



「住宅生活福祉制度」の検討

倉田 剛*

人口減少と少子高齢化に転じている我が国の社会構造は、社会保障の制度基盤や暮らしの全般に様々な逆向き現象を惹起させている。その逆向き現象の1つが全国的な空き家の増加である。

空き家の増加現象は、モザイク状の人口分布の顕象でもあるが、伝統的な土地神話の瓦解を示唆するものであり、我が国の社会経済の制度基盤を危うくするほど衝撃的な事態である。2015年5月に施行された空き家問題措置法（空家等対策特別措置法）は、空き家増加の対処療法的な出口対策であっても、予防的な原因療法ではないことは、現在も空き家が各地で増え続けている実態が何よりも証左となる。持家の空き家化現象は、少子高齢化社会がもたらす縮小経済の顕象でもあることから、今後も続くものと予測されている。持家が家計の最大資産である平均的な高齢者世帯にとっては、空き家増加は老後の経済的自立を脅かすほどの深刻な事態となる。

空き家の増加現象には明確な地域性があり、地域の高齢化と経済規模のシュリンク、生活インフラの弱体化等々が遠因であり、住民（ヒト）の減少が近因となっている。空き家が増加している地域の単独・夫婦だけの高齢者世帯の暮らしは、住まい（イエ）の売却（カネ）が難しい、即ち、住み替えができない、セール・リースバックやリバースモーゲージも使えない、要支援・介護になったとしても持家（イエ）が足枷となって介護系施設への入所も難しい、といった進退窮まる事態が想定される。生活福祉資金貸付制度（公的リバースモーゲージ）は本来こうした事態に対処する備えであるはずだが、近年の高齢者世帯の生活実態との齟齬や乖離性から機能不全であり、また、生活福祉制度を措置から市場原理（措置）に切り替えて放置してきた施策の失敗がある。逆向き現象（Reverse phenomenon）である空き家増加への対処的施策とすれば、一般融資とは逆向きの逆担保型融資（Reverse mortgage）、即ち、公的リバースモーゲージが有効な措置となるはずである。

人生100年時代を迎えている我が国においては、持家（イエ）は、もはや相続財産ではなくて、老後の自己年金化資源であるといった認識も必要になる。

資料で見る「高齢者の生活実態」

『令和6年版高齢社会白書』によると、65歳以上の者の8割以上が持家に居住していて、その持家の76.2%が「一戸建て」、8.3%が「分譲マンション等」である。また、空き家の総数は、国交省住宅局の令和4年

の資料によると、1998（平成10）年から2018（平成30）年までの20年間で1.5倍に、二次的利用や賃貸用または売却用を除いた長期不在の「その他空き家」は約1.9倍に増えている。

総務省の2021（令和3）年の資料では、2005（平成17）年から2015（平成27）年までの10年間で、単独世帯数が1.5倍強に、施設入所者は2倍弱まで増えていて、現在もなお増加傾向にある。

生活保護を受けている高齢者世帯は、2024年5月の生活保護被保護者調査によると、依然として生活保護受給の主要な層であり、全体の約55.4%を占めている。

難病指定患者の医療費の公費助成や治療しながらの社会参加を支援する目的の「難病法」が、2025（令和7）年1月には施行10年を迎える。医学の進歩で、完治しないが長生きできるパーキンソン病（14.7万人）などの難病患者は今後も増え続けていく見込みから、公費の財源が不安視されている。こうした難病患者にも使える公的リバースモーゲージのバリエーション（医療介護対応型）は在宅療養・介護の世帯には有効な生活福祉の施策となる。

提言 「高齢者世帯向け住宅生活福祉の施策」

以上の公的資料が明かす高齢者の生活実態は、老々介護（認認介護）世帯の増加や施設入所の常態化、その二次的結果として高齢者の持家の空き家化等々の逆向き現象がさらに増幅する近未来を示唆するものである。こうした老後の「ヒト・イエ・カネ」に起きる不具合・不都合を鑑みると、高齢者の持家（イエ）を生活資源（カネ）に転換させる「住まいの年金化システム（Housing Pension System）⁽¹⁾」が制度化されたならば、老後の経済的自立も体现されてQOLも大幅に改善されるし、持家の空き家化にも一定の予防効果が見込めるはずである。近年の高齢者の生活実態に即した住宅生活福祉の施策とすれば、(1) 3世代同居・近居世帯を増やす（リモートワークの定着や多地域居住の推進等）、(2) 公的リバースモーゲージのバリエーションの増設、(3) 高齢者世帯向けのセール・リースバック契約の法制化、(4) 空き家問題措置法の見直し（固定資産税・都市計画税の延納など）、(5) 建物取り壊し後の更地の「非宅地」⁽²⁾の検討（固定資産税・都市計画税と不動産登記法の改定）、(6) 在宅医療・介護サービスの充実化、等々が挙げられる。

6年ぶりに改定した2024（令和6）年9月の『高齢社会対策大綱』の中に、不動産担保型生活資金貸付（公的リバースモーゲージ）の活用を促進すると明記されている。国は、現行制度の軽微な改定に止まらず、高齢者の生活ニーズに即したバリエーションの増設などの抜本的な改定に取り組みなければならない責務がある。

* NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長。
一級建築士、宅建取引士、博士（法政大学、愛知工業大学）。

(1) 倉田剛（2021）『事例で読み解く「住まいを年金化する方法」』晃洋書房。

(2) 倉田剛「空き家問題は住宅政策のターニングポイント」『建築静岡』2024年秋号。