

高齢者の自宅リフォームに関する意識調査

ー住宅ローン返済がリフォーム計画に与える影響ー



国際・調査部 調査グループ長

矢野 聡 (やの さとし)

2000年早稲田大学政治経済学部卒業、住宅金融公庫入社

2013年一橋大学大学院国際企業戦略研究科修士課程修了

2023年4月より現職(執筆時点) 公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリスト、CFP

着眼点

我が国における60歳以上の高齢者の世帯数は約2,500万^{※1}。その約8割が持ち家に暮らしている。【図1】

内閣府の調査によれば、持ち家に暮らす高齢者の7割以上は住み替えの意向を持たない中、多くが現在の住まいに問題点を感じており、今後、自宅リフォームによる住環境の改善が求められる。【図2】

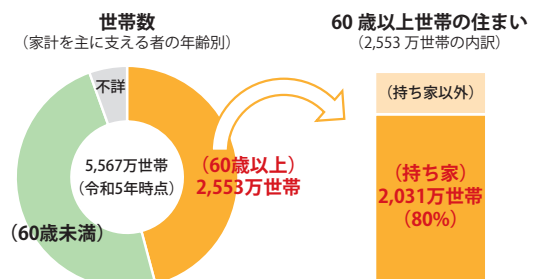
一般的に、リフォーム資金の多くは自己資金で賄われており、高齢者のリフォーム行動には貯蓄の額が大きく影響する^{※2}。

その貯蓄額を60歳以上の世帯全体で見ると、平均して約2,500万円有しているが、このうち借入金を抱える世帯(全体の約2割)に着目すると、貯蓄額は全体平均より約800万円少ない。そして、借入金は住宅ローン残高を中心に700万円を超えている。【図3】

これらの状況を踏まえると、一般的な定年期を過ぎて住宅ローン返済を続けている世帯と、既に住宅ローン返済を終えている世帯では、自宅リフォームに対する取組意識に差が生じている可能性はないだろうか^{※3}。

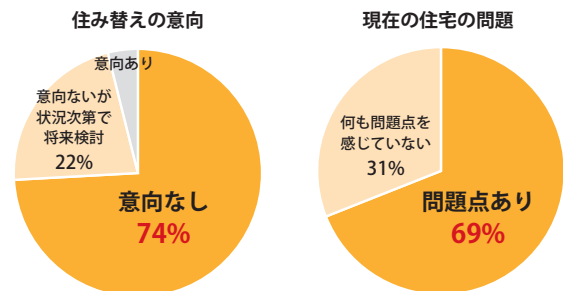
この着眼点のもと、本稿では持ち家に暮らす60歳以上の高齢者世帯を住宅ローン返済の状況別に分析し、金融ジェロントロジーの観点からリフォーム支援の一方策を考える。

【図1】60歳以上の世帯数



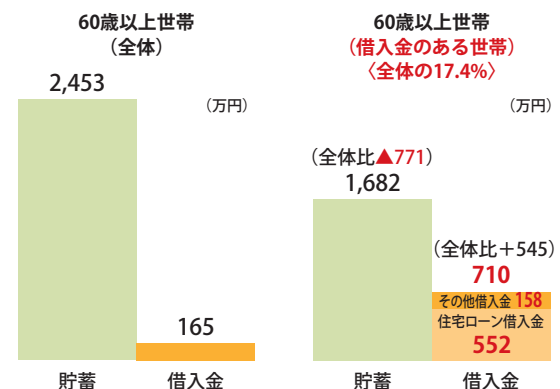
(出所) 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

【図2】持ち家に暮らす高齢者の意識



(出所) 内閣府「高齢社会に関する意識調査」(令和5年度)
内閣府「令和5年度高齢者社会対策総合調査」

【図3】60歳以上世帯の家計状況



(出所) 総務省「令和5年家計調査」(二人以上世帯)

調査・分析の概要

本稿では、住宅金融支援機構が実施した次の調査結果に関する個票データを用いて分析を行う。

－高齢者の自宅リフォームに関する意識調査－

〈調査方法〉

- ・インターネットリサーチ（2023年12月）

〈調査対象〉

- ✓全国の60歳～74歳で、
- ✓住宅ローンを利用して自ら取得した戸建て住宅（築15年以上）に居住し、
- ✓健康と住まいの問題から自宅リフォームによる住環境改善を必要と考えている高齢者（n=1,500）

〈調査内容〉

- ・世帯年収、住宅取得時期、リフォーム予算額など

具体的には、本調査の回答世帯を

《世帯A》住宅ローン「あり」（＝返済中）

《世帯B》住宅ローン「なし」（＝完済）

の2つのグループに分けて比較分析することで、《世帯A》の相対的な特徴と課題を把握する。【図4】

住宅ローン返済のある高齢者世帯の特徴

（1）家計状況

上記の2つの世帯グループごとに、年収や貯蓄などの家計状況をまとめたものが【図5】である。

《世帯A》の相対的な特徴①

【図5】グラフ

- 夫婦ともに就業率が高く、世帯年収は多い …①②③
- 貯蓄は少なく、半数近くが「貯蓄＜借入金」…④⑤⑦
- 平均して毎月10万円近い返済を行っている ……⑥
- 9割以上が住宅ローン返済を継続する予定 ……⑧
- 自宅の築年数は浅く、当初取得価格が高い ……⑨⑩
- 自宅の評価額は高い ……⑪

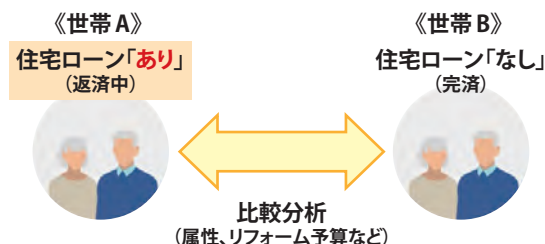
これらのデータから、住宅ローンを返済中の高齢者世帯は、既に返済を終えている世帯と比べて

- ・自宅の取得時期（≒住宅ローン借入時期）が遅く、取得価格が高かったこともあり、夫婦で一定の収入を得て返済を継続している
- ・金融資産は少ない一方、住宅資産の価値は高い傾向にあると考えられる。

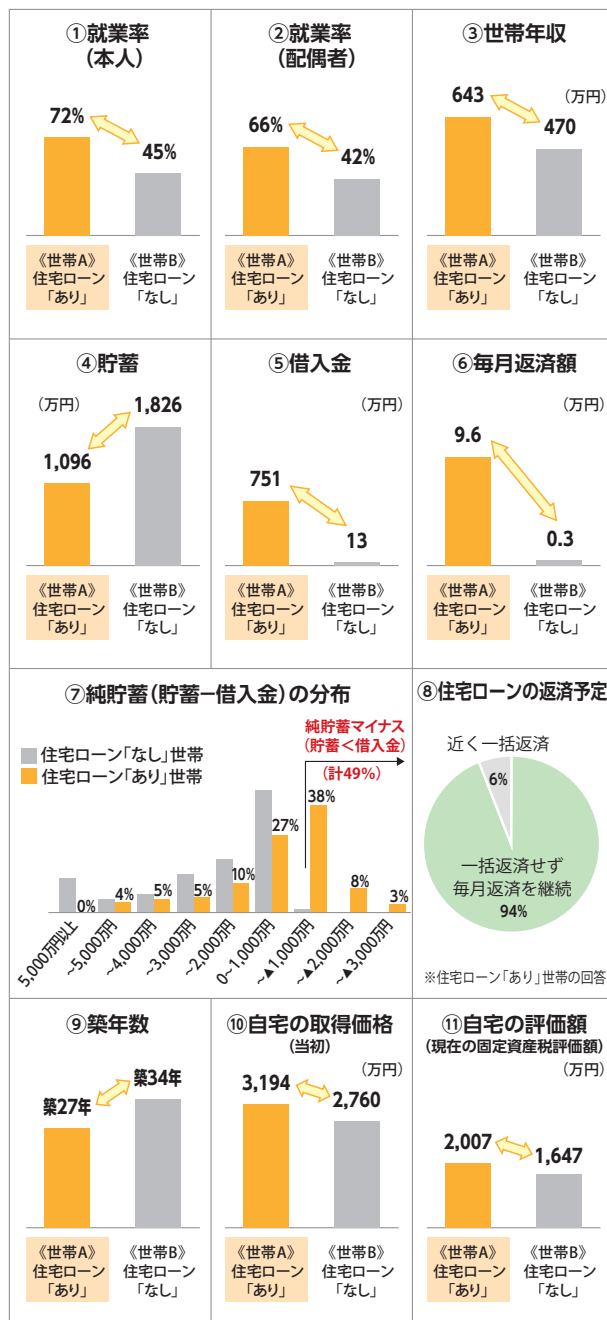
（2）自宅リフォームに対する取組意識

本調査では、高齢者世帯の家計状況のほかに、自宅リフォームに関する考えを尋ねている。

【図4】比較分析のイメージ



【図5】家計状況



※③～⑦は、回答者本人と配偶者の合計

※④は、預貯金、株式、投資信託等を含む金融資産全体の額

※誌面幅の関係から、上図では世帯グループの平均値を比較しているが、年代別（60～64歳、65～69歳、70～74歳の別）で比較しても上図と同様の傾向となっていることを確認している。

その回答の中から、定性的な考えではなく、

(a) 必要なリフォーム工事の予算（必要予算）

(b) 現実的に支出可能なリフォーム予算（現実予算）

に関する定量データを用いて、自宅リフォームに対する取組意識の違いを統計的に明らかにする。

ここでのポイントは、高齢者の身体状況や住まいの老朽具合などは様々であることから、上記2つの世帯グループ間で(a) 或いは(b) を比較するのではなく、(a) 必要予算に対して(b) 現実予算をどの程度計画できているか（リフォーム予算のギャップ）を比較する点にある。

《世帯A⇔世帯Bで比較する対象》

(b-a) リフォーム予算のギャップ（現実予算-必要予算）

《世帯A》の相対的な特徴②（課題）

✓リフォーム予算のギャップ（不足額）が大きい

【図6】のとおりに、2つの世帯グループで(a) 必要予算は大きく変わらない一方、(b) 現実予算は《世帯A》で少ない。このため、《世帯A》の予算ギャップ（不足額）は大きく、統計的にも2つの世帯グループ間には有意な差があることが確認された。（P値<0.01）

この結果から、住宅ローンを返済中の高齢者世帯は、既に住宅ローンを完済している世帯と比べて、リフォーム予算を十分に予定できていない状況がうかがわれる。

この背景には世帯それぞれの個別事情が存在すると思われるが、回帰モデルを用いた分析結果からは、1つの要因として2つの世帯グループの貯蓄水準の違い（図5の④）が影響していることが考えられる^{※4}。

リフォーム予算の制約が大きいことで、具体のリフォーム工事計画にどのような影響があるだろうか。

本調査では、リフォーム工事の選択肢を示して

(x) 必要とする工事内容（予算の制約がない場合）

(y) 現実予算を踏まえ、実際に検討する工事内容を尋ねている。工事の種類ごとに(x) 必要と答えた世帯数と(y) 実際に検討すると答えた世帯数の割合を見たものが【図7】リフォーム工事の選択率である。

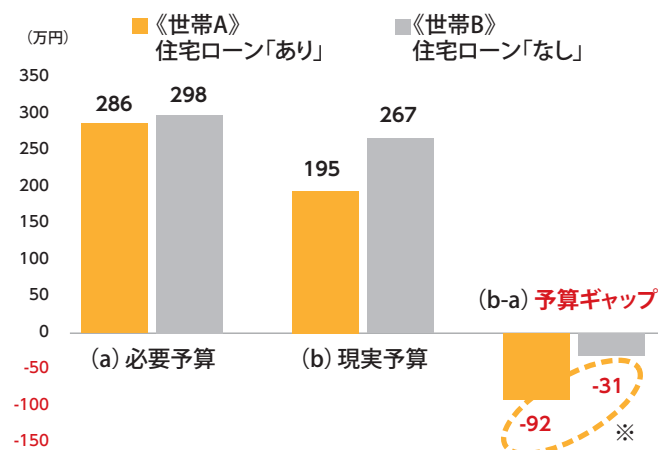
《世帯A》の相対的な特徴③（課題）

✓性能向上系リフォームを見送る割合が高い

《世帯A》と《世帯B》で「外壁」や「屋根」の塗り替えなど、喫緊の必要性の高いメンテナンス工事の選択率は大きく変わらない。一方で、「バリアフリー」「省エネ」「耐震補強」といった住宅性能を向上させるためのリフォーム工事は《世帯A》で選択率が低い。

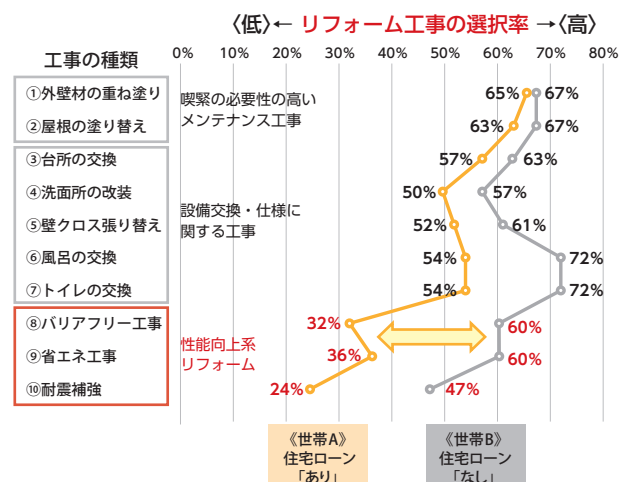
60歳頃を過ぎて住宅ローン返済を継続している世帯の多くは一括返済せずに当面返済を続ける意向（図5の⑧）であり、一定の費用を要する性能向上系を中心に、本来必要なリフォーム工事が一部先送りされる事態も懸念される。

【図6】 リフォーム予算



※全サンプルを用いた Welch's t-test による検定の結果、2グループの予算ギャップの水準は有意に異なる(P値<0.01)。(グラフは全サンプルの平均値)

【図7】 現実予算を踏まえたリフォーム工事の選択率



※選択率 = (y) 現実予算を踏まえて実際に当該工事を検討している世帯数 ÷ (x) 長く健康に住むために当該工事が必要と考えている世帯数

リバースモーゲージによる 「住宅ローンの借換え+リフォーム」の 一体的な金融支援

ここまで、住宅ローン返済の有無により高齢者世帯の家計状況は異なり、自宅リフォームの取組意識にも違いがあることを確認してきた。

【図5】で見たとおり、住宅ローン返済のある高齢者世帯は、貯蓄は形成途上である一方、自宅の評価額は相対的に高い。この特性から、貯蓄状況等を背景に十分なリフォーム予算を予定できないという課題に関して、住宅資産を活用した「リバースモーゲージ」に着目したい。これは自宅の担保評価額に応じて資金を借り入れ、元金は借入人が亡くなった後に相続人が自宅売却代金等により一括して返済する金融商品である。

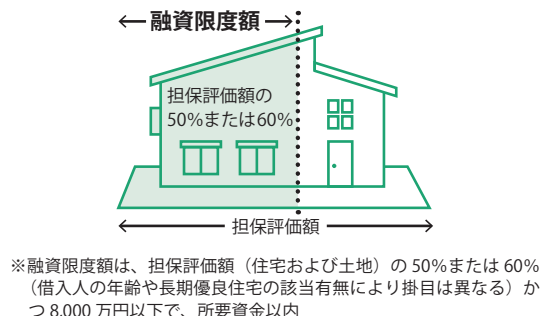
この代表的なものに【リ・バース60】^{※5}があり、自宅の担保評価額に応じて「現在の住宅ローンの完済（借換え）資金」と「リフォーム資金」を一体で借り入れることもできる。

今ある貯蓄を大きく取り崩すことなく、住宅ローンを抱えていてもリフォームに取り組めるため、本調査では住宅ローン返済のある高齢者世帯の約半数が【リ・バース60】の利用に関心を示している。そして、そのうち約7割は、この融資を利用できれば「リフォーム検討の後押しになる」と回答している。【図8】

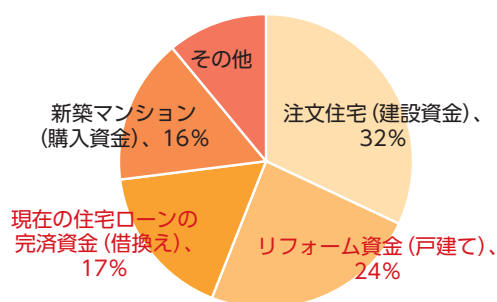
【リ・バース60】の毎月返済額は利息のみのため、年金等が中心の高齢者世帯でも取り組みやすい。

例えば、《世帯A》の平均的な住宅ローン残高（662万円）とリフォーム必要予算（286万円）を【リ・バース60】により借り入れた場合、毎月返済額は現在の約10万円から約4万円に軽減される^{※6}。【図9】

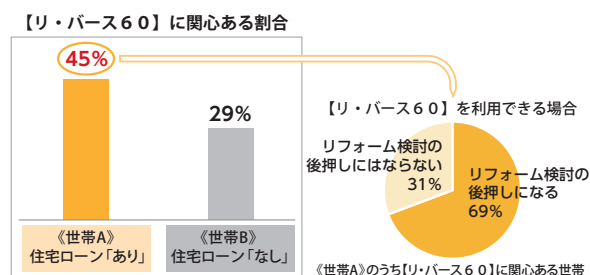
（参考1）【リ・バース60】の借入れイメージ



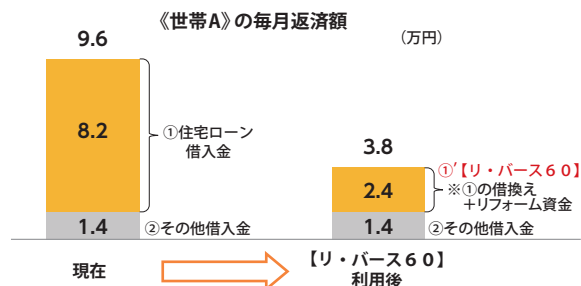
（参考2）【リ・バース60】の資金使途割合



【図8】【リ・バース60】への関心



【図9】【リ・バース60】による毎月返済額の軽減効果



※《世帯A》が、現在の住宅ローン借入金（平均662万円）の完済資金+リフォーム資金（同286万円）=計948万円を【リ・バース60】（融資金利3%）で借り入れることができた場合の毎月返済額の試算例

むすび

本調査の中で、住宅ローンを返済中の高齢者世帯に「安心のために最低限持っておきたい貯蓄額」を尋ねている。その額は平均1,078万円で、現在の平均貯蓄額が1,096万円であることから、住宅ローン返済が続く中で貯蓄を大きく取り崩してリフォームに取り組むことの難しさがかがえる。【図10】

また、一般的に高齢化が進むほど自宅リフォームに取り組む意欲は低下する傾向にあるため、住宅ローンを返済中の段階でも、保有資産を「金融資産+住宅資産」の全体と捉え、行動力と住宅資産価値のある早い段階でリバースモーゲージ等も活用しながら住まいの環境整備を進めることは有用である。

【リ・バース60】を取り扱う金融機関は年々増加しており、令和7年1月からは、死亡時まで借入金利が変わらない全期間固定金利タイプの商品も提供されている。【図11】【図12】

また、高齢者世帯が【リ・バース60】を利用して耐震リフォームを行う場合に無利子・低利子化する制度も始まっており、地震災害が多発する中で住宅の耐震性能向上につながる事が期待される^{※7}。

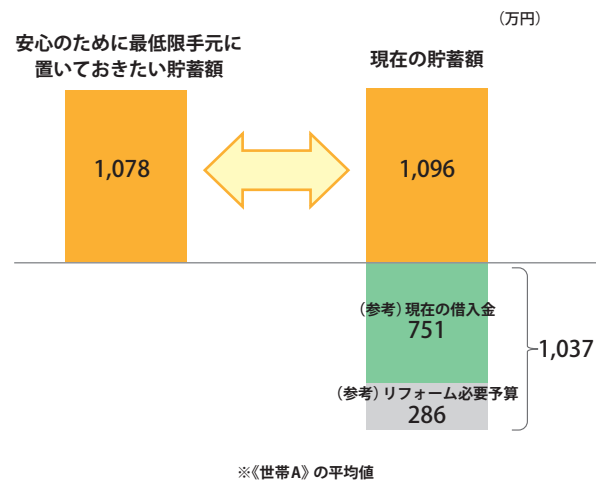
自宅リフォームを検討する際には、これらも含めた多様な選択肢の中から各世帯の家計状況やライフプランに応じた無理のない資金計画が検討され、高齢期を長く健康に過ごすために必要十分なリフォーム工事が実現されることが望まれる。

資金計画に不安を持つ高齢者世帯は、ファイナンシャル・プランナーや、金融経済教育推進機構（J-FLEC）が認定するアドバイザー等の専門家の意見を参考とすることも有効であろう。

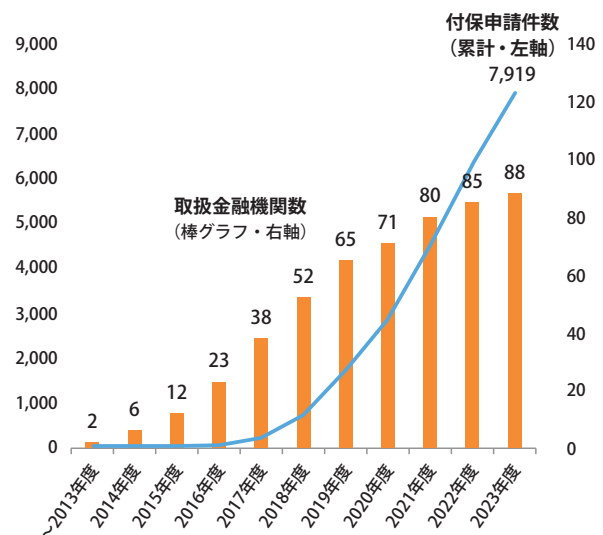
（本稿の意見にかかる部分は筆者の見解であり、所属する組織の見解ではない）

- ※1 家計を主に支える者の年齢が60歳以上の世帯の数（住宅・土地統計調査）。「高齢者」に関する一律の定義がない中、以降本稿では60歳以上の者を高齢者と称し、持ち家に暮らす高齢者を中心とした世帯を高齢者世帯と称する。
- ※2 2023 上山・高年礼「高齢者の住まいの選択の阻害要因」
- ※3 65歳までの雇用確保を義務化する改正高齢者雇用安定法は2025年4月施行であるため、本稿では一般的な定年退職時期を60歳頃と置いている。
- ※4 帰帰モデルの概略：（被説明変数）リフォーム予算ギャップ（説明変数）貯蓄額（純貯蓄額）等とした帰帰モデルにより分析（符号整合、 $P<0.01$ ）
- ※5 【リ・バース60】は住宅金融支援機構の住宅融資保険等を活用したリバースモーゲージ商品の総称で、名称や取扱条件、資金使途等は金融機関によって異なる。同機構の「2024年度住宅ローン貸出動向調査」によると、【リ・バース60】はリバースモーゲージの保証会社等として最も多く利用されている。
- ※6 【リ・バース60】の利用に当たっては各金融機関において所定の審査があり、別途諸費用等が必要となる。（本稿は特定の商品を推奨するものではない。）
- ※7 <https://www.jhf.go.jp/files/400372216.pdf>
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001855878.pdf>

【図10】 手元に置いておきたい貯蓄額



【図11】 【リ・バース60】取扱金融機関数



【図12】 【リ・バース60】の金利タイプ (イメージ)

