

# 基礎研 レター

## 年代に応じて異なる住み替え派 アクティニアの住まいへの要求 ～アクティニアもリノベーションに着目か～

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

### 1—はじめに

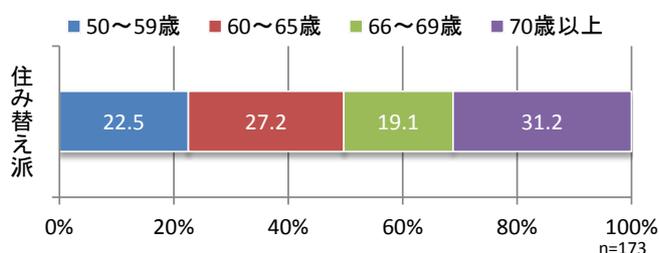
人との交流を求め、地域活動や社会貢献活動に関心の高いアクティニア<sup>1)</sup>は、活力の低下が懸念される地域に活力をもたらす可能性を秘めており、地域再生の担い手として大いに期待されている。そして、地域再生に向けてアクティニアを呼び込むためには、アクティニアが住まいに求めるものを地域内で整えて、住み替えを誘導する必要がある。

拙著「[アクティニアが住まいに求めるもの](#)」<sup>2)</sup>では、今後、不便な立地、老朽化、手入れや管理の大変さといった面で、アクティニアのライフスタイルにフィットしない戸建持ち家から、この面で優位な賃貸住宅に住みかえるアクティニアが増えると考え、将来住み替えを希望している「住み替え派」アクティニアが、賃貸住宅に求める傾向を分析した。

しかし、同じ住み替え派でも年齢や就業状況によって住まいへのニーズが異なるはずである。そこで本稿では、同じデータを用いて、年代別に詳細の分析を行うこととした。住み替え派の多くは、定年退職や子の独立といったライフステージの転換が住み替えの契機になると考えていることから、アクティニアの年齢を、現役が多くを占める50～59歳、多くが定年を迎える60～65歳、大方が定年を迎えている66～69歳、多くが定年後一定の期間を経ている70歳以上に区分した。

また、もう一つの契機である、子の独立の影響も考慮して、ややサンプルが少なくなるものの、いずれの年代も夫婦のみあるいは単身に限定することとした。なお、これを反映すると、全サンプルのうち、70歳以上が3割を超える結果となった。(図表-1)

図表-1 年代別住み替え派アクティニアの構成比



(資料)ニッセイ基礎研究所

<sup>1)</sup> アクティブなシニアを示す造語 商標登録番号第5439503号

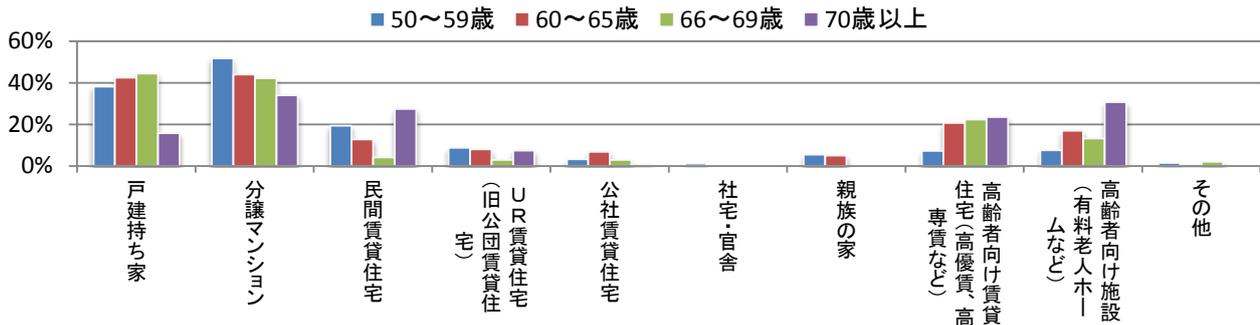
<sup>2)</sup> 基礎研レポート「[アクティニアが住まいに求めるもの～首都圏112万のアクティニアに今後住み替えの可能性が～](#)」2013-04-23

## 2—住み替え派アクティニアが住み替え先に希望する住宅

住み替え派が住み替え先に希望する住宅は、全体的に戸建持ち家、分譲マンションの割合が高くなっており、住み替え派であっても持ち家の人気が高い。しかし、50～59歳代の割合が最も高い分譲マンションは、年代が上がるほど割合が低下し、戸建持ち家では、70歳以上の割合が極端に低くなっているなど、定年後一定期間を経た住み替え派には持ち家の人気はそれほど高くないことが分かる。

70歳以上は高齢者向け施設、高齢者向け賃貸住宅、民間賃貸住宅の割合が他の年代より高く、住まい方の選択が多様になっている点が特徴的である。(図表-2)

図表-2 住み替え派アクティニアが住み替え先に希望する住宅



(注) 夫婦のみまたは単身世帯のみ。以下同じ。(資料) ニッセイ基礎研究所

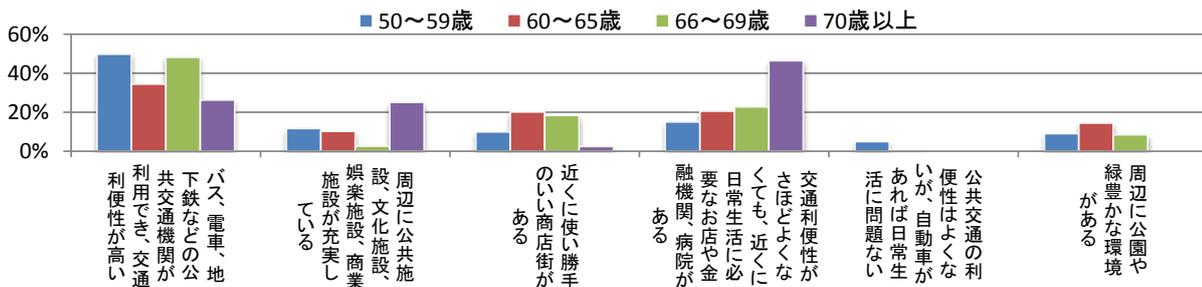
## 3—住み替え派アクティニアが住まいに求める条件

ここからは、住みかえる場合に賃貸住宅に求める条件から、アクティニアが住まいに求めるものを見てみたい。なお、住み替え先に賃貸住宅を希望するか否かにかかわらず、全員が賃貸住宅に住みかえると仮定して、回答を求めた。

### 1 | 立地の条件

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」の割合が全体的に高く、特に50～59歳で高くなっている。ただし、70歳以上は、それと匹敵する割合で「交通利便性がさほどよくななくても、近くに日常生活に必要なお店や金融機関、病院がある」が高くなっている。定年後一定期間を経た住み替え派は、日常生活に必要なことは住まいの近くで済ませられることを何よりも重要視していることが分かる。

図表-3 住み替え派アクティニアが賃貸住宅に求める条件(立地)



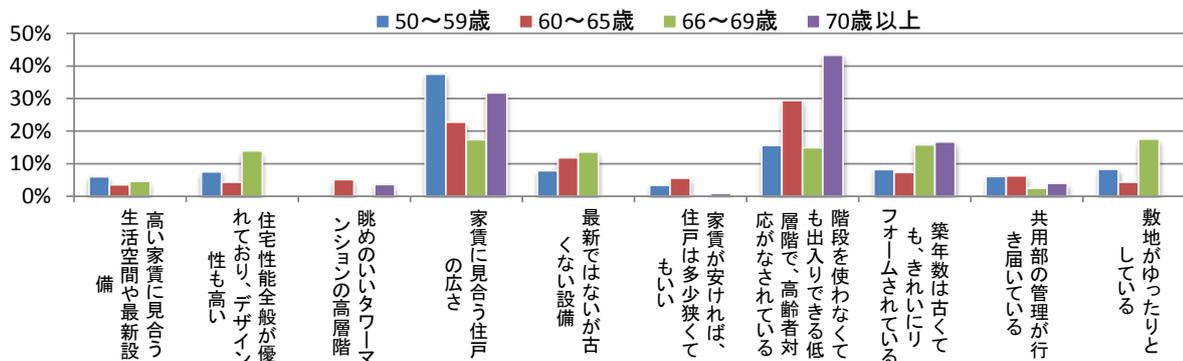
(注) 単一回答 以下同じ。(資料) ニッセイ基礎研究所

## 2 | 住宅の条件

住宅についての条件では、「家賃に見合う住戸の広さ」や「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」の割合が全体的に高くなっており、特に70歳以上に顕著である。

「築年数は古くても、きれいにリフォームされている」、「最新ではないが古くない設備」の割合も比較的高く、これらの結果を見ると、最新の住宅を求める住み替え派は少ないことがわかる。この点は年代による違いはそれほど大きくない。

図表-4 住み替え派アクティニアが賃貸住宅に求める条件(住宅)



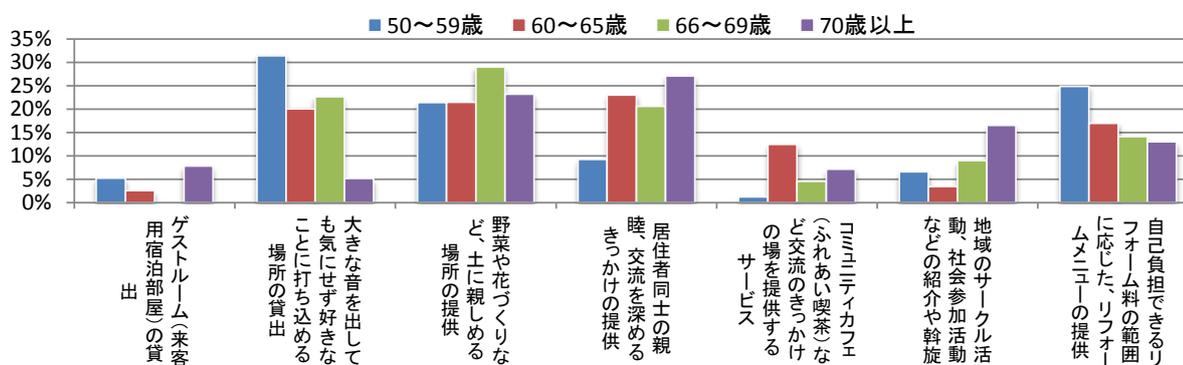
(資料)ニッセイ基礎研究所

## 3 | 生活サービスの条件

あると思う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」の割合が全体的に高くなっている。他の選択肢では、50~59歳が「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」や「自己負担できる範囲に応じたリフォームメニューの提供」の割合が他の年代より高くなっている。これに対し、60歳以上では、「居住者同士の親睦、交流を深めるきっかけの提供」、「コミュニティカフェなど交流のきっかけの場を提供するサービス」、「地域のサークル活動、社会参加活動などの紹介や斡旋」の割合が高くなっており、特に70歳以上の高さが目立つ。

こうした結果から、定年前の住み替え派は、趣味など自分の時間を優先して生活する傾向が読み取れ、一方、定年後の住み替え派は、年代が高くなるほど、居住者や地域住民との交流を重視する傾向が読み取れる。

図表-5 住み替え派アクティニアが賃貸住宅に求める条件(生活サービス)



(資料)ニッセイ基礎研究所

## 4——住み替え派アクティニアの今後の住み替え行動

### 1 | 定年後のアクティニアは、人と交流しやすい、社会参加しやすい環境を選択

以上の年代別分析結果を踏まえて、今後の住み替え派アクティニアの住み替え行動を予測したい。

現在、公共交通の利便性が悪いところに暮らすアクティニアは、定年や子の独立を機に、公共交通機関を利用しやすい場所へと住み替える。ただし、70代を超えたアクティニアは、公共交通の利便性以上に、歩いて行ける範囲で日常生活が賄える場所を選ぶだろう。

そうした立地条件を踏まえた上で、特に定年後のアクティニアは、人との交流や社会参加活動に取り組みやすい環境を選ぶ。そうした機会は、地域社会が提供する場合と、居住サービスの一環で提供される場合とがあるが、そこは住宅の選択とあわせて考えるだろう。

### 2 | アクティニアがリノベーションに着目

年代に関係なく多くのアクティニアは、住まいに新しさを求めている。新築かどうかは重要ではなく、自身が求めるライフスタイルに応じた立地、環境、住まいかどうかが重要になる。したがって住まいの選択肢として、必然的に、住みたい場所に既にある中古住宅が注目を集めると考えられる。

そして、住まいがライフスタイルの実現に重要な要素だと考えれば、こだわりを持ってそれに手を加えようとするだろう。若い人に人気が高い印象のあるリノベーションが、今後はアクティニアにも支持を得ていくのではないかと。

これまで高齢層向けのリフォームという、バリアフリー化が主たるものであったが、例えば50代の定年前アクティニアに向けた、自分自身や夫婦で趣味に打ち込むためのリノベーション、60代以上の定年後アクティニアに向けた、人とのふれあいを大切にするリノベーションなど、アクティニアの個性に応じた提案が求められていく。賃貸住宅でそれができるようになれば、相対的に利便性が高い場所に多い賃貸住宅を選択するアクティニアが増えていくのではないかと。

## 5——おわりに

冒頭で述べたとおり、筆者は地域経営の観点から、アクティニアの住み替えを誘導していくことが重要だと考えている。その方法を地域で考える際に、この分析結果と予測が少しでも役立つことを願っている。

(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。