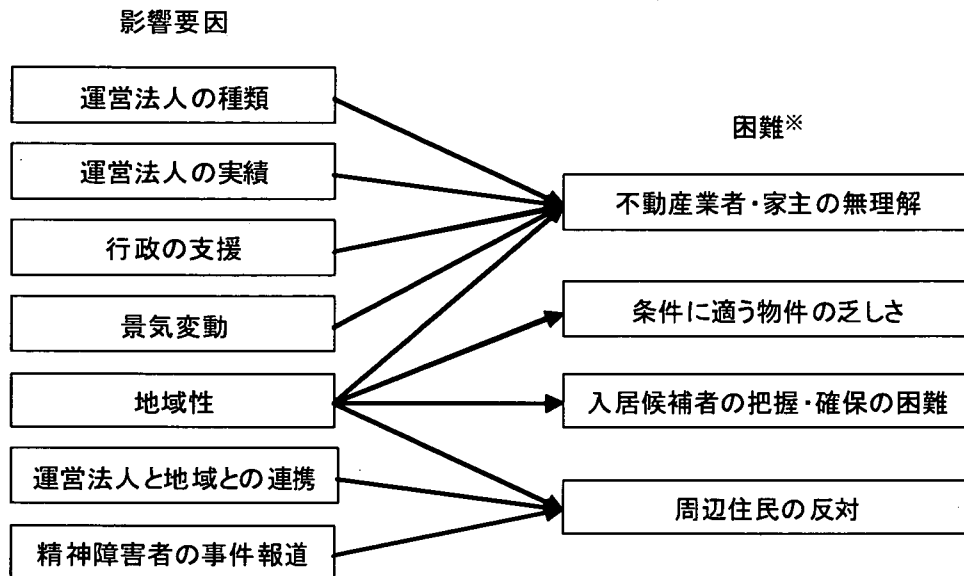


*なお、現行の制度ではこのようにグループホームとケアホームに分けているが、障害者自立支援法施行前は一括してグループホームと呼ばれていたこと、現在も両者の総称としてグループホームが慣用的に用いられていること、また、住居確保という観点からみるとグループホームとケアホームの困難さには共通する点が多いと予測されることから、本研究では両者を総称してグループホームと表すこととした。

図1 運営法人が感じるグループホーム開設時の困難とその影響要因との関係



※ 困難の内、本研究で影響要因が示唆されなかった「法人側にかかる開設費用」「入院・外泊時の報酬削減」は図から省略している。

表1 研究協力者の属性

番号	役職	所属法人の形態	グループホームの所在地
1	グループホーム世話人	医療法人	東京都
2	事務局長	NPO	神奈川県
3	施設長	社会福祉法人	東京都
4	グループホーム世話人	NPO	東京都
5	理事長	社会福祉法人	東京都
6	グループホーム世話人	NPO	東京都
7	グループホーム世話人	NPO	東京都
8	事務局長	社会福祉法人	東京都
9	施設長	NPO	東京都
10	代表	NPO	神奈川県
11	職員	社会福祉法人	神奈川県
12	代表	NPO	東京都部
13	グループホーム 世話人	NPO	神奈川県
14	院長	医療法人	神奈川県
15	グループホーム 世話人	医療法人	神奈川県
16	理事長	医療法人社団	神奈川県
17	職員	医療法人	東京都
18	職員	医療法人	東京都
19	グループホーム 世話人	NPO	神奈川県
20	代表	NPO	神奈川県
21	グループホーム 運営責任者	NPO	神奈川県
22	事務局長	NPO	神奈川県
23	地域生活支援センター 職員	社会福祉法人	北海道
24	事務長	医療法人	愛媛県
25	職員	医療法人	愛媛県
26	事務長	医療法人	愛媛県
27	職員	医療法人	愛媛県
28	生活訓練施設 施設長	医療法人	千葉県
29	職員	医療法人	千葉県
30	理事長	NPO	千葉県
31	グループホーム 世話人	社会福祉法人	千葉県
32	グループホーム 世話人	社会福祉法人	千葉県
33	職員	医療法人	長崎県
34	職員	社会福祉法人	長崎県
35	理事長	NPO	長崎県
36	副理事長	NPO	長崎県

Ⅲ. 研究協力報告書

平成 19 年度厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）
「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」
研究協力報告書
精神障害者の住居確保等のための資産活用に関する研究

研究協力者 橋本康男（広島県 政策企画部）

主任研究者 竹島 正（国立精神・神経センター精神保健研究所）

研究要旨：短期入院時代における精神障害者の自立支援のための住居確保に関して、患者本人や親等の資産を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策などを検討した。

その結果、住居確保等のための資産の活用については、信託法が大改正され平成 19 年に施行されたことにより、資産活用の方法が大きく広がったこと、また、平成 12 年に施行された新たな成年後見制度により、任意後見契約など多様な手法が活用できる可能性が広がり、親が自分の死後において精神障害のある子どものためにその資産を確実に活用するなどの制度が整えられたこと、が確認された。なお、信託制度については、84 年ぶりの大改正であり新制度の定着の中でその活用法についての継続的検討が必要である。また信託制度の性格上、資産活用に特化して考え、得られた利益を成年後見制度等により住居確保等のための資金として活用することが有効ではないかと考えられた。

一方、リバースモーゲッジについては、土地価格が右肩上がりに上昇していた時代と異なり、土地価格の下落も少なくない現在の環境下においては、長生きすることによって負債額が増加していく仕組みの限界があることが確認され、今後、土地価格低迷の環境下における土地資産の活用法についての検討が必要であると考えられた。

また、不動産の証券化については、高度な技術が求められリスクも高いことから、現時点では、精神障害者の住居確保のための資産活用の手法とは考えにくいことが明らかになった。ただし、土地価格の上昇傾向が止まりリバースモーゲッジにも限界があることから、不動産の証券化のビジネスモデルをより簡易に活用できないかという検討は必要であると考えられた。

このように、精神障害者の自立支援のための資産活用については、信託制度や成年後見制度など、制度の整備が進んでいる一方、土地価格の継続的上昇の時代の終焉などの環境変化も起きている。このため、新たな時代環境にふさわしい手法について、多様な分野の専門家の力をうまく生かしていく態勢づくりが重要であると考えられた。

A. 研究目的

精神障害者の自立支援のための住居確保について、財産保護・権利擁護制度の活用可能性などを検討する。

精神障害者の自立支援については、大きく分ければ 2 つのテーマがあるように思われる。一つは、これまでの長期入院が少なくなかった精神科医療を背景として生じて

いる、いわゆる社会的入院とされる人たちの社会復帰の問題であり、もう一つは、精神科医療の入院期間の変化を背景として、短期入院を基本とした、地域に生活の軸足をおいての療養・生活環境の整備である。

本研究では、このうち主に後者のケースを想定し、患者本人や親等に一定の資産がある場合に、住居確保等の生活の維持のためにその資産の活用についてどのような視点で考えていくべきか検討することを目的とする。精神障害のある子どもを抱えた親は、自分が死んだ後の子どもの生活について深刻な不安を抱えている。自分の資産を活用することによって、残された子どもの生活を保障したいと願う親は少なくないと思われることから、そのために役に立つ実務的な情報の提供や相談窓口の整理などが必要であると思われる。本研究では、主として、自分の死後の子どもの生活確保のための資産活用を願う親を想定して、そのための制度などの基本的な情報を整理し、今後必要とされる取り組みなどについて検討する。

B. 研究方法

長年にわたり保健師として精神障害者の自立支援に取り組んできた実践経験の豊富な研究者（森下浩子：広島国際大学看護学部）と、不動産の取引や財産の活用・保全などに幅広く関わっている専門家（松本峯春：松本峰春事務所，税理士・司法書士・宅地建物取引主任者等）の協力を得て、具体的な制度の確認作業等を行い、資産活用等に関する既存制度の活用可能性を検討するとともに、精神障害者のために、今後対応が必要なことについて検討した。

（倫理面への配慮）

本研究は、精神障害者の住居確保につい

て、既存制度の調査や関係者からの聞き取り等により一般的事項について検討していることから、倫理面の問題は無いと判断した。

C. 研究結果

精神障害者の自立支援のための住居確保に関して、患者本人や親等の資産を保護し、住居確保等のための資金として活用するための方策などを検討した。具体的には、以下に述べる、精神科療養過程の変化、資産活用制度の変化、土地価格動向の変化という環境変化を踏まえて、信託制度による資産の運用と、成年後見制度によるその利益の住居確保等のための活用、土地価格動向の変化とリバースモーゲッジの課題、不動産の証券化の手法の活用可能性について検討した。

1. 環境の変化

(1) 精神科療養過程の変化

（長期入院から早期退院へ）

まず、精神障害者の自立のための住居確保についての環境変化について、これまででは、精神科の病院への長期入院が一般的にみられた状況を背景に、地域での受入環境があれば社会復帰が可能であるいわゆる社会的入院とされている人たちを対象とした住居確保対策が大きな課題となっている。このような人々のケースでは、長期入院が前提となっていたこともあり、すでに何らかの事情で財産を持っていないことが多く見られている。これに対して、これからは、精神科医療の変化を背景として、仮に発症して入院しても、早い時期に退院し、必要に応じて短期の入院を繰り返すということが一般的になってくることが想定される。

（療養過程の変化に対応した住居確保対策

の必要性)

このため、新たに精神科の疾患を発症した場合や、すでに発症しているが長期入院の状況にはないケースなどを想定して、住居確保対策について検討した。なお、このような入退院の反復もありうる療養過程においては、短期入院中の住居の維持確保とそのための家賃対策など、新たな形態の住居確保対策が求められている。

(財産活用対策の必要性)

今回想定するようなケースでは、発症時には本人または家族が一定の財産を持っており、このような治療経過をたどることが想定されるがゆえに、その財産を有効に活用することによって、住居確保や必要な生活支援を得たいと考えるケースが増加するものと想定される。

(2) 資産活用制度の変化

住居確保のための資金を得るための資産の活用方策については、84年ぶりに大きく改正された信託制度や、その運用した資金を有効に活用するために必要となる成年後見制度など、関係する制度が近年大きく変化している。また、最近では、不動産の資産活用の新たな手法として不動産の証券化も導入されている。

(3) 土地価格動向の変化

土地価格が右肩上がりに上昇していた時代と異なり、土地価格の下落も少なくない状況へと環境が変化しており、保有する財産を担保にして借り入れを行うリバース・モーゲッジについて、住居確保への活用可能性の変化が想定される。

2. 財産の信託について

(信託法の大改正)

信託とは、委託者が受託者に自らが所有

する財産権を引き渡して、一定の目的に従って、受益者のためにその信託財産を受託者が管理・処分するよう委託する制度である。信託法は、大正11年に制定されて以来、実質的な改正はほとんどされてこなかったが、平成18年12月8日に84年ぶりに大きく改正された信託法(新信託法)が成立し、同年12月15日に交付、平成19年9月30日に施行された。この改正された信託法は精神に障害がある者の財産保全についても利用度が高く使いやすいものになっていると思われ、精神障害者の住宅対策にも活用できる可能性を検討したい。

(信託制度の概要)

信託制度は、委託者本人の財産を受託者に移すことによってその管理・運用を託す制度である。具体的には、委託者となる個人なり法人が、委託者と受託者の間で結ぶ契約の目的に従って財産を管理・運用し、受益者に対して何らかの形で財産を給付してもらうために、自分の財産の全部または一部を信託財産として受託者に引き渡すというものである。この場合、委託者の財産は、契約期間中は法律적으로는受託者に帰属し受託者の財産ということになる。なお、信託契約の内容によるが、信託契約の終了時には、土地は委託者に返ることが一般的である。

例えば、精神障害のある子を持つ親が、高齢化に伴い自らの判断能力の低下が生じた場合や死亡の場合に備えて、信託契約を結んで、自分の財産を受託者に渡し、子どものために、契約内容に基づいた財産の管理、処分を託すということが考えられる。より具体的に、精神障害のある子の親が委託者となり、精神障害のある子を受益者とし、受託者と信託契約を結ぶ場合を考えて

みる。この場合、信託の目的は、親の認知症発症後に信託財産を管理・処分することとし、子の生活、身上看護、療養等に必要な資金の交付を目的にすることとなる。なお、認知症の発症前は、委託者である親の指図どおりに財産の管理・処分ができることにしておき、認知症発生後は、受託者が受益者のために財産の管理・処分ができるようにし、受益者の子のために介護などの指図ができることにすることが考えられる。

このように信託契約においては、財産の管理・処分や身上看護などに委託者の意思を生かすことができる。また、財産の管理・運用を金融機関等に委託するとともに、受益者の身上看護、つまり施設、介護者などを委託者が認知症発生前に選任しておいた者に委ねることも可能である。遺言契約による信託、特別障害者扶養信託などの制度もある。

(新信託法の概要)

新信託法の条文に沿って、主な条文により、新信託法の概要をみていきたい。

(1) 総則

・信託の方法として、障害者の生活のサポート、事業資産を利用した資金調達、債権の流動化のニーズを踏まえ、新たに法定の事項を記載した公正証書等の書面による自己信託（委託者が自ら受託者となる信託）を認めることとしている。

(2) 信託財産等

・信託行為の定めにより、積極財産の信託と併せて、負債を意味する消極財産についても信託をすることを可能としている。

・信託の登記における受益者の氏名などの登記の簡略化、信託財産と固有財産の識別不能状態に関する規定の新設、信託債権者と受託者との合意による責任財産限定特約

の有効性の確認、信託財産が受託者の破産財団に属しないことなどを明文化した。

(3) 受託者等

・信託目的に照らして相当である場合には、受託者は信託事務の処理を第3者にも委託できることとし、受託者はその選任監督責任を負うこととした。

・受託者の損失補てん責任の内容を整理し、責任免除及び期間制限の規定を新設した。

・受託者の任務違反行為に対する受益者の指し止め請求の制度を導入した。

・受益者は受託者と個別に合意しない限り費用償還義務を負わない事とし、受託者が信託財産から費用償還を受ける権利の優先性の範囲を合理的に制限することにした。

(4) 受益者等

① 遺言代用の信託

委託者の希望により相続人以外の他の者が受益権を取得する旨の定めのある信託であり、福祉型の信託において多く活用される可能性が考えられる。例としては、①高齢者や障害者の財産管理のための信託、②親亡き後の障害者等ケアを要する者の扶養のための信託等があげられる。

② 後継ぎ遺贈型の受益者連続信託

受益者の死亡により順次他の者が受益権を取得する旨の定めのある信託であり、共同均分相続とは異なる財産承継が可能となる。例としては、①親族の生活保障、②個人企業経営や農業経営等における有能な後継者の確保などがあげられる。

③ 受益者の利益を保護する制度の新設

・信託管理人：将来生まれる子を受益者と指定する場合など受益者が未存在の場合に設置。

・信託監督人：受託者が未成年、高齢者、障害者等であって受益者自

らが受託者を適切に監督することは困難である場合に設置。

- ・受益者代理人：年金信託や社内預金引当信託，受益証券発行信託等のように受益者が多数であり，かつ頻繁に変動する場合においてそれぞれ有効に活用することが可能となる。

(5) 委託者

信託行為の定めによって自らの権利を拡大，放棄することができる。

(6) 信託の変更，併合及び分割

① 信託の変更

委託者，受託者，受益者の三者の合意による変更を原則とし，裁判所による変更命令の対象範囲を拡大した。

② 信託の併合・分割

状況の変化に即応した信託の利用形態の再編を可能にするため，合意事項，債権者保護手続き，併合・分割の効果について規定した。例えば会社合併により，別々にあった各会社の年金信託について規模の利益を追求して投資効率をあげ，リスク分散を図るため一つの年金信託に併合して運用するなどである。

(7) 信託の終了及び清算

・委託者，受益者は原則としていつでも合意により信託を終了できることとされている。

・公益の確保のための信託の終了命令の制度も新設された。

・信託の清算について，残余財産の帰属，最終計算などについても規定された。

(8) 特例

① 受益証券発行信託の特例

受益権の流通性の強化による資金調達の

ニーズに応えるため，信託行為の定めにより，受益権を表象する有価証券を発行できるようにした。受益者の権利行使に関する一定の制限の許容，受益者集会における多数決原則が規定された。

② 限定責任信託の特例

・信託では責任財産限定特約が結ばれない限り，信託財産だけでなく受益者の固有財産も対外的な責任を負うのが原則とされた。

・新たに出資者，所有者の有限責任性を維持しながら，柔軟性を有する組織による事業実施を可能にするため，専門的な技術・能力を有する人材を受託者として幅広く活用できるように，受託者の履行責任の範囲を信託財産に限定するものとする限定責任信託の制度が規定された。

(利用例)

→専門的な能力・技術を要する一方で多額な資金を要する事業の実施

→不動産の信託を中心とする資産を流動化

→市場動向にすばやく対応した新規事業の立上げ

・信託債権者の保護及び信託財産の確保のための措置を講じている。

登記制度，名称規制，情報開示の強化，受託者の第三者責任の制度，受益者への給付制限

③ 受益者の定めのない信託の特例

・改正前は，公益信託を除き，受益者を特定できない信託は無効と解されていた。新法では受益者の定めのない信託を規定した。非営利活動への民間資金の活用，資産流動化取引における倒産隔離スキームの組成・維持への活用等を考えて導入された。

・自己信託によることができない契約や遺言によって受益者の定めのない信託を設定

できることとした。

・存続期間の限定、委託者の権利強化などもあわせて規定された。

(利用例)

→事業会社が金銭拠出して、社会福祉法人等を受託者とする信託を設定し、高齢者等を対象とするケア施設の設置・運営などの目的にあてる

→住民が共同で金銭を拠出し信託を設定し、地域社会における老人介護、子育て支援、地域のパトロール活動に活用

→特別目的会社（SPC）を利用して資産流動化を諮る場合に、SPCの株式を信託財産として受益者の定めのない信託を設定することにより、資産流動化のための倒産隔離スキームを構築

以上の利用例でも見られるように、精神障害のある子の親が有する財産を信託財産として活用するスキームが考えられる。

(信託法付帯決議)

この信託法の成立にあたっては、「政府及び関係者は、法の施行にあたっては、次の事項について特段の配慮をすべきである。」とされた付帯決議の1項目として、「二 来るべき超高齢化社会をより暮らしやすい社会とするため、高齢者や障害者を支援する福祉型の信託について、その担い手として弁護士、NPO等の参入の扱いを含め、幅広い観点から検討を行うこと」が掲げられている。

(信託の税制)

信託制度にかかる税制については、極めて複雑であるため、本研究では到底網羅できない。このため、相続税について、委託者が財産を受託者に信託のために移転していたとしても、委託者の相続人は委託者の地位を承継することとされているために相

続税を課せられる可能性が生ずる場合もありうることに、信託には倒産隔離機能があるためにかりに将来親の経済状況が悪化しても信託財産は守られることを指摘しておくにとどめたい。

(生前信託、特別障害者扶養信託)

税法に規定される重度の障害のある障害者（特別障害者）の扶養者の死後、特別障害者の生活の安定のため、親族・篤志家が信託銀行等の受託者に金銭や不動産等の財産を信託し、特別障害者扶養信託契約に基づく信託を設定した場合、原則的には委託者と受益者が異なる信託（他益信託）を設定したことになるので、受益者（特別障害者）に贈与税が課税される。ただし、6千万円までの部分については、「障害者非課税信託申告書」を提出することにより贈与税を非課税とする特例があり、さらに「相続時精算非課税制度の選択」を活用すれば多くの財産を信託でき、贈与税額も少なくて済む。

(制度の定着へ)

以上みてきたように、今回の改正により、信託の利便性が向上し、障害者にとっても大いに活用できる点があると思われる。しかしながら、新たな制度自体がまだ定着しておらず、制度の活用にあたっては、問題点も起こり得ると思われる。税務上の優遇措置などを含め、精神障害者の住居確保対策にも使えるようにするためには、引き続き検討の必要がある。

(信託制度の活用と住居確保)

信託制度において、精神障害のある受益者の住居の確保を同時に図ることができないかとの思いは当然に生ずるものと思われる。すなわち、信託契約において、精神障害のある受益者の住居の確保を信託の条件として付するというものである。

しかしながら、信託制度は、これまで見てきたように、財産について所有権を一旦受託者に移転して、受託者の責任においてその最大限の有効活用を図るという制度であることから、このような精神障害のある受益者の住居の確保を信託契約の条件に入れることは、受託者の財産活用の可能性の大きな制約要件となることが考えられる。この場合、むしろ、受益者の住居確保を信託契約の条件とすることなく、最大限の信託財産の活用を図ることとして、その利益をもってアパートなど住居の確保と生活サポートなどの経費に充当することの方が、経済合理性が高いことが多いのではないかと思われる。

この場合には、信託制度により資産の最大限の有効活用を図るとともに、それによって得られた利益を、成年後見制度によって確実に本人の住居確保と生活費に当てる仕組みを用意するというように、両制度を組み合わせて活用することが適当ではないかと考えられる。このため、次に、成年後見制度について検討する。

3. 成年後見制度について

(新たな成年後見制度の施行)

成年後見制度は、平成12年に大きな制度改正がなされ、同年4月に新たな成年後見制度が施行されている。この制度改正は、「民法の一部を改正する法律」「任意後見契約に関する法律」「後見登記等に関する法律」などの法律改正により構成されている。

(成年後見制度の趣旨)

成年後見制度は、未成年者や高齢者、精神の障害などにより意思能力が十分でない人の法的権利を擁護しようとするものであ

り、「任意後見制度」と「法定後見制度」がある。新しい成年後見制度では、従来の法定後見制度の「禁治産・準禁治産」の制度を改め「後見・補佐・補助」としたほか、新たに任意後見契約による「任意後見制度」を設けた。これは、判断能力が衰えた際に家庭裁判所の関与の下に後見人が法的な権利を保護・支援する制度であり、「判断能力に問題がない元気なうちに、将来のために「任意後見契約」を結ぶことも可能である。精神障害者の自立支援における成年後見制度の活用例としては、自分自身の判断能力の低下に備えて、障害を持つ子のためにアパートを建ててその賃貸管理や本人の生活費の管理、必要な場合の施設入所手続きなどを依頼するとか、自分の財産の管理を依頼することなどが考えられる。

(任意後見人制度)

任意後見人制度は、本人が正常な判断能力を有するうちに、将来、自分の判断能力が低下した場合に備えて、信託できる者と予め任意に後見契約を締結しておき、財産管理や施設入所、入院等の際の契約を、後見契約を締結した相手（後見人）が本人に代わってできるようにしておくものである。この契約は、本人と後見人になる者が公証人役場で、委託する内容、報酬等を記載した公正証書を作成し、後見契約は東京法務局に登録されることになっている。

(任意後見の開始)

この後見人の効力の発生には、家庭裁判所により、後見人の業務が正当に執行されていることを監督する後見監督人が選任されることが条件となっている。このため、本人の判断能力が衰えた場合、後見人あるいは利害関係者から家庭裁判所に、後見を開始するための後見監督人選任の申し立て

がなされ、医師の鑑定等がなされた上で、その必要ありと家庭裁判所が判断した場合には、後見監督人選任の審判がなされる。この時点から、任意後見契約が効力を生じることになり、法務局にも登記される。

(任意後見の業務)

後見人は後見契約が効力を生じた開始時の財産目録を作成し、後見契約に基づき委託事務を処理することになる。そして後見事務を処理するに際して支出した金額、事項及び入金を明確にするため現金出納帳等を作成しその証憑類を整理し、通常は年1回程度財産目録を作成し、後見監督人の監査を受け家庭裁判所に報告する。この後見事務を処理するにあたっては、財産管理、契約などの会計、法律上のことだけでなく、医療・介護など多くの分野の知識、ネットワークが必要である。なお、この後見事務は長期にわたるため、ボランティアでするには後見人の負担が大きいため、きちんと適正な報酬額を決めておく必要がある。法外な報酬額をとられたという記事が時々みられるが、このことについてはやはり刑事罰等でしっかり対応すべき問題であろう。

(任意後見の終了)

この後見契約は被後見人の死亡時に失効する。この死亡時において後見人はそれまでの債権債務を含め整理して財産目録を作成し、後見監督人の監査を受けた後、家庭裁判所にこれら書類を添付して後見契約終了の報告書を提出する。合わせて法務局にも後見契約消滅の登記申請を行わなければならない。そして被後見人の死亡時点以後の未払い、未収の債権債務の回収、支払、残余財産の分配等は後見人の事務には含まれない。したがって、相続財産の処理が円滑に行なわれるよう、後見契約を締結す

ることとは別に公正証書遺言を作成しておく、遺言執行者を決めておく必要がある。

(信託制度と成年後見制度の組み合わせ活用事例 {遺言信託})

精神障害者の長女をC、その父をA、Aの妻をB、二女をDとし、Aはかなりの不動産などの相続財産をもっており、Cは相続財産や生活費の管理が出来ない状態にあるとする。

Aは財産の一部を受託者に信託財産として信託契約し、長女を受益者とする遺言により信託を設定する。Aの死後は、Bを信託指図人として、Bの死後は二女Dを信託指図人に指名しておく。財産管理やCの生活に必要な資金の定期的な交付や必要な資金手当てを行い、Cの死後は信託が終了し、Dに長女の残余財産を帰属させるようにしておく。こうしておけば、Aの死後Cの生活や療養が安心できる体制が整うことになる。Cに対しての信託財産からの財産交付にしても成年後見人を指図権者としておけば、Cの生活実態に即した資金の交付が行われることになる。

4. リバースモーゲッジについて

次に、居住用不動産等の資産の活用という点で、リバースモーゲッジについて検討する。

(リバースモーゲッジの概要)

リバースモーゲッジとは、自宅を担保にした借入制度の一種で、高齢者が自宅に住みながら自宅の資産価値を担保に金融機関から必要なお金の融資を受けるという制度である。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯等が、住居を手放すことなく必要な資金を確保するための手段として利用される。この場合、高齢者は、

信託機関と信託契約を締結し、指定の金融機関が根抵当権を設定する事により、融資枠（極度額）が決定される。その枠内で借入を行い、これを生活費、医療費、介護費用の支払いに当てて、将来、本人が死亡した際に、自宅を換価して借入金を返済し、換価財産に余剰があれば相続人に返還するという仕組みである。

リバースモーゲッジでは、融資枠の範囲内で年金という形で毎年現金を受け取ること（借り入れを行うこと）になる。これは、年金という形での定期的な借り入れであり、年月と共に借金が増えていくことになる。通常の住宅ローンでは年限と共に借金（抵当：モーゲッジ）が減っていくが、この制度では増えていくのでリバースモーゲッジと呼ばれている。リバースモーゲッジと不動産担保貸付の違いについては、不動産を担保にお金を受け取る点は同じである。この点で、「モーゲッジ」つまり「抵当」という仕組みであることには変わらない。この制度であれば、暮らしている不動産を手放すことなく、自分が生きているうちに有効利用、消費できることになる。

（リバースモーゲッジのリスク）

リバースモーゲッジでは、通常は、死亡時に借り入れ総額が自宅の評価額と同じになるように調整し、死亡時に金融機関が契約者の自宅を引き取るように設計するが、リスクとして、年金が満額になる時点を越えて長生きするケースがある。このため、不動産価値や金利の将来動向と、長生きした場合に必要とする総額（年金総額）を十分検討して、余裕のある計画を立てて利用することが必要になる。信託銀行などの金融機関で商品化されているが、バブル期に担保割れするケースが多く発生したため、

現在では新規販売を停止したり、高額不動産所有者に対象を限定している場合も多い。（土地価格動向の変化の影響）

リバースモーゲッジは、将来の死亡時における土地価格が融資枠の上限額となるために、土地価格が右肩上がりに上昇していた時代と異なり、その上昇がほとんど期待できずむしろ土地資産価格の下落も少なくない現在の環境化においては、長生きすることによって負債額が継続的に増加していくことや、金利の動向等によっては、生きているうちに負債額が土地価格による借り入れ可能額を上回り、新たな借り入れができなくなることも想定されることから、リバースモーゲッジだけに依存するのではなく総合的な検討が求められると考えられる。（居住用不動産等の資産のフロー化の課題）

居住用不動産等の資産（ストック）のフロー化による生前での活用の必要性については、平成17年11月4日開催の厚生労働省・保護費及び児童扶養手当に関する関係者協議会第6回協議会において全国知事会と全国市長会が共同で提出した「生活保護制度等の基本と検討すべき課題～給付の適正化のための方策（提言）～」においても触れられている。これによると、「被保護者の扶養義務者が、被保護者に対して何の援助もしないのに、家屋・土地だけを相続するような現状は、国民の理解が得られない。このため、資産活用を徹底し、自宅資産（家屋・土地）からの費用徴収（リバースモーゲッジ）の実施を検討する必要がある。」と指摘されている。

このように、保有資産の生前における活用は、今後の課題であると考えられるが、リバースモーゲッジに関して指摘したよう

に、負債額が増加していくような形での活用には、資産価格や金利の動向などによるリスクもあり、その活用のあり方については、さらに検討が必要であると考えられる。

(高齢者向け返済特例制度)

なお、リバースモーゲッジの利用が難しい場合においても、住居の改装費など一時的な定額の借り入れについては、自宅の資産価値を担保に金融機関から必要な資金の融資を受けることは考えられる。

このような例として、現金収入（フロー収入）の少ない高齢者が、居住する住宅のバリアフリー工事や耐震改修工事をするのを支援するため、平成 13 年度に住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）により創設された、高齢者向け返済特例制度がある。これは、毎月の返済は毎月の利息分のみとし、借入金の元金は融資対象者が死亡した時に死亡時に相続人が一括返済するか、その物件を処分することにより返済することとされている。この制度は、元金の死亡時一括返済という特徴はあるものの、融資対象がバリアフリー工事などに限定されており、融資額は定額で、しかも融資限度額は 500 万円である。

5. 不動産の証券化について

(不動産の証券化とは)

一般に「証券化」とは「資金調達者が保有する資産を資金調達者から切り離し、その資産が産み出す金銭を償還原資として、元利金の支払いを行う商品を発行する金融手法」と定義されている。不動産の証券化とは、不動産が産出する金銭（運用益）を前提として資金調達する手段の一つであり、簡単に言えば不動産の運用益を分配することを約する証券（契約書）と引き換えに投

資家から投資を募る仕組みをいう。不動産の証券化においては、大別して特定資産と証券を対応させる「資産対応証券」、特定資産とは対応せずにファンドへの出資・貸付による「ファンド型証券」とに区分される。

(不動産の証券化の背景)

バブルの崩壊により、不動産業界は不良在庫を多く抱え、価格の下落とあいまって不振を極め、多くの不動産業者が廃業においやられた。このような状況の中で、アメリカにおいて盛んに用いられていた不動産の証券化という手法が日本に紹介され、国内の大手不動産会社、証券会社、外資ファンドも多く活用するようになった。これには、銀行も不動産があるだけでは容易に融資しなくなり、不動産を所有しているだけでは資金調達も難しくなったことなどが背景にある。企業は、一般市場からも広く有効に資金を直接調達する必要に迫られ、そのシステムを構築する必要が生じた。一般市場からの直接資金調達のためには、投資家が容易に投資できるシステムが必須であり、そのためには「小口化」「証券化」は不可欠である。そして投資対象として市場に出す以上は「安定性」「安全性」も不可欠になる。そこで、証券市場の発展している米国の不動産証券も参考に、平成 12 年 5 月には「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」が改正されて、我が国でも不動産の証券化が本格的に動き出すようになった。

この結果、都市部を中心とした大規模開発が行われ、このための法制度も整備され、都市部を中心に不動産の動きも活発化してきており、地方の中心都市へも広がりを見

せるようになってきている。この不動産の証券化は、所有権を証券化により細分化して流動化するという点において、従来の不動産への考え方を根本的に変えるものである。従来の長く守られてきた不動産鑑定評価の手法、会計の取得原価主義をも変更するもので、不動産についての考え方、利活用は大幅な変更を余儀なくされている。

(不動産証券化の効果)

不動産の証券化の効果としては、企業自体の信用力に左右されることなく一般市場からも直接に資金調達をすることが可能になるという資金調達の多様化や、保有不動産の分離による資産圧縮（「オフバランス効果¹⁾」）、有利子負債削減や運転資金の調達、大規模プロジェクトなどの展開や新規事業の開始など、収益予測に困難が伴う場合などに、資金を証券化して調達し、販売代金で償還するという方式をとれることなどがあげられるが、もっぱら企業にとってのものである。

(不動産の証券化の活用可能性)

以上述べたように、不動産の証券化には多くのビジネスチャンスがあり、関係者も多く含まれることになるが、制度自体が非常に技術的であり、リターンも大きい反面、サブプライム問題でその短所が大きく取り上げられているようにリスクも非常に大きい。障害者のためにこの制度をうまく活用するには、相当な工夫が必要であり、そのための法制度も新たに考える必要もある。現時点では、不動産の証券化は、その活用に高度な技術が必要であり、リスクも大きいことから、当面、精神障害者の住居確保

のための資産活用の手法とは考えにくい。

D. 考察

住居確保等のための資産の活用については、信託法が大改正され平成19年に施行されたことにより、資産活用の方法が大きく広がったこと、また、平成12年に施行された新たな成年後見制度により、任意後見契約など多様な手法が活用できる可能性が広がり、親が自分の死後において精神障害のある子どものためにその資産を確実に活用するなどの制度が整えられたこと、が確認された。なお、信託制度については、84年ぶりの改正によって多くの新しい制度が導入されたばかりで、税を含めまだまだ未確定の部分が多くあり、新制度の定着の過程を慎重に見極めていく中で、個別の事例別に分析、分類し、精神障害者の家族の参加も得て、その活用法について継続的に検討していくことが必要であると考えられた。また、信託制度の性格上、資産活用に特化して考え、得られた利益を成年後見制度等により住居確保等のための資金として活用することが有効ではないかと考えられた。なお、成年後見制度についても、比較的新しい制度であるため、その効果的な活用のための認識は広がっておらずノウハウの蓄積も十分でないように思われるため、引き続き検討が必要である。

リバースモーゲッジについては、土地価格が右肩上がりに上昇していた時代と異なり、土地価格の下落も少なくない現在の環境化においては、長生きすることによって負債額が増加していく仕組みの限界があることが確認され、今後、土地価格低迷の環境下における土地資産の活用法について、金利動向も考慮しながら、検討が必要であ

¹⁾オフバランス効果とは、不動産の売却により、貸借対照表(バランスシート)の資産の部を小さくすることにより、総資産利益率や自己資本比率などを改善する効果のこと。

ると考えられた。

また、不動産の証券化については、米国から導入された制度であり、高度な技術が求められる上にリスクも高いことから、現時点では、精神障害者の住居確保のための資産活用の手法とは考えにくいことが明らかになった。ただし、土地価格の上昇傾向が止まりリバースモーゲッジ活用の限界が明らかになってきたことから、不動産の証券化のビジネスモデルをより簡易に活用できないかという検討は引き続き必要ではないかと考えられた。

E. 結論

障害者本人または親の所有する資産を活用して、将来にわたり安定的な住居確保のための資金を得ることについては、信託制度の大改正や財産管理のための成年後見制度など、制度の整備が進んでいる一方、土地価格の継続的上昇の時代の終焉などの環境変化も起きている。このため、新たな時代環境にふさわしい手法について、多様な分野の専門家の力をうまく生かしていく態勢づくりが重要であると考えられた。

F. 健康危険情報

なし

G. 研究発表

なし

H. 知的財産権の出願・登録状況

なし

平成 19 年度厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）

「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」

研究協力報告書

全国における住居確保の取り組み状況

研究協力者 長沼洋一（国立精神・神経センター精神保健研究所）

楨野葉月（首都大学東京 都市教養学部）

主任研究者 竹島 正（国立精神・神経センター精神保健研究所）

研究要旨：本研究では、精神障害者の住居確保に関して、全国の精神保健医療福祉サービスの取り組み情報を収集し、これらをまとめたものを情報発信することを目的とした。調査対象は、都道府県・指定都市の精神保健福祉主管課 64 カ所とし、郵送法にて調査票を配布・回収した。調査内容は、都道府県内・指定都市内での精神障害者のための居住支援のために行われている取り組み・工夫の実態、精神保健福祉センターでの取り組み・工夫の内容およびホームページによる調査結果の公表に関する許諾についてである。その結果、回収率は 75.0%であった。精神障害者の住居確保に関する取り組み・工夫については「情報あり」と回答した所が 25 カ所であった。実施主体は、市町村のほか、NPO 法人、社会福祉法人、医療法人などが多かった。まだ住居確保に関する取り組みは始まったばかりであるが、いくつかの自治体内においては、地域機関の連携やネットワーク構築、不動産業者との関係構築、公営住宅の活用、入居前／契約時／入居後の地域生活の各段階における相談支援といった取り組みに着手していることが示された。また今回の調査に関してインターネット上のホームページで紹介することについては、31 カ所から了解が得られ、「精神保健福祉の改革ビジョン研究」ホームページにおいて、「住居確保の取り組みの情報」を閲覧できるページを作成し、平成 19 年 12 月に公開した。今後は、こうした各種の取り組みについてより詳細な情報を整理し、各段階、課題ごとに具体的な支援が展開できるように取りまとめを行うことが課題である。

A. 研究目的

厚生労働省においては、平成 16 年 9 月に厚生労働大臣を本部長とする精神保健福祉対策本部報告書「精神保健医療福祉の改革ビジョン」を公表し、「入院医療中心から地域生活中心へ」という基本的な方策を推し進め、立ち後れた精神保健医療福祉体系の再編と基盤強化を今後 10 年で進めることとした。また、平成 17 年 10 月には障害者自立支援法が成立、精神

保健福祉法、障害者雇用促進法も改正され、障害者が地域で普通に暮らせるための持続可能な制度が整備された。

「精神保健医療福祉の改革ビジョン」にあげられた課題について精神障害者の住居確保は必要不可欠なものである。そのためには、精神障害者の住居確保に関して、住宅の紹介システム、契約関係、損害賠償等の保険活用、生活の支援と住宅の管理、退去時の管理、当事者の財産

の保全・活用など、一般住宅を活用するために必要な取り組みの全体像を明らかにすることは重要である。

障害者自立支援法の施行に伴い、精神障害者も障害者居住サポート事業の対象として制度枠組み的には位置づけられた。しかし実際に精神障害者の自立支援に携わる際には、精神科医療の継続支援と危機介入体制の確保といった医療的課題、居住スタイルの選定・必要な社会的交渉から日常生活の家事遂行・その維持に至るまでの生活支援／福祉サービスコーディネートといった福祉的課題、精神障害者の住宅確保を支援する法整備や制度運用体系の整備といった制度論的課題が存在すると考えられる。本研究では、このような課題を整理しつつ、総論的に精神障害者の自立支援のための住居確保に向けて必要な課題を明らかにすることを目的としている。

本年度の研究では、これに関わる問題として精神保健医療、福祉サービスおよびその政策・制度の情報を収集し、これらをまとめたものを情報発信することを目的とした。

B. 研究方法

1) 調査対象

都道府県・指定都市の精神保健福祉主管課とした。47 都道府県と 17 都市が対象となった。

2) 調査方法

質問紙調査法を用いた。郵送法にて調査票を配布・回収した。

3) 調査期間

平成 19 年 9 月に調査票を配布、回収した。

4) 調査票の作成

調査票の作成にあたっては、精神障害者の地域居住に関して先行研究を行っている研究者らにヒアリング調査を行い、項目を選定した。居住サポート事業に限らず、広く精神障害者の居住支援の取り組みについて、実情を調査することとした。

5) 調査内容

調査内容は以下の 3 点とした。

- (1) 都道府県内・指定都市内での精神障害者のための居住支援のために行われている取り組み・工夫の実態について：実施主体、取り組み・工夫の内容、取り組み名称、ヒアリング調査の可否
- (2) 都道府県内・指定都市の精神保健福祉センターで行われている精神障害者の居住支援のための取り組み・工夫の内容について：取り組み名及び具体的な内容
- (3) ホームページによる調査結果の公表に関する許諾について

C. 研究結果

回収率は 75.0% (48/64) であった。主な結果を以下に示す。

1) 自治体管轄区域内において

精神障害者の住居確保に関する取り組み・工夫について

- ・情報あり：25 カ所
- ・「該当するものがない」：19 カ所
- ・「把握していない」：4 カ所

であった。

実施主体は、市町村のほか、NPO 法人、

社会福祉法人、医療法人などが多かった。その多くは、障害者自立支援法における指定相談支援事業所の指定を受けていた。またいくつかの当事者団体によって構成される「連絡協議会」が実施主体となっている箇所もみられた。

具体的な取り組み内容は以下のように分類された。

(1) 地域の関係機関のコーディネート／ネットワーク構築

地域の関係機関がそれぞれ個別に日常生活支援、緊急時における医療的ケア、ショートステイ、夜間相談、といった支援を提供している。精神障害者が単身で地域居住を継続するために、これらの関係機関との連絡調整を図ったり、ネットワーク化を進めたりしているという回答が見られた。

(2) 相談支援

障害者自立支援法において「相談支援事業」の中に居住サポート事業が位置づけられているためか、相談支援を行っているとの回答は比較的多かった。相談支援の内容は、入居時の支援や公営住宅の活用支援など、より具体的な支援に展開しているものと考えられる。

(3) 退院促進事業との関連付け

精神障害者の場合には、退院促進事業と関連づけて実施している、との回答は比較的多く見られた。退院促進事業の担当者が民間アパートの活用を依頼する、グループホームへの体験入居を助成する、といった回答がみられた。またグループホームやケアホームの入居者への家賃助成を行っている自治体もみられた。

(4) 地域生活体験支援

1 カ月程度の宿泊体験プログラムへの

助成や、家具設備があり保証人不要の短期賃貸マンションを活用したアパート生活の体験入所支援、といった方策を実施中、また検討中の箇所がみられた。

(5) 物件確保

住宅確保に際しては、本人と一緒に物件探しを支援すること、不動産業者に対し物件斡旋を依頼すること、公営住宅の活用を進めること、などの回答がみられた。

物件確保のために、関連団体から既存の職員寮を借り受けて改修し、実施主体がアパートとして運営し当事者へ借り出すなどの工夫をしているという回答もみられた。

(6) 民間賃貸住宅の入居関連

民間賃貸住宅への入居を推進している地域では、不動産業者との連携が目立った。主な連携方法としては、不動産業者への訪問や交流会や意見交換会、研修会等を開催し、連携できる体制を構築している箇所が多かった。また、国土交通省によるあんしん賃貸支援事業を活用している（または活用を検討中である）箇所もみられた。

また、特に民間賃貸住宅への入居に際しては保証人問題が大きな課題であり、地域の不動産業者による保証人協会の利用状況について調査により把握している地域、居住支援事業の実施主体が場合によっては保証人を代行している地域、自治体が保証会社と契約を交わし、保証人を得られない精神障害者の場合には指定保証会社を利用できる地域などがみられた。

貸主に対し、不安を軽減するために調整を行うという回答や、本人に対し入居

契約時に支援するという回答も多くみられた。

(7) 日常生活支援、居住継続支援

機能訓練やパソコン教室、就労支援プログラムといった日中の活動の場の提供と組み合わせて支援を提供しているとの回答もみられた。

また、入居後の緊急時の支援や関連機関との調整、24時間相談体制など、入居後の居住継続支援体制に配慮しているとの回答も15箇所から得られた。

より詳細に例を挙げて提示する。熊本県では、二つの取り組みについて回答が得られた。

「熊本市精神障害者地域生活移行支援事業生活体制検討会」では、熊本市内を対象に、平成17年から精神科病院、地域活動支援センターの精神科ソーシャルワーカーを中心に、精神障害者が安心して地域で暮らせるような支援体制の構築を目指し、以下の活動を展開している。①地域で暮らすための居住の確保、継続して安心して住むための支援として、精神科ソーシャルワーカーと不動産業者団体との意見交換会の開催、②地域住民のサポート体制の確保のための研修会の開催。民生委員対象には平成18年に実施済みであり、ヘルパーボランティアを対象に平成19年度に実施する予定とのことであった。

二つ目の、「人吉球磨地域精神保健連絡会（以下「連絡会」と略す）」では、人吉球磨地域の1市9町村を対象に、精神障害者当事者の会、家族会、病院職員、市町村職員、福祉課・社協関係者、精神保健福祉ボランティア等計27団体46名が参加して活動を展開した。

精神障害者一人で生活する場合、収入が少ないため家賃の安い民間住宅を借用することを考えても、保証人、家財道具の確保などの問題があり、困難な状況下にある。また、安い公営住宅の借用ができないかという住宅問題が、上記連絡会に対して病院から提出され、協議をすることになった。

具体的な支援活動としては、まず全市町村に借用条件等の状況をアンケート調査し、併せて平成17年通知の精神障害者の公営住宅単身入居の一部改正について再度周知した。次いで、連絡会の中に設置した住宅問題作業部会で、アンケート結果を基に課題と施策を協議し、更に連絡会を提案し、以下について申し合わせを行った。①住宅希望が出た場合には、地域生活支援センター「翠」（相談支援事業所）が、窓口となって調整する。②公営住宅の相談窓口は、各市町村の福祉課が行う。③住宅の支援については、精神障害者が利用している医療機関等の関係機関と相談支援事業所が、家族会や関係市町村等と連携して行う。④入居時に家族等に保証人がいない場合は、家族会が保証人になる。⑤入居に必要な家財道具については、保健所が窓口となって関係機関・団体等に紹介して募集する。

これらの活動の結果、以下のような成果が得られた。①公営住宅借用については、全市町村で入居可能となった。②平成19年4月に住宅入居希望が2名あり、県地域振興局職員に対し家財道具の無償提供の依頼を保健所で照会したところ、テレビ2台、冷蔵庫3台、電子レンジ1台、炊飯器2台、ガスコンロ2台、電気掃除機2台、食器1組の物品確保が可能

となった。

2) 精神保健福祉センターにおいて

精神障害者の住居確保に関する取り組み・工夫について

- ・ 情報あり：3カ所
- ・ 「該当するものがない」：39カ所
- ・ 回答無し：6カ所であった。

本調査では、精神障害者の地域居住支援のための取り組みや工夫を行っている精神保健福祉センターについての情報はあまり得られなかった。

具体的な回答例を挙げる。東京都では、都立中部総合精神保健福祉センターおよび都立多摩総合精神保健福祉センターでの取り組みについて回答が得られた。以下に箇条書きで示す。

(1) 宿泊訓練科でのホステル

精神科病院退院後、生活訓練施設として地域での単身生活に必要な日常訓練を実施し、ホステル退所後の地域での生活が円滑に行えるための生活支援ネットワーク作りを行っている。また、ホステル退所後のアフターケアとして、相談支援活動を行っている。

(2) 一時入所事業 (ショートステイ)

地域生活をする精神障害者が、一時的に休養が必要な時に一時入所ができる「一時入所事業」を行っている。

(3) 多摩ACT事業 (平成19年までの多摩総合精神保健福祉センターでの3年間の試行事業)

(ア) 都保健所と協力して、地域生活の維持・継続が困難な精神障害者に対して、アウトリーチを中心とした支援を提供していくことで地域生活定着を図

り、医療中断・再発予防を図る。

(イ) 入院中や地域生活中に居宅があっても、特に単身生活等で非自発の退院を繰り返している人、医療中断のおそれのある人及び地域生活の不安定な人等を支援することにより、地域生活定着のノウハウの構築、効果的な支援方法の開発、関係機関との連携及び地域支援システムへの反映を図る。

3) 今回の情報をインターネット上のホームページで紹介すること

- ・ 可：31カ所
- ・ 否：11カ所
- ・ 回答なし：6カ所であった。

この結果に基づいて、「精神保健福祉の改革ビジョン研究」ホームページにおいて、「住居確保の取り組みの情報」を閲覧できるページを作成し、平成19年12月に公開した。

(<http://www.ncnp.go.jp/nimh/keikaku/vision/areai.html>)

なお掲載に際しては、具体的な団体名や取り組み名の掲載が難しい場合には伏せた形で掲載したり、公開前に掲載形態と内容の確認を依頼したりするなど、倫理面に配慮し回答者の意思を尊重した。

図1にそのページのスクリーンショットを示す。県名の色が濃くなっている箇所をクリックすると、より詳細な情報が記された別ウィンドウが立ち上がる仕組みになっている。

D. 考察

精神障害者の地域における住宅確保においては調査対象となった64カ所のうち、