

11

November, 2013

不動産マーケットレポート

- シニア世代の不動産所有状況と老後の不動産活用に関する考え方について ・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ ・ ・ ・ ・ ・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ ・ ・ ・ ・ ・ 6
- 老後、身体が弱った時に望む住まいは現住居が最多。一方で高齢者向け施設への入居意向も上昇 ・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部
夏目 和宏 TEL.03-3274-9079 (代表)

シニア世代[※]の不動産所有状況と老後の不動産

家計資産における土地資産額の割合は6割近く、そのうち約6割を60歳以上の世代が所有しています。以下、主に60歳以上の世代の不動産所有状況と不動産を老後にどう活用するか意識調査結果についてご紹介します。

※シニア世代の定義は必ずしも確定していませんが、本稿では主に60歳以上とします。

●家計資産における土地資産の割合は55%、うち約6割を60歳以上の世代が所有

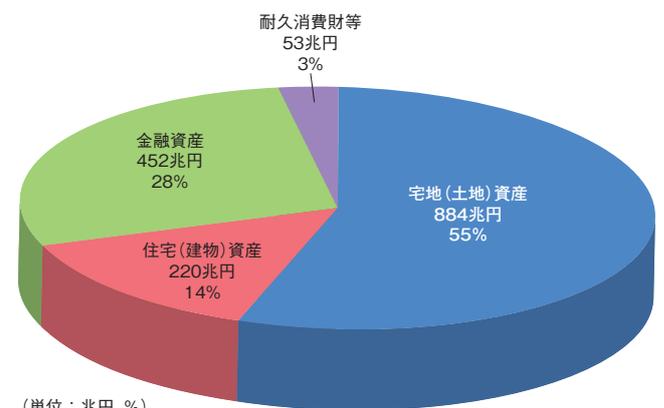
国土交通省の資料（「世代間資産移転の促進に関する検討会報告」2013年3月）によれば、個人の家計資産における宅地（土地）資産の割合は55%（884兆円）を占めており、金融資産（452兆円）の2倍近い規模となっています【図表1】。宅地（土地）と住宅（建物）をあわせた不動産資産額は、家計資産全体の7割近くを占めています。

二人以上の世帯の1世帯当り（平均）の家計資産額は合計で約3,600万円、宅地（土地）と住宅（建物）をあわせた不動産資産額は約2,500万円となります【図表2】。

これらの調査に基づき国土交通省は、宅地（土地）資産の約6割（約530兆円）を60歳以上の世代が所有していると推計しています【図表3】。また、宅地（土地）資産額の77%を現住居の敷地、残りの約23%は現住居の敷地以外の貸家などの宅地（土地）が占めており、自宅以

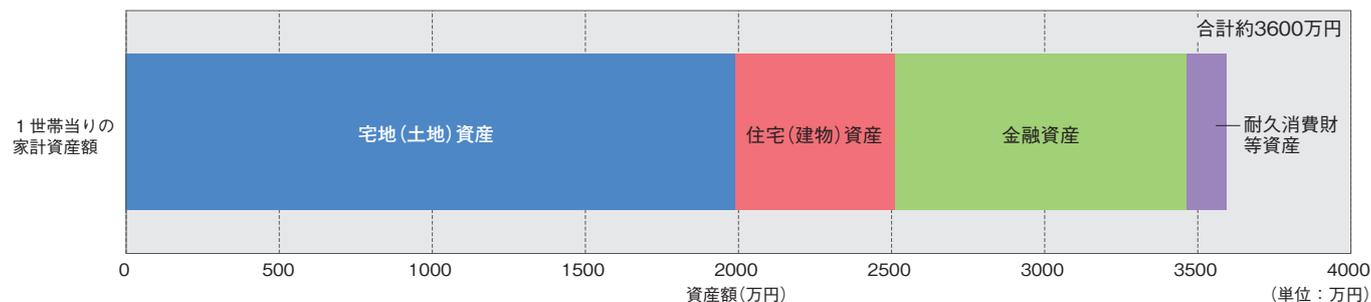
外の賃貸用不動産等も60歳以上の世代が7割近くを所有しているとしています。

【図表1】家計資産における資産別の割合



資料：国土交通省が総務省「平成21年全国消費実態調査」に基づき集計したもの。

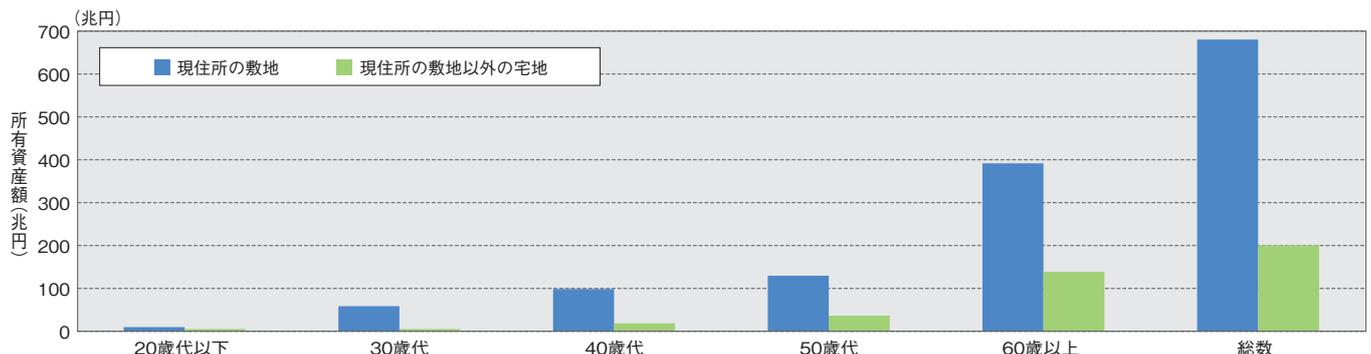
【図表2】1世帯当り家計資産額と内訳(二人以上の世帯平均)



注：調査実施時点の2009年11月末の家計資産額。

資料：総務省「平成21年全国消費実態調査」

【図表3】宅地(土地)資産の年代別所有状況



注：「宅地(土地)」は、現住所の敷地、現住所以外の住宅敷地、現住所以外の住宅以外の用途の敷地すべてを含む。

資料：国土交通省が総務省「平成21年全国消費実態調査」、「国勢調査」、国土交通省「土地基本調査」に基づき推計したもの。

活用に関する考え方について

●自宅以外に賃貸用不動産を所有している人の割合は1割近い

内閣府の調査（「平成23年度高齢者の経済生活に関する意識調査」）によると、自宅以外に賃貸用不動産を所有している人の割合は回答者の1割近くになっています〔図表4〕。この賃貸用不動産の所有者を調査時点

（2011年10月）における貯蓄額区分別にみると、2千万円台は16.6%、3千万円以上5千万円未満は22.2%、5千万円以上は29.2%となっており、貯蓄額が多くなるほど賃貸用不動産の所有割合が高くなっています〔図表5〕。

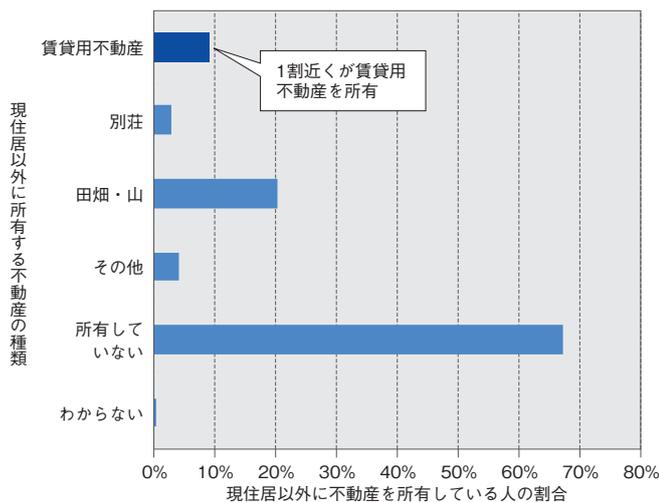
●老後の（所有不動産等の）資産の利用に関する考え方

内閣府の調査（「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」）によると、土地、家屋などの不動産を老後にどう利用するかの方針については、「資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい」という意見に近いとする割合は約半数となっています。この割合は、2001年は約66%、2005年は55%と低下傾向にある

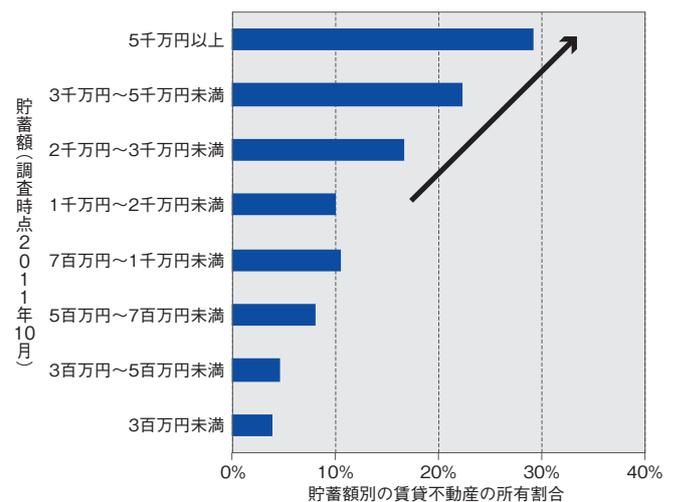
ものの、依然として大きなウエイトを占めています。一方、「資産は自分の老後を豊かにするために売却、賃貸などで活用する方がよい」という意見に近いとする割合も4割近くに上っています〔図表6〕。

（以上、都市未来総合研究所 池田 英孝）

〔図表4〕 自宅以外の不動産の所有状況（複数回答）



〔図表5〕 賃貸用不動産の所有状況（貯蓄額区分別）

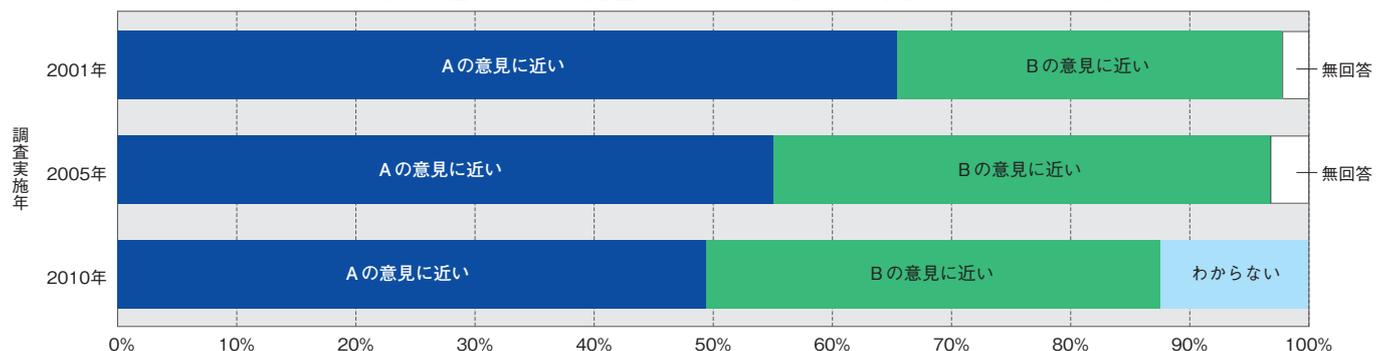


注：調査対象は全国の55歳以上の男女。調査方法は面接聴取法。

資料：図表4,5はいずれも内閣府「平成23年度高齢者の経済生活に関する意識調査」に基づき都市未来総合研究所作成。

〔図表6〕 土地、家屋などの資産を老後にどう利用するかの方針

Aの意見：「資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい」
Bの意見：「資産は自分の老後を豊かにするために売却、賃貸などで活用する方がよい」



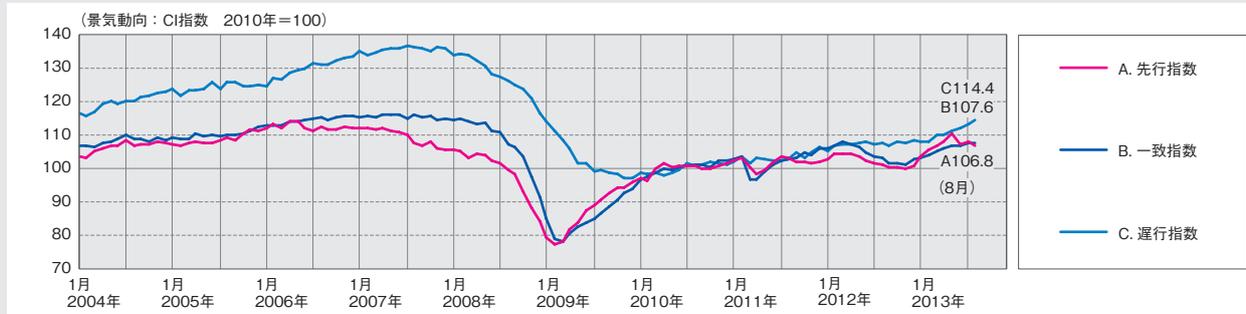
注：AとBのどちらの意見に近いかを尋ねたもの。「わからない」は2010年調査のみの選択肢。

調査対象は全国の60歳以上の男女。調査方法は面接聴取法。

資料：内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」に基づき都市未来総合研究所作成。

■ 景気の動向 (全国)

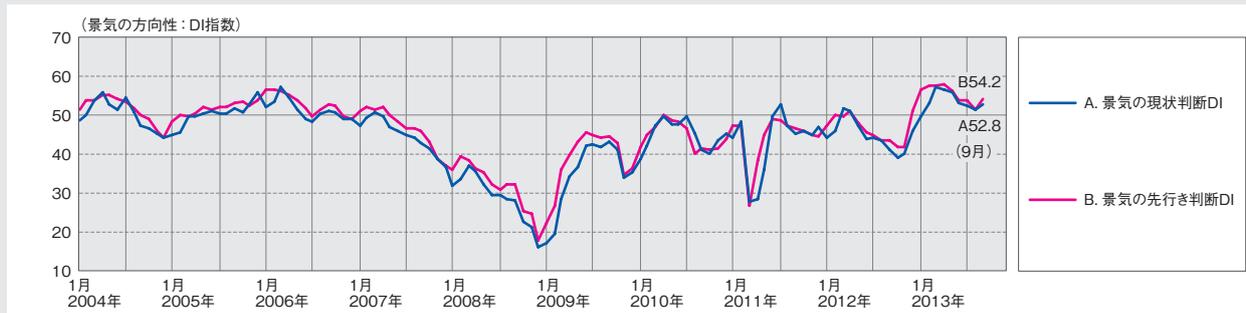
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

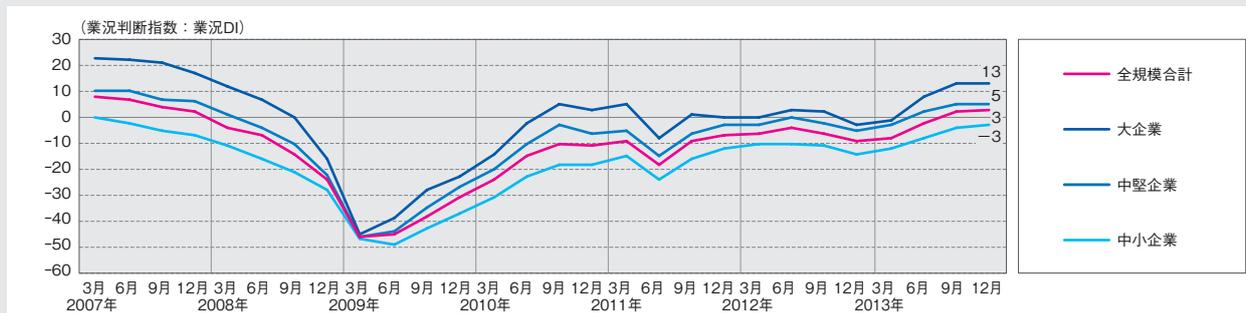
資料：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



資料：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
2013年12月は、2013年9月調査時点の「先行き」の値。

資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

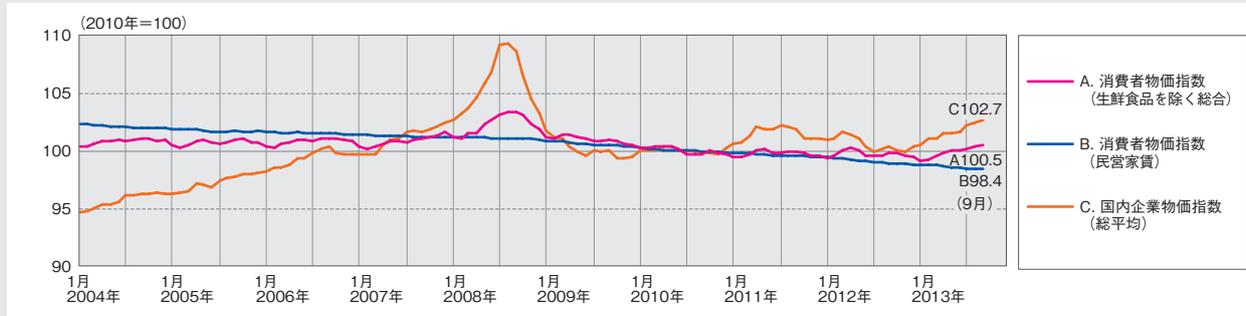
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

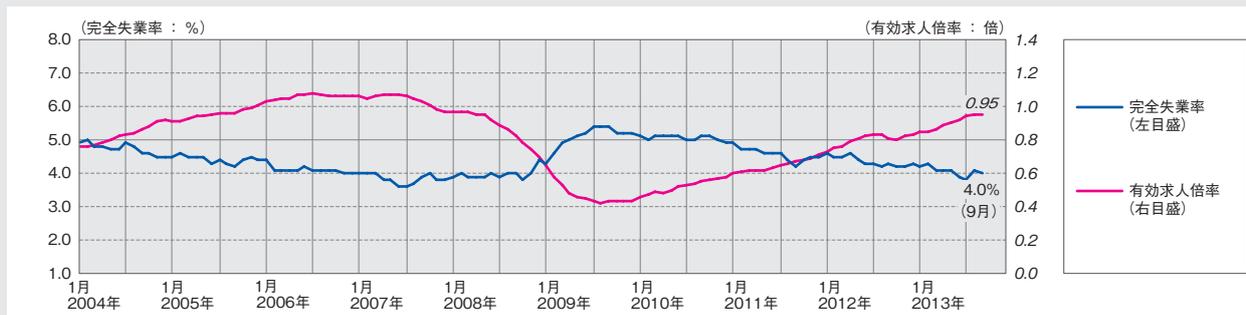
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の9月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果（9月は速報値）。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



資料：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

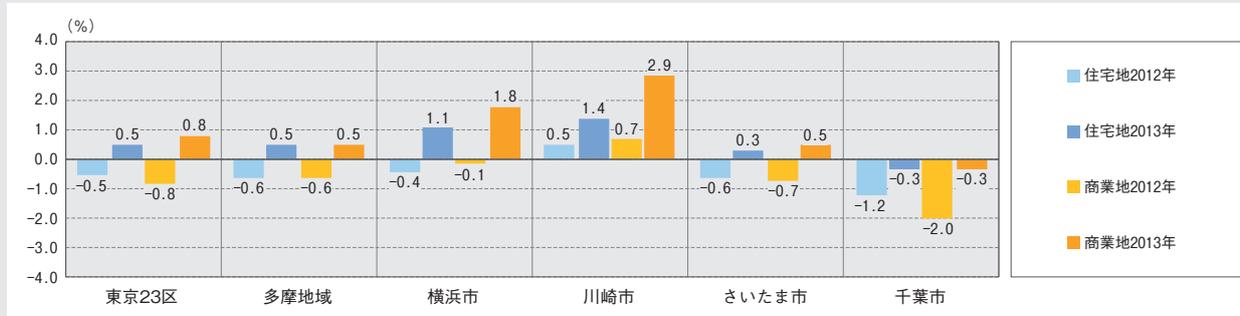
- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> |
| <p>図5 完全失業率

有効求人倍率</p> | <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> |
| <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。</p> |

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

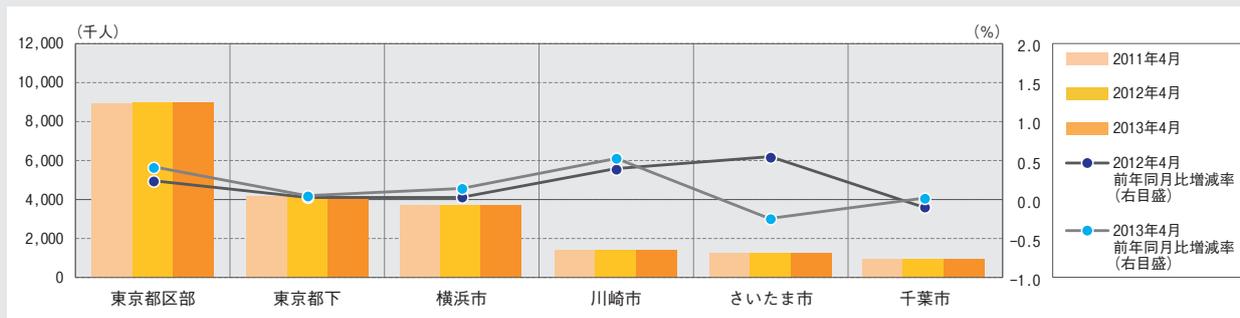
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

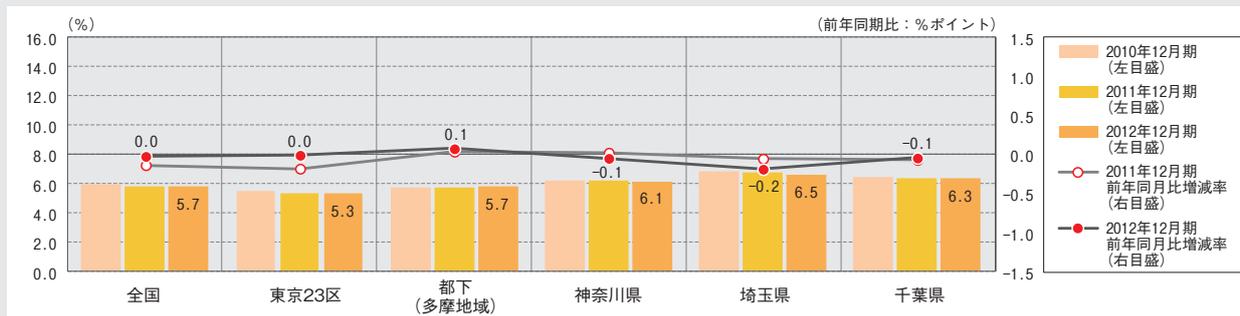
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2012年12月期末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価 (基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

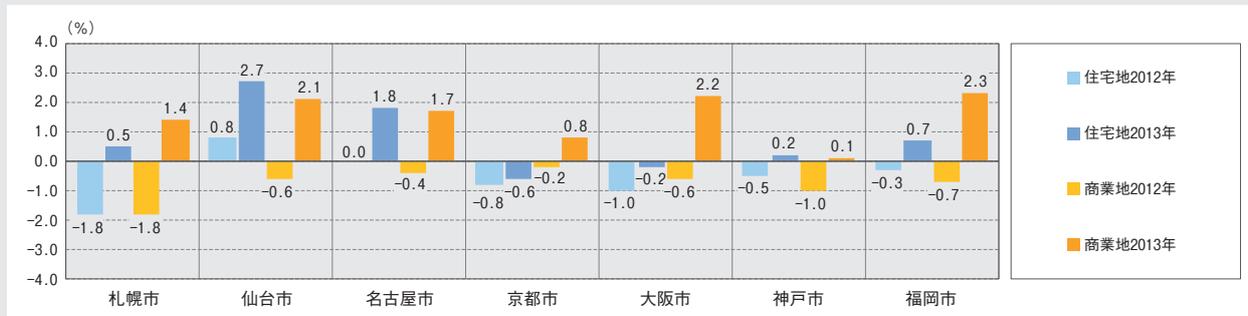
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益 (NOI) の割合を示す。図は地域別に物件毎 (賃料保証・固定賃料物件を除く) のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

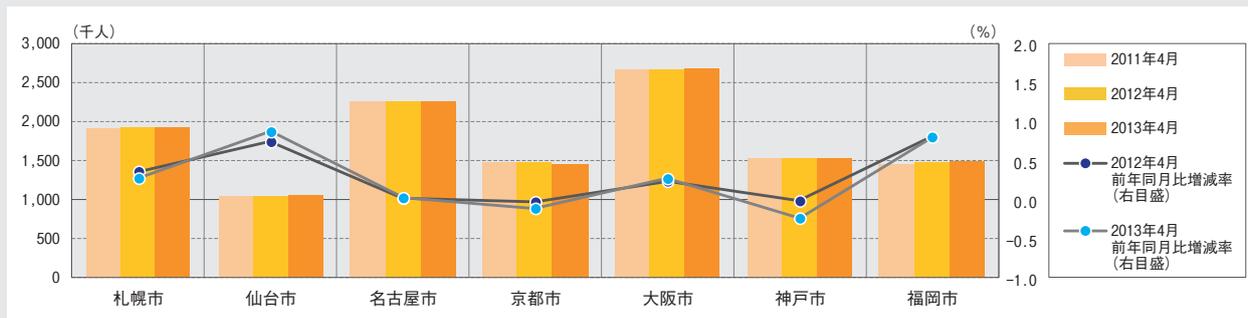
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

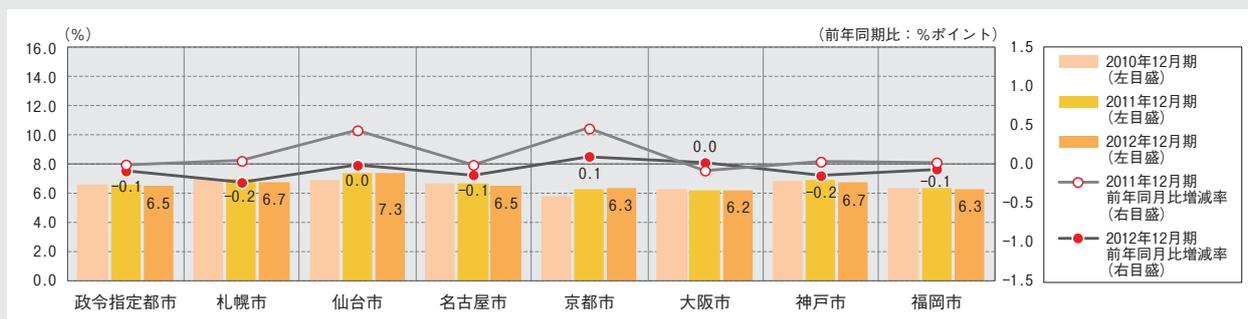
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2012年12月期末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

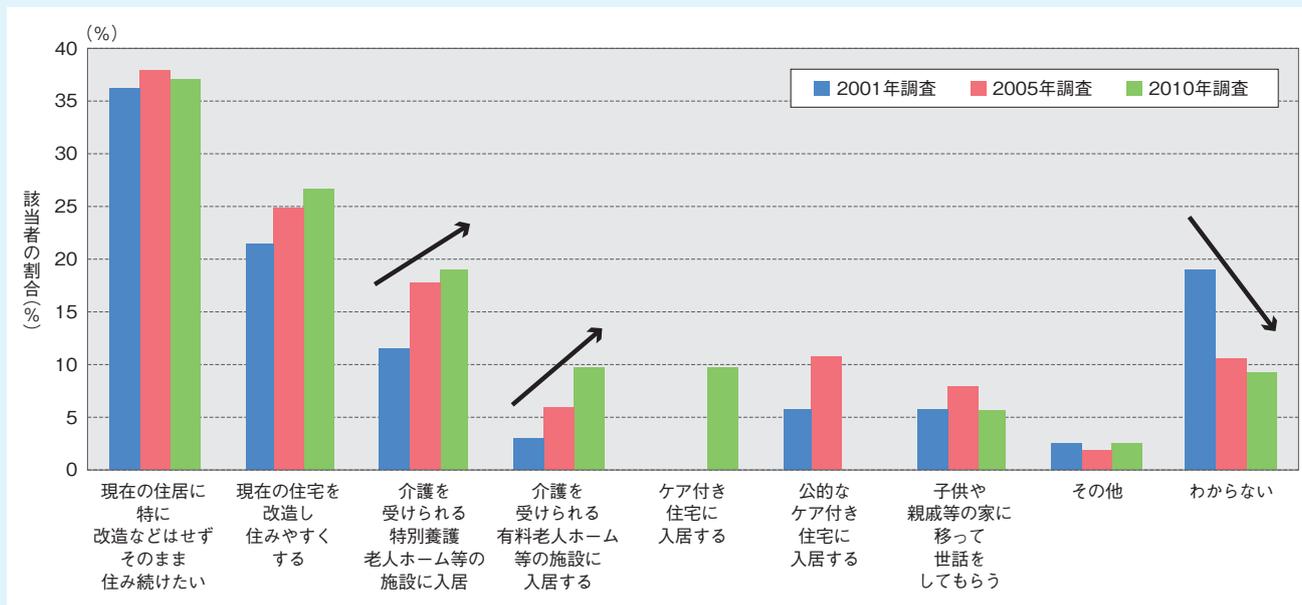
：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

● 老後、身体が弱った時に望む住まいは現住居が最多。一方で高齢者向け施設への入居意向も上昇

内閣府の調査（「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」）によれば、老後に自分の身体が弱ったときに住まいをどのようにしたいかについては、「現在の住居に、とくに改造などはせずそのまま住み続けたい」が最も高く、次いで、「現在の住宅を改造し住みやすくする」、「介護を受けられる特別養護老人ホームなどの施設に入居する」、「介護を受けられる有料老人ホームなどの施設に入居する」、「ケア付き住宅に入居する」の順となっています。

「現在の住居」を望む割合が最も高くなっている一方で、介護を受けられる老人ホームなどの施設への入居を望む割合が上昇傾向にあることが、もう一つの特徴です。加えて、「わからない」が大きく低下しており、その理由としては、老後の住まいのあり方や高齢者向け諸施設等に関する情報が広まったことや、老後の居住についての関心の高まりなどが考えられます。

■ 老後に自分の身体が弱ったときに望む居住形態（複数回答）



注：図表の選択肢のうち「ケア付き住宅に入居する」は2010年調査のみの項目で、「公的なケア付き住宅に入居する」は2001年調査と2005年調査のみの項目。

資料：内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」に基づき都市未来総合研究所作成。

● 不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社