

2 高齢化と住宅

以下では、高齢者世帯の住宅の現状を、主として経済面から見ることにする。高齢者にとっての住宅の位置づけを明確にするためには、高齢者世帯の世帯特性に応じた経済状況の把握を行うことがまず重要である。

(1) 家計の経済状況

ライフサイクル理論に沿って一般的な高齢者の経済生活を考えると、主たる収入は年金であり、その中から様々なものへ消費をし、不足分は貯蓄を取り崩すということになる。しかし、高齢者の家計にはいくつかの類型があり、それによって経済状況は大きく異なる。その類型は、次に掲げるように、大きく分けると3区分であり、細かく分けると6区分である。

A 子供世帯との同居世帯

A-1 高齢者が主たる稼ぎ手ではない世帯

A-2 高齢者が主たる稼ぎ手の世帯

B 高齢者夫婦のみの世帯

B-1 働いている世帯

B-2 働いていない世帯

C 高齢単身世帯

C-1 働いている世帯

C-2 働いていない世帯

表4-2-1 子供と同居している高齢者の経済状況

| | 高齢者世帯類型 | | 平均的 勤労者世帯 |
|--------------|---------|---------|--------------|
| | A-1 | A-2 | |
| 世帯人員 (人) | 4.91 | 3.17 | 3.85 |
| 有業人員 (人) | 1.84 | 1.65 | 1 |
| 世帯主年齢 (歳) | 46.5 | 62.6 | 43.5 |
| 持家率 (%) | 94.8 | 77.1 | 68.7 |
| 実収入 (円/月) | 501,377 | 425,870 | 446,828 |
| 消費支出 (円/月) | 352,313 | 363,013 | 314,940 |
| 貯蓄現在高 (万円) | 1,124 | 1,791 | 872 |
| 負債現在高 (万円) | 298 | 235 | 353 |
| 住宅土地資産額 (万円) | 5,017 | 5,756 | 3,391 |

(資料) 平成元年全国消費実態調査 (総務庁統計局)

1) 収入と支出

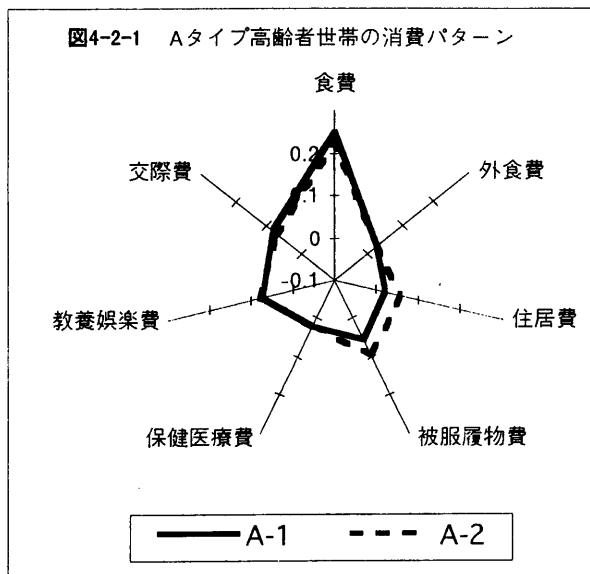
Aタイプの世帯の経済状況をみたのが、表4-2-1である。平均的勤労者の世帯と比較してある。世帯主年齢は、平均的勤労者よりA-1の世帯の方がやや高いが、大きな差はない。ただし、働いている人数は高齢者世帯のほうが多い。高齢者との同居ではさまざまな理由で、若い世帯の妻が働いている場合が多い。A-1世帯は、平均的勤労者に比し持家率が非常に高い。A～Cのどの高齢者世帯よりも持家率は高い。

資産 (貯蓄現在高) は働いている高齢者世帯のほうが多い。負債を差し引いたネッ

トの貯蓄額も同様である。収入の内訳でも、高齢者と同居している場合には、妻が働いていることが多く、よって、妻の収入の割合も高い。A-2では、妻も高齢であるので、働いていない場合が多いだろう。年金など他の経常収入の割合が大きいのが特徴で、働きながら年金を受けとっている。

Aのタイプの世帯の消費生活をみたのが図4-2-1である。消費生活にはそれぞれの世代の特有の消費パターンがある。元来、高齢者は保健医療費がかさむはずであるが、現状では保険でまかなえる部分が多いので、支出としては大きくなならない。高齢者が働いている世帯の食費への支出割合が少ない。これは世帯人員の数の違いによる。住居費の違いは持家率の違いである。また、交際費が多いのが高齢者世帯の特徴の1つであり、以下の様々な高齢者世帯にあてはまる。

次に、Bタイプの世帯を見たのが、表4-2-2である。ここでも、働いている場合とそうでない場合とでは消費、貯蓄額に差がある。高齢者夫婦の世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ）では、働いている場合には持家率も高く91%にも達し、貯蓄も働いていない場合よりも断然多く、2,500万円弱持っている。ただし、負債も働いていない

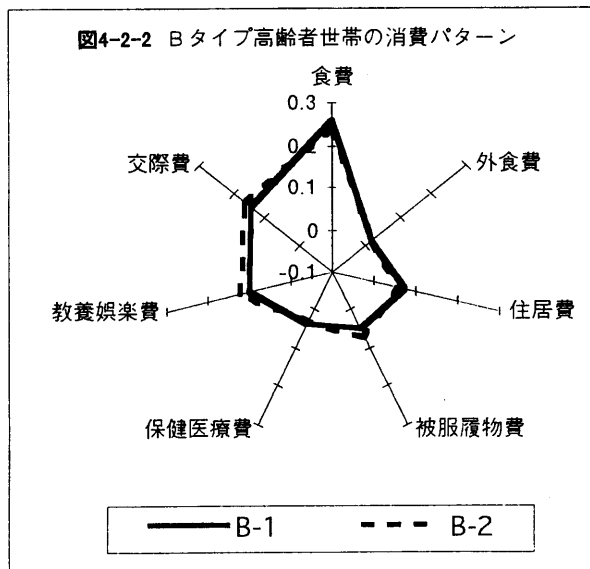


資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

表4-2-2 高齢者夫婦世帯の状況 (全世帯)

| | 高齢夫婦世帯 | |
|--------------|---------|---------|
| | 有業者あり | 有業者なし |
| 有業人員 (人) | 1.3 | - |
| 世帯主年齢 (歳) | 70.0 | 72.0 |
| 持家率 (%) | 91.0 | 84.1 |
| 年間収入 (万円) | 5,566 | 3,118 |
| 消費支出 (円/月) | 236,432 | 198,676 |
| 貯蓄現在高 (万円) | 2,480 | 1,621 |
| 負債現在高 (万円) | 198 | 81 |
| 住宅土地資産額 (万円) | 8,469 | 5,601 |

資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

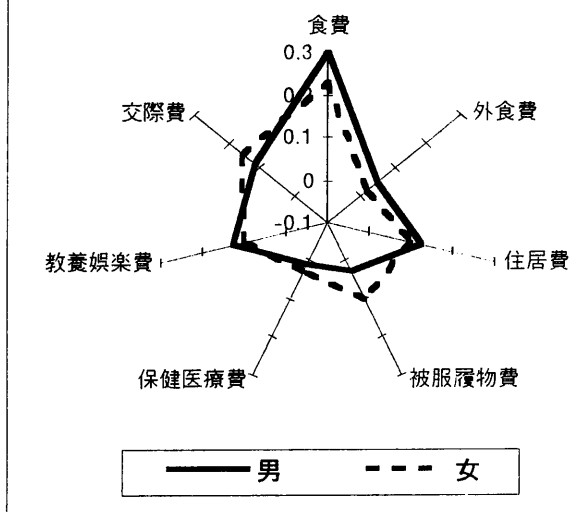
場合よりも多い。貯蓄額は働いていない場合でも1,600万円以上にもものぼる。

Bタイプの世界の消費生活を見たのが、図4-2-2である。B-1世帯の方が交際費が多い程度で、B-1とB-2の間の相違は小さい。

最後に高齢者の一人住まいの状況を見てみよう。住宅統計調査（平成5年）によると、65歳以上の高齢者の一人住まいでは、持家率はあまり高くなく59.

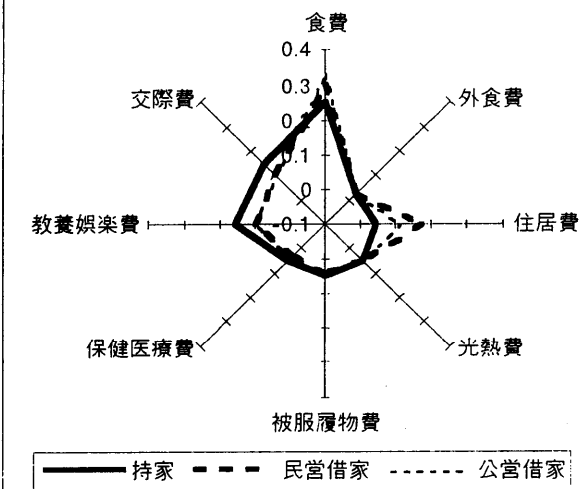
8%（主世帯）であり、民営借家の割合が20%を越えている。高齢単身者の経済状況は男性と女性ではかなり異なる。例えば、全国消費実態調査（平成元年）によると、65～69歳では男性も女性も約3人に1人は働いている。収入は男性のほうが25%ほど多い。これは賃金の男女格差もさることながら、夫に先立たれると、年金も寡婦年金となり、かなり減るためである。他方、消費は女性の方が多い。消費の内容をみたのが図4-2-3である。女性より男性のほうが食費への支出割合が高く、その理由は男性のほうが外食が多いためであろう。被服費と交際費の割合は女性のほうがかなり高い。

図4-2-3 Cタイプ高齢者世帯の消費パターン



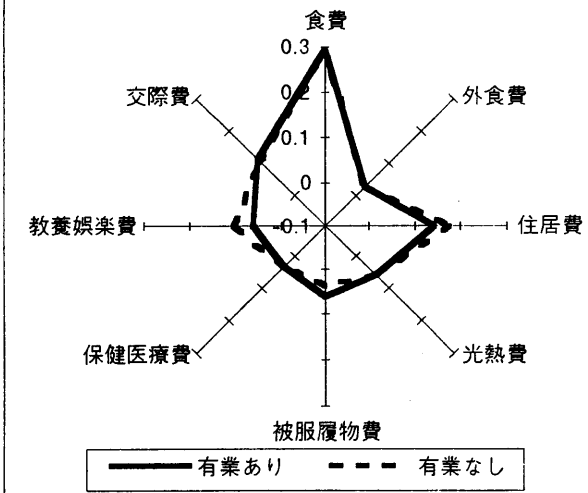
資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

図4-2-4 住宅所有形態別消費支出パターン



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

図4-2-5 有業の有無別消費パターン (高齢者夫婦世帯)



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

さて、一般に持家に住んでいる場合と借家に住んでいる場合とでは消費パターンが異なる。借家住まいでは、毎月の家賃が大きな負担となり、これが消費を圧迫する。持家の場合には、固定資産税の支

表4-2-3 働いていない高齢者夫婦世帯の経済状況

| | 持家 | 民営借家 | 公営借家 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 年間収入(千円) | 3,201 | 2,852 | 2,543 |
| 世帯主年齢(歳) | 71.9 | 73.4 | 72.9 |
| 消費支出(円/月) | 206,565 | 154,697 | 147,499 |
| 貯蓄(万円) | 1,769 | 675 | 667 |
| 住宅土地資産額(万円) | 6,588 | | |

(資料)平成元年全国消費実態調査(総務庁統計局)

払いの他にローンの支払いがあることが多く、これが消費を圧迫する。しかし、ローンの支払いは一部は貯蓄であるので、借家の家賃と同じに考えることはできない。いずれにせよ、高齢者世帯では住宅ローンは完済していることが多いので、持家世帯でのローンの負担は小さい。それでは、高齢者では持家と借家に住むことの違いが、どのように消費生活に影響を与えているであろうか。

例として、C-2世帯をみてみよう。表4-2-3は持家、民営借家、公営借家世帯の収入、消費、貯蓄を比較している。年齢はほぼ同じで、ともに収入は少ないが、貯蓄額の差は2.5倍以上になる。実物資産まで入れるとその格差は12倍以上にもなる。図4-2-4は各世帯の消費内容別消費割合を見たものである。持家世帯では食費への支出割合が低い、これは所得が高いためであろう。住居費の割合の相違は家賃支出の有無の違いである。借家世帯の家賃支出が教養娯楽費、交際費を圧迫しているものと思われる。

ところで、働いている場合と働いていない場合、持家に住んでいる場合と借家に住んでいる場合とでは、消費パターンの違いはどちらがより大きいであろうか。図4-2-5に住居形態はおなじ民営借家で、働いている場合と働いていない場合の消費内容の違いを示してある。図4-2-4と図4-2-5を比べると、フローである所得の多寡よりも、ストックである住居の違いのほうが消費内容に差を生じさせていることがわかる。ストック経済化という言葉が暫く前から用いられているが、世帯の経済活動においてもストックの影響が大きいことがわかる。

2) 資産

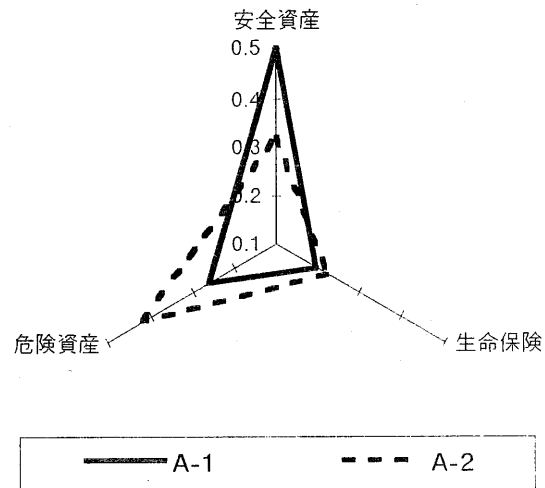
以上でみたように、高齢者世帯間では、働いているか否かにより消費生活には大きな差はないものの、収入の差は大きく、これが貯蓄の差になっている。一方、住宅の所有形態により、実物資産を含めた総資産に非常に大きな格差が存在し、これが消費パターンに大きな影響を及ぼしている。そこで、次にいくつかの観点から高齢者の資産について見てみよう。

まず、フローの貯蓄について最も大きな違いは、働いている世帯と働いていない世帯とで、純貯蓄がプラスとマイナスに分かれるという点である。平成5年の家計調査年報によると、働いている高齢者は月々8万円ほど貯蓄できるが、働いていない高齢者はほぼ3万円弱の赤字となっている。

次に、金融資産の内容を検討してみよう。金融資産は a) 通貨性預貯金、b) 定期性預貯金、c) 生命保険、d) 有価証券にわけられる。このうち、a) と b) は低利回りであるが、元本を割る心配はない安全資産、d) は高利回りであるが元本割れを起こす危険性のある危険資産と呼ばれているものである。

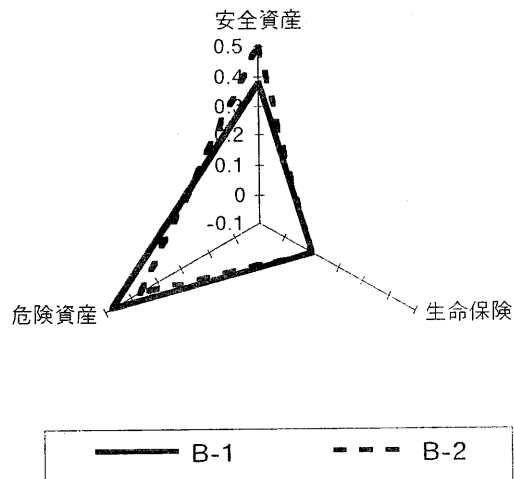
子供と同居している高齢世帯（A-1世帯）では、世帯主は子供であるので、

図4-2-6 Aタイプ世帯の資産選択



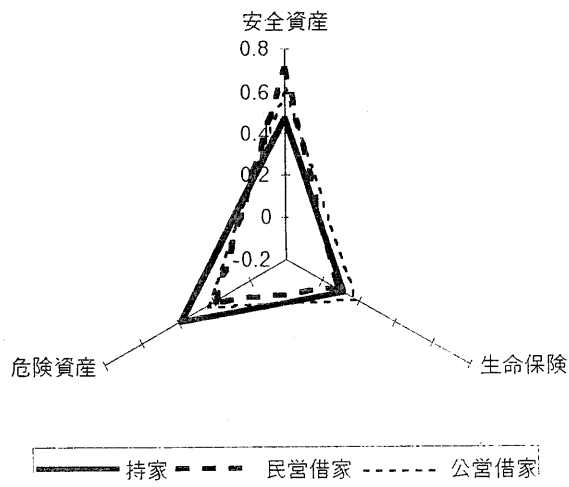
資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

図4-2-7 Bタイプ世帯の資産選択



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

図4-2-8 住宅所有関係別資産選択



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

高齢者の資産選択の行動というよりむしろ若い世帯の資産選択行動に近い。勤労者世帯の平均と比べてみると、あまり違いはない。一方、図4-2-6を見ると、高齢者が世帯主である場合（A-2世帯）、安全資産より株などの危険資産を保有する傾向が強い。これは、若い世帯より総じて資産総額が大きいことにもよるが、若い世帯では住宅を購入する目的で貯蓄する場合には、安全資産で保有することを志向するだろう。例えば、住宅を購入するために財産形成貯蓄をおこなっている世帯では、貯蓄額は2,144万円と多いにもかかわらず、危険資産の割合は16%に過ぎない（貯蓄動向調査）。

また、危険資産で保有するかどうかには、個人の資産保有に対する態度（心理的なもの）も大きく反映する。働いている高齢者は、定期的に収入があることから、心理的安心感があり、危険資産保有割合が高い（図4-2-7）。同様に、持家に住んでいる場合には、一生住むことができるという安心感の他に、老後生活に困った時にはこれを有効に用いることができる訳であるので、危険資産保有割合は高まる。逆に、借家に住んでいる場合は安全資産保有志向が強いことが図4-2-8からわかる。

以上で見たように、高齢者世帯では、単身世帯を除いて、持家率が高い。特に、子供が世帯主である世帯や、働いている高齢者夫婦世帯で高くなっている。これは、高度成長期に持家取得が活発に行われた成果であると言える。この成果が、今後、相続財産という形で子供世帯に引き継がれば、子供世帯の居住の安定に大きく貢献し、住宅取得を人生の一つの大きな目標とせざるを得ないこれまでの経済的制約から、ようやく開放されるようになることが十分に期待できる。

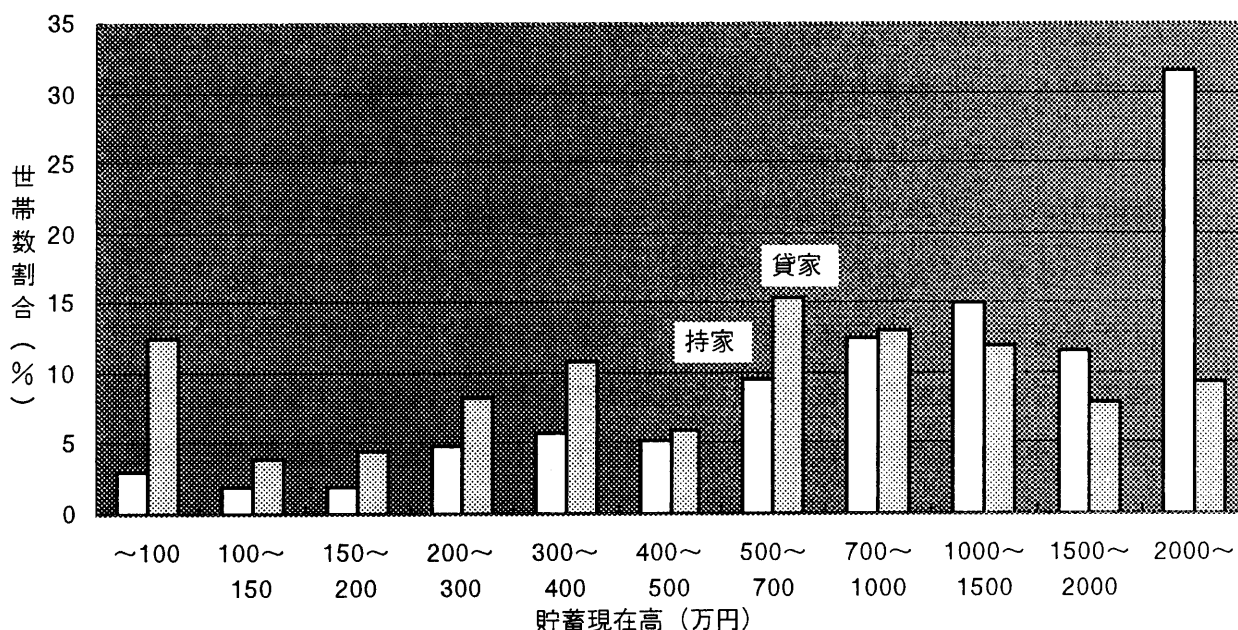
一方、高齢単身世帯では、持家率は低く、所得水準も低い。子供世帯の経済状態は不明であるが、住宅面で取り残された世帯が生じてくることが懸念される。

（2）資産としての住宅

一般に各国共通の事実として、所得の不平等よりも資産の不平等が激しい。日本の高齢者の資産分布をみてみよう。高齢者の80%弱は持家に住み、かつ、持家を保有している世帯の金融資産保有額は大きかった。これで見ると大部分の高齢者は豊かな老後を送っているように見える。しかし、この保有額は平均であり、金融資産分布を見ると、非常に分散が大きいことがわかる。図4-2-9より貯蓄残高分布をみてみると、持家では2,000万円以上の資産を持っている世帯が30%もいるが、借家家計では1割にも満たず、かつ、貯蓄高が100万円以下の世帯も12%ほどいる。

ある推計によると、60歳で退職して、その後、年金等を受けながら、老後を経済的に安定的に送るためには、退職時に持家家計では約1,600万円の貯蓄が必要である。借家家計ではさらに1,000万円ほど余分に必要である。しかしながら、現実の貯蓄額は逆になっていて、持家世帯の平均貯蓄額は、働いていない場合には約1,700万円であるが、借家世帯では600万円台である（表4-2-3参照）。働いている高齢者の持家世帯では、2,600万円以上あるのに対し、同じ借家世帯では700万円ほどである。豊かな高齢者とそうではない高齢者の格差が大きいことがわかる。

図4-2-9 高齢者夫婦の貯蓄現在高分布



資料) 総務庁統計局「平成元年全国消費実態調査」

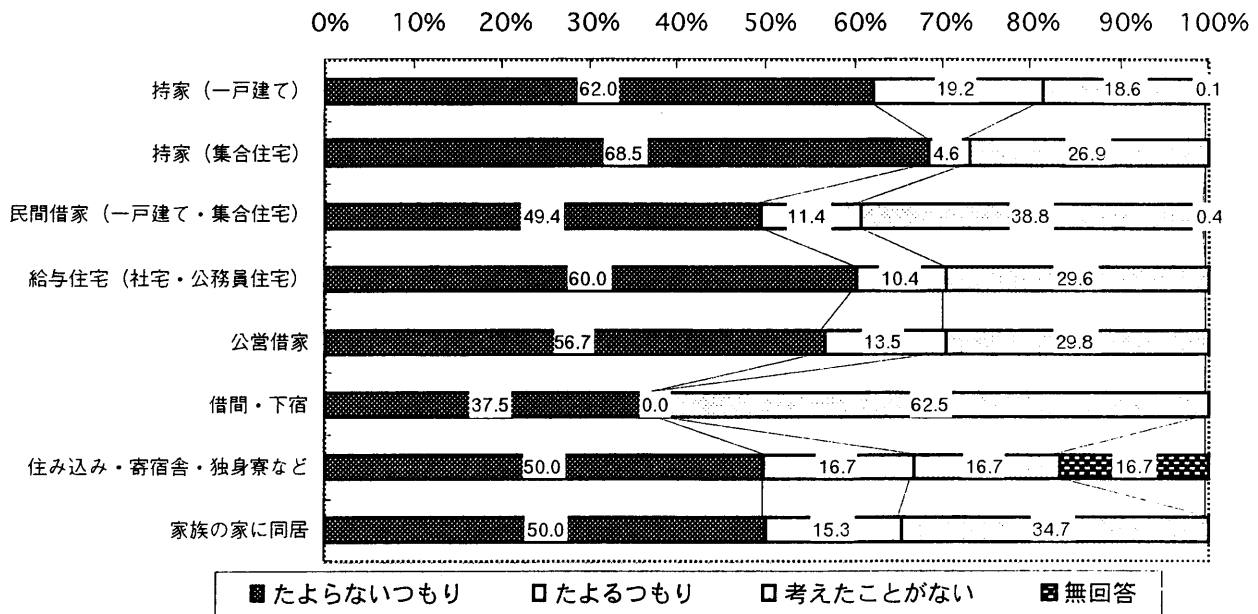
この格差は、住宅・土地の実物資産も含めるとさらに広がる。資産は老後の生活安定のための糧であるが、このなかに住宅も含まれることを認識することが重要である。日本では、子供に住宅を遺産として残してその見返りとして老後の面倒をみてもらいたいという考え方があり、親と子の双方の世代ともにこの考え方を受け入れていることが多い。親世代は遺産を戦略的に用いることによって、老後の生活を安定させようとするものである。平成5年の貯蓄世論調査によると、約50%の世帯が子供に遺産をのこしてやりたいと思っている。平成元年の同調査によると、この傾向は高齢者世帯ではさらに強い。この遺産のなかには家も含まれるので、親は老後の面倒をみてもらうことと引き換えに、子供に家を残そうとする気持ちが強い。税制の要因もあり、実際、相続はほとんど住宅（土地）である。このような考え方からすれば、家を持って

いたほうが老後の生活保障には有利なようである。

他方、子供に遺産を残さないと考えている世帯が35%もいることにも注目したい。平成元年の同調査によると、この割合は若い世帯ほど大きくなっている。「平成7年度国民生活選好度調査」（経済企画庁国民生活局）によれば、借家世帯より持家世帯の方が「子供にたよらないつもり」である世帯の割合がかなり高い（図4-2-10 ただし借家世帯の方が若年世帯の割合が高いという要因もあるだろう）。そして、近年話題を呼んでいるのが、子供に遺産として残さないで、住宅を担保にして、老後の生活資金を借り（年金のようになる）、死亡時に清算するという、リバース・モーゲージという仕組みである。これは老後の生活資金は十分ではないが、自分の家はあるという場合に、老後の社会保障の有効な手段となりうる。もちろん、家を売れば生活資金は出るが、死ぬまで自分の家に住みたいという高齢者が多い。

そこで、長年住み慣れた自分の家に住んでいながら、老後の生活が保障されるというものである。これは、欧米ではすでに導入されているところも多い。日本では公的には武蔵野市と中野区が行っている。

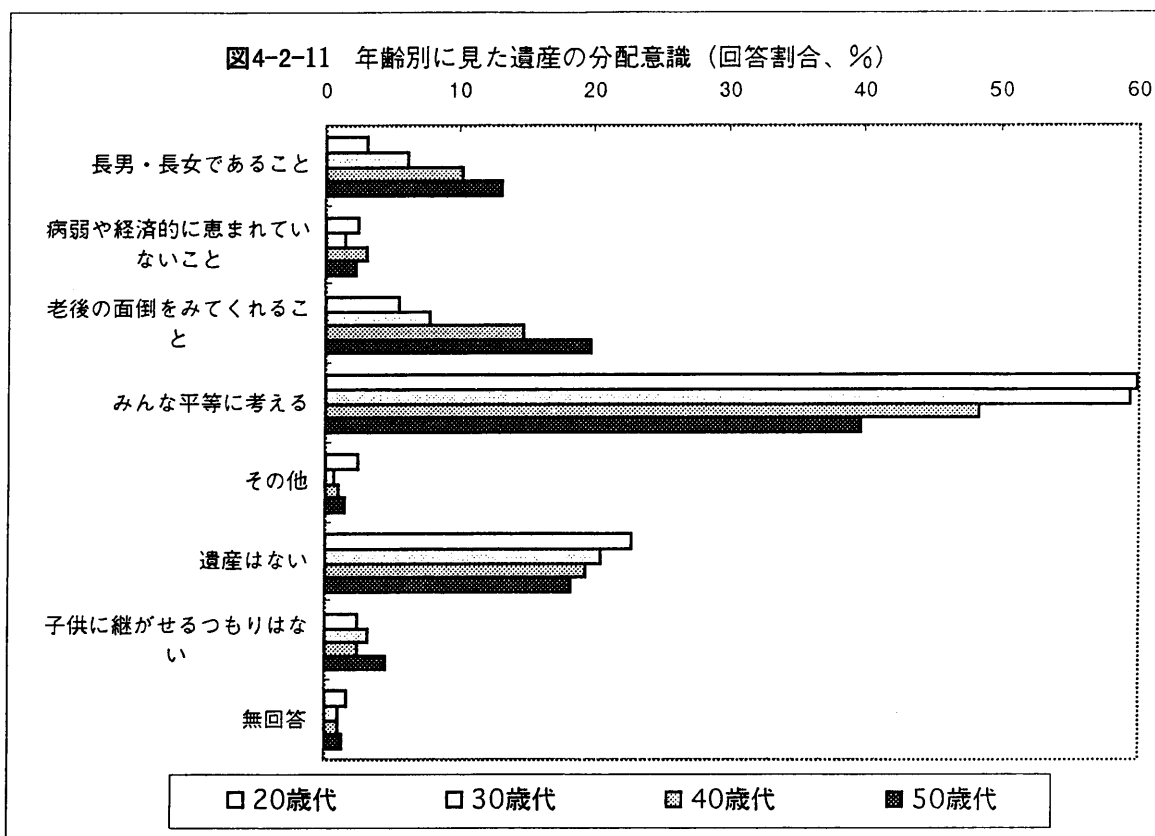
図4-2-10 住宅所有形態別老後を子供にたよる意向の割合



資料) 経済企画庁国民生活局「平成7年度国民生活選好度調査」

しかし、地価の低い地方では、担保価値が低いので導入されにくい。土地需給が緩和していると大都市圏でも成立しにくいかもしれない。高齢者が長生きすると、担保割れが生じてしまう。また、高齢者と同居している世帯のうち94.8%が持家に住んで

いるということは、相続についてこれらの子供世帯が納得するのも容易ではないであろう。「平成7年度国民生活選好度調査（経済企画庁国民生活局）」でも、図4-3-11で見ると、遺産を子供に継がせる意向の世帯は多く、特に、年齢が上の世帯ほど、老後のめんどうをみてもらうという条件で継がせるという傾向が強くなる。このように、この方式にも活用できる範囲の制約はあるが、自己完結的な老後保障の1つとしての有効性は高いかもしれない。



資料) 経済企画庁国民生活局「平成7年度国民生活選好度調査」

持家を最終的にどう処分するかに関わらず、高齢化とともに持家世帯と借家世帯の経済格差が拡大し、持家世帯は、その持家を活用して老後の生活の安定を図ることができるのであれば、そしてまた、持家を持つ親の子供は、その持家を相続するか、あるいは親の生活費の負担が軽減されるかして経済条件が相対的に良くなるのであれば、住宅の公的援助は自ずから借家により多く振り向けられねばならないだろう。つまり、持家世帯がその持家を経済的に有効に活用できる環境を整えることは、借家世帯が安定した老後を送ることへの援助にもなると言える。例えば、リバース・モーゲージのシステムが円滑に働くためには、住宅市場と金融市場の整備が不可欠である。前者は清算が終わった高齢者の住宅を売買する市場であり、後者はそれを円滑に進めるため

の新しい仕組みを組み込んだ金融市場の形成である。高齢化社会への準備は経済における様々な新しい仕組みの準備でもある。

(3) 住宅の水準

日本の住宅の質は向上してきているが、高齢者の住居に限ってみるとどうであろうか。「平成5年住宅統計調査（総務庁統計局）」で、高齢者の住居の現状をみてみよう。

平成5年の調査では、65歳以上の高齢者家計を次の3つに分類している。

① 高齢者単身

② 夫婦ともあるいは、どちらかが高齢者である高齢者夫婦

③ その他の高齢者世帯

(子供世帯と同居しているなど)

これらのうちで①高齢者単身と②高齢者夫婦の世帯が徐々に増加している。先に見たように、高齢者世帯は持家率が高く、特に、③のその他の高齢者の家計では90%以上にもものぼる。しかしながら、誘導居住水準以上の世帯は全国平均では40%以上であるのに、その他の高齢者世帯では30%強にしか過ぎない。

誘導水準の内容のうち、どの部分が充足されていないかについては調査からは明らかではないが、誘導水準そのものが主として室数およびその広さに重点を置いていることを考慮すると、家族の各メンバーの部屋を確保するのが容易ではないことを物語っていると推測される。

また、高齢者のひとり住いの家計では、住宅設備（トイレの水洗化率、浴室保有率、洗面所保有率）の水準が著しく低く、他の2グループの高齢者世帯との間で格差が生じている。この格差は、高齢者で持家に住んでいる世帯と借家に住んでいる世帯の間にも当てはまる。借家に住んでいる高齢者は、数の上からすればそれ程多くはないが（14%）、民間の低質な借家に住んでいる場合が多く、持家に住んでいる高齢者との住生活でのギャップは非常に大きい。ひとり住いで民間の借家に住んでいる場合は、その約70%強が誘導水準を満たしていない。ひとり住いの高齢者世帯では設備の状況も全国の水準よりも低いので、借家のひとり住いの場合にはさらに劣悪な状況であることは想像に難くない。また、「平成元年全国消費実態調査（総務庁統計局）」によれば、無職の70歳以上の高齢者の世帯の家賃負担率（対消費支出額）は18%近くであ

り、これは借家住いの世帯の平均（15%）よりも高い。

住宅の質については、高齢者という側面から見直してみると、十分であるとは言い難い。高齢者の住生活はひとり住いか否か、あるいは借家に住んでいるか否かによってかなり水準は相違し、また、子供世帯と同居している場合には、案外、住宅の広さに関しては充足されていない。さらに、住宅の広さという従来通りの住宅の質のとらえかた以外にも、高齢者固有の住宅に関する質の水準の把握が必要であろう。例えば、いわゆるバリアフリーの住宅の達成度のみならず、自宅周辺（道路、駅など）の設備の状況なども高齢化社会に向けての重要な住生活の質的水準の指標である。