



「余剰住宅」が示す住宅市場のジレンマ

倉田 剛*

最近、自宅を戸閉めにして施設に入所する単独世帯の高齢者が明らかに増えてきている。最初はデイサービス施設に通い、そのうちにショートステイに宿泊する日が増えて、最期はサービス付き高齢者向け賃貸住宅（サ高住）や有料老人ホームに入所していく。それまで住んでいた家は空き家になり、放置されて問題化する。こうした事情の空き家は、「未活用の住宅資源」というよりも、むしろ「余剰住宅」として捉える視点が必要ではないだろうか。本稿における「余剰住宅」とは、在宅自立生活能力を喪失した単独世帯の持家高齢者が介護系施設に転居した後、空き家となり放置されている住宅を指す。本人や相続人の権利関係が複雑であることから市場に流通できず、住宅ストックでありながらも実質的な需要に結び付けない状態にある住宅の総称である。

その一方で、住宅が必要なのに確保が難しい人たちも増えている。こうした人たちは、低額所得者、高齢者、障害者、被災者、子育て世帯、外国人等、その他、地方公共団体が独自に定めた対象者などであり、住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）では「住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）」と定義づけている。要配慮者が住宅確保に困難を抱えるのは、経済的な理由だけではなく、年齢、身体的条件、社会的背景などが民間の賃貸住宅の入居を難しくしているからである。高齢者の空き家がもたらす住宅ストックの増加傾向、他方で、住宅が必要なのに確保できない住宅困窮者、この矛盾した住宅市場の整備は長寿社会の我が国においては喫緊の課題となる。住宅確保の支援策は次々に打ち出されているが効果的な解決の目処は立っていない。在留外国人数は過去最高であり、令和6年末時点で約376万人、前年比10.5%増えている実態も勘案した手立てを急がねばならない。

需要と供給がマッチングしない住宅市場の様相は、市場原理が機能できない制度的隘路と社会的矛盾（ソーシャルジレンマ）の存在を示唆している。住宅セーフティネット制度は、要配慮者に対して、その入居を拒まない賃貸住宅の登録・情報提供を行う仕組みであり、静岡県では「居住支援法人」や「居住支援協議会」が設置されている。また、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業は、社会福祉法人やNPOが空き家等を活用しながら、住まいの確保と生活支援（見守り・相談など）を一体的に提供する取り組みである。この事業は、京都市などには先進事例があり、自立支援と地域定着を両立させる事業モデルとして注目されている。

令和7年10月施行予定の居住サポート住宅制度は、住宅セーフティネット法の改正によって創設される新

しい制度であり、要配慮者などに対して見守り・安否確認・福祉連携などの支援を備えた賃貸住宅を認定し支援する。この新制度では、実効性を高める目的の家賃補助や改修費補助などのインセンティブまで組み込まれている。

以上からも明らかだが、要配慮者の居住支援制度は多岐に及んでいる。居住支援法人の指定件数は全国で700件超、支援協議会も130以上の設置、セーフティネット登録住宅は2025年6月時点で全国で約95万戸以上に達している。しかし、要配慮者の入居を拒まない一般登録住宅が大半で、要配慮者専用住宅の方は約1割弱であるから、制度効果は十分とはいえない。その背景には、要配慮者など入居者側の孤独死、家賃滞納、残置物処理といったリスクを懸念するオーナー側の思惑がある。このため、要配慮者を対象にした住宅であるはずが、その制度機能を十分に果たせていない事例もある。こうした実情を鑑みると、要配慮者層の居住環境（住まいと暮らし）の整備や支援を目的にした制度設計の精度にそもそも問題点があるのではないかと、いった疑念も湧いてくる。

住宅支援関係の制度の場合は、どちらかといえば物件の構造的条件（ハード面）に重点を置いた設計であり、オーナー側に課す運営面（ソフト面）での実務的な規約の詳細にまでは踏み込んでいないからかもしれない。我が国における居住福祉政策の場合は、制度設計は中央主導であり、その実装は各自治体の裁量といった二段式構造で成り立っている。この制度の設計と実装の分離が、「制度設計ありき、運用・活用は後追い」といった実態を招来しているのではないか。この見解には反論もあり得ようが、従来の居住福祉政策に通底する制度概念の踏襲では、昨今の社会経済にみられる急激な変貌との適合性を欠くことになり、ややもすると制度の形骸化までも招きかねない懸念がある。すでに制度と実態との乖離は様々な局面に明らかであり、その是正は喫緊の課題となっている。

こうした情勢下で取り組む居住支援の場合は、新規創設よりも、既存の制度改革の方が運用実績や評価も蓄積されている利点があるし、スピーディである。高齢者の空き家（土地）を制度原資に据えたリバースモーゲージ型の住宅年金化制度ならば、空き家の問題化の予防効果と、「余剰住宅」に流通性を付与する経済効果、そして老後の経済的自立までの制度効果が見込まれる。また、この制度の仕組みは、これまでの住宅政策の重要な成果となり、その到達点ともなる。現行の公的リバースモーゲージ制度は極めて制限的であり、実効性が乏しい。改めて、制度の目的や対象など構造的な再構築の取り組みは、「余剰住宅」の有効活用を促し、住宅市場の構造的ジレンマまでも解消する鍵となり得る。

* NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長。
 一級建築士、宅建取引士、博士（法政大学、愛知工業大学）。