



高齢期の持家は足枷になる？

—老人は家を持たないで—

倉田 剛*

エイジング問題の世界的な権威であった故バトラー、ロバート博士(1927-2010)は、1991年、著書『老後はなぜ悲劇なのか?』のなかで、アメリカの持家老人たちを次のように書いている。「自分の家を所有しているが、一般的な持家に関して連想される特権は必ずしも保証されていない。言い換えれば、かなりの財産、収入に占める住居費の割合が低いこと、もし他へ移りたいならば十分な固定資産がある等々の特権を裏づける事実ではない」。バトラー博士が指摘している点は、持家であっても、担保や税金などを差し引いたら純粋価値(Equity)は低いことであり、家賃負担(帰属家賃)はないが、他に移りたいときはその処分などが足枷となり不利な立場に陥り、結局、最後は自分の家に縛られてしまうのだ。また自分の家の維持修繕費は、固定収入の高齢者家計にとって重大な負担となり、また業者との折衝も不慣れで気の重いことであり、悪質な業者の餌食になる不安もある。典型的な都市部に住まいのある世帯では、さらに固定資産税が重圧となる。1971年、高齢化問題に関するホワイトハウス会議の席上で、ニクソン大統領は、「かつて独立のシンボルであったその同じ家が老人の貧困の原因となっている」と指摘している。それから1973年までの間に、高齢者の家の固定資産税の控除が、全米の25州で採決された。

都市問題の全米委員会は、1968年の研究報告書の中で、「固定資産税は、裕福な層より貧困層に負担がかかり、住宅をまともに維持するのを阻害している」と指摘している。また「固定資産税は、所得や富を平等にする課税手段としては最善の方法のひとつであるが、「固定資産税の価値に対して公平に課税された場合」というのが前提条件となる」とも報告している。州によっては、老人が老齢扶助を受ける際には、その福祉当局に、自分の家を譲り渡すこと(先取特権)の承諾を義務付けられた。老人は自分の家に住む続けることができるが、いったん生活保護の受給者が死亡すると、州が住まいの財産権を取得する取り決めであった。この法律の含意は、老人の公的援助の申請意欲を削ぐ点にあったのだが、しかし相続財産ではなくなった家に対する維持修繕の意欲までも削ぐことになり、州が競売にか

けても最安値でしか成約に至らなかった。

以上に述べたアメリカの高齢者の持家の問題は、そのまま最近の日本の持家高齢者の問題でもある。困窮家計の持家高齢者が生活保護を申請すると、2007年度からは、先ず福祉事務所が窓口の要生活保護世帯向け長期生活支援資金貸付制度(要保護リバースモーゲージ)の利用が優先される。要保護リバースモーゲージでは、実勢価格が500万円以上の持家が対象となり、一戸建7割、マンション5割の貸出極度で、保護基準額の1.5倍相当が貸し出され、担保割れしたら生活保護に切り替わる。貸付利息は長期プライムレートで上限3%、連帯保証人は不要だが推定相続人の同意は必要だ。この要保護リバースモーゲージは、保有資産を子に相続させながら生活保護を受けるのは不公正だとし、いまひとつ高齢者世帯の生活保護の増加を抑制する目的もあった。厚生労働省の不動産担保長期生活資金貸付制度(リバースモーゲージ)は社会福祉協議会(社協)が窓口であり、住民税非課税か均等割課税の低所得世帯、1,500万円(1,000万円も)以上の戸建、マンションは対象外、担保割れすると、そこから先は生活保護世帯となる。この二つの制度区分は——縦割り行政の所為だろうが——利用者側からすると釈然としない。現実的には畢竟どちらも生活保護に落ち着く確率が極めて高いからだ。ならば、社協で扱っているリバースモーゲージも、要保護リバースモーゲージと適用要件を同じにするべきだ。その方が、困窮家計の高齢者世帯が生活保護に陥る確率を改善させる効果が期待できるからだ。

リバースモーゲージは、本義的には持家高齢者の生存権的で自衛的な取り組みであるはずだが、その実態は、バトラー博士の指摘どおり、「自分の家を所有していても持家に関して連想される特権は必ずしも保証されていない」。政府や自治体は、老人の住んでいる家について、セール・リースバックやピアジェ、あるいはシェア・ハウジングなどと、クリエイティブなプログラムを試みようとは考えていないらしい。せめてリバースモーゲージのなかに、持家の固定資産税延納のプランでもあれば、困窮家計の公的負担がずいぶん軽減されるはずだが。こうした体制の下で長生きするには、経済的な逼迫や家族の負担、さらに認知症などのリスクを背負う覚悟が要る。いまこそ、官を待たずに、自助・互助・共助を以って、シニア・コミュニティと絡めた民間プログラム・リバースモーゲージの旗を掲げるときだ。

* 一級建築士・経営学博士(法政大学)・経営情報科学博士
NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長
一般社団法人住まいの年金化事業促進センター・代表理事