

# フラット35利用者調査から見た 高齢者の住宅取得行動

住宅金融支援機構 国際・調査部 調査グループ研究員 横谷 有加里

## 1 . はじめに

住宅金融支援機構では、フラット35<sup>1</sup>を利用された方の属性、住宅の概要等に関して毎年集計を行い、「フラット35利用者調査」として公表している。

最新の2019年度調査は、2019年4月から2020年3月までに機構が承認を行った案件を対象としており、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は受けておらず、在宅勤務が増えたことによる郊外への住み替えニーズの高まりや、広さや間取りなど住空間に求める条件の変化といった傾向の確認は、2020年度以降の調査結果を基にした検証を待つ必要がある。

そこで、本稿では冒頭において、新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言下での営業活動の停滞により影響を受けた「2020年の新設住宅着工」を取り上げ、足元の住宅需要の水準を確認した上で、「フラット35利用者調査（2019年度）」においては、社会全体の年齢構成における高齢者比率の上昇という長期的及び構造的な変化に着目し、60歳以上の利用者（以下「高齢者<sup>2</sup>」という。）の住宅取得行動を紹介する。

## 2 . 2020年の新設住宅着工

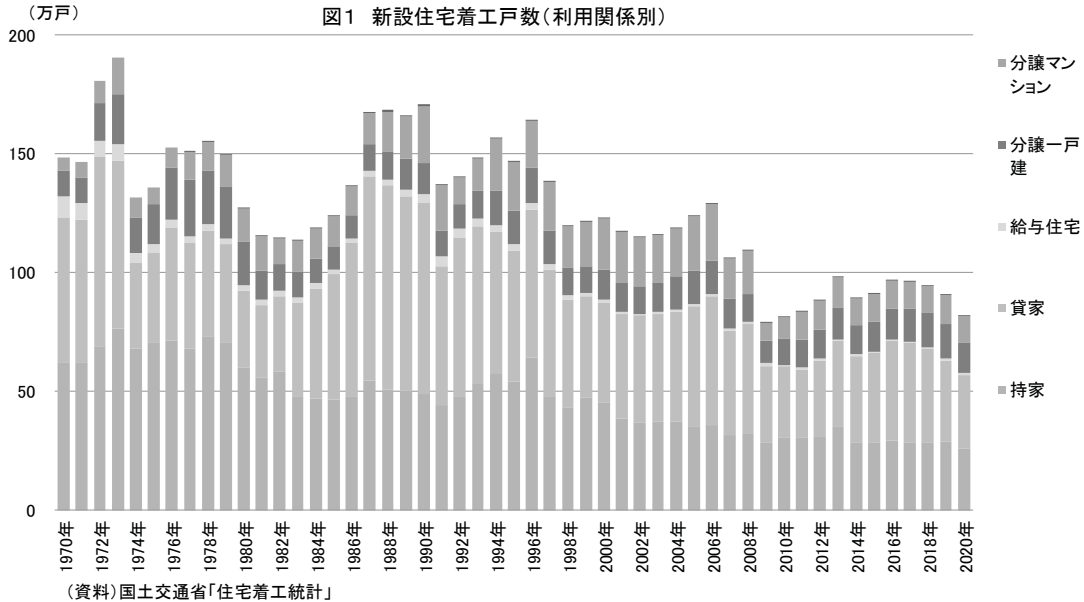
2020年の新設住宅着工は、全体では前年比9.9%減の81万5,340戸で、4年連続の減少となった。90万戸を下回るのは6年ぶりであり、着工が最も多かった1973年の190万5,112戸に比べ半分以下の水準である（図1）。

利用関係別にみると、持家は同9.6%減の26万1,088戸で、1960年の23万3,259戸以来の低水準となった。貸家は同10.4%減の30万6,753戸で、3年連続で減少した。分譲マンションは同8.4%減の10万7,884戸で、昨年の増加から再びの減少に転じた。分譲戸建は同11.4%減の13万7,533戸で、5年ぶりに減少に転じた。

1 「フラット35」とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンのことをいう。

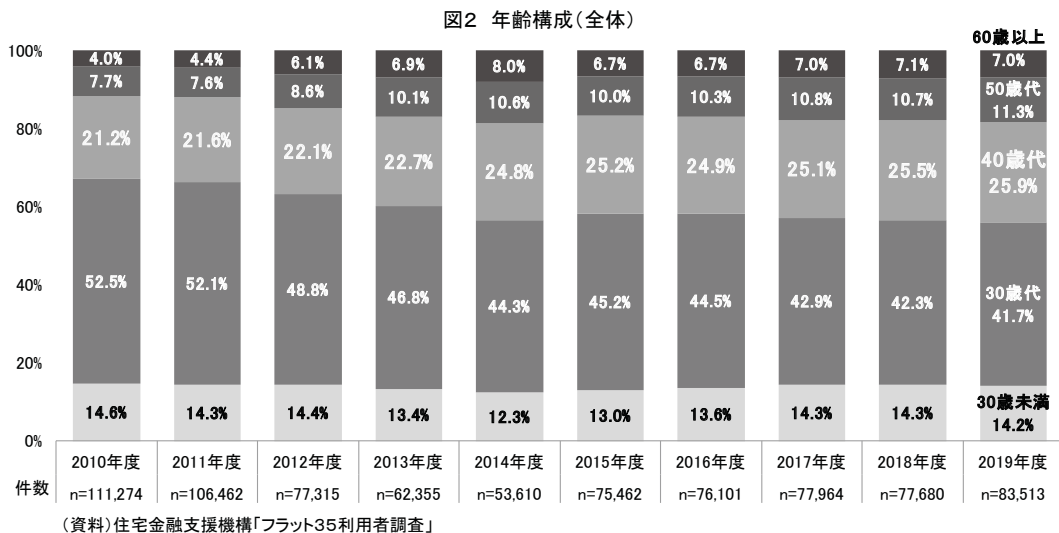
2 フラット35の最低借入期間（原則15年、満60歳以上の場合は10年）と完済時年齢（80歳）を踏まえると、親子リレー返済を利用する場合を除き、申込時点の年齢は70歳が上限となることから、本稿においては、60歳以上を「高齢者」として定義している。なお、総務省が所管する「住宅・土地統計調査」をはじめ、人口統計においては65歳以上を「高齢者」と定義していることから、混同を避けるために「高齢者」と呼称している。

主だった利用関係の全てにおいて前年比約1割の減少となっており、新型コロナウイルスの感染拡大による経済環境の急激な変化や、緊急事態宣言下での営業活動の停滞は、住宅着工に負の影響を及ぼした。



### 3. フラット35利用者の年齢構成

住宅着工がマクロ的な住宅需要の指標であるのに対し、ミクロ的な住宅需要は各個人のライフサイクルにより決まる。住宅ローンを利用する中心的な年齢層は、結婚、出産等のライフステージの節目で住宅を取得する30歳代が主体となるが、その割合は低下し、団塊ジュニア世代<sup>3</sup>が属する40歳代の存在感が増している(図2)

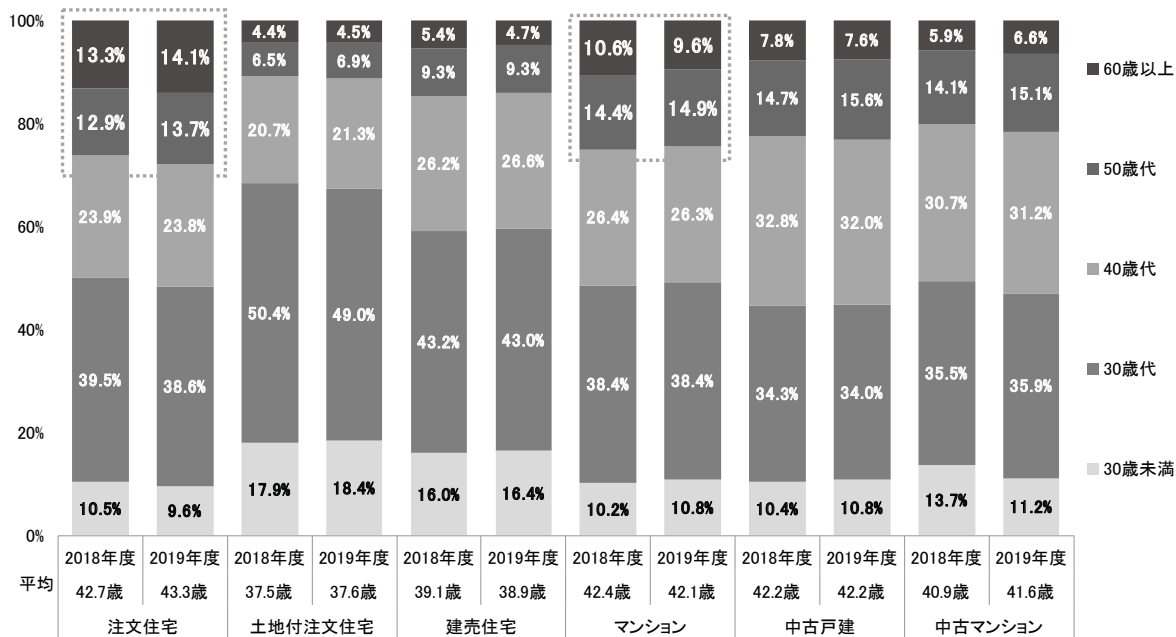


3 「団塊ジュニア」とは、年間200万人以上が生まれた1971年から1974年までに生まれた世代を指し、世代人口は1947年から1949年に生まれた団塊の世代に次いで多い。本調査時点(2019年度)で40歳代後半の「団塊ジュニア」世代は2030年代には60歳代に差しかかり、人口構成の点から60歳以上の利用者が今後も増加する見込みである。

高年齢者の割合も増加する傾向にあり、人口のボリュームゾーンである団塊ジュニア世代が60歳代となる2030年代前半には、高年齢者の割合の更なる増加が予想される（図2）

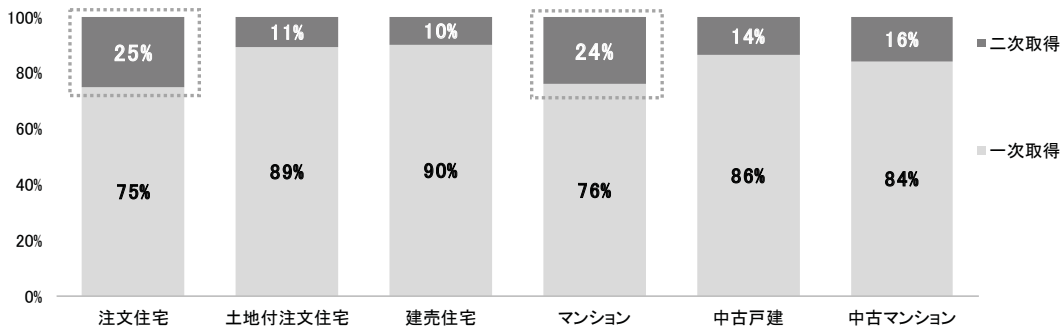
融資区分別に年齢構成をみると、二次取得者の割合が多い注文住宅とマンションでは4分の1程度を50歳代以上が占める。（図3、4）人生100年時代という言葉が使われるようになり、より長くなった高年齢期を自宅で過ごすために、所有する自宅の建替えや、利便性の高いマンションへの住替えに必要な資金を確保するために住宅ローンを利用する姿がうかがえる。

図3 年齢構成（融資区分別）



（資料）住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

図4 一次取得・二次取得の内訳（融資区分別）



（注）従前の住宅が持家の場合を「二次取得」、持家以外の場合を「一次取得」としている。

（資料）住宅金融支援機構「フラット35利用者調査（2019年度）」

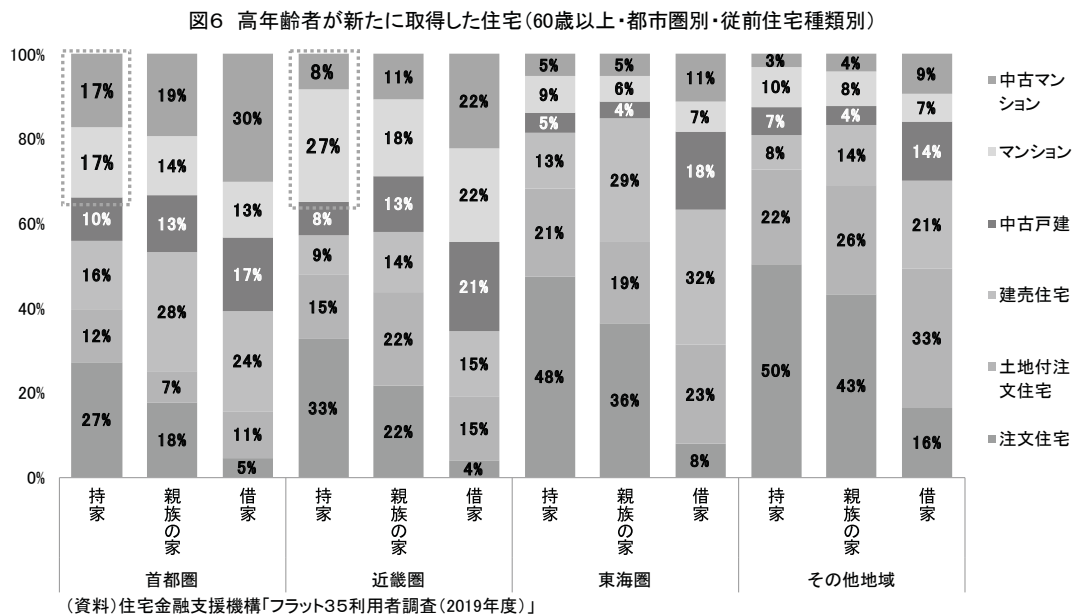
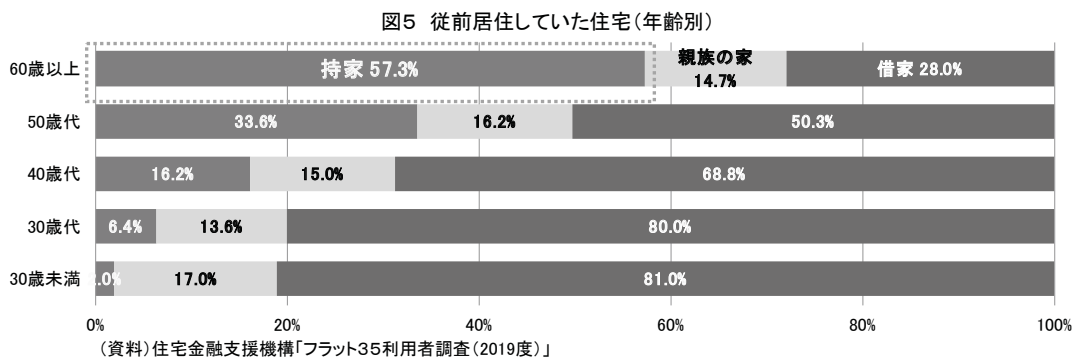
#### 4 . 高年齢者の住宅取得形態

##### （1）二次取得（終の住処）

かつて「住宅すごろく」という例えを用いて説明されていた都市部における住宅の住替えパターン「単身者用のアパートから始まり、新婚時代の狭いアパート、子供が生まれて少し広めの賃

貸マンションに移り、住宅ローンの頭金を貯めて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って郊外の庭付き一戸建を手にいれたところで上がり」という定説は、もはや一般的とは言い難くなっている。

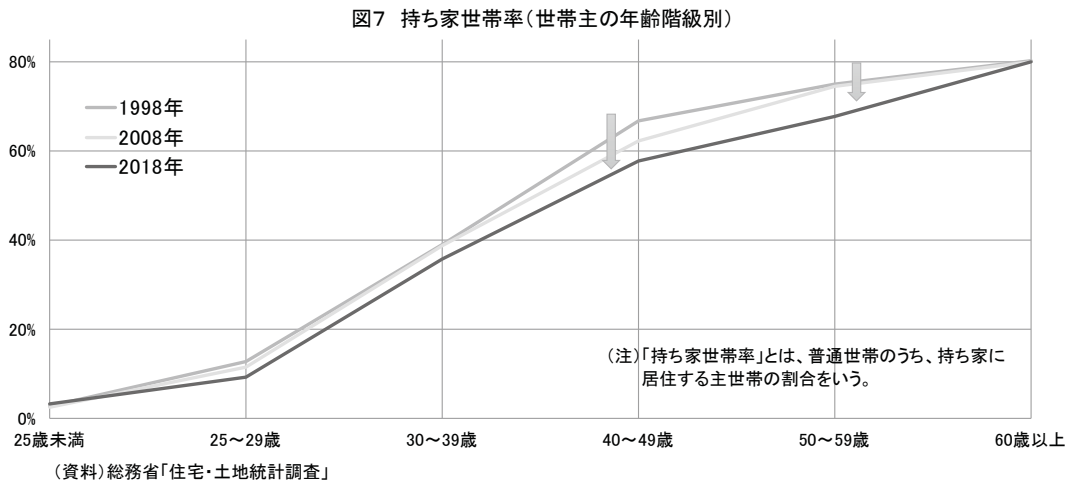
新たに住宅を取得する高齢者のうち半数強は従前に持家に居住していた二次取得者が占めるが、首都圏と近畿圏では、二次取得者のうち3分の1を超える世帯が新築マンションや中古マンションといった集合住宅に住み替えている。マンションの供給が多い大都市圏では、個々の世帯が置かれた状況に合わせて広さよりも利便性を重視した居住形態を選択するケースが多い(図5、6)。



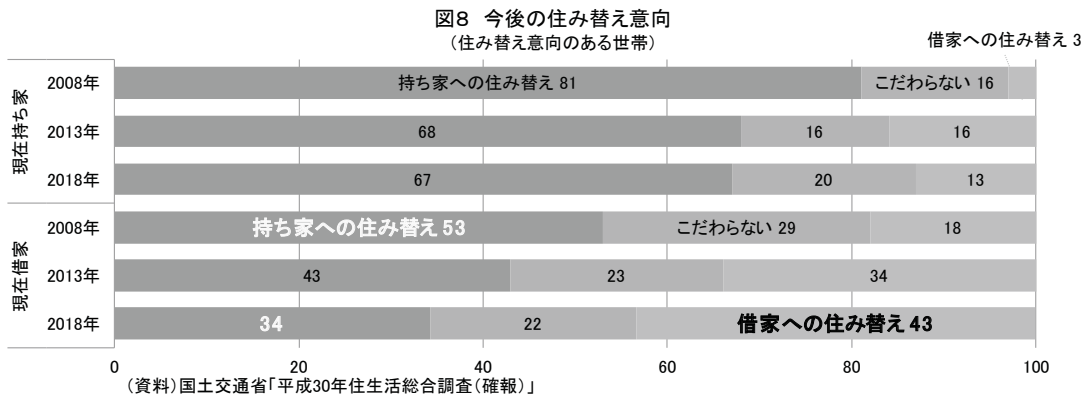
(2) 一次取得(時期の遅れ)

家計主の年齢階級別に持ち家世帯率<sup>4</sup>をみると、世帯を形成する30歳以降大きく上昇し、30歳代で約4割、40歳代で約6割、50歳代で約7割、60歳以上では約8割に達する。過去20年間でみると、60歳以上で約8割に達して収束する傾向に変わりはないが、60歳未満の各年齢階級において持ち家世帯率が低下している。中でも40歳代と50歳代の低下幅が大きい(図7)。

4 「持ち家世帯率」とは、普通世帯全体に占める持ち家に居住する主世帯の割合をいう。2018年10月1日時点で、普通世帯数は5,378万8,000世帯、このうち持ち家に居住する主世帯は3,280万2,000世帯で、持ち家世帯率は61.0%となっている。

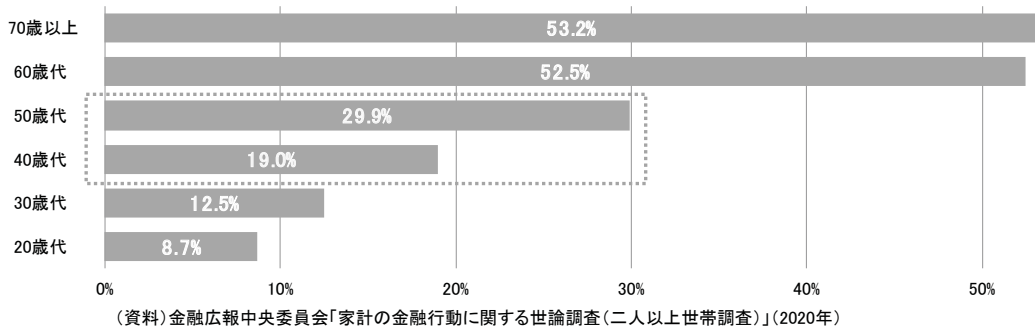


借家に住んでいる世帯の持ち家への住み替え意向は10年間で概ね5割から3割に約2割減少している。最新の調査(2018年)では借家への住み替え意向が持ち家への住み替え意向を上回っており、こうした意識の変化が持ち家世帯率を押し下げている側面もある(図8)。



持ち家志向は徐々に低下する傾向はあるものの、非持家世帯の自宅取得予定を年齢別に集計した別の調査では、「将来にわたりマイホームを取得する考えはない」という世帯は、40~50歳代の非持家世帯の2~3割程度を占めるに過ぎず、持ち家志向は依然根強いともいえる(図9)。新卒者が困難な就職活動を強いられ、非正規雇用が増加した就職氷河期世代を含むこの年齢層では、住宅取得環境の厳しさを背景として持ち家の取得タイミングが遅れている可能性がある。40歳代後半の団塊ジュニア世代が、2030年代には60歳代に差しかかり、持ち家取得のために住宅ローンを組む高年齢者が増加する。高年齢者が住宅ローンを組む上では償還条件等の制約があり、特に一次取得者では、資金計画に合わせた就業期間の延長等、計画的な持ち家取得に向けた準備が求められる。

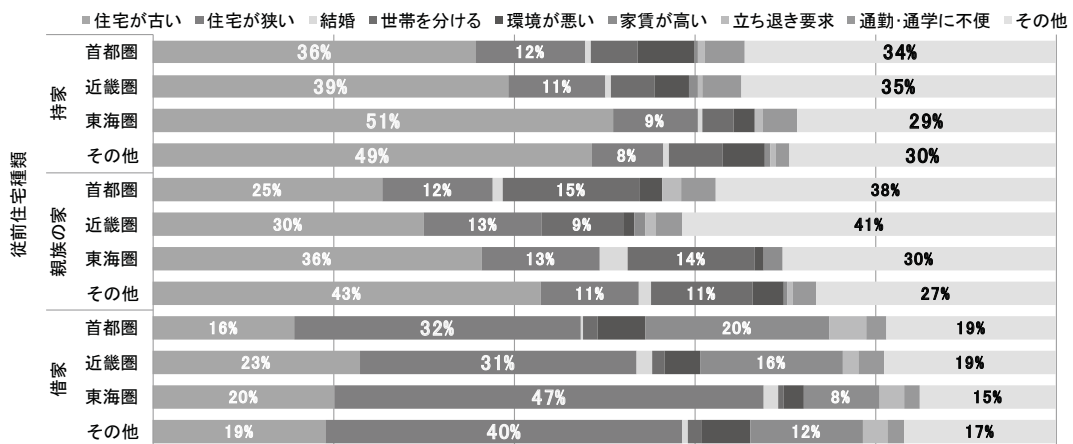
図9 自宅取得予定(非持家世帯)  
「将来にわたりマイホームを取得する考えはない」と回答した割合



## 5. 高年齢期における住宅取得の必要性

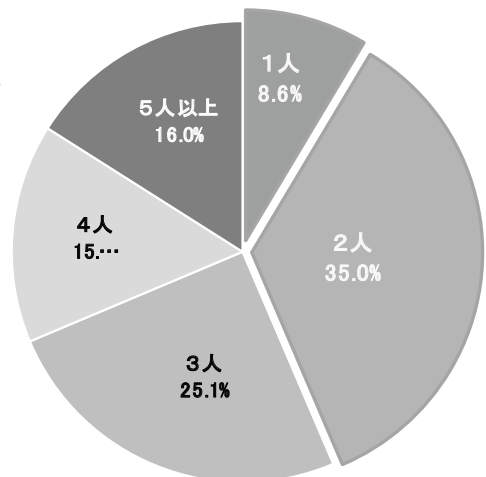
従前居住していた住宅の種類により、高年齢者が新たに住宅を取得する理由は異なる(図10)。従前が借家の世帯では、「住宅が狭い」ことを理由とした住宅取得が多いのに対し、従前が持家の世帯では、住宅の老朽化が相当の割合を占める一方で、当てはまる回答選択肢がない「その他」が3分の1程度を占める。

図10 高年齢者の住宅取得理由(60歳以上・従前住宅種類別・都市圏別)



高年齢者の同居家族数を見ると、単身及び二人世帯が4割を超え、住宅すごろくの上がりである「郊外の庭付き一戸建」が前提としていた多世帯同居の割合は大きくはない(図11)。

図11 高年齢者の同居家族数(60歳以上)

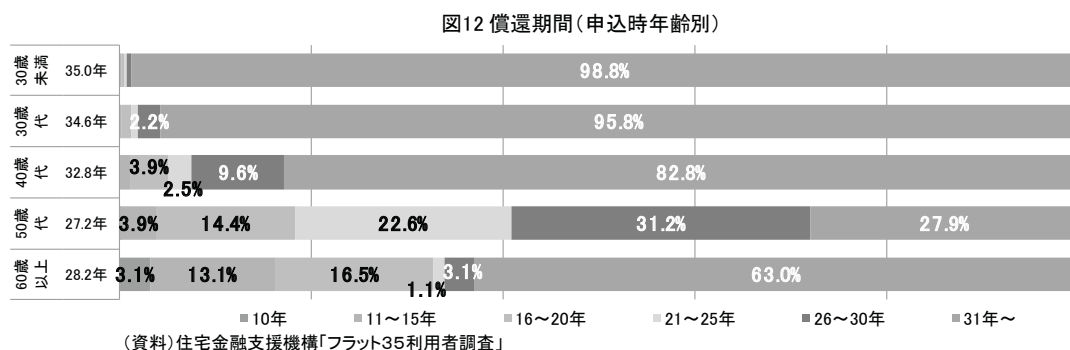


住宅を取得する理由において「その他」が占める割合が大きいことは、家族構成の変化に伴い必ずしも広い住宅が必要ではなくなり、高齢期を自宅で自立して過ごすために、立地等の利便性に住宅に対するニーズが変化しているものとみられる。

## 6 . 高齢者が住宅を取得する上での課題

フラット35に限らず、一般的に住宅ローンは80歳が完済年齢のため、借入れ申込み年齢が45歳を超えると償還期間が短くなり、毎月の返済額が増加する。さらに、退職年齢である60～65歳を意識すると、償還期間はより短くなり、毎月の返済額は増加する。償還期間を短くすることにより、借入金利を抑えることもできるが、償還期間の短期化に伴う毎月の返済額の増加幅が、借入金利の低下に伴う毎月の返済額の低下幅を上回ることが多い<sup>5</sup>。

一方、借入れ申込み年齢が60歳以上となると、子供や孫に返済を引き継ぐ親子リレー返済<sup>6</sup>の利用により、一般的な住宅ローンでは償還期間の下限となる「10年」よりも長い償還期間を選択する人が多い(図12)。

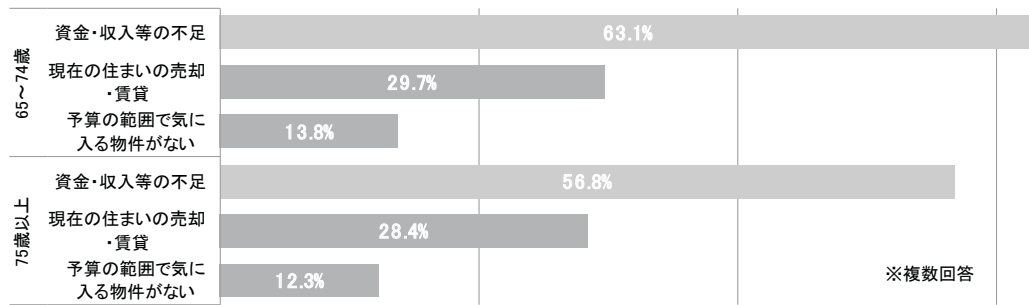


5 現下のフラット35の金利水準に合わせて試算すると、借入金1,000万円を元利均等返済で、償還期間35年、金利1.35%で借り入れた場合の毎月の返済額は3万円、償還期間20年、金利1.26%で借り入れた場合の毎月の返済額は4.8万円となる。現在の金利環境では、償還期間の短期化に伴う返済負担の増加が、金利低下に伴う返済負担の軽減を上回ることが多い。

6 一定の条件を満たす後継者と2世代にわたりローンを返済する制度。後継者の年齢をもとに償還期間を算出するため、借入期間を長くすることができる。

金融機関の借入要件を満たす高齢者は住宅に必要な資金を借入れにより賄っているが、金銭面の都合がつかないために、住宅の取得を断念している高齢者も多い。持ち家に住み替える意向のある高齢者の約6割が、住み替えに伴う「資金・収入等の不足」の問題<sup>7</sup>に直面しているほか、既に持ち家を保有する世帯では、現在の住まいを希望する価格で売却、賃貸できるかが課題となる。また、資金的に手当て可能な予算に合わせて住宅を探す場合、希望に叶う住宅には住み替えができない困難さもある（図13）。

図13 住み替えの課題（持家への住み替え意向のある世帯・上位3つ）



（資料）国土交通省「平成30年住生活総合調査（確報）」

改正高齢者雇用安定法が2021年4月1日に施行され、企業に対して70歳までの就業機会確保への努力義務が課される。また、「労働力調査」（総務省）によると、夫婦ともに雇用者である共働き世帯は年々増加し、1997年以降、「雇用者の共働き世帯」が「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」の数を上回り、2018年には「雇用者の共働き世帯」が「男性雇用者と無業の妻から成る世帯」の2倍超に増加している。こうした世帯収入の稼得環境の変化に加え、少子化が進む日本においては親世帯の自宅を分け合う兄弟が少なく、相続が子の経済的状況を補完する可能性が高まっている。

40～50歳代の持ち家取得のタイミングが遅れているが、各世帯が置かれた状況に合わせた働き方の選択や、世代間の資産及び債務の承継に解決の糸口を見だし、準備することが必要かもしれない。

（注）本稿において意見にかかる部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構のものではない。

7 内閣府「平成30年高齢者の住宅と生活環境に関する調査」においても、現在の住宅で困っていることについて66.3%が「解決する予定がない」と回答し、その理由の48.6%は「金銭的理由」に因るとされている。