

# 超高齢社会の居住のあり方研究会

最終報告概要版 10の提言

平成21年9月

社団法人 日本住宅建設産業協会

総務委員会

超高齢社会の居住のあり方研究会



# 超高齢社会の居住のあり方研究会

## 最終報告概要 10の提言

日本は近い将来、本格的に超高齢社会をむかえる。私たちの高齢期の居住の場はいかにあるべきか。すでに65歳人口は20%をこえ、急速に高齢化が進むわが国で、高齢期に安定した居住の場を確保するための体制を整備することは急務である。しかし、この問題を予防・解消するには、高齢期の居住の問題だけを取り扱うだけでは十分ではない。国民にとって、住宅は生活の場であるとともに、最も大きな資産である。そこで、わが国が超高齢社会をむかえるにあたって、どのように住宅を資産として形成・維持し、どのような居住形態・居住方法がありえるのか。こうした点を総合的に検討し、以下の10の提言として取りまとめた。

また、本報告は、当協会の各委員会委員長が推薦した委員が6回にわたり議論を重ね、出来る限り委員の意見を踏まえ作成しておりますが、ご一読いただいた皆様方からもご意見を賜れば幸甚であります。

本報告書のとりまとめにあたり、各委員会委員長、委員をはじめ、研究会で講演いただいた方々に、この場を借りて厚くお礼申し上げます次第であります。

平成21年9月

(社)日本住宅建設産業協会

総務委員会

超高齢社会の居住のあり方研究会

座長 加藤 敏夫

# 超高齢社会における10の提言

## 高齢者の生活を守る

### 1. 高齢者のための総合的相談体制の構築

高齢者にとって、わかりやすい、住まいに関する専門的かつ総合的な相談体制を構築する。高齢者の住まいの問題は生活や福祉面と密接に関係している。かつ、高齢者の住宅選択の幅が広がっており、選択する際の法制度などの状況が複雑化しており、素人では判断が難しいことが多い。そこで、一次相談の窓口では、総合的でかつ専門的知識を持った人が対応し、個々人の事情を踏まえたアドバイス、適切な二次相談への誘導や問題の深刻化を予防する体制を構築すべきである。

### 2. 高齢者専用賃貸住宅の質の確保に向けての標準契約書の作成

わが国における高齢者専用賃貸住宅は、ほとんど現在までのところ、私法上の規制が、借地借家法の居住の保障以外存在しないといっている。そのため、高齢者の安心にもつながる生活支援サービスの質については、事業者によってまちまちである。そこで、まずは早急に、高齢者専用賃貸住宅で提供されるサービスの安定的な質の確保をめざし、透明性の高い標準契約書の作成および最低限の質の基準づくりに取り組むべきである。

## 高齢者用の住まいを造りやすく、リフォームしやすくする。

### 3. ユニバーサルデザイン化の推進

高齢者にとってもできるだけ自立した生活が可能となるように、ユニバーサルデザインの住宅をスタンダードにする。今後、既存の住宅も含め、ユニバーサルデザイン化をより一層推進する体制を構築する。

高齢者も安心して暮らせるためのバリアフリー工事を円滑に進めるための支援体制を強化する。わが国では、持家につづき、民間賃貸住宅の占める割合が多いことから、バリアフリー工事補助金申請対象者を、個人（持家所有者）だけでなく、民間賃貸住宅事業者も含めること、後者の場合に対象住宅は高専賃に限らず、高齢者以外も居住可能な、高齢者円滑入居賃貸住宅でも可能とする。そのことにより事業者の事業リスクを低下させ、事業モチベーションを高めることができる。

### 4. 高齢者向け優良賃貸住宅制度の見直し

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）について、家賃の減額に係る補助金の交付の期間を建物の借入期間（例えば、住宅金融支援機構から建築資金を借入する場合、最長35年）と同一期間に変更すべきである。また、各自治体毎に異なる補助金交付期間に対し、適正な期間を国が設定し、自治体が地域の実情を踏まえて実行すべきである。

## 5. 特優賃の高優賃への転換による既存ストックの有効活用

現在、地域優良賃貸住宅の中に、特定優良賃貸住宅（特優賃）と高優賃の2つの制度があるが、運用面ではそれぞれ独立した制度として運用されているため、ともに有効に利用されず空室が多いのが実態である。そこで、特優賃と高優賃の垣根を取り払い、特優賃を高優賃として必要な設備等を増設することで、新たに高優賃事業への転換（コンバージョン）を図る。

## 6. 資産の価値を高める行為を支援する税制の構築

超高齢社会では、資産の価値を高めるとともに、最終的には高められた価値を利用した生活設計を描くことが求められる。このため、資産の価値を高める行為や、高められた資産の価値を生活に取り入れる手段などについて、これを阻害しないことはもとより、積極的に誘導するものであることが望ましい。安心・安全で快適な住宅は、持家はもとより、賃借やその他の居住形態の建物でも求められるものであり、持家かそれ以外かの区別なく、快適性を高めるための行為全般を促進する税制とすることが望まれる。

## 高齢期も安心して居住できるために、住宅の資産価値を正しく評価する社会を構築する。

## 7. 住宅の履歴情報の生成・蓄積・活用

住宅の資産価値の維持にはその住宅に関する履歴情報の蓄積が必要である。新築時から住宅の生産時の履歴情報を生成し、その後、点検や修繕、改善・改良・リフォームを行った際の履歴情報を蓄積し、修繕および既存住宅の売買時に活用されるようにすべきである。

## 8. 修繕履歴を鑑定・評価に反映する

超高齢社会では努力によって形成された資産の価値が適切に評価され、市場を通じて換価できることにより、安心して老後を過ごせることが大切である。しかしながら、既存住宅に修繕工事を行うことによって住宅性能は高められるが、その分資産価値が上昇しているとは言い難い。このため、資産の価値を高める修繕工事について、住宅履歴として蓄積された事実にもとづいて鑑定し、評価する体制を構築すべきである。

## 9. 既存住宅取引体制の整備

資産である住宅が、既存住宅市場で適正に評価されるための取引体制の整備が必要である。具体的には、住宅検査をはじめとする情報開示による取引の推進である。

## 10. リバースモーゲージ制度の推進

高齢期の安定した居住のために、リバースモーゲージ制度の有効利用が必要である。その対象となる住宅を、現状の土地付き一戸建住宅からマンションにも広げ、適正な維持管理は評価されるようにすべきである。

## 提言 1. 高齢者のための総合的相談体制の構築

高齢者にとって、わかりやすい、住まいに関する専門的かつ総合的な相談体制を構築する。高齢者の住まいの問題は生活や福祉面と密接に関係している。かつ、高齢者の住宅選択の幅が広がっており、選択する際の法制度などの状況が複雑化しており、素人では判断が難しいことが多い。そこで、一次相談の窓口では、総合的かつ専門的知識を持った人が対応し、個々人の事情を踏まえたアドバイス、適切な二次相談への誘導や問題の深刻化を予防する体制を構築すべきである。

### 現 状

高齢者が終の住まいを確保する際に、いくつかの選択肢がある。自己所有の住宅を確保している高齢者であっても、介護が必要になった場合にはバリアフリーへのリフォーム等が必要であったり、在宅の介護サービスを利用したりする必要があり、さらに緊急の場合には家族などが同居あるいは近隣に居住していないと安心して自宅で居住するには不安がある。また、賃貸住宅に居住している場合には、高齢者向けの賃貸住宅を利用することも考えられるが、介護が必要になった場合には、養護施設や有料老人ホームなどの利用も視野に入れる必要がでてくる。現在、高齢者の居住確保のために、様々な施策が講じられており、選択肢が増えている。

ところが、これが逆に、選択の難しさを増大させている現状がある。高齢者は、自ら終の住まいを選択しなければならないわけだが、その際、自分の身体の「将来的」状況を予測し、財産的能力、家族の状況等をも予測して、可能性を探ることになる。また、実際に有料老人ホームなどと契約しようとする際には、どのホームにするかを検討する必要があるが、ホームによって契約条件が様々であり、比較検討するのは大変困難であるのが現状である。

そこで、高齢者の住まいに関する相談の窓口を設置することが重要である。しかしながら、現在ではこれが十分に機能していないと思われる。特に、有料老人ホームとの契約については、専門の相談員などの配置が必要である。

### 提 案

- 1) 窓口の一本化。現在、高齢者については福祉関係の窓口、年金や保険関係の窓口、住宅関係の窓口などがある。さらに、市区町村などにより住宅や老人施設などの状況が異なっている。そのため、相談窓口を一本化し、わかりやすい情報提供を行うよう制度を整える。
- 2) 専門相談員の配置もしくは専門担当者の常駐。相談に赴いても、相談担当者が詳しい状況を把握していない場合も多い。また、相談者が変更になり、数回の相談に赴いても、いちいち具体的説明を最初から求められることもある。そこで、相談担当者を専門化し、常駐させることが必要である。
- 3) 相談者の質の向上。相談担当者の教育機会を増やすことが必要である。特に、行政機関の場合は、隣接・近隣の行政区についても状況を把握しておく必要があるため、連絡を強化し、連携を取って相談にあたることが重要である。また、これは近隣市区町村に限らないため、全国的な連絡の強化が求められる。

## 提言 2. 高齢者専用賃貸住宅の質の確保に向けての標準契約書の作成

わが国における高齢者専用賃貸住宅は、ほとんど現在までのところ、私法上の規制が、借地借家法の居住の保障以外存在しないといつてよい。そのため、高齢者の安心にもつながる生活支援サービスの質については、事業者によってまちまちである。そこで、まずは早急に、高齢者専用賃貸住宅で提供されるサービスの安定的な質の確保をめざし、透明性の高い標準契約書の作成および最低限の質の基準づくりに取り組むべきである。

### 現 状

高齢者専用賃貸住宅は、現在までのところ、建物賃貸借契約を締結し、単に一定の事項を登録しさえすればよいことになっている。その結果、高齢者が望む安心、安全な住まいとはいえないような住まいであっても、高齢者専用賃貸住宅として登録されてしまっている。また、高齢者専用賃貸住宅は、有料老人ホームと比べ、居住の保障がなされているといわれているが、実際は、普通の建物賃貸借契約を締結することで付与される賃借権と全く変わらないものがその大半を占めている。すなわち、高齢者専用賃貸住宅については、高齢者ということでの特別な法規制は存在していない。そのため、事業者が提供する生活支援サービスの質やそれに対応する価格については、事業者によってさまざまであり、事業者に有利な契約が締結されていることが多いのが現状である。

そこで、特別な規制を設けるかどうかを検討することも必要ではあるが、何よりも早急に、高齢者専用賃貸住宅で提供されるサービスの質の基準を確保するためのさまざまな取り組みの検討が重要と考える。

### 提 案

- 1) 実務で使用されている生活支援サービスの契約書やパンフレットを収集し、実態を把握する必要がある。
- 2) 1)の分析結果をもとに、標準的なサービス契約書の雛形の作成を行うべきである。
- 3) 標準サービス契約書の中には、具体的に提供すべきサービス内容及びそれに対応する費用とが明確にわかるような記載を行うべきである。
- 4) 入居を検討する際の重要なパンフレットの記載事項をわかりやすく、誤解のないような形で記載すべきである。
- 5) サービスの質を評価するための何らかの基準、最低限の質の基準を設けるべきである。

### 提言 3. ユニバーサルデザイン化の推進

高齢者にとってもできるだけ自立した生活が可能となるように、ユニバーサルデザインの住宅をスタンダードにする。今後、既存の住宅も含め、ユニバーサルデザイン化をより一層推進する体制を構築する。

高齢者も安心して暮らせるためのバリアフリー工事を円滑に進めるための支援体制を強化する。わが国では、持家につづき、民間賃貸住宅の占める割合が多いことから、バリアフリー工事補助金申請対象者を、個人（持家所有者）だけでなく、民間賃貸住宅事業者も含めること、後者の場合に対象住宅は高専賃に限らず、高齢者以外も居住可能な、高齢者円滑入居賃貸住宅でも可能とする。そのことにより、事業者の事業リスクを低下させ、事業モチベーションを高めることができる。

#### 現 状

従来の日本のマンションの多くは「夫婦＋子供 2 人の標準世帯」を前提としており、間取りもこの家族構成を前提とし、経済合理的に作られている。しかし、現在その前提である家族構成が大きく変化している。

人口は 2005 年をピークに減少に入った。世帯数は今の予想では、2015 年にピークになるとされている。そして、今、わが国の世帯の構成は、家族人数は、1 人；27.6%、2 人；25.1%、3 人；18.8%、4 人；16.9%、5 人；11.5%、平均 2.67 人（2000 年）で、東京都は一人世帯 43.6%と多い。また、2005 年には平均が 2.56 人となり、2030 年には 2.27 人まで縮小すると予想されている。

家族構成で、単独世帯；29.5%、夫婦のみ；19.6%、夫婦と子供；29.9%、1 人親と子供；8.4%で、今後ますます単独世帯数が増加すると考えられる。

さらに、高齢者率（65 才以上）は、2008 年で 22%であり、今後ますます高齢者が増え、高齢者率が増加する。

こうした状況の中で、子供が独立して高齢者夫婦の 2 人暮らしとなった時、その間取りは新しい生活に適したものではない。また住宅内部もバリアフリー性に欠けるもので、高齢者にとって住みやすい空間であるとは言えない。今後急速な高齢化を迎えるにあたり、「普通のマンション」「普通の戸建て住宅」であったものを高齢者にとって住みやすい住宅に変えてゆくことは、社会的および経済的に大きなニーズであると言える。

#### 提 案

- 1) 高齢者にとってもできるだけ自立した生活が可能であるように、ユニバーサルデザインの住宅をスタンダードにする。
- 2) 高齢期の家族人数や身体特性にあわせて、リフォームをしやすくする。
- 3) 既存の住宅も含め、ユニバーサルデザイン化をより一層推進する体制を構築する。
- 4) 以上を促進する、税や融資の優遇制度の体制を構築する。
- 5) 民間賃貸住宅事業者に対しても、補助や融資の対象を広げ、事業リスクを低下させる体制とする。



## 提言 4. 高齢者向け優良賃貸住宅制度の見直し

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）について、家賃の減額に係る補助金の交付の期間を建物の借入期間（例えば、住宅金融支援機構から建築資金を借入する場合、最長 35 年）と同一期間に変更すべきである。また、各自治体毎に異なる補助金交付期間に対し、適正な期間を国が設定し、自治体が地域の実情を踏まえて実行すべきである。

### 現 状

国交省通達（国住備第 678 号）高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領によると、「高齢者向け優良賃貸住宅（以下「高優賃」という）等においては、家賃の減額に係わる国の補助金の交付の期間を原則 20 年としているが、ある自治体では、補助金交付期間を 20 年から 15 年としているなど、各自治体の財政上の問題から異なる交付期間を設定している。

### 課 題

#### 1) 管理期間について

高優賃を建設する建築主は、その殆どは住宅金融支援機構から 35 年返済による融資を受け建設している。しかし、一方、補助金の交付期間は 15 年とする自治体も存在するため、残返済期間 20 年間に亘り認定事業者は、補助金の無い一般的な高齢者向け賃貸住宅で経営することになる。また、賃借人においても将来家賃補助を享受できなくなるという、不安を常に抱えながら入居しているのが現状である。

従って、高齢社会における政策としては、大変評価の高い政策であるが、自治体の対応次第で足踏みする結果となっている。また、あるアンケートでは、現在高優賃に入居中の 38 名中 29 名(76%)が、家賃補助が無くなった場合、退去すると思うと回答している。

この様に、高優賃制度は公共性の高い制度であるにもかかわらず、認定事業者が安定した経営ができず、また、賃借人についても家賃の不安から、安心した老後を過ごすことができないことを考え、交付期間を最低でも認定事業者の借入期間まで延長すべきである。

また、国は、自治体が交付期間の限度を短縮した場合、あるいは、更新できない場合の対応措置を講じるべきである。なぜならば、民間活力を生かした高優賃事業として考える場合、高齢者が安心して居住でき、かつ認定事業者が安心して取組める内容でなければならないからである。

#### 2) 詳細は県に委ねられていて、各県毎に違う

例えば、千葉県では、総戸数の 4 分の 1 を一般の賃貸住宅とするようルール化しているが、一般住戸はワンルームの為、殆どは若年単身者が入居している。県はその目的を「世代を超えたコミュニケーション」としているが、生活時間・習慣等まったく違う世代での入居は難しく状況である。また、一般住戸の募集の場合も高齢者住宅ということで敬遠され、なかなか入居が決まらず認定事業者の経営を悪化させ、理想と現実が乖離している。

### 提 案

- 1) 補助金交付期間を建設資金借入期間とすべきである。
- 2) 適正な補助金交付期間を国が設定し、自治体が地域の実情を踏まえ実行する。

## 提言 5. 特優賃の高優賃への転換による既存ストックの有効活用

現在、地域優良賃貸住宅の中に、特定優良賃貸住宅（特優賃）と高優賃の2つの制度があるが、運用面ではそれぞれ独立した制度として運用されているため、ともに有効に利用されず空室が多いのが実態である。そこで、特優賃と高優賃の垣根を取り払い、特優賃を高優賃として必要な設備等を増設することで、新たに高優賃事業への転換（コンバージョン）を図る。

### 現 状

国は、中堅所得者等への良好な賃貸住宅の供給の促進を目的とし「特定優良賃貸住宅制度」を設け、認定事業者は特優賃を建設した。ところが、バブル崩壊、近年のサブプライムローン問題から発した経済不況の中、特優賃は今なお、「傾斜型家賃減額方式」を採用している自治体も存在する。また、制度開始直後に建設された物件においては、既に補助金のない物件も出始め、近隣の一般賃貸住宅と比べ競争力に劣り、空室率の増加から経営が悪化し、自己破産に陥る認定事業者も存在するなど、特優賃事業については、問題が山積している。

また、空室問題や賃料の下落で悩む特優賃の認定事業者は少なくないうえ、将来景気が回復し経営改善できる見通しも今のところ無い。

「公共性や社会貢献度が高い賃貸住宅なら建てよう」と事業に踏み切った認定事業者が、空室率の増加や賃料の下落により事業が成り立たない現況に直面しているにもかかわらず、特優賃を推奨した国や県からは根本的な改善策は出ていないのが現状である。

### 提 案

1) 特優賃を高年齢者住宅及び高年齢者と同居できる二世帯の高優賃住宅に事業転換する。

高年齢者世帯は、一般的に家財道具が多く、広めの住宅を求めている。特優賃であれば2DK以上のファミリータイプが多く、要望に合致する物件も多いものと思われる。

賃貸住宅が供給過剰と言われている時代に、新しく建てるのではなく、既存の特優賃を高年齢者向け住宅にリニューアルして、再利用することも大変重要である。

2) 単身高年齢者のルームシェアで利用できる住宅とする。

現在、一人暮らし高年齢者の孤独死が、ひとつの社会問題となっている。

そこで、特優賃のファミリータイプの住宅を高年齢者同士でシェアリング、また、ゲストハウスに利用形態を転換させることで、複数の高年齢者が共同で住まえる新たな居住空間を提供することにより、孤独死の問題への対策にも繋がる。

このためには、各個室の施錠や場合によって共用部の部分的な改修が必要になるが、比較的小規模な工事で改修が可能である。

3) 健常者対象の住宅とする。

現状の特優賃は高年齢者向け住宅として大よその要件を満たしているが、躯体についての改善は難しいので、エレベーターの後付けや緊急対応設備他、一定の基準を設け、それをクリアすることによって高優賃への事業転換をさせる。

## 提言 6. 資産の価値を高める行為を支援する税制の構築

超高齢社会では、資産の価値を高めるとともに、最終的には高められた価値を利用した生活設計を描くことが求められる。このため、資産の価値を高める行為や、高められた資産の価値を生活に取り入れる手段などについて、これを阻害しないことはもとより、積極的に誘導するものであることが望ましい。安心・安全で快適な住宅は、持家はもとより、賃借やその他の居住形態の建物でも求められるものであり、持家かそれ以外かの区別なく、快適性を高めるための行為全般を促進する税制とすることが望まれる。

### 現 状

高度経済成長期には住宅双六といわれ、住宅を取得し資産を形成するシナリオが共有された。生活者も不動産事業者もこのシナリオの上に生活やビジネスを設計してきたといえる。本格的な人口・世帯の減少時代を迎えようとしている現在、新たな住宅双六のシナリオが求められる。

### 提 案

超高齢社会では、自ら形成した不動産資産や相続した不動産資産を活かして、住み替える、リバースモーゲージをつかうなど、ライフステージに応じて保有資産を人生設計に活用するシナリオを実現する必要がある。この際、保有し続ける資産と異なり、これらの資産はステージ毎に市場の評価にさらされる。このため所有者の資産価値を保持しなければいけないという意識が顕在化する。たとえば、修繕をまめに行う、外構を手入れする、近所づきあいをする、地域の奉仕活動に参加するなどである。これらのプロパティマネジメント、アセットマネジメント、エリアマネジメントを誘導することは新しいシナリオであり、その実現のため、不動産事業者は重要な役割を果たすこととなる。

新住宅双六は、超高齢社会に求められる居住のフレキシビリティを保障するものでなければならない。このためには、不動産流通にかかる公的な「手数料」としての流通諸税や住み替え抑制的な譲渡益課税は見直すことが検討されてよい。

賃貸等により超高齢社会の居住の場を提供する事業者の存続も重要である。一般に、このような居住形態にかかる建物やサービスの安定的な維持は必ずしも容易でない。このため、賃貸等による高齢者居住サービス提供事業者の安定的な事業経営を支援する税制を構築することが求められる。

## 提言 7. 住宅の履歴情報の生成・蓄積・活用

住宅の資産価値の維持にはその住宅に関する履歴情報の蓄積が必要である。新築時から住宅の生産時の履歴情報を生成し、その後、点検や修繕、改善・改良・リフォームを行った際の履歴情報を蓄積し、修繕および既存住宅の売買時に活用されるようにすべきである。

### 現 状

高齢期の安定した居住には、住宅を長く使えるように適正に維持管理をすることがより重要になる。しかし現実には、アメリカの住宅の平均寿命が約 44 年、イギリスの住宅の平均寿命が約 75 年に比べて、日本の家は平均約 26 年と試算されている（国土交通省調査）。このように、日本の住宅の寿命は短い。

その理由の 1 つに、住宅の設計、施工、維持管理などに関する情報である「住宅履歴情報」が未整備であることがある。どのように住宅がつくられ、どのように維持管理されてきたのかが明確になっていない。

### 提 案

新築時から、住宅の履歴情報を整備することが必要である。

- 1) 新築時は竣工図面を作り、住宅所有者に必ず渡す。
- 2) 点検や修繕の際にはその記録を保存し、1) の情報に合わせて蓄積をする。
- 3) 修繕の際には、住宅の履歴情報を活用する。
- 4) 既存住宅の売買の際には、住宅履歴情報を開示する。
- 5) 住宅の所有者が変わっても、確実に履歴情報が引き継がれるようにする。
- 6) 住宅供給者などは、所有者の履歴情報の生成、蓄積、活用を支援する仕組みを構築する。

## 提言 8. 修繕履歴を鑑定・評価に反映する

超高齢社会では努力によって形成された資産の価値が適切に評価され、市場を通じて換価できることにより、安心して老後を過ごせることが大切である。しかしながら、既存住宅に修繕工事を行うことによって住宅性能は高められるが、その分資産価値が上昇しているとは言い難い。このため、資産の価値を高める修繕工事について、住宅履歴として蓄積された事実にもとづいて鑑定し、評価する体制を構築すべきである。

### 現 状

建築物は新築後、時間の経過にともなう劣化等により性能を低下させ、社会から期待される最低限の水準を下回った時点で解体されることが通常である。性能の低下は価格の低下となって表れるが、我が国の住宅は一般に耐用年数が短く、価格の下落は急激である。

修繕工事は、時の経過に伴う劣化や社会のニーズの変容にともなう陳腐化等について、社会のニーズに合致したものに改変する行為であり、広義には、新築時と同じ性能のものに置き換える更新、性能を上昇させる改修のほか、間取り等を変更する模様替え、用途を変更する用途転用（コンバージョン）などを含んで考えることができる。これらの行為は、不動産について、追加の費用を投じることによって快適性を高め、あわせて収益性や市場性を改善する行為といえることができる。

不動産の価格には、以下の 3 つの側面があり、最終的には、この 3 つの側面を総合的に勘案して価格が決定される。

- 1) 原価性にもとづく積算価格…不動産を創り出すために必要な費用に着目して価格を求める。既存住宅の場合は、新規に再調達するために必要となる再調達原価から、時の経過による劣化や陳腐化等による減価修正額を控除する。
- 2) 収益性にもとづく収益価格…不動産を賃貸することを想定した場合に期待される収益性に着目して価格を求める。その不動産に期待される将来純収益を還元利回りで計算して価格を求める。
- 3) 市場性にもとづく比準価格…不動産の市場性に着目して価格を求める。実際に取引された類似の不動産の取引価格に、地域や性能の違いなどによる格差修正率を乗じて価格を求める。

価格評価に際しては、具体的な資料に基づいて合理的に行う必要がある。これまでは実際には修繕等の追加投資を行っていたとしても、事実を示す客観的データが存在しないために、修繕等がもたらす資産価値改善効果について限定的に評価せざるを得なかった。このため、所有者サイドからは、「修繕をしても価格は上がらない」、「修繕をしても無駄」となり、既存ストックの改善と長期利用に対して否定的な行動が選択されてきたといえる。

### 提 案

住宅の修繕履歴は鑑定評価の 3 手法のそれぞれを精緻化するために有用な資料となる。超高齢化社会では、住宅履歴として蓄積された事実にもとづいて鑑定し、それを価格に反映する評価体制を構築すべきである。

## 提言 9. 既存住宅取引体制の整備

資産である住宅が、既存住宅市場で適正に評価されるための取引体制の整備が必要である。具体的には、住宅検査をはじめとする情報開示による取引の推進である。

### 現 状

高齢期の安定した居住の確保には、住宅の資産価値を維持することが必要である。例えば、高齢期に、それまで郊外の戸建て住宅に居住していたが、立地のよいマンションに転居しようということも今後増加することが考えられる。しかしながら、住宅流通における既存住宅流通率はわが国では 13.1% と低く、イギリスでの 90.7 (2007 年) %、アメリカの 80.7% (2007 年) と大きく差が開いている。

その理由を、住宅の資産の視点から考えると、以下の点がある。

- 1) 金融面の課題として、既存住宅購入に対する融資の困難さがある。これは、建物の性能の情報に基づき、融資や税を考える体制が確立されていないためと考えられる。
- 2) 瑕疵担保責任の問題がある。多くの既存住宅取引では、不動産業者が媒介し、前所有者が売主になることから瑕疵担保責任の適用を免れることが多い。また、現状有姿による取引が多く、既存住宅として瑕疵物件を購入した者は、売主に瑕疵担保責任を要求できないことが現実には多い。
- 3) 既存住宅の生産履歴や修繕履歴がなく、瑕疵や性能の予想がつきにくく、価格の妥当性が判断できない<sup>1</sup>。

以上を踏まえると、第一の問題として、住宅性能に関する情報とそれに伴う評価が不明瞭な住宅取引制度であること、第二の問題は、買主の意志で契約に先立ち、それらの情報が得られない仕組みとなっていることがある。

### 提 案

こうした点を是正し、既存住宅の流通市場の整備が必要である。

住宅取引における問題を予防し、既存住宅の流通促進、適正な市場での住宅価格の評価のためには、買主の意志により、買主が情報を必要とする時に、住宅の性能等に関する情報とそれにみあった価格評価（査定）を、経済的な対価で容易に知り得る仕組みが必要である。

具体的には、売主による情報開示（TDS）、買主が自分の意思で自分の購入を希望する住宅を自分の費用で検査をする、住宅検査制度の推進が必要である。

<sup>1</sup> 中古住宅の売買は、新築住宅の売買に比べ、取引費用が高いことも流通阻害要因となりやすい。この場合の取引費用とは中古住宅取引における手数料（不動産仲介業者への手数料、税等）および取引にかかる時間コストを含む。

## 提言 10. リバースモーゲージ制度の推進

高齢期の安定した居住のために、リバースモーゲージ制度の有効利用が必要である。その対象となる住宅を、現状の土地付き一戸建住宅からマンションにも広げ、適正な維持管理は評価されるようにすべきである。

### 現 状

高齢期に安心して暮らせるためには、個人にとっては人生最大の資産であり、かつ財産である住宅を有効に活用することが重要である。

高齢期の生活資金が十分でない場合に、住宅を手放してしまうとすむ所を失う。しかし、住宅をリフォームしないと住みにくい。そして、それだけの費用がない。あるいは、今、住んでいるマンションが建て替えをすることになった。このマンションには友人が多いので、建て替えて住み続けたい。しかし、その分の費用を負担できない。こうした場合に、住宅を担保にし、必要な費用を借り、その費用は死亡時に住宅を売却して返済する方法が、リバースモーゲージである。

リバースモーゲージとは、所有する不動産を担保に融資を受け、契約期間の進行とともに徐々に負債が増えていくローン形態のことをいい、一般的な住宅ローンに代表される「フォワードモーゲージ（抵当融資）」と区別し「リバースモーゲージ（逆抵当融資）」と呼ばれている。

- ・担保となる不動産については、主に利用者が居住している土地付き一戸建ての所有権住宅が対象となり、契約期間中は、その担保となっている自宅に住み続けることができる。
- ・区分所有建物については、個別の制度により対象に含まれる場合と含まれない場合がある。多くは含まれていない。
- ・契約期間中は、元利金の返済を求められず、契約終了時に一括返済を行うことが基本的な形であるが、制度・商品によっては、金利分のみ返済を求められるものもある。
- ・契約期間の満了や利用者の死亡、転居等により契約が終了した時点で、事業主体や相続人が担保となっている不動産を処分することにより元利一括返済することを基本としているが、相続人が不動産を処分せずに相続し、金融資産により返済することもできる。

### 提 案

- 1) 日本では、まだ普及は少なく、対象となる住宅も限定的であるので、対象を拡げることなどの改善が必要である。
- 2) その改善のためには、マンションであっても、高齢になるまで住み続けた住宅が、正しく維持・管理されていれば、適正な評価がなされ、既存住宅市場で適切に換金されることによって、成立する。よって、質の高い住宅を供給し、それを適切に維持・管理し、市場で評価できる体制を構築することが必要である。

## ●研究会開催記録

### (第1回研究会)

日 時 平成20年9月12日(金) 12:30～15:00

場 所 協会会議室

内 容 ①「超高齢社会の居住のあり方研究会」について

② 基調講演：高齢者向け住宅の現状と今後の展望

講師 (株)シルバーライフネットワーク代表取締役、

(財)日本賃貸住宅管理協会住替アドバイザー 向井 幸一 氏

③ 研究会の今後の進め方について

### (第2回研究会)

日 時 平成20年11月7日(金) 14:00～16:00

場 所 協会会議室

内 容 ① 基調講演「高齢者居住の利用形態と法的課題」

講師 白鷗大学 法学部 講師 矢田 尚子 氏

② 研究会における検討課題について

### (第3回研究会)

日 時 平成21年1月30日(金) 13:00～15:30

場 所 協会会議室

内 容 ① 基調講演「新たな展開を見せるリバースモーゲージ」

講師 (株)価値総合研究所

都市・住宅・不動産戦略調査室長 小沢 理市郎 氏

② 超高齢社会の居住のあり方研究会骨子(案)について

### (第4回研究会)

日 時 平成21年2月18日(水) 10:00～14:00

場 所 ①「西五反田高齢者複合施設」 ② トーヨーホテル

内 容 ①「西五反田高齢者複合施設」見学

講師 (株)マザアス 代表取締役専務 吉田 肇 氏

② 同施設に関する感想・意見交換

③ 超高齢社会の居住のあり方研究会報告書骨子(案)について

### (第5回研究会)

日 時 平成21年3月30日(月) 13:00～15:30

場 所 協会会議室

内 容 ① 基調講演「これからの高齢者住宅とグループホーム」

～北欧・英国に学ぶ“終の棲み家”～

講師 明海大学 不動産学部 教授 井上 裕 氏

② 超高齢社会の居住のあり方研究会報告書(案)について



(第6回研究会)

日 時 平成21年5月7日(木) 13:00 ~ 15:30

場 所 協会会議室

内 容 ① 基調講演

- ・不動産鑑定評価理論と履歴情報～資産価値形成を阻害する要因～  
講師 中城 康彦 氏(明海大学不動産学部教授)
- ・高齢者向け住宅・介護サービス等の提供に際する契約上の留意点  
講師 浜島 裕美 氏(明海大学不動産学部准教授)

② 超高齢社会の居住のあり方研究会報告書(案)について

●超高齢社会の居住のあり方研究会 委員名簿

座長 加藤 敏夫((株)アービック 取締役会長)

顧問 小泉 允罔(明海大学 副学長)

委員 牛島 明((株)細田工務店 常務取締役)

委員 及川 義和((株)アービック 専務取締役)

委員 河井 健司(昭和住宅(株) 東京支店)

委員 根田 吉雄(東神興業(株) 代表取締役)

委員 齊藤 広子(明海大学不動産学部 教授)

委員 竹内 啓((株)荒井商店 医療関連事業部部長)

委員 中城 康彦(明海大学不動産学部 教授)

委員 浜島 裕美(明海大学不動産学部 准教授)

委員 林 亜夫(明海大学不動産学部長)

委員 深松 徹((株)深松組 常務取締役)

委員 柚木原健二(白石建設(株) 取締役開発事業部部長)

※会社名、役職は平成21年5月現在