

年金受給者に聞く！

－ 老後の住まい＆大規模修繕に関する実態調査 －

【賃貸vs持ち家】老後生活におけるメリット&デメリットを公開！

定年前に気づけなかったデメリットが明らかに！？

賃貸デメリット1位は「家賃支払いの負担」、持ち家デメリット1位は「維持費の負担」

持ち家派の約9割はマイホームでの老後生活をおすすめしたいと回答！一方の賃貸派は？

2023年の税制改正でマンション大規模修繕工事を国が後押し
マンション所有者の約6割は次の修繕工事を把握していないことが判明
カシワバラ・コーポレーションが解説する大規模修繕の重要性とは

住宅の建築からリフォーム、マンション大規模修繕まで、建物の価値を強くする株式会社カシワバラ・コーポレーション（本社：東京都港区、代表取締役：柏原伸介）は、老後の住まいを考えるきっかけづくりを目的に「老後の住まいに関する実態調査」を実施しました。また、2023年4月の税制改正におけるマンション長寿命化促進税制*¹の創設を受け、「大規模修繕に関する実態調査」も併せて行いました。本調査は、全国の65歳以上の年金受給者である男女600名を対象にインターネットにて行われたものです。

【調査概要】

- 調査内容 : 老後の住まいに関する実態調査 / 大規模修繕に関する実態調査
- 調査期間 : 2023年3月31日（金）から4月3日（月）
- 調査対象 : 65歳以上の年金を受け取っている男女600名
- 調査対象内訳 : 持ち家/マンション、持ち家/戸建て、賃貸/マンション、賃貸/戸建ての各150名
- 調査方法 : インターネット調査（シグナルリサーチ）

調査結果サマリー

■ 定年前の懸念と老後生活で気づいたデメリットの差が明らかに！？

持ち家購入時に懸念していたデメリットは「住宅購入の費用負担」が1位、一方、老後生活が始まって感じたデメリットは1位「維持費の負担」、2位「家族構成の変化による間取り余り」と変化していた！

■ 持ち家派or賃貸派？老後生活で感じたそれぞれのメリットは？

持ち家のメリット1位は「安定した居住環境の確保」、賃貸のメリット1位は「各種税金の支払いがないこと」という結果に。

■ 持ち家派の約9割はマイホームでの老後生活をおすすめしたいと回答！

持ち家派の約9割は、老後に持ち家で生活することをおすすめしたいと回答。
一方、老後に賃貸住宅をおすすめする賃貸住まいの人は約6割にとどまる結果に。

■ 賃貸派の3割以上は高齢が理由で引っ越しづらい“老後の住宅難民”を懸念

賃貸派の3割以上が、マイホーム購入を選ばず賃貸にした際に「高齢が理由で引っ越しがしにくい」ことが懸念と回答。実際に賃貸派の3%が賃貸契約を断られた経験があることが判明。

■ マンション購入者の7割以上が大規模修繕費用の値上げを経験！

2023年4月に大規模修繕を支援する税制改正がされたことを知らないマンション購入者は約8割。
大規模修繕事業を手掛けるカシワバラ・コーポレーションが重要性を解説。

※調査結果をご利用いただく際は、必ず「カシワバラ・コーポレーション調べ」と明記ください。

※小数点第二位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

※¹ マンション長寿命化促進税制とは、管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額される制度のこと。

< 本件に関する報道関係者のお問い合わせ先 >

カシワバラ・コーポレーションPR事務局（プラチナム内）担当：神谷、宮脇、杉原

TEL：03-5572-6072 FAX：03-5572-6075 MAIL：kashiwabara2019@vectorinc.co.jp

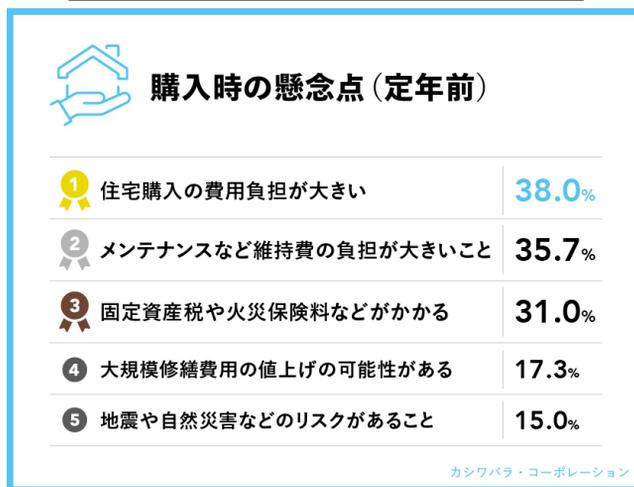
定年前の懸念と老後生活で気づいたデメリットの差が明らかに！？

持ち家購入時に懸念していたデメリットは「住宅購入の費用負担」が1位、一方、老後生活が始まって感じたデメリットは1位「維持費の負担」、2位「家族構成の変化による間取り余り」と変化していた！

持ち家派

持ち家に住む年金受給者300名に対し、「持ち家を購入する際に懸念していたこと」を質問したところ、1位は「住宅購入の費用負担が大きい」の38.0%、2位は「メンテナンスなどの維持費の負担が大きい」の35.7%という結果になり、**住宅購入時（定年前）の懸念ポイントは、住宅購入時の費用がトップでした。**一方、「老後生活が始まってから感じた持ち家のデメリット」を質問をしたところ、1位は「メンテナンスの維持費の負担が大きい」の26.7%、2位は「家族構成の変化による間取り余りができた」「固定資産税や火災保険料がかかる」が同率の18.0%という結果となり、**持ち家購入時（定年前）の懸念と老後生活に感じたデメリットに差があることが明らかになりました。**

購入時の懸念点（定年前）



持ち家を購入する際に懸念していたこととして当てはまるものを全てお選びください。（複数回答、持ち家住まいの人、n=300）

老後生活で感じたデメリット（定年後）



老後生活が始まってから感じた持ち家のデメリットとして、当てはまるものを全てお選びください。（複数回答、持ち家住まいの人、n=300）

賃貸派

賃貸に住む年金受給者300名に「持ち家ではなく賃貸を契約する際に懸念していたこと」を質問をしたところ、1位は「老後も家賃を払い続けること」の50.0%、2位は「高齢で契約更新できない可能性がある」の32.7%、3位は「高齢が理由で賃貸契約がしにくい可能性があること」の31.0%という結果となり、**定年前、賃貸住宅に住むことを決めた際には老後の家賃負担と老後の引っ越しのしづらさを懸念していたことが分かりました。**

一方、「老後生活で感じた賃貸住宅のデメリット」を尋ねたところ、1位は「老後も家賃を払い続けること」の34.3%、続く2位は「家賃が上がる可能性があること」の20.0%、3位は「資産として残らないこと」の19.7%となり、**老後の家賃負担がデメリットとして残っていることが分かりました。**また、「高齢で契約更新できないことがあった」は11.7%、「高齢が理由で賃貸契約がしにくかった」は12.3%と減少し、**実際の老後生活では、契約更新のしづらさや賃貸契約のしづらさをデメリットとして挙げる人は少ない結果になりました。**

賃貸契約時の懸念（定年前）



賃貸契約時の懸念点（定年前）

| | |
|--------------------------------|-------|
| ① 老後も賃貸を払い続けなければならないこと | 50.0% |
| ② 高齢になったとき契約を更新できないことがあること | 32.7% |
| ③ 高齢が理由で引っ越しがしにくいこと（賃貸契約を断られる） | 31.0% |
| ④ 資産として残らないこと | 19.3% |
| ⑤ 家賃が上がる可能性があること | 19.0% |
| ⑥ 施設・設備が老朽化していること | 19.0% |

カシワバラ・コーポレーション

持ち家ではなく賃貸を契約する際に懸念していたこととして、当てはまるものを全てお選びください。（複数回答、賃貸住まいの人、n=300）

老後生活で感じたデメリット（定年後）



老後生活で感じた賃貸のデメリット（定年後）

| | |
|--------------------|-------|
| ① 老後も家賃支払いが続いていること | 34.3% |
| ② 家賃が上がる可能性があること | 20.0% |
| ③ 資産として残らないこと | 19.7% |
| ④ 施設・設備が老朽化していること | 18.0% |
| ⑤ リフォームすることができないこと | 15.3% |

カシワバラ・コーポレーション

老後生活が始まってから感じた賃貸住宅のデメリットとして、当てはまるものを全てお選びください。（複数回答、賃貸住まいの人、n=300）

持ち家派or賃貸派？老後生活で感じたそれぞれのメリットは？

持ち家のメリット1位は「安定した居住環境の確保」、賃貸のメリット1位は「各種税金の支払いがないこと」という結果に。

持ち家派

持ち家に住む年金受給者300名に対し、「老後生活が始まってから感じた持ち家のメリット」を質問したところ、1位は「安定した居住環境が手に入る」の46.7%、続く2位は「ローン支払い完了後の出費が抑えられる」の32.7%、3位は「趣味や娯楽のために自由に空間が使える」が22.0%の結果となり、**住環境の充実や金銭面のメリットを挙げる人が多い結果となりました。**



持ち家にお住まいの方にお伺いします。老後生活が始まってから感じた持ち家のメリットとして、当てはまるものを全てお選びください。
(複数回答、持ち家住まいの人、n=300)

賃貸派

一方、賃貸に住む年金受給者300名に対し、「老後生活が始まってから感じた賃貸生活のメリット」を質問したところ、「持ち家にかかる各種税金がない」が32.7%の1位、続く2位は「家の修繕費用や手間がかからない」の31.7%、3位は「交通アクセスがよく移動がしやすい」が28.0%の結果となり、**税金や修繕費用などの金銭面のほか、交通機関までの利便性の良さがメリットに挙がりました。**



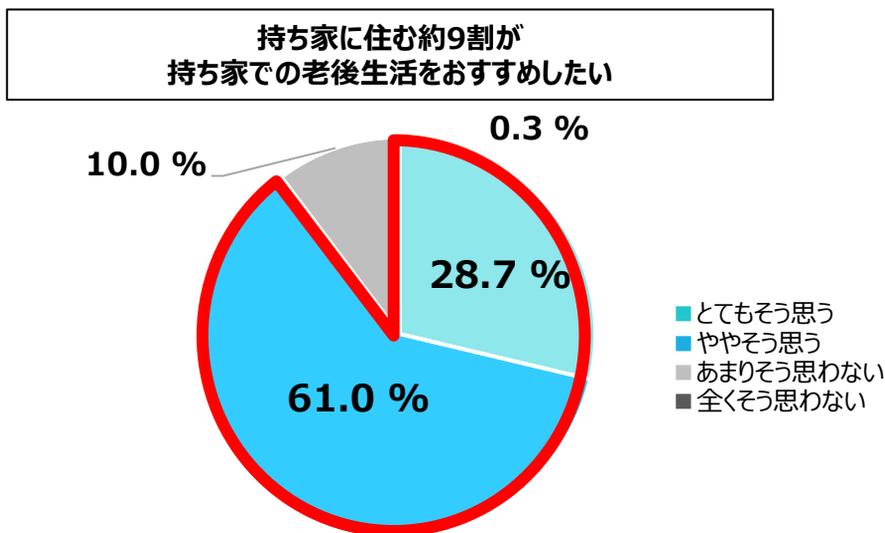
賃貸住宅にお住まいの方にお伺いします。老後生活が始まってから感じた賃貸住宅のメリットとして、当てはまるものを全てお選びください。
(複数回答、賃貸住まいの人、n=300)

持ち家派の約9割はマイホームでの老後生活をおすすめしたいと回答

持ち家派の約9割は、老後に持ち家で生活することをおすすめしたいと回答。
一方、賃貸をおすすめする賃貸住まいの人は約6割にとどまる結果に。

持ち家派

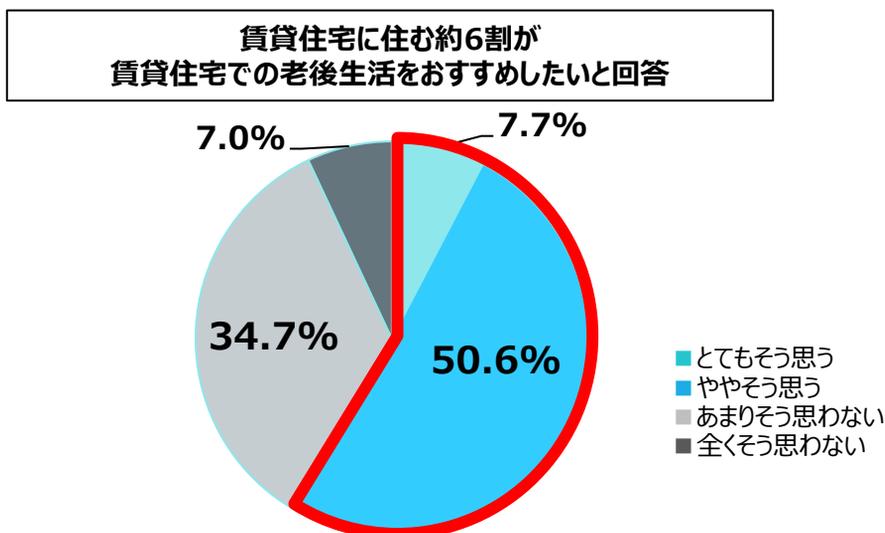
持ち家に住む年金受給者300名に対し、「老後に持ち家で生活することをおすすめしたいですか」と質問したところ、「とてもそう思う」が28.7%「ややそう思う」61.0%となり、**約9割が持ち家での老後生活をおすすめしたいと思っ**
ていることが分かりました。



持ち家にお住まいの方にお伺いします。あなたは、老後に持ち家で生活することをおすすめしたいと思いますか。
(単一回答、持ち家住まいの人、n=300)

賃貸派

一方、賃貸に住む年金受給者300名に対し、「老後生活に賃貸住宅で生活することをおすすめしたいですか」と質問したところ、「とてもそう思う」が7.7%、「ややそう思う」が50.7%となり、**約6割が賃貸住宅で老後生活をお**
すすめしたいと思っ**ていることが分かり、持ち家派と比較すると低いことが分かりました。**



賃貸住宅にお住まいの方にお伺いします。あなたは、老後に賃貸住宅で生活することをおすすめしたいと思いますか。
(単一回答、賃貸住まいの人、n=300)

賃貸派の3割以上は高齢が理由で引っ越しづらい“老後の住宅難民”問題を懸念
賃貸派の3割以上が、マイホーム購入を選ばず賃貸にした際に「高齢が理由で引っ越しがしにくい」ことが懸念と回答。実際に賃貸派の3%が賃貸契約を断られた経験があることが判明。

賃貸派

賃貸に住む年金受給者300名に「賃貸で懸念していたこと」を質問をしたところ、32.7%が「高齢で契約更新できない可能性があること」、31.0%が「高齢が理由で賃貸契約を断られる可能性があること」を懸念していることが分かりました。一方、「年齢を理由に賃貸契約を断られた経験はあるか」質問をしたところ、3.3%の人が「ある」と回答。**実際に高齢が理由で引っ越しがしにくい“老後の住宅難民”問題に直面している人がいることが分かりました。**

約3%の人が
高齢を理由に賃貸契約を断られた経験あり



賃貸住宅にお住まいの方にお伺いします。あなたは、これまでに年齢を理由に賃貸契約を断られた経験はありますか。
(単一回答、賃貸住まいの人、n=600)

マンション購入者の7割以上が大規模修繕費用の値上げを経験！

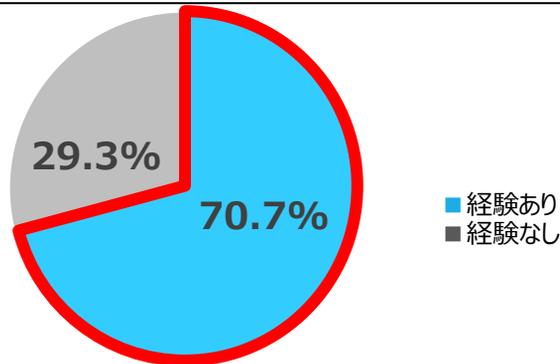
2023年4月に大規模修繕を支援する税制改正がされたことを知らない人は約8割
大規模修繕事業を手掛けるカシワバラ・コーポレーションが重要性を解説

近年の高齢化や工事費の上昇により、マンションの大規模修繕の積立金不足が深刻な問題になっています。政府では、老朽化マンション修繕促進のため、一定の条件で修繕を行った場合に固定資産税を軽減する「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」が2023年4月より新たに創設されました。

*2

大規模修繕事業を手掛けるカシワバラ・コーポレーションは、年金受給者のうちマンション購入者150名に対して、「マンションの大規模修繕」についてアンケートを行いました。「マンションの大規模修繕費の値上がりの経験をしたことがあるか」質問したところ、70.7%の人があると回答し、**多くの年金受給者がマンション大規模修繕費の値上げを経験していることが分かりました。**

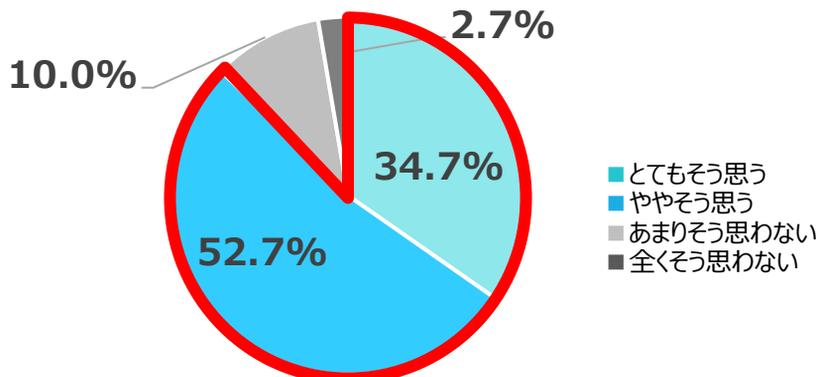
65歳以上マンション購入者の7割以上が
大規模修繕費の値上げの経験あり



持ち家の集合住宅にお住まいの方にお伺いします。あなたがお住いの集合住宅で、修繕積立金の値上げを経験したことはありますか。
(単一回答、持ち家集合住宅住まいの人、n=150)

また、「修繕積立金の値上げは避けられないと感じているか」質問したところ、「とてもそう感じる」34.7%、「ややそう感じる」52.7%の87.4%の人が避けられないと思っていることが判明。**大多数が大規模修繕の値上げについて諦めていることが分かりました。**

65歳以上マンション購入者の約9割が
大規模修繕費の値上げは避けられないと感じている



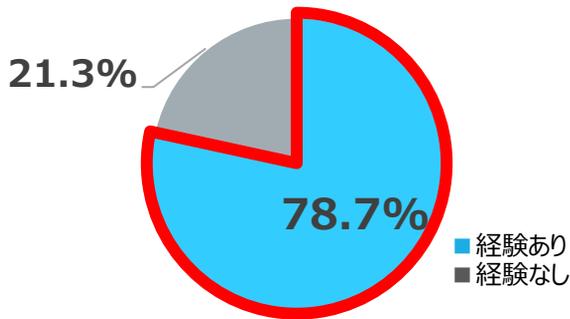
持ち家の集合住宅にお住まいの方にお伺いします。あなたは、修繕積立金の値上げは避けられない・覚悟したほうが良いと感じますか。
(単一回答、持ち家集合住宅住まいの人、n=150)

*2 出典：「マンション長寿命化促進税制が創設されます！～マンションの長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を支援します～」(国交省、2022年、https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000225.html)

マンション等の大規模修繕について

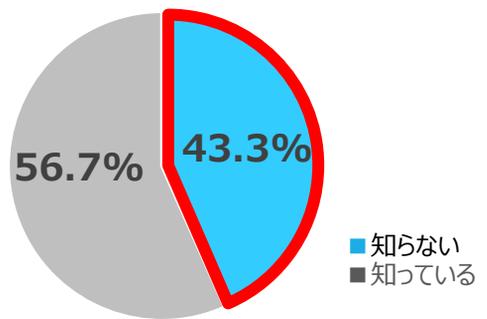
年金受給者のうちマンション購入者150名に対して「4月から一定の条件を満たすマンションの大規模修繕工事に減税が適用になる税制改正を知っているか」質問したところ、78.7%の人が「知らない」と回答し、**大規模修繕を後押しする減税措置の認知度は低いことが分かりました。**また、「次の大規模修繕工事の予定を知っているか」を質問したところ、43.3%が「知らない」と回答し、**大規模修繕に対する意識が低い実態が明らかになりました。**

65歳以上のマンション購入者の7割以上が大規模修繕の税制改正の存在を知らないと回答



一定の条件を満たすマンションの大規模修繕工事に減税が適用されるようになります。あなたは、この税制改正を知っていましたか。
(単一回答、持ち家集合住宅住まいの人、n=150)

65歳以上マンション購入者の4割以上が次の大規模修繕工事を把握していないことが判明



あなたがお住まいの集合住宅で、次の大規模修繕工事はいつを予定しているか知っていますか。
(単一回答、持ち家集合住宅住まいの人、n=150)

カシワバラ・コーポレーションが解説するマンション大規模修繕の重要性とは

① マンション大規模修繕とは

マンション大規模修繕とは、マンションや集合住宅などの共同住宅において、建物の老朽化や劣化、損傷を修繕する工事です。防水工事や外壁補修、シーリング工事、鉄部の塗装工事、給排水管工事などを実施します。周期は12年～15年に一度が一般的と言われ、住民の方が安心して暮らすため、また、建物としての価値を維持するために、とても大切なイベントです。



② マンション大規模修繕の重要性とは

マンションの大規模修繕は、建物を長期的に維持管理するために欠かせない重要な取り組みです。建物の安全性を維持し、住民の安心・安全を確保する「安全性」、建物の外観や内装、設備などが改善され快適な生活が送れるようになる「住環境の改善」、建物としての価値を維持する「長期的な経済的効果」などの面から、建物の安全性を確保するために必要不可欠です。また、住民の生活環境を改善し、経済的な効果も期待できる重要な取り組みです。

③ 課題について

本来、大規模修繕計画では、それぞれのマンションに適した工事内容が提案されるべきです。しかし、施工の専門知識を持たない管理会社や悪質なコンサルにより、立地条件や形状の異なるマンションに対して同じ条件・仕様で計画が立案されることが多々あります。結果、必要以上のスペックとなり、高額な修繕費になるケースが見受けられます。大規模修繕計画において、管理組合の皆様が大規模修繕工事に興味を持ち、施工に関する知識を豊富に持つ会社とタッグを組むことが肝要です。

④ 今後の修繕費用について

今後は、石油価格の高騰等による材料費アップや、賃上げによる人件費アップにより、本格的に大規模修繕費用が上がることが想定されます。当社では、このような状況を受け、「設計コンサルプロジェクト」を立ち上げます。「設計コンサルプロジェクト」は、管理組合様に寄り添って建物を個別で診断・判断することで、適切な大規模修繕計画～実行までを行うコンサルティングチームです。

【設計コンサルプロジェクトについて】

当社では、条件や形状など様々なマンションに適した工事内容を提案すべく、管理組合様に寄り添って建物を個別で診断・判断する「設計コンサルプロジェクト」を立ち上げました。

主な活動

- ・新たな樹脂塗材の開発により、塗材の長期保証を現実化することで、修繕周期を延長
- ・大規模修繕だけでなく、小規模な修繕のご相談にも対応
- ・建物それぞれの形状に合わせて仕様書を作成し、コストカットをサポート 等

【株式会社カシワバラ・コーポレーションについて】



1949年の創業以来、70年以上「塗装」を軸とした産業インフラの維持・保全事業、業界No.1の実績を持つ石油化学プラント塗装のメンテナンス事業や、マンション大規模修繕事業、戸建建築事業、ビル建築事業、内装リフォーム・リノベーション事業等の「住」の分野を中心とした事業を展開。日本の産業を支え続ける高い塗装技術を武器に、海外へも積極的に展開しています。

創立： 1949年3月
本社所在地： 東京本社：東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階
岩国本社：山口県岩国市山手町1丁目5番16号
代表者： 代表取締役 柏原伸介
事業内容： インフラメンテナンス、マンション大規模修繕、建築、内装リフォーム・リノベーション事業等
URL： <https://www.kashiwabara.co.jp/>

＜ 本件に関する報道関係者のお問い合わせ先 ＞

カシワバラ・コーポレーションPR事務局（プラチナム内）担当：神谷、宮脇、杉原

TEL：03-5572-6072 FAX：03-5572-6075 MAIL：kashiwabara2019@vectorinc.co.jp