

## 事後評価シート

調査研究課題名	高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究
担 当 者	主任研究官 酒井達彦、研究官 中島裕之、研究官 明野斉史 前研究官 福田裕恵
① 当初目標と目標達成度	<p>本格的な長寿社会の到来に伴い、高齢者がより充実した老齢期を送るためには、退職後の余命の長期化を念頭に置いたライフプランの再構築が求められている。</p> <p>本調査研究では、わが国の高齢者世帯の特性を活かした老齢期の経済負担への対応、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消を図ることが必要であるとの問題意識から、わが国の高齢者世帯及び子育て世帯の住まいを巡る現状と意向の把握を目的としたグループインタビューを実施した。そして、グループインタビュー結果や海外の事例調査から得た知見を基に、高齢者の新たなライフスタイルの確立、高齢者世帯の住宅資産の活用と子育て世帯の居住ニーズとの両立、という観点から 2 種類のスキーム案を提案し、そのスキーム案の利用意向等に関するアンケート調査を行った。</p> <p>その結果、高齢者の老齢期の経済負担への対応と居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消に向けた方策とその課題を明らかにすることができた。従って当初の目的は達成できたと考える。</p>
② 調査研究内容の妥当性	<p>わが国においては、高齢者が保有する土地・住宅資産の有効活用の必要性はこれまでも広く認識され、各種のアンケート調査等が行われてきた。しかし、従来のアンケート調査では、回答者は与えられた選択肢から回答するのみで、各個人の置かれた多種多様な状況を浮き彫りにすることは困難であった。</p> <p>本調査研究では、より詳細なニーズを把握するために、グループインタビュー形式で行うことにし、高齢者世帯だけではなく、高齢者世帯の住宅の次の住まい手となる子育て世帯に対してもグループインタビューを行った。このグループインタビューで明らかになったニーズと課題を踏まえて、より効果的なスキームを提案し、アンケート調査で検証することができた。</p>
③ 調査研究の仕組みの妥当性	<p>本調査研究では、研究精度の向上を期するため、大垣尚司氏（立命館大学大学院 法学研究科教授）をはじめとする、住宅政策、住宅金融等に関する有識者からの的確な意見・示唆を受け、調査研究を進めた。</p>
④ 成果と活用	<p>研究成果を当研究所のホームページ等で広く公表することを予定している。住み替えやリフォームを検討している中高年層を主とした住宅所有者のほか、不動産業や福祉事業等の関係業界、国・地方公共団体の住宅政策担当者などへの成果の PR を通じ、高齢者等の土地・住宅資産の有効活用が促進され、住宅ストックの循環活用に資することが期待される。</p>
⑤ その他	<p>調査研究内容に関して、PRI Review39 号、41 号、43 号に掲載し、当研究所が主催した平成 23 年度研究発表会等においても成果の一部について報告を行っている。また、平成 23 年度日本地域学会（於和歌山大学、平成 23 年 10 月 9 日）において、研究発表を行っている。</p>