アンケート調査結果の概要　今後の課題・方向性（案）

住み替え

（１）住み替えのきっかけ・時期

○定年退職（65 歳前後）の年齢から、「日常生活への不安」等をきっかけとする住み替えが増え始める。

○住み替えのピークは 75～85 歳頃。

（２）住み替えの相談相手

○70 代前半までの主な相談相手は「配偶者」だが、70 代後半以降は、「子ども」が相談相手の中心になる。

○外部の相談相手は「現在お住まいの住宅会社・運営事業者」が1割程度占めるが、家族以外の住み替え相談の専門家への相談はきわめて少ない。

（３）住み替え先の住宅の選択理由

○住宅の種類に関係なく、「見守り等の生活支援サービス」「公共交通・買い物利便」が上位の選択理由。

○「子世帯の近くである」「住み替え前の生活圏内である」はサ高住等で3割前後占める。

（４）住み替え前後の住まいの位置関係

○「他都道府県（都道府県を跨ぐ住み替え）」の割合が高い。（「同一市町村」は1割、他都道府県は約半数を占める）

【住み替え先の住宅種類別】

○住み替えた時の年齢は、分譲住宅では 60 代以降から、サ高住等及び有料老人ホームでは 70～80 代に集中。

○いずれも共通する最大のきっかけは「日常生活の不安」（全体の3，4割）だが、それ以外のきっかけは住宅の種類により様々。

【子世帯（別に住む）の有無別】

○高齢期の住み替えのタイミングは、配偶者の有無に関係なく、「子世帯の有無」で影響する。特に「子世帯無」は、住宅の種類に関係なく、年齢が若い時に住み替える傾向がある。

持家の活用

（５）住み替え前の持家の活用

○持家活用方法は「売却」が 7～8 割を占める。

○持家売却の理由は、「住み替え費用・生活資金の確保」（約6割）、老後に備えた「保有資産の整理」（約3割）。

○子世帯無の場合、「売却」を選択の傾向は全体の9割。

○子世帯有かつ子どもの意向を確認している場合、子の意向を反映した活用方法が選択される傾向がある。

- ・子が売却を希望⇒売却が9割
- ・子が賃貸活用を希望⇒賃貸活用が5割
- ・子が空き家のままを希望⇒空き家のままが9割
- ・子が子本人や親族の居住を希望⇒子や親族の居住が9割

○子が関心ない、子と相談していない場合、「売却」が選択される傾向がある（全体の7，8割が売却）

（６）持家の活用にかかる相談相手

○家族（子ども）以外の相談相手は、「相談しなかった」が約半数を占める。

○持家売却の課題は、「相談できる専門家がいない」が各年代1割程度いる。

○持家の活用方法は、「売却」以外はあまり選択されていない。

（参考）持家が空家の場合将来の活用方法

※サンプル数が少なく参考値

○「空き家のまま（活用方法決めていない）」の理由は、「家財処分できない」「将来、子どもに相続したい」の割合が高い。

【今後の方向性（ビジョン）】

A:高齢期の住まい方と住宅資産活用方策・支援ツールの構築

① 高齢期の住まい方は、自宅での継続居住、高齢者向け住宅・施設への住み替え等、様々なルートが想定される。安心した高齢期の生活を確保するためには、本人の意向を踏まえた、リタイヤから老年期に至る住まい方のルートと、保有する住宅資産の活用方策をセットで考える必要がある。

② 特に高齢期に住み替える場合、本調査結果のように、保有する住宅資産の売却・活用が重要な原資になる。そのため、住宅資産の価値を維持させ、将来の住まい方に備える必要がある。

③ また、高齢期の住まい方のルートに応じて、自宅で住み続けるためのリフォーム、住み替え後の持家の売却・賃貸活用等、求められる住宅資産の活用のあり方は異なり、住宅資産活用方策毎に支援するツールの枠組みを構築することは、多様なニーズに応じた高齢者の安心した生活の確保に繋がる。 さらに、住宅資産の循環活用促進に繋がり、空き家発生の予防策としても有効となる。

B:高齢期の住まい方と住宅資産活用を推進する相談体制づくり

① 以上の枠組みの構築と併せ、高齢者本人や家族（子）が自分たちの状況に応じた、住まい方と住宅資産活用方策について、相談できる体制を構築する。相談内容は住宅のみならず、様々な分野に跨るため、住宅事業者、不動産業者、福祉団体、金融機関等、各専門家が関与できるプラットフォームづくりが課題である。

② また、地域毎の実情に応じた、高齢期の住まい方や住宅資産活用を推進するため、地元行政等と連携した、エリアで展開する相談体制の構築も重視する。

③ 以上の相談体制の構築にあたり、特に次の体制の構築等が必要である。

a:高齢期の住まい方相談体制の構築

① 高齢期の住み替え相談の専門家は、分野も様々だが、十分に機能していない実態がある。

② 高齢期の住まい方全般を通じて、利用者と専門家を有効に繋ぐ体制を構築する。また、高齢期の住まい方は、子の意向が大きく影響するため、子の関与を引き出す相談体制の構築を重視する。

b：住宅資産活用方法の周知と相談体制の構築

① 住み替え以上に、持家活用の相談に苦慮していると推察され、持家を計画的に活用するため、外部の専門家が関与し、高齢者（親）と子が早めに、持家活用方法を話し合うことを促す必要がある。

② 個々のニーズに応じた住宅資産の活用方法を選択できるよう、本人や子ども等が気軽に情報収集や相談ができる窓口や体制を構築する。