

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

リフォーム適齢期のシニア世代 その1

快適なシニアライフを創り出す夢の実現

リフォーム適齢期としてシニア世代が注目されています。シニアと呼ばれてピンとくる年齢は人さまざまですが、当研究所の定義としては60代以上をシニアと呼んでいます。60代以上のこの世代が、リフォーム件数からも大きなボリュームゾーンを占め、費用が500万円以上の物件を調べてみますと、この世代でも中古物件を購入してのリフォーム事例があります。

金額的にもメンテナンスリフォームではなく、快適なシニアライフを創り出す夢の実現としてのリフォームです。終の棲家をどうするかを考えたとき、そのリフォームは住みなれた我が家で最後までと思う方もいらっしゃると思いますが、どこに住みたかったのかとか、高齢期の住まいとして子供との関わりを踏まえてどこに住むべきかを考える方たちもいらっしゃいます。

4,000万円以上の貯蓄のある世帯が16.8%

「高齢者の経済状況と住居」について見てみましょう。

内閣府の「高齢社会白書」(平成23年版)では、高齢者の暮らし向きについて、「苦しい」と感じている人は全体の1/4程度、ゆとりを感じている人が1割弱、2/3の人が普通になっています(図表1)。

また同白書によると、高齢者のいる世帯と、その他の全世帯の平均所得を比べると、200万円以上の差がありますが、1人あたりの所得にすると、全世帯とほとんど変わらない結果が得られており(図表2)、高齢者になり勤労所得がなくなっても、年金などの収入によって平均的な生活レベルが保たれていることがわかります。

同白書の中で、高齢者の経済状況の中で特記すべきは貯蓄額です。貯蓄現在高について、世帯主の年齢が65歳以上の世帯と全世帯平均(いずれも二人以上の世帯)とを比較すると、前者は2,305万円と、後者の1,638万円の約1.4倍となっています。

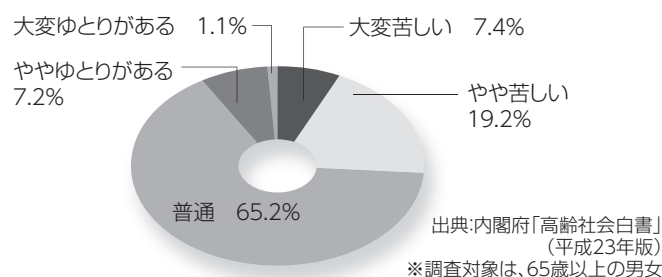
貯蓄現在高階級別の世帯分布をみると、世帯主の年齢が65歳以上の世帯(二人以上の世帯)では、4,000万円以上の貯蓄を有する世帯が16.8%であり、全世帯(10.0%)と比べて高い水準となっています。そして、約2/3の世帯が1,000万円以上の貯蓄を有しているのです。反面100万円以下の世帯も6.2%存在し、

高齢者世帯間でも大きな格差があることがみてとれますが、暮らし向きを普通と考えている方が多い中、貯蓄の一部をリフォームに使う方が多いのもうなずけます。

なぜなら60歳以上の方が住んでいる家は、88.3%が持家ですが、多くは築20年～30年の住宅で暮らしています。経済的な見通しもつき、終の棲家を考えたときに年齢を考えたなら今さら100年住宅の新築は望みませんが、アクティブシニアは、わが家をリフォームする、もっと築浅の家に住む、もっと立地のいいところにと、積極的そして真剣に考えています。

家屋や土地などをできるだけ子や孫に残すという人は49.5%と約半数です。近年の傾向として、不動産を子孫に残したいと思っている人は漸減し、自分のために活用したいという人が増えつつあります。この傾向は大都市に住む人、60歳代、夫婦2人世帯に意向が多いようです。「老いては子に従う」ばかりではない「独立シニア」にとって、高齢期を踏まえる上でも住宅のありようはますます重要な意味を持ってくるでしょう。

図表1●高齢者の暮らし向きについて



図表2●高齢者世帯の所得

| 区分 | 平均所得金額 | |
|-------|---|-----------------------|
| | 一世帯当たり | 世帯人員一人当たり (平均世帯人員) |
| 高齢者世帯 | 総所得 297.0万円 稼働所得 52.6万円 公的年金・恩給 209.8万円 財産所得 17.7万円 年金以外の社会保障給付金 3.2万円 仕送り・その他の所得 13.7万円 | 192.9万円 (1.54人) |
| 全世帯 | 総所得 547.5万円 | 208.4万円 (2.63人) |

出典:内閣府「高齢社会白書」(平成23年版)

※高齢者世帯とは、65歳以上の者のみで構成するか、またはこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう(単身は対象外)。