

アクティニアの新たな住宅選好とその影響

＜持ち家を出て賃貸住宅を選択し自分のライフスタイルを実現するアクティニア＞



千葉大学大学院 教授 池邊 このみ・社会研究部門 研究員 塩澤 誠一郎

shiozawa@nli-research.co.jp

1—増加するアクティニア層

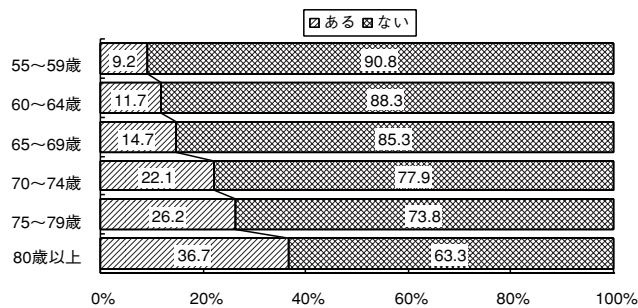
アクティニアとは、アクティブなシニアを意味する造語であり、「健康的で生活にある程度ゆとりがあり、知的好奇心を持って自立した生活を送っている行動的な高齢者」を示すものである。具体的には以下の特徴を持つ55歳以上の新しい高齢者層と考えられ、高齢社会の進展の中で新たなトレンドを牽引する主体として注目されつつあるといえよう。

- ・日常生活に問題なく生活している高齢者
- ・子どもとは近居を望み、自立した生活を希望している単身、または夫婦のみの高齢者
- ・収入は頭打ちになるが、暮らし向きについては普通と感じ、家計にはある程度のゆとりを持っている高齢者
- ・家事や家族に束縛されない自由な時間を持っている高齢者
- ・趣味・娯楽や社会参加活動など、自分のやりたいことをやってみたいという気持ちを持っている高齢者

上記アクティニアの特徴を表す視点を踏まえ、近年の高齢者の状況を見てみよう。はじめに、高齢者の意識や行動の変化に着目してみたい。健康面について内閣府の調査結果をみると、健康の問題で日常生活に影響がある人の割合は、70歳を超えると20%以上に増加するものの、60歳代までは85%以上の方が、70歳前半でも8割近い人が日常生活には問題なく暮らしている（図表－1）。

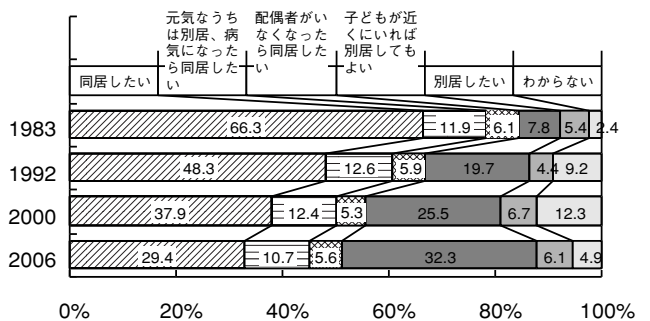
次に、子どもとの同居意識を厚生労働省の調査から見てみると、65歳以上の高齢者のいる世帯のうち、単身世帯および夫婦のみ世帯の割合が2004年以降過半数以上を占める中で、高齢者の子どもとの同居に関する意識は、将来、子どもと「同居したい」の割合が調査年毎に低下している一方、「子どもが近くにいれば別居してもよい」の割合が増加し、直近では同居したいを上回っている（図表－2）。このように近年は子どもとは近居しつつ、自立した生活を望む高齢者が増えている。

[図表-1] 健康面での日常生活への影響



(資料) 高齢者の健康に関する意識調査 (平成20年) / 内閣府

[図表-2] 子どもとの同居に関する意識

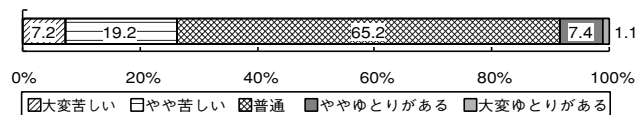


(注) 回答は65歳以上の者のみ

(資料) 社会保障に対する意識等調査 / 厚生労働省

また、家計に関して内閣府の調査結果を見ると、暮らし向きについて「普通」であると感じている高齢者が65%以上を占め、70%以上が月々の生活費についてほとんど赤字にならない、まったく赤字にならないと回答している (図表-3、4)。家計の状況を、消費実態調査からみると、高齢者の年間収入は定年後の60~64歳で急減するが、貯蓄現在高は大きく減少はしていない。また、収入は減少するとはいえ、子どもに係る教育費や住宅ローンの負担も低減するため、消費支出は大きく低下していないことがわかる。これらのことから、収入は頭打ちになっても家計にはゆとりがある高齢者が少なくないと見ることができ (図表-5、6)。

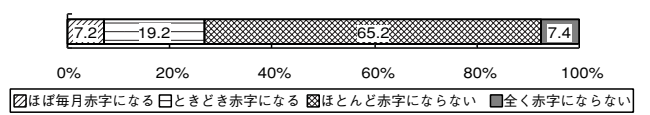
[図表-3] 暮らし向きの状況



(注) 65歳以上の男女

(資料) 高齢者の生活実態に関する調査 (平成20年) / 内閣府

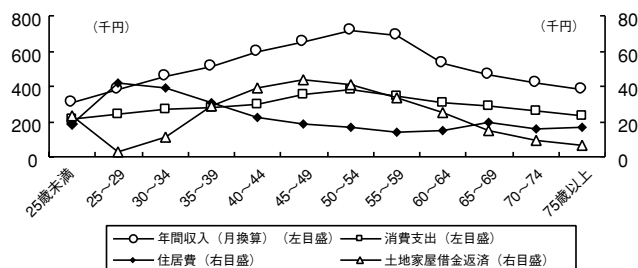
[図表-4] 毎月の家計の状況



(注) 65歳以上の男女

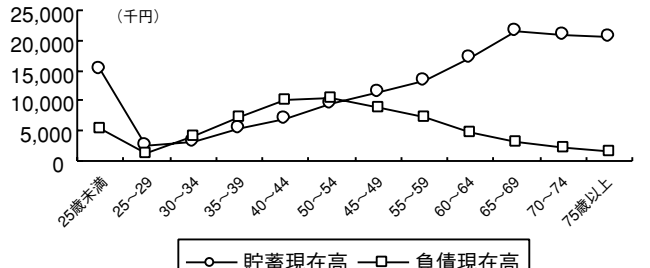
(資料) 高齢者の生活実態に関する調査 (平成20年) / 内閣府

[図表-5] 収入と消費の状況



(資料) 平成21年全国消費実態調査 / 総務省

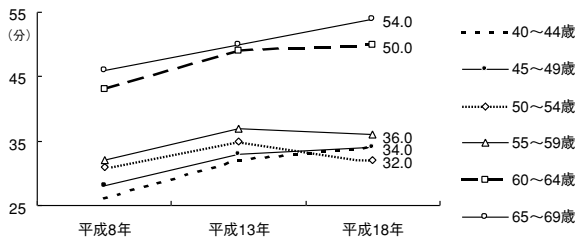
[図表-6] 貯蓄と負債の状況



(資料) 平成21年全国消費実態調査 / 総務省

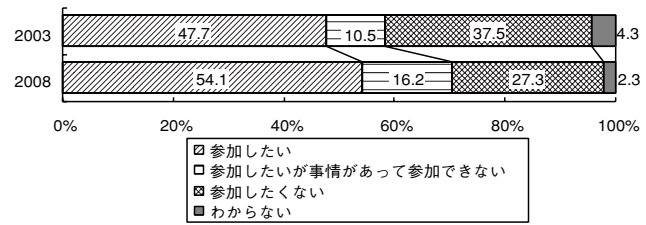
さらに、趣味や社会参加などの自己実現については、社会生活基本調査からは、高齢者が趣味や娯楽に掛ける時間は調査年毎に増加している (図表-7)。また社会参加活動への関心も近年高まっており、直近の内閣府の調査結果では関心がある割合が70%を超えている (図表-8)。家事や家族に束縛されない自由な時間が増加した中で、自分のやりたいことをやってみようという要求が増加していると言える。

[図表-7] 趣味・娯楽にかける時間



(注1) 週全体を平均した1日あたりの行動時間
 (注2) 総平均時間(該当する種類の行動をしなかった人を含む全員)
 (資料) 社会生活基本調査/総務省

[図表-8] 社会参加活動への意向



(注) 調査対象60歳以上男女
 (資料) 高齢者の地域社会への参加に関する意識調査/内閣府

以上の諸点から、アクティニアは増加しつつあり、高齢化進展のなかで、その動向が社会に影響を及ぼすところに来ているものと考えられる。

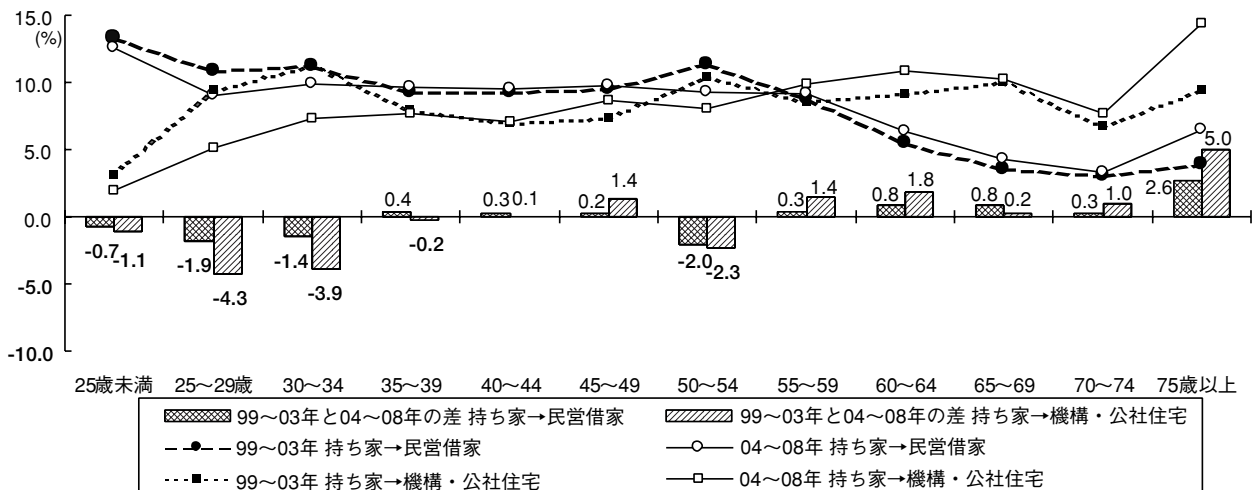
2—「住宅すざろく」にみられる“上がり”の変化にもアクティニアの影響が

かつては、いわゆる「住宅すざろく」といわれる転居の上がりとは「庭付き一戸建」というのが、国民の一般的な住宅選択行動であった。

20～30歳代前半までに親元から独立し、賃貸アパートに住み、その後、結婚や子どもの出生・成長をきっかけに、30歳代後半から40歳代前半で分譲マンションあるいはミニ戸建を取得し、その後は、たとえ職場との距離が離れても、庭付きの一戸建に住もうというのが一つの理想像であり、そのため、長時間の通勤時間を強いられるというのが世の中の平均的サラリーマン像であった。

しかし近年、高齢期での持ち家からの転居例が増えており、郊外の一戸建て持ち家で上がりという像が明らかに変化してきている。一度持ち家を取得した高齢者にとっての、高齢期の住まいの選択肢が多様化しているとも言えそうである。そして、その中の少なくない割合で、持ち家から賃貸住宅に転居する高齢者が増えてきているのである(図表-9)。この現象は自らのライフスタイルを大事にするアクティニア増加の影響があるものと考えられる。

[図表-9] 年代別、持ち家から借家への転居世帯の割合(1999～2003年と2004～2008年の比較)



(注) 持ち家から民営借家、持ち家から機構・公社住宅それぞれの転居者全体における、年代別割合。機構とは独立行政法人都市再生機構を示す。
 (資料) 平成20年住宅・土地統計調査/総務省

3—アクティニアのライフスタイルにフィットしない持ち家特有の問題

持ち家から賃貸住宅に転居する高齢者が増えている要因の一つに、持ち家の利便性の低さや、老朽化の影響があると思われる。

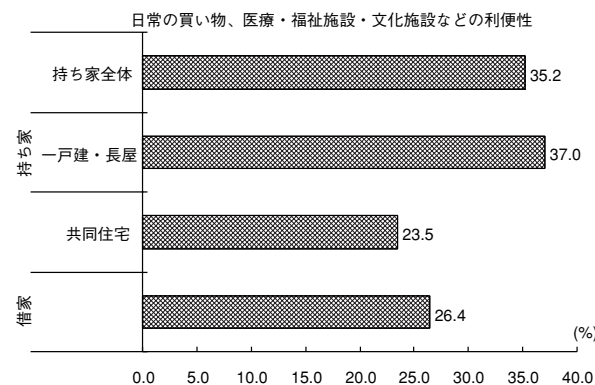
現在、60～70代の高齢者の持ち家世帯が、持ち家を一次取得したと考えられる30～40代は、高度経済成長期からバブル経済期に当たり、住宅が大量供給され、特に郊外立地が進んだ時期に重なることから最寄り駅から離れた住宅が多く、買い物や通院などの日常生活に自家用車がないと不便な世帯が多いと考えられる。

これを裏付けるように、国土交通省が行った調査では、日常の買い物や医療・福祉施設・文化施設などの利便性に関して、借家に比べて持ち家の不満率が10ポイント近く高く、一戸建ての不満率はさらに高くなっている（図表－10）。

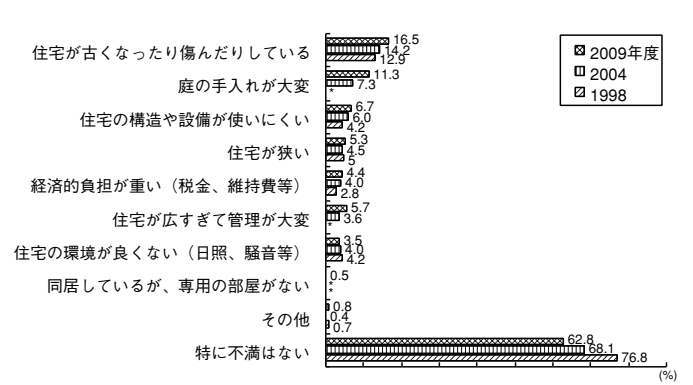
また、内閣府が行った高齢者の意識調査結果を見ると、住宅に対して特に不満がないとする人が大半を占めるものの、その割合は10年前に比べると14ポイントも低下する一方で、不満とする項目は調査年毎に上昇しており、「古くなって痛んでいる」、「住宅の構造や設備が使いにくい」といった項目で不満率が上昇している。さらに、「庭の手入れが大変」、「住宅が広すぎて管理が大変」といった項目で特に不満率が上昇している（図表－11）。

このように、不便な立地、老朽化、そして手入れや管理の大変さといった持ち家、とりわけ一戸建ての問題は、前述したアクティニアの特徴に照らすと、完全にフィットしなくなっていると言え、この面で優位性が高い賃貸住宅を選択する動機が強く働くものと考えられる。

〔図表－10〕 日常の利便性に対する不満率



〔図表－11〕 高齢者の住宅について不満点



4—アクティニアの住いに関する意思決定

持ち家がアクティニアのライフスタイルにフィットしなくなったことに加えて、高齢期の住まいとして積極的に賃貸住宅を選択するニーズもあるものと思われる。

これまで、高齢期の住み替え手段として、持ち家を処分して利便性の高い立地の分譲マンションを購入するという傾向があり、この傾向は現在も認められるが、今後は、持ち家を所有しながら賃貸住

宅に住み替えるという選択も増えていくものと考えられる。なぜなら、現在の長引く資産デフレ環境の中で、売却処分することが必ずしも有利に働かないと考えられるからである。

つまり、特に郊外バス便などの一戸建て住宅の売却価格が下がっていることや、たとえ立地面で有利な住宅の場合でも大きな売却益は期待できず、売却益が出たとしてもそれに対する課税がなされるといった住宅市場の影響があること、さらには、いずれ子ども世帯が住む可能性があるといった意識から持ち家の売却には抵抗感がある人が増えていると思われ、こうした意識の下では、持ち家を処分するよりは、賃貸住宅として貸し出し、自分たちはその賃料収入で借りられる賃貸住宅に住み替えるという選択が、一つの現実的な住み替え手段になると思われる。

反対に、将来的に資産価値の上昇が期待できない環境下では、持ち家を所有し続けるインセンティブが働かないこともあり、住宅の所有にこだわらずに、むしろ自分が実現したいライフスタイルに合った住まいを積極的に選択するという考え方もできそうである。つまり、趣味や娯楽などに時間を掛け、社会参加活動への関心が高いアクティニアにとっては、そうした活動に取り組みやすい、参加しやすいことが住宅選択の優先条件となってくる。所有や一戸建であるか新築であるかといったことは関係なく、活動の舞台としての住まいや立地を求めて、従来以上に賃貸住宅がクローズアップされ、選ばれてくると思われるのである。

以上のことから、高齢者あるいはその前段階にある世代におけるアクティニアが、一戸建持ち家から転居する新しい住まい方（一戸建持ち家を住宅すごろくの上がりとししない新しい住まい方）として以下の2つのような動きが、今後より活発化してくることが予測できる。

A. 高齢期に備えた資産形成の一助として賃貸住宅に住み替え

- 従来は住宅を所有し続け、二世帯住宅を建設、あるいは子どもと同居
- 子どもが別居の場合は、相続時に売却

⇒新しいシナリオとしては、所有住宅を資産として残し、賃貸住宅として貸し出すことにより家賃収入を得つつ、利便性が高く、使い勝手のいい賃貸住宅に入居。将来は所有住宅を売却して高齢者施設に入居（この場合買い替えるよりコストがかからないことが条件）

B. 自分らしいライフスタイルの実現のために生活舞台を求めて賃貸住宅に住み替え

- 従来は高齢者専用住宅や都心のマンションに転居（ただし、バリアフリーなどの住宅性能や利便性は満たせても、地域での付き合いや活動には不満が残る）

⇒アクティニアは住宅だけではなく、生活領域や地域での活動の舞台、コミュニティへの参加を求めて転居（所有や戸建、新築にはこだわらない。）

5— アクティニアが住まいに求めるもの

1 | アクティニアが見直す機構・公社住宅

ここで、もう一度図表—9に着目すると、持ち家からの転居者のうち、60歳を境に、民営借家への転居者より、機構・公社住宅への転居者が多くなっていることが認められる。これらの賃貸住宅は公

的な信用力があり、高齢単身でも入居できるという面もあるが、民営借家に比べて、家賃が比較的低廉であり、民営借家に多いワンルームマンションサイズよりは広めの住戸面積であることから、狭すぎず、広すぎずのジャストサイズを選択できる点が高齢者世帯に選ばれているのではないかと考えられる。

また、高齢期には生活に便利なところを求める利便派と、自然環境が良いところを求める自然派に分かれると言われており^(注1)、駅から徒歩圏にあっても敷地がゆったりとしていて緑が多い物件を備える機構・公社住宅は、こうしたニーズにも応えているのではないかとと思われる。このような点が評価され、高齢期に自分のために時間とお金を使い、自己実現をはかる場を求めるアクティニアにとって、有力な選択肢として浮上しているようである。

今後のアクティニアの動向に着目すると、民間の賃貸住宅供給者にとっても、立地の利便性の面での優位性を生かして、こうした特徴を備えた賃貸住宅の供給を視野に入れてもよいのではないかと考えられる。

2 | コミュニティ再生の起爆剤としての期待

社会参加活動に意欲が高く、気の合う仲間や趣味を通じた友人と交流を深めたいという傾向が高いアクティニアは、地域やコミュニティを支える主体としても期待できる。アクティニアの動向をまちづくりやコミュニティの面から捉えると、社会参加活動に意欲があるアクティニアを地域に積極的に取り込み、停滞するコミュニティを再生する起爆剤として期待することが考えられよう。

例えば住宅供給を担う組織と、行政機関や実際に地域コミュニティに携わるNPO等が連携して、社会参加活動へのきっかけとなる機会を住宅団地のスペースを活用して提供し、それが団地内コミュニティの再生に繋がり、さらには地域コミュニティの再生に波及する効果を期待するというものである。アクティニアの新たな住まい方の動向は、高齢社会の新たなコミュニティの運営に寄与する潜在力を秘めているといえよう。

6— おわりに

以上のように、アクティニアは自らの価値観で積極的に住まい方やライフスタイルを変えてきている。この流れは「住宅すぐろく」の既成概念を打ち破っているだけにとどまらず、子どもとの同居に頼らず生活をエンジョイし、地域コミュニティの新たな担い手としても期待されている。団塊世代のリタイアメント時代を迎え、今後は、より多様なアクティニア層が台頭し、高齢社会のトレンドメーカーになると期待される。

(注1)「居住地域に関する意識調査(平成22年)／国土交通省」によると、ライフステージ別居住地に対する意向について自らの様々なライフステージを想定して回答してもらった設問で、各ライフステージにおいて、それぞれに相応しいと感じる居住地についてみると、高齢期は「まちなかや都市の中心部」が約34%、「郊外部」が約28%、「田園・リゾート地」が合わせて約35%という結果になっている。(全国の20歳以上の男女対象)

本レポートは独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所とニッセイ基礎研究所の共同研究である「高齢者の新しいライフスタイルと住み替えに関する調査研究(その1)」(2010年)のデータを活用している。