

～ Series Gerontology ～
「高齢者マーケットの切り口 -QOL- (第7回)」

オルフェウスコンサルティング株式会社
代表取締役社長 沢部 浩久

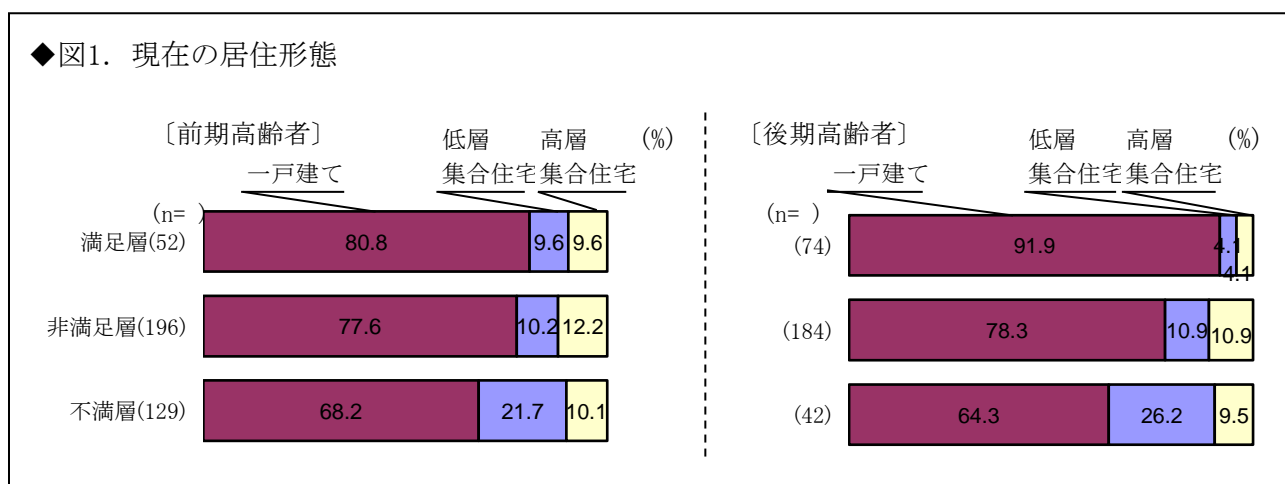
1. 現在の住居と生活満足

前々回(第5回レポート)では高齢者の属性(年齢、配偶者有無、就労状況等)と高齢者の居住する家屋との関係についてご紹介しましたが、今回は住生活の領域が生活満足度にどのような影響を及ぼしているかをご紹介したいと思います。

まず高齢者のプロフィールとして現在の居住形態を見たものが図1です。前期高齢者を見ると、生活満足度が高くなるほど「一戸建て」の構成比が高くなります。反対に、満足度が低くなるほど「低層集合住宅」が高くなる傾向が見受けられます。

後期高齢者も同様に、満足度が高くなるほど「一戸建て」が高くなり、満足度が低くなるほど「低層集合住宅」が高くなる傾向があります。このことは「低層集合住宅」の居住者の中に、賃貸アパート等に住んでいる人が含まれることが影響していると考えられます。

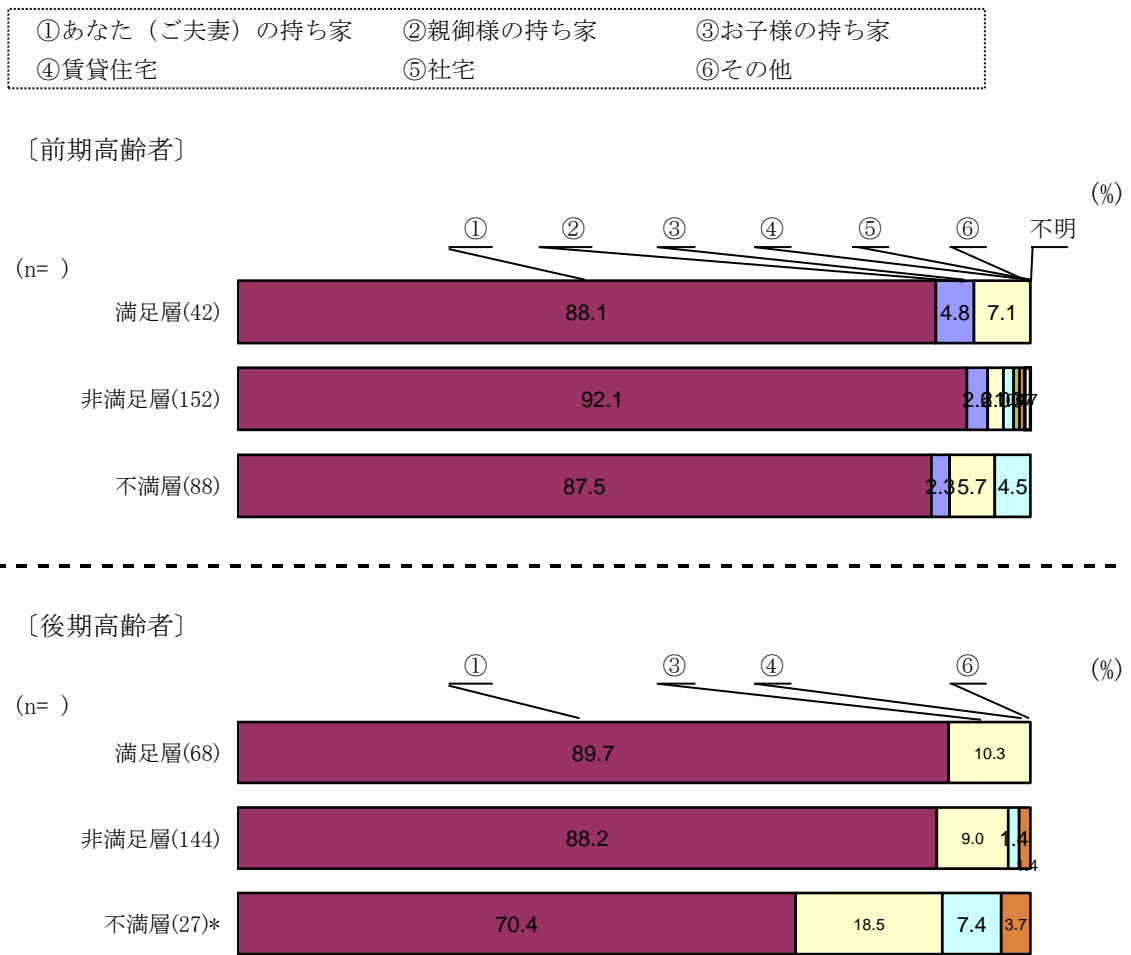
前期高齢者と後期高齢者を比べると、同じ「満足層」でも前期高齢者の方が「低層集合住宅」及び「高層集合住宅」の構成比が高くなります。前期高齢者は「一戸建て」に対するこだわりが(後期高齢者に比べて)低く、加えて様々なタイプのマンションが普及してきた環境変化も相俟って、自分のライフスタイルに合った集合住宅に住んでいると考えられます。後期高齢者は“土地付き一戸建て”に対するこだわりが強いことも影響していると推測されます。



次ページ以降は、前期高齢者並びに後期高齢者の7割以上を占める「一戸建て」居住者の意識や行動についてご紹介したいと思います。

現在の住まい(一戸建て)の持ち主を見たのが図2です。前期高齢者は各層とも「自分(夫婦)の持ち家」が9割前後を占め大きな差異は見られません。後期高齢者は「満足層」「非満足層」で「自分(ご夫婦)の持ち家」が9割弱を占めますが、「不満層」は7割程度で「お子様の持ち家」「賃貸住宅」が高く、自分の持ち家でないが故に何らか精神的若しくは経済的に窮屈な生活を強いられている様子が窺えます。

◆図2. 現在の住まいの持ち主 (一戸建て居住者)



* サンプル数が少ない為、参考データ

2. 将来の生活と生活満足

(1) 将来の生活設計

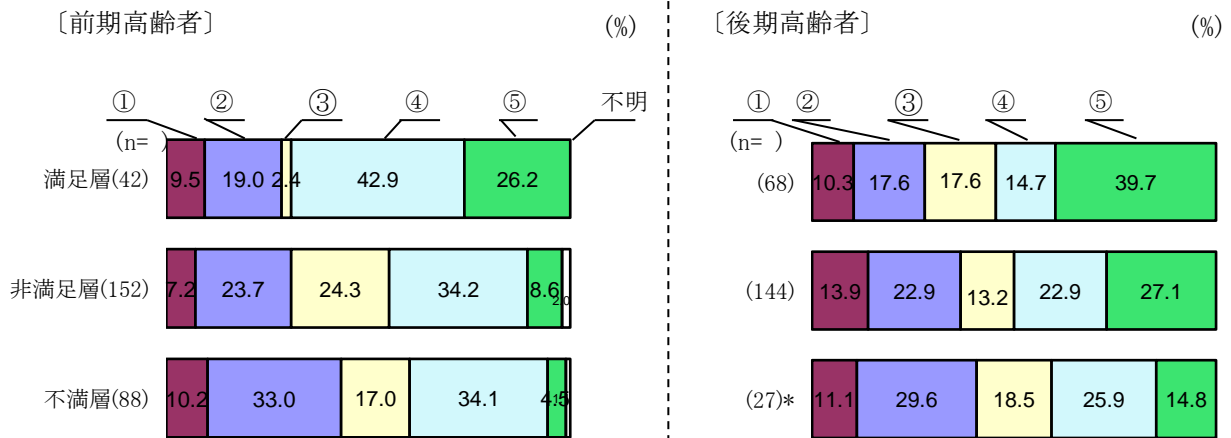
『「将来、自分が自立できなくなったり、配偶者の方が亡くなったり、自立できなくなったりといった人生の大きな転機が訪れた時、どこで、誰と生活するか」といったことについて、あなたは、お考えになったことがありますか』という質問に対する回答結果が図3です。

前期高齢者を見ると、「満足層」は「必要なことだと思うが、これまでにあまり考えたことはない」「家族が見てくれるはずなので、特に考えたことはない」が高く、将来のことを考えなくても不安に感じないで済む環境にいる様子が窺えます。一方、満足度が低くなるほど「いろいろ考えてはいるが、まだ決めてはいない」が高くなる傾向が見受けられます。

後期高齢者の傾向も前期高齢者と大枠は同様ですが、「家族が見てくれるはずなので、特に考えたことはない」とした回答割合が全体的に高くなっています。これまでに家族がある程度面倒を見てくれている実態があるのかもしれません。また、満足層では特にこの回答割合が高く、家族との絆が強い様子が窺えます。対して、前期高齢者及び後期高齢者共に「不満層」は、将来のことを考えてはいるが結論がなかなか出せない不安定な状況にいるのではないかと推察されます。

◆図3. 将来の生活設計の有無（一戸建て居住者）

- ①以前から考えていて、だいたい決めている ②いろいろ考えてはいるが、まだ決めてはいない
 ③時々考えるようになった ④必要なことだと思うが、これまでにあまり考えたことはない
 ⑤家族が見てくれるはずなので、特に考えたことはない



*サンプル数が少ない為、参考データ

(2) 将来の暮らし方

次に、『もしも、あなたご自身に介護が必要になった時、あなたは、どのように暮らすことを望みますか。実際そのようになるかどうかは別として、以下の中からあなたが最も理想とする暮らし方に近いと思われる番号を1つお選びください』という質問に対する回答結果が表1です。

前期高齢者を見ると、「満足層」は「最後まで自分の家で、ヘルパーさんなどの力を借りて暮らしたい」が高く、自分の家に住み続けることを理想としています。一方、「不満層」は「特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい」が高く、現在の住まいからの転居を希望しています。

一方、後期高齢者は「満足層」「非満足層」で「最後まで自分の家で家族に支えられて暮らしたい」が高く、半数以上が家族に支えられた老後を理想と考えています。また、サンプル数が少ない為に参考データではありますが、「不満層」は「子供や親戚の家で、ヘルパーさんなどの力も借りて暮らしたい」が高く、現在住んでいる家が自分の持ち家でないこともあり、出来るだけ同居者に迷惑がかからないように配慮している様子が窺えます。

前期高齢者と後期高齢者の傾向を比べると、各層とも後期高齢者の方が「最後まで自分の家で家族に支えられて暮らしたい」が高く、将来も家族と共に生活したい意識が高くなっています。一方、前期高齢者は、「最後まで自分の家で、ヘルパーさんなどの力を借りて暮らしたい」「特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい」「ある程度元気なうちに、ケア付マンションに入って暮らしたい」が後期高齢者より高い傾向にあり、理想的な将来設計が多様化している傾向が見られます。

◆表1. 理想的な将来の暮らし方（一戸建て居住者）

	前期高齢者						後期高齢者		
	満足層			非満足層			不満層		
	(n=)	(42)	(152)	(88)	(68)	(144)	(27)*		
最後まで自分の家で家族に支えられて暮らしたい		26.2	28.9	25.0	58.8	50.0	37.0		
最後まで自分の家で、ヘルパーさんなどの力を借りて暮らしたい	42.9	30.3	29.5	20.6	25.7	29.6			
子供や親戚の家で、支えられて暮らしたい	-	3.3	3.4	2.9	4.2	3.7			
子供や親戚の家で、ヘルパーさんなどの力も借りて暮らしたい	2.4	2.6	3.4	-	6.3	11.1			
有料老人ホームに入って暮らしたい	11.9	8.6	6.8	11.8	8.3	11.1			
特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい	9.5	12.5	18.2	4.4	4.2	7.4			
ある程度元気なうちに、ケア付マンションに入って暮らしたい	4.8	6.6	6.8	-	1.4	-			
ある程度元気なうちに、高齢者用住宅や有料老人ホームに入って暮らしたい	-	3.3	4.5	1.5	-	-			
不明	2.4	3.9	2.3	-	-	-			

○ 前期/後期高齢者で他層より高い項目

*サンプル数が少ない為、参考データ

次に、『希望は別にして、現実的にはどのようにして暮らしているか』を尋ねた結果が表2です。前期高齢者を見ると、「不満層」は「特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい」が高くなっています。

また、『理想的な将来の暮らし方(前ページ表1)』と比べると、「満足層」は現実的な暮らしでは「自分の家で家族に支えられて」が低く、「子供や親戚の家で支えられて」が高くなりますが、家族に支えられた将来像という点では一致しています。

一方、「不満層」は、現実的な暮らしの方が「自分の家で家族に支えられて」が低く、「自分の家でヘルパーさんなどの力を借りて」「公共の施設に入って」が高く、家族の支えに頼らない(頼れない)将来を見据えています。

次に、後期高齢者を見ると、「不満層」で「特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい」が高く、前期高齢者と同様の傾向を示しています。

また、『理想的な将来の暮らし方(表1)』と比べると、「満足層」「非満足層」は現実的な暮らしの方が「自分の家で家族に支えられて」が低く、「自分の家でヘルパーさんなどの力を借りて」が高くなっており、最後まで自分の家で過ごすことを念頭に置いています。とりあえず自分の家で暮らせそうな見通しがあるため、自宅でヘルパーの力を借りることもそれほど抵抗ない様子が窺えます。これに対し「不満層」は前期高齢者と同様に「公共の施設に入って」が高くなっています。子供の持ち家や賃貸住宅に住んでいる人が多いことが影響しているのかもしれない。

◆表2. 現実的な将来の暮らし方 (一戸建て居住者)

	(%)					
	前期高齢者			後期高齢者		
	満足層 (n=)	非満足層	不満層	満足層	非満足層	不満層
最後まで自分の家で家族に支えられて暮らしたい	(42) 19.0	(152) 25.0	(88) 15.9	(68) 36.8	(144) 43.1	(27)* 37.0
最後まで自分の家で、ヘルパーさんなどの力を借りて暮らしたい	40.5	40.8	40.9	35.3	32.6	25.9
子供や親戚の家で、支えられて暮らしたい	9.5	1.3	2.3	7.4	2.8	-
子供や親戚の家で、ヘルパーさんなどの力も借りて暮らしたい	4.8	3.3	4.5	4.4	6.3	7.4
有料老人ホームに入って暮らしたい	9.5	11.8	4.5	10.3	7.6	14.8
特別養護老人ホームのような公共の施設に入って暮らしたい	9.5	8.6	28.4	2.9	6.3	14.8
ある程度元気なうちに、ケア付マンションに入って暮らしたい	2.4	3.3	1.1	-	0.7	-
ある程度元気なうちに、高齢者用住宅や有料老人ホームに入って暮らしたい	2.4	3.9	2.3	1.5	0.7	-
不明	2.4	2.0	-	1.5	-	-

○ 前期/後期高齢者で他層より高い項目
 ↗ ↘ 理想的な将来の暮らし方(表1)との比較

* サンプル数が少ない為、参考データ

3. 現在の住居の不満／リフォームと生活満足

(1) 住宅に対する不満

現在住んでいる住宅について不満や不自由に感じることを尋ねた結果が表3です。

前期高齢者を見ると、「不満層」は「昔の建物なので、耐震性や耐火性に不安がある」「建物が老朽化して、痛んだり壊れているところがある」「建物が古くなり、維持・修繕費用がかかる」「階段の上り下りがきつい」が高く、建物の老朽化に対する不満が強く出ています。「非満足層」では「現在の家族数からみて、部屋数が多い」「庭や植木の手入れが大変」が高く、建物や土地の広さと同居家族数のギャップが不満に結びついています。

後期高齢者では「不満層」も「昔の建物なので、耐震性や耐火性に不安がある」「建物が老朽化して、痛んだり壊れているところがある」「階段の上り下りがきつい」が高くなっています。前期高齢者の傾向と比べると、「階段の上り下りがきつい」、更に「庭やベランダが狭い/ないので、植木や草花の栽培が楽しめない」も高く、建物の老朽化に加えて生活しづらい屋内の仕様や敷地/建物が狭いことも不満に感じています。

◆表3. 現在の住宅の不満・不自由さ（一戸建て居住者）

	(%)					
	前期高齢者			後期高齢者		
	満足層	非満足層	不満層	満足層	非満足層	不満層
(n=)	(42)	(152)	(88)	(68)	(144)	(27)*
昔の建物なので、耐震性や耐火性に不安がある	23.6	26.3	42.0	11.8	12.2	37.0
建物が老朽化して、痛んだり壊れているところがある	11.9	17.1	34.1	8.8	16.7	37.0
建物が古くなり、維持・修繕費用がかかる	26.2	23.0	34.1	14.7	22.2	22.2
階段の上り下りがきつい	2.4	7.2	13.6	8.8	13.2	29.6
家の中に段差があるので、ひっかかって転ぶと危ない	7.1	7.9	9.1	5.9	10.4	14.8
家の廊下に手すりがなく危ない	7.0	2.6	5.7	-	-	3.7
家の廊下が狭く車椅子が通らない	4.8	3.9	4.5	-	1.4	-
トイレや浴室に手すりがなく危ない	-	4.6	8.0	-	3.5	-
トイレや浴室に車椅子が入らない/入りにくい	4.8	7.2	9.1	2.9	1.4	-
現在の家族数からみて、部屋数が多い	14.3	25.7	19.3	5.9	7.6	3.7
庭や植木の手入れが大変	21.4	34.9	26.1	17.6	14.6	3.7
庭やベランダが狭い/ないので、植木や草花の栽培が楽しめない	-	7.9	11.4	2.9	8.3	22.2
和室や茶室がない	7.1	3.3	4.5	1.5	1.4	-
その他	-	2.0	5.7	2.9	3.5	-
不満・不自由有り計	64.3	82.9	85.2	44.1	66.0	92.6

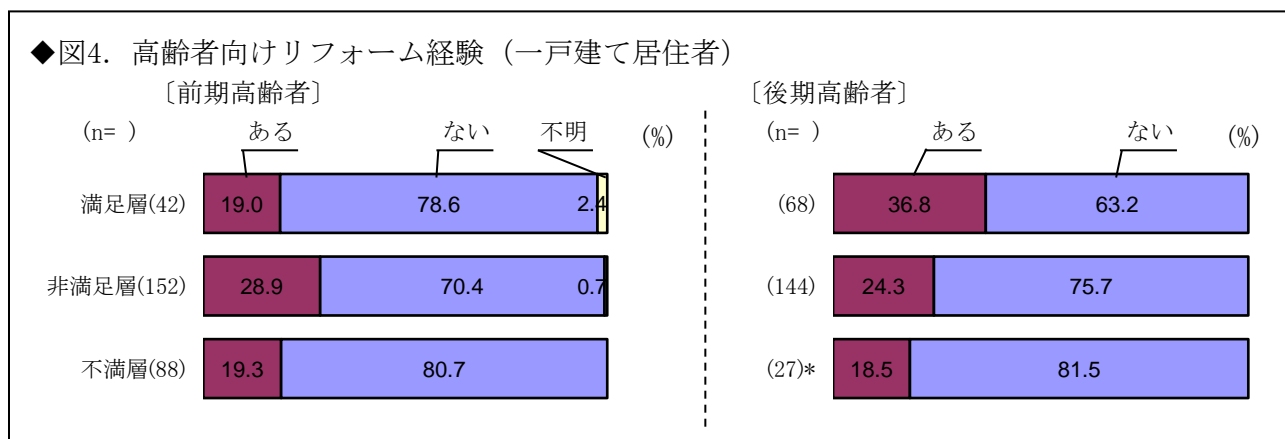
○ 前期/後期高齢者で他層より高い項目

* サンプル数が少ない為、参考データ

(2) リフォーム経験

高齢者向けリフォームの経験有無を見たのが図4です。前期高齢者は、各層共にリフォーム経験は2割程度で大きな違いは見られません。

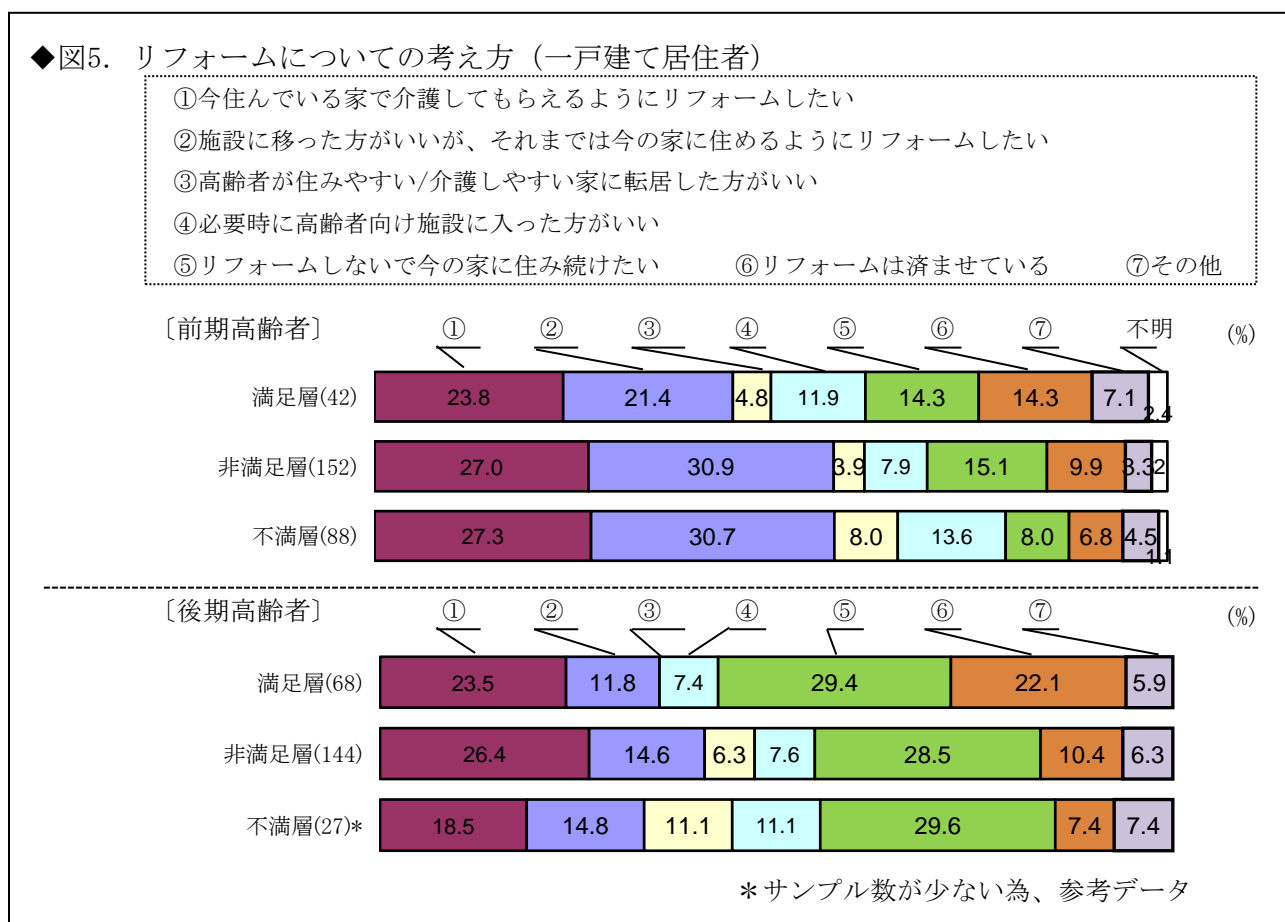
一方、後期高齢者は生活満足度が高くなるほどリフォーム経験が高くなり、リフォームすることで生活しやすい環境を手に入れたことが生活満足に結びついていると考えられます。



(3) リフォームに対する意識

リフォームについての考え方を尋ねた結果が図5です。前期高齢者を見ると、「非満足層」「不満層」は「施設に移った方がいいが、それまでは今の家に住めるようにリフォームしたい」が高く、施設に移ることを前提としたリフォーム意向が高くなっています。

後期高齢者は「不満層」で「高齢者が住みやすい/介護しやすい家に転居した方がいい」「必要時に高齢者向け施設に入った方がいい」が高く、リフォームをしないで転居する意識が高い傾向が見られます。



4. QOL視点からの住生活マーケット

第5回レポートでは住生活分野を取り上げましたが、今回は生活満足の観点からみた住生活のデータの一部を、一戸建て居住者中心にご紹介しました。この領域は各個人の将来設計が大きく関わるため、現時点で先行きが見通せないことや、住領域は経済的に大きな費用の負担が発生すること、一度決めてしまうと簡単には後戻り出来ないことなど、ハードルの高い要素が影響して、将来像をなかなか決めきれない高齢者が多数を占める状況となっています。

高齢者が住んでいる住宅の形態や、一戸建て住宅の老朽化における不便さや不自由さを解消することなど、物理的な面での支援は当然のことながら高齢者の生活満足における重要な要素となっています。特に後期高齢者は、将来に備えるためのリフォームを実施することが生活満足に影響する傾向が強くなっています。

また、住み慣れた自宅や家族と離れて施設等へ転居する場合には、寂しさを少しでも薄める為の施策、例えば自宅での環境に出来るだけ近付いたり、家族とのコミュニケーションの取り方の工夫をする等、更には新たな楽しみを付加することでネガティブ感を払拭するなど、ソフト面に配慮したサービスがQOL向上に重要になるように思われます。

今回はご紹介しませんでしたでしたが、集合住宅に住んでいる高齢者の意識や行動は、一戸建て居住者とは異なる面が多々ある可能性があります。また、配偶者の有無、同居家族の有無等の家族環境や、理想を実現化できる経済力など、複数の要素が大きく影響する領域であると考えられます。

個々の高齢者の置かれている状況が異なる為、その状況や立場に配慮した選択肢を呈示することによって将来像を明確にするサポートが如何に出来るか、またそれをどのような形で訴求出来るかが高齢者の住マーケットの大きなポイントと成り得るのではないのでしょうか。

(2011年3月7日)

*無断転載を固く禁じます。転載・引用の場合は当社までご連絡下さい。

また、転載・引用の際には必ず当社クレジットを明記頂けますようお願い致します。