

FP Topics = ライフステージごとの住まいのニーズ = 2026年2月号

= One's impressions =

令和8年が始まり、もう2ヶ月が経過しようとしています。令和の時代が8年目というのも少し驚きです。平成の時代がひと昔前になりつつあるのかも知れません。

さて、今月から人生100年時代の各年代ごとの住まいのニーズや、その活用方法などについて考えてみたいと思います。

行政機関のご相談では、ライフステージにおける住まいに関するご相談が増えているように感じています。

住まいに関して、まず「賃貸 VS 持ち家」論争がありますが、この特集では、持ち家を前提に考えてみたいと思います。

= ライフステージ別住まいのニーズ =

ライフステージ	ニーズとキーワード	具体的な住まいの形
1. 独身時代	利便性・職住近接 通勤のしやすさ、趣味の充実、外食の利便性。	賃貸マンション、都心の1R~1LDK。
2. 新婚・子育て期	広さ・周辺環境 部屋数、公園や学校の近さ、防音性、安全性。	戸建て、郊外の3LDK~マンション。
3. セカンドライフ準備期	合理性・メンテナンス 子供の独立による余剰空間の活用、利便性への回帰。	減築リノベーション、駅近への住み替え。
4. シニア期	安全安心・コンパクト バリアフリー、医療・介護施設との連携、見守り。	サービス付き高齢者向け住宅、平屋。

上記のように、各ライフステージごとに住まいのニーズや住環境は変遷することが分かります。パーソナルファイナンスでは、個人や家族の構成・教育の在り方や、人生観によって、そのライフプランニング（人生設計）は大きく異なります。



= 住まい（住環境）の現状 =

日本の4大都市圏（東京・大阪・名古屋・福岡）とその他の地域（地方圏）では、住環境が大きく異なります。これは単なる都会と田舎の差ではなく、「移動手段」「資産性」「コミュニティの形」という3つの決定的な違いに集約されます。

比較項目	4大都市圏（都市部）	その他地域（地方部）
移動手段	公共交通機関が中心。駅徒歩圏内が重視される。	自家用車が必須。駐車場台数や道路状況が重要。
住居の形態	マンションが主流。狭くても利便性を優先。	戸建てが主流。広さや庭、プライバシーを優先。
資産価値	値下がりしにくく、流動性（売却可能性）が高い。	建物価値の減少が早く、売却に時間がかかる傾向。
周辺施設	徒歩・自転車圏内に商業・医療施設が密集。	車で20分圏内に大型モールや病院が点在。

上記の比較により、都市圏とその他の地域では、次のような差異がみられます。

◆「時間」の使い方の違い

都市圏では「通勤・移動時間の短縮」を重視する傾向ですが、地方では通勤や移動時間について、コストをかける傾向にはないようです。

◆維持コストの違い

都市圏（特にマンション）は管理費・修繕積立金・駐車場代などの「月々の固定費」が重くなります。

地方（戸建て）は、数十年単位での外壁や屋根などの自己負担でのメンテナンスが必要でです。

◆セカンドライフの人生観

都市圏は「高度な医療へのアクセスの良さ」が強みですが、地方では、近所付き合いによる見守りが機能しているケースも比較的多く、人生観や家族構成による差異がみられます。



＝都市圏における住宅の状況＝

都市圏における住環境は、利便性の向上と価格の高騰が同時に進む「二極化」が鮮明になっています。

□ 資産価値の駅近・都市部への集中

共働き世帯の増加により、通勤などに利便性の良い、都市部のマンション価格が高騰しています。一方で、駅から遠い住宅街や古い戸建ては価格が停滞しやすく、同じ都市圏内でも「価値が上がる場所」と「下がる場所」の差が広がっています。

□ 中古リノベーション市場の拡大

都市圏での新築マンションの価格が高騰する中、立地の良い中古物件を購入し、自分好みに内装をリノベーションする住まい方も多くなりつつあります。「新しさ」よりも「自分に合った機能性」を重視する傾向です。

□ 住み続けやすさのアップデート

人生100年時代を見据え、IoT（スマートホーム）の導入や断熱性能の向上など、長く健康に住み続けるためのテクノロジーが普及しています。また、福岡や大阪の再開発に見られるように、街全体がシニアにも暮らしやすく整備され始めています。

＝住宅を資産として活用できた事例＝

昨今のご相談事例です。

- 健康を害され、一時的に減収したことにより、住宅ローン・その他の支出を賄えなくなられた50代のご夫婦です。多重債務を抱え、住宅ローンも一括返済を迫られるギリギリのところまで返済を続けていらっしゃいました。

親族が連帯保証人になられており、住宅ローンが焦げ付くと、親族にも迷惑がかかります。早急に対策を考えました。大阪郊外の住宅ですが、住宅の時価（売却可能価格）は、住宅ローンを一括返済し、その他の債務を返済しても、少しおつりがくるくらいの市場価格ということが判明。債務を清算して再出発していただきます。

- 50代 独身女性のご相談事例です。同じく健康を害され、しばらく働くことはできないとのこと。住まいは大阪市内の都心部にマンションを購入されているとのこと。ご本人は既に当該マンションの時価を調べられていました。その時価は、購入価格の約2倍になっているとのこと。簡易的にキャッシュフロー表を作成し、90歳くらいまでの収支を確認してみました。マンションの売却にかかる譲渡所得税等についても、居住用住宅の3,000万円控除制度等をご説明し、大きなリスクはないこととお話ししました。住宅を資産としてうまく活用できた事例です。

～今月の山便り～

本格的に遡行を開始しました。極力体を濡らさないように歩きます。沢好きの性分から、無性に水線を通して歩きたいのですが、晩秋の沢です。ずぶ濡れは生死にかかわります。次々と出現する滝をその右岸や左岸から、弱点を見つけて巻き登ります。しばらく歩いていると、少しずつ調子が出てき、リズムよく沢のアトラクションを楽しみます。

そうこうしていると、右岸にプレハブの作業小屋（宿泊小屋？）が現れました。遡行記録には必ず記述がある廃小屋ですが、想像より大きいのにちょっと驚きました。この山奥にこんな大きな作業小屋でどんな仕事をしていたのでしょうか？ネットの記録を調べてみましたが、今のところ情報は見つかりません。地元の古老や役場で確認すれば何かわかるのではないのでしょうか。廃小屋は気味が悪く、中に入るのは躊躇いました。

廃小屋を後にしてしばらく歩いて行くと、右岸にきちんと整地された小さな小屋跡を発見。建物はもう跡形もありません。左岸には木製の橋らしい痕跡も見られ、この奥地での人間の営みを感じました。その後、いくつもの滝を巻き登りますが、滝を超えるとまた川床に下降する必要があります。簡単に下降できない場合は、ロープを出して懸垂下降することになるのです。

懸垂下降とは、崖上の立ち木などを支点としてロープを掛け、ハーネスに装着した下降器を使って急傾斜を下降する技術です。作業自体は難しいものではありませんが、しっかりとした安全確認が必要です。懸垂下降時の事故はかなり多く報告されています。

体力を消耗し、意識朦朧としている状況でも、事故を起こさないよう、その手順を体に覚え込ませるくらい反復練習が必須です。川床に下降し終わると、そのロープを回収しなければなりません。立ち木に廻したロープの片方を引いて回収するのです。

