

令和4年度 国土交通省スマートウェルネス等推進事業(調査事業)

# 「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査」

アンケート調査 クロス集計分析 実施報告書

令和5年3月

一般財団法人高齢者住宅財団

一般社団法人高齢者住宅協会

# 1. アンケート調査の概要

調査対象	「サービス付き高齢者向け住宅」 「高齢者向け賃貸住宅」 「有料老人ホーム(自立者向け)」 「高齢者向け分譲マンション」 「分譲マンション(一般)」 いずれかに居住する50歳以上の居住者
配布数	11,139票
実施期間	令和4年9月26日から10月26日
実施方法	配布は、本調査主体及び協力企業各社からポスティング又はメール配信。 回収は、郵送またはWEB。
回収状況	回収 1,982票 (回収率 17.8%)

## アンケート調査票配布先・回収状況

住宅の種類	配布数	回収数 (回収率)	協力企業(50音順)
サービス付き高齢者向け住宅	1,450票	478票 (33.0%)	NTT都市開発株式会社 積水ハウス不動産東京株式会社 東急不動産ホールディングス株式会社 株式会社マザアス ミサワホーム株式会社
高齢者向け賃貸住宅	427票	384票 (89.9%)	旭化成ホームズ株式会社 パナソニックホームズ株式会社 一般財団法人高齢者住宅財団
有料老人ホーム(自立者向け)	1,575票	463票 (29.4%)	大和ハウスライフサポート株式会社 東急不動産ホールディングス株式会社 株式会社長谷工シニアウエルデザイン
高齢者向け分譲マンション	1,987票	421票 (21.2%)	株式会社フージャースコーポレーション ミサワホーム株式会社
分譲マンション(一般)	5,700票	160票 (2.8%)	大和ハウス工業株式会社 ミサワホーム株式会社
その他・不明等	—	76票	協力企業各社の回収票合計 *分譲マンション(高齢者・一般) 31票 *戸建分譲住宅 12票 *住宅種類不明 33票

# 2. アンケート調査項目

(単純集計の結果は別添【参考資料1】参照)

項目	設問		形式
基本属性	F1	居住地（都道府県・市区町村・建物名）	FA
	F2	性別	SA
	F3	年齢	FA
	F4	現在の住宅の居住期間	FA
	F5	同居世帯構成	SA
	F6	別に住んでいる子世帯	SA
	F7	現在の住宅の種類	SA
	F8	現在の住宅での高齢期居住意思の有無	SA
住み替えた経緯	Q1	住み替えたきっかけ	SA
	Q2	住み替えた目的（3つまで）	MA
	Q3	現在の住宅の選定理由（3つまで）	MA
	Q4	現在の住宅の満足度	SA
	Q5	現在の住宅への不満点（3つまで）	MA
	Q6-1	住み替え時の住宅種類の考慮	SA
	Q6-2-1	現在の住宅種類を選んだ理由（所有権）	SA
	Q6-2-2	現在の住宅種類を選んだ理由（賃借権）	SA
	Q6-2-3	現在の住宅種類を選んだ理由（利用権方式）	SA
	Q7	住み替え時の相談相手	MA
	Q8	住み替え費用の主な財源	MA
Q9	現在の生活費の原資	MA	

項目	設問		形式	
住み替え前の住宅について	Q10	住み替え前の住宅種類	SA	
	Q11-1	住み替え前の持家の立地場所	FA	
	Q11-2	住み替え前の持家の鉄道駅からの距離	SA	
	Q11-3	住み替え前の持家のバス停からの距離	SA	
	Q11-4	住み替え前の持家の住み替え時の築年数	SA	
	Q12	住み替え前の持家の活用方法	SA	
	Q13	持家に対する子どもの意向	SA	
	Q14	持家活用時の家族以外の相談相手	MA	
	Q14-2	活用の判断に最も影響を与えた相談相手	SA	
	持家の売却について	Q15	持家の売却理由	MA
		Q16	持家の売却時期	SA
		Q17	持家の売却の課題	MA
	持家の賃貸活用について	Q18	持家の賃貸活用の理由	MA
		Q19	持家の賃貸活用の課題	MA
空き家の持家の扱いについて	Q20	空き家の管理内容	MA	
	Q21	空き家の管理の主体者	MA	
	Q22	空き家の将来の活用方針	SA	
	Q23	空き家の理由や活用にとらない課題	MA	

### 3. クロス集計分析結果

項目	ページ番号
(1) 住み替えのきっかけ・時期	5
(2) 住み替えの相談相手	17
(3) 住み替え先の住宅の選択理由	20
(4) 住み替え前後の住まいの位置関係	22
(5) 住み替え前の持家の活用	25
(6) 持家の活用にかかる相談相手	34

<本調査結果における用語について>

子世帯 … 回答者とは別に住んでいる子世帯

分譲住宅 … 高齢者向け分譲マンション、一般分譲マンション、戸建分譲住宅

サ高住等 … サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け賃貸住宅

# (1) 住み替えのきっかけ・時期

【 】：根拠となるデータの頁

## 全体傾向

- 定年退職（65歳前後）の年齢から、高齢期に向けた環境変化（日常生活への不安／単身になった等）が意識され、将来の生活不安に備えた住み替えが徐々に進む。

【P7,8】

- 住み替えのピークは75～85歳頃。【P6】

## 子世帯の有無別

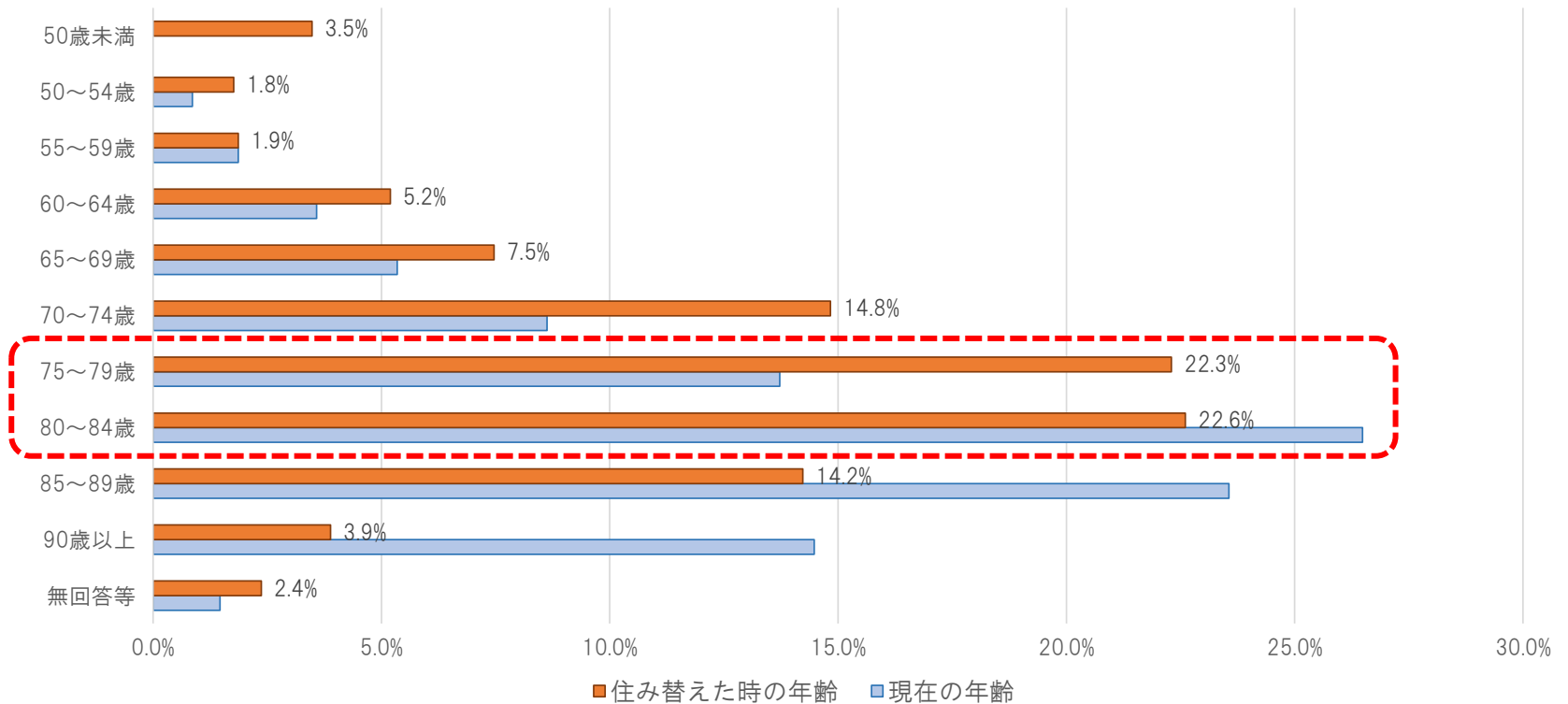
- 住み替えの時期は、配偶者の有無ではなく、子世帯の有無に影響する。【P9～12】
- 特に「子世帯無」は、「子世帯有」に比べて、住宅の種類に関係なく、年齢が若い時に住み替える傾向がある。【P13】

## 住み替え先の住宅の種類別

- 住み替えた時の年齢は、分譲住宅では60代以降から、サ高住等及び有料老人ホームでは70～80代に集中。【P14】
- いずれも共通する最大のきっかけは「日常生活の不安」だが、それ以外のきっかけは住宅の種類により様々。【P15、16】

## 現在の住まいに住み替えた時の年齢(F3.年齢－F4.現在の住宅の居住期間)

- 75歳から85歳頃までに住み替えた者が多い。
- 現在の住まいの居住歴は、1年以上5年未満が過半を占め、現在の年齢は80代が最も多い。



## F3.住み替えた時の年齢(F3. -F4.) × Q1.住み替えたきっかけ

- 60代前半までに住み替えた者のきっかけには、「特にない」「その他」が多い。
- 一方、60代後半以降では、「日常生活の不安」が最も多く、次いで「単身になった」、「要支援・要介護になった」。

■ 定年退職(65歳前後)の年齢  
 表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)	回答者合計	退職	子どもの独立	日常生活になんとなく不安を感じた	要支援、要介護になった	単身になった	同居していた親が介護施設等に入所又は他界	特にない	その他	無回答
50歳未満	69	4.3%	1.4%	8.7%	4.3%	2.9%	0.0%	33.3%	18.8%	26.1%
50-54歳	35	5.7%	2.9%	17.1%	0.0%	5.7%	2.9%	20.0%	34.3%	11.4%
55-59歳	37	10.8%	2.7%	13.5%	2.7%	5.4%	8.1%	16.2%	37.8%	2.7%
60-64歳	103	17.5%	3.9%	22.3%	1.0%	9.7%	8.7%	10.7%	22.3%	3.9%
65-69歳	148	8.1%	6.1%	35.8%	3.4%	14.2%	4.7%	5.4%	20.9%	1.4%
70-74歳	294	3.4%	3.4%	37.4%	5.1%	19.4%	5.4%	5.1%	17.0%	4.1%
75-79歳	442	1.4%	2.7%	39.6%	7.9%	22.2%	1.4%	5.7%	17.4%	2.0%
80-84歳	448	1.3%	2.0%	37.7%	12.1%	23.7%	1.1%	5.6%	15.2%	3.3%
85-89歳	282	1.1%	2.8%	36.5%	16.3%	22.0%	0.4%	2.8%	18.8%	0.7%
90歳以上	77	1.3%	0.0%	39.0%	24.7%	14.3%	0.0%	6.5%	11.7%	3.9%
無回答等	47	0.0%	4.3%	25.5%	8.5%	21.3%	2.1%	2.1%	10.6%	25.5%
計	1,982	3.3%	2.9%	34.9%	9.2%	19.2%	2.5%	6.8%	17.9%	4.1%

◆ 「その他」回答の自由記載：「将来の不安に備えて早めの住み替え」「子世帯の近くに転居」「子世帯に迷惑をかけないため」など



## 住み替えた時の年齢(F3. -F4.) × Q2. 住み替えた目的

- 60代までに住み替えた者の目的には、「日常生活に便利な場所に」「世帯規模に見合った規模間取りの住宅に」が多く、「新しいライフスタイル」も見られる。
- 一方、それ以降の年齢では、「将来の身体機能の衰えに備え」「日常生活の不安解消」が多い。







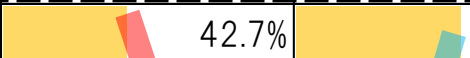
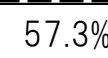
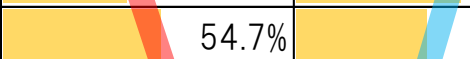
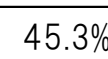
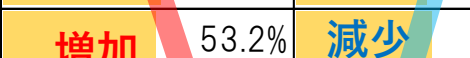
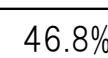
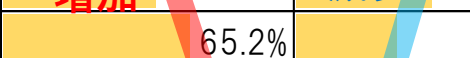
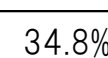

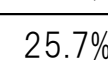

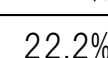



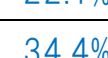
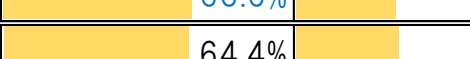

定年退職(65歳前後)の年齢  
 表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者合計	日常生活の不安を解消したい	将来の身体機能の衰えに備えたい	世帯規模に見合った規模・間取りの住宅に住みたい	住宅の維持管理の手間を減らしたい	保有不動産を整理したい	新しいライフスタイルを始めたい	日常生活に便利な場所に住みたい	子世帯等の親しい人の近くに住みたい	人との交流の機会をもちたい	その他	無回答
50歳未満	69	11.6%	20.3%	17.4%	10.1%	1.4%	14.5%	46.4%	2.9%	1.4%	14.5%	26.1%
50-54歳	35	20.0%	20.0%	34.3%	17.1%	8.6%	28.6%	45.7%	2.9%	0.0%	8.6%	11.4%
55-59歳	37	16.2%	48.6%	29.7%	27.0%	8.1%	24.3%	48.6%	5.4%	2.7%	10.8%	2.7%
60-64歳	103	38.8%	62.1%	22.3%	32.0%	11.7%	20.4%	38.8%	5.8%	3.9%	9.7%	3.9%
65-69歳	148	50.0%	63.5%	23.6%	33.8%	16.9%	24.3%	28.4%	10.1%	7.4%	5.4%	1.4%
70-74歳	294	50.0%	65.0%	12.9%	33.0%	13.9%	17.7%	27.9%	7.8%	7.8%	4.4%	3.1%
75-79歳	442	47.3%	70.8%	15.2%	37.8%	14.9%	12.0%	21.0%	14.7%	7.7%	5.4%	1.6%
80-84歳	448	47.5%	65.8%	15.2%	33.9%	14.1%	12.7%	19.9%	18.5%	4.7%	7.1%	2.7%
85-89歳	282	51.8%	63.1%	9.9%	29.8%	11.3%	9.9%	19.1%	28.7%	7.8%	4.6%	0.7%
90歳以上	77	55.8%	67.5%	7.8%	18.2%	11.7%	7.8%	16.9%	26.0%	7.8%	3.9%	3.9%
無回答等	47	42.6%	55.3%	8.5%	23.4%	6.4%	10.6%	19.1%	8.5%	8.5%	2.1%	21.3%
計	1,982	46.1%	63.2%	15.3%	31.8%	13.0%	14.5%	24.6%	15.2%	6.4%	6.1%	3.6%

## F6. 子世帯の有無×住み替えた時の年齢(F3. - F4.)

- 「子世帯無」の方が早めに住み替えている割合が高い。
- 「子世帯無」は、60代前半までの住み替えの割合が高く、60代後半以降で減少。
- 「子世帯有」は、60代以降の住み替えの割合が増加していく傾向。

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)	回答者 合計※	別に住む子世帯	
		あり	なし
50歳未満	69	 39.1%	 60.9%
50-54歳	35	 54.3%	 45.7%
55-59歳	37	 51.4%	 48.6%
60-64歳	103	 42.7%	 57.3%
65-69歳	148	 54.7%	 45.3%
70-74歳	293	 <b>増加</b> 53.2%	 <b>減少</b> 46.8%
75-79歳	442	 65.2%	 34.8%
80-84歳	448	 74.3%	 25.7%
85-89歳	279	 77.8%	 22.2%
90歳以上	77	 77.9%	 22.1%
無回答等	32	 65.6%	 34.4%
計	1,963	 64.4%	 35.6%

※子世帯の有無不明19を除く

## F6.子世帯の有無×Q1.住み替えたきっかけ

- 「子世帯無」では、「要支援・要介護になった」を住み替えのきっかけとする回答が少ない。  
(要支援・要介護前に住み替えている者が多いと考えられる。)

表中の青字:参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)	回答者合計	退職	子どもの独立	日常生活になんとか不安を感じた	要支援、要介護になった	単身になった	同居していた親が介護施設等に入所又は他界	特にない	その他	無回答
別に住んでいる子世帯(あり)	1,265	3.1%	4.1%	35.6%	11.7%	19.5%	1.3%	5.8%	17.2%	2.8%
別に住んでいる子世帯(なし)	698	3.7%	0.6%	34.2%	4.9%	18.3%	4.7%	8.6%	19.6%	5.6%
無回答	19	0.0%	5.3%	15.8%	5.3%	31.6%	0.0%	0.0%	5.3%	36.8%
計	1,982	3.3%	2.9%	34.9%	9.2%	19.2%	2.5%	6.8%	17.9%	4.1%

## F6. 子世帯の有無×Q2. 住み替えた目的

- 「将来の身体機能の衰えに備え」「保有不動産を整理したい」という回答は、「子世帯無」の方がやや多い。

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者合計	日常生活の不安を解消したい	将来の身体機能の衰えに備えたい	世帯規模に見合った規模・間取りの住宅に住みたい	住宅の維持管理の手間を減らしたい	保有不動産を整理したい	新しいライフスタイルを始めたい	日常生活に便利な場所に住みたい	子世帯等の親しい人の近くに住みたい	人との交流の機会をもちたい	その他	無回答
別に住んでいる子世帯(あり)	1,265	46.6%	61.5%	16.9%	32.5%	11.3%	14.9%	24.8%	21.5%	6.3%	5.8%	2.4%
別に住んでいる子世帯(なし)	698	45.6%	66.6%	12.8%	30.5%	16.3%	14.0%	24.8%	3.7%	6.6%	6.9%	5.0%
無回答	19	31.6%	47.4%	5.3%	36.8%	5.3%	0.0%	5.3%	21.1%	5.3%	0.0%	36.8%
計	1,982	46.1%	63.2%	15.3%	31.8%	13.0%	14.5%	24.6%	15.2%	6.4%	6.1%	3.6%

## F6. 子世帯の有無×F5. 同居世帯構成×住み替えた時の年齢(F3. -F4.)

- 住み替え時の年齢は、「配偶者の有無」よりも「子世帯の有無」の方が影響するといえる。

SA(単一回答)	子ども世帯(あり)		子ども世帯(なし)	
	配偶者		配偶者	
	あり	なし	あり	なし
回答者合計※	479	744	165	485
50歳未満	2.7%	0.5%	8.5%	2.9%
50-54歳	1.5%	0.1%	4.8%	0.6%
55-59歳	2.9%	0.4%	3.6%	1.9%
60-64歳	4.2%	2.8%	5.5%	9.1%
65-69歳	7.7%	5.2%	6.7%	10.9%
70-74歳	14.0%	12.0%	21.2%	20.4%
75-79歳	23.0%	23.7%	20.6%	23.3%
80-84歳	23.8%	28.9%	15.2%	17.9%
85-89歳	15.9%	19.0%	9.7%	9.1%
90歳以上	3.3%	5.5%	3.0%	2.1%
無回答等	1.0%	1.9%	1.2%	1.9%

※子世帯有無回答1963票のうち、「世帯二人(あなたと配偶者)」を配偶者「あり」、「世帯一人(あなた自身のみ)」を配偶者「なし」として抽出。それぞれ不明は除く。

## F6.子世帯の有無×F7.現在の住宅の種類×住み替えた時の年齢(F3. –F4.)

- 「子世帯の有無」と「住み替えた時の年齢」を見ると、いずれの住宅種類も、「子世帯無」が早めに住み替えている。

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

別に住んでいる 子世帯(あり)	分譲住宅	サ高住等	有料老人 ホーム	不明	合計 ※
回答者合計	396	610	246	13	1,265
50歳未満	5.8%	0.3%	0.4%	7.7%	2.1%
50-54歳	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%
55-59歳	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%
60-64歳	9.1%	0.5%	1.6%	7.7%	3.5%
65-69歳	9.1%	4.4%	6.9%	7.7%	6.4%
70-74歳	15.9%	9.5%	13.4%	15.4%	12.3%
75-79歳	21.5%	21.8%	26.4%	38.5%	22.8%
80-84歳	18.4%	33.0%	23.6%	7.7%	26.3%
85-89歳	8.8%	21.0%	21.1%	15.4%	17.2%
90歳以上	1.3%	7.4%	4.1%	0.0%	4.7%
無回答等	0.5%	2.1%	2.4%	0.0%	1.7%

別に住んでいる 子世帯(なし)	分譲住宅	サ高住等	有料老人 ホーム	不明	合計 ※
回答者合計	228	247	212	11	698
50歳未満	17.5%	0.8%	0.0%	0.0%	6.0%
50-54歳	5.7%	0.4%	0.9%	0.0%	2.3%
55-59歳	6.1%	0.0%	0.9%	18.2%	2.6%
60-64歳	13.2%	4.0%	8.0%	18.2%	8.5%
65-69歳	12.3%	5.7%	11.3%	9.1%	9.6%
70-74歳	18.4%	18.2%	22.6%	18.2%	19.6%
75-79歳	12.7%	26.7%	27.8%	0.0%	22.1%
80-84歳	8.8%	24.7%	15.1%	18.2%	16.5%
85-89歳	3.5%	13.4%	9.0%	18.2%	8.9%
90歳以上	0.4%	4.9%	1.9%	0.0%	2.4%
無回答等	1.3%	1.2%	2.4%	0.0%	1.6%

※子世帯の有無不明19を除く

## F7.現在の住宅の種類×住み替えた時の年齢(F3. -F4.)

- 分譲住宅への住み替えは、60代以降から進み、各年代一定割合を占める。
- サ高住等と有料老人ホームへの住み替えは、70代、80代に集中。
- 有料老人ホームの方がサ高住よりも早めに住み替えられている傾向がみられるが、これは有料老人ホームの方が「子世帯無」の割合が高いことが影響していると思われる。(本資料の44頁参照)

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)	分譲住宅	サ高住等	有料老人ホーム	不明	計
回答者合計	624	862	463	33	1,982
50歳未満	10.1%	0.5%	0.2%	3.0%	3.5%
50-54歳	5.1%	0.1%	0.4%	0.0%	1.8%
55-59歳	5.3%	0.0%	0.4%	6.1%	1.9%
60-64歳	10.6%	1.5%	4.5%	9.1%	5.2%
65-69歳	10.3%	4.8%	8.9%	6.1%	7.5%
70-74歳	16.8%	12.1%	17.5%	12.1%	14.8%
75-79歳	18.3%	23.1%	26.8%	15.2%	22.3%
80-84歳	14.9%	30.4%	19.4%	9.1%	22.6%
85-89歳	6.9%	19.0%	15.3%	12.1%	14.2%
90歳以上	1.0%	6.6%	3.0%	0.0%	3.9%
無回答等	0.8%	2.0%	3.5%	27.3%	2.4%

## F7.現在の住宅の種類×Q1.住み替えたきっかけ

- 住宅の種類に関係なく、「住み替えたきっかけ」は、「日常生活になんとか不安を感じた」が最も多い。
- サ高住等と有料老人ホームでは、「要支援、要介護になった」「单身になった」の割合が高い。

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)		回答者 合計	退職	子どもの 独立	日常生活 になんとか 不安を 感じた	要支援、 要介護 になった	单身に なった	同居して いた親が 介護施設 等に入所 又は他界	特にない	その他	無回答
分譲住宅(1+2)		624	6.1%	2.6%	34.3%	3.4%	12.8%	3.5%	10.6%	21.2%	6.1%
サ付等(3+4)		862	1.5%	3.1%	34.0%	13.6%	22.2%	2.2%	4.8%	16.9%	2.7%
有料老人ホーム(5)		463	2.8%	2.8%	38.9%	9.5%	22.2%	1.5%	4.8%	15.6%	3.0%
詳細	1.分譲マンション(高齢者・一般)	612	6.0%	2.6%	35.0%	3.3%	13.1%	3.6%	10.6%	21.1%	5.2%
	2.戸建分譲住宅	12	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	25.0%	50.0%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	1.3%	2.9%	36.4%	15.7%	20.7%	1.7%	4.2%	15.9%	2.5%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	1.8%	3.4%	31.0%	10.9%	24.0%	2.9%	5.5%	18.2%	2.9%
	5.有料老人ホーム	463	2.8%	2.8%	38.9%	9.5%	22.2%	1.5%	4.8%	15.6%	3.0%
	6.その他、わからない	12	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	41.7%	8.3%
	無回答	21	0.0%	4.8%	19.0%	4.8%	33.3%	4.8%	4.8%	0.0%	28.6%
計		1,982	3.3%	2.9%	34.9%	9.2%	19.2%	2.5%	6.8%	17.9%	4.1%



## F7.現在の住宅の種類×Q2.住み替えた目的

- 住宅の種類に関係なく、「住み替えた目的」は「将来の身体機能の衰えに備え」「日常生活の不安の解消」が多い。特に有料老人ホームはその傾向が顕著。
- サ高住は「子世帯等の親しい人の近くに住みたい」の割合が他の住宅よりも高い。これはサ高住等の方が「子世帯有」の割合が高いことが影響していると思われる。(本資料の44頁参照)
- 分譲住宅は「日常生活に便利な場所に住みたい」「新しいライフスタイルを始めたい」の割合が高い。

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者 合計	日常生活 の不安を 解消した い	将来の身 体機能の 衰えに備 えたい	世帯規模 に見合っ た規模・間 取りの住 宅に住み たい	住宅の維 持管理の 手間を減 らしたい	保有不動 産を整理 したい	新しいラ イフスタ イルを始 めたい	日常生活 に便利な 場所に住 みたい	子世帯等 の親しい 人の近く に住みた い	人との交 流の機会 をもちた い	その他	無回答	
分譲住宅(1+2)	624	39.6%	60.1%	22.9%	32.4%	5.8%	21.8%	33.5%	10.3%	7.1%	6.1%	5.8%	
サ高住等(3+4)	862	47.3%	57.2%	13.9%	31.8%	17.6%	10.2%	23.3%	21.8%	6.0%	5.6%	2.2%	
有料老人ホーム(5)	463	54.0%	79.7%	8.2%	31.5%	14.7%	13.2%	16.0%	9.5%	6.5%	6.5%	2.2%	
詳細	1.分譲マンション(高齢者・一般)	612	40.2%	60.6%	23.2%	32.8%	5.7%	22.2%	33.8%	10.5%	7.2%	6.0%	4.9%
	2.戸建て分譲住宅	12	8.3%	33.3%	8.3%	8.3%	8.3%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	8.3%	50.0%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	53.1%	59.8%	11.5%	27.2%	16.9%	10.0%	19.5%	22.0%	6.7%	5.6%	2.1%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	40.1%	53.9%	16.9%	37.5%	18.5%	10.4%	28.1%	21.6%	5.2%	5.5%	2.3%
	5.有料老人ホーム	463	54.0%	79.7%	8.2%	31.5%	14.7%	13.2%	16.0%	9.5%	6.5%	6.5%	2.2%
	6.その他、わからない	12	16.7%	25.0%	16.7%	8.3%	0.0%	8.3%	16.7%	25.0%	0.0%	41.7%	8.3%
無回答	21	28.6%	57.1%	4.8%	38.1%	9.5%	4.8%	9.5%	14.3%	4.8%	0.0%	28.6%	
計	1,982	46.1%	63.2%	15.3%	31.8%	13.0%	14.5%	24.6%	15.2%	6.4%	6.1%	3.6%	

## (2) 住み替えの相談相手

【 】：根拠となるデータの頁

### 全体傾向

- 70代前半までの主な相談相手は「配偶者」だが、70代後半以降は、「子ども」が相談相手の中心になる。
- 外部の相談相手は「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」が1割程度占めるが、その他の住み替え相談の専門家への相談は極めて少ない。【P18】

### 子世帯の有無別

- 「子世帯有」の相談相手は「子ども」に集中。
- 「子世帯無」では「配偶者」「その他」が多い。【P19】

## 住み替えた時の年齢(F3. -F4.) × Q7. 住み替えた時の相談相手

- 70代前半までの相談相手は「配偶者」が多いが、75歳以降は「子ども」が多い。（配偶者と子ども割合が逆転）
- 住み替えた時の年齢に関係なく、「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」が1割程度を占める。

定年退職(65歳前後)の年齢  
 表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者合計	子ども	配偶者	現在お住まいの住宅会社・運営事業者	住み替え前の住宅を販売・建設した住宅会社	その他の不動産会社	金融機関 ファイナンシャル プランナー	税理士	医療機関	ケアマネ ジャー	地域包括 支援セン ター	自治体等 の住まい 相談窓口	民間の住 まい相談 窓口	その他 ◆	無回答
50歳未満	69	10.1%	47.8%	4.3%	2.9%	0.0%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	8.7%	27.5%
50-54歳	35	8.6%	65.7%	14.3%	0.0%	8.6%	2.9%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.1%	11.4%
55-59歳	37	13.5%	54.1%	27.0%	2.7%	5.4%	5.4%	2.7%	2.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	24.3%	2.7%
60-64歳	103	17.5%	35.9%	21.4%	1.9%	2.9%	3.9%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	1.0%	1.0%	31.1%	8.7%
65-69歳	148	30.4%	37.2%	14.2%	5.4%	2.0%	2.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.7%	1.4%	29.1%	5.4%
70-74歳	294	30.3%	35.4%	11.2%	4.1%	4.8%	2.0%	1.7%	0.7%	0.3%	1.0%	0.3%	4.1%	24.8%	9.2%
75-79歳	442	43.0%	33.9%	9.0%	3.6%	3.4%	2.7%	1.8%	0.2%	1.1%	0.7%	0.7%	4.1%	19.7%	5.7%
80-84歳	448	56.7%	26.3%	10.5%	4.0%	3.3%	2.5%	1.1%	0.9%	2.5%	0.9%	0.7%	2.0%	17.9%	6.5%
85-89歳	282	63.5%	30.1%	7.1%	2.8%	2.1%	3.9%	2.1%	0.0%	4.6%	1.4%	1.1%	1.8%	12.1%	6.0%
90歳以上	77	68.8%	16.9%	3.9%	1.3%	5.2%	1.3%	1.3%	0.0%	6.5%	3.9%	0.0%	1.3%	7.8%	9.1%
無回答等	47	36.2%	21.3%	8.5%	0.0%	0.0%	2.1%	0.0%	0.0%	2.1%	0.0%	2.1%	0.0%	25.5%	14.9%
計	1,982	43.4%	32.7%	10.5%	3.4%	3.3%	2.8%	1.4%	0.4%	2.0%	0.9%	0.7%	2.5%	19.6%	7.7%

◆「その他」の詳細内容は未調査

## F6. 子世帯の有無× Q7. 住み替えた時の相談相手

- 「子世帯有」の相談相手は、「子ども」に集中し、次いで「配偶者」。「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」が1割程度で、それ以外の相談相手はほとんどない。
- 「子世帯無」の相談相手は、「配偶者」「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」が一定程度。「その他」の割合が最も高い。(その他の詳細は未調査)

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者合計	子ども	配偶者	現在お住まいの住宅会社・運営事業者	住み替え前の住宅を販売・建設した住宅会社	その他の不動産会社	金融機関・ファイナンシャルプランナー	税理士	医療機関	ケアマネジャー	地域包括支援センター	自治体等の住まい相談窓口	民間の住まい相談窓口	その他	無回答
別に住んでいる子世帯(あり)	1,265	62.8%	37.9%	8.5%	3.4%	2.7%	1.9%	1.4%	0.2%	2.2%	1.0%	0.5%	2.3%	8.9%	5.5%
別に住んでいる子世帯(なし)	698	8.2%	23.8%	14.2%	3.6%	4.3%	4.6%	1.3%	0.9%	1.6%	0.6%	0.9%	2.9%	38.8%	11.5%
無回答	19	42.1%	15.8%	5.3%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	26.3%	15.8%
計	1,982	43.4%	32.7%	10.5%	3.4%	3.3%	2.8%	1.4%	0.4%	2.0%	0.9%	0.7%	2.5%	19.6%	7.7%

◆「その他」の詳細内容は未調査

## (3) 住み替え先の住宅の選択理由

### 住み替え先の住宅の種類別

- 選択理由は住宅の種類に関係なく、「公共交通利便」「買物利便」、次いで「住戸内の設備の充実」「見守り等の生活支援サービスがあること」。
- サ高住等、有料老人ホームでは「医療・介護施設の充実」「介護・医療サービスの併設」の割合が高い。
- 子世帯有の割合が高い「サ高住等」では「子世帯の近くである」が3割近くいる。

## F7.現在の住宅の種類× Q3.現在の住宅を選んだ理由

- 全体として「公共交通利便」が多く、次いで、「見守り等の生活支援サービス」「買い物利便」「住戸内設備の充実」と続く。
- 「介護・医療サービスの併設」は、有料老人ホーム、サ高住で多い。
- 「子世帯の近くである」「住み替え前の生活圏内である」はサ高住、高齢者向け賃貸住宅で多い。

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	1.分譲マンション	2.戸建分譲住宅	3.サービス付き高齢者向け住宅	4.高齢者向け賃貸住宅	5.有料老人ホーム	6.その他、わからない	無回答	計
回答者合計	612	12	478	384	463	12	21	1,982
1.公共交通機関が使いやすい場所	44.0%	16.7%	24.7%	41.7%	43.0%	16.7%	33.3%	38.2%
2.医療機関・介護施設が充実している場所	17.2%	8.3%	19.0%	25.3%	24.6%	16.7%	9.5%	20.8%
3.スーパーマーケット等日用品の買い物に便利な場所	37.1%	25.0%	22.2%	32.6%	26.8%	25.0%	28.6%	30.0%
4.子世帯の近くである	11.9%	0.0%	26.8%	25.3%	12.5%	8.3%	9.5%	18.1%
5.親しい友人等の近くである	2.5%	8.3%	3.8%	3.1%	3.2%	8.3%	0.0%	3.1%
6.住み替え前と同じ生活圏内にある	10.6%	25.0%	17.4%	11.5%	14.0%	33.3%	9.5%	13.4%
7.趣味や余暇を充実させるのに適した場所	6.4%	8.3%	5.0%	6.0%	9.1%	0.0%	4.8%	6.6%
8.自然災害の恐れが少ない場所	18.1%	16.7%	16.3%	15.1%	16.0%	0.0%	9.5%	16.4%
9.適切な広さの住まい	18.6%	0.0%	21.1%	22.7%	21.8%	16.7%	23.8%	20.7%
10.バリアフリー仕様である	21.7%	8.3%	23.8%	21.9%	11.0%	0.0%	14.3%	19.5%
11.住戸内の設備が充実している	15.5%	8.3%	13.2%	9.1%	11.0%	0.0%	14.3%	12.5%
12.共用設備・空間が充実している	15.5%	0.0%	5.2%	3.9%	5.2%	0.0%	9.5%	8.1%
13.見守り等の生活支援サービスがある	34.3%	0.0%	47.9%	33.1%	43.4%	16.7%	14.3%	39.0%
14.食事が充実している	8.5%	0.0%	18.0%	7.8%	9.3%	0.0%	0.0%	10.6%
15.介護・医療サービス事業所を併設している	12.6%	8.3%	16.5%	6.8%	27.2%	25.0%	0.0%	15.7%
16.サークル・コミュニティ活動が充実している	3.8%	0.0%	2.1%	0.8%	1.9%	0.0%	0.0%	2.3%
17.その他	2.9%	0.0%	2.9%	4.2%	6.0%	25.0%	4.8%	4.0%

## (4) 住み替え前後の住まいの位置関係

住み替え前の住まいの位置を起点として、住み替え前・後の住まいの位置関係を「同一市町村／同一都道府県(他市町村)／他都道府県」に分類して分析した。

### 全体傾向

- 「他都道府県（都道府県を跨ぐ住み替え）」の割合が高く、約半数を占める。
- 「同一市町村」は1割。

※高齢期の住み替えは、住み慣れた地域での住み替えが多いことが想定されていたが、調査の結果、都道府県を跨ぐ住み替えが多かった。一方で、委員会では、高齢期に住み替え先として選択される住宅は首都圏等の特定の地域に集中して供給される傾向があり、住み替え前の地域に住宅の選択肢がなく、都道府県跨ぎの住み替えを余儀なくされているケースがあること等が指摘された。

## F7.現在の住宅の種類× 住み替え前後の住まいの位置関係

- 全体では、「同一市町村」は1割前後、「他都道府県」が過半を占める。
- 分譲住宅は、「同一市町村」は1割満たず、「他都道府県」は7割を占める。
- サ高住等と有料老人ホームは、「同一市町村」は1～2割、「同一都道府県＋他都道府県」が6～7割。サ高住等の方が、「同一市町村」の割合が高い。

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)		回答者 合計	①同一 市町村	②同一 都道府県	③他 都道府県	④無回答
分譲住宅(1+2)		624	5.6%	6.1%	68.3%	20.0%
サ高住等(3+4)		862	16.7%	24.6%	35.6%	23.1%
有料老人ホーム(5)		463	10.4%	25.7%	46.9%	17.1%
詳細	1.分譲マンション	612	5.4%	5.7%	69.6%	19.3%
	2.戸建て分譲住宅	12	16.7%	25.0%	0.0%	58.3%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	13.8%	26.2%	38.5%	21.5%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	20.3%	22.7%	32.0%	25.0%
	5.有料老人ホーム	463	10.4%	25.7%	46.9%	17.1%
	6.その他、わからない	12	16.7%	0.0%	33.3%	50.0%
	無回答	21	9.5%	4.8%	28.6%	57.1%
計		1,982	11.7%	18.7%	48.4%	21.2%



### Q3. 現在の住宅を選んだ理由× 住み替え前後の住まいの位置関係

- 住まいの位置に関係なく、「見守り等の生活支援サービスがあること」「公共交通利便」「買い物利便」が上位の理由。
- 「同一市町村」を選択した理由は、「住み替え前と同じ生活圏内にある」。
- 「同一市町村」以外選択の理由では、「見守り等の生活支援サービス」「子世帯の近くである」「自然災害の恐れが少ない」「バリアフリー仕様」「介護・医療サービス事業所の併設」の割合が高い。

MA(複数回答)	①同一市町村	②同一都道府県	③他都道府県	④無回答	計
	231	370	960	421	1,982
1.公共交通機関が使いやすい場所	38.1%	41.6%	37.6%	36.6%	38.2%
2.医療機関・介護施設が充実している場所	22.5%	25.4%	19.8%	18.1%	20.8%
3.スーパーマーケット等日用品の買い物に便利な場所	30.7%	31.1%	30.4%	27.6%	30.0%
4.子世帯の近くである	10.8%	17.6%	21.7%	14.5%	18.1%
5.親しい友人等の近くである	3.5%	2.4%	3.3%	3.1%	3.1%
6.住み替え前と同じ生活圏内にある	37.2%	12.4%	9.7%	9.7%	13.4%
7.趣味や余暇を充実させるのに適した場所	8.7%	7.0%	6.7%	4.8%	6.6%
8.自然災害の恐れが少ない場所	10.4%	18.6%	17.1%	16.2%	16.4%
9.適切な広さの住まい	24.2%	24.9%	19.1%	18.8%	20.7%
10.バリアフリー仕様である	16.5%	18.6%	20.3%	20.0%	19.5%
11.住戸内の設備が充実している	8.2%	13.8%	14.3%	9.7%	12.5%
12.共用設備・空間が充実している	3.9%	4.9%	10.8%	7.1%	8.1%
13.見守り等の生活支援サービスがある	37.7%	40.3%	42.7%	29.9%	39.0%
14.食事が充実している	9.5%	10.5%	11.5%	9.5%	10.6%
15.介護・医療サービス事業所を併設している	9.5%	16.5%	18.6%	11.9%	15.7%
16.サークル・コミュニティ活動が充実している	2.6%	1.1%	2.6%	2.4%	2.3%
17.その他	3.5%	3.8%	4.0%	4.8%	4.0%
無回答	1.3%	0.5%	1.7%	12.1%	3.6%

## (5) 住み替え前の持家の活用

【 】：根拠となるデータの頁

### 全体傾向

- 住み替え前の持家の活用方法は、「売却した」が7～8割を占める。【P26】
- 持家売却の理由は、「住み替え費用・生活資金の確保」が約6割に加え、老後に備えた「保有資産の整理」「持家管理の負担軽減」がそれぞれ3割程度を占める。【P27】
- 60代後半以降の住み替えでは、「持家売却」収入が「住み替え費用」「住み替え後の生活費」に充てられている。【P28,29】

## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q12. 住み替え前の持家の活用方法

- 住み替え前の住宅は「持家」が全体の9割を占める(本資料の42頁参照)。
- 住み替え前の「持家」の活用方法は、60代後半以降90歳未満は「売却」が7～8割を占める。

各世代7～8割が  
持家を「売却」

定年退職(65歳前後)の年齢  
表中の青字:参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)	持家 合計	売却した	保有のまま、賃貸住宅として活用している	保有のまま、空き家である	保有のまま、週末などたまに利用している	保有のまま、子ども又は親族が居住している	子ども等に生前贈与している	家を取り壊し、住宅以外で利用している	家を取り壊し、空き地である	その他	無回答
50歳未満	17	47.1%	11.8%	0.0%	17.6%	17.6%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
50-54歳	20	60.0%	15.0%	5.0%	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
55-59歳	27	70.4%	0.0%	3.7%	7.4%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%
60-64歳	77	75.3%	5.2%	0.0%	6.5%	6.5%	2.6%	0.0%	0.0%	3.9%	0.0%
65-69歳	122	82.0%	2.5%	4.1%	1.6%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	1.6%
70-74歳	263	76.4%	2.3%	6.5%	2.7%	6.5%	1.1%	0.0%	0.8%	3.4%	0.4%
75-79歳	406	80.5%	1.5%	5.9%	2.0%	6.2%	0.7%	0.2%	0.5%	2.5%	0.0%
80-84歳	391	76.5%	1.8%	8.4%	2.8%	4.9%	2.6%	0.3%	0.5%	2.0%	0.3%
85-89歳	249	68.7%	3.6%	8.4%	2.4%	8.8%	3.2%	0.4%	0.4%	4.0%	0.0%
90歳以上	65	55.4%	1.5%	20.0%	7.7%	9.2%	3.1%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%
無回答等	40	67.5%	7.5%	5.0%	0.0%	10.0%	2.5%	0.0%	2.5%	5.0%	0.0%
計	1,677	75.0%	2.6%	7.0%	3.0%	6.6%	1.8%	0.2%	0.5%	2.9%	0.3%

## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q15. 持家の売却理由

- 売却理由は住み替えた時の年齢に関係なく、「住み替え費用又は生活資金の確保」が最も多く、6割程度を占める。
- 60代以降では、「持家管理の負担をなくしたいため」「保有資産を整理するため」が増える。

定年退職(65歳前後)の年齢

表中の青字：参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	持家：売却の合計	住み替え前【持家：売却】							
		住み替え費用又は生活資金を確保するため	子どもに住宅を相続又は居住する意思がないため	持家管理の負担をなくしたいため	空き家で不用心なため	保有資産を整理するため	その他	無回答	
50歳未満	8	75.0%	25.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
50-54歳	12	75.0%	8.3%	33.3%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	
55-59歳	19	68.4%	5.3%	21.1%	0.0%	26.3%	5.3%	0.0%	
60-64歳	58	55.2%	10.3%	37.9%	3.4%	27.6%	1.7%	1.7%	
65-69歳	100	58.0%	11.0%	35.0%	6.0%	30.0%	4.0%	0.0%	
70-74歳	201	63.7%	12.9%	26.9%	10.9%	31.8%	5.5%	1.0%	
75-79歳	327	62.7%	18.3%	31.2%	8.6%	27.5%	0.6%	1.5%	
80-84歳	299	50.5%	25.1%	26.1%	7.7%	28.1%	2.7%	2.0%	
85-89歳	171	48.0%	29.8%	28.7%	11.7%	23.4%	6.4%	2.9%	
90歳以上	36	55.6%	25.0%	33.3%	11.1%	13.9%	5.6%	0.0%	
無回答等	27	74.1%	14.8%	18.5%	11.1%	18.5%	0.0%	0.0%	
計	1,258	57.6%	19.6%	29.1%	8.7%	26.9%	3.2%	1.6%	

## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q8. 住み替え費用の主な財源

- 住み替え費用の主な財源は、年齢に関係なく「預貯金」の割合が高い。
- 60代前半までに住み替えた者は、「預貯金」に加えて「退職金」の割合も高いが、60代後半以降では、「住み替え前の住宅の売却」の割合が高くなる。

定年退職(65歳前後)の年齢

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者 合計	退職金	預貯金	住み替え 前の住宅 の売却	子どもか らの支援	リバース モゲージ を使った 融資	融資	その他	無回答
50歳未満	69	50.7%	53.6%	8.7%	0.0%	0.0%	26.1%	10.1%	26.1%
50-54歳	35	54.3%	54.3%	25.7%	0.0%	0.0%	22.9%	14.3%	11.4%
55-59歳	37	54.1%	73.0%	27.0%	0.0%	0.0%	29.7%	10.8%	2.7%
60-64歳	103	44.7%	71.8%	26.2%	0.0%	6.8%	4.9%	4.9%	3.9%
65-69歳	148	21.6%	64.2%	43.2%	0.0%	4.7%	1.4%	1.4%	3.4%
70-74歳	294	19.4%	65.0%	42.9%	0.7%	6.5%	0.7%	3.7%	5.1%
75-79歳	442	14.5%	64.9%	45.7%	0.9%	2.7%	0.5%	2.5%	2.9%
80-84歳	448	10.3%	68.3%	37.7%	2.2%	2.0%	0.2%	2.5%	5.4%
85-89歳	282	8.2%	78.0%	30.9%	4.6%	0.4%	0.4%	2.1%	2.1%
90歳以上	77	6.5%	72.7%	26.0%	6.5%	0.0%	0.0%	2.6%	6.5%
無回答等	47	10.6%	70.2%	36.2%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	19.1%
計	1,982	17.8%	67.9%	37.2%	1.8%	2.8%	2.5%	3.2%	5.2%

## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q9. 現在の生活費の原資

- 生活費の原資は、50代までに住み替えた者は「就労又は事業経営による収入」の割合が高いが、60代以降では、「年金」「預貯金」「住み替え前の住宅の売却収入」の割合が高くなる。

定年退職(65歳前後)の年齢

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	回答者 合計	年金	就労又は 事業経営 による収入	退職金	預貯金	住み替え 前の住宅 の売却収入	住み替え 前の住宅 ・土地活用 による賃 貸収入	子どもか らの支援	その他	無回答
50歳未満	69	18.8%	53.6%	4.3%	17.4%	0.0%	2.9%	1.4%	5.8%	26.1%
50-54歳	35	31.4%	42.9%	14.3%	28.6%	0.0%	5.7%	0.0%	8.6%	11.4%
55-59歳	37	48.6%	45.9%	13.5%	48.6%	5.4%	2.7%	0.0%	10.8%	2.7%
60-64歳	103	79.6%	22.3%	7.8%	44.7%	9.7%	3.9%	0.0%	10.7%	3.9%
65-69歳	148	83.1%	19.6%	8.1%	50.7%	17.6%	4.1%	0.0%	0.7%	2.7%
70-74歳	294	89.1%	7.1%	9.9%	55.1%	24.1%	3.7%	0.3%	3.4%	3.7%
75-79歳	442	89.4%	4.8%	8.6%	55.4%	25.6%	4.8%	0.9%	3.6%	2.5%
80-84歳	448	87.5%	2.9%	5.4%	47.1%	25.0%	3.6%	2.0%	2.7%	3.6%
85-89歳	282	85.8%	2.8%	5.0%	55.0%	19.1%	4.6%	2.1%	3.5%	2.1%
90歳以上	77	81.8%	1.3%	3.9%	53.2%	22.1%	1.3%	3.9%	2.6%	5.2%
無回答等	47	83.0%	4.3%	2.1%	61.7%	25.5%	10.6%	2.1%	0.0%	8.5%
計	1,982	82.7%	9.4%	7.2%	50.7%	21.0%	4.1%	1.3%	3.7%	4.2%

# (6)持家の活用にかかる相談相手

【 】：根拠となるデータの頁

## 子どもへの相談（子の意向）

- 持家の活用方法について、子の意向を確認している場合は、子の意向が反映された方法（売却、賃貸活用、その他）で活用されている。しかし、子がいない場合、子に相談していない・関心がない場合は、持家が売却される傾向が顕著。【P31】

## 家族（子ども）以外の相談相手

- 「住宅事業者・不動産会社◆」が一定割合を占めるが、「相談しなかった」が約半数を占める。【P32】
- 「持家売却の課題」は、年代に関係なく「価格の問題」が最も多いが、65歳以上で住み替えた各年代とも「相談できる専門家がいなかった」が一定割合いる。【P33】  
⇒住み替え前の持家活用方法の相談相手が十分いなかったことが推察される。

◆：現在お住まいの住宅会社・運営事業者、住み替え前の住宅を販売・建設した住宅会社、その他の不動産会社

## 持家の活用方法について

- 「空き家のまま（活用方法を決めていない）」の理由は、「家財処分できない」「将来、子どもに相続したい」の割合が高い。【P34】

# Q13.子どもの持家活用の意向×Q12.住み替え前の持家の活用方法

- 持家の活用方法は、子どもの意向を確認している場合、基本、子の意向を踏まえて活用されている。
  - \*子が売却を希望⇒9割が売却。
  - \*子が賃貸活用を希望⇒5割が賃貸活用(ただし、保有のまま空き家、子に生前贈与が1割程度)。
  - \*子が空き家のまま保有を希望⇒空き家のまま(週末の利用を含む)が9割。
  - \*子が子本人や親族の居住を希望⇒子や親族が居住が9割。
- 子どもが関心ない場合、子どもに相談していない場合は、約7、8割が売却。約1割が空き家のまま。
- 子どもがいない場合は、9割が売却。

表中の青字:参考値(100サンプルに満たないため)

SA(単一回答)		住替前 持家 合計	住み替え前の持家の活用方法									
			1.売却した	2.保有のまま、賃貸住宅として活用している	3.保有のまま、空き家である	4.保有のまま、週末などに利用している	5.保有のまま、子ども又は親族が居住している	6.子ども等に生前贈与している	7.家を取り壊し、住宅以外で利用している	8.家を取り壊し、空き地である	9.その他	無回答
子どもの持家活用の意向	1.売却	590	91.4%	0.3%	4.4%	0.7%	1.0%	0.2%	0.2%	0.0%	1.7%	0.2%
	2.賃貸住宅として活用	41	19.5%	48.8%	9.8%	0.0%	4.9%	9.8%	0.0%	0.0%	7.3%	0.0%
	3.保有のまま、空き家	55	7.3%	1.8%	67.3%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%
	4.保有のまま、子ども又は親族が居住	89	2.2%	1.1%	3.4%	3.4%	86.5%	2.2%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%
	5.子ども等に生前贈与	36	22.2%	0.0%	8.3%	8.3%	8.3%	47.2%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%
	6.子どもは関心がなかった	98	69.4%	8.2%	7.1%	4.1%	5.1%	2.0%	1.0%	0.0%	3.1%	0.0%
	7.子どもに相談していない	233	82.0%	3.9%	3.9%	5.6%	0.9%	0.9%	0.0%	0.9%	2.1%	0.0%
	8.子どもはいない	388	87.6%	0.5%	4.9%	1.8%	2.3%	0.3%	0.0%	0.3%	2.1%	0.3%
	9.その他	64	50.0%	1.6%	7.8%	6.3%	6.3%	0.0%	1.6%	6.3%	18.8%	1.6%
	無回答	90	76.7%	1.1%	5.6%	2.2%	3.3%	2.2%	1.1%	1.1%	4.4%	2.2%
計		◆1,684	74.9%	2.7%	7.0%	3.0%	6.6%	1.8%	0.2%	0.5%	3.0%	0.3%

◆回答者の一部が複数回答している



## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q14. 持家活用時の家族以外の相談相手

- 60代以降に住み替えた者の「持家の家族以外の相談相手」は、各年代で「相談しなかった」が4～5割程度を占める。
- 次いで、「住宅事業者・不動産会社」(現在お住まいの住宅会社、運営事業者、住み替え前の住宅を販売・建設した会社、その他の不動産会社)が多い。

定年退職(65歳前後)の年齢

表中の青字: 参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	住替前 持家 合計	住み替え前【持家】										
		現在お住 まいの住 宅会社・運 営事業者	住み替え 前の住宅 を販売・建 設した住 宅会社	その他の 不動産会 社	金融機関・ ファイナ ンシャル プラン ナー	税理士	弁護士・司 法書士	自治体等 の住まい 相談窓口	民間の住 まい相談 窓口	その他	相談しな かった	無回答
50歳未満	17	11.8%	11.8%	11.8%	5.9%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	52.9%	5.9%
50-54歳	20	5.0%	5.0%	30.0%	0.0%	10.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%
55-59歳	27	22.2%	3.7%	22.2%	3.7%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%	51.9%	0.0%
60-64歳	77	5.2%	10.4%	24.7%	1.3%	1.3%	1.3%	0.0%	0.0%	7.8%	53.2%	5.2%
65-69歳	122	13.1%	12.3%	23.0%	7.4%	3.3%	1.6%	0.0%	0.8%	5.7%	43.4%	6.6%
70-74歳	263	10.3%	9.9%	19.0%	1.9%	3.4%	1.5%	0.4%	0.4%	6.1%	50.6%	5.3%
75-79歳	406	6.9%	11.6%	20.2%	7.1%	3.7%	2.2%	1.0%	0.2%	3.4%	51.0%	5.7%
80-84歳	391	7.9%	10.0%	17.6%	3.8%	3.3%	2.8%	0.3%	1.0%	9.0%	46.3%	10.2%
85-89歳	249	6.0%	12.0%	17.3%	5.2%	6.4%	3.2%	0.8%	2.0%	6.4%	43.0%	9.2%
90歳以上	65	1.5%	9.2%	20.0%	4.6%	3.1%	1.5%	0.0%	0.0%	9.2%	44.6%	13.8%
無回答等	40	7.5%	10.0%	25.0%	0.0%	5.0%	2.5%	2.5%	0.0%	10.0%	42.5%	7.5%
計	1,677	8.0%	10.7%	19.6%	4.6%	3.9%	2.3%	0.5%	0.7%	6.3%	47.9%	7.5%

## 住み替えた時の年齢(F3.-F4.) × Q17. 持家の売却の課題

- 住み替えた時の年齢に関係なく、「価格が期待したより低かった」が最も多い課題。
- 60代以降に住み替えた者は、各年代「相談できる専門家がいなかった」が1割程度占める。

定年退職(65歳前後)の年齢 表中の青字:参考値(100サンプルに満たないため)

MA(複数回答)	持家売却 合計	住み替え前【持家：売却】						
		相談できる 専門家 がいな かった	住み替え 先の取得 費用を支 払う時期 までに売 却できる か不安 だった	子ども の同意を 得るこ とが大変 だった	価格が期 待したよ り低かつ た	建物の基 本情報を 揃えられ ず適正な 売却額の 評価を受 けられな かった	その他 ◆	無回答
50歳未満	8	12.5%	25.0%	0.0%	62.5%	0.0%	12.5%	12.5%
50-54歳	12	0.0%	25.0%	0.0%	33.3%	0.0%	41.7%	8.3%
55-59歳	19	5.3%	10.5%	0.0%	68.4%	5.3%	21.1%	0.0%
60-64歳	58	10.3%	24.1%	0.0%	37.9%	3.4%	29.3%	6.9%
65-69歳	100	6.0%	25.0%	0.0%	43.0%	2.0%	27.0%	8.0%
70-74歳	201	8.0%	16.4%	0.0%	43.8%	4.0%	27.9%	9.0%
75-79歳	327	12.8%	15.6%	1.2%	40.1%	3.7%	23.9%	12.5%
80-84歳	299	9.4%	12.4%	1.0%	40.1%	3.0%	28.1%	12.7%
85-89歳	171	8.8%	9.9%	0.6%	38.6%	2.9%	30.4%	16.4%
90歳以上	36	16.7%	8.3%	0.0%	44.4%	2.8%	27.8%	16.7%
無回答等	27	7.4%	0.0%	3.7%	44.4%	3.7%	18.5%	33.3%
計	1,258	9.8%	14.9%	0.7%	41.3%	3.3%	26.9%	12.2%

◆「その他」の回答の自由記載  
半数が「問題なし」。  
「スムーズに売却できた」が多数。  
「家財の処分」「不動産会社選び」  
「売却と住替えとのタイミング」など。

## Q22.持家の将来の活用(「決めていない」のみ抽出)×Q23. 活用にいたらない課題

- 持家を空き家のまま活用に至らない課題は次の通り(ただし、サンプル数が少ないため、参考値)。
  - \*「家財が処分できない」「将来、子どもに相続したい」が上位。
  - \*「持家に戻る可能性がある」「子どもまたは親族が住む可能性がある」なども挙げられている。

表中の青字:参考値 ※人数表記

	空き家将来活用 「決めていない」 合計	1.住み替え前の持家に戻る可能性がある	2.子ども又は親族が住む可能性がある	3.将来、子どもに相続したい	4.家族や親族の理解を得ることが困難	5.どうすればよいかわからない	6.相談したいが相談先がわからない	7.融資等の担保にしているため売却、賃貸するのに制限がある
4.決めていない	35	6	6	11	1	3	2	0

8.リバースモーゲージの担保にしているため売却、賃貸するのに制限がある	9.家財の処分ができない	10.売却・賃貸しようとしたが、買い手や借り手が見つからない	11.売却・賃貸しようとしたが、想定した金額が得られなかった	12.その他	13.検討したことがない	無回答
0	14	0	1	5	6	0

# 個別の住み替え事例

日常生活への不安の解消を目的に、  
立地環境やサービスが充実した住まいへの住み替え事例

<push要因>  
 ○住み替えたきっかけ  
 ・日常生活になんとか不安を感じた  
 ○住み替えた目的  
 ・日常生活の不安を解消したい  
 ・将来の身体低下に備えたい  
 ・保有資産を整理したい

<pull要因>  
 ○現在の住宅の種類を選んだ選択理由  
 ・公共交通機関が使いやすい場所  
 ・日用品の買い物に便利な場所  
 ・食事が充実している  
 ○利用方式を選択した理由  
 ・要介護になったとしても、住み続けられると思ったため

<住み替え時の相談相手>  
 ・配偶者

現在の住宅の満足度

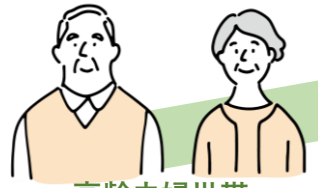
満足



高齢単身世帯  
 現在の年齢  
 80代前半

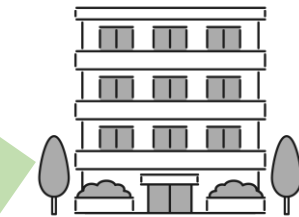


戸建て住宅  
 (都内23区内)  
 駅徒歩圏内  
 築10~20年未満



高齢夫婦世帯  
 住み替え時の年齢  
 70代後半

住み替え費用  
 の原資  
 ・預貯金  
 ・住宅の売却収入



有料老人ホーム  
 (千葉県内)

生活費の原資  
 ・年金  
 ・就労、事業  
 経営  
 ・住宅の売却  
 収入



<住み替え前の持家の扱い>

売却 (住み替え前)

売却理由  
 ・住み替え費用又は生活資金を確保するため  
 売却する際の課題  
 ・期待価格より低い

<持家活用の家族  
 以外の相談相手>  
 ・相談しなかった

# 将来の身体低下への備え、 同じ生活圏内にある見守り等のサービスがついた住まいへの住み替え事例

<push要因>  
○住み替えたきっかけ  
・要支援、要介護になった  
○住み替えた目的  
・将来の身体低下に備えたい

<pull要因>  
○現在の住宅の種類を選んだ選択理由  
・住み替え前と同じ生活圏内にある  
・見守り等の生活支援サービスがある

<住み替え時の相談相手>  
・医療機関

現在の住宅の満足度

概ね満足

食事に満足していない



現在の年齢  
90代前半

生活費  
・年金

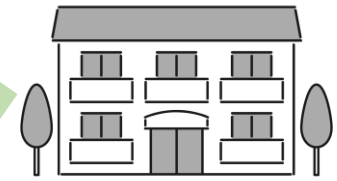


戸建て住宅  
(名古屋市内)

バス停徒歩内  
築30~40年

高齢単身世帯  
住み替え時の年齢  
80代前半

住み替え費用  
・退職金



サービス付き  
高齢者向け住宅  
(名古屋市内)

<住み替え前の持家の扱い>

保有のまま、子ども又は  
親族が居住している

<持家活用の家族  
以外の相談相手>  
・相談しなかった

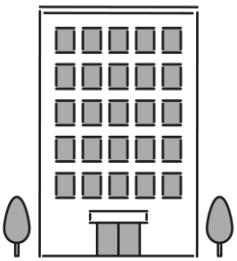
<push要因>  
○住み替えた目的  
・日常生活の不安を解消したい  
・将来の身体低下に備えたい  
・子世帯等の近くに住みたい

<pull要因>  
○現在の住宅の種類を選んだ選択理由  
・子世帯の近くである  
・バリアフリー仕様である  
・見守り等の生活支援サービスがある

現在の住宅の満足度



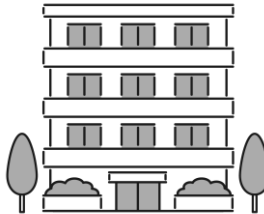
<住み替え時の相談相手>  
・子ども等



住替え時の年齢  
80代前半

分譲マンション  
(都内23区内)

駅徒歩圏内  
築10~20年



有料老人ホーム  
(神奈川県内)

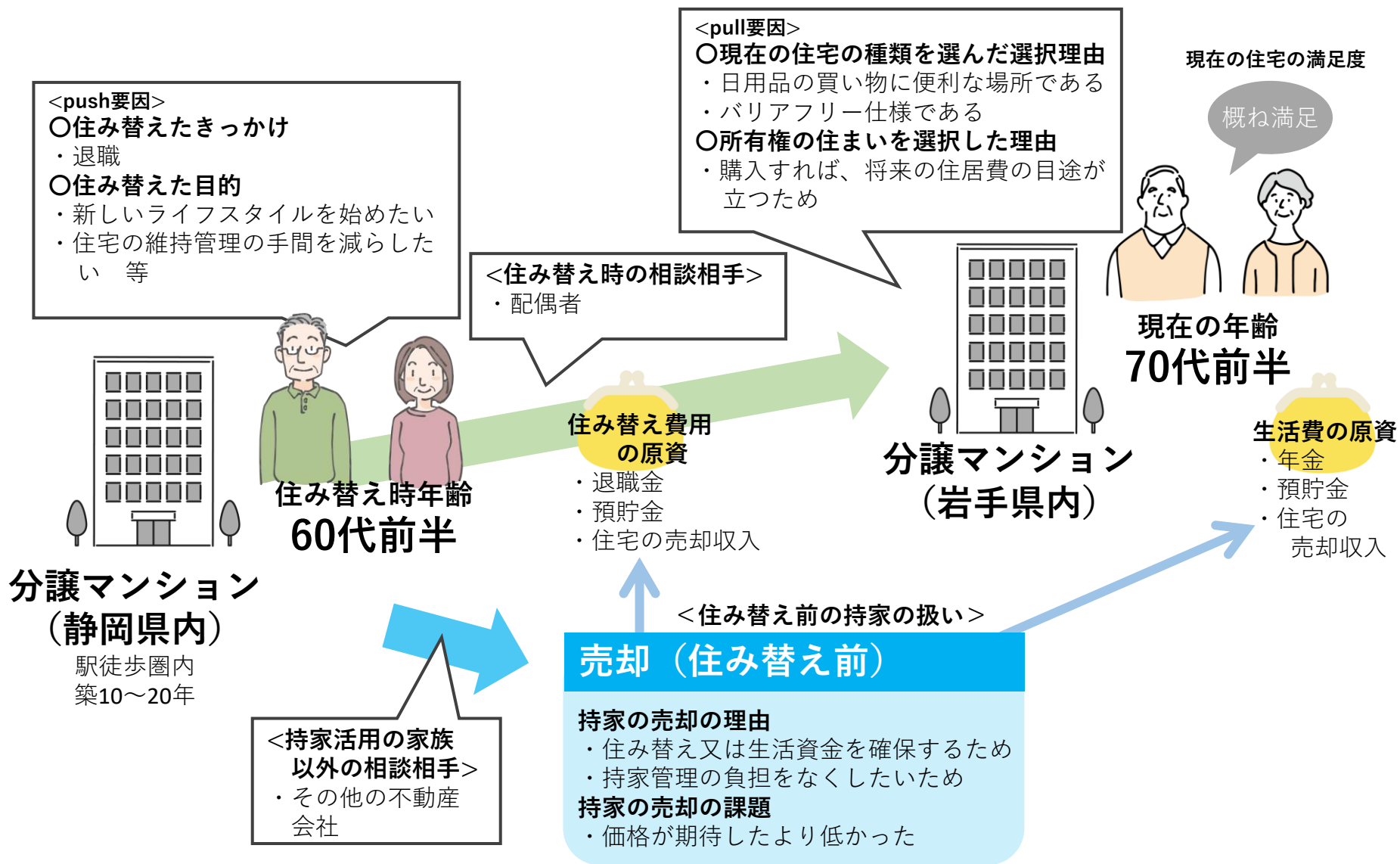


現在の年齢  
80代後半

<持家活用の家族  
以外の相談相手>  
・相談しなかった

<住み替え前の持家の扱い>  
**空き家**  
空き家の理由  
・その他  
将来の活用意向  
・決めていない

# 新しいライフスタイルを求めた、住み替え事例





# 基礎情報

# (1)アンケート回答者の属性

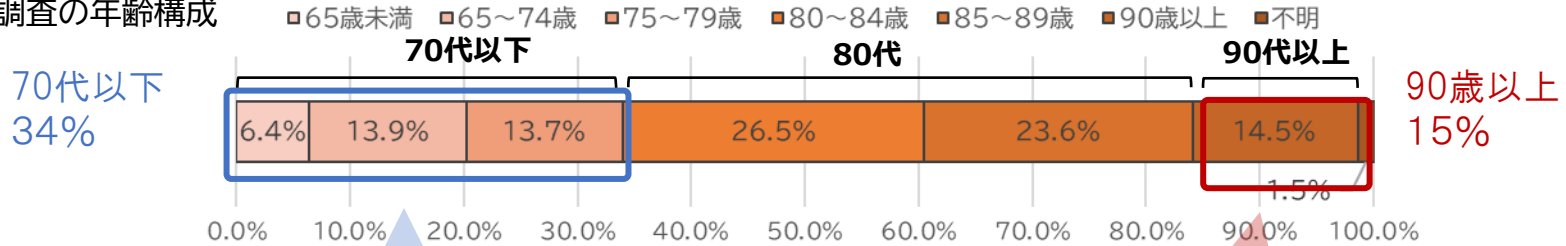
・アンケート回答者は、持家の割合が高く、「早めの住み替え」を行った高齢者である。

## ①年齢構成

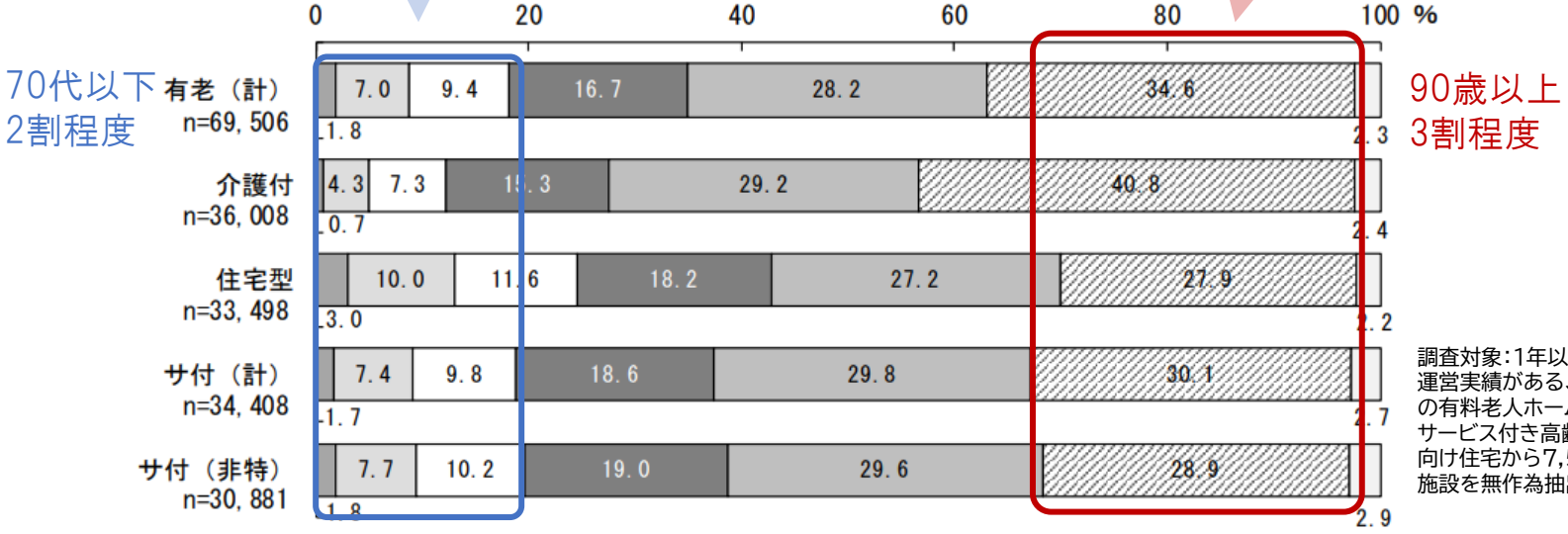
・本調査のアンケート回答者は、全国の高齢者向け住まいの実態調査の結果と比較すると次の傾向がみられる。

①70歳以下の入居者が多い傾向がみられる／②90歳以上の入居者は少ない傾向がみられる

### ■本調査の年齢構成



### 【参考】厚労省補助事業調査 住まい別入居者の年齢構成



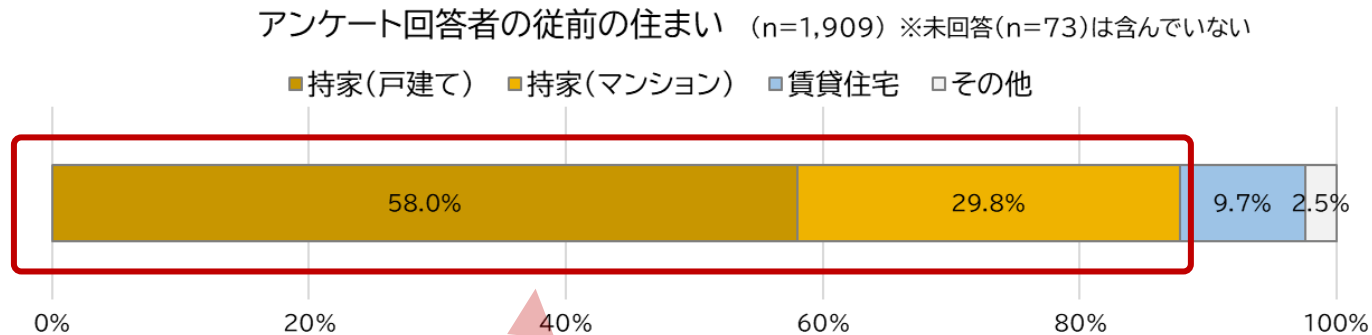
調査対象:1年以上の運営実績がある、全国の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅から7,500施設を無作為抽出

出典:令和2年度老人保険事業推進費等補助金「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」(令和3年3月、PwCコンサルティング合同会社)

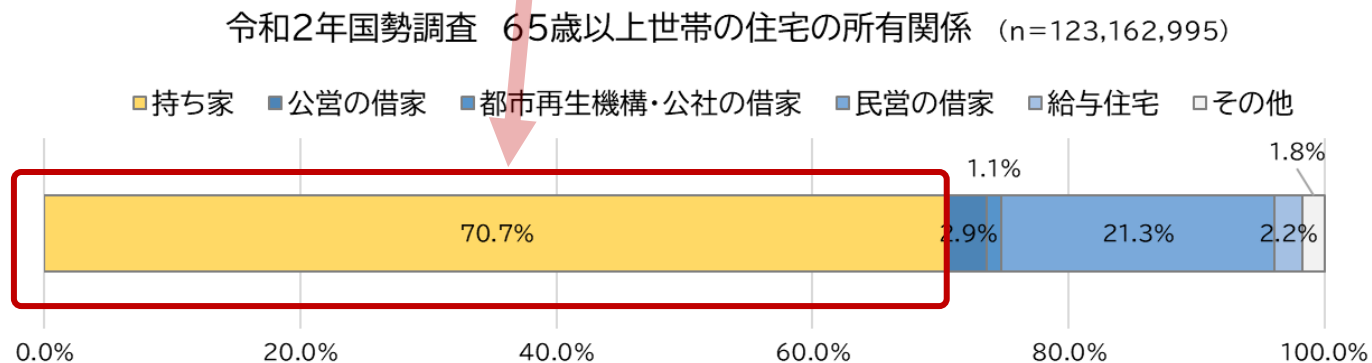
## ②住宅の所有関係

- ・国勢調査では65歳以上世帯の約7割が持ち家。
- ・アンケート回答者の住み替え前の住まいは持ち家が約9割となり、持ち家割合が高い傾向がある。

アンケート回答者の従前住まいは、持ち家が約9割



国勢調査の65歳以上世帯は、持ち家が約7割



## (2)住宅の種類別 回答者の属性

### F7.現在の住宅の種類×住み替えた時の年齢(F3.-F4.)

• 回答の入居者の年齢は、分譲住宅は60～80代と幅が広いが、サ高住等と有料老人ホームは、80代が過半を占める。

	回答者 合計	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85～89歳	90～94歳	95歳以上	無回答	
分譲住宅(1+2)	624	2.6%	5.8%	10.4%	13.0%	15.4%	17.1%	19.4%	12.3%	2.9%	0.5%	0.6%	
サ高住等(3+4)	862	0.1%	0.1%	0.3%	1.9%	5.7%	12.5%	29.4%	28.3%	18.1%	3.0%	0.6%	
有料老人ホーム(5)	463	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	5.2%	11.9%	31.3%	30.0%	15.6%	2.2%	2.4%	
詳細	1.分譲マンション	612	2.3%	5.7%	10.1%	12.7%	15.7%	17.5%	19.6%	12.6%	2.8%	0.5%	0.5%
	2.戸建て分譲住宅	12	16.7%	8.3%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	0.0%	0.2%	0.6%	1.5%	4.4%	10.3%	29.9%	29.5%	19.9%	3.1%	0.6%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	0.3%	0.0%	0.0%	2.3%	7.3%	15.4%	28.6%	26.8%	15.9%	2.9%	0.5%
	5.有料老人ホーム	463	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	5.2%	11.9%	31.3%	30.0%	15.6%	2.2%	2.4%
	6.その他、わからない	12	0.0%	0.0%	25.0%	8.3%	8.3%	8.3%	16.7%	16.7%	8.3%	8.3%	0.0%
	無回答	21	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	4.8%	4.8%	19.0%	23.8%	0.0%	0.0%	42.9%
計	1,982	0.9%	1.9%	3.6%	5.3%	8.6%	13.7%	26.5%	23.6%	12.5%	2.0%	1.5%	

# F7.現在の住宅の種類× F5 .配偶者の有無(同居世帯構成)

• 家族構成は、サ高住等と有料老人ホームは単身が7割、分譲住宅は、単身と配偶者有の割合は半々。

	回答者 合計	一人(あなた 自身の み)	二人(あなた と配偶 者)	二人(あなた と子ども 等)	三人以上	その他	無回答	
分譲住宅(1+2)	624	47.0%	42.9%	2.7%	5.9%	1.4%	0.0%	
サ高住等(3+4)	862	70.4%	27.6%	0.8%	0.2%	0.8%	0.1%	
有料老人ホーム(5)	463	67.8%	28.7%	0.2%	0.2%	1.7%	1.3%	
詳細	1.分譲マンション	612	47.5%	42.5%	2.6%	5.9%	1.5%	0.0%
	2.戸建て分譲住宅	12	16.7%	66.7%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	71.3%	26.8%	0.8%	0.2%	0.8%	0.0%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	69.3%	28.6%	0.8%	0.3%	0.8%	0.3%
	5.有料老人ホーム	463	67.8%	28.7%	0.2%	0.2%	1.7%	1.3%
	6.その他、わからない	12	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	無回答	21	52.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%
計	1,982	62.2%	32.5%	1.3%	2.0%	1.2%	0.8%	

# F7.現在の住宅の種類× F6 .子世帯の有無※1

※1：別に住んでいる子世帯

• サ高等は「子世帯有」が7割、有料老人ホームは「子世帯無」が約5割と他の住宅と比べ割合が高い。

	回答者 合計	あり	なし	無回答	
分譲住宅(1+2)	624	63.5%	36.5%	0.0%	
サ高住等(3+4)	862	70.8%	28.7%	0.6%	
有料老人ホーム(5)	463	53.1%	45.8%	1.1%	
詳細	1.分譲マンション	612	63.2%	36.8%	0.0%
	2.戸建て分譲住宅	12	75.0%	25.0%	0.0%
	3.サービス付き高齢者向け住宅	478	69.7%	30.1%	0.2%
	4.高齢者向け賃貸住宅	384	72.1%	26.8%	1.0%
	5.有料老人ホーム	463	53.1%	45.8%	1.1%
	6.その他、わからない	12	58.3%	41.7%	0.0%
	無回答	21	28.6%	28.6%	42.9%
計	1,982	63.8%	35.2%	1.0%	

令和4年度 国土交通省スマートウェルネス等推進事業（調査事業）  
「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査」検討委員会

委員長 大月敏雄（東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 教授）  
副委員長 吉田 肇（株式会社マザアス（ミサワホームグループ）  
代表取締役社長）

委員メンバー ミサワホーム株式会社  
株式会社東急不動産  
東急住宅リース株式会社  
東急リバブル株式会社  
大和ハウス工業株式会社  
積水ハウス不動産東京株式会社  
一般財団法人高齢者住宅財団

オブザーバー 国土交通省住宅局安心居住推進課  
住宅金融支援機構 国際・調査部

事務局 一般財団法人高齢者住宅財団  
一般社団法人高齢者住宅協会

調査協力 株式会社アルテップ

補助調査事業実施主体  
一般財団法人高齢者住宅財団