

基礎研 レター

持ち家から賃貸に組み替えた アクティニア、その実態

—アクティニアの組み替え誘導が、地域再生の担い手へと導く—

社会研究部門 研究員 塩澤 誠一郎
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

1—はじめに

拙著「[アクティニアの新たな住宅選好とその影響](#)」¹では、アクティニア²を「元気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」と定義した上で、アクティニアが持ち家から賃貸へと自らの価値観で積極的に住まい方を変えてきており、その中で民営借家より、都市再生機構や住宅供給公社の賃貸住宅への転居が多くなっていることを指摘した。加えて、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と結論付けた。

そこで、独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所との共同研究³として、最近持ち家および他のUR賃貸住宅から、UR賃貸住宅に転居した50歳以上を対象にアンケート調査⁴を行い、アクティニア該当者の実態を捉えた。その結果、先述したレポートで想定したとおり、生活にゆとりがあり、地域活動や社会貢献活動に意欲が高いアクティニアの特徴が明らかになった。同時に、同じアクティニアでも、年齢や所得の状況によって、やや異なる傾向があることも浮き彫りになったのである。今回はその結果を紹介したい。

2—アクティニアの組み替え実態

1 | アクティニアの抽出

調査票に、アクティニアの特徴を捉える設問を設けて、その回答からアクティニアの条件を満たす回答者を抽出した。その結果、2009年度中に、持ち家あるいは他のUR賃貸住宅から、現在のUR賃貸住宅に組み替えたアクティニアは全体の26.5%を占めることがわかった。(図表 1-1-1)

¹ 千葉大学大学院池邊のみ教授との共著 ニッセイ基礎研 REPORT2011.07 <http://www.nli-research.co.jp/report/report/2011/07/repo1107-4.html>

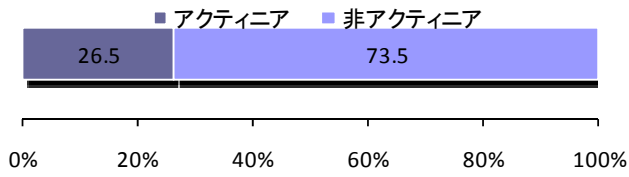
² アクティブなシニアの造語 商標登録番号第5439503号

³ 「高齢者の新しいライフスタイルと組み替えに関する調査研究(その2)」2011年3月

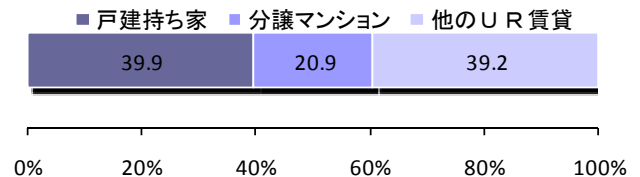
⁴ 「平成21年度UR賃貸住宅入居者調査」回答者(2009年度中にUR賃貸に入居した世帯が対象)のうち、首都圏における世帯主年齢50歳以上、転居前の住まいの種類が「戸建持ち家」、「分譲マンション」、「UR賃貸」の方から無作為抽出した1,513世帯を対象に実施。回収596票、回収率39.4%

アクティニアの転居前の住宅種類を見ると、戸建持ち家が 39.9%、分譲マンションが 20.9%で、全体の約6割が持ち家からの転居世帯である。(図表 1-1-2)

図表 1-1-1 アクティニアの割合



図表 1-1-2 アクティニアの転居前の住宅種類



(資料)UR都市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「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2)」2011年3月に基づき筆者作成。以降本稿掲載の図表は全て同じ。

2 | 非アクティニアとの比較によるアクティニアの特徴

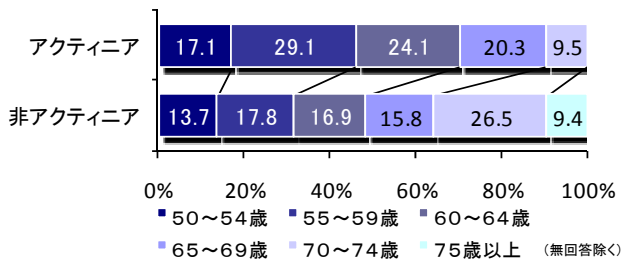
①年齢層が低く、年収が高いアクティニア

アクティニアは55～59歳が約29%で最も多く、50～64歳が全体の約70%を占める。これに対し、非アクティニアの50～64歳は約48%で、70歳以上の割合が約36%を占めている。(図表 1-2-1)

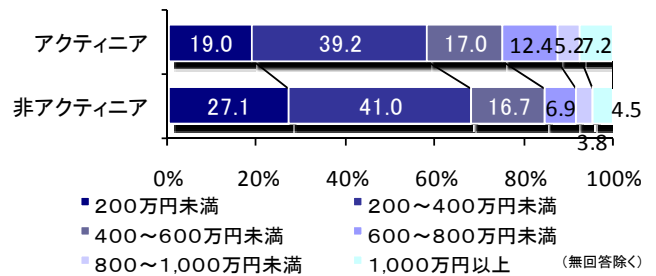
世帯年収は、世帯年収200万円未満の割合が、アクティニアでは約19%に対し、非アクティニアは約27%と高くなっている。一方600万円以上ではアクティニアが約25%に対し、非アクティニアは約15%と低くなっている。(図表 1-2-2)

このようにアクティニアは、非アクティニアに比べて年齢層が低く、年収が高い点が特徴といえる。

図表 1-2-1 年齢階層別構成比



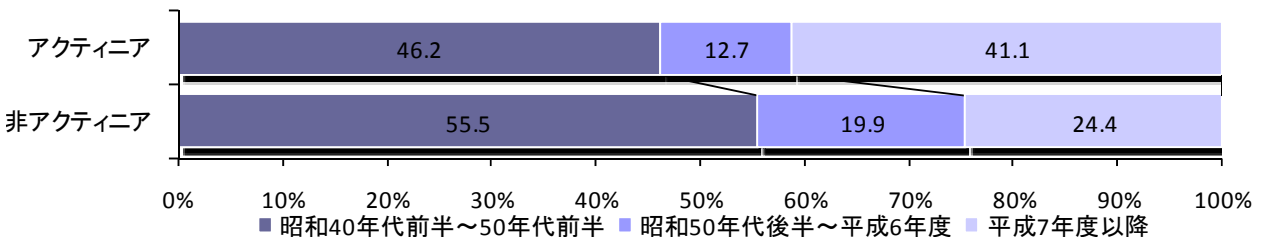
図表 1-2-2 年収階級別構成比



②家賃水準が高く、新しい住宅を選択するアクティニア

UR賃貸住宅は、管理する住宅を建築年代によって、「昭和40年代前半～50年代前半建築」、「昭和50年代後半～平成7年度建築」、「平成7年度以降建築」の3つに区分している⁵。アクティニア、非アクティニア別に、建築年代区分の割合を比べると、どちらも「昭和40年代前半～50年代前半建築」の割合が最も高く、次いで「平成7年度以降」の割合が高いのは同じであるが、アクティニアの「平成7年度以降」が約41%を占めているのに対し、非アクティニアは約24%にとどまっている。(図表 1-2-3)

図表 1-2-3 建築年代区分別アクティニアの割合



⁵ 正確には管理開始時期による区分。UR都市機構では、この区分をそれぞれ「メインストック」、「ニューストック2」、「ニューストック1」と称している。

回答者の平均家賃や専有面積の状況から、概ね建築年代が古いほど家賃水準が低く、コンパクトであることが分かっており、アクティニアは、非アクティニアに比べ、家賃水準が高く、建築年代が新しい住宅を選択する傾向があることが分かる。

3 | 多様なアクティニア

ここまで、非アクティニアと比較しながら、アクティニアの全般的な傾向を見てきたが、ここからはアクティニアの属性(年収・年齢)別にその特徴を読み取りたい。

① 年収別アクティニアの割合

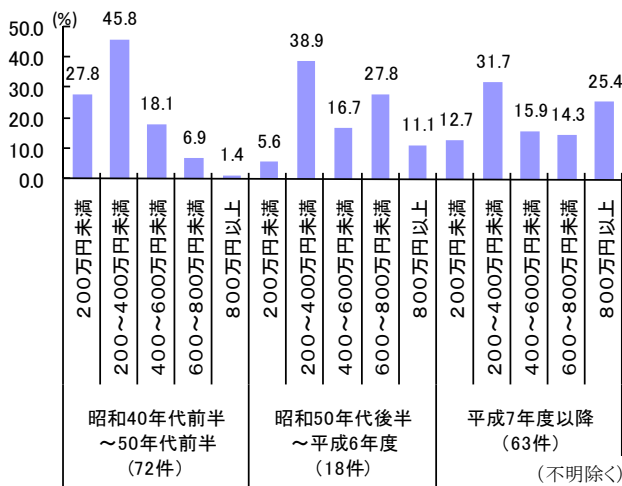
建築年代別にアクティニアの年収別分布をみると、「昭和 40 年代前半～50 年代前半建築」に住み替えたアクティニアでは、年収 400 万円未満が約 74%を占めるのに対し、「昭和 50 年代後半～平成6年度建築」では約 45%、「平成7年度以降建築」では約 44%にとどまっている。一方、年収 800 万円以上のアクティニアは、「平成7年度以降建築」では約 25%を占めており、これに対し「昭和 40 年代前半～50 年代前半建築」はわずかに 1.4%である。

② 年齢別アクティニアの割合

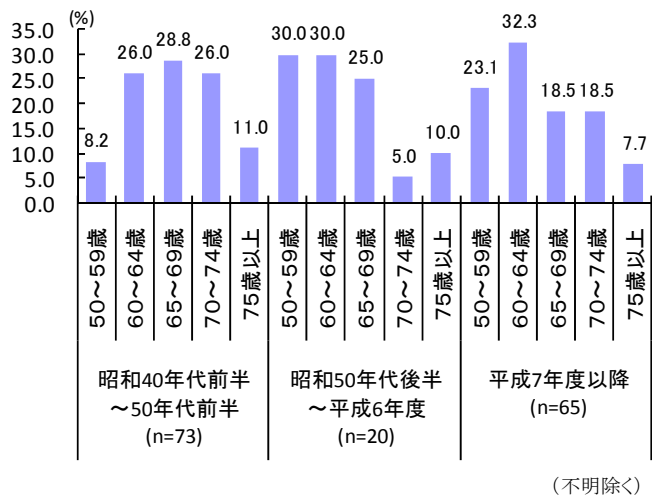
建築年代別にアクティニアの年齢別分布をみると、「昭和 40 年代前半～50 年代前半建築」の住宅に住み替えたアクティニアは 65 歳以上が約 66%を占めている。これに対し「昭和 50 年代後半～平成6年度建築」と「平成7年度以降建築」の住宅に住み替えたアクティニアの 65 歳以上はそれぞれ、約 40%、約 45%にとどまっている。

つまり、建築年代が新しい住宅に住み替えたアクティニアの6割程は、勤労現役世代と考えられ、年収も相対的に高いものと読み取れる。ただし、建築年代が新しい住宅に住み替えたアクティニアには、年収が低く、年齢が高い層も一定程度おり、この場合、高い家賃をカバーできる資産があるものと思われる。

図表 1-2-5 建築年代区分別、年収別割合



図表 1-2-6 建築年代区分別、年齢別割合



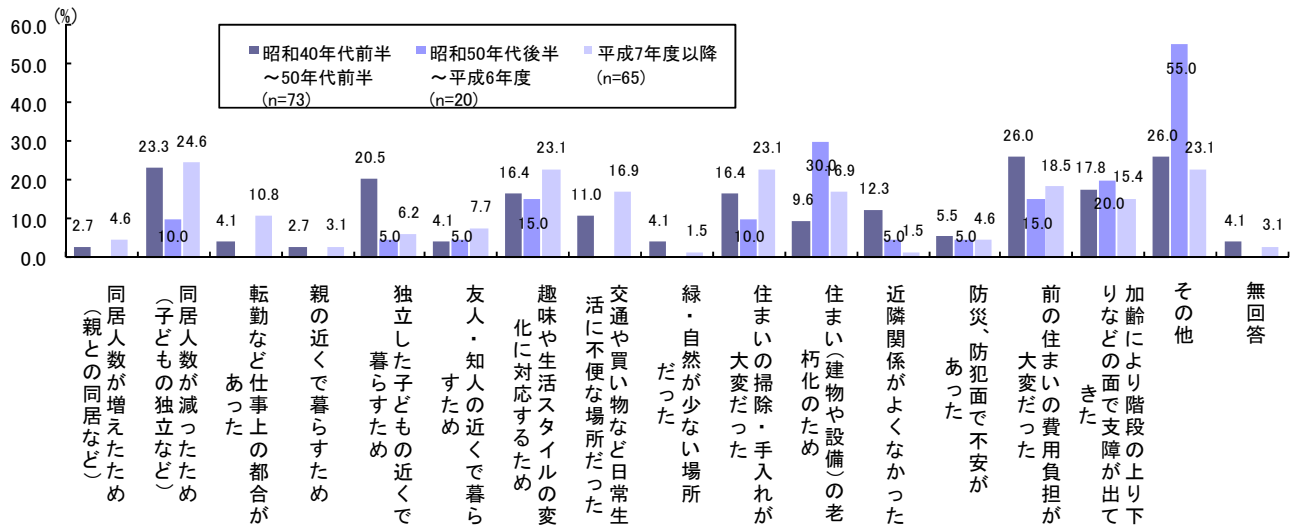
4 | アクティニアの転居理由

アクティニアの転居理由を見ると、「その他」を除けば、「平成7年度以降建築」の住宅に住み替えたアクティニアでは、「同居人数が減ったため(子どもの独立など)」が約 25%、「趣味や生活スタイルの変化に対応するため」、「住まいの掃除・手入れが大変だった」がそれぞれ約 23%と、これらの割合が高くなっている。こ

の点もこれまで想定していた、持ち家から賃貸に住み替えるアクティニアの特徴と一致する。

しかし、「昭和 40 年代前半～50 年代前半建築」に住み替えたアクティニアでは、「前の住まいの費用負担が大変だった」が26%で最も高くなっている。「昭和50年代後半～平成6年度建築」では、「住まい(建物や設備)の老朽化のため」の30%に次いで、「加齢により階段の上り下りなどの面で支障が出てきた」の20%が高くなっている。(図表 3-1-1)

図表 3-1-1 アクティニアの転居理由



この結果から、アクティニアは、子どもの独立などのライフステージの変化をきっかけにしつつも、趣味や生活スタイルの変化に合わせて持ち家から賃貸に転居する傾向があり、建築年代が新しい住宅に住み替えたアクティニアに、よりその傾向が強いことが分かる。また、こうした理由に加えて、住宅に対する費用負担や加齢の状況も含めて自分にフィットする住まいとして、コンパクトで値ごろ感のある建築年代が比較的古い住宅に住み替えるアクティニアがいることが分かる。

3—アクティニアが関心を寄せる仕事以外の活動

1 | アクティニアの、社会参加活動への関心

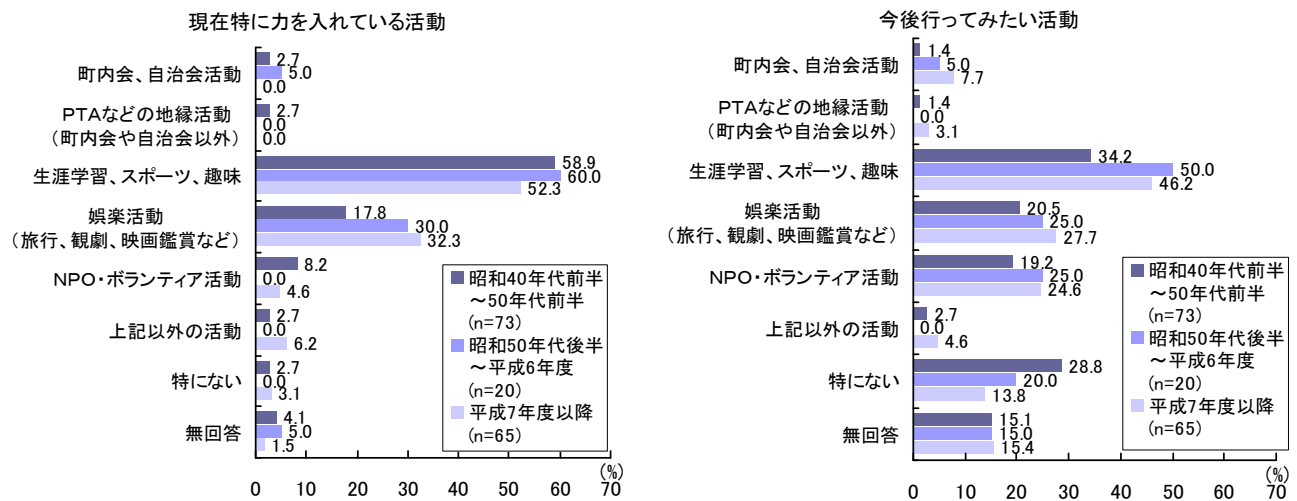
アクティニアが、現在仕事以外に特に力を入れている活動を見ると、いずれの建築年代も「生涯学習、スポーツ、趣味」の割合が最も高く、次に「娯楽活動(旅行、観劇、映画鑑賞など)」の割合が高くなっている。ただし、「娯楽活動」では、「平成7年度以降建築」の住宅に住み替えたアクティニアが約32%、「昭和50年代後半～平成6年度建築」が30%に対し、「昭和40年代前半～50年代前半建築」は約18%と低くなっている。

一方、「NPO・ボランティア活動」は、「昭和40年代前半～50年代前半建築」が約8%に対し、「昭和50年代後半～平成6年度建築」は0%、「平成7年度以降建築」は約5%と低くなっている。「町内会、自治会活動」と「PTAなどの地縁活動」は「昭和40年代前半～50年代前半建築」がそれぞれ約3%あるのに対し、「平成7年度以降建築」はどちらも0%である。このように地域活動や社会貢献活動は建築年代の古い住宅に住み替えたアクティニアの方が活動している割合が高いことがわかる。

これに対し、今後行ってみたい活動では、「平成7年度以降建築」や「昭和50年代後半～平成6年度建築」

の住宅に住み替えたアクティニアの割合が、「昭和40年代前半～50年代前半建築」を上回っているケースが多い。このことから、建築年代が新しい住宅に住み替えたアクティニアも、現在は活動していないものの、将来的には地域活動や社会貢献活動を行ってみたいと考えていることがわかる。

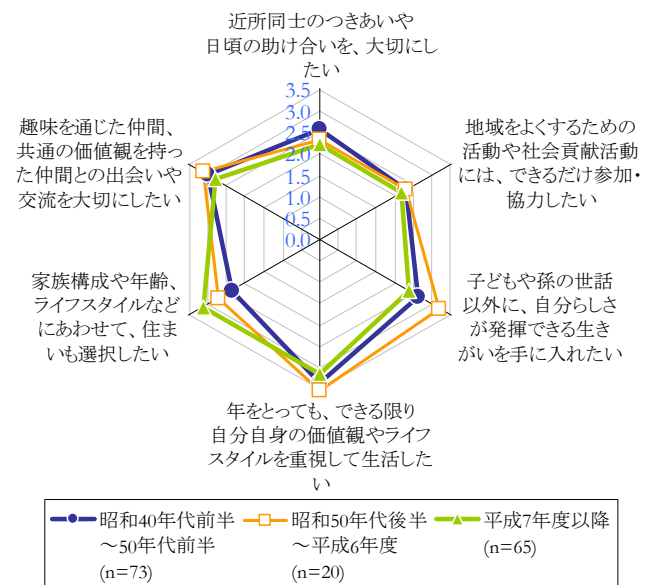
図表 3-1-2 アクティニアの仕事以外に行っている活動、今後行いたい活動



2 | アクティニアが志向するライフスタイル

アクティニアが志向するであろうライフスタイルを例示し、これに対する考えを「とてもそう思う」、「まあそう思う」、「あまりそう思わない」、「まったくそう思わない」という4つの選択肢から1つ選択する設問⁶では、「昭和40年代前半～50年代前半建築」の住宅に住み替えたアクティニアは「近所同士のつきあいや日頃の助け合いを、大切にしたい」や、「地域をよくするための活動や社会貢献活動には、できるだけ参加・協力したい」のポイントが他に比べて高くなっている。これに対し、「平成7年度以降建築」の住宅に住み替えたアクティニアは、これらのポイントが他のアクティニアに比べてやや低くなっている。(図表 3-1-3)

図表 3-1-3 アクティニアのライフスタイル志向度



4——アクティニアのニーズに応じた住み替え誘導が、アクティニアを地域再生の担い手へと導く

1 | アクティニアの住み替えイメージ

アンケート結果によれば、「昭和40年代前半～50年代前半建築」の住宅に住み替えたアクティニアは、比較的年齢が高く、年収が低い層が多くなっており、地域活動や社会貢献活動に対して積極的な層が主流と

⁶ 「とてもそう思う」、「まあそう思う」、「あまりそう思わない」、「まったくそう思わない」について、それぞれ4、2、0、-2ポイントとして合計した平均値を比較している。ただし、アクティニアを抽出する段階で「まったくそう思わない」を選択した回答者は除外している。

なっている。これに対し、「平成7年度以降建築」の住宅に住み替えたアクティニアは、地域活動や社会貢献活動に対する意識はやや限定的であり、趣味や娯楽で自分の時間を楽しみたいという層が主流になっていると読み取れる。

また、「昭和50年代後半～平成6年度建築」に住み替えたアクティニアは、明確な傾向を捉えることはできなかったが、今後行ってみたい活動をみると、「昭和40年代前半～50年代前半建築」の住宅に住み替えたアクティニアほどではないが、「平成7年度以降建築」よりは地域活動や社会貢献活動に対する関心があると読み取れなくもない。つまり、地域活動や社会貢献活動に興味はあるものの、積極的には係れずにいる層と言い換えることができそうである。

このような、地域活動や社会貢献活動に対する意識の違いは、先にみたように主に年齢と就業状況の違いが関係しているのではないかと考えられる。つまり、経済的にゆとりがある現役世代のアクティニアは、仕事以外の時間を趣味や娯楽で楽しみ、既に定年して地域で過ごす時間が多いアクティニアは、その分地域活動や社会貢献活動に関わる傾向が高いと言えるのではないかと。ただし、経済的にゆとりがある現役世代のアクティニアも、定年後の将来を見据えると地域活動や社会貢献活動に参加する意欲があることが感じられる結果ともなっている。

自分のライフスタイルに合わせて住み替える志向の高いアクティニアは、子どもの独立や定年を機に、家族構成や所得に応じた適度な広さで手ごろな家賃の住宅に住み替えながら、趣味や娯楽以外に、地域活動や社会貢献活動に取り組んで、自己実現を図るというイメージを描くことができる。

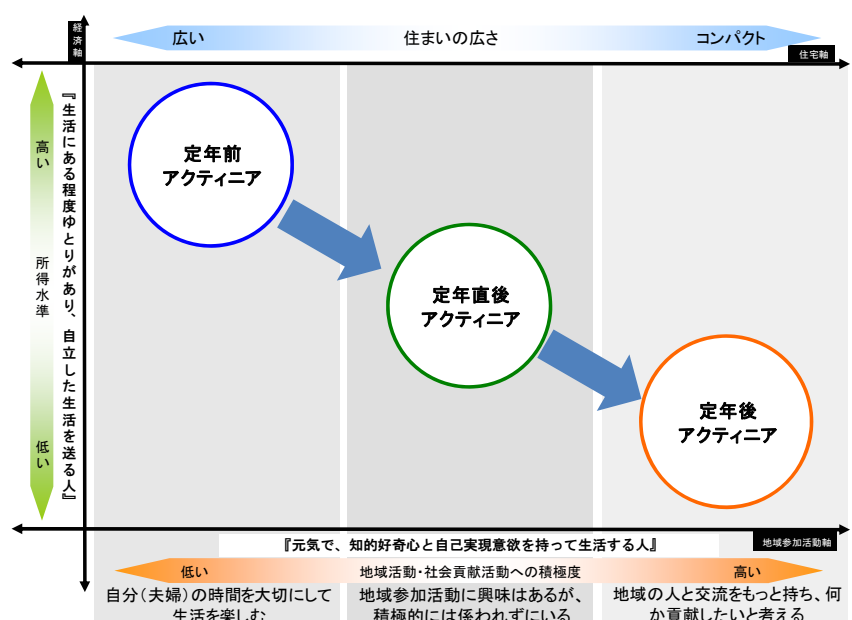
2 | アクティニアの住み替え誘導

こうしたアクティニアの存在を認識し、地域再生の担い手とするならば、地域活動や社会貢献活動の側でアクティニアを受け入れる体制を整えることや、参加を促す

仕組みを地域で用意することが必要になる。それと共に、ライフステージやライフスタイルの変化に応じた住み替えが地域内で行えるよう、アクティニアのニーズに応じた賃貸住宅の確保が必要になるだろう。

今回の調査研究は、UR賃貸住宅に住み替えたアクティニアを対象としたが、現在持ち家に暮らすアクティニアも同様の傾向を持つものと捉えることができよう。つまり、アクティニアのニーズに応じた住み替えの誘導が、住宅団地の再生という視点にとどまらず、地域の経営戦略や、民間賃貸住宅の供給誘導という政策テーマとしてクローズアップされてくるのである。今後、こうした観点からも、アクティニアの動向に注目すべきである。次回のレポートでは一般市場におけるアクティニアの傾向を捉えた調査結果を紹介したい。

図表 4-1-1 アクティニアの住み替えイメージ



(注) アクティニアの定義、「生活にある程度ゆとりがあり、自立した生活を送る人」を経済軸として所得水準の高低で示し、「元気で、知的な好奇心と自己実現意欲を持って生活する人」を地域参加活動軸として、地域活動・社会貢献活動への積極度の高低で表している。住宅軸では住まいの広さを表しており、アクティニアが、就業状況に応じて適度な広さの住まいに住み替えながら、地域活動・社会貢献活動に参加していくイメージを示している。