



## 「アクティニア」と新たな住まい方 元気で行動的な高齢者(アクティニア)の作り出す新たな「住トレンド」



社会研究部門 上席主任研究員 池邊 このみ

ikonomi@nli-research.co.jp

### 1—アクティニアの増加

#### 1 | アクティニアとは

アクティニアとは、アクティブなシニアを表す造語であり、ここでは、ポスト子育て期以降の元気で暮らし向き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をイメージしている。中でも、自分の時間と価値観の実現のために、合理的な住宅選択行動（新たな生活の場への住み替え）ができる層に着目すると、新たなシニアの行動が見えてくる。

#### 2 | アクティニア増加の兆し

アクティニア増加の兆しは、①自立した生活をおくる単身・夫婦のみの高齢者世帯の増加、および、②高齢期において自由に使える時間が増え、自分のやりたいことをやるライフスタイルの増加、といったところに窺われる。①についてのデータを見ると、高齢者のいる世帯が増加し、その内「単身」「夫婦のみ」の世帯が過半数を占める（平成21年版「高齢社会白書」内閣府）。加えて、60歳代までは85%の人が、70歳前半でも8割近い人が日常生活で身体的に特段問題のない生活を送っている（平成20年「高齢者の健康に関する意識調査」内閣府）。また、高齢者の意識も、従来の「子どもと将来同居したい」という意識から、「近居したい」に変化しており、子供から自立した生活を望む高齢者が増えていることがわかる（平成18年「国民生活白書」内閣府）。他方、②については、65歳以上の男女を対象の調査では、暮らし向きが普通を下回ると感じている高齢者は3割以下となっている（平成20年「生活実態に関する調査」内閣府）。また、高齢期に、家事や家族に束縛されない自由な時間が増加し、趣味・娯楽や社会参加活動が活発化するなど、自分のやりたいことをやってみたいという要求が増加していることがわかる（平成18年他「社会生活基本調査」総務省）。

### 2—アクティニアの新たな住まい方

#### 1 | 戸建持ち家が「住宅すごろく」の「上がり」ではないという発想

旧来、「住宅すごろく」は、「振り出し」は単身、あるいは新婚時代の賃貸住宅、次に分譲マンション

を所有、最後には戸建持ち家に到達し、「上がり」となるパターンであった。この発想では、住宅は、ライフサイクルやニーズの変化に合わせて、転売、増築や減築といったリフォーム、二世帯住宅などを経て、最終的には相続等、継承すべき資産として取り扱われてきた。しかし、高齢化社会に入り施設入居の際には所有住宅を売却するという時代に入り、そこに変化がでてきた。さらには、アクティニアが、知的好奇心を持って自立した生活を楽しむことを優先しようと考え、特に古くなった郊外立地の戸建住宅は、その生活に適さず、「住宅すごろく」の「上がり」ではないという発想が出てくる。

## 2 | 再度、賃貸住宅に駒をすすめる決断

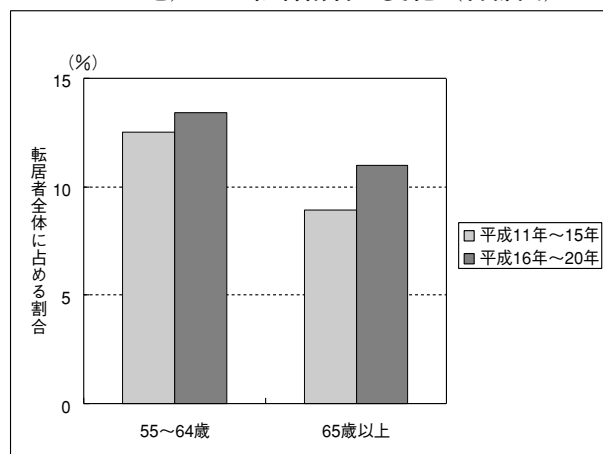
長く元気な高齢期を如何に効率よく楽しむかというアクティニアの視点に立てば、戸建持ち家を資産として持ちつつ、賃貸住宅として貸して家賃収入を得て、自分は、立地条件が良く利便性の高い賃貸住宅に住み替え、以前よりアクティブな生活を楽しむ。自立した生活ができなくなった際に、持ち家を売却して高齢者施設入居の際の資金にすればよいとする発想が出てくる。

図-1は、持ち家から民営借家に転居した高齢者の転居者全体に占める割合を年齢層別に二つの期間に分けて示したものである。転居者全体に占める割合は少ないながらも、上昇の兆しが見えるといえよう。アクティニアは、転居先となる賃貸住宅に対して、知的好奇心を満たす行動に便利で、維持管理が容易で手頃なサイズの生活拠点としての機能に留まらず、NPO活動やコミュニティ参加のためのソーシャルデビューの足がかりとしての機能をも求めている。現代のシニア層の所有する戸建住宅の多くが郊外に位置することや、住戸性能の劣化がそれを後押しし、さらに住み換え支援機構設立などにより、戸建を賃貸できる制度が整ってきたことで、かつて「上がり」と考えていた戸建持ち家から「住宅すごろく」の駒をさらに先へと進めてくることが想定される。図-2は、持ち家からの住み替え先の一つとして、公的住宅に住み替えた高齢者の数の推移を見たものである。持ち家から賃貸住宅への住み替えについては、まだ心理的ハードルが高いが、特に団塊世代以降のアクティニアにおいては、受け入れ先となる賃貸住宅の付加価値や利便性、地域コミュニティの魅力によっては、新たな「住トレンド」が生まれてくる余地があると想定される。

## 3 | アクティニアの活躍への期待

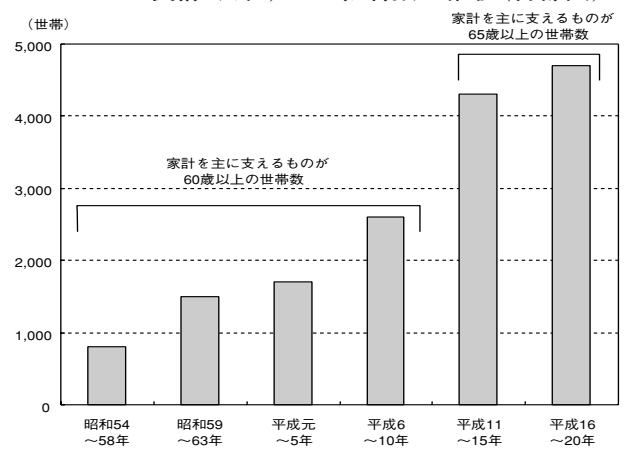
新たなタイプの高齢者である「アクティニア」が、ポスト子育て期から新たな社会活動の舞台を求めて住み替えるという現象は、停滞しがちな地域コミュニティを活性化する起爆剤にもなり、少子高齢化時代の新たな担い手として新たな局面をもたらす可能性を秘めていると考えられよう。

〔図表-1〕 高齢者の持ち家から民営借家（共同住宅）への転居割合の変化（首都圏）



(資料) 資料：住宅・土地統計調査

〔図表-2〕 高齢者の持ち家から公的住宅（都市再生機構・公社）への転居数の推移（首都圏）



(注) 住宅・土地統計調査においては、平成6～10年までは60歳以上、平成11～15年からは65歳以上と高齢者の年齢区分が異なっている。

(資料) 住宅・土地統計調査