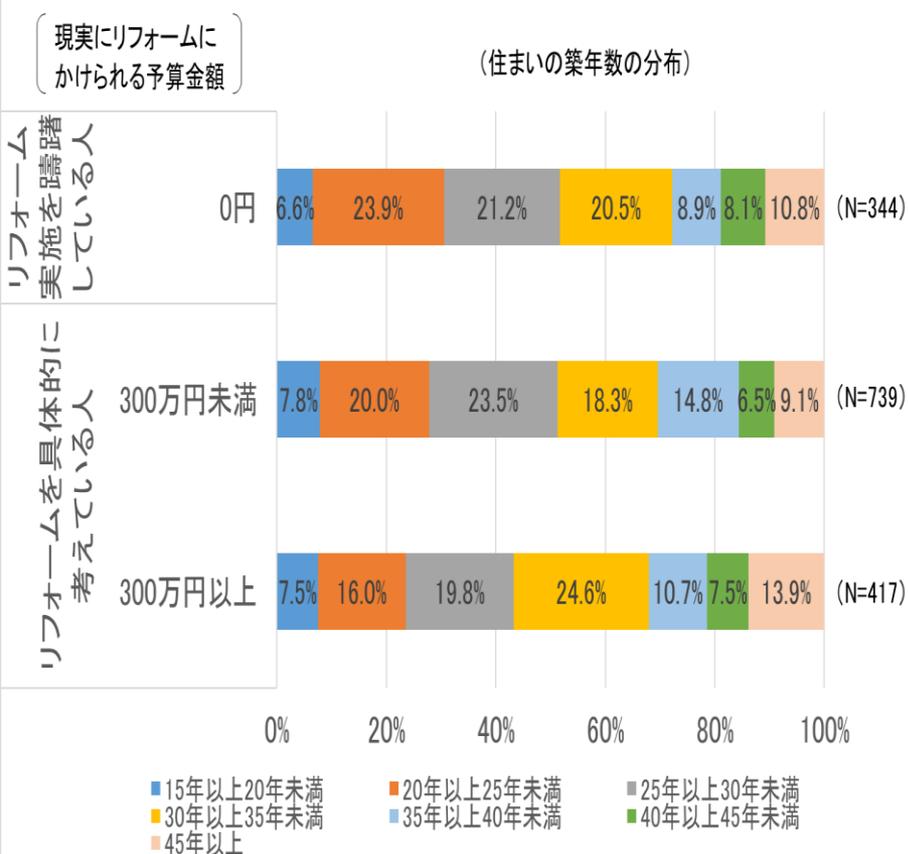


## 5-(2) 研究結果(高齢者のリフォーム実施判断(予算)への影響が想定される要因)

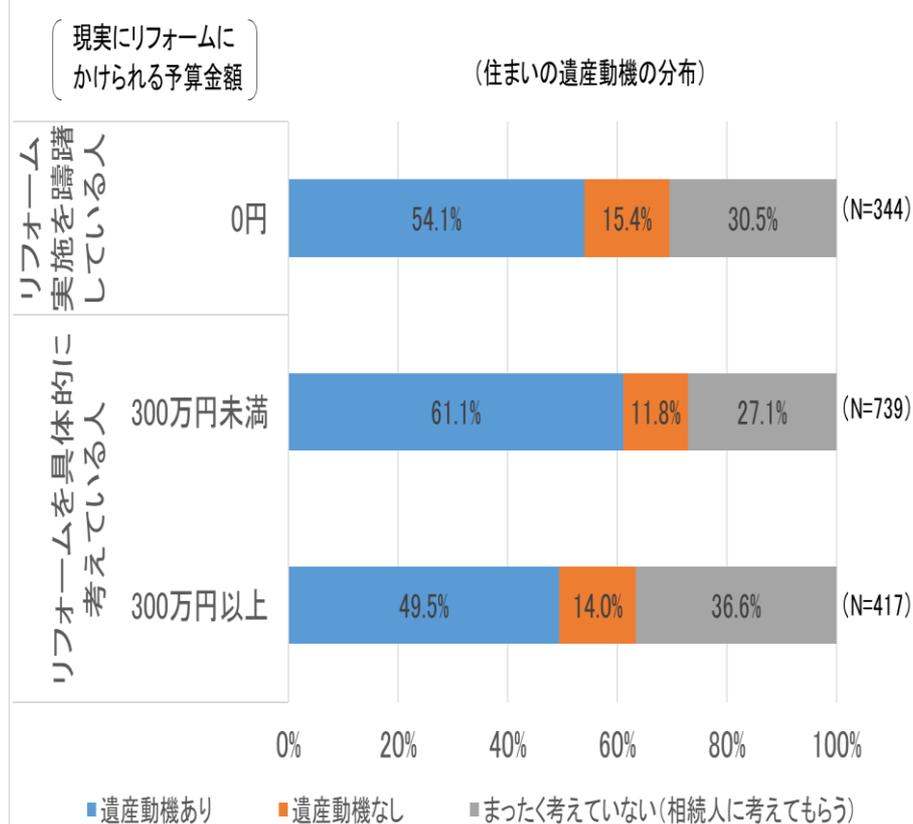
### ③住まいの築年数・住まいの遺産動機

- ・【住まいの築年数】住まいの築年数とリフォームにかけられる予算金額の傾向に大きな差は見られなかった。
- ・【住まいの遺産動機】住まいの遺産動機(子ども等に現在の住まいを残したいか)とリフォームにかけられる予算金額の傾向に大きな差は見られなかった。

[図⑨]住まいの築年数



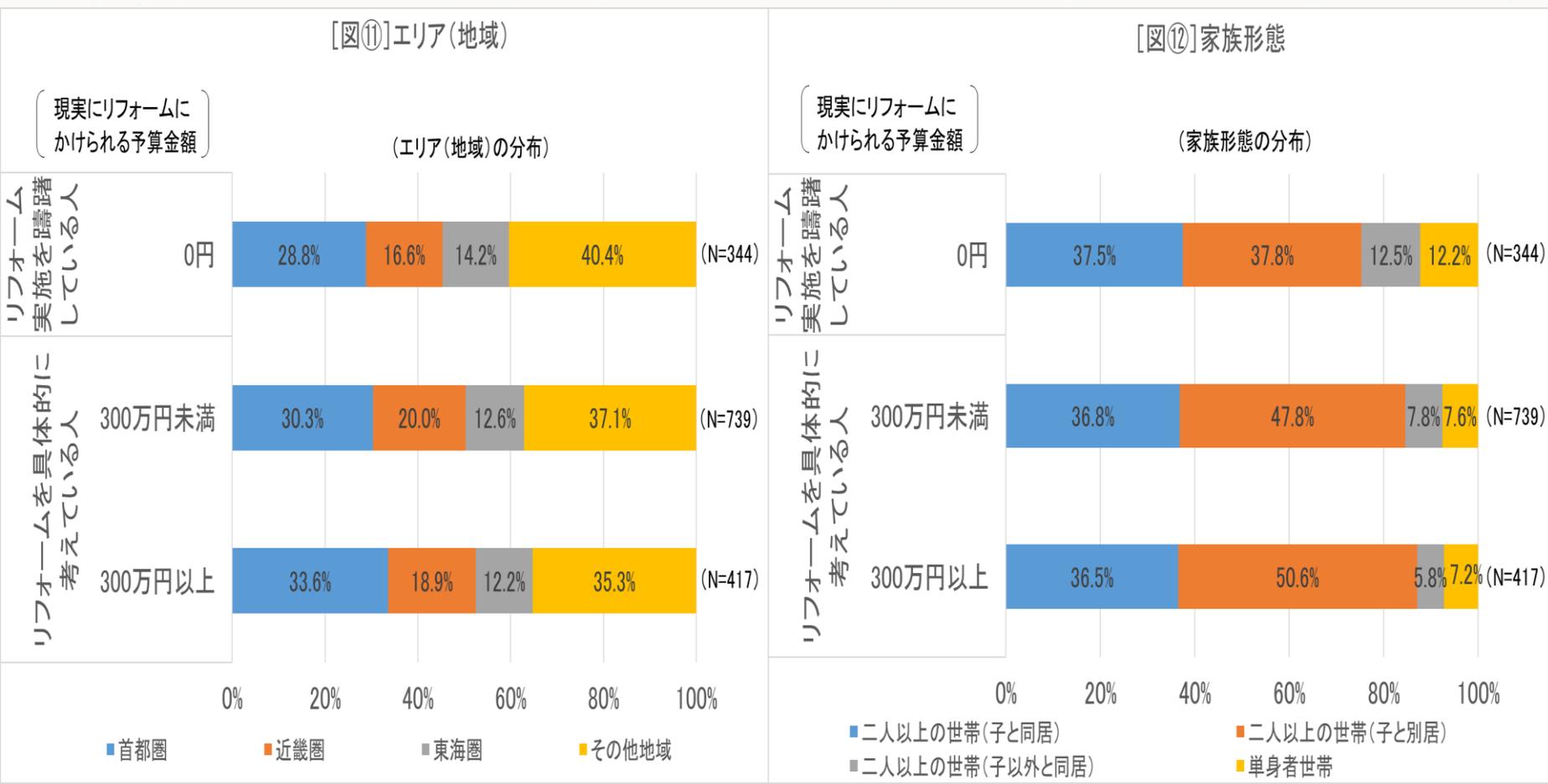
[図⑩]住まいの遺産動機



# 5-(2) 研究結果(高齢者のリフォーム実施判断(予算)への影響が想定される要因)

## ④ エリア(地域)・家族形態

- ・【エリア(地域)】 エリア(地域) とリフォームにかけられる予算金額の傾向に大きな差は見られなかった。
- ・【家族形態】 家族形態とリフォームにかけられる予算金額の傾向に大きな差は見られなかった。



## 5-(3) 研究結果(まとめ)

今回の研究により以下の点がわかった。

### ○高齢者のリフォームニーズ

・「住宅で困っていること」では「内壁・内装・床の傷み」「断熱性能」「バリアフリー」といった住宅の老朽化や心身機能の低下等に起因する項目の選択率が上位となっている。

・上記の困りごとに対して、「長く住み続けるために実施が必要なリフォーム工事」では「外壁材の重ね塗り」「システムバスの交換」といった住宅の老朽化に伴い必要に迫られての工事内容の選択率が上位となっている。

・上記のリフォーム工事の必要性を認識している高齢者のうち、リフォームを具体的に考えている人の割合は全体の77.1%にとどまっている。

### ○高齢者のリフォーム実施判断への影響が想定される要因

・上山・高牟礼（2023）で確認した金融資産以外では、リフォームにかけられる予算金額が大きくなると、毎月の世帯収入・住宅資産の額が大きくなり、負債の額が小さくなる傾向が一定にみられた。

## 6. 参考文献

- ・総務省（2022）「家計調査」
- ・内閣府（2019）「高齢者社会白書」
- ・内閣府（2018）「高齢者の住宅と住環境に関する調査」
- ・国土交通省（2021）「住生活基本計画（全国計画）」
- ・鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子（2008）「中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究－横須賀市マボリシーを事例として－」, 「日本建築学会計画系論文集」, 第73巻, 第634号, pp.2725-2732.
- ・上山仁恵・梅田利孝（2023）「高齢者の健康と住宅サービスニーズの実証分析－金融ジェロントロジーと環境ジェロントロジーの架け橋に向けて－」, 「ファイナンシャル・プランニング研究」, No.22, pp.57-72.
- ・上山仁恵・高牟礼大典（2023）「高齢者の住まいの選択の阻害要因: 居住改善実施者と非実施者の比較」, 「日本不動産学会学術講演会論文集（審査付論文）」, 38号, jares2023-4

### 謝辞

本研究において、上山仁恵・名古屋学院大学教授から有益なご助言をいただきました。ここに記して感謝いたします。