

### ● 高齢世帯の保有不動産を活かす方策を

1月15日の日経朝刊社説は、標記の小見出しの社説を掲載した。先細りになる公的年金に頼るだけでは豊かな生活水準を維持するのは難しい中で、持ち家など保有不動産を売却して金銭に変える方策が、大切な検討課題になることは従来から指摘されていた。総務省の調査によると、世帯主が60代の退職世帯の保有資産に占める住宅や土地など不動産の割合は60%を超える。預貯金や株式といった金融資産の2倍以上だ。めぼしい資産が持ち家しかない、という世帯も少なくない。

しかし、自宅を売却してしまえば住む場所が失われる。このジレンマを解く選択肢の一つが住宅を担保に銀行が融資し、契約者の死亡時に不動産を売却処分して融資を回収する「リバースモーゲージ」という金融商品だ。欧米では普及しているが、リバースモーゲージを日本で定着させる上での最大のネックが特に、戸建て住宅の場合、建物部分が築20年を超すと価値がほぼゼロになり、土地しか担保評価されないということだ。

これに対しては、耐用年数の異なる柱や壁などの構造部分（スケルトン）と内外装・設備部分（インフィル）に分け、それぞれのリフォーム情報を建設時の竣工図面などと一緒に「住宅履歴書」として保管させてデータベース化すれば第三者が建物本来の価値を正しく判断しやすくなり、蓄積されたデータの解析を通じて不良債権化を恐れる銀行の姿勢も変わってくると言われてきた。しかし、規制を設けたい行政、規制を嫌う不動産業界、リスクを回避したい銀行の三すくみの状態が続き、議論が堂々巡りのまま進展が見られない。このあたりで悪循環の議論を断ち切り、合理的な市場に機能させるためには何が必要かの合意形成を図り、住生活基本計画の目標年次である2025年までには、実効性のある評価手法を早急に確立してほしいと願う。