

株式会社BBF  
(Business Brain For U)  
代表 細木和茂

④

## 【+】高齢者にやさしい住み替え住宅

### 1 高齢者が望む住まい方

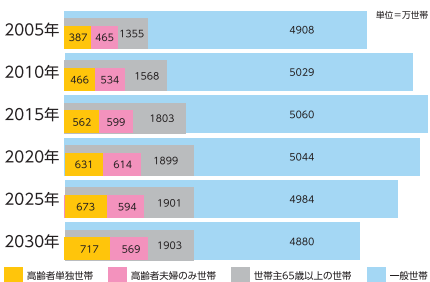
一言で高齢者が望む住宅を議論するのは、個人差があり難しいでしょうから、いくつか層別して考えてみたいと思います。

先月号では、80代前半で30%、後半で60%の人が、介護が必要と答えていました。ここでは年齢ではなく住宅事情から層別して考えてみたいと思います。

- ① 家族・親族と同居し、昼夜を問わず面倒を見てもらえる
- ② 高齢者の2人家族で、お互いに面倒を見る(老老介護)
- ③ 1人暮らし(介護不要)
- ④ 1人暮らし(要介護)
- ⑤ 施設に入居(自宅は空き家)
- ⑥ 施設に入居(自宅は売却)

先月号までは高齢者個人のデータを見てきましたが、今月号では世帯主が高齢者あるいは家屋の持ち主が高齢者の場合にスポットをあててみます。

それと同時に高齢者が望む暮らしやすい住まい方を考えてみたいと思います。



図表1 世帯形態の将来推移

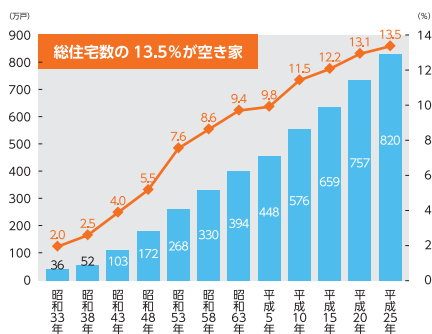
図表1の国土交通省の実態調査データで見ると、2015年全体の世帯数が5060万世帯に対して、世帯主が65歳以上1800万世帯(35.6%)、高齢者夫婦のみ

の世帯599万世帯(11.8%)、高齢者単独の世帯は562万世帯(11.1%)でした。グラフでも分かる様に今後年々増加して行きます。

ここでは①家族が同居、は上記の全体世帯数の中に含まれます。②老夫婦は前述したとおりです。(599万世帯、11.8%) ③の単独世帯が上記562万世帯(11.1%)あります(この高齢者が要介護か不要かは分かりません)。

本来であれば、要介護であれば施設に入居した方が身体的には安心なのですが、経済的理由や空施設がないことなどの理由で、やむを得ず自宅に住む方もいると思います。

最初の層別で入居された方、あるいはお亡くなりになられた方の空き住居が地域的にも問題になっています。



図表2 空き家数及び空き家率の推移

図表2のグラフは平成26年の総務省統計局のデータですが、全体の13.5%が空き家になっています。すべてが高齢者の空き住宅かどうかは分かりませんが、高齢者の場合、まだ処分したくない、売却や賃貸の良さが判断できない、家族などがその判断をできない状態になっているなどが考えられます。

これが最初の層別の⑤と⑥に当たります。放置された空き家には苦情が出ている事も、よくニュースで目にすると思います。これらは税法上の課題があり、空き地よりも家屋をそのままに放置しておくこともあ

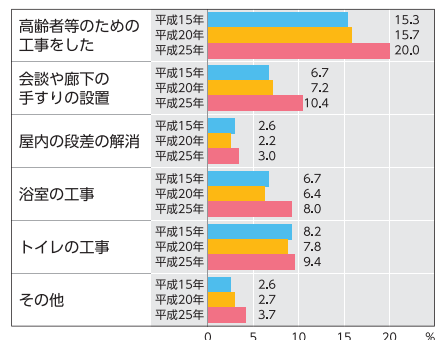
るようです。私たちのライフサイクルでは、住まい方は家族構成の変化に伴い、5年10年単位くらいでどうするか考えると思いますが、高齢者の場合、そのサイクルが数年単位に変わります。住居内のバリアフリー化が必要になったり、介護が必要になったり、病気になって入院したり、戻ってくるのかどうかによっても変わりますが、数年単位で住居を改造、改築、修繕しなければならないからです。

### 2 経済的に恵まれた高齢者の場合

よく広告などで見かけるのが、モーゲージローンという金融商品です。これは住宅ローンですから、自宅をバリアフリーのリフォームをするとか、高齢者用の改造をする時に使うローンだと思ってください。

このモーゲージローンを使えるのは資産価値の高い不動産を所有している方に限られてしまいます。

ちなみに高齢者用のリフォームの実態調査が総務省統計局の中にありました。



図表3 高齢者等ための設備工事の状況

また、意外に知られていないのがリバースモーゲージローンというものです。

リバースモーゲージローンとは、今住んでいる住宅不動産を担保にして、毎月の生活費、突然の必要経費、医療・介護などの出費の際に銀行が貸し出してくれる金融商品です。

この商品の利用がなかなか浸透しないのは、担保にできる資産が土地に限られてしまうからでしょう。家屋は20年程度で価値はゼロになってしまうからです。これが仮に担保が不動産だけでなく、山林、農地、別荘、株、会員権なども含めると利用者も出てくるとは思いますが、それにしても少数ではないかと思えます。

### 3 持ち家はあがるが、持て余す

要介護の高齢者は、原則施設に入居する事が望ましいのですが、その施設が不足しているので入居できない、あるいは資金が不足して入居できない場合、小規模コミュニティを提案しました。

この小規模コミュニティは昼間の共同生活です。共同ですから介護を受けやすく、夜になったら自宅に戻って就寝します。

そこで高齢者が施設に入居、病院入院などの場合、民生委員の人達と相談して、自宅を共同場所として借り上げてもらったり、自宅の中の高齢者用の改造工事(図表3)で共同化のコミュニティのための工事も提案できると思えます。

数年で状況は変わるところが多い高齢者ですから、浴室だけの、キッチンだけの、マイナスイオンやクーリングタワーのある共同コミュニティもあると思います。

また、残った家でホテルの様な個室で就寝するだけの複数の部屋をつくっても良いと思います。それもしっかり建設するのではなく、仮設住宅よりも生活しやすい建材でつくります。

あるいは企業の保養施設や公民館などの公共施設を夜だけの就寝スペースに変えて、共同で就寝してもらいます。高齢者用のウイークリーマンションのイメージです。

費用は自宅の売却や賃貸から、あるいは家族からの援助で生活します。グループホームをイメージしてください。

このグループホームは、就寝時は各自の部屋で(部屋にはベッドと洗面所)、食事やテレビなどの鑑賞はリビングで行います。この就寝部屋(写真1)と、リビングを別々の住宅を改造して提供します。

民生委員の方は高齢者が所有している自宅を見て、この夜用、昼用のどちらかに改造するのか、どちらも改造が不適であれば駐車場や建屋だけ残して家の中を子供用コミュニティ(塾や運動)、近くの主婦用コミュニティ(ヨガや料理教室など)に

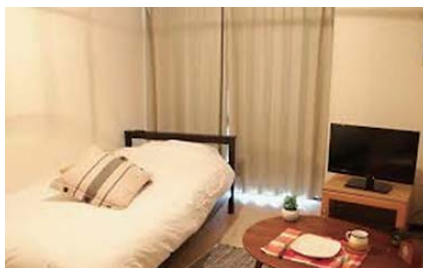


写真1 夜寝るだけの住まい



写真2 スチール製組立住宅

改造できるか判断して、賃借料を高齢者の所有者に還元します。

夜間の就寝専用住宅として、写真2のような組み立て式の簡易住宅を検討したらいかがでしょうか？ 荷物が多くて一部屋では入らないという方は、保管専用のコンテナも用意します。

このように記述すると、物流事業者ならピンと来るとは思いますが、今でもこれらの搬入搬出、組立、エアコンなどの取り付け、回収、洗浄、保管などの業務は得意です。

今までは工事現場が多かったのが発想がなかったのかもしれませんが、高齢者用の夜間の就寝専用プレハブ、保管専用のプレハブ、昼間のコミュニティでの共同介護受益、入浴も入浴施設が巡回しても良いし共同入浴場所に高齢者が移動する事も考えた方が良くと思います。この様に生活に必要な機能を別々に分けて特化すれば、今まで出来なかった事も見えてくるのではないのでしょうか？

高齢者は土地、家屋、入浴・キッチンなどの設備、就寝場所、保管場所などを提供します。それをNPO団体がその共同施設を利用する近郊の高齢者を選定し、利用費用の受益負担を回収し、提供者に相応のリターンを行います。

このサービスを受ける高齢者は、支度などの売却、賃貸収入、労働収入などで支払い、共同介護支援を受けます。これなら施設に入居するよりもサービスの質は落ちるでしょうが安く運営できると思えます。

### 4 資産価値が下がった住居

今の税制はストックに対する税制です。従って所有に対して課税されます。土地と家屋に対する課税、家屋を取り壊して更

地にした場合の課税も、取り壊した家屋分と同等の課税をしようとするから税金が高くなり、率先して家屋を取り壊そうとしません。

そこで高齢者所有の資産価値の少なそうな物件に関しては、ある年齢になって介護サービスと引き換えに、資産を寄付する制度も新設すべきではないかと思えます。

いくつかの条件が必要になると思いますが、例えば以下の条件に合致した場合、課税の対象から外す。その資産は地方行政に寄付する事で介護支援を受けられるという制度を考えたいと思えます。

- ①高齢者が住居に住まなくなって〇年以上
- ②その資産価値が簿価、取得価格が数十年前で極端に安い物件
- ③当初の条件は上記2項目だけにして、年々その条件を広げ現在の空き地率を下げていく

行政はこのような条件はある程度強制的に執行する(更地で寄付を受けるが、実質没収に値する)。行政では地域活性化のために、このような空き地を活用する計画を一般募集する。今のように分散・小規模の平地なら活用方法がなくても、まとめて集約すれば活用方法は出てくる。

このまとめて集約するためには、現在住んでいる人達にも移動してもらわなければならない。特に高齢者住宅、準高齢者住宅は率先して移動の対象になる。今移動する事での優遇を介護か資金で選択できるようにします。

土地は人のものという概念は、資産価値のある時の話です。残念ながら土地は今後資産価値が失われてきます。これは若い人が高齢者に伝えるべき事であり、土地にしがみついても生活できません、その土地に若い世代が住み着くという保証はもつとないはずで。

それなら将来その土地地域で生活し、活性化する未来のために託すように話していきます。その時に行政には未来地域図が必要です。その未来地域図が高齢者を説得する事になります。街全体が生まれ変わる、住みやすくなる、他の地域からも見学者が集まる、そんな地域にするために今の高齢者の住居を率先して活用します。

需要があれば買取価格も高くなります。今のままでは課税は生涯、介護も生涯です。その介護費用の捻出は街の未来地域図が価値を上げてくれるでしょう。

