

厚生科学研究研究費補助金

政策科学推進研究事業

リバース・モーゲージ制度が日本経済  
に及ぼす波及効果に関する調査研究  
—普及型リバース・モーゲージ制度の提案—

平成12年度 総括研究報告書

主任研究者 小嶋 勝衛

平成13(2001)年 3月

# 目 次

I. 総括研究報告	
リバース・モーゲージ制度が日本経済に及ぼす波及効果に関する調査研究 ー普及型リバース・モーゲージ制度の提案ー	1
II. 研究成果の刊行に関する一覧表	15
III. 研究成果の刊行物・別刷	16
IV. 健康危険情報など	26

厚生科学研究費補助金（政策科学推進研究事業）  
総括研究報告書

リバース・モーゲージ制度が日本経済に及ぼす波及効果に関する調査研究  
－普及型リバース・モーゲージ制度の提案－

主任研究者 小嶋 勝衛（日本大学理工学部長・教授）

本調査研究は、リバース・モーゲージ制度の経済効果を計量化し、今後の施策の基礎となる資料を提供することを目的としている。そのため、まず、高齢者世帯に及ぼす経済波及効果を測るため、実際に制度を利用している高齢者世帯を対象として調査を行い家計に及ぼす効果を明らかにしている。次に、国民経済に及ぼす経済波及効果を測るため、産業連関表を用いて試算を行い、国内総生産に及ぼす波及効果を明らかにしている。以上をふまえたうえで、リバース・モーゲージ制度がより普及できるような新たな仕組みを提案し、その期待効果と見通しを明らかにしている。

【研究組織】

小嶋 勝衛（日本大学理工学部長・教授）  
根上 彰生（日本大学理工学部・助教授）  
宇於崎勝也（日本大学理工学部・専任講師）

A. 研究目的

日本は世界最高水準の長寿国となり、「人生80年時代」を迎えている。人口の高齢化はすでに経済・社会にさまざまな影響を与え始めており、それらの影響は、具体的には、年金問題、雇用問題、家族問題、および医療問題として現れている。これらの問題のなかでも、豊かで健康な老後を送るための年金および医療に対する関心はひとときわ高いように思われる。年金および医療、いいかえれば老後福祉は、従来、公的保障としての社会保障制度を基盤としてきた。しかし、急速に進行する高齢社会の到来のなかで、国家の財源不足、財政負担問題を契機に、私的保障としての自助努力の強化が強調されるに至った。このような状況のなかで、高齢者（世帯）対策は福祉政策のみならず居住継続などを含めた豊かな老後生活を保障する方策・制度が求められるようになってきている。この方策のひとつとして、大きな資産価値を含む現に居住する不動産を資金化するシステムの充実が考えられている。

また、高齢社会において日本が活力を維持し、豊かな老後を実現していくためには、高齢者の自助努力も求められる。高齢者の自助努力の選択肢を数多くのメニューとする必要性が指摘されているが、そのひとつとして自宅に住み続けながら住宅・宅地を担保として資産を流動化する方法が「リバース・モーゲージ（Reverse Mortgage）制度」（高齢者の資産活用・不動産担保年金・逆抵当権融資、以下リバース・モーゲージ制度と称する）である。

今後、高齢社会の進行に伴い、公的年金の保険料引き上げ、給付水準の引き下げ、給付開始年齢の引き上げ、あるいは資産保有者に減額支給という傾斜給付等の導入が予想されることから、リバース・モーゲージ制度の必要性はますます高まるものと考えられる。

本調査では、高齢化会を目前にひかえた日本の現状に鑑み、ゆとりある老後生活を確保するため、高齢者の経済的基盤を確立する方法として、高齢者の資産活用による方策、即ち高齢者の所有不動産を担保とした資産の流動化にもとづく生活資金を得るリバース・モーゲージ制度について検討を深める。

そこで、高齢者世帯に及ぼす経済効果をはじめ、産業連関表による国民経済に及ぼす影響を検討している。つまり、高齢期の居住継続および豊かで健康な老後を送るという立場から、国

が重点的に取り組むべき、高齢者及び高齢化社会に対する施策を進めるなかで、リバース・モーゲージ制度の活用による産業全般に及ぼす経済効果を明らかにし、国が積極的に取り組むべき施策の基礎的な資料とすることを目標にする。すなわち、リバース・モーゲージ制度による高齢世帯に与える経済効果を計量化し、日本経済への影響を探ることで、その効果を明らかにする。

このような過程による分析から得られた知見をふまえ、個人には将来のゆとりある老後生活の選択肢としての提案を、地域社会にとっては安定して住み続けられる空間づくりの一助となる方策について、より利用促進が図られるよう知見を得、現行制度の改善策を提案することを目的としている。

## B. 研究方法

以下、各章ごとに記述する。

第1章では、本調査研究の背景および意義と目的、研究の方法、本研究で用いる用語を整理する。

第2章では、リバース・モーゲージ制度が高齢世帯の家計に及ぼす効果を明らかにするために、既存の調査報告・資料から高齢者の生活における収入や生活意識、考え方を整理する。また、公的年金の見直しによる高齢者の生活意識の変化と影響などについて整理する。リバース・モーゲージ制度の現況と実績を的確に把握するため、実施機関である自治体に対してヒアリング調査を行い、リバース・モーゲージ制度の現況および利用実績を整理する。リバース・モーゲージ制度を実施している自治体の中で、融資斡旋方式の世田谷区と新宿区、直接融資方式の中野区を対象に事例を調査し、それぞれの特徴に視点をあて高齢者世帯の家計への影響を探り、その具体的な事例からリバース・モーゲージ制度の高齢者世帯の家計に及ぼす経済効果を分析する。また、高齢者の生活安定の視点から、自治体の貸付世帯の事例を分析し、公的年金の上乗せ機能として期待されるリバース・モーゲージ制度による収入増の効果を明らかにし、持ち家高齢者世帯に対してはリバース・モーゲージ制度が果たす固定的な収入源として

の役割について検証する。これは、社会的にはこれまでストックとみなされてきた住宅・宅地などの不動産を自宅に住み続けながらフロー化することが可能となり、その有効活用が図りやすくなる。

第3章では、産業連関表を用いた試算を行う。リバース・モーゲージ制度が日本経済に及ぼす効果を明らかにするために、基礎データとして次のようにその対象を抽出する。まず、日本の全世帯から65歳以上の高齢者世帯を選び、リバース・モーゲージ制度においてその対象となりやすい世帯として、高齢者単身世帯および高齢者夫婦のみ世帯を抽出する。さらに、その中から持ち家率によって、リバース・モーゲージ制度を利用可能な世帯を求める。それとともに、既存統計データからリバース・モーゲージ制度の利用意向をもとに、実際に本推計の対象となる世帯を算出する。リバース・モーゲージ制度を利用して得られる収入は、一定の条件のもとで、高齢者世帯の1世帯あたりの平均所得金額に占める割合を既存統計データから求め、本推計の対象となる世帯に導入した際を推計し、リバース・モーゲージ制度を全国規模で実施した場合の必要となる財政規模を明らかにする。

以上のデータにもとづき、1995年全国産業連関表を用いて、統合大分類32部門の生産者価格表によって、投入係数を求め、さらに、Leontief 逆行列係数を輸入を考慮した競争型において分析を進める。その結果、生産誘発額（直接効果、1次波及効果）、粗付加価値誘発額、雇用者所得誘発額を算出し、2次波及効果を雇用者所得の総和に、消費性向を消費転換率として挿入し、消費支出総額を求める。これを産業連関表最終需要項目の家計消費支出の割合で2次波及効果を積算する。さらに、リバース・モーゲージ制度により高齢者世帯に貸付けられた融資金の波及効果を産業連関分析の手法を用いて明らかにする。

経済効果の分析にあたっては直接効果とそれに起因する波及効果に分けて分析を進める。波及効果に関しては消費部門への支出と雇用者所得が生み出す経済効果について検討する。以上のような産業連関分析から得られた結果をも

とに、リバース・モーゲージ制度による国内全体に及ぼす経済効果を直接効果、および1次波及効果・2次波及効果に分けて明らかにする。

第4章では、本調査より得られた知見をふまえ、リバース・モーゲージ制度の有効活用とより広く普及させるために、新たな仕組みの必要性を見出す。それは、現行の仕組みの骨格を維持しながら、補完する形の改善策として、公的機関の創設を中心としたものであり、それによる期待効果、及びこれらの見通しを予測する。

## C. 研究結果

### <第2章 高齢世帯の家計に及ぼす経済効果>

#### 1. 調査対象の選定

日本において自治体が提供しているリバース・モーゲージ制度は、直接融資方式と融資斡旋方式がある。東京都では、直接融資方式によるものが2か所、融資斡旋方式によるものが13か所ですでに実施されている。本研究では、現在までの相談件数および融資実績などを勘案し、積極的に取り組みがみられ、かつ本研究が明らかにすべき情報の提供に了解を得られた自治体として、それぞれの方式のなかで、中野区（直接融資方式）、世田谷区、新宿区（以上、融資斡旋方式）を調査対象として選定した。なお、東京都（23区17市）の人口密度、高齢世帯率、持ち家率（うち高齢世帯の持ち家率）などの諸元は表2-2のとおりであり、本研究の対象とした3自治体の特徴は、比較的高齢世帯の持ち家率が高くリバース・モーゲージ制度を実施し、かつ現在の利用実績が5件を超え、情報の提供及び公開に了解を得た自治体である。

#### 2. 事例分析

直接融資方式と融資斡旋方式の実績は直接融資方式が89件、融資斡旋方式が54件で合わせて143件が1999年3月末現在までの延べ実績である。本研究では、融資斡旋方式の世田谷区と新宿区、直接融資方式の中野区を対象にヒアリング調査を実施し、その具体的な事例からリバース・モーゲージ制度の高齢者世帯の収入に占める割合を分析する。世田谷区、新宿区は融資斡旋方式であるため、元金は金融機関から、利息相当分は自治体から融資される仕組みとなっており、貸付限度額はそれぞれケースごと

に設定されている。それぞれの特徴に視点をあてて、高齢者世帯の家計への影響を予測し、世田谷区では融資世帯の契約者の平均イメージにもとづいた分析を行う。新宿区においては貸付を受けている世帯に対し、月平均収入状況等の生活状況、担保の再評価による目減り程度およびリバース・モーゲージ制度による融資額の収入に対して占める割合などについて分析する。

#### 2. 1 世田谷区の事例

世田谷区より貸付を受けている世帯をみると、16世帯に貸付が行われている。利用世帯の平均イメージを表2-3に示した。年金額の月平均が14万円、全世帯月平均貸付額132,773円10)で、公的年金とリバース・モーゲージ制度による貸付で、利用世帯月平均で272,773円が確保できることがわかる。

この金額は、図2-6からわかるように東京都の「高齢期における資産運用と生活設計」（1997年）の希望生計費（基本的な生活費）の26.4万円を超える金額である。しかし、リバース・モーゲージ制度による貸付などの収入がなく生活資金に乏しい高齢者世帯を想定すると、世帯平均14万円のみ（年金収入）では生活は成り立たず、やむを得ず他の方法による収入源を求めることになる。世田谷区の事例分析からみて、生活費（家計）が年金とリバース・モーゲージ制度による貸付の世帯の場合、リバース・モーゲージ制度の貸付額が年金収入に対して占める割合は48.7%となり、月平均生活費（家計）の約半分が得られることになり、収入源として非常に重要といえる。

#### 2. 2 新宿区の事例

新宿区の貸付を受けている世帯の例をみると、現在6世帯に貸付が行われている。表2-4のように毎月の受領額が5万円から15万円（世帯平均貸付額101,667円）までそれぞれ融資されている。契約者の世帯の特徴は、高齢者世帯（4世帯は高齢者夫婦世帯、2世帯は高齢者単独世帯）であり、毎月5万円～33万円程度の収入がある。

収入の内訳から、年金・仕送りおよび事業収入で生活している実態がわかるが、すべての利用世帯が年金に頼りながら生活している状況が明らかである。また、既存の収入額とリバース・

モーゲージ制度による収入の合算額は世帯別に月額105,000円～480,000円の金額となる。

新宿区の事例の分析から、各世帯の全体収入に対するリバース・モーゲージ制度の貸付額が占める割合は、少ないほうで26%、多いほうで59%になり、利用世帯にとって、家計に占める割合は大きいといえる。

収入状況（月平均金額）をみると、契約者Cの場合、年金のみに頼って生活していたものの、生活資金を得るために、リバース・モーゲージ制度を利用し、本制度による貸付額は15万円で、既存の収入とあわせて25.5万円の定期的な収入を得ている。契約者Cにおいて、リバース・モーゲージ制度による貸付額が収入に占める割合は58.8%となり、家計に占める割合が大きい。

さらに、契約者Dの場合のように、年金による収入が月額5万円で、収入が少なくリバース・モーゲージ制度を利用するようになった世帯がある一方、契約者Eの場合のように、年金と事業収入による収入が月額33万円もあり、必要な生活費は確保しているものの、若干の不足する生活費とゆとりの資金を求め、リバース・モーゲージ制度を利用する世帯がいることが明らかとなった。貸付金の内訳からみると、生活資金としての融資額が9割を超えている。その他に医療費や住宅改良費、火災保険費と登記費用等融資諸費用として融資されている。

また、新宿区の貸付は1993年から開始されているが、融資ケースを詳しくみると、表2-4の契約者Aの場合、いわゆるバブル経済崩壊直後に融資を受け始めたものの、契約当時の鑑定評価額に対して現在価格が半分にも及ばない状況で、資産は54%程度まで目減りしている。この世帯の担保状況をみると、4m道路に接している2階建の木造一戸建て住宅で契約当時は鑑定評価額7,575万円であったが、現在再評価額では3,457万円である。これは、景気の低迷により不動産価格が下がりつつあることが直接的な原因であるが、一方には再評価の際に、鑑定評価の費用発生を防ぐため路線価と公示価格を根拠として、自治体の担当者が再評価を行ったため、正確性を欠いていることにも原因があると考えられる。

## 2. 3 中野区の事例

中野区では年度別の貸付状況について明らかにする。

担保物件はおおむね一戸建て住宅で、担保評価額の70%が貸付限度額として設定されているが、1世帯はマンションで評価額が5千万円のため融資限度額が評価額の50%の2.5千万円となっている。

表2-5のように、利用世帯は各年度末現在3～9世帯である。貸付の内訳をみると、日常生活費用が全体のおよそ74%、医療費が20%を占め、貸付資金の用途は日常生活資金・医療費の名目が9割を超えている。

1999年3月末現在、中野区の場合（貸付の延べ実績13世帯・利用者数19人）と、利用実績はわずかである。貸付の内訳をみると、日常生活費として5万～13万円が世帯別に融資されている。これは図2-6の希望生計費26.4万円（基本的な生活費）の19～50%にあたる割合である。つまり、本制度の利用世帯にとっては、生活の主な収入源として十分な役割を担っていることがわかる。

## 3. 自治体の負担

自治体の負担をみると、直接融資方式（全国で武蔵野市・中野区の2か所のみ）は財源を自治体の一般財源から捻出するため、中野区の場合には、貸付の合計全額12.5千万円から返済金額5.2千万円を引いた金額である7.3千万円がそのまま負担となっている。一方、融資斡旋方式は融資の元金を協力金融機関が融資するため、自治体はその利息のみを高齢者に代わりに立替える仕組みとなっている。そのため、世田谷区の場合（延べ実績21世帯）は、利息立替え分の2,005万円のみが負担額となり、新宿区の場合（延べ貸付世帯6世帯）も、184万円のみが自治体による負担額となっている。

融資方式からみると、これまでは直接融資方式が融資の延べ実績が多かった（武蔵野市76件、中野区13件、1999年3月現在）が、担保切れや不動産価格の値下がりなどにより、現状では武蔵野市は18件、中野区が7件にとどまっている。自治体の負担という面からみて、直接融資方式の中野区の貸付残高12.5千万円、武蔵野市63.1千万円に対し、融資斡旋方式であ

る世田谷区は現在も16件の貸付実績ながらも利息の立替え残高2千万円、新宿区はおよそ0.2千万円であり、融資方式の違いによってその差が大きいことが明らかとなった。

以上から、高齢者世帯のうち、職業のない世帯では、公的年金・恩給が平均所得に占める割合が73.3%であり、公的年金は老後生活を支える主な収入源となっている。しかし、公的年金制度の改正により今後は給付を抑制する方向で進められており、生活保障機能の後退は避けられない。さらに、介護保険制度の実施によって高齢者世帯の負担は増える見込みで、公的年金を補完するさらなる収入源の必要がある。このような状況のもとで、本研究では持ち家世帯においてリバース・モーゲージ制度を利用することによって、不足分を補うことのできる実態を明らかにすることができた。

本研究から得られた東京都のリバース・モーゲージ制度についての知見を以下に示す。

1)自治体の事例分析から、リバース・モーゲージ制度による融資額は、高齢者世帯の収入の2割～5割となり、公的年金だけでは不足する高齢者世帯の収入を補う上乘せ効果が認められ、高齢者世帯の家計に及ぼす影響は少なくないと推察できる。

2)世田谷区の実例からとらえて、公的年金とリバース・モーゲージ制度による融資のみで、基本的な希望生活費を超える収入を得られる。

3)新宿区の実例から、担保とした不動産の契約当時と現在価格のへだたりがある。その原因として、景気の低迷により不動産価額が下落傾向にあることが直接的な原因であるが、一方には再評価の際に、鑑定評価の費用発生を防ぐため、自治体の担当者が再評価を行い、正確性を欠いている状況が見られた。

4)融資方式の違いにおいて、直接融資方式は自治体の一般財源から融資の原資が支出され、融資までの審査が比較的簡単で、現在までの融資実績は延べ実績で2自治体の89件である。しかし、融資と返済のバランスがとれてない現状では、融資件数が増えれば増えるほど、自治体には負担が重くなる。一方、融資斡旋方式は協力金融機関から融資されるため、融資までの審査は自治体のみではなく、協力金融機関の融資

基準に適合する必要がある。現在の融資実績は延べ実績で15自治体の54件にとどまる。しかし、自治体からみると、利息立替分の負担のみで制度を立ち上げられ、少ない費用でリバース・モーゲージ制度という行政サービスを施行することができる。

5)3区の比較により、融資方式の違いが、自治体の財政および運用の弾力性に影響することが示唆された。また、利用者の個別性が高く、一概に生活費の不足を補う制度であるとは言い切れず、社会保障の選択肢として体系づけていくことが適切とも考えられる。さらに、現状のように各自治体ごとに異なる制度が運用され、行政区域によって制度が利用できる、できないといった不公平が生じないように、上位の行政体による制度とすることが望ましいと考えられる。

以上から、リバース・モーゲージ制度を利用する持ち家(不動産)を持つ高齢者世帯(リバース・モーゲージ制度の利用者)には、安定した収入として見込まれるが、運用する自治体(リバース・モーゲージ制度の施行者)は、制度にたずさわる専門職員の育成や融資方式の選定、さらに制度に使われる原資の確保など重要な課題が残されていることが明らかとなった。リバース・モーゲージ制度がより高齢者に安心感、信頼感を持たれる制度として定着・運用されることにより、有効利用が望まれるストック資産が活用でき、また、高齢者側の消費性向も高めることができるものと考えられる。

### ＜第3章 国民経済に及ぼす経済波及効果＞

#### 1. 計測結果

産業連関分析の生産者価格表の単位は百万円であることから、本推計では2,766億5,500万円/年、つまり、276,655単位を投入したことになる。前提条件を挿入して求めた生産誘発 $\Delta X1$ によって生まれる雇用者所得が消費を誘発し、この消費がさらに生産を誘発する $\Delta X2$ を生み出すことからこれら両者を合わせて波及効果としている。就業者の誘発効果は、この $\Delta X1$ と $\Delta X2$ を合わせた産業別の誘発生産額に対応する産業別の就業者誘発係数をそれぞれ乗じて、産業別誘発就業者の人数を計算している。

### 1. 1 1次波及効果

リバース・モーゲージ制度の受給による高齢世帯への投資に伴う1次波及効果は460,890単位となり実投資額の1.67倍である。部門別には、生産額の大きい食料品、対個人サービスなどが大きな値となっている。産業部門別にみると農林水産業、食料品、電力・ガス・熱供給、運輸、対事業所サービス、対個人サービスといった産業部門への波及が大きく、製造業では食料品のほかは小さくなっている。

### 1. 2 2次波及効果

1次波及効果では、高齢者世帯の消費性向を用いて分析したが、2次波及効果は、1次波及効果によりもたらされる雇用者所得などが経済全般に及ぼす影響を推計するもので、民間消費支出を雇用者所得に占める割合を求め、波及効果を分析した。雇用者所得は一定の割合で消費需要を喚起し、消費需要→生産誘発→雇用者所得誘発→消費誘発というメカニズムで収束するまで理論的にはつづくと考えられるが、今回の推計では2回目まで計算している。このような所得の発生から家計消費を通じた2次生産波及効果は168,105単位となり、1次波及効果より小さくなっている。産業部門別にみると食料品、商業、金融・保険、不動産、運輸、対事業所サービス、対個人サービスといった産業部門への波及が大きく、製造業では食料品のほかは小さなウェイトになっている。

### 1. 3 総合効果

全体としての波及効果は628,995単位で、リバース・モーゲージ制度による年間投資総額の2.27倍となっている。産業部門別には、パン・麺類など食料品への効果が全体の12.9%、教養娯楽サービスなど対個人サービスへの効果が全体の17.0%と大きく、対事業所サービス、商業といった第3次産業、農林水産業商業の第1次産業が続いている。

## 2. 分析結果

### 2. 1 生産誘発効果

リバース・モーゲージ制度の貸付による高齢世帯への投資額は2,766億5,500万円で、これによる国内の生産誘発額は6,289億9,500万円となり、投資額に対し、2.27倍の生産誘発効果があると推計された。特に、対事業所サービス

への投資(141億6,200万円)は、455億1,300万円の国内生産を誘発し、3.21倍の生産誘発効果をもたらすことが明らかとなった。

### 2. 2 雇用誘発効果

リバース・モーゲージ制度への投資は35,619人の新たな雇用誘発を生み出す。各産業部門別にみると、対個人サービスが10,285人と雇用誘発の28.9%を占める。次いで商業の5,329人、食料品3,293人、対事業所サービスの3,117人と雇用誘発効果をもたらすことが明らかとなった。

### 2. 3 付加価値誘発効果、雇用者所得誘発効果

生産誘発効果により発生する粗付加価値額について、直接効果、1次波及効果と2次波及効果を合わせた総合粗付加価値誘発額をみると、総額で3,432億6,200万円となり、対個人サービスの618億円がもっとも多く、次いで不動産の419億円、食料品の299億円、商業325億円、農林水産業の195億円となっている。雇用者所得誘発額は、総額で1,533億9,300万円で、対個人サービスが320億円、次いで商業223億円、対事業所サービスの147億円、運輸の113億円、食料品の108億円となっている。

### 2. 4 対GDP効果

以上のように、産業連関分析の結果、表3-16および表3-19のような生産誘発効果が明らかとなった。表3-21の生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産(GDP)は、485兆8,265億7,600万円(1995年現在)であり、本推計の結果である6,289億9,500万円が国内総生産に占める割合が0.13%となっている。

すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、6,289億9,500万円(GDPの0.13%)程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、表6-20のように3,432億6,200万円(GDPの0.07%)程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。

ちなみに、2000年4月から始まった介護保険の経済効果を(株)富士総合研究所で産業連関分析により試算した結果、GDPの0.1%を押し



上げる効果があるという報告があった。また、2000年7月に日銀により2000円札と500円玉が新たに流通されるようになったが、その経済効果も0.1% GDPを押し上げる効果があるという富士証券の報告があった。さらに、2000年夏は猛暑でかなり暑かったが、猛暑による経済効果が0.5%程度GDPを押し上げる効果があると日本経済新聞に報道されたことに鑑みると、0.13% GDPを押し上げる効果という数字の大きさが説明できると考える。

## <第4章 新たな日本型リバース・モーゲージ制度の提案>

### 1. 新たな仕組みの提案

本論文で行った多岐にわたる調査・分析の結果、リバース・モーゲージ制度の有効活用とより広く普及するために新たな仕組みを提案する必要性が出てきた。それは、現在の仕組みの骨格を維持しながら、それを補完する形で、現在の仕組みの改善策として、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」の創設を中心とした提案を行い、それによる期待効果、及びこれらの見通しを予測する。

### 2. 新たな仕組み

#### 2. 1 基本理念

本論文では、現在の仕組みの骨格を維持しながら、補完する形の改善策として利用することを考慮した。まず、新たな仕組みを工夫するにあたって、以下のような項目に重点を置いた。

- ①利用者(高齢者及び高齢者世帯)が安心して利用できるシステム。
- ②担保切れリスクをカバーできるシステム。
- ③現在のように自治体(福祉公社もしくは社会福祉協議会)を窓口として、全国規模で取り組めるシステム。

#### 2. 2 運用方針

- ①対象者の世帯形態は問わない。
- ②法定相続人及び連帯保証人は不要とする。
- ③年齢は、契約時に65歳以上(夫婦の場合はいずれか)であること。
- ④担保物件は、利用者(契約者・高齢者)所有の居住用不動産及び更地(先順位抵当権の付いてないもの)。
- ⑤担保物件とする居住用不動産及び更地が立地

する地域は日本全国で限定しない。

- ⑥これまでも適切な維持管理がされており重大な不具合のないこと。
- ⑦国の定めるバリアフリーの基準を満たしている場合、融資において割増しを与える。これにより、政策的な誘導効果を期待できる。
- ⑧担保物件の評価は、公示時価、固定資産評価額、中古住宅評価額等の客観的評価により、不動産鑑定士により5年ごとに実施する。
- ⑨融資元は一定の要件を備えた「(仮)リバース・モーゲージ事業団」(例、都市基盤整備公団、住宅金融公庫、年金福祉事業団)のような準公共的な役割をになえる団体とする。
- ⑩窓口は、各自治体の福祉公社もしくは、社会福祉協議会とすることで、地域に見合ったリバース・モーゲージ制度の展開を期待する。
- ⑪融資方式はひとつの方式とする。
- ⑫融資資金の用途は特に限定しない。
- ⑬貸付金利は、長期プライムレートによる変動制とする。
- ⑭融資は国による国庫・補助金を「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に支援する形態とし、本制度の安定化を図る。リバース・モーゲージ制度は、融資先である高齢世帯に長期的に貸付を継続することになる。つまり、低利かつ長期の安定的な資金の供給は本制度において欠かせないことで、補助金等により、低利かつ長期の安定的な資金を供給し、制度を支えることで、本制度をより普及できるように誘導する。また、本制度が国の補助金や、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に支えられて、実施されることで、公信力が向上し、本制度が一般市民をはじめ、高齢世帯にも浸透しやすくなる。
- ⑮貸付により取得したローン債権を第2次抵当市場において売買し、流動化し、ローン債権の買取市場の活性化を促す。
- ⑯契約者が夫婦の場合、どちらかが先に亡くなった場合でも融資は継続される。
- ⑰担保切れになった場合、契約時に加入した保険による融資の継続が保証される。
- ⑱担保切れとなった場合のリスクを補てんすることを目的として保険機構を参入させる。
- ⑲保険は契約と同時に加入し、保険料は融資残高に加算される。

⑳融資の清算は契約終了後、担保不動産の処分により一括返済する。処分の際に、公共機関による優先売買を認める。また、相続人による代位返済を認める。その他のサービスとしては、窓口となっている自治体により、契約者の資産管理・保全など、総合的資産管理を行う。窓口となっている自治体を通して、契約後の利用者（高齢者）の意思能力の継続的把握をはじめ、財産管理サービスを盛り込む。

### 2. 3 資金源となる「(仮)リバース・モーゲージ事業団」の創設

直接融資方式は、自治体の一般会計を財源としているのに対して、新たな仕組みでは、リバース・モーゲージを主な業務とする「(仮)リバース・モーゲージ事業団」を創設、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に割り当てられた予算を資金源とする。

例えば、リバース・モーゲージ制度に関する特別立法などをおして、国家予算から拠出の根拠をつくり、財務省の資金運用部などから一定額の予算を割り当て、それをリバース・モーゲージ制度の資金源とする。

「(仮)リバース・モーゲージ事業団」は、新たに創設する形が望ましいが、現在の年金福祉事業団や、住宅金融公庫などの既存組織の特性を活かして、既存組織との連携による形でも成立できると考えられる。

### 2. 4 仕組み

現行の直接融資方式との違いは、融資源となっている自治体の代わりに「(仮)リバース・モーゲージ事業団」がその役割を担う形となることである。また、既存の仕組みにはなかった国の予算措置により長期・安定的制度運用の見通しが立てられるところである。さらに、融資斡旋方式との違いは、協力金融機関の代わりに「(仮)リバース・モーゲージ事業団」が肩代わりすることで、自治体の意思によって貸付ができるようになることである。

①融資の貸付を希望する者は、自治体に貸付の申請を行う。また、申請を受けた自治体は、貸付の可否を審査・判定し、可と認めた場合は、自治体が「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に融資を依頼し、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」から福祉公社を窓口とした形で融資を

行う。

②「(仮)リバース・モーゲージ事業団」は、特別立法により国から予算を割り当てられ、定められた予算枠の範囲内で貸し付けを行う。利息は、長期プライムレートのうち変動性を原則とし、各四半期の初頭月の1日現在を基準日とする。

③利用者（高齢者）は、融資期限が到来した場合（死亡・転居等）、担保不動産を処分し、自治体をとおして、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に借入金を返済する。

### 2. 5 新たな仕組みへの期待効果と見通し

①新たな仕組みでは、国からの予算措置にもとづき「(仮)リバース・モーゲージ事業団」により、大規模な資金の出崩ができ、その健全な運用が期待できる。

②国が監督する「(仮)リバース・モーゲージ事業団」が主体となって本制度を運用するため、長期間の資金供給が安定的に行われる。

③高齢者との窓口が、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」及び自治体であるため、制度への公共性・安定性及び信頼度が向上し、高齢者が安心してリバース・モーゲージ制度を利用できる。

④融資斡旋方式は、協力金融機関から厳しい制限要件が決定され、実績の伸びがなかったが、新たな仕組みにより、融資要件が緩やかになり、利用層の拡大をもたらすことが予想される。

⑤現在は東京都を中心とした自治体で、リバース・モーゲージ制度が活用されているが、新たな仕組みでは、自治体の福祉公社及び社会福祉協議会などを本制度の窓口として取り扱っているため、日本全国で高齢者がリバース・モーゲージ制度を利用することができるようになり、全国ベースでの制度の成り立ちが期待される。

⑥リバース・モーゲージ制度は、年金の補完あるいは実質的な所得の増加効果の役割をもっている。今後年金の受給条件が厳しくなることが予想されるなかで、公的支援のひとつの方法として新たな仕組みのより広範な活用が期待される。

⑦新たな仕組みによれば、予算の制約がなくなり、国が本制度を推進することになるため、長期間の資金供給が安定的に行われることが予想される。提案する仕組みが活用されると、国にとっては、間接的手段により高齢者に対する生

活保護ができるようになり、巨視経済的側面では福祉へのリバレッジ効果をもたらす。

⑧高齢者にとっては、高齢者自身が築いた不動産を活用し、自力による老後生活が可能となる仕組みである。また、融資要件が緩くなり、利用実績の伸びなど利用層の拡大をもたらすことが予想されるなど、より広範な活用が期待される。

⑨政策的な効果、社会的な効果として、いざとなったときに使う老後の資金として充てられるため、住宅所有モチベーションを促す効果が期待できる。

⑩国民経済（巨視経済）に活力をもたらす効果として、リバース・モーゲージ制度の利用により増えた収入により、高齢者世帯はその分、生活面と経済面でゆとりを持てることになる。それは、購買力に乏しい高齢者世帯にとっては収入の増加によりさらなる消費がもたらされ、経済活性化に貢献でき、国民経済に活力を及ぼす効果が期待できる。つまり、リバース・モーゲージ制度により、ゆとりを持ち活気づいた老後世帯が日本経済を支えるものと考えられる。

⑪国としては、高齢者世帯の自助努力を生かし、少ない財源（費用）で在宅福祉を支援できる。つまり、国（行政側）としても財政負担を軽減しながら豊かでゆとりある高齢期を過ごせる環境づくりという行政目的を達成できる。

⑫一方、リバース・モーゲージ制度の普及により、自分の資産を蓄えながら、貯蓄等に並ぶ一種の「蓄え」の方法として位置付ける。これによって、老後に自由に利用できる資産として考えられる。今後、証券化が進んだ場合でも、小口証券化で住居を購入するか、リバース・モーゲージ制度を選ぶかとの選択肢にもなり得る。

⑬福祉面だけでなく、住宅政策面でもリバース・モーゲージ制度はうまく利用できる側面がある。例えば、バリアフリーが完備された住宅には、融資要件の緩和を実行するなど、利用を促進する内容を盛り込み、バリアフリー化を促す。あるいはバリアフリー資金として融資する。このように、バリアフリー化を誘導することにより、住宅の修繕・改築などが進められ、中古住宅市場を新たに活気づけることができる。

⑭長期的な視野で見れば、全体的にはコストが下がり、住宅寿命の長期化を図ることができる。

## D. 考察

本調査報告書は4章により構成されている。以下、各章の成果をもとに考察する。

### 1. 第1章 序論

第1章は3節から構成される序論である。第1節では、研究の背景および意義と目的、調査の全体構成と研究の方法である。第2節では、本研究で用いる用語を整理している。

### 2. 第2章 高齢世帯の家計に及ぼす経済効果

第2章は5節からなり、本章から得られた知見を以下に示す。

1)自治体の事例分析から、リバース・モーゲージ制度による融資額は、高齢者世帯の収入の2割～5割となり、公的年金だけでは不足する高齢者世帯の収入を補う上乘せ効果が認められ、高齢者世帯の家計に及ぼす影響は少なくないと推察できる。

2)世田谷区の実例からとらえて、公的年金とリバース・モーゲージ制度による融資のみで、基本的な希望生活費を超える収入を得られる。

3)新宿区の実例から、担保とした不動産の契約当時と現在の価格のへだたりがある。その原因として、景気の低迷により不動産価格が下落傾向にあることが直接的な原因であるが、一方には再評価の際に、鑑定評価の費用発生を防ぐため、自治体の担当者が再評価を行い、正確性を欠いている状況も見られる。

4)リバース・モーゲージ制度の融資方式において、直接融資方式は自治体の一般財源から融資の原資が支出され、融資までの審査が比較的簡単で、現在までの融資実績は延べ実績で2自治体の89件である。しかし、融資と返済のバランスがとれてない現状では、融資件数が増えれば増えるほど、自治体には負担が重くなる。

一方、融資斡旋方式は協力金融機関から融資されるため、融資までの審査は自治体のみではなく、協力金融機関の融資基準に適合する必要があるため、現在の融資実績は延べ実績で15自治体の54件にとどまる。しかし、自治体から見ると、利息立替分の負担のみで制度を立ち上げられ、少ない費用でリバース・モーゲージ制度という行政サービスを施行することができる。

5)3区の比較により、融資方式の違いが、自治体の財政および運用の弾力性に影響すること

が示唆された。また、利用者の個別性が高く、一概に生活費の不足を補う制度であるとは言い切れないため、社会保障の選択肢として体系づけていくことが適切なものと考えられる。さらに、現状のように自治体ごとに異なる制度が運用され、行政区域によって制度が利用できる、できないといった不公平が生じないように、上位の行政体による制度とすることが望ましいと考えられる。

また、リバース・モーゲージ制度を利用している高齢者世帯を対象とし、東京都の自治体-世田谷区、中野区、新宿区に対してヒアリング調査を実施し、リバース・モーゲージ制度を利用している高齢者家計にもたらす収入増の効果を明らかにした。

以上から、リバース・モーゲージ制度を利用する持ち家(不動産)を持つ高齢者世帯(リバース・モーゲージ制度の利用者)には、安定した収入として見込まれるが、運用する自治体(リバース・モーゲージ制度の施行者)は、制度にたずさわる専門職員の育成や融資方式の選定、さらに制度に使われる原資の確保など重要な課題が残されていることが明らかとなった。リバース・モーゲージ制度がより高齢者に安心感、信頼感を持たれる制度として定着・運用されることにより、有効利用が望まれるストック資産が活用でき、また、高齢者側の消費性向も高めることができるものと考えられるため、この点の改善が早急に必要と考えられる。

### 3. 第3章 国民経済に及ぼす経済波及効果

第3章は4節からなり、本推計の前提となる対象世帯と財政規模を明らかにし、経済波及効果を、均衡産出高モデルを用いて、第1次経済効果、第2次経済効果、雇用創出効果などを算出し、国民経済に及ぼす波及効果を明らかにした。

リバース・モーゲージ制度を利用したいとする対象を最も保守的な立場で調査している総務庁高齢社会対策室の「高齢者の経済生活に関する意識調査(1996年度)」によると、利用意向は4%で、全国でその対象と推計される181,680世帯に対し、貸付額を毎月126,897円(1,522,760円/年)と仮定した場合、年間2,766億5,500万円の資金でリバース・モー

ゲージ制度が全国規模で実施できることになる。

リバース・モーゲージ制度の経済効果を計量化する方法として産業連関表を用いて試算を行った。その結果、総合波及効果は6,289億9,500万円で、投資額に対する生産誘発額の比率は2.27倍となる。その内訳として対個人サービスが17.0%、食料品が12.9%、不動産が7.6%を占め、これらの業種の需要の拡大につながることを明らかにした。また、雇用表の従業者総数と国内生産額の関係から誘発される雇用者数は35,619人と推計され、その雇用者所得誘発額は1,533億9,300万円と推計された。生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産(GDP)は、485兆8,265億7,600万円(1995年現在)であり、本推計の結果である6,289億9,500万円が国内総生産に占める割合が0.13%となっている。

すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、6,289億9,500万円(GDPの0.13%)程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、3,432億6,200万円(GDPの0.07%)程度で、GDPを押し上げる効果があるものと推計できた。

### 4. 新たな仕組みの提案

本論文で行った多岐にわたる調査・分析の結果、リバース・モーゲージ制度の有効活用とより広く普及するために新たな仕組みを提案する必要性が出てきた。それは、現在の仕組みを否定するものではなく、現行の仕組みの骨格を維持し、補完する形の改善策として、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」の創設を中心とした提案であり、それによる期待効果、及びこれらの見通しを予測する。

#### 4. 1 新たな仕組みの基本理念

新たな仕組みは、現行の仕組みの骨格を維持しながら、補完する改善策として提案する。新たな仕組みにおいては、以下のような項目に重点を置いた。

①利用者(高齢者)が安心して利用できるシス

テム。

②担保切れリスクをカバーできるシステム。

③現在のように自治体(福祉公社もしくは社会福祉協議会)を窓口とした全国規模で取り組めるシステム。

#### 4. 2 仕組み

現行の直接融資方式との違いは、融資源として自治体の代わりに「(仮)リバース・モーゲージ事業団」がその役割を担う形となることである。また、既存の仕組みにはなかった国の予算措置により長期・安定的な制度運用の見通しが立てられるところである。さらに、融資斡旋方式との違いは、協力金融機関の代わりに「(仮)リバース・モーゲージ事業団」が位置づけられることで、自治体の意思によって貸付ができるようになることである。

①資金の貸付を希望する者は、自治体に貸付の申請を行う。また、申請を受けた自治体は、貸付の可否を審査・判定し、可と認めた場合は、自治体が「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に融資を依頼し、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」から自治体を窓口とした形で融資を行う。

②「(仮)リバース・モーゲージ事業団」は、特別立法により国から予算を割り当てられ、定められた予算枠の範囲内で貸し付けを行う。利息は、長期プライムレートのうち変動性を原則とし、各四半期の初頭月の1日現在を基準日とする。

③利用者(高齢者)は、融資期限が到来した場合(死亡・転居等)、担保不動産を処分し、自治体をとおして、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」に借入金を返済する。

#### 4. 3 新たな仕組みへの期待効果と見通し

①新たな仕組みでは、国からの予算措置にもとづき「(仮)リバース・モーゲージ事業団」により、大規模な資金の出崩ができ、その健全な運用が期待できる。

②国が監督する「(仮)リバース・モーゲージ事業団」が主体となって本制度を運用するため、長期間の資金供給が安定的に行われる。

③高齢者との関係が、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」及び自治体という公共的性格の強い団体であるため、制度への公共性・安定性及び

信頼度が向上し、高齢者が安心してリバース・モーゲージ制度を利用できる。

④融資斡旋方式は、協力金融機関から厳しい制限要件がもうけられ、実績が伸びなかったが、新たな仕組みにより、融資要件が緩くなり、利用層の拡大をもたらすことが予想される。

⑤現在は東京都を中心とした自治体で、リバース・モーゲージ制度が活用されているが、新たな仕組みでは、自治体などを本制度の窓口として取り扱っているため、日本全国で高齢者がリバース・モーゲージ制度を利用できるようになり、全国ベースでの制度の成り立ちが期待される。

⑥リバース・モーゲージ制度は、年金の補完あるいは実質的な所得の増加効果の役割をもっている。今後年金の受給条件が厳しくなることが予想されるなかで、公的支援のひとつの方法として新たな仕組みにより広範な活用が期待される。

⑦新たな仕組みとなれば、国が本制度を推進することになるため、長期間の資金供給が安定的に行われることが予想される。提案する仕組みが活用されると、国にとっては、間接的手段により高齢者に対する生活保護ができるようになり、巨視経済的側面では福祉へのリバレッジ効果をもたらす。

⑧高齢者にとっては、高齢者自身が築いた財である不動産を活用し、自力による老後生活が可能となる仕組みである。また、融資要件が緩くなり、利用実績の伸びなど利用層の拡大をもたらすことが予想され、より広範な活用が期待される。

⑨政策的な効果、社会的な効果として、いざとなった時の老後の資金として充てられるため、住宅所有モチベーションを高める効果が期待できる。

⑩国民経済(巨視経済)に活力をもたらす効果がある。リバース・モーゲージ制度の利用により高齢者世帯で増えた収入により、その分、生活面と経済面でゆとりを持てることになる。それは、購買力に乏しい高齢者世帯にとっては収入の増加につながり、さらなる消費がもたらされ、経済活性化に貢献でき、国民経済に活力を及ぼす効果が期待できる。つまり、リバース・

モーゲージ制度により、ゆとりを持ち活気づいた高齢者世帯が日本経済を支える基盤のひとつとなり得る。

⑪国としては、高齢者世帯の自助努力を生かし、少ない財源（費用）で在宅福祉を支援できる。つまり、国（行政側）としても財政負担を軽減しながら豊かでゆとりある高齢期を過ごせる環境づくりという行政目的を達成できる。

⑫一方、リバース・モーゲージ制度の普及により、自己の住宅として利用しながら、貯蓄等に並ぶ一種の「蓄え」として位置付けることができる。今後、証券化が進んだ場合でも、小口証券化で家を買うか、リバース・モーゲージ制度を選ぶかとの選択肢にもなり得る。

⑬福祉だけでなく、住宅政策でもリバース・モーゲージ制度はうまく利用できる側面がある。例えば、バリアフリーが備えられた住宅には、融資要件を緩和するなどの内容を盛り込み、バリアフリー化を促す。あるいはバリアフリー資金として融資する。このように、バリアフリー化を誘導することにより、住宅の修繕・改築などが進められ、中古住宅市場を新たに活気づけることができる。

⑭長期的な視野で見れば、全体的にはコストが下がり、住宅寿命の長期化を図ることができる。

## E. 結論

以上、各章のまとめを行った。調査研究の全体として、結論として次のような3点が上げられる。

### 1. 社会的有効性

リバース・モーゲージ制度は高齢者世帯において、持ち家を利用し、老後の定期的な収入源として、自宅に住み続けながら老後を送ることができる方法として、さらに高齢者世帯の自助努力の方策として有効であることが確認できた。言い換えると、リバース・モーゲージ制度は今後の高齢者対策としても有効な施策の選択肢となり得ることが明らかとなった。

### 2. 波及効果・経済効果

#### 2. 1 ミクロ経済効果

リバース・モーゲージ制度による融資額は、高齢者世帯の収入の2割～5割を占めており、

公的年金だけでは不足する高齢者世帯の収入を補う上乘せ効果が認められ、高齢者世帯の家計に及ぼす影響は少なくないこと、及び公的年金とリバース・モーゲージ制度による融資のみで、基本的な希望生活費（東京都基準額26.4万円）を超える収入を得られることが明らかとなった。

#### 2. 2 マクロ経済効果（波及効果）

産業連関表を用いて試算を行った結果、総合波及効果は6,289億9,500万円で、投資額に対する生産誘発額の比率は2.27倍となる。また、雇用表の従業者総数と国内生産額の関係から誘発される雇用者数は35,619人と推計され、その雇用者所得誘発額は1,533億9,300万円と推計された。生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産（GDP）は、485兆8,265億7,600万円（1995年現在）であり、本推計の結果である6,289億9,500万円が国内総生産に占める割合は0.13%となっている。すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、6,289億9,500万円（GDPの0.13%）程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、3,432億6,200万円（GDPの0.07%）程度で、GDPを押し上げる効果があるものと推計できた。

このような、リバース・モーゲージ制度の効果のミクロ的、マクロ的な分析から本制度が普及し、利用されることにより、高齢者世帯の経済的な財源として有意義であること、および国家経済体系においてもGDPを押し上げる効果があることなどリバース・モーゲージ制度の経済効果が明らかになった。

#### 3. 新たな仕組みの必要性

リバース・モーゲージ制度は、住宅ローン的一种であるが、高齢者社会における経済的基盤整備のひとつの手段として注目されている。しかし、その重要性の認識にもかかわらず、実際に活用されている事例は多くない。その理由は、①住宅資産の価値の不安定性、②地価の地域的バイアスからくる商品性の問題（全国的に画一的に商品を提供しにくいことなど）、③終

身方式にともなう「担保切れリスク」の問題、④金融方式として超長期になるので、「期限の利益」が大きすぎる、⑤相続などの法律問題が事務的に厄介であることがあげられる。

アメリカのHUD－HECMのような公的なサポートは、経済政策ないし社会政策としての考察を要求し、社会福祉政策としての整合性が問題となる。この観点からの整理は、居住環境、資産状況などをも含めた総合的分析を要求することとなる。しかし、高齢社会における自助努力の一環として評価することも、リバース・モーゲージ制度の活用には必要である。リバース・モーゲージ制度は持ち家を前提とするために、高資産層を優遇するものであるとの批判もあるが、資産規模に依存しない商品設計を提示すれば解決可能である。

さらに、住宅政策的には持ち家を持たない層への側面的援助にもなりうる。「持ち家一軒あれば、老後資金を心配することなく生涯を暮らせる」という考えが、非持ち家層に住宅取得のインセンティブを与えることになるからである。

しかし、金融の問題としては、終身方式にともなう「担保切れリスク」の問題、超長期に伴う過大な「期限の利益」の問題が解決される必要がある。リバース・モーゲージ制度において、担保不動産の処分価格をその元利合計が上回る担保切れになった場合、直ちに担保処分による返済請求になるという金融の論理を直接的には適用しにくいという特徴もある。それは、利用者（高齢者）の居住場所を処分し返済に充てるため、結果的に家を奪う形になってしまうからである。さらに、利用者（高齢者）の寿命が予知できないので、融資期間は不確定となる。そのため、融資額は一般に低めに抑制され、不足する生活費の補完という本来の機能を十分に果たせない懸念がある。とくに、資産価値が低い場合にはその傾向は大きい。このような、「担保切れリスク」を克服するためには、相互扶助の考え方、つまり保険原理ないし保険制度の導入が工夫されるべきである。

本研究で行った調査・分析の結果、現行のリバース・モーゲージ制度の仕組みでは、今後の実績の伸びやより広範なリバース・モーゲージ

制度の普及は難しい状況であるといえる。実際に、直接融資方式の武蔵野市では利用要件が緩くなっていることから実績の伸びはあるものの、利用者が増えるに伴って自治体にとっての財政負担が過大な状況となっている。

また、融資斡旋方式の世田谷区では、斡旋金融機関からの協力を得られにくいこと、利用要件が厳しいことから、実績が伸びていない。一方、今後全国的に需要が増大することも見込まれ、全国ベースで新たなリバース・モーゲージ制度の仕組みを構築する必要がある。そこで、本調査研究では現行の仕組みの骨格を維持し、補完する形で、「(仮)リバース・モーゲージ事業団」の創設を中心とした提案を行い、それによる期待効果及びこれらの見通しを予測した。なお、新たな仕組みを工夫することにあたって、①利用者（高齢者）が安心して利用できるシステム、②担保切れリスクをカバーできるシステム、③「(仮)リバース・モーゲージ事業団」の創設、かつ現在のような自治体（福祉公社もしくは社会福祉協議会）を窓口とした全国規模で仕組めるシステム、を根幹として提案を行った。

提案する仕組みにおいて、現在の直接融資方式との違いは、融資資源が自治体の一般財源ではなく「(仮)リバース・モーゲージ事業団」がその役割を担う形となることである。また、既存の仕組みにはなかった国の予算措置により長期・安定的制度運用の見通しが立つことである。さらに、融資斡旋方式との違いは、協力金融機関の代わりに「(仮)リバース・モーゲージ事業団」が位置づけられることで、自治体の意思によって貸付ができる柔軟性を保持したまま、制度の運用ができるところである。

## F. 学会発表

### 1. 論文発表

1) (社)日本建築学会計画系論文集に審査付き論文として、2) 韓国の大韓国土・都市計画学会誌に審査付き論文としてそれぞれ投稿を予定し、現在原稿を作成しているところである。

### 2. 学会発表

1) (社)日本不動産学会平成12年度秋季全国大会(学術講演会)梗概集、第16回(立命館大学)、

2000.11、P.97～100、リバース・モーゲージ制度がもたらす経済効果に関する研究、【共著者：劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也】

2) 平成12年度(社)日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、2000.9、P.1209～1210、高齢期の生活とリバース・モーゲージ制度に関する調査研究—その1. 高齢者の資産状況と意識、【共著者：劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也・藤田正文】

3) 平成12年度(社)日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、2000.9、P.1211～1212、高齢期の生活とリバース・モーゲージ制度に関する調査研究—その2. リバース・モーゲージ制度の利用意向、【共著者：劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也・藤田正文】

4) 日本大学工学部平成12年度工学部学術講演論文集、第44回、都市・交通計画部会、2000.11、P.404～405、産業連関表によるリバース・モーゲージ制度の経済効果分析、【共著者：劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也】

5) 日本大学工学部平成11年度工学部学術講演論文集、第43回、都市・交通計画部会、1999.11、P.422～423、リバース・モーゲージ制度のミクロ経済効果に関する研究、【共著者：劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也】



## 研究成果の刊行に関する一覧表

発表者氏名	論文タイトル名	発表誌名	巻号	ページ	出版年
劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也	リバース・モーゲージ制度がもたらす経済効果に関する研究	(社)日本不動産学会平成12年度秋季全国大会(学術講演会)梗概集	第16回(立命館大学)	97～100	2000.11
劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也・藤田正文	高齢期の生活とリバース・モーゲージ制度に関する調査研究—その1. 高齢者の資産状況と意識	平成12年度(社)日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)	F-1都市計画・建築経済・住宅問題	1209～1210	2000.9
劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也・藤田正文	高齢期の生活とリバース・モーゲージ制度に関する調査研究—その2. リバース・モーゲージ制度の利用意向	平成12年度(社)日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)	F-1都市計画・建築経済・住宅問題	1211～1212	2000.9
劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也	産業連関表によるリバース・モーゲージ制度の経済効果分析	日本大学理工学部平成12年度理工学部学術講演論文集	第44回都市・交通計画部会	404～405	2000.11

20000015

以降は雑誌/図書等に掲載された論文となりますので、  
P.15の「研究成果の刊行物に関する一覧表」をご参照ください。

5. 厚生科学研究費補助金分担研究報告書(別紙5のとおり)

分担研究を実施しなかったため、該当無し

7. 研究成果による特許権等の知的財産権の取得状況

該当無し

8. 健康危険情報

該当無し