

厚生労働科学研究研究費補助金

政策科学推進研究事業

リバース・モーゲージの利活用による社会保障補完システムの研究

平成17年度 総括研究報告書

主任研究者 中川 雅之

平成18年(2006)年3月

目 次

I. 総括研究報告	
リバース・モーゲージの利活用による社会保障補完システムの研究	----- 1
中川 雅之	
(資料) リバース・モーゲージの私的社会保障から街づくりへの多面的活用システムの研究	
II. 研究成果の刊行に関する一覧表	----- 22
III. 研究成果の刊行物・別刷	----- 23

リバース・モーゲージの利活用による社会保障補完システムの研究

主任研究者 中川 雅之 日本大学経済学部教授

分担研究者

丸尾直美 尚美学園大学総合政策学部教授

三橋博巳 日本大学理工学部教授

浅見泰司 東京大学空間科学情報センター教授

田中正秀 筑波大学生命環境科学研究科助教授

明野斉史 (財)住宅都市工学研究所研究員

の制度的特徴を理解するために、ワシントン、ニューヨークにてヒアリング、資料収集を行った。また、国内においては福岡県社会福祉協議会が行っている長期生活費支援資金制度、愛知県高浜市のリバース・モーゲージ(いきいき資金融資)に関するヒアリングを担当者に行った。

A. 研究目的

私的財として、財産価値の高い日本の住宅を社会保障の補完システムとして利活用できる可能性を財政、法制度などのソフト面からと、都市環境、耐用年数などのハード面を加味し、総合的に検証する。また、リバース・モーゲージが私的社会保障の段階にとどまっている原因を解析する。わが国は高齢化がますます本格化している一方で、少子化が急速に増大してきている。このため公的支援だけでは、急増する年金や医療費を支えていくことは絶望視されている。その反面、高齢者層は個人金融資産などの70%前後を所有し、持家率も80%以上と世界でも有数の資産構成を示している。この所有する住宅を利活用することによって、老後の豊かさを維持するシステム、すなわち「私的社会保障」の構築が必要不可欠である。日本では持家率が高く、しかもその資産価値が高いにもかかわらず、なぜリバース・モーゲージが利活用されないのかの原因を明らかにし、そのための制度障害の排除と積極的な利活用の方策を考える。

B. 研究方法

リバース・モーゲージ先進国であるアメリカ

C. 研究結果

アメリカにおけるリバース・モーゲージは公的機関の積極介入によって、リバース・モーゲージが内包する三大リスクに対して適切な対応が図れている。そのため、利用者・融資者双方が安心してリバース・モーゲージ市場に参加でき、市場規模の拡大により制度の安定的運営が可能となっている。一方、わが国の制度は各市町村単位での実施となっており、潜在的需要があるにもかかわらず、自治体担当職員の能力や自治体トップの意向によって制度の運営が大きく左右されるという事態に陥っている。さらにリスクへの対応が不十分で、利用者自らがそのリスクを負わざるを得なくなっており、リバース・モーゲージが持つ本来の魅力を大きく削ぐ結果となっている。

D. 結論

リバース・モーゲージの普及について本腰を入れて検討するのであれば、担保物件の不動産価値の下限などは地域によって自主性を持たせる必要はあるが、各種リスクを政府が引き受ける保険を備えた全国共通の制度を提供しなければならないと考える。

(資料)

リバース・モーゲージの私的社会保障から街づくりへの多面的活用システムの研究

1 はじめに

バブル崩壊以後、深刻な経済不況に苦しむ日本経済であるが、その再生のためには、高度成長期のマイナスストックの解消も大きな課題となっている。それらの一つに老朽化マンションの建替え問題がある。都心居住の中核は、東京オリンピック時より、マンション(集合住宅)となってきた。いまや400万戸、1,000万人以上の居住者がいるが、物理的要因や安全性から老朽化マンションの建替えが焦眉の急な課題となってきた。

わが国の大都市の都心部には戦後復興の過程で建設され、老朽化した住宅等の建物が密集する地域が多数存在する。これらの地域は道路や公園等の公共施設の設備も不十分であり、防災上の視点からも再開発を進めることが必要となっている。しかし、こうした老朽化した住宅には高齢者が居住することが多く、再開発事業への合意形成が困難なため、事実上、手付かずになっている地域が少なからず存在している。とりわけ、都心居住の中核となっている分譲マンションは今後、老朽化が進み建替え問題に直面するが、多くの課題を抱えている。老朽化マンションの円滑な建替えシステムの構築は小泉内閣が掲げる「都市再生」に直結することであり、低迷する日本経済を活性化させる原動力のひとつになるものと期待される。

高齢者が保有する不動産を活用した制度には、アメリカやフランスで普及しているリバース・モーゲージやピアジェといったものがあるが、これらはあくまでも私的社会保障の一環にとどまっている。わが国でも、既存

ストックの有効活用等でリバース・モーゲージのシステムが注目を集めているが、それらは対象物件ごとの個体の視点からのアプローチであり、「都市再生」を視野に入れた面的な視点からの研究は皆無に等しい。そのため、マンション等を含めた再開発事業に、リバース・モーゲージシステムを活用し合意形成を促進する制度を構築することは、地域住民、とりわけ高齢者に配慮しながら「都市再生」を早期に実現していくためには非常に重要なポイントであると思われる。

老朽化マンションを含む市街地再開発における合意形成は非常に困難なものであるが、現状を放置しておく、マンション及び地域のスラム化を促進させる可能性が非常に大きい。そこで、リバース・モーゲージやピアジェのような高齢者が所有するストック資産(主に居住用住宅)をフロー化(現金化)させる制度を活用することによって、高齢者が抱えている経済的不安を取り除き、再開発計画への参画を促す制度を考察した。その際に、必要な法整備や財政支援を見出した上で、既存の制度を整理し、欧米の事例を参集、比較検討してモデルを構築した。

2 諸外国におけるリバース・モーゲージの活用

2.1 米国におけるリバース・モーゲージの仕組み

リバース・モーゲージは、自宅に居住しつつ資産価値を現金化する通常の住宅ローンとは「逆」で、月々の返済をすることがない融資制度である。

基本的な仕組みは、

① 住宅を所有する高齢者が自宅を担保にして

② 貸付金を終身年金的に定期的に受け取り、生活資金、住宅の改修費用、住宅介護費用等を賄い

③ 死亡、永久的転居（老人ホームへの入居等）もしくは担保不動産の売却によって契約が終了した時点で融資金を一括返済する

という融資形態である。

2.2 HECM の概要

HECM は HUD（住宅都市開発省）が開発した低額資産保有層を対象とした制度で約 10 年間のテスト期間を経た後、

① 住宅資産を流動資産に転換し、高齢者住宅所有者の生活資金を生み出す

② モーゲージ市場参加者による住宅資産流動化事業への参入を促進する

③ 住宅資産流動化に対する需要の大きさを測定するとともに高齢住宅所有者のニーズを最も満たす HECM タイプを明確にすること

を研究課題にし、1998 年から恒久的制度として提供されている。

(1) 対象住宅

HECM の最低不動産基準に適合した一戸建て住宅、または HECM 認可のコンドミニアム、HECM 認定の計画総合開発における住宅が対象となっている。

(2) 融資の形態

終身月払い、定期月払い、極度額、終身月払い＋極度額の組み合わせ、定期月払い＋極度額の組み合わせ、という 5 つの融資形態が

ある。

(3) 融資額

融資額は利用者の年齢、金利、修正不動産価格に基いて計算される。修正不動産価格とは「担保不動産評価額と利用者の居住地に応じた限度額（以下「203(b)限度額」という）のうちいずれか低い額」のことで、現在、203(b)限度額の中央値は 102,125 ドル、最高額は 219,849 ドルとなっている。

(4) 金利・手数料

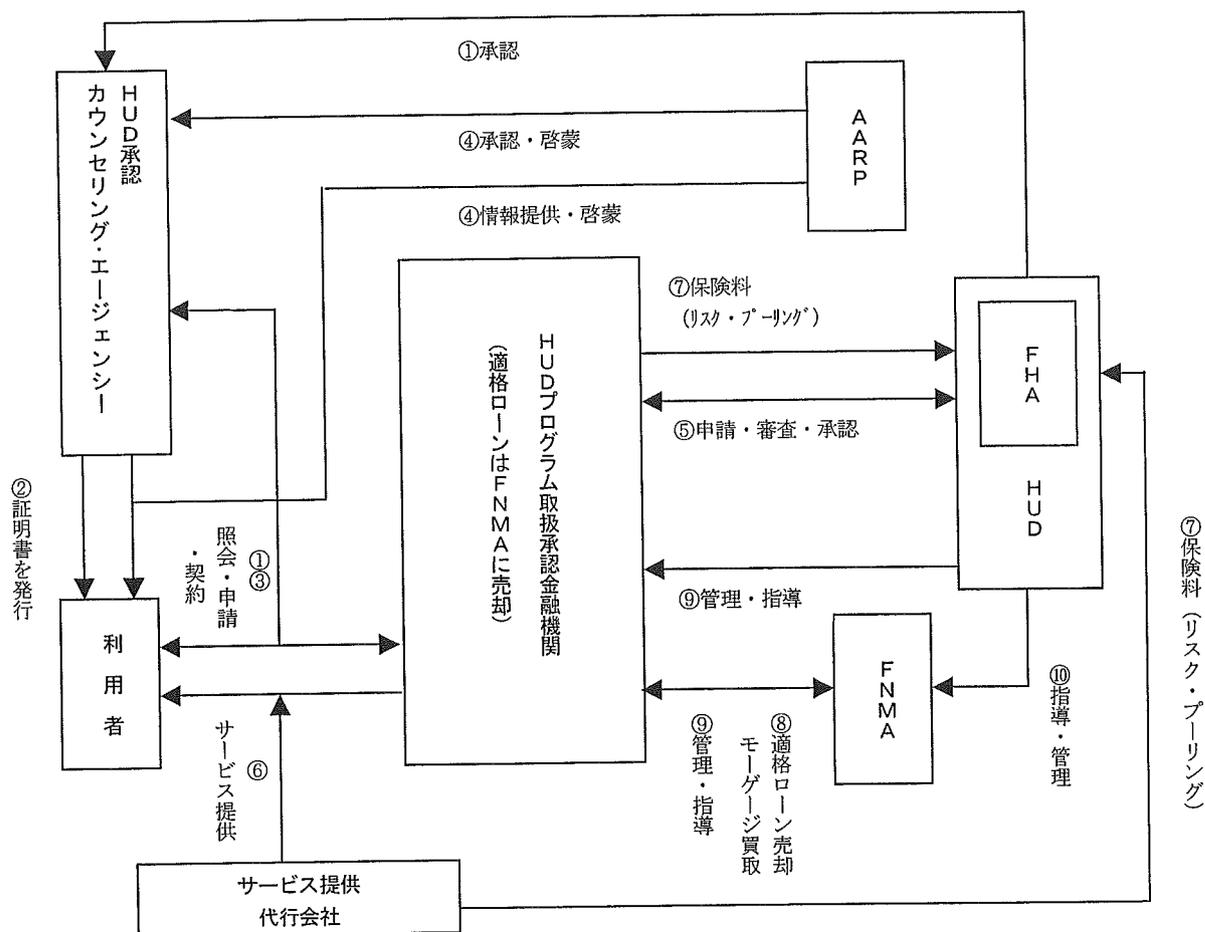
変動金利、固定金利のいずれかを適用できるが、FNMA（連邦抵当金庫）が変動金利の債権のみを購入するという事情から、ほとんどの場合変動金利が適用されている。なお、利用者の金利上昇リスクを軽減するため、金利の引き上げ幅は年 1 回見直しの場合、1 年間で 2%、返済期限までの間で 5% を上限とし、毎月見直しの場合は返済期限まで 10% を上限としている。

契約時の手数料は「担保不動産評価額と 203(b)限度額のうちいずれか低い額」の 2%（ただし 2,000 ドルを上限とする）を支払う。これ以外に毎月のサービシング手数料があり、固定金利（金利の見直しが年 1 回）の場合は最大 30 ドル、変動金利（金利の見直しが月 1 回）の場合は最大 35 ドルとなっている。

(5) FHA（連邦住宅庁）による保険の提供

担保切れのリスクに対応するため、FHA が保険を提供しており、利用者が保険料を負担する。利用者は「担保不動産評価額と 203(b)限度額のうちいずれか低い額」の 2% を支払い、さらに毎年、融資残高の 0.5% を支払う。この保険は金融機関の破綻などによる融資不

図表1 米国のリバース・モーゲージのスキーム



HECM (Home Equity Conversion Mortgage、住宅資産転換モーゲージ)
 HUD (U.S. Department of Housing Urban Development, 住宅都市開発省)
 FHA (Federal Housing Administration, 連邦住宅庁)
 FNMA (Federal National Mortgage Association, Fannie Mae, 連邦抵当金庫)
 AARP (American Association of Retired Persons, 全米退職者協会)

出所：小林和則『高齢社会の資産活用術 リバース・モーゲージ』清文社、1999年

■アメリカのリバース・モーゲージの手続

- ①利用希望者は HUD 承認の金融機関に照会。金融機関は HUD 承認のカウンセラーを紹介し、カウンセリングの証明を受けるように指示。
- ②全米退職者協会は HUD に承認されたカウンセラーに対し定期的なセミナー等により啓蒙・養成活動を、利用者に対し情報提供・啓蒙活動を行う。
- ③カウンセラーは利用者が HECM を完全に理解し、他の代替案も十分考慮して HECM 利用を決定した時点で、証明書を発行。
- ④金融機関は HUD 現地事務所を通じて HUD に申請後、最終承認を得てローン発行。
- ⑤金融機関が利用者に融資サービスを提供。
- ⑥ローン契約締結時に支払われる保険料、月々定期的に払われる保険料が FHA に払い込まれる。
- ⑦FNMA の承認金融機関は直接 FNMA に変動金利ローン売却の申請を行い、買取のコミットメントを受ける。融資機関は FNMA のコミットメントに基づき、変動金利ローンを売却。固定金利ローンや変動金利ローンでも自社で資金調達できるものは自社保有。
- ⑧融資機関は HECM ローン手続きの変更や HUD の規則変更、FNMA の買い取り条件の変更などについて、HUD、FNMA より常時指導、管理を受ける。
- ⑨FNMA は民間金融機関のローンの買い取り状況等について HUD の指導監督を受ける。

履行が生じた場合のリスクについてもカバーしている。

(6) FNMA（連邦抵当金庫）による債権購入
 FNMA は事業者から HECM プログラムによるリバース・モーゲージ債権（変動金利を採用しているもののみ）を購入している。FNMA は債権購入後、事業者に融資金を支払い、事業者が利用者に当該資金を送金する。事業者は債権売却後、資金調達の必要から開放され、融資金の送金、融資残金管理、保険料払い込み等のサービスを提供することで、サービサーとしての手数料を毎月受け取ることになる。

(7) カウンセリング機能

利用者は HUD 認定のカウンセラーによるカウンセリングを義務付けられている。カウンセリングの内容はリバース・モーゲージの仕組みや融資形態、適格条件、そしてリバース・モーゲージ代替手段に関する情報提供で、リバース・モーゲージの利用が生活や財産に与える影響を確実に理解するために行われている。

2.3 フランスにおけるピアジェ制度の仕組み

ピアジェ制度は、売主（一般に高齢者）が自ら保有する不動産を売却し、買主がその売買代金を一時金と終身定期金（受け取り人が生きていた間、一定金額が支払い続けられる）という形で支払う不動産売買契約である。ピアジェ制度の場合、不動産の所有権と居住権を分割し所有権のみを買主に売却することもできるため、売主はその住宅に居住を続けながら一時金と終身定期金を受け取ることが可能となる。

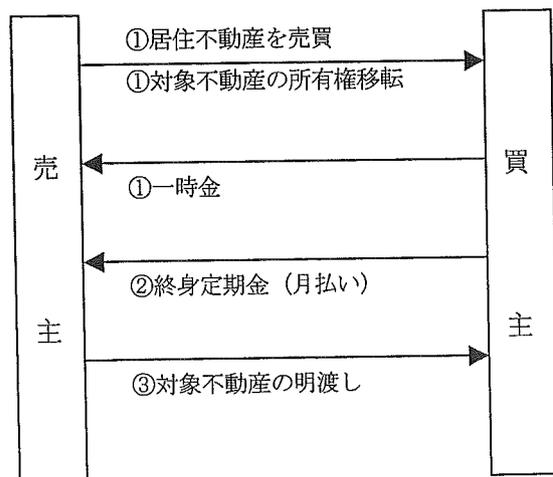
$$\text{一時金} + \text{終身定期金} = \text{売買代金}$$

ピアジェは基本的には売主と買主の個人契約であり、ピアジェ制度の利用を希望する高齢者は新聞広告、または仲介機関を通して買主を探し、売買契約を結ぶ。

ピアジェ制度の最大の特徴は、終身定期金の支払い期限が不確定である結果、売買代金が売買契約時には確定しないという射倖性にある。つまり、買主は売主が生きていた限り年金を支払い続けることになるが、売主が予想より早くに死亡すれば、予定していた金額よりも安く購入できることになる。

ピアジェ契約による不動産の売買は年間約 7,000 件で、その多くはパリと高齢者が多く住んでいるコートダジュールなどの地中海沿岸に集中している。こうした売買は、パリの場合は自己居住が目的で、地中海沿岸の場合は投資のためと大きく異なっている。

図表 2 ピアジェ制度の仕組み



2.4 リバース・モーゲージとピアジェの比較

リバース・モーゲージとピアジェは高齢者が保有するストック資産（住宅資産）に住み

続けながらフロー所得へと転換する仕組みは共通しているが、異なる点が多い。

両者の最大の相違点はその契約形態にある。リバース・モーゲージは当該不動産を担保とする融資契約（デット）であるが、ピアジェは当該不動産の売買契約（エクイティ）である。つまり、リバース・モーゲージによる定期融資は負債であるのに対し、ピアジェによる終身定期金は所得となる。

さらに、清算時に剰余金が発生した場合、リバース・モーゲージでは相続人に返還され

るのに対し、ピアジェではその剰余金は買い手の利益となる反面、売り主が予想以上に長生きした場合は買い手のリスクとなる。

また、リバース・モーゲージでは利用者が転居した場合、融資は終了するのに対し、ピアジェでは利用者が転居しても、ピアジェによる支払いは終身に渡って継続される。つまり、リバース・モーゲージは担保物件に住み続けることが条件であるのに対し、ピアジェでは、生き続ける限り終身定期金を受け取り続けることができるのである。

図表3 ピアジェとリバース・モーゲージの比較

	ピアジェ	リバース・モーゲージ		
		HECM	日本の既存の制度	
資金の出し手/受け手	買主/売主	金融機関/不動産所有者	金融機関（または自治体）/不動産所有者（利用者）	
契約形態	不動産売買（所有権移転） 売主に定期金受給権と使用権有り	担保による融資	同左	
業務の本質	不動産売買	金融業務	金融業務（福祉サービスとリンク）	
支払（融資）期限	終身	終身	担保切れ時点で打ち切り	
売買代金（融資額）	終身定期金の定期で支払われる額は確定しているが、総額は不確定 差額清算なし	選択するプランにより異なる	融資金額総額は契約時点で確定、差額清算あり	
リスク	担保価格下落リスク	買主のリスク	保険でカバー	利用者の担保切れリスク
	長生きリスク	買主のリスク	保険でカバー	利用者の担保切れリスク
	金利上昇リスク	買主のリスク	金利キャップでカバー	利用者の担保切れリスク
支払（融資）終了後の対象不動産の扱い	買主へ明け渡し	債務返済のために売却 相続人が返済することも可能	同左	

不動産シンジケーション協議会「ピアジェ制度の導入と検討」（H10）をもとに作成

3. 日本における保有不動産担保年金制度の現状

3.1 不動産資産転換プランのタイプ

不動産資産（居住用資産）転換プランは図表4に示すように多様な形態がある。まず、国・自治体などが主体となり福祉サービスと連携した公的プランと民間企業（信託銀行）による民間プランとがあるが、公的プランにはさらに、自治体が直接融資する方式（直接融資方式）と自治体は直接には融資を行わず銀行などを紹介する融資斡旋方式（間接融資方式）とがある。

直接融資方式は、1981年に日本で最初にリバース・モーゲージを導入した武蔵野市で採用されたが、その後は中野区が採用したのみである。一方、間接金融方式は、世田谷区をはじめその他の自治体で広く採用されている。

この背景には、「特定の資産保有者に一般財源を投入（助成）することに議会の同意が得られないため」という考えがある。

また、不動産の取り扱いにより、不動産担保方式（いわゆるリバース・モーゲージ）と非担保方式とに分けられる。非担保方式はかつて、大田区が1992年から1年4ヶ月かけて導入を検討し、その有効性が認められた。しかし、「東京都から、他団体と足並みを揃えるようにとブレーキをかけられた」ために、非担保方式の採用を断念したという経緯がある。現在、練馬区が非担保方式＝「負担付贈与方式」の採用を検討している。

不動産担保方式は保険がついているものについていないものがあるが、わが国では保険無しの不動産担保方式が公的プラン・民間プランにおいてもほとんどである。

図表4 不動産資産転換プランの比較

公的プラン (自治体)	直接融資方式	武蔵野方式（1981）（福祉サービス一体型） 中野区、鯖江市
	間接融資方式 (融資斡旋方式) 1. 根抵当権設定 2. 信託利用	世田谷方式（1990）（福祉サービス付、民間金融機関提携、公社利息負担）（特定年金融資契約方式融資） 府中市、大阪市、伊丹市、新宿区、調布市、大田区、足立区、台東区、杉並区、藤沢市、保谷市、文京区、練馬区、高浜市
(国)	高齢者向け返済特例制度	住宅金融公庫/高齢者住宅財団（国土交通省）（2001）
	長期生活支援資金	都道府県社会福祉協議会（厚生労働省）（2003）
民間プラン (金融機関)	不動産信託方式	(信託受益権の質権設定－三菱東京UFJ信託) (信託受益権売却－中央三井信託)
	不動産担保年金ローン式融資方式	(根抵当権設定－みずほ信託、殖産銀行) (保証会社が質権設定－住友信託)
(住宅メーカー)	REMOVE ゆとり宣言	旭化成ホームズグループ トヨタホームグループ

出所：(財)日本住宅総合センター『諸外国の大都市における戦略的な住宅供給のあり方に関する調査』、劉銑鍾「リバース・モーゲージ制度の利用促進に関する研究－東京都の福祉公社における利用実態分析をとおして－」『日本不動産学会梗概集（平成9年度）』を元に作成

3.2 自治体による住宅資産活用制度

3.2.1 直接融資方式（武蔵野方式）

(1) 制度の概要

武蔵野市は1980年12月に武蔵野市福祉公社を設立し、在宅高齢者に対する有償福祉サービスの提供を開始した。その際に、これらのサービスの対価を現金で支払うことのできない利用者に対し、武蔵野市はそのための資金を不動産を担保に融資することができるとする条例も同時に定めた。

この条例による福祉資金貸付事業がいわゆるわが国で最初の「不動産を担保とした逆抵当融資（リバース・モーゲージ）」であるといえる。

対象者は概ね65歳以上で市内に一年以上居住している高齢者または障害者であり、福祉公社と家事援助等の支援サービス給付契約を締結しなければならない。そして、担保として提供される不動産は本人または第三者が所有しており、償還が確実と認められるものでなければならない。対象不動産は建物と土地であるが、借地やマンション（共同住宅）でも可能であり、融資限度は土地の場合は鑑定評価額の80%、マンションの場合は鑑定評価額の50%以内となる。

融資期間は終身であるが、担保割れの時点で打ち切られることになる。武蔵野市では既に担保切れの事態が起きている。その対応方法は、担保割れの時点で融資を中止し、元本と利息を凍結する。その上で審査会が利用者の事情について検討し、承認されれば利用者は無償でその後も居住を継続でき、利用者本人が生存中は売却処分による清算は行わないものとしている。

中野区では担保割れの事態は起きていないが、その対応方法としては、担保割れの時点

で契約を終了し、代物弁済によって所有権を区へ移転した上で、公営賃貸住宅としてその家を利用者に提供するとしている。融資資金は有償在宅福祉サービス（基本サービス、個別サービス）に使われるが、その他に生活費（8万円/人）、医療費（70万円/月以内）、住宅改良費（100万円/件以内）に使うことができる。

返済方法は契約時に担保不動産を処分して返済するか、相続人が金銭にて返済するかであるが、これまでの実績ではほとんどが後者となっている。武蔵野市の場合、1993年までに36世帯が解約したが、実際に不動産を売却して返済したのは1世帯にすぎない。この売却した1世帯も、利用者本人に子供がおらず、相続人は甥と姪であり、その甥と姪はすでに住宅を所有していたために利用者本人の不動産を売却して返済し、残金を甥と姪が相続したという「特異のケース」である。このことから、相続人は返済のために担保不動産を売却しないことがわかる。

担保物権には根抵当権の設定がされるが、同時に代物弁済予約・所有権移転請求権の仮登記がなされることになるが、これは、貸付の財源が自治体の一般財源であり、また、返済までの期間が極めて長期になるためである。

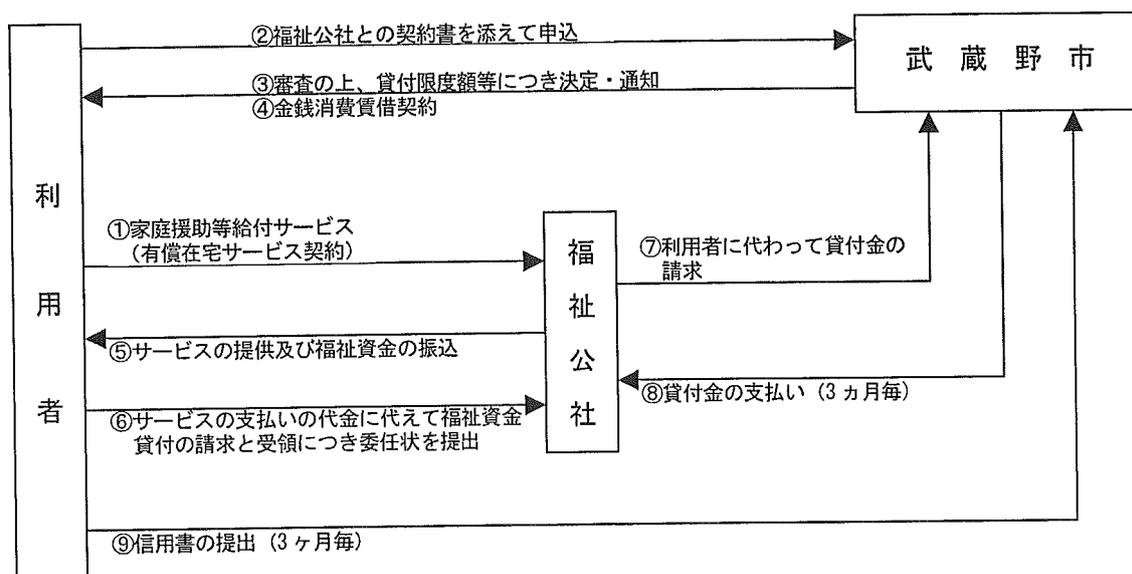
(2) 制度の仕組み

武蔵野方式の仕組みは次のようになっている（図表5）。①まず利用者（市内に1年以上居住の高齢者）は福祉公社と有償の福祉サービスの給付契約を締結する。②利用者はこの福祉公社との契約書を添えて、市に対し福祉資金の貸付を申し込む。③それに対して、市は条例に基づいて担保等について審査を行い、決定・通知をする。④この結果、金銭消費貸

借契約が締結される。⑤福祉公社は利用者に対して福祉サービスの提供及び福祉資金の振込みを行う。⑥利用者はサービス代金の支払いに代えて、福祉公社に対して福祉資金貸付の請求と受領に関する委任状を提出する。⑦

福祉公社は利用者に代わり市に対して貸付金の請求を行う。⑧市は3ヶ月毎に福祉公社に貸付金を支払う。⑨利用者は市に3ヶ月毎に借用書を提出する。⑩契約終了時に不動産を処分して清算する。

図表5 武蔵野方式の模式図



出所：『諸外国の大都市における戦略的な住宅供給のあり方に関する調査』（財）日本住宅総合センター

3.2.2 間接融資方式（世田谷方式）

世田谷区においては、財団法人世田谷ふれあい公社を設立し、公社を実施主体とする「世田谷シルバー資金融資制度」を平成2年4月から実施している。この融資制度は、上で説明した公的機関と民間金融機関が提携して融資を行う代表的な仕組みを世田谷区が最初に取り入れたことから「世田谷方式」と呼ばれている（これ以降「世田谷方式」と呼ぶ）。

(1) 制度の概要

利用資格は、区内に1年以上居住していること、公社とサービス契約を締結していること、さらに償還能力・担保能力が要求され

るが、世田谷区の場合は年齢制限が70歳以上となっている。金融機関への斡旋を申請して認められた者が金融機関・公社の両債権者に提供すべき物件は、現に居住する自己所有の土地付建物に限られており、その価格は公示価格を基準として、5,000万円以上のものでなければならない。

融資の方式としては、根抵当権・仮登記担保方式が採用されているが、信託銀行から貸付を受ける場合には、まず対象物件について管理処分型の信託契約を締結した上で、その信託受益権に根質権を設定するという信託利用方式が採られることになる。この両者のうちどちらかを利用者が選択できることになっ

ている。

担保権の順位は、公社が第一順位、金融機関が第二順位となる。

なお、金融機関に対しては、連帯保証人をつけなければならない。貸付総額（根担保の限度額）は、担保物件の評価額の70%とされる。

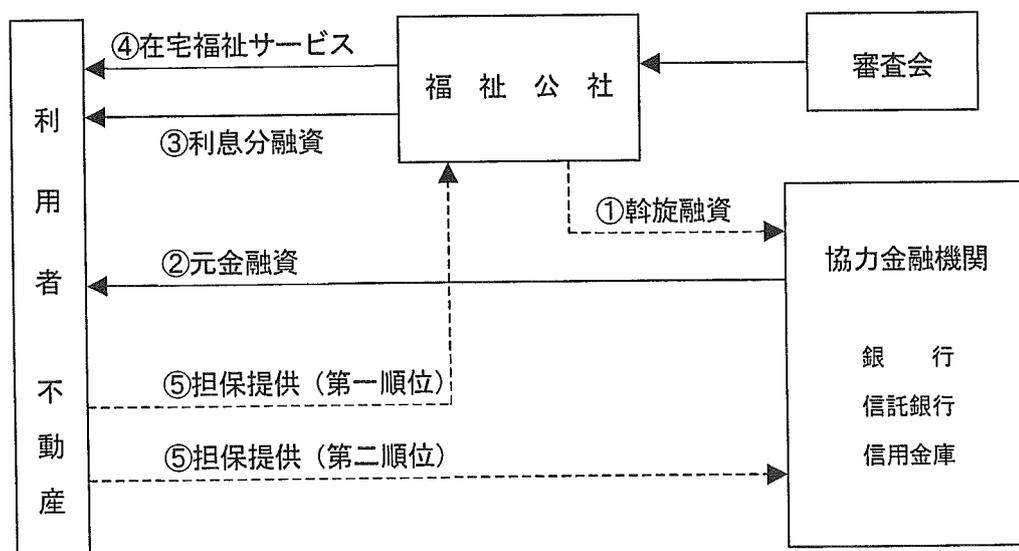
そして、その枠内で毎月の公社提供のサービスの費用とその他の生活費（合算で月額10万円で一定期間分を一括支給）、一時的臨時的な医療費、住宅改良費（額の定めはなく、申請を公社・金融機関が適当と認めたときに支給される）などが支給される。

ところで、この金融機関の貸付金の利率は、長期プライムレートの範囲内の変動金利制となっているが、長期にわたって複利計算で負

担する場合には、極めて高額となる。そこで、この欠陥を回避するために、半年ごとに到来する利息支払い期に公社が利息相当額を無利息で貸付け、その借受け金で金融機関に利息を支払い、単利決済とするのである。複利による利息と単利による利息の差額分だけ利用者にとって有利となっている。この双方の貸付契約の期間は10年以内とされ、その後は1年ごとの更新となっているが、金融機関との契約条項の中には、利用者が死亡したときにはその日をもって期限とする旨が明記されている。貸付金の償還については、いうまでもなく契約終了時に一括償還となっている。

以上が世田谷方式の概要であるが、府中市民福祉公社、新宿区福祉公社、杉並さんあい公社なども相次いでこの方式を導入している。

図表6 世田谷方式の模式図



※担保提供：不動産に根抵当権設定または信託受益権に質権設定

※審査会：福祉、法律、不動産の専門家の委員により構成され、申込時等の審査及び利用者、家族、その他の利害関係者からの異議等について審査を行う。

出所：新井誠編著『高齢社会と信託』

(2) 制度の仕組み

世田谷方式の仕組みは、以下のとおりである(図表6)。①公社は利用希望者から申し込みを受け、調査・審査を経た上で協力(提携)金融機関に融資を斡旋する。協力金融機関は担保価値、融資額等を個別に再度審査し、融資の可否を決定する。つまり、民間金融機関を活用した民間機関への融資斡旋方式である。②利用希望者は、「根抵当権設定融資方式」あるいは「信託利用融資方式」のどちらかを選択肢、金融機関から融資を受ける。③福祉公社は、金融機関が融資した資金に対する利息に必要な資金相当額を每期(6ヶ月)ごとに利用者に対し無利息ないし低利息で融資する。このことから実質的には公社の立替払いということになり、公社も貸付主体となる。利用者が「根抵当権設定融資方式」により融資を受ける場合は、公社を第一順位とする抵当権を設定するものとし、「信託利用融資方式」により融資を受ける場合は、公社に対し信託受益権の担保差し入れを行う。④融資資金の用途である公社の提供する有料住宅福祉サービスを受ける。あるいは、その他の高齢者の在宅生活を支援するためのサービス(民間による専門介護サービス、福祉機器の導入)を受けることができる。⑤利用者の死亡等による契約終了時には、担保不動産を売却処分して清算し、民間金融機関及び公社に返済する。また、相続人による一括返済もでき、本人の意思により途中で一括返済して解約することもできる。

3.2.3 長期生活支援資金貸付制度

2003年、全国の都道府県は「長期生活支援貸付金制度」という形でリバース・モーゲージを導入した。これは、従来型の都市部の地方自治体によるリバース・モーゲージとは別の枠組みであり、高齢者の生活資金を支えるための施策である。

長期生活支援金貸付制度は、各都道府県の社会福祉協議会が実施主体となり、国が援助する仕組みになっている(貸付金は国が3分の2、県が3分の1を負担)。申請窓口は市区町村の社会福祉協議会にある。ただし、長期生活支援資金貸付制度はリバース・モーゲージの一類型であるが、市区町村民税非課税もしくは均等割課税制度の低所得者を対象にした生活保護・福祉政策的な側面が強い。

長期生活支援資金貸付制度の実施件数は平成17年6月現在、全国で約300件である(図表8参照)。都道府県別に見ると、東京都の47件がもっとも多く、次いで大阪府、福岡県となっている。実施件数がゼロまたは未実施の自治体もあり、地域によって普及状況にばらつきがある。制度導入後、高齢者から自治体への問い合わせが増える傾向にあるが、結果的に制度の条件を満たさないために成約に至らないケースが多い。土地建物に抵当権がついているケース、子供が同意せず連帯保証人を確保できないケース、不動産担保の評価額が低い山間地や郡部で該当しないケースが少なくないようである。

図表 7 長期生活支援資金貸付制度の条件

貸付限度額	居住用不動産（土地）の評価額の70% （評価額は1,500万円以上を目安とする）
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、または借受人の死亡時までの期間
貸付額	1ヶ月あたり30万円以内の額（臨時増額可能）を3ヶ月ごとにまとめて貸付
償還期限	借受人の死亡など貸付契約の終了時
償還の担保措置	・居住する不動産に根抵当権設定及び所有権移転請求権仮登記 ・法定相続人の中から連帯保証人1名を選任

出所：全国社会福祉協議会配布資料

図表 8 長期生活支援資金貸付状況

都道府県	契約件数	都道府県	契約件数	都道府県	契約件数
北海道	14	石川県	5	岡山県	3
青森県	4	福井県	1	広島県	未実施
岩手県	2	山梨県	13	山口県	2
宮城県	12	長野県	7	徳島県	2
秋田県	6	岐阜県	1	香川県	0
山形県	2	静岡県	13	愛媛県	0
福島県	2	愛知県	7	高知県	1
茨城県	2	三重県	1	福岡県	42
栃木県	2	滋賀県	3	佐賀県	0
群馬県	未実施	京都府	1	長崎県	1
埼玉県	12	大阪府	46	熊本県	18
千葉県	11	兵庫県	3	大分県	4
東京都	47	奈良県	3	宮崎県	2
神奈川県	10	和歌山県	2	鹿児島県	2
新潟県	3	鳥取県	0	沖縄県	0
富山県	1	島根県	2	合計	300

出所：全国社会福祉協議会配布資料

3.3 民間金融機関による住宅担保年金制度

3.3.1 民間金融機関による住宅担保年金

民間の金融機関も、住宅担保年金商品を発売ないし開発している。1984年に三井信託銀行が「老後安心信託」という商品名で販売を

開始すると、他の信託銀行も地価の上昇と足並みを揃えて商品の開発、販売に踏み切った。現在の信託銀行の商品は、①相当高額の資産所有者でなければ利用できない、②融資期間が有期である、③福祉サービスとリンクして

いない、といった制約が多く、さらにはバブル崩壊による地価の大幅な下落により利用者は伸びていない。

3.3.2 各商品の概要

(1) 老後安心信託（中央三井信託銀行）

「老後安心信託」は一種の土地信託であり、高齢の利用者と信託銀行との間で信託契約（不動産管理信託）を結び、現在住んでいる土地、建物をこれからの暮らしに必要な金額で信託するシステムである。

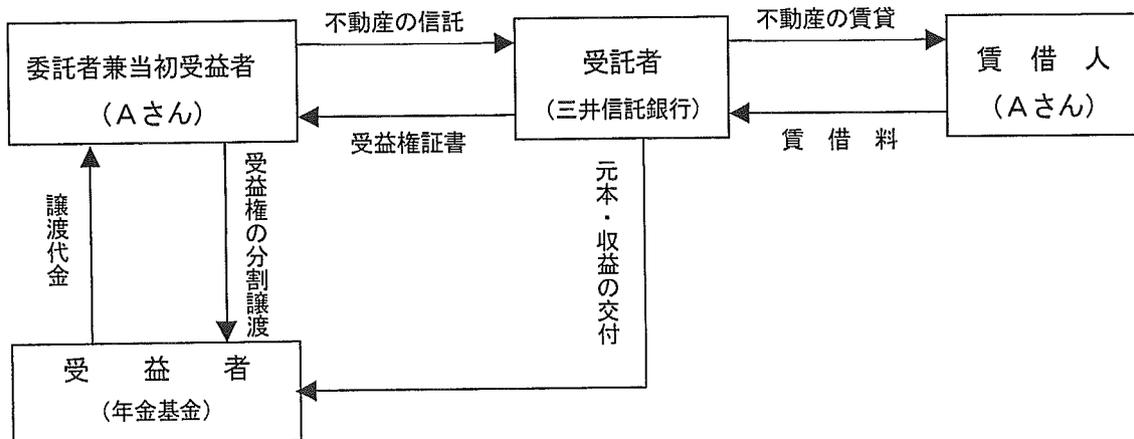
システムの概要は、①信託契約により、利用者は受益権証書を受け取るが、この証書を年金基金などに信託銀行が譲渡斡旋するので、利用者は安心して生活資金を手に入れる、②信託契約に際し、不動産の賃貸借契約も結び、利用者は引き続き自宅に住み続ける、③契約終了時ないし死亡時に不動産を信託銀行に売

却することにより清算する。もし売却代金で清算後に残額があれば利用者に返還もしくは相続人に返還する、となっている。

対象者の適格要件は、①年齢 65 歳以上の一人暮らしの者、②相続人が連帯保証人となるとともに、身柄引受人となれる者、③公正証書遺言により三井信託銀行を遺言執行者と指定できる者、となっている。信託対象財産は、居住中の不動産（土地、建物）で、土地の売買時価が 1 億円以上のもの（マンションも同じ）であり、信託価額は土地売買時価の 50% 以内、かつ 1 億円以内となっている。

その他の規定は、①融資期間は 15 年以内（マンションは 10 年以内）で、死亡時にはその時点で信託契約を終了する、②受益権証書を年 2 回 50 万円単位（毎年一定額）で資金化して、生活費に充てる、③所有権移転と信託の登記を行う、④金利は長期プライムレート +0.4%、となっている。

図表 9 老後安心信託の模式図



- ・ 受託者は信託契約終了後、不動産を売却し、受益者に元本と収益を支払い、残額は委託者に返却する
- ・ 賃貸借期間の満了、または委託者が死亡し、賃貸借が終了した時点で不動産を賃借人に返還する。
- ・ 賃貸料に関しては、元本部分は賃貸借が終了したとき不動産を売却し、その代金の中から一括返済となり、利息部分については年 2 回に利用者の普通預金口座から自動引き落としとして支払われる。

出所：村本孜「リバース・モーゲージ（3）－日本の住宅担保年金制度－」『住宅問題研究』1987年9月

(2) 不動産担保年金式融資(みずほ信託銀行)

この方式は、高齢の顧客に対し、生活資金あるいは医療費支払いなどの老後の生活安定のために必要な資金を年金式に長期間(10年間)、定期的(3ヶ月毎)に一定額を支給するものである。その際、居住している不動産を担保とし、居住し続けてもらうが、最終的には担保となっている居住不動産の処分により返済してもらう制度で、アメリカの狭義の「リバース・モーゲージ」に似たものである。なお、この制度は商品化されておらず、個別審査による通常貸し出しの形で行われている。

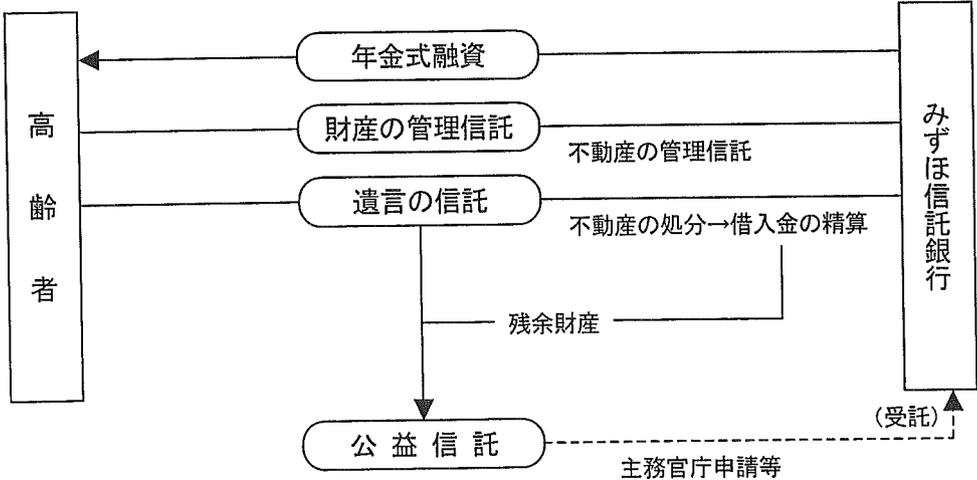
この融資条件は次のようになっている。まず、対象者は①自己所有不動産(土地付建物)に居住する70歳以上の単身者、夫婦の場合は共に70歳以上であること、②法定相続人全員が保証人になること、が条件となる。対象不動産は、土地付建物の自己所有不動産である

ことが唯一の条件であるが、土地担保融資であることから地価が問題となり、利用者は地価の高い首都圏及び京阪神地区に限られている。

融資資金に関する条件は、①融資資金の用途は生活費、医療費など、②融資限度額は年金支給額及び予備費とその利息相当額の合計額が所有している土地(建物は含まない)の評価額の50%以内であること、③融資期間は10年間であるが、融資条件などを見直した上で継続も可能、④利率は長期プライムレートに連動した変動金利、⑤融資は3ヶ月毎、となっている。

その他に、①第一順位の根抵当を設定すること、②不動産信託(管理型)契約を締結し、遺言信託を引き受けてもらうこと、などがある。

図表 10 不動産担保年金式融資模式図



出所：村本孜「リバース・モーゲージ(3)－日本の住宅担保年金制度－」『住宅問題研究』1987年9月

3.4 住宅メーカーによるリバース・モーゲージ

3.4.1 旭化成 (REMOVE)

旭化成ホームズは2003年、業界で初めてリバース・モーゲージ「REMOVE」の取り扱いを開始した。旭化成ホームズは1998年に「ロングライフ住宅の実現」を宣言し、長寿命の住まい作りと安心して豊かな生活の提供を行っている。その中で1999年には「ストックヘーベルハウス」事業をスタート、独自の審査やインターネットを介したマッチングなどを組み合わせて、ヘーベルハウスを適正な価格で中古住宅市場へ流す仕組みを整えた。「REMOVE」はこの「ストックヘーベルハウス」と対をなし、ストック戦略を推し進める事業と位置づけられる。

「REMOVE」の特徴としては、一般的なりバース・モーゲージは居住者が自宅に住み続けることを前提としていることに対して、「REMOVE」は自宅を賃貸住宅として活用し、自分は別の場所に住み替えるという仕組みになっているところである。対象となる物件は自社物件の「ヘーベルハウス」のみである。利用者（ヘーベルハウス所有者）は旭化成不動産と借り上げ契約を結び、家賃保証と10年後の買取保証を受ける。居住者は入居募集や集金などの煩わしい業務をしなくても安定した家賃収入を得ることができる。旭化成不動産は借り上げたヘーベルハウスを転貸し、賃貸料から金利分を差し引いた残額を利用者（ヘーベルハウス所有者）に支払う。賃貸物件の入居者は旭化成不動産に賃料を支払う。利用者は、提携金融機関である日立キャピタルから3,000万円を上限に融資を受ける。利用者は受け取った融資金を生活資金のほか、住み替え用マンションの購入資金、

もとももの住宅を賃貸として活用するためのリフォーム費用、老人ホームの入居一時金、旅行や車の購入などの大きな支出などに充てることができる。

図表 11 REMOVE の概要

対象者	ヘーベルハウス所有者。 申し込みは配偶者とともに夫婦で行う。 5年後の買取保証金額が提示できる案件であること。
融資枠	原則3,000万円が上限。但し、契約時または更新時の家賃収入により下記を下限とする。 月額借上家賃 15万円以上 融資上限3,000万円 10万円以上 融資上限2,000万円 8万円以上 融資上限1,000万円 8万円以下 利用不可
元本の返済方法	起源一括返済（但し、毎月の利息返済時に利用者による随時返済可能）
資金用途	① 賃貸するために必要なリフォーム費用 ② 住み替えに対する物件の取得費用 ③ シルバー施設等へ住み替える場合の入居にかかる費用 ④ 日常生活にかかる資金用途

出所：旭化成ホームズホームページより作成

3.4.2 トヨタホーム（ライフサポートサービス）

「ライフサポートサービス」は、トヨタホーム㈱のブランドビジョン『Sincerely for you』—人生を go it's life to —に基づき、顧客との接点・コミュニケーションの充実を図り、顧客の要望に対して一生涯にわたって応えられるサービスを、トヨタの住宅事業・金融事業が連携して提供することにより、トヨタホームオーナーの豊かで快適な生活をサポートしていくことを狙いとしている。

「ライフサポートサービス」の概要は以下の通りである。

図表 12 ライフサポートサービスにおける
リバース・モーゲージの制度概要

対象者	60歳以上（配偶者も60歳以上） 愛知県のトヨタホーム販売店取り扱い物件のオーナー 下記以外の方が同居していないこと ①本人 ②配偶者 ③本人か配偶者の親
利用用途	老後の生活資金
返済期限	利用者本人が亡くなった時点など
金利	短期プライムレートに連動する変動金利
担保	自己所有し、居住している宅地、建物に根抵当権設定
連帯保証人 法定相続人の同意	必要
融資限度額	所定の担保評価基準に基づき決定 (元利金の合計が融資限度額を超える場合、新規融資は行わない)
資金の交付方法	年4回、3ヵ月後との分割融資
資金の交付金額	担保の評価額、及び申込時の年齢などによって異なる
交付金額の見直し	定期的に見直し

出所：トヨタホームホームページより作成

- (1) ライフ・サポートプラン（トヨタファイナンシャルサービス(株)の子会社トヨタファイナンス(株)が提供）

「ライフ・サポートプラン」は、トヨタホーム専用の住宅ローン「トヨタホームローン」利用者を対象に、リフォーム、教育、トラベル、ブライダルなど10種類の資金の使い道に合わせ、無担保・低金利で融資するもので、特に「返済履歴良好者」（トヨタホームローン利用後1年以上経過し、(1)過去1年間延滞なし、(2)完済済み）には、金利をさらに優遇するものである。金利はTSカードの保有状況に合わせ、2.8%～9.5%の範囲に設定され、「保証料」「手数料」は無料となる。

なお、「トヨタホームローン」は2002年4月から商品改定され、都市銀行等の一般的な住宅ローンの店頭金利に対して有利な独自の基準金利を設定するとともに、最初を選択する固定期間金利について、基準金利からさらに優遇（初回優遇）される。こうした優遇措置とともに、保証料・手数料等が無料となることからトヨタホーム購入者の90%近くが利用している。

- (2) リバース・モーゲージ（対象：愛知県のトヨタホームオーナー・トヨタファイナンス(株)が提供）

「リバース・モーゲージ」は、愛知県に住む60歳以上のトヨタホームの一戸建てオーナーを対象に、公的年金や企業年金を補完する老後の生活資金として、「住宅の資産価値」を担保として定期的に融資し、契約が終了した時点で担保資産の売却などにより一括返済する制度である。

4. 老朽化マンション建替えの必要性

4.1 マンション建替えの必要性と実態

東京オリンピック（1964年）前後から都心居住の中核となってきたのが分譲マンションである。現在、分譲マンションストックは約400万戸、人口の1割近い1,000万人以上の人々が住み、全世帯数と比較した割合（マンション化率）は9.1%である。この比率は大都市ほど高く全国のマンション数の約1/4を占める東京都23区のマンション化率は22.2%

に達している。しかし、その耐久年数の経過と共に老朽化による建替えが深刻な課題となってきた。建替えに直面する築30年前後の分譲マンションは現在13万戸あり、2010年は100万戸に達し、その後も急増していくことになる。分譲マンションには、多様な権利関係の人々が一つの居住空間に住んでいるだけに、戸建てや賃貸マンション（現在300万戸超、旧建設省調べ）の建替え問題よりも合意形成が困難である。とりわけ老朽化マンションには高齢者が多く住み、必然的に建替えに消極的にならざるを得ない。

この点に注目して、これまで社会保障に利用されてきたリバース・モーゲージを老朽化マンションの建替えに活用できるシステムをアンケート調査などで得た実証的なデータを収集し、分析をした。

本研究にあたっては、老朽化マンションの建替えが抱える問題点を解明するために、延べ7,000余人・世帯を対象にして、登記簿調査、アンケート、インタビューなどをおこなった。本論文では、これらから得た知見を基にして、リバース・モーゲージシステムを利用することによって老朽化マンションの建替えの阻害要因となっている高齢者世帯に対して一定の解決策を解明しようとする。

4.2 年々増え続ける老朽化マンション

4.2.1 建替えの現状と課題

わが国で分譲マンションが本格的に供給されるようになったのは、東京オリンピック（1969年）前後である。現在では、都市の住宅といえば、集合住宅、なかでも分譲マンションを指すように、そのストックも全国でおおよそ400万戸、1,000万以上の人々が住んで

おり、年々増加の一途をたどっている。このような傾向は当然のことながら、大都市圏、とりわけ東京で顕著である。

東京都の分譲マンションのストックは99年末時点で、全国の約1/4の105万戸に達した（マンション化率は22.2%）。日本の人口が減少に転じると推定されている平成22年（2010年）になると、築後30年以上のものが、約4,000棟、20万戸を超えると予測されている。ちなみに、全国では100万戸（一棟50戸とすれば2万棟）が築後30年以上となる。しかも年々陳腐化し、老朽化していくことは物理的にも避けられない現象である。このためその後のマンション建築の急増から、老朽化したマンションは、今後加速的に増加していくことが予測される。（図表13参照）

4.3 公的資金投入の効果と妥当性

マンションストックの現状などから、マンションの維持管理・建替えについて、現状のまま何ら対策を講じないと、将来、次のような問題が生ずるものと見込まれる。（住宅地審議会報告）

① 適切な維持管理等がなされないまま老朽化したマンションストックが増大し、区分所有者自らの居住環境だけではなく、周辺の住環境や安全性にも大きな影響をもたらし、市街地環境の広域的な悪化や地域のスラム化を招く可能性がある。

② 更に、これらの円滑な建替えが行われなまま放置されることにより、都市居住の主要たる形態であるマンションにおける居住水準の向上が著しく妨げられると同時に、都心部等において合理的な土地の有効利用が困難となる。

図表 13 マンションストックの推移

(単位 万戸 %)

	昭和 55 年 (1980 年)		平成 2 年 (1990 年)		平成 7 年 (1995 年)		平成 10 年 (1998 年)		平成 12 年 (2000 年)	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
総ストック	94.3	100.0	216.1	100.0	295.7	100.0	351.9	100.0	385.0	100.0
5 年超のもの	51.1	54.2	151.1	69.9	215.5	72.9	262.7	74.7	295.3	76.7
10 年超のもの	13.4	14.2	91.2	42.2	150.5	50.9	183.9	52.3	215.1	55.9
15 年超のもの	2.0	2.1	51.0	23.6	93.6	31.7	126.8	36.0	150.1	39.0
20 年超のもの	—	—	13.3	6.2	50.5	17.1	71.9	20.4	93.3	24.2
25 年超のもの	—	—	1.9	0.9	13.0	4.4	30.8	8.8	50.2	13.0
30 年超のもの	—	—	—	—	1.8	0.6	4.8	1.4	12.2	3.2
35 年超のもの	—	—	—	—	—	—	—	—	1.6	0.4

(注) 国土交通省統計による。中高層 (3 階建て以上)・分譲・共同建て鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄骨造りの住宅を対象

その結果、大都市等において定着しているマンション居住に対する社会的不安の発生や、将来の行政コストの肥大化を招くおそれがある。

このような状況を踏まえ、マンションの適切な維持管理・建替えの円滑化を図るための制度構築、公的支援を実施していくことが必要である。

(1) 制度構築、公的支援の考え方

マンションの維持管理・建替えについては、居住者等の自らの責任と負担によることを基本とし、これを円滑化する制度の構築及び公的支援については、以下の方向で実施すべきである。

- ① 次世代に引き継げる良質な社会ストックとして維持・形成するため、できる限り長く活用し続けるための施策を推進する。
- ② 居住者等の合意形成の円滑化、国民が安心してマンションを選択できる市場の整備など効率的な施策を推進する。
- ③ 深刻な社会問題になる前に早期に施

策を推進する。

(2) 建替えに対する支援

建替えが必要なマンションについては、居住者などの自らの責任と負担によることを基本とし、建替えが円滑におこなわれるためには、以下のシステムを構築する必要がある。

① 建替え方針決定等の合意形成支援

技術的・法的な専門知識の不足、区分所有者間の意見調整の難しさ等により、円滑な建替え方針の決定が困難である現状を踏まえ、準備組織の活動支援や専門的相談システムの整備など、建替え方針の決定までの合意形成を支援するシステムの構築。

② 事業実施支援のための制度スキームの検討

建替えの事業面について、事業実施主体の確立や権利の保全など、事業の安定的かつ円滑な実施のための制度的枠組みを検討すべきである。この際、併せて、融資・補助の活用などの総合的支援方策を講ずる必要がある。

③ 高齢者等に対する支援

老朽化したマンションには、高齢者や低資