

## 生涯家計における住宅取得と老後生活

中川英子（聖徳大短大）

【目的】家計における住宅取得の在り方はその生涯収支に大きく影響し、老後の生活を方向づけるものと考えられる。住宅金融総合研究会「家計の生涯収支と住宅ローンの金利水準に関する研究」では家計が耐えうる住宅ローンの存在領域を生涯家計モデル（標準世帯・持ち家・住宅ローン）の綿密なシミュレーションから示して、現行の公庫基準金利の上限金利が妥当なことをのべている。しかしこの研究では世帯主死亡時に資産（取得した住宅といくらかの金融資産）を残せることが家計に耐えうる金利水準としているもので、その後妻が死亡するまでの家計については検討されていない。そこで本発表ではこの間の家計について介護保険を考慮したシミュレーションから妻死亡時の資産残高を明らかにすることにより、生涯家計における住宅取得の在り方について考察する。【方法】住宅金融総合研究会の研究成果からこのモデル家計における世帯主死亡時の妻の相続資産を推計した上で、妻の平均余命までの家計収支について全国・首都圏別にシミュレーション（三世代同居、施設入所、有料老人ホーム、リバースモーゲージなど）、各資産残高を比較・検討する。

【結果】①住宅・金融資産とも最も多かったのが公的施設入所（特養、老健、療養型の順）、次が三世代同居、②若干の金融資産のみ残った（あるいは若干マイナスだった）のは民間有料老人ホーム、③保有資産金額の制限が公・民とも厳しく利用自体困難だったのがリバースモーゲージであった。④モデル生涯家計における住宅取得の方法では、夫死亡後の妻の生き方が経済的にはほとんどの場合選択可能であったが、住居の建て替え等を考慮した場合、選択可能だったのは①のみであった。