

高齢者の住まいの選択の阻害要因：居住改善実施者と非実施者の比較

A study on the problems of housing selection in the elderly

○Nagoya Gakuin University Hito Ueyama

○名古屋学院大学 上山仁恵

○Japan Housing Finance Agency Daisuke Takamura

○住宅金融支援機構 高牟礼大典

Previous studies have pointed out that lack of funds and aging are the major reasons why the elderly are unable to relocate or renovate to housing suitable for old age. In this paper, we analyze the savings levels and aging levels (specific functions of aging) that hinder housing selection and make policy proposals to realize smooth housing choices for the elderly.

Keywords: Elderly person, Housing selection, Hindrance factors, Financial Gerontology,

高齢者, 居住選択, 阻害要因, 金融ジェロントロジー

1. はじめに

現在、日本では約3人に1人が高齢者であり、世界に類を見ない超高齢化社会に突入している。同時に、高齢者が住む住宅の高齢化（老朽化）も進んでおり、高齢期の生活に適した住宅に居住していない高齢者も少なくない。実際、高齢者の持家を見ると、1980年以前に建築された旧耐震基準の住宅が約4割（39.2%）であり、半数以上（54.7%）がバリアフリー化されていない⁽¹⁾（総務省「住宅・土地統計調査」2018年）。また、断熱性能が低い住宅に住む高齢者も多く、家庭内における不慮の死亡事故は交通事故を大幅に上回り、特にヒートショック等の疾患の要因が約4割を占める⁽²⁾（厚生労働省「人口動態調査」2021年）。

住宅の状態が悪いと心身機能の低下といった高齢化の進行が早いといった実証結果も見られ³⁾、医療や介護サービス需要の増加に伴う社会保障費の増大を背景に、国は2019年3月、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を公表した。このガイドラインでは、高齢者の特徴を踏まえた住まいのあり方を提言しており、住宅のバリアフリー化や断熱性能の高い住環

境の整備を推奨している。

しかし、住まいで困っていることがあっても、改善を実施する高齢者は多くはない⁽³⁾。また、高齢者の住み替えに対する課題を見ると、資金不足や老後資金の確保といった金銭的な側面が大きいが、改善に関わる様々な作業が面倒といった理由も挙げられる²⁾³⁾⁴⁾。

国のガイドラインでは、「高齢期の住まいや住まい方を選択し、必要な場合は住まいの改修を行うことが望ましい」と述べられているが、そのためには、高齢者が自身に適した住まいを自由に選択できるような金融・不動産市場であることが問われている。本稿では、高齢者の住環境改善の阻害要因について、金融ジェロントロジー（金融老年学）の視点も含め、高齢者が円滑な住まいの選択が実現できるように議論するものである。

2. 先行研究

金融ジェロントロジーとは、高齢期特有の行動を捉え、加齢により発生する経済活動や金融取引の課題解決に取り組む研究領域である。特に、現

在、高齢化に伴う認知機能の低下の金融商品取引に与える影響が議論されており、欧米を中心に実証的な検証が進みつつある⁵⁾⁶⁾。

また、日本では、加齢に伴う認知機能の低下を念頭に金融取引のトラブルを回避するため、金融庁の監督指針と日本証券業協会の自主規制の下、高齢者を対象とした金融取引については年齢を基準に一定のルールを設けている⁴⁾。

このように、高齢化社会が進む背景で、高齢者の特徴と金融行動との関係が議論されているが、日本では実証的な裏付けがまだ不十分であり、不動産取引に関する検証は始まったばかりである⁷⁾⁸⁾。本稿では、高齢者の住まいの選択における阻害要因を、金融ジェロントロジーの視点も含めて議論した上山・高牟礼（2023）の内容をベースに、計量分析を用いて考察を深めるものである。

なお、高齢者の住まいの選択を検証した先行研究には、瀬古（2001）による高齢世帯の住み替え行動における子供との同居の影響を指摘した研究や⁹⁾、中村（2022）による高齢者の住宅の維持管理における、不動産業者や建設業者との関係性の重要性を指摘した研究¹⁰⁾が挙げられる。

そして、高齢者の住み替え行動における阻害要因を検証した先行研究には鈴木他（2008）⁴⁾があり（神奈川県横須賀市に居住する 50 歳以上の 434 世帯が対象）、住み替えの課題を調査した結果を見ると、「新たな負債を抱えたくない」が約 4 割（39.2%）で 1 番多く、次いで「環境の変化が不安」が 35.0%、「引っ越し作業の負担が大きい」が 25.8%、「資金が不足している」・「住み替え先を探すことが負担・面倒」が 25.0%で続いている。ちなみに、70 歳代以上に限定すると「住み替え先を探すことが負担・面倒」が過半数近く（45.2%）で 1 番多い。

なお、鈴木他（2008）では、高齢者の住み替えの課題において、面倒や負担といった心身的な理由も指摘されているが、高齢者の心身機能の低下と関連付けて検証されていない。

3. 分析に用いたデータの概要

本稿は、住宅金融支援機構が 2022 年に実施した「高齢者の住まいに関する調査」のデータを用いて検証する¹¹⁾。対象者は 65 歳以上の持家・年金受給者であり、「2018 年 1 月以降（調査時点で 5 年以内に）、お住まいの住宅や居住地、それに関わる生活について困っていることはありますか（または、ありましたか）。」と尋ね、困っている（困っていた）ことがある人を調査対象としている。

そして、住環境の改善を実施した人と実施していない人の比較を目的に、サンプル割付として、1) 持家から持家に住み替えを実施した 396 人、2) リフォームを実施した 401 人⁵⁾、3) 何も実施していない 771 人の、合計 1,568 人を抽出している。表 1 が分析に用いた変数の一覧である（金融資産と高齢化の変数については別途提示する）。

表 1 分析に用いた変数一覧

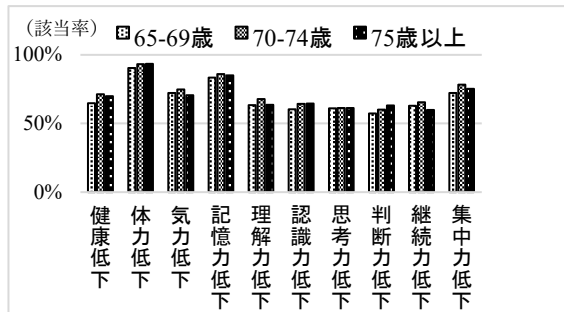
基本属性	住み替え	リフォーム	非実施
サンプル数	396	401	771
女性比率	26.8%	32.4%	31.5%
65-69 歳比率	56.3%	55.6%	47.1%
70-74 歳比率	28.3%	32.7%	35.5%
75 歳以上比率	15.4%	11.7%	17.4%
平均年齢（歳）	69.9	69.8	70.5
三大都市圏在住率	58.1%	53.6%	55.5%
子供と同居率	37.1%-37.1%	32.2%-29.9%	28.0%
単身世帯比率	12.9%-13.1%	7.0%-7.7%	13.0%
遺産動機を持つ比率	7.6%	2.2%	14.5%
戸建率	77.3%-75.6%	87.1%	80.4%
旧耐震基準物件率	37.5%（実施前）	28.4%（実施前）	28.7%
床面積（平米）	111.0-114.9	121.4-122.6	114.8

（注）遺産動機を持つ比率とは「子供に住宅を残したい」という意向を持つ比率である。「→」のある箇所は実施前数値→実施後数値。

なお、この調査では、金融ジェロントロジーの観点から高齢者の行動が捉えられるように、回答者の高齢化（心身機能の低下）の主観的な評価についても調査されている。具体的には、図 1 で提示されている 10 項目の心身機能の低下について、その当てはまりの割合を尋ねたものである。各心身機能低下の自覚を見ると（「とても当てはまる」、「やや当てはまる」、「たまに当てはまる」の選択

率)、いずれの機能においても過半数が低下の自覚を意識している。特に「体力が落ちたと感じる」は9割を超えており、次いで、記憶力の低下が8割以上、気力や集中力の低下が7割以上である。

図1 高齢化（心身機能低下の自覚）の状況



4. 高齢者の住環境改善の障害分析

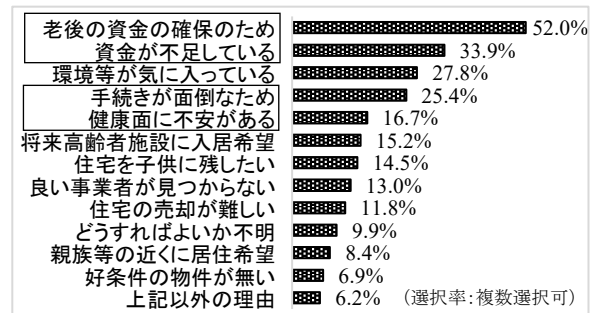
それでは、住環境や住生活に困ったことがあるにも関わらず、改善を実施しない要因を分析する。

まず、図2は、改善をしない理由について尋ねたものである。なお、調査では、住み替えとリフォームに分けて尋ねているが、共通する項目の選択率の順位は変わらなかったため、統合して提示している。図2を見ると、改善しない理由としては、「1. 老後の資金に取っておきたいため」が半数を超えており(52.0%)、次いで「2. 住み替え・リフォーム資金が不足しているため」が33.9%である。住環境の改善の1番大きな障害は、資金面であることが確認できる。次いで、「3. 近隣の施設や環境が気に入っているため」とポジティブな理由であるが、続いて「4. 住み替え・リフォーム工事の手続きが面倒なため」が25.4%、「5. 健康面に不安があるため」が16.7%であり、心身面の理由も住環境改善の障害になっている。

以上を踏まえ、本稿では、住環境改善の大きな障害要因として「資金面」と「心身面」の2点に注目して分析する。具体的には、住み替え・リフォームを実施しない理由で、「①老後資金の確保」と「②資金不足」(資金面に関する理由)、及び、「③手続きが面倒」と「④健康面に不安」(心身面に関する理由)を選択した人を抽出し、それらの

世帯の資産状況や高齢化の状況の特徴を捉える⁽⁶⁾。

図2 住環境の改善を実施しない理由



4.1 住環境改善の阻害要因（単純集計）

以下、単純集計から住環境の改善を実施しない世帯の資産状況と心身面（高齢化）の状況を概観する。まず、図3は、金融資産残高を比較したものである⁽⁷⁾。ちなみに、住環境改善を実現できる資金規模を見る狙いから、住み替えやリフォーム実施世帯も提示している（但し、金融資産残高は改善実施後の水準であり、負債は考慮していない）。

なお、住環境改善実施世帯における平均住み替え費用は3,043万円、平均リフォーム費用は388万円だった。従って、金融資産残高の分布区分については、「500万円未満」の場合、預貯金のみでリフォームを実施することは難しい水準の目安として見ている。また、2019年の金融庁金融審議会市場ワーキング・グループの報告書では、老後30年間の貯蓄の取り崩しが2,000万円という試算を提示しており、「2,000万円」は老後資金の確保水準の1つの目安として考えられる⁽⁸⁾。そして、3,000万円を超えると資金的な障害は無く住み替えができる水準として見ている。

まず、住み替えやリフォーム実施世帯の金融資産残高を見ると、約4分の1の世帯は3,000万円以上を保有しており、4割を超える世帯が2,000万円以上を保有している。住環境改善後の平均金融資産残高は、住み替え世帯で2,608万円、リフォーム世帯で2,384万円であり、住み替えやリフォームを実施した後でも2,000万円以上確保されている（ちなみに、住み替え・リフォーム世帯の金

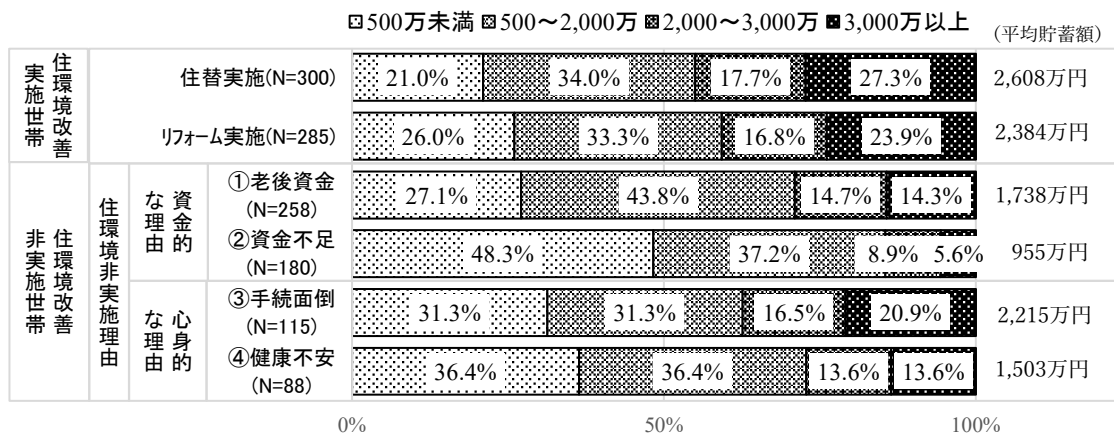
融資産残高に統計的な有意差は見られなかった)。

そして、住環境の改善を実施していない世帯の資産状況を確認する。まず、実施しない理由として資金的な理由を挙げている世帯について見る。

「①老後資金の確保」を選択した世帯の金融資産残高は、500 万円以上 2,000 万円未満の層が 4 割を超えており (2,000 万円未満の層が約 7 割を占める)、平均金融資産残高は 1,738 万円であり、2,000 万円に満たない。一方、「②資金不足」を選択した世帯を見ると、約半数 (48.3%) は 500 万円未満であり (2,000 万円未満の層は 85.5%)、平均金融資産残高は 955 万円と著しく少ない。

なお、住環境改善を実施しない理由として、心身的な理由を挙げた世帯の資産状況についても確認する。まず、「③手続きが面倒」を選択した世帯の平均金融資産残高は 2,215 万円であり、住み替えやリフォーム実施世帯と比較すると若干少ないものの、貯蓄分布は類似している。一方、「④健康面に不安」を選択した世帯の平均金融資産残高は 1,503 万円であり、2,000 万円未満の層が 72.8% (500 万円未満の層が 36.4%) を占めている。「③手続きが面倒」を選択した世帯よりも、やや低貯蓄層が多い状況である⁹⁾。

図3 住環境非改善理由別金融資産残高の比較

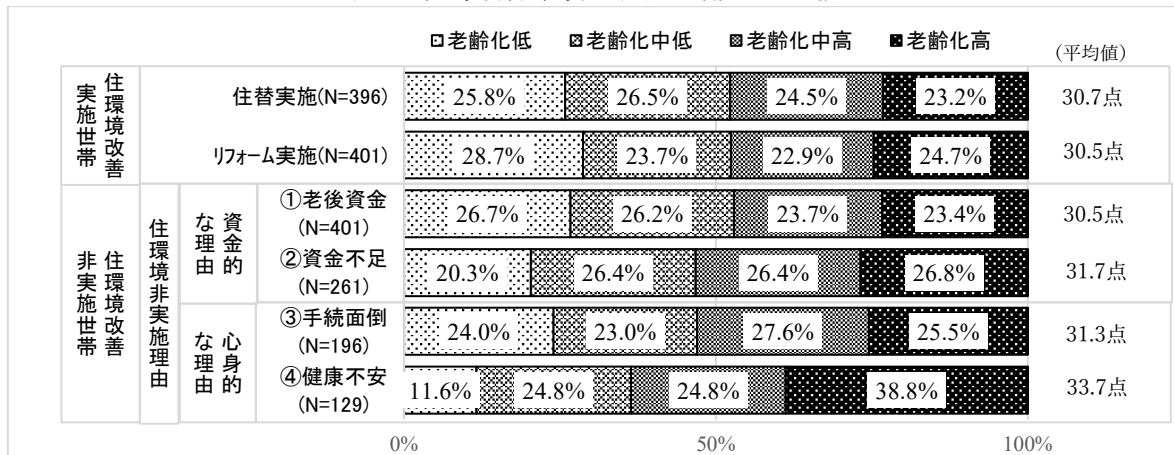


次に、住み替え・リフォームを実施しない理由別で高齢化の状況を比較する。高齢化の評価は、図1で提示した10項目の機能の低下に対し、「とても当てはまる」を5点から「全く当てはまらない」を1点に点数化し、その合計を高齢化の総合点として作成した (50点満点で点数が高いほど心身機能の低下の自覚が高いことを意味する)。全体の平均値は30.5点 (標準偏差6.6点) であり、サンプルを4分位で分割した場合、「高齢化低 (心身機能低下の自覚は相対的に低い)」は26点以下、「高齢化中低」は27点～30点、「高齢化中高」は31点～35点、「高齢化高 (心身機能低下の自覚は相対的に高い)」は36点以上となった。

図4を見ると、「①老後資金の確保」を選択した人の高齢化の分布や平均値は、住み替えやリフォーム実施者と大きく変わらない (住み替え・リフォームを実施した時点の高齢化の水準ではないが、5年以内の実施を対象としているため、大きく変化しているとは考えていない)。一方、「④健康面に不安」を選択した人は、その自覚を反映し「高齢化高」の該当者が4割弱 (38.8%) を占め、平均値も33.7点と際立って高い。

そして、「②資金不足」や「③手続きが面倒」を選択者した人は、「①老後資金の確保」 (または、住み替え・リフォーム実施者) と比較して、若干高齢化の自覚が高い状況である¹⁰⁾。

図4 住環境非改善理由別老齢化の比較



4.2 住環境改善の阻害要因（計量分析）

以上、単純集計から、住環境を改善しない理由別で資産や老齢化の特徴を概観したが、様々な変数をコントロールした上で、各理由の選択確率に与える資産や老齢化の影響を確認する⁽¹¹⁾。その結果が表2である（住環境非改善者を対象とし、各理由の選択者を1、非選択者を0とするプロビットモデルの分析であり、係数は限界効果を表す）。

まず、金融資産残高の影響について見る（金融資産残高のダミー変数は3,000万円以上を基準にしている）。住環境を改善しない理由として「①老後資金の確保」を選択した人の金融資産残高は「1,000万円以上2,000万円未満」のみ1%水準でプラスに有意であり、「②資金不足」を選択した人は、金融資産残高2,000万円未満のいずれのカテゴリーでも1%水準で有意である。なお、「②資金不足」選択者に与える金融資産残高の限界効果を見ると、金融資産残高が少なくなるほど「②資金不足」を選択する確率が高くなっている。

「①老後資金の確保」及び「②資金不足」とともに、2,000万円未満の層で有意に選択確率が高まっており（2,000万円以上3,000万円未満の層では有意性は見られない）、資金的な理由で住環境の改善を実施しない世帯では「2,000万円」が壁になっているようである。なお、「①老後資金の確保」を理由に挙げている層は金融資産1,000万円台の層、

表2 住環境非改善理由選択の要因分析

	①老後資金	②資金不足
60歳代ダミー	0.12*	0.16**
70歳代前半ダミー	0.042	0.099
回答者女性ダミー	0.041	-0.020
三大都市圏在住ダミー	-0.016	0.042
子供と同居ダミー	0.0057	0.18***
単身世帯ダミー	-0.028	0.063
遺産動機有ダミー	-0.035	0.041
金融資産500万円未満ダミー	0.0042	0.46***
〃500～1,000万円未満ダミー	0.12	0.33***
〃1,000～2,000万円未満ダミー	0.23***	0.25***
〃2,000～3,000万円未満ダミー	0.12	0.14
戸建ダミー	0.072	-0.041
旧耐震基準物件ダミー	0.039	0.12**
床面積(平米)	-0.00034	-0.0004
老齢化総合点数	0.0023	0.0041
Sample number	472	472
	③手続面倒	④健康不安
60歳代ダミー	0.013	0.016
70歳代前半ダミー	-0.014	0.020
回答者女性ダミー	0.047	-0.0002
三大都市圏在住ダミー	-0.035	0.054
子供と同居ダミー	-0.077*	0.012
単身世帯ダミー	0.058	0.092*
遺産動機有ダミー	-0.13**	0.018
金融資産500万円未満ダミー	-0.050	0.020
〃500～1,000万円未満ダミー	-0.13**	0.047
〃1,000～2,000万円未満ダミー	-0.0015	-0.033
〃2,000～3,000万円未満ダミー	-0.012	0.024
戸建ダミー	-0.092*	0.044
旧耐震基準物件ダミー	-0.067	-0.011
床面積(平米)	0.00003	-0.0002
老齢化総合点数	0.0092***	0.012***
Sample number	472	472

(注) ***1%, **5%, *10%の有意性を表す。係数は限界効果。

「②資金不足」は 1,000 万円未満の低貯蓄層に分類される。

次に、各理由の選択確率に与える老齢化の影響を確認する。まず、住環境の改善をしない理由として、心身的な理由である「③手続きが面倒」と「④健康面に不安」を挙げている人には、「老齢化総合点数」が 1%水準でプラスに有意である。すなわち、心身的な理由で住環境を改善しない人には、老齢化の影響が裏付けられる。

その他、コントロール変数の影響を確認する。まず、資金的な理由を挙げている人は、60 歳代ダミー（65 歳～69 歳）で有意性が見られ、60 歳代（後半）で選択確率が高まっている。60 歳代後半は退職などライフスタイルが大きく変わる年代でもあり、70 歳以上と比較して住環境の改善（変更）願望の意識がより高いことを反映しているのかもしれない（70 歳以上になると、住環境に困っていても変化自体を望まないとも考えられる）。

そして、「②資金不足」を選択した世帯では、「子供と同居ダミー」が 1%水準でプラスに有意である。子供と同居している世帯は収入や資産規模が大きくなるが、逆に、親も子も収入や資産規模が小さいために同居生活を選択しているとも考えられる。後者の理由が優勢になれば、「②資金不足」の選択確率が高まるだろう。また、「旧耐震基準物件ダミー」が 5%水準でプラスに有意であり、「②資金不足」の選択者には、建築時期 1980 年以前の古い物件居住者が多い。

一方、心身的な理由を挙げている人を見ると、「③手続きが面倒」については「子供と同居ダミー」が 10%水準でマイナスに有意である。子供と同居していると、手続き等を子供に任せられるため、「③手続きが面倒」の選択確率は下がると言える。そして、「遺産動機有ダミー（子供に住宅を残す意向がある人）」は 5%水準でマイナスに有意であり、遺産動機を持たない人は、住環境の改善について手続きの面倒を感じている。子供に住宅を残す意向が無いので、自身（世帯）の都合で住環

境の改善が実施できる状況であるが、住み替えやリフォームに伴う様々な手続きが面倒で実行に移せない様子である。なお、「戸建ダミー」が 10%水準でマイナスに有意である。直観的には、マンションの方が流動性は高く、戸建て居住者の方が「③手続きが面倒」の選択確率が高いと考えたが、実際はマンション居住者の方が選択確率は高い。

また、「④健康面に不安」の選択者については、「単身世帯」が 10%水準でプラスに有意であり、単身世帯ほど、健康面の不安から居住環境の改善に踏み切れない様子である。「④健康面に不安」の選択者は、他の理由の選択者と比較して老齢化も進んでいるため、住環境改善には、特に人的なサポートの必要性が伺える。

4.3 住環境改善の障害要因「老齢化の内訳」

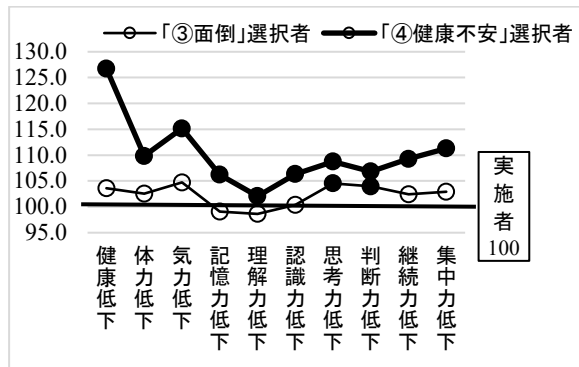
表 2 の計量分析の結果より、住環境改善を実施しない理由として資金的な理由を選択した人には、老齢化の有意な影響は見られなかったが、心身的な理由を選択した人には、1%水準で有意な影響が見られた。ここでは、心身的な理由を選択した人を対象に、老齢化の内訳（具体的な心身機能の低下）が与える影響について検証する。

図 5 は、「③手続きが面倒」と「④健康面に不安」を選択した人を対象に、図 1 で提示した 10 項目の心身機能の低下（自覚）の水準をプロットしたものである（住み替え・リフォーム実施者の平均水準を 100 としている）。なお、黒色のマーカーは、住み替え・リフォーム実施者、及び各理由の選択・非選択者の 4 グループ間での差の検定結果より、5%水準以上で有意性の見られた機能を表す（非改善実施者のみで検定しても結果は大きく変わらなかった）。住み替えやリフォーム実施者の水準を基準とした理由は、住環境の改善を実施できる心身機能の水準と比較する狙いもある。

図 5 を見ると、「④健康面に不安」を選択している人は、全ての機能において低下の自覚が有意に高い（全ての機能が上位に位置している）。

一方、「③手続きが面倒」を選択している人は、「思考力」と「判断力」に有意な低下が見られる。「思考力」とは「論理的に考えることが面倒である」ことを意味し、「判断力」とは「色々比較して選択しなくなっている」ことを意味する。「③手続きが面倒」を感じる人は、特に考える力や比較・選択する力が衰えているようである。

図5 高齢化の内訳の比較



(注) 黒色マーカーは5%水準以上で有意性のある機能を表す。

5. おわりに

本稿では、高齢者が自身（世帯）の生活に適した住まいを実現するために、住環境の改善を阻害する要因分析を行った。本稿で利用した調査を含め、先行研究や各調査から、高齢者の居住選択における資金的な側面や心身的な側面の影響が指摘されていたが、本稿では具体的な資産状況や高齢化の影響の検証を行った。その結果、1) 高齢者の住環境の改善を阻害する資金的な側面には、2,000万円が壁になっていること、2) 心身的な側面には、高齢化（心身機能の低下）の有意な影響が確認された。特に、2) の点については、高齢者の住まいの選択において、金融ジェロントロジーの視点の必要性を裏付けるものである。

具体的な分析結果は以下の通りである。まず、住み替えやリフォームを実施している世帯を見ると、実施後においても金融資産残高が2,000万円を超えており、かなりの貯蓄を保有して実施している状況が確認された。また、実施後においても高齢化の著しい進行は見られず、十分な資金力と

良好な健康状態で実施している様子が伺える。

一方、住環境の改善が実施できない世帯を見ると、「①老後資金の確保」の理由が過半数を占めて1番多いが、著しい貯蓄不足は見られず、高齢化の有意な進行も見られない。但し、金融資産2,000万円未満の層で選択率が有意に高くなっており、2,000万円が壁になっているようである。ちなみに、2021年現在、世帯主60歳以上で貯蓄額2,000万円未満の世帯は約6割（59.2%）であり（総務省「家計調査（貯蓄・負債編）より」）、住環境の改善が必要であっても、実行に踏み込めない層の大きさが想定される。

なお、本稿で利用した住宅金融支援機構の調査を見ると、住み替えやリフォームを実施した世帯の大多数が預貯金等の金融資産で実施しており、リバースモーゲージの利用者はいなかった⁽¹²⁾。住環境の改善は必ずしも金融資産のみで行う必要はなく、リバースモーゲージも含め、住宅資産の活用方法の周知が必要である。例えば、戸建のリフォームであれば、土地を担保として貯蓄を切り崩さずに家屋のリフォームも可能である。

そして、資金的な問題は見られないが、住環境の改善について「③手続きが面倒」に感じる高齢者もあり、この層については「思考力」や「判断力」の有意な低下が見られた。昨今、不動産市場の成熟を背景に商品の多様化が進み、商品や事業者を選択できる市場であることは望ましいが、高齢者にとっては逆に選択（判断）が難しい環境かもしれない。実際、住み替えやリフォームの実施過程で困った点を見ると、物件や事業者の選定や、心身的な疲れを挙げる人が多かった⁽¹³⁾。高齢期の生活で最低限実現すべきリフォームのパッケージ化など、高齢者が選択しやすいようなサービス提供の工夫が望まれるし、手続き等に関する人的なサポートの構築も必要である。

さらに、住環境の改善ができない層には、著しい「②資金不足」や「④健康面に不安」が理由となっている層が存在する。このタイプには古い住

宅居住者や単身世帯も多く、住宅政策としてもターゲットにすべき層である。「②資金不足」の層には60歳代（高齢前期）に多く、また「④健康面に不安」を感じる層には、全体的に心身機能の低下が見られた。老齢化が進む前に（高齢期の早い段階で）、リフォーム助成制度の周知や、住環境の改善実施に働きかけることが問われている。

脚注

- (1) 65歳以上の世帯員がいる住宅。バリアフリー化とは2箇所以上の手すりの設置と段差のない屋内を意味する。
- (2) 2021年現在、65歳以上の交通事故死亡者数は3,536人に対し、家庭内での不慮の死亡者数は13,352人である。その内、溺死等が40.4%、転倒等が18.6%となっている。
- (3) 内閣府「平成30年度高齢者の住宅と生活環境に関する調査」を見ると（全国60歳以上の男女対象）、住居で困っている人の内、66.3%が改善の実施予定が無いと回答している。
- (4) 75歳以上の金融商品の販売については、役職等による事前承認が必要、80歳以上では当日の契約は不可といったルールが設けられている。
- (5) リフォームには建て替えは含まない。建て替え実施は13人いたが、リフォーム実施と建て替え実施では属性が大きく異なっていたため、リフォームから建て替えは除外した。
- (6) 資金面に関する理由として「①老後資金」と「②資金不足」をまとめて分析することも考えたが、①と②両方の選択者は約3割であり、資産状況や老齢化の状態が有意に異なっていた。従って、同じ資金面に関する理由でも異なる観点として扱う（③と④についても同様である）。
- (7) 選択肢の中央値を採り平均値を算出したものであり、分布・平均値ともに「わからない」と回答した人は除いている。
- (8) 2)の調査を見ると、老後に必要最低限だと思う預貯金は平均2,823万円であるが、実際65歳時に用意していた預貯金は2,192万円であり、2,000万円を確保する貯蓄行動が見られる。
- (9) 住み替え・リフォーム・各理由の選択者・非選択者の貯蓄分布の差の検定結果を見ると（Chi 2 test）、①～④の全ての理由で5%水準以上の有意差が見られた。平均貯蓄額の差の検定結果は（貯蓄額のばらつきが正規分布に従わなかったためノンパラメトリック検定Kruskal-Wallis testを実施）、①～④の全ての理由で1%水準の有意差が見られた。
- (10) (9)と同様の検定を老齢化の分布で実施した結果、④健康不安のみで1%水準の有意差が見られた。また、老齢化の平均値の差の検定では、②資金不足と④健康不安で1%水準の有意差が見られた。
- (11) 全サンプルを用い、住環境改善実施の有無を被説明変数としたプロビット分析を行った結果、改善実施にプラスの有意性を持つ変数は、年齢（60歳代ダミー）、子供と同居ダミー、旧耐震基準物件であり、マイナスの有意性を持つ変数は、単身世帯、遺産動機を持つ人、金融資産残高500万円未満、500～1,000万円未満、1,000～2,000万円未満であった（表2と

同じモデルであり、改善実施者の家族構成や物件情報は、実施前のものに基づいている）。

- (12) 住み替え世帯の住み替え資金源を見ると、預貯金利用が71.7%、住宅ローン利用が31.1%、住宅の売却資金が28.8%、有価証券の売却が11.4%で続いており、リフォーム世帯については、預貯金利用が92.0%である。その他の資金源はいずれも1割に満たない。
- (13) 住み替え時に困った内容を選択率の高い順で見ると、「住宅の選定」が27.3%、「事業者の選定」が22.5%、「エリアの選定」が19.9%（いずれかを選択した人は計49.2%）、次いで「心身的な疲労」が22.5%、「住宅の売却手続き、住宅の購入手続き（のいずれかを選択した人）」が21.5%、「住宅ローンの資金の確保、住宅ローン以外の資金の確保（のいずれかを選択した人）」が16.9%である。「困った点は無かった」は24.2%である。また、リフォームについては、「工事事業者の選定」が32.9%、「工事内容の選定」が20.9%（いずれかを選択した人は40.6%）、「心身的な疲労」が11.7%、「情報収集の方法がわからない」が11.5%である。「困った点は無かった」は42.1%である（参考文献11より）。

謝辞

本論文の作成にあたり、村本孜・成城大学教授、及び匿名のレフェリーからは有益なコメントを頂いた。ここに記して感謝したい。なお、本論文は住宅金融支援機構の見解を示すものではない。

参考文献

- 1) Russell N. James III and Anne L. Sweaney (2010) "Housing Dissatisfaction and Cognitive Decline in Older Adults" *Journal of Housing for the Elderly*, Vol.24, pp.93-106.
- 2) FRK (2016) 「シニアの住宅に関する実態調査」。
- 3) 国土交通省 (2018) 「住生活総合調査」。
- 4) 鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子 (2008) 「中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究—横須賀市マボリシーを事例として—」, 日本建築学会計画系論文集, 第73巻, 第634号, pp.2725-2732.
- 5) Christelis, D., Jappelli, T. and Padula, M. (2010) "Cognitive Abilities and Portfolio Choice" *European Economic Review*, Vol.54, pp.18-38.
- 6) Pak, T.Y. and Babiarz, P. (2018) "Does Cognitive Aging Affect Portfolio Choice?" *Journal of Economic Psychology*, Vol.66, pp.1-12.
- 7) 上山仁恵・梅田利孝 (2023) 「高齢者の健康と住宅サービスニーズの実証分析—金融ジェロントロジーと環境ジェロントロジーの架け橋に向けて—」, 「ファイナンシャル・プランニング研究」, No.22, pp.57-72.
- 8) 上山仁恵・高牟礼大典 (2023) 「高齢者の住まいの選択の阻害要因～居住改善実施世帯と非実施世帯の比較より～」, 住宅金融支援機構広報誌「住宅金融夏号」, pp.10-12.
- 9) 瀬古美喜 (2001) 「高齢世帯の住み替え行動」, 「季刊住宅土地経済」, 春季号, pp.10-18.
- 10) 中村久美 (2022) 「人生100年時代における高齢期の住居管理に関する研究—居住の選択と住宅の維持管理—」, 「日本家政学会誌」, Vol.73, No.6, pp.330-343.
- 11) 住宅金融支援機構国際・調査部調査グループ「高齢者の住環境改善の阻害要因等の分析—住み替え・リフォーム実施世帯と非実施世帯の比較より—（高齢者の住まいに関する調査）」, (<https://www.jhf.go.jp/files/400366590.pdf>)