

高齢社会における住まい方に関する考察

都市開発部 主任 研究員 土堤内 昭雄
doteuchi@nli-research.co.jp
主任 研究員 川村 雅彦
kawam@nli-research.co.jp
副主任 研究員 白石 真澄
masumi@nli-research.co.jp

<要旨>

1. 人々は各ライフステージの家族構成や経済状況に応じて、その時点で適切な住宅を選択している。ライフステージごとの住宅の住み替えパターンを「住宅すごろく」と呼ぶならば、これまでは「持家戸建て」が一般的な“あがり”であった。しかし、長寿化とともに高齢期の住宅選択は、世帯規模や心身機能また経済条件に応じて多様化している。これからの高齢社会においては、虚弱期や介護期も視野に入れた「加齢対応住宅」などを“あがり”とする新たな「住宅すごろく」が登場してきた。
2. 高齢期の経済設計は、若い世代ほど公的年金への依存が低くなるなど自助努力型が志向されており、人々の高齢期の就業意向も高く、職住近接で仕事をしたいと思っている人が多い。また、高齢期の居住用不動産の所有率や子どもへの相続意向は高く、住宅の所有は、高齢期を安心して暮らすために重要と考えられている。一方、少子化が進む中、自分たちのために所有する不動産を使いたいとする意識も見られ、今後は自助努力社会の中で公的年金を補完する経済基盤として居住用不動産の活用も考えられる。
3. 公的介護保険の導入など新たなシステムによる介護の社会化が志向されている。高齢期に望む介護対応には介護対象により違いがあるが、在宅介護が5～7割、施設介護が3～4割となっている。在宅介護の方法については、外部サービスの活用は在宅介護の6～7割を占め、外部サービスの供給体制の整備が重要である。また、在宅介護では家族の関与が重要であり、高齢期の住まい方と深くかかわっている。
4. 高齢期には多くの人々が自宅のある住み慣れた地域で継続して居住したいとの意向を持っている。高齢期に望む世帯構成は夫婦のみ世帯が多く、子どもとは近居の意向が強い。これは高齢期に望む介護対応とも一致している。高齢健常期にはこれまでの「住宅すごろく」と同様に持家戸建てが中心であるが、虚弱期には有料老人ホームや高齢者向けマンション、リタイアメント村などの加齢対応住宅を望む人が多くなっている。
5. 以上から、安心できる生き生き高齢社会を築くためには、①高齢期に住み続けるために地域のバリアフリー化や在宅介護に相応しい住宅の整備と、②高齢期の新たな選択肢として加齢対応住宅を整備し、③世帯構成などに相応しい住宅への住み替えを促進することが重要である。そして、④高齢者の意欲を引き出すようなワークスタイルに適した就業環境と住環境整備を行う必要がある。

<目次>

はじめに	49
I. 高齢社会における新たな「住宅すごろく」	
1. これまでの「住宅すごろく」	50
(1) 年齢とともに上昇する持家率	
(2) 世帯主年齢別の住宅形態の変化	
(3) 高齢期世代と向老期世代の住み替えパターン	
(4) ライフステージに応じた「住宅すごろく」	
2. 多様化する高齢期の住まい方	59
(1) 現在の住まい方	
(2) 増加する高齢者世帯	
(3) 高齢期に望む住宅形態	
(4) 「住宅すごろく」の新たな“あがり”	
(5) 高齢期居住の選択性向上に向けて	
II. 高齢期の経済設計と住宅所有	
1. 高齢期の経済設計	65
(1) 高齢期の高い就業意向	
(2) 高齢期の仕事は職住近接で	
(3) 高齢期の経済設計は自助努力型へ	
2. 高齢期の住宅所有	67
(1) 高齢期の住宅所有のメリット	
(2) 強い住宅所有意向と子どもへの不動産相続意向	
(3) 新たな居住用不動産の活用	
III. 高齢期の介護と住まい方	
1. 高齢者介護への対応	69
(1) 変わる高齢者介護	
(2) 在宅介護か施設介護か	
(3) 在宅介護の担い手	
2. 高齢期に望む住まい方	72
(1) 高齢期をどこに住むのか	
(2) 高齢期を誰と住むのか	
(3) 高齢期をどんな住宅に住むのか	
(4) 高齢期に望む住まい方の実現に向けて	
おわりに ～安心できる生き生き高齢社会を築くために～	77
参考資料	78

はじめに

わが国は2015年には、国民の4人にひとりが65才以上の高齢者という超高齢社会を迎える。近年では核家族化や少子化、ひとり暮らしの高齢者の増加など世帯構成も大きく変化している。また、日本の住宅戸数は既に世帯数を上回り、量的には十分と言われているが、住宅のバリアフリー化や在宅福祉の充実のための環境整備など質的にはまだまだ不十分である。

このような急速な高齢化の進展は周知のことであるが、これからの高齢化の特徴は、単に高齢者の増加や高齢化率の上昇ということだけではなく、要介護率の高い後期高齢者（75歳以上の高齢者）が大幅に増加すること、それも大都市圏で多く発生することである。例えば、東京圏の1都3県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）では、2010年までの20年間の高齢者の増加数は約400万人であり、2010年の在宅と施設の要介護高齢者は86万人と推計されている（当研究所：平成9年推計値）。これまで高齢化が顕著に見られた地方圏と大都市圏では、とりわけ住宅形態や世帯構成、土地利用状況、就業形態など住まい方にかかわる状況が大きく異なっている。これからの高齢化対応は重要な大都市問題のひとつであり、今後の高齢社会に向けてすべての人々が高齢期をイキイキと暮らすことができ、また身体が弱った時や介護が必要になった時も安心して暮らすことのできる住宅や施設の整備が求められる。

当研究所では昨年12月に東京圏を対象にして、「高齢社会における住まい方に関する調査」を実施した。本調査は、東京圏の浦和市、千葉市、東京都区部、多摩市、横浜市に居住する45才以上の男女6,000名を対象に、現在の居住状況や高齢期の住まい方に対する考えを聞き、今後の高齢社会における適切な住まいづくりの方向を検討したものである。

調査結果からは、小規模化、単身化する世帯構造と現在の住み方の関係、これまでの「持家戸建て」を中心とした「住宅すごろく」の複線化の兆しと新たな“あがり”の選択肢が見えてきた。高齢期の経済設計については、「公的年金」への依存ばかりではなく、高い就業意向や私的年金の準備など自助努力型に向かっていることがうかがわれる。

また、高齢期に虚弱になった場合、有料老人ホームや高齢者向けマンションなどの「加齢対応住宅」を希望する人が大幅に増加することや、自分、配偶者、親に介護が必要になった場合、外部サービスを活用した在宅介護を望む人が多いことも明らかになった。

本稿はこの調査結果を踏まえ、「高齢社会における新たな住宅すごろく」、「高齢期の経済設計と住宅所有」、「高齢期の介護と住まい方」の三つのテーマについてまとめたものである。なお、本文中の用語で「プレシルバー層A」は45～54才、「プレシルバー層B」は55～64才、「シルバー層」は65才以上をさしている。また、図表の出所は、その記入がない場合には、ニッセイ基礎研究所「高齢社会における住まい方に関する調査」（1998年）である。この調査の概要および調査結果の概要については、巻末の参考資料を参照されたい。

I. 高齢社会における新たな「住宅すごろく」

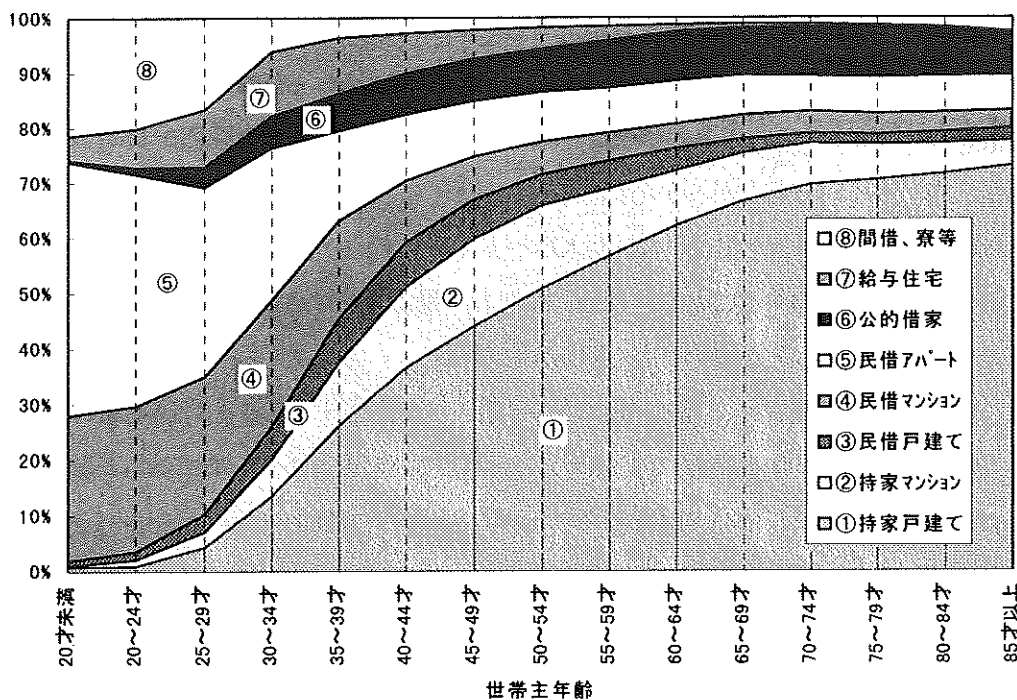
私たちは人生のライフステージに応じて、家族構成や居住環境あるいは支払能力や資産形成などの様々な視点から、その時点で適切な住宅を選択している。ライフステージごとの住み替えパターンを「住宅すごろく」と呼ぶならば、これまでの「あがり」は「持家戸建て」と考えるのが一般的であった。しかし、長寿化により、高齢期の住宅選択は世帯規模や心身機能あるいは経済条件に応じて多様なものとなる。高齢社会においては「持家戸建て」は必ずしも「あがり」ではなく、新たな「住宅すごろく」が登場してきたのである。

1. これまでの「住宅すごろく」

(1) 年齢とともに上昇する持家率

世帯主の年齢が上がるとともに持家率は上昇する。国勢調査をもとに東京圏における95年の住宅形態を世帯主年齢別にみると、「持家戸建て」の比率は年齢とともに大きく上昇し、30才代で20%台、40才代で40%台であり、50才前半では約50%となり、65才を超すあたりから70%に近づく。一方、「持家マンション」の比率も年齢とともに上昇するが、40～50才でピーク（約15%）となる。借家については、20才代では「民借マンション」や「民借アパート」、「間借・寮等」の比率が高いが、30才代以降はその比率は減少する。

図表-1 世帯主年齢別の住宅タイプの構成比率（東京圏：1995年）



(資料) 総務庁「国勢調査」

(2) 世帯主年齢別の住宅形態の変化

前項の図表－1は95年という一時点における世帯主年齢別の住宅形態（住宅タイプの構成比率）の違いを示しているに過ぎないが、図表－2は90年から95年にかけての5年間に東京圏において各世帯主年齢別に住宅タイプの構成比率がどのように変化したかをみたものである（国勢調査では、詳細データが公表されているのは90年以降である）。

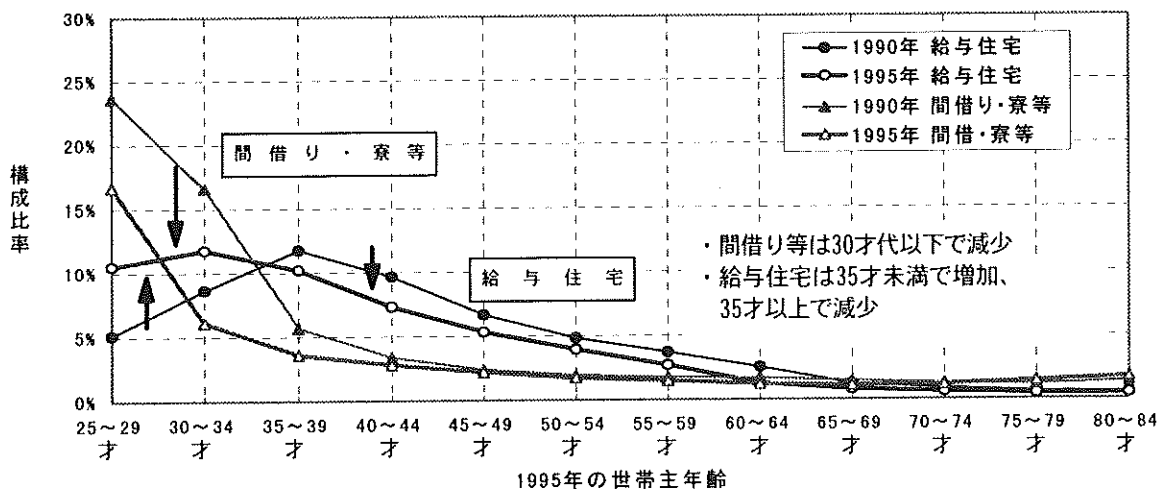
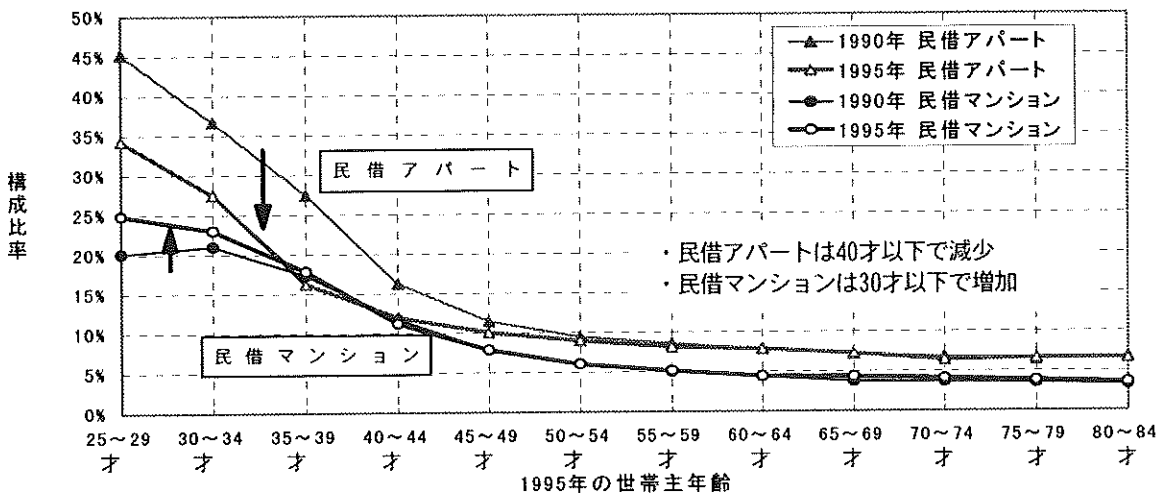
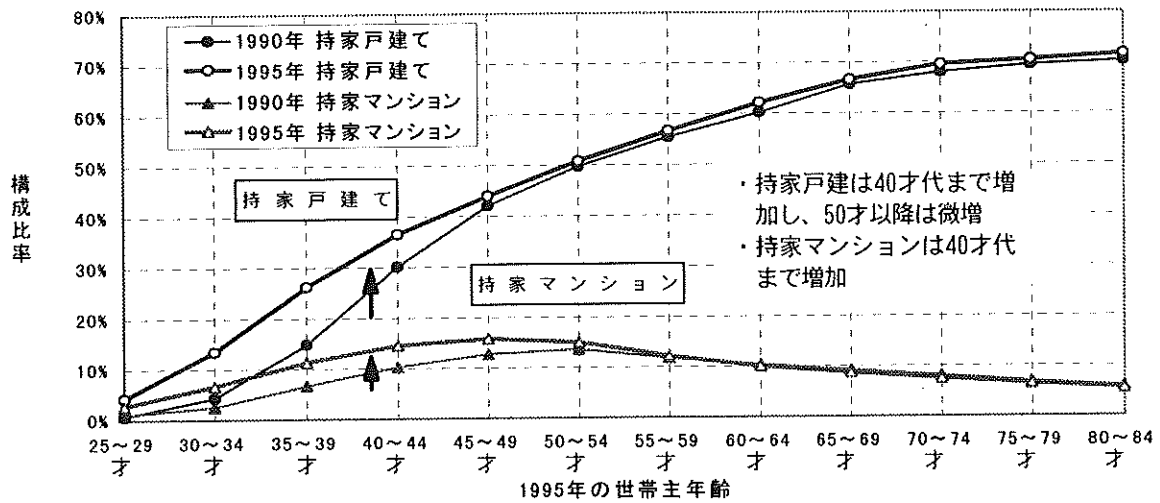
図表－2では、横軸に95年時点の世帯主年齢をとり、縦軸には各年齢別の世帯主の90年時点（細線上の●や▲）と95年時点（太線上の○や△）の住宅タイプ別の構成比率をプロットしており、95年の各世帯主年齢における上下方向の差（●→○、▲→△）が過去5年間の住宅形態の変化を示す。例えば、図表－2の上図で、「持家戸建て」の構成比率を95年に35～39才である世帯主層で見ると、彼らが30～34才であった90年時点では15%（●で示す）であったものが、95年時点には27%（当該●の真上の○で示す）となっている。したがって、95年に35～39才であるこの世帯主層では、90年から95年にかけての5年間に「持家戸建て」の構成比率が15%から27%へと12ポイント上昇したことになる。同様に、この世帯主層の「給与住宅」の変化については、90年の13%から95年の10%へと3ポイント減少している。図表中では、➡により住宅タイプ別の5年間の構成比率の増加（上向き）と減少（下向き）表わしている。

図表－2はわずか5年間の変化を示したものではあるが、世帯主年齢の違いによる住宅形態の変化がよくわかる。住宅タイプ別にみると、「持家戸建て」については、30才から44才までの世帯主では5年間でそれぞれ10ポイント前後増加し、45才以降はいずれの年齢でも微増となっている。「持家マンション」については、25才から49才まで5ポイント前後の増加となっているが、55才以降はほとんど変化がない。「民借アパート」についてみると、25才から39才までは10ポイント以上減少しているが、「民借マンション」では25～29才で5ポイント増加している。また、「間借り・寮等」では34才以下で10ポイント以上減少しており、「給与住宅」では、34才までは増加するものの35才以上では逆に減少している。

以上のことから世帯主年齢別の特徴的な住み替えパターンとして、次のことが読み取れる。

- ・ 20才代 ：「間借り・寮等」、「民借アパート」から「給与住宅」、「民借マンション」へ
- ・ 30才代 ：「給与住宅」、「民借アパート」から「持家マンション」、「持家戸建て」へ
- ・ 40才代 ：「給与住宅」、「民借アパート」から「持家マンション」、「持家戸建て」へ
- ・ 50才以降：最も比率が高いのは「持家戸建て」であるが、いずれの住宅タイプにおいても大きな変化はない。したがって、50才位までの住宅選択により、「持家戸建て」を中心に“終の住家”がほぼ決まっていることになる。

図表-2 世帯主年齢別の住宅形態の変化 (東京圏:1990年→1995年)



(注) 横軸の年齢は95年の世帯主年齢を示しており、90年の世帯主年齢はそれぞれ5才若くなる。
 ➡ は90年から95年にかけての住宅タイプ別の構成比率の増減を示し、上向きは増加、下向きは減少を表す。

(資料) 総務庁「国勢調査」

(3) 高齢期世代と向老期世代の住み替えパターン

前項では最近の住み替えパターンを世帯主年齢別に概観したが、世帯主の年齢が上がるとともにいくつかの住宅タイプの住み替えを経て、70才頃には7割以上の世帯主が「持家戸建て」に住んでいることが分かった。この「いくつかの住宅タイプの住み替えを経て」ということに着目すると、私たちは家族構成や居住環境あるいは支払能力や資産形成などの様々な視点から、人生の各ライフステージにおいて最も適切な住宅を選択していることになる。このライフステージごとの住宅の住み替えパターン、すなわち「住宅すごろく」について、これまでのところ、その“あがり”は「持家戸建て」が中心になっていると言えそうである。

そこで、これまでの「住宅すごろく」を詳細に検討するために、当研究所が昨年12月に東京圏を対象として実施したアンケート「高齢社会における住まい方に関する調査」の結果をもとに、45才以上の人々がこれまで各年齢段階においてどのような住宅を選択してきたかをみてみよう。この調査では、対象者を向老期にある現在45～54才の世代（プレシルバー層A）と現在55～64才の世代（プレシルバー層B）、ならびに現在65才以上の高齢者（シルバー層）の三世代に分けて、その共通点と相違点を分析した。

① 「持家戸建て」を“あがり”とするこれまでの「住宅すごろく」

図表-3はシルバー層、プレシルバー層B、プレシルバー層Aのそれぞれについて、20才代から60才代まで10年ごとの年齢段階別に居住期間が最も長かった住宅タイプの構成比率を示したものである。

各世代に共通する特徴として、まずあげられるのは、20才代→30才代→40才代→50才代→60才代と年齢が上がるにつれて、「持家戸建て」の比率が次第に上昇していることである。さらに、いずれの世代においても30才代以降では、「持家戸建て」の比率は半数を超え最も高くなっていることが特徴である。これらのことから、いずれの世代も年齢とともに「持家戸建て」を目指して「住宅すごろく」の駒を進めてきたことになり、これまでのところは「持家戸建て」を“あがり”とする「住宅すごろく」が主流を占めている（図表-3）。

なお、シルバー層の20才代の「持家戸建て」については、他の二世代と異なり67%と高く、30才代になると逆に62%へと減少している。シルバー層が20才代というのは今から40年以上前のことであるが、当時は世帯数に対して住宅戸数が不足していた時代であり、結婚年齢が現在より若く、20才代では世帯分離をせず親との同居が多かったものと考えられる。

② 複線化の兆しがみられる向老期世代の「住宅すごろく」

「持家戸建て」を“あがり”とする「住宅すごろく」が、いずれの世代でも主流を占めるとはいうものの、現在高齢期にあるシルバー層と向老期のプレシルバー層B、プレシルバー層Aの住宅形態の推移には明らかな差異がみられる。すなわち、「持家戸建て」はいずれの世代の

いずれの年齢段階においても、最も高い比率を占めているが、向老期世代ではシルバー層に比べて常に約10ポイント以上下回っているのである。逆にいえば、世代が若いほどいずれの年齢段階においても「持家戸建て」以外の住宅選択、特にマンション居住が増えており、いわば「住宅すごろく」の経路に複線化の兆しが出てきているのである(図表-3)。

具体的に住宅タイプ別の変化の特徴をあげると、次のようにまとめることができる。

「持家戸建て」については、例えば、50才代でみると、シルバー層の81%に対して、プレシルバー層Bでは66%、プレシルバー層Aでは69%と、いずれも10ポイント以上低い。同様に30才代でみると、それぞれ62%、53%、50%と、世代が若くなるほどその比率は次第に低くなっている。

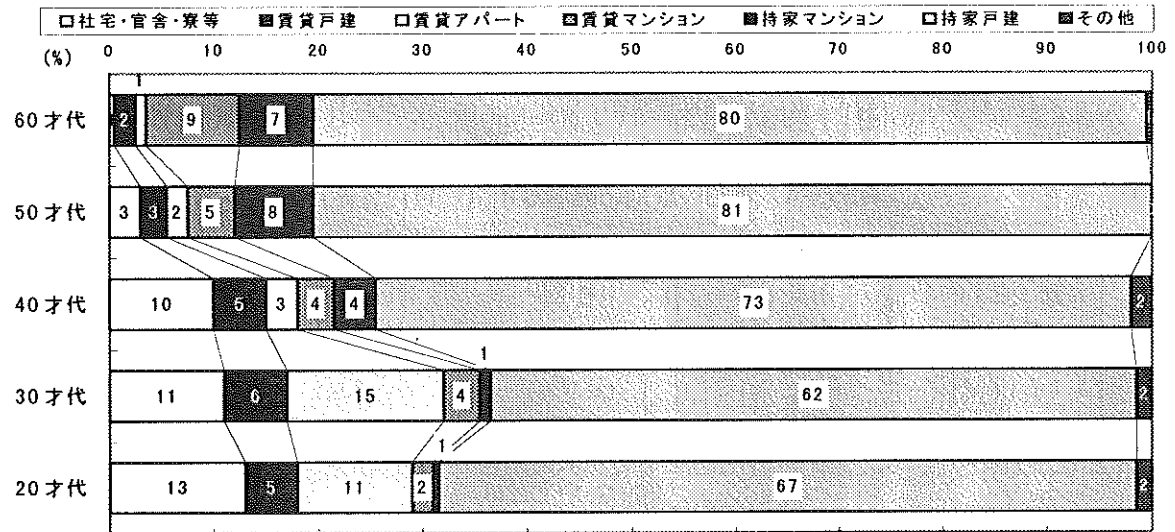
一方、「持家マンション」をみると、シルバー層の比率は50才代から60才代にかけて7~8%と比較的高いが、40才代以前では当時供給量が少なかったこともあり4%以下である。これに対し、プレシルバー層Bでは40才代から60才代にかけてシルバー層より3~5ポイント上回っているが、さらにプレシルバー層Aでは30才代や40才代での比率が14%と高い。このことから、向老期世代では30才以降に「持家マンション」を選択する比率が高くなり、都市的居住形態として定着しつつあることがうかがわれ、必ずしも“あがり”として「持家戸建て」に固執していないことがわかる。

「賃貸マンション」については、プレシルバー層Aの30才代や40才代での比率が12~16%と高いが、50才代になると9%となりプレシルバー層Bやシルバー層の8%水準に近づいている。このことから、「賃貸マンション」は若い時の住み替えプロセスの一つとしての位置づけが強くなっているものと考えられる。

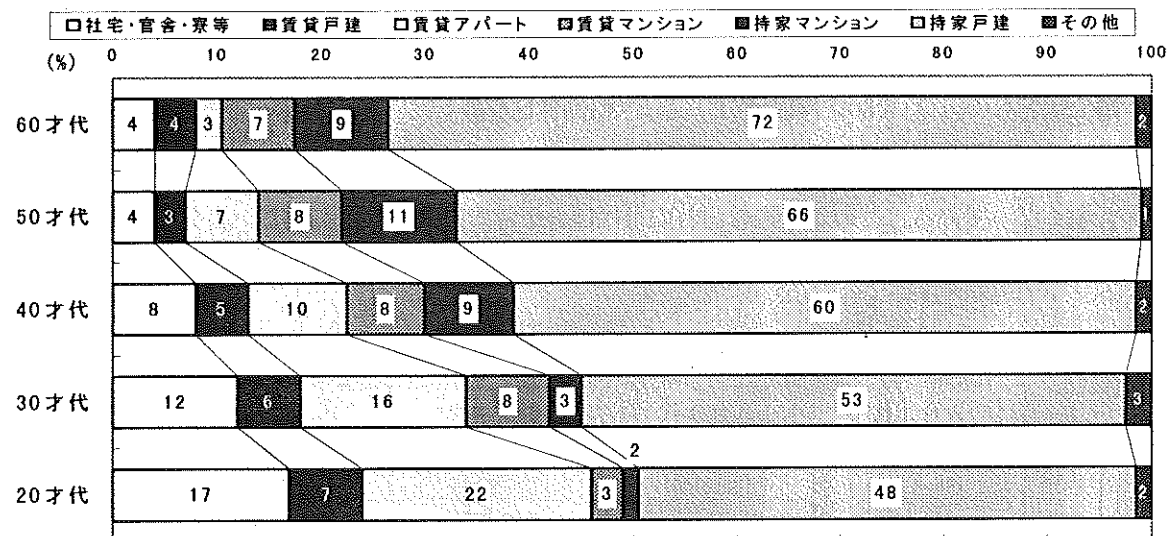
同じ賃貸住宅でも「賃貸アパート」は、プレシルバー層Aやプレシルバー層Bの20才代で20%以上の比率があるものの、年齢が上がるとともに、とりわけプレシルバー層Aでは急速に比率が低下し40才以降には5%以下の水準となる。また、「社宅・官舎・寮等」や「賃貸戸建て」については、シルバー層やプレシルバー層Bに比べて、プレシルバー層Aでは全体的に比率が低くなっているが、その分、マンション居住が増えているのである。

図表-3 世代別の住宅形態の変化（東京圏）

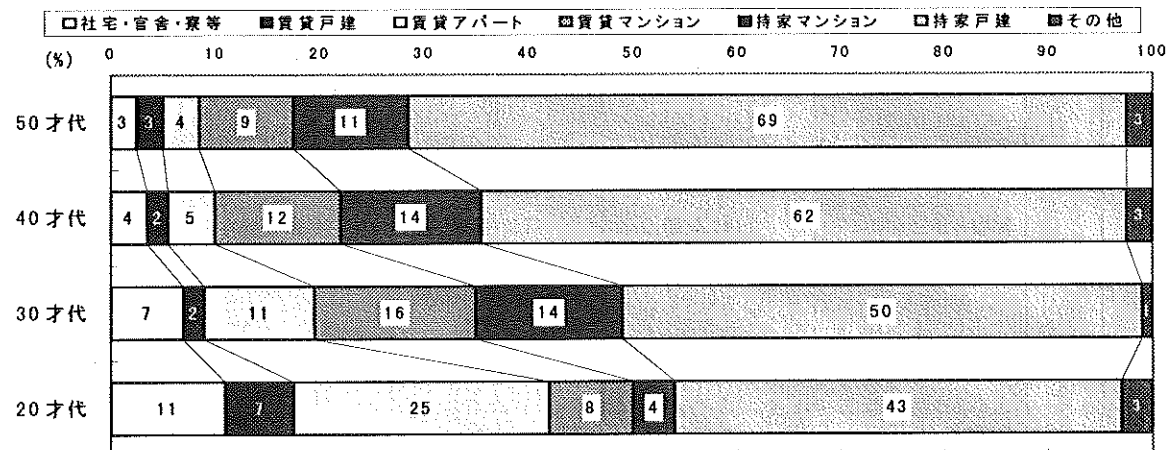
(イ) シルバー層（現在65才以上）



(ロ) プレシルバー層B（現在55～64才）



(ハ) プレシルバー層A（現在45～54才）



③ 世代が若いほど、増加する住宅要因による転居

前項では、世代が若くなるほど、「住宅すごろく」の経路に複線化の兆しがでてきていると述べたが、ここでは年齢段階別の転居理由を世代別にみてみよう。まず、三世代全体を概観すると、転居理由には大きく分けて、家族要因、仕事要因、住宅要因があるが、世代が若いほど家族要因が多く、加齢とともに仕事要因が主因となり、高齢期に近づくにつれて住宅要因が多くなる。

図表-4 年齢段階別の転居理由（三世代全体）

	20才代	30才代	40才代	50才代	60才代
1位	結婚・子どもの誕生 (57.3%)	就職・転勤 (30.4%)	就職・転勤 (28.2%)	就職・転勤 (23.3%)	住宅の建替え (17.1%)
2位	就職・転勤 (24.6%)	結婚・子どもの誕生 (25.7%)	住宅の狭さ (22.0%)	住宅の狭さ (14.3%)	立ち退き (15.1%)
3位	住宅の狭さ (12.8%)	住宅の狭さ (20.2%)	子どもの就学・結婚 (13.9%)	住宅の建替え (13.9%)	住宅の狭さ (14.4%)

次に、年齢段階別の転居理由を世代別にみると、若い世代ほど、「住宅の狭さ」を中心に住宅要因による転居が多い。すなわち、プレシルバー層Aでは20才代、30才代で「結婚・子どもの誕生」、40才代で「住宅の狭さ」が最も多い理由となっている。一方、プレシルバー層Bでは20才代で「結婚・子どもの誕生」、30才代以降が「就職・転勤等」が最も多い理由となっているのに対して、シルバー層では20才代で「結婚・子どもの誕生」、30才代から50才代にかけて「就職・転勤等」が最も多くなっている。このことから、若い世代ほど年齢段階の早いうちから、自分たちの状況や希望に沿ったより良い住宅を選択すべく転居する傾向が強くなっていると考えられる。

図表-5 年齢段階別の転居理由（世代別）

		20才代	30才代	40才代	50才代	60才代
プレシルバーA	1位	結婚・子どもの誕生 (48.8%)	結婚・子どもの誕生 (28.1%)	住宅の狭さ (25.8%)	住宅の狭さ (21.3%)	—
	2位	就職・転勤 (25.7%)	住宅の狭さ (25.2%)	就職・転勤 (20.5%)	就職・転勤 (19.1%)	—
	3位	住宅の狭さ (12.7%)	就職・転勤 (23.1%)	子どもの就学・結婚 (14.0%)	住宅設備の老朽化 (17.0%)	—
プレシルバーB	1位	結婚・子どもの誕生 (56.5%)	就職・転勤 (36.2%)	就職・転勤 (32.2%)	就職・転勤 (24.8%)	就職・転勤 (16.0%)
	2位	就職・転勤 (21.0%)	結婚・子どもの誕生 (21.3%)	住宅の狭さ (20.4%)	住宅の狭さ (15.4%)	住宅の建替え (12.8%)
	3位	住宅の狭さ (14.4%)	住宅の狭さ (16.5%)	子どもの就学・結婚 (13.6%)	住宅の建替え (11.8%)	住宅の狭さ (12.8%)
シルバー層	1位	結婚・子どもの誕生 (53.6%)	就職・転勤 (40.0%)	就職・転勤 (44.0%)	就職・転勤 (23.7%)	立ち退き (23.9%)
	2位	就職・転勤 (30.4%)	結婚・子どもの誕生 (26.6%)	子どもの就学・結婚 (12.7%)	住宅の建替え (22.5%)	住宅の建替え (19.6%)
	3位	住宅の狭さ (9.6%)	住宅の狭さ (13.4%)	資産形成 (11.7%)	高齢期の準備 (18.3%)	住宅の狭さ (15.3%)

(注) 網掛けの欄は、住宅要因を示す。

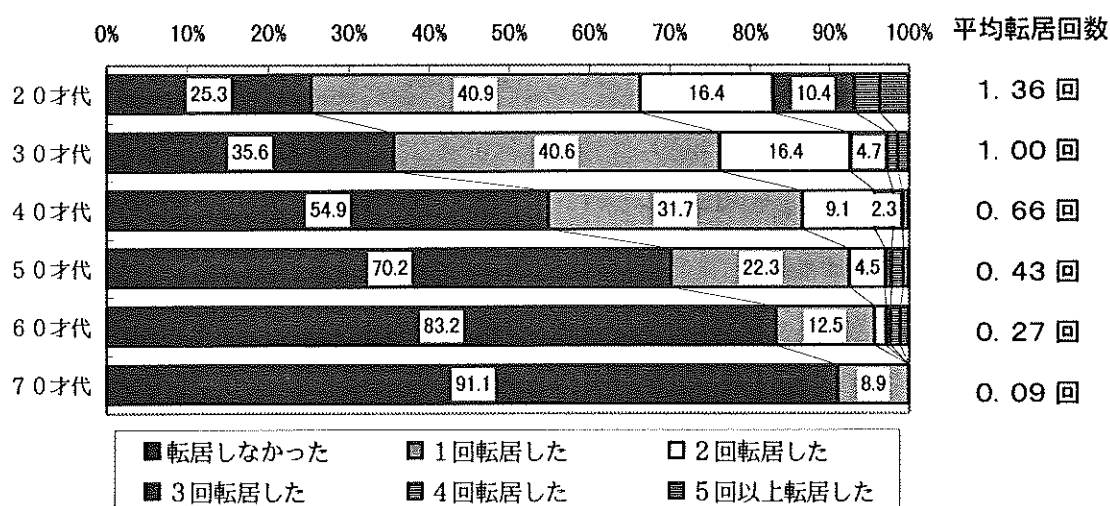
④ 世代が若いほど、多くなる転居回数

転居理由では世代が若いほど年齢段階の早いうちから住宅要因の割合が多くなっているが、転居回数をみても世代が若いほどその回数は増え、居住のモビリティ(移動性)も高くなっている。三世代全体で年齢段階別の転居回数をみると、加齢とともに「転居しなかった」比率が高まり、20才代では25.3%であるが、60才以上では80%以上となっている。平均転居回数も同様に減少しており、20才代の1.36回、30才代の1.00回に対して、50才代では0.43回、60才では0.27回となり、70才代では0.09回とほとんど転居していない。

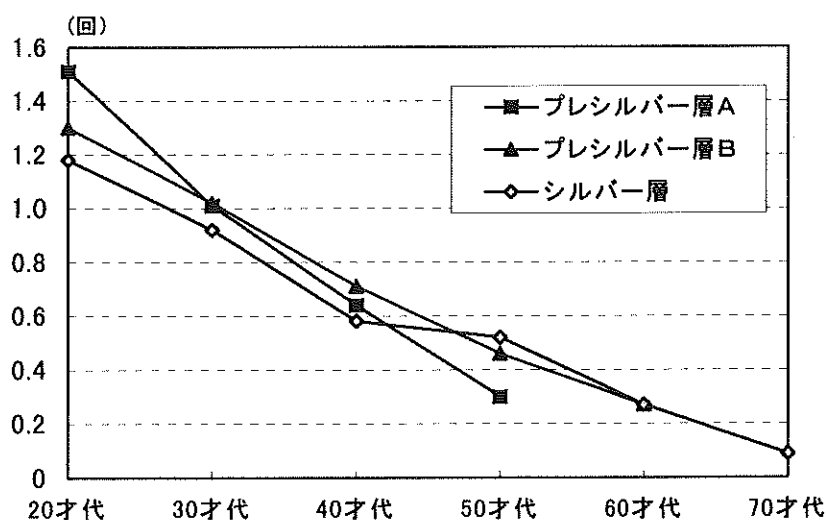
次に、各世代の20才代から10年ごとの年齢段階別の転居回数をみると、どの世代も年齢段階が上がるとともに転居回数は減少するが、各世代の同じ年齢段階では若い世代ほど転居回数が多くなる傾向にあり、特にプレシルバー層Aの20才代における転居回数は増えている。

図表-6 年齢段階別の転居回数

(イ) 三世代全体



(ロ) 世代別



(4) ライフステージに応じた「住宅すごろく」

これまで述べてきた住宅の住み替えパターンを世帯主のライフサイクルと関連付けてみると、ライフステージごとの典型的な世帯構成と住宅形態の変化パターンが浮かび上がってくる。

ライフステージとして世帯主の年齢を15才単位で見ると、「世帯形成期(35才未満)」→「世帯成長期(35～49才)」→「世帯成熟期(50～64才)」→「世帯縮小期(65才以上)」に分けることができる。各ライフステージにおいて、世帯構成や子どもの数あるいは世帯収入などによって、実際に住む住宅が決定されている。世帯形成期(平均世帯人数1.96人)には賃貸住宅が大半の85%を占め、世帯成長期(同3.47人)には賃貸住宅が45%に減少する反面、持家戸建ては34%に上昇する。さらに世帯成熟期(同3.12人)には持家戸建てが58%となり、また持家マンションも12%であるため合わせて持家率は70%となる。世帯主が高齢期の世帯縮小期(同2.20人)では持家戸建ては66%に増える。

図表-7 典型的な世帯主のライフサイクルと住み替えパターン

<ul style="list-style-type: none"> • ライフサイクル <p>若年単身 → 結婚 → 子どもの誕生と成長 → 子どもの独立ないし2世代同居 → 高年齢夫婦 → 高年齢単身 ↳ 3世代同居</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 住み替えパターン <p>社宅・寮等 → 賃貸アパート → 賃貸マンション・戸建て → 持家マンション → 持家戸建て</p>

(資料) ニッセイ基礎研究所にて作成

図表-8 ライフステージ別の世帯構成と住宅選択 (東京圏：1995年)

ライフステージ (世帯主の年齢)	世帯形成期 (35才未満)	世帯成長期 (35～49才)	世帯成熟期 (50～64才)	世帯縮小期 (65才以上)
世帯構成	若年単身、若年夫婦 夫婦と未就学の子	夫婦と就学の 子ども	中高年夫婦 2世代同居	高齢単身、高齢夫婦 または3世代同居
平均世帯人数	1.96人	3.47人	3.12人	2.20人
平均世帯年収	600万円	774万円	811万円	587万円
住宅選択	持家戸建て 5% 賃貸住宅 85%	持家戸建て34% 賃貸住宅 45%	持家戸建て58% 持家マンション 12%	持家戸建て66% 賃貸住宅 23%

(資料) 総務庁「国勢調査」、「住宅統計調査」、「家計調査(京浜大都市圏、勤労者世帯)」

このようにライフステージごとの住み替えパターンをみてくると、これまでの典型的な「住宅すごろく」の経路は、20才代には「社宅・寮等」や「賃貸アパート」で過ごし、30才代には「賃貸マンション」や「持家マンション」に住み替え、40才代になって「持家戸建て」を取得し、老後もその家に住み続けるという、「持家戸建て」を“あがり”とするものであった。

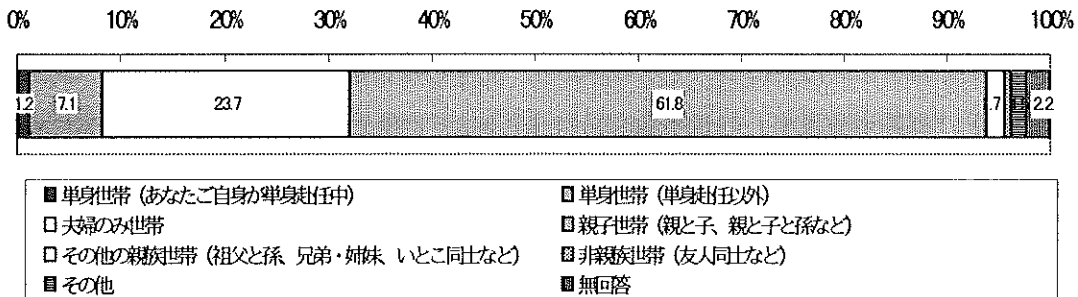
2. 多様化する高齢期の住まい方

(1) 現在の住まい方

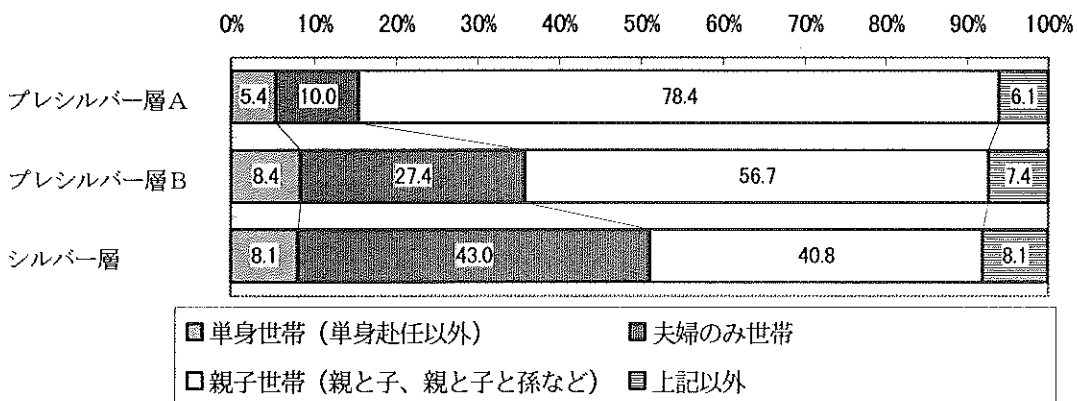
高齢期に望む住宅形態を述べる前に、当研究所のアンケート調査から世代別に現在の世帯構成と子どもとの住まい方について、その概要をみてみよう。まず世帯構成について三世代全体では、「親子世帯」が61.8%と最も高く、次いで「夫婦のみ世帯」が23.7%、「単身世帯(単身赴任以外)」は7.1%となっている。世代別にみると、「夫婦のみ世帯」の比率はプレシルバー層Aでは10.0%と低く、プレシルバー層Bでは27.4%、シルバー層では43.0%と世代が上がるほど高くなっていく。また、「単身世帯(単身赴任以外)」は、プレシルバー層Bが8.1%と最も高く、プレシルバー層Aでは「親子世帯」が78.4%と高い。

図表-9 現在の世帯構成

(i) 三世代全体

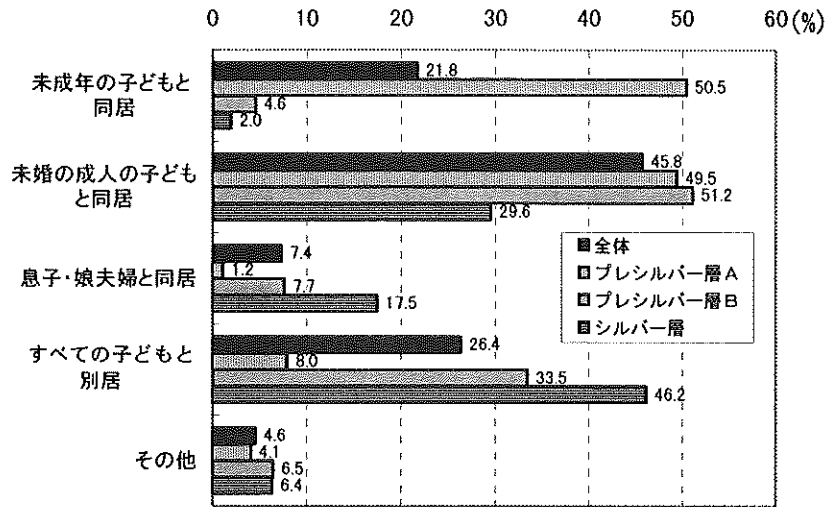


(ii) 世代別



次に、現在の子どもの住まい方について全体でみると、「未婚の成人の子どもと同居している」が45.8%と最も高く、次いで「すべての子どもと別居している」が26.4%、「未成年の子どもと一緒に暮らしている」が21.8%となっている。これを世代別にみると、「未成年の子どもと一緒に暮らしている」比率は世代が上がるほど低くなり、逆に「息子・娘夫婦と同居している」と「すべての子どもと別居している」が世代が上がるほど上昇している(図表-10)。

図表-10 現在の子どもとの住み方（複数回答）

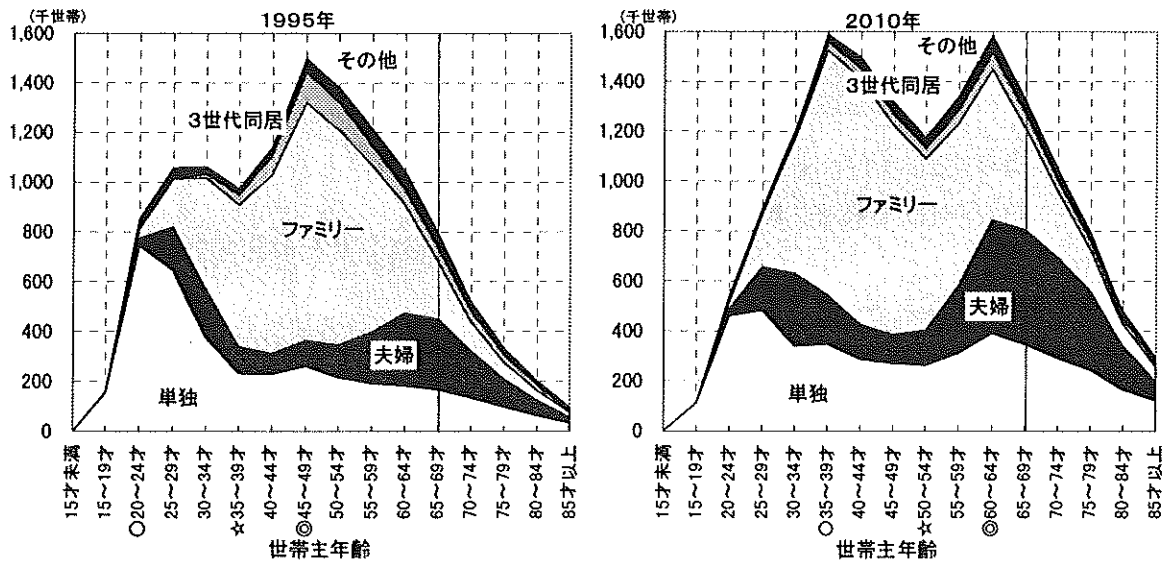


(2) 増加する高齢者世帯

人生80年時代を迎えて、世帯構造も急速に高齢化しているが、世帯タイプ別・世帯主年齢別の世帯数の変化を95年と2010年についてみてみよう。95年には世帯主年齢が65才以上の「高齢夫婦のみ世帯」と「高齢単独世帯」の世帯数合計は全1,232万世帯のうち116万世帯の9.4%に過ぎなかったが、2010年になると全世帯数(1,518万世帯)も増加する中で、高齢者世帯は合わせて259万世帯となり17.1%を占めると予測されている(図表-11)。

このように世帯総数に占める高齢者世帯の数と比率が急増することは、“大半の人が健常であり、戸建てを中心に持家を望む”という前提に基づく従来の考え方では住宅供給や居住環境整備を判断できなくなることを意味している。そこで、当研究所の調査結果に基づき、人々の高齢期に望む住まい方の概要をみてみたい。なお、詳細については、Ⅲ章にて述べる。

図表-11 世帯タイプ別・世帯主年齢別の世帯数の変化(1995年→2010年)



(資料)総務庁「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(1995年3月推計)」

(3) 高齢期に望む住宅形態

高齢期を「健常期」、「虚弱期」、「介護期」に分けて、それぞれの時期に希望する住まい方を整理すると、高齢健常期までは「持家戸建て」を中心に持家を希望し、現在よりその比率は高くなる。しかし、虚弱期になると持家志向は半減し、高齢者向けマンション、有料老人ホーム、リタイアメント村などの「加齢対応住宅」の希望が急増する。さらに介護期になると、半数が「在宅介護」を希望するが、「福祉施設や病院」も約25%を占めている。

図表-12 高齢期に望む住宅形態の変化

時期 住宅タイプ	現在	高齢健常期 (希望)	高齢虚弱期 (希望)	健常期 →虚弱期	高齢介護期 (希望)
持家戸建て	66.3%	72.5%	39.4%	△33.1ポイント	在宅介護
持家マンション	12.6%	16.9%	8.6%	△8.3ポイント	49.9%
賃貸マンション	7.6%	6.9%	2.8%	△4.1ポイント	(家族19.1%)
賃貸アパート	4.4%	2.1%	0.8%	△1.3ポイント	(併用19.0%)
賃貸戸建て	3.6%	1.6%	1.1%	△0.5ポイント	(外部11.8%)
加齢対応住宅	—	5.1%	28.3%	+23.2ポイント	9.3%
福祉施設や病院	—	—	14.4%	+14.4ポイント	25.7%
その他	4.6%	0.5%	0.9%	+0.4ポイント	0.4%
判断できない	0.9%	7.2%	20.3%	+13.1ポイント	3.2%
合計	100.0%	112.8%	102.2%	—	100.0%

(注) 高齢健常期と高齢虚弱期は複数回答（二肢まで選択）であるため、合計は100%を超えている。

高齢健常期に望む住宅形態で最も多いのは「持家戸建て」であり、7割以上（72.5%）を占め、これに「持家マンション」の16.9%を加えると、持ち家希望の合計は9割に近い（89.4%）。現在の持家合計は約8割（78.9%）であるため、高齢期には健康である限り一戸建てを中心に持家志向は非常に強い。その反面、“賃貸住宅”のマンション、アパート、一戸建ての希望合計は現在の11.6%から5.0%に低下する。なお、高齢健常期から“加齢対応住宅”を希望する比率は少ない。

しかし、高齢虚弱期に望む住宅形態をみると、持家希望の合計では、健常期の約9割（89.4%）から約5割（48.0%）へと40ポイント以上減少する。最も希望が多いのは健常期と同様に「持家戸建て」ではあるが、その比率は健常期の72.5%から39.4%へ、「持家マンション」も16.9%から8.6%へと半減する。「賃貸マンション」（民間＋公的）も、6.9%から2.8%へと減少する。これに反し大きく増加するのが“加齢対応住宅”（5.1%から28.3%へ23.2ポイント増加）であり、約3割を占め、さらに「福祉施設や病院」も14.4%と比較的多くなる。

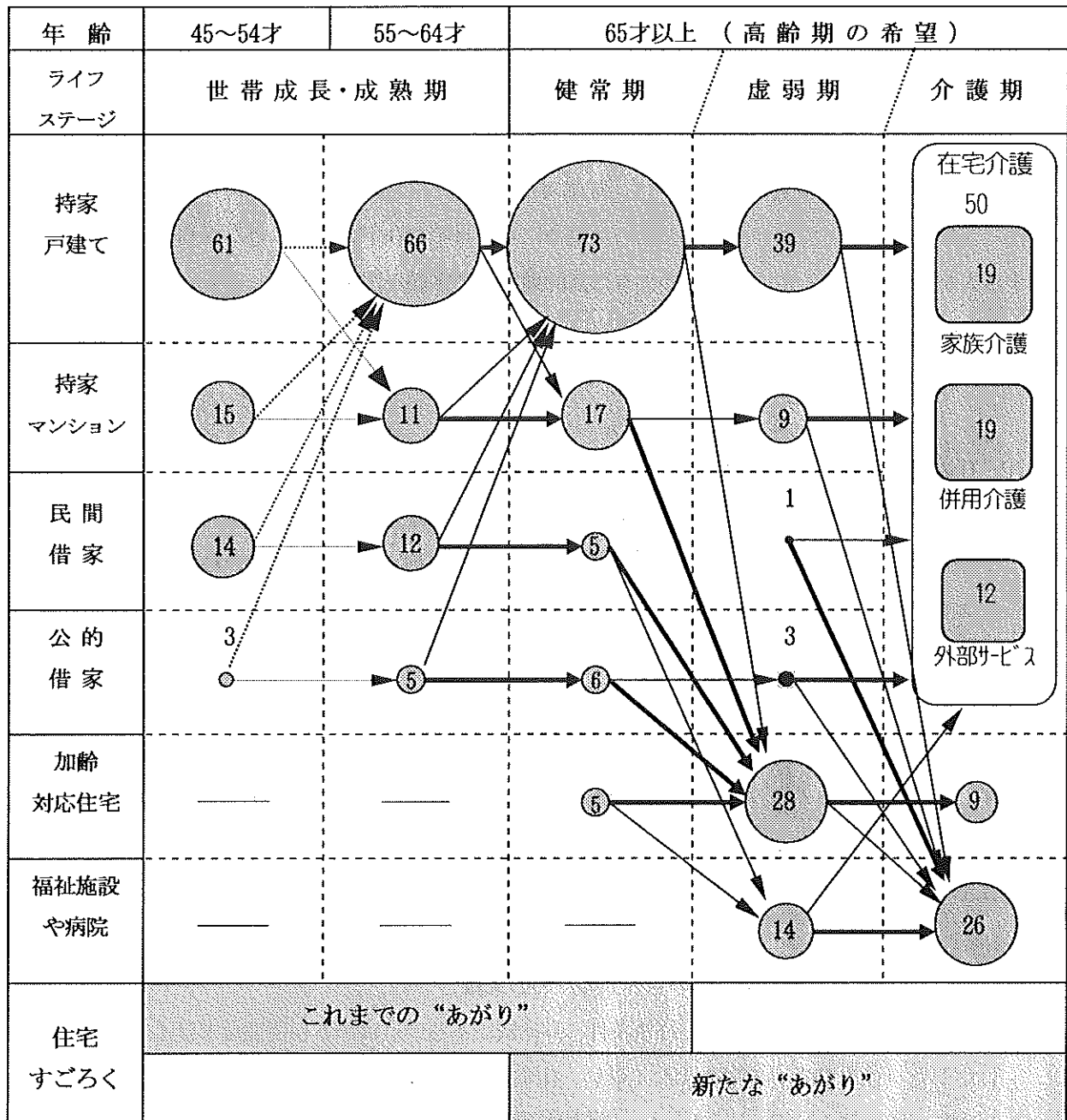
(4)「住宅すごろく」の新たな“あがり”

健康に不安のない高齢健常期においては、従来の「住宅すごろく」のように「持家戸建て」の希望が圧倒的に多く7割以上であり、世帯成長期や世帯成熟期から高齢期にかけてさらに「持家戸建て」に収斂していく。しかしながら、虚弱期になると住宅希望の様相が全く変わり、あるひとつの住宅タイプに偏ることなく、「持家戸建て」が半減して「加齢対応住宅」が増大する。さらに、要介護期となった場合には、「在宅介護」希望が半数を占めるものの、「施設介護」の福祉施設や病院への入所希望も増加する(図表-13)。

このようなことから、世帯成長期や世帯成熟期までは「持家戸建て」を“あがり”として目指してきたが、高齢期にはそれが新たな“ふりだし”となり、世帯規模や身体状況あるいは経済条件に応じて住宅選択は多様なものとなる。これまでの“あがり”であった「持家戸建て」は、高齢社会においては必ずしも“あがり”とはならず、選択肢のひとつになってきた。すなわち、長寿化や高齢化に伴い「住宅すごろく」の新たな“あがり”が複数登場してきたのである。

世帯成熟期までに手に入れた持家戸建ても、そのままでは高齢期の居住には適さない場合もある。世帯人数の多い世帯成長期には適した住宅であっても、高齢単身者や高齢夫婦の生活には広すぎて不便となることや、在宅介護にはふさわしくない構造・間取りとなっていることも考えられる。また、持家戸建てを売却して高齢者向けマンションなどに転居することが、より適切な選択となることも考えられる。これは、高齢者の「住み続け」や「住み替え」という新たな需要が顕在化してきたことを意味し、それに対応するハード・ソフト両面での仕組みづくりが必要である。

図表-13 高齢社会における「住宅すごろく」の新たな“あがり”の登場



(注1) ○ 中の数字は各ライフステージでの住宅タイプ別の構成比率(%)を示す。年齢が45~54才、55~64才の比率は現状を示し、高齢期の健常期・虚弱期の比率は2肢回答の希望比率である。

→ → : ニッセイ基礎研究所調査における住宅形態の変化パターンの上位2種を示す。

..... → : 国土庁「平成9年版 土地白書」をもとに推定。

(注2) 定義

・加齢対応住宅：高齢者向けマンション、有料老人ホーム、リタイアメント村など

・介護の外部サービス：在宅者への家事・入浴、給食などのサービスや施設での日帰りサービスなど

(資料) ニッセイ基礎研究所「高齢社会における住まい方に関する調査」1998年をもとに作成

(5) 高齢期居住の選択性向上に向けて

これまで見てきたように、高齢社会における「住宅すごろく」の新たな“あがり”が登場し、多様な高齢期居住の選択希望が明らかになった。そこで、高齢期居住の多様な希望に沿った住宅選択性の向上に向けた仕組みづくりが必要となる。

今回の調査結果では、約7割の人が住み慣れた住宅あるいは地域での居住の継続を望んでいる。健康に不安を感じる虚弱状態になれば、加齢対応住宅に住みたいとする人も約3割いる。また、寝たきりや痴呆などで要介護状態となった場合にも、自宅で在宅介護を受けながら暮らしたいとする人が約半数となっている。このように高齢期居住の多様な選択肢とは、①それまでの住み慣れた地域に住み続けること、②ライフスタイルに適した住宅に住む（住み替える）ことが基本となり、そのための支援策が求められる。

① 住み慣れた地域に「住み続け」のための支援

高齢期には、それまで築いてきた人間関係や居住環境など住み慣れた地域において、生活が継続できることが重要である。そのためには第一に、それまでの住宅に住み続けるためにライフスタイルの変化に合わせて住宅改造を行うことである。世帯構成に合わせた間取りへの変更や介護が必要になった場合に在宅サービスが利用し易い空間構成など、新築時から将来の変化に柔軟に対応する住宅作りを行う。特に、高齢期は社会参加が重要であり、デイセンターなどへの通い易さからも地域のバリアフリー化が重要である。第二に、地域に住み続けることは必ずしも同一住宅への住み続けを意味するものではなく、個人の生活圏の中でライフスタイルや身体状況に合わせた適切な住宅に住み替えることができるためには、地域内に多様な加齢対応住宅の整備や福祉インフラの整備が必要である。

② ライフスタイルに適した「住み替え」のための支援

高齢期になれば、世帯規模、経済条件、身体機能あるいは求める利便性などライフスタイルに応じた「住み替え」希望も少なくない。住宅の所有形態間の移転に着目すると、「所有権→所有権（買い替え）」だけでなく、「所有権→賃貸」や「所有権→利用権」の選択も容易となるような仕組みも必要である。

持家率の高い高齢者の住み替えにおける最大の問題は持家処分の困難さであり、その背景には中古住宅流通市場の未成熟さがある。そこで、売り手側にも買い手側にもインセンティブが働くような中古住宅流通市場の再構築が必要であり、メンテナンスの行き届いた住宅が適正に評価されるような「中古住宅の評価制度」の導入の検討や中古住宅取得にかかわる公庫融資上の優遇措置が必要となろう。これにより中古住宅流通市場の活性化が図られ、住宅の世代間不適合の解消が可能となる。

Ⅱ. 高齢期の経済設計と住宅所有

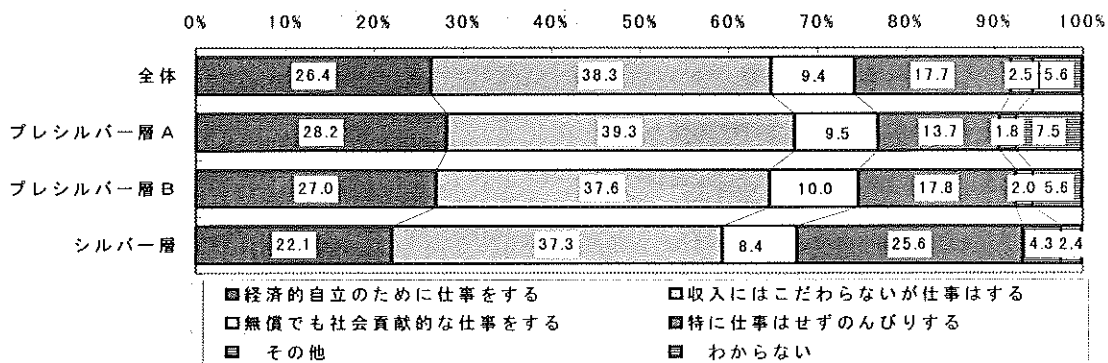
1. 高齢期の経済設計

これからの高齢期を豊かに安心して生きていくためにどのように経済設計を行い、その中で住宅の所有をどう位置づけていくのかをみてみよう。以下のグラフの数値はアンケートにおける「無回答」を除いた集計値である。

(1) 高齢期の高い就業意向

高齢期に仕事をする意向（収入にはこだわらないが仕事をする／経済的自立のために仕事をする／無償でも社会貢献的な仕事をする の合計）は7割以上あり、人々の高い就業意向がみられる。性別では、男性が78.8%、女性が69.6%で、男性の方が高齢期の就業意向が高い。世代別では、若い世代ほど就業意向が高く、プレシルバー層Aが77.0%、プレシルバー層Bが74.6%で、特に若い世代では「経済的自立のために仕事をする」人が多くなっている。また、シルバー層でも67.8%が仕事をする意向を持っている。

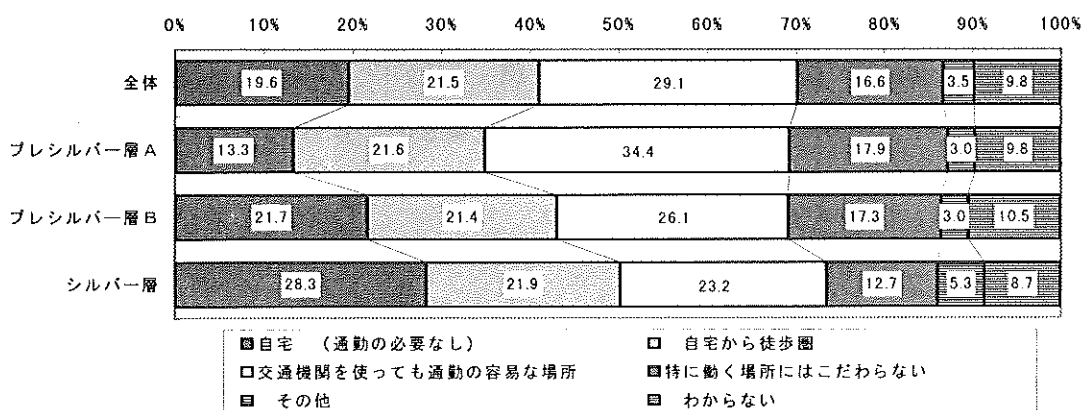
図表-14 高齢期の就業意向（世代別）



(2) 高齢期の仕事は職住近接で

高齢期の仕事場所として、「自宅」「自宅から徒歩圏」「通勤の容易な場所」の合計は7割以上となり、多くの人が高齢期の就業は職住近接を望んでいる。世代別ではプレシルバー層Aとプレシルバー層Bでは「通勤の容易な場所」が最も多く、シルバー層では「自宅」が最も多い。高齢世代ほど「自宅（通勤の必要なし）」が増加し、在宅での就労を望んでいる。

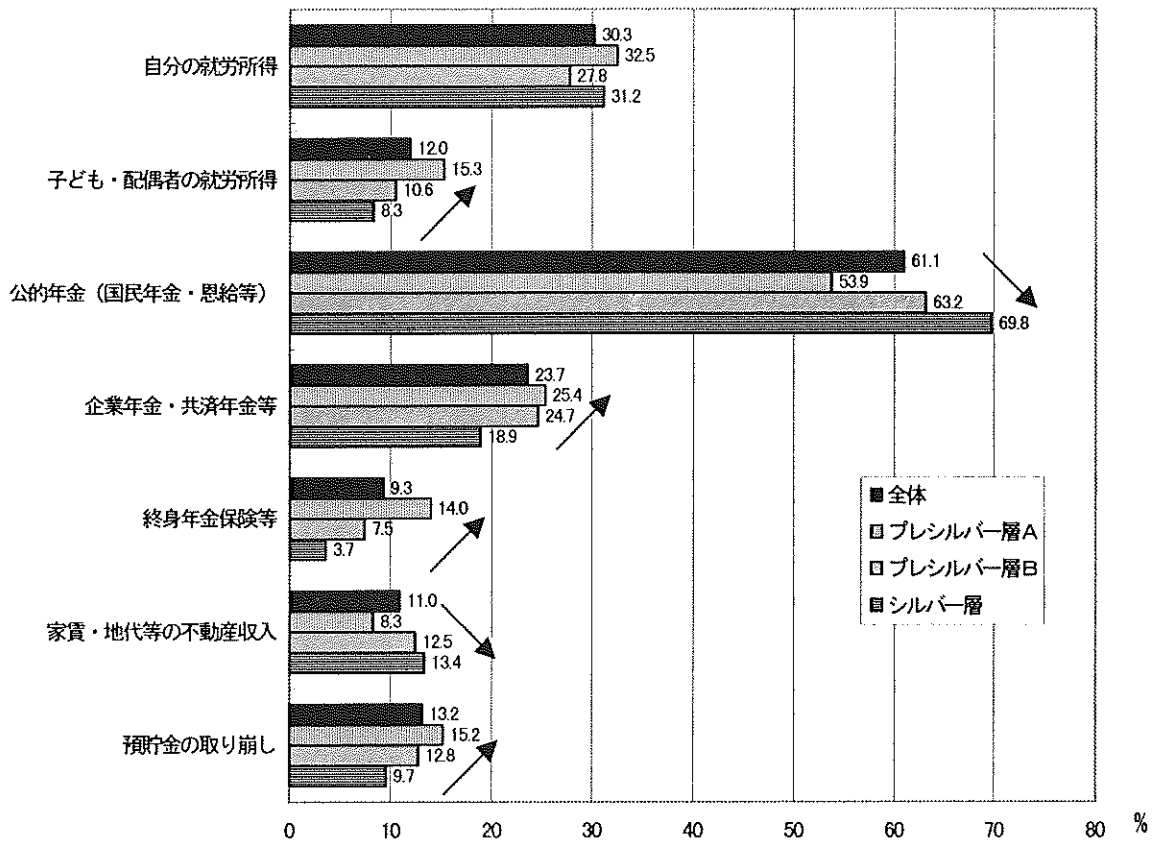
図表-15 高齢期の仕事場所（世代別）



(3) 高齢期の経済設計は自助努力型へ

高齢期の主な収入としては、「公的年金」が約6割と最も多く、次いで「自分の就労所得」が約3割、「企業年金・共済年金等」が2割程度となっており、多くの人が「公的年金」へ依存していることがわかる。しかし、世代が若くなるほど、「公的年金」を高齢期の主な収入とする割合は少なくなり、逆に「企業年金・共済年金等」「終身年金保険等」といった私的年金を準備する自助努力の傾向が強くなっており、今後の公的年金制度への不安を反映していると考えられる。また、高齢世代ほど「家賃・地代等の不動産収入」への依存が高く、「預貯金」や「子ども・配偶者の就労所得」への依存は低い。

図表-16 高齢期の主な収入（世代別）



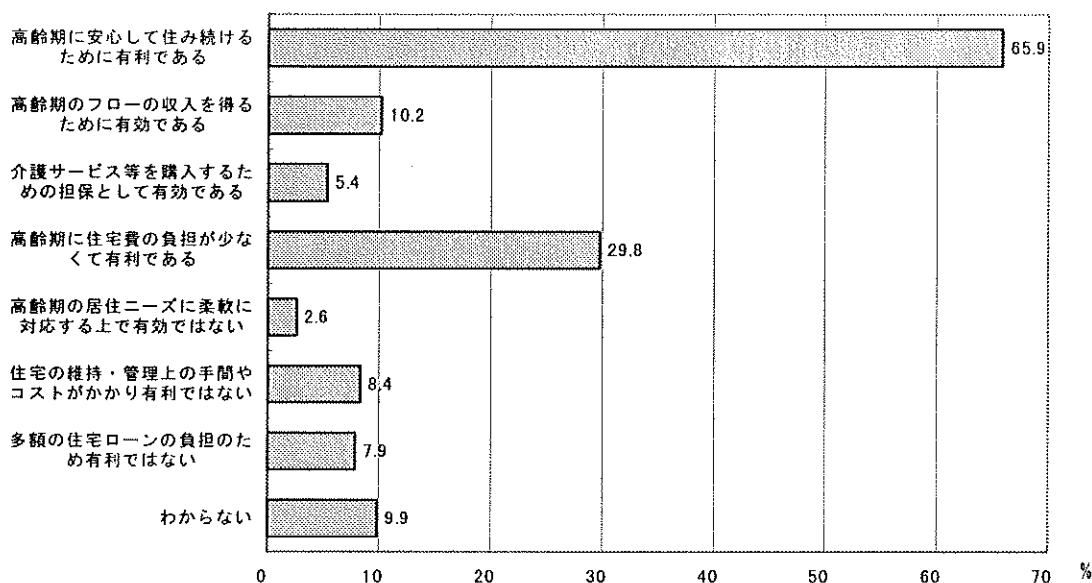
今後、高齢期の経済設計は更に自助努力型に向かうと考えられ、高齢期の就業は重要となる。将来の年金財政の健全化のためにも働く意欲のある高齢者がタックスペイヤーとなることが必要であり、高齢期の身体特性や能力に応じた就業環境を職住近接の中で整備する必要がある。とりわけ通勤条件の緩和は重要であり、このような高齢期の就業意欲を引き出すことの出来る地域の多様な就業形態の雇用を創出することが重要となる。

2. 高齢期の住宅所有

(1) 高齢期の住宅所有のメリット

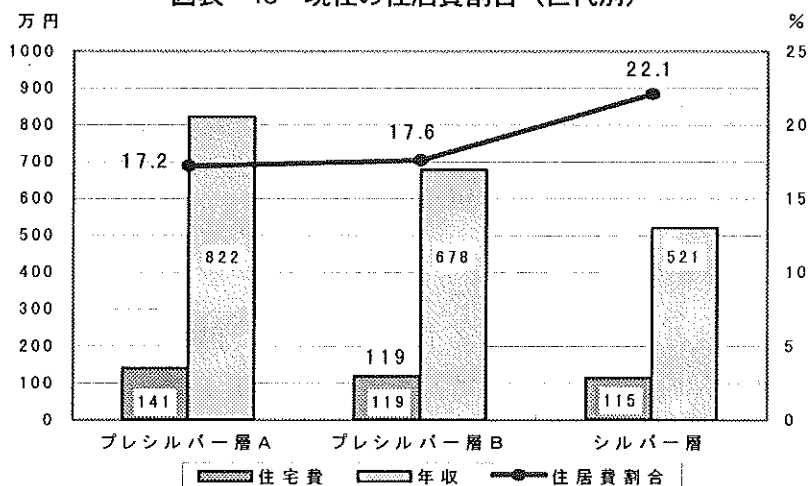
「高齢期の居住用不動産の所有をどう考えるか」という質問に対して、「高齢期に安心して住み続けるために有利」が65.9%と最も多く、次いで「住宅費の負担が少なくて有利」が29.8%となっている（複数回答）。このように高齢期に住宅を所有していることは、継続居住と住居費負担の点から大きなメリットと考えられる。

図表-17 高齢期の居住用不動産の所有の評価（ふたつまでの複数回答）



また、高齢期の年間住居費は、プレシルバー層Aで141万円、プレシルバー層Bで119万円、シルバー層で115万円と高齢になるほど低減しているものの、逆に世帯収入に占める住居費の割合は17.2%、17.6%、22.1%と上昇している。したがって、高齢期に住居費負担が少ないことは高齢期の生活設計を行う上で重要な条件である。

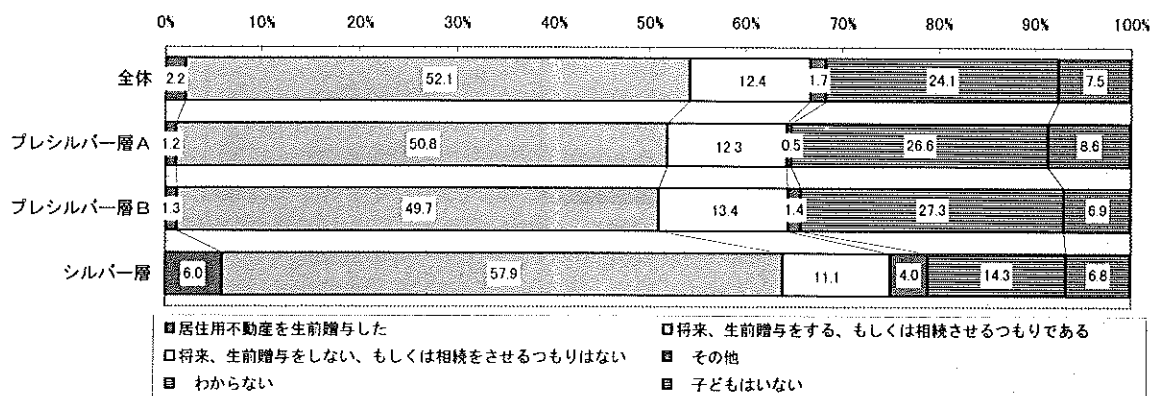
図表-18 現在の住居費割合（世代別）



(2) 強い住宅所有意向と子どもへの不動産相続意向

今回の調査では、「居住用不動産を所有している人」は62.7%と多く、それを子どもへ「相続させる意向の人」はその52.1%で、「非相続の意向の人」の12.4%を大きく上回っている。世代別の相続意向は、シルバー層で57.9%と高く、プレシルバー層A、Bでは「わからない」がそれぞれ26.6%、27.3%と高くなっている。子どもへの相続理由は、「子どもの生活基盤になるから」が6割以上を占めている。このように住宅所有意向が強く居住用不動産の相続意向が強いことは、高齢期の住宅所有が住居費の負担を軽減し、最期まで住み続けられるという安心感の根底をなすとともに、資産形成としてのメリットが大きいためと考えられる。

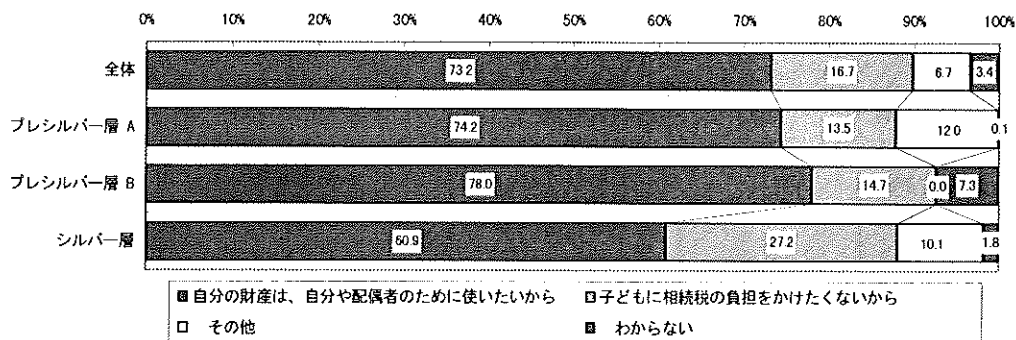
図表-19 子どもへの生前贈与・相続（世代別）



(3) 新たな居住用不動産の活用

子どもへ居住用不動産を相続しない理由は、「自分や配偶者のために使いたい」が72.8%と最も高く、特に若い世代で高いことから、今後、少子化や高齢者の単身世帯化が進展するとこのような意識も更に高まるものと考えられる。

図表-20 子どもへの生前贈与・相続しない理由（世代別）



このように少子化により不動産を相続する子どもが減少し、高齢夫婦のみ世帯が増加すると、居住用不動産を自分や配偶者のために使いたいとする人が増え、リバースモーゲージ（逆住宅担保ローン）のように居住用資産をフロー化して公的年金への上積みとしたり、所有権を利用権に転換して高齢期の経済基盤とするような選択も考えられる。今後、住み続けられる安心感と高齢期の住居費負担の軽減を折衷した終身利用が可能な居住システムの整備が必要であろう。

Ⅲ. 高齢期の介護と住まい方

1. 高齢者介護への対応

(1) 変わる高齢者介護

高齢化率が数パーセントの時代には、高齢者介護は在宅での家族介護が主体であり、福祉施設による施設介護は救済対策的なものであった。しかし、高齢化率が7%を超えて高齢化社会を迎えた頃から、増加する要介護高齢者に対して、家族介護だけでは対応できず徐々に福祉施設や病院などでの施設介護が増加してきた。そして、高齢化率が14%を超す高齢社会となった現在、高齢者福祉施設の不足や老人医療費の増大などから再び在宅介護へと移行しつつある。

しかし、かつての在宅介護と大きく異なる点は、介護の担い手が家族から地域社会など外部へ向かっていることである。すなわち、公的介護保険の導入など新たな社会システムによる介護の社会化が志向されているのである。その背景には、これまでの家族介護の主たる担い手であった女性の就業率の上昇や子どもとの同居が減少し、単身高齢者、高齢夫婦のみ世帯が増加して家族介護力が低下していることなどがある。

この高齢社会の進展とともに高齢期の住まい方にも新たな兆しが見られる。特に、寿命が長くなるにつれて要介護高齢者が増加し、高齢者介護のあり方が高齢期の子どもとの住み方や世帯構成など住まい方に何らかの影響を与えるものと考えられる。

ここでは、今回の調査結果をもとに、今後の高齢社会における高齢者介護と高齢期の住まい方についてみてみよう。

(2) 在宅介護か施設介護か

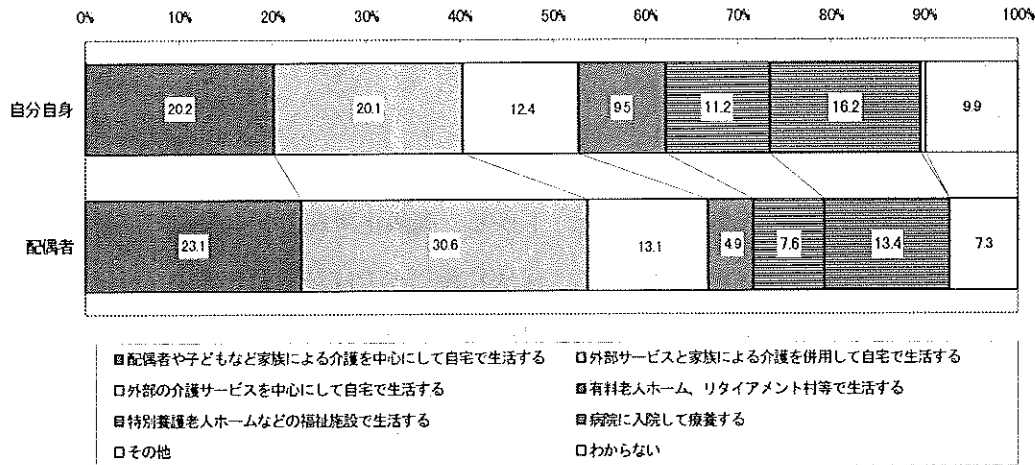
今回の調査結果から、人々が高齢期にどのような介護対応を望んでいるのかをみてみよう。まずは、在宅介護か施設介護かという点である。

「寝たきりや痴呆などの要介護状態になった場合、どのような対応をとるか」という質問に対して、介護の対象者が自分自身、配偶者、親の場合で異なっており、おおむね在宅介護⁽¹⁾が5～7割、施設介護⁽²⁾が3～4割となっている。最も在宅介護の比率が高いのは配偶者の場合で66.8%、次いで自分自身の場合52.7%、親の場合46.1%となっている。一方、施設介護は、自分自身の場合の36.9%が最も高く、次いで親の場合32.2%、配偶者の場合25.9%となっている。配偶者に比べ自分自身の施設介護の比率が高いのは、特に女性において顕著であり（女性43.6%、男性29.3%）、女性の場合は男性に比べて寿命が長く、要介護状態になった時に単身になっている可能性が高いことによるものと考えられる（図表一21、22）。

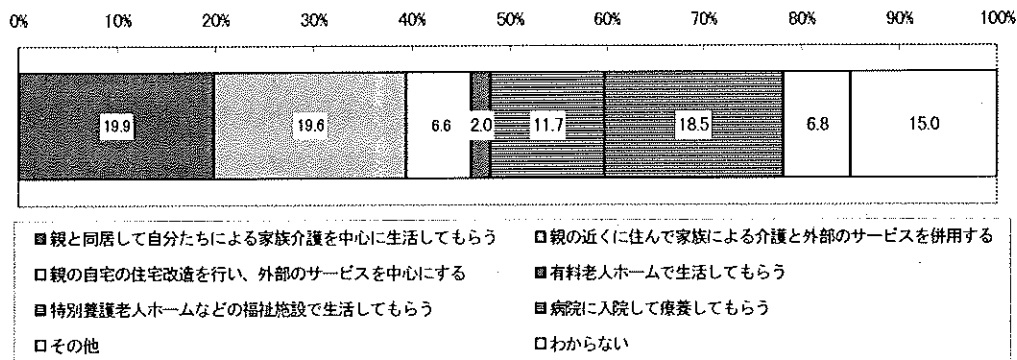
(1) 「家族を中心とした自宅での介護」「外部サービスと家族介護を併用した自宅での介護」「外部サービスを中心とした自宅での介護」の合計

(2) 「福祉施設で生活」「有料老人ホームなどで生活」「病院に入院、療養」の合計

図表-21 高齢期に望む介護への対応（自分自身と配偶者の場合）



図表-22 高齢期に望む介護への対応（親の場合）



次に介護への対応を性別、世代別にみてみよう（図表-23）。

自分の介護の場合は、男性は女性に比べ在宅志向が強く、施設志向が弱い。これは男性の場合、自分を介護してくれる妻が健在であることを前提として考えている人が多いためではないだろうか。世代別には男女ともに若い世代ほど在宅志向が弱まり、施設志向が強くなっている。これは、実際の介護に直面している世代とまだ高齢期まで時間的余裕のある世代の切実感の違いともとれるが、施設介護が救済的な施設というより高齢期に介護が必要になった場合のひとつの選択肢として若い世代に認識されてきているとも考えられる。

配偶者の介護の場合は、性別による違いは余り見られず、世代別では若い世代の男性（夫が妻を介護する）の場合は、施設志向が比較的強い。親の介護の場合は、女性は男性より在宅志向が強い。世代別では男女ともに高齢世代ほど在宅志向が弱く、施設志向が強くなっており、自分の場合とは逆の傾向を示している。これは高齢世代では、親の介護を在宅で行うことが体力的にも困難である、いわゆる老々介護が難しいことのあらわれではないだろうか。

図表-23 介護への対応（在宅介護・施設介護）（単位%）

		男性				女性				全体
		45~54歳	55~64歳	65歳以上	合計	45~54歳	55~64歳	65歳以上	合計	
自分	在宅介護	55.0	59.4	67.6	59.6	44.2	47.5	50.4	46.5	52.7
	施設介護	33.1	29.9	22.0	29.3	44.6	44.8	38.5	43.6	36.9
配偶者	在宅介護	60.9	71.5	65.4	66.2	68.1	66.9	68.9	67.7	66.8
	施設介護	31.8	20.7	24.3	25.7	24.5	26.4	27.6	25.7	25.9
親	在宅介護	45.0	42.6	41.6	43.6	54.5	42.5	34.5	48.5	46.1
	施設介護	29.1	31.5	32.2	30.5	30.8	37.4	38.0	33.9	32.2

このように高齢期の介護対応は在宅介護か施設介護の単純な二者択一ではなく、高齢者のおかれている家族状況や経済状況、高齢者自身の価値観により最も適した方法が選択されるものと考えられる。特に在宅介護の場合には、健全な介護者の存在が必要であり、その点からも住まい方との関係が重要になってこよう。

(3) 在宅介護の担い手

在宅介護を行う場合、実際の介護を主に担うのが誰であるかをみてみよう。ここでは主な介護の担い手が家族である場合を「家族介護」、外部サービスである場合を「外部介護」、両者の併用を「併用介護」と呼ぶことにする。

全体では、併用介護と家族介護が多く、それぞれ2～3割、2割前後であり、外部介護が1割程度となっている。介護対象者別では、おおむね「家族介護」：「併用介護」：「外部介護」が自分自身の場合は(2：2：1)、配偶者の場合は(2：3：1)、親の場合は(3：3：1)となっている。配偶者介護の場合は、併用介護の比率が30.6%と高くなっている。いずれの場合も家族介護の比率は在宅介護の3～4割であり、残りの6～7割は外部サービスを利用することを希望しており、今後は在宅介護の担い手が家族主体というわけではない。今後、公的介護保険が導入されると、この比率は一層高まることが予想される。

次に、介護の担い手を性別、年代別にみてみよう。

自分の介護の場合、男性は家族介護の希望が多く、外部介護が少ない。世代別では男女ともに若い世代ほど家族介護の志向が弱い。配偶者の介護の場合、男性（夫が妻を介護する場合）では家族介護、併用介護が多いのに対して、女性（妻が夫を介護する場合）では家族介護が少なく、併用介護が多くなっている。女性の場合、体力面からも自分だけで夫の介護は困難なため外部サービスとの併用介護を望んでいるものと考えられる。世代別には男女ともに若い世代ほど家族介護が少なく、併用介護が増える傾向にある。親の介護の場合、性別による差は余り見られず、年代別では女性の若い世代ほど併用介護と外部介護が増えている。

図表-24 介護の担い手（家族介護・併用介護・外部介護）（単位％）

		男性				女性				全体
		45~54歳	55~64歳	65歳以上	合計	45~54歳	55~64歳	65歳以上	合計	
自分	家族介護	20.9	26.7	40.5	27.7	10.1	12.9	20.3	13.0	20.2
	併用介護	24.7	21.0	21.2	22.4	17.6	20.0	16.7	18.3	20.1
	外部介護	9.4	11.7	5.9	9.5	16.5	14.6	13.4	15.2	12.4
配偶者	家族介護	19.5	30.1	34.4	27.2	14.5	20.2	25.7	18.3	23.1
	併用介護	31.5	26.0	25.1	27.8	42.0	29.0	21.2	34.0	30.6
	外部介護	9.9	15.4	5.9	11.2	11.6	17.7	22.0	15.4	13.1
親	家族介護	18.5	19.8	16.9	18.8	22.7	17.9	21.7	21.0	19.9
	併用介護	20.7	16.4	19.7	18.9	24.2	17.9	6.4	20.3	19.6
	外部介護	5.8	6.4	5.0	5.9	7.6	6.7	6.4	7.2	6.6

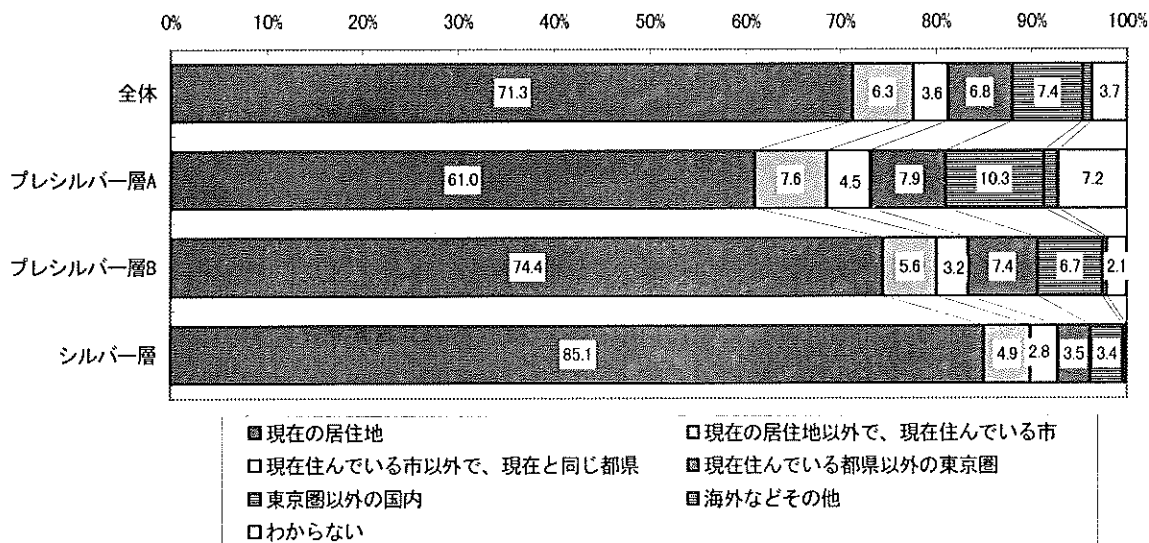
2. 高齢期に望む住まい方

(1) 高齢期をどこに住むのか

現在地での居住年数をみると、約4割の人が「20年以上」であり、平均居住年数はプレシルバ一層Aで11.5年、プレシルバ一層Bで15.0年、シルバ一層で15.9年と高齢世代ほど長く、高い定住性がうかがえる。

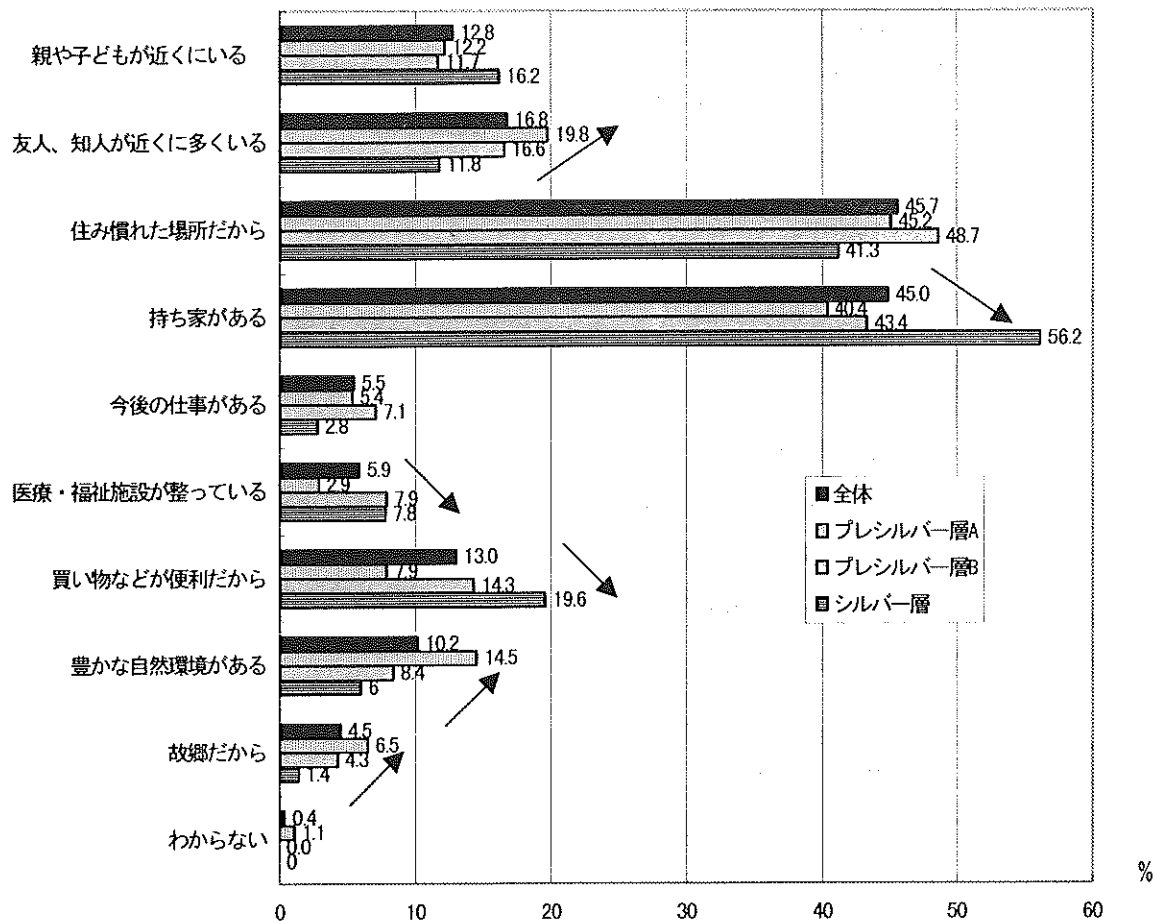
では、人々は高齢期をどこに住みたいと思っているのだろうか。今回の調査結果では、高齢期に望む居住地は、全体の約7割が「現在の居住地」と回答しており、居住の継続性を望んでいる人が多いことがわかる。この継続居住の意向は高齢世代ほど強くなり、多くの人は自宅のある住み慣れた地域で高齢期を過ごしたいと考えている。

図表-25 高齢期に望む居住地



その理由としては、「住み慣れているから」が45.0%、「持家があるから」が44.5%と多くなっており（複数回答）、住宅が高齢期の居住地を決める大きな要因であることがわかる。その他の理由を世代別にみると、高齢世代ほど「買い物が便利」や「医療・福祉施設が整っている」が多くなり、逆に若い世代ほど「友人、知人がいる」や「自然環境が豊か」が多くなっている。

図表-26 高齢期の居住地選択理由

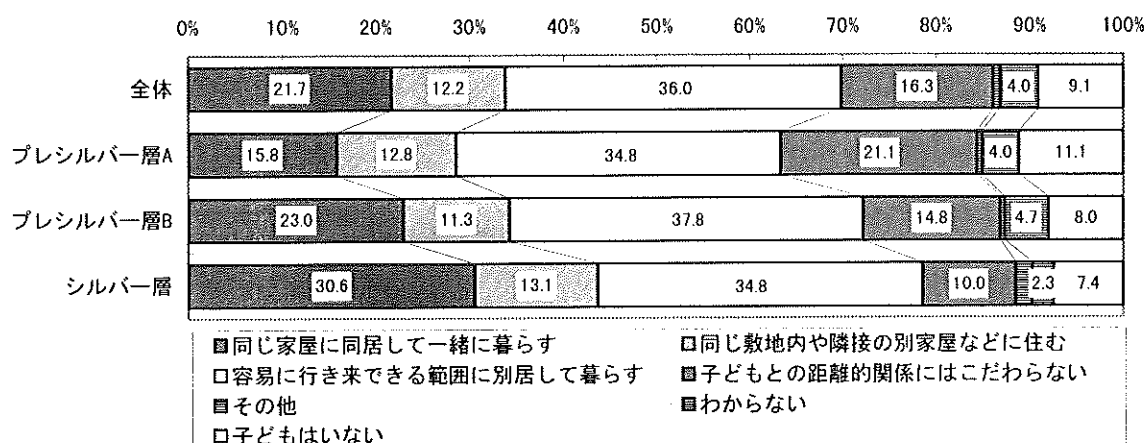


(2) 高齢期を誰と住むのか

現在の世帯構成をみると、シルバー層の43.0%は夫婦のみ世帯であり、単身世帯は8.1%で、特に女性の単身世帯の比率は高い。平均世帯人数は高齢世帯ほど少なく、プレシルバー層Aが3.6人、プレシルバー層Bが2.9人、シルバー層が2.8人となっている。また、子どもとの住み方ではシルバー層の子どものいる人の17.5%が「既婚の子どもと同居」している。

高齢期に望む世帯構成をみると、「夫婦のみ世帯」が46.8%と最も多く、次いで「子ども夫婦との同居」が30.9%となっている。子どもとの住み方では、「容易に行き来できる範囲に別居して暮らす」という「近居」が36.0%と最も多くなっており、世帯としては分離していても地理的には子どもの近くに住んでいたいとする人が多い。

図表-27 高齢期の子どもとの住み方



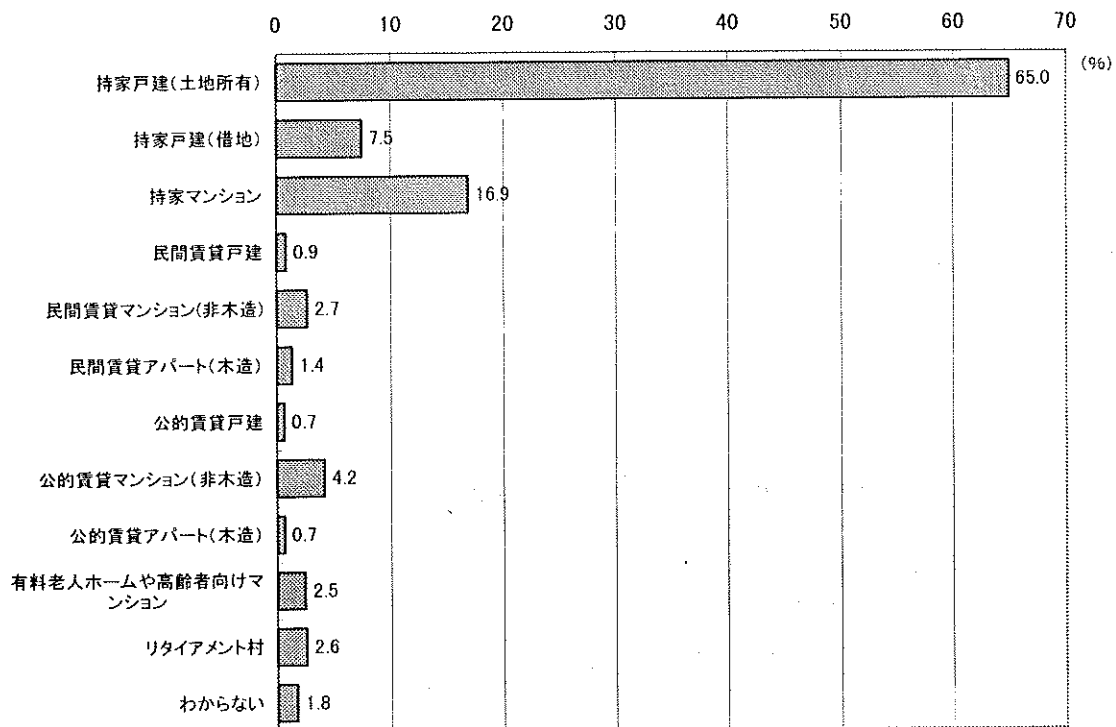
前述のように公的介護保険が導入され、在宅における介護の外部化が進展すると家族介護はなくなるのだろうか。介護の外部化が進んでいる北欧諸国では、家族介護が精神面で果たす役割が大きいと言われている。今回の調査でも、家族介護と外部サービスを併用する割合が在宅介護の3～5割を占めており、外部サービスを中心とする介護は2割以下となっている。また、在宅介護における外部サービスの併用を含めた家族介護のかかわりは8割以上となっており、在宅介護を補完してくれる人の存在が重要である。それは介護の外部化が進展しても、家族が精神面や外部介護サービスを補完することが重要であることと一致し、子どもと同居や近居など、新たな住まい方を模索することを意味する。

(3) 高齢期をどんな住宅に住むのか

現在の住宅形態は、約7割の人が「持家戸建て（借地含む）」に住んでおり、高齢の世代ほどその比率は高い。また、住宅の平均床面積は、プレシルバー層Aが97.3㎡、プレシルバー層Bが95.3㎡、シルバー層が105.4㎡と高齢者の住宅が最も広がっている。

高齢健常期に望む住宅形態について、「健康に不安がない場合、どんな住宅で暮らしたいか」という質問に対して、「持家戸建て（借地を含む）」が72.5%と最も高く、次いで「持家マンション」が16.9%であった（複数回答）。その理由についても「住み慣れているから」が40.5%、次いで「住居費の負担が軽いから」が24.5%と多くなっている（複数回答）。このように健康に不安がない場合、高齢期に望む住宅形態は、継続居住の志向からも現在住んでいる住宅形態とほぼ関連している。

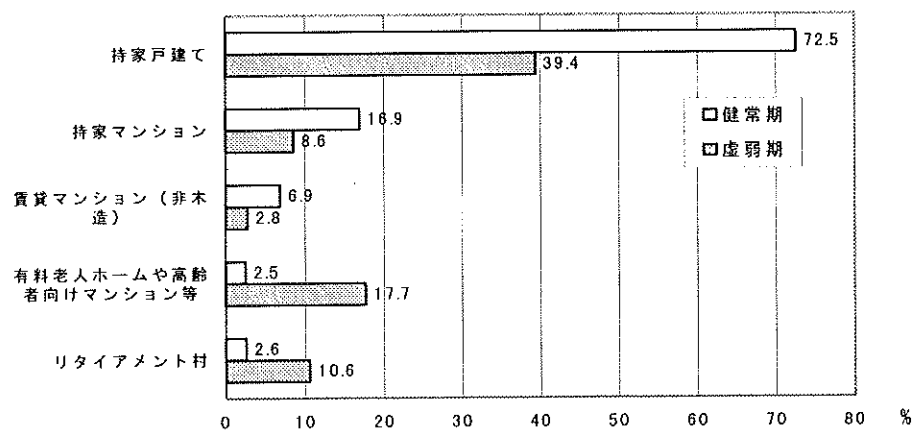
図表-28 高齢健常期に望む住宅形態



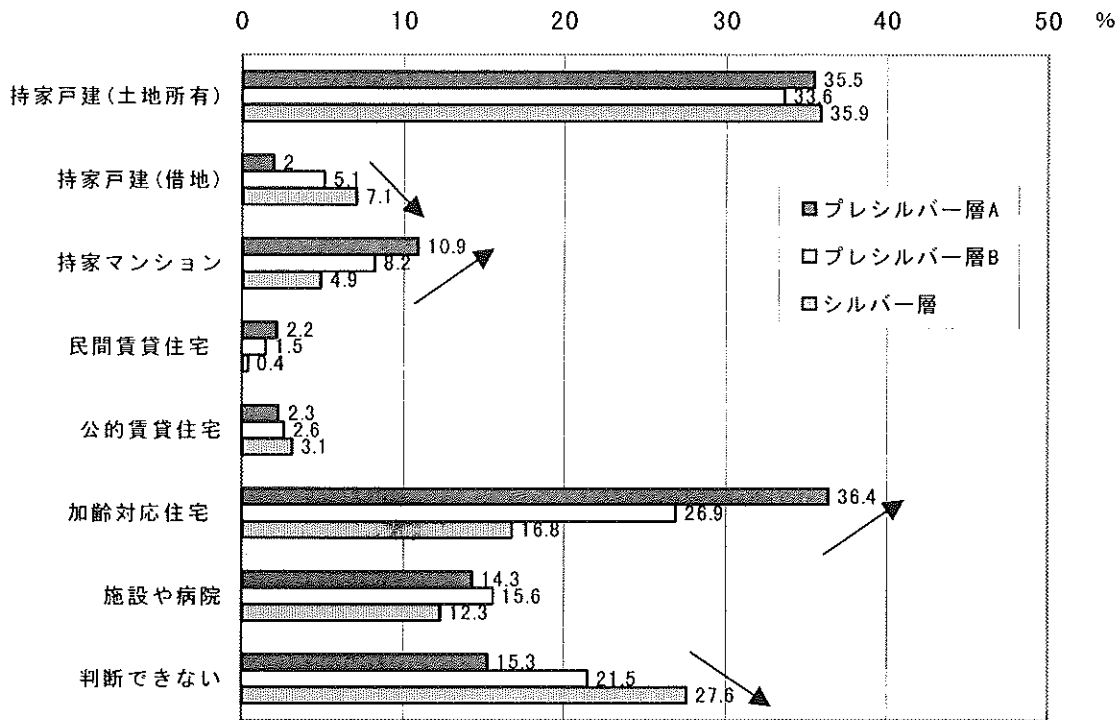
次に、健康に不安が生じた場合（虚弱期）に望む住宅形態は、最も多いのが「持家戸建て（借地含む）」で39.4%、次いで「有料老人ホームや高齢者マンション」が17.7%、「リタイアメント村」が10.6%、「持家マンション」が8.6%となっている（複数回答）。「有料老人ホームや高齢者マンション」と「リタイアメント村」の加齢対応住宅の合計は28.3%あり、この合計を世代別にみるとプレシルバー層Aで36.4%と高くなっている（図表-30）。

これを健常期に望む住宅形態と比較すると、「持家戸建て」、「持家マンション」は虚弱期に半減する一方、「有料老人ホームや高齢者マンション」、「リタイアメント村」などの加齢対応住宅が急増している。

図表-29 高齢期に望む住宅形態（健常期と虚弱期の比較）



図表-30 高齢虚弱期に望む住宅形態（年代別）



(4) 高齢期に望む住まい方の実現に向けて

これまでみてきたように、高齢者の多くは居住の継続を望んでいるが、現実的には加齢対応が困難であったり世帯構成が間取りと合わないなどの問題がある。アンケートの自由記述欄からも、階段や風呂などの段差、廊下やトイレの狭さなど加齢から生じる現在の住宅に対する不便さや不安が多く指摘されており、自立した継続居住を可能にするために住宅のバリアフリー化などの加齢対応を進めることが必要である。

また、高齢期に望む介護対応として在宅介護志向が4～6割と高いことから、居住を継続するためには在宅介護が容易にできる住宅に改造することが重要である。そして、在宅介護に対しても外部サービスを取り入れたいという志向が3～4割と高いことから、地域における福祉サービスの供給体制整備と地域としてのバリアフリー化が重要である。

今回の調査では、健康に不安を生じた場合（虚弱期）の住宅として有料老人ホームやシルバーマンション、リタイアメント村を望む人が3割近くいることから、地域の介護力に応じてこのような加齢対応住宅の整備が重要である。また、施設介護を望む人が2割前後いることから、現在の介護施設の整備水準では不十分であり、施設整備も合わせて進めることも重要である。そして、既に特別養護老人ホームが入所機能とデイセンター（日帰り施設）などの複合機能を整えつつあるように、今後は在宅介護と施設介護の統合化を進め、地域の福祉資源を有効に活かした地域介護力（コミュニティケア）の向上を図ることが重要である。更に、既存の住宅からの住み替えを円滑に進めるために、新たな高齢者住宅ストックの形成とともに既存中古住宅を地域のデイセンターなどに転用するなどの新たな活用策を検討することが必要である。

おわりに ～安心できる活き活き高齢社会を築くために～

① 住宅・地域のバリアフリー化と在宅介護に相応しい住宅の整備

今回の調査結果では、高齢期に介護が必要になった場合、在宅介護を望む人が多い。また、2000年に公的介護保険の導入が予定されていることもあり、在宅介護においても家族介護だけに依存するのではなく、外部サービスの利用を望む人が多い。そこでこれまでの住宅に住み続けるという観点からも、水廻りなど在宅介護が容易に行えるような既存住宅の改造・整備や地域のバリアフリー化が重要である。

② 高齢期の新たな選択肢としての加齢対応住宅の整備

高齢者の住居費割合は大きく、高齢期の生活設計において住宅を安定的、経済的に確保することは重要である。少子化社会では居住用不動産を自分や配偶者のために使いたいという意向も強く、住宅をリバースモーゲージとして活用したり、住み続けられる安心感と住居費負担の軽減を折衷した終身利用権住宅のような居住形態も考えられる。今回の調査では、虚弱期に有料老人ホームや高齢者向けマンションなどの加齢対応住宅を望む人が全体で約3割を占め、それも若い世代ほどそのニーズが強くなっており、低廉な入居一時金で終身利用できるような加齢対応住宅の整備が必要である。

③ 世帯構成に相応しい住宅への住み替えの促進

世帯の小規模化や単身化が進む高齢社会では、必ずしも住宅とその住み方が適合しているとは言いがたい。世帯人数が少ない高齢者の住宅規模・間取りや、所有率が高い「持家戸建て」が、管理面や機能面、立地面において高齢期の生活に本当に相応しいとは限らないことなどから、世帯形成期に取得した住宅から高齢期の住まい方に合わせた住宅への住み替えを促進することが必要である。

④ 高齢期の多様な就業が可能な住環境整備

公的年金への期待感が薄れる中で、今後の高齢期の経済設計は自助努力型に向かっている。今回の調査結果からは、多くの人が高齢期にも就業意向を持っており、自宅に近いところで働きたいとしている。年金財政の健全化を図る上でも、高齢者の就業は重要であり、地域における雇用の創出とともに、高齢者の多様なワークスタイルに適した住環境整備や住宅に近接した就業環境の整備が必要である。

参考資料：「高齢社会における住まい方に関する調査」について

1. 調査の概要

(1) 調査対象

東京圏（1都3県）の中から埼玉県浦和市、千葉県千葉市、東京都区部、東京都多摩市、神奈川県横浜市に住む45才以上の男女6,000名を住民基本台帳から二段無作為抽出した。

(2) 調査方法

郵送による配布、回収を行った。回収数は1,954通、回収率32.6%であった。なお、地域別の調査票発送数および回収数は以下の通りである。

調査票発送数と回収数など

調査地域	浦和市	千葉市	東京都区部	多摩市	横浜市	合計
発送数	1,000通	1,000通	2,000通	1,000通	1,000通	6,000通
回収数	294通	307通	604通	398通	351通	1,954通
回収率	29.4 %	30.7 %	30.2 %	39.8 %	35.1 %	32.6 %
自由記述回答数	78通	89通	183通	121通	104通	575通
自由記述回答率	26.5 %	29.0 %	30.3 %	30.4 %	29.6 %	29.4 %
45才以上人口 (平成7年国調)	150,808 万人	303,929 万人	2,943,878 万人	47,095 万人	1,168,823 万人	4,614,533 万人
高齢化率(同上)	9.9 %	9.4 %	13.7 %	7.8 %	11.0 %	12.5 %

(3) 調査期間

1997年12月4日（木）～12月25日（木）の22日間

(4) 集計方法

集計値（%）は居住地別の45才以上人口比（上記図表）に応じて重み付けをした上で拡大集計した値である。

(5) 用語など

本文中の用語で「プレシルバー層A」は45～54才、「プレシルバー層B」は55～64才、「シルバー層」は65才以上をさしている。これら各年齢層を「世代」とし、現時点において世代間の比較を行う場合、「世代が上がるほど～、世代が若いほど～」と表現している。

また、各世代の人々の時間的経過による比較（〇〇才代と〇〇才代）の場合は、「年齢段階別では～」とし、個人が年齢を重ねることを「加齢とともに～」と表現している。

なお、本文中の〈 〉はアンケートの設問におけるクロス項目を、「」は選択肢を表わしている。

2. 調査結果の概要

本調査の結果は、「高齢社会における住まい方に関する調査報告書（1998年7月）」および「同報告書概要版」にまとめられている。なお、以下の文中の図表番号は報告書概要版における図表番号である。

(1) 「現在の住み方」について ～変わる世帯構成と住み方～

世帯構成は、高齢になるほど世帯人数が少なくなり（図表3-5）、「夫婦のみ世帯」が多くなる（図表3-3）。特に、女性では「単身世帯」の比率が高い（図表3-2）。また、若い世代ほど「子どもはいない」人が多い（図表3-8）一方で、子どものいる人の平均子ども人数は多い。

子どもとの住み方では、半数近い人が「未婚の成人の子どもと同居」（図表3-10）しており、高齢になるほど「息子・娘夫婦と同居」する人（図表3-12）や「同じ市」に近居する人が多い（図表3-13）。親が健在である人の3人にふたりは、親が東京圏に住んでいる（図表3-14）。

(2) 「現在の住宅形態」について ～依然「持家戸建て」が中心の住宅形態～

現在の住宅形態は「持家戸建て」が中心（図表4-1）で、世代が上がるほどその比率は高く（図表4-2）、また、高齢者の住宅の平均床面積は最も広い（図表4-5）。また、世代が上がるほど年間の平均住居費は低下する（図表4-8）が、世帯収入（図表4-8、6-2）に占める割合は高まることから、高齢期の住居費を安定的に確保することが重要と考えられる。

(3) 「これまでの居住履歴」について ～複線化の兆しが見られる住宅すごろく～

住宅形態ほどの世代も「持家戸建て」が中心ではあるが、若い世代ではマンション居住も増えている（図表5-13）。20才代、30才代では若い世代ほど転居回数が多く、またどの世代も加齢とともに転居回数は減少する（図表5-12）。転居理由は、「就職・転勤」などの仕事に関することが多いが、若い世代では「住宅の狭さ」による住み替えが、高齢者では「建替え」による住み替えが多くなり、また、どの世代も加齢とともにこのような住宅に関する理由による転居が増加している（図表5-15）。

(4) 「高齢期の生活設計」について ～高齢期の経済設計は自助努力型へ～

高齢期に“仕事をする意向”を持つ人は7割以上あり（図表6-3）、その多くが「身近な場所での就労」を望んでいる（図表6-6）。そのため、自宅周辺で就労の場を確保することや多様な職業選択と高齢者にふさわしいワークスタイルを確立していくことが重要である。

高齢期の主な収入としては、「公的年金」が約6割と依存度が大きい（図表6-8）。しかし、世代が若くなるほど、「公的年金」を高齢期の主な収入とする割合は少なくなり、自助努力型の選択をする傾向が強い（図表6-9）。これは現在の年金制度や低金利、地価の低迷などによる高齢期の経済的不安が影響していると考えられる。

(5) 「居住用不動産と相続」について

～根強い子どもへの相続意向と高齢期の不動産所有～

約7割の人が、居住用不動産の所有意向を持っており（図表7-1）、非所有派は2割強である。親から居住用不動産を相続した（相続可能性含む）人は約3割で、相続していない（可能性がない含む）人は約5割である（図表7-4）。相続を受けた（可能性含む）人の約半数が、それを自己利用している（図表7-6）。

子どもへの相続については相続意向がある人が約4割（図表7-7）で、相続理由は、若い世代ほど「子どもの生活基盤」として（図表7-11）、世代が上がるほど介護への期待感が現れている。また、相続しない人は約1割で、その理由は「自分や配偶者のために使いたい」が約7割（図表7-12）で、女性、若い世代ほど多い（図表7-13）。

高齢期の居住用不動産に対する評価は、約6割が「安心して住み続けるために有利」、2割強が「住宅費の負担が少なくて有利」としており（図表7-14）、高齢期にも住宅所有を有利とする考え方は根強い。

(6) 「高齢期の居住」について ～多様化する高齢期の住まい方～

高齢期に望む世帯構成は、約5割が「夫婦のみ世帯」であり（図表8-1）、女性は男性よりも「単身世帯」の希望が多い（図表8-2）。高齢期の子どもとの住み方では、「近居」の希望が最も多く（図表8-4）、世代が上がるほど「子ども（夫婦）との同居」希望も増える（図表8-6）。

高齢健常期には7割以上の人が「持家戸建て」を望み（図表8-9）、持家志向は根強いものの、虚弱期には持家希望が半減し、「有料老人ホーム」や「高齢者向けマンション」などの“加齢対応住宅”の希望が増大する（図表8-14）。その傾向は女性や若い世代ほど顕著である（図表8-15、8-16）
高齢期に自分や配偶者が要介護状態になった場合、“在宅介護”の希望はそれぞれ約5割、約6割と“施設介護”の約2割より多く、その方法は「家族介護」だけではなく「外部サービス介護」への期待も高い（図表8-18、8-19）。自分の介護の場合は、女性の方が“在宅介護”の希望は少なく、男性は在宅で「家族介護」を希望する人が多い（図表8-20）。親が要介護状態になった場合には、自分や配偶者に比べ“在宅介護”の希望は約4割と少なくなる（図表8-25）。

高齢期に約7割の人が、「現在の居住地」での継続居住を望んでいる（図表8-28）。世代が上がるほど、継続居住の希望が多く（図表8-29）、その理由として「住み慣れた場所だから」と「持ち家があるから」が多くなっている（図表8-31）。

このように高齢期の住まい方は、若い世代ほど子どもとの居住の距離にはこだわらず、虚弱期には“加齢対応住宅”や「外部サービス介護」を利用して、子どもに頼らずに夫婦で自立した生活を望む傾向が見られる。