

長寿社会を支える宅建業者・ 宅建士の役割

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水 千弘

わが国は、人類が歴史を刻み始めて、どの国も経験したことがない速度で高齢化が進むとともに、人口減少も始まりました。子供が生まれない社会では、人口減少と高齢化が同時に進むことは必至であり、これからその速度は一層強くなっていきます。そのような社会で、宅建業者・宅建士はどのように生きていけばいいのでしょうか。

子供が生まれない社会は住宅価格が暴落?!

ハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授は、1989年に発表した論文で、子供が生まれなくなる社会では、住宅の需要が低下することを通じて、住宅価格が暴落するという「アセットメルトダウン」という仮説を発表しました。人口の数が減らないとしても、高齢化が進むだけで、住宅に対する需要が低下してしまい住宅価格が暴落するというのです。日本は、人口も減少していくわけですから、一層強い住宅価格の押し下げ圧力がかかることは容易に想像することができます。

このような問題を解決していくためには、海外からの投資を増やしていくとともに、日本人による2軒目の住宅を購入することを促進させるような需要を増加させるような動きを積極化させていかなければいけません。

このような高齢化社会では、さらにさまざまな深刻な社会問題も出てきています。「健康年齢」という言葉がありますが、私たちの人生の末期では、身体が思ったように動かすことができなくなったり、正確な意思決定ができなくなったりします。いわゆる「認知症」に苦しむ方や、その介護に追われるご家族が増加し続けているのです。住宅やアパートの所有者が認知症になってしまうと、今まで綿々と築いてきたそれらの財産を守り、次の世代へと承継していくことが困難になることが少なくありません。

認知症になった場合には、その方が不利益を被ることがないように、家庭裁判所に申立てをして、その方を援助してくれる人を付けてもらうことができる「成年後見制度」と呼ばれる社会的なサポートシステムがあります。しかし、多くの場合で家族が選任されることはなく、弁護士などの専門家によってサポートを受けることとなります。しかし、それ

らの方々がアパートなどの補修や運営に対する専門性を持っていないために、適切な運営ができていないこともあります。ましてや、売却といった高度な判断は、後見人ではなかなかできません。

宅建士の専門性は 長寿社会で必要となる知識と親和性が高い

そうすると、空き家の状態になっていて、それを買いたい、借りたいという人が出てきたとしても、それを売却したり、リノベーションをしたうえで貸したりすることが難しいために、空き家として放置せざるをえなくなってしまうのです。このような問題が急増している中で、この問題を地域社会の中で解決していくことができるのは、地域に根差した宅建業者・宅建士であると言っていいでしょう。

しかし、このような問題を、現在の宅建業者・宅建士の専門性だけで解決していくこともできません。財産を分別管理していくためには、信託などの制度と連携をしていく必要があります。また後見制度等、今までとは異なる知識を習得していかなければならないでしょう。そのような知識の習得は、宅建士が持つ専門性との親和性が極めて高いため、決して難しいことではありません。今まで、地域にあるアパートの管理をし、その所有者のご家族との関係性も築いてきた宅建士であれば、社会の中で最もふさわしい専門家であると言えるでしょう。高齢化社会において、地域に根差した宅建業者・宅建士の活躍の場が広がっていることを強く認識し、その活躍の場を広げるような知識の習得を進めてください。

個人の尊厳を護るための財産管理を考える会

「一般社団法人個人の尊厳を護るための財産管理を考える会」は、認知症や障がい者の方の個人の尊厳が尊重され、自分らしい生活を送ることができる社会の実現を目指し、それを持続できる財産管理の仕組みについて共に考え、提案しています。

URL: <http://songen.org/>