

FOCUS

人は二度死ぬ:高齢化と住宅

日本大学教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水千弘

空き家の増殖

空き家ゾンビの増殖が止まらない。空き家の発生プロセスにはさまざまな経路があるが、多くの場合において相続を契機として発生していると言ってよい。相続時または、その数年前までは所有者が居住していたものの、介護状態や入院となったときに家を離れ、そして死後には相続人が利用することもなく、売却または賃貸することができないままに放置されてしまう、というストーリーはよく聞かれることである。

このような問題を解決するために、空き家バンクの創設など、多くの施策が講じられているが、その効果が出てくるかどうかは、より一層の政策的な支援があるかどうかによると言ってもよい。つまり、物件の可視化だけでは限界があり、そこに空き家バンクに登録させるための仕組みがなければ、さらにはより良質なストックを集め流通させていくドライバーがなければ、政策効果は限定的となってしまう。

その理由としては、そもそもの需要が低下している中で老朽化している住宅が選ばれる積極的な理由はないといった需要側の問題と、

住宅を保有している方々が、その家に対する想いが弱すぎる、または向き合う術や機会が限定されていることで、意思決定ができないという供給側の問題がある。一番想いを持っているのは、もともとの所有者である。その所有者が空き家となっている家の売却や活用に関しての意思決定に参加できない、または死後になった場合その意向が確認できないために、空き家問題を大きくしているものと考えている。

Living Trust

米国に「Living Trust」という概念が登場してきた。Living Trust とは、「人は二度死ぬ」ということを前提とした財産管理の仕組みのことを言う。具体的には、意思能力の喪失が第一の死であり、肉体的かつ法律上の死が第二の死になる。ここで重要となるのが、第一の死から第二の死までの期間となる。この間は、肉体的にも法律的にも死んでいないのであるから、相続は発生しない。つまり、相続人は財産を使う権利を持つことはできないのである。また、自分自身は意思決定能力を喪失してしまってい

るのであるから、誰も意思決定者がいない状態になっているとも言える。そこで登場してきたのが、その財産管理について自分を受益者として委託するものであり、「Living Trust」となる。

長寿化・高齢化という大きなうねりをもって押し寄せる波は、さまざまな形で社会に対して従来になかった問題を露呈させている。

高齢化社会の到来は、相続件数の増加を通じて供給ショックをもたらすことも明らかになってきた。相続後において、一定期間内に売却した場合には税制上のメリットがあるために、半ば投げ売りのような形で住宅が売却されている。高齢化の進展が相続の増加をもたらし、相続の増加が売却量を増加させるというパスを通じて供給ショックを与え、さらに投げ売りといったことで住宅価格の暴落につながるような構造が見えてきたのである。

ここに高齢社会の中で追加される問題が、第一の死から第二の死に至るまでの時間が長期化しているということである。この問題は、介護問題として注目されてきたが、その裏に隠れているのが、空き家予備軍の塊が増殖しているという構図なのである。

空き家を生み出す社会システムから 活かす社会システムへの転換を

空き家とは、自然に増殖してきたものではなく、人為的に生み出されてきたものとする

べきであろう。現在では、官民が一体となって、知恵を絞りつつ、この大きな社会課題に挑戦しているところである。

高齢化または長寿化が進む中で、私たちは、社会システムの設計を、人間の死は一度であるという前提から、二度死ぬという前提に変えていくべきであろう。そのような前提を変えたときに、描くべく社会システムは変化する。

今後、日本版 Living Trust のようなものを創設していくことは極めて重要であろう。とりわけ私たちの財産の中で多くのウェイトを占める住宅が、未来の空き家予備軍となってしまっていることを変えていかなければならない。また、所有者は、自分の死後の住宅にまで責任を持つべきであると言ってもいいであろう。

脳死として断定されたときに、生前の本人の意思に基づき一定の手続きを得て臓器を移植することを可能としたように、住宅においても、第一の死の段階でそれ以前の所有者の意思に基づき売却や賃貸することを可能とすることができれば、その資金をもって介護に臨むこともできたり、老朽化して空き家になる前に資源として活用したりすることができる確率も高まる。

世代間においてどのように資産を移転させていくのかという設計が、長寿社会では重要となり、空き家ゾンビの増殖を緩和する処方箋の一つになるものと考えている。