

居住福祉を紡ぐ家 (1)

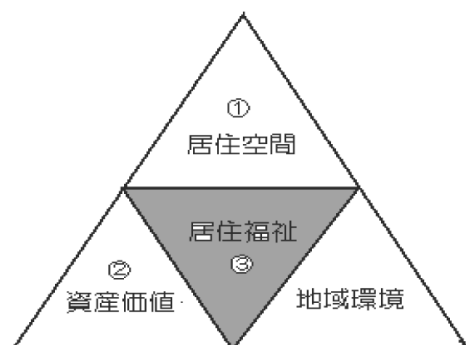
—住まいのサステナブルデザイン—

倉田 剛* (住宅資産研究所)

□ 住まいの居住福祉力

住宅(住まい)について、筆者は、「居住福祉財」と捉えている。換言すると、「健康で文化的、快適で人間らしい暮らしの基盤となる住宅資産」とする認識である。また、居住福祉を体現できる住まいの要件の集束を「居住福祉力」としている。

「住まい」の本義的価値として、空間的価値と資産的価値が挙げられる。これら二つの価値(下図①と②)をさらに制度的に複合(ハイブリッド)させたスキーム(リバースモーゲージ)で体現されるのが「第三の価値効用」であり、「地域環境」とバランスしながら「居住福祉」を形成している(下図③)。本稿で取り上げている「住まい」に収益性を付加・保持させる試みによって資産価値(下図②)が高まり、より高次の居住福祉性(下図③)が享受できる。空間的価値①と資産的価値(経済的価値)②を加算した結果が居住福祉的価値効用③といった関係式で説明できる。したがって資産価値が増える、あるいは増やすことで、居住福祉的価値効用も膨らむことになる。資産価値は、市場の評価額(相場)ともいえるが、収益性(稼ぐ力)を住まいに付加することで資産価値を高めることができる。



第一の効用	居住空間的効用
第二の価値	換金性・帰属家賃
第三の価値効用	リバースモーゲージの利用

(住宅資産研究所)

* 一級建築士・法政大学経営学博士・愛知工業大学経営情報科学博士住宅資産研究所・所長 NPOリバースモーゲージ推進機構・理事長

- 1 「居住福祉」とは「住まいと暮らしのクオリティ」であり、「住み手の満足度」で評価できると筆者は定義付けている。
- 2 資産価値(純資産:自己持分) = 評価額 - 借入(ローン)

最近、気になる話を聞いた。歩行が困難な80代の女性が独りで住む家を建て替えたケースであるが、その女性の亡くなった後で売却しやすいように、推定相続人の深慮で2階建にしたらしい。2階部分は使われないまま古くもなるし固定資産税や都市計画税など租税負担もある。使わない2階を若い女性や学生に部屋貸し(間貸し)したら家主には家賃収入も上げられるし、独居の不安も解消されるのにと、つい私などは考えてしまう。昔は、一般家庭でも使われない部屋を積極的に間貸しした。とくに学生たちには賄い付き(下宿)の方が人気があった。親元を離れてきた学生は家人と同じ屋根の下で生活することでホームシックから救われたし、家主には現金収入と若い同居人(下宿人)との交流が育まれた。

日本人は女性の方が男性より6年ほど長命である。生命保険文化センターによる2013年度の「生活保障に関する調査」では、「老後生活に不安を感じる」と回答した女性は88%、男性の84%を上回っている。その不安の内容として、女性の83%が「公的年金だけでは不十分」と回答(複数回答)、また「配偶者に先立たれると経済的に苦しくなる」と回答した人が29%いた。高齢期の寡婦の抱える問題として、ひとは経済的不安であり、次に独居の精神的不安などが挙げられているが、下宿(シェアハウス)を営むことで二つとも解消、あるいは軽減される期待はある。今年の冬は積雪で過疎の集落では高齢者世帯が孤立したり雪下しによる落下事故などが多発したが、他の世帯との共住ならば防災や事故防止なども期待できるのだが。

アメリカでも地方に出向くと、ホテルなど宿泊施設のない地域もある。そうした場所では高齢者の住まいに宿泊(ショートステイ)させてもらったりする。清潔なベッドとバス、簡単な朝食(コーヒー・ミルクと食パン)が付いているだけだが、ビー・アンド・ビー(Bed & Breakfast)と呼ばれてポピュラーであり、インターネット上で簡単に探し当てられ、予約もできる。こうしたファミリービジネスでは、厳格な営業許可なども必要ないらしい。日本でこうしたサービスを提供しようとしたら、まず旅館業(民宿)の営業許可が必要になり、高齢者には面倒なことである。平均的な住宅に収益性を付加させ

ようとするとき、現行の法制度下では大規模施設とほぼ同一の規制を被ることが大きな壁となっている。世界的にも高額な日本の住宅だが、実はもっとも制約の多い窮屈な財産であり、租税負担も重いために帰属家賃程度の生産性の低い償却資産となっている。

アメリカ・オレゴン州では、一般家庭で高齢者を受け入れてケアする社会保障的な取り組み（オレゴン・システム）がすでに定着して久しい。日本でも在宅介護・在宅療養を推進する方向ならば、一般家庭の介護力の取り込みも俎上に載せるべきである。介護家族が、他の利用者も引き受けて、ホームケアビジネスとして取り組むことで一般家庭の介護力に事業性も付加できるし、現役世代の介護離職などにも僥倖となる。

□ シェアハウスの居住福祉力

世帯主（家主）が退職する頃には子供たちも独立して出てしまい、2階の部屋が空いたりする。近頃普及している簡便なホームエレベーターを増設する方法で、家主が2階に住んで、1階部分を子育て世帯に貸すことも考えられる。高齢者の住まいを他の人とシェアする試み（部屋貸し・間貸し）は、高齢者だけの家にならない防犯効果とコミュニケーション効果、家賃収入も得られる経済的果実など「居住福祉の効果」をもたらす（紡ぐ）ことになる。こうした取り組みを、筆者は個人の自動的な居住福祉プラン（個人型リバースモーゲージ・プラン）の一つとして推奨している。

巻末の資料は、茨城県つくば市内のモデルハウス（木造2階建）の平面図である。この住宅は海外からの輸入建材を使って建てられたインターナショナルデザインである。このモデルハウスには、シェアハウスとしてのアドバンテージ・ポイントがいくつか挙げられる。まず、玄関ホールとリビングが連続していて、2階までの吹き抜けと階段のデザインはホームパーティなどの場合も重宝である。こうしたデザインの住宅ならば、シェアハウスとしても、コモンとプライベートのバランスがよく、入居者にも好評を博するだろう。1階のエントランスから2階の各部屋へと移動するとき、空間的なつながり（連続性）と隔たり（遮断性）とが保たれている。また2階の階段ホールの空間的な余裕はラグジャリーなシェアリングスペースとなる。さらに2階の大小3つの部屋と通路、共用スペースとの配置関係も頃合

い、などの点である。このデザインならば、シェアハウスに必要なプライバシーの確保とアットホームな居心地の良さを両方を満喫することができそうである。またモデルハウスの外観がクラシカルデザインである点も経年を感じさせないアドバンテージとなっている。

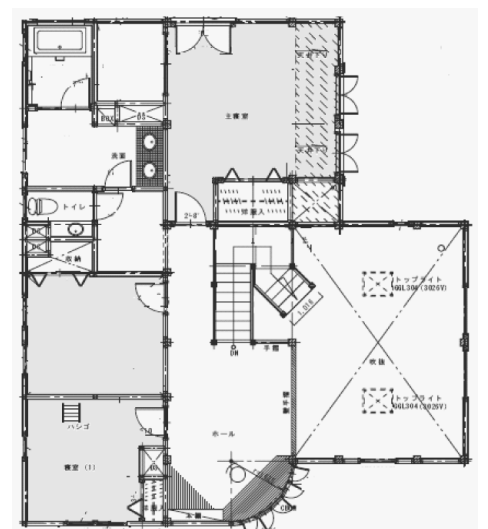
シェアハウスにする場合は、1階の玄関左側のガレージを家主（オーナー夫妻）の居室に改装して、クルマはカーシェアすると、クルマの経費負担も軽減しスペース的にも合理的となる。住んでいる家が、老後資金を生み出せる（稼ぎ出せる）、あるいは生活資金を死後一括返済で借り受けるローン（リバースモーゲージ）の担保となるならば「居住福祉を紡ぐ家」とであると評価できる。

モデルハウスの平面図（1・2階）

1階平面図



2階平面図



拙著『リバースモーゲージと住宅』（日本評論社）参照。
拙著『居住福祉をデザインする』（ミネルヴァ書房）参照。

（資料提供：メープルホームズ・インターナショナル）