

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Ⅱ＞住宅所有者への老後生活に関する調査結果

平成29年6月6日

<調査結果概要>	別冊	3 リバースモーゲージ関連調査	
<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	別冊	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	16
		リバースモーゲージの魅力的な点	
		／リバースモーゲージの心配な点	17
<調査Ⅱ>住宅所有者への老後生活に関する調査結果		リバースモーゲージ移行型ローン利用意向	18
概要	2	リバースモーゲージ移行型ローンの魅力的な点	
スクリーニング	3	／リバースモーゲージ移行型ローンの不安な点	19
集計方法	4	4 その他	
1 属性調査		年収	20
年齢／性別	5	金融資産額	21
居住地／婚姻状況	6	<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
職業／業種	7		
同居家族構成／現住居形態	8		
住居築年数	9		
老後の生活で心配なこと	10		
2 老後資金関連調査			
蓄えておきたい老後の資金額／資金面での対策（資産運用）	11		
資産を残したいか／どんな資産を残したいか	12		
残したい金融資産額	13		
保有している不動産の種類	14		
現住居の維持のためにしていること	15		

<調査Ⅱ>住宅所有者への老後生活に関する調査結果

リバースモーゲージの対象となり得る、首都圏に住宅を所有する50才から75才までの住宅所有者に対して、老後生活に対する資金への意識、リバースモーゲージ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 50～75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（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 老後の生活の「収入・生活の資金」について心配している方

設問数 スクリーニング10問・本調査18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 1,457サンプル

合計有効回答数 1,457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である。

- 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
- ②50～75歳

● 本調査の回答者条件

- ①住宅 : 自分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その他 : 老後の生活の「収入・生活の資金」について心配している方

● 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

2,935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
50～59歳	2	2
60～69歳	2	2
70～75歳	1	1

▼ 実回収数

	男性	女性
50～59歳	294	291
60～69歳	291	288
70～75歳	147	146

○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」の2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2,935s	男性	女性
50代	532 (18.1%)	507 (17.3%)
60代	560 (19.1%)	663 (22.6%)
70代	264 (9.0%)	409 (13.9%)

▼ ウェイトバック処理前（本調査出現数）

計1,457s	男性	女性
50代	294 (20.2%)	291 (20.0%)
60代	291 (20.0%)	288 (19.8%)
70代	147 (10.1%)	146 (10.0%)

▼ ウェイト値（重み付けの係数）

	男性	女性
50代	0.8983	0.8649
60代	0.9553	1.1428
70代	0.8915	1.3907

×

=

▼ ウェイトバック処理後

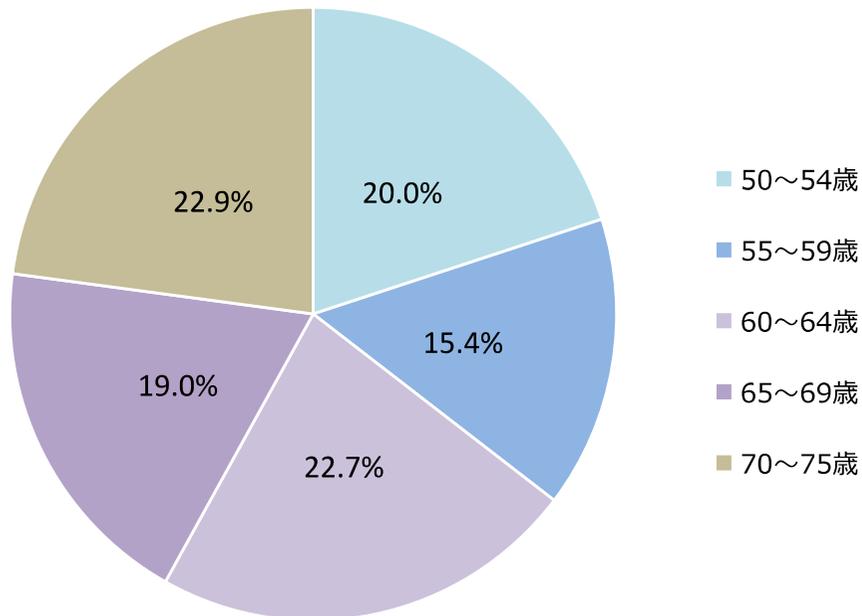
計1,457s	男性	女性
50代	264 (18.1%)	252 (17.3%)
60代	278 (19.1%)	329 (22.6%)
70代	131 (9.0%)	203 (13.9%)

1 属性調査

■年齢

SQ1. あなたの年齢を教えてください。

NA (n=1,457)

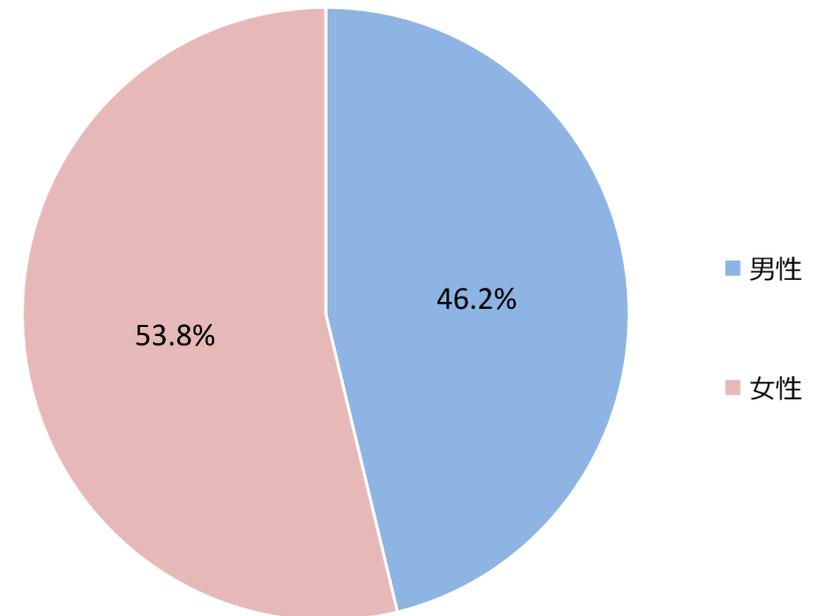


平均年齢 : 61.7歳

■性別

SQ2. あなたの性別を教えてください。

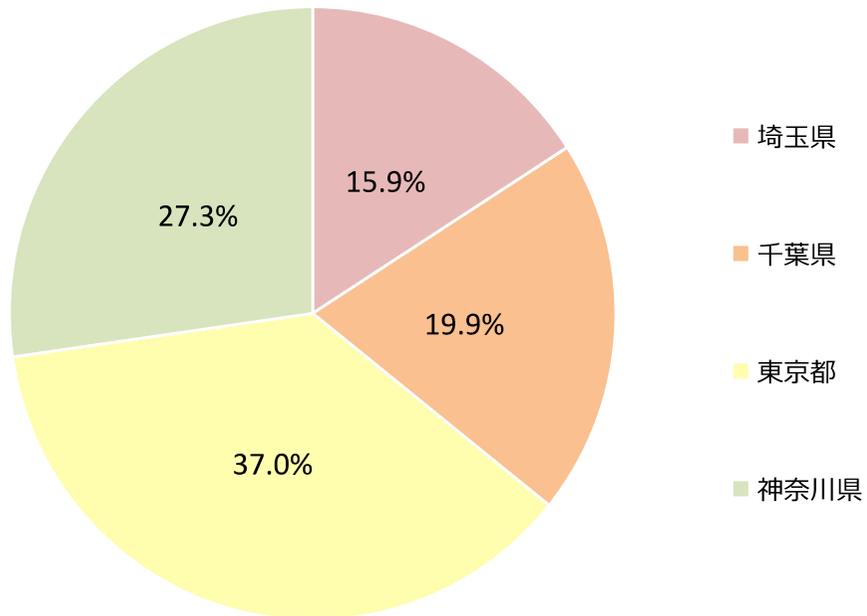
SA (n=1,457)



■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。

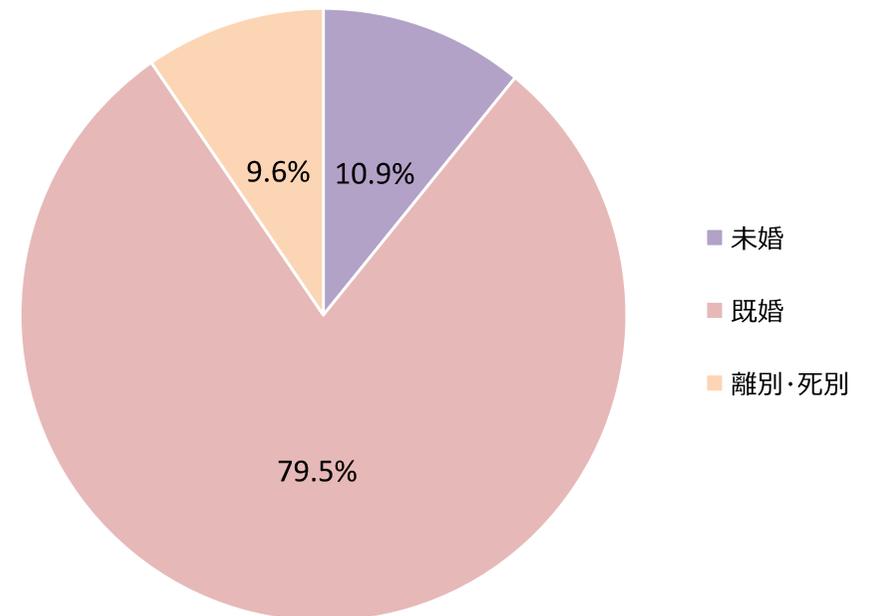
SA(n=1,457)



■婚姻状況

SQ4. あなたの婚姻状況を教えてください。

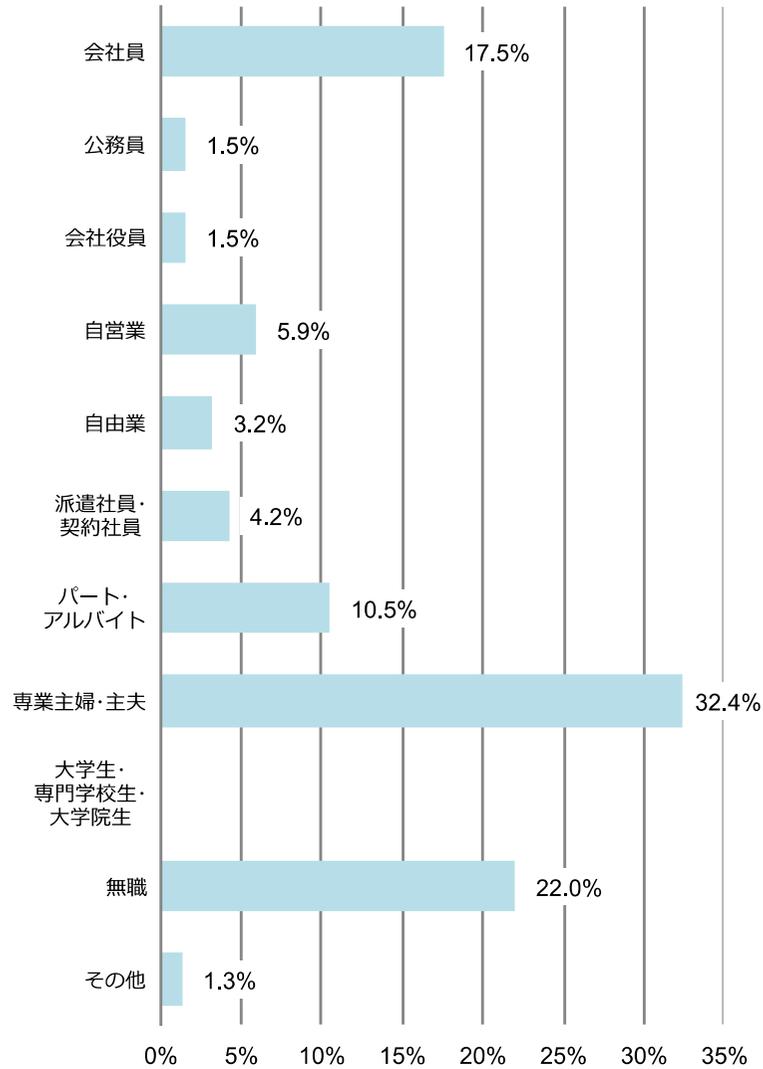
SA(n=1,457)



■職業

SQ5. あなたの職業を教えてください。

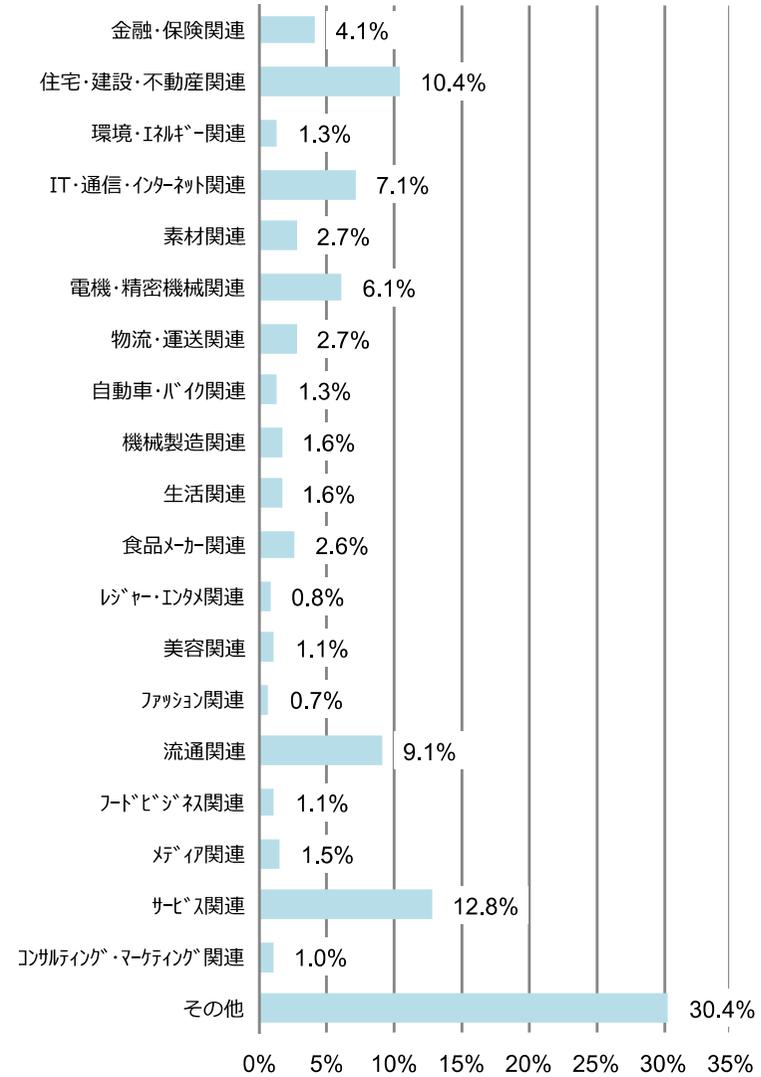
SA(n=1,457)



■業種

SQ6. あなたがお勤めの業界を教えてください。

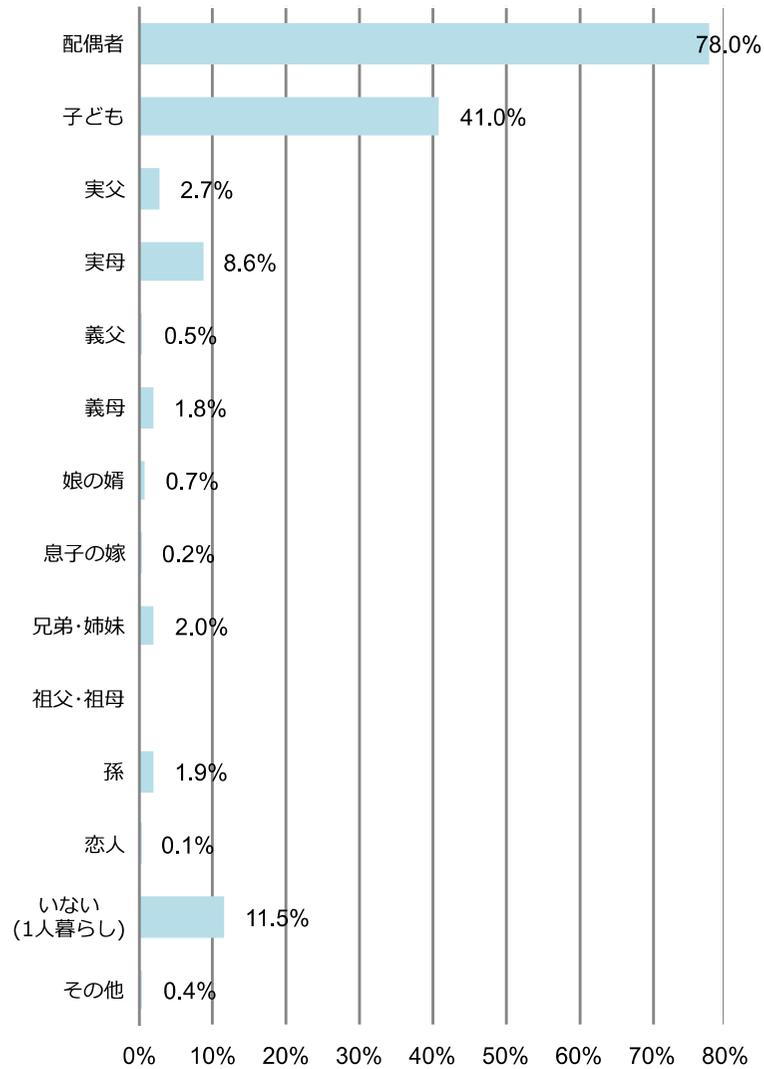
SA(n=646)



■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。

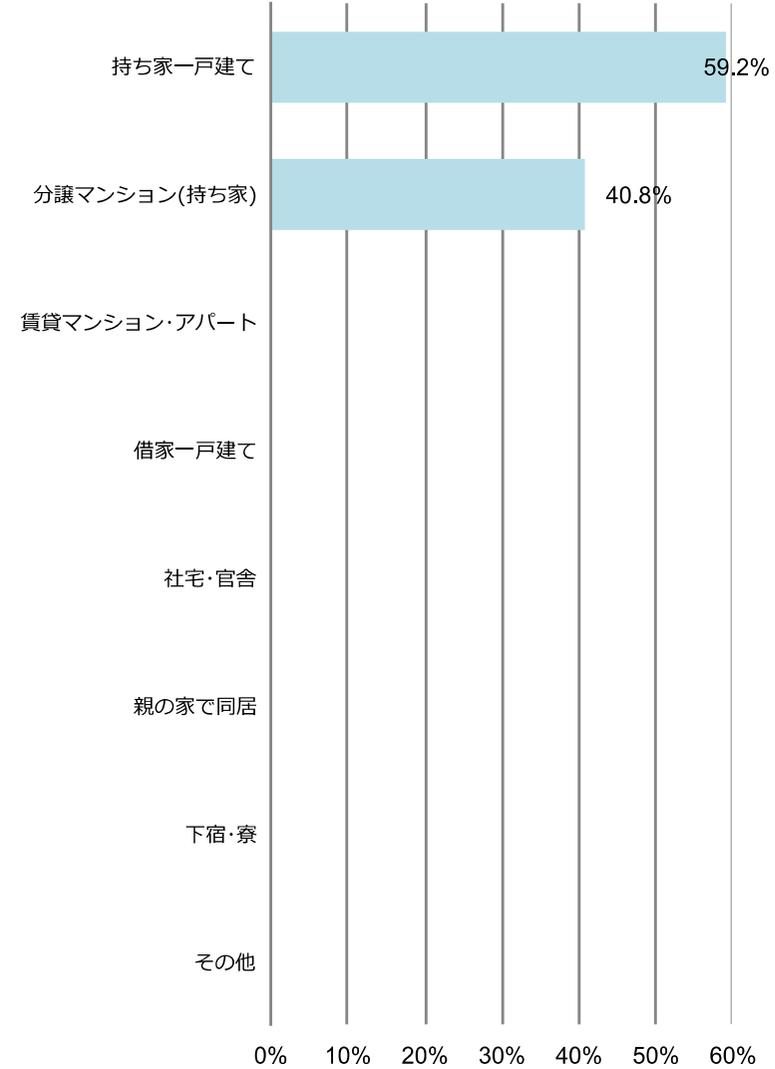
SA (n=1,457)



■現住居形態

SQ8. あなたのご自宅は、以下のうち、どれにあてはまりますか。

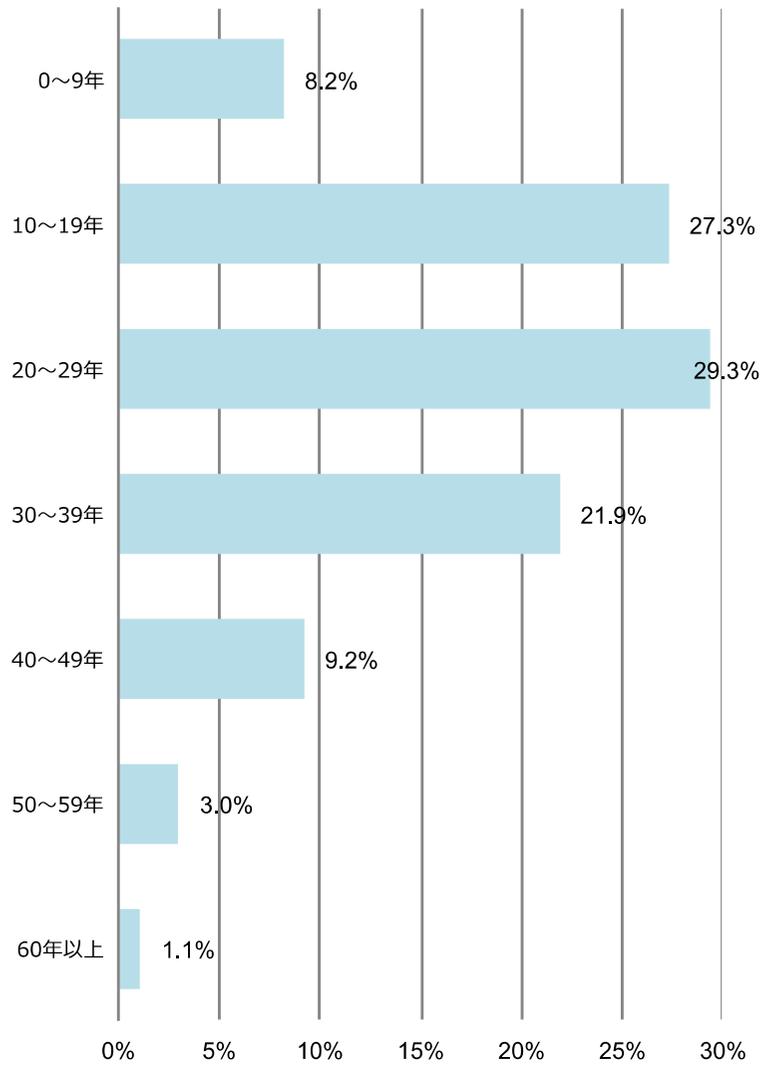
MA (n=1,457)



■住居築年数

SQ9. 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。

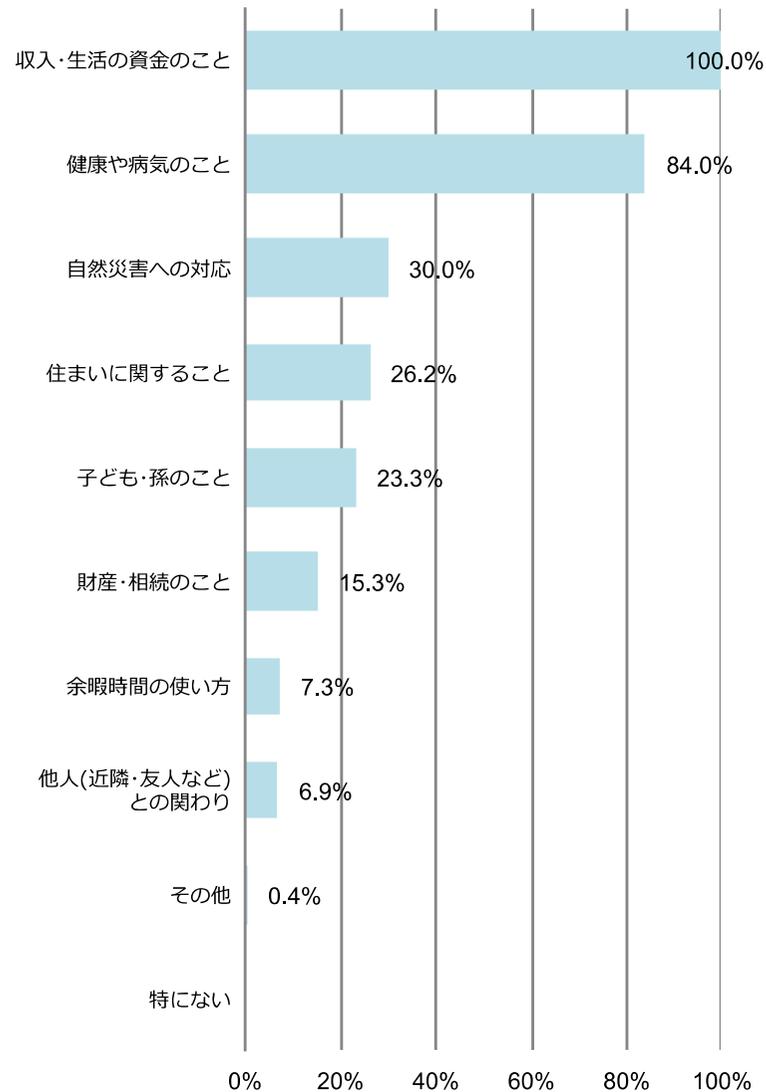
NA(n=1,457)



■ 老後の生活で心配なこと

SQ10. 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。

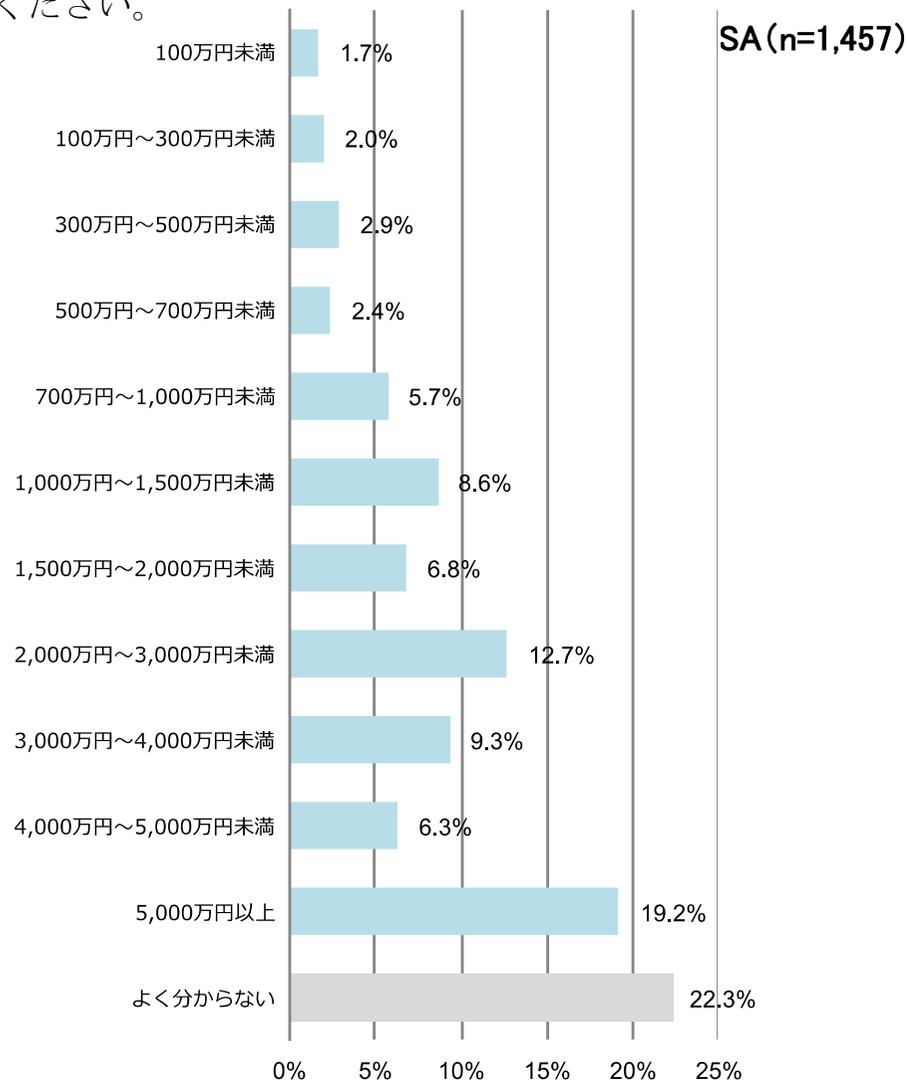
MA(n=1,457)



2 老後資金関連調査

■蓄えておきたい老後の資金額

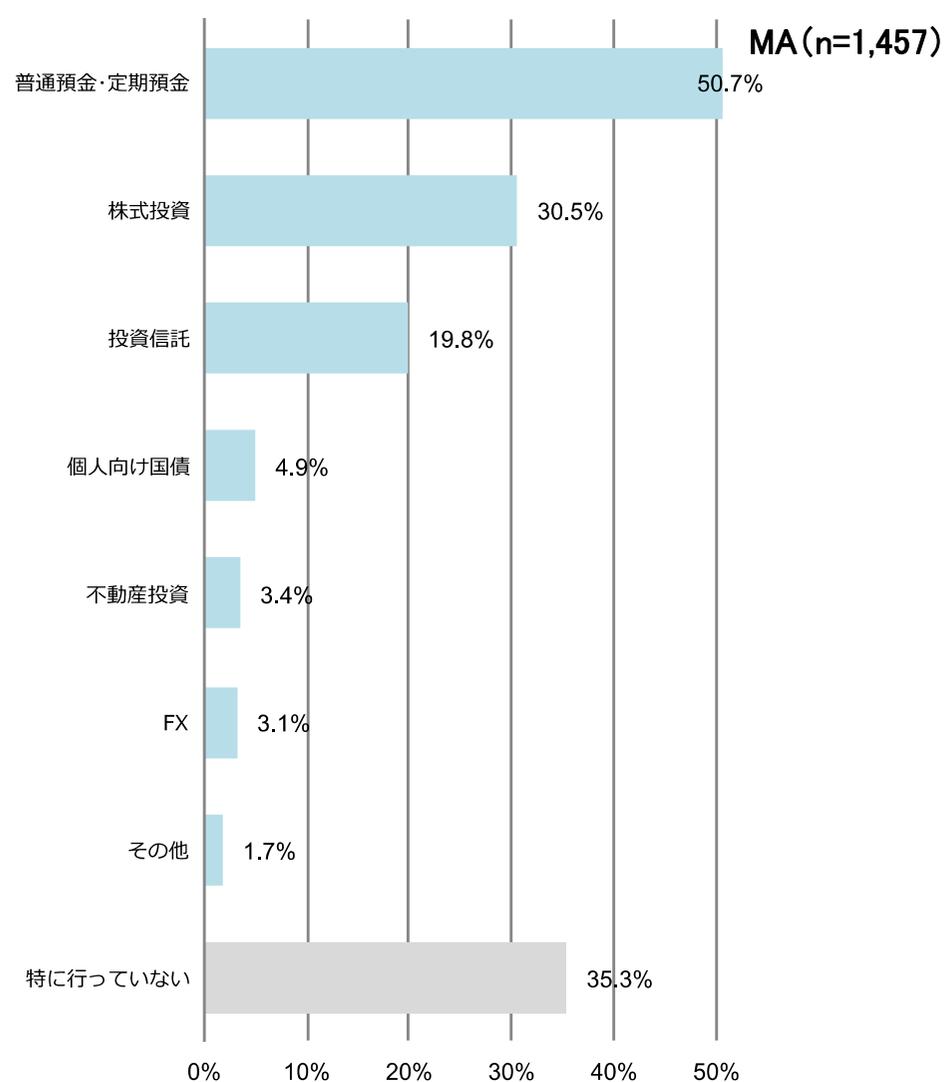
Q1. あなたは、老後の資金として、最低でもいくらぐらい蓄えておきたいと 思いますか。年金は考慮せずに、不動産を除く金融資産(現金・預金・株式・ 国債など)の金額をお答えください。



平均額：2,822万円
中央値：2,000万円～3,000万円

■資金面での対策（資産運用）

Q2. 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。



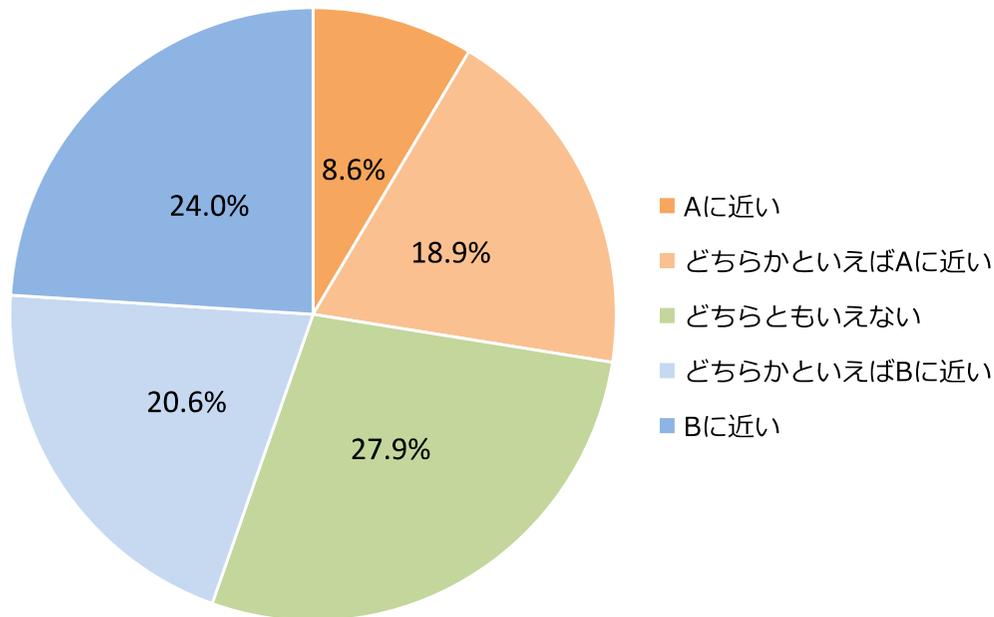
■資産を残したいか

Q3. あなたは、ご家族に資産を残したいと思いませんか。
 それとも、ご自分や配偶者で使いたいと思いませんか。
 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=1,457)

A : 家族に残したい

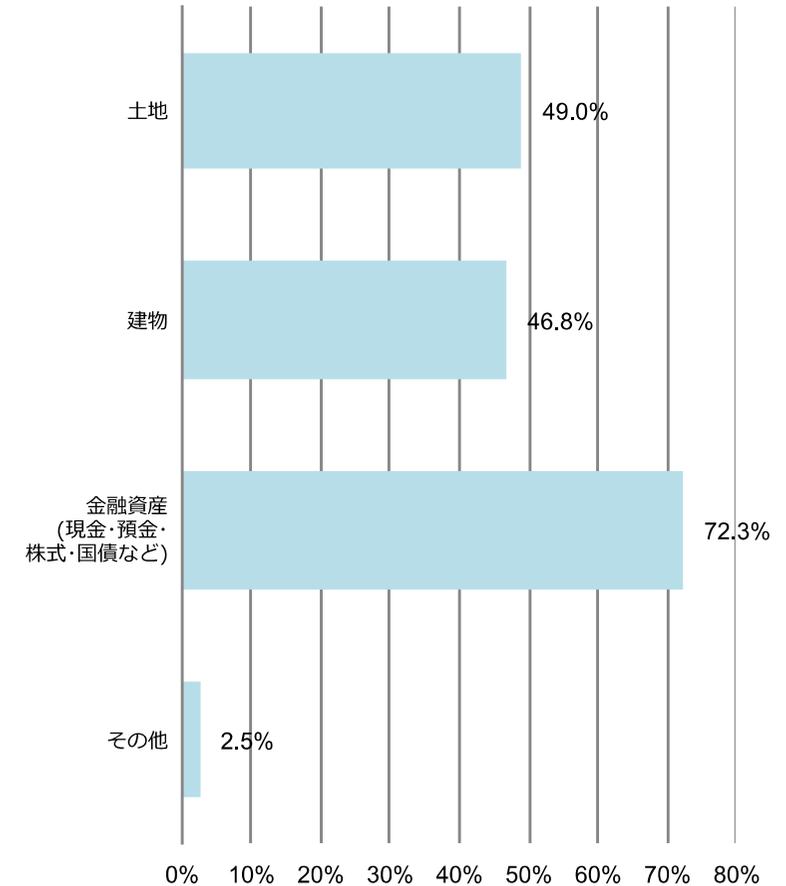
B : 自分や配偶者で使いたい



■どんな資産を残したいか

Q4. あなたは、どんな資産をご家族に残したいと思いませんか。

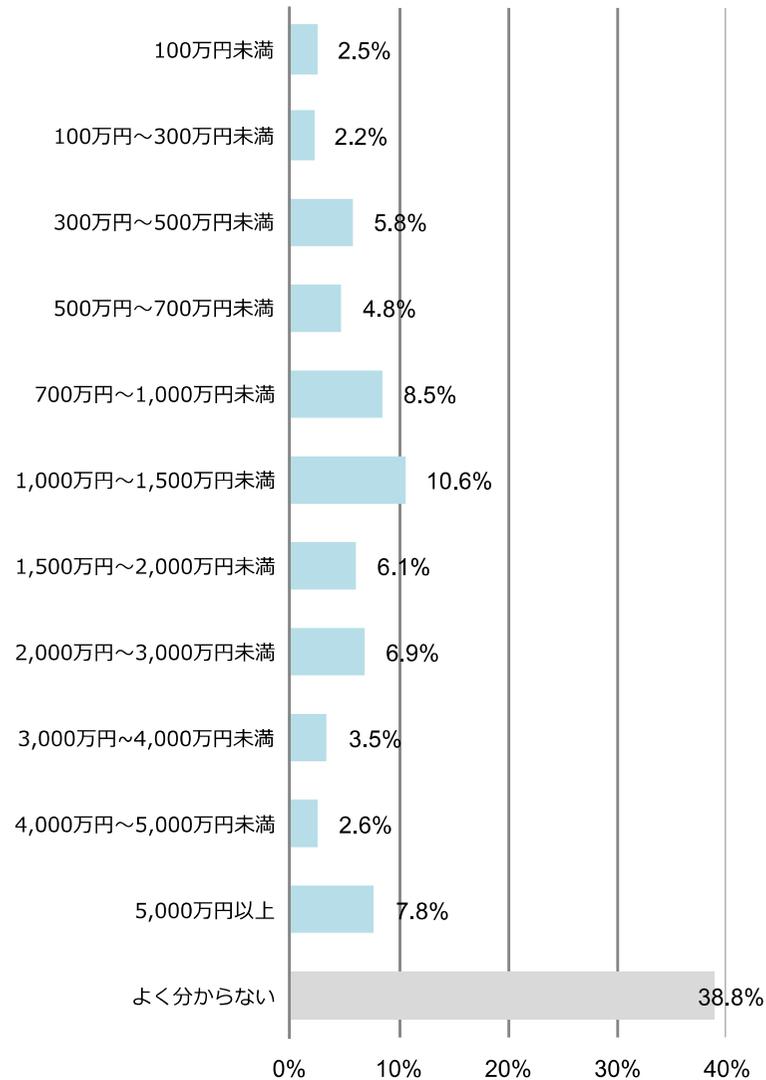
MA (n=1,457)



■残したい金融資産額

Q5. あなたは、ご家族に、いくらぐらいの金融資産（不動産を除く、現金・預金・株式・国債など）を残したいと思っていますか。現時点でイメージできる範囲で構いませんので、おおよその遺産金額を教えてください。

SA(n=1,457)



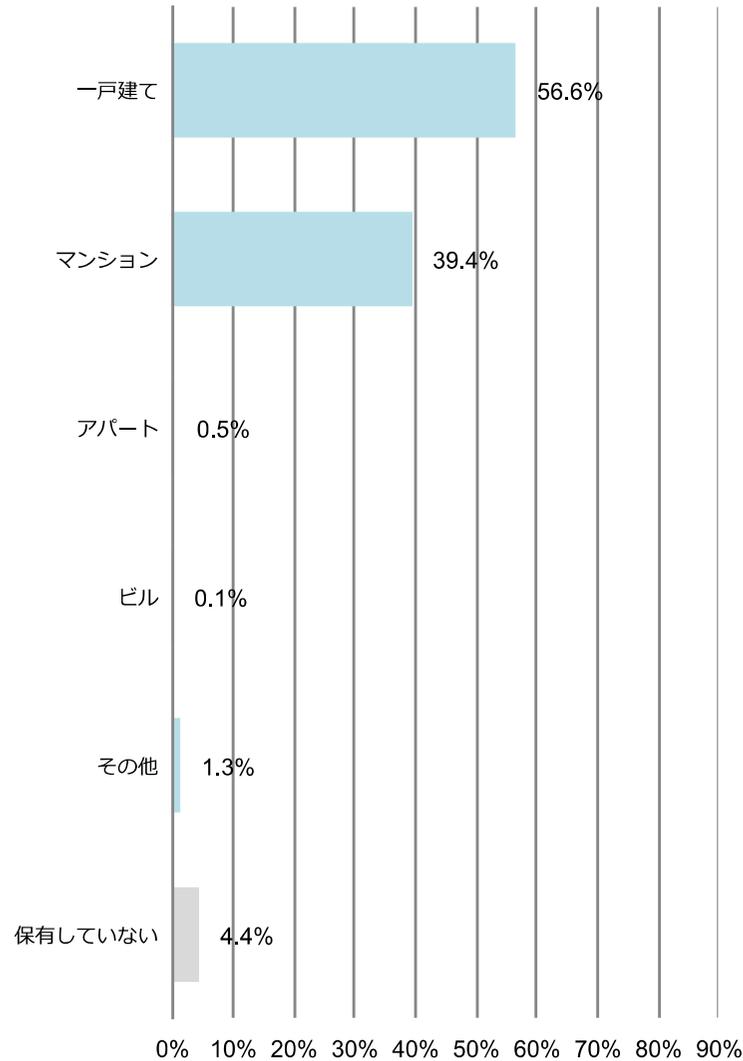
平均額：1,910万円

■保有している不動産資産の種類

Q6. 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。

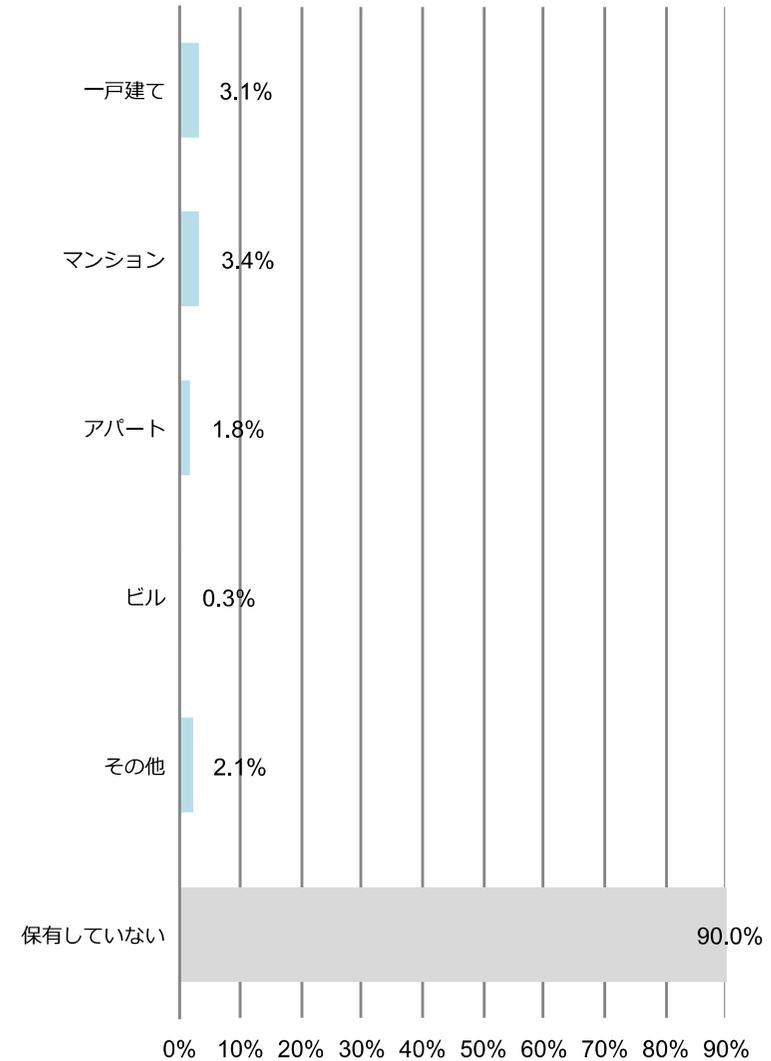
1. ご自宅用

MAMAT (n=1,457)



2. 事業用（賃貸経営・投資・仕事場など）

MAMAT (n=1,457)



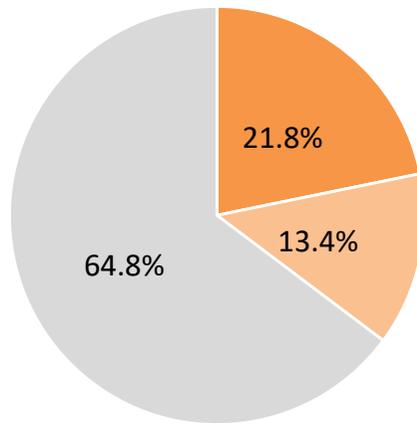
■ 現住居の維持のためにしていること

Q7. 現在お住まいの住宅の状態を維持するために、あなた(またはあなたの配偶者)は、以下の対策を行っていますか。

■ している ■ する予定 ■ していない・する予定はない

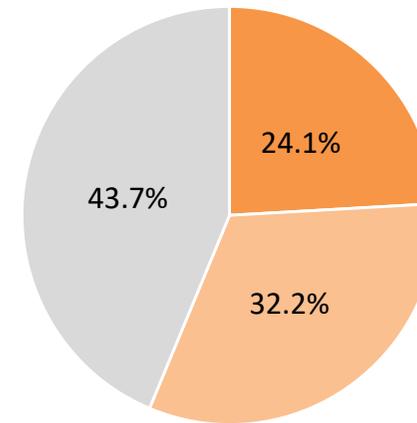
1. 劣化した部分を、自分(家族)が修繕する

SAMAT (n=1,457)



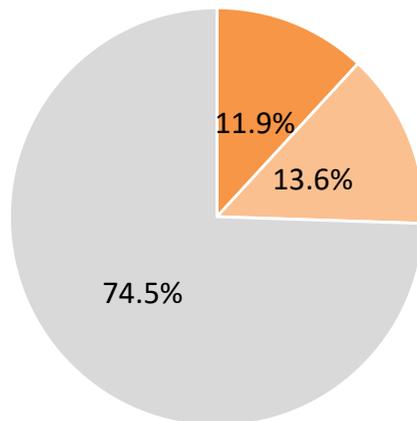
2. 劣化した部分について、業者に修繕を依頼する

SAMAT (n=1,457)



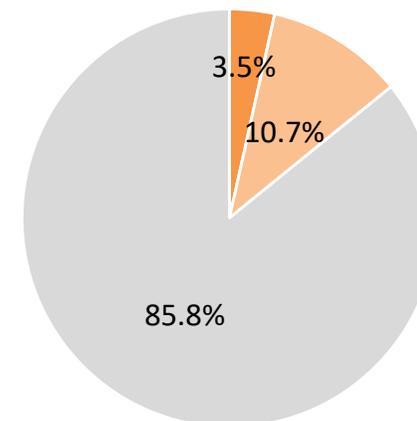
3. 修繕の履歴を記録する

SAMAT (n=1,457)



4. 住宅診断(インスペクション)を依頼する

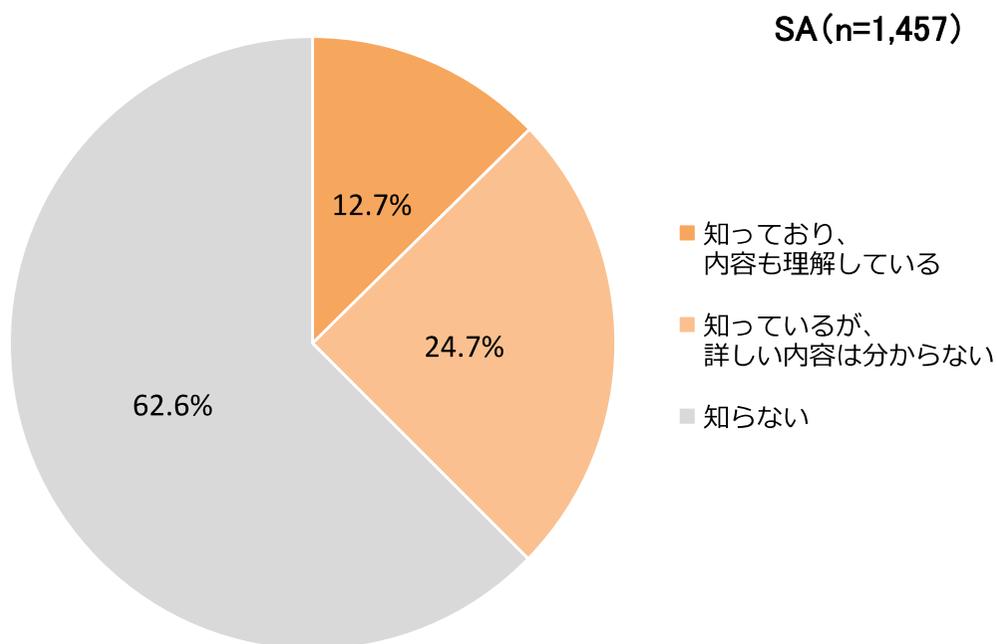
SAMAT (n=1,457)



3 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

Q8. 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。



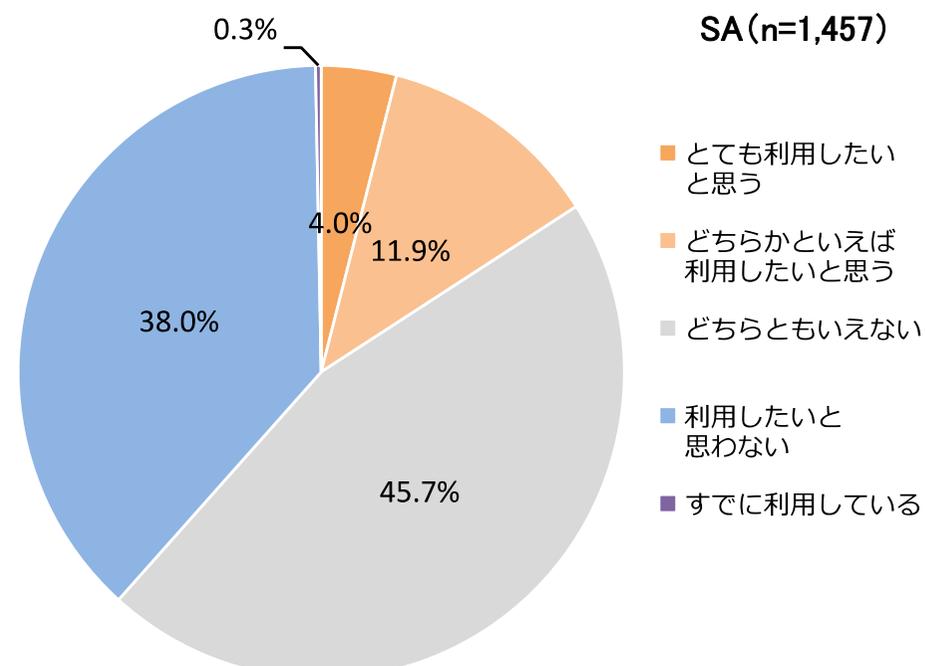
■ リバースモーゲージ利用意向

Q9. 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。

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、

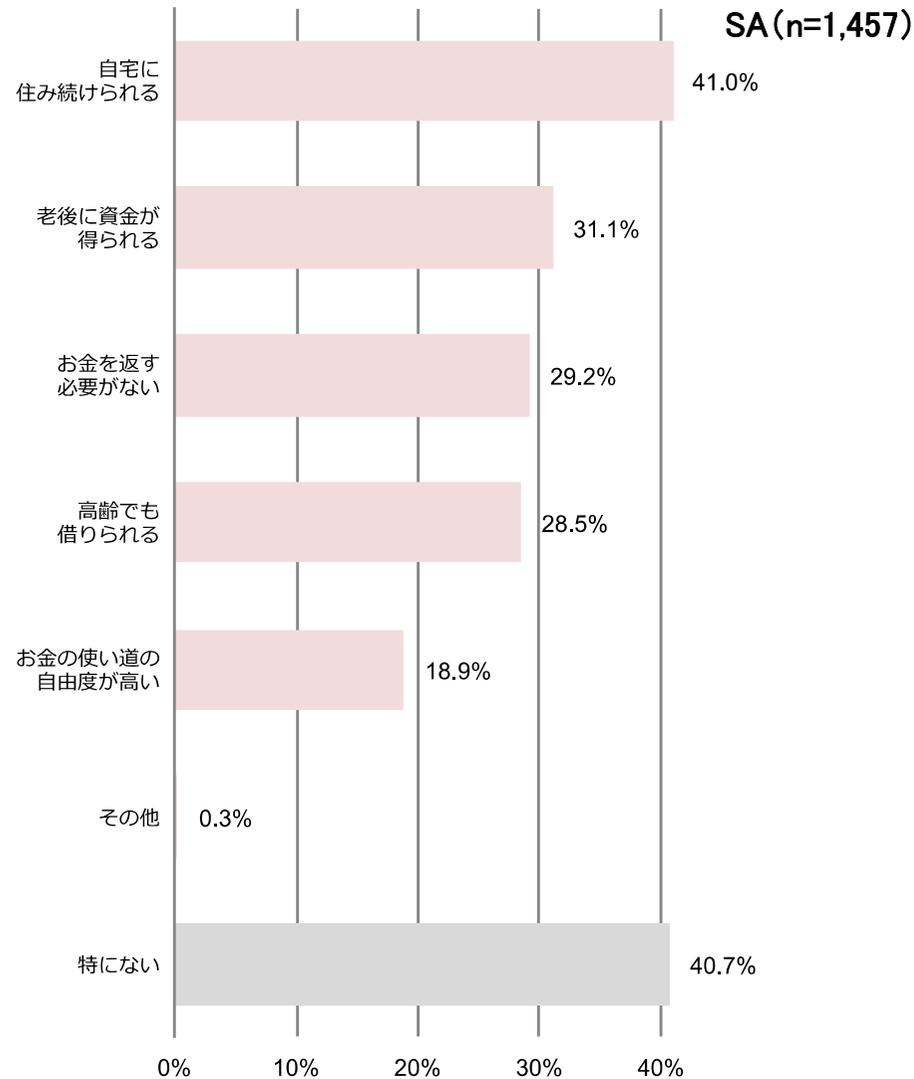
- ・ 自宅を担保にして、銀行や自治体から老後の資金を借りることができるローン。
- ・ 自宅の資産価値に基づいた借り入れが可能。
- ・ 自分の死後に自宅を売却することで一括返済する仕組みで、存命中は自宅に住み続けられる。
- ・ タイプによるが、存命中の月々の支払いは使った分の利息だけとなり、元本分は支払う必要がない。
- ・ 生活資金だけでなく、旅行や趣味、医療費など、幅広い用途で利用できる。



※Q10はQ9のFAであるため略。

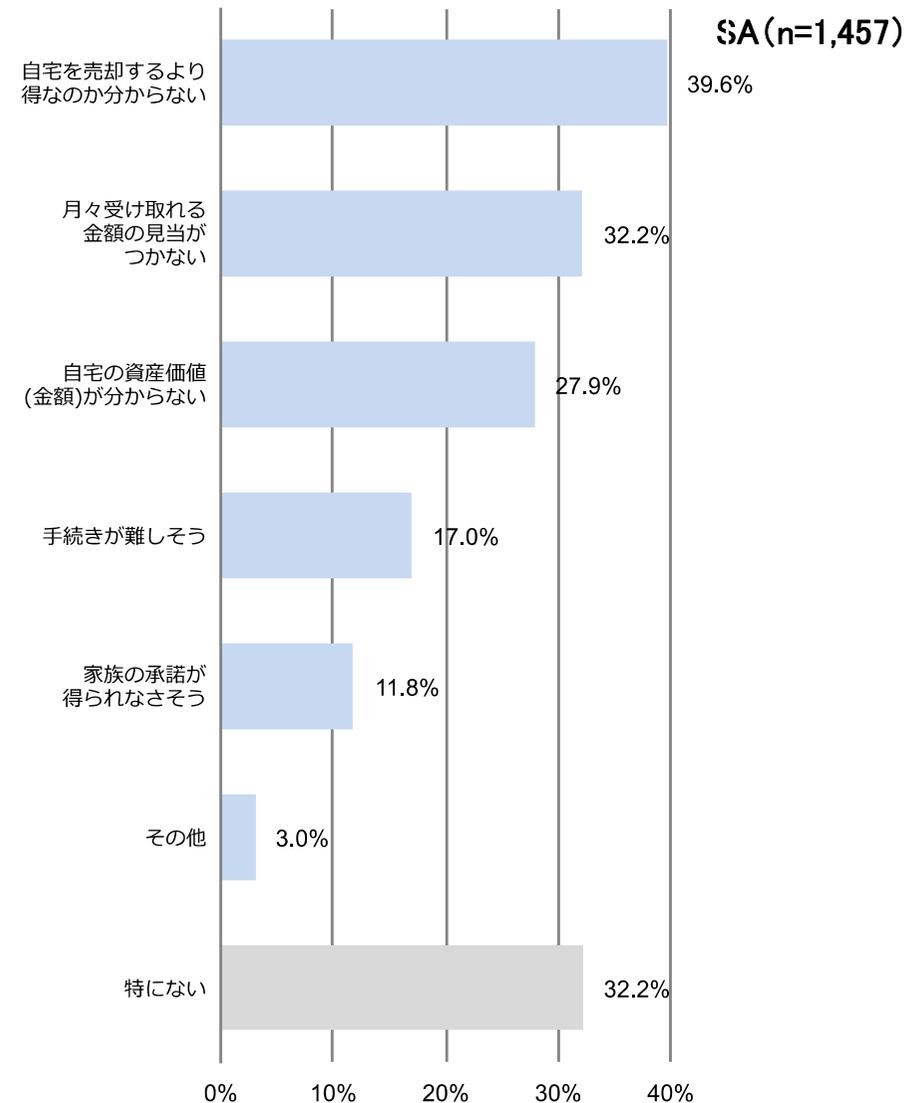
■リバースモーゲージの魅力的な点

Q11. 「リバースモーゲージ」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の心配な点

Q12. 「リバースモーゲージ」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。



■リバースモーゲージ移行可能型ローン利用意向

Q13. 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…

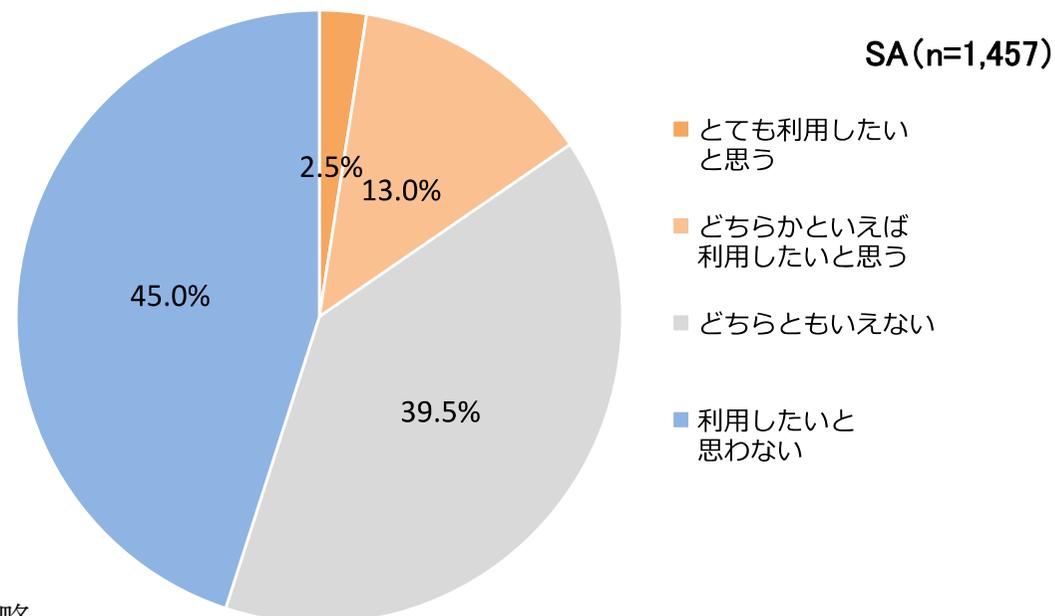
- ・住宅ローンを、自分の好きなタイミングで「リバースモーゲージ」に切り替えられる
- ・切り替えた場合、リバースモーゲージによって借り入れできる金額から住宅ローンの残高を差し引いた金額が、資金として受け取れることになる

(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

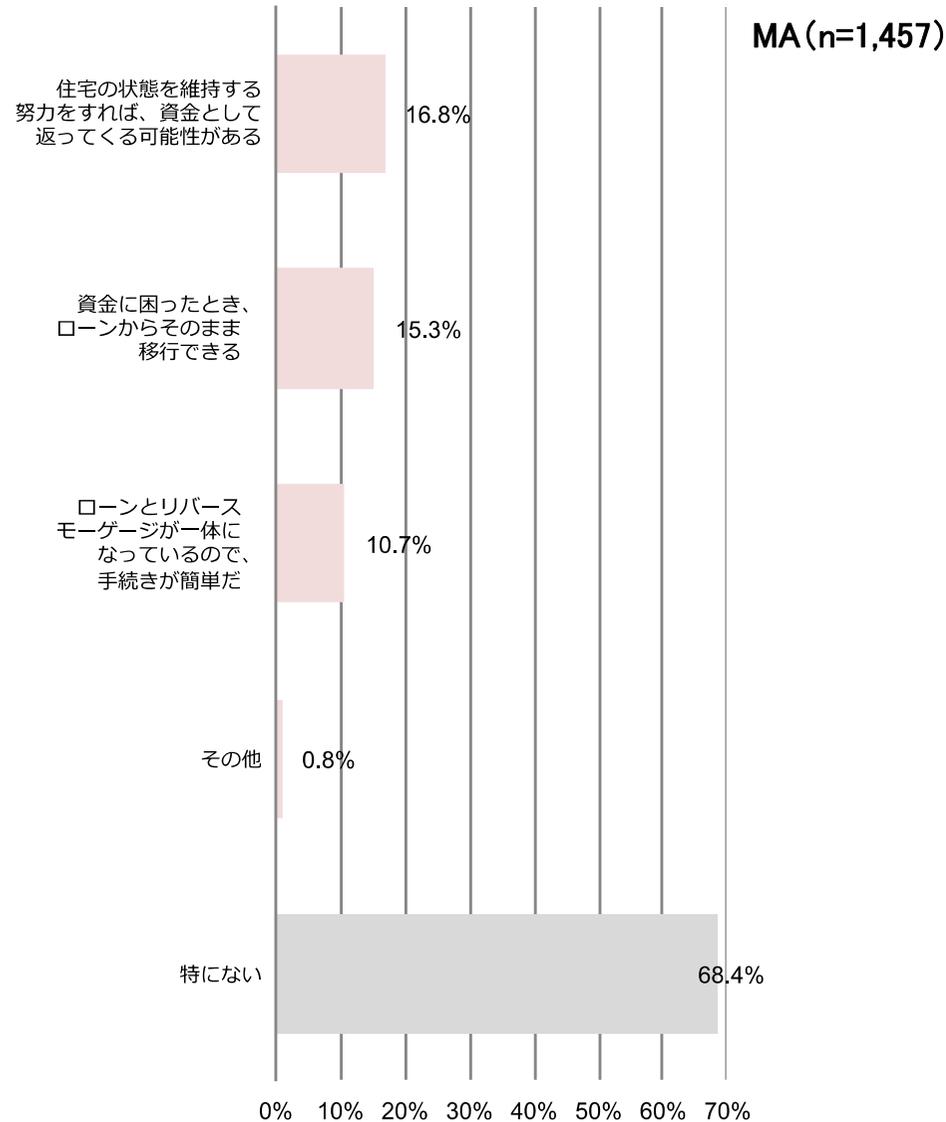
- ・現在のリバースモーゲージは、建物の価値はほとんど加味されず、土地の価値だけが自宅の資産価値とみなされることが多いが、『リバースモーゲージ移行可能型ローン』では、建物の価値を加味して自宅の資産価値を算出する
- ・そのため、建物の検査やメンテナンスを定期的に行っていることが求められるが、それによって建物の価値が上がり、その分リバースモーゲージで借りられる金額も上がるのが期待される



※Q14はQ13のFAであるため略。

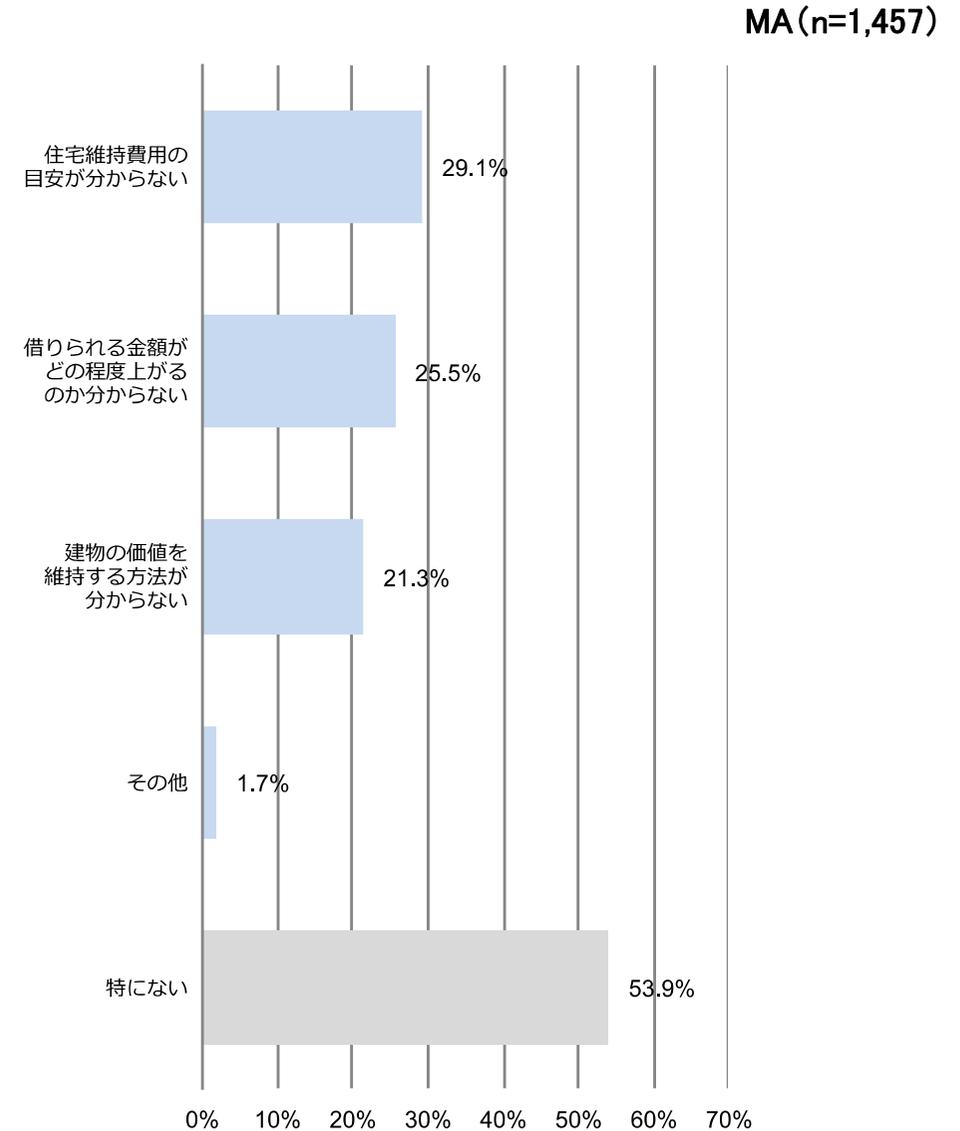
■ リバースモーゲージ移行可能型ローンの魅力的な点

Q15. 「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

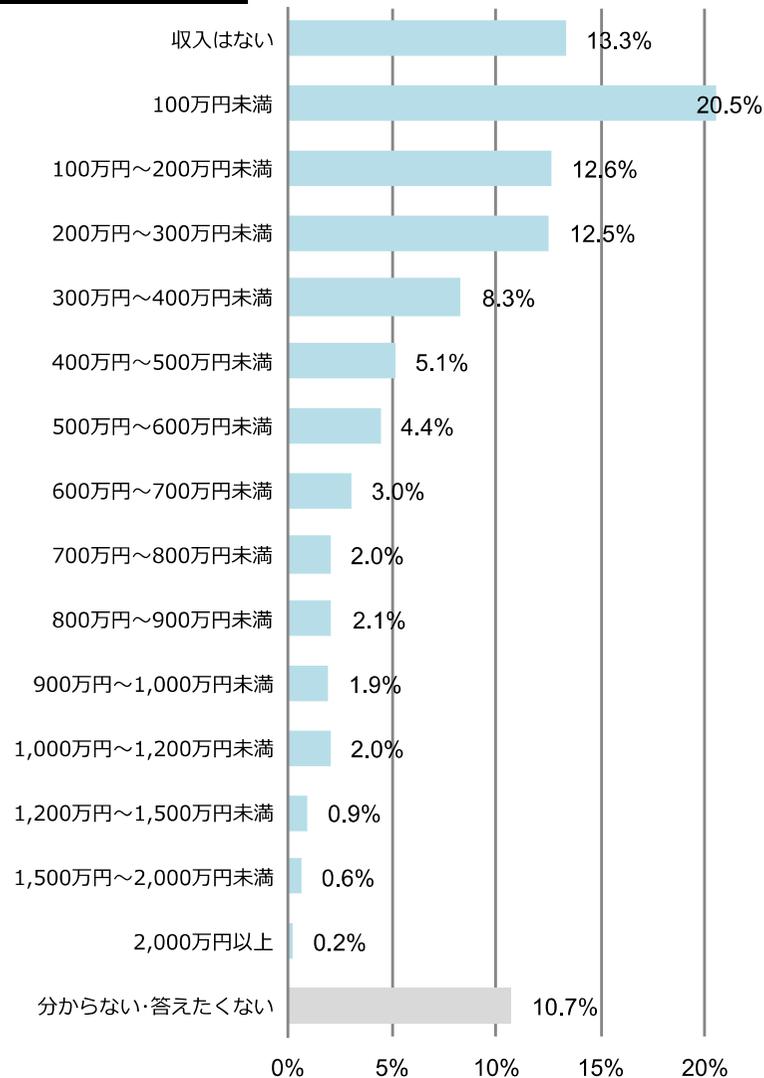
Q16. 「リバースモーゲージ移行可能型ローン」の仕組みの中で、あなたが心配なこと、不安を感じることを教えてください。



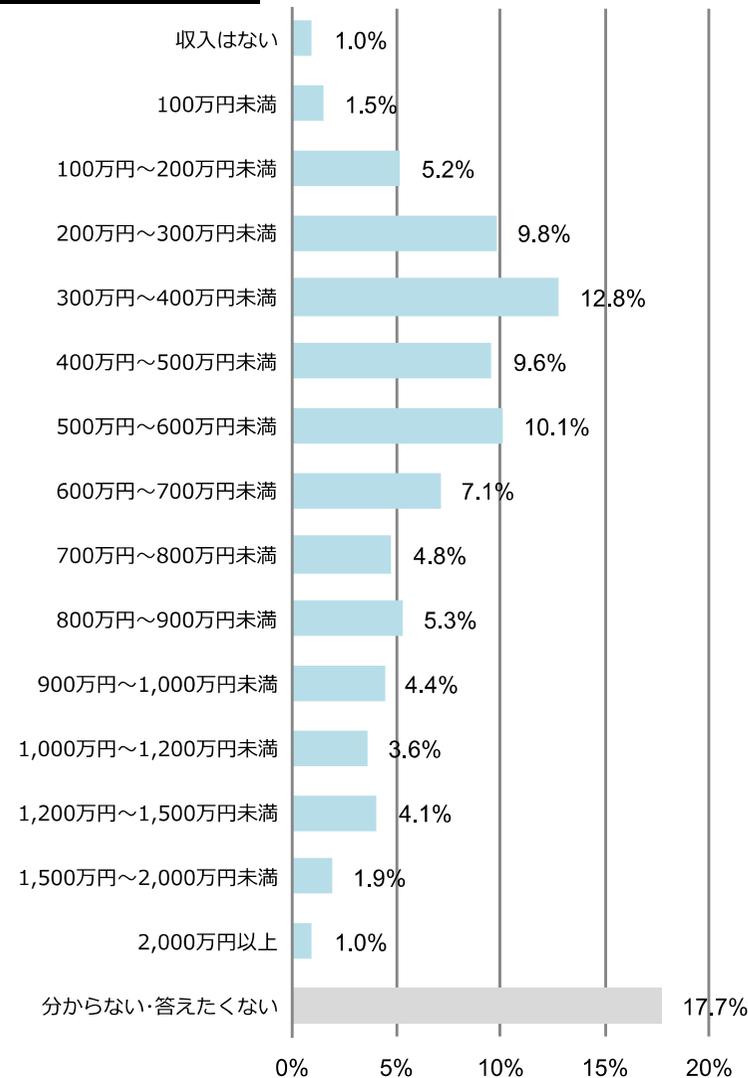
■年収

Q17. 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=1,457)



2. 世帯年収 SAMAT (n=1,457)



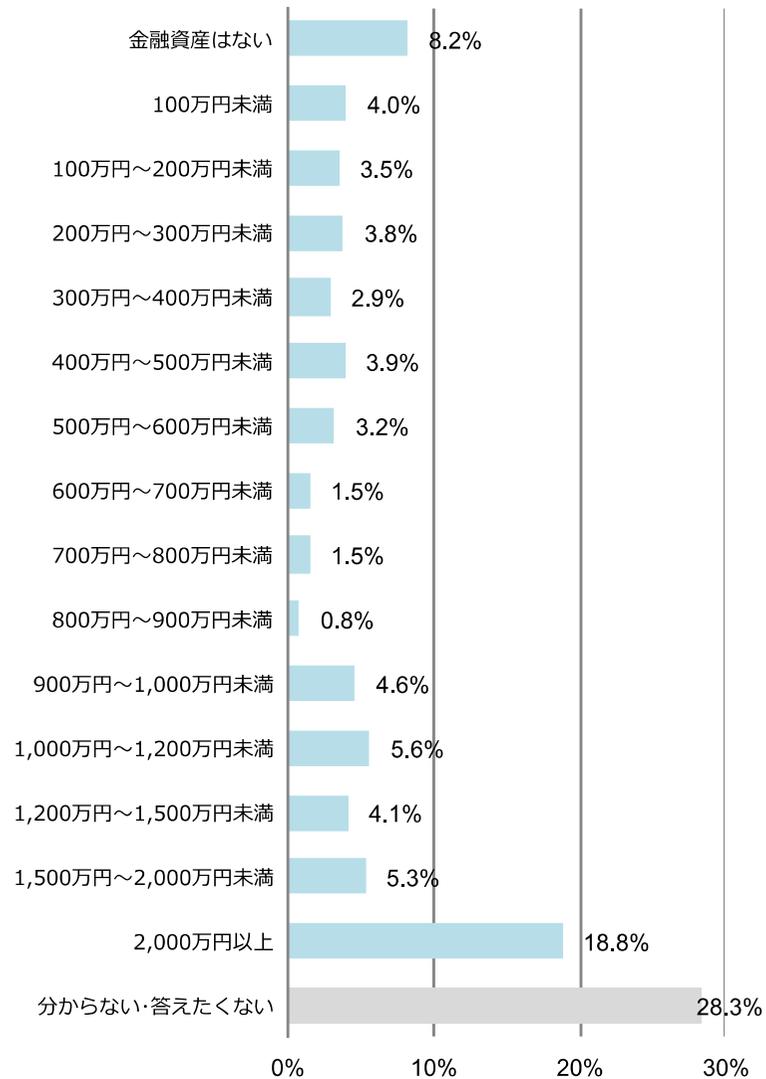
男性平均額：483万円 女性平均額：122万円

平均額：601万円

■金融資産額

Q18. 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=1,457)



平均額：1,003万円