

### <書評と紹介>倉田剛著『リバーズモーゲージ と住宅：高齢期の経済的自立』

OYAMA, Hiroshi / 大山, 博

---

(出版者 / Publisher)

法政大学大原社会問題研究所

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

The Journal of Ohara Institute for Social Research / 大原社会問題研究所雑誌

(巻 / Volume)

542

(開始ページ / Start Page)

77

(終了ページ / End Page)

80

(発行年 / Year)

2004-01-25

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00007401>

倉田 剛著

## 『リバースモーゲージと住宅

高齢期の経済的自立』

評者：大山 博

リバースモーゲージといえ、日本では1981年に武蔵野市福祉公社で、高齢者を対象に不動産を担保にして融資を受け、公社の福祉サービスの購入費に使用する制度として導入されたのが最初であろう。その後、東京都内を中心として、神奈川県、大阪府、兵庫県（神戸市）などの一部の自治体で90年代に増加しているが、そのほとんどが社会福祉協議会、福祉公社を窓口とし、おもに福祉資金の貸付制度として運営されている。その実績は契約件数も伸びておらず、普及しているとはいえない状況である。

しかし、持ち家率の高い高齢者層では潜在的な需要があり、厚生労働省は、全国的な制度として、「生活福祉資金（長期生活支援資金）貸付制度要綱」を定めて、2002年12月24日付厚生労働事務次官通知によって発足させることになった。この制度は、1955年、低所得世帯の「自立更生」を図ることを目的とした「世帯更生資金貸付制度」として発足した。その後、1990年に改正されて生活福祉資金制度となり、その一つの資金として長期生活支援資金は位置づけられるものである。このため、本制度においても65歳以上の市町村民税非課税程度の低所得世帯に貸付対象が限定されており、制度の目的として、「将来にわたりその住宅に住み続けること

を希望する高齢者世帯に対し、不動産を担保として生活資金の貸付を行なうことにより、自立を支援する」とされ、自治体の既存の制度より資金使途が自立するための生活資金へと広げられることになった。この実施主体は、同じく都道府県社会福祉協議会で、市町村社会福祉協議会に業務委託して実施している。

このように、日本では、国の制度として発足したばかりであるが、今後の動向が注目されているところである。

評者は、本制度の運営に長年かわり、東京都社会福祉協議会では長期生活支援資金貸付審査運営委員会の委員をしており、リバースモーゲージについては浅学菲才ではあるが、勉強させていただくつもりで書評を引き受けることとした。

さて、そこで本書の構成からみておこう。

### 1 本書の構成

序章、終章のほか2部構成になっている。

## 第 部 リバースモーゲージ制度

### 第1章 先進諸国のリバースモーゲージ制度

本章でアメリカ、カナダ、イギリス、フランスの制度の紹介をしている。

### 第2章 日本のリバースモーゲージ

本章では、4つの自治体と殖産銀行の実態を紹介し、日本版のプランとして6つのタイプを提案している。そして日本での制度化への課題を述べている。補論として、先行研究の検討を加えている。

## 第 部 住宅資産性の考察

### 第3章 住宅市場の課題

本章では日米の住宅事情と、とくに中古住宅市場の課題を検討している。

### 第4章 住宅資産性の検討

本章では中古住宅のサスティナビリティ、住宅価格、住宅とその他の関連制度について検討している。

## 第5章 変容するライフスタイルと住居

本章ではコハウジングの成り立ちとリバースモーゲージとの関係について検討している。

以上のように本書は構成されているが、では、本書の研究の現代的意義はなんであろうか、次にみておこう。

### 2 本書の研究の視角について

著者の研究の動機は、建築士の実務を通じて「日本家屋の短命さ」に忸怩たる思いをいただいていたこと、さらにアメリカのリバースモーゲージの第一人者であるケン・ショーレンの『リバースモーゲージの手引き』を手にして衝撃を覚え、将来の日本社会でのリバースモーゲージの必要性を確信し、制度の先駆的国家であるアメリカの住宅市場に傾注することになったと、あとがきで述べている。

この将来の日本社会での必要性については、少子高齢社会を展望し、社会保障財政の逼迫化、高齢期における社会サービス利用の費用負担による家計の圧迫等により老後の生活不安が高まっていることに鑑み、その解決策の一助として位置づけている。つまり、「住宅は自分の持ち物であるが、現金収入がない」(House rich, Cash poor) 高齢者に、社会保障制度の補完的の制度とするものである。アメリカは高齢期の経済的自立を図る方策として、リバースモーゲージと社会保障政策の表裏一体的な政策を進めており、これを日本で実現するためにはどんな整備が必要であるかを研究のひとつの視角としている。ちなみに本書のタイトルはこの意味を表したものであろう。

そして、この制度が機能するためには、担保設定する住宅資産の市場価値がベースになるシステムだけに、住宅市場(中古住宅)の需要供給バランスが直接的に制度の生命線を握ることになるとして、この制度が機能するためには住

宅の「資産性」について構造面と市場性の両面からの研究が二つ目の視角としている。

リバースモーゲージの社会保障の補完の役割は住宅市場が円滑に機能することによって成り立つもので、その市場の整備と、とりわけ日本では「家屋の短命」の問題があり、いかに「資産性」を確保していくかが重要であるとして、研究全体の内容からみると、この二つの視角のうち、むしろ後者に重点がおかれている。

したがって、第1部で先進諸国のリバースモーゲージの制度の実態を分析しており、とくにアメリカ、カナダについては現地調査を含めてかなり詳細に検討しており読み応えがあるが、その分析の視点は住宅の「資産性」と住宅市場がいかに整備され機能しているか、その成果として社会保障の補完がいかに行なわれているかといった内容のものである。その意味で、本書の副題「高齢期の経済的自立」のみでは、本書の研究の意義が伝わってこないことになる。

こうした本書の研究視角から、では、著者のいう「家屋が短命」で「資産性」のない日本でリバースモーゲージは成立するのであろうか。日本で機能するためには、現行の制度も含めてどのような整備なり改善が必要であらうか。

このようなことに焦点を合わせて、以下で検討していくことにする。

### 3 住宅の資産性と住宅市場の整備について

今日まで日本では住宅のデザインや機能などの研究は多いが、「資産性」の研究はそれほど多くないとして、著者の研究の意義が述べられている。

その数少ない先行研究をサーベイした上で著者は、まず住宅の寿命について、アメリカの木造住宅が70~80年以上なのに対して日本は40~50年程度と短い、この違いは、アメリカは付加価値を高めながら買換えを繰り返し、個人資産を形成していく「双六社会」なのに対し、日本

は「スクラップ・アンド・ビルド」で、いわば「積み木社会」で住宅を耐久消費財程度のものでしかとらえられていなかったことによるとしている。また、中古住宅は「他人の使い古し」としてそれを嫌う気風もあるとしている。それでは、日本では「資産性」は成り立たないことになる。

そこで著者は、老後不安の軽減、環境保全の観点からの天然資源の浪費の問題を指摘して、住宅観の転換とともに、アメリカをモデルとした「資産性」を高める方策を検討している。

とくに、中古住宅の寿命について、サステイナビリティのチェック項目をあげ、改修によって伸びることを検討している。この点、適当な時期に適切な修繕を施すだけでも相当の延命は可能であると指摘している。

さらに「資産性」については、土地と周辺の問題が大きい、アメリカでは住宅価格は土地と建物は一体化した価格で、しかも周辺の環境条件がその価格に反映される仕組みになっている。住宅が老朽化しても環境条件が良ければ値上がりする可能性が高い。

日本では、環境条件は一定程度価格に反映されるものの基本的には建物と土地とは分離評価される。建物の寿命や減価償却、取り壊し費用の問題から、土地の評価が重視され、しかも更地の評価が高くなるといった問題がある。

こういった日米の「資産性」について比較検討をした上で、さらに、日本の住宅市場の課題として次の3点をあげている。

住宅価格が不適正に高い、住宅寿命が不適正に短い、市場の流動性が乏しい。

このような、「資産性」、住宅市場の日本の問題点を著者の実務経験を活かして詳細に分析し改善策を提言している。

とりわけ、日本の持ち家率の高さと少子化によって市場はオーバーストック化し、このまま

放置すると、中古住宅はますます流動性を失い、資産性も低下するとして、「住宅税制」の改正と「金融制度」の改革の併行実施を指摘している。この二つの改革によって住宅市場の整備が進まない限りリバースモーゲージは画餅に帰すとして、かなり力を入れて展開している。

では、こうした「資産性」と住宅市場の改善を提言して、日本でのリバースモーゲージについてどのように検討しているのだろうか。次にみておこう。

#### 4 日本のリバースモーゲージの検討

##### (1) 現行制度の評価

本章で自治体および殖産銀行の実態を分析している。また先述した厚生労働省の「長期生活支援資金制度」についてもふれている(ただし、この制度の実施は本書の刊行後であったために、その後、制度修正が加えられている)。

これらの実態を分析し、共通する問題として、相続のトラブルの可能性が大きいこと、「連帯保証人」が必要なこと、ほかに担保設定がないこと、マンションを除外しているのが多いこと、融資対象を土地財を中心に行っていること、利用者資格、融資の内容の範囲に制限があること、などがあげられている。

さらにリバースモーゲージ特有の問題として、「複雑さ」、「長期の融資」、「長生きなどによる担保割れ」などのリスクに十分に対応できていないことをあげ、総じて利用者が少なく、制度が普及していないのが現状であると指摘している。

確かに、これらの多くは、これまでもも制度運用において問題とされてきたことである。

さて、そこで次に、これらの問題についてどのような対応策が検討されているのだろうか。

##### (2) 日本版リバースモーゲージの検討

著者は次の6種類のタイプを提案している。

< 公的資金融資契約によるもの >

福祉サービスリンク型：各種福祉サービス  
対応

目的特定型：福祉・医療・教育・障害者への  
対応

< 民間資金融資契約によるもの >

余裕型：老後生活余裕資金

普及型：「ハウスリッチ，キャッシュア」  
層対象

複合型：売主と買主の売買契約と建物賃貸  
契約の併合方式

一般抵当と逆抵当の合体型：残債がある住  
宅に居住，あるいは「賃貸用」に利用してい  
る場合，リバースモーゲージで残債を完済  
し，改めて住宅担保年金融資を受ける方法

この6つのタイプの具体的な制度内容に立ち  
入って検討している。この6つのタイプのうち，  
信託銀行を除けば現行制度は と に近いもの  
であるが，対象に建物，マンションを加え，  
「連帯保証人」，他の担保の有無などで修正を加  
えている。

このようにみると，対象範囲も広がり，潜在  
需要を喚起することになり，住宅市場が広がり，  
成り立ってくることになる。しかし，住宅市場  
として成り立つためには，先述の「住宅税制」，  
「金融制度」の改革のほか，利用者が高齢者で  
あることと，リスクへの対応といった制度的な  
整備が必要となる。この点，どのように検討し  
ているのであろうか。

#### 5 制度化への課題

著者は6つのタイプの制度化に向けて次のよ  
うな提言をしている。

一つには，カウンセリングの義務化（法制化）。  
二つには，行政や非営利団体などの協力で不動  
産の維持管理の実施，三つには，各種福祉サー  
ビスとの連携（成年後見制度を含めて），そし  
て，リスクへの対応として，アメリカの政府が

実施している保険による利用者側のリスクと融  
資側のリスクを包括的にカバーするリスク・ヘ  
ッジ（債務保証）の導入を強調している。

さらに，「変容するライフスタイルと住居」  
として，コハウジング（協住型コミュニティ）  
の動向に注目し，住宅を造る時点からリバース  
モーゲージを組み込むことを提案している。

#### 6 評者のコメント

評者は東京都社会福祉協議会で制度の審査会  
に参加しているが，制度発足後間がなく，住民  
の周知度も低いにもかかわらず，また貸付対象  
も限定されているものの，都内で4月から6月  
までで18件申請，このうち2件辞退で，8月現  
在で15件契約といった状況である。潜在需要は  
かなりあるように思われる。しかし，著者のい  
っている問題があまりに多い。これらの問題に  
本書はほとんどの確に答えている。とくに，福  
祉の世界ではこれまで「資産性」と「住宅市場」  
の問題は議論されていなかったと思われるだけ  
に，重要な意味を持っている。現在，「社会保  
障改革」，消費の低迷，失業問題などが大きな  
課題となっており，本書の研究の現代的意義は  
きわめて大きいものといえる。

あえて欲をいえば，住宅市場に関連して，著  
者も指摘しているが，環境保全（産業廃棄物問  
題も含めて）の視角からももう少し分析を加え  
ると，需要拡大を通じた産業の活発化による雇  
用の拡大などの面でも本制度の社会的意義が高  
まるのではないかと思われた。さらに高齢者  
には住宅の耐久化やメンテナンスに不安を持っ  
ている人が多いため，その市場の整備についても  
もっと掘り下げられると厚みが増すのではない  
かと思われる。

（倉田剛著『リバースモーゲージと住宅 - 高齢  
期の経済的自立』日本評論社，2002年8月刊，  
x + 291頁，定価4,200円 + 税）

（おおよま・ひろし 法政大学現代福祉学部教授）