

特集【論説】 少子高齢化社会の不動産利用

高齢者の転居、死亡・相続と持家の管理・利用 郊外住宅地での応急策と出口戦略

Solutions and Strategies to manage and re-invest real estate owned by elderly people at suburb

Mariko SONODA : Professor, Department of Architecture,

School of Science and Technology, Meiji University

園田 眞理子*

1. 人口動態と都市の生成

我が国の人口構成は、高度経済成長期の「ピラミッド型」から少子高齢化の進展により「釣鐘型」になったといわれている。しかし、その表現で正確なわけではない。より正しくは、リーマンショッ

クの起きた2008年に60歳だった1948年生まれの者と、35歳だった1973年生まれの者をピークとする双こぶラクダの形状をしている。図1をみていただきたい。このデータは、東京都における生年別の人口構成を住宅が持家か借家かで按分して示したものである。これから2つのことがいえる。

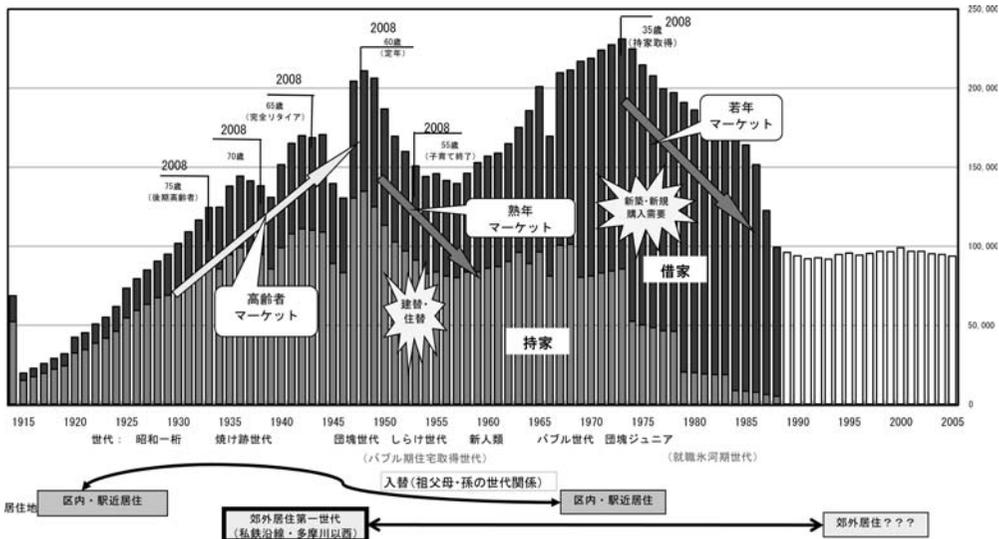


図1：東京都の持家・借家別、生年別人口

資料：人口2005年国勢調査東京都を使用

持家率：2005年国勢調査世帯主年齢5歳階級別持家率東京都を使用

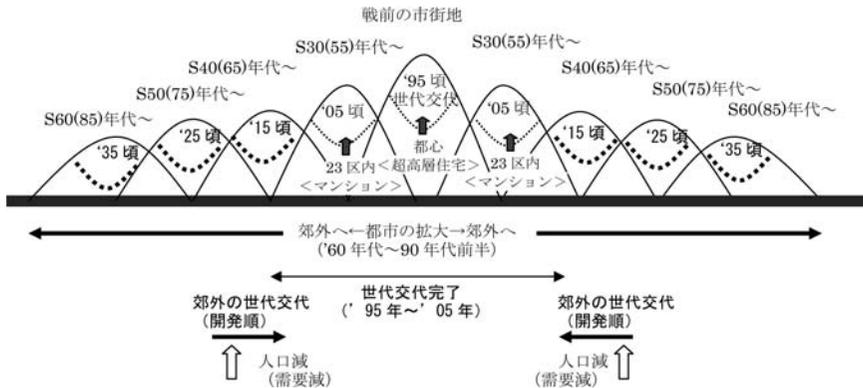


図2：「都市の拡大」に対する「世代交代」の図式

第一は、2008年をピークに、35歳のファミリー向け住宅を必要とする年齢人口が今後減少し続けることである。加えて、これからの10年は可処分所得の最も高い退職前の熟年人口も2008年をピークに減り続ける。両者があいまって、住宅市場はかつて経験したことの無い需要減少フェーズに突入した。第二には、それとは対照的に65歳以上人口、わけても75歳以上の後期高齢者人口が今後20年間は増え続けることである。これらの点は大量移民でもない限り、もはや確定した事実である。

さらに、この図から別のこともいえる。この15年間、明治、大正生まれの人が次々に人生の終わりを迎え、その人たちの居住地が空き、そこに、同じこの15年増える一方であった35歳人口が入居したのではないか。つまり、ちょうど祖父母と孫の関係にあたる世代間で入れ替えが起きたといえる。この現象を私たちは「都心回帰」と呼んだのではないか。

このことを模式的に整理してみたのが図2である。都市が成長し始める時、最初にその都市にきた人は当然に中心に近いところから住み始める。次に来た人はその外側に、その次の人はさらにそ

の外側という図式になる。東京圏ではこの現象が戦後すぐから1990年代半ば頃まで続いたⁱ。ところが、最初の居住が起きてから50年経つと、初代の人のはほとんどは死去する。すなわち、世代交代が起きる。「1945年+50年=1995年」なので、都心回帰が90年代後半以降顕著になったことは論理的に説明できる。2010年現在、東京23区内での世代交代は終盤に近づきつつあると思われる。

では、これから何が起きるのか。再び図1をみると、戦前生まれから団塊世代の人たちまでが住みついた所で激しい高齢化が起きることがわかる。その期間は今後20年程続き、その後、世代交代が起きる。しかし、その空いたところを埋める若年人口は激しく減少するばかりで、単純には空きを埋められない。それが起きる場所とは、外に向かって拡大した「郊外住宅地」に他ならない。東京なら多摩川以西である。

2. これから起きること

筆者らが、2006年以来研究対象ⁱⁱにしている戸建住宅ばかり2000戸超規模の住宅地がある。東京都H市に位置し、宅地規模60～70坪、住宅面積100

ⁱ 1995年に日本の生産年齢人口（15～64歳）がピークに達し、その後減少し続けている。

ⁱⁱ 文献1）、文献2）

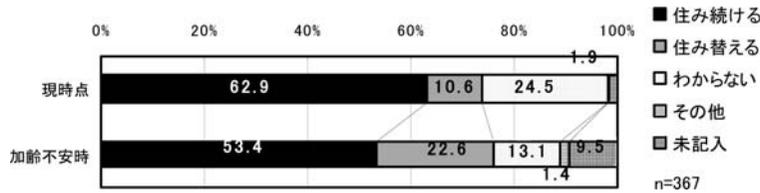


図3：現時点と加齢不安時の居住継続意向

～120㎡程度の極めて良質な住宅地である。1970年に市のニュータウン開発計画を受け、1976年から民間会社が建売分譲を開始し約2000戸を供給した。他に約500戸が都住宅供給公社により90年代前半に分譲された。多摩丘陵の一部にあり、新宿から私鉄急行で約40分、最寄駅からバスで約10分、徒歩のアクセスは困難である。

その住宅地で、当初開発された約2000戸の居住世帯を対象としたアンケート調査を、当該住宅地の自治会の協力により、2007年9月に実施した。全戸に配布し、回収率25.9%、522サンプルを得ることができた。全体の4分の1の回収率であったが、回答世帯の年齢構成はほぼ母数に一致しており、対象住宅地を反映する標本が得られた。当該住宅地の65歳以上割合は2005年の国調ベースで25.4%、しかも60歳前後の年齢が集中して多いという特徴がある。つまり、開発後ちょうど30年を経た典型的な大規模戸建て郊外住宅地である。

そこに居住する年齢60歳以上のシニア世帯の居住継続意向と住宅・土地の継承に関する意向についての結果を述べるⁱⁱⁱ。60歳以上シニア世帯は全体の約7割を占めている（サンプル数367）。

現時点での居住継続意向を尋ねたところ、「住み続ける」は62.9%、「住み替える」は10.6%で、「わからない」が24.5%と多いことが特徴的である。次に、将来の加齢に伴い不安が生じた時の居住継続意向については、「住み続ける」は53.4%に減り、

反対に「住み替える」は22.6%と2倍以上に増える。シニアで当該住宅地を終の居住地と定めているものは半分程度といえる。（図3）

さらに、当該住宅地の将来をみるために、シニアが現に居住する住宅・土地をどうしようと考えているかを問うた。その結果、「子供が相続する」が75.5%と圧倒的に多かった。「他人に売却」は6.3%にすぎなかった。当該住宅地はほぼ全て、持地・持家であるが、資産として子供に相続させるとの意向が極めて高い。しかし、相続した子供、親族がそれをどうするかまで解明しないと、当該住宅地の未来は分からない。そこで、相続した者がそれをどうすると思うかを問うたところ、「相続者が居住する」との回答は33.7%にすぎなかった。「売却」は11.7%である。一方、「わからない」が35.1%とかなりの割合を占める。当該住宅地の居住用資産はシニアの子供に相続されるが、その先はよくわからないといえる。（図4）

そこで、現時点でのⅠ居住継続意向—住み続け、住み替え、分からない、Ⅱ加齢不安時の居住継続意向—住み続け、住み替え、分からない、Ⅲ住宅・土地の継承方法—相続、売却、Ⅳ相続者の対応—居住、賃貸、売却を組み合わせ、回答結果をパターン化してみた。（図5）

この結果から、以下のことがわかった。現在すぐに住み替え意向を持つか、そうなる可能性が高く、子供が住宅資産を相続しても居住しない者の

ⁱⁱⁱ 文献3)

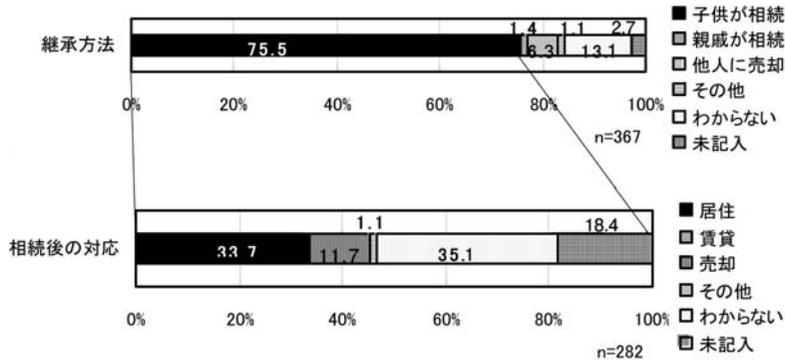


図4：住宅・土地の継承方法と相続者の対応

割合は26.0%に達する (A, B, Cタイプ)。つまり、これらは空家・空地になる可能性があるということだ。当該住宅地は開発後30年を経ており、回答者の年齢から考えて、この事態は今後10年以内に起きる。次に、虚弱時に住み替え意向を持っており、その後相続者が居住しない割合は12.5%である (D, Eタイプ)。この事態が起きるのは今後20年以内である。さらに、シニア自身は最後まで居住継続を図るが、その後、子供が相続しても住まない割合が33.6%に達する (Fタイプ)。このシナリオを描くものが最も多数を占めている。初代居住者死亡・相続の事態は今後30年以内に起きると考えられる。結局のところ、子供が、初代居住者の住宅資産を継承し、着実にそこに居住するといえる者は28.0%にすぎなかった (G, Hタイプ)。

当該住宅地の60歳以上シニア世帯は約7割であり、そのうち30年後に居住者のいる割合が仮に3割とすると、転売・転賃がうまくいかない場合、住宅地全体の半分以上が空家・空地になる事態が予想される。このまま何もしなければ、これが、高齢化現象—居住者の高齢化のち死亡・相続と、少子化現象—すなわち新規住宅需要の減少が掛け合わさった“近未来”である。

図6のように、住宅地には人間の一生と同じように「ライフサイクル」がある。特に、郊外の—

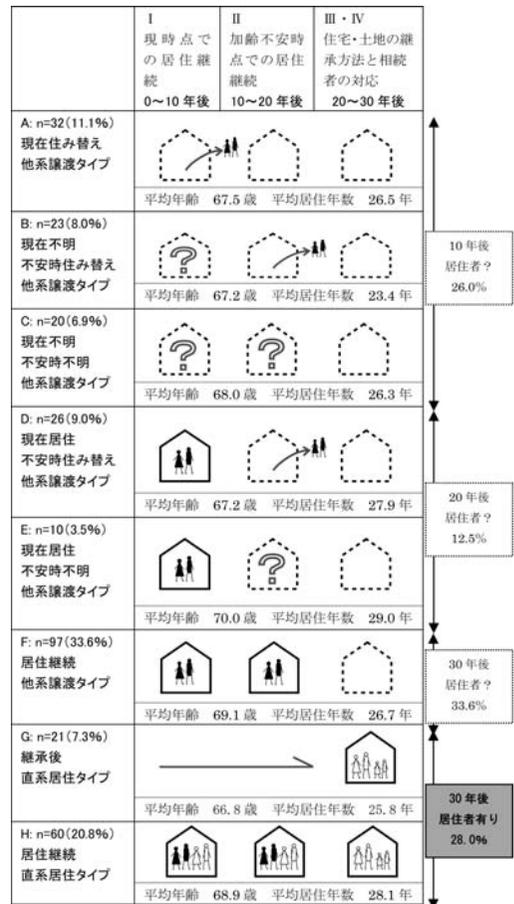


図5：居住、住宅・土地の将来展開に関する8タイプ
n = 289



図6：住宅地のライフサイクル

時期に一挙に開発された住宅地では居住者が一様で、その居住者のライフサイクルに連動する。住宅および住宅地は約50年で一サイクルを終了し、60年後には「次のフェーズ」がやってくる。この「次」がないと、住宅地はただ荒廃を極める。

3. 応急策

この十年、少子高齢化現象が顕在化してくる中、いわゆる郊外問題について、「選択と集中」「コンパクトシティ」が合言葉であった。マクロに見れば、人口縮減という大きな潮流の中で、その考えをとらざるを得ないのかもしれない。ただ、そこに至る過程が乱暴すぎると、様々な痛みや綻びが生じ、結果として目指すところに行きつけない可能性もある。そこで、いくつかの応急策を提案する。

1) マネジメント主体の確立

計画的に開発された住宅地の土地・建物の所有権は、宅地に細分化された「個人所有」と、公園、学校等の「公共所有」のどちらかである。当初に開発者が所有していた土地・建物であっても、宅地開発要綱や関連公共公益事業等によるものであれば、開発後それらは公共に移管されてきた。したがって、特に戸建住宅地の場合、利害関係者は「私」と「公」の2者しかなく、居住者が共同して住宅地管理を行う形式は成り立たない。

しかし、同じ住宅地内で空家・空地が増えた場合、一番の害を被るのは周辺の居住者である。極言すれば、空家・空地による荒廃によって、「自己資産の価値」が棄損される可能性がある。そこに、

空家・空地を当該住宅地の居住者同士で自主管理する契機がある。一方、公共は公共用地・建物を管理する責務を負っているが、空地・空家の私有地に手を出すことはできない。しかし、それにより、地域の防犯性が損なわれたり、荒廃が顕在化すれば、公共サービスの負担増や税収減に結びつく。つまり、公共も無関係を決め込むわけにはいかないのである。

以上の、「私側」の事情と「公側」の事情の中間に「共同的な主体」を新たに設けて、当該住宅地のマネジメントに当たる可能性が生まれる。差し詰め分譲マンションの「管理組合」に相当する主体である。近年、エリアマネジメントに関する研究や提案が多数行われており^{iv}、HOA（ホーム・オーナーズ・アソシエーション）の必要性もいわれているが、どちらかというとな新規開発に目が行っている。そうではなく、日本の今に必要なHOAとは、既開発の住宅地への「後付」である。

後付HOAを形成するには、まず、共有財産を持つことによって、運命共同体を形成する必要がある。実は、先に述べた研究対象の住宅地は自治会館とその土地を自治会名義で所有しており、自治会を地縁法人化している。そのため、住民同士の結束力も強く、協働した活動も活発である。共同財産を持ち共通する利害関係を持たないところには、真の共同体は生まれ得ない。そこで、公共が用地・建物を当該地縁法人に移管するなどして、マネジメント主体を確たる存在にする必要がある。

それが実現すれば、マネジメント主体が空家・空地の管理を請け負い、所有者は応分の負担をす

^{iv} 文献4)、文献5) 等がある。

るという図式がすぐに描ける。また、その管理とは、住民が直接行うという意味ではなく、マンション管理のように専門家に委託して行うことも十分考えられる。ここに不動産管理の新たなビジネスチャンスも生まれる。

2) 持家の借上げ・転賃

一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI)^v が先鞭をつけた方法である。シニアの持家を借上げ、それを子育て世代等に定期で賃貸することが、当面の空家対策になる。

なぜなら、土地と建物は経年するほど値段があがるという右肩上がりの神話は、1970年頃から90年までの20年間でそうであったとしたら、失われた二つの10年の間にすっかり消滅してしまった。以前の値上り分は完全に無くなり、今なお下降局面にある。特に、建物の価値は、築年数で評価することが改まらない限り、築30年を越える建物は除却の経費が加算されマイナスになる。つまり、郊外住宅地の不動産の多くは、売却すると損益が確定してしまう場合が少なくない。それに対して、家賃はその時の物価に連動しており、20年前の家賃に比べてそれほど下がってはいない。借りてくれる人さえいれば、賃貸は、所有者にとって魅力的な活用方策である。

その借り手であるが、近年の雇用情勢の悪化の中で、若年世代も従来のように長期のローンを組んで住宅を購入することがベストの選択ではなくなっている。選択の余地が大きいことが不確実な時代には必須である。その意味で、多少家が古くとも、先住者がりっぱに子育てを果たした家をアフォードブルな家賃で借りられることは魅力である。提供者と需要者のマッチングがうまくいけば、当面の空家対策にはなる。

3) 地域住宅バンクの創設

当面、所有者が利用する当たりの空家・空地进行を預かり、新たな活用・運用先にそれを委ね、そこから上がる収益を元の所有者に還元する仲介的な機能が必要になってくる。それは「住宅バンク」である。銀行がお金を媒介して行っていることを、「住宅」を媒介して行うというものである。JTIの機能は、まさにそれである。類似のものに、旭化成ホームズによる「REMOVE」^{vi}、日本賃貸住宅管理協会による「住み替え支援センター」^{vii}がある。

それに「地域」がつくとどう違うかということ、個人利益のみでなく地域の共同・協調利得も加味して、空地・空家の活用や運用をする点が異なる。例えば、空家を高齢者介護の小規模多機能拠点とする、空地を連担させて、共同出資により高齢者ためのグループリビングを建てる等、共同・協調によって初めて可能となる運用までを考える。

東急電鉄が始めた「ア・ラ・イエ」^{viii}が、これに比較的近い。これは東急沿線というエリアで、住み替え、建て替え、リフォーム等の様々な形で東急が媒介することによって、エリア全体の住宅市場の活性化と高付加価値化を図ろうとしている。

ある程度の規模やエリアとしてのまとまりのある住宅地であれば、単なる「住宅バンク」のみならず、「地域住宅バンク」が成立する余地はある。

4. 出口戦略

郊外住宅地の空家・空地の激増に対して応急策を講じる一方、出口戦略も持たなければならない。都市規模自体を縮減していかなければならないとしても、それは「優雅な縮小」といえるものでなければならぬ。そこで、2つの案を提示したい。

^v <http://www.jt-i.jp/>

^{vi} <http://www.asahi-kasei.com/hebel/technology/technology15.html>

^{vii} <http://www.sumikae.jp/subject/index.html>

^{viii} http://www.a-la-ie.com/aboutlaie_top.html

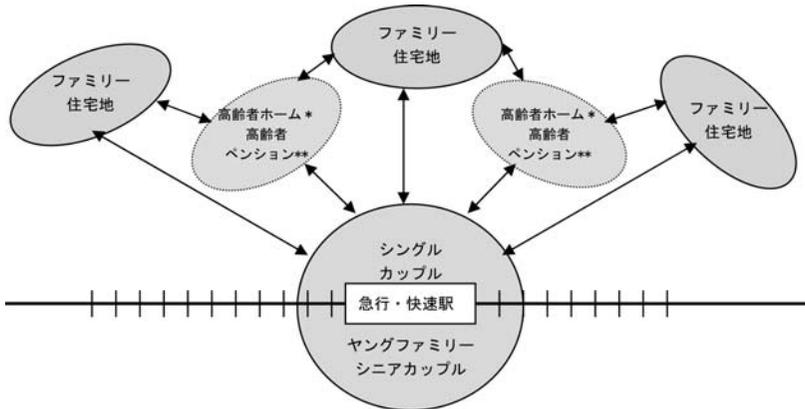


図7：地域内の住替え循環

1) 地域内住み替え循環

大都市の郊外住宅地の多くは、郊外電車の沿線の丘陵地に立地している。それらはほぼ例外なく子育て、すなわちファミリー向けの住宅地である。そこが今高齢化し、買物や通院の利便性や広すぎる住宅に困る高齢者が数多く居住している。そこで、そうした住宅を、子育てのために広い住宅を必要としている世代に受け渡す仕組みを作る。シニアは、丘の上から利便性の高い駅近辺に降りてくる。

また、一人暮らしに不安のある高齢者が集まって居住するグループリビングとしての「高齢者ペンション^{ix}」や、要介護高齢者のための「高齢者ホーム^x」を地域内に適切に設ける。そうすれば、この地域内住み替え循環により、多世代が持続的に居住できるようになる。

東京の場合なら、都心のターミナル駅から電車で30分程度の急行・快速停車駅を中心とするエリアであれば、この出口戦略が使えるはずである。

「都心↔郊外」という大きな住み替えではなく、「駅近の平地↔駅後背部の丘陵地」という小さな住み替え循環によって、その地域を活性化し維持していく。(図7)

2) 「退職者コミュニティ」もしくは「週末コミュニティ」

都心から遠く、しかも、最寄駅から徒歩でアクセスし難い郊外住宅地の生き残り戦略とは、「退職者コミュニティ」もしくは「週末コミュニティ」になることである。

アメリカでは何万人、何千人規模のリタイアメント・コミュニティがアリゾナやフロリダにあるが、それらはわざわざ新たに町をつくり、高齢者を迎え入れるものである。ところが、日本の場合、多くの郊外住宅地は「自然発生的リタイアメント・コミュニティ^{xi}」ともいうべき町になりつつある。そうであれば、「限界集落」として嘆くのではなく、徹底的に楽しく安全に快適に老後を過ごせる空間に改変すればよい。また、そうした町は都心に住

^{ix} 一人暮らしには不安のある高齢者が集まって共同的に居住するグループリビングの形式。筆者らは「高齢者ペンション」として提案している。ペンションには、いわゆるリゾート地にある「ペンション」と年金(ペンション)で生活できる程度との意を込めている。文献6)

^x 介護を必要とする高齢者が集まって居住し、必要な生活援助や介護を提供するグループホームの形式。民間が主体となつて、「適合型高齢者専用賃貸住宅」のような形で提供するものをここでは「高齢者ホーム」としている。

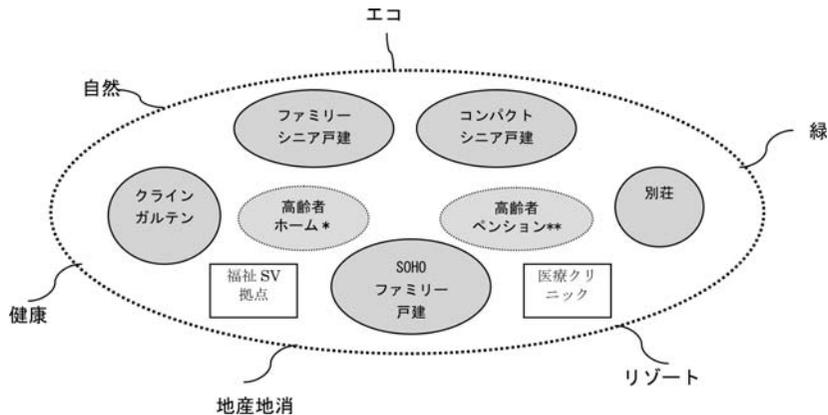


図8：退職者コミュニティまたは週末コミュニティ

む人にとっての憩いの空間ともなるはずである。すなわち、「別荘」である。日本の郊外とは、「海」「山」に近く、豊かな自然と緑に恵まれている。

現在の住宅地で老後もそのまま過ごしたいと希望する者が多いにもかかわらず、必要な機能が整っていないために不安を煽っている。そうであれば、最後まで安心して居住できるよう、高齢者ペンションや高齢者ホーム、福祉サービス拠点、医療クリニックを同じ住宅地に設ければよい。子育て用の住宅はコンパクトな戸建に建て替え、広くなった土地でガーデニング等を楽しむ。空き地はクライナガルテン等に転用する。職場に拘束されない働き方ができるファミリー世帯がSOHO住宅に居住することがあってもよい。(図8)

遠郊の魅力は、「エコ」「自然」「地産地消」「健康」「リゾート」「緑」等である。21世紀とは、お金は少ないかもしれないが時間は豊かにある時代になる。そうした新しい時代要請にこたえることで、郊外住宅地の生き残り戦略が見つかる。

それができない住宅地は、残念ながら消えゆかざるを得ないだろう。

<参考文献>

1. 池本あゆみ, 郊外住宅地におけるライフスタイルと持続可能性に関する研究—K住宅地における居住者および街の変遷と今後の持続可能性, 明治大学大学院修士研究論文, 2008.3
2. 横井宏規, 住環境評価による郊外住宅地の居住価値に関する研究, 明治大学大学院修士研究論文, 2008.3
3. 葉真寺亜矢子他, 郊外住宅地の持続と再生に関する研究 典型的な郊外戸建住宅地におけるシニア居住者の居住継続と住宅・土地の継承に関する意向, 日本建築学会2009年度大会学術講演, pp.195-196
4. 国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」, H20.3
5. 住まいのルネッサンス塾・(株)日本建築センター「実践タウンマネジメント 「まち」づくりから「まち」育てへ」, H20.8
6. 明治大学大学院園田眞理子研究室「高齢者の新しい暮らしの提案—郊外高齢化に建築はどう応えるか」, 東京建築コレクション2009, pp.304~307, 建築資料研究社, 2009.7

^{xi} アメリカでは、「時の経過とともに自然に高齢者居住者の割合が高くなった一定の地域」としてNORC=Naturally Occurring Retirement Communityという考え方をウイスコンシン大学のマイケル・ハントが提起し、「居住者の50%以上が50歳以上である地域」をそれとしている。