

三井のリハウス、「中高年層の住みかえ等に関する調査」を実施

約4割が「70歳以降も働きたい」と回答 65歳以上の住みかえ、家のサイズはコンパクトに、 住環境は生活利便性の高さを重視する傾向

三井不動産リアルティ株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：遠藤靖）は、当社が運営する個人向け不動産仲介事業「三井のリハウス」を通じて、2015年4月1日以降に不動産を購入または売却された首都圏^{※1}在住の45歳以上^{※2}のお客さま1,851名を対象に「中高年層の住みかえ等に関する調査」を実施しましたので、結果をご報告いたします。

今回の調査は、2021年4月1日に「高年齢者雇用安定法」が一部改正されることに伴い、中高年層のライフスタイルや住みかえの実態を明らかにすべく実施しました。

その結果、70歳以降も働きたい中高年層は約4割にのぼることが分かりました。また、住みかえ時の年齢が65歳以上の人は65歳未満の人と比べて、シニアライフを意識した住みかえを行なっていることが明らかになりました。さらに、中高年層の多くは住みかえ時に物件の資産価値を意識しているものの、現在の住まいを最終的にどうするかについては決めかねている人が多い、という結果となりました。

※1 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県

※2 お取引時点の年齢

～「中高年層の住みかえ等に関する調査」主な調査結果～

➤ 中高年層の約4割が「70歳以降も働きたい」と回答

2021年4月に「高年齢者雇用安定法」が一部改正されることに伴い、何歳まで働きたいかを尋ねたところ、最も多い退職（予定）年齢は「65歳」（33.9%）で、続いて「70歳」（24.9%）という結果となりました。全体の約4割（40.2%）が「70歳以降も働きたい」と回答しています。また、老後の資産準備の状況について尋ねたところ、退職（予定）年齢が65歳未満の人と70歳以上の人では、「十分準備している」がそれぞれ40.1%、21.3%と約2倍の差がつき、早期に退職予定（または退職済み）の人ほど、十分に資産準備をしている人が多いことがうかがえます。⇒【詳細はP.3】

➤ 65歳以上の住みかえ、家のサイズはコンパクトに、住環境は生活利便性の高さを重視する傾向

住みかえ理由は、全体では「より広い家に住みたかったため」（27.4%）がトップでしたが、住みかえ時の年齢が65歳以上の人は1位：「自身の高齢化による将来に対する不安」（24.4%）、2位：「子供や孫との同居または近居」（20.0%）、3位：「バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ」（19.3%）と、自身のシニアライフをより意識した理由が上位に浮上します。年齢を重ねるにつれ、家のサイズはコンパクトに、住環境は生活利便性の高さを重視する傾向があることが分かりました。⇒【詳細はP.4～5】

➤ 平均物件購入金額、中古マンションは3,951万円、中古戸建ては3,628万円

物件購入金額の平均は4,768万円となりました。住みかえ後の物件タイプ別に見ると、中古マンションが3,951万円、中古戸建てが3,628万円、新築マンションが7,462万円、新築戸建てが5,960万円となり、物件タイプによって差が出ることが分かりました。⇒【詳細はP.6】

➤ 中高年層のおよそ3分の2の人が住みかえ時に物件の資産価値を意識

持ち家を購入した中高年層のうち、およそ3分の2（65.9%）の人が住みかえ時に物件の「資産価値を意識した」と回答。一方、現在の住まいを最終的にどうするか決めていない人は36.7%に留まりました。⇒【詳細はP.7】

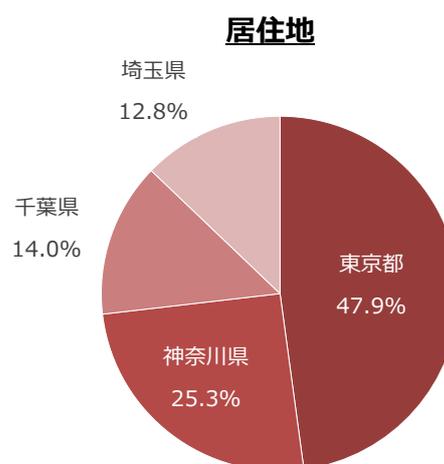
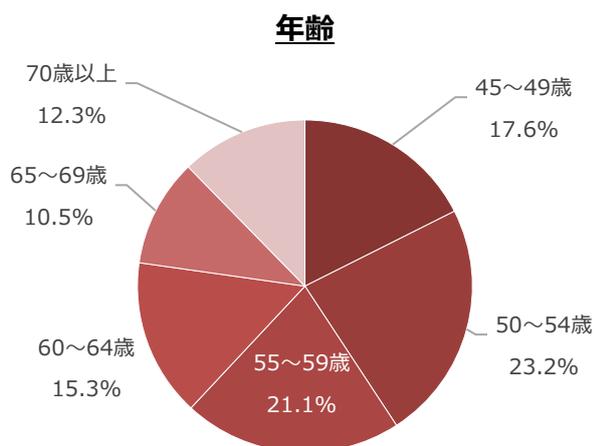
「中高年層の住みかえ等に関する調査」結果詳細

■調査概要

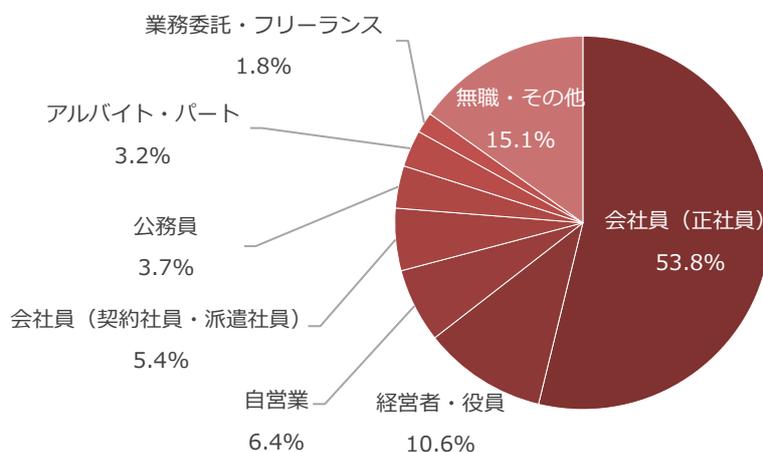
調査方法	インターネット調査
調査地域	首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の1都3県）在住
調査対象	(1) 当社を通じて、2015年4月1日以降に不動産を購入または売却された45歳以上（お取引時点）のお客さま (2) 上記（1）のうち、2015年4月1日以降に持ち家を購入し住みかえをされた45歳以上（お取引時点）のお客さま ※（2）は当社による住みかえであるかは問わず。
サンプル数	(1) 1,851名 (2) 1,126名
調査時期	2021年1月30日（土）～2021年2月14日（日）

【プロフィール】

(n=1,851)



世帯で生計を立てている方の就労状況



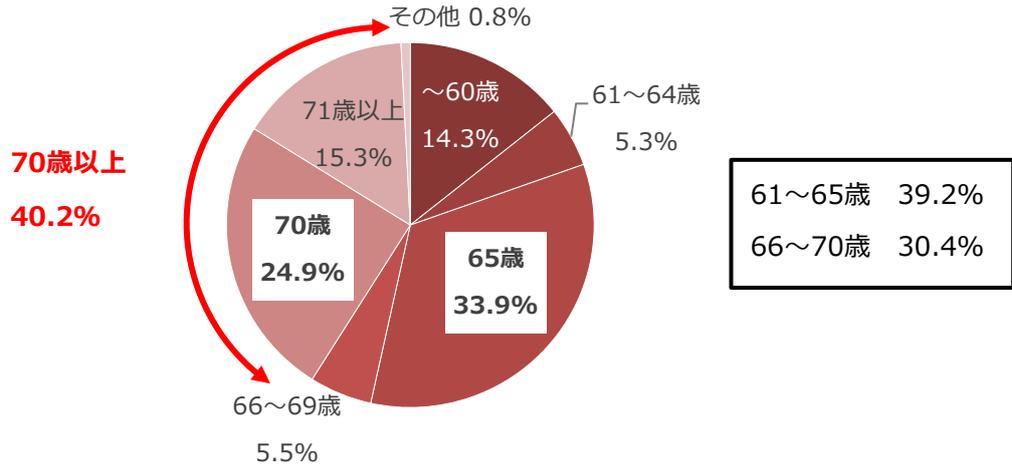
【1】 中高年層の約 4 割が「70 歳以降も働きたい」と回答

2021 年 4 月 1 日に「高年齢者雇用安定法」が一部改正され、事業主は今までの「65 歳までの雇用確保」の義務に加え、「70 歳までの就業機会の確保」が努力義務となります。この改正に伴い、何歳まで働きたいかを尋ねたところ、最も多い退職（予定）年齢は「65 歳」（33.9%）で、「70 歳」（24.9%）が二番目に多い結果となりました。全体の約 4 割（40.2%）が「70 歳以降も働きたい」と回答しています。

(n=1,851)

Q:何歳まで働きたいとお考えですか？<単一回答>

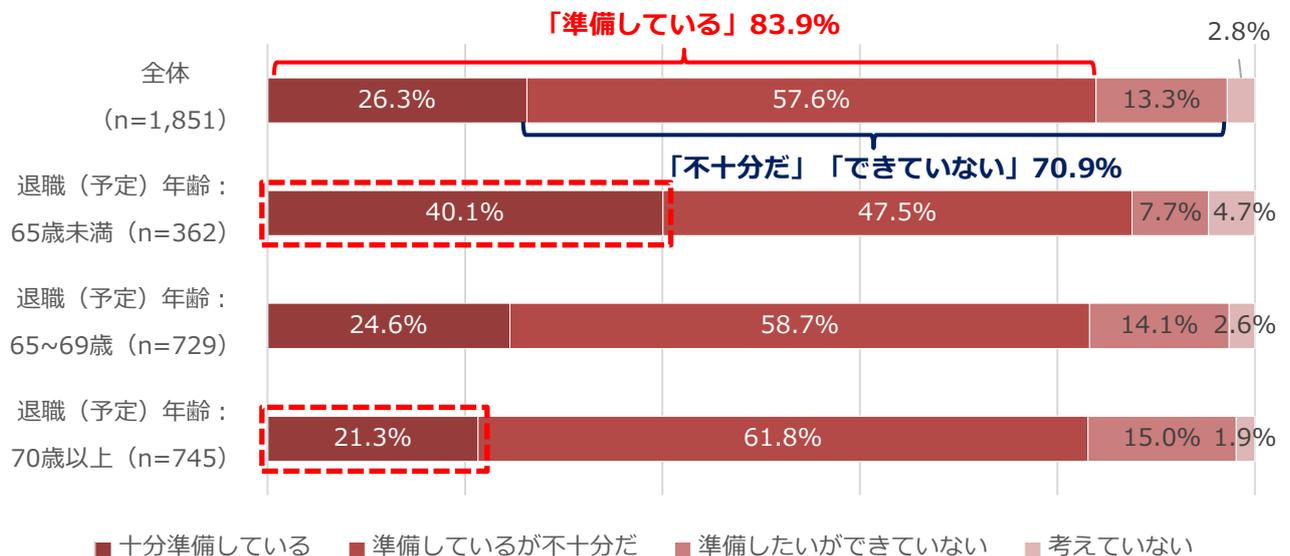
※既に退職されている方は、退職時の年齢を回答



老後のための資産準備（預貯金/有価証券/不動産/保険等）については、中高年層の 8 割以上（83.9%）が「準備している」と回答しています。しかし、「十分準備している」という回答はおよそ 4 人に 1 人（26.3%）に留まり、「準備しているが不十分だ」（57.6%）、「準備したいができていない」（13.3%）とあわせると、中高年層の約 7 割（70.9%）が老後の資産形成について不安を感じていることがうかがえます。

また、退職（予定）年齢別に見ると、65 歳未満の人と 70 歳以上の人では、老後の資産を「十分準備している」という回答は、それぞれ 40.1%、21.3%と約 2 倍の差がつかました。早期に退職予定（または退職済み）の人ほど、十分に資産準備をしている人が多いことがうかがえます。

退職（予定）年齢別にみる老後のための資産準備状況



※【2】以降の調査結果は、2015年4月1日以降に、持ち家を購入し、住みかえをされた45歳以上（お取引時点）のお客さま1,126名に伺いました。（当社による住みかえであるかは問わず）

【2】 65歳以上の住みかえ、家のサイズはコンパクトに、住環境は生活利便性の高さを重視する傾向

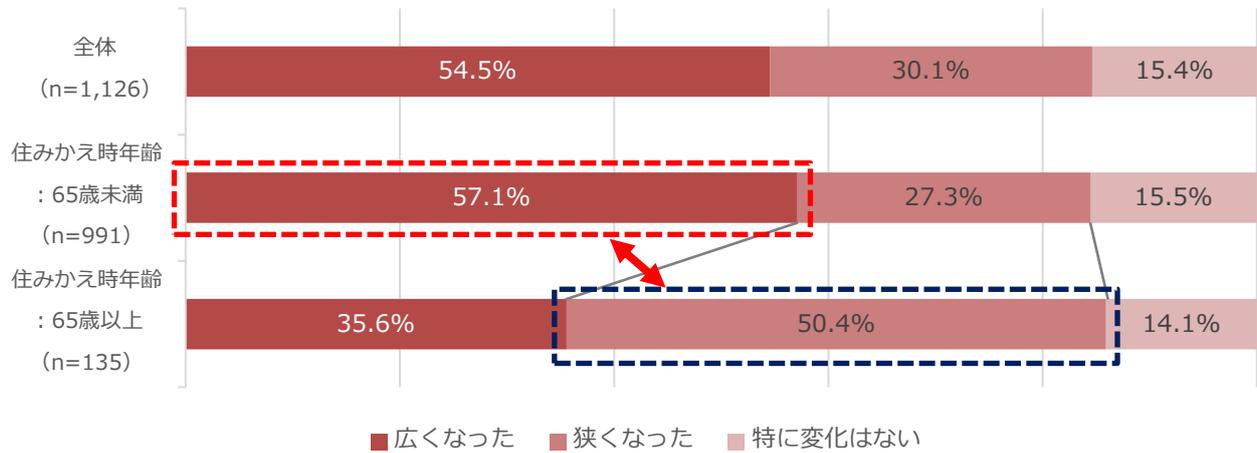
住みかえ理由を尋ねたところ、全体では1位：「より広い家に住みたかったため」（27.4%）、2位：「住まいの老朽化」（15.5%）、3位：「交通利便性が高いエリアへの住みかえ」（15.1%）という結果となりました。住みかえ時の年齢別に見ると、65歳未満の人の理由は全体と大きく変わらない一方、65歳以上の人の住みかえ理由は、1位：「自身の高齢化による将来に対する不安」（24.4%）、2位：「子供や孫との同居または近居」（20.0%）、3位：「バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ」（19.3%）と、自身のシニアライフをより意識した結果が上位に浮上しました。

Q：住みかえの理由として当てはまるものをお選びください。＜複数回答＞

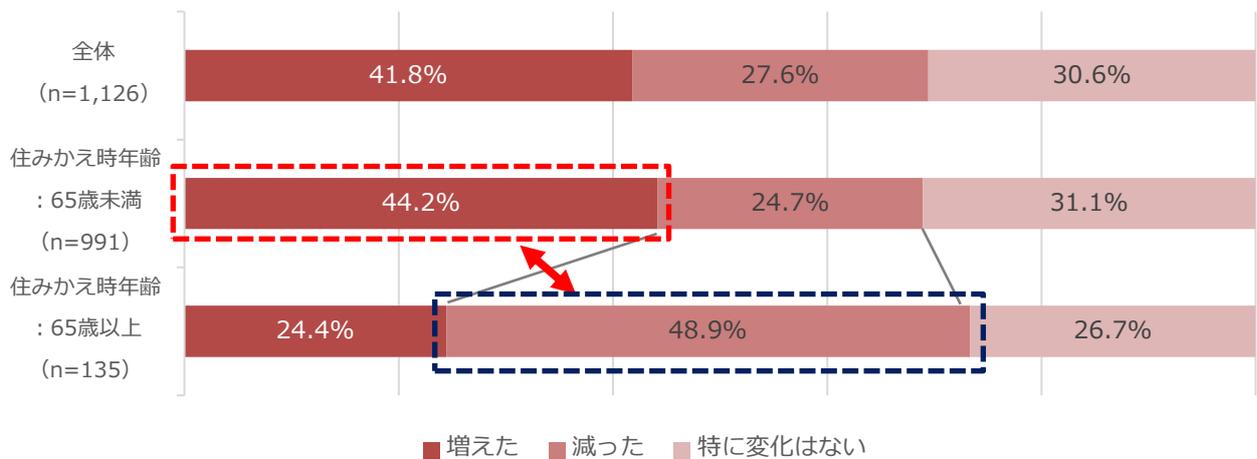
全体 (n=1,126)			住みかえ時年齢：65歳未満 (n=991)			住みかえ時年齢：65歳以上 (n=135)		
順位	理由		順位	理由		順位	理由	
1	より広い家に住みたかったため	27.4%	1	より広い家に住みたかったため	29.0%	1	自身の高齢化による将来に対する不安	24.4%
2	住まいの老朽化	15.5%	2	交通利便性が高いエリアへの住みかえ	15.2%	2	子供や孫との同居または近居	20.0%
3	交通利便性が高いエリアへの住みかえ	15.1%	3	住まいの老朽化	15.0%	3	バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ	19.3%
4	生活利便性が高いエリアへの住みかえ	13.9%	4	生活利便性が高いエリアへの住みかえ	13.3%	4	住まいの老朽化	18.5%
5	子供の誕生や成長	11.5%	5	子供の誕生や成長	13.0%	4	生活利便性が高いエリアへの住みかえ	18.5%
6	市況から売り時・買い時と判断	11.4%	6	市況から売り時・買い時と判断	11.1%	6	退職によるライフスタイルの変化	17.0%
7	その他	10.4%	7	その他	10.3%	7	より広い家に住みたかったため	15.6%
8	自身の高齢化による将来に対する不安	9.6%	8	家賃や住宅ローンの負担軽減	9.6%	8	交通利便性が高いエリアへの住みかえ	14.1%
9	家賃や住宅ローンの負担軽減	9.1%	9	転勤や転職など勤務先の変化	9.3%	9	市況から売り時・買い時と判断	13.3%
10	親との同居または近居	8.7%	10	親との同居または近居	9.1%	10	より狭い家に住みたかったため	11.1%
11	転勤や転職など勤務先の変化	8.5%	11	住まいの更新期限・退去期限	7.9%	10	その他	11.1%
12	住まいの更新期限・退去期限	7.4%	12	自身の高齢化による将来に対する不安	7.6%	12	子供の独立	8.1%
13	バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ	5.9%	13	子供の独立	4.8%	13	親との同居または近居	5.9%
14	退職によるライフスタイルの変化	5.5%	14	より狭い家に住みたかったため	4.6%	13	家賃や住宅ローンの負担軽減	5.9%
15	より狭い家に住みたかったため	5.4%	15	バリアフリーの設備が整った住まいへの住みかえ	4.0%	15	配偶者との離婚または死別	5.2%
16	子供の独立	5.2%	16	退職によるライフスタイルの変化	3.9%	15	退職金などまとまったお金が手に入ったため	5.2%
16	子供や孫との同居または近居	5.2%	17	自身の結婚	3.8%	17	住まいの更新期限・退去期限	3.7%
18	配偶者との離婚または死別	3.9%	18	配偶者との離婚または死別	3.7%	18	転勤や転職など勤務先の変化	3.0%
19	コロナ禍によるライフスタイルの変化	3.6%	18	コロナ禍によるライフスタイルの変化	3.7%	18	コロナ禍によるライフスタイルの変化	3.0%
20	自身の結婚	3.4%	20	子供や孫との同居または近居	3.2%	20	子供の誕生や成長	0.7%
21	退職金などまとまったお金が手に入ったため	2.9%	21	退職金などまとまったお金が手に入ったため	2.6%	21	自身の結婚	0.0%

また、住みかえによる物件や住環境の変化について尋ねたところ、住みかえ時 65 歳未満の人の 57.1%が「より広い家」に住みかえているのに対し、65 歳以上の人の 50.4%が「より狭い家」に住みかえているという結果となりました。さらに、部屋数も 65 歳未満の人の 44.2%が「部屋数が増えた」と回答しているのに対し、65 歳以上の人の 48.9%が「部屋数が減った」と回答しています。

Q：住みかえにより家の広さに変化はありましたか？（単一回答）



Q：住みかえにより部屋数に変化はありましたか？（単一回答）



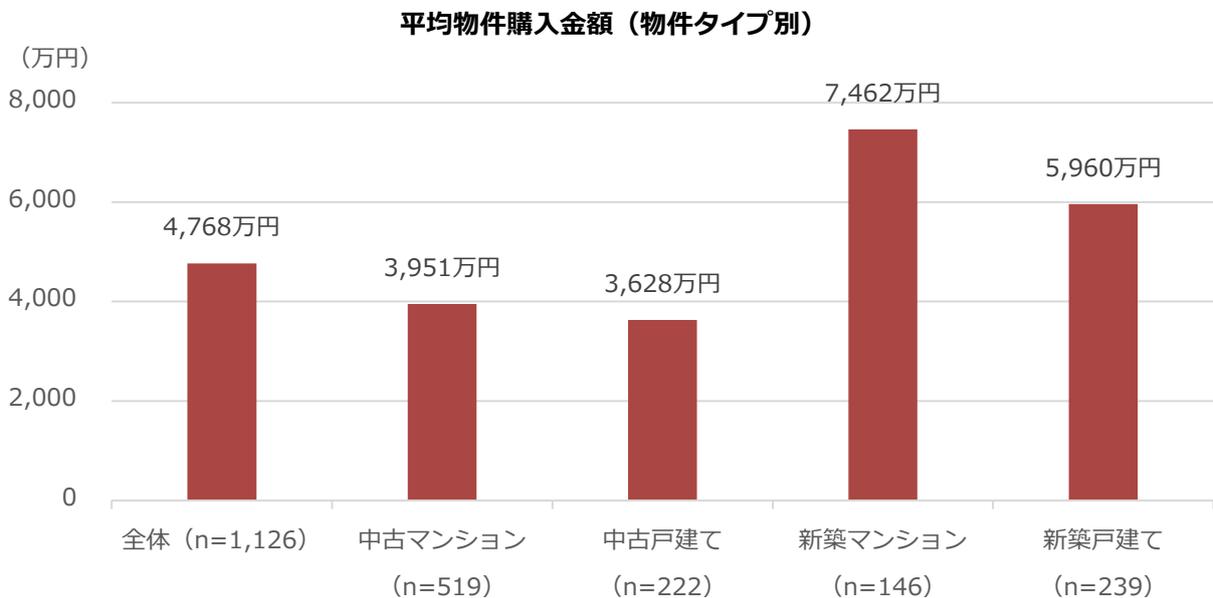
住環境についても、住みかえ時 65 歳未満の人と比べると、65 歳以上の人は「総合病院など大きな病院」や「商業施設」から近い立地を選ぶ人が増えています。

これらの結果から、年齢を重ねるにつれ、家のサイズはコンパクトに、住環境は生活利便性の高さを重視する傾向があることが分かりました。

	駅からの距離			総合病院など大きな病院からの距離			役所からの距離			商業施設からの距離		
	近くなった	遠くなった	特に変化はない	近くなった	遠くなった	特に変化はない	近くなった	遠くなった	特に変化はない	近くなった	遠くなった	特に変化はない
全体 (n=1,126)	40.3%	31.3%	28.3%	29.2%	16.8%	54.0%	29.8%	21.0%	49.2%	41.9%	19.5%	38.5%
住みかえ時年齢 : 65歳未満 (n=991)	40.2%	32.2%	27.6%	27.7%	16.6%	55.6%	28.9%	21.8%	49.3%	40.8%	20.1%	39.2%
住みかえ時年齢 : 65歳以上 (n=120)	41.5%	25.2%	33.3%	40.0%	17.8%	42.2%	36.3%	15.6%	48.1%	50.4%	15.6%	34.1%

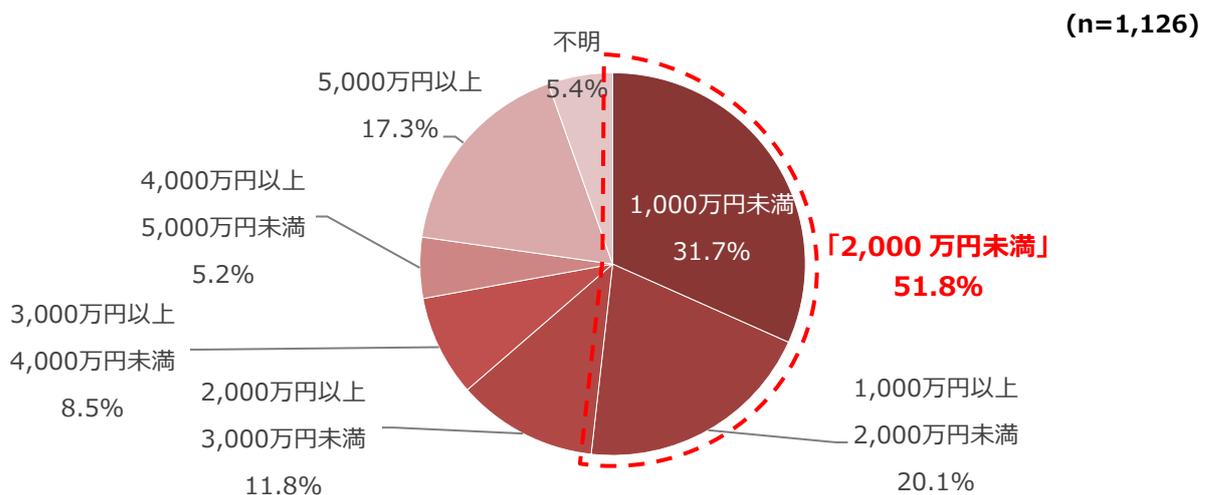
【3】 平均物件購入金額※、中古マンションは3,951万円、中古戸建ては3,628万円

物件購入金額を尋ねたところ、全体の平均は4,768万円となりました。物件タイプ別にみると、中古マンションが3,951万円、中古戸建てが3,628万円、新築マンションが7,462万円、新築戸建てが5,960万円となり、物件タイプによって差が出ることが分かりました。



住みかえ時の貯蓄額を尋ねたところ、平均貯蓄額※は3,336万円となりました。また、約半数（51.8%）は2,000万円未満という結果となりました。

Q：住みかえ時の貯蓄額はいくらでしたか？



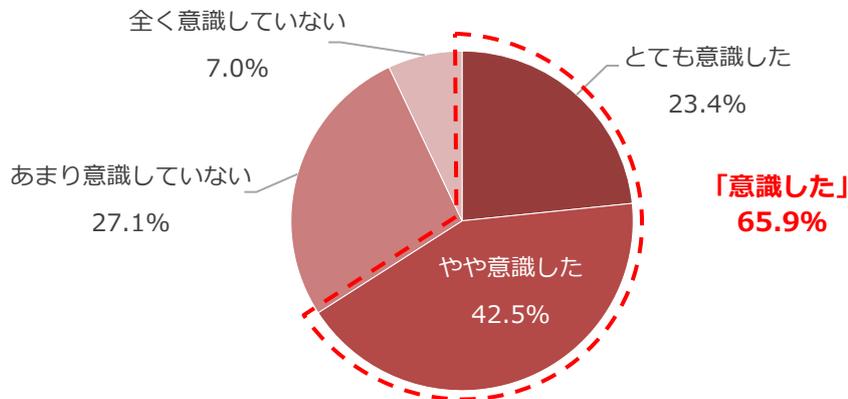
※平均金額は、不明を除く、回答選択肢の金額（中間値を「代表値」とする）をもとに加重平均によって算出。回答選択肢の代表値について、3億円以上は5億円とした場合の平均。

【4】 中高年層のおよそ3分の2の人が住みかえ時に物件の資産価値を意識

住みかえ時に物件の資産価値（売却のしやすさ/値下がりのしにくさ）を意識したか尋ねたところ、およそ3分の2（65.9%）の人が「資産価値を意識した」と回答しています。

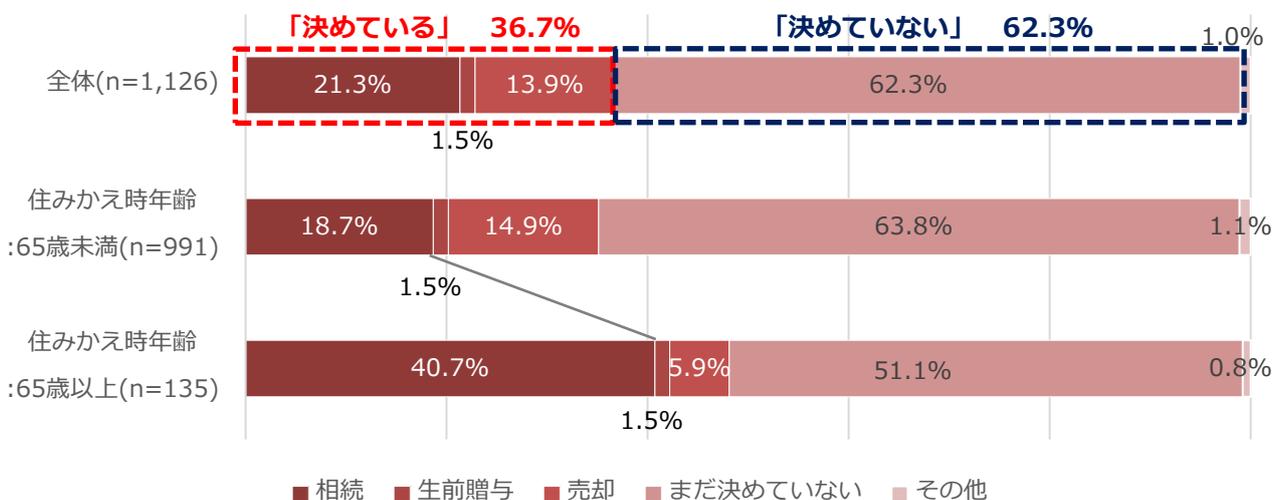
Q：住みかえの際に資産価値（売却のしやすさ、
値下がりのしにくさ）を意識しましたか？

(n=1,126)



一方で、現在の住まいを最終的にどうするかについて決めている人は36.7%に留まり、より多くの選択肢を残すために資産価値を意識して住みかえている人が多いことがうかがえます。また、最終的に「相続」を考えている人の割合は、住みかえ時65歳未満の人が18.7%に対し、65歳以上の方は40.7%と、約2倍の差がつく結果となりました。

Q:現在の住まいは最終的にどのようにする予定ですか？



今回、三井不動産リアルティでは、当社を通じてお取引された方を対象に、「中高年層の住みかえ等に関する調査」を実施しました。その結果、住みかえ時の年齢や物件タイプによって住みかえの実態が異なり、現在の住まいを最終的にどうするかについては決めかねている人が多いことが分かりました。

「三井のリハウス」では、2021年1月より、シニア世代の住まいに関するお悩みを総合的にサポートする新サービス「シニアデザイン」(<https://www.rehouse.co.jp/seniordesign/>)の提供を開始しています。本調査の結果も踏まえ、今後もあらゆる世代の住みかえのニーズを的確に把握し、よりよい住まい探しをお手伝いしてまいります。

本件につきましては、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に資料配布しております。

～本件に関するお問い合わせ先～

三井不動産リアルティ株式会社
企画部広報グループ TEL: 03-6758-4062