

人生 100 年時代の持家居住の可能性と限界 -リスク定量化と求められる社会システム-

代表研究者 遠藤 和義（工学院大学建築学部建築学科 教授）

[研究報告要旨]

本研究は、戦後取得された持家とそれに居住する高齢者の経済的リスクをシナリオ設定とファイナンシャルプランニング(FP)の手法によって定量化し、それに対応した社会システムの今後のあり方について検討した。

日本人の平均寿命は戦前 1935 年の 45 歳程度から、戦後の医療・栄養状態等の改善により急伸して、2021 年には男性 81.5 歳(世界 2 位)、女性 87.6 歳(同 1 位)となり、政府も「人生 100 年時代」の社会のあり方を模索するに至った。

政府はそれに並行して、1921 年の住宅組合制度、関東大震災後の同潤会(1924 年)、大戦直前の住宅営団(1941 年)、戦後の住宅金融公庫(1950 年)、日本住宅公団(1955 年)を設立し、経済成長を背景に住宅取得に国民の自助を求める「持家政策」を推進した。結果、2018 年の居住者有の住宅ストック 5,363 万戸は、戸数ベースで持家と借家の比率が 6:4、床面積ベースでは 8:2 と持家の比率が高くなっている。うち建築年の明らかな 4,762 万戸でバブル経済崩壊前の 1990 年以前の建設が 2,056 万戸(43.2%)を占め、持家(戸建+共同)に限ると 1,448 万戸(70.4%)で、総数 4,762 万戸に対しても 30.4%を占める。かつて日本の平均的な住宅寿命は 25 年程度と言われたが、面積拡大、震災等を教訓とした高耐久化で寿命も延びた。日本人の平均寿命が延び、持家の寿命も延びたことによる分厚い住宅ストックではあるが、その空き家率はすでに 13.6%に達し、持家を支える婚姻や家族類型など社会システムの変化も必至である。

本研究ではこうした設定を織り込んだシナリオで FP をシミュレートし、その結果を示した。予期せずに人生 100 年時代を迎える 1960 年代生まれの世代は、平均的収支の設定で持家、子供 2 人、配偶者の収入なしであっても、世帯主 85 歳の平均寿命までは貯蓄残高プラスを維持できる。配偶者にパート等の収入があれば世帯主 100 歳まで貯蓄残高プラスも可能である。老人ホームへの入居が必要であれば、入居時点を想定した貯蓄残高に向けたライフスタイルの切り替えの提案や長生きのリスクをヘッジする保険等社会システムの整備も必要である。