日々想々

超高齢社会における資産管理

～生活を豊かにするためにやっておきたい不動産のこと～

鈴木 茂基

高齢者の資産管理をサポート（支援）することで、その資産価値を維持・向上させることができれば、老後の生活は少しでも豊かになり、空き家発生の未然防止と流通や活用にもつながる。

日本は10年も前から人口の21％以上が65歳以上の高齢者という「超高齢社会」となっている。今や全国の高齢化率は約27％で、三重県はこれより高く、これから10年の間に5人に1人以上が75歳以上の地域がいたる所にできる。

高齢者のほとんどは持ち家に居住している。三重県の高齢者の持ち家率は80％を超えており、全国の中でもかなり高い。持ち家率は高齢になるほど高く、かつ、単身世帯が多いことから、今後も空き家は増え続け、相続されない土地建物が所有者不明になっていくのも十分予測できる。このまま放置されると資産価値の低下は避けられない。

そこで、高齢者の資産管理をサポートして、その資産価値を維持・向上させていくための取り組みを始めた。

まだ居住者や所有者がいる間に、土地建物の資産内容（位置、登記内容、税負担、法規制、資産価値等）を分かりやすく整理して、相続や遺産分割に備え、将来の活用方法や処分の見込み、生活資金の確保等を検討する。

東京オリンピックが開催される2020年、1人の高齢者を支える現役世代（20～64歳）の数が2人未満となる。生活支援や介護など現役世代の負担がますます重くなり、高齢者の生活が今より豊かになることは予測し難い。

それなら、高齢者の高い持ち家率を生かして、住宅の資産価値を元手に老後の生活を少しでも楽にすることができれば…。

例えば、高齢者の自宅を担保にした生活福祉資金の貸付け制度がある。自宅を担保にして、そこに住み続けながら金融機関や公的機関から老後資金を借りる「リバースモーゲージ」というものである。生きている間に返済する必要はなく、亡くなった後に遺族らが自宅を売却して、その代金で一括返済する。

そのほかに、高齢者が自宅を売却し、その後も賃借りして住み続けることができる「リースバック」というのもある。売却代金は生活資金や福祉施設の入居費用に充てることができる。売却後の買い戻しも可能だ。

しかし、これらの手法は資産価値の高い住宅に居住している高齢者でないと活用が難しい。もっとたくさんの地域で住宅の資産価値を維持・向上させることができれば、これらの制度を活用して豊かな老後を迎えることができるのに…。

最近発表された平成30年の地価公示によると、三重県の住宅地の地価は26年連続して下落した。下落幅は縮小しているものの、現在の住宅地の地価水準は、30年前の水準とほぼ同じで、中にはもっと低い水準になった地域もある。

このような長期間の地価下落はやはり異常事態であり、このまま資産価値が上昇しないと生活は豊かにならない。

かつて地価の動向は、経済の活力を示すバロメーター（指標）としての役割を担っていたが、今は国民生活の豊かさを示す〝ものさし〟のひとつとも思える。

資産価値が国民生活の豊かさと福祉にも密接に関係していることを考えると、都市計画、地域の再生、まちづくり、移住・定住支援、観光促進、規制緩和、税の優遇など多くの施策の中に『資産価値を向上させる』という目線が必要ではないのか…と思う。

超高齢社会でもうひとつ考えておきたいことがある。

高齢社会白書によると、なんと65歳以上高齢者の約17％（6人に1人）は、すでに認知症かその疑いがあるという。将来推計では7年後には5人に1人となる。

認知症で自分の意思が示せなくなると、実質的に資産は凍結してしまう。後見人を選んで家庭裁判所の許可をとるなどしないと不動産を売ることや貸すことができない。もちろん相続対策もできない。

そこで、認知症への備えとして「家族信託」を考える人が増えた。「所有する不動産の管理や処分を信頼できる家族に託す」というものだ。

せっかく資産価値を維持・向上させても、それを活用できなければ意味がない。認知症対策も考えておきたい大切なことである。

最近、オープン直前のサービス付き高齢者住宅の内覧をさせていただいた。充実した設備と生活支援サービスを見ると、将来こういう所にお世話になれたら幸せかもしれないと思いつつ、将来の資金計画をしっかり立てておかないと、入居してもずっと安心とは言えない。

多くの人が経済的な不安なく生活できるために何ができるのか…を考え、そのためにできることをサポートしよう。

節目の年齢を迎えるごとに孔子の論語を思い出す。

「五十而知天命（五十にして天命を知る）」

五十歳を過ぎても、まだまだ「天命」を知ったようには思えないが、こんな私でも何か人の役に立てることの一つや二つはありそうだ…と思えるようにはなってきた。

（コクド鑑定・調査㈱代表取締役社長、不動産鑑定士、ヘリテージマネージャー）

マジシャン「のだの親父」参上！

目の前30ｃｍの不思議

ちびっ子の目はテーブルに釘付け

三重県内で活動するサラリーマンマジシャン〝のだの親父〟こと野田雅俊さん（62）のテーブルマジックショーが4月29日（日）、津市一身田上津部田の本の王国文化財センター前店（明田将治店長）であった。

野田さんは子どものころからマジックに興味を持っていたが、本格的にマジックをはじめたのは50歳になってから。今では各地のイベント会場などで得意のテーブルマジックを披露し、「不思議・驚き・感動・喜び」を届けている。

今回は「全ての来店客が楽しめるイベント」を週末などに開催する同店の依頼で、〝0歳～100歳みんなで一緒に楽しめるマジックショー〟への出演となった。

テーブルの周りを取り囲んだ観客を前に、野田さんはトランプを使った数種類の「カード当て」や「スプーン曲げ」を鮮やかな手さばきで披露し、たちまち観客を不思議の世界に引き込んだ。

テーブルにしがみついて注視する女の子、子どもの手の中でねじれたスプーンに、目を皿にして見ていた親子の口からは「え～、なんで！」「不思議！」と驚きの声があがった。「動物当て」「輪ゴムのマジック」などは種明かしがあり、用品や説明書がプレゼントされた。

問合せは野田さん＝電話090（3971）9134。

大好評！ あかりちゃんほのぼのコンサート開催

朗読 × ピアノのコラボ

涙もろい方はハンカチをお忘れなく！

ワンコインでコーヒー付き　高田会館ホール

宿泊・お食事処・貸ホール・会議室の高田会館が、毎回好評の「あかりちゃんほのぼのコンサート」を16日（水）に開催する。

時間は午後2時開演（午後1時半開場）。入場料は500円（コーヒー付き）。会場は高田会館ホール。3歳未満は無料。

今回のコンサートは「朗読とピアノで綴るおはなしの世界」。おなじみの吉野りん子さんのピアノと朗読の松岡由香さん。

予定演目は、よだかの星（宮沢賢治）、動物園（落語）など。

「地域の方々気軽に参加できるコンサートです。涙もろい方はハンカチをお忘れなく！」と同館の担当者が来場を呼びかける。

【松岡由香さんプロフィール】岐阜県出身。幼稚園教諭&コミュニティーラジオパーソナリティーを経て、朗読アーティストとして活動。一度聞いたら忘れられないストロベリー・ボイスを操り、「まるで一本の映画を見ているよう」との定評がある。

【吉野りん子さんプロフィール】四日市市出身。名古屋市立菊里高等学校音楽科、国立音楽大学、同大学院ピアノコース修了。スウェーデンに留学後、カナダ・ベルギー・ポーランドなどで活動。2013年三重大学人文学部卒業。

お申込は高田会館＝津市一身田町281、☎0120（000）735。メールhonobono@takada-k.net。ホームページは「高田会館」検索。

「これからの港湾・空港」

伊勢湾港が取るべき道語る

都市環境ゼミナール総会

都市環境ゼミナール（伊藤達雄会長）の第46回総会が4月21日（土）、津市栗真町屋町の三重大学翠陵会館で開かれた。事業報告などの総会後、国土交通省など運輸関係に携わった経験を持つ守屋正平さんによる記念講演「これからの港湾・空港」があった。会員や一般など約70人が参加した。

守屋さんは国土交通省が発表した港湾の中長期政策「PORT20 30」に触れ、港湾が持つ特性として「利用者がその仕様を変えてしまう。船や飛行機の技術発展とそのニーズに合わせて港が変遷してきた」と話し、「船に合わせて港を作る。船の将来を予想しながら港を建てねばならず、難しい」と前置いた。

世界の経済成長、とりわけ東南アジア各国とその国際航路の変化について述べ、「日本にもう一度チャンスがやってくる」と位置付けた。「港湾に物流サービスや中古部品の保管・供給、海外で使用される高機能製品の修繕サービスなどを提供するシステムをAIや、IoTと共にコンテナターミナルと一体化して整え、環太平洋経済圏における補給拠点としてのハブ港を臨海部に形成する」として、これからの世界経済に対応していく「PORT2030」の狙いを解説した。

その上で、現状の伊勢湾内の港を「湾の奥まで大型船に来てもらうと、出入りだけで1日かかってしまう」と利便性に欠ける点を指摘し、伊勢湾入口に大型の港湾機能を整備するなどの案を話した。伊勢湾や空港からの受益に敏い参加者は真剣な顔で耳を傾け、熱心にメモを取っていた。

都市環境ゼミナールは1972年に、三重大学が文部省の要請を受けて開催した初の公開講座「都市環境デザインの理論と実際」を受講した参加者によって設立された自主ゼミ。以来、環境NPOとして月例研修会・現地学習会・一般公開シンポジウムなどで研修・啓発・交流事業を展開している。会員約140人。