



60歳代を楽しく過ごすための お金との向き合い方

合同会社フィンウェル研究所 代表
野尻 哲史

第27回 60歳代を感じる持ち家のメリット

「60代6000人の声」アンケートは今年で4回目となりますが、初めて「住まいは賃貸か、持ち家か」を聞く設問を入れました。それを基に、「持ち家と生活全般の満足度の関連」を分析した上で、60歳代にとって家を持っていることが、どのくらい生活の満足度に影響を与えているのかを考えてみたいと思います。

高騰する住宅や金利が上がり始めた住宅ローンなど厳しい環境が続く中、現役世代にとっての「賃貸・持ち家」議論はこれまで以上に難しくなっています。今回のアンケート結果からは、(単なるコストの比較だけではない) 新しい視点が見えてきます。

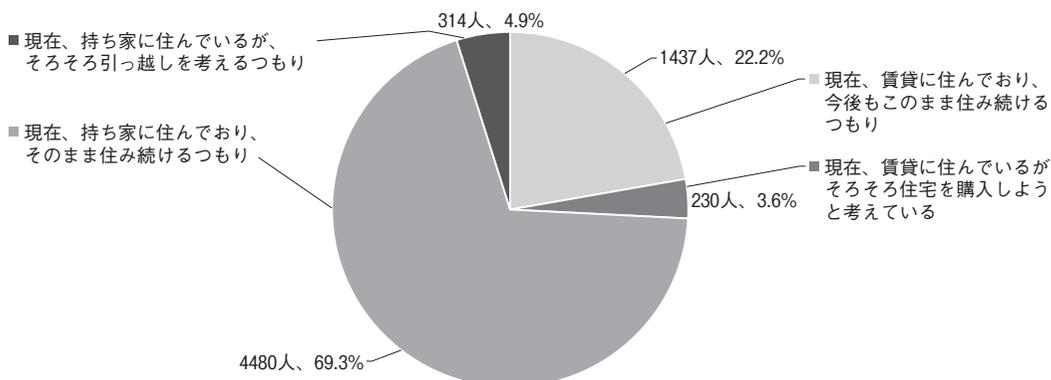
回答者は人口30万人以上の都道府県庁所在都市に住む60歳代、計6461人です。驚いたことに、全体の74.2%に当たる4794人が、「現在、持ち家に住んでいる」とのことでした。人口構成による調整などはありませんが、都市部でも60歳代の持ち家比率は案外高いようです【図表1】。

1 持ち家派の生活満足度は高い

まず、現在の居住状態で「賃貸（現在賃貸でこれからも賃貸、現在賃貸で住宅購入を計画の合計）」と「持ち家（現在持ち家でこのまま住み続ける、引っ越しを検討中の合計）」に分け、生活全般の満足度の分布を調べたものが【図表2】です。

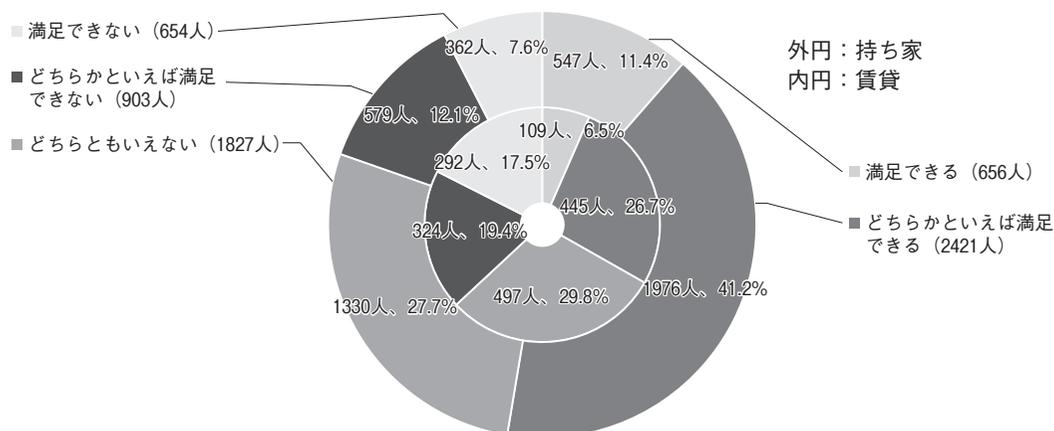
グラフの外円に示した持ち家では、「満足できる」と「どちらかといえば満足できる」の合計が全体の52.6%を占めており、「満足できない」と「どちらかといえば満足できない」の合計は19.7%にとどまりました。また、「満足できない＝1点」から「満足できる＝5点」の5段階評価の平均値は3.4点でした。これは「ど

【図表1】現在の居住状況



出所：「60代6000人の声」、合同会社フィンウェル研究所、2025年

【図表2】居住状況別の生活全般の満足度



出所：「60代6000人の声」、合同会社フィンウェル研究所、2025年

「どちらかといえば満足できる」に近い水準です。

対して、賃貸は前者が33.2%で、後者が36.9%、5段階評価の平均値は2.9点です。こちらは3点を下回っており、「どちらかといえば満足できない」水準となっています。

アンケート結果からは、持ち家に住んでいる人の方が、相対的に生活全般の満足度が高くなっていることがうかがえます。

2 持ち家の生活満足度に与える影響力も大きい

次に、持ち家が生活全体の満足度に与える影響の大きさに関する分析です。ここでは、生活全般の満足度を被説明変数にし、関係が明確に見える（有意水準が低いもの）10項目を説明変数にした重回帰分析を行いました。

結果は、【図表3】の通りで、持ち家であることの影響度を偏回帰係数の大きさを使って表示すれば、かなり高位にある

ことがわかります。生活全般の満足度の構成要素と考えている資産水準の満足度、健康状態の満足度、人間関係の満足度に次ぐ水準で、仕事・やりの満足度よりも高い水準でした。持ち家に住んでいる安心感は、60歳代の都市生活者にとって相当大きいものであることがわかります。

現役時代の「持ち家か、賃貸か」というテーマは、単にコストだけではなく、将来の安心感といった切り口が意外と重要になる気がします。

この背景には、住居費の高騰が影響している可能性が高いと思われます。特に60歳代に入り、年金中心の生活が見えてくると、家賃の上昇だけでなく、「賃貸にこのまま住み続けられるだろうか」という契約更新の懸念も出てきます。

高齢者特有の住居に関する課題が突き付けられる中、持ち家があることで、そうした懸念を払拭できるのでしょう。

〔図表3〕生活全般の満足度を被説明変数とした重回帰分析

重相関係数	決定係数	変数	偏回帰係数	P値	
R	0.7274	資産水準満足度	0.387	P < 0.001	**
修正R	0.7269	健康状態満足度	0.177	P < 0.001	**
R2乗	0.5291	人間関係満足度	0.175	P < 0.001	**
修正R2乗	0.5283	居住状況	0.146	P < 0.001	**
		仕事・やりがい満足度	0.143	P < 0.001	**
		配偶者	0.136	P < 0.001	**
		70歳代以降の生活イメージ	-0.113	P < 0.001	**
		同居の親	-0.091	0.0048	**
		資産運用状況	0.089	P < 0.001	**
		年金受給	0.080	P < 0.001	**
		定数項	0.524	P < 0.001	**

(注) 70歳代以降の生活のイメージは良くなっている=1、変わらない=2、悪くなっている=3で計算しているため、数値のマイナスは良くなっているほど生活全般の満足度が高いことを意味する。居住状況は持ち家=1、配偶者あり=1、同居の親はあり=1、資産運用状況は運用している=1、年金受給は受給=1としてそれぞれダミー化。**はP値1%以下の有意水準

出所：「60代6000人の声」、合同会社フィンウェル研究所、2025年

3 賃貸に住む人の対策は？

ただし、「賃貸に住んでいる人が満足度を上げられない」というわけではなく、〔図表3〕の通り、四つの満足度の他に配偶者がいること、資産運用を行っていることなどもプラスに寄与しています。

もう一つの対策として考えられるのは、地方都市移住ではないでしょうか。賃貸に住むこと（家賃の高さ）が生活全般の満足度を下げているとすれば、より家賃負担の少ない地方都市に移住することで、相対的に満足度を高められるはずです。

実際、アンケートの中で、10年以内に地方都市に移住した人にその評価軸を聞いたところ、「生活費が下がったかどうかを『移住して良かったこと』の判断基準にしている」人が過半数に上っています。

そこで確認したのが、「地方都市の生活者は、大都市よりも持ち家にこだわらないかどうか」という点です。都市の規模

別（3大都市、人口100万人以上の都市、30万-100万人未満の都市）に、生活全般の満足度と持ち家の関係を重回帰分析で調べてみたところ、〔図表4〕のような結果となりました。なお、生活全般の満足度を被説明変数にする点は同じですが、説明変数は18項目と多くしてあります。真ん中あたりにある居住状況（持ち家=1でダミー化）の影響具合が、都市の規模によって異なることも分かりました。

3大都市と100万人以上の都市では、「持ち家の人」の方が生活全般の満足度が高い関係が明示され、偏回帰係数の絶対値も大きく、その影響度も連動することが分かります。明らかに大都市では、持ち家であることが生活全般の満足度にプラスに寄与しています。

一方、30万-100万人未満の都市では、偏回帰係数の値が小さく有意水準も高くなっています。大都市ほどに持ち家であることと、生活全般への満足度には関連

〔図表4〕都市規模別の生活全般満足度（重回帰分析）

変数	全都市		30万人以上都市		100万人以上都市		3大都市	
	偏回帰係数	P値	偏回帰係数	P値	偏回帰係数	P値	偏回帰係数	P値
健康状態満足度	0.1785	P<0.001 **	0.2157	P<0.001 **	0.1538	P<0.001 **	0.1677	P<0.001 **
仕事・やりがい満足度	0.1395	P<0.001 **	0.0785	P<0.001 **	0.1589	P<0.001 **	0.1757	P<0.001 **
人間関係満足度	0.1742	P<0.001 **	0.1776	P<0.001 **	0.2003	P<0.001 **	0.1509	P<0.001 **
資産水準満足度	0.3827	P<0.001 **	0.3818	P<0.001 **	0.3668	P<0.001 **	0.3971	P<0.001 **
年齢	0.0036	0.4461	0.0004	0.9563	0.0168	0.0437 *	-0.0039	0.6333
性別	-0.0427	0.0645	-0.0697	0.0689	-0.0319	0.4414	-0.0423	0.3011
配偶者	0.1347	P<0.001 **	0.1196	0.0040 **	0.1476	P<0.001 **	0.1171	0.0040 **
同居の子ども	-0.0483	0.0341 *	-0.0247	0.5286	-0.0628	0.1094	-0.0703	0.0838
同居の親	-0.0879	0.0064 **	-0.0626	0.2100	-0.1074	0.0739	-0.1301	0.0303 *
居住状況	0.1441	P<0.001 **	0.0828	0.0542	0.2012	P<0.001 **	0.1271	0.0013 **
世帯年収	0.0085	0.0057 **	0.0134	0.0217 *	0.0107	0.0561	0.0052	0.2851
世帯資産	-0.0003	0.3904	0.0006	0.4268	-0.0012	0.1079	-0.0003	0.6416
年金受給	0.0805	0.0035 **	0.0649	0.1708	0.0169	0.7266	0.1517	0.0016 **
年間生活費	-0.0006	0.8994	0.0031	0.7140	0.0083	0.3421	-0.0082	0.2736
お金の近視眼度	0.0123	0.0577	0.0106	0.3522	0.0116	0.2993	0.0115	0.3036
資産運用状況	0.0858	P<0.001 **	0.0150	0.6961	0.1202	0.0022 **	0.1124	0.0041 **
70歳以降の生活イメージ	-0.1132	P<0.001 **	-0.1181	P<0.001 **	-0.1221	P<0.001 **	-0.0992	0.0011 **
資産の使い道優先度	0.0079	0.2756	-0.0062	0.6082	0.0264	0.0406 *	0.0062	0.6342
定数項	0.2743	0.3610	0.6623	0.1988	-0.6644	0.2110	0.6780	0.1887
R2乗	0.5305		0.5139		0.5361		0.5520	

（注）性別は男性=1、配偶者あり=1、同居子どもあり=1、同居親あり=1、居住状況は持ち家=1、年金受給=1、資産運用状況は資産運用をしている=1でダミー化、お金の近視眼度は「1年後の11万円よりも今の10万円を受け取る」の当てはまらない度合い、70歳以降の生活イメージは70歳代の生活が悪くなっている度合い、資産の使い道は70代の生活を優先する度合い。**は1%未満、*は5%未満の有意水準

出所：「60代6000人の声」、合同会社フィンウェル研究所、2025年

が見られないようです。家賃負担が相対的に小さい地方都市では、賃貸でも持ち家でもそれほど生活全般の満足度に影響しないのではないかと思います。

ここに、賃貸住宅生活者のもう一つの対策があるように思います。

改めて、「60代6000人の声」を、持ち家か賃貸かの視点で分析した結果を振り返ってみると、60歳代の都市生活者にとって持ち家は、生活全般の満足度に大きなプラスの影響を与えていることが分かりました。

この結果から、現役世代が住宅を購入するか賃貸で住み続けるかの判断をする際に、コストの相対比較の他に、将来の安心感という視点を入れることも重要だと思われます。安心感というのは数値化が難しいものですが、今回の分析で、その影響度はかなり大きいように思われます。

退職したら地方都市に移住することをライフプランに入れるのであれば、それまで賃貸に住み続けることも魅力のあるアイデアに変わるかもしれません。

のじり さとし

1959年生まれ。国内外の証券会社調査部を経て、2006年から大手外資系運用会社で投資啓蒙活動を行う。2019年5月の定年を機に合同会社フィンウェル研究所を設立し、代表に。資産の取り崩し、地方都市移住、勤労などに特化した啓蒙活動をスタート。日本証券アナリスト協会検定会員、日本FP学会、行動経済学会などの会員。2024年4月より金融審議会市場制度ワーキング・グループ委員。著書には『100歳まで生きて資産を枯渇させない方法』（幻冬舎新書）、『60代からの資産「使い切り」法 今ある資産の寿命を伸ばす賢い「取り崩し」の技術』（日本経済新聞出版）、『IFAとは何者か～アドバイザーとプラットフォームのすべて』（金融財政事情研究会）、『老後の資産形成をゼッタイ始める!と考える本』（扶桑社）、『定年後のお金』（講談社+α新書）、『脱老後難民 英国流資産形成アイデアに学ぶ』（日本経済新聞出版社）など多数。