

# 高齢夫婦における不動産の管理意識

研究開発室 北村 安樹子

## －要旨－

- ① 夫婦2人で持家に住む全国の60歳以上の男女800名にアンケート調査を行い、財産管理が困難になった場合の対応や持家の相続、売却等による持家の現金化への意識をたずねた。
- ② 将来、1人暮らしになって、認知症やその他の病気、ケガなどによって財産管理の自己決定が困難になった場合の対応についてたずねたところ、「子どもに判断・管理をゆだねる」と答えた人が77.5%で最も多かった。
- ③ 一方で、財産管理が困難になった場合の対応や持家の相続について、子どもと「実際に相談したことがある」人は15.0%にとどまり、「相談したことはないが、相談する必要性を感じている」と答えた人が59.1%を占めた。
- ④ 将来、介護等に必要費用を捻出するために「自宅を売却し、別の住まいに移り住むこと」については、47.8%の人が抵抗があると答えた。ただし、戸建住宅居住者に比べて集合住宅居住者、75歳以上の人に比べて60歳代前半の人、子どもがいる人に比べて子どもがいない人では、抵抗がないと答えた人が多かった。
- ⑤ 回答者の約3分の1は持家以外にも非居住用不動産を所有し、その約6割が保守・管理を自身で行っている。ただし、非居住用不動産を所有する人の約3分の1は、それらの保守・管理を負担に感じたことが「ある」と答え、「保守・管理は特にしていない」と答えた人も1割強を占めた。

## 1. はじめに

### (1) 高齢期の住まいと財産管理

高齢化の進展とともに、わが国では単身や夫婦のみで暮らす高齢者世帯の著しい増加が見込まれている。こうした世帯で高齢者が突然のケガや病気で老人ホームや病院等に長期間にわたって入所・入院するなどした場合、愛着をもって住んできた家や、大切に手入れをしてきた庭や畑等を、十分な手入れや世話を行えないまま放置することになる可能性がある。このような事態は、高齢者自身にとって気がかりな状況になりうることから、これらを適切に維持・管理するサービスの発展も期待されている。一方で、このような事態は、いわゆる“空き家問題”として一部地域で問題化しつつあることも指摘されている（小林 2013）\*1。

ところで、持家に居住する高齢者にとって、住まいは日々の生活空間であると同時に、重要な資産でもある。わが国の高齢者には持家に居住する人が多く、所有資産に占める不動産の割合が高いことが知られている。しかし、高齢期の資産管理という側面からみた場合、それらの不動産を老後の生活資金として活用している人はまだ少ない。高齢者が持家である自宅に住みながら、その資産価値を担保として生活資金を受け取り、老後の生活費や介護費用にあてる「リバースモーゲージ制度」に関して、高齢者本人の住まいや土地への思い入れが非常に強いことや、それらの法廷相続人の同意を得ることが困難であるケースが少なくないことなどから普及の遅れが指摘されて久しい（丸尾 2001, 熊田 2001）。また、わが国では中古住宅の流通市場が未発達なために欧米でみられるような住み替え文化が根付かず、広い家に住むことに対する不便さの意識（例えば、武川 1990）や、狭い家に住むことの経済性への評価などが、まだ限定的にしかみられない段階にあると思われる。

## (2) 調査概要

そこで当研究所では、全国の60歳以上の夫婦2人暮らし世帯男女800名を対象とするアンケート調査を行い、住まいに対する意識とともに、財産管理や持家の相続、売却等を通じた持家の現金化への意識をたずねた。本稿では、持家の現金化についての意識を中心に、非居住用不動産を含めた不動産全般の管理の実態やそれらに対する負担意識についての調査結果を報告する\*2。

調査概要は、図表1の通りである。分析対象は、持家に居住する619名とした。回答者の主な属性は、図表2に示す通りである。

図表1 調査概要

■ 調査対象	全国の60歳以上の 夫婦2人暮らし世帯男女800名 (当研究所の生活調査モニター)
■ 調査方法	郵送配布・郵送回収
■ 実査時期有効	2012年11月
■ 回収数(率)	619(77.4%)

図表2 回答者の主な属性

		n	%			n	%
性別	男性	301	48.6	形態 住居	戸建住宅	522	84.3
	女性	318	51.4		集合住宅	97	15.7
年代	60-64歳	190	30.7	介護 家族 経等 験の	現在、介護している	43	6.9
	65-69歳	187	30.2		過去に介護した経験がある	248	40.1
	70-74歳	147	23.7		介護をした経験はない	326	52.7
	75歳以上	95	15.3		無回答	2	0.3

## 2. 財産管理・持家の相続についての意識

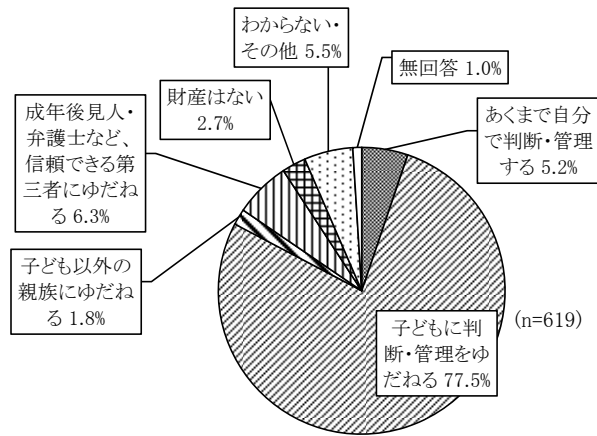
### (1) 財産管理が困難になった場合の対応

今回の調査では、「将来、1人暮らしになって、認知症やその他の病気、ケガなどによって、判断能力がなくなった場合の財産の管理について、どのようにお考えですか」という設問文を用いて、財産管理の自己決定が困難になった場合の対応について

たずねた\*3。その結果、最も多かったのは「子どもに判断・管理をゆだねる」と答えた人で、77.5%を占めた（図表3）。

なお、サンプル数は限られるが、子どもがいない人（n=34）では、「第三者にゆだねる」（55.9%）と答えた人が最も多く、「子ども以外の親族にゆだねる」（23.5%）がこれに続いた（図表省略）。

図表3 財産管理が困難になった場合の対応



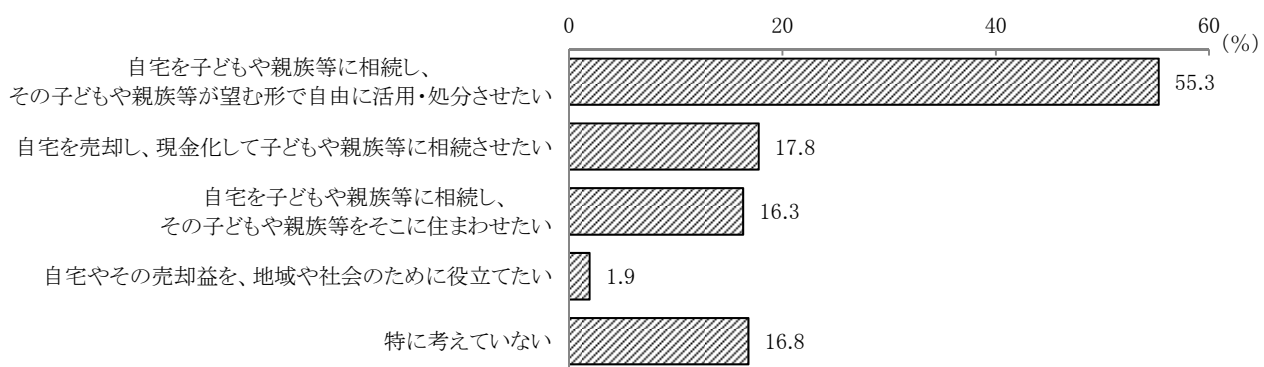
(2) 持家の相続についての意識

次に、持家の相続についての意識をみる。

「あなたや配偶者がお亡くなりになった後、あなたは現在のお住まいをどのようにしたいとお考えですか」という設問文で、持家の相続についての意識をたずねた。その結果、最も多かったのは、「子どもや親族等に相続し、その子どもや親族が望む形で自由に活用・処分させたい」（55.3%）であり、「自宅を売却し、現金化して子どもや親族等に相続させたい」（17.8%）、「自宅を子どもや親族等に相続し、その子どもや親族等をそこに住ませたい」（16.3%）がほぼ同割合でこれに続いた（図表4）。

なお、子どもがいない人では「特に考えていない」と答えた人が58.8%を占めており、持家の将来について、具体的な意向が明確でない人が多かった（図表省略）。

図表4 持家の相続についての意識<複数回答>



(3) 財産管理・持家の相続についての意識に関する家族等への相談状況

続いて、先にみた財産管理の自己決定が困難になった場合の対応や持家の相続についての意識に関する、家族や第三者への相談状況をみる。

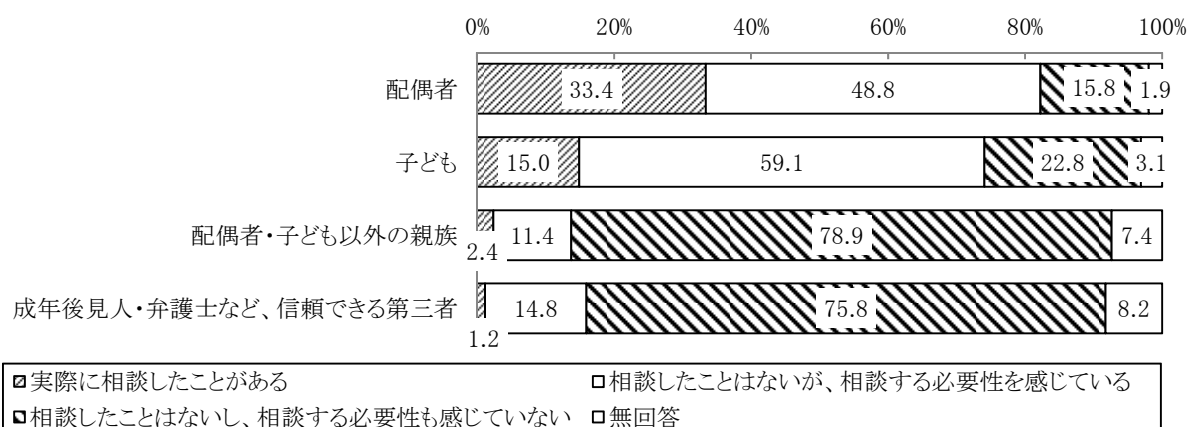
「配偶者」「子ども」「配偶者・子ども以外の親族（以下、親族）」「成年後見人・弁

護士など、信頼できる第三者（以下、第三者）」という4種類の相談先のうち、「実際に相談したことがある」と答えた人の割合が最も高かったのは「配偶者」（33.4%）であり、「子ども」（15.0%）、「親族」（2.4%）、「第三者」（1.2%）の順であった（図表5）。

このうち「配偶者」と「子ども」については、「相談したことはないが、相談する必要性を感じている」と答えた人が最も多かった（それぞれ48.8%、59.1%）のに対し、「親族」には「相談したことはないし、相談する必要性も感じていない」と答えた人（78.9%）が最も多かった。「親族」に対するこのような意識は、「子ども」や「配偶者」より、成年後見人や弁護士などの「第三者」に対する意識に近い。「第三者」については「相談したことはないし、相談する必要性も感じていない」人が75.8%、「相談したことはないが、相談する必要性を感じている」人が14.8%であった。

なお、子どもがいない人では、「配偶者」に実際に相談した経験をもつ人が47.1%、「親族」や「第三者」に相談する必要性を感じている人がそれぞれ30.7%、46.7%を占めた（図表省略）。

図表5 財産管理・持家の相続についての意識に関する家族等への相談状況



注:「子ども」は、子どもがいる575人が回答。「親族」に関する調査票上の表記は、「配偶者・子ども以外の親族」。

### 3. 持家の現金化に対する意識

#### (1) 持家の現金化に対する抵抗感

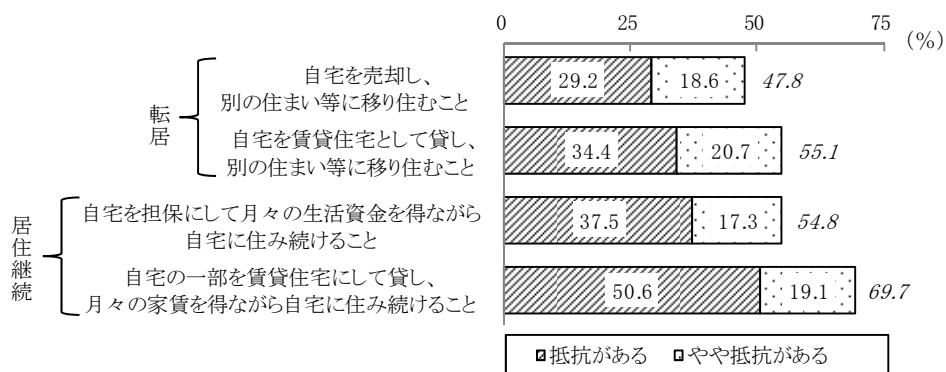
次に、将来の介護費用を捻出するために、持家を現金化することへの意識をみる。自宅の売却・転居や賃貸化、リバースモーゲージなど、持家の現金化に関する4つの方法を提示してそれらへの意識をたずねた。その結果、「自宅を売却し、別の住まい等に移り住むこと」には、47.8%が抵抗がある（「抵抗がある」または「やや抵抗がある」、以下同）と答えたのに対して、「自宅の一部を賃貸住宅にして貸し、月々の家賃を得な

がら自宅に住み続けること」には、69.7%が抵抗があると答えた（図表6）。

「自宅を売却し、別の住まい等に移り住むこと」については、提示した4つの方法の中で抵抗があると答えた人が最も少なかった。このことから、中古住宅の流通市場を整備することは、介護に必要な費用のためなら持家を現金化してもよいと考える高齢者にとって、資産である持家を現金化しやすくなることにつながると考えられる。一方、たとえ住み慣れた自宅での生活を継続できるとしても、自宅の一部を賃貸住宅にして貸すことには抵抗を感じる人が多く、生活空間を他者と共有することへの抵抗感の強さもうかがえた。

なお、「自宅を担保にして月々の生活資金を得ながら、自宅に住み続けること」については、54.8%の人が抵抗を感じると答えた。

図表6 介護費用捻出のために、持家を現金化することへの抵抗感



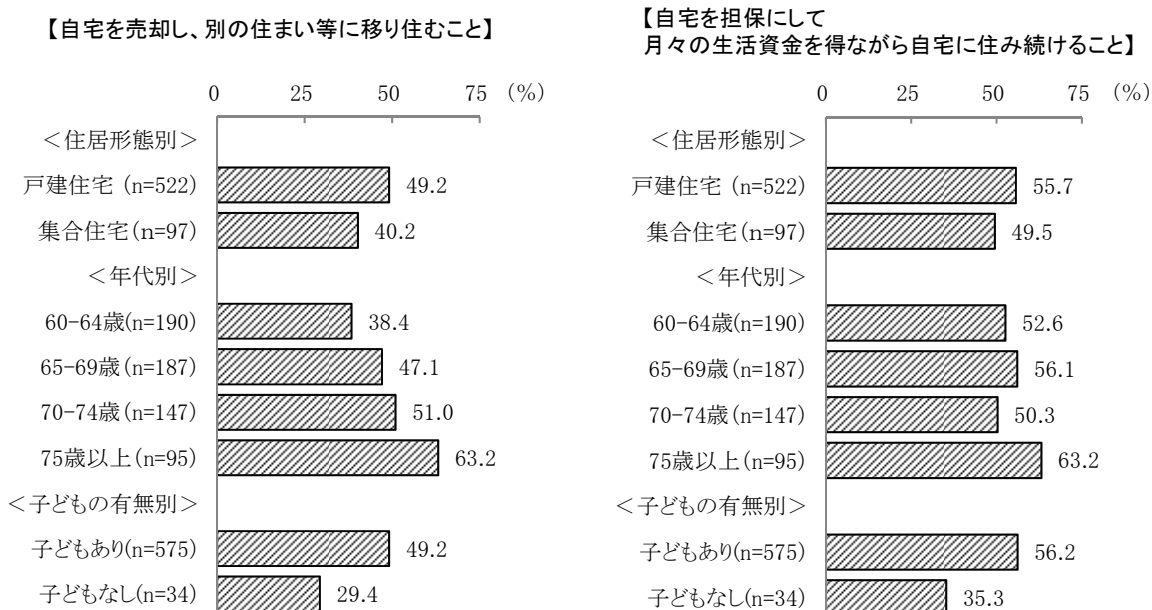
注:「抵抗がある」「やや抵抗がある」と答えた人の割合。斜体表記は、両者の合計割合。

## (2) 住居形態・年代・子どもの有無による抵抗感の違い

これらの意識には、性別による違いがみられなかった一方で、住居形態や年代、子どもの有無などで異なる傾向もみられた。図表7は、「自宅を売却し、別の住まいに移り住むこと」と「自宅を担保にして月々の生活資金を得ながら、自宅に住み続けること」という2つの方法に注目して詳細をみたものであるが、戸建住宅居住者に比べて集合住宅居住者、75歳以上の人に比べて60歳代前半の人、子どもがいる人に比べて子どもがいない人では、いずれも抵抗があると答えた人の割合が低い傾向がみられた。

例えば、住居形態別にみた場合、「自宅を売却し、別の住まいに移り住むこと」に抵抗があると答えた人は、戸建住宅居住者の49.2%に対し、集合住宅居住者では40.2%となっている。同様に、年代別にみた場合、抵抗があると答えた人は75歳以上の63.2%に対し、60～64歳では38.4%と、20ポイント以上低い。子どもがいない人（29.4%）についても、子どもがいる人（49.2%）に比べて20ポイント近く低く、こうした傾向は「自宅を担保にして月々の生活資金を得ながら、自宅に住み続けること」に関しても、おおむね共通している。

図表7 介護費用捻出のために、持家を現金化することへの抵抗感  
(住居形態別、年代別、子どもの有無別)



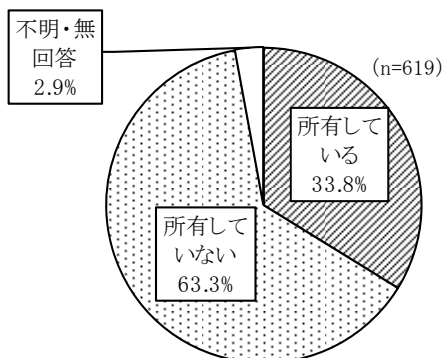
注:「抵抗がある」「やや抵抗がある」と答えた人の合計割合。

#### 4. 非居住用不動産の所有状況と保守・管理

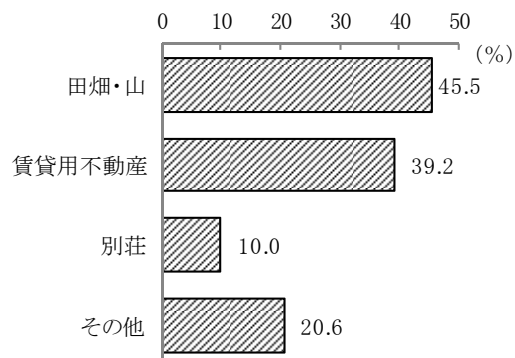
##### (1) 非居住用不動産の所有状況

最後に、持家以外の、非居住用不動産の所有状況とその保守・管理の実態をみる。調査の結果、持家以外の非居住用不動産を所有する人は、回答者全体の33.8%であった(図表8)。また、その種類をみると、「田畑・山」(45.5%)が最も多く、「賃貸用不動産」(39.2%)、「その他」(20.6%)、「別荘」(10.0%)の順であった(図表9)。

図表8 非居住用不動産の所有状況



図表9 非居住用不動産の種類<複数回答>



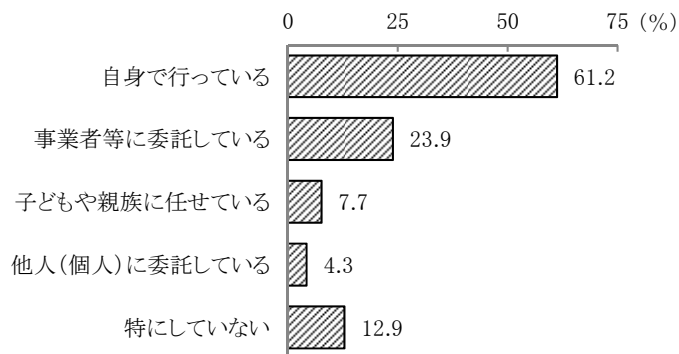
注: 非居住不動産を所有すると答えた209人

## (2) 非居住用不動産の保守・管理状況

次に、これらの保守・管理状況についてみる。所有者の約6割が保守・管理を「自身で行っている」と答え、「事業者等に委託している」と答えた人は23.9%となっている（図表10）。また、保守・管理を「特にしていない」と答えた人も、12.9%を占めた。

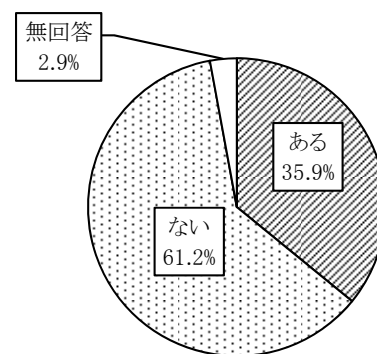
なお、非居住用不動産を所有する人の約3分の1にあたる35.9%は、それらの保守・管理を負担に感じたことが「ある」と答えている（図表11）。

図表10 非居住用不動産の保守・管理状況  
＜複数回答＞



注：図表9に同じ

図表11 非居住用不動産の保守・管理を  
負担に感じた経験



注：図表9に同じ

## 5. まとめ

今回の調査の結果、介護費用を捻出するためであれば、回答者の半数程度は自宅を売却して別の住まい等に移り住むことについて抵抗がないと考えていることが明らかになった。日本では中古住宅の流通市場が他の欧米諸国に比べて未発達であることが長く指摘されてきたが（丸尾 2001）、現在、中古住宅の耐久性や、建物の質を高めるリフォーム等が、取引価格や金融機関の担保価値評価に適切に反映されるための環境整備に向けた議論も行われつつある\*4。今後、中古住宅の価格設定に関する評価基準や取引事例等に関する情報開示が進めば、高齢者が持家を売却して現金化したり、持家の耐用年数や資産価値を高めるためのリフォーム等に投資する動きが活発化し、高齢者が保有する住宅資産の質向上や流動化が進む可能性もある。

一方で、戸建住宅居住者や75歳以上の後期高齢者、子どもがいる人では、介護費用を捻出するためであっても、持家の現金化に抵抗を感じる人が依然多かった。しかし、今後は高齢者が医療・介護サービスの費用を捻出するために、持家の現金化等も視野に入れた上で、生活の経済面での見通しを総合的に検討し直す必要性に迫られることも十分起こりうる。そのような場合にも、高齢者本人やその家族ができるだけ早い段階でその後の生活の見通しをたてられるように、希望者には具体的な手段やその後の生活イメージについて、住まいや金融の専門家等に相談できる場があるとよいのではないか。

なお、今回の調査結果からは、高齢者が所有する非居住用不動産の保守・管理という別の問題も浮かび上がった。高齢者には、自宅以外の多様な不動産を保有する人が少なくない\*5。今回の調査結果によれば、現在、持家以外に、非居住用不動産を所有する高齢者の約6割がそれらを自身で保守・管理しているが、所有者の3人に1人はその保守・管理をすでに負担に感じている。また、保守・管理は特にしていないと答えた人も1割強を占めた。これらの不動産には、現金化したり、個別の単位では活用することが困難なものも多く含まれると考えられる。高齢化のさらなる進展によって、高齢世代が保有する多様な不動産の保守・管理問題が、地域によってはさらに深刻化する可能性もある。

(研究開発室 主任研究員)

### 【注釈】

- \*1 総務省の「平成20年住宅・土地統計調査」によれば、全国の総住宅数5,759万戸のうち756万戸が空き家となっており、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.1%となっている。
- \*2 住まいへの意識や介護が必要になった場合に希望するケア環境等についての調査結果は、『Life Design REPORT』（Autumn 2013.10）に掲載予定である。
- \*3 設問文は、コクヨ S&T（2010）、内閣府（2012）等を参考に作成した。
- \*4 現在、国土交通省の「中古住宅の流通促進・活用に関する検討会」において、これらの論点をめぐる議論が行われている。  
([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk1\\_000009.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk1_000009.html))
- \*5 内閣府が全国の55歳以上の男女4,000名を対象に行った『平成23年度高齢者の経済生活に関する意識調査結果』によると、回答した2,466名のおよそ3人に1人が、自宅以外の不動産を保有している（内閣府 2012）。

### 【参考文献】

- ・コクヨ S&T 株式会社，2010，「もしもの時に役立つノート」LES-E101.
- ・小林秀樹，2013，「都市部の市街地における空き家問題の現状と課題」『都市問題』2013年4月号：46-54.
- ・武川正吾，1990，イギリスの高齢者住宅，社会保障研究所編『住宅政策と社会保障』，東京大学出版会：291-309.
- ・内閣府，2012，「平成23年度高齢者の経済生活に関する意識調査結果」.
- ・丸尾直美，2001，「第16章 資産活用とリバースモーゲージ」，田中啓一編『都市環境整備論』有斐閣：221-234.
- ・熊田禎宣，2001，「第18章 都市災害時における都市再生」，田中啓一編『都市環境整備論』有斐閣：253-272.