

# 基礎研 レポート

## アクティニアが住まいに求めるもの ～首都圏 112 万のアクティニアに今後住み替えの可能性が～

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

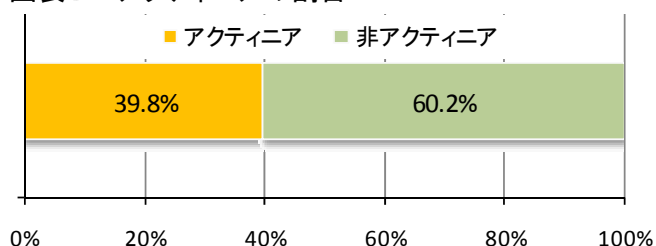
拙著「[持ち家から賃貸に住み替えたアクティニア、その実態](#)」<sup>1</sup>では、持ち家や他のUR賃貸住宅からUR賃貸住宅に住み替えたアクティニアの意識を捉えて、自分のライフスタイルに合わせて住み替える志向の高いアクティニアのニーズに応じた住み替え誘導が、アクティニアを地域再生の担い手へと導くと結論付けた。では、いったい一般にアクティニアはどの程度存在し、住み替え希望はどのくらいあるのか、また、どのような住まいを求めているのかを把握するべく、2011年9月に首都圏に在住する50歳以上の世帯主を対象にウェブアンケート調査を実施した<sup>2</sup>。本稿ではその調査結果を基に、住み替えを希望するアクティニアの実態を掘り下げる。

### 2—アクティニアのボリューム

#### 1 | 首都圏 50 代以上の約4割がアクティニア

アンケートにアクティニアの特長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<sup>3</sup>。その結果、アクティニアは全体の39.8%を占めており、首都圏50代以上の世帯主のおおよそ4割がアクティニアであることが分かった。(図表 2-1)

図表 2-1 アクティニアの割合



<sup>1</sup> 基礎研レター2013年03月28日号 <http://www.nli-research.co.jp/report/letter/2012/letter130328.html>

<sup>2</sup> 「今後の住み替えとライフスタイルに関する調査」ウェブリサーチ会社登録モニターのうち調査対象となる首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)在住50歳以上を対象。世帯としての住み替えに着目することから世帯主を対象とした。回収全サンプル2,033件。ただし平成20年住宅・土地統計調査における主世帯数の住宅種類別、年代別構成比を基にウェイトバック補正した結果のサンプル数である。

<sup>3</sup> アクティニアの定義「元気で生活にある程度のゆとりがあり、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」からアクティニアの特徴を「A.日常生活に問題なく生活している」、「B.収入は頭打ちになるが、家計にはある程度のゆとりを持っている」、「C.暮らし向きについては普通と感じ、住宅と生活環境にも概ね満足している」、「D.子どもとは近居で、自立した生活を希望している単身、または夫婦のみの世帯」、「E.家事や家族に束縛されない自由な時間を持っている」、「F.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」と捉えて、これらに対応する設問を設けた。

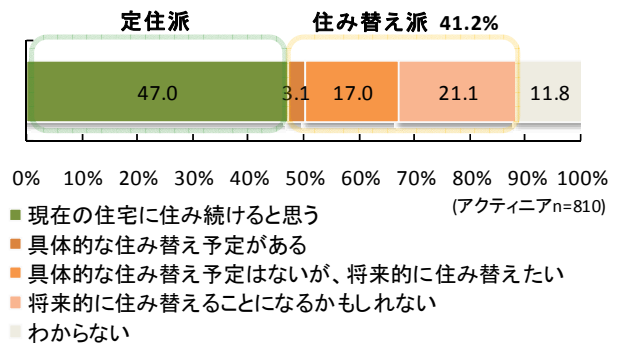
## 2 | アクティニアの約4割が「住み替え派」、半数近くは「定住派」

将来住み替える可能性があるかという設問に対し、アクティニアの約 21%が、「将来的には住み替えることになるかもしれない」と回答、約 17%が「具体的な住み替え予定はないが、将来的に住み替えたい」と回答、約3%が「具体的な住み替え予定がある」と回答している。(図表 2-2)

これらの合計約 41%に住み替えの可能性がある結果となっており、この層をここでは「住み替え派アクティニア」と称することにした。

一方、47%が「現在の住宅に住み続けると思う」と回答しており、アクティニアのうち半数近くは定住志向であることが分かった。ここではこの層を「定住派アクティニア」と称することとする。

図表 2-2 アクティニアの将来の住み替え可能性

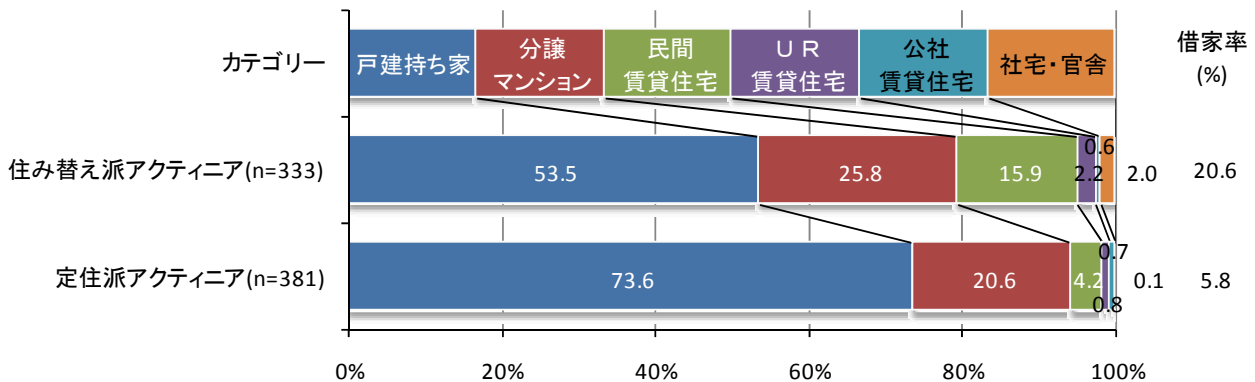


## 3 | 定住派のほとんどが持ち家世帯、住み替え派は借家世帯が比較的多い

アクティニアが現在居住する住宅の種類をみると、住み替え派、定住派とも「戸建持ち家」と「分譲マンション」を合わせた持ち家の割合が高く、「民間賃貸住宅」、「UR賃貸住宅」、「公社賃貸住宅」を合計した借家の割合が低くなっている。しかし、定住派の借家の割合約6%に比べると、住み替え派は約 21%と高くなっている。(図表 2-3)

定住派のほとんどが持ち家世帯であり、それに比べると住み替え派は借家世帯の割合が高いことが、それぞれの特徴を示している。

図表 2-3 アクティニアの現在の住まい種類



## 4 | 首都圏のアクティニアは 271 万世帯と推計、住み替え派 112 万世帯、定住派 127 万世帯

平成 20 年住宅・土地統計調査における首都圏の世帯数は約 680 万世帯である<sup>4</sup>。これに上で示したアクティニアの割合、住み替え派、定住派の割合を乗じると、首都圏のアクティニア世帯は約 271 万世帯、そのうち、住み替え派は約 112 万世帯、定住派は約 128 万世帯と推計できる。

つまり、今後首都圏の約 112 万のアクティニア世帯に住み替えの可能性があるということである。

<sup>4</sup> 主世帯

### 3—アクティニアが求める住まい

#### 1 | 住み替え派の多くが、高齢期に備えるために住み替えを検討

今後住み替えるとしたら、その要因としてどのようなことが考えられるか、主に考えられることを2つまで選択する設問では、住み替え派の約 47%が「高齢期に備える」と回答している。その他、「定年退職」約 18%、「住宅の品質や性能をよくなる」17%、「子の独立」約 14%といった要因の割合が比較的高くなっている。(図表 3-1)

住み替え派の多くが高齢期に備えるために住み替えを検討しており、定年退職や子の独立がそのきっかけになると考えていることが類推できる。

#### 2 | 持ち家への住み替え希望の割合が高い

住み替え派が、住み替え先に希望する住宅種類は、「分譲マンション」が約 46%、「戸建持ち家」が約 43%と持ち家を希望する割合が高くなっている。高齢期に備えるために住み替えを検討する住み替え派が多いことを反映して、「高齢者向け賃貸住宅」、「高齢者向け施設」がそれぞれ約 16%、約 14%と持ち家の次に高くなっている。(図表 3-2)

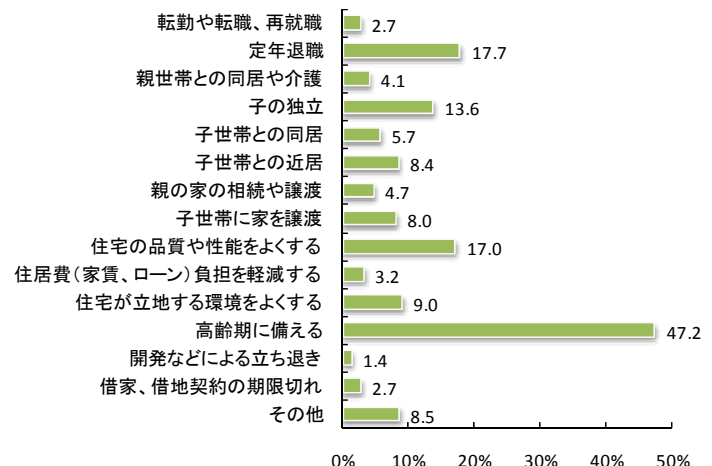
続いて、「民間賃貸住宅」が約 13%、「UR賃貸住宅」が約6%、「公社賃貸住宅」が約4%と、それぞれの賃貸住宅を希望する割合は持ち家や高齢者向け賃貸住宅より低い。

#### 3 | 戸建持ち家居住住み替え派に、賃貸希望の割合が高い

各種調査結果からアクティニアの新たなトレンドを予測した、拙著「[アクティニアの新たな住宅選好とその影響](#)」<sup>5</sup>では、不便な立地、老朽化、手入れや管理の大変さといった面で持ち家、特に戸建持ち家はアクティニアのライフスタイルにフィットせず、この面で優位性が高い賃貸住宅を選択するアクティニアが増えると予測したが、今回の調査結果をみると、まだ大きなトレンドにはなっていないように読み取れる。

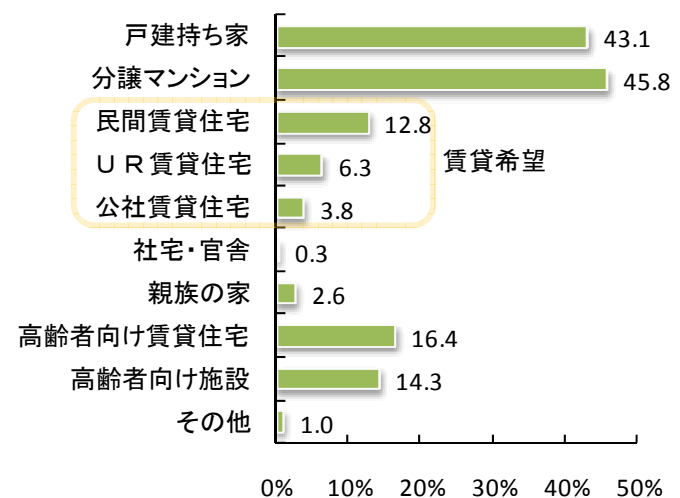
ただし、現在戸建持ち家に居住する住み替え派に限ってみると、約 14%が「民間賃貸住宅」を希望してお

図表 3-1 住み替え派が考える住み替えの要因



(注) 2つまで選択回答(住み替え派アクティニア n=333)

図表 3-2 住み替え派が住み替え先に希望する住宅種類

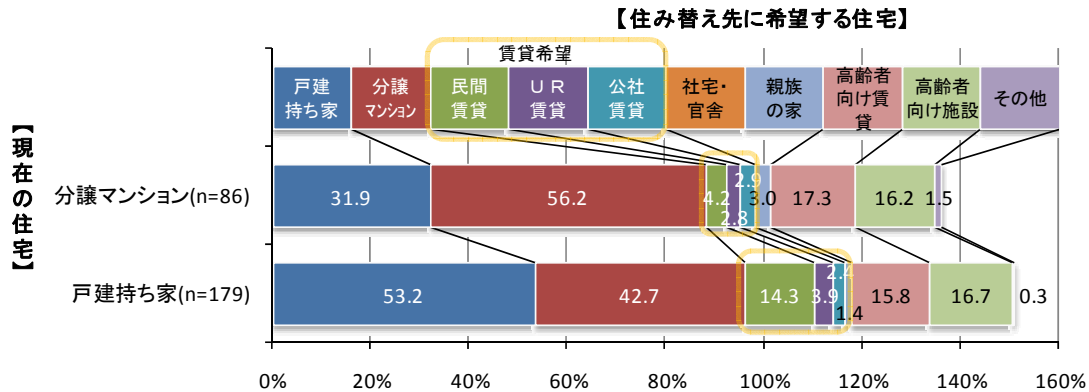


(注) 複数回答(住み替え派アクティニア n=333)

<sup>5</sup> ニッセイ基礎研 REPORT(冊子版)2011年07月号 <http://www.nli-research.co.jp/report/report/2011/07/repo1107-4.html>

り、その割合は分譲マンションに居住する住み替え派よりも高く、住み替え派全体よりも高くなっている。(図表 3-2、図表 3-3)

図表 3-3 住み替え派の現在の住宅種類別、住み替え先に希望する住宅



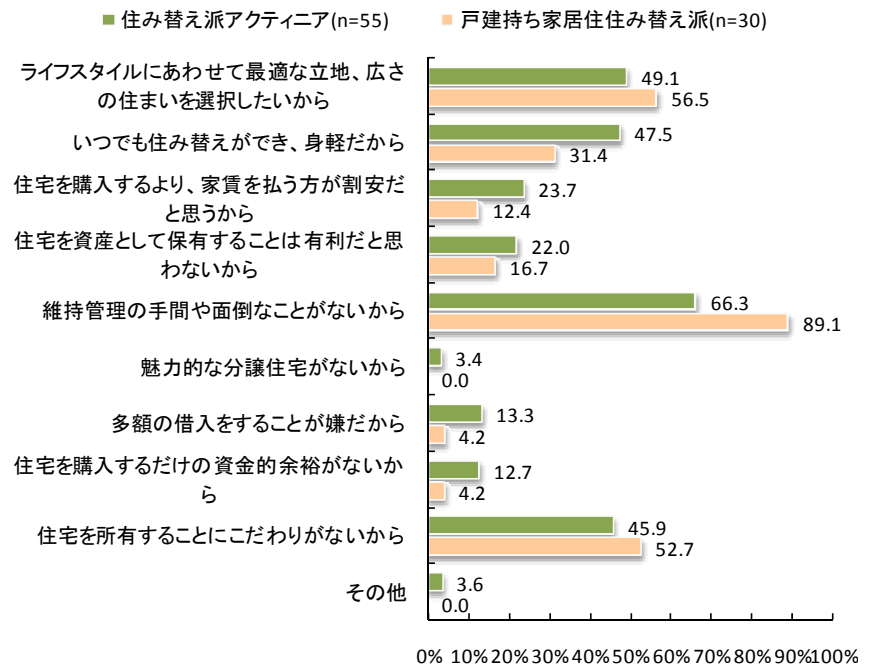
(注)複数回答

#### 4 | 賃貸住宅を希望する理由は、維持管理の手間がないこと

民間賃貸住宅、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅を希望した住み替え派(賃貸希望住み替え派)に、賃貸住宅を希望する理由を問う設問では、「維持管理の手間や面倒なことがないから」が約 66%で最も高くなっており、戸建持ち家居住住み替え派に限ると、この割合は約 89%に達する。「ライフスタイルに合わせて最適な立地、広さの住まいを選択したいから」も約 57%で次に高くなっている。(図表 3-4)

住み替え派全体からみると今のところ大きなトレンドにはなっていないかもしれないが、今後、特に戸建持ち家から賃貸住宅に住み替えるアクティニアが増加していくものと考えられる。

図表 3-4 賃貸希望住み替え派が、賃貸住宅を希望する理由



(注)複数回答

### 4——アクティニアが住まいに求めるもの

#### 1 | アクティニアは住み替えにあたって趣味やライフスタイルの実現を重視

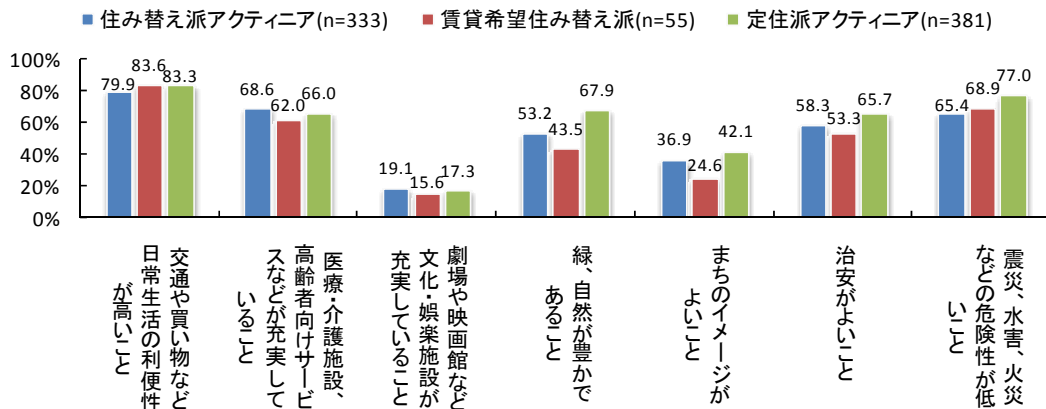
住まいを選ぶ際に重視することは何かという設問では、住み替え派も定住派も回答の傾向に大きな違いはない。「立地条件・周辺環境」の面では、「交通や買い物など日常生活の利便性が高いこと」の割合が高く、調査が東日本大震災後であったため、「震災、水害、火災などの危険性が低いこと」の割合も高くなっている。

「住まいの性能」の面では「住宅の広さ・間取りが適当であること」、「日当たり、風通しがよいこと」が両派において最も高い割合となっている。「地域性・コミュニティ」という面では、「趣味やライフスタイルが実現できること」の割合が最も高くなっている。(以上図表 4-1)

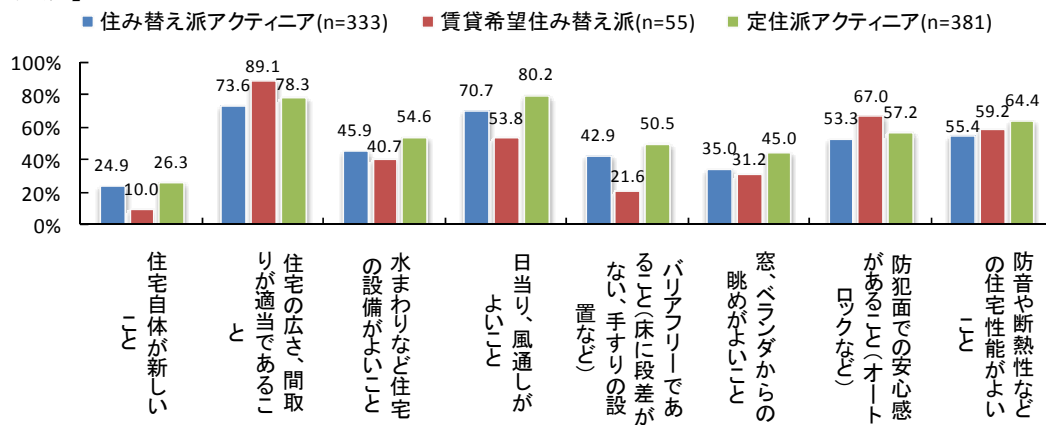
立地、広さ・間取り、日当たりといった要素は従来から一般的に住宅を選ぶ際重視する度合いが高い要素であった。しかし、住み替えにあたって、趣味やライフスタイルの実現を重視する点は、アクティニアの特徴を示しており、従来にはなかった傾向である。賃貸希望住み替え派の割合がより高くなっている点は、前述の賃貸住宅を希望する理由の回答結果と照らしてうなずける結果となっており、アクティニアの台頭による新しい住み替え様式の誕生を予感させる。

図表 4-1 住まいを選ぶ際に重視すること

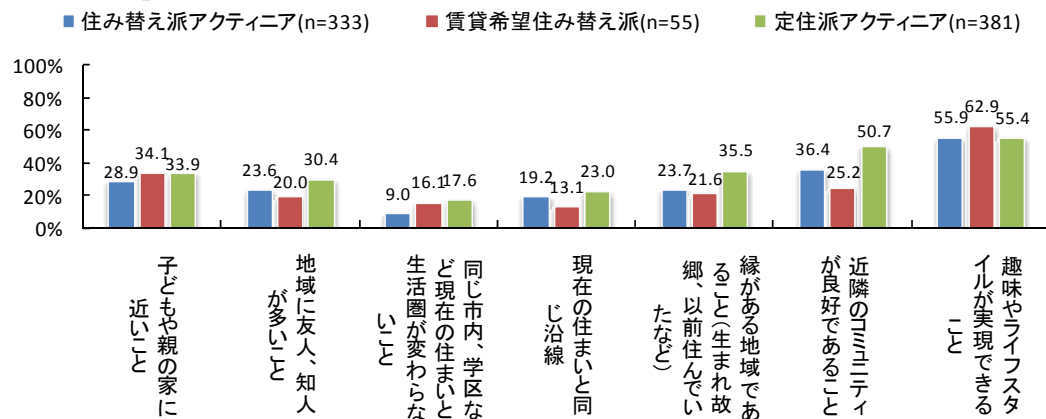
【立地条件・周辺環境】



【住まいの性能】



【地域性・コミュニティ】



(注)すべて複数回答



## 2 | 立地について求める条件は公共交通の利便性と日常生活に必要な施設の至近性

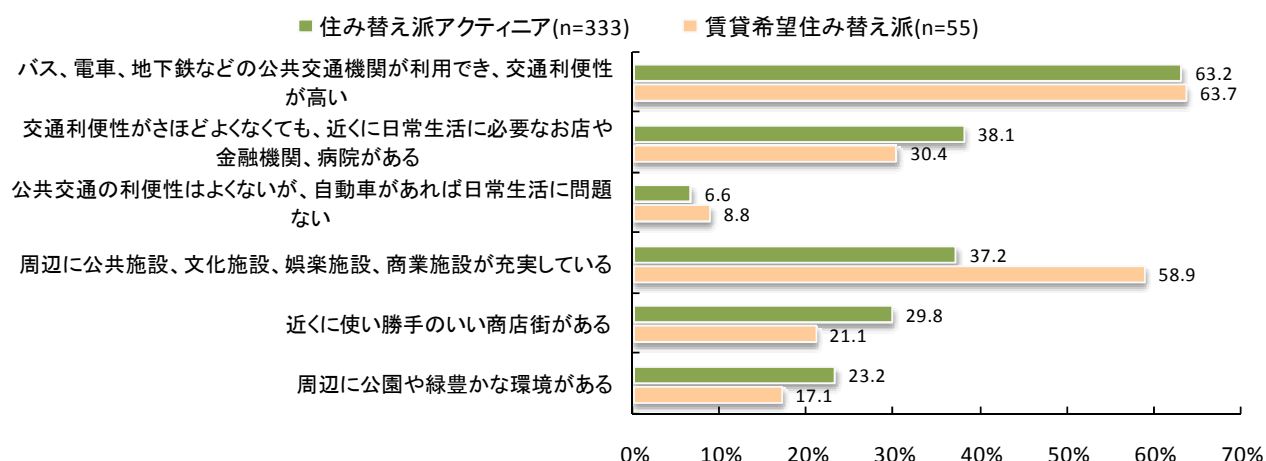
賃貸住宅に住み替える場合に賃貸住宅に求める条件や欲しいサービスを選択肢から2つまで選択する設問の回答結果を見たい。

立地についての条件では、「バス、電車、地下鉄などの公共交通機関が利用でき、交通利便性が高い」の割合が約63%で最も高くなっており、次いで、「交通利便性がさほどよくなくても、近くに日常生活に必要なお店や金融機関、病院がある」が約38%と高い。これに対し、「公共交通の利便性はよくないが、自動車があれば日常生活に問題ない」はわずか約7%である。(図表4-2)

この結果からアクティニアの多くは、自動車よりも公共交通での移動を重視しつつ、日常生活に必要なことは住まいの近くで済ませられるライフスタイルを求めていることが分かる。

また、「周辺に公共施設、文化施設、娯楽施設、商業施設が充実している」の割合も約37%と高いが、賃貸希望住み替え派に限ると、約59%とさらに高くなっている。賃貸希望住み替え派が住まいを選ぶ際に、趣味やライフスタイルの実現を重視する割合がより高かったことから、趣味やライフスタイルの実現に寄与する施設が周辺にあることを条件とする層が多いものと考えられる。

図表 4.2 賃貸住宅に求める条件【立地について】



(注) 2つまで選択回答

## 3 | 住宅に求める条件は適度な広さで、陳腐化していない設備や間取り、高齢者対応

住宅についての条件では、「家賃に見合う住戸の広さ」が約46%で最も高く、次いで、「最新ではないが古くない設備」が約45%と高くなっている。これに対し、「高い家賃に見合う生活空間や最新設備」は約14%と低く、また、「家賃が安ければ、住戸は多少狭くてもいい」は約9%とさらに低くなっている。この結果から、住み替え派アクティニアは、適度な広さで適切な賃料の賃貸住宅を求めていることが分かる。

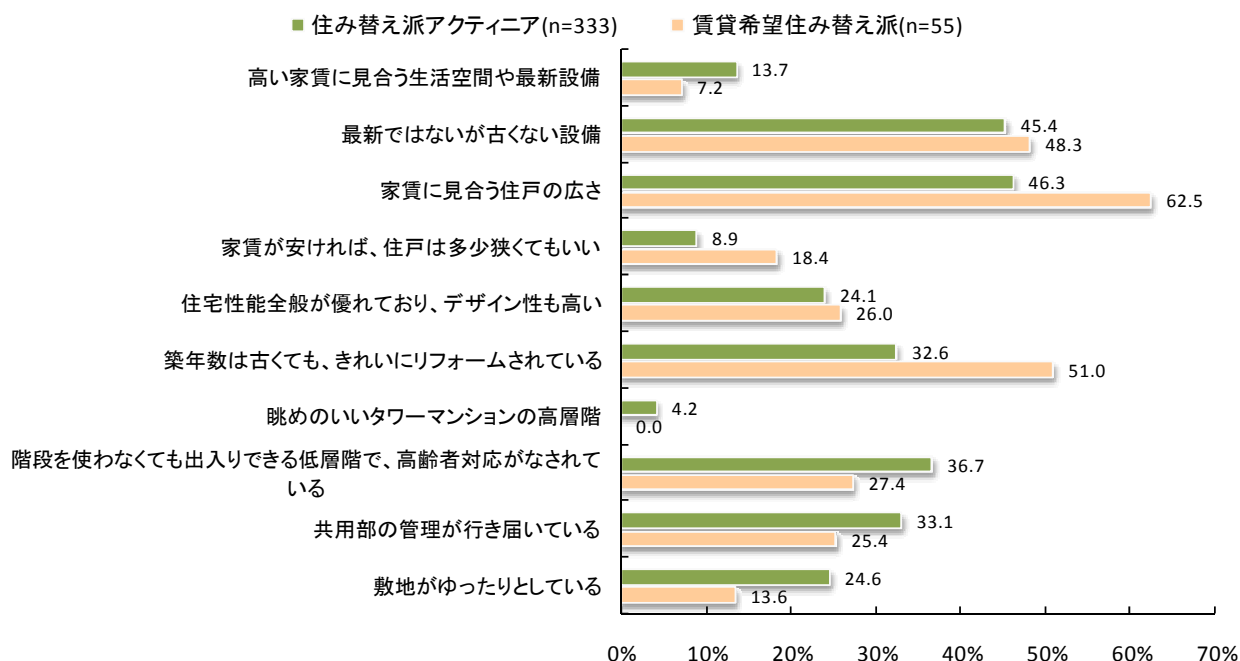
さらに、「住宅性能全般がすぐれており、デザイン性も高い」の約24%よりも、「築年数は古くても、きれいにリフォームされている」が約33%で高く、「眺めのいいタワーマンションの高層階」の約4%よりも、「階段を使わなくても出入りできる低層階で、高齢者対応がなされている」が約37%で高い。賃貸希望住み替え派は概ねこの傾向が住み替え派全体よりさらに高くなっている。(図表4-3)

これらの結果をみると、住み替え派アクティニアが求める賃貸住宅は、適度な広さで、陳腐化していない設

<sup>6</sup> これらの設問の選択肢は、2010年度に実施した「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」(独立行政法人UR都市機構都市住宅技術研究所との共同研究)の中で、持ち家及び他のUR賃貸住宅からUR賃貸住宅に住み替えたアクティニア複数人へのインタビュー調査での発言を基に設定したものである。

備や間取り、高齢者対応も含めて基本的な住宅性能を満たしていれば、最新の設備や最先端の意匠でなくともよいものと読み取れる。住み替えの際、趣味やライフスタイルの実現を重視する住み替え派アクティニアにとって、住まいそのものはそのための手段であって目的ではないという姿勢がうかがえる。

図表 4-3 賃貸住宅に求める条件【住宅について】



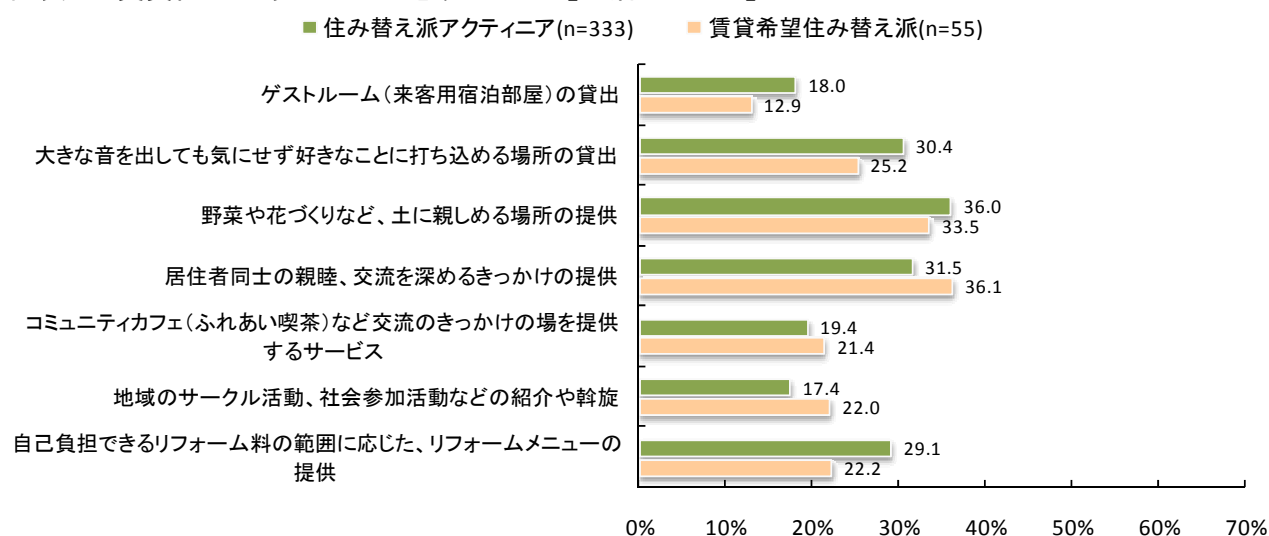
(注) 2つまで選択回答

#### 4 | 生活サービスでは居住者同士の親睦や交流を重視

賃貸住宅にあるといいと思うサービスのうち、生活サービスについては、「野菜や花づくりなど、土に親しめる場所の提供」が 36% で最も高く、次いで「居住者同士の親睦、交流を深めるきっかけの提供」が約 32%、「大きな音を出しても気にせず好きなことに打ち込める場所の貸出」が約 30% で高くなっている。(図表 4-4)

賃貸希望住み替え派に限ると、「居住者同士の親睦、交流を深めるきっかけの提供」が約 36% で最も高くなっている。住み替え派アクティニア、とりわけ賃貸希望住み替え派にとって、居住者同士の親睦や交流を重視する傾向があることが読み取れる。

図表 4-4 賃貸住宅にあるといいと思うサービス【生活サービス】



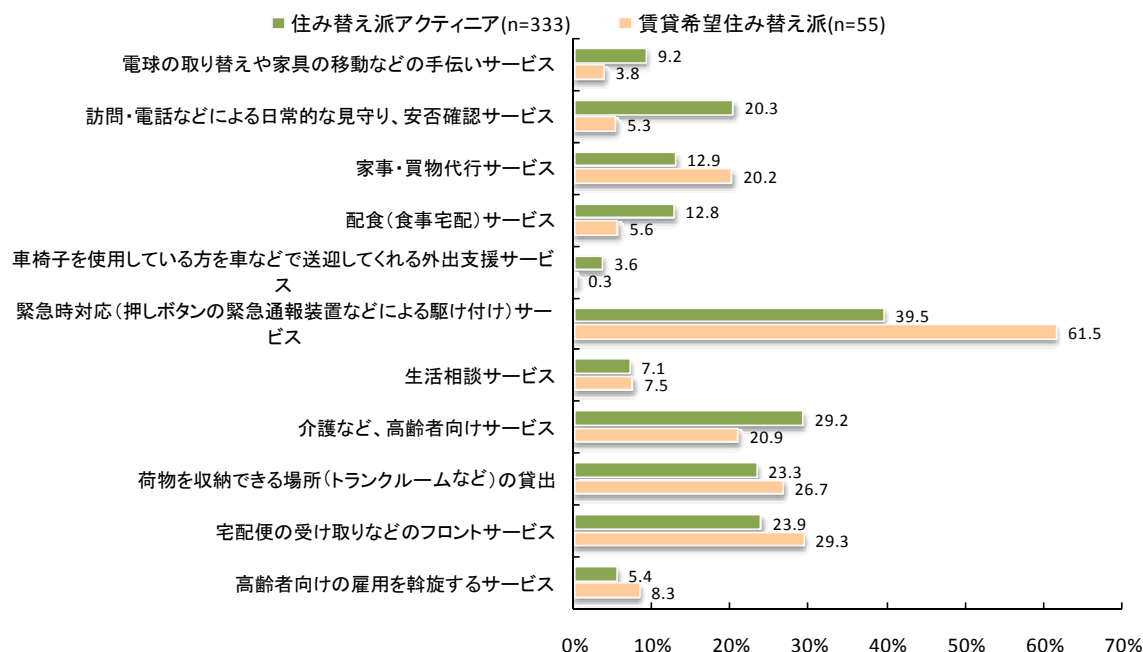
(注) 2つまで選択回答

## 5 | 生活支援サービスでは緊急時対応サービスに対するニーズが高い

賃貸住宅にあるといいと思うサービスのうち、生活支援サービスについては、「緊急時対応(押しボタンの緊急通報装置などによる駆けつけ)サービス」が約40%で最も高くなっている。賃貸希望住み替え派は約62%とさらに高いニーズを示している。(図表4-5)

子どもとは近居で、自立した生活を希望し、家事や家族に束縛されない自由な時間を持つことを特徴とするアクティニアにとって、いざというときに近親者を頼らない、迷惑を掛けたくないとする姿勢が表れているように感じられる。

図表 4-5 賃貸住宅にあるといいと思うサービス【生活支援サービス】



(注)2つまで選択回答

## 5—おわりに

以上の調査結果から分かった住み替え派アクティニアの住まいに対するニーズは、戦略的にアクティニアの住み替え誘導を図る際に有効に活用できると考えられる。今後は、アクティニアの住み替え誘導の実効性をより一層高めるために、住み替え派アクティニアについて、年齢や就業状況、そこからくる家計の状況による住まいや住まい方へのニーズの違いや、住み替え先に希望する場所、エリアの把握が必要であると考えている。

また、アクティニア全体の半数近くを占める定住派のニーズをさらに詳細に把握することも必要であると考えている。なぜなら、日当たり・風通し、バリアフリーなどを重視する割合が住み替え派より高いなど、定住派には、リフォームや建て替え需要が潜在している可能性が高いと考えるからである。さらに、近隣のコミュニティが良好であることを重視する割合が高いことから、コミュニティをよりよいものへと導く、地域再生の担い手としての期待は定住派にも当てはめられると考えられるからである。

こうした点については、今後の研究課題として次の機会に掘り下げてみたい。

(注)本稿は独立行政法人都市再生機構と弊社の共同研究「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)」に基づいている。本稿中に掲載した図表はすべてその報告書(2012年3月)を出所としている。