

# 経済レビュー

## 中長期的に高まるシニア層の住宅関連ニーズ

### 【要旨】

- ◇ 若年世帯が減少し住宅着工戸数の低迷が見込まれるなか、既に持家を所有しているシニア世帯の様々な住宅関連需要の拡大が期待される。アンケートによれば、リフォームや住み替えを考える世帯が約半数に迫る。
- ◇ 築年数の経過による持家の老朽化や安心した老後生活に向けた住居の設備・構造面での改善の必要性を踏まえると、修繕・改修を目的としたリフォームや建替えの需要は今後 10 年程度で大きく拡大することが予想される。
- ◇ また、高齢者世帯の金融資産は、世帯毎の保有額にはかなりのばらつきがあるものの、住宅資産を含めると多くの世帯で相応の資産を保有している。
- ◇ これらの資産を金融面からより有効に活用できれば、家計全体の将来不安を和らげる一助となる可能性がある。そのためには、リフォームや中古住宅市場の活性化を中心とした住宅ストックの活用をさらに推し進めていくことが欠かせない。

## 1. 増加が見込まれるシニア層の住宅関連需要

### (1) シニア層の住宅ニーズ

わが国住宅市場の先行きを概観すると、住宅の一次取得者である若年世帯が減少を続けることから、新築住宅着工戸数は中長期的に減少トレンドを辿る可能性が高い。一方で、既に持ち家を所有している高齢者世帯は増加を続けることから、シニア層の住宅関連需要の拡大が期待される。

シニア層の老後の住宅に関するアンケート調査によると、60歳以上の世帯のうち、「現住居に住み続ける」世帯は全体の約7割を占めるが（第1表）、このうち約3割が「リフォームなどで手を加えて住み続ける」と回答している。「現住居から別の住宅へ住み替える」と回答した世帯も合わせれば、先行き、住宅に関して何らかの計画をしているシニア世帯は全体の約半数弱に上っており、シニア層の住宅ニーズは小さくないことがみてとれる（第1図）。

第1表：60代の住宅ニーズ

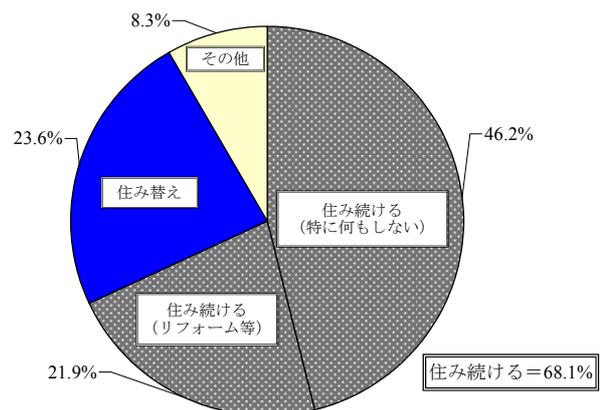
	60代 (%)
住み替え希望	28.0
住み続け希望	72.0

(注) 住み替え希望には既に住み替えた世帯を含む。

また、住み続け希望には、現状の住まいに不満があるが、検討できない状況である世帯を含む。

(資料) 長谷工アーベスト「60代の住宅購入意識調査」より  
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

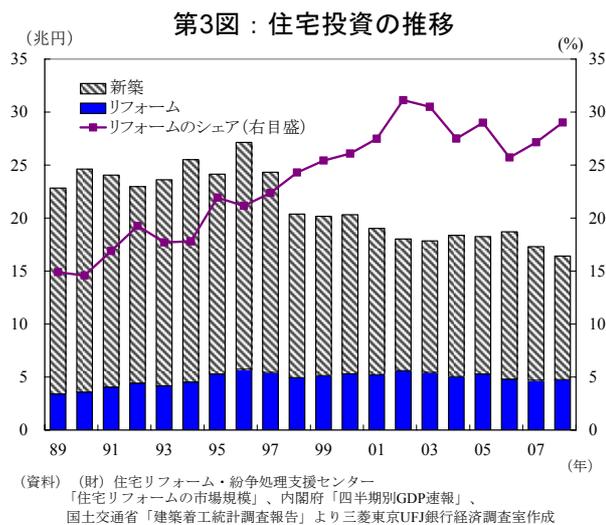
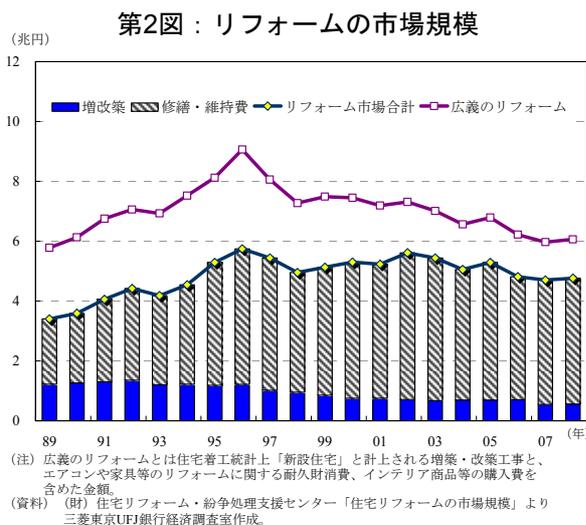
第1図：シニア層の住宅ニーズ



(注) その他には「所有する別の持家に住む」、「親の住まいに同居する」、「子供の住まいに同居する」、を含む。

(資料) リクルート住宅総研「団塊の世代の今後のライフスタイルと住まいに関する調査」(2007年)より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

こうしたなか、わが国のリフォーム市場も徐々にだ存在感を増しつつある。リフォームが住宅投資全体の5割以上を占める欧州先進国（ドイツ 62.0%、イギリス 54.4%、フランス 50.4%）と比較すると、依然わが国の住宅市場は新築住宅中心であるほか、リフォームの中身も金額が相対的に小さい修繕・維持が中心ではあるが（次頁第2図）、わが国の住宅投資に占めるリフォームのシェアは1989年頃の14.9%から足元は約3割にまで着実に高まってきている（次頁第3図）。

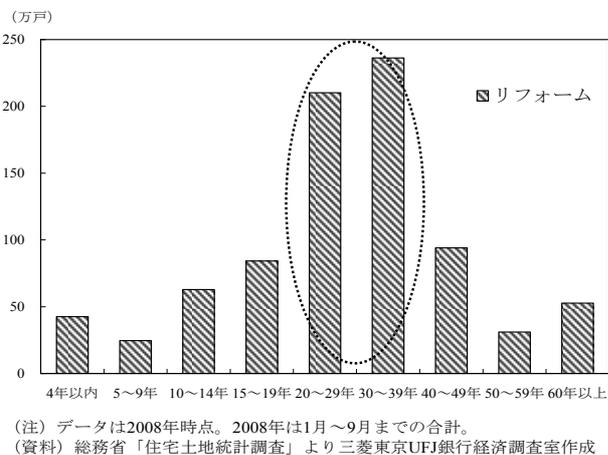


## (2) 今後 10 年で拡大が見込まれるリフォーム・建替え市場

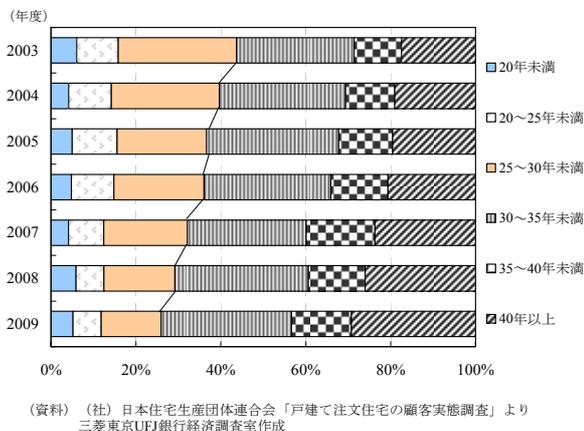
また、先にみたアンケートで、現住居の住み続けを希望するシニア層の多くは、リフォームや建替えを検討していないと回答しているが、これは建物の老朽化や居住者の高齢化が未だ差し迫った需要に直結するほどには至っていないからという可能性がある。今後、築年数の経過による建物老朽化の進行や、高齢化に伴う住居の構造・設備の不具合・ミスマッチが徐々に顕在化していくことが予想され、修繕・改修を目的としたリフォームや建替えの需要が増加すると考える方が自然だろう。

2004～2008 年の間にリフォームを実施した住宅を築年数別にみると、築 20 年以上の住宅で大幅に増加し、築 30～39 年でピークに達している (第 4 図)。このことから、築後 30 年程度経過した住宅については、リフォームの需要が急速に拡大することがみてとれる。また、住宅の建替えに関しては、建替え前の住宅の築年数の分布状況をみると、2009 年度で築 30 年以上の住宅が全体の 71.5%を占めており、大半の建替えが築 30 年超のものである (第 5 図)。

第4図：建築時期別 リフォーム戸数 (2004～2008年)

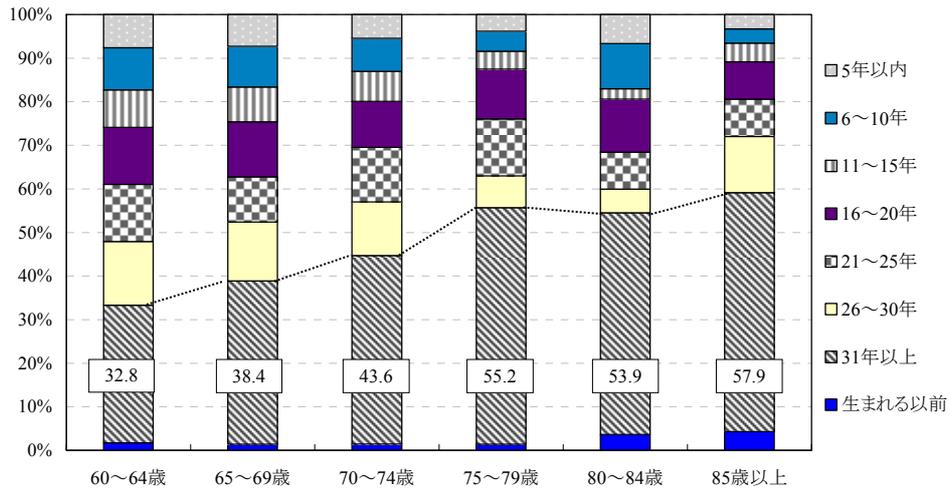


第5図：建替えにおける従前住宅の築年数



シニア層の住宅を年齢別・住宅の築年数別にみると、70歳代後半以上の世帯においては、既に半数以上の住宅が築30年以上経過している。また、世帯数割合の大きい60歳代では築30年以上経過した建物は3～4割程度に留まるものの、築20年超が約6割を占めており、中長期的には修繕等何らかの対応が必要となることを示唆している（第6図）。

第6図：年齢階級別 住宅の築年数分布



(資料) 内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(平成17年度)より  
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

また、建物の老朽化に加えて、安全性や使い易さの面から、階段や段差をはじめとする現住居の設備・構造の改善ニーズも高まることが予想される。実際、内閣府の「高齢者の日常生活に関する意識調査」(平成21年度)によれば、高齢者の4割以上が住宅に対して何らかの不満点を持っている。不満の多くは、住宅が古くなったり痛んだりしている(16.8%)といった住宅の老朽化に加え、住宅の構造・設備が使いにくい(7.0%)、段差の昇り降り(6.9%)や階段の昇り降り(5.3%)といった住居内の構造・設備面の支障が上位を占めており、こうした不安は徐々にではあるが増加傾向にある(第2、3表)。

第2表：住宅について不満な点

(単位：%)

	1999年	2004年	2009年
住宅が古くなったり痛んだりしている	13.4	14.3	16.8
住宅の構造や設備が使いにくい	5.6	6.5	7.0
住宅の環境がよくない	4.5	4.2	3.7

(資料) 内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」(平成21年度)より  
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第3表：住宅の構造・設備での支障

(単位：%)

	1999年	2004年	2009年
段差があり昇り降りしにくい	5.0	6.4	6.9
階段があり昇り降りしにくい	5.3	5.6	5.3
浴室が使いにくい	6.1	5.3	4.8

(資料) 内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」(平成21年度)より  
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

このように、建物の老朽化や、安心した老後生活に向けた住居の設備・構造面での改善の必要性、等を踏まえれば、シニア層による住宅のリフォーム・建替え需要は今後一段と拡大することが予想される。特に、目先、団塊の世代が65歳の定年を迎え、引退世帯数が増加する中で、老後の住宅に対するリフォームや建替えのニーズが高まる可能性が高いように思われる。

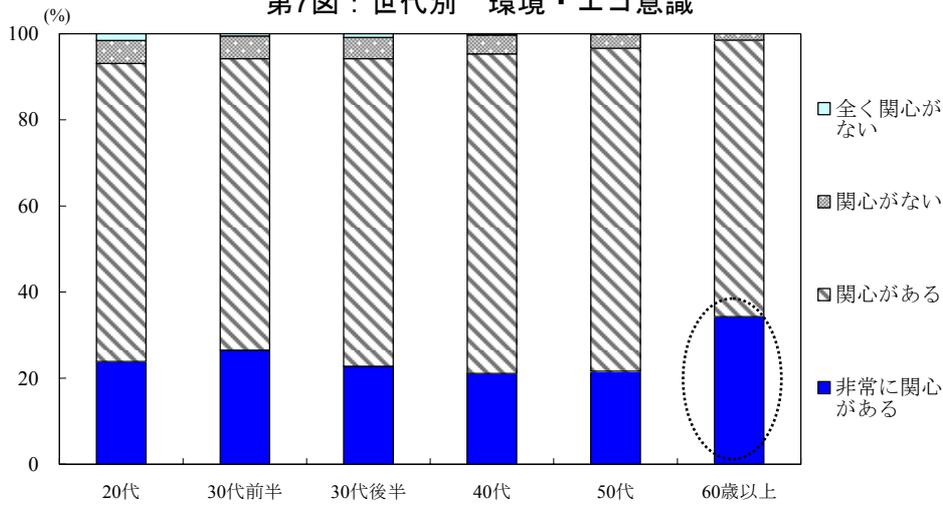
シニア層の現住居の築年数をベースに、築30年以上経過した住宅には足元程度のリフォーム需要が生じると仮定した上で、潜在的なリフォーム需要をごくラフに試算すると（第4表）、2010年時点では38.1万戸、2015年には45.6万戸、10年後の2020年には54.2万戸と拡大する形となる。今後10年という時間軸でみると、こうした住宅関連ニーズが構造的に拡大する時期にさしかかってくると考えられよう。また、60歳以上の世代では他世代に比べ、環境・エコに対し「非常に関心がある」とする割合が高くなっている（次頁第7図）。2010年3月から開始された住宅エコポイントや太陽光パネル設置に対する補助金など、政府のエコ住宅普及・推進に向けた政策もあり、今後は建物の老朽化や設備面での不具合や mismatch だけでなく、環境意識の高まりを背景としたエコリフォームなどの需要拡大も期待される。

第4表：シニア世帯の住宅リフォーム需要

		60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	計
世帯数 (万世帯)	2010年	551	466	398	335	369	2,119
	2015年	458	538	438	356	471	2,261
	2020年	402	449	508	393	549	2,302
築30年超の持家世帯数 (万世帯)	2010年	143	143	139	150	166	741
	2015年	139	203	182	161	240	926
	2020年	150	216	245	198	318	1,126
リフォーム需要 (万世帯)	2010年	7.3	7.4	7.2	7.7	8.5	38.1
	2015年	6.8	10.1	9.0	7.9	11.9	45.6
	2020年	7.2	10.4	11.7	9.3	15.6	54.2

- (注) 1. 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」より世帯数の推移を算出。  
 2. 内閣府「平成17年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」の結果を基に築30年超の持家世帯数を算出。  
 3. シニア層の住み続け希望世帯は全体の70%と仮定。  
 4. 総務省「住宅土地統計調査」の結果より築30年超の持家戸数（1127.7万戸）のうちリフォームされた住宅は年間82.8万戸であることから、築30年超の持家におけるリフォームの実施割合を7.34%と仮定試算。  
 (資料) 内閣府「平成17年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」、総務省「平成20年 住宅土地統計調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」より三菱東京UFJ銀行 経済調査室作成

第7図：世代別 環境・エコ意識



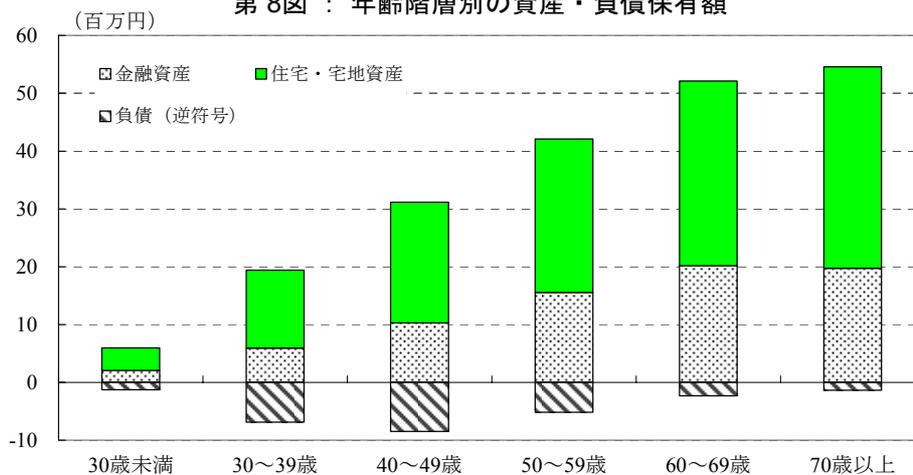
(資料) 長谷工アーベスト「環境・エコに関する意識調査」(2008年9月実施)より  
三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

## 2. 家計の資産構成からみた住宅資産活用の可能性

### (1) バラツキ大きいシニア層の資産分布

次に金融資産も含めたシニア層の資産構成についてみると、60歳以上の高齢者世帯の一世帯当り資産保有額は5千万円となっている(第8図)。60歳以上の高齢者世帯について、資産別の内訳をみると、金融資産が2千万円程度と全体の3-4割である一方、残りの3千万円程度、6-7割を住宅や土地といった実物資産が占めている。

第8図：年齢階層別の資産・負債保有額

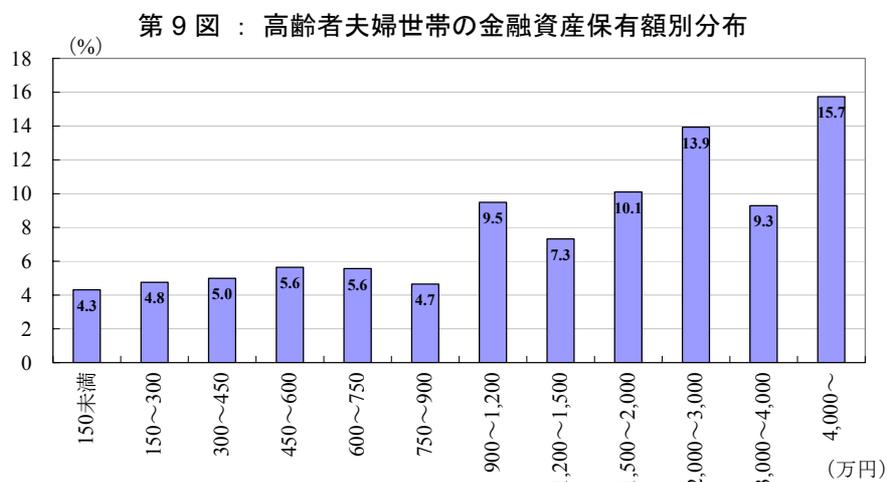


(注1) 2004年時点の二人以上世帯、単身世帯の加重平均値。

(注2) 金融資産と住宅・土地資産のみ。ゴルフ会員権や自動車等の耐久財は除いた。

(資料) 総務省「全国消費実態調査」、「国勢調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

このように全世帯平均でみると、豊富な資産を保有する高齢者世帯であるが、金融資産について保有額別の世帯分布状況をみると、世帯毎の保有資産額にはかなりのばらつきがある（第9図）。

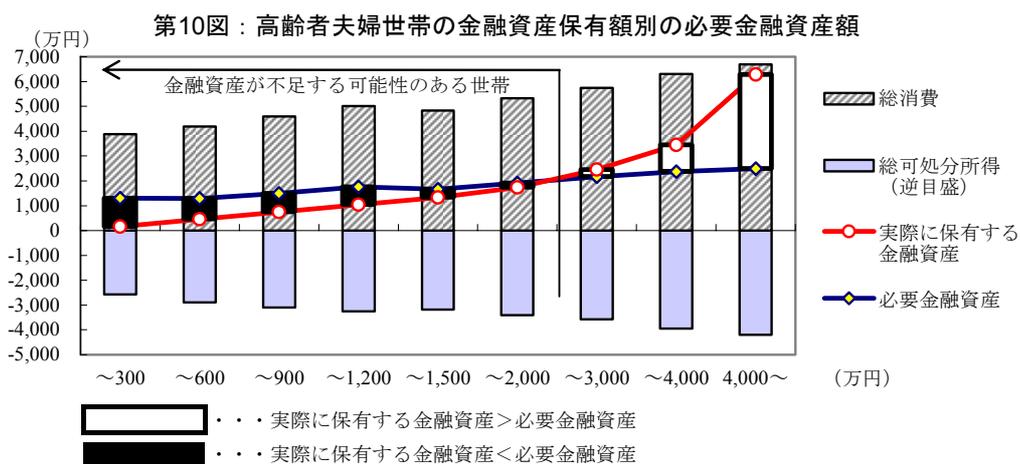


(注) 2004年時点。高齢者夫婦世帯は65歳以上の夫・60歳以上の妻のみによって構成される世帯。

(資料) 総務省「平成16年消費実態調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

高齢者世帯のうち、金融資産保有額の平均である2千万円以上の金融資産を保有する世帯は全体の4割程度に留まる一方、9百～2千万円の層が全体の3割程度、9百万円未満の世帯が約3割となっている。

ここで、金融資産保有額別に、それぞれの平均所得・消費額、世帯主の年齢をベースに、老後の生活資金やそれを賄うための必要金融資産額をラフに試算すると、金融資産保有額15百万円未満の世帯では、実際の保有金融資産額が必要金融資産額を下回る形となる（次頁第10図）。これはあくまで平均値による試算であり、都市部と地方の物価水準の違い等を踏まえる必要があるほか、今後の年金制度によっても大きく左右されるため、相当に幅を持ってみる必要があるが、前掲第7図の世帯分布状況によれば、こうした世帯は高齢者全体の半数近くを占めており、将来不安の一因になっていると考えられる。

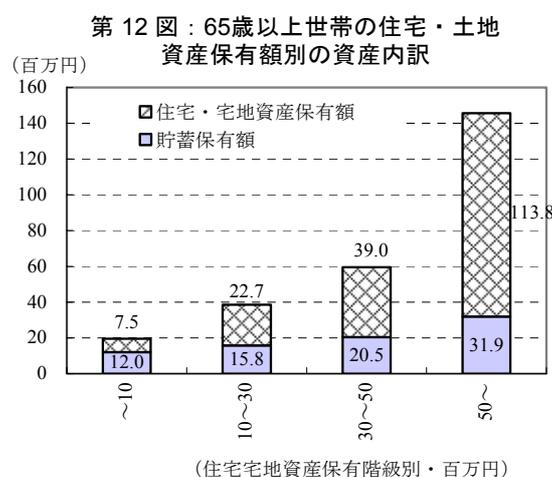
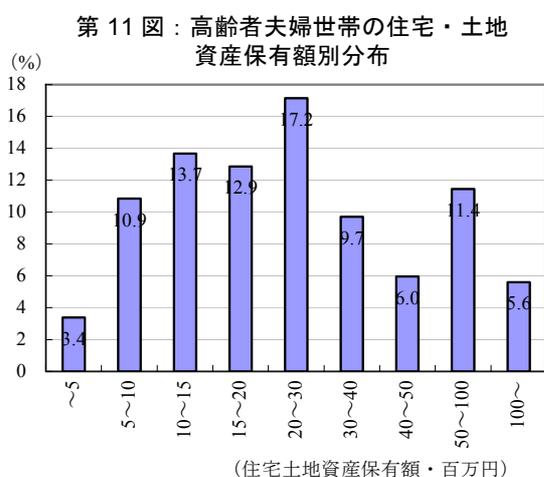


(注1) 高齢者夫婦世帯とは夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦世帯。  
 (注2) 必要金融資産額＝総消費－総可処分所得(2004年時点)  
 (注3) 総消費額、総可処分所得額は、年間の消費額・可処分所得額(2004年時点)に各金融資産保有額階級別の世帯主(夫)、妻の年齢の加重平均で算出した平均余生17.5年(平成21年生命簡易表)を乗じて計算。  
 (資料) 総務省「平成16年消費実態調査」、厚労省「平成21年生命簡易表」、「人口動態統計」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

## (2) 期待される家計の将来不安の緩和

もともと、前掲第8図でみたように、高齢者世帯は金融資産を上回る住宅・土地資産を保有しており、これらも含めると多くの資産を保有している。住宅・土地資産の保有額別の世帯分布をみると、金融資産と比較して多くの世帯で豊富な住宅・土地資産を保有していることが確認できる(第11図)。

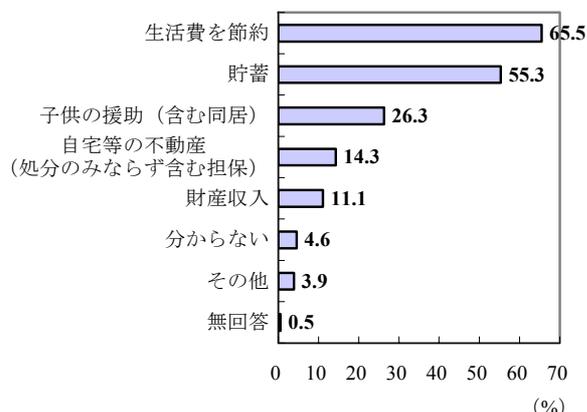
金融資産保有額と住宅・土地資産の保有額が同時に把握できる世帯分布データは公表されていないが、住宅・土地資産の保有額別に平均的な金融資産保有額をみると、住宅・土地資産保有額が10～30百万円の層の平均的な金融資産保有額は15百万円程度であり、やはり、住宅・土地資産保有額が金融資産と比べて大きいことが分かる(第12図)。



(注) 2004年時点。高齢者夫婦世帯は65歳以上の夫・60歳以上の妻のみによって構成される世帯。  
 (資料) 総務省「平成16年消費実態調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

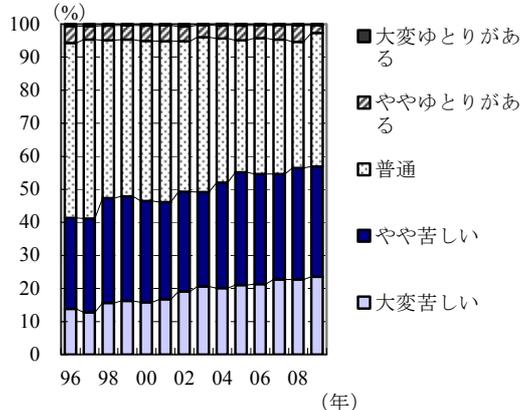
こうしたシニア層を中心とするわが国家計の資産構成の特徴や、さらに少子・高齢化の加速により年金制度の持続性に対する懸念が続くとみられることも踏まえると、住宅・土地資産の売却・買替ニーズや、これを活用した生活資金の調達ニーズは、例えば米国のように徐々に強まる可能性がある。

第 13 図：生活費不足分の対応方法



(注) 調査期間は2007年1～2月。3つまでの複数回答可。  
 毎月の生活費を賄うのに年金では足りないと感じた者のうち、不足額を何で賄うかを質問したもの。  
 (資料) 内閣府「平成18年度高齢者の経済生活に関する意識調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第 14 図：65歳以上世帯の生活意識



(注) 65歳以上の世帯に対するアンケート。  
 (資料) 厚生労働省「国民生活基礎調査」より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

内閣府のアンケート調査によると、老後の生活費不足分の対応方法のうち、「生活費の節約 (66%)」や「貯蓄の取り崩し (55%)」、「子供の援助 (26%)」によって賄うとの回答が多い。一方、「自宅等の不動産 (売却のみならず担保も含む)」を活用すると回答した世帯は全体の 14%程度に留まっている (第 13 図)。

足元では、年金不安や景気低迷の長期化等もあって、生活が苦しいとする高齢者世帯が増えているが (第 14 図)、住宅・土地資産の流動性を高め、ライフステージに合わせてキャッシュ化するなど、金融面でより有効な活用が可能となれば、こうした生活実感を少なからず改善させることが出来ると推察される。さらに、わが国では住宅を中心とする資産形成が行なわれきていることを踏まえると、シニア層だけでなく、シニア層を支え且つ自らの老後の生活設計を考える現役世代にとっても将来不安を和らげる一助となる可能性があるのではなかろうか。

### 3. 住宅資産活用に向けた課題

これまでみてきたように、今後高齢化が加速する中、シニア層を中心とした住宅資産活用ニーズは、拡大傾向を辿ることが見込まれる。住宅需要という点からは、住居の老朽化や機能・設備面でのミスマッチを背景に、建替えやリフォームの拡大が予想されるほか、年金不安が燻り続けるとみられるなかで、住宅・土地資産を活用した老後資金の調達ニーズについても徐々に高まると考えられる。

もっとも、こうした住宅資産活用ニーズが充たされるには、解決すべき課題が多く残る。例えば、リフォーム・建替えの促進には、建替え時の容積率の緩和や、安心してリフォームを実施するためのリフォーム庇護保険の拡充、ならびにリフォームに関する情報提供の整備、等が必要となろう。中古住宅流通市場の活性化に向けては、住宅履歴情報の蓄積や、新築段階における長期優良住宅の普及を通じた住宅ストックの質の向上が求められる。また、住宅・土地資産を活用した資金調達の一つであるリバースモーゲージの普及に関しては、米国で導入されている公的保険制度の整備も避けずは通れない課題である。

政府は今年6月に閣議決定した新成長戦略にて、ストック重視の住宅政策への転換の一環として、中古住宅流通・リフォーム市場整備による住宅投資の活性化、ならびにリバースモーゲージの普及等を通じた高齢者資産の活用促進、等を掲げている。解決すべき課題は多いものの、住宅資産の活用は、シニア層だけでなく、家計全体にとっても、将来不安を和らげ、内需下支えに繋がる可能性があるものとして積極的に取り組む必要がある。

以 上

(H22.11.4 西村 実季子 mikiko\_nishimura@mufg.jp  
中村 逸人 hayato\_nakamura@mufg.jp)

発行：株式会社 三菱東京UFJ銀行 経済調査室  
〒100-8388 東京都千代田区丸の内 2-7-1

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様自身でご判断下さいますよう、宜しくお願ひ申し上げます。当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。