

# Press Release

報道関係各位

平成 23 年 3 月 1 日  
社団法人 不動産協会

## 「シニア期の住まい方に関する意識調査」の結果について

高齢化が急速に進み、都市部を中心に単身や夫婦のみの高齢者世帯が急増しています。高齢期の安心・安全の住まいの供給は喫緊の課題であり、こうした社会的ニーズに対して不動産業界が果たすべき役割も増す一方です。

社団法人不動産協会（理事長：岩沙弘道）では、このような背景を踏まえて、平成 22 年 8 月に「高齢時代の住宅のあり方に関する研究会」を設立し、シニア向けの住宅事業（分譲型・賃貸型）の市場環境の分析や事業のあり方等の検討を進めています。

同研究会では、シニア層（高齢者およびプレ高齢者）のシニア期の住まいに関する意識がどのようなものかを把握することを目的にアンケート調査「シニア期の住まい方に関する意識調査」を実施し、このほどその調査結果をまとめました。

この調査では、シニア層の、①現在の生活環境や住宅に対する評価、②将来の住み替えに対する考え方、③シニア向け住宅（主に高齢者が集まって住むバリアフリー仕様の集合住宅で、日常生活支援や介護等のサービスが付いている住まい）に関する興味・利用意向、などについて調査しました。

主な調査結果は以下のとおりです。

### 調査結果のポイント

- 「将来住み替えをするとすれば、どのようなことがきっかけになると思うか」との問いには、「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」「自分または配偶者が介護を必要とするようになった時」の割合が高い。単身になったり要介護状態になったりした場合に、安心・安全に暮らせる住まいへの住み替えを考えるシニアが多いといえる。  
➡6・12 ページ
- 分譲型のシニア向け住宅に付いていたらよいと思う施設については、「診療所、クリニック」「看護師などに健康相談を行ってもらえる健康相談室」「体調を崩した時などケアを受けられる一時介護室」「共用食堂、レストラン」の割合が高い。医療面や健康管理に関するシニアの関心は高いといえる。 ➡7 ページ
- シニア向け住宅にあったらよいと思うサービスについては、分譲型・賃貸型ともに、「24時間の緊急時対応・駆け付けサービス」「食事サービス」「健康管理サービス（看護師による健康チェックや健康相談など）」の割合が高い。 ➡8・13 ページ

### ◆アンケート調査要領

調査地域：東京都（23 区、26 市）、神奈川県（横浜市、川崎市）、埼玉県（さいたま市、川口市）、千葉県（千葉市、船橋市、市川市）

調査対象：55 歳以上の男女

調査方法：インターネット調査

調査時期：平成 22 年 7 月 27 日～8 月 2 日

有効回答数：1,154 件

●本件に関するお問い合わせ——

社団法人不動産協会 担当：久保田、目黒 TEL：03-3581-9421

●ホームページ <http://www.fdk.or.jp/>

## ■ 調査結果の概要 ■

※ ( ) 内のページ数は本プレスリリースの詳細ページ

### 1. シニア層が分譲型シニア向け住宅<sup>1・2</sup>に望む内容

- クラスターは「共用施設&健康サービス志向タイプ」が3割と最も多い…… (p3・4)
- 「共用施設&健康サービス志向タイプ」は現在の生活利便性の低さに不満…… (p5)
- 「介護サービス重視タイプ」は現住宅の手入れに不満…… (p5)
- 住み替えをするきっかけは「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」…… (p6)
- 「経営安定・資産性重視タイプ」は要介護時にケア付き住宅等を希望…… (p6)
- 希望する付帯施設は「クリニック」「健康相談室」「レストラン」…… (p7)
- 希望するサービスは「緊急時対応」「食事」「健康管理」…… (p8)

### 2. シニア層が賃貸型シニア向け住宅<sup>3</sup>に望む内容

- クラスターは「多世代共住&共用施設志向タイプ」「介護サービス重視タイプ」が多い…… (p9・10)
- 「経営安定・終身居住重視タイプ」は「緑が少ないことや景観」に不満…… (p11)
- 「経営安定・終身居住重視タイプ」は「維持管理・居住継続の経済不安」が大きい…… (p11)
- 住み替えをするきっかけは「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」…… (p12)
- 「経営安定・終身居住重視タイプ」は要介護時にケア付き住宅等を希望…… (p12)
- 希望するサービスは「健康管理」「緊急時対応」「食事」…… (p13)

<sup>1</sup> シニア向け住宅：アンケート調査では以下の説明文を提示の上、分譲型シニア向け住宅および賃貸型シニア向け住宅に対する興味や、あったらよいと思う付帯施設、サービス等について尋ねた。

【説明文】シニア向け住宅とは、主に高齢者が集まって住む集合住宅で、日常生活を支えるサービスや介護サービスなどが付いている住まいのことです。

<sup>2</sup> 分譲型シニア向け住宅：アンケート調査では以下の説明文を提示の上、回答を求めた。

【説明文】シニア向け住宅の中には、分譲型のものがあります（高齢者向け分譲マンション）。

高齢者向け分譲マンションとは：

- 高齢者専用（ひとり暮らし、夫婦世帯など）のマンションのほか、普通のマンションのようにファミリーや若い世帯などが同じ住棟に共住する（混ざって住む）タイプのももあります。
- 建物はバリアフリーになっています。
- 食事サービスのほか、緊急時の対応や生活相談、趣味のサークル、医療・介護などのサービスが提供されます。
- 普通の分譲マンションと同様、子供に相続したり中古で売ったりすることが自由にできます。

<sup>3</sup> 賃貸型シニア向け住宅：アンケート調査では以下の説明文を提示の上、回答を求めた。

【説明文】シニア向け住宅の中には、賃貸型のものがあります（高齢者専用賃貸住宅（高専賃）など）。

高齢者専用賃貸住宅（高専賃）とは：

- 高齢者専用（ひとり暮らし、夫婦世帯など）の賃貸マンションです。
- 建物はバリアフリーになっていて、専用住戸のほか、食堂や共用のリビングなど入居者専用の施設が付いている場合もあります。
- 食事サービスのほか、緊急時の対応や生活相談、介護などのサービスが提供されます。
- 介護が必要になった場合は、介護保険の訪問介護サービスなどを利用して住み続けることも可能です。
- 終身建物賃貸借という終身の契約を結べるタイプのももあります。途中で退去を迫られることなく、生涯安心して住み続けることができます。

# 1. シニア層が分譲型シニア向け住宅に望む内容

## ■クラスターは「共用施設&健康サービス志向タイプ」が3割と最も多い

分譲型のシニア向け住宅への興味の有無について「まったく興味がない」と回答したサンプルを除外した上で、分譲型シニア向け住宅に対して何を重視するかという問いに対する回答を元にクラスター分析<sup>4</sup>を行った結果、回答者を以下の5つのクラスター（群）に分類することができた。

5つのクラスターの中では「共用施設&健康サービス志向タイプ」が約3割と最も多くなっている（図表1）。

## ●分譲型シニア向け住宅に重視する点から導いた回答者のクラスター（群）

### ①共用施設&健康サービス志向タイプ（構成比29%）

- 食堂・大浴場・趣味室などの共用施設が充実していることを望む。
- 日々の活動や生活時間に拘束や制約がないことを希望するが、趣味のサークル活動が充実していることも重視。
- 健康管理や健康増進サービスが充実していること、栄養管理の行き届いた食事サービスを重視するほか、診療所やヘルパーステーションなど医療・介護施設が付いていることを希望。

### ②介護サービス重視タイプ（24%）

- 十分な介護サービスが受けられることを重視。
- 栄養管理の行き届いた食事サービスを重視するほか、診療所やヘルパーステーションなど医療・介護施設が付いていることを希望。

### ③生活利便性重視タイプ（20%）

- 街中に立地し、駅やスーパーに近いなど生活利便性がよいことを重視。
- 建物や住戸内がバリアフリーであることも重視。

### ④経営安定・資産性重視タイプ（20%）

- 事業者の経営が安定しており信頼できることを重視。
- 相続や転売が簡単にできることにも重きを置いている。

### ⑤多世代共住&バリアフリー空間志向タイプ（7%）

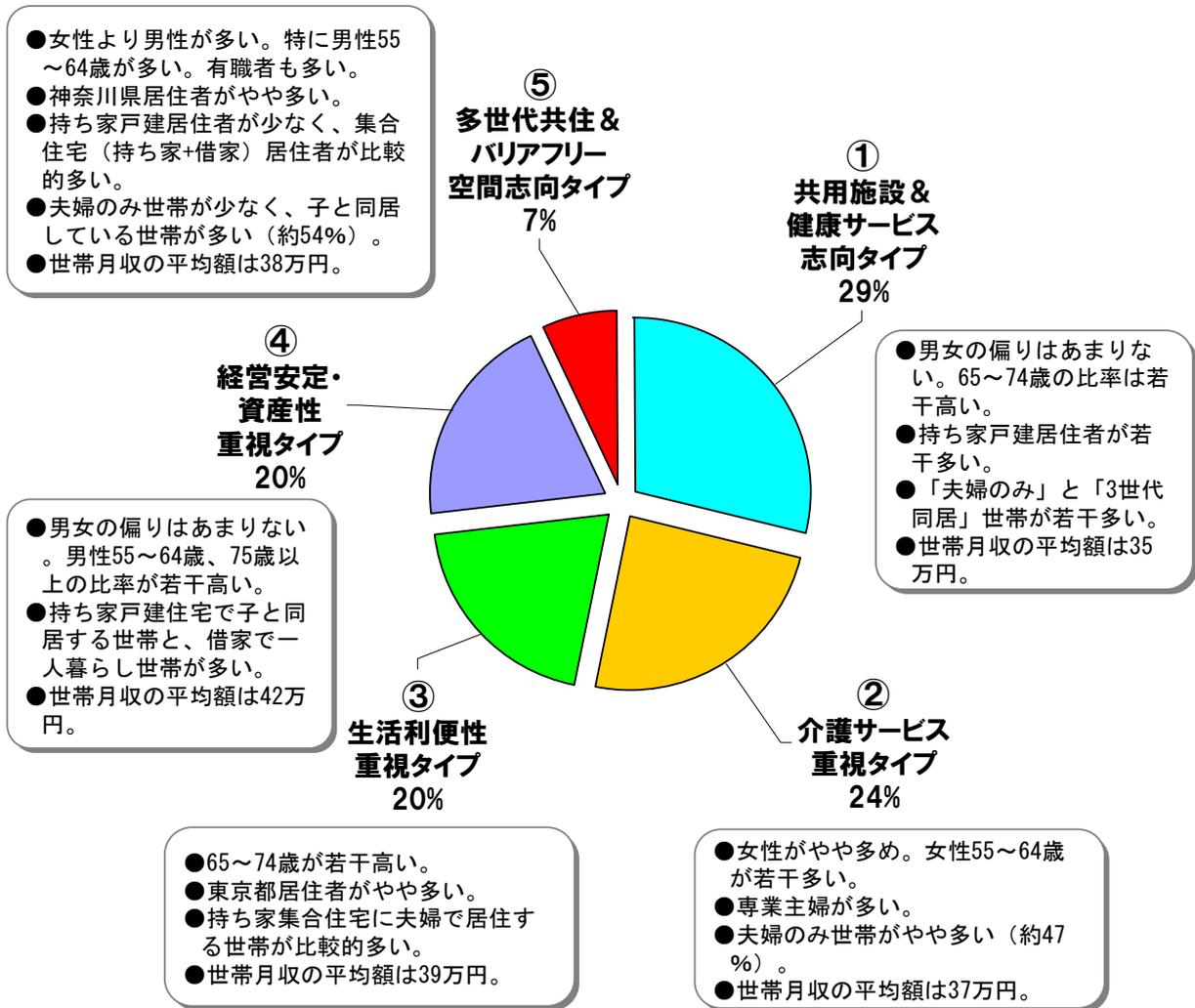
- 若い人やファミリー世帯など、高齢者以外の年代も一緒に住めることを望む。
- 建物や住戸内がバリアフリーであることも重視。

（回答数=958人）

<sup>4</sup> クラスター分析：異質なデータを含む個体（要素）をそれぞれの個体を調べて得られた多変量データをもとに類型化して、いくつかの群（クラスター）に分類する方法の総称をいう。

図表 1 分譲型シニア向け住宅クラスター：各クラスターの構成比と回答者の属性

**分譲型シニア向け住宅**



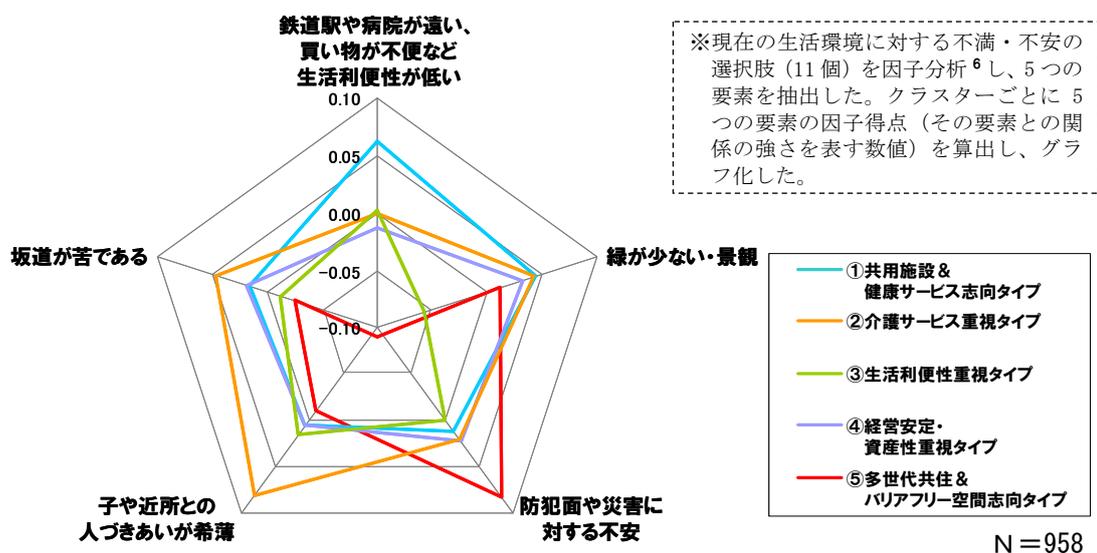
(N=958) <sup>5</sup>

<sup>5</sup> N：本プレスリリースのアンケート結果において、「N」とは各設問における回答数を示す。

## ■「共用施設&健康サービス志向タイプ」は現在の生活利便性の低さに不満

現在の生活環境に対する不満・不安については、「共用施設&健康サービス志向タイプ」は、「鉄道駅や病院等が遠い、買い物が不便など生活利便性が低い」ことへの不満度が高くなっている。また、「介護サービス重視タイプ」は「子供や近所との人づきあいが希薄」なことや「坂道が苦である」といった不満度が、「多世代共住&バリアフリー空間志向タイプ」は「防犯面や災害に対する不安」が相対的に大きい（図表 2）。

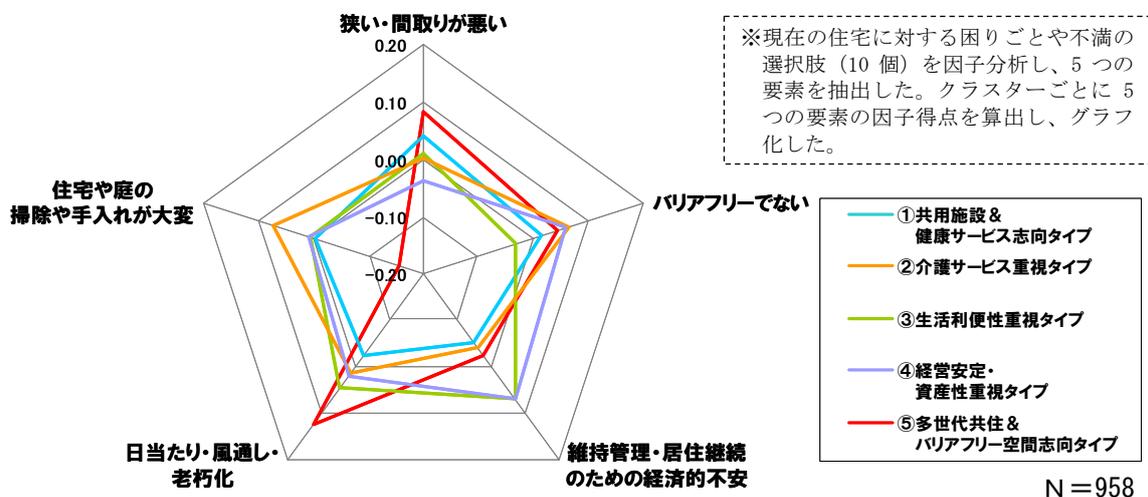
図表 2 現在の生活環境についての不満・不安（分譲型シニア向け住宅クラスター別）



## ■「介護サービス重視タイプ」は現住宅の手入れに不満

現在の住宅に対する困りごとや不満については、「介護サービス重視タイプ」は「住宅や庭の掃除や手入れが大変」であることへの不満度が高い。また、「多世代共住&バリアフリー空間志向タイプ」は「日当たり・風通し・老朽化」に対する不満が大きくなっている。「経営安定・資産性重視タイプ」と「生活利便性重視タイプ」は「維持管理・居住継続のための経済的不安」が大きい（図表 3）。

図表 3 現住宅に対する困りごとや不満（分譲型シニア向け住宅クラスター別）

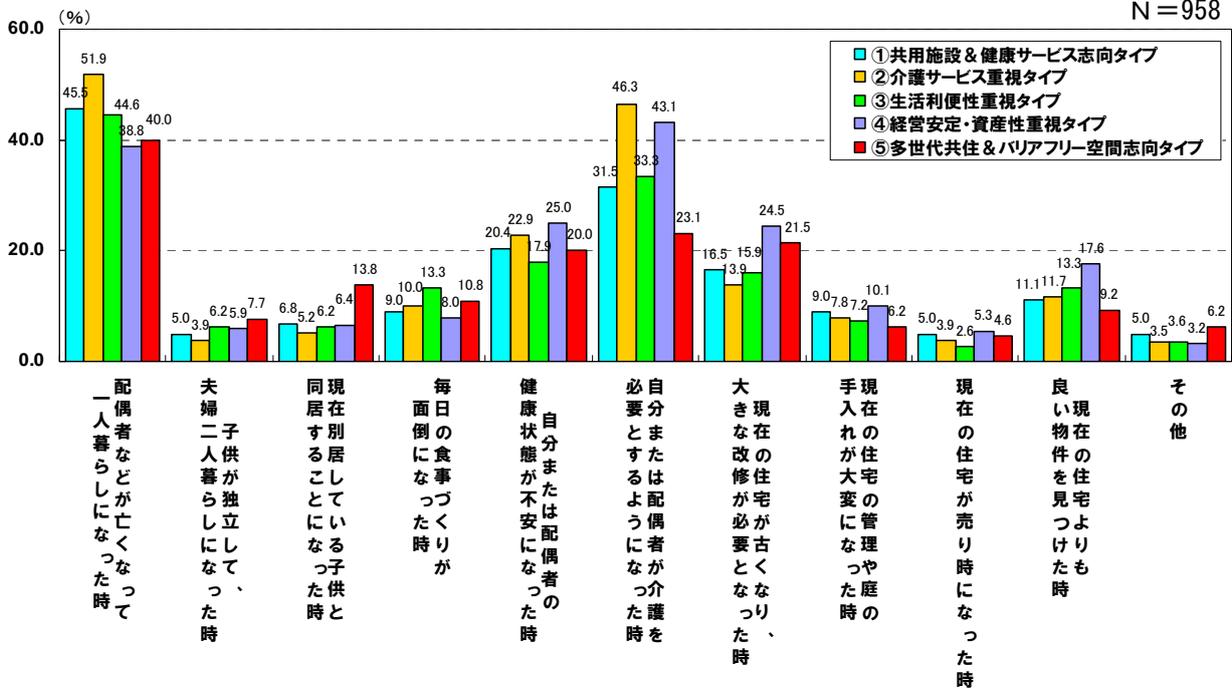


<sup>6</sup> 因子分析：測定された多数の変数の相関関係に基づき、直接測定できない潜在因子を見いだす手法。

## ■住み替えをするきっかけは「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」

「将来住み替えをするとすれば、どのようなことがきっかけになると思うか」との問いには、5つのクラスターともに「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」と「自分または配偶者が介護を必要とするようになった時」の割合が高く、とりわけ「介護サービス重視タイプ」はこの2つの理由を選択する割合が高くなっている（図表4）。

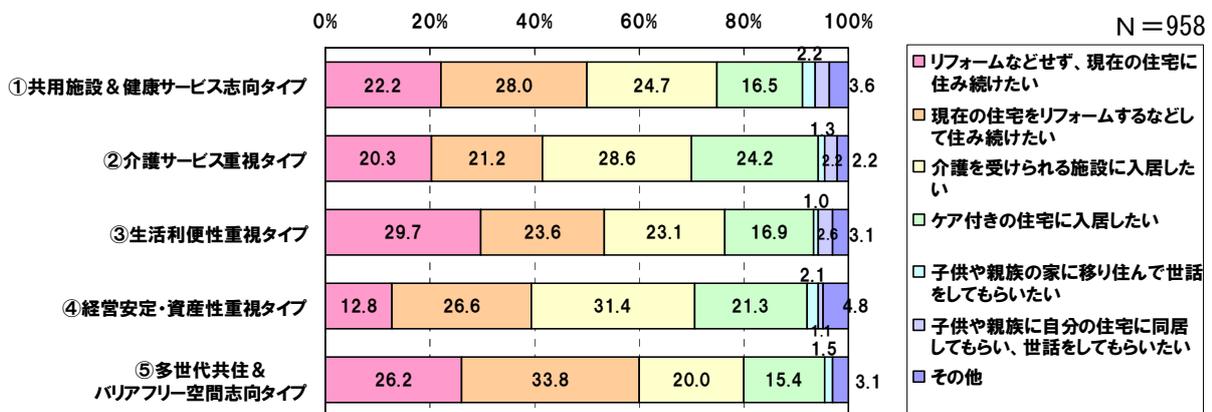
図表4 住み替えをするきっかけ（分譲型シニア向け住宅クラスター別）



## ■「経営安定・資産性重視タイプ」は要介護時に介護施設・ケア付き住宅等を希望

自分が将来介護が必要になった時に希望する住まい方については、「経営安定・資産性重視タイプ」「介護サービス重視タイプ」は、「介護を受けられる施設<sup>7</sup>」や「ケア付きの住宅<sup>8</sup>」を選択する割合が高く、両方（介護施設・ケア付き住宅）をあわせると過半数を超える。一方、「多世代共住 & バリアフリー空間志向タイプ」「生活利便性重視タイプ」は、「リフォームなどせず、現在の住宅に住み続けたい」「現在の住宅をリフォームするなどして住み続けたい」と現住宅への住み続けを希望する割合が過半数を占めている（図表5）。

図表5 要介護になった時に希望する住まい方（分譲型シニア向け住宅クラスター別）



<sup>7</sup> 介護を受けられる施設：特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、有料老人ホームなど。

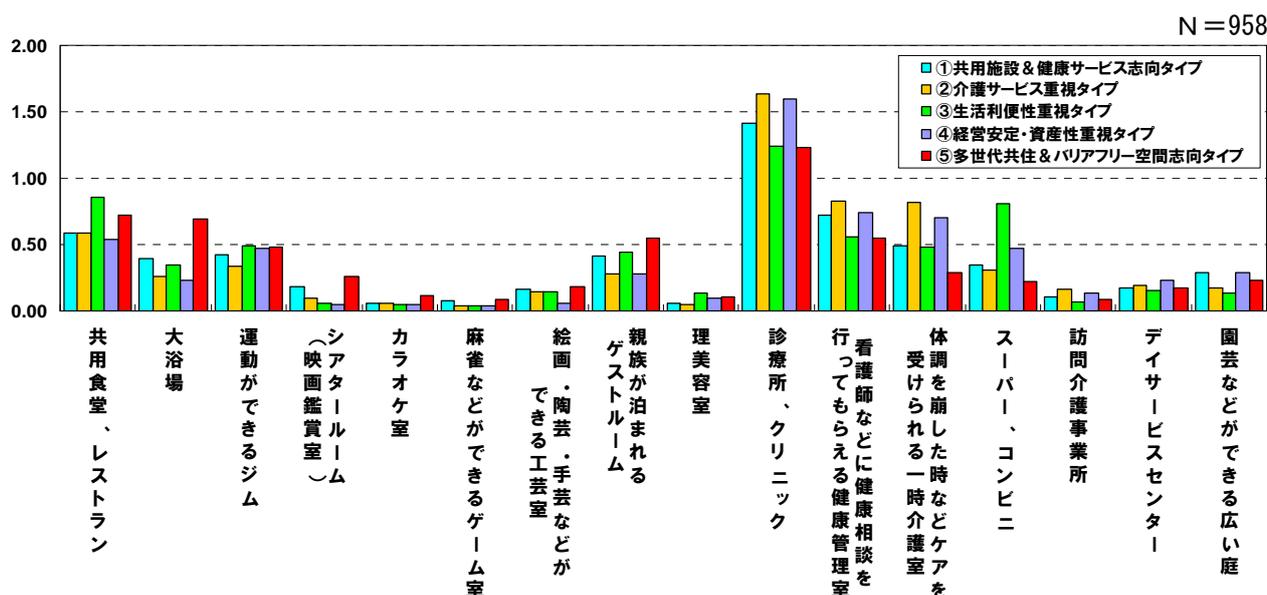
<sup>8</sup> ケア付きの住宅：日常生活支援や介護サービスなどを提供する高齢者専用賃貸住宅など。

## ■分譲型シニア向け住宅に希望する付帯施設は「クリニック」「健康管理室」「レストラン」

分譲型シニア向け住宅に付いていたらよいと思う施設については、5つのクラスターともに「診療所、クリニック」「看護師などに健康相談を行ってもらえる健康管理室」「体調を崩した時などケアを受けられる一時介護室」「共用食堂、レストラン」の割合が高い。

クラスター別にみると、「介護サービス重視タイプ」「経営安定・資産性重視タイプ」「共用施設&健康サービス志向タイプ」は、「クリニック」や「健康管理室」「一時介護室」など医療・介護関連の施設を希望する割合が高い。一方、「生活利便性重視タイプ」は、「レストラン」や「スーパー、コンビニ」などの割合が高くなっている（図表6）。

図表6<sup>9</sup> 分譲型シニア向け住宅に付いていたらよいと思う施設（分譲型シニア向け住宅クラスター別）



<sup>9</sup> 図表6および7：図表6・7の点数は、最小0～最大3の間の数値をとる。選択肢の中から、各回答者が1位～3位まで選んだ回答データに対し、1位→3点、2位→2点、3位→1点として、重みをつけた値の平均を算出した。

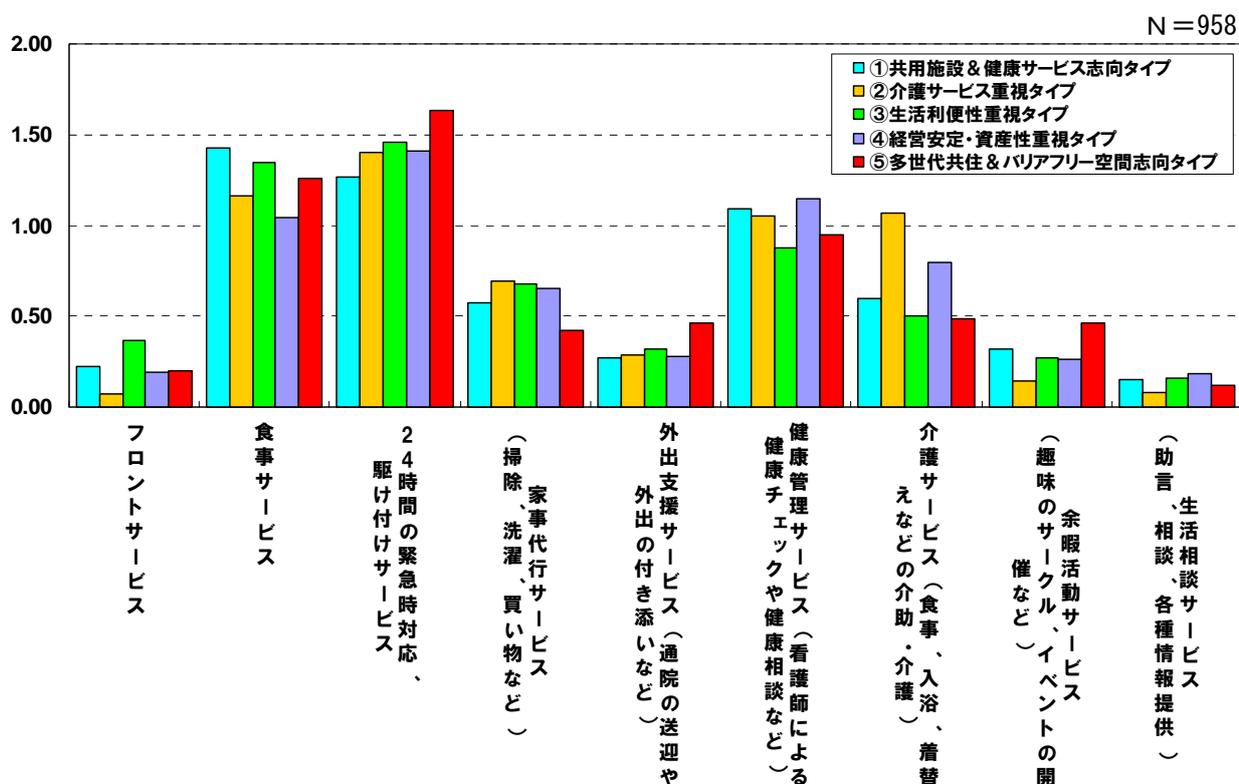
## ■分譲型シニア向け住宅に希望するサービスは「緊急時対応」「食事」「健康管理」

分譲型シニア向け住宅にあつたらよいと思うサービスについては、5つのクラスターともに「24時間の緊急時対応、駆け付けサービス」「食事サービス」「健康管理サービス（看護師による健康チェックや健康相談など）」の割合が高い。

クラスター別にみると、「多世代共住&バリアフリー空間志向タイプ」は「24時間の緊急時対応、駆け付けサービス」を希望する割合が高い。

「共用施設&健康サービス志向タイプ」「生活利便性重視タイプ」は「食事サービス」の割合が高く、また「介護サービス重視タイプ」は「介護サービス（食事・入浴・着替えなどの介助・介護）」を希望する割合が他のクラスターよりも高くなっている（図表7）。

図表7 分譲型シニア向け住宅にあつたらよいと思うサービス（分譲型シニア向け住宅クラスター別）



## 2. シニア層が賃貸型シニア向け住宅に望む内容

### ■クラスターは「多世代共住&共用施設志向タイプ」「介護サービス重視タイプ」が多い

賃貸型シニア向け住宅への興味の有無について「まったく興味がない」と回答したサンプルを除外した上で、賃貸型シニア向け住宅に対して何を重視するかという問いに対する回答を元にクラスター分析を行った結果、回答者を以下の5つのクラスター（群）に分類することができた。

5つのクラスターの中では「多世代共住&共用施設志向タイプ」が25%、次いで「介護サービス重視タイプ」が24%と割合が高くなっている（図表8）。

### ●賃貸型シニア向け住宅に重視する点から導いた回答者のクラスター（群）

#### ①多世代共住&共用施設志向タイプ（構成比 25%）

- 建物や住戸内がバリアフリーであること、食堂・大浴場・趣味室などの共用施設が充実していることを重視。
- 日々の活動や生活時間に拘束や制約がないことを希望するが、趣味のサークル活動が充実していることも重視。
- 健康管理や健康増進サービスが充実していることを希望。
- 若い人やファミリー世帯など、高齢者以外の年代と一緒に住めるとよいと考える人も多い。

#### ②介護サービス重視タイプ（24%）

- 十分な介護サービスが受けられることを重視。
- 栄養管理の行き届いた食事サービスを重視するほか、診療所やヘルパーステーションなど医療・介護施設が付いていることを希望。

#### ③生活利便性重視タイプ（18%）

- 街中に立地し、駅やスーパーに近いなど生活利便性がよいことを重視。
- 建物や住戸内がバリアフリーであることも重視。

#### ④経営安定・終身居住重視タイプ（17%）

- 事業者の経営が安定しており信頼できることを重視。
- 終身契約を結ぶことができ、生涯安心して住み続けられることを希望。

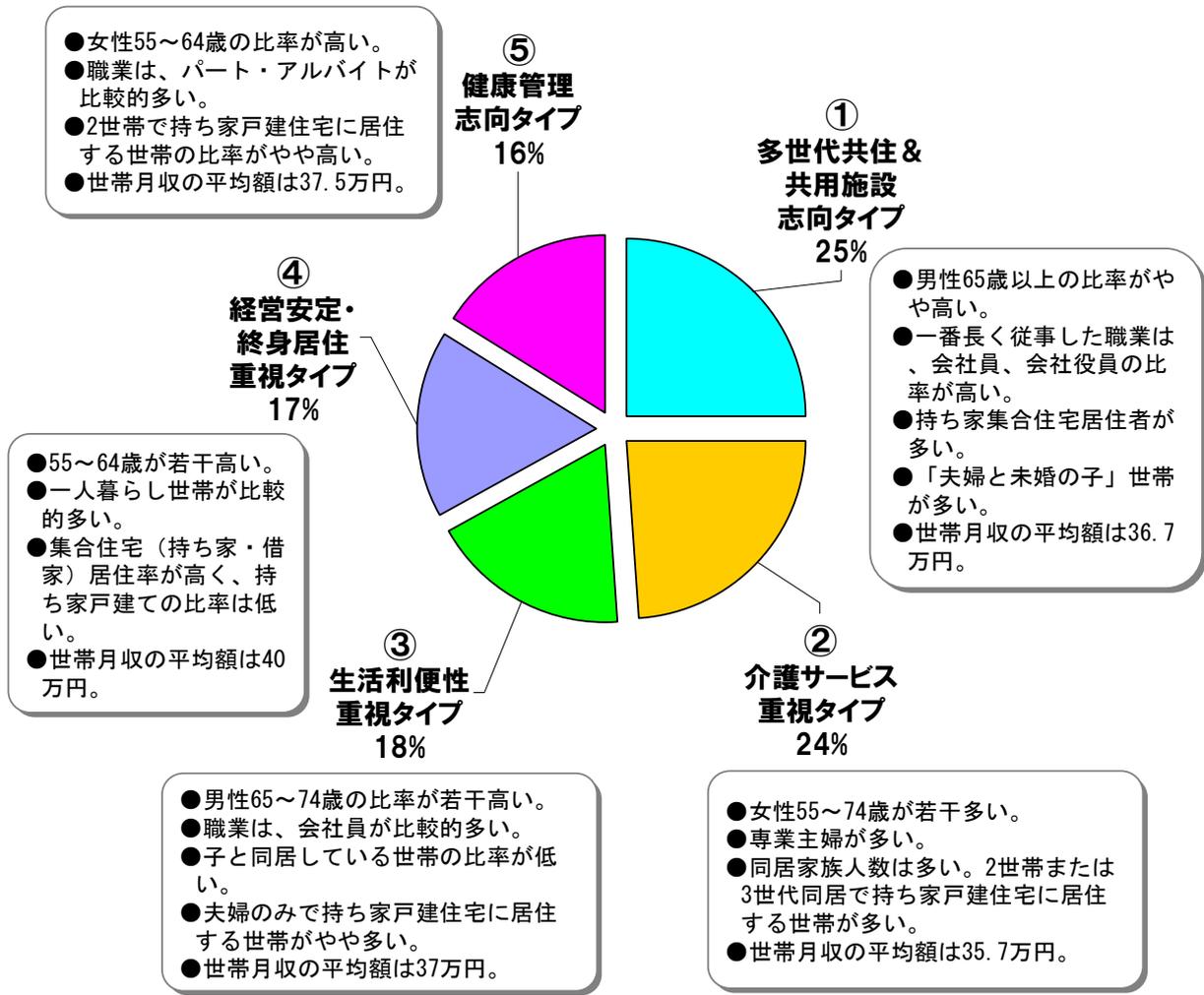
#### ⑤健康管理志向タイプ（16%）

- 診療所やヘルパーステーションなど医療・介護施設が付いていることを重視。

（回答数=944人）

図表 8 賃貸型シニア向け住宅クラスター：各クラスターの構成比と回答者の属性

**賃貸型シニア向け住宅**

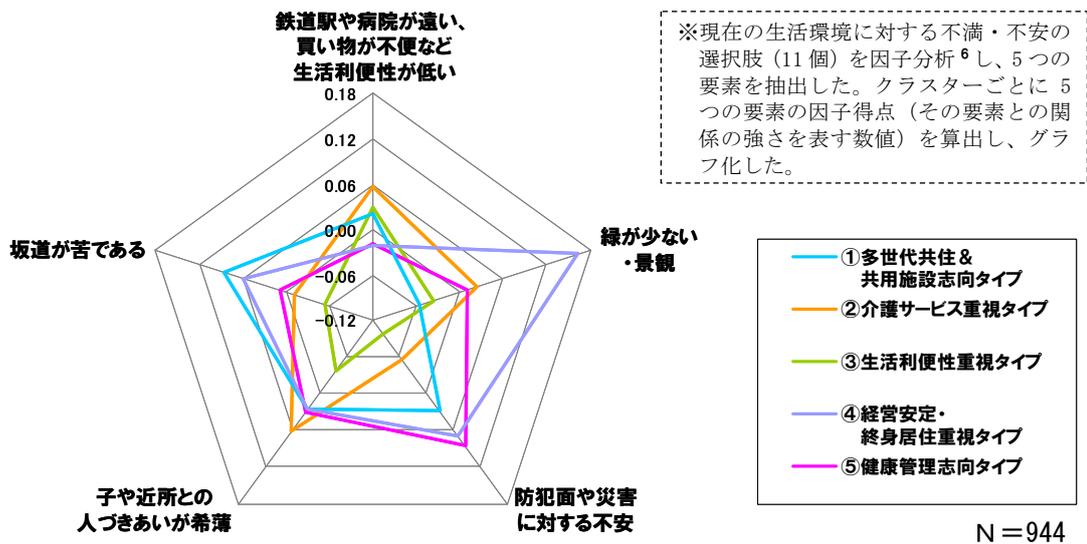


(N=944)

■「経営安定・終身居住重視タイプ」は「緑が少ないことや景観」に不満

現在の生活環境に対する不満・不安については、「経営安定・終身居住重視タイプ」は「緑が少ない・景観」に対する不満度が高くなっている。また、「多世代共住&共用施設志向タイプ」は「坂道が苦である」こと、「健康管理志向タイプ」は「防犯面や災害に対する不安」、「介護サービス重視タイプ」は「鉄道駅や病院等が遠い、買い物が不便など生活利便性が低い」「子や近所との人づきあいが希薄」であることの不満度が相対的に大きい（図表 9）。

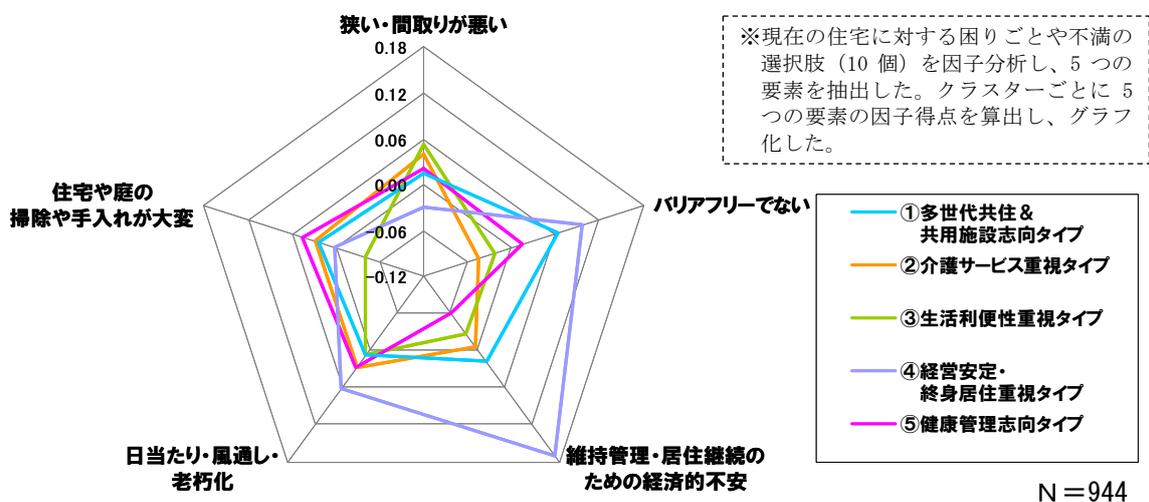
図表 9 現在の生活環境についての不満・不安（賃貸型シニア向け住宅クラスター別）



■「経営安定・終身居住重視タイプ」は「維持管理・居住継続の経済不安」が大きい

現在の住宅に対する困りごとや不満については、「経営安定・終身居住重視タイプ」は、「維持管理・居住継続のための経済的不安」や「バリアフリーでない」こと、「日当たり・風通し・老朽化」に対する不満が大きい（図表 10）。

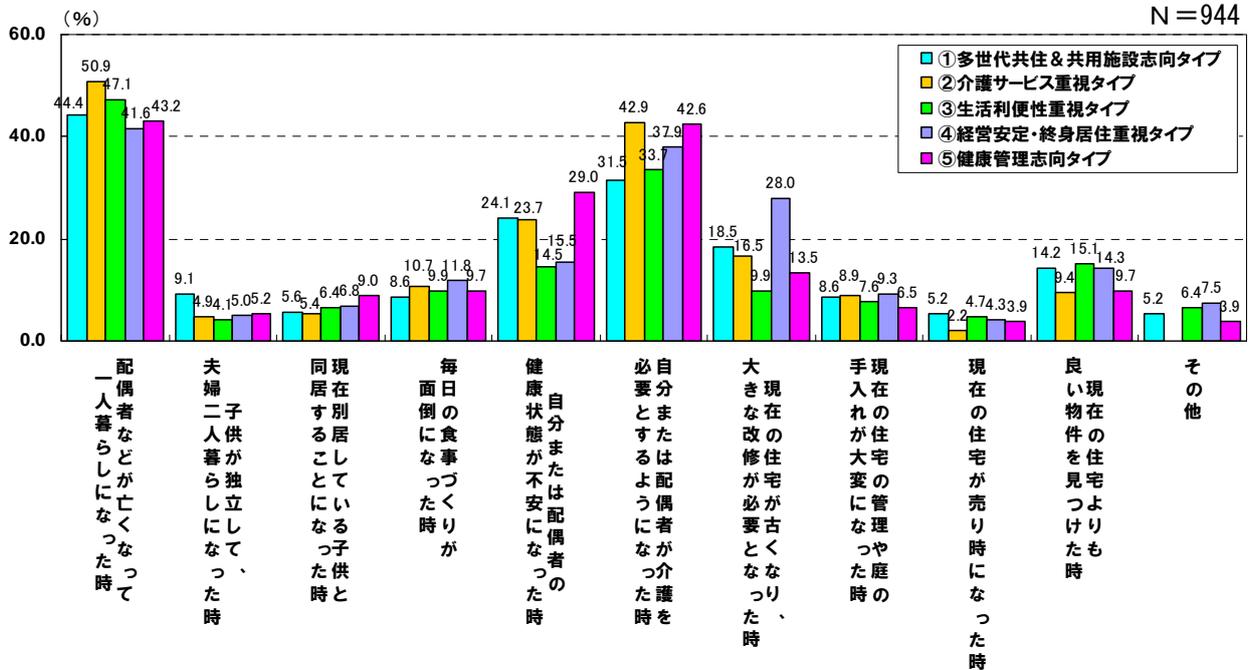
図表 10 現住宅に対する困りごとや不満（賃貸型シニア向け住宅クラスター別）



## ■住み替えをするきっかけは「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」

「将来住み替えをするとすれば、どのようなことがきっかけになると思うか」との問いには、5つのクラスターともに「配偶者などが亡くなって一人暮らしになった時」と「自分または配偶者が介護を必要とするようになった時」の割合が高く、とりわけ「介護サービス重視タイプ」はこの2つの理由を選択する割合が高くなっている（図表11）。

図表11 住み替えをするきっかけ（賃貸型シニア向け住宅クラスター別）

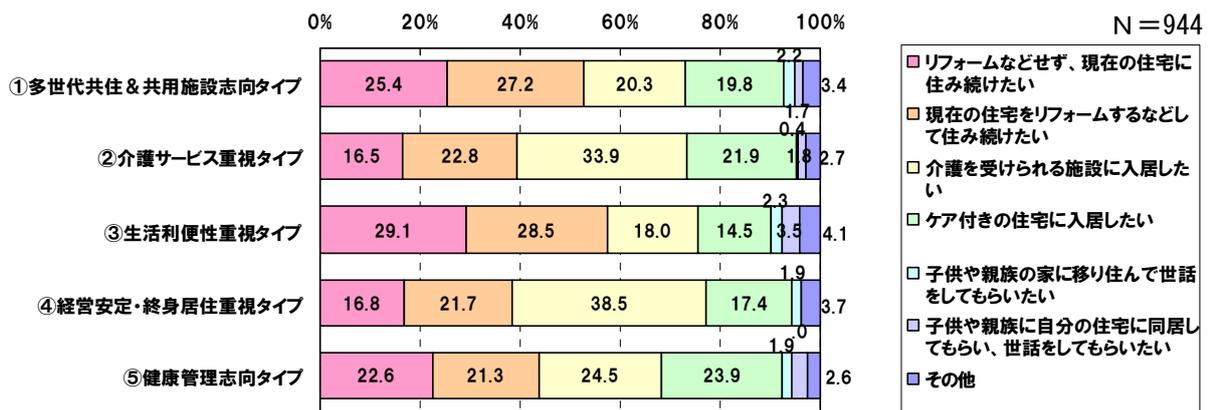


## ■「経営安定・終身居住重視タイプ」は要介護時に介護施設・ケア付き住宅等を希望

自分が将来介護が必要になった時に希望する住まい方については、「経営安定・終身居住重視タイプ」「介護サービス重視タイプ」は、「介護を受けられる施設」や「ケア付きの住宅」を選択する割合が高く、両方（介護施設・ケア付き住宅）をあわせると過半数を超える。

一方、「生活利便性重視タイプ」「多世代共住&共用施設志向タイプ」は、「リフォームなどせず、現在の住宅に住み続けたい」「現在の住宅をリフォームするなどして住み続けたい」と現住宅への住み続けを希望する割合が過半数を占めている（図表12）。

図表12 要介護になった時に希望する住まい方（賃貸型シニア向け住宅クラスター別）

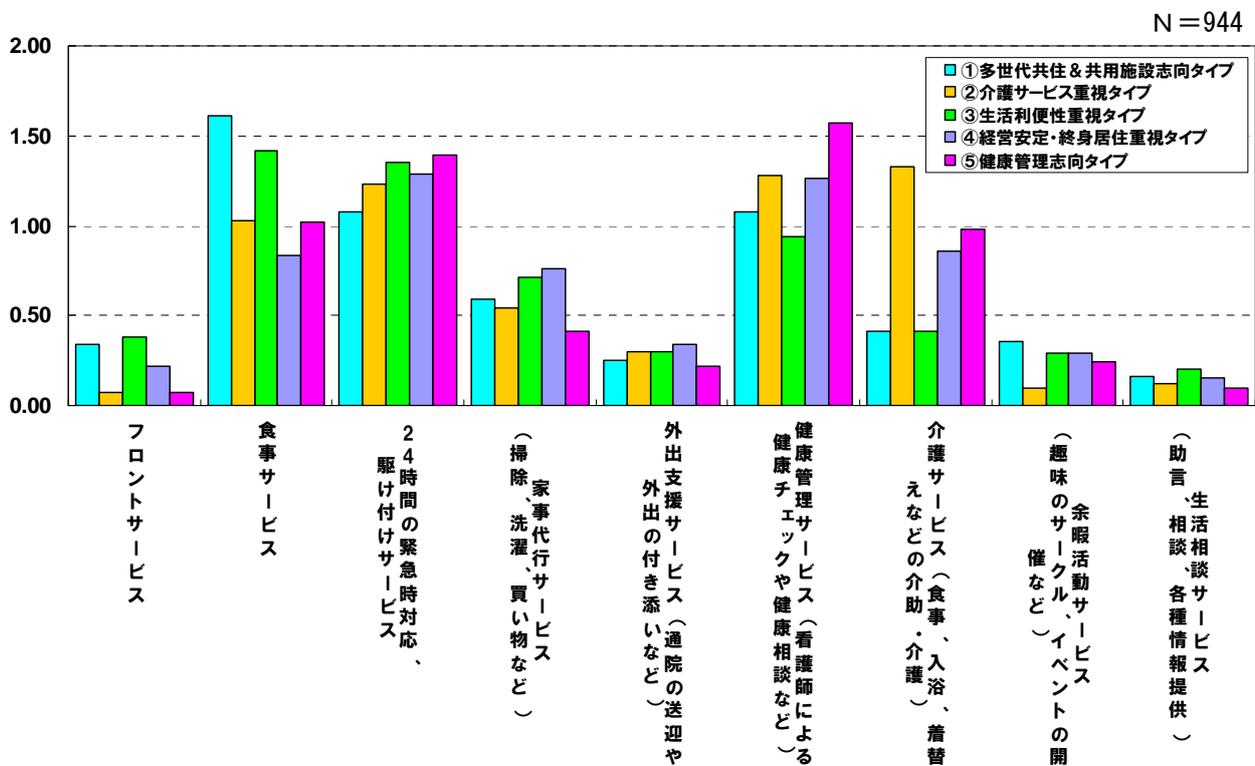


## ■賃貸型シニア向け住宅に希望するサービスは「健康管理」「緊急時対応」「食事」

賃貸型シニア向け住宅にあったらよいと思うサービスについては、5つのクラスターともに「健康管理サービス（看護師による健康チェックや健康相談など）」「24時間の緊急時対応、駆け付けサービス」「食事サービス」の割合が高く、これは分譲型シニア向け住宅クラスターと同様の傾向である。

クラスター別にみると、「多世代共住&共用施設志向タイプ」や「生活利便性重視タイプ」は「食事サービス」を希望する割合が他のクラスターより高い。「共用施設&健康サービス志向タイプ」「生活利便性重視タイプ」は「食事サービス」の割合が高く、また「介護サービス重視タイプ」は「介護サービス（食事・入浴・着替えなどの介助・介護）」を希望する割合が他のクラスターよりも高くなっている（図表13）。

図表 13<sup>10</sup> 賃貸型シニア向け住宅にあったらよいと思うサービス（賃貸型シニア向け住宅クラスター別）



<sup>10</sup> 図表 13: 図表 13 の点数は、最小 0～最大 3 の間の数値をとる。選択肢の中から、各回答者が 1 位～3 位まで選んだ回答データに対し、1 位→3 点、2 位→2 点、3 位→1 点として、重みをつけた値の平均を算出した。