

# 既存住宅ストックによる市場の好循環を促す品質の維持・性能の向上・評価・金融・流通の一体的仕組みの開発・周知・試行事業

＜調査Ⅰ＞住宅所有者等への維持管理と対処状況に関する調査結果

平成29年6月6日

<調査結果概要>	別冊	3 老後資金関連調査	
		老後の生活で心配なこと	33
<調査Ⅰ>住宅所有者等への維持管理と対処状況に関する調査結果		蓄えておきたい老後の資金額／資金面での対策（資産運用）	34
		資産を残したいか／どんな資産を残したいか	35
		保有している不動産の種類	36
概要	2		
スクリーニング	3		
集計方法	4	4 リバースモーゲージ関連調査	
		リバースモーゲージ認知・理解	
		／リバースモーゲージ利用意向	37
1 属性調査		リバースモーゲージ移行型ローン利用意向	38
年齢／性別	5	リバースモーゲージ移行可能ローンの魅力的な点	
居住地／婚姻状況	6	／リバースモーゲージ移行可能型ローンの不安な点	39
職業／業種	7		
同居家族構成／別居家族構成（一親等）	8	5 その他	
現住居形態／住居築年数	9	年収	40
別居している親の住居形態	10	金融資産額	41
親の住宅所有地域	11		
		<調査Ⅱ>住宅所有者への老後生活に関する調査結果	別冊
2 住生活関連調査		<調査Ⅲ>維持管理への取組みとリバースモーゲージ等への意識に関する事業者調査結果	別冊
過去の住生活での困りごと・悩みごと			
／現在の住生活での困りごと・悩みごと	12		
過去の住生活での困りごと・悩みごと	相談先		
	13		
	相談方法		
	16		
	対処（満足度）		
	19		
	対処（不満な理由）		
	22		
現在の住生活での困りごと・心配ごと	対処状況		
	23		
	相談先		
	25		
	相談方法		
	28		
現在の住生活でもっとも困っていること・悩みごと	32		

## <調査 I >住宅所有者等への維持管理と対処状況に関する調査結果

住宅が適切に維持管理され、その住宅が適正に評価されることがリバースモーゲージ移行型ローンの開発につながると仮定し、首都圏に住宅を所有等する30才から60才までの住宅所有者に対して、住宅の維持管理に関して住宅所有者が困った事と対処方法について、またリバースモーゲージ移行型ローンも老後資金の調達方法の一つになり得ることから老後の生活や蓄えておきたい資金に対する意識などについて調査した。

調査方法 消費者向け専用Webページ

調査対象者

①年齢 30～60才

②居住地 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のうちいずれか

③住宅 自分が持ち家に住んでいる または 親が持ち家に住んでいる (いずれも持ち家なら、戸建て・マンションどちらでも良い)

④その他 過去 または 現在、住生活に関して困りごとがあった (ある) 方

設問数 スクリーニング14問・本調査22問

アンケート実施日 2016年12月22日(木)～12月27日(火) 計6日間

合計回収数 1,451サンプル

合計有効回答数 1,450サンプル

調査主体 (一社)全国住宅産業協会 ワンストップサービス特別委員会

実施会社 (株)コプロシステム

有効回答の定義

有効回答は、以下の条件のいずれかにあてはまるサンプルを除外したもの。

①回答時間が50秒以内である。

②自由記述式 (FA) の設問で不誠実な記入が認められる。

調査結果について 調査 I の「調査結果及び調査データの公表等について」による。

## ○回収条件

### ● スクリーニング調査の回答者条件

- ①東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県在住
- ②30～60歳

### ● 本調査の回答者条件

- ①自分が持ち家に住んでいる または 親が持ち家に住んでいる  
(いずれも持ち家なら、戸建て・マンションどちらでも良い)
- ②過去 または 現在、住生活に関して困りごとがあった (ある)

### ● 本調査回答後のクリーニング条件

- ①回答時間が50秒より長い
- ②自由記述式 (FA) の設問で、不誠実な記入はない

## ○回収数推移

4,010名



1,451名



1,450名

## ○サンプルの割合

各性別・年代で回収数に偏りがないようにするため、本調査の回答者数を以下左のように割り付ける設定をし、以下右のようにサンプルを実回収した。

### ▼ 目標割合

	男性	女性
30～39歳	1	1
40～49歳	1	1
50～59歳+60歳	1	1

### ▼ 実回収数

	男性	女性
30～39歳	241	240
40～49歳	242	240
50～59歳+60歳	243	244

## ○サンプルの重み付け（ウェイトバック）

本調査では上記のサンプル割付を意図的に行っているため、今回の調査結果の割合が、世の中（母集団）の数字と同じであるとは限らない。

そこで、今回の調査対象者が世の中(母集団)に存在する割合は、スクリーニング調査の回答者の出現率と同じであると仮定して、回答者を母集団の構成比に合わせるため、以下のように、「性別」「年代」「持ち家の有無」の3軸に着目し、回答者の回答に重み付けをした。

### ▼ スクリーニング調査での出現数（目標割合）

計4,007s	持ち家あり		持ち家なし	
	男性	女性	男性	女性
30～39歳	457 (11.4%)	500 (12.5%)	279 (7.0%)	308 (7.7%)
40～49歳	533 (13.3%)	489 (12.2%)	166 (4.1%)	166 (4.1%)
50～59歳+60歳	449 (11.2%)	480 (12.0%)	102 (2.5%)	78 (1.9%)

### ▼ ウェイトバック処理前（本調査出現数）

計1,450s	持ち家あり		持ち家なし	
	男性	女性	男性	女性
30～39歳	211 (14.6%)	192 (13.2%)	30 (2.1%)	48 (3.3%)
40～49歳	221 (15.2%)	211 (14.6%)	21 (1.4%)	29 (2.0%)
50～59歳+60歳	226 (15.6%)	232 (16.0%)	17 (1.2%)	12 (0.8%)

### ▼ ウェイト値（重み付けの係数）

	持ち家あり		持ち家なし	
	男性	女性	男性	女性
30～39歳	0.7838	0.9424	3.3654	2.3220
40～49歳	0.8727	0.8386	2.8605	2.0714
50～59歳+60歳	0.7189	0.7487	2.1712	2.3521

### ▼ ウェイトバック処理後

計1,450s	持ち家あり		持ち家なし	
	男性	女性	男性	女性
30～39歳	165 (11.4%)	181 (12.5%)	101 (7.0%)	111 (7.7%)
40～49歳	193 (13.3%)	177 (12.2%)	60 (4.1%)	60 (4.1%)
50～59歳+60歳	163 (11.2%)	174 (12.0%)	37 (2.5%)	28 (1.9%)

×

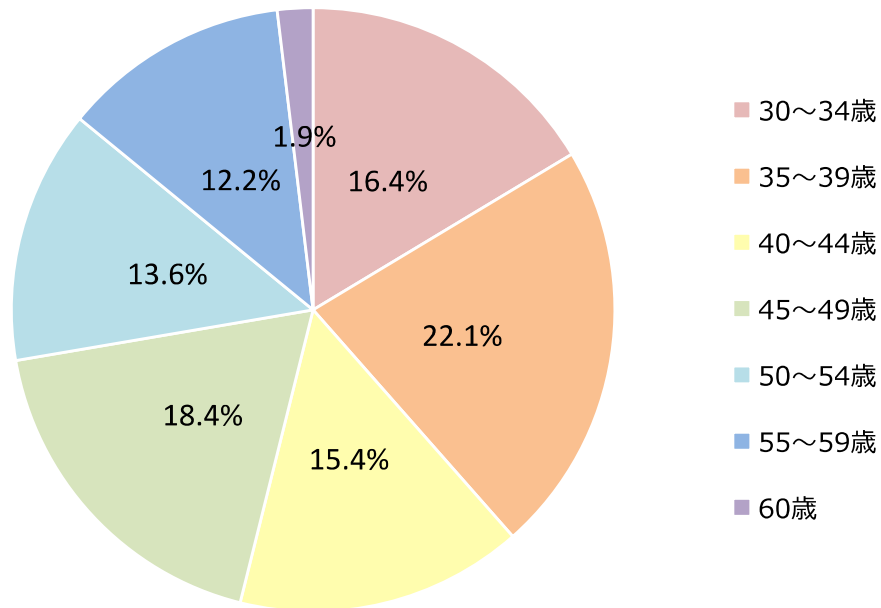
=

# 1 属性調査

## ■年齢

SQ1. あなたの年齢を教えてください。

NA (n=1,450)

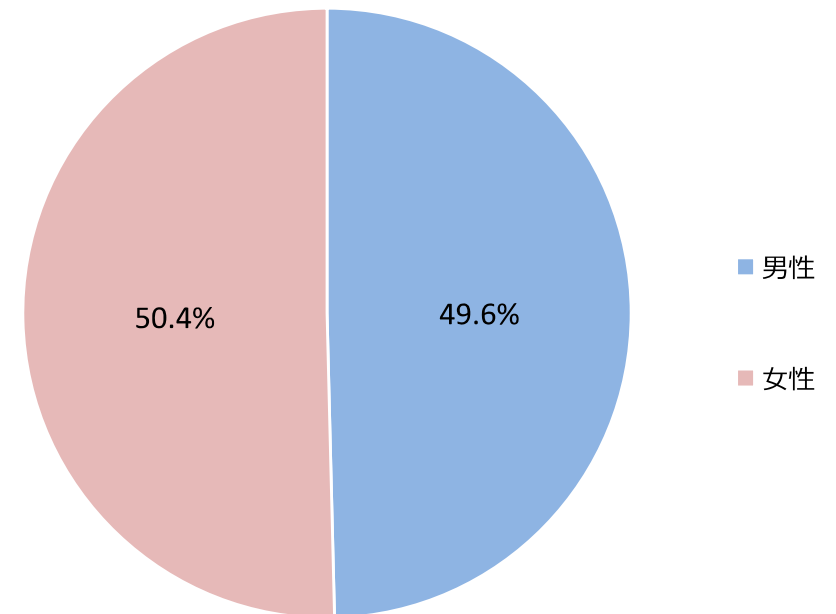


平均年齢：45.1歳

## ■性別

SQ2. あなたの性別を教えてください。

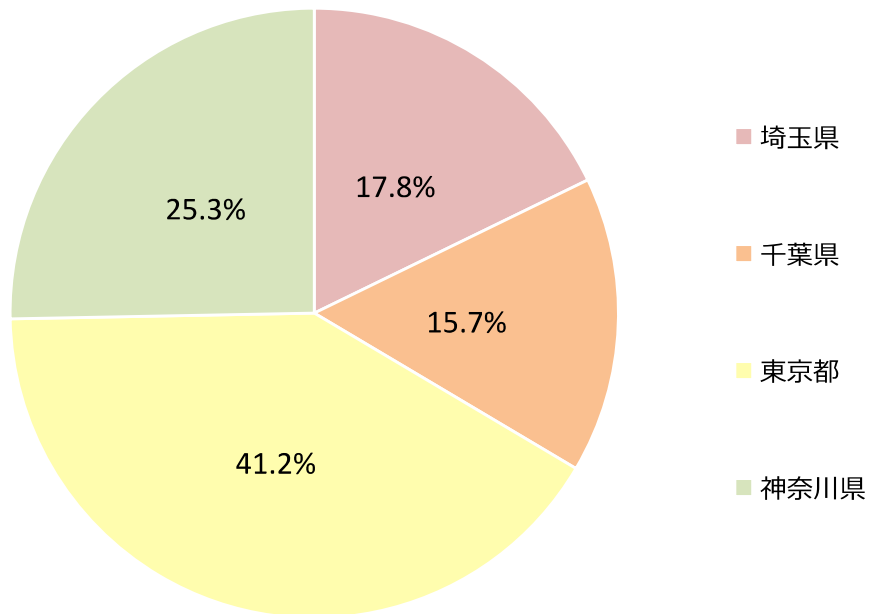
SA (n=1,450)



## ■居住地

SQ3. あなたが現在お住まいの都道府県を教えてください。

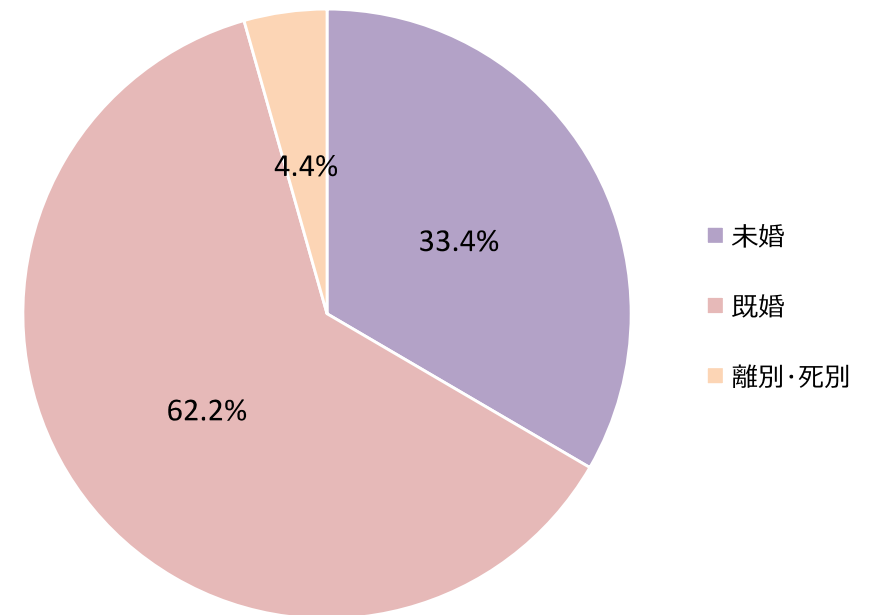
SA (n=1,450)



## ■婚姻状況

SQ4. あなたの婚姻状況を教えてください。

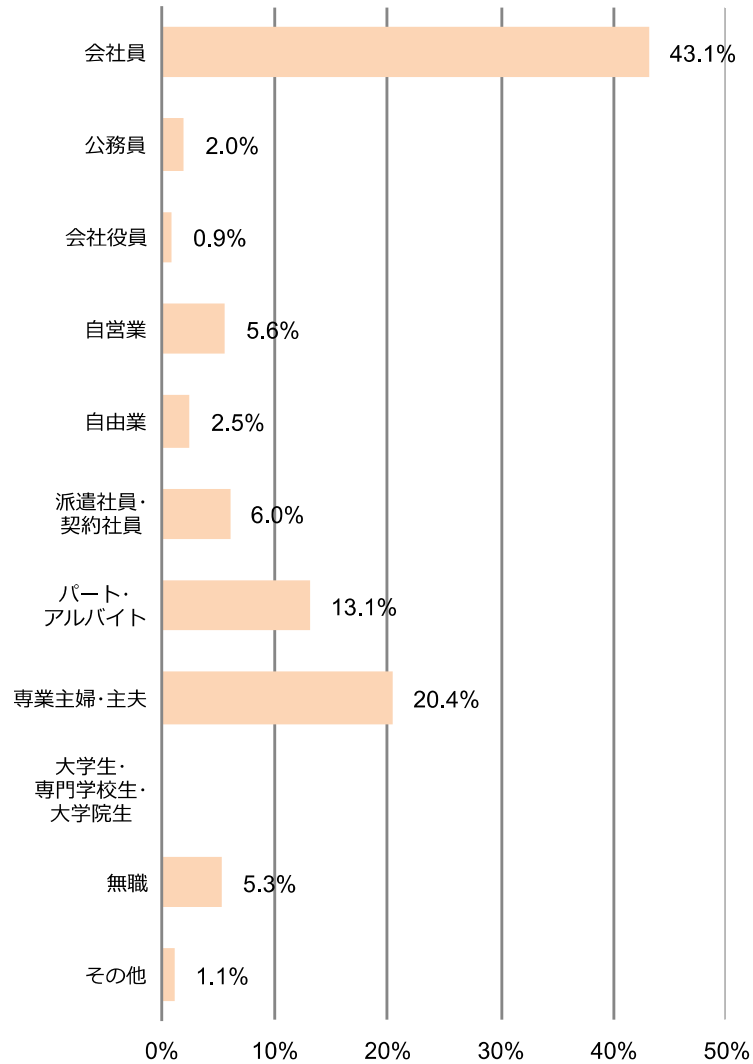
SA (n=1,450)



## ■職業

SQ5. あなたの職業を教えてください。

SA(n=1,450)

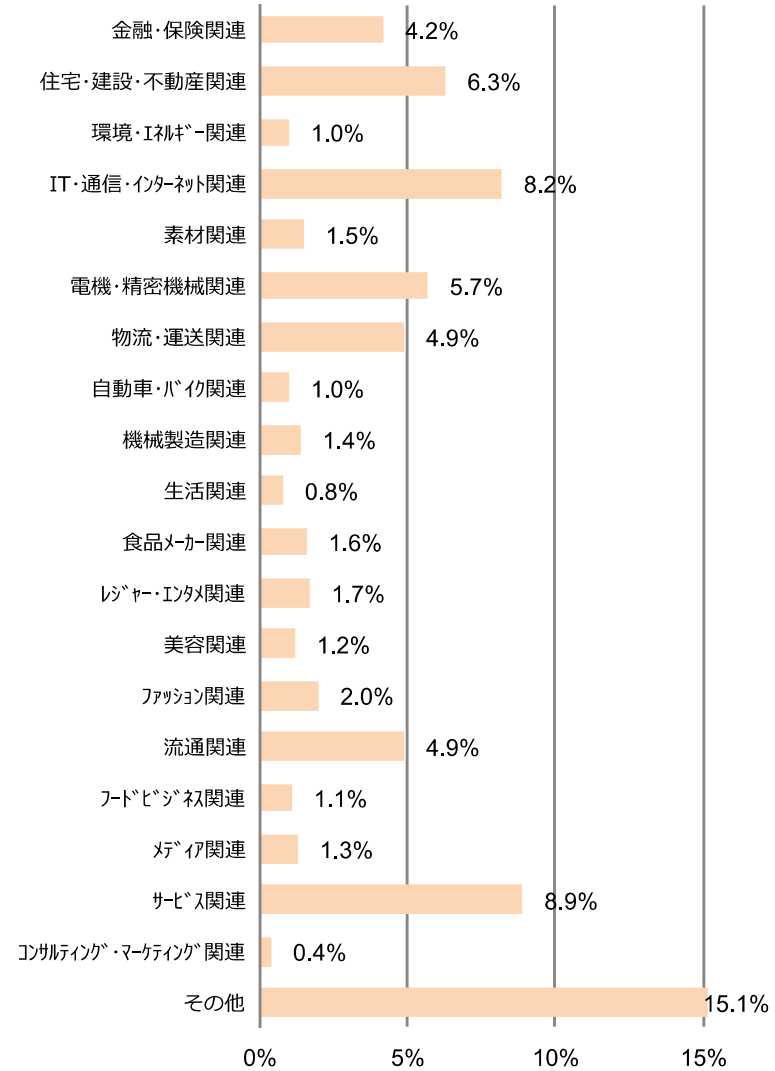


## ■業種

SQ6. あなたがお勤めの業界を教えてください。

※SQ5での選択肢によって回答制限あり

SA(n=1,061)

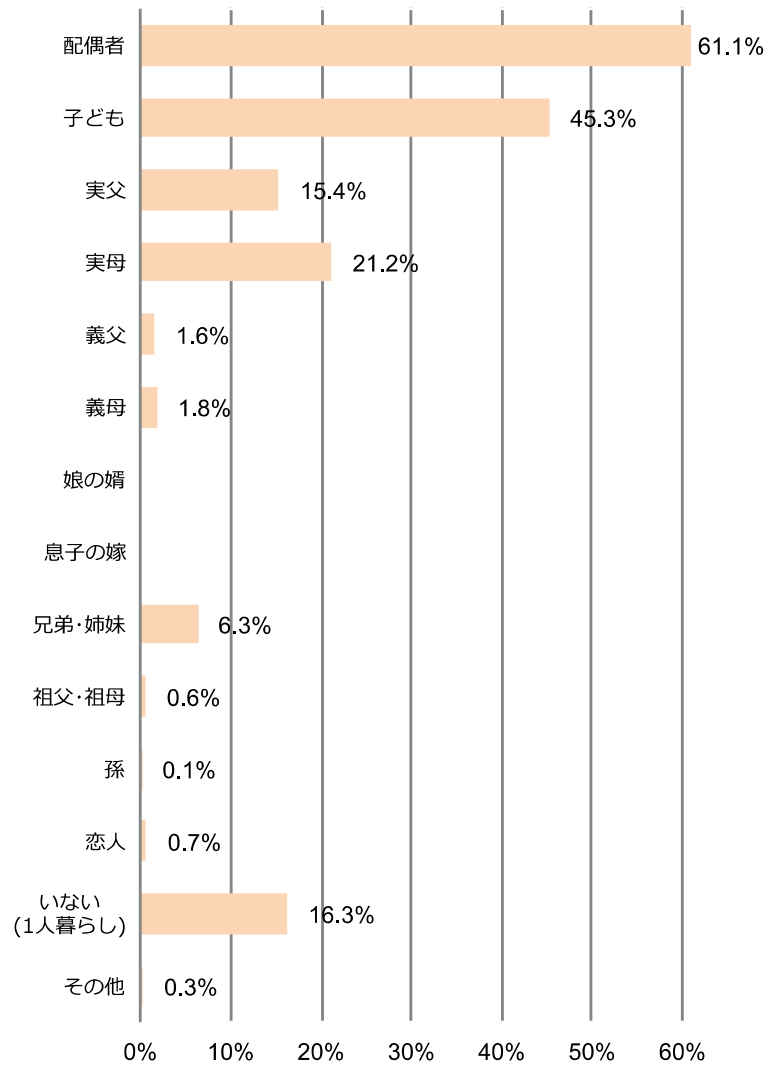




## ■同居家族構成

SQ7. 現在あなたと同居している方を教えてください。

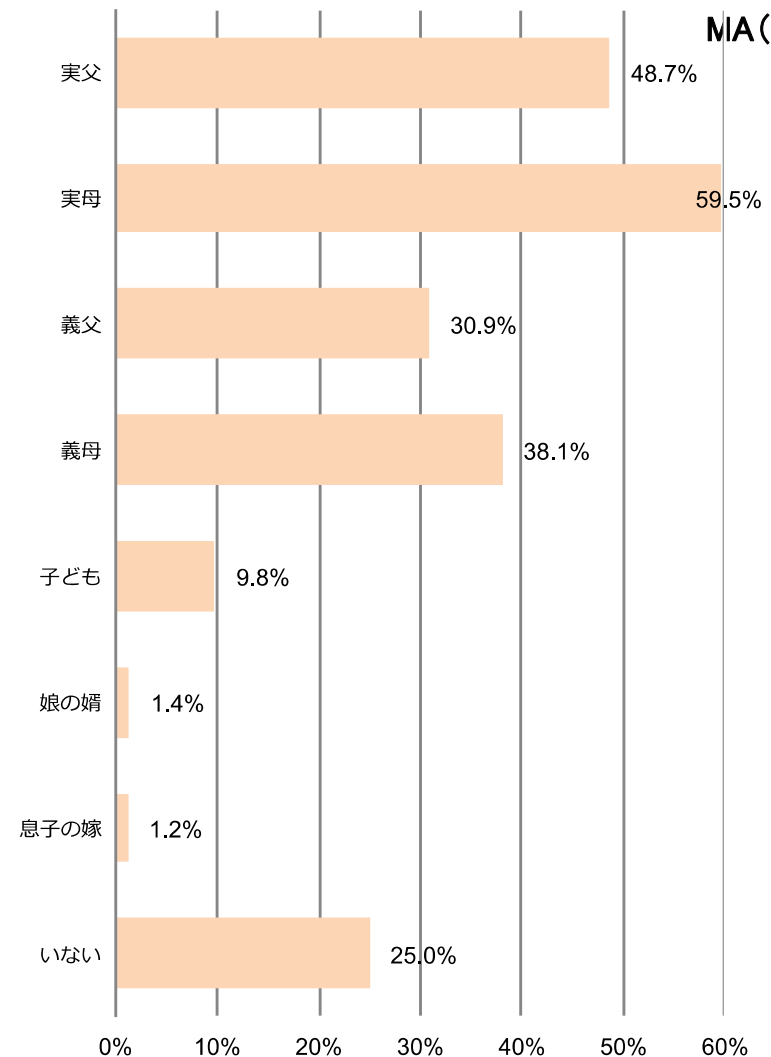
MA(n=1,450)



## ■別居家族構成（一親等）

SQ8. あなたの**一親等※**のご家族のうち、あなたが住んでいる住居とは別の住居に暮らしている方を教えてください。**※一親等**とは、親子関係（義理を含む）のことです。

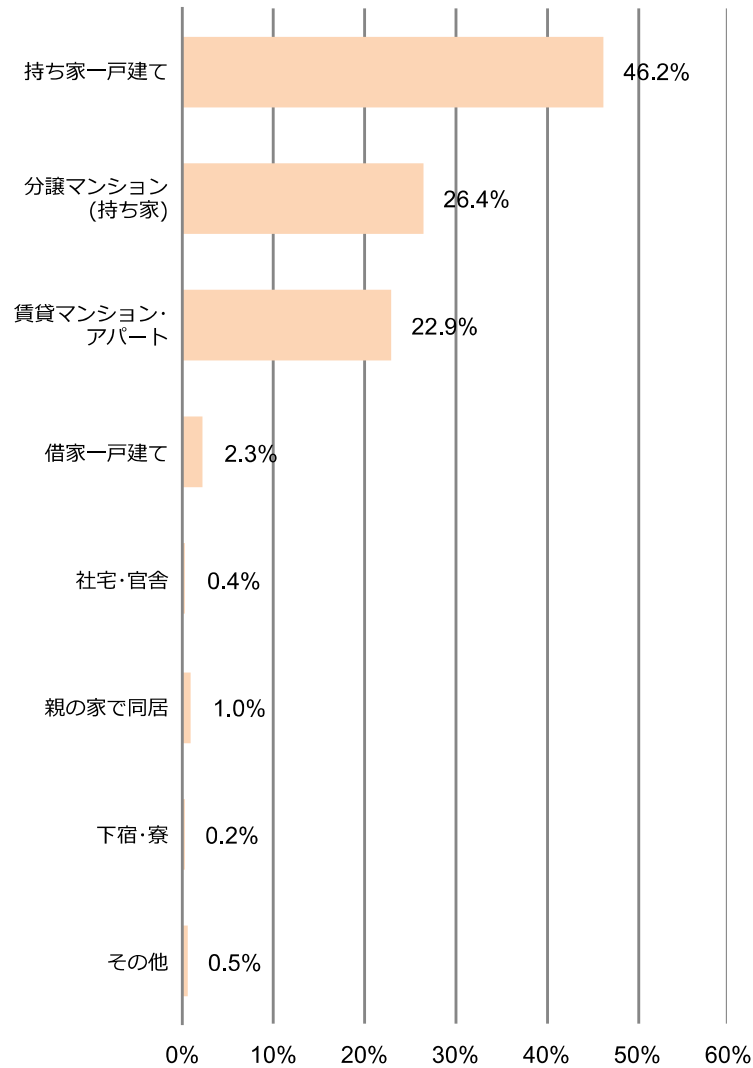
MA(n=1,450)



## ■現住居形態

SQ9. あなたのご自宅は、以下のうち、どれにあてはまりますか。

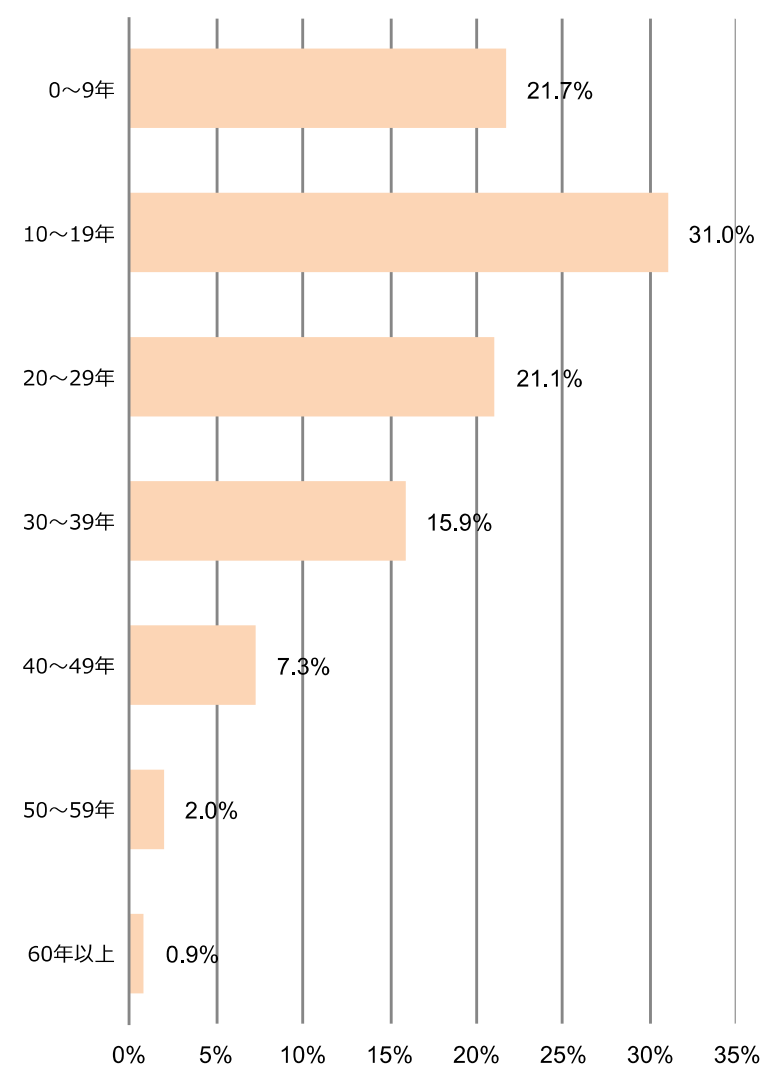
SA (n=1,450)



## ■住居築年数

SQ10. あなたのご自宅の築年数を、おおよそでかまいませんので教えてください。

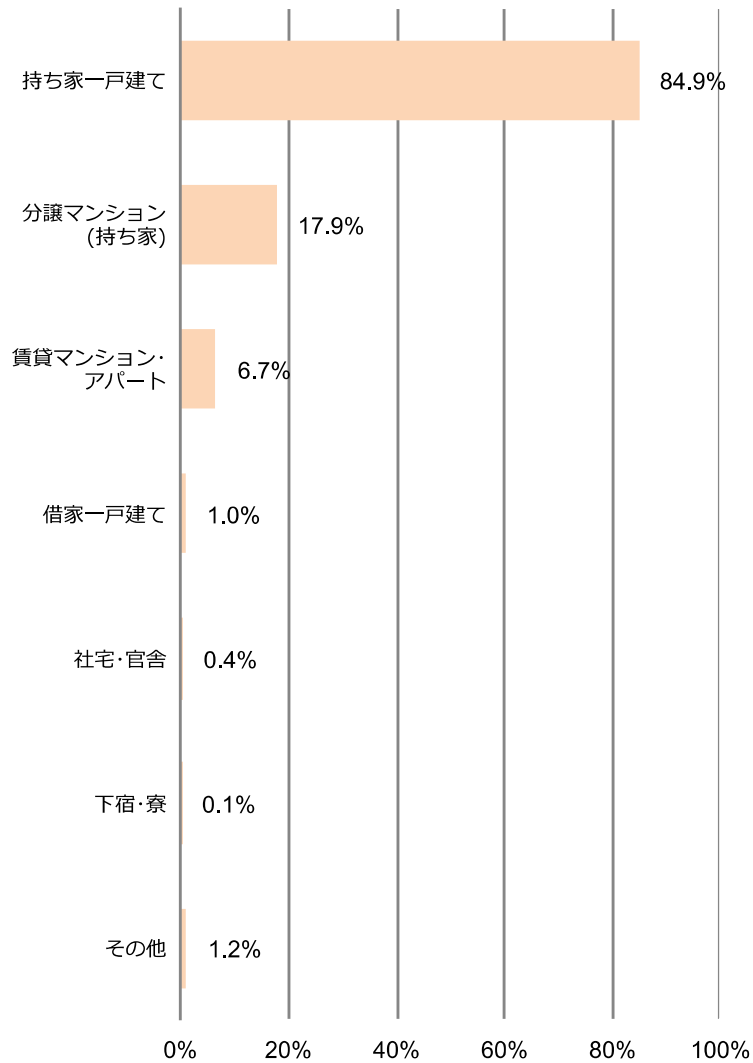
NA (n=1,052)



## ■別居している親の住居形態

SQ11. あなたと別居されているお父様・お母様（義父・義母を含む）のご自宅は、以下のうち、どれにあてはまりますか。

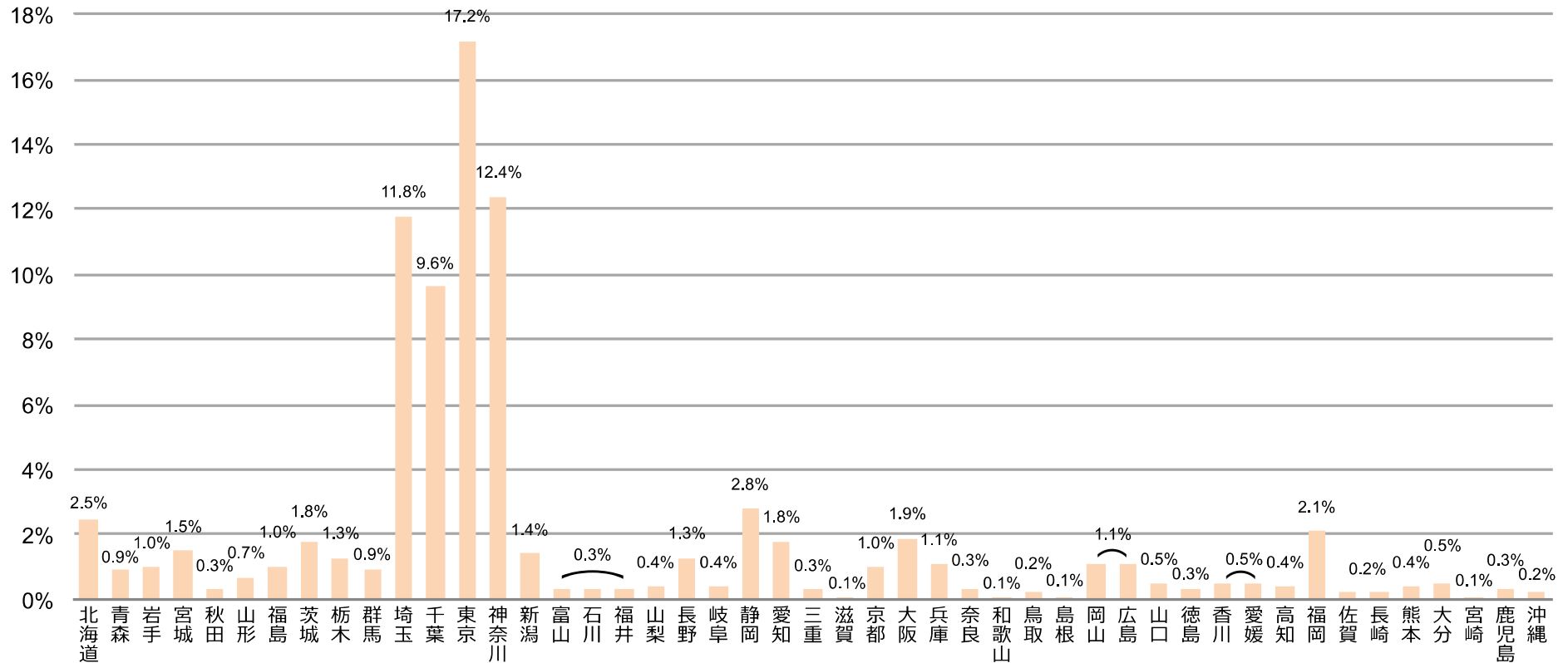
MA(n=1,026)



## ■親の住宅所有地域

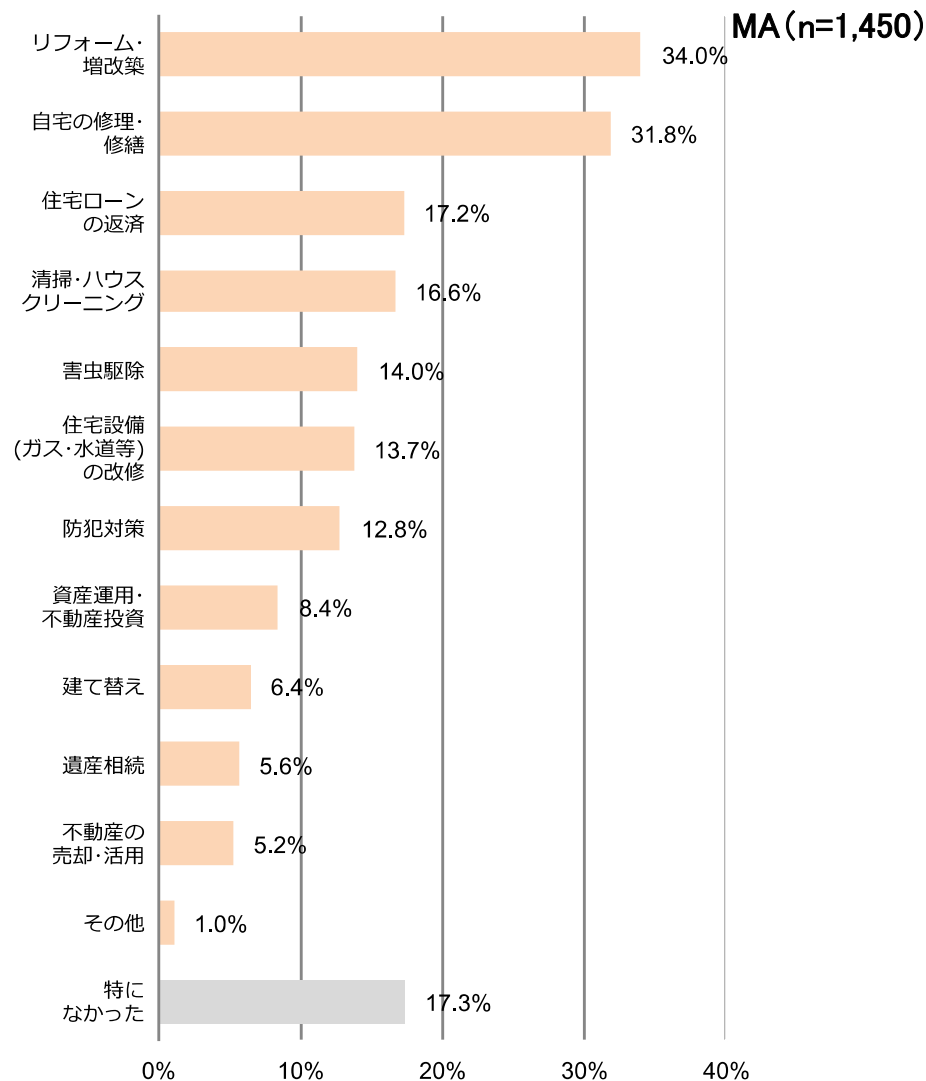
SQ12. あなたと別居されているお父様・お母様（義父・義母を含む）のご自宅が持ち家の場合、その持ち家はどこにありますか。

MA(n=981)



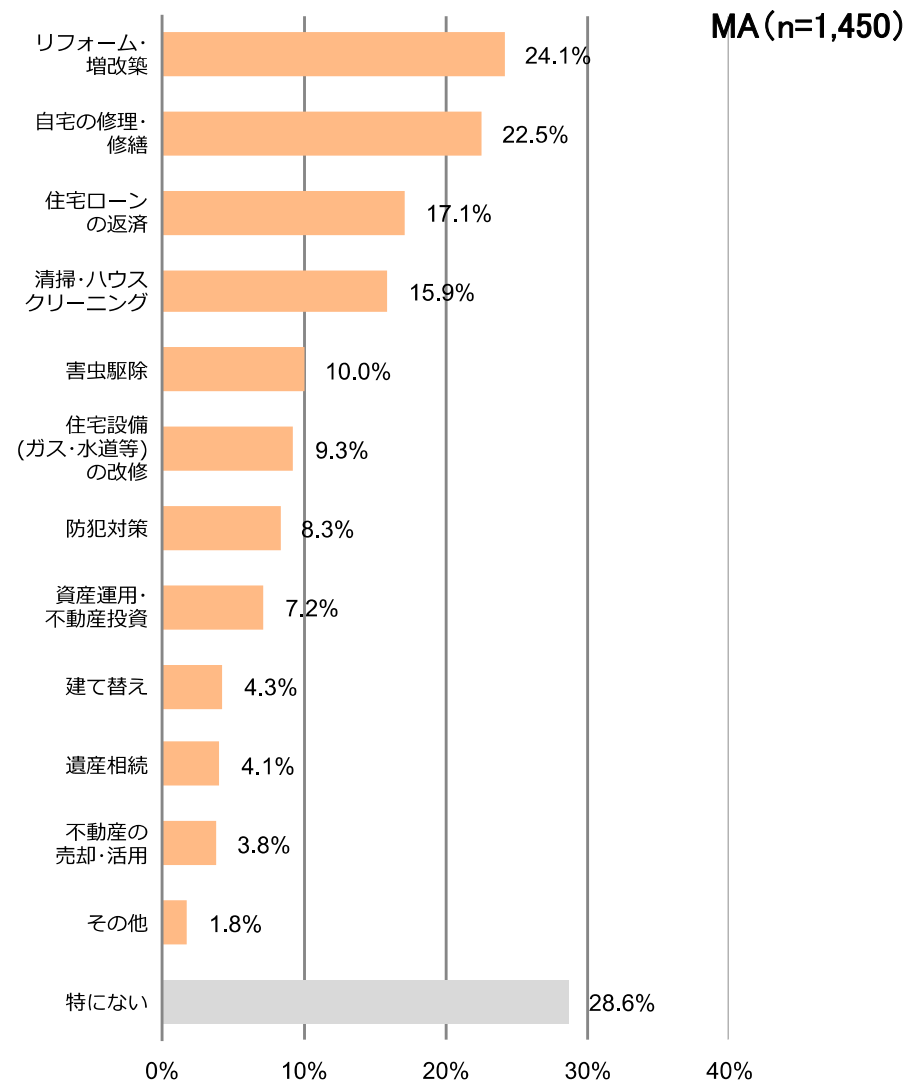
## ■過去の住生活での困りごと・悩みごと

SQ13. あなたの過去の住生活についてお聞きします。住生活において、過去に困っていたことや、悩んでいたこと（現在は解決済み）を教えてください。



## ■現在の住生活での困りごと・悩みごと

SQ14. あなたの現在の住生活についてお聞きします。住生活において、現在困っていることや、悩んでいることを教えてください。

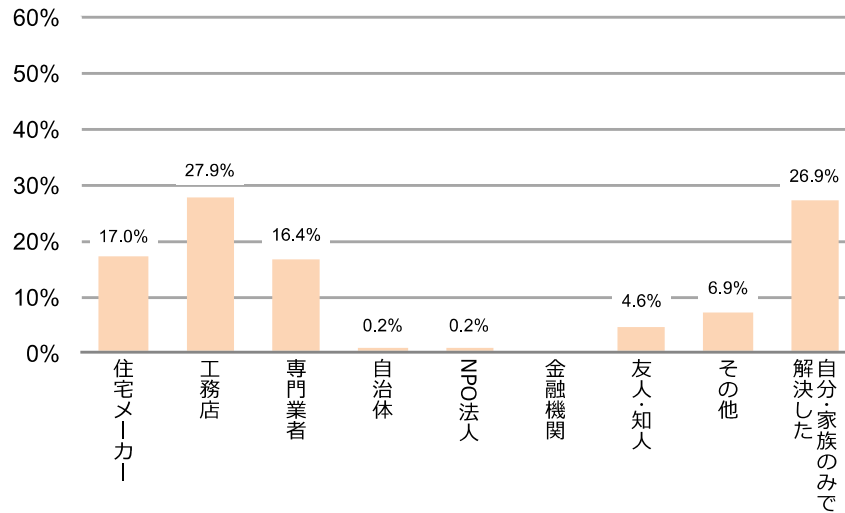


## ■過去の住生活での困りごと・悩みごと 相談先

Q1. ここからは、あなたの【過去の住生活での困りごと・悩みごと】についてお聞きします。あなたはそれを、主に家族以外のどなたに相談しましたか。

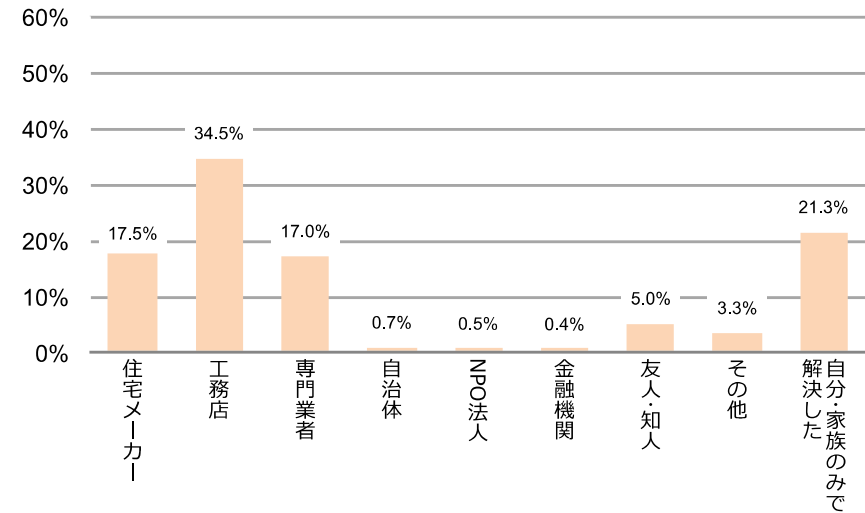
### 1. 自宅の修理・修繕

SAMAT(n=461)



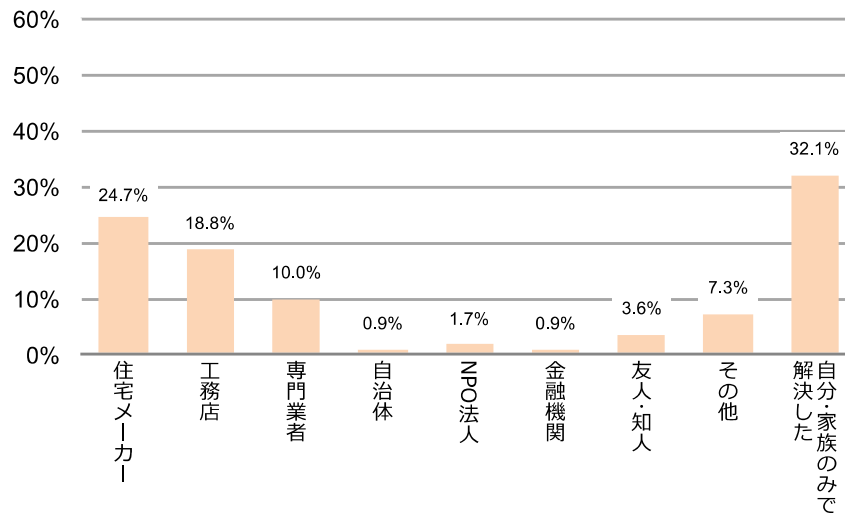
### 2. リフォーム・増改築

SAMAT(n=494)



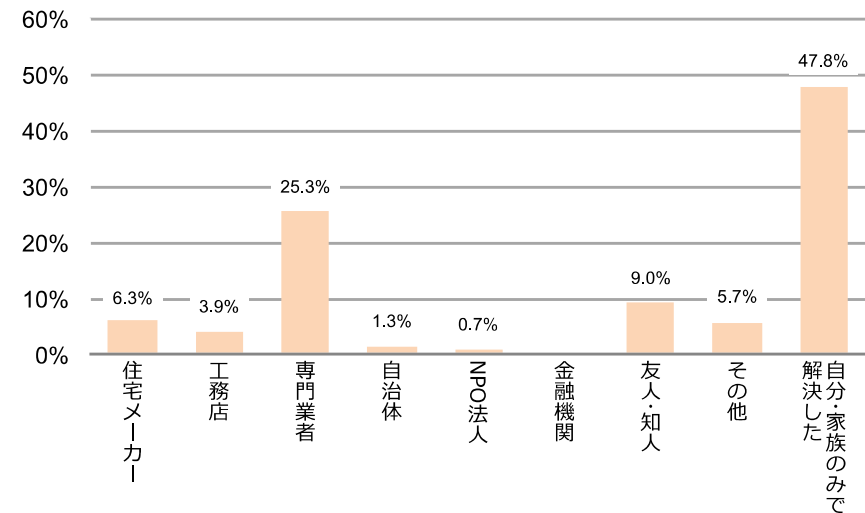
### 3. 建て替え

SAMAT(n=93)



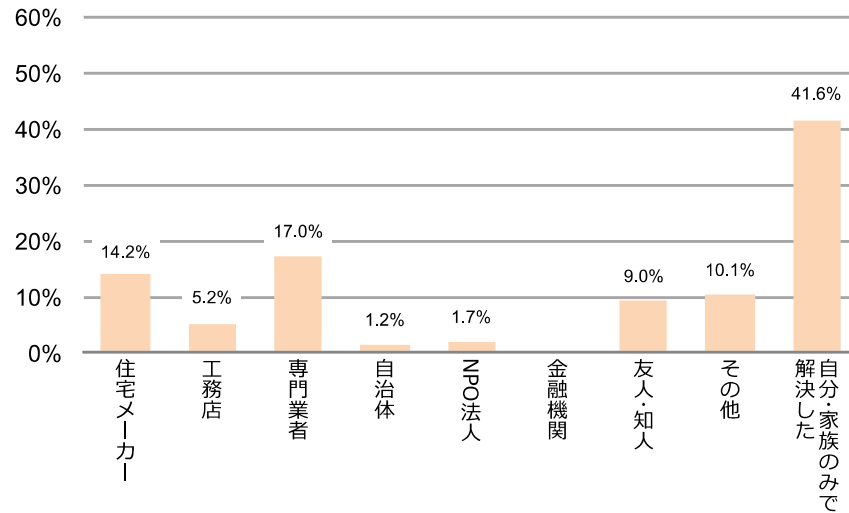
### 4. 清掃・ハウスクリーニング

SAMAT(n=241)



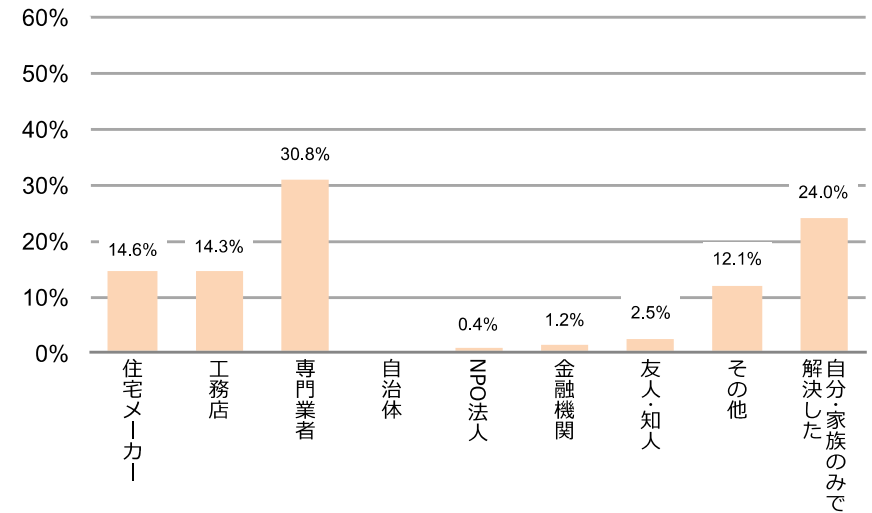
### 5. 防犯対策

SAMAT (n=186)



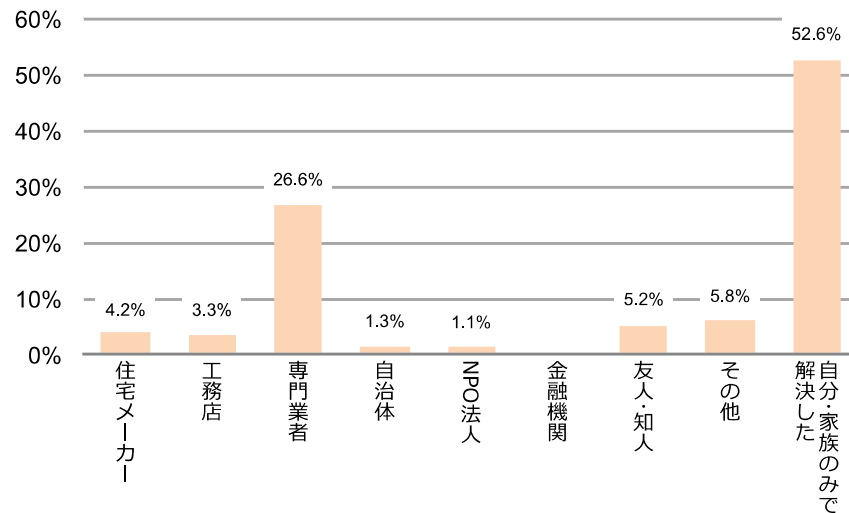
### 6. 住宅設備(ガス・水道など)の改修

SAMAT (n=199)



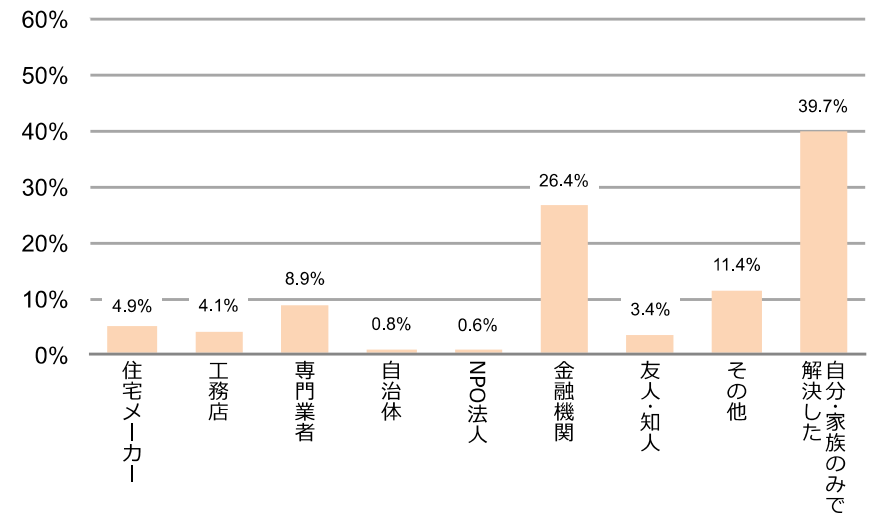
### 7. 害虫駆除

SAMAT (n=203)



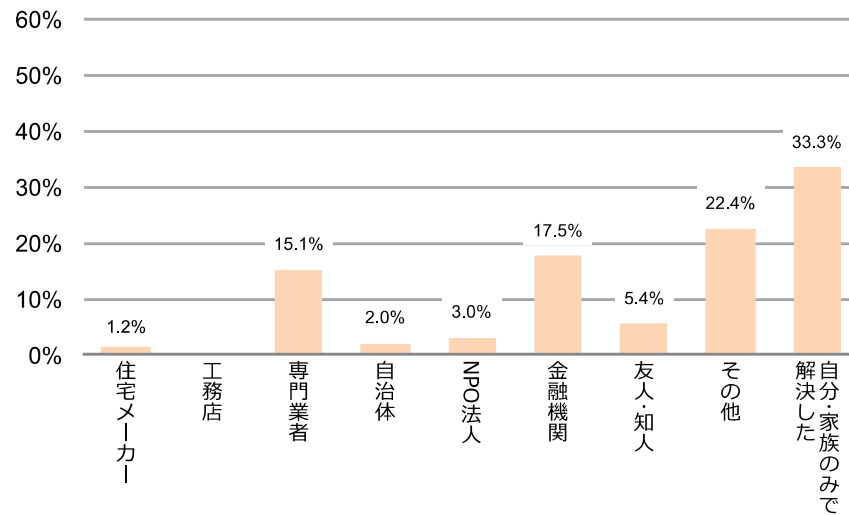
### 8. 資産運用・不動産投資

SAMAT (n=122)



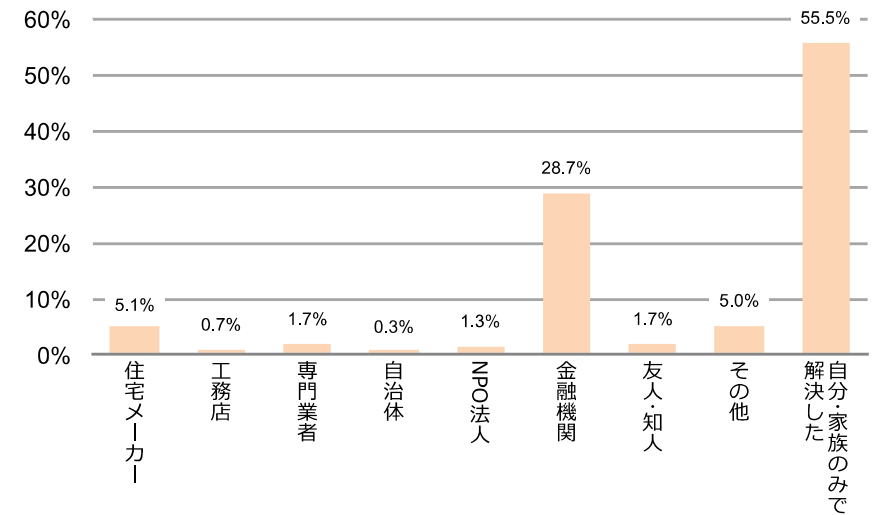
## 9. 遺産相続

SAMAT (n=81)



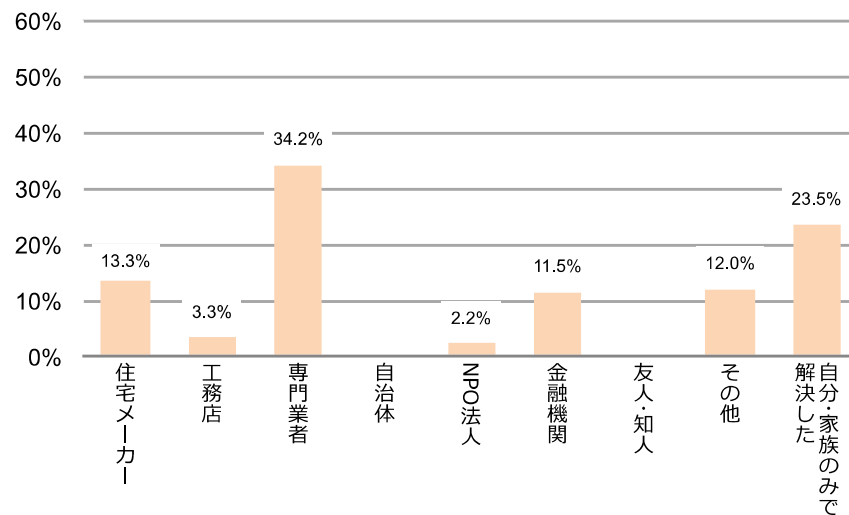
## 10. 住宅ローンの返済

SAMAT (n=494)



## 11. 不動産の売却・活用

SAMAT (n=75)



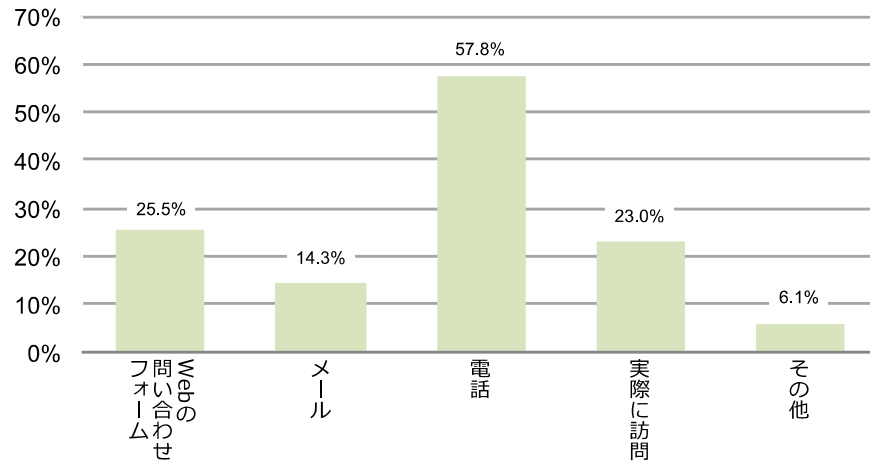


## ■過去の住生活での困りごと・悩みごと 相談方法

Q2. 前問に引き続き、【過去の住生活での困りごと・悩みごと】についてお聞きします。あなたは、前問でお答えになった相談先に、どんな手段で連絡を取りましたか。

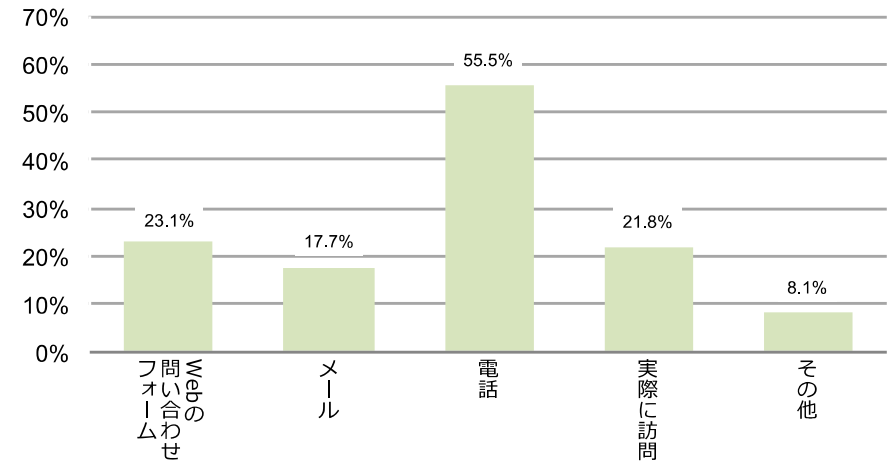
### 1. 自宅の修理・修繕

MAMAT (n=284)



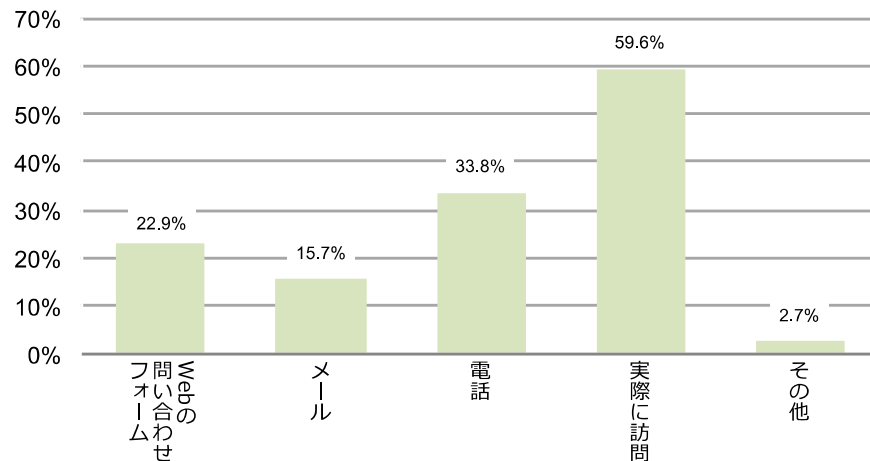
### 2. リフォーム・増改築

MAMAT (n=348)



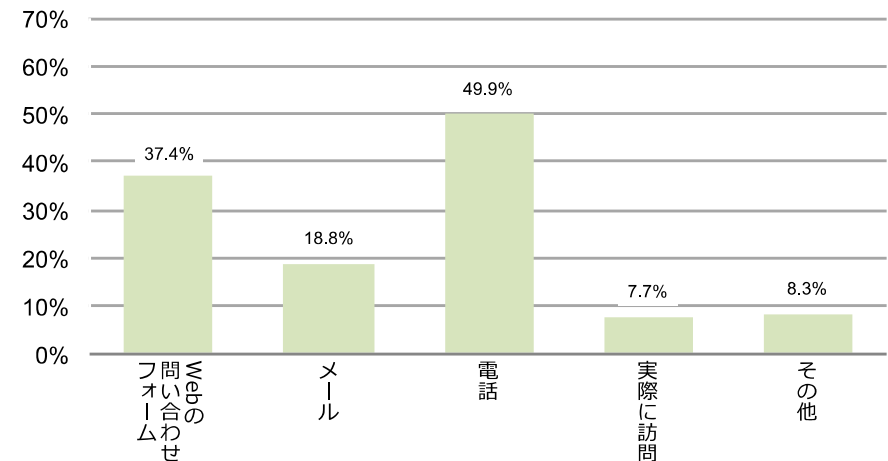
### 3. 建て替え

MAMAT (n=53)



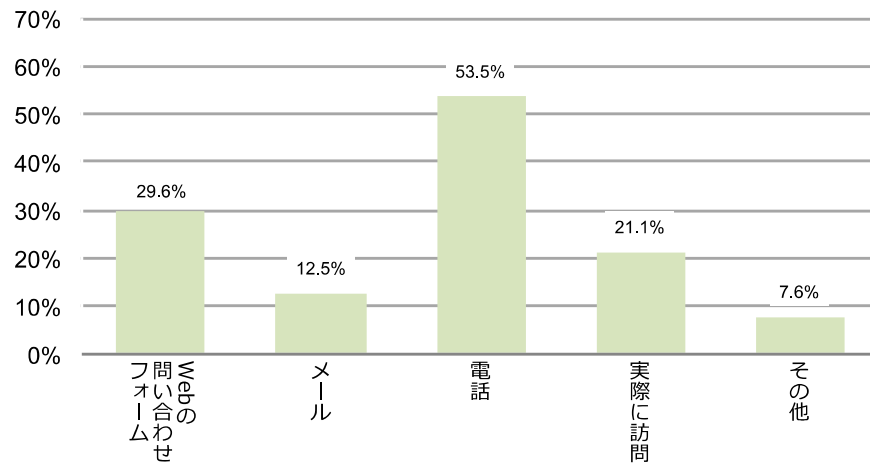
### 4. 清掃・ハウスクリーニング

MAMAT (n=90)



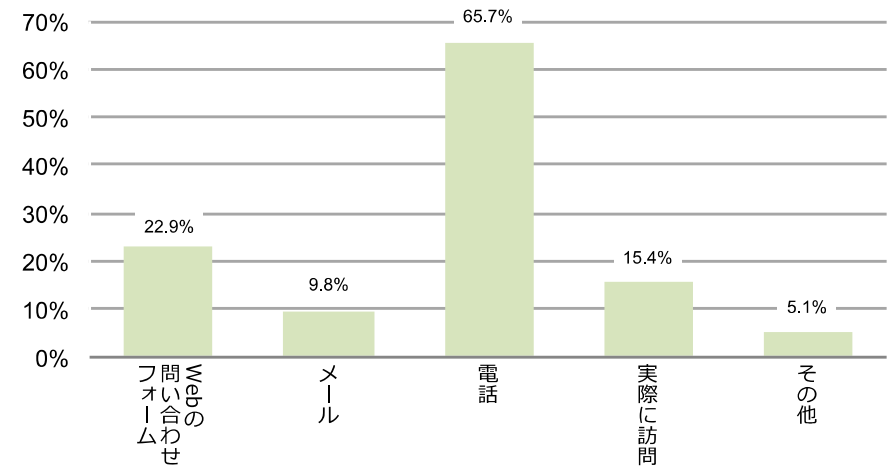
### 5. 防犯対策

MAMAT(n=73)



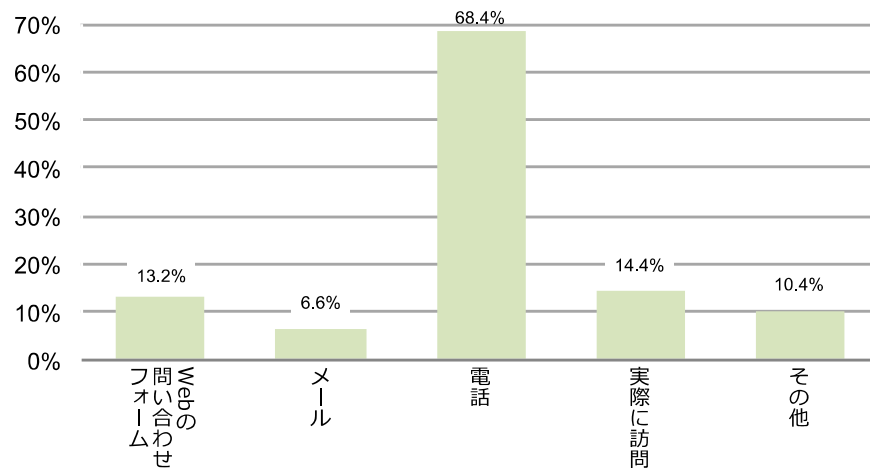
### 6. 住宅設備(ガス・水道など)の改修

MAMAT(n=122)



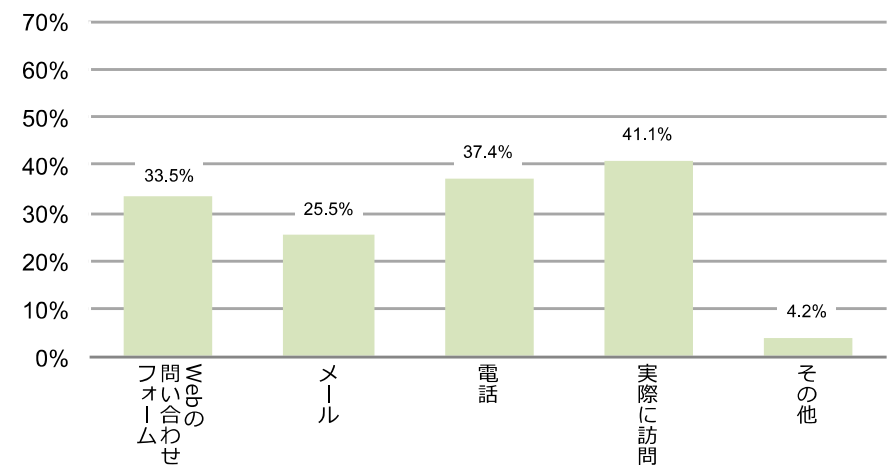
### 7. 害虫駆除

MAMAT(n=74)



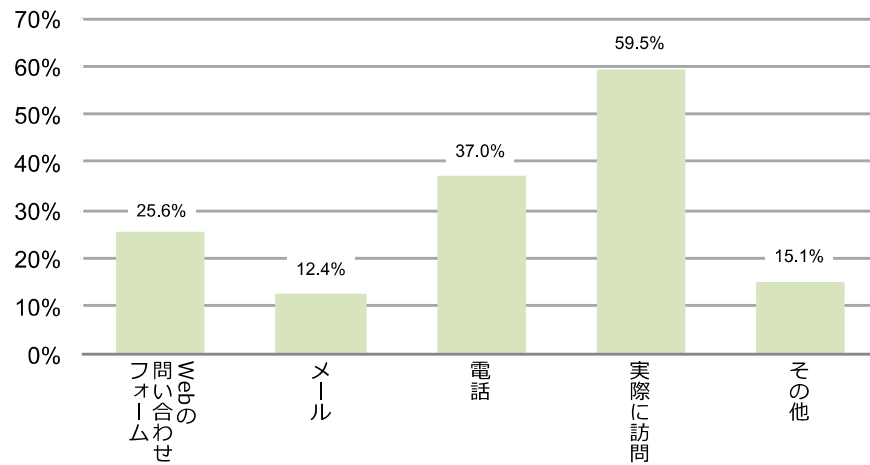
### 8. 資産運用・不動産投資

MAMAT(n=56)



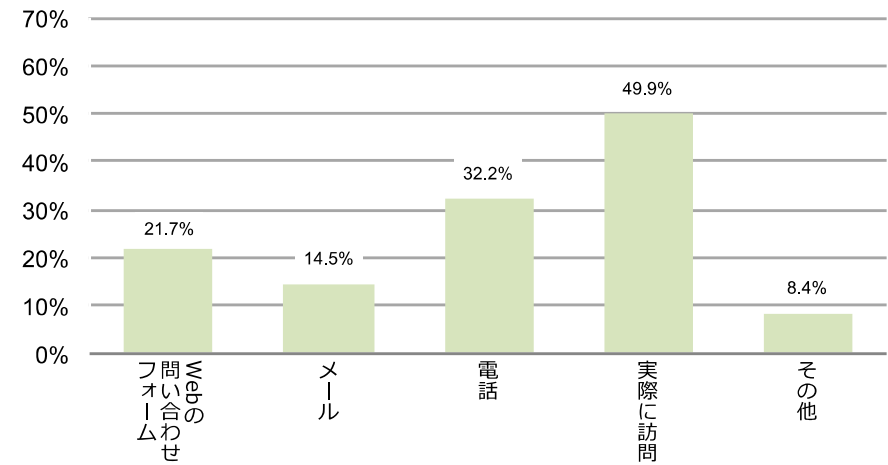
### 9. 遺産相続

MAMAT(n=31)



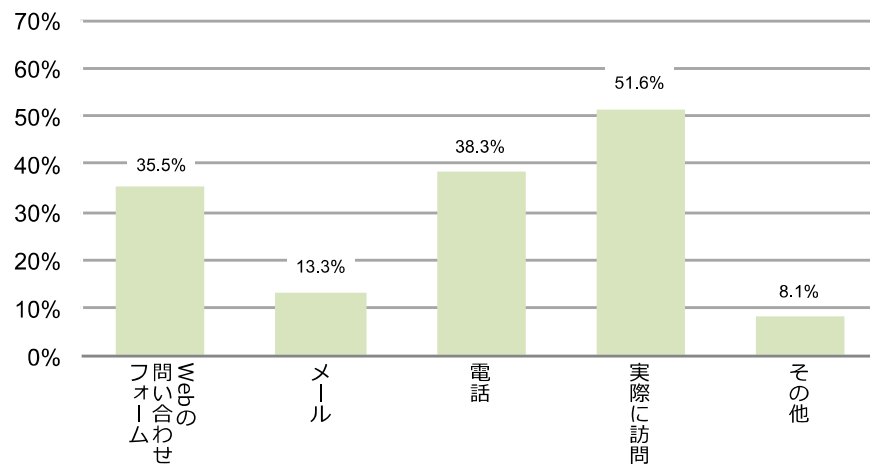
### 10. 住宅ローンの返済

MAMAT(n=94)



### 11. 不動産の売却・活用

MAMAT(n=48)



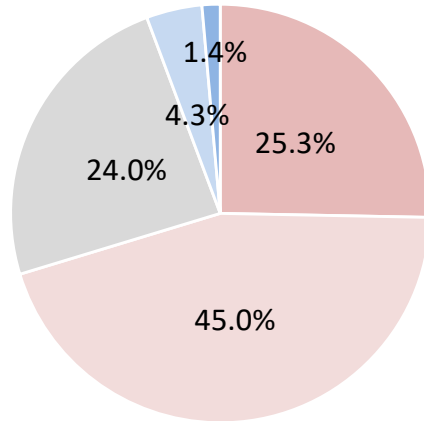
## ■過去の住生活での困りごと・悩みごとへ対処（満足度）

Q3. 前問に引き続き、【過去の住生活での困りごと・悩みごと】についてお聞きします。あなたは、Q1でお答えになった相談先の対処に、どれぐらい満足していますか。

■ 満足している   ■ どちらかといえば満足している   ■ どちらともいえない   ■ どちらかといえば満足していない   ■ 満足していない

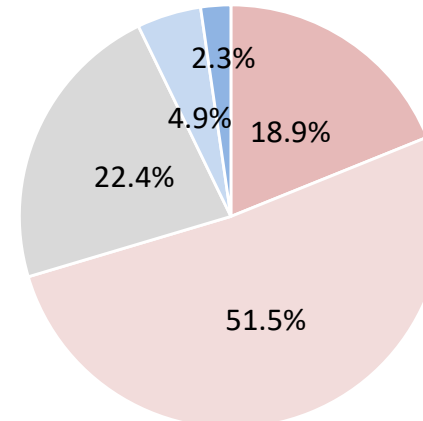
### 1. 自宅の修理・修繕

SAMAT (n=284)



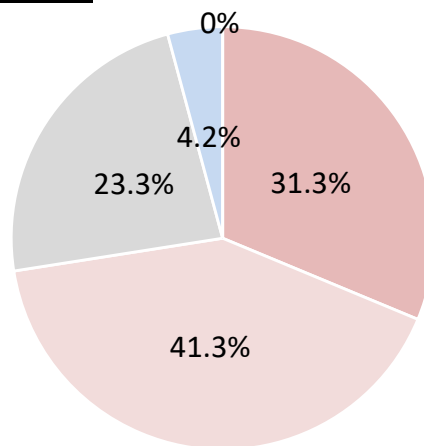
### 2. リフォーム・増改築

SAMAT (n=348)



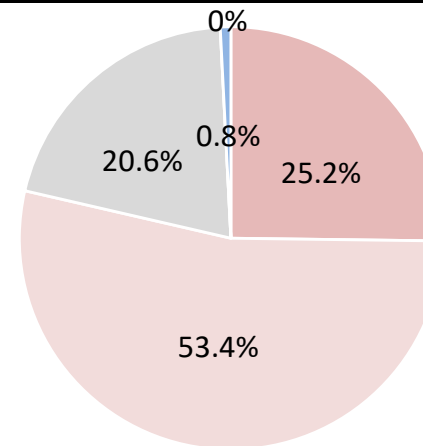
### 3. 建て替え

SAMAT (n=53)



### 4. 清掃・ハウスクリーニング

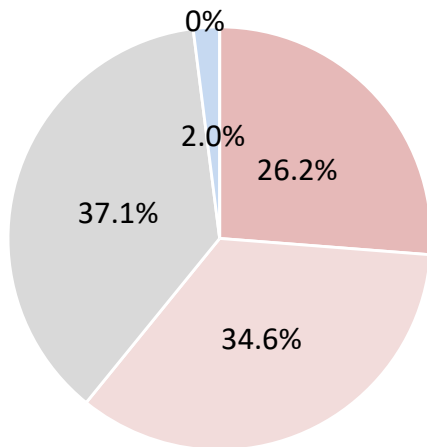
SAMAT (n=90)



■ 満足している   
 ■ どちらかといえば満足している   
 ■ どちらともいえない   
 ■ どちらかといえば満足していない   
 ■ 満足していない

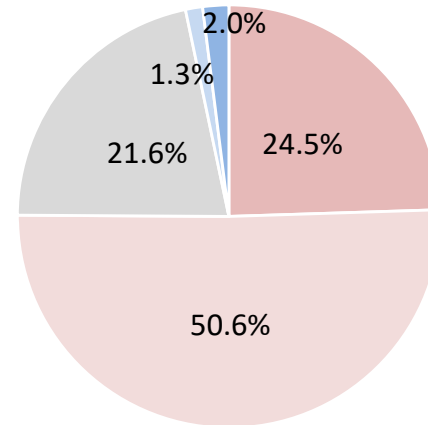
### 5. 防犯対策

SAMAT (n=73)



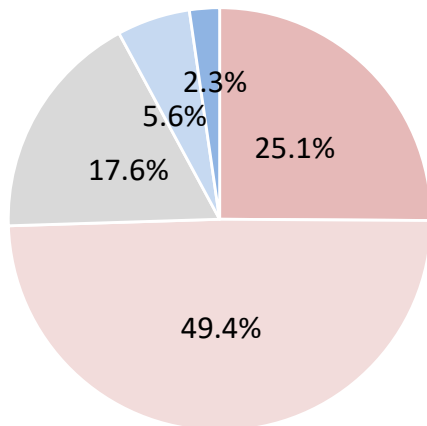
### 6. 住宅設備(ガス・水道など)の改修

SAMAT (n=122)



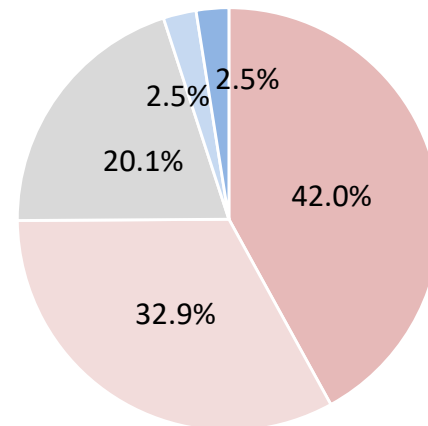
### 7. 害虫駆除

SAMAT (n=74)



### 8. 資産運用・不動産投資

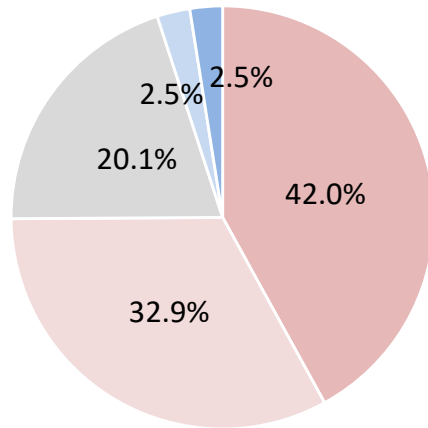
SAMAT (n=56)



■ 満足している   
 ■ どちらかといえば満足している   
 ■ どちらともいえない   
 ■ どちらかといえば満足していない   
 ■ 満足していない

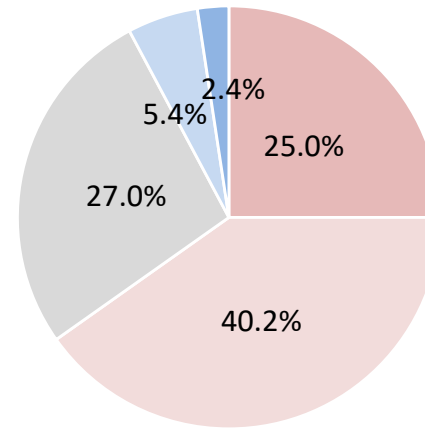
### 9. 遺産相続

SAMAT (n=31)



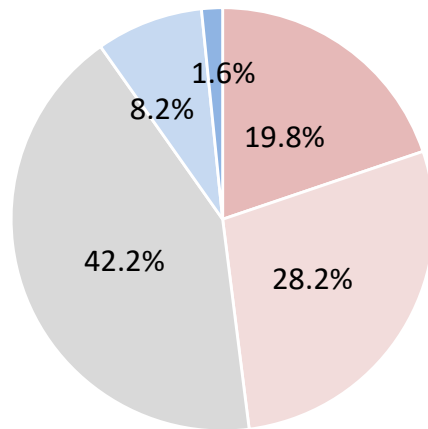
### 10. 住宅ローンの返済

SAMAT (n=94)



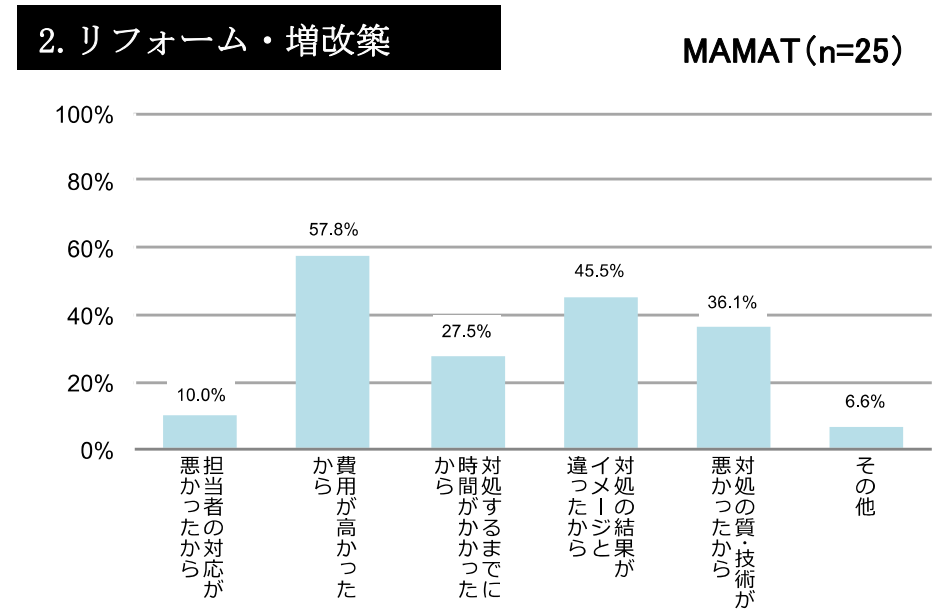
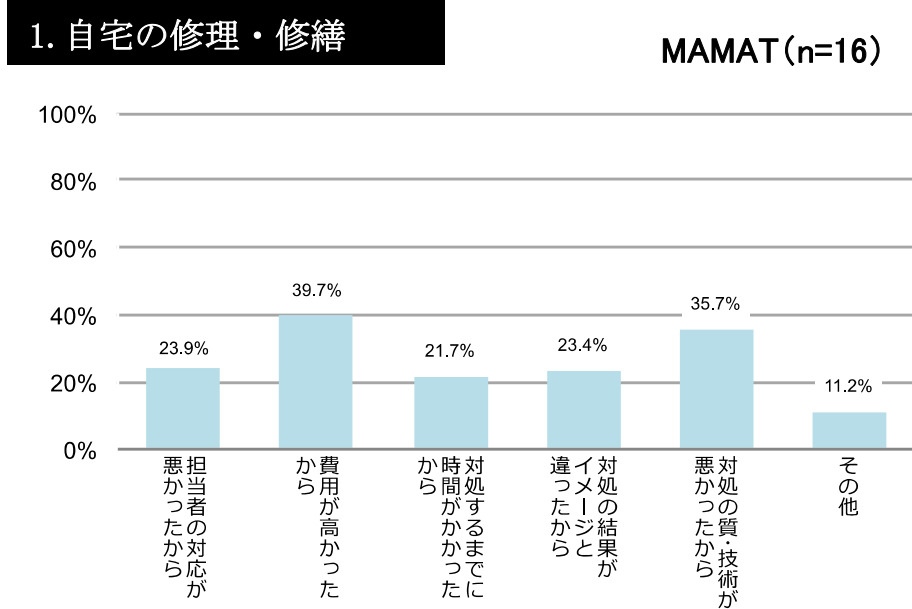
### 11. 不動産の売却・活用

SAMAT (n=48)



## ■過去の住生活での困りごと・悩みごとへ 対処 (不満な理由)

Q4. 前問で、「対処に満足していない」とお答えになった相談先についてお聞きします。あなたが満足していない理由を教えてください。



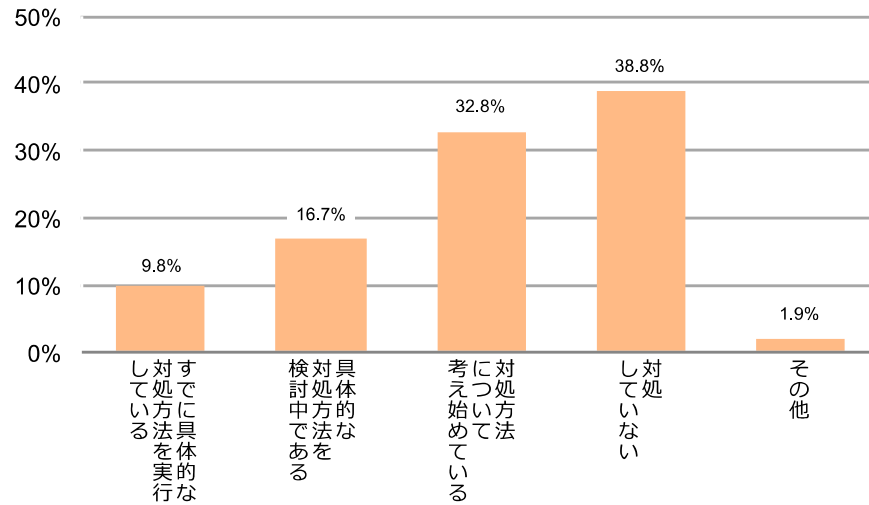
注) サンプル数が十分ではないため参考値として記載。

## ■現在の住生活での困りごと・心配ごと 対処状況

Q5. ここからは、あなたの【現在の住生活での困りごと・悩みごと】についてお聞きします。現在の住生活での困りごと・心配ごとへの対処状況を教えてください。

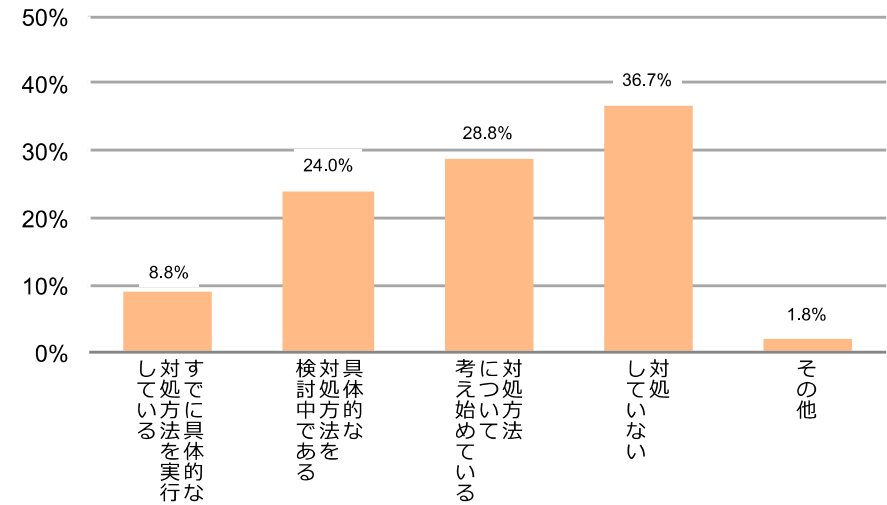
### 1. 自宅の修理・修繕

SAMAT (n=349)



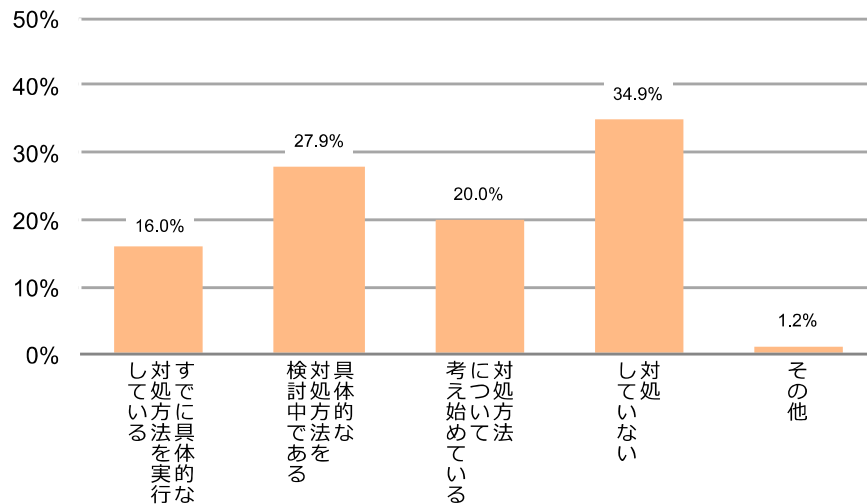
### 2. リフォーム・増改築

SAMAT (n=327)



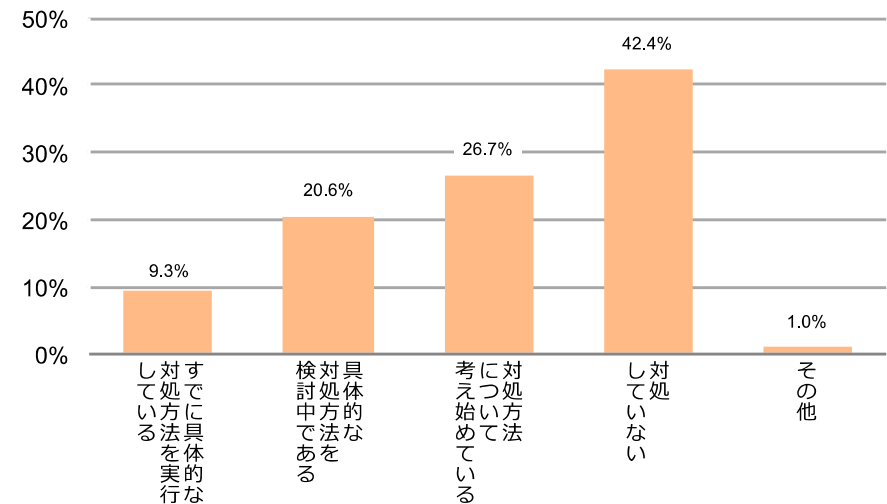
### 3. 建て替え

SAMAT (n=60)



### 4. 清掃・ハウスクリーニング

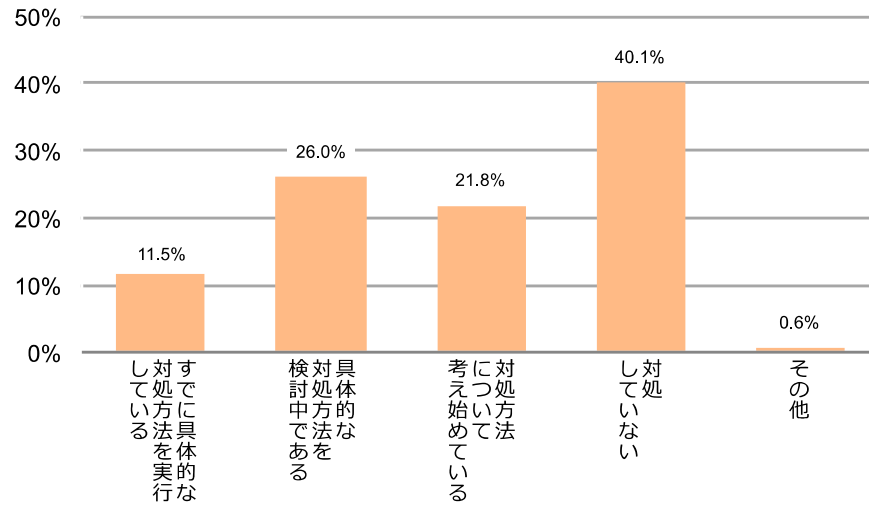
SAMAT (n=230)





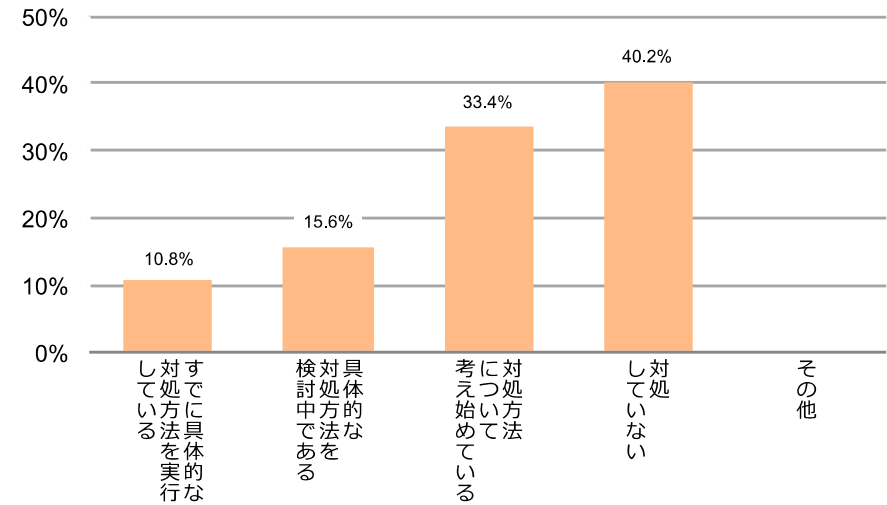
### 5. 防犯対策

SAMAT (n=134)



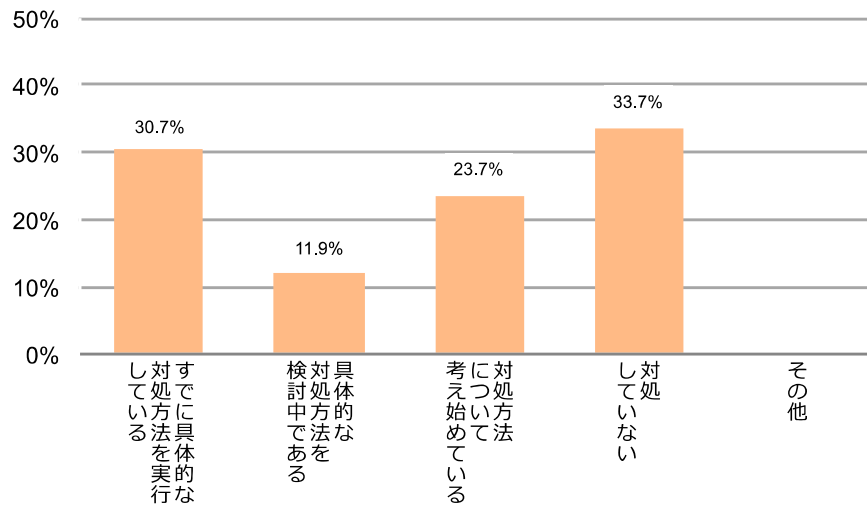
### 6. 住宅設備（ガス・水道など）の改修

SAMAT (n=145)



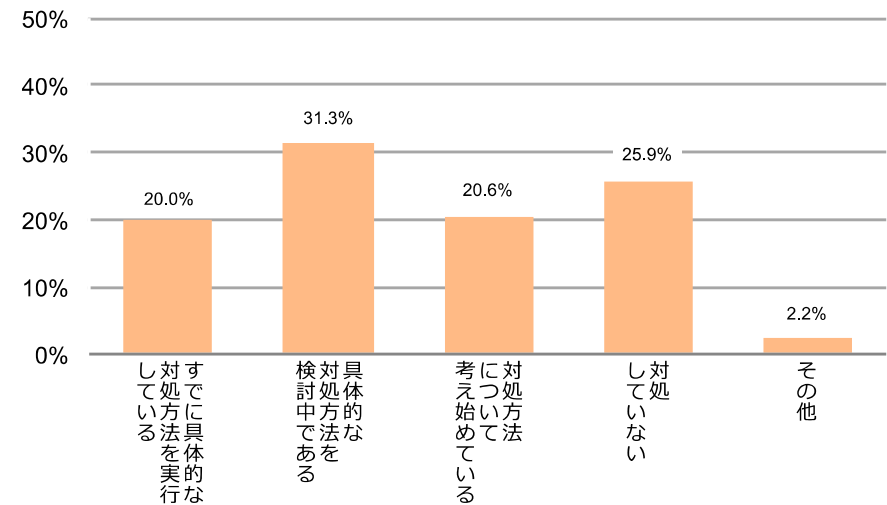
### 7. 害虫駆除

SAMAT (n=105)



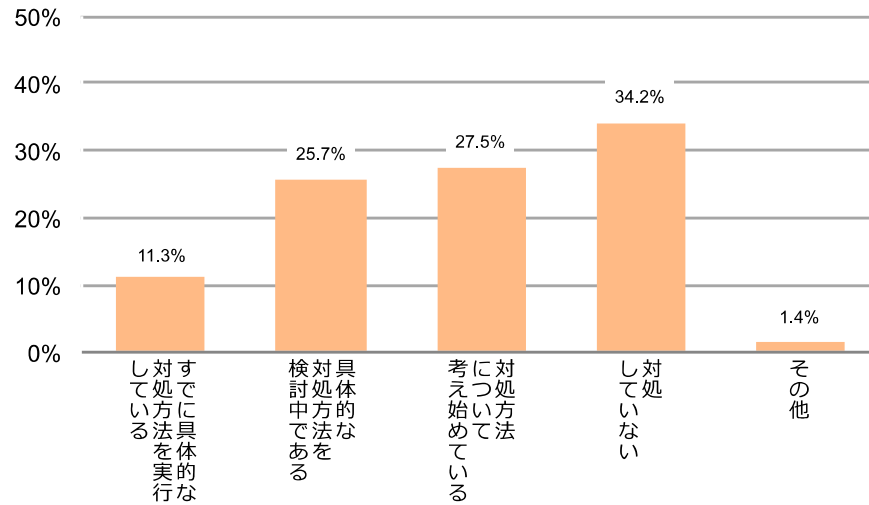
### 8. 資産運用・不動産投資

SAMAT (n=121)



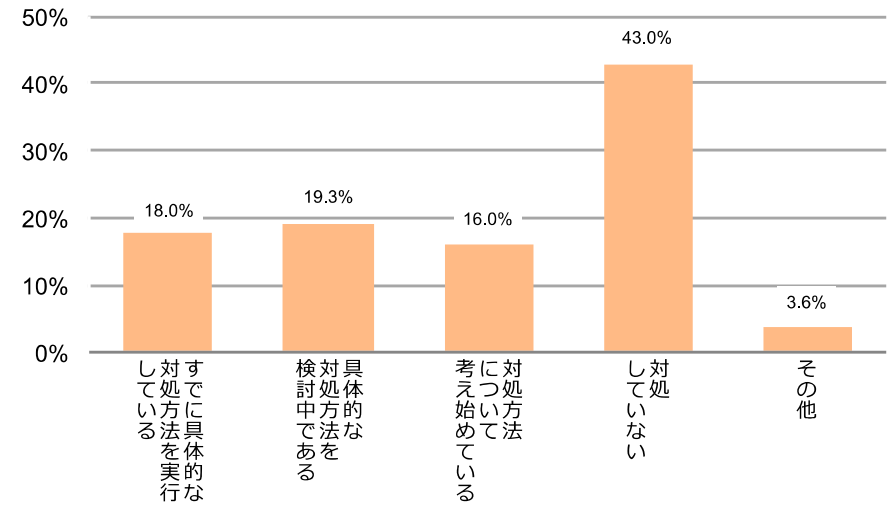
### 9. 遺産相続

SAMAT (n=62)



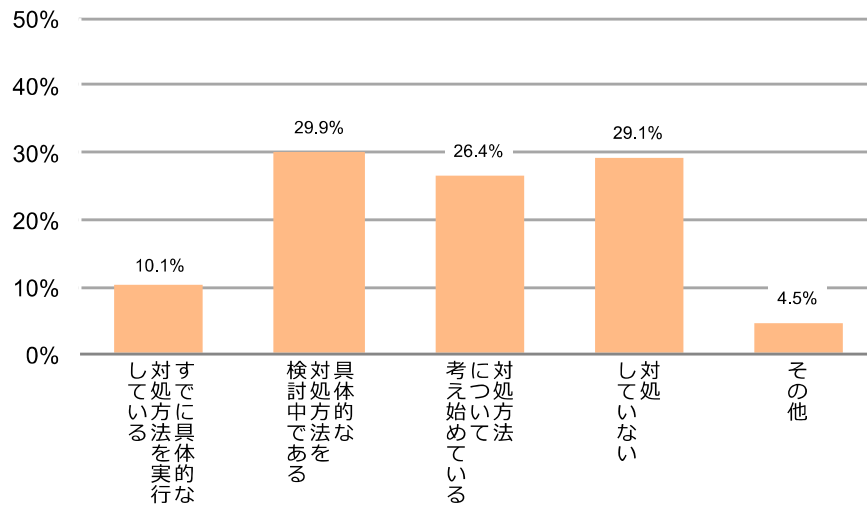
### 10. 住宅ローンの返済

SAMAT (n=247)



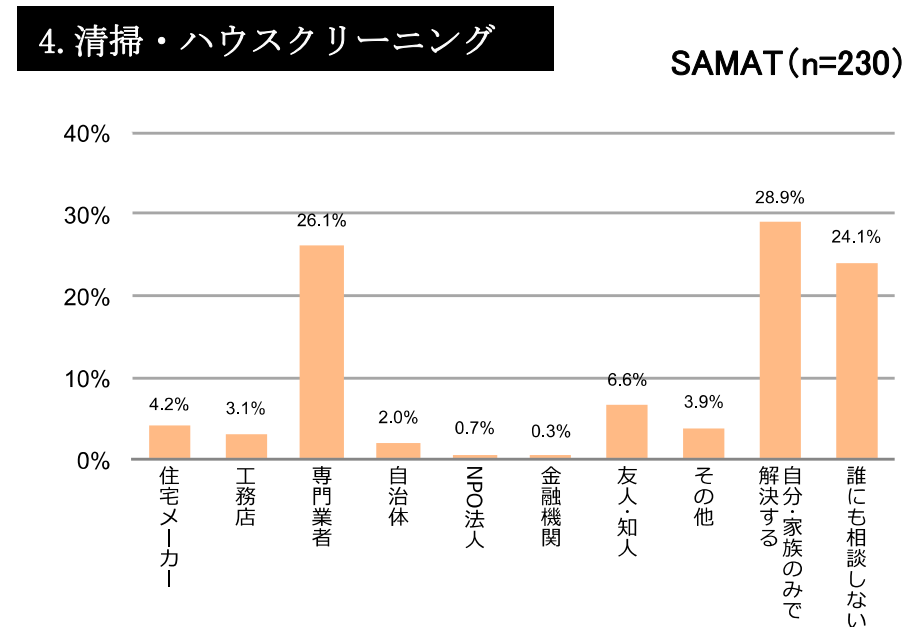
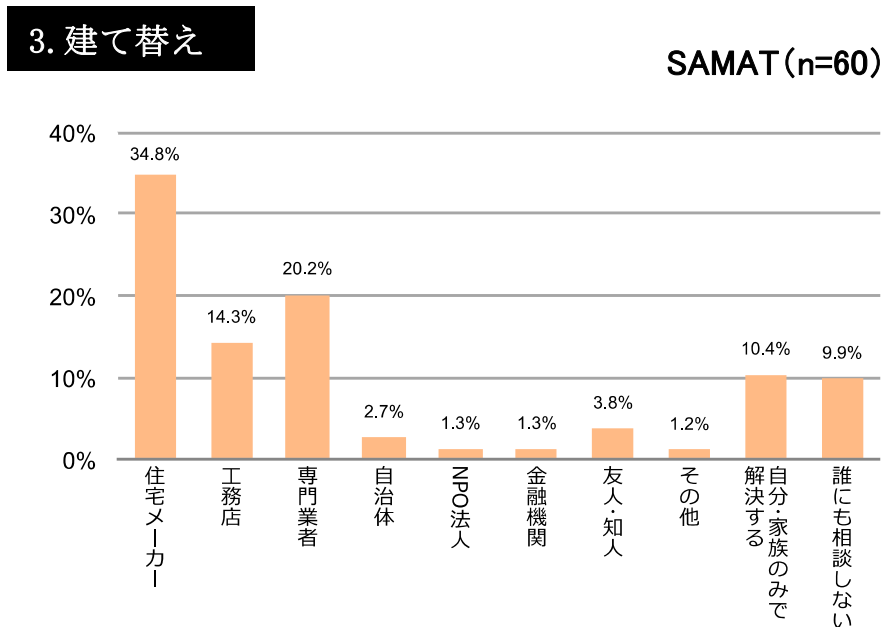
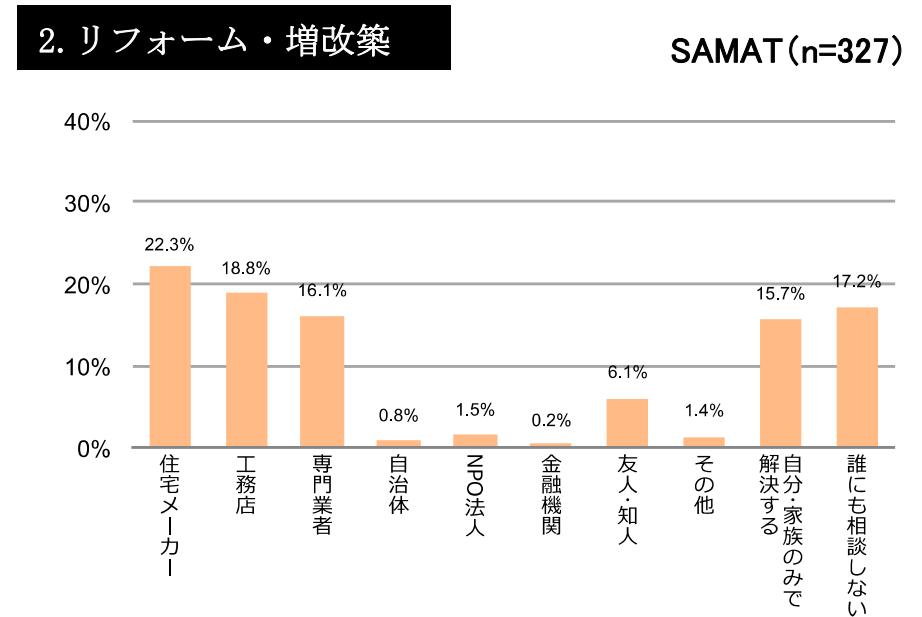
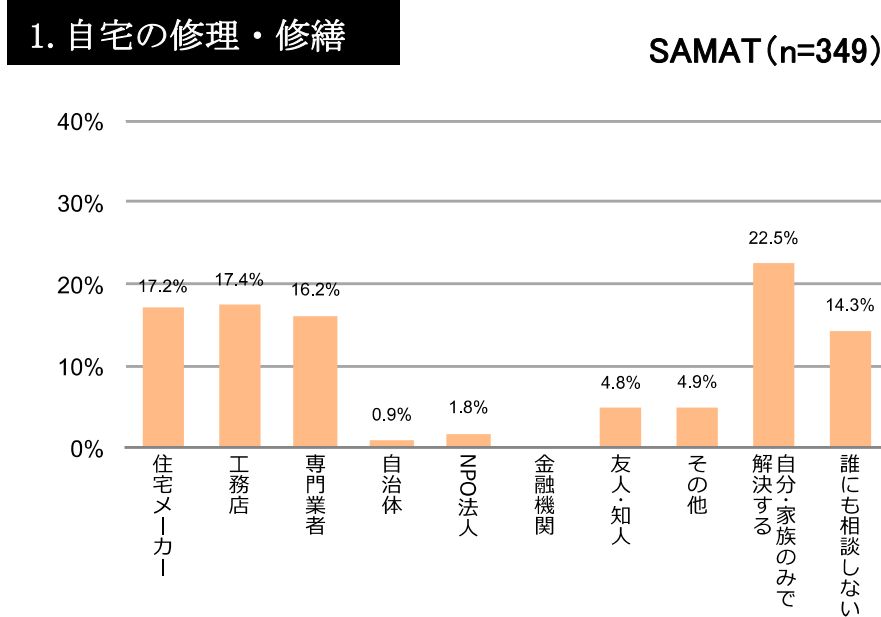
### 11. 不動産の売却・活用

SAMAT (n=55)



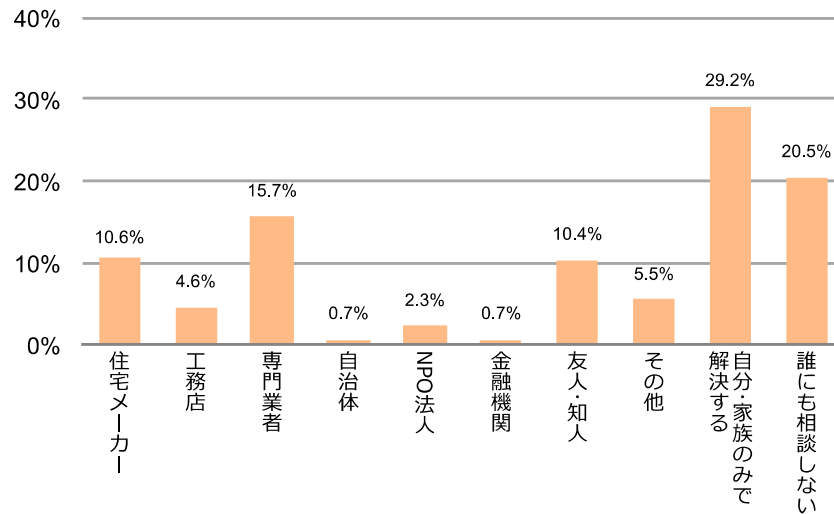
## ■現在の住生活での困りごと・悩みごと 相談先

Q6. あなたは、【現在の困りごと・心配ごと】を、主に家族以外のどなたに相談していますか（相談する予定ですか）。



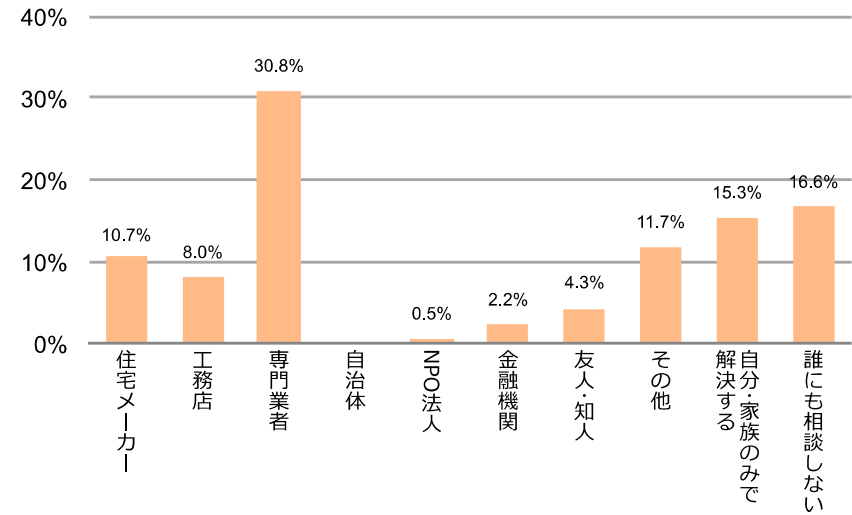
### 5. 防犯対策

SAMAT (n=134)



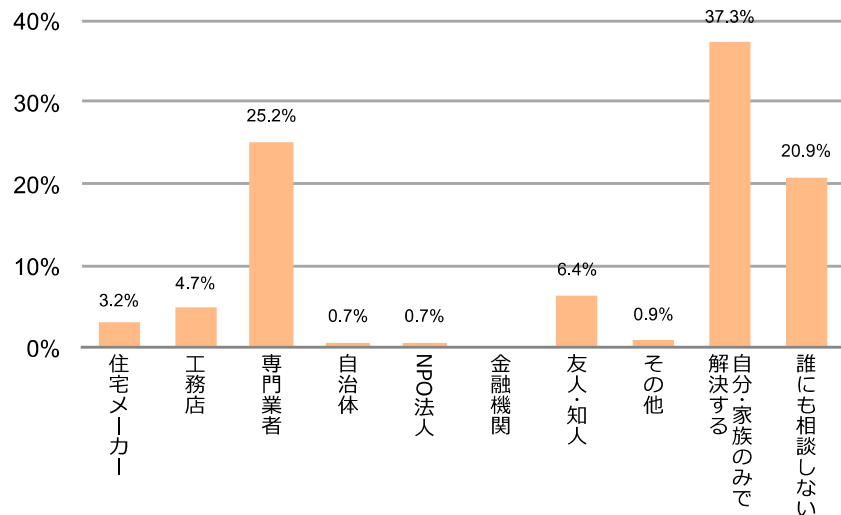
### 6. 住宅設備(ガス・水道など)の改修

SAMAT (n=145)



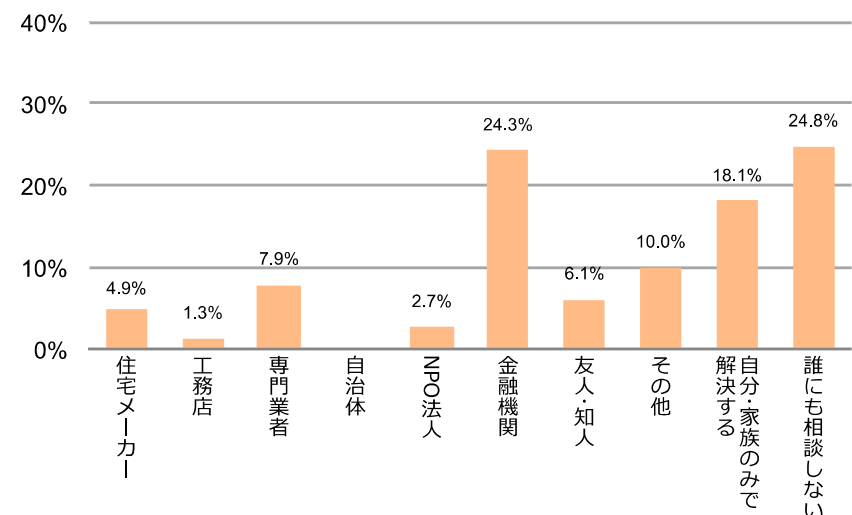
### 7. 害虫駆除

SAMAT (n=105)



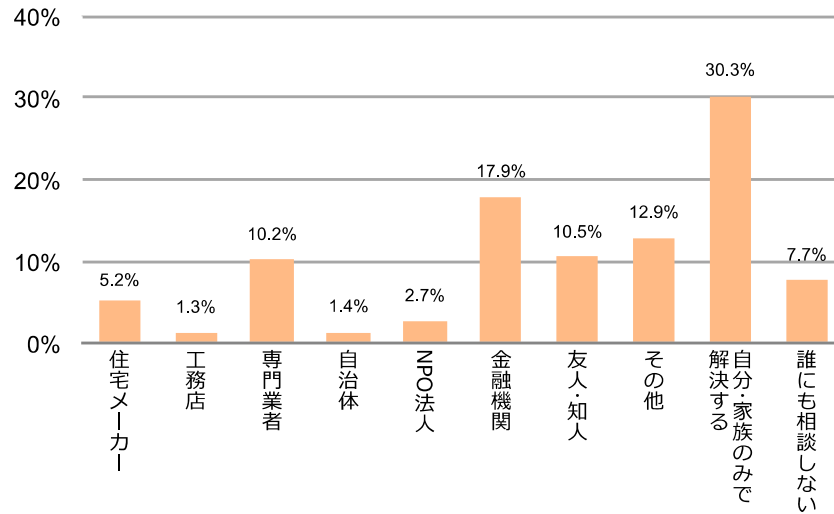
### 8. 資産運用・不動産投資

SAMAT (n=121)



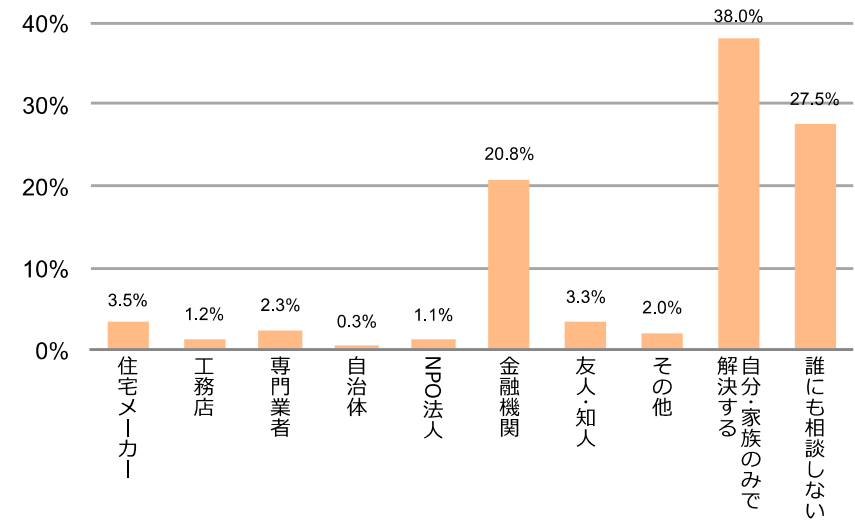
### 9. 遺産相続

SAMAT (n=62)



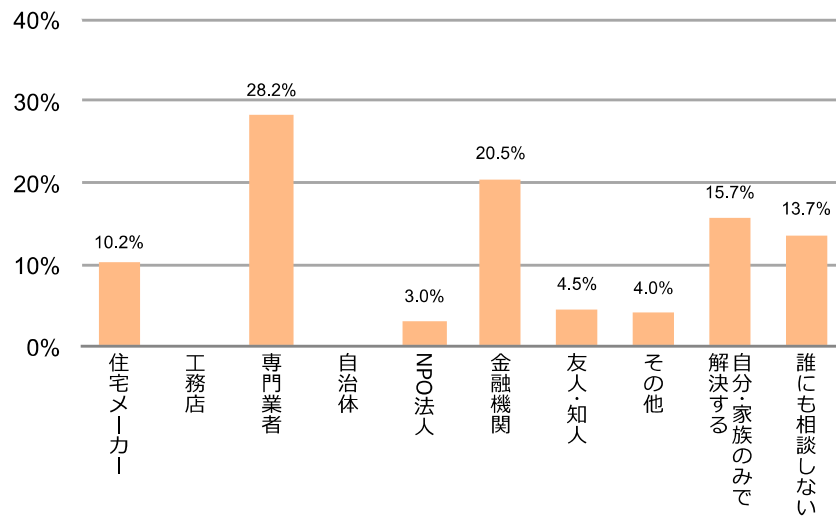
### 10. 住宅ローンの返済

SAMAT (n=247)



### 11. 不動産の売却・活用

SAMAT (n=55)

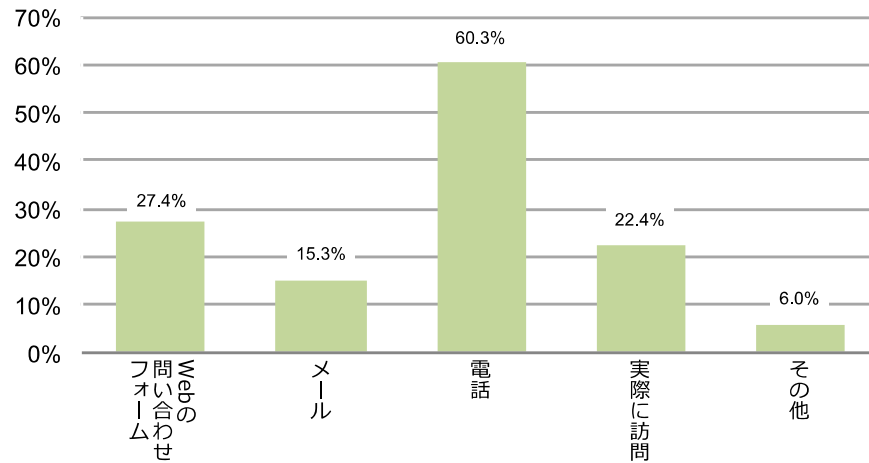


## ■現在の住生活での困りごと・悩みごと 相談方法

Q7. あなたは、前問でお答えになった相談先に、どんな手段で連絡を取りましたか（取る予定ですか）。

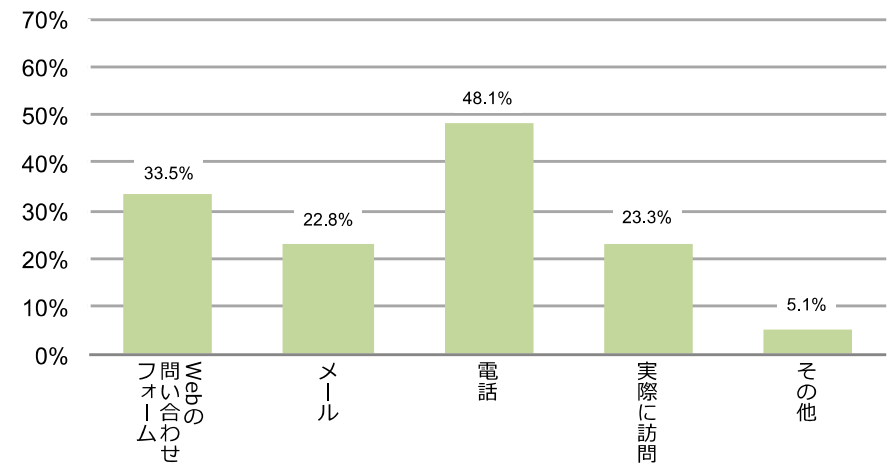
### 1. 自宅の修理・修繕

MAMAT(n=187)



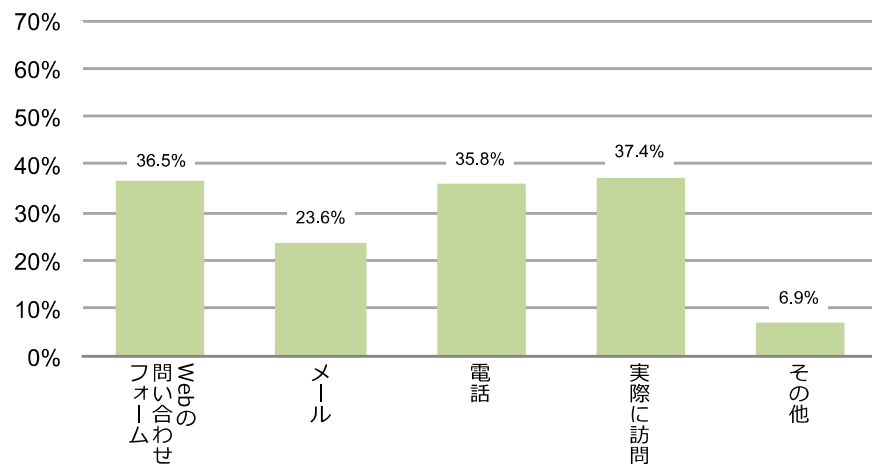
### 2. リフォーム・増改築

MAMAT(n=195)



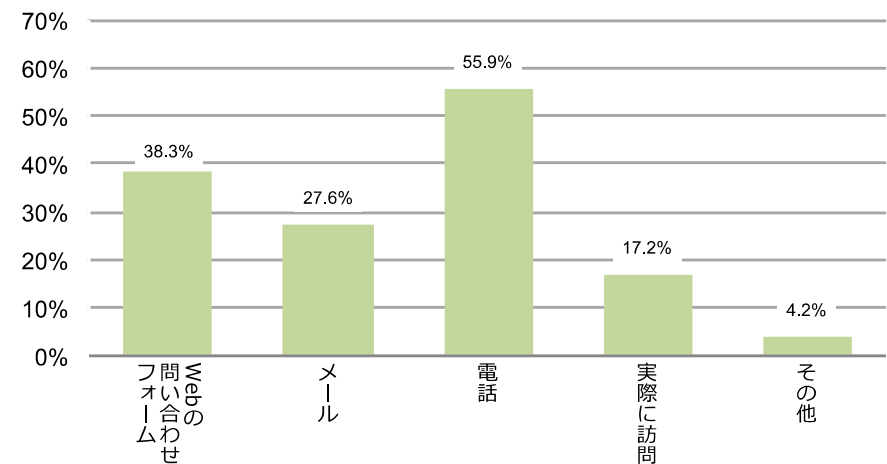
### 3. 建て替え

MAMAT(n=45)



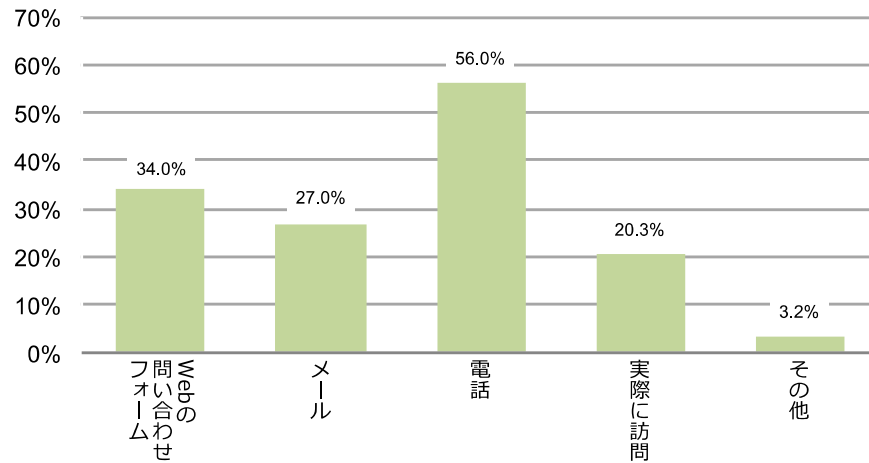
### 4. 清掃・ハウスクリーニング

MAMAT(n=84)



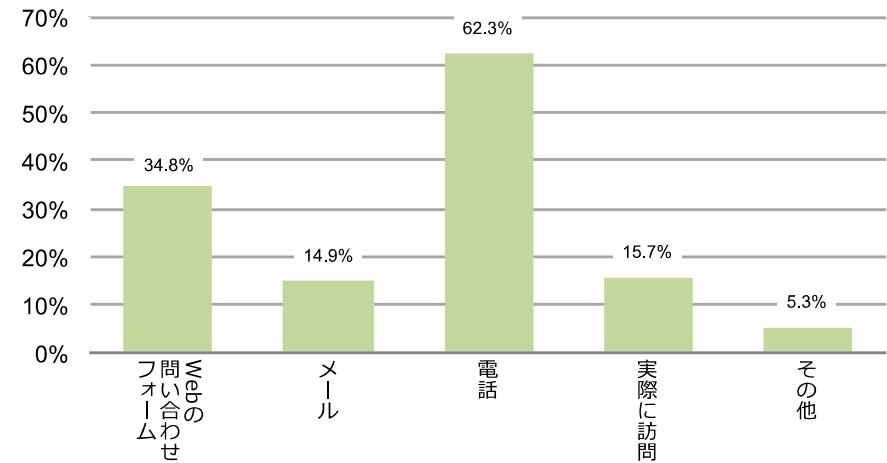
### 5. 防犯対策

MAMAT (n=46)



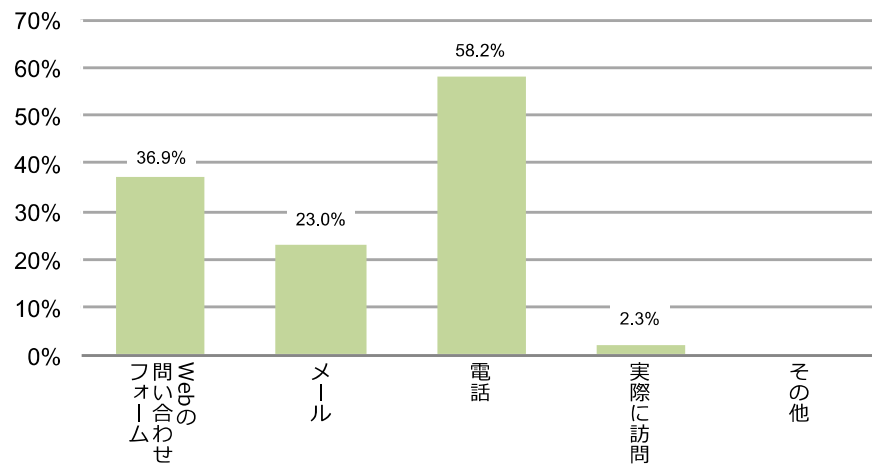
### 6. 住宅設備(ガス・水道など)の改修

MAMAT (n=76)



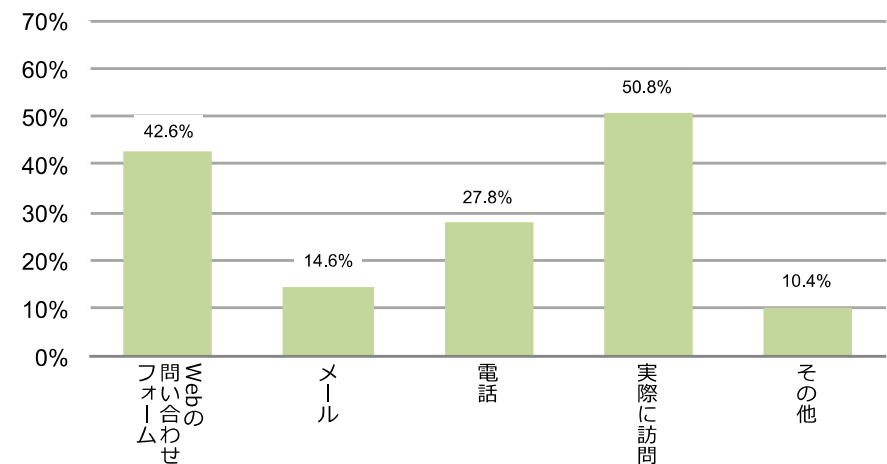
### 7. 害虫駆除

MAMAT (n=36)



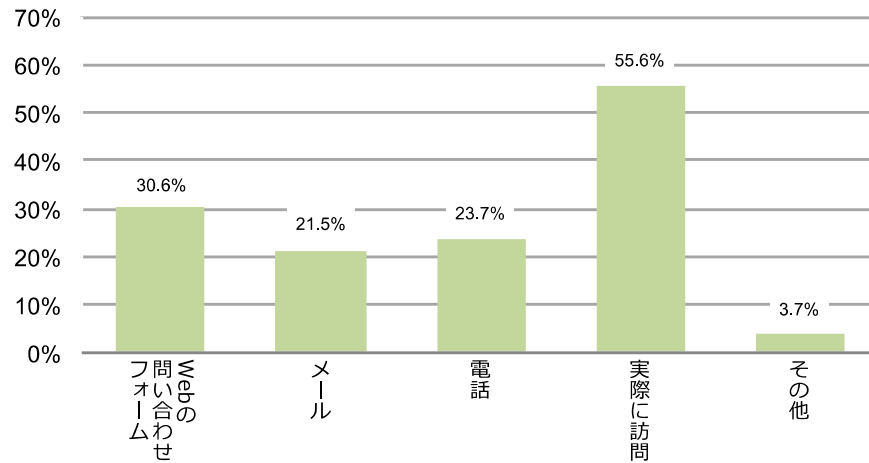
### 8. 資産運用・不動産投資

MAMAT (n=50)



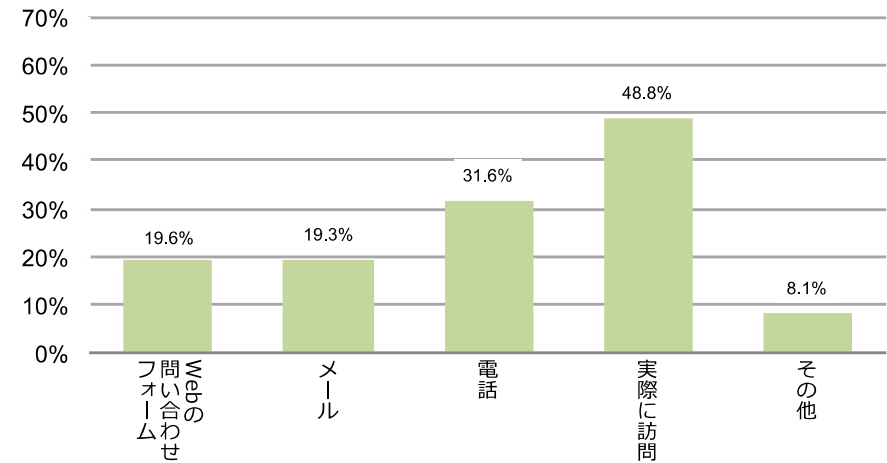
### 9. 遺産相続

MAMAT (n=24)



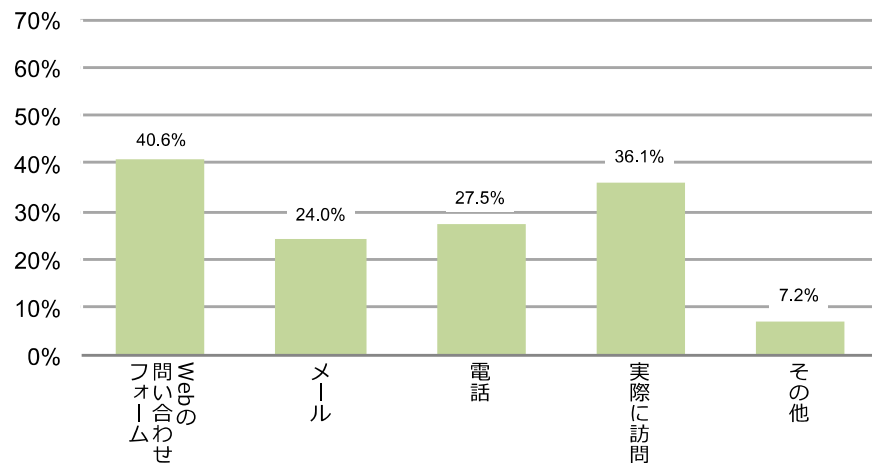
### 10. 住宅ローンの返済

MAMAT (n=72)



### 11. 不動産の売却・活用

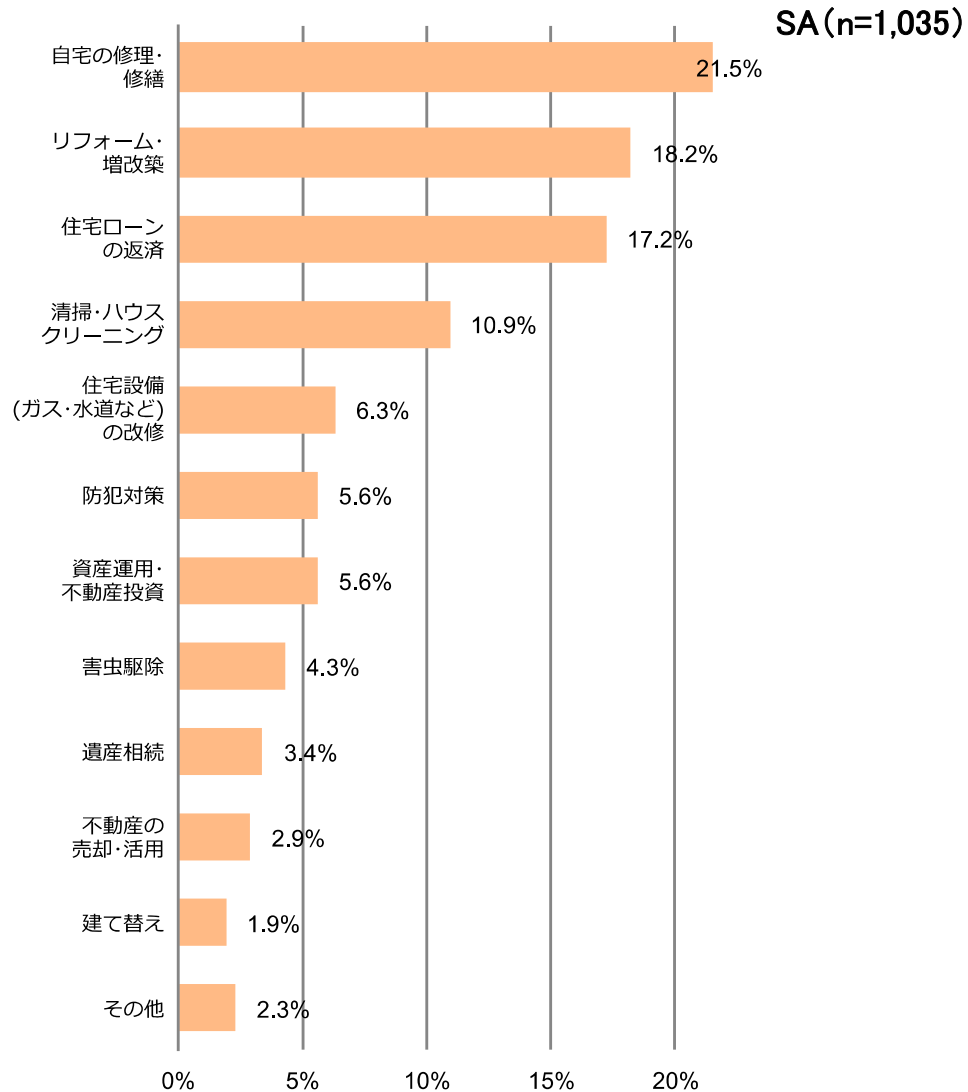
MAMAT (n=34)





## ■現在の住生活で最も困っていること・悩みごと

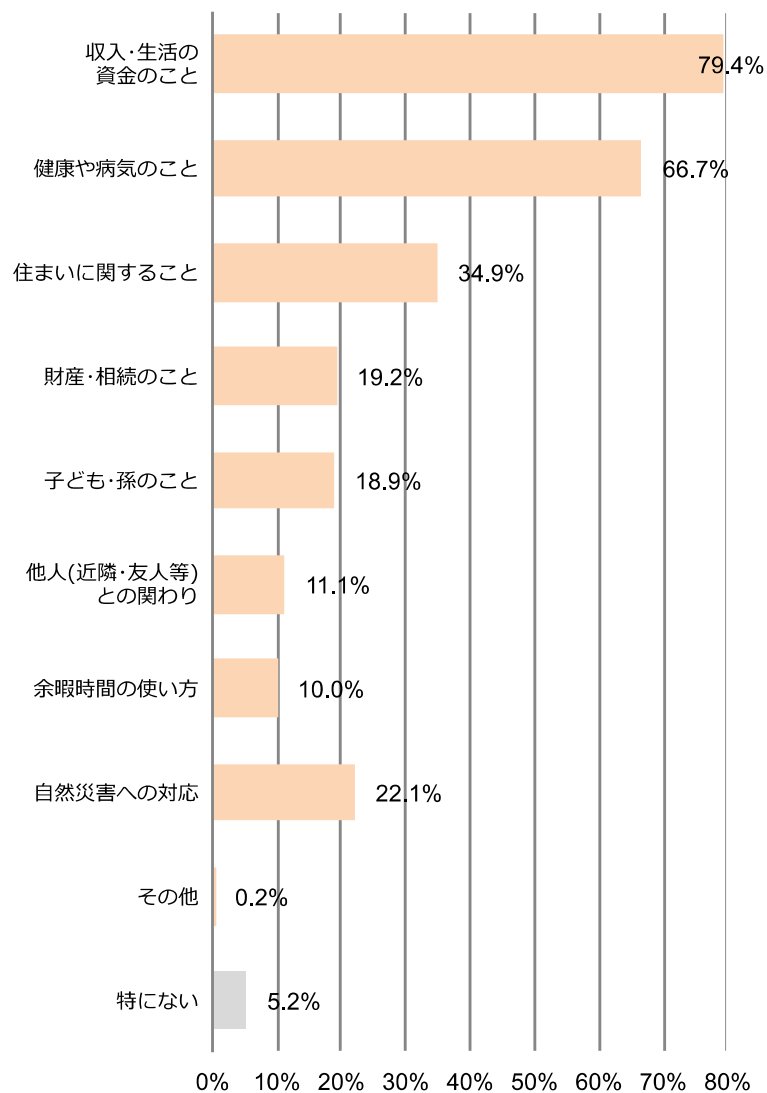
Q8. 現在の住生活での困りごと・心配ごとのうち、あなたが今最も困っていること・悩んでいることを教えてください。



## ■ 老後の生活で心配なこと

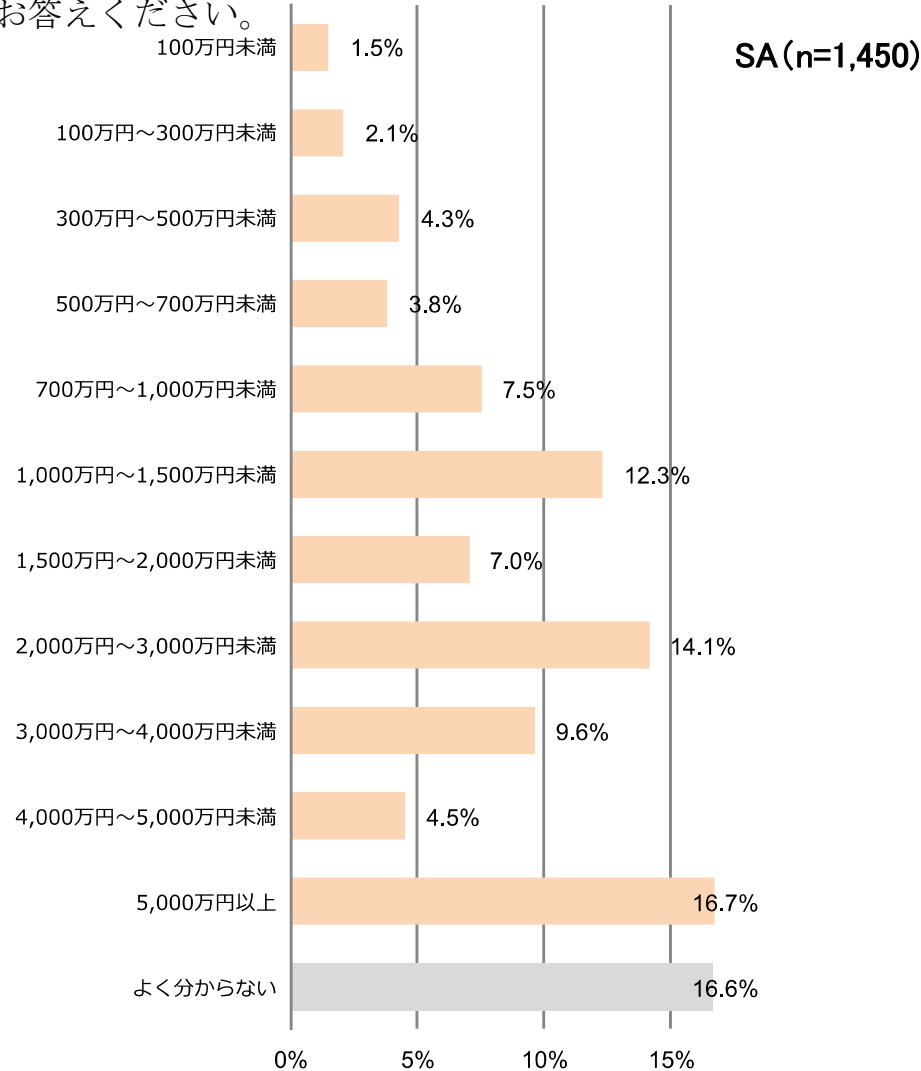
Q9. 老後の生活において、あなたが心配だと感じることを教えてください。まだ老後世代でない方は、老後の生活をイメージしながらお答えください。

MA (n=1,450)



## ■蓄えておきたい老後の資金額

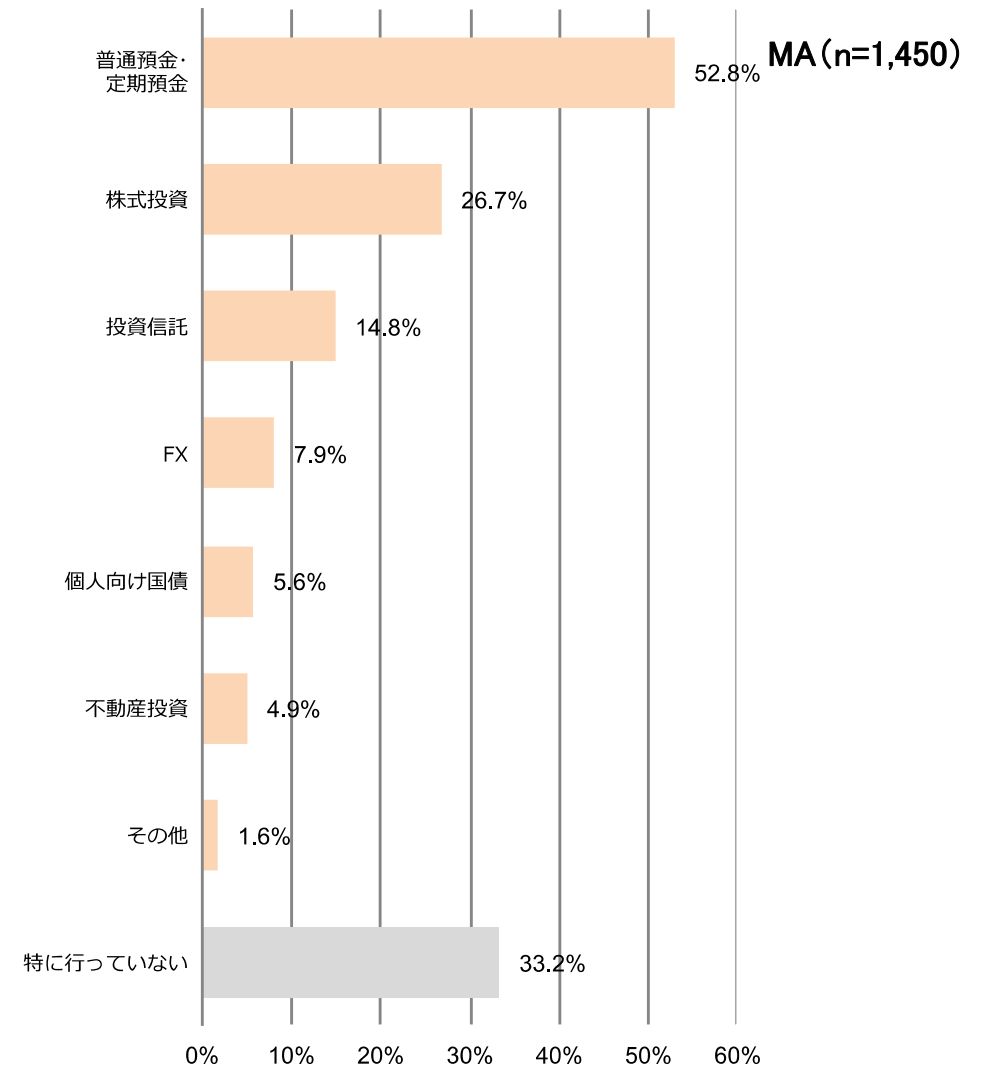
Q10. あなたは、老後の資金として、最低でもいくらぐらい蓄えておきたいと 思いますか。年金は考慮せずに、不動産を除く金融資産(現金・預金・株式・国債など)の金額をお答えください。



平均額：2,535万円  
中央値：2,000万円～3,000万円

## ■資金面での対策（資産運用）

Q11. あなた(またはあなたの配偶者)は、現在、資金面で何か対策(資産運用)を行っていますか。



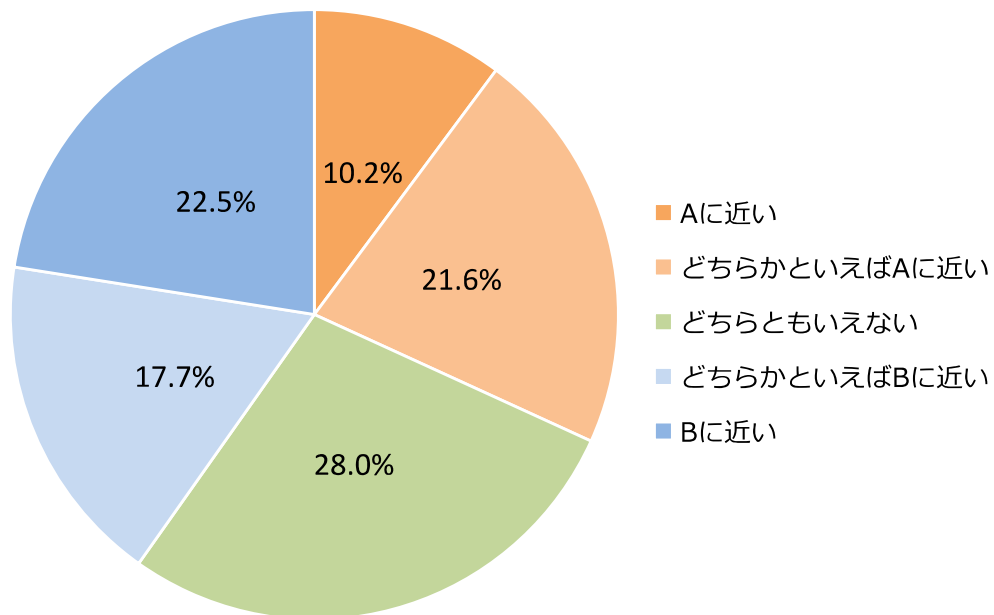
## ■資産を残したいか

Q12. あなたは、ご家族に資産を残したいと思いますか。  
それとも、ご自分や配偶者で使いたいと思いますか。  
あなたの今の考えに最も近いものをお選びください。

SA (n=1,450)

A : 家族に残したい

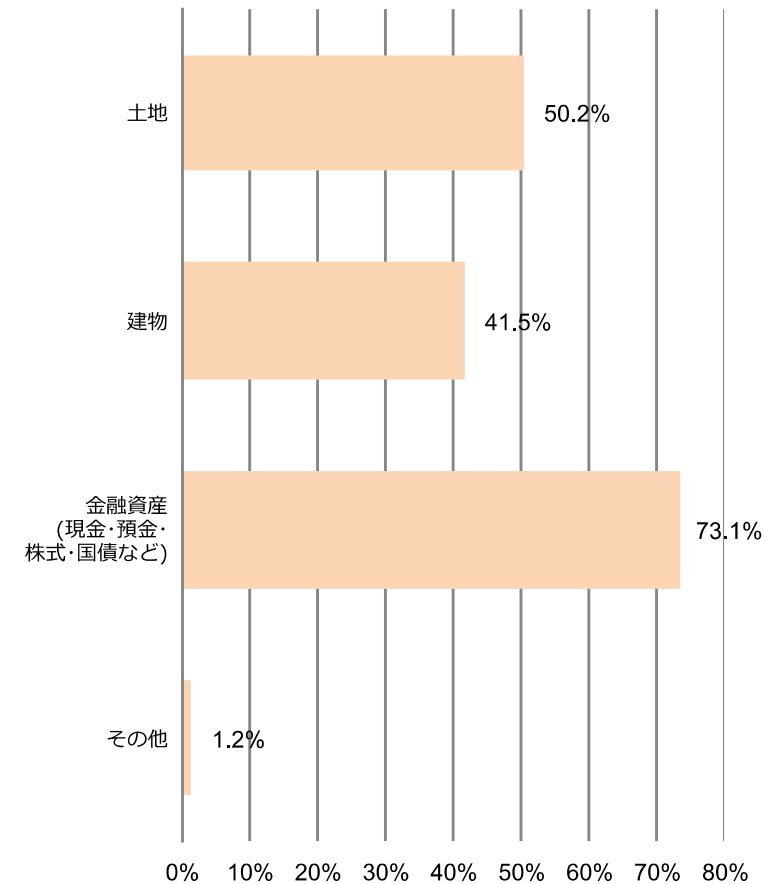
B : 自分や配偶者で使いたい



## ■どんな資産を残したいか

Q13. あなたは、どんな資産をご家族に残したいと思いますか。

MA (n=1,450)

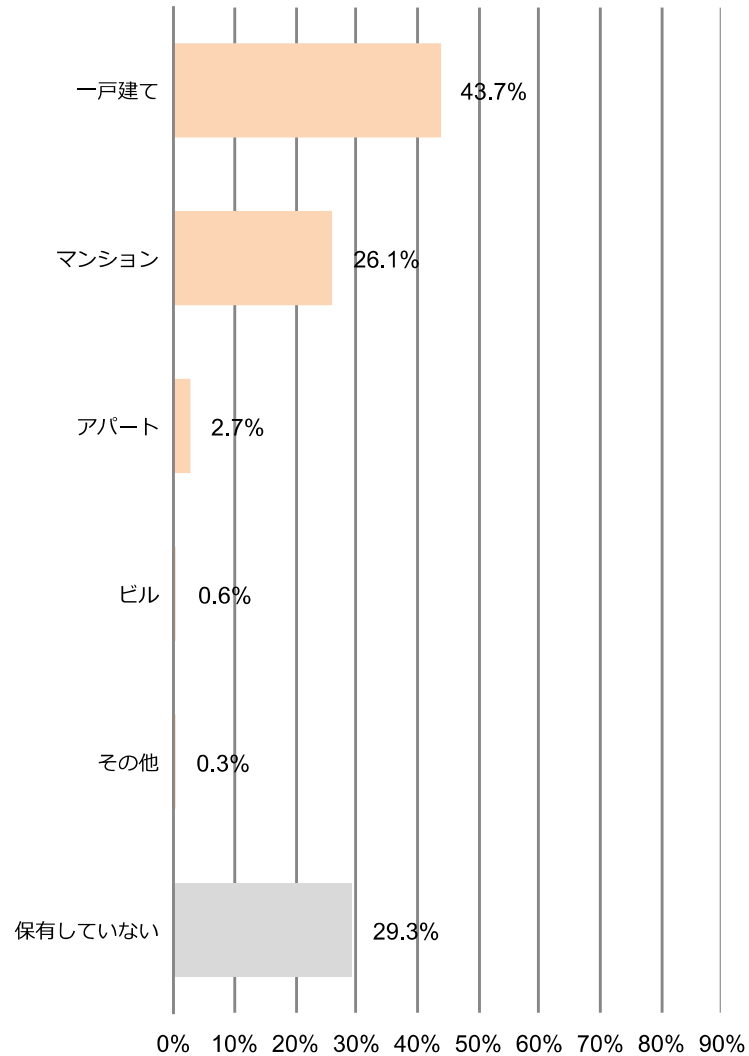


## ■ 保有している不動産資産の種類

Q14. あなた（またはあなたの配偶者）が保有している不動産の種類を、「ご自宅」と「事業用」のそれぞれについて教えてください。

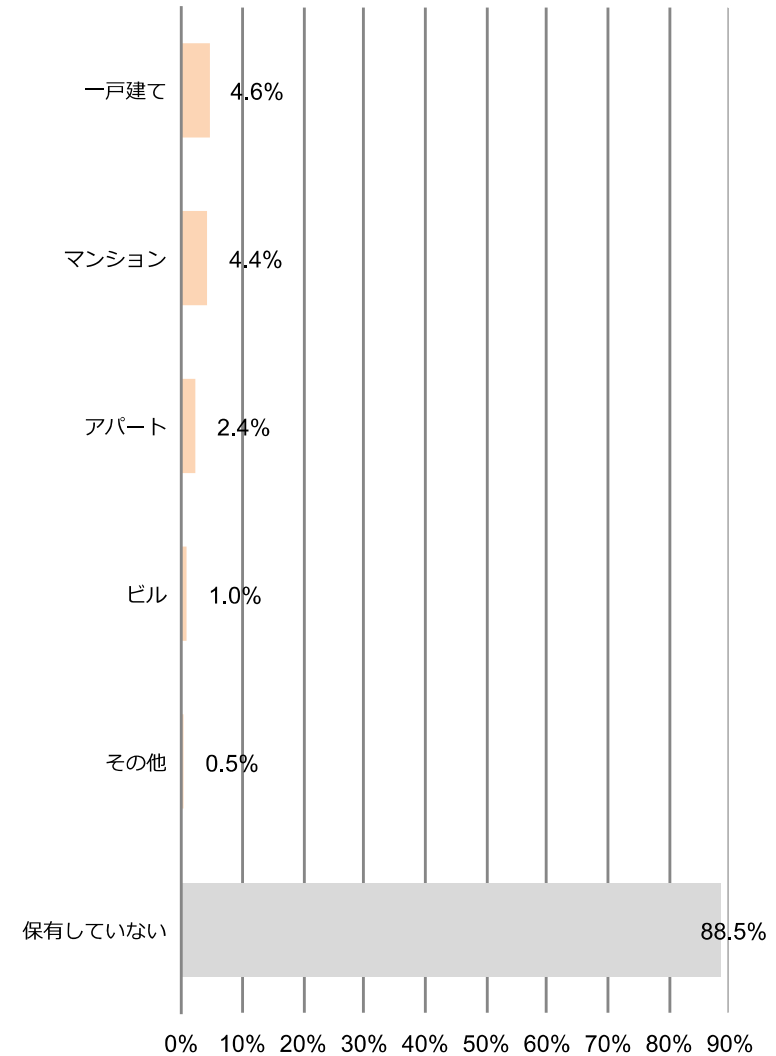
### 1. ご自宅用

MAMAT (n=1,450)



### 2. 事業用（賃貸経営・投資・仕事場など）

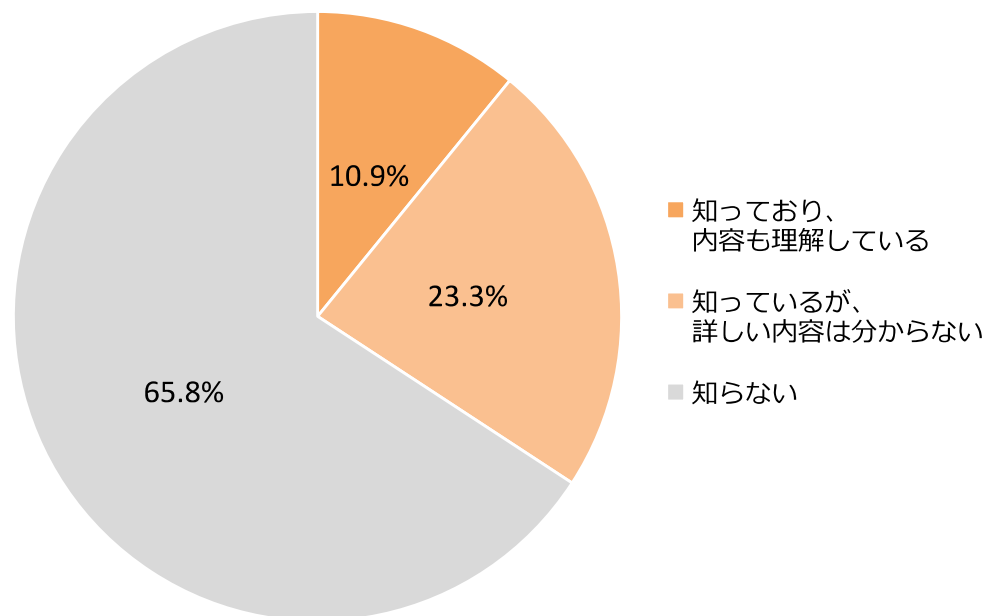
MAMAT (n=1,450)



## ■ リバースモーゲージ認知・理解

Q15. あなたは、「リバースモーゲージ」という、金融機関が提供している仕組みを知っていますか。

SA(n=1,052)



## ■ リバースモーゲージ利用意向

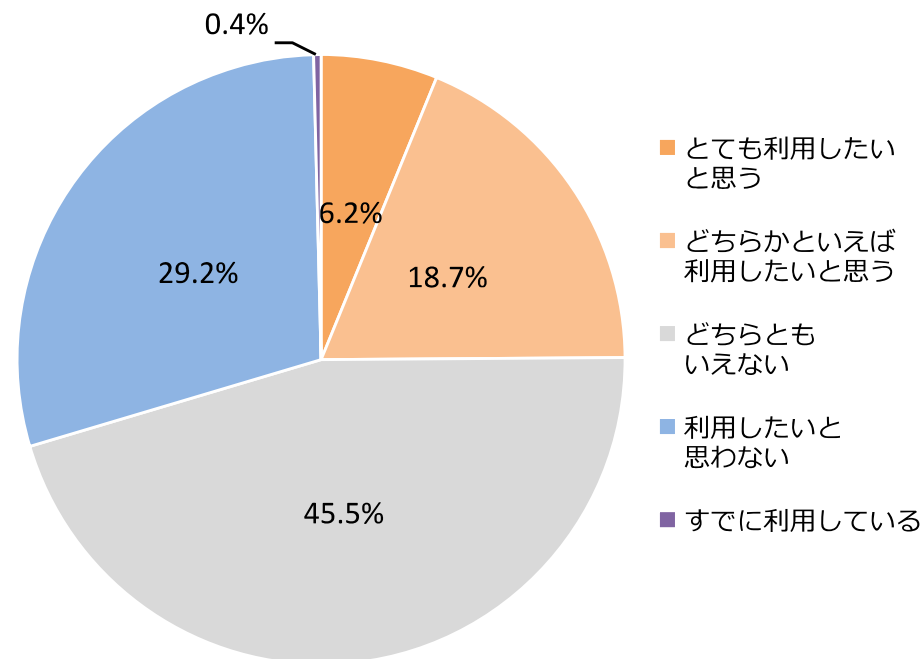
Q16. あなたは、老後に「リバースモーゲージ」を利用したいと思いますか。

SA(n=1,052)

以下の説明を読んでから、お答えください。

リバースモーゲージとは、

- ・自宅を担保にして、銀行や自治体から老後の資金を借りることができるローン。
- ・自宅の資産価値に基づいた借り入れが可能。
- ・自分の死後に自宅を売却することで一括返済する仕組みで、存命中は自宅に住み続けられる。
- ・タイプによるが、存命中の月々の支払いは使った分の利息だけとなり、元本分は支払う必要がない。
- ・生活資金だけでなく、旅行や趣味、医療費など、幅広い用途で利用できる。



## ■ リバースモーゲージ移行可能型ローン利用意向

Q17. あなたは、もし『リバースモーゲージ移行可能型ローン』という仕組みがあったとしたら、利用してみたいと思いますか。

以下には、「リバースモーゲージ」を活用した、新しい仕組みが書いてあります。以下の説明を読んでいただき、質問にお答えください。

新しい仕組み『リバースモーゲージ移行可能型ローン』とは…

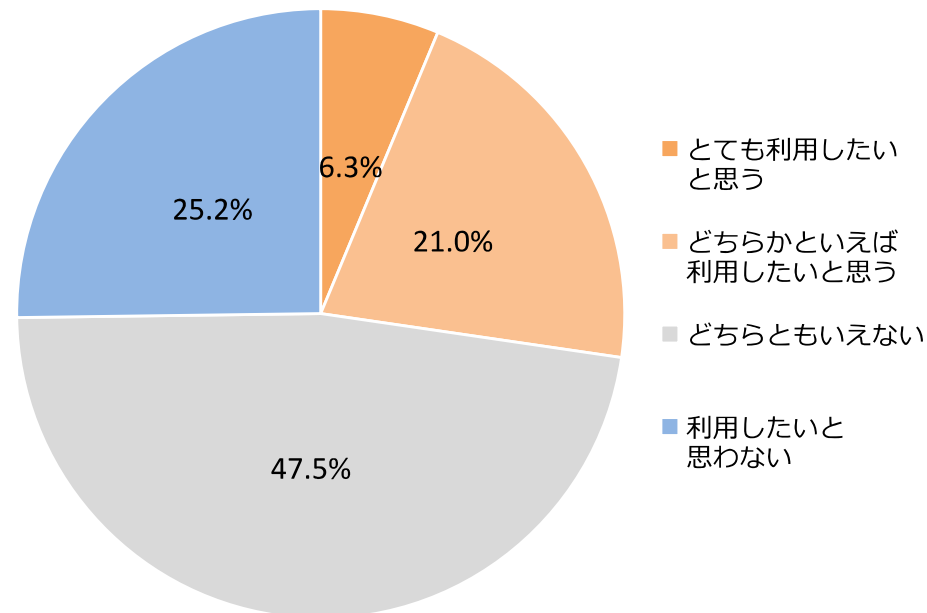
- ・住宅ローンを、自分の好きなタイミングで「リバースモーゲージ」に切り替えられる
- ・切り替えた場合、リバースモーゲージによって借り入れできる金額から住宅ローンの残高を差し引いた金額が、資金として受け取れることになる

(例) 住宅ローン残高：1,000万円

リバースモーゲージで借り入れ可能と算出された総額：3,000万円

リバースモーゲージで受け取れる最大金額：2,000万円

- ・現在のリバースモーゲージは、建物の価値はほとんど加味されず、土地の価値だけが自宅の資産価値とみなされることが多いが、『リバースモーゲージ移行可能型ローン』では、建物の価値を加味して自宅の資産価値を算出する
- ・そのため、建物の検査やメンテナンスを定期的に行っていることが求められるが、それによって建物の価値が上がり、その分リバースモーゲージで借りられる金額も上がるのが期待される

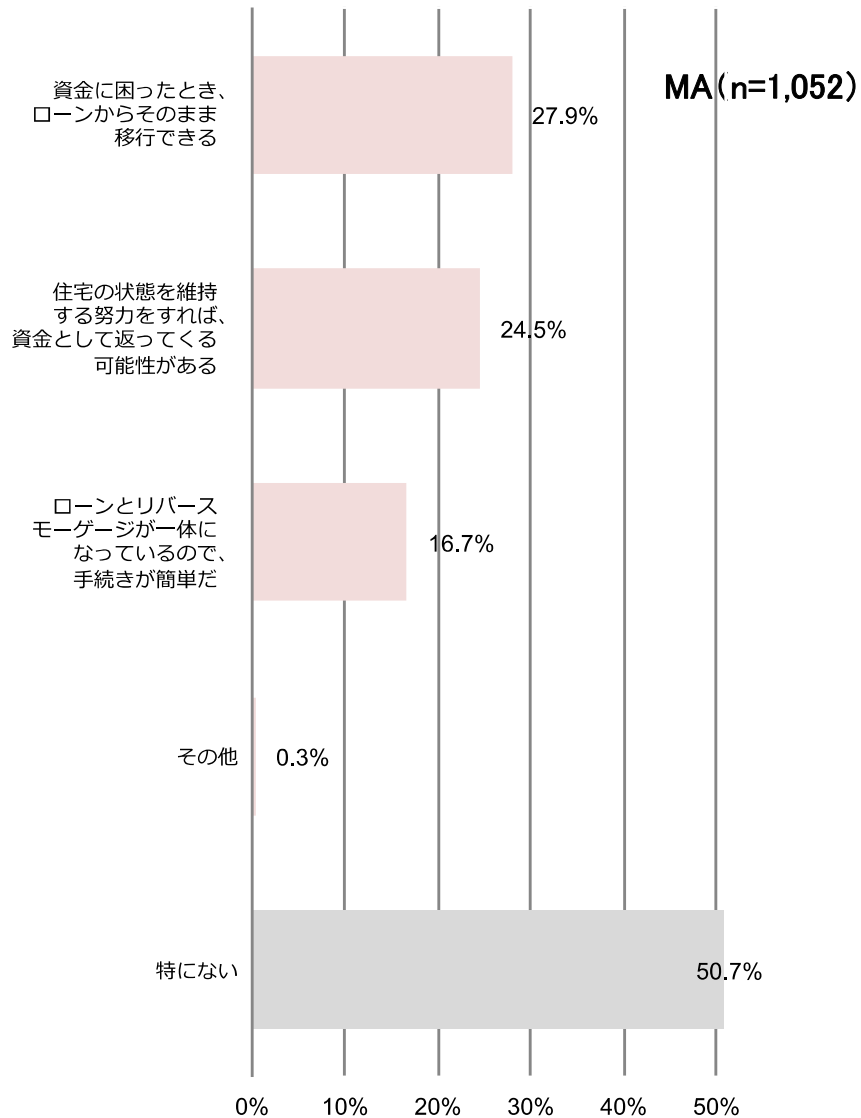


SA(n=1,052)

※Q18はQ17のFAになるため略。

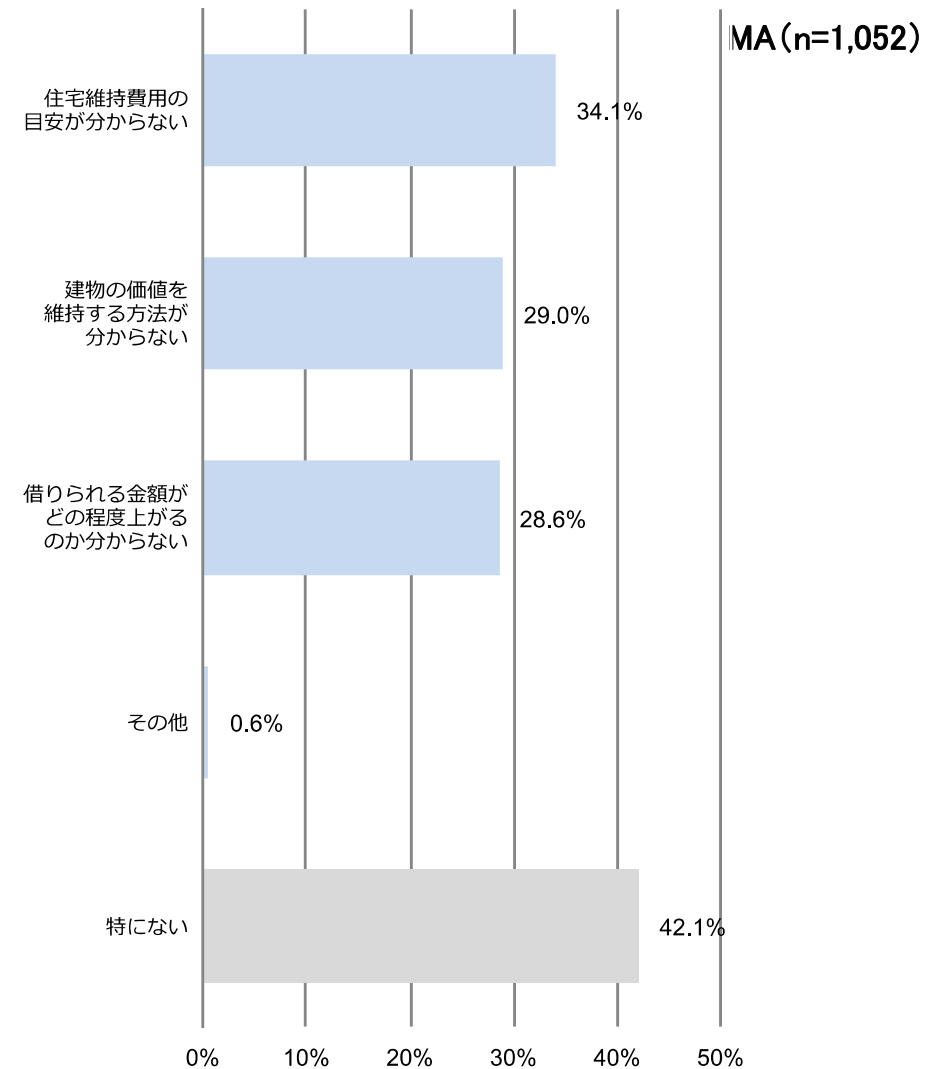
## ■ リバースモーゲージ移行可能型ローンの魅力的な点

Q19. 「リバースモーゲージ移行可能型ローン」の仕組みの中で、あなたが魅力を感じることを教えてください。



## ■ リバースモーゲージ移行可能型ローンの不安な点

Q20. 「リバースモーゲージ移行可能型ローン」の仕組みの中で、あなたが心配なこと、不安を感じることを教えてください。

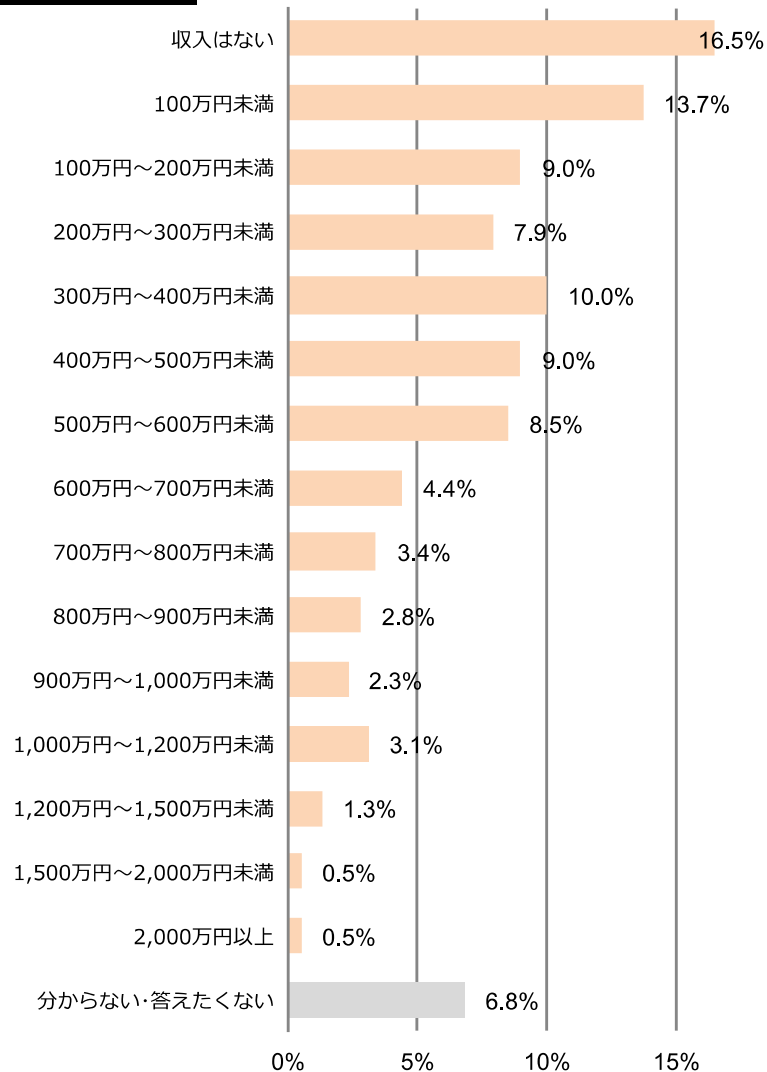




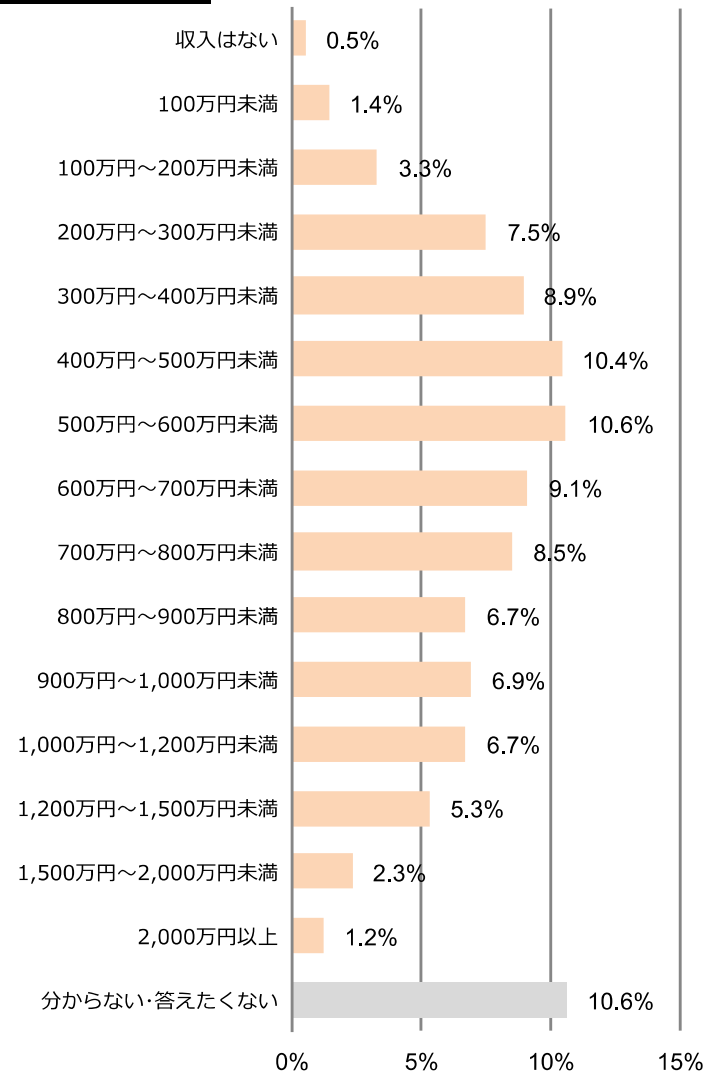
## ■ 年収

Q21. あなたの個人年収と世帯年収を、おおよそで結構ですので教えてください。

1. 個人年収 SAMAT (n=1,450)



2. 世帯年収 SAMAT (n=1,450)



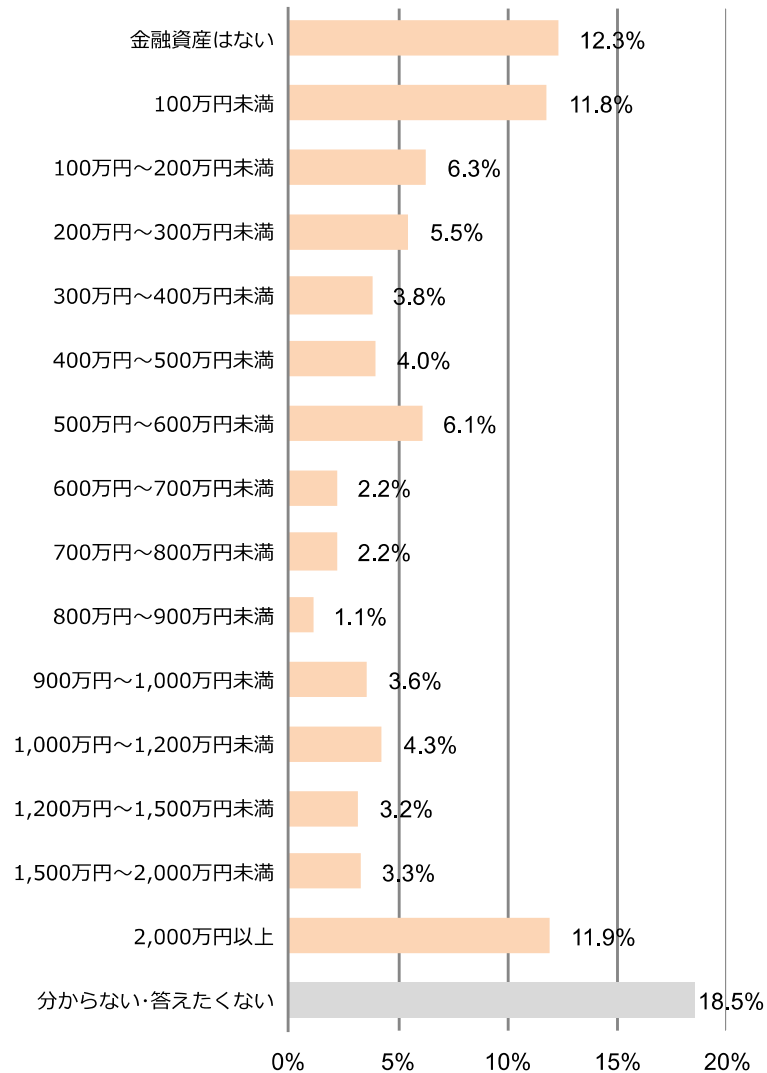
男性平均額：557万円 女性平均額：163万円

平均額：689万円

## ■金融資産額

Q22. あなたの保有している金融資産額を、おおよそで結構ですので教えてください。

SA (n=1,450)



平均額：680万円