

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 単純集計分析

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. 基本属性

2. 住み替え経緯

3. 住み替え前の住宅について

4. 持家の売却について

5. 持家の賃貸活用について

6. 空き家について

F1:現在の居住地

- 回答者の居住地は、神奈川県が最も多く(24.4%)、次いで東京都(18.8%)、埼玉県(13.2%)、北海道(11.1%)、であり、この4都道県で全体の約7割(67.5%)を占める。

F1 居住地

都道府県	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県
回答数	220	0	3	4	0	3	6	42	0	0	200	261
割合	11.1%	0.0%	0.2%	0.2%	0.0%	0.2%	0.3%	2.1%	0.0%	0.0%	10.1%	13.2%

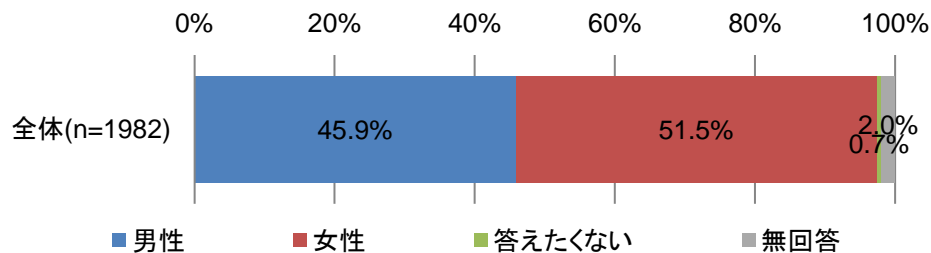
都道府県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県
回答数	373	483	2	9	4	2	0	0	2	65	55	16
割合	18.8%	24.4%	0.1%	0.5%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	3.3%	2.8%	0.8%

都道府県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県
回答数	2	23	88	2	4	0	0	0	0	1	0	0
割合	0.1%	1.2%	4.4%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%

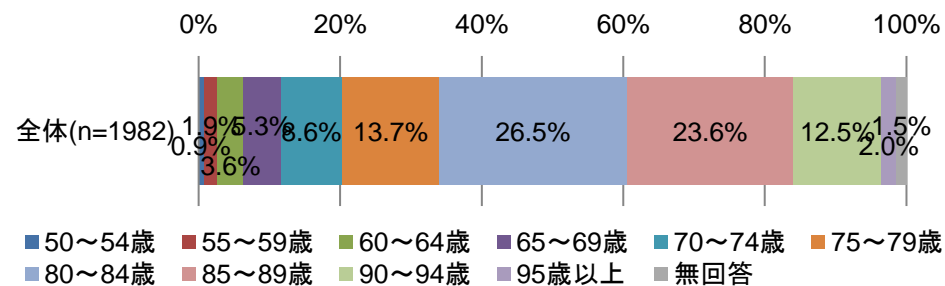
都道府県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	不明	総計
回答数	0	0	0	7	0	0	3	0	3	3	2	94	1982
割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.2%	0.2%	0.1%	4.7%	100%

- ・回答者の男女比はやや女性からの回答が多い
- ・回答者の年齢は75歳以上からが多い
- ・一人世帯が約6割、二人世帯が約3割

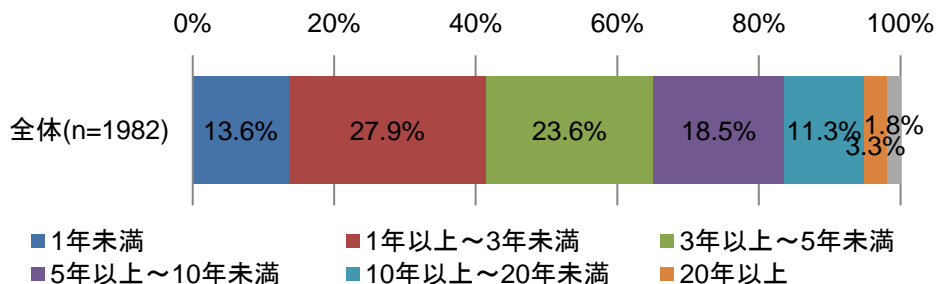
F2 性別



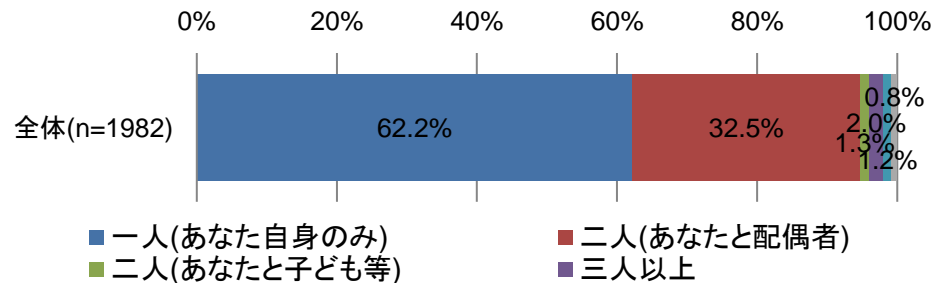
F3 年齢



F4 居住年数



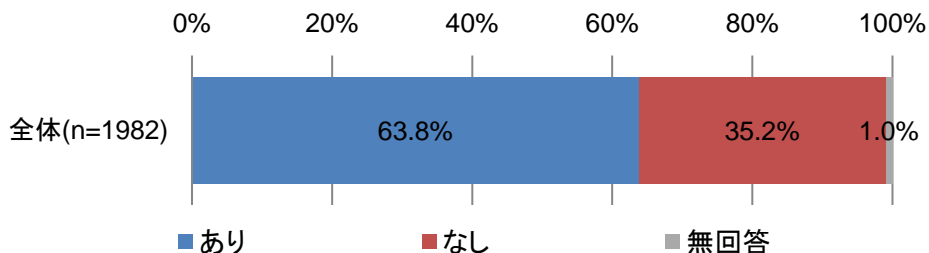
F5 同居世帯構成



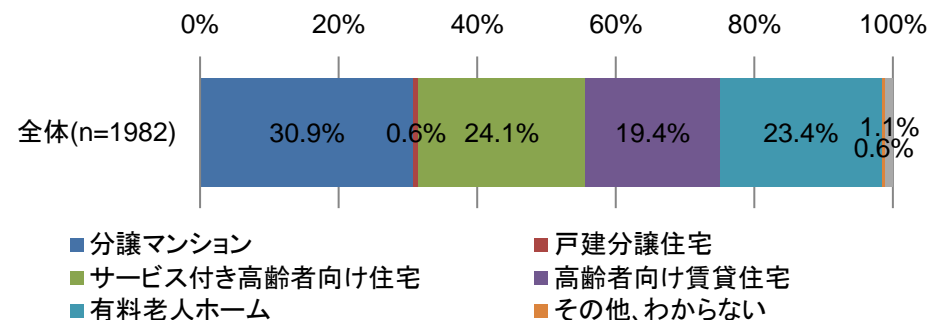
F6:別居の子世帯～F8:高齢になっても住み続けることを想定し購入

- ・約6割が別居の子世帯がいると回答。
- ・回答者が居住する住宅の種類は分譲マンション30.9%、戸建て分譲住宅0.6%、サービス付き高齢者向け住宅24.1%、高齢者向け賃貸住宅19.4%、有料老人ホーム23.4%。

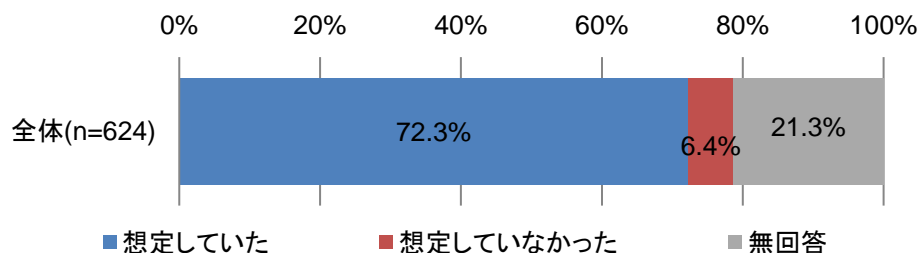
F6 別に住んでいる子世帯



F7 住宅の種類



F8 高齢になっても住み続けることを想定し購入



1. 基本属性
- 2. 住み替え経緯**
3. 住み替え前の住宅について
4. 持家の売却について
5. 持家の賃貸活用について
6. 空き家について

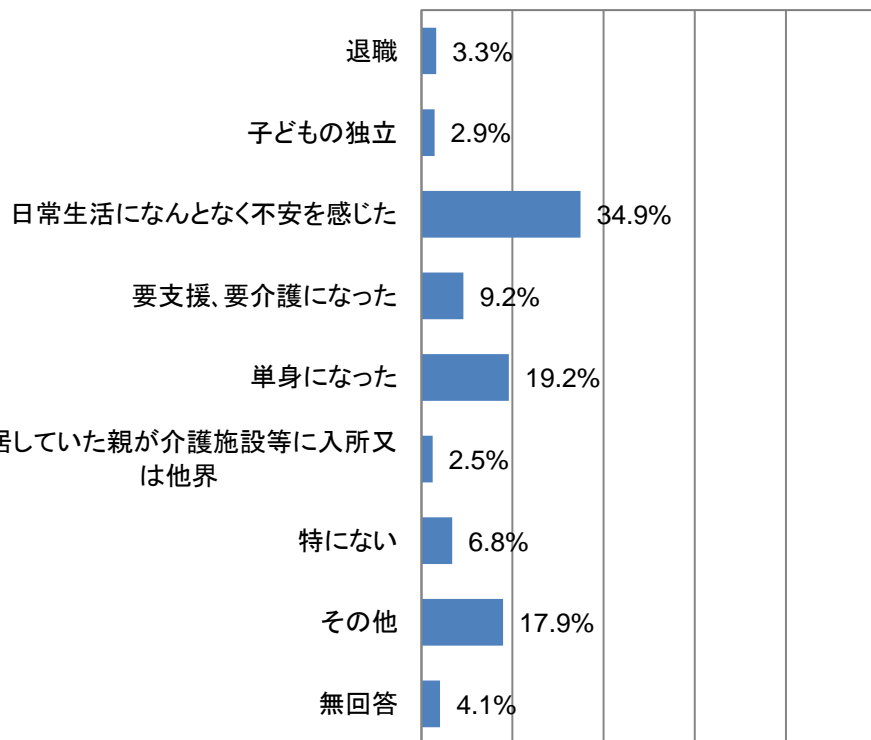
設問1:きっかけ、設問2:目的

- ・住み替えのきっかけは、「日常生活に不安を感じた」(34.9%)が最も多く、次いで「単身になった」(19.2%)、「要支援・要介護になった」(9.2%)となっているが、「特にない」も6.8%の回答があった
- ・住み替え目的は、ネガティブ要因への回答が多いが、ポジティブ要因への回答も一定程度ある

設問1 住み替えを決めた主なきっかけ

全体(n=1982)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

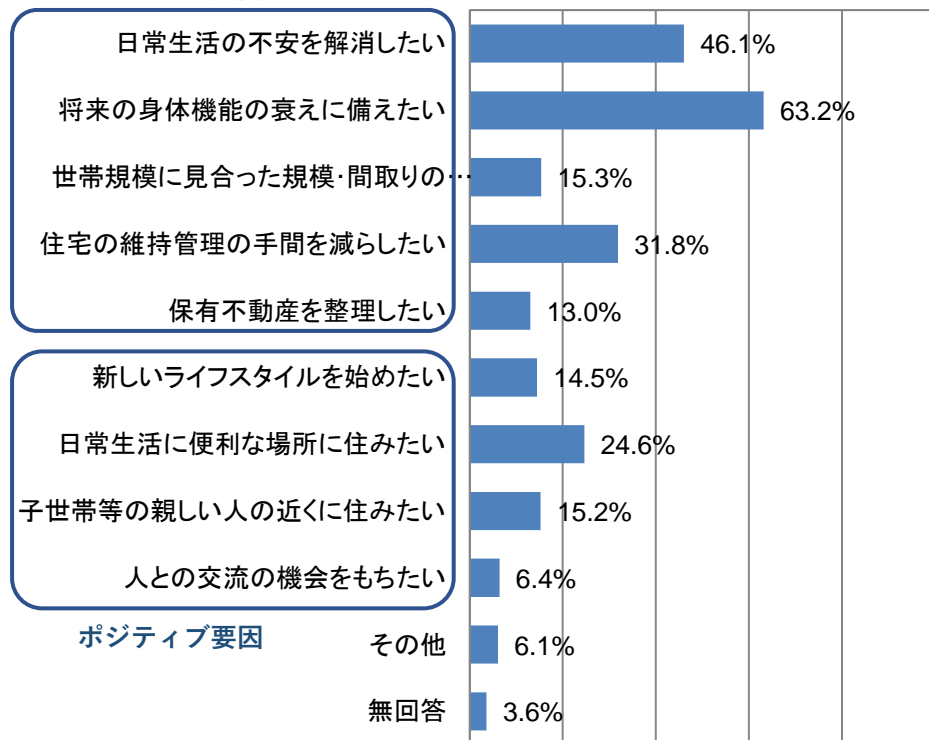


設問2 住み替えた目的

全体(n=1982)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

ネガティブ要因



ポジティブ要因

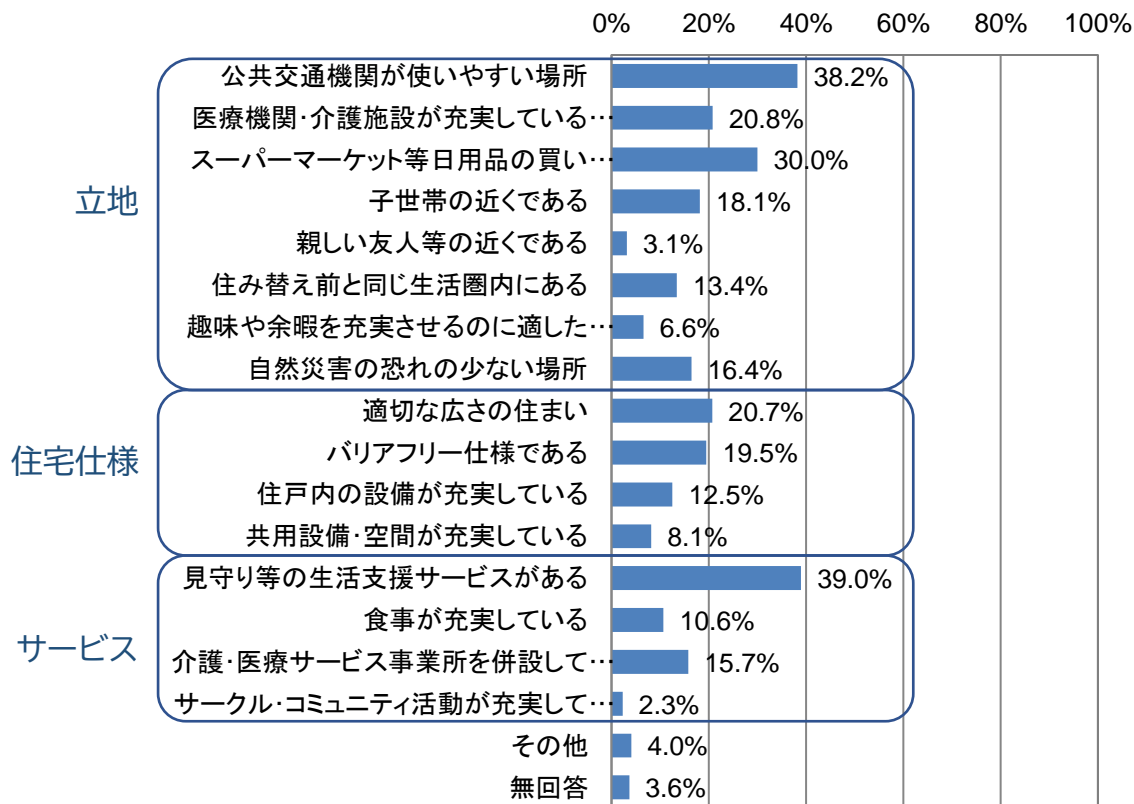
〈その他〉

- ・将来に備えて、早めの住み替え
- ・子どもから近くに住むよう誘われた
- ・自宅の維持管理が大変になった
- 等

- ・住宅の選択理由として全体では、「公共交通機関の使いやすい」(38.2%)、「見守り等の生活支援サービス」(39.0%)、「買い物に便利」(30.0%)が3割以上となっている。
- ・立地では、「公共交通機関が使いやすい」「買い物の便利さ」「医療機関が充実」が重視され、「子世帯の近く」「住み替え前と同じ生活圏」がついでいる。
- ・住宅仕様では、「適切な広さ」「バリアフリー」が重視されている。
- ・サービスでは、「生活支援」が最も重視されており、「介護・医療サービス事業者が併設」や「食事の充実」が次いでいる。

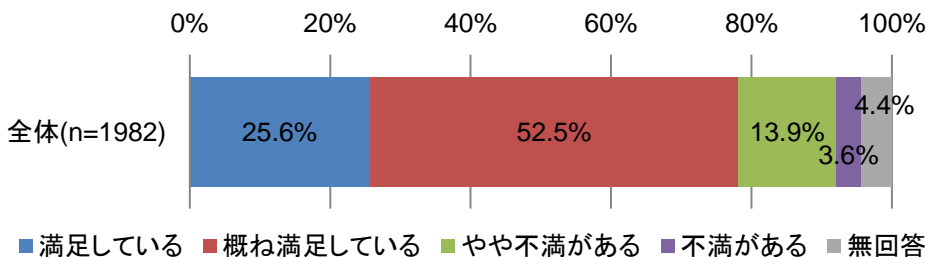
設問3 住み替え先として現在の住宅を選んだ理由

全体(n=1982)

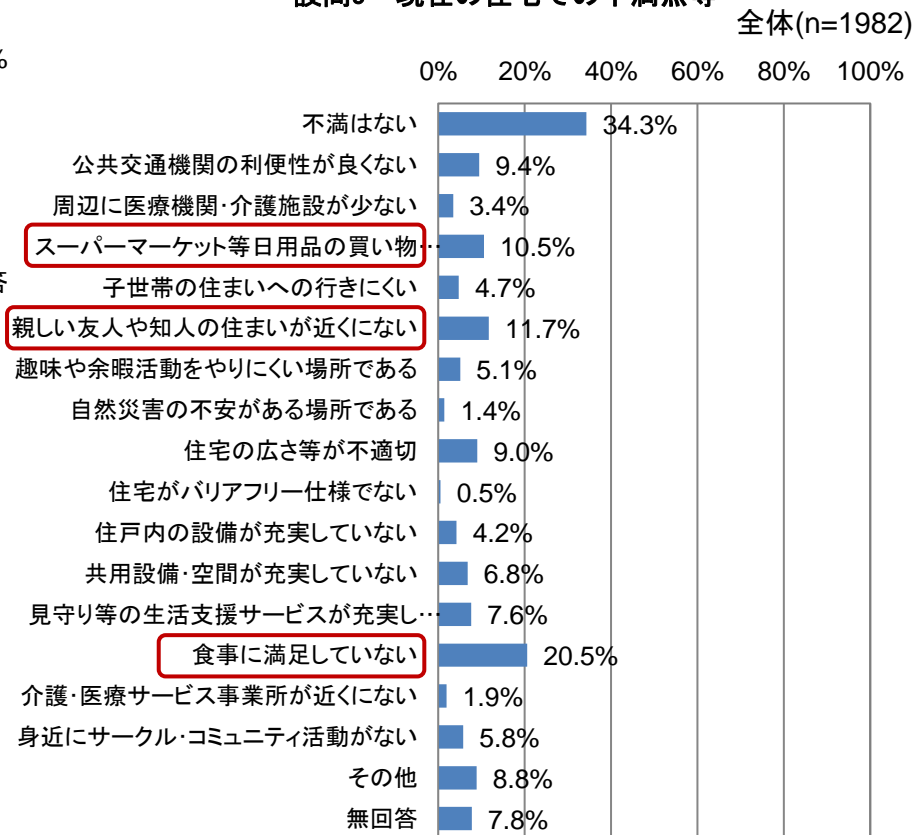


- ・現在の住宅について、「満足している」「概ね満足している」と回答した人を合わせると、全体の78%を占める。
- ・現在の住宅について「不満はない」(34.3%)が最も多いが、不満点としては、「食事に満足していない」(20.5%)が多く、次いで「親しい友人や知人の住まいが近くにない」(11.7%)、「スーパーマーケット等日用品の買い物の利便性が良くない」(10.5%)となっている。

設問4 現在の住宅の満足度

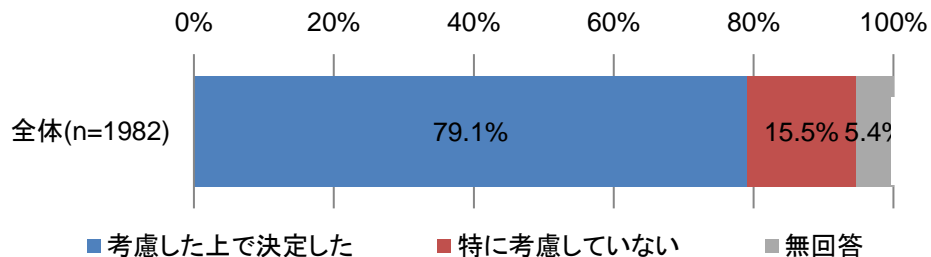


設問5 現在の住宅での不満点等

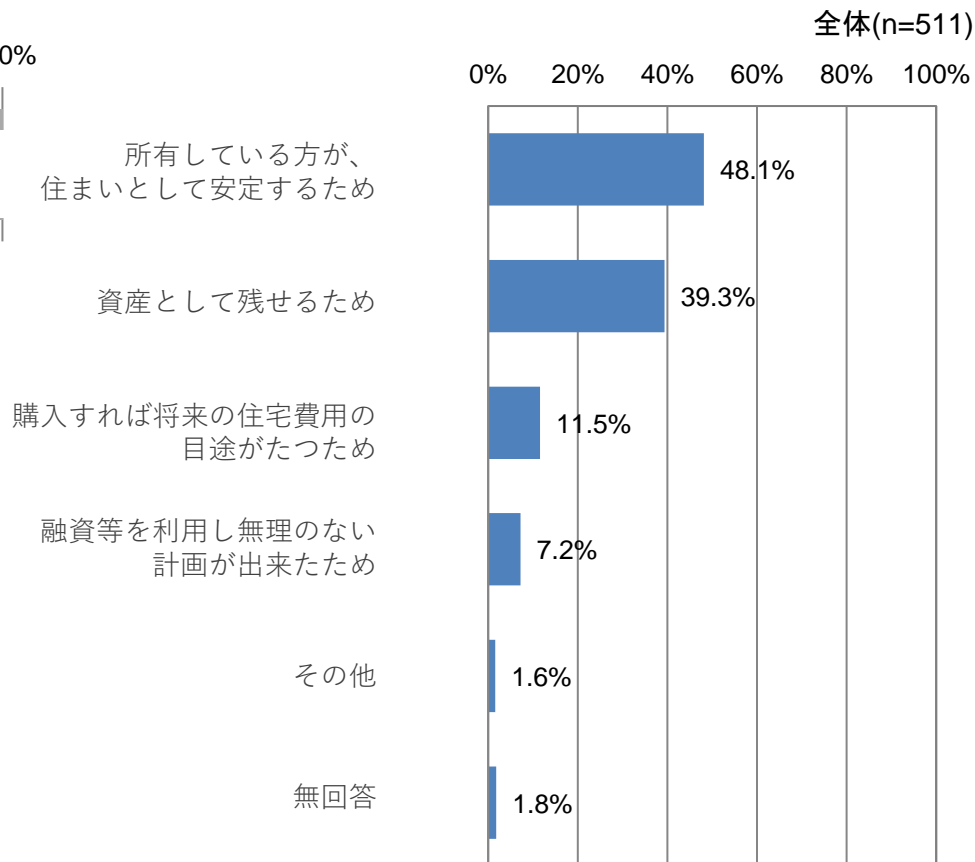


- ・住み替え先を探すにあたり、住宅の種類を「考慮した上で決定した」が79.1%を占める。
- ・所有権の住まいを選んだ理由は、「所有している方が、住まいとして安定するため」(62.0%)が最も多い。

設問6-1 住み替え先を探すにあたり「住宅の種類」の考慮



設問6-2-1 「所有権の住まい」を選んだ理由



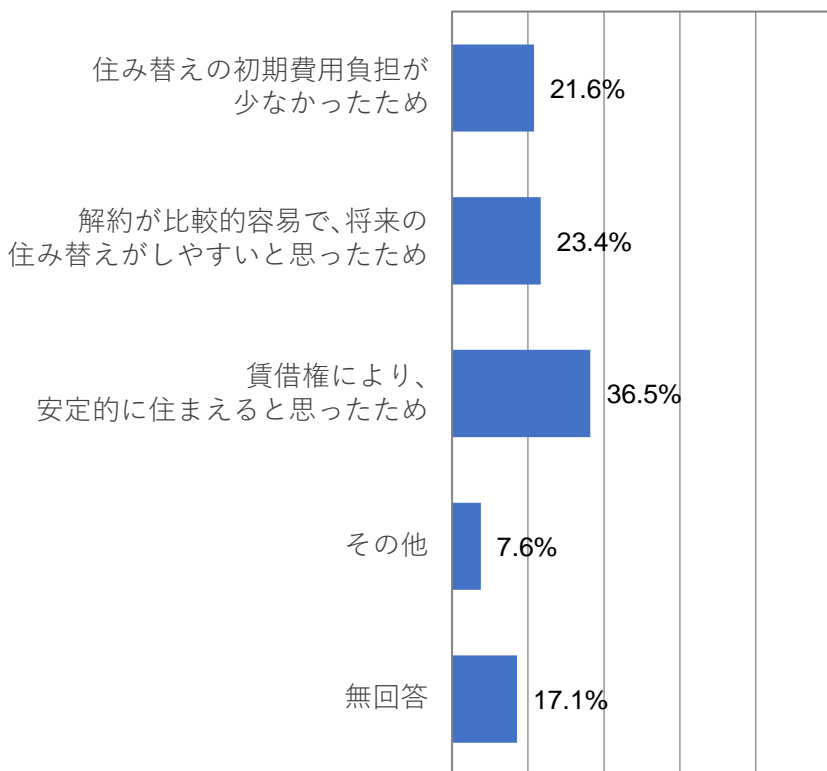
設問6-2-II: 賃借権の理由、設問6-2-II: 権利権方式の理由

- ・賃借権の住まいを選んだ理由は、「賃借権により、安定的に住まえると思ったため」(36.5%)が最も多い。
- ・利用権方式の住まいを選んだ理由は、「要介護になったとしても、住み続けられると思ったため」(73.8%)と突出して多い。

設問6-2-2 「賃借権の住まい」を選んだ理由

全体(n=672)

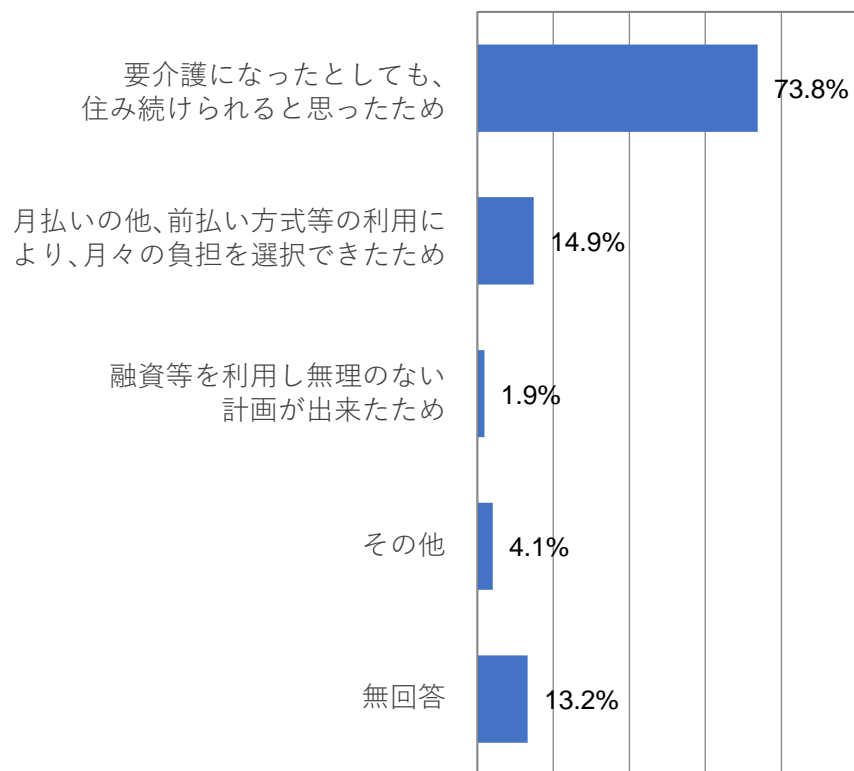
0% 20% 40% 60% 80% 100%



設問6-2-3 「利用権方式の住まい」を選んだ理由

全体(n=370)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

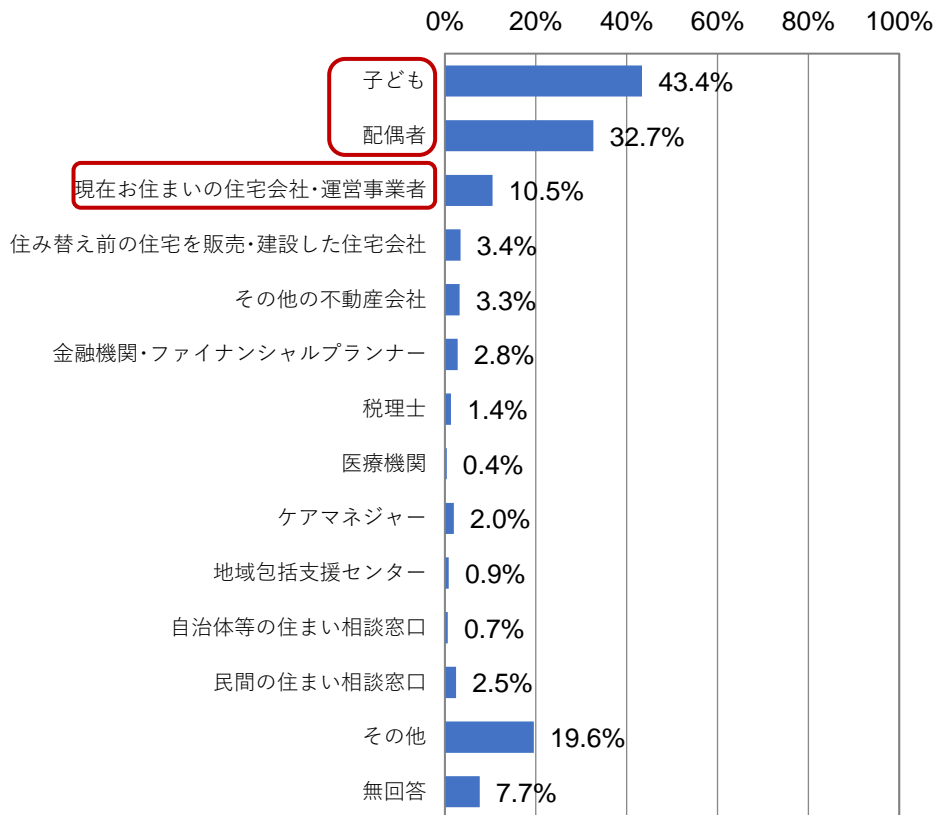


設問7:住み替え検討の相談相手、設問8:住み替え費用の財源

- ・住み替えを検討するにあたり、相談した相手としては、「子供」(43.4%)「配偶者」(32.7%)が多く、次いで「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」(10.5%)である。
- ・住み替えの費用の財源は、「預貯金」(67.9%)が最も多く、次いで「住み替え前の住宅の売却」(37.2)、「退職金」(21.1%)。

設問7 住み替えを検討するにあたり、相談した相手

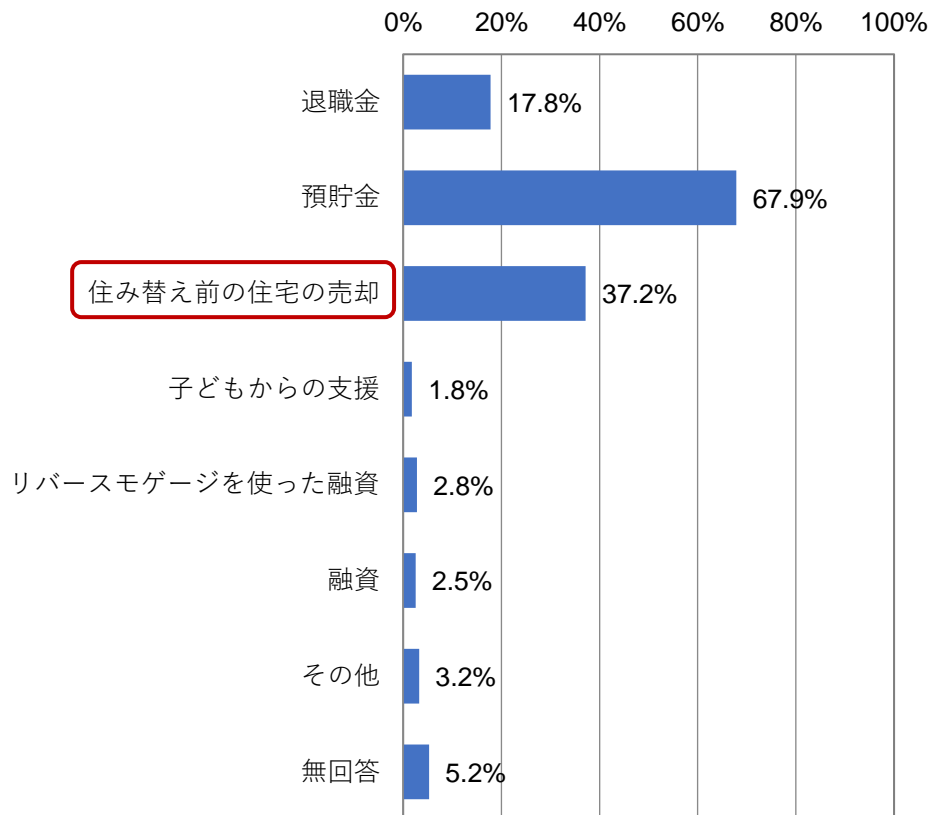
全体(n=1982)



※その他の詳細未調査

設問8 住み替えにかかった費用の主な財源

全体(n=1982)



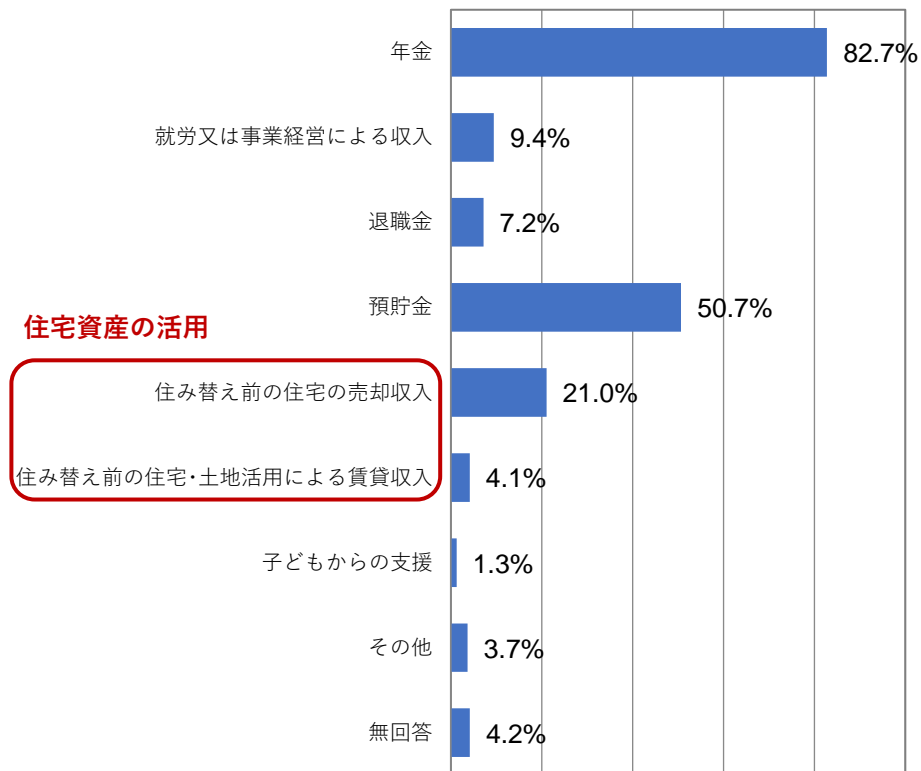
設問9:現在の生活の原資

- ・現在の生活費の原費は、約8割が「年金」(80.9%)最も多く、約半数が「預貯金」(49.8%)。
- ・2割程度が、住宅資産を活用して生活費の原資にしている。

設問9 現在の生活費の原費について

全体(n=1982)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

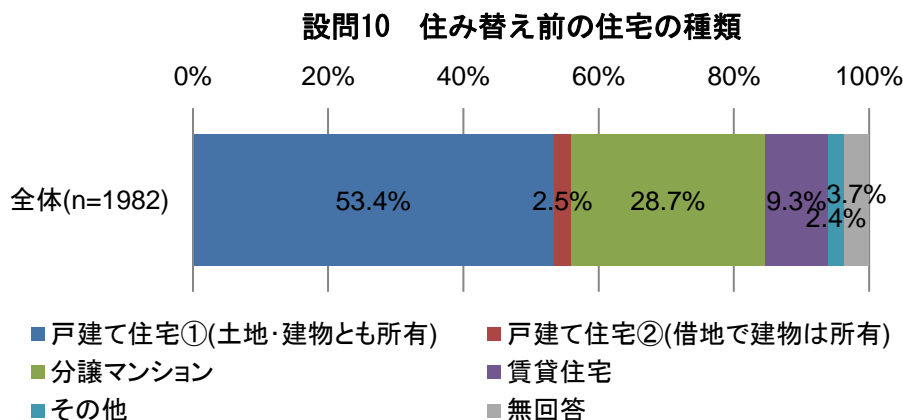


1. 基本属性
2. 住み替え経緯
- 3. 住み替え前の住宅について**
4. 持家の売却について
5. 持家の賃貸活用について
6. 空き家について

3. 住み替え前の住宅について

設問10:住み替え前の住宅の種類、設問11-1住み替え前の住宅の立地

- ・住み替え前の住宅の種類は、「戸建て住宅①(土地・建物とも所有)」(53.4%)が最も多く、過半数を占めている。次いで多いのが「分譲マンション」(28.7%)である。
- ・住み替え前の住宅は、東京都が最も多く(20.1%)、次いで神奈川県(19.2%)、千葉県(9.7%)、北海道(9.0%)であり、この4都道県で全体の約6割(58%)を占める。



問11-1 住み替え前の住宅の立地 (持家かつ回答あり対象)

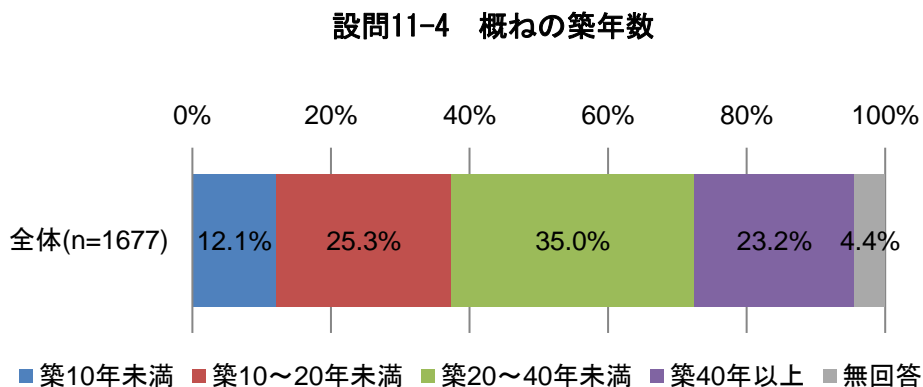
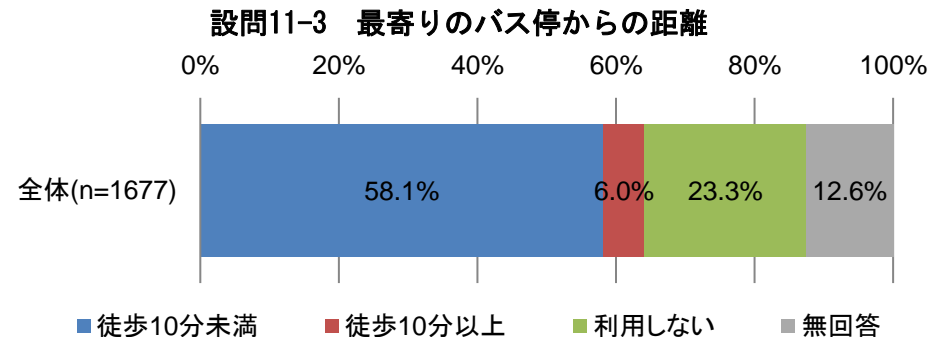
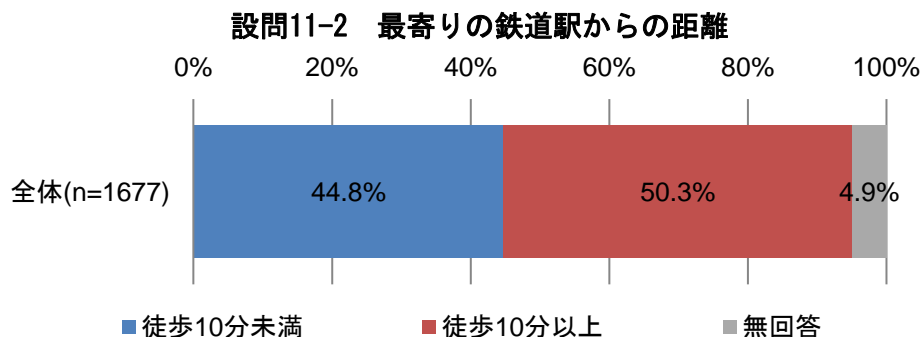
都道府県	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県
回答数	179	1	4	2	2	3	4	28	5	8	132	192
割合	9.0%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	1.4%	0.3%	0.4%	6.7%	9.7%

都道府県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県
回答数	399	380	4	5	5	2	1	4	7	18	46	10
割合	20.1%	19.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.1%	0.1%	0.2%	0.4%	0.9%	2.3%	0.5%

都道府県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県
回答数	5	20	68	26	4	2	2	0	7	4	3	2
割合	0.3%	1.0%	3.4%	1.3%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	0.4%	0.2%	0.2%	0.1%

都道府県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	不明	総計
回答数	0	1	0	13	1	2	4	0	3	4	1	54	1667
割合	0.0%	0.1%	0.0%	0.7%	0.1%	0.1%	0.2%	0.0%	0.2%	0.2%	0.1%	2.7%	100%

- ・鉄道駅からの距離は、徒歩10分未満と10分以上という回答がどちらも半数近い。
- ・バス停からの距離は、徒歩10分未満という回答が約6割を占めるが、バスを利用しない人も約2割いる。
- ・築年数には顕著な差があまり見られないが、築10年未満の回答が12.1%と、最も少ない。

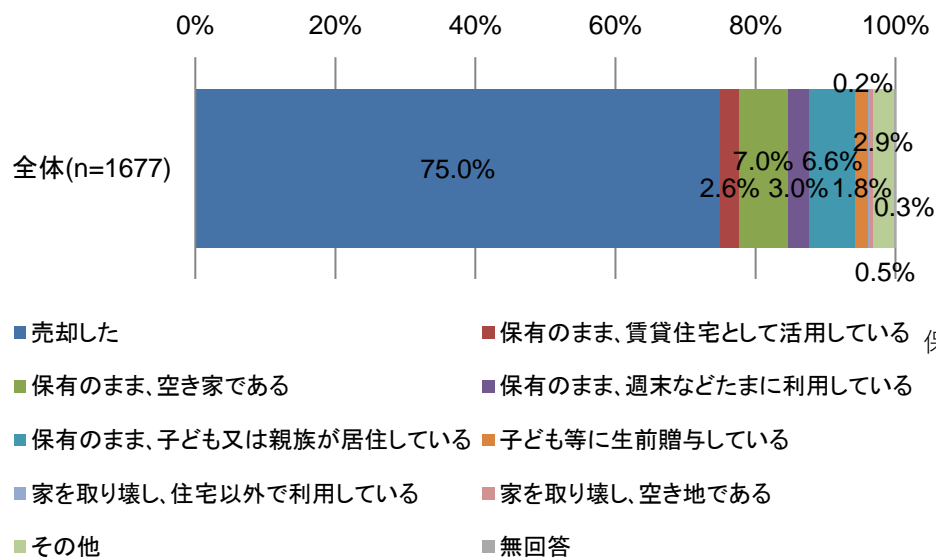


3. 住み替え前の住宅について

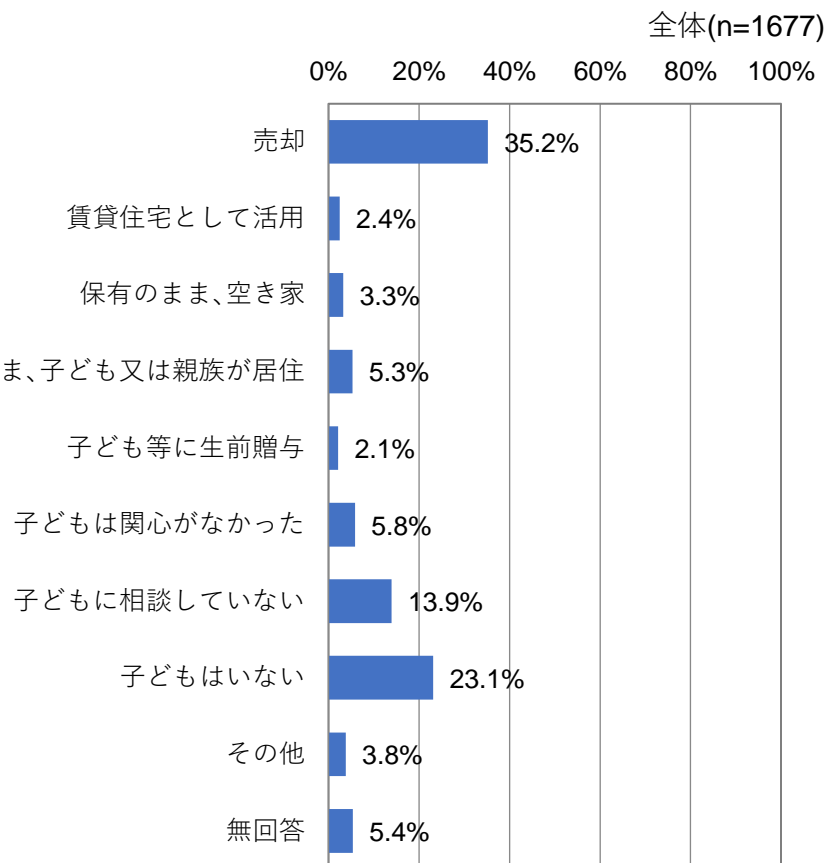
設問12:住み替え前の持家の状況、設問13:持家に対する子どもの意向

- ・住宅資産を活用している方は約8割(「売却した」(75.0%)、「賃貸化」(2.6%)、「除却・住宅以外利用」(0.2%))、何らかの利用がある方は1割弱(「週末利用」(3.0%)、「親族居住」(6.6%))、保有のまま空き家は1割弱(「空き家」(7.0%))となっている。なお、「生前贈与」は1.8%。
- ・持家に対する子どもの意向としては、「売却」(35.2%)が最も多い。

設問12 住み替え前の持家について



設問13 あなたの持家に対する子どもの意向



3. 住み替え前の住宅について

設問12:住み替え前の持家の状況

- ・住宅の種類によらず、住み替え前の持家の多くは「売却」されている。
- ・戸建て住宅①(72.0%)と比較して分譲マンション(83.1%)の方が「売却」されている割合が高い。

設問10 住み替え前の住宅の種類×設問12 住み替え前の持家について

	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
1.戸建て住宅①(土地・建物とも所有)	1,059	72.0%	2.3%	8.2%	3.8%	7.4%	2.2%	0.3%	0.6%	3.0%	0.3%
2.戸建て住宅②(借地で建物は所有)	49	44.9%	2.0%	10.2%	6.1%	12.2%	0.0%	2.0%	4.1%	16.3%	2.0%
3.分譲マンション	569	83.1%	3.3%	4.4%	1.4%	4.7%	1.2%	0.0%	0.0%	1.6%	0.2%
計	1,677	63.5%	2.2%	5.9%	2.6%	5.6%	1.5%	0.2%	0.4%	2.5%	0.3%

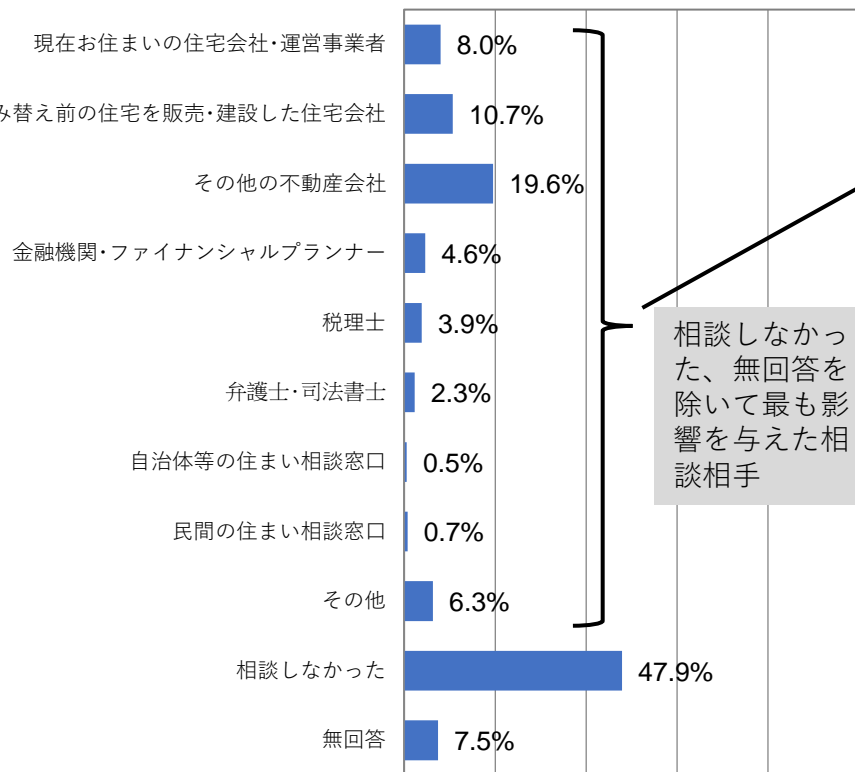
3. 住み替え前の住宅について

設問14:相談した専門家等

- ・相談しなかった人が約4割と最も多いものの、相談した専門家としては、「その他の不動産会社」(19.6%)、「住み替え前の住宅を販売・建設した住宅会社」(10.7%)、「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」(8.0%)が多い。
- ・(設問14で相談しなかったと回答した方、無回答を除いて、)最も影響を与えた相談相手は「その他の不動産会社」(43.8%)となっている。

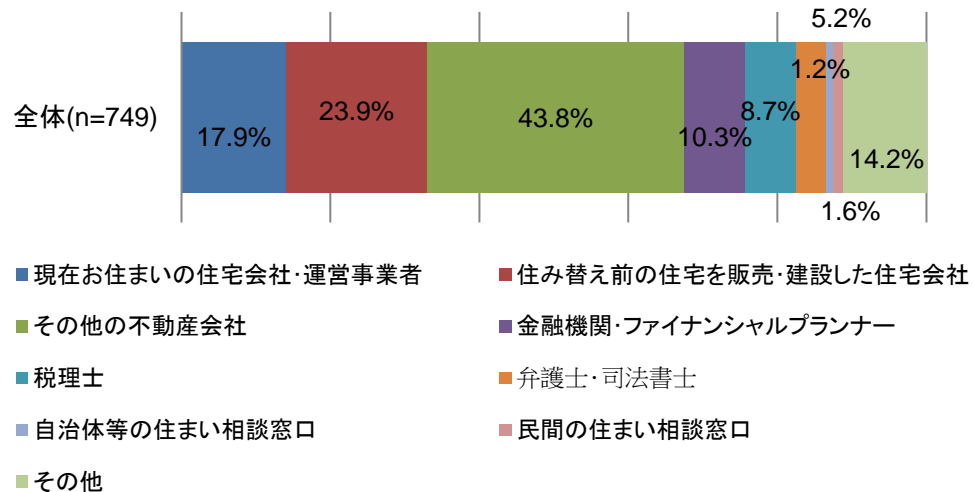
設問14 持家の活用にあたり相談した専門家等 全体(n=1677)

0% 20% 40% 60% 80% 100%



設問14sq 持家の活用の判断に最も影響を与えた相談相手

0% 20% 40% 60% 80% 100%



相談しなかった、無回答を除いて最も影響を与えた相談相手

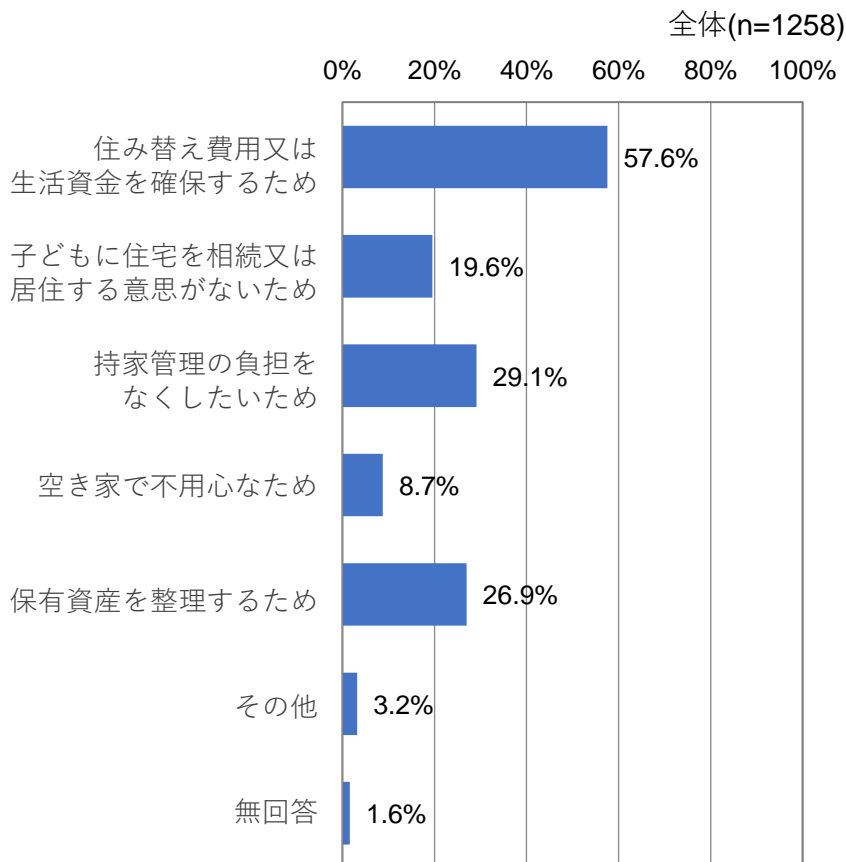
全体(n=749)

1. 基本属性
2. 住み替え経緯
3. 住み替え前の住宅について
- 4. 持家の売却について**
5. 持家の賃貸活用について
6. 空き家について

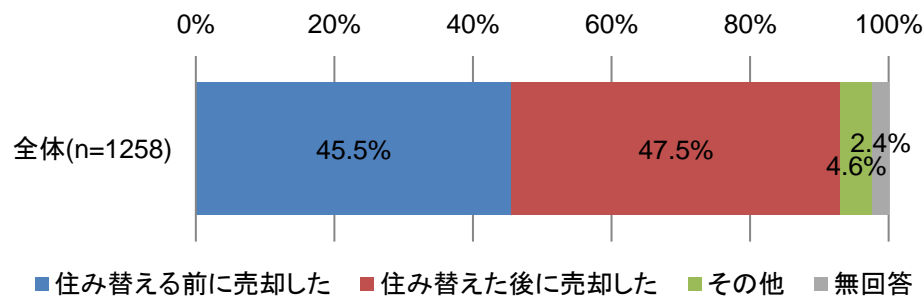
設問15:売却理由、設問16:売却タイミング

- ・売却理由の半数以上が「住み替え費用又は生活資金を確保するため」(57.6%)で、「持家管理の負担をなくしたため」(29.1%)、「保有資産を整理するため」(26.9%)が次いでいる。
- ・売却のタイミングは、住替え前後で差はない。

設問15 持家を売却した理由



設問16 持家を売却したタイミング



- ・持家の住宅タイプ別にみると、「住み替え費用又は生活資金を確保するため」はいずれのタイプでも5割超で高く、特に分譲マンションは7割弱を占める。
- ・「持家管理の負担をなくしたいため」、「子どもに住宅を相続又は居住する意思がないため」が、分譲マンションよりも戸建て住宅①(土地・建物とも所有)の方が多。

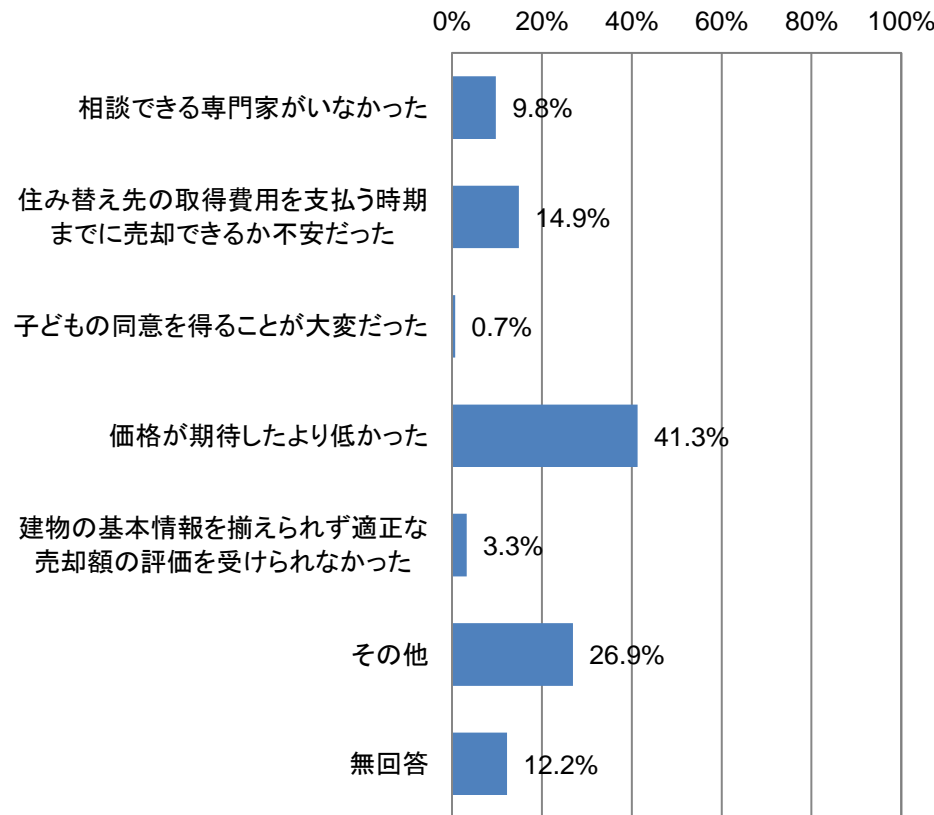
設問10 住み替え前の住宅の種類×設問15 持家を売却した理由

	売却した住宅合計	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
1.戸建て住宅①(土地・建物とも所有)	763	51.6%	26.0%	34.5%	13.1%	29.2%	2.6%	1.7%
2.戸建て住宅②(借地で建物は所有)	22	54.5%	18.2%	27.3%	0.0%	18.2%	9.1%	0.0%
3.分譲マンション	473	67.2%	9.3%	20.5%	2.1%	23.7%	3.8%	1.5%
計	1258	57.6%	19.6%	29.1%	8.7%	26.9%	3.2%	1.6%

・持家を売却する際の課題は、「価格が期待したより低かった」が約4割(41.3%)と最も多い。

設問17 持家を売却する際の課題

全体(n=1258)



〈その他〉
※半数以上が「課題無し」
・スムーズに売却できた
・住み替えのタイミングと売却のタイミング
・予定(以上)の価格で売却できた
・断捨離が大変だった 等

- ・持家のタイプ別に比較すると、持家を売却する際に、「価格が期待したより低かった」と回答した人は、分譲マンション(32.3%)に比べて戸建て住宅①(土地・建物とも所有)(47.6%)の方が多い。
- ・また、分譲マンションより戸建て住宅の方が「相談できる専門家がいなかった」割合が高い。

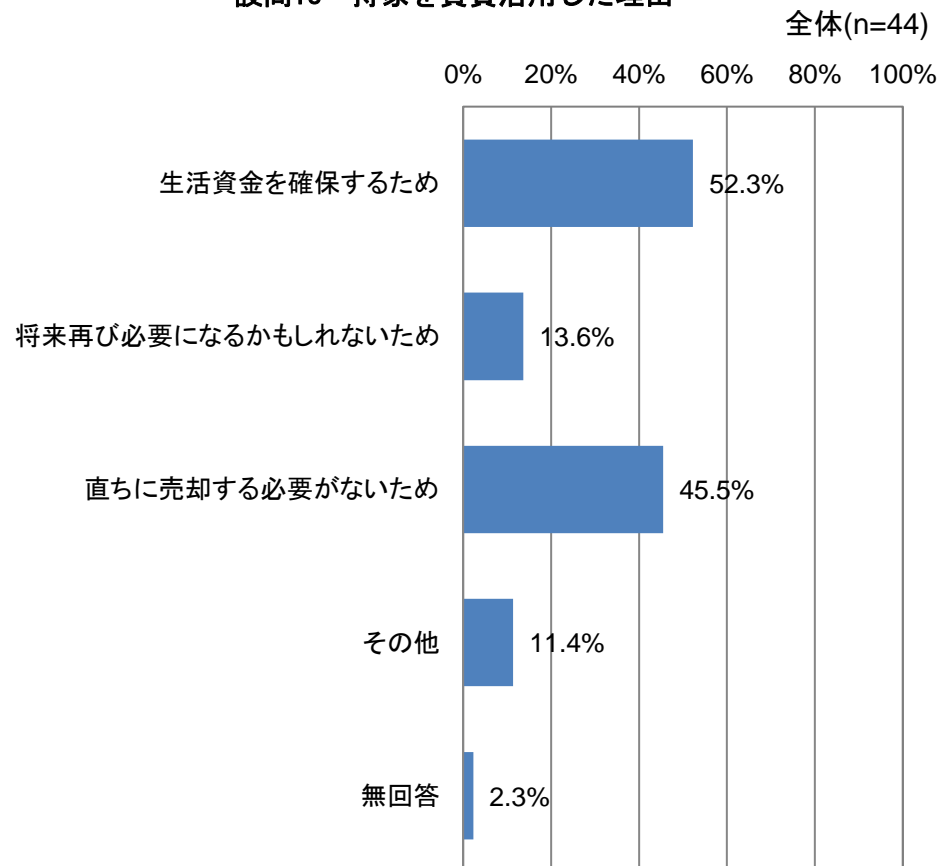
設問10 住み替え前の住宅の種類×設問17 持家を売却する際の課題

	売却した住宅合計	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った	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
1.戸建て住宅①(土地・建物とも所有)	763	11.7%	11.4%	0.5%	47.6%	4.2%	23.2%	12.2%
2.戸建て住宅②(借地で建物は所有)	22	9.1%	13.6%	4.5%	18.2%	4.5%	45.5%	9.1%
3.分譲マンション	473	6.8%	20.5%	0.8%	32.3%	1.7%	32.1%	12.5%
計	1258	9.8%	14.9%	0.7%	41.3%	3.3%	26.9%	12.2%

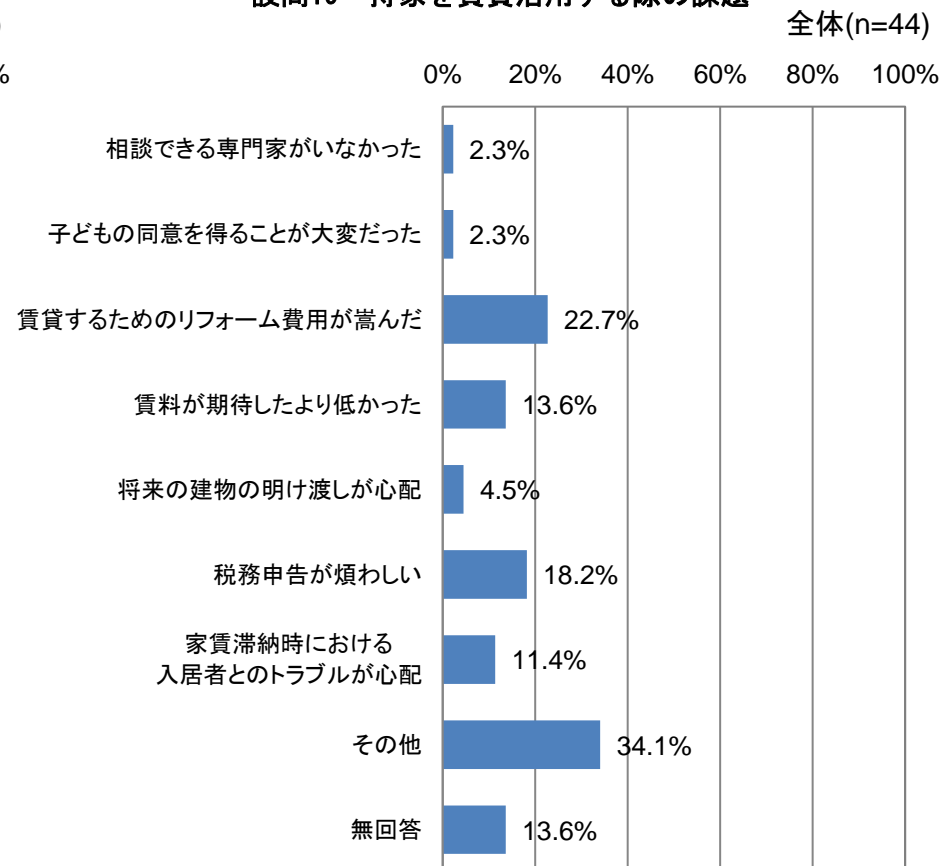
1. 基本属性
2. 住み替え経緯
3. 住み替え前の住宅について
4. 持家の売却について
- 5. 持家の賃貸活用について**
6. 空き家について

- ・賃貸活用の理由は、半数以上が「生活資金を確保するため」(52.3%)である。次いで、「直ちに売却する必要がないため」(45.5%)、「将来再び必要になるかもしれないため」(13.6%)が多い。
- ・賃貸活用の課題は、「賃貸するためのリフォーム費用が嵩んだ」(22.7%)、「賃料が期待したより低かった」(13.6%)、「税務申告が煩わしい」(18.2%)が多い。

設問18 持家を賃貸活用した理由



設問19 持家を賃貸活用する際の課題



※その他：特に課題無し

1. 基本属性
2. 住み替え経緯
3. 住み替え前の住宅について
4. 持家の売却について
5. 持家の賃貸活用について
- 6. 空き家について**

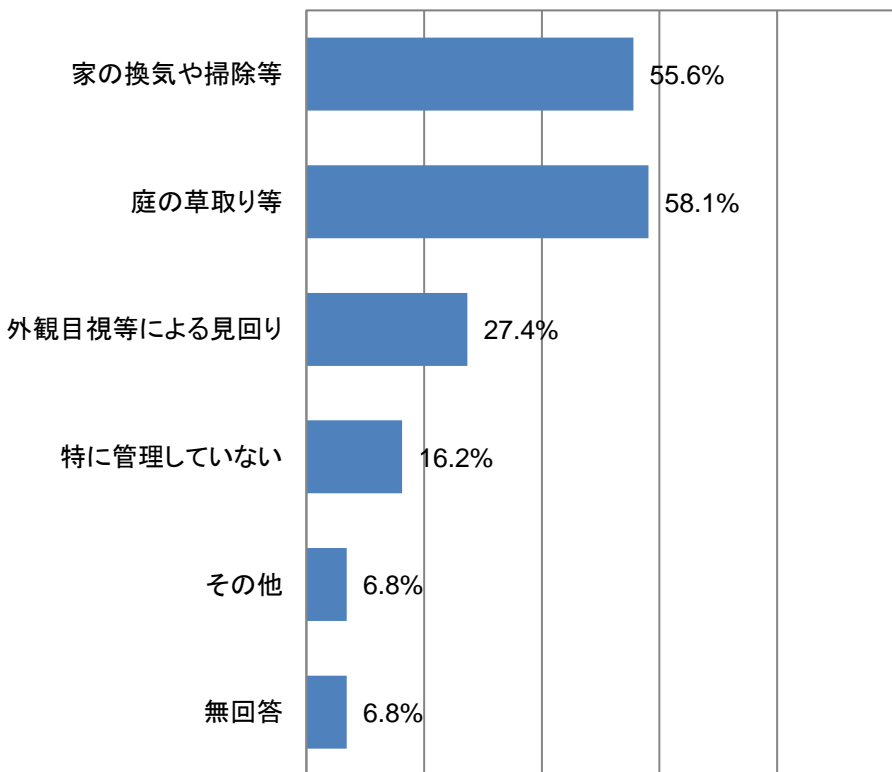
設問20:持家管理の実施内容、設問21:管理の実施者

- ・持家の管理実施内容は、「家の換気や掃除」(55.6%)、「庭の草取り等」(58.1%)が約6割と多い。
- ・住み替え前の持家の主な管理者は、「ご自身・配偶者」(50.0%)、「子ども・親戚」(43.9%)が約5割となっている。

設問20 住み替え前の持家の管理で実施している内容

全体(n=117)

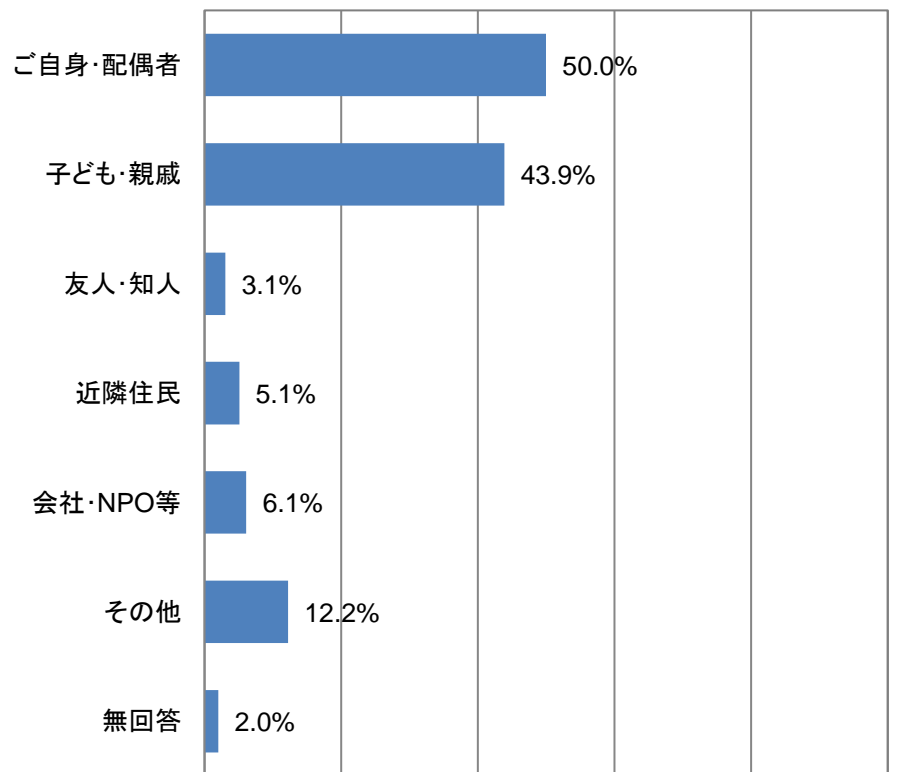
0% 20% 40% 60% 80% 100%



設問21 住み替え前の持家の主な管理者

全体(n=98)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

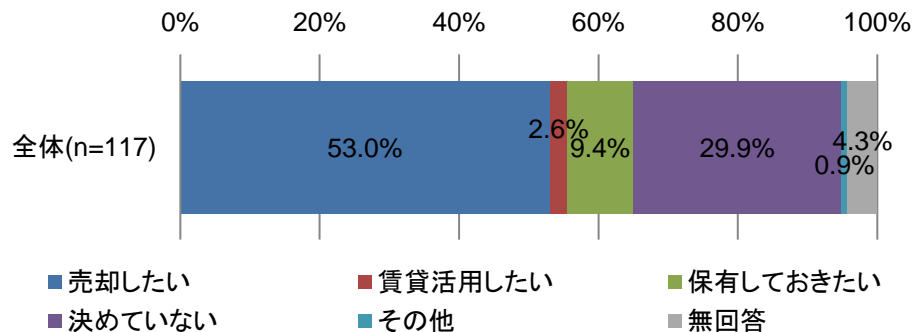


※その他の詳細未調査

設問22:持家の将来活用、設問23:空き家理由

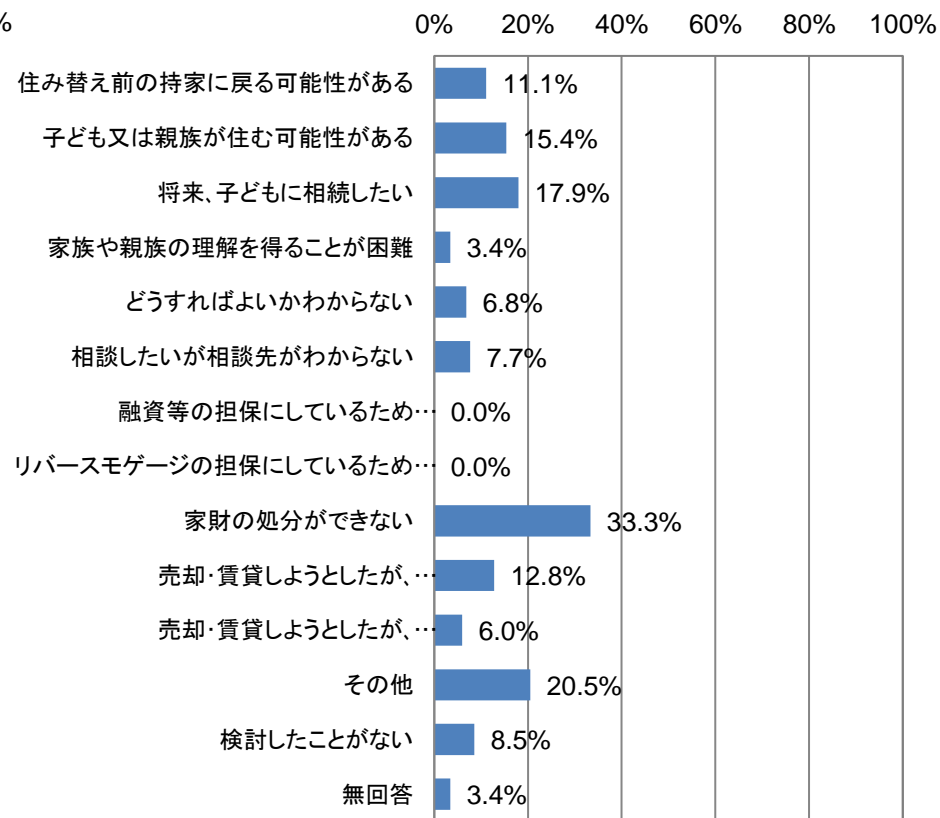
- ・将来の活用は、約5割が「売却したい」(53.0%)、約4割が「決めていない」(29.9%)、約1割が保有意向(9.4%)。
- ・現在空き家の理由としては、「家財の処分ができない」(33.3%)が最も多く、次いで「将来、子どもに相続したい」(17.9%)が多い。

設問22 持家の将来の活用について



設問23 現在空き家にされている理由、活用に至らない課題

全体(n=117)



〈その他〉

- ・コロナで見に行けず整理できない
- ・まだ決断できない
- ・現在売却手続き中
- 等