

Special Feature

特集

1

老後の家族構成、 ライフスタイルに適した 住み替えを促進するための課題



株式会社リクルート
SUUMO リサーチセンター 研究員

柏 良輔 (かしわ りょうすけ)

福岡県生まれ。九州大学大学院修了後、株式会社野村総合研究所へ入社。その後、ベンチャーのコンサルティングファームを経て、2021年に株式会社リクルートへ入社。前職ではシステムコンサルティング、データ活用による戦略コンサルティング業務へ取り組む。現在は、SUUMO リサーチセンターで事業開発、マーケット創造およびデータ活用による営業部支援へ従事。

■ 老後の家族構成、ライフスタイルに適した住み替えを促進するための課題

国土交通省が令和3年（2021年）に設定した住生活基本計画では、「多様な世代が支えあい、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」を目標のひとつにしており、日本の住宅政策の重要なテーマとなっている。この目標は「多様な住まい方、新しい住まい方」という現状の住生活の課題に対応するために設定されているものの、実際のところこの住まい方を選択しているシニア世代は多くない。

ここで、本稿におけるシニアという言葉の定義を行なう。シニアという言葉には明確な定義がないため、本稿においては定年退職や再雇用終了、進学・就職に伴う子どもの独立などで自身の就労状況・同居家族構成が変化し、住まいのあり方を捉えなおす機会が多いであろう50代・60代を便宜上、“シニア”と呼称する。つまり、後段の議論の便宜性に鑑みた定義付けである点にご留意いただきたい。

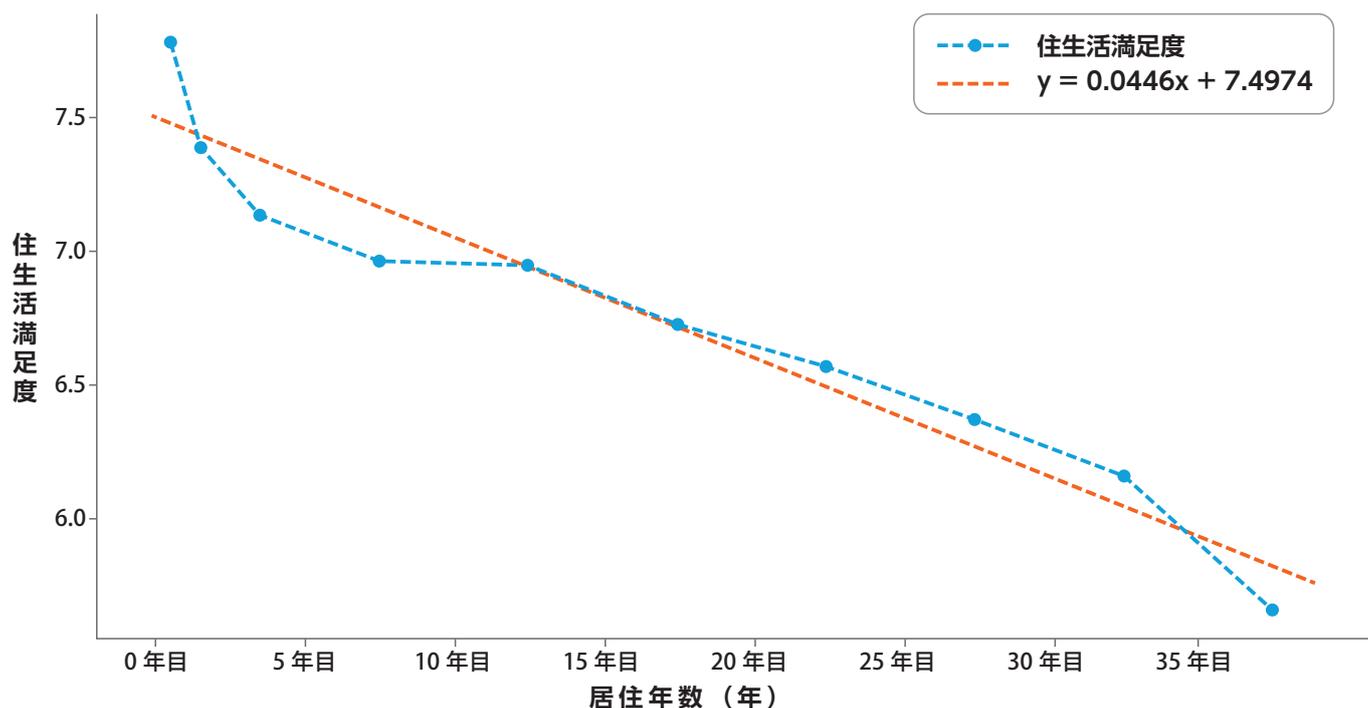
上述の通り、シニア世代は自身の就労状況や同居家族構成の変化など、ライフステージの転換点を迎えるタイミングである。このライフステージの転換点から健康寿命までの期間は、子育て期間よりも長い一方で、この期間の暮らしに合わせた住まい方を送っている層はまだまだ少ないのが現状だ。

シニア世代が年齢や状況に合った新しい住まい方を選択するという合理性に加え、どんな“新しい住まい方”を選択することが幸福につながるのか、ひいては健康寿命の長期化につながるのか。その疑問を解明するべく、下記の調査を行なった。

弊社では、2022年と2023年に弊社の非顧客までを対象とした「よのなか調査」という調査を行なっている。この調査は年齢・性別・居住エリア等に偏りがでないようしながら、様々な事項についてアンケートを行なったものである。その調査の結果から一部を紹介する。

図1は、居住年数を経るごとに居住者の住生活満足度がどのように推移するかを表したものである。最初に変化が起こるのは住み始めてから5年程度で、住生活満足度が一段階低下する。次いで、居住年数10～15年を境にさらに満足度が低下し始める。これは、例えば30歳頃に第一子誕生、30代中盤で住宅を購入した場合を想定すると、子どもが高校・大学に進学するタイミングにあたる。居住年数に鑑み、住居が経年劣化することで満足度が低下してい

【図1】持ち家居住者の居住年数と住生活満足度の関係



ることも要因として考えられるが、それと同様に子どもの通学環境の変化や独立といった、家族の生活スタイルや同居家族構成が変化したことの影響も大きいと考えられる。つまり、もともと子どもの通学や自身の通勤を見据えて住居を購入したものの、その主な用途が不要になり、変化したライフスタイル・家族構成に適さない住居になった可能性が考えられる。

さらに居住年数が35年を超える頃に、もう一段階満足度が低下するタイミングが訪れる。これは家族構成の変化によりアンマッチとなった住居に対する不満に加え、住み替えたいが自身の体力や気力の低下により住み替えられないという事情が影響していると考えられる。こうした状況になる前に住み替えを行なうのが理想的といえるが、それまでの満足度の低下が緩やかであるため、動くタイミングやきっかけに気づきづらいということもあるだろう。

一方で、ライフステージの変化に合わせて住み替えを選択した場合の住生活満足度はどうか。

上記と同様の調査データをもとに、直近1年間に住み替えを実施した人と実施していない人の住生活満足度を比較してみると、全体では住み替えを実施した人の満足度が0.6ポイント高く、特に戸建て居住者でその差が大きかった(図2)。

住み替えによって希望のライフスタイルが実現したからなのか、あるいは住み替えができるだけの資金力があるか

らなのか、はたまた住み替えた住宅の品質が高かったからなのか、明確な理由を明らかにすることはできないが、住み替えによって住生活満足度が向上することは示している。

データが少なく参考値になるが、同調査に回答したシニア層の結果を抜粋したデータでは住生活満足度の向上はより顕著で、特に戸建て居住者の住み替え実施者の満足度は未実施者より1.43ポイントも高かった(図3)。

ただし、現実問題として、住み替えを行なうシニア層はまだ限定的だというデータもある。50歳以上で直近1年間に持ち家(戸建て)から住み替えた割合は1.9%、持ち家(マンション)から住み替えた割合は2.9%であった。

三井住友信託銀行の調査「令和の住み替え事情(住まいの高額化時代における選択は?)^{※1}」によると、50代で過去3年間に住み替えた割合は、14.4%に留まっている。

住み替えの内訳をみると、持ち家から別の持ち家への住み替えが50%を占め、全体の7.2%程度が過去3年間に持ち家から別の持ち家へと住み替えており、弊社調査とも一定の整合性がある結果といえる。両調査から大半のシニア層は、積極的に住み替えを行なっておらず、現在の住まいを終の棲家という意識で住んでいる人たちがまだまだ大勢といえる。

ここまでをまとめると、30代で通勤や子育てのために

【図2】直近1年間の住み替え実施者と未実施者の平均住生活満足度

	未実施	実施	差分
全体	6.36	6.96	0.61
持ち家 (戸建)	6.56	7.58	1.02
持ち家 (マンション)	6.91	7.70	0.79
賃貸	5.80	6.57	0.77

購入した住宅は、子どもの独立や世帯主の定年退職・再雇用終了を迎える50代、60代に購入時の目的を終える。その後、70代にかけて住宅への満足度はさらに低下するが、自身の体力・気力の衰えによって住み替えのハードルが高くなってしまふ。

故に、家族構成に変化が訪れる時期であり、まだ自身のモチベーションが高い時期である50代、60代のタイミングで住み替えを行なうことが、住生活満足度の向上を図るうえでも、上質で希望に合った住宅に住み続けるためにも望ましいと考えられる。

次章では、シニア層の住み替えが活発にならない原因と改善点について解説していく。

■ シニア世代の住み替えが進まない要因

シニア層の住み替えが少ない理由としては、主に、住み替えへの馴染みのなさ、自身のファイナンス理解がボトルネックになっている可能性が高い。具体的には「希望の物件が見つかるか不安」「持ち家が売却できるか不安」「老後の生活設計が未計画」の3点が挙げられ、これらは、一般社団法人不動産流通経営協会の「シニアの住宅に関する実態調査^{※2}」でも言及されている。

この調査では、55～64歳の持ち家への住み替え意向がある人に対して、意向実現の後押しになることについて調査している。1位は「希望の物件が見つかったら(36.7%)」、3位が「持ち家を売却できたら(27.5%)」となっており、これらの要素がクリアになれば住み替えが進むことを示唆している。同時に、住み替えへ不慣れ故に、これらの理由が上位に来ているとも理解できる。

ファイナンス理解については、老後の資金繰りに不安を抱えていることがボトルネックになっているようだ。一般社団法人不動産流通経営協会の「シニアの住宅に関する実

【図3】シニアの直近1年間の住み替え実施者と未実施者の平均住生活満足度

	未実施	実施	差分
総計	6.28	6.78	0.49
持ち家 (戸建)	6.47	7.90	1.43
持ち家 (マンション)	6.91	7.00	0.09
賃貸	5.37	6.08	0.72

態調査」では、55～64歳が老後の備えとして必要最低限だと思ふお金は3,086万円だが、現実的に用意できそうな預貯金額は2,257万円で、両者に約800万円の開きがあった。また、理想だと思ふ預貯金額は4,873万円であり、この場合は約2,600万円もの開きがある。

同じ調査の中で、住み替えの後押しになる条件について聞いた質問の2位は「購入しても老後の生活費が確保できる(28.7%)」であった。このことから、現在の預貯金額では住み替えをした場合に老後の生活資金が確保できなくなるのではないかと懸念があるため、住み替えに踏み切れないと推察できる。

さらに、住居の資産価値があまり高くないと見積もっていることも要因のひとつとしてある。独立行政法人住宅金融支援機構の「高齢者の住宅ニーズ等の分析^{※3}」を実態の参考にする、住宅・土地(一戸建て)の固定資産評価額は、住宅・土地ともに500万円未満が最多(住宅：26.6%、土地：18.9%)だった。

課題をまとめると、家族構成やライフスタイルが変化するまでのあいだに老後の生活設計が未計画であるため、老後の生活費に不安を抱えており、さらに住み替え自体に関しても不慣れであるが故に住み替えを躊躇していると推測できる。

シニア層の住み替えマーケットの活性化のためには、今後シニア層になる世代への啓蒙として、早い段階からの人生設計とそれに必要な資金計画を始めることを促進する働きかけが必要になっていだろう。

■ 次のシニア世代=団塊ジュニア世代の可能性

本章では、前章の最後で述べた次のシニア世代の状況から論じていきたい。

総務省の人口統計をもとに、日本の人口構成を5歳区切りで見ると、50～54歳のいわゆる団塊ジュニア世代の人口がもっとも多い。この世代は近い将来、段階的に子どもの独立や定年退職をむかえる。同時に、親世代である団塊世代（1947年～1949年に生まれ、2025年時点で76歳～78歳）からの資産移管・資産相続も進むと見られている。

国税庁の相続税の申告実績の概要によると、相続財産の金額推移、被相続人の推移はいずれも右肩上がりであり、伸びている。直近の2022年の実績では、相続財産の総額は20兆円を超えており、今後さらに団塊世代からの資産移管が進むと見られている。

人口構成の変化および相続が進むことで住み替えポテンシャルをもつ次世代のシニアの数は増加する。シニア層の住み替えの活性化の観点から見ると、今がまさに今後のマーケット拡大の入口にあると見ることもできる。

では今後、次のシニア世代が住み替えを実施する動きは活発になるのか。動機やネックになるものは何か。そのヒントを得るために、弊社では住み替え実態を把握する目的で現在50代、60代の合計34名を対象にデプスインタビューを行なった。

インタビュー対象者は「戸建て→戸建てへ住み替え」「戸建て→マンションへ住み替え」「マンション→マンションへ住み替え」「戸建てに住んでいて住み替えていない」「マンションに住んでいて住み替えていない」とした。「マンション→戸建てへ住み替え」については対象者が見つからず断念した。対象者には住み替えに関する意向調査と伝え、住み替えを実施した際に苦労した点や、何をきっかけに住み替えに着手したのか、住み替えを決断した理由、住み替えによって何を実現したかったのか等について聞いた。

インタビューをする中で見えてきたのは、住み替えをした人の中でも、計画性に大きな差があり、計画的に住み替えをした層はかなり少ないという点だ。

まず、ほとんど計画せずに住み替えを実施した「マンション→マンションへ住み替え」の事例を紹介したい。

元々、エレベータなしの5階建てマンションの3階に住んでいて、近くのマンションに住み替えた方である。ある日、たまたま投函されたチラシを見て、たまたま見学にいったところ思いのほか良い物件だったので、その場で住み替えを決断した。一方、老後のファイナンスに関して事前に分析していたわけではなく、日ごろ階段の上り下りをしている中で、漠然と将来に対する不安があった程度で、それを解消するために準備・計画していたわけでもなかったという。

対照的に、一定の計画性を持って住み替えをした事例もある。北海道石狩市の戸建てから札幌市内のマンションに住み替えた「戸建て→マンションへ住み替え」のケースは、年を重ねる中で除雪による体力面での負荷が大きくなることを意識しており、さらには頃合いを見て市内のマンションに移るということを計画しながら住み替えに至った例である。

このように計画性に大きな違いがある背景には、周りの環境から得られる住み替えに関する情報量の差にあるのではないかと。前者のケースでは、仕事をリタイアし、自分と同年代やあるいは年長者から住まい方に関する情報が入ってこない状況だったのに対し、後者は除雪等の負荷に鑑み、老後は都市部のマンションに住み替えることが周りでも一般化していたことが大きく異なっていた。前章で、住み替えへの馴染みのなさや自身のファイナンス理解を住み替えを阻む要素として挙げたが、後者に関してはそれら要素を事前にクリアしていたと考えられる。

別の観点として、老後の時間の使い方に関する軸で考えると異なる視点が持てる。

同調査で、仕事をリタイアしたあと自由な時間を使ってどんなことをしたいかを聞いたところ、現状何かやりたいことがあるのではなく、何らか趣味や社会接点に繋がる活動を見つけなければならないと思っている、という回答が多かった。つまり、ポジティブに自由な時間ができると捉えるというより、退職して社会との接点が薄れることを懸念して、何らかの活動を通して社会との接点を持たなければという危機意識を持っていた。

しかしながら、新たなコミュニティに飛び込むことへの抵抗感や、体力面の低下を背景に、先送りしている方が目立った。年齢的に新しく行動することへのハードルが高く、何か背中を押されるようなきっかけがなければ、希望している生活を実現できないと考えているのかもしれない。

数は少ないものの新たな時間の使い方を見つけたモデルケースも存在する。河野純子氏著の「60歳の迎え方 定年後の仕事と暮らし^{*4}」（KADOKAWA刊）の中で紹介されている事例は、過労の影響が身体面にも出てきたことをきっかけに40代後半で思い出の地である信州に移住した方のケースだ。産業支援コーディネーター等を経由して仕事を見つけ、その活動を機に会社を設立。今では地域のために仕事を続けながら趣味も充実させ、ストレスからも解放された生活を送っている。

この事例のように、自身の生活を見直すために、場合に

よっては住まいを変えながら新しい生活を手に入れる選択肢があることも、住み替え促進の提案理由にすることができるだろう。

認知不足の解消が、 住み替えマーケットの発展に必要

今回紹介した調査の結果については現在整理中の段階であり、近日中に発表する予定だ。詳細については発表を待っていただきたい。

本書では近日中に発表するレポートのエッセンスのみご紹介したが、ポイントは認知・理解の不足であると感じている。不足しているのは主に3点。一つ目は「老後生活も見据えた自身のファイナンスに関する理解」。二つ目は「住まいの切り口からの自身の老後生活のあり方に関する認知」。三つ目は「老後の理想的な過ごし方とその実現方法に関する認知」だ。

「老後生活も見据えた自身のファイナンスに関する理解」については、残りの生涯でどの程度の消費支出があり、どの程度の貯蓄が必要なのか、年金受給額に鑑みて収入がいくら必要なのかが曖昧な状況を変える必要があるだろう。本書でも紹介したデプスインタビューでも、自身のファイナンス状況について詳細まで計画立てられている方は多くなかった。また、住み替えを前向きに検討している人においても、リ・バース60等の金融商品に関して理解は低く、中には商品性を誤解しているケースも多くみられた。一方で、そういった方にインタビュー中に正しい情報を伝えると、積極的に検討したいと利用意向が顕著に高まるケースもあり、正しい認知を広く持ってもらうことが住み替え促進のキーとなると思われる。

「住まいの切り口からの自身の老後生活のあり方に関する認知」については、インタビューを通して、今の住まいを終の棲家にはできず、いつかは住み替える必要があると思っている層が一定数いることが分かった。ただし、住み替えを実施するタイミングについては曖昧であり、懸念事項が問題として顕在化したときに具体的に検討したいという程度の認識であった。一方、本書でも述べた通り、体力の低下等により問題が顕在化（例えば、エレベータなしマンションや三階建て戸建て住宅での日常的な階段上り下り、自宅周辺の坂、免許返納に伴う生活の継続困難、等）する頃には、住み替えを遂行するための体力・気力が落ちており、諦めてしまう可能性がある。

「老後の理想的な過ごし方とその実現方法に関する認知」については、前述した信州に移住した方のケースでは、自身の就労環境を健全にするため、どのような要素が必要かを考え、そのために先んじて動き出していた。老後生活を充実したものにするためには、当事例で紹介した方のように自分が生き生きとできるものを考え、そのために時間を使う必要があるだろう。

この3つの不足を補うために、弊社では今後レポートの発表に加えて、コンテンツ等の制作も予定している。これらコンテンツについてはまだ検討中の段階ではあるが、住み替えについて行動を起こすきっかけをマスメディア含めた諸々のチャネルを通して発表したいと思っている。

現状、住み替えを考えたとしても、最初の一步が踏み出しにくい状況といえる。弊社では、これらコンテンツ等によって、シニア世代の新しい住まい方の実現に寄与していく所存だ。

- ※1 三井住友トラスト・資産のミライ研究所「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2024年）
- ※2 一般社団法人不動産流通経営協会「シニアの住宅に関する実態調査」（2019年）
- ※3 独立行政法人住宅金融支援機構「高齢者の住宅ニーズ等の分析」
- ※4 河野純子（2024）.60歳の迎え方 定年後の仕事と暮らし KADOKAWA