

特定非営利活動法人リバースモーゲージ推進機構研究叢書

## 公的リバースモーゲージの問題点と課題

居住福祉制度の確立めざして



令和 6年 3月

倉 田 剛

特定非営利活動法人リバースモーゲージ推進機構

## 『公的リバースモーゲージの問題点と課題—居住福祉制度の確立めざして』

### 要旨

本稿では、厚生労働省の不動産担保型生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)の形骸化について、高齢者の生活実態と乖離した狭隘で制限的な制度設計がその主な理由であると指摘している。公的リバースモーゲージは、持家高齢者世帯の経済的自立支援措置となる居住福祉制度と位置付けられるべきであり、現行の契約制度温拔本の見直しの必要性を論断している。こうした視点から、将来的な超高齢社会を見据えた「住まいの自己年金化契約」の「試案」も提言している。また、高齢者の持家を流動化(年金化)するリバーシブル・システム(Reversible System)の居住福祉性価値効用と既存(中古)住宅のサステナビリティを補強する制度効果についても論究している。

特定非営利活動法人リバースモーゲージ推進機構

理事長 倉田 剛

### Key Words

高齢者世帯の生活実態 持家の居住福祉性価値効用(持家の第三の価値効用) 現存性価値  
リバーシブル・システム(Reversible System) 居住福祉権 既存(中古)住宅の担保評価

## 構成

近年、日本人の平均寿命の延伸と核家族化の浸透は、高齢期の生活スタイルを大きく変貌させている。老々介護世帯が増えて、さらに在宅介護の限界性から施設介護に移行する世帯数も増加傾向にある。持家の管理処分が難しい高齢者世帯の場合は、持家の空き家化リスクや保有負担による負債化リスクも想定される。日本の戦後の戸数主義ともいわれた絶対戸数の不足解消の住宅政策の成果でもあるのだが、持家高齢者世帯は8割強である。しかし、長命化と単独・夫婦だけの世帯数の増加から、高齢者の持家の空き家が全国的に問題化していることから、こうした事態を予防・回避する政策的後押しの必要は蓋然的といえる。持家高齢者世帯に、終身在宅を保証しながら、その経済的価値を生活資金(年金)に流動化させて、死後一括代物弁済するリバースモーゲージの仕組み(リバースブル・システム)は、きわめて合理的であり、空き家問題予防の効果も期待できる。しかし、日本の金融機関が扱っているリバースモーゲージの多くは、あくまでも戸建て住宅(土地)を対象にしたローン商品であり、営業エリア内に限定した金融商品である。したがって、都市圏に居住する富裕層向けの感が強く、地方圏では制限的である。こうした実態を鑑みると、公的リバースモーゲージへの社会的期待(需要)は大きいはずだが、社会福祉協議会が扱う厚生労働省の生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)はあまりにも高齢者世帯の生活実態と乖離した非現実的な制度設計であり、ほぼ形骸化を呈している。第1章と第2章で、高齢者世帯の生活実態と公的リバースモーゲージの社会的必要性を論証し、現行制度の問題点と課題について論究している。

第3章では、公的リバースモーゲージについて、現行の不動産(土地)担保型金銭消費貸借貸付(契約制度)とは別に、一般低所得者世帯向けの「住まいの年金化契約」の措置制度を新たに設けるべきと論断している。その論拠として、80代後半から始まる老人性疾患(認知症、パーキンソン病、他)による自立生活能力の減退や家族介護力の限界性から始まる施設入所、持家の処分等々の問題化が挙げられ、その支援・救済措置と目されるのが新たな公的リバースモーゲージとなる「住まいの年金化契約」であり、その制度効果であると論断している。さらに、「住まいの年金化契約」の制度概念となる「居住福祉権」や持家の「現存性価値」についても概説しながら、さらなる超高齢社会を見据えた日本の公的リバースモーゲージの在り方に及び、その「試案」も提言している。

第4章では、日本の既存(中古)住宅市場を概観し、その取引動向についても概説している。単独・夫婦だけの高齢者世帯の増加とマンション市場との連関性、また、中古住宅の需要動向から読む担保評価基準の見直しなども論究している。また、アメリカの公的リバースモーゲージ(HECM)の制度基盤や制度設計などとの比較から、中古住宅の制度的サステナビリティについても、新たな視点をもつべきと論じている。

以上を総括すると、日本人の長命化と単独・夫婦だけの高齢者世帯の増加、老後の自立生活の限界性等々から推して、高齢者世帯の持家の自己年金化契約(公的リバースモーゲージ)の社会的必要性は蓋然的であり、新たな居住福祉制度として確立すべきと結論できる。

## 目次

### 第1章 高齢者世帯の生活実態

- 1, 高齢者世帯の住まいと暮らし 6
  - 増え続ける「老老介護世帯」 7
  - 「長生きリスク」と向き合う 9
  - 老後の「住み替え」志向 11
  - 超高齢社会の「終の住処」の概念 12
  - 地方で必要な公的リバースモーゲージ 13
- 2, 在宅療養・在宅介護と支援体制 14
  - 在宅介護と介護離職 14
  - 在宅療養に必要な施策 16
  - 在宅の医療・介護の限界 17
  - 「介護度認定」における問題点 19

### 第2章 公的リバースモーゲージの検討

- 1, 公的リバースモーゲージの問題点 21
- 2, 公的リバースモーゲージの普及を拒む制度要件 24
- 3, 公的リバースモーゲージの課題 29
  - 担保割れのリスクヘッジ 29
  - 「止むを得ない事由による転出」 29
  - 同居家族の制限 30
  - マンション対象化の蓋然性 31
  - ハンリコース・ローンの蓋然性 33
  - 金銭消費貸借契約の矛盾 33
  - 推定相続人の連帯保証 34

### 第3章 公的リバースモーゲージの在り方

- 1, 公的リバースモーゲージと居住福祉権 35
  - 「居住福祉権」について 35
  - 制度区分の矛盾点 36
  - 公的リバースモーゲージの方向性 39
- 2, リバーシブル・システムの居住福祉的効果 40
  - 「リバーシブル・システム」 40
  - リバースモーゲージが創る持家のサステナビリティ 42
  - 中古住宅に付与する第三の価値「現存性価値」 43
  - 民法第 689 条(終身定期金契約)とリバースモーゲージ 44
- 3, 新しいリバースモーゲージ(試案) 46

終身定期金型住まいの年金化制度(試案)	47
マンション型リバースモーゲージ(試案)	48
空き家型リバースモーゲージ(試案)	49
介護家族向けリバースモーゲージ(試案)	50
家族型住まいの年金化契約のバリエーション(試案)	51
4, リバースモーゲージと信託・後見	53
信託型リバースモーゲージ	56
リバースモーゲージの人的条件の課題	58
成年後見制度支援信託・支援預金	59

## 第4章 中古住宅市場と担保評価

1, 高齢者世帯とマンション	61
最近のマンション市場の動向	61
マンションの居住性能と市場流通性	62
公的リバースモーゲージとマンション	64
首都圏のマンション居住者とリバースモーゲージ	64
今後のマンション政策の方向性	66
2, 中古住宅市場の担保評価	67
最近の中古住宅市場の動向	67
金融機関の担保評価	68
マンションの担保力	73
担保評価と生成人工頭脳 AI	74
3, リバースモーゲージと不動産市場	74
リバースモーゲージが不動産市場を革新する	74
高齢者住み替え支援制度とリバースモーゲージ	76
住宅売買契約のリバースモーゲージ効果	78
不動産市場の課題	78
アメリカ・シラキュース市の住宅保険	79
4, HECM の背景	82
行政の市場調整と住宅価格	82
「戸建て住宅」の担保評価基準	82
「コンドミニアム・ルール」の緩和	83
HECM 市場の近況	84

まとめ	86
-----	----

巻末資料	87
------	----

参考資料	90
------	----

## 第1章 高齢者世帯の生活実態

- 1, 高齢者世帯の住まいと暮らし
  - 増え続ける「老老介護世帯」
  - 「長生きリスク」と向き合う
  - 老後の「住み替え」志向
  - 超高齢社会の「終の住処」の概念
  - 地方で必要な公的リバースモーゲージ
- 2, 在宅療養・在宅介護と支援体制
  - 在宅介護と介護離職
  - 在宅療養に必要な施策
  - 在宅の医療・介護の限界
  - 「介護度認定」における問題点

### 1. 高齢者世帯の住まいと暮らし

『令和4年版高齢者社会白書』によると、我が国の総人口は、令和3年10月1日現在、1億2,550万人、65歳以上人口は3,621万人で総人口に占める65歳以上人口の割合(高齢化率)は28.9%であり、世界に例のない超高齢社会に到達している。「65歳～74歳人口」は1,754万人であり、総人口に占める割合は14.0%、「75歳以上人口」は1,867万人で総人口に占める割合は14.9%であり、65歳～74歳人口を上回っている。「65歳以上の一人暮らしの者」は男女ともに増加傾向にあり、昭和55年には65歳以上の男女それぞれの人口に占める割合は男性4.3%、女性11.2%であったが、令和2年には男性15.0%、女性22.1%となっている。都市規模別に65歳以上人口の推移を、平成27年を基準年として見ると、都市規模が大きいほど65歳以上人口は増加する見込みとなっている。高齢人口は首都圏、とりわけ東京圏では、今後、大幅な増加が見込まれており、特にニュータウンが多く立地する都心部から概ね50km以内の郊外部では後期高齢者の急速な増加が見込まれ、高齢者単独または夫婦のみの世帯数の増加などから、まちとしての活力の低下等の懸念がある。また、首都圏では介護保険施設の整備は徐々に進んでいるものの、今後、高齢人口の増加に伴う介護需要の急激な増加により、介護施設等の需要の増加が見込まれ、特に、都心部から概ね50km以内においてはその傾向が高いと見込まれる。

「65歳以上の者のいる世帯」について見ると、2019(令和元)年現在、世帯数は2,558万4,000世帯と、全世帯(5,178万5,000世帯)の49.4%を占めている。1980(昭和55)年では世帯構造の中で3世代世帯の割合が一番多く、全体の半数を占めていたが、令和元年では単独世帯や夫婦のみの世帯がそれぞれ約3割を占めている。一方で、「人口5万人未満の都市」では、令和2年

をピークに 65 歳以上人口 は減少し、令和 17 年には平成 27 年時点よりもさらに減少する見込みである。

「65 歳以上の者のいる世帯」では持家が 82.1%と最も多い。ただし、65 歳以上の単身世帯の持家の割合は 66.2%となり、65 歳以上の者のいる主世帯総数に比べ持家の割合が低い。厚生労働省の「2021 年国民生活基礎調査の概況」によると、2021(令和3)年6月3日現在における全国の世帯総数は 5191 万 4 千世帯であり、「単身世帯」が 1529 万 2 千世帯(全世帯の 29.5%)で最も多く、次いで「夫婦と未婚の子のみの世帯」が 1427 万 2 千世帯(同 27.5%)、「夫婦のみの世帯」が 1271 万 4 千世帯(同 24.5%)となっている。

厚生労働省の「2021 年国民生活基礎調査の概況」では、「高齢者世帯」は 1506. 2 万世帯(全世帯の 29.0%)となっている。65 歳以上の者のいる世帯のうち、高齢者世帯の世帯構造をみると、「単身世帯」が 742 万 7 千世帯(高齢者世帯の 49.3%)、「夫婦のみの世帯」が 700. 5 万世帯(同 46.5%) となっている。「単身世帯」をみると、男は 35.7%、女は 64.3%となっている。性別をみると、男は「70～74 歳」が 29.8%、女は「85 歳以上」が 24.3%で 最も多くなっている。

世帯主の年齢階級別に1世帯当たり平均所得金額をみると、「50～59 歳」が 782 万 7 千円で最も高く、次いで「40～49 歳」、「30～39 歳」となっており、最も低いのは「70 歳以上」の 418 万 8 千円となっている。世帯人員1人当たり平均所得金額をみると、「50～59 歳」が 303 万 7 千円で最も高く、最も低いのは「70 歳以上」の 204 万 3 千円となっている。各種世帯の平均所得金額の構成割合をみると、全世帯では「稼働所得」が 71.3%、「公的年金・恩給」が 20.2%であるが、高齢者世帯では「公的年金・恩給」が 62.3%、「稼働所得」が 21.5%となっている。公的年金・恩給を受給している高齢者世帯のなかで「公的年金・恩給の総所得に占める 割合が 100%の世帯」は 24.9%となっている。世帯の生活意識をみると、「苦しい」の割合は、「高齢者世帯」が 50.4%となっている。「1世帯当たり平均所得金額」では、最も低いのは「70 歳以上」の 194 万 6 千円である。

### 増え続ける「老老介護世帯」

「65 歳以上の者の要介護者等数」は増加傾向にあり、特に 75 歳以上で割合が高い。要介護者等は、令和元年度で 655 万 8 千人となっており、2009(平成 21) 年度(469 万 6 千人)から 186 万 2 千人増加していて、さらに 75 歳以上になると要介護の認定を受ける人の割合が大きく上昇する。介護が必要になった主な原因について見ると、「認知 症」が 18.1%と最も多く、次いで、「脳血管疾患(脳卒中)」が 15.0%、「高齢による衰弱」が 13.3%、「骨折・転倒」が 13.0%となっている。また、男女別に見ると、男性は「脳血管疾患(脳 卒中)」が 24.5%、女性は「認知症」が 19.9% と最も多くなっている。ちなみに、令和 3 年 12 月末時点における成年後見制度の利用者数は 23 万 9 千 933 人で、各類型(成年後見、保佐、補助、任意後見)で増加している。

要介護者等から見た主な介護者の続柄を見ると、同居している人が 54.4%となっている。その内訳は、配偶者が 23.8%、子が 20.7%、子の配偶者が 7.5%となっている。また、性別では、男性が 35.0%、女性が 65.0%と女性が多くなっている。要介護者等と同居している主な介護者の年齢は、男性では 72.4%、女性では 73.8%が 60 歳以上であり、いわゆる「老老介護」が相当数存在し

ている。要介護4では45.8%、要介護5では56.7%が、ほとんど終日介護を行っている。

家族の介護や看護を理由とした離職者数は2016(平成28)年10月から2017(平成29)年9月までの1年間で約9万9千人であった。とりわけ、女性の離職者数は約7万5千人で、全体の75.8%を占めている。

厚生労働省が2022(令和6)年に行った「国民生活基礎調査」によると、65歳以上を介護する人の6割超が同じ65歳以上の高齢者の老老介護であった。75歳以上同士の老老介護に比べて65歳以上同士の場合は介護年数が10年長く続くことになる。在宅介護世帯の半数以上が老老介護であり、75歳以上でおよそ3人に1人、85歳以上では半数以上が要支援や要介護を認定されている。改めて「老老介護」とは、65歳以上の高齢者を65歳以上の高齢者が介護している状態であり、65歳以上の夫婦、あるいは65歳以上の子供が親を介護するケースなども該当する\*<sup>1</sup>。老老介護は認知症の発症が原因で始まるケースが多く、一旦、老老介護が始まると、要介護者が施設入所する、あるいは亡くなるまで続く。介護者も精神的ストレスや肉体的疲労などから共倒れ、あるいは認知症を発症して認認介護に移行するケースは珍しくない。老老介護世帯が増加する背景には、少子化と高齢化、そして核家族化があり、また長命化が介護期間をさらに延伸することから認認介護に移行するリスクを高めている。日本人の平均寿命は年々延び続けている。健康寿命は延びているし、不健康寿命も減減化がみえる\*<sup>2</sup>。しかし、その分、老老介護も高齢化することから介護負担もさらに重くなる。2018(令和元)年の平均寿命は男性81.41年、女性87.45年、健康寿命は男性72.68歳(不健康寿命8.73年)、女性が75.38歳(不健康寿命12.07年)である。雑駁な観測だが、男性は70代前半から、女性は70代後半辺りから要支援・要介護状態になり、老老介護世帯となっていく。また、70代後半からは認知症の発症も始まる。認知症の有病率では男性に比べて女性の方が高く、加齢とともに有病率も高まっていく。健康寿命が延伸したとしても、女性の認知症有病率も高まってくることから老老介護の継続はますます難しくなる。

老老介護世帯のなかには公的年金だけが収入の家計もあることから、在宅介護が経済的なひっ迫を惹き起こす事態も想定しておかなければならない。老老介護世帯が持家居住者ならば、自分の家に住み続けながら生活資金を借り出せる生活福祉資金制度の不動産担保型生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)の利用は検討に値する。しかし、病状が進行して在宅介護の継続が難しくなり、やむを得ずケア施設に入所する事態であったとしても住み替え(永久転出)とみなされて、それまでの貸付は打ち切られてしまう。また、公的リバースモーゲージの場合は、その貸付対象を戸建て住宅居住者だけに限定していることからマンション居住者は対象外となり、利用できない。近年、マンション居住者にも、その立地の生活利便性が奏功して永住志向は高まっている\*<sup>3</sup>。

\*<sup>1</sup> 厚生労働省「平成25年国民生活基礎調査の概況」。http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa13/dl/16.pdf。

\*<sup>2</sup> 厚生労働省『健康寿命の令和元年値について』。

\*<sup>3</sup> 平成30年度の国交省の調査では、マンション居住者の永住意識は高まっており、「永住するつもり」が過去最高の62.8%(前回調査より+10.4%)となった。https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\_hh\_000167.html。

したがって、マンション居住者にも老老介護世帯は増えてくる方向であり、マンションも対象とする公的リバースモーゲージの改正に寄せる期待は大きい\*4。

在宅での老老介護は高齢化が進むと、将来的には施設介護が主流になる。単身・夫婦だけの世帯の在宅療養・在宅介護、そして施設介護にも対応できる生活福祉資金制度の整備や充実はすべての国民の「健康で文化的な最低限度の生活」には不可欠要件であり、制度の見直しは政府の責務とも言える。

### 「長生きリスク」と向き合う

厚生労働省の「令和2年度簡易生命表」によると日本人の2020年の平均寿命は男性が81.64歳、女性が87.74歳であり、男女それぞれが延伸している。その平均寿命は1990年から2020年に掛けて5年ほど長命化している。WHOのWorld Health Statistics2021によれば、2019年の男女平均寿命では日本が84.3歳、スイス83.4歳、韓国83.33歳と、世界で最も長生きの国が日本である。しかし、平均寿命の延伸が必ずしもスムーズなラインを描くとは限らないのは健康寿命との時間的ギャップ、すなわち有病年数も含まれるからである。

長命化は、健康体であったとしても老化や老衰に因る様々な不自由や困難（長生きリスク）に直面する確率を高めるばかりか外部サービスへの依存性までも高めることになる。図1の男女比較からすると、女性が病気にかかるのが73歳後半からであり、男性（9.13年）よりも約4年多い。長命な女性の場合は、男性以上に「長生きリスク」に対する備えが必要となる所以である。

「平成29年度高齢者白書」によると、2012年は認知症患者数が約460万人、高齢者人口の15%という割合だったものが2025年には5人に1人、20%が認知症になるといった推計もある。下の表は65歳以上の年齢別認知症有病率を示すものである\*5。

「表・年齢別認知症有病率」

年齢(歳)	全体(%)	男性(%)	女性(%)
65-69	2.9	2.8	3.8
70-74	4.11	3.9	4.9
75-79	13.6	11.7	14.4
80-84	21.8	16.8	24.2
85-89	41.4	35.0	43.9
90-94	61.0	49.0	65.1
95以上	79.5	50.6	83.7

上の「表」には、認知症予備軍とも言ふべき軽度認知障害者（MCI；Mild Cognitive Impairment）は「認知症でない高齢者」として組み込まれているが、MCIまで認知症有病者としてカウントすると認知症有病率は大幅に上昇する。

\*4 北村安樹子(2012)「老後の居住デザイン—高齢夫婦世帯の永住・住み替え予定と準備行動—」。

\*5 <https://www.tmghig.jp/research/topics/201703-3382/>。

「長生き」は、稿者が唱える生活三大要素「ヒト、イエ、カネ」のうちの「ヒト」の問題となる。表にも明らかだが、女性の方が男性に比べて認知症有病で過ごす年数（平均寿命－健康寿命）が 3.5 年多く、有病化する年齢も 3 年ほど高い。こうした男女間の認知症有病率の格差は配偶者を看取った後の女性の単独世帯化と要介護生活を示唆するものである。アメリカの公的リバースモーゲージ（HECM）には寡婦を想定している節があるのはそうした背景からであり、日本のリバースモーゲージも人生 100 年を想定した改訂を施すべきである。

核家族化が進行すると高齢者世帯が増加するなど、家族の関係にもかつてない変化が起きる。2018（平成 30）年の改正民法によって、被相続人の配偶者は、被相続人の建物に相続開始の時に居住していた場合はその建物の全部を無償で使用及び収益をする権利（配偶者居住権）を取得する（民 1028①・1029）。しかし、現実問題として、生存配偶者の高齢化に伴って判断能力が低下し自立生活能力が減耗した場合は見守りなど生活支援サービスが受けられるサ高住やグループホーム、あるいはケア付き施設等に住み替えざるを得ない事態が蓋然化しつつあり、終身に及ぶ居住権の完全行使は難しくなる。こうした実態に適応した方策として、配偶者居住権を一定の要件の下に信託財産化させ担保化させる新しいタイプのリバースモーゲージ制度も俎上に載せるべき懸案となってくる。

“ヒトの長命化”に伴って新たな問題が老後の生活の各所に浮上してくる事態は想定しておかなければならない。生活三大要素のヒトとイエとカネの関係におけるバランス（均衡）は高齢期の“健康で文化的な最低限度の生活”を保持するためには必要不可欠である。本稿で掲げている「長生きリスク」とは、ヒトの平均寿命が延伸することで判断能力が低下し自立生活能力が減耗すること、寡婦の単独世帯が増えてくることなど、ヒトの変化がイエやカネとの関係にもたらす不経済性や不具合を指している。こうした「長生きリスク」を鑑みると、終身在宅や推定相続人の同意・連帯保証を要件にしている現行の公的リバースモーゲージや金融機関のリバースモーゲージ商品は時代錯誤の感がある。そもそもリバースモーゲージとは死後一括返済方式の逆担保型融資であり、不動産担保型生活資金融資である。公的なリバースモーゲージにしても、困窮家計の高齢者世帯向けの生活福祉資金といった曖昧な括りから解き放つことで制度的多様性も確立し、時代の潮流に対する適応性も備えられる。最期まで他者に依存することなく自立した生活を継続したいと、切望するシニアは少なくない。100 歳社会では、そんな至極当り前の願望さえも叶えられそうもないのは、生活三大要素の関係の不均衡性がこれまで以上に強まってきているからである。

日本経済新聞が 2023 年 10～11 月に郵送による世論調査を行ったところ、「70 歳以降も働く」が調査を始めてから最高を記録した。また、将来の不安については「生活資金の不安」が最多で 70%に上がり、2018 年から 2022 年の調査では「健康面の不安」がトップであったのだが今回は入れ替わっている。男性の健康寿命は 70.42 歳、女性は 73.62 歳とする資料があるから、70 歳以降も働くことは健康面では可能かもしれない。しかし、その就労の直截的理由が老後の生活資金の不

安からだとすると等閑視できない。持家に居住している単独世帯や夫婦だけの世帯ならば、リバースモーゲージの仕組みは老後の QOL を高める制度効果が期待できるはずである。住民税非課税世帯を利用者要件に据えている現行の公的リバースモーゲージの間口は狭隘だが、金融機関のリバースモーゲージ商品や信託商品などが地方でも扱われるように金融市場が広域化すれば、日本にもリバースモーゲージ市場が構築される可能性は見込める。

### 老後の「住み替え」志向

前述から推測するところでは、長命化がもたらす自立生活能力や介護能力の低下から、終の住処は自宅ではなくて施設になる公算が大きい。在宅療養をギリギリまで続けて、次はサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)や住宅型有料老人ホームに住み替えて、最期は特別養護老人ホーム(特養)に入所するといったパターンはすでに一般的である。サ高住や施設の場合は経済的負担と持家の管理・処分などが問題化する懸念がある。

「老後の永住・住み替え予定」について、60～74歳の夫婦2人暮らし世帯を対象にしたアンケート調査<sup>\*6</sup>によると、持家居住者には永住志向が6割を占めていて、別の住宅・施設への住み替え志向(2～3割)を大きく上回っている。持家居住者の永住志向には、人間関係以上に住まいや地域環境との関係性が強く働いている点が明らかにされている。また、住み替えを予定する理由としては、介護が必要になったら子供への依存を忌避する意識があり、この意識はマンション居住者よりも戸建て住宅居住者の方がより強い傾向がみえる。永住志向、あるいは住み替え志向のいずれにしても、子供に長い老後の世話や介護を頼れない、頼りたくないといった意識は回答者の多くに共通する点であり、老老介護、あるいは認認介護の先は施設入所となる方向性がみえてくる。近年、家族観や相続観、あるいは資産観などにもかつては異なった変容が窺われる。そうした社会の変化を生活福祉制度などにも反映させなければ、その形骸化の誹りは免れない。

社団法人シルバーサービス振興会の報告書<sup>\*7</sup>によると、現在住んでいるマンションに住み続ける予定のヒトは69.7%、特に65歳以上の年齢層(75.4%)、夫婦のみ世帯(76.0%)で住み続ける意向が最も顕著に表れている。現在住んでいるマンションに住み続ける予定のヒトのうち、今後、より高齢になった時期に現在の生活を継続することを可能と思っているのは50.2%にとどまる。今回の調査では、75歳以上の方や夫婦のみ世帯では特に概ね住み続ける予定である。一方、その半数は現状のままでは現在のマンションに住み続けられるとは思っていないと、住み続けるには現在のマンションに不安や課題を感じていることが明らかであった。

\*6 「築古分譲マンションに居住する高齢者の居住環境とシルバーサービス提供等の実態に関する調査研究事業・報告書」2012(平成24)年3月。

\*7 <https://www.espa.or.jp/surveillance/index.html>。

## 超高齢社会の「終の住処」の概念

高齢者専用賃貸住宅（高専賃）と高齢者円滑入居賃貸住宅、そして適合高齢者専用賃貸住宅の3つが2011年に統合されて「サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）」となった。2014年10月26日付の東京新聞には次のような記事が掲載されている。「高齢化を受け国が整備を進める『サービス付き高齢者向け住宅』（サ高住）など老後の住まいで、運営事業者が不必要な介護保険サービスを提供したり、自社の介護利用を入居の条件にしたりといった事態が横行し、監督する自治体の50%強が問題視していることが25日厚生労働省の全国調査で分かった。」

当時、介護事業所がサ高住を建設して、そこに入居している高齢者を介護サービス漬けにしていると悪評が高まった経緯がある。とはいえ、高齢者（65歳以上）人口は2040年まで増えていく、だからこの先もサ高住の数も増え続けていくはずである。国交省住宅局の資料（平成22年2月、第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会）では、高齢になるほどサ高住や有料老人ホームなどへの住み替え志向割合が大きく、65歳以上で50%を超えている点は注視すべきである。サ高住への堅固な需要を見越した大手企業はサ高住にその潤沢な資金を投入している。こうした背景もあってサ高住は不動産投資信託商品（REIT）の1つとして有望視されている。

サ高住には大規模化が見える一方で小規模な施設も増えている。サ高住の基準では専用部分（個室）は原則25㎡以上ではあるが共用部分にリビングやキッチン、浴室などが設けられていれば居室の最低面積は18㎡以上でも可となる。小規模なサ高住にはこのタイプのデザインが多い。前述の国交省の資料には、サ高住の専用部分が25㎡以上は21.3%にとどまり、25㎡未満が78.7%と示されている。個室が狭小なサ高住では共用部分の配置や面積的余裕が居住環境の快適性と密接に関係し、居住者の年齢構成にまで影響する要素となる。25㎡未満の個室が多いサ高住には平均的に要介護の入居者が多い。前述の資料から読むサ高住の実態は、入居者の平均年齢も84.2歳、サ高住の入居者の約3割が90歳以上であり、要介護状態の入居者が大半を占めている。かつて「介護サービス漬け」と不評だったサ高住の実態が改善されたか否かは定かではないが、増え続ける要介護高齢者の受け皿となる社会的役割を担っていることは確かである。

サ高住の入居で気掛かりな点は諸費用である。ちなみに知人の母親（91歳、要介護4）が入居しているサ高住（静岡県沼津市）の利用料は月額16万5千円（賃料5万円、共益費2万円、食費6万円、状況把握及び生活相談3万円）であり、自立が難しくなるにつれて諸費用が実費加算され、訪問医療やリハビリ等の負担も加算すると毎月平均23万円前後になっていると聞く\*<sup>8</sup>。コロナ禍による深刻な人手不足やエネルギー価格の急騰などがサ高住の料金設定にも値上げ圧力となる懸念がある。

\*<sup>8</sup> 静岡県沼津市添地町在住の寡婦A（入居時は90歳）。Aは娘夫婦と同居していたのだが、アルツハイマー病が進行した結果、介護していた同居家族が体調を崩したことから、同じ市内のサ高住に入所となった。同じサ高住

身寄りがない高齢者と家庭環境や経済的事情などから自宅での自立生活が困難な高齢者を受け入れている福祉施設として「軽費老人ホーム」がある。社会福祉法人や地方自治体などが運営する軽費老人ホームは自治体の助成を受けていることから有料老人ホームに比べて比較的軽い負担（収入対応型）で利用できる。軽費老人ホームの場合は食事の有無で A 型と B 型の 2 つのタイプがあり、60 歳以上で自宅生活が困難な低所得者向けの C 型ケアハウスもある。

自宅（持家）からサ高住や軽費老人ホーム、あるいはケア付き有料老人ホームに住み替える場合でも、相続や賃貸、また売却が難しい持家の管理・処分が問題化する。住み替えには社会福祉協議会（社協）の不動産担保型生活資金貸付や金融機関のリバースモーゲージは使えない。住み替え型リバースモーゲージは一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI）が扱っているが、持家のリフォーム（耐震性補強など）費用の負担もあるし、その構造や立地条件によっては利用できないケースもある。

リバースモーゲージ推進機構では、持家高齢者の住み替えに際しては「住み替え型持家年金化契約\*<sup>9</sup>（Annuity For Relocation Housing；AFRH）」を推奨している。高齢者の持家の経済的価値を住み替え先の月々の生活サービスと交換する仕組みであり、非営利団体が事業体となる方法で契約の融通性や安全性、また継続性が担保される。住み替え型持家年金化契約は持家資産の生活資金交換システムであって借入ではないから利払いは発生しないが、公租公課や事務経費などの負担と任意後見人や信託契約などが要件となっている。

100 歳社会では“住まい三遷”が常態化する。「終の住処」では外部サービスを利用することになる。老後の生活三大資源（ヒト・イエ・カネ）について改めて洗い直し、綿密に将来予測を立て、その配分には慎重に経験知を巡らさなければならぬ。

### 地方で必要な公的リバースモーゲージ

人口減少と高齢化が進行する地方\*<sup>10</sup>にこそ、持家の年金化制度、すなわち公的リバースモーゲージは必要となる。介護保険制度は市区町村を一つの単位にしていることから、市区町村の人口減少や高齢化現象は、給付額の膨張と保険料の上昇圧力といったジレンマを顕在化させる。また、人口減少と高齢化の市区町村の住宅需要は概ね脆弱であることから、高齢者の持家（既存住宅）の担保評価額も総体的に低めであり、減価傾向もあることから、長生きが担保割れリスクを誘発するといった負のスパイラルに陥る懸念がある。

に入所している男性 B（85 歳）は加齢性黄斑変性症で視力低下とアルツハイマー型認知症を発症する前は、3 世代同居世帯であったのだが、子育てとのダブルケア世帯となったことから在宅介護が難しくなり入所している。

\*<sup>9</sup> 倉田剛（2007）『持家資産の転換システム』法政大学出版局。

\*<sup>10</sup> 市区町村別で 2050 年には、2020 年の半数未満となる地域がおおよそ 20% ある。市区町村全体の 96.5% で人口減少が起り、増えるのは一部にとどまる。「11 県、50 年に人口 3 割減」『日本経済新聞』2023 年 12 月 23 日付。

不動産担保型金銭消費貸借契約や稿者の試案「住まいの年金化契約」であっても、担保評価に基づいた貸付や年金化であるかぎり貸付限度額は市区町村の不動産市場の景況の影響は避けがたいのだが、さらに担保評価額に全国一律の下限値を設定している現行の公的リバースモーゲージは不公平で不適正な制度であり、見直すべき問題点の1つである。

地域経済が疲弊し縮小している市町村部では、若い世代は雇用を求めて都市部に転出するから、高齢者世帯の割合ばかりが高まっていく。そうした地域に限って市街化区域を周辺に拡大させたりするから、空き家も増えていくし、地価も下降傾向になるといった悪循環状況に陥ってしまう。こうした地域の持家高齢者世帯にしたならば、リバースモーゲージは諦めがたい自助自立的な制度であるのだが、居宅要件が隘路となって利用できない実態がある。具体的な事例で、低所得世帯向けリバースモーゲージを検討してみよう。

持家の戸建て住宅に住む 70 代後半の高齢者夫婦の平均的な生活費が月額 35 万円とする。夫婦の公的年金が 20 万円、蓄えから 5 万円を取り崩し、不足分の 10 万円をリバースモーゲージで賄うと想定しよう。75 歳から 90 歳までの 15 年間で借入元金の総額は 1,800 万円(利息別途)、融資極度額を土地の担保評価の 70%として逆算すると、土地の評価額は約 2,570 万円以上が要件となる。平均的な戸建て住宅の敷地(土地)が 50 坪とすると、土地の評価額は坪単価 51 万円以上の場所になり、人口 20 万人前後の地方小都市ならば、駅前か駅近立地で整形の住宅地の評価額である。駅から離れた場所ならば平均的な地価は、精々、坪単価は 10 万円台であるから、リバースモーゲージが使える戸建て住宅の敷地は少なくとも 150 坪前後以上が必要となる計算である。人口減少が止まらない市町村部で、公共交通の便が限界的な場所に居住する老老介護の世帯は低所得世帯向けリバースモーゲージの利用が難しいかもしれない。しかし、敷地の要件が 500万円以上の要生活保護世帯向けリバースモーゲージならば対象になる可能性は数倍高まる計算である。1,500 万円以上の敷地に居住する単独世帯や夫婦だけの世帯となると、人口20万人程度の地方では駅近の好立地であり、限定的である。現行の公的リバースモーゲージは地域性への配慮が欠損した全国一律的な要件であり、その点では法的差別であり、違憲性も問われる欠陥である。

## 2. 在宅療養・在宅介護と支援体制

### 在宅介護と介護離職

在宅で 65 歳以上の高齢者同士が介護する老老介護世帯は増え続けている。「介護する家族自身も認知症などの発症で支援が必要になる」と受け止めている市区町村は全体の約 77.3%に及ぶことが厚生労働省の委託調査で明らかになった<sup>\*11</sup>。老老介護世帯の場合は、やがて介護者と被介護者の双方が認知症となる認々介護世帯に陥る事態は珍しくないことから、単独・夫婦だけの在宅

<sup>\*11</sup> 『日本経済新聞』2023 年 5 月 28 日付。

介護には限界がある。こうした傾向は、結果として家族の介護離職に連携していくことになる。

近年、生涯未婚率(50歳時未婚割合)は急速に高まっている。共働き世帯の比率は40歳前後～50歳前後が最も高く、過去10年間で増大している。今後も、未婚率や共働き世帯比率の上昇が見込まれる。とすれば、世帯に介護に当たる人間的余裕は乏しく、介護離職は増えても、減ることはない。介護や看護のために離職する介護離職は2017年には約9万人と、2010年代になっておよそ2倍に増えた(2007年比)。企業にとって介護離職は人材流出であり、労働力不足の問題をさらに深刻化させ、経済減速にもつながる事態となる。経済産業省によると、介護離職に伴う経済全体の付加価値損失は1年当たり約6,500億円と見込まれる\*<sup>12</sup>。

政府は、「介護離職ゼロ」に向けた具体策として、①介護の受け皿を拡大する、②仕事と介護の両立が叶う働き方の普及などを示している\*<sup>13</sup>。介護の受け皿を拡大する方策とは裏腹に、特別養護老人ホーム(特養)の入居基準に至らない要介護者が増加している。2018年の要介護(要支援)認定者644万人のうち、要介護3未満は65%(419万人)であり、近年、要介護(要支援)認定者に占める要介護3未満の割合が増大してきている。2015年4月以降、特養は中重度者を支える施設として重点化されて、新規入所者は原則要介護3以上に限定されたことから在宅介護を選択する高齢者が増加した。経済産業省によると、要介護(要支援)認定者数は2025年に815万人、2035年には960万人に達すると見込まれているが、その多くが在宅介護を選択することになる。65歳以上の要介護(要支援)認定者に対する介護保険3施設(特養、老健、介護療養型医療施設)の整備率は16%であり、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホームを加えても整備率は32%にとどまる。また、介護系の人材不足が理由で空室を抱えている施設も増えてきている。2025年から先は、こうした傾向はさらに進行する。政府は2020年代初頭までに約50万人分の介護の受け皿を整備する計画であったが、建設費の高騰や介護系の人材確保が難航し、計画に大幅な遅れが指摘されている。在宅ケアを支えるサービスの強化も計画されているが、家庭内でサポートできる人員が不足していることから、これから先も介護離職者は増える見込みである。

また、高齢化に伴って認知症発症者は増えていく。認知症(Dementia)やパーキンソン病認知症(Parkinson disease dementia)の場合は、中核症状(記憶障害など)などから、非日常的な行動・心理症状(徘徊、不安、抑うつなど)が多発するため、介護者の精神的・肉体的な疲労感が極めて大きい。認知症有病率は、2025年には65歳以上の約5人に1人、2035年には約4人に1人が認知症になるものと見込まれるのだが、認知症患者の7割は自治体の介護度認定が「要介護1以下」であり、受けられる介護サービスが限定的なことから家族の介護負担が軽減することはない。介護認定における問題点については後述している点だが、自治体の予算的事情も反映されている節があり、介護サービスの地域格差はほぼ常識化されている。

\*<sup>12</sup> 経済産業省 第1回産業構造審議会 2050 経済社会構造部会(2018年9月21日)。

\*<sup>13</sup> siryou1.pdf (kantei.go.jp)。

政府が「介護離職ゼロ」の具体策の1つとして掲げている「仕事と介護の両立が叶う働き方の普及」については、奇しくもコロナ禍によって始まった在宅勤務(リモートワーク)にも期待したのだが、その効果は時限的に終わっている。働き手が離職して介護に当たる世帯を救済する手立ての1つとして、住まいを年金化するリバースモーゲージの仕組みが合理的ではあるが、現行の制度設計のままでは使えない。公的制度を見直すよりも、新たに、「介護世帯向けリバースモーゲージ」を創設した方が現実的であろう。

### 在宅療養に必要な施策

日本社会の長命化と少子化は、単独世帯や夫婦だけの高齢者世帯を着実に増加させており、高齢者の自立生活を余儀なくさせている。個々人で、健康的な生活を心掛けることは老後の自立生活能力の保持につながるのだが、80代も後半になると何らかの老人性疾患を抱えることは避けられない。最期まで自宅で過ごしたいといった願望は普遍的ではあるが、実態は病院で亡くなる事例が大半である。しかし、近年の医療技術の進歩や医療保険制度の整備は目覚ましく、在宅療養の患者数は明らかに増加傾向にある<sup>\*14</sup>。

在宅療養とは、自宅で医療や介護を受けながら過ごす療養生活の意であり、入院や通院とは異なる在宅療養は「第三の診療所」とも位置付けられる。政府は、在宅医療・在宅介護を推進させて、医療・介護の主流を施設から在宅へと移したい意向がある。いま1つ、在宅療養が推進されている背景には、患者や家族の強い希望もある。国民の約3割が、病院ではなく在宅で最期を迎えたいと希望しているにもかかわらず、実態は逆であり、在宅医療と在宅介護の体制が整備されていない現状を問題視する指摘もある<sup>\*15</sup>。在宅療養を定着させるためには在宅医療と在宅介護の一体的体制づくりが喫緊の課題となってくる<sup>\*16</sup>。在宅療養の定着には、医療と介護のハイブリッド・サポートの他に、家計の資金手当てが必要になる。こうした実態からすれば、在宅療養世帯向けのリバースモーゲージも必要になる。また、政府は、看取りの場所として、自宅の他に介護施設等も掲げている点からすると、止むを得ない事由による施設入所を解約要件としないリバースモーゲージも必要になってくる。

在宅で治療を行う訪問診療の件数は2019年が約79万5,000件であり、2006年の約19万8,000件と比べると大幅に増えている。さらに、2019年に訪問診療を受けた患者数は75歳切りか

\*14 在宅医療の患者の大半は75歳以上の後期高齢者。在宅医療の患者数および医療機関の増加の背景には日本における超高齢化社会の進行がある。厚生労働省医政局指導課 在宅医療推進室「在宅医療の最近の動向」。

\*15 厚生労働省の中央社会保険医療協議会 総会(第486回)の資料「在宅(その1)在宅医療について」。

\*16 令和5年度第2回医療政策研修会及び第1回地域医療構想アドバイザー会議・「在宅医療の体制整備について」厚生労働省医政局地域医療計画課 <https://www.mhlw.go.jp/content/10800000/001146149.pdf>。

ら急増している<sup>\*17</sup>。2025年には75歳以上が全人口の18%を占めることを踏まえると、高齢者の在宅医療は今後さらに増え続ける傾向が予測できる。

### 在宅の医療・介護の限界

人生100年時代を迎えている日本人は、これまでの伝統的な老後の生活設計から離脱して、100歳までの老後を想定した新しい生活設計に取り組まなければならない。65歳を退職年齢とすると、平均年齢からすれば、さらに30年前後の先まで見通す必要がある。家族は老親の介護に医療保険や介護保険サービスを利用しながら働く生活になる。老親が、重篤な病気を罹患する、あるいは認知症を発症すると、その家族の誰かが就労時間を短縮する、あるいは離職して専ら介護に当たることになる。親が長生きすると、同居している子供家族の家計を圧迫し、時間的余裕も奪い、精神的にも疲弊させることから家族のQOLは悪化する。こうした事態を危惧し、回避しようとして、サ高住やグループホーム、あるいはサービス付き施設の入所を検討する親世代は増えている。しかし、その受け皿となる施設の条件的なすり合わせの選択肢は極めて限定的であり、結果として「終の住処」が定まらず、病院や施設を転々と移動する(させられる)“漂流老人”は珍しくなくなってきた。

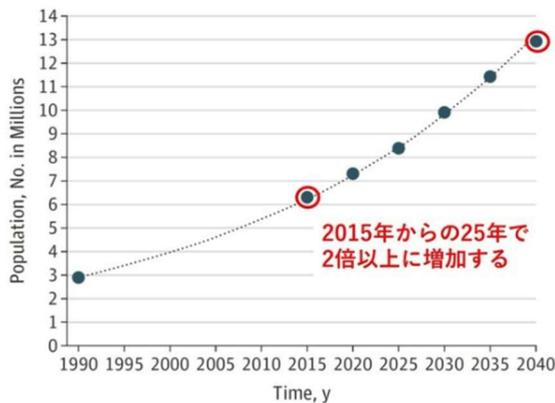
平均的には、人は80代後半あたりから急激にその自立生活能力(精神的、肉体的にも)を喪失していく。持家での自立生活を断念した単独世帯や夫婦だけの高齢者世帯は、住んでいる持家を売却して、あるいは売却できないで空き家のまま、サ高住やサービス付き高齢者施設に住み替えるケースはすでに常態的である。現行の空き家対策も、生活福祉資金貸付制度も、近年の超高齢社会の生活実態とはあまりにも乖離しており、すでに陳腐化している。

本稿では、高齢化に伴って患者数も明らかに増加傾向にあるパーキンソン病(PD)について論考を試みている(上図)。パーキンソン病の場合は、認知症(D)に比べたら周知度が低いのだが、その在宅介護は難しいとされている。パーキンソン病患者の場合は、高齢あるいは罹病期間が長くなると認知症を呈することからパーキンソン病認知症(PDD)と診断されている<sup>\*18</sup>。したがって、高齢のパーキンソン病患者の場合は、ほぼ24時間の介助が必要になることから在宅医療や在宅介護の継続は難しい。

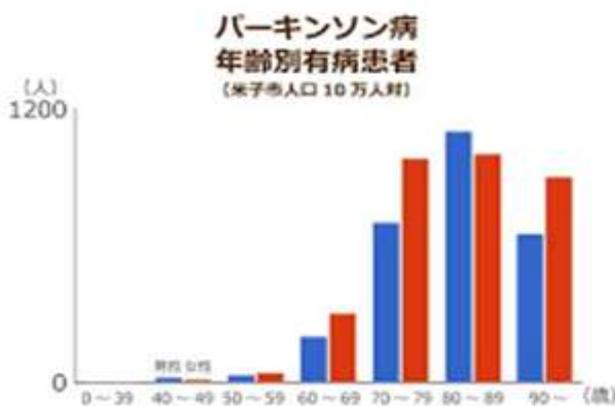
パーキンソン病は神経変性疾患の一種であり、脳幹(大脳と脊髄を結ぶ神経の幹)の上端にある中脳の神経細胞が減少していく疾患で、中年以降には男女の別なく発症し、65歳以上では10万人に750人弱と言われている(下図)。

\*17 厚生労働省・第2回在宅医療及び医療・介護連携に関するワーキンググループの参考資料「在宅医療の現状について」。

\*18 坪井義夫「パーキンソン病と認知機能障害」『認知神経科学』Vol.24 No.2 2023。



<https://www.kanazawa-med.ac.jp/~hospital/indicator/2008/disease/parkinson.htm>



<https://www.kashiwaba-nougeka.or.jp/blog/seminar/entry-120.html>

パーキンソン病は、神経内科ではごく一般的な病気ではあるが、その主な治療法といえば薬物療法とリハビリテーションだけであり、現時点では、パーキンソン病の進行を遅らせる、あるいは寛解させる有効な治療法はない。投薬やリハビリなどで症状を調整しながら在宅療養を継続することは可能になるのだが、日常生活で移動中の転倒リスクなども高く、服薬管理や喀痰吸引などの医療的処置も含めて常在の介護者が必要である点に変わりはない。パーキンソン病の場合は医療的処置も日常的に必要なために入所を受け入れる施設は制限的であり、在宅介護になるケースも少なくない。パーキンソン病は指定難病であり、5段階に及ぶ重症度<sup>\*19</sup>(ホーン・ヤール重症度分類)に応じた難病医療費助成制度があるから医療費負担は軽減される。しかし、症状の変化に伴って生活機能障害レベルは上がり、日常生活に介助が必要になってくる。高齢者世帯が在宅療養を継続させるためには、医療費の他に、日常生活を支える外部サービスの負担も家計を圧迫することから、政策的な支援措置が必要になる。

\*19 『日本経済新聞』2023年8月20日付。難病指定されている認知症は前頭側頭型だけである。アルツハイマーや脳血管性認知症などは難病指定されていないから、ホスピス型住宅の入所資格が与えられていない。

パーキンソン病患者の施設入所の傾向として、高所得層に比べて中所得層は 2.5 倍、低所得層は 1.7 倍の確率で施設入所に至っているといった報告がある。一般常識的観点から憶測するに、「中所得層」の場合は主として時間的理由(タイム・パフォーマンス)で、「低所得層」の場合は時間的理由の他に経済的理由(コスト/パフォーマンス)等からも施設入所を決断したのではないだろうか。また、単身世帯や高齢者二人暮らしの世帯では、本人の身体状況、認知症周辺症状の変化、家族の介護力の低下等々が在宅から施設入所に至る可能性を高めている\*<sup>20</sup>。いずれにしても、家計の経済的余裕が在宅療養の継続性と深く連関していることは確かである。東京大学高齢社会総合研究機構の調査でも、所得が低い世帯ほど施設入所に至りやすいことが報告されているが、施設入所がその世帯の家計をひっ迫化させている実態がうかがえる\*<sup>21</sup>。

高齢化とともに医療行為を必要とする要介護者は増えてくるのだが、その老老介護の継続には限界がある。日常的に医療行為が必要な患者を受け入れるサ高住や一般の介護施設は限定的である。老老介護の場合は、看る方も、看られる方も、高齢者であるから次の受け皿の必要性は蓋然的である。しかし、日常的に医療行為が必要な末期癌や難病の患者の受け皿は極めて制限的であり、深刻な問題となっている。

そうした事態の受け皿として期待されているのがホスピス型住宅である。ホスピス型住宅は、国が掲げる「病院から在宅へ」の施策に則って 2010 年半ばから始まった領域であり、高齢者の終末期を過ごす「看取りの家」として期待されている。ホスピス型住宅の場合は、医療的依存度が高い入居者(指定難病患者)に限定されていることから介護や医療関係の専門職が常駐している。入居者は、24 時間体制で介護や医療行為を受けながら、外出や飲食、家族と過ごす時間も持てる住宅タイプに特化している。地方圏の人口減少地域にもホスピス型住宅の需要は旺盛であり、医療系の大手各社は全国津々浦々に事業拡大を活発に進めている\*<sup>22</sup>。

以上の論点からも、パーキンソン病患者の在宅療養・介護世帯に向けた居住支援の必要性には論を要しない。難病患者の療養介護世帯向けの公的リバースモーゲージの創設は生存権的必要性に基づくものとなる。しかし、現行の公的リバースモーゲージが金銭消費貸借の契約制度である限り、パーキンソン病患者の在宅療養・在宅介護の高齢者世帯の生活支援は期待できない。

### 「介護度認定」における問題点

要支援・要介護者が利用できる介護保険サービスは地域の自治体が認定する介護度(支援1～2, 介護1～5)に規定されている範囲内であり、それ以上のサービスについては自費負担となるのだが、それにも一定の制約がある。要介護者の病状が進行すると、ケアマネージャーを通じて自治

\*<sup>20</sup> 2015 年 6 月、「柏市における要介護高齢者の在宅療養継続に関する研究—家族関係と経済状況に着目して—」。

\*<sup>21</sup> 65 歳以上の就業人口は増加傾向にある。シニアの介護離職は現役世代以上に再就職が難しい。『日本経済新聞』2023 年 7 月 29 日付。

\*<sup>22</sup> 『日本経済新聞』2023 年 8 月 20 日付。

体に介護度認定の見直し(区分変更)を申請するのだが、必要な介護サービスに届かない介護度認定\*<sup>23</sup>が老老介護世帯を苦しめる結果となっている事例は少なくない。その背景には、介護度認定の初期段階では担当者の個人的判断に委ねる部分が多々あるからであり、自治体の人材不足も影響してか調査担当者に必要となる知識や経験が足りない点もある\*<sup>24</sup>。

また、看護度認定申請から審査を経て決定に至るまでの時間的ロスも老老介護世帯にはリスクとなるケースもある。厚労省は、現行の「コンピューターによる一次判定」の段階に生成 AI(人工頭脳)を活用してさらに高精度化と迅速性を図るべきである。勿論、認定申請者の自宅を訪問して本人や家族と面談し、居住環境なども目視しながら一次判定に必要な情報を収集する調査担当者の資質向上の必要性については言を要しない。

外部サービスを利用しながらの老老介護であったとしても、介護者の生活のクオリティ(QOL)は一律に低下する。そもそも、現行の介護度認定は、申請時の病状に対応した介護サービスの判断であり、当然ながら事後的である。現行の介護認定が、一歩先を見据えた予防的な介護サービスの必要度の判定ではない点では介護負担の積極的な改善効果は期待できない。

---

\*<sup>23</sup> 介護度認定は介護サービスの必要度の判断。介護サービスの必要度判定は客観性と公平性を期すためにコンピューターによる一次判定と、それを原案に保健医療福祉の学識経験者による二次判定の2段階方式で行われる。

\*<sup>24</sup> 2000(平成12)年に導入された介護保険制度は40歳以上の国民すべてが介護保険料を納める義務を負い、介護サービスを利用する段階では市区町村に申請して要介護度の認定を受ける手続きが必要。要介護認定によって自己負担約1割～2割で介護サービスが利用できる。要介護認定の区分は7段階あり、段階に応じて保険の適用限度額が異なる。

## 第2章 公的リバースモーゲージの検討

- 1, 公的リバースモーゲージの問題点
- 2, 公的リバースモーゲージの普及を拒む制度要件
- 3, 公的リバースモーゲージの課題

担保割れのリスクヘッジ

「止むを得ない事由による転出」

同居家族の制限

マンション対象化の蓋然性

ノンコース・ローンの蓋然性

金銭消費貸借契約の矛盾

推定相続人の連帯保証

### 1, 公的リバースモーゲージの問題点

日本は、少子高齢社会で100歳社会、核家族化が定着して単独世帯や夫婦だけの世帯が増加している。平均寿命は伸びていることから健康寿命とのギャップが問題化して老老介護家族や介護離職が増えている。こうした社会情勢の下で、老後を自立して暮らそうと考えるならば、住まいの確保と生活費の調達が先決問題となる。日本の高齢者世帯の8割強は持家に居住している。こうした生活環境を鑑みると、持家にそのまま住み続けながら生活費も調達できるリバースブル・システム(Reversible System)のリバースモーゲージ型ローン、すなわち「住まいの年金化プログラム」の社会的必要性は蓋然的である。日本の公的リバースモーゲージとすれば、厚生労働省の不動産担保型生活資金貸付があり、金融機関のリバースモーゲージ商品もある。しかし、期待に反して、日本ではリバースモーゲージは総体的に低調であり、とりわけ地方の利用件数は僅かである。その背景には、全国的な地価下落傾向と、地方圏の脆弱な住宅需要があり、各地の空き家急増がその証左となっている。こうした不動産市場の景況は、持家が家計の最大資産である高齢者世帯の経済的自立を難しくする要因ともなっている。リバースモーゲージは、高齢者の居住している持家を制度原資に据えながら、終身居住の保証と担保価値に対応した生活資金の貸付に転換する仕組み(リバースブル・システム)である。したがって、高齢者の持家の資産的持続性(サステナビリティ)が制度機能の鍵となるのだが、厚労省の生活福祉資金貸付制度(本稿では、公的リバースモーゲージ)では、持家の土地に限定した担保評価であり、建物は外している。この制度要件によって、区分所有権のマンションに居住する高齢者世帯は公的リバースモーゲージが使えない。しかし、近年、マンション居住の高齢者世帯が増えている実態に公的リバースモーゲージが適応していない現状は問題視すべきである。

厚生労働省の生活福祉資金の中に、リバースモーゲージ型の長期生活支援資金が創設されたのが2002年、それとは別に要保護世帯向け制度が2007年に新たに編成された。この2つの制度は、2009年に、前者が「不動産担保型生活資金(低所得世帯向けリバースモーゲージ)」、後者が「要保護世帯向け不動産担保型生活資金(要生活保護世帯向けリバースモーゲージ)」と、名称が変更されて、この2つの制度が日本の公的リバースモーゲージと目されている。

両制度のいずれもが、現在、居住している住まい(持家)に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対して、その持家を担保として生活資金を貸付ける仕組みであるのだが、2007年にわざわざ要生活保護世帯向けリバースモーゲージを編成して、不動産担保型生活資金を2つに区分している取り組みは法制度として必要な明確さに欠ける曖昧性があり、低所得世帯向けリバースモーゲージとの明らかな不公平性を、本稿では問題視している。

先ず、2つの制度の貸付要件には、何点か差別的な相違点がある。低所得世帯向けリバースモーゲージでは、概ね1,500万円以上の戸建て住宅(土地)であり、推定相続人の同意や連帯保証が要件である。要生活保護世帯向けリバースモーゲージの方は、概ね500万円以上の戸建て住宅とマンションが対象であり、保証人は不要としている。また、前者は都道府県社会福祉協議会(社協)が審査するのだが、途中、2007(平成19)年創設の後者の方は生活保護を担当する福祉事務所がその成否を調査し決定することから、扶養義務を負わない推定相続人への制裁的な含意もあって生活保護に誘導的な要件となっている。前者は2002(平成14)年の創設以来20年以上、何らの見直しもなかったことから、すでに高齢者世帯の生活実態とも乖離した時代錯誤的な要件のままであり、したがって利用件数は極めて少ない。本稿では、超高齢社会の実態に即した低所得世帯向けリバースモーゲージの制度改革について論考している。

そもそも、生活福祉資金制度は、困窮家計の高齢者の住まい(持家)の担保評価に基づいて生活資金を貸し付ける金銭消費貸借契約である。しかし、要生活保護世帯向けリバースモーゲージの場合は、生活保護を受けないと世帯の自立生活が難しいと福祉事務所が判断(予測)した世帯と、すでに生活保護を受けている持家世帯だけが対象であり、生活保護法が絡んでいる。言い換えると、持家に居住しながら生活保護を受けることは補足性の原理に合わないからであり、したがって低所得世帯向けリバースモーゲージに比べたら、明らかに生活保護に誘導的な要件となっている。福祉事務所が、生活保護が必要と認めた世帯に限って優位的な要件で利用できる現行の制度区分は著しく不公平で不公正であると言わざるを得ない。百歩譲って、生活保護に誘導的な措置が生活保護を要するほど限界的な困窮家計の世帯の救済に功を奏しているのならばともかく、その成果には疑念が呈されている。総務省行政評価局の「生活保護に関する実態調査 結果報告書(平成26年8月)」には、「要生活保護世帯向けのリバースモーゲージは、保護費の抑制という点からも十分な効果を上げているとは言えない状況にある。」と結論されているからである。

2019(平成31)年3月、社会福祉法人全国社会福祉協議会これからの生活福祉資金貸付事業のあり方に関する検討委員会では、不動産担保型生活福祉資金の今後のあり方について、次のような内容の報告書をまとめている。

(1) 不動産担保型生活資金の場合は、そもそも居住している持家を担保に貸付する制度でありながら、実際は持家の売却代金での償還が前提となっている点に疑念を呈している。また、実際には、不動産の売却額が貸付額を下回る事例が多くなっている。その場合は、都道府県行政との調整のなかで償還免除することが難しい状況であるとされている。現状では不動産担保型生活資金について償還免除規程に特筆されていない点を問題視して、売却額が貸付額以下の場合の処置を償還免除規程にて明記すべきと指摘している。

(2) 借受人の死後、不動産の売却代金で償還するため、相続人がいる場合は、相続の意思確認や任意売却する場合の売却手続きなどを行ってもらうことになる。しかし、実際には、相続人と連絡が取れない場合が多く、相続意思確認にもかなりの時間と労力を要している。今後の課題として、相続意思の確認や余剰財産の取扱いについて、整理する必要がある。

(3) 貸付や償還に際しては、社協でもコストと時間を費やしている。社協が扱うには、制度の専門性が高すぎる懸念を示している。

(4) 要保護世帯向け不動産担保型生活資金の場合は、貸付基本額や貸付終了後の生活保護へのつなぎ等で福祉事務所との連携は必須である。しかし、この関係が、その認識の相違などから十分ではない。不動産担保型生活資金を一般世帯向けと要保護世帯向けに区分していくべきである。

上記の報告書からも明らかだが、相続人の相続意思確認や保証人承諾等々がネックとなって、不動産担保型生活福祉資金を利用できない高齢者世帯は少なくない。相続財産が少ない家族の方が相続争いの確率が高いとする資料もあるが、連絡が取れない推定相続人がいれば、親はその持家を担保にしながら老後の生活資金を調達する手立てを失う。同検討委員会が指摘しているとおり、不動産担保型生活福祉資金貸付は実際には最初から代物返済の仕組みだから、死後一括返済方式ではなくて、停止条件付不動産売買契約の仕組みや遺言信託、あるいは民事信託などの活用も検討されるべきであろう。また、償還免除規定こそ明確にするべきであり、この点が不明瞭であるから、社協も不動産担保型生活福祉資金の取り扱いには消極的にならざるを得ない。他に、この制度の根幹的な問題点の1つは、不動産担保貸付にも拘わらず担保権発動機能が不全な点であり、結果として財政的の逼迫を誘発し制度基盤まで脆弱化させている。

人生100年時代ともなれば、公的年金だけでは到底生活費が賅えない世帯も増えてくるはずであり、持家の年金化は蓋然的措置となる。同報告書の中にも、「不動産担保型生活資金を、一般世帯向けと要保護世帯向けに区分していくべき」と指摘されているが、福祉事務所が制度利用の成否を握っている要生保世帯向けリバースモーゲージは生活保護に誘導的な内容であり、一般の低所得世帯向けリバースモーゲージとは一線を画している。片や、一般の低所得世帯向けリバースモーゲージの場合は、要生保世帯向けと比較すると極めて前時代的で差別的格差があり、居住福祉的な制度利益は期待できない欠陥制度である。

高齢期における生活資源となるヒトとイエとカネの関係には各人各様のタイムラグ(時間差)や不均衡が生じてくることから、様々なジレンマや不経済な事象に遭遇する。そうした不具合

を調整し軽減させる仕組みがリバースブル・システムであり、リバースモーゲージ制度である。超高齢社会の日本では、“健康で文化的な最低限度の生活”を営むための生活資源も多様化していくはずである。国は、事後的な政策に偏らず、先導的な視点で生活福祉資金の改革に取り組む姿勢を打ち出す必要がある。現行の公的リバースモーゲージの金銭消費貸借契約(契約制度)から脱却して、人生 100 年時代に機能する居住福祉契約(措置契約)を視野に納めた政策が必要になってきている。

## 2. 公的リバースモーゲージの普及を阻む制度要件

日本においても、2000 年頃から、リバースモーゲージを扱う金融機関が現れてきた。しかし、バブル崩壊後の不動産市場は全体的に低調であり、また、リバースモーゲージに対する世間の認知度も低く、口端に上るまでには至らなかった。その後、各地で金融機関がリバースモーゲージ商品を競争的に扱い始めたのだが、一部の金融機関を除いて、その営業実績は、現在も上がらないままである。そもそも、金融機関のリバースモーゲージ商品は、都市圏の比較的富裕層向けの老後の生活余裕資金の融資、あるいは相続税対策といった向きの商品が大勢を占めていて、地価の低い地方圏は対象外とされている実態がある。しかし、最近では、高齢者世帯の関心をくみ上げてか、様々な種類の雑誌や週刊誌、またテレビなどでもリバースモーゲージ商品が取り上げられている。また、学術的な研究テーマとしても、リバースモーゲージの制度基盤や社会的必要性について、様々な視角から取り上げられている。その研究者たちに関心を寄せている問題点としては、制度の三大リスクや債務保証機能の欠落、また、中古住宅市場の低迷や家族観・相続観などに集約することができる。

近年、老後の自立生活を余儀なくされている単独世帯や夫婦だけの世帯が増えている。しかるに、困窮家計の高齢者世帯を支援する目的の公的リバースモーゲージの場合は、要生活保護世帯向けリバースモーゲージの方はともかくとして、低所得世帯向けリバースモーゲージに関しては社会福祉協議会(社協)の姿勢も消極的であり、一般市民向けの情報公開も十分ではない。

本稿では、日本にリバースモーゲージが普及できない要因について、経済分析や金融システムからの視点ではなくて、困窮家計の持家高齢者世帯の生活目線で、現行の公的リバースモーゲージから抽出した問題点について、次のように考察している。

(1) 金融機関のリバースモーゲージ商品を利用したくても、地方では扱う店舗数が少ない。最近の金融業界は経営の合理化と効率化から店舗の合併・統合の方向であり、地方の店舗は撤退傾向にある。したがって、リバースモーゲージを扱う営業エリアも狭小化している。こうした地域の経済環境の変化は厚生労働省の公的リバースモーゲージがカバーすべき現象ともいえる。地域経済が疲弊し縮小している市町村部の一般的な傾向として、若い世代は雇用を求めて都市部に転出する

から、高齢者世帯の割合が高まっていく。そうした地域の自治体に限って、外部からの移住誘致の思惑などから市街化区域を拡張させたりする。その結果として、周辺に新興住宅地がスクロールし、旧市街地には空き家も増えていくし、地価も下がるといった悪循環に陥っている。こうした地域環境の平均的傾向として、単独で、あるいは夫婦だけの高齢者世帯が増えていく方向であり、公的リバースモーゲージに対する需要は強いのだが、旧弊な制度要件が隘路となっている。

(2) 公的リバースモーゲージでは、担保物件に居住するのは本人と配偶者とその両親だけで他の同居人がいない世帯を対象と限定している\*<sup>1</sup>。夫婦だけの世帯では、長命化に伴って罹病率も高まり老老介護あるいは認々介護世帯になっていく。老老介護世帯の多くが行き着く先はサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)かケア付き老人施設であり、持家は空き家となって放置されるケースは珍しくない。現実問題として、子供や縁者の同居は介護力ともなるし、空き家化も防ぐ。同居人排除の要件は、高齢者世帯を孤立させるリスクとなり、問題点となる。同居人を排除する含意として、家族の扶養義務の怠りを生活福祉資金がカバーする結果を是としないからかも知れないが、高齢者世帯の崩壊にもつながる懸念もあり、マイナス効果の方が深刻である。公的リバースモーゲージの場合でも、“角を矯めて牛を殺す”ような杓子定期的な要件は少子高齢社会にあっては不適切である。

(3) 金融機関が扱うリバースモーゲージ商品の多くが、担保割れや地価下落、あるいは金利上昇などに備えて貸付限度額の掛け目や変動金利、また、定期的な担保評価の見直し等々でリスクヘッジを図りながら、さらに推定相続人の同意や連帯保証まで求めている。近年、親子関係が壊れている、あるいは交流が途絶えている家族は少なくない。こうした家族関係だからこそ、親は老後の経済的自立の選択肢としてリバースモーゲージを検討するのだが、家族の関与が隘路となっている。低所得世帯向けリバースモーゲージは、本義的には措置制度であるべきであるが、その制度要件は金融機関のリバースモーゲージ商品とほぼ同じ不動産担保型金銭消費貸借の契約制度であり、この点は問題視されるべきである(憲法第13条、第25条)。

(4) 現行の生活福祉資金制度には、要生活保護世帯向けと低所得世帯向けの2つのタイプのリバースモーゲージが存在する。前者は生活保護が目前の困窮世帯であり、生活保護を受ける前段階の措置であるから誘導的な要件となっている。片や、2002年に創設された後者は、2009年から導入された前者に比べて前時代的な要件のままであり、したがって利用者も少なく、形骸化している。そもそも、生活保護の目的と基本原理・原則は、憲法第25条の理念に基づいて、国民の困窮の程

\*<sup>1</sup> 稿者の知人(80代、静岡県函南町)は夫婦と障害のある子の3人世帯であったが、社協の公的リバースモーゲージを使うために、その子を近くのアパートに住ませて、夫婦だけで暮らしている。ちなみに、HECMでは「同居家族」の制限はない。

度に応じて必要な保護を行い最低限度の生活を保障しながら、その自立を助長することにある。その基本原理の中の「補足性の原理」では、生活に困窮する者がその利用し得る資産、能力その他あらゆるものを、その最低限度の生活の維持のために活用することを要件と定めている。この補足性の原理に基づいて、低所得世帯向けリバースモーゲージの制度要件を要生活保護世帯向けリバースモーゲージと揃える試みは法的公平性の堅持には有効である。

(5) 要生活保護世帯向けリバースモーゲージでは、500万円以上の戸建て住宅とマンションが対象であり、保証人も不要である。対照的に、低所得高齢者向け不動産担保型生活資金貸付（以下、低所得リバースモーゲージ）では、全国一律1,500万円以上の戸建て住宅で担保評価は土地だけであり、マンションは対象外で保証人も要件になっている\*2。低所得家計の高齢者世帯であっても、マンション居住ならば低所得世帯向けリバースモーゲージは利用できない。低所得世帯から、いよいよ“その日暮らし”状態の要生活保護世帯であると、福祉事務所が判定した世帯に限って、初めて公的リバースモーゲージの利用対象者になれるといった制度区分である。この制度区分は、人権擁護が本義的目的なはずの生活福祉資金貸付制度の重大な欠陥であり、人権擁護の理念が損なわれている。

(6) 公的リバースモーゲージの担保評価基準に明らかな土地本位制については、2023年度に始まった国土交通省の「中古住宅の適正評価を促す動き」が見直す新たな切り口となるかもしれない。その動きの含意は中古住宅市場の活性化にあり、中古住宅（既存住宅）取引の活発化、空き家問題の予防、そして地球規模で取り組んでいる脱炭素化につなげたい狙いもある。国交省の動きは、公的リバースモーゲージの抜本的見直しを促すベクトルともなるはずである。

(7) 公的リバースモーゲージの対象は持家に居住している高齢者世帯であり、本人の死亡、持家の売却、他所への転出などを以って契約は終了する。本人が認知症などを罹患して養護老人ホームに入所した場合であっても公的リバースモーゲージでは「転出」となり、契約終了となる。しかし、老人福祉法（昭和38年法律第133号）では、65歳以上で、①本人が家族等の虐待又は無視を受けている場合、あるいは、②認知症その他の理由により意思能力が乏しく、かつ、③本人を代理する家族等がない場合は、養護老人ホーム等への入所は「やむを得ない事由」と法定している。こうした事態に陥った高齢者に対して、契約を終了し、一括弁済を迫る公的リバースモーゲージの在宅居住の要件は人権侵害や虐待問題\*3にも発展する懸念もあり、問題点となる。社会福祉協議会の事業の1つに、「判断応力が不十分な者に対する日常生活自立支援」もあることから、公的リバース

\*2 HECMはコンドミニアムも対象であり、元利死後一括弁済のノンリコース・ローンだから保証人は不要。

\*3 高齢者虐待防止法（2006年4月1日から施行）では、国及び地方公共団体の公的責務のもとで高齢者の経済的虐待の保護を定めている。

モーゲージとの連携性を強める取り組みも検討する必要がある\*4。

(8) 公的リバースモーゲージには世帯の所得制限があり、市町村税の非課税世帯または均等割課税世帯程度の低所得世帯と定めているが、非現実的な要件であり、問題点である。年金生活者の住民税非課税世帯の年収の目安とすれば、自治体によって異なるのだが、65歳以上の年金生活者で単身者の場合は公的年金の年間受給額が155万円まで、60歳以上65歳未満の場合は公的年金の年間受給額が105万円以下。また、夫婦世帯(配偶者控除を受けられる)の場合、65歳以上の年金生活者の場合は公的年金の年間受給額が211万円まで、60歳以上65歳未満の場合は公的年金の年間受給額が171万3千円以下であれば非課税となる\*5。

公的リバースモーゲージの場合は、夫婦だけで年収171万3千円以下の世帯ならば住民税非課税世帯となることから利用対象者になれる。しかるに、総務省統計局の「家計調査報告書」によると、2022年の2人以上の世帯(平均世帯人員2.91人、世帯主の平均年齢60.1歳)の消費支出は、1世帯当たり1か月平均290,865円であり、年間では349万038円になる。年間178万円の不足分は家計の蓄えから引き下ろすことになり、月々14万833円の計算になる。

以上から、低所得世帯向けリバースモーゲージを利用できる持家高齢者世帯像は、マンションではなくて戸建て住宅(第三者の権利設定がなく、敷地の地価は1,500万円以上)に居住している65歳以上の単身者か65歳以上の夫婦だけの世帯で、年金を含む年間所得は171万円以下の住民税非課税世帯であり、さらに、子供が親の債務の連帯保証を承諾する世帯ということになる。

(9) 低所得世帯向けリバースモーゲージの場合は戸建て住宅であっても土地だけの担保評価であり、建物は担保権の設定はするが担保評価はしない。その理由としては、利用者が住み続ける間の老朽化を想定しているのか、あるいは木造住宅の減価償却耐用年数が22年と法定されているからかもしれない。しかし、この担保評価基準がマンション居住者を公的リバースモーゲージの利用から排除している点では不公平で不公正な要件であり問題点である。マンションは区分所有権だ

\*4 老人福祉措置要領 平成14年3月22日告示第22号、老人福祉措置要領(平成5年告示第46号)の全部を改正する。第1 入所措置の目的老人福祉法(昭和38年法律第133号。以下「法」という。)第11条の規定による養護老人ホーム等への入所等の措置は、65歳以上の者であって、身体上又は精神上の障害があるために日常生活を営むのに支障があるものに対して、心身の状況、その置かれている環境、居宅における介護等の措置の可能性等を総合的に勘案して、最も適切なものとして行われるよう努める。なお、同条第1項第2号の規定による特別養護老人ホームへの入所の措置については、やむを得ない事由により介護保険法(平成9年法律第123号)に規定する介護老人福祉施設に入所することが著しく困難であると認めるときに限られるものであるが、「やむを得ない事由」としては、(1) 本人が家族等の虐待又は無視を受けている場合、(2) 認知症その他の理由により意思能力が乏しく、かつ、本人を代理する家族等がない場合とする。

\*5 <https://allabout.co.jp/gm/gc/472284/#8>。

から土地は敷地利用権となり、土地だけの担保評価は難しい。マンションの担保能力を不安視して、マンション居住者を公的リバースモーゲージに対象外にしている現行制度の違憲性を問うべきである。近年の傾向として、都市部ではマンション居住が大勢であり、永住志向も高まっている。こうした生活スタイルの変化に適応していない低所得世帯向けリバースモーゲージの形骸化は当然の帰結であり、その改正は蓋然的といえる。

(10) 公的リバースモーゲージは、住民税非課税の“その日暮らし”状態の家計の持家高齢者が債務者(借り手)となる金銭消費貸借契約である。また、借り手の推定余命と貸付額とが不均衡な反比例的関係にある契約であり、さらに、借り手の死後(売却や転居も)に、その持家の売却代金で一括弁済する契約であるから、一般的なローンと違って通貨による弁済は期待されていない。死後一括弁済だから、相続人が絡み、資金回収が面倒にあるリスクが、社協の負担となっている。次に、加齢に伴って当事者能力(判断能力、意思能力)が減耗、あるいは健康上の理由で自宅での自立生活が難しくなる点なども人的条件として挙げられる。雑駁な話になるが、リバースモーゲージは、健康に留意しながら長生きするライフスタイルと、担保割れリスクとが相反関係になるジレンマがあり、さらに 80 代後半になると認知症の発症リスクも上昇する。同じ、65 歳以上を対象にしたリバースモーゲージ型ローン「リ・バース 60」は住宅ローンであるから資産形成型ローンであるが、生活資金を貸し付ける公的リバースモーゲージは担保不動産(持家)消費型ローンともいべき構造であるから十分な検討が必要になる。公的リバースモーゲージ制度の構造的欠陥に有効な対応策を挙げるとすれば、ノンリコース型プラン(非遡及型貸付)を選択肢の 1 つに加える方法がある。そのための具体的な取り組みとしては、債務保証保険の新設、貸出金利の調整、担保評価の掛け率の調整<sup>\*6</sup>、借り手の人的条件<sup>\*7</sup>などが考えられる。なお、債務保証保険については、「リ・バース 60」における住宅金融支援機構の保証機能との連携なども検討に値するのだが、その場合は持家も担保評価し、そのメンテナンス費用を支援する制度設計が必要となるはずである。

(11) 現行の公的リバースモーゲージは、相続人など家族関係が足枷になっていてスムーズな運営が難しい仕組みであり、その償還のあり方も不明確と問題視する調査資料もある。専門的な知識や経験を要する公的リバースモーゲージのすべてを社協が担当する現状の見直しは喫緊の課題といえる。一般社団法人移住・住み替え支援機構と似たような組織との連携を検討する方向は現実的である。

(12) 公的リバースモーゲージの制度財源の確保も肝心な点であり、貸出債権の証券化なども検討課題にはなる。しかし、金融商品とするためには裏付けとなるキャッシュフローの確定と一定の償還

\*<sup>6</sup> 地域の不動産価格推移から担保評価額の掛け目を調整する。

\*<sup>7</sup> 担保評価額 ÷ 推定余命 = 貸付限度額。HECM では年齢による貸出額の調整がある。

期限も必要となる。欧米諸国のリバースモーゲージの財源事情等も参考にしながらだが、運営の事業性について議論することから始めなければなるまい。アメリカの公的リバースモーゲージ(HECM)が定着・普及している背景には、右肩上がりの比較的安定した住宅市場の存在と制度の構造的欠陥をカバーしている政府系債務保証保険(HUD)と、財源確保のための多角的な金融政策がある。

### 3. 公的リバースモーゲージの課題

#### 担保割れのリスクヘッジ

リバースモーゲージでは、原則、元金は死後一括弁済であるから、借り手は「期限の利益」が期待できるのだが、逆に、長生きが「担保割れリスク」も誘発する諸刃の剣ともなる要件である。地価下落や金利上昇など、あるいは推定余命以上に長生きすると担保割れが始まり、貸付は停止し、利払いだけが続くことになる。この種の制度リスクのリスクテイカーが片務的に借り手である点が、リバースモーゲージの普及しない理由の1つである以上、何らかのリスクヘッジを講じる必要がある。例えば、貸し手側は貸付限度額の設定に借り手の人的条件を組み込む(担保評価額÷推定余命)、借り手側は据置終身年金保険の購入などが考えられる。低所得世帯向けリバースモーゲージを利用して高年齢世帯が担保割れなどから自立生活が継続できない事態を想定すると、次の段階としては生活保護を受けることになる。しかし、マンション居住の高年齢世帯の場合は、いきなり要生活保護世帯向けリバースモーゲージを利用する羽目になるのだが、それも福祉事務所が要生活保護と判定するまでは選択肢ではない。こうした事態を想定するときに、現行制度の不都合な区分が問題点として顕在化される。

この点の試案となる「改正・低所得世帯向けリバースモーゲージ」の要件としては、①社協の世帯調査(家族・資産調査)を受ける、②2千万円未満(地域性が必要)の居住用不動産(戸建て住宅とマンション)が対象、③貸付限度額の算定は、戸建て住宅(50%)、マンション(40%)、あるいは人的条件基準「担保評価額÷推定余命」、④原則、ノンリコース・ローン等々。また、「改正・要生活保護世帯向けリバースモーゲージ」の場合は、現在、生活保護を受けている世帯限定とする。

#### 「止むを得ない事由による転出」

年々、着実に延伸している日本人の平均寿命が、公的リバースモーゲージの場合は、不条理な点だが、制度リスクとなっている。長生きは、前述のとおり担保割れリスクではあるが、終身在宅居住リスクも想定する必要がある。平均的な高齢者問題として、80代後半になると在宅居住が困難になってきて、世帯主が施設入所する世帯は増加傾向にある。現行の公的リバースモーゲージでは、65歳以上の単身・夫婦だけの世帯で、将来もその住まいに住み続けたい世帯が対象とされており、終身在宅居住が要件となっている。しかし、第1章で紹介している高齢者世帯の生活実態では在宅療養や老老介護(認認介護も)の世帯は増加しており、在宅療養・介護の限界からケア施設への止むを得ない転所となる動きは普遍的である。しかし、こうした事態が公的リバースモーゲ

ージの契約中に起きた場合は契約が解約される。この点も、近年の高齢者世帯の生活実態と齟齬した契約内容であり、「止むを得ない事由による転出」の事態を契約上に明記し、解約条件としなない特約事項の組み込みも必要であり、見直すべき改正点の1つとなる。本来「死亡、売却、転居」は解約条件ではあるのだが、高齢者世帯向けの居住福祉制度と位置付けられる公的リバースモーゲージの場合は、「止むを得ない事由による転居」は不可抗力条項として容認し、契約の継続性を担保する必要がある。

「終身在宅居住」の継続が困難な理由としては、老老介護世帯における介護者の介護疲労や高齢化、また、被介護者が要医療状態に陥った場合などの人的条件の変更であり、家屋の老朽化(耐震性)やマンションの建替え、生活インフラ(買い物・交通)の後退、あるいは自然災害リスクなども在宅居住を難しくする環境条件の変更もある。以上の人的条件や環境条件に起因した「止むを得ない事由による転出」の場合は、①居宅に居住者(配偶者・家族)がいる場合は契約の一部変更(在宅要件を外す)、②居宅に居住者がいない(空き家状態)場合は信託契約(受託者:家族・社協・他)や後見人契約なども停止条件として盛り込む必要がある。現行の公的リバースモーゲージの要件の中に「在宅居住」が設定されているが、契約中に借り手や居住条件に変化が生じた事態を想定した特約事項を付与する見直しは居住福祉的効用を担保する上で必要不可欠な取り組みといえる。

## 同居家族の制限

老老介護世帯数は、年々、着実に増加している。老老介護世帯の実態は第1章でも紹介しているが、「要支援」の段階ではともかく、「要介護3」以上になると、高齢の介護者(配偶者)単独の介護には限界があり、他に同居家族が必要である。老老介護世帯の場合は、外部からの介護保険サービスの利用は不可欠となるが、24時間対応は現実的には介護度による利用上の制約や費用負担などもあって難しく、多くの部分で介護者の負担となっている。同居の家族がいない世帯の場合は、介護する高齢者の高齢化や罹病などから、被介護者の介護系施設入所はやむを得ない選択となるのだが、そうした場合でも施設費の負担が問題化する。医療的サービスが常に必要な介護となると、さらに家計の経済的負担が増えていく。本稿で掲げている「介護家族向け」の公的リバースモーゲージの創設は憲法第25条に保障された最低限度の生活を支える措置となるはずである。公的リバースモーゲージの場合は、世帯の困窮度を判定するのに、家計の収入面だけではなく、医療費・介護費などとの収支バランスも勘案するべきであり、さらに介護者のQOLなども勘案するべきである。したがって、「単身・夫婦だけの世帯」を対象としている要件については「廃止」するべきである\*<sup>8</sup>。現行の公的リバースモーゲージの要件は、介護家族の実態を鑑みると見直すべきであり、在宅療養や在宅介護の継続性を阻む負の制度効果にも目を向けるべきである。

厚労省の2019年の国民生活基礎調査による要介護者等のいる世帯の状況は以下のとおりである。介護保険法の要支援又は要介護と認定された者のうち、在宅の者(以下「要介護者等」とい

\*<sup>8</sup> HECMでは同居家族の制限は設けられていない。

う。) のいる世帯の構造をみると、「核家族世帯」が 40.3%で最も多く、次いで「単独世帯」が 28.3%、「その他の世帯」が 18.6%となっている。年次推移をみると、「核家族世帯」の割合は上昇傾向であり、「3世代世帯」の割合が低下している。現在の要介護度の状況を世帯構造別にみると、「単独世帯」では要介護度の低い者のいる世帯の割合が高く、「核家族世帯」「3世代世帯」では要介護度の高い者のいる世帯の割合が高くなっている。要介護者等の年齢を年次推移でみると、年齢が高い階級が占める割合が上昇している。2019(令和元)年の要介護者等の年齢を性別にみると、男は「80～84歳」の 23.2%、女は「90歳以上」の 28.6%が最も多くなっている。

介護が必要となった主な原因を現在の要介護度別にみると、要支援者では「関節疾患」が 18.9%で最も多く、次いで「高齢による衰弱」が 16.1%となっている。要介護者では「認知症」が 24.3%で最も多く、次いで「脳血管疾患(脳卒中)」が 19.2%となっている。

主な介護者の状況としては、主な介護者をみると、要介護者等と「同居」が 54.4%で最も多く、次いで「別居の家族等」が 13.6%となっている。「同居」の主な介護者の要介護者等との続柄をみると、「配偶者」が 23.8%で最も多く、次いで「子」が 20.7%、「子の配偶者」が 7.5%となっている。また、「同居」の主な介護者を性別にみると、男 35.0%、女 65.0%で女が多く、これを年齢階級別にみると、男女とも「60～69歳」が 28.5%、31.8%と最も多くなっている。同居の主な介護者と要介護者等の組合せを年齢階級別にみると、「70～79歳」の要介護者等では、「70～79歳」の者が介護している割合が 56.0%、「80～89歳」の要介護者等では、「50～59歳」の者が介護している割合が 31.6%で最も多くなっている。年次推移をみると、60歳以上同士、65歳以上同士、75歳以上同士の組合せにおいて、いずれも上昇傾向となっている。

同居の主な介護者の介護時間を要介護度別にみると、「要支援1」から「要介護2」までは「必要なときに手をかす程度」が多くなっているが、「要介護3」以上では「ほとんど終日」が最も多くなっている。介護時間が「ほとんど終日」の同居の主な介護者は、「男」が約3割、「女」が約7割となっている。続柄別にみると、女の「配偶者」が最も多く、次いで女の「子」、男の「配偶者」の順となっている。公的リバースモーゲージが家族の同居に制限を課している含意には、親の生活資金を同居家族が当てにして生活する事態を危惧しているのかもしれないが、介護家族の実態からすれば、家族の同居を拒否する制度要件のマイナス効果の方を問題視するべきである。

### マンション対象化の蓋然性

近頃は、郊外から生活が便利な「まちなか(中心市街地)」のマンションに住み替える高齢者世帯が増えている。自治体も、住まい・交通・公共サービス・商業施設などの生活機能をコンパクトに集約し、効率化を図っている。マンション居住者が利用できない低所得世帯向けリバースモーゲージは、こうした社会環境の変化に追随していない\*9。同タイプがマンションを制度要件から外している主な理由は、原則、担保評価を土地だけに限定している貸付制度だからであり、マンションの場合は土地が敷地利権であり、単独所有権ではないからである。また、複数の所有権者の集合型居

\*9 要生活保護世帯向けリバースモーゲージではマンション居住者も対象としている。

住用資産であるマンションの場合は、大規模修繕や建て替えなどで必要な権利者の合意を取り付ける難しさも不安材料になっている。しかし、明らかに増加傾向にあるマンション居住者を対象外としている低所得世帯向けリバースモーゲージは、社会保障制度のセーフティネットとしては欠陥があり、現状のままでは形骸化するばかりである。次の観点からしても、現行の低所得世帯向けリバースモーゲージが内包している課題が明らかである。

(1) マンションであっても、住宅ローンを利用する場合は戸建て住宅と同様に売買価格(契約額・実勢価格)を基準にした担保評価から貸出限度額が算定される。しかし、リバースモーゲージの場合では、既存(中古)住宅の多くが土地だけの担保評価となることから、マンションを貸付対象から外している。こうした金融機関の優位的な融資体制が慣習化している実態は、既存(中古)建物の資産価値を制度的に否定するものであり、政策的措置を講ずるべき点である。現在の金融体制は、高齢者の持家を担保に融資する仕組みのリバースモーゲージとは制度的矛盾が明らかであり、日本にリバースモーゲージが普及定着することを難しくしている。

(2) 通常、不動産を鑑定評価する場合は、「費用性」、「収益性」、「市場性」の3つの側面から総合的に鑑定評価し、「原価法」、「収益還元法」、「取引事例法」などのスキームが使われている。リバースモーゲージの場合でも、同じ手法で担保評価するべきである。マンションも、租税制度においては、戸建て住宅と同様に、その資産性を認定し、固定資産税を課税する。しかるに、マンションを貸付対象から外している低所得世帯向けリバースモーゲージは、不公平で、不条理であり、改正すべきである。

(3) 国交相の 2022(令和4)年1月の「土地問題に関する国民の意識調査」によると、望ましい住宅形態としては、地方圏では戸建て住宅、大都市圏ではマンションと答える者が多い。戸建て住宅よりもマンションを望ましい住宅形態として挙げた理由は、「マンションの方が、建物管理や補修に手間がかからないから」が 44.1%で最も高く、続いて、「戸建て住宅ほどの広さは必要でないから」(32.3%)、「マンションの方が店・施設・駅などが周りに多く、日常生活の利便性が高いから」(25.2%)、「マンションの方が防犯面で優れているから」(19.7%)、「マンションの方が処分(売却・購入・贈与等)がしやすいから」(17.3%)、「マンションの方が安全性や耐震性に優れているから」(15.7%)などの順となっている。現在の住まいにどのくらい住み続けるつもりかを聞いたところ、「住み続ける(計)」76.7%、「永住するつもり」31.1%、「たぶん住み続ける」45.6%、「住み替える(計)」と答えた者の割合が 22.2%となっている。「住み続ける(計)」の割合を人口規模別にみると、「住み続ける(計)」の割合は 20 万人以上の市で、また、年齢別にみると、「住み続ける」の割合は高年代ほど高く、持家が多い。

戸建て住宅も、マンションも、どちらも等しく「居住用資産」であり、公的資金の融資や不動産課税においても格差はない。公的リバースモーゲージは社会保障制度のセーフティネットの位置づけであり、困窮家計の持家高齢者の生活費の自己調達目的を鑑みると、現行の対象要件は改正

されるべきである。この論理の正当性については、憲法上(第 22 条、第 25 条)にも明文化されている。マンション居住の高齢者世帯は、近年、安定的な増加傾向にあり、さらに永住志向も高まっている。また、マンションの場合は、市場の既存物件に対する需要度も戸建て住宅以上に堅固であり、値上り傾向にあることから、その担保力に遜色ない。

### ノンリコース・ローンの蓋然性

アメリカの公的リバースモーゲージの HECM は、借り手の死亡時までの継続融資(生存配偶者の場合も同じ条件で)が保証されている点と、ノンリコース・ローン(非遡及型融資)だから借り越し分の返済が免除されている点においては措置制度といえる。日本の大半のリバースモーゲージに共通する欠陥として、ターミナル(終身)なシステムではない点にある。日本の公的リバースモーゲージは、生存権的資産である「住まい(持家)」を返済原資としながら、担保割れを理由にして貸付を途中で打切る仕組みは契約制度であり、持家高齢者の自助自立的な経済的自立を図る決断を支援する措置制度ではない。日本人の平均寿命はアメリカ人よりも5年ほど長い。やはり、日本の公的リバースモーゲージも、アメリカやカナダと同様に「ノンリコース型貸付」とすべきであろう。その論拠としては、国民の負う納税義務に対応した国からの反対給付として、国民の誰しもが憲法上で保障されている社会保障サービスの対価の捻出を、持家高齢者の場合は、リバースモーゲージを利用して、自己資産(持家)を現金化して負担する自助的努力型の仕組みだからである。また、在宅で、ターミナル・ケアや長期医療を受けようとする持家高齢者に、持家のない、あるいは持たない高齢者との間に生じる社会保障サービスの配分の公平性が損なわれる懸念もある。

### 金銭消費貸借契約の矛盾

公的リバースモーゲージの場合は、貸し付ける対象者は住民税非課税御世帯であり、当初から代物弁済を想定している金銭消費貸借契約である。住民税非課税対象者とは、すでに生活保護受給者であるか、前年の合計所得額が 135 万円以下の未成年者や障害者、寡婦、寡夫(令和 2 年以前は 125 万以下であったが変更)、あるいは前年の合計所得額が居住地の自治体の条例で定められた額面以下の者である。ちなみに、生活保護法による生活扶助の受給条件は給与所得者ならば年収 204 万 4 千円未満程度である。言い換えれば、金銭債務の通貨による弁済を期待できない、弁済能力がないことを条件にしながら、高齢者世帯と締結する金銭消費貸借契約が日本の公的リバースモーゲージであり、法的にも問題視される契約である。さらに、死後一括弁済方式であるから、相続人が代物弁済の実務に当たるなどの厄介さがある。債務者が 2 世代にわたる仕組みのリバースモーゲージの運営には、専門的知識と実務経験を兼ね備えた担当者が必要とされる点などを慮るとき、社会福祉協議会だけの単独体制では難しく、第三セクターや外部の公益的団体との連携は必須となる。

### 推定相続人の連帯保証

低所得世帯向けリバースモーゲージでは、推定相続人の同意・連帯保証を契約要件に定めてい

る。しかし、困窮家計の親世帯の窮状を救済する生活福祉貸付が相続人にも債務履行責任を求めている現行制度は、民法改正(第 446 条 1 項)の法理に照らしても不公正であり、見直すべき問題点である。連帯保証とは、債務者(借り手)と連帯、つまり親と同様に債務を負うことであり、連帯保証人には催告の抗弁や検索の抗弁の権利は認められていない(民法 454 条)。すなわち、債権者に請求されれば、連帯保証人も債務履行責任がある債務者(親)の債務履行能力の有無にかかわらず債務履行責任を負うことになり、その生活が危うくする懸念もある。担保割れのリスクヘッジは、最近では、人工頭脳(AI)を駆使すれば制度的に回避できる程度のものであり、推定相続人の連帯保証を要件にしている現行制度は民間企業の商行為と同類であり、問題される点である。また、保証人の弁済能力に不安がある場合は、借り手はその生命保険契約などの質権を以って補う特約も検討に値する(450条1項2号)。によると、相続人が不動産売却を経ずして返済した事例が非常に多いとする調査資料<sup>\*10</sup>もあることから、連帯保証の必要性については、別の選択肢も用意する必要がある。

三井住友銀行や三菱 UFJ 銀行などの大手銀行、また、一部の地方銀行では、2020年4月施行の民法改正を機に、アパート・ローン(不動産担保型金銭消費貸借契約)の融資条件としてきた法定相続人の連帯保証を、原則、外している。その理由として、親が債務不履行になった場合、相続人の生活への負担を慮って慣行的な融資条件を見直す契機としている。

以上の低所得世帯向けリバースモーゲージの検討からも明らかであるが、その制度要件の、単独世帯や夫婦だけの高齢者世帯の生活実態との乖離性から、生活福祉資金貸付としての制度役割を果たせないままで放置されている。国は、2025年を機とする社会の急速な高齢化に備えて、公的リバースモーゲージの抜本的見直しに取り組むのか、あるいは、社会の趨勢を取り込んだスマートな高齢者向けの持家自己年金化制度を創設するか、いずれにしても避けて通れない課題となってくる。

<sup>\*10</sup> 角崎洋平・村上慎司(2016)「低所得世帯・要保護世帯向けリバースモーゲージの現状と問題点」『社会福祉学 第 57 巻第 2 号』。

## 第3章 公的リバースモーゲージの在り方

- 1, 公的リバースモーゲージと居住福祉権
  - 「居住福祉権」について
  - 制度区分の矛盾点
  - 公的リバースモーゲージの方向性
- 2, リバーシブル・システムの居住福祉的効果
  - 「リバーシブル・システム」
  - リバースモーゲージが創る持家のサステナビリティ
  - 中古住宅に付与する第三の価値「現存性価値」
  - 民法第 689 条(終身定期金契約)とリバースモーゲージ
- 3, 新しいリバースモーゲージ(試案)
  - 終身定期金型住まいの年金化制度(試案)
  - マンション型リバースモーゲージ(試案)
  - 空き家型リバースモーゲージ(試案)
  - 介護家族向けリバースモーゲージ(試案)
  - 家族型住まいの年金化契約のバリエーション(試案)
- 4, リバースモーゲージと信託・後見
  - 信託型リバースモーゲージ
  - リバースモーゲージの人的条件の課題
  - 成年後見制度支援信託・支援預金

### 1. 公的リバースモーゲージと居住福祉権

#### 「居住福祉権」について

基本的人権については自由権的人権と社会権的人権とに区分できる。自由権が「公権力からの自由」であり、「私生活に公権力が干渉しない」とするものであるのに対して、社会権は、「人々の私生活に公権力の積極的な干渉を求める権利」となる。福祉社会(Welfare State)の概念は人権論からすれば社会権を重視する体制であり、福祉国家の役割は社会権の体現化にあり、その充実化にある。

本稿でいう「居住福祉権」とは、国家に対して、「健康で文化的な最低限度の生活」を営むことができるように、立法、行政、その他の措置を講じることを要求できる社会権であり、生活保護法(昭 25 法 144)は生存権の保障理念を法制化したものである。本稿の主たる研究テーマである生活福祉資金貸付制度については、その目的は低所得者世帯などに対して資金貸付と必要な援助指導をもって、経済的自立や生活意欲の助長促進、在宅福祉や社会参加を図り、その世帯の安定した

生活を確保することにより、各都道府県社会福祉協議会がその実施主体である。

そもそも、不動産担保型生活資金貸付は生活の質を維持するための貸付ニーズに応える支援(福祉費)であり、自宅の補修や住居設備等の購入、療養などのために一時的に発生した資金ニーズに応え、生活上の課題が発生した場合にも、現在の地域での生活を維持することを支援する貸付である。換言するならば、高齢者が、住み慣れた地域での暮らしを継続していくために、その居住している持家を担保に生活資金を借り出す制度である。その1つの要生活保護世帯向け制度の場合は、生活資金の貸付の他に、民生委員の見守りや必要に応じた福祉事務所や各種相談支援機関、さらにはサロン活動や食事サービスなどの生活支援サービスとも結び付けている。いま1つの低所得世帯向け制度の方は、要生活保護世帯向け制度と対比すると、その利用者要件が極めて狭隘で制約的であり、近年の高齢者世帯の生活実態や家族観とも大きく乖離している点では制度概念とも齟齬している。しかし、高齢化と核家族化の進行で、高齢者世帯の居住の保証と家計の支援、すなわち「住まいと暮らし」の支援の必要性は生存権的である。したがって、現行の低所得世帯向け制度の見直し措置を福祉行政に迫ることは、すべての高齢者世帯が保障されている居住福祉権に基づいた要請である。

海外では、公的リバースモーゲージが整備されて普及している。フランスのピアジェ(Viager)は個人間の住居年金化契約ではあるが、2006年の担保法改正において「抵当権付き終身金」として、その射幸性が保護されている。アメリカの公的リバースモーゲージ(HECM; Home Equity Conversion Mortgage)の場合は、その制度リスクを公的保険(FHA 保険)が担保し、2025年問題にも備えた利用促進策を打ち出している。韓国の住宅年金リバースモーゲージ制度は、住宅金融公社が扱う住宅担保老後年金保証で制度リスクが担保されていて、マンションを中心に急速に利用者が増えている\*1。

翻って、超高齢社会の日本の公的リバースモーゲージを鑑みると、低所得世帯向け不動産担保型生活資金貸付は極めて低調であり、ほぼ形骸化している。高齢者世帯の場合は、往々にして貧困に由来する様々なハンディキャップを負い、被生活保護世帯はあたかも惰民であるかのように扱われる傾向が福祉行政にもあるとする風聞もある\*2。とはいえ、日本は、年々、着実な長命化と核家族化がもたらす単独夫婦や夫婦だけの世帯の増加、それに伴って老々介護の世帯も増えていることの反作用として、現役世代の介護離職などが社会問題化してきている。困窮家計の高齢者世帯を救済する居住福祉制度(リバースモーゲージ)の整備と充実化は国が可及的に取り組むべき課題といえる。

### 制度区分の矛盾点

厚生労働省の不動産担保型生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)には、要生活保護世帯向けと低所得世帯向けの2つのタイプがあるのだが、制度区分の矛盾点が隘路となって、その運用

\*1 西澤俊雄、「各国のリバースモーゲージの歴史と制度的発展」中央大学経済研究所年報第45号(2014)。

\*2 尾藤廣喜、木下秀雄、中川健太郎編著(1997)『生活保護法のルネッサンス』法律文化社。

を難しくしている。現行の公的リバースモーゲージは、そもそも不動産担保型の金銭消費貸借契約であるのに、その対象者(借り手)を住民税非課税レベルの困窮家計の単独世帯か夫婦だけの持家高齢者世帯に限定している点は、当初から金銭的債務弁済を期待していない制度的矛盾を包摂している。

2007年に編成された要生活保護世帯向けリバースモーゲージは、2002年に創設された低所得世帯向けリバースモーゲージとはまったく異なった仕組みであり、生活保護世帯向けの予備的で誘導的な制度である。片や、低所得世帯向けリバースモーゲージの方は、家計の困窮度(住民税非課税)は同じなのに、担保不動産の評価下限値は3倍(500万円に対して1,500万円)、マンションは対象外、さらに推定相続人の連帯保証も必要である。両制度のどちらも低所得世帯が対象要件にもかかわらず、制度設計が異なっている理由とすれば、生活保護を扱っている福祉事務所と社協の取り扱いの相違によるものなのか、その区分の背景が肅然としない。制度の法的背景が全く異なった制度を同じ生活福祉資金貸付として括っている現状には矛盾を禁じ得ない。要生活保護世帯向けリバースモーゲージの場合は、扶養義務を負わない相続人に対する制裁的効果が期待できる制度設計であるのに対して、低所得世帯向けリバースモーゲージは、その生活実態との解離性や狭隘性を見直さない限り、2つの制度間に介在する不公平性と不公正性は正されないままであり、国は怠慢を問われることになる。

また、要生活保護世帯向けと低所得世帯向けのリバースモーゲージの両者には軽視できない理不尽な事由が包摂されている。要生活保護世帯向けリバースモーゲージの場合は、自治体の福祉事務所が持家世帯の生活状況を調査(訪問調査、資産調査)し、審査の結果、生活保護が必要と判断した世帯を対象としている。したがって、当初から償還免除は想定内であり、連帯保証人も不要で、貸付限度額に達した時点から弁済義務を負わない生活保護給付金を受けすることができる。こうした生活保護への誘導的要件の背景には、扶養義務を負わない相続人(民法第877条)への制裁的な含意がある。

対照的に、低所得世帯向けリバースモーゲージでは、戸建て住宅の土地だけの担保評価であり、建物評価は加算されない。この担保評価基準は、居住用不動産のサスティナビリティを制度的に制限するものとなり、さらに、マンション居住者を生活福祉制度から排除する不公平性にまで及ぶ問題点である。住民税非課税家計の高齢者世帯が、生活保護を受けることを良しとしないで、自助自立策として低所得世帯向けリバースモーゲージを検討する場合でも、生活保護を受ける世帯よりもはるかに制限的な要件によって阻止される可能性が高い現状には疑念を禁じ得ない。そもそも、所得割と均等割から住民税が非課税になる世帯ならば、給与所得者の場合は年収204万4,000円未満くらいの家計であり、現実的には生活保護世帯となるはずだが、福祉事務所が絡まないと低所得世帯向けリバースモーゲージの対象者と区分される現状は制度的矛盾点となる。厚労省では、2024年度の介護保険料の負担の引き上げに年間総収入410万円をボーダーラインにしながらか検討している。ならば、低所得世帯向けの所得制限を年間総収入400万円未満と改正するのは如何であろう。要生活保護世帯向けリバースモーゲージとの区分が明確になり、矛盾点を解消させることができる。

最近マンションに居住する高齢者世帯は安定的な増加傾向にあり、高齢化とともに永住志向も高まっている。総務省の資料によると、2030年の高齢化率は31.6%、2050年には38.8%と高まり、これまで主流であった「夫婦と子」の世帯は減少して、単独世帯が4割を占めると予測されている。高齢者の単独世帯の生活環境条件としては、戸建て住宅よりも、マンションの方が構造的にも安全・安心であり、生活利便性などの優位性からしても、将来的にはマンション居住者が増えていくものと推測される。また、マンションの場合は、既存(中古)物件に対する市場の需要も堅固であり、値上り傾向もあることからして、その担保力では戸建て住宅に比べても何ら遜色なくて、取引件数はむしろ戸建て住宅よりも多い。日本の住宅市場は相も変わらず新築主流であるが、中古住宅取引の活発化を目論む岸田政権は金融機関に既存建物の担保評価見直しを迫っている。低所得世帯向けリバースモーゲージにおいても、高齢者の持家の土地と建物の両方を担保評価し、マンションも対象とする見直しは、国の施政上の課題といえる。

マンション居住者も対象とすべきとする根拠については次のように整理される。

- (1)最近の中古マンションは、売買の成約件数や値上り率は戸建て住宅以上に堅固であり、担保物件としては遜色がない。
- (2)単独・夫婦だけの高齢者世帯にマンションの永住志向が高まってきている。
- (3)担保物件として抵当権を実行する際は、マンションは戸建て住宅よりも手離れが良い。
- (4)マンション居住者も要生活保護世帯と同じ制度利益を享受する権利がある。

低所得世帯向けリバースモーゲージの仕組みは、月々は利払いのみで、元金は死後一括弁済方式であることから、その制度機能(期限の利益:民法第135条)として家計に時差的な資金的余裕をもたらす。しかし、死後一括弁済の場合は代物弁済の実務は相続人が行うことから、原則、推定相続人の同意・連帯保証が要件であり、この点も利用を検討する際の隘路の1つとなっている。また、債務者が家族2世代にまたがるリバースモーゲージの運用には専門的知識と実務経験を必要とする煩雑さがあり、社会福祉協議会だけの単独体制では荷が重く、第三セクターや外部の公共団体との連携は必須となる\*<sup>3</sup>。

近年、老々介護世帯は着実に増え続けていることから、高齢者世帯もその経済的自立は必至であり、持家を年金化するリバースモーゲージの社会的必要性については論を俟たない。リバースモーゲージは、すなわち、高齢者世帯の持家のリバースブル・システムであり、高齢者の持家の所有権と経済的価値の2つの異なった要素を同軸的に消費していくハイブリッドな制度機能は単独せたいや夫婦だけの世帯の老後の生活を支えるセーフティネットとしては合理的であり、居住福祉性も

\*<sup>3</sup> 令和2年4月20日から改正、生活福祉資金貸付制度要綱第2(実施主体)「特に必要と認められるときは、厚生労働大臣が定める者に委託することができる。リバースモーゲージの功罪、あるいは二面性がなせる技ともいえるのだが、その制度効果にはこうした二律背反的な仕組みのリバースモーゲージの運営には、専門的知識と経験を兼ね備えた担当者が必要とされる点から、現行の社会福祉協議会だけの単独体制では難しく、第三セクターや外部の公益的団体との連携は必須となる。

優れている。しかし、長命化と経済や不動産市場の変動リスクが借り手に片務的に及ぶ現行の仕組みは生活福祉資金制度としては重大な欠陥となっている。国は、公的リバースモーゲージを100歳社会の生活実態に適合させるための抜本の見直しに取り組むか、あるいは、新たに「住まいの年金化」制度を創設するのか、いずれにしても避けて通れない政策的課題となってくる(憲法第13条、第25条)。

### 公的リバースモーゲージの方向性

2019(平成31)年3月、社会福祉法人全国社会福祉協議会これからの生活福祉資金貸付事業のあり方に関する検討委員会では、不動産担保型生活福祉資金の今後のあり方について、次のような内容の報告書を公開している。

- (1) 不動産担保型生活資金(公的リバースモーゲージ)における償還について、①不動産売却額が貸付額を下回る際の償還免除の明確化、②相続の意思確認を行う相続人の範囲の整理が必要とする指摘がある。
- (2) 要保護世帯向けリバースモーゲージの場合は貸付基本額の算定や貸付終了後の生活保護へのつなぎ等、福祉事務所との連携が必須とする指摘がある。
- (3) 公的リバースモーゲージについては、貸付や償還に際しコストと時間が掛かっている実態から、社協が単独で行うには専門性が高すぎる等の指摘がある。
- (4) 現状を把握し、一般世帯向け不動産担保型生活資金と要保護世帯向け不動産担保型生活資金を区分して課題を整理する必要性の指摘がある。

上記の検討委員会の指摘に対して、本稿の見解を下記のように整理する。

- (1) 公的リバースモーゲージの場合は、そもそも通貨による償還が難しい困窮世帯(住民税非課税)に、その居住している持家を担保に生活資金を貸付する制度であるから、実際には、不動産の売却額が貸付額を下回る事例が多いはずである。その場合は、都道府県行政との調整のなかで償還免除することが難しい状況とされているが、公正で合理的な償還免除規程を早急に定めて公的リバースモーゲージのスムーズな運営につなげたい。
- (2) 借受人の死後、不動産の売却代金で償還するため、相続人は相続の意思確認や任意売却する場合の売却手続きを行う立場にある。しかし、実態はと連絡が取れない相続人もいるはずであり、相続意思の確認にもかなりの時間と労力を要している。今後の課題として、相続意思の確認や余剰財産の取扱いについても一定の時限的規約を設ける必要がある。
- (3) 社協は、貸付や償還に多くのコストと時間を費やしている。社協が単独で扱うには、制度の専門性が高すぎる懸念があり、関連団体との事業的連携を講じる必要がある。
- (4) 要保護世帯向けリバースモーゲージの場合は、貸付基本額や貸付終了後の生活保護へのつなぎ等で福祉事務所との連携は必須であるが、その認識の一致を図るのは容易ではない。低所得世帯向けと要保護世帯向けの2つの制度に区分する必要性は曖昧であり、不公平性も指摘されることから、その区分の明確化についても検討する必要がある。そもそも、生活保護の目的と基本

原理・原則は、憲法第 25 条の理念に基づいて、国民の困窮の程度に応じて必要な保護を行い最低限度の生活を保障しながら、その自立を助長することにある。その基本原理の中の「補足性の原理」では、生活に困窮する者がその利用し得る資産、能力その他あらゆるものを、その最低限度の生活の維持のために活用することを要件とされている。この「補足性の原理」は、要生活保護世帯向けリバースモーゲージ限定とするものではなくて、低所得世帯向けリバースモーゲージにも敷衍させるべき居住福祉性原理であり、そうでないならば制度的公平性が著しく損なわれる懸念がある

以上の見解からも明らかだが、相続人の相続意思確認や保証人承諾等々がネックとなって、公的リバースモーゲージの利用を思いとどまる高齢者世帯は少なくない。相続財産が少ない家族の方が相続争いの確率が高いとも聞かれ、連絡が取れない推定相続人がいれば持家資産で老後の生活資金は調達できない。同検討委員会が指摘しているとおり、公的リバースモーゲージは実際には当初から代物返済想定の仕事だから、死後一括償還ではなくて、譲渡予約特約付き不動産売買契約や遺言信託、あるいは社協の民事信託などの活用も検討する必要がある。

また、償還免除規定こそ明確にするべきであり、この点が不明瞭なので、社協も、公的リバースモーゲージの取り扱いには消極的にならざるを得ない。他に、この制度の根幹的な問題点とすれば、不動産担保貸付にも拘わらず担保権発動機能が脆弱であり、したがって担保物件の換価処分も難しくなっている。少子化と高齢化の 100 歳社会ともなれば、公的年金だけで家計が賅えない高齢者世帯は増えていく。高齢期の住まいの年金化システムとも評すべき公的リバースモーゲージの整備は高齢者世帯の経済的自立の手立てとしては合理的であり、自立生活支援の措置制度として普及定着するような政策的後押しが必要である。

## 2. リバーシブル・システムの居住福祉的効果

### 「リバーシブル・システム」

リバースモーゲージの、高齢者が持家に住み続けながら、その経済的価値を年金化(流動化)させる持家資産の転換機能を、本稿では「リバーシブル・システム(Reversible System)」と銘打っている。リバーシブル・システムは、高齢者の居住用資産の「財産権(所有権に基づいた)」を、居住権や生活福祉資金給付請求権の債権と、代物返済といった債務に「分解」するハイブリッド・ファンクションがあり、居住福祉権(生存権的基本権)を体現させる機能でもある。困窮家計の持家高齢者世帯の場合は、生活資金の給付(貸付)を受けながら、持家に住み続けることの保証が必要であり、その対価として持家の所有権を移転する債務を負う取引がリバースモーゲージである。すなわち、居住用資産の財産権を居住福祉的価値効用に分解・転換させる機能がリバースモーゲージのリバーシブル・システムであり、「住まいの年金化<sup>\*4</sup>」作用とも言い換えられる仕組みである。公的

<sup>\*4</sup> 「住まいの年金化」は特定非営利活動法人リバースモーゲージ推進機構によって商標登録されている。

リバースモーゲージを、社会保障制度の補完的作用を担う自助自立的持家年金化制度とも言い換えることができる。

本稿でいう「リバーシブル・システム」とは、リバースモーゲージの固定資産を流動資産に転換させる機能であり、高齢者が居住している持家の所有権を、種類の異なる二つの権利に「分解」させる契約(取引)によって実現されている。換言するならば、「財産権(所有権に基づいた)」を、「終身居住権」と「福祉資金給付請求権」といった異質な「権利」に「分解」するハイブリッド・ファンクションであり、持家高齢者世帯の生存権的要件の保証と確保を実現させている\*5。

アメリカのリバースモーゲージには、次のようなタイプの権利の分解がある。

#### (1)リバースモーゲージ・プラン(所有権の留保)

持家の「所有権」→分解→①「終身居住権」、②「生活資金長期借入の担保」

リバースモーゲージの場合は、「担保」や「債権」の方は数値(金額)的な捕捉が可能であるが、「終身居住権」や「終身賃借権」については、その終了時を予め確定することが難しく、リバースモーゲージ・システムの課題となってきた。しかし、こうした「余命」などの不確定要素にしても、簡便に解決しようとするなら、契約終了時(終身)については当初から100歳までと確定しておくのである。この方法の欠陥は、肝心の利用者が受け取る(利用可能な)金額が少なくなる懸念だが、少なくとも契約期間は確定することができる。利用者(生存配偶者も)が100歳前に死亡してしまい、持家の処分金に残余が生じた場合には相続人に支払うのである。現実には、必ずしも「長生き」のケースばかりではないはずであり、逆のケースもあるはずだから、大数理論からしても大きな問題にはならない。100歳までの余命とする計算では、高齢者世帯が利用できる生活資金が少なくなる点が問題になるが、子供に現金の一部が残される可能性が高まり、実損はないし、何よりも「担保割れ」のリスクが圧倒的に少なくなる\*6。いま1つの不確定要素の解決方法は、アメリカに見られるようなリバースモーゲージ向けの「保険」を用意して、過剰融資や市場変動のリスク(不動産価格や金利など)のリスクヘッジとする方法である。

#### (2)住み替え支援型リバースモーゲージ(収益型)

持家の「所有権」→分解→①「賃貸料請求権」(定期借家権付賃貸契約)

②「生活資金長期借入の担保」

住み替え支援型リバースモーゲージの場合は、郊外の戸建住宅から、市街地への住み替えを促し支援する、コンパクトシティ政策にも沿った制度である。高齢者の戸建を定期借家権付賃貸借契約で一定期間借上げて賃料保証し、市街地への住み替えを支援するシステムである。高齢者の

\*5 倉田剛(2008)『リバースモーゲージ・システムの多角的効用に関する研究—高齢者世帯の持家を学際的考察』愛知工業大学、博士論文。

\*6 カナダやオーストラリアでは、住宅の持分の一部を担保にしたリバースモーゲージ・プランがあり、最初から子供の相続分を留保している。借入金は少ないが家族の理解も得やすい。

持家が収益物件化する仕組みといえる。

(3) セール・リースバック(PLB:所有権の移転)

持家の「所有権」—分解→①「終身賃借権」

②「債権(住宅売却代金請求権)」

セール・リースバック・プラン(SLB; Sale Leaseback 賃貸借契約付売買)の場合は、事業用の建物・施設を対象にした資金の回収(解放)の手段としてポピュラーであるが、アメリカの一部の地域ではリバースモーゲージの一種としても利用されている。現金収入のない高齢期には、アパートメントやコンドミニウムに住み替えてダウンサイジングするよりも、そのまま自分の家に住み続けたいと考えている高齢者にとって、子たちが親の住宅を購入してくれて、そのまま親に賃貸させてくれる方法は魅力的である。親が、住んでいる家を、子に遺贈するのではなくて、売却する。それから親は、子(家主)から、改めてその家をテナントとして賃借する仕組みであり、所得の大半を住宅に投入してしまい、蓄え(金融資産)が十分でない親の家計に住宅売却の頭金(現金)が入るのは助かる。そのシステムは、「セール・リースバック(SLB)」であり、ドメスティック・リバースモーゲージ(Domestic Reverse Mortgage)として老親の生活資金捻出の一つの方法として、家族・知人間で行われてきた経緯がある。

(4) 信託型リバースモーゲージ・プラン(財産権の移転:信託財産化)

持家の「所有権」—分解→①「終身居住権」

②「債権(受益権)」

信託契約に基づいたリバースモーゲージは、「信託型持家資産年金転換制度」とも言うべきシステムである。

(5) 固定資産税延納制度(PTD:納税義務の変更)

持家の「所有権」—分解→①「終身居住権」

②「固定資産税延納の担保(債務)」

住宅の固定資産税の納税負担を立て替えることで、高齢者家計の負担を軽減させる目的のプランであり、アメリカではポピュラーである。

**リバースモーゲージが創る持家のサステナビリティ**

リバースモーゲージ特有のリスクとして、長命リスクと市場変動(地価変動・金利変動)リスクがある。前者はプール化による分散も可能であり、「期限付融資」によっても回避できる。市場変動リスクにしても、数年毎に繰り返される担保評価に基づいた条件見直し(調整)が歯止めとなる。最も重要視されるべき点は、リバースモーゲージの制度原資となる高齢者の持家の脆弱なサステナビリティである。この場合の「持家の脆弱なサステナビリティ」とは、持家の構造的な耐久性の評価ではなくて、公的リバースモーゲージの評価基準がもたらす制度上の脆弱性(ゼロ評価)である低所得世帯

向けリバースモーゲージの名称は不動産担保型生活資金と称しているが、正確には、土地(宅地)担保型生活資金貸付契約の方が正鵠を射ている。不動産という概念は土地と建物を包括する場合に使うことが一般的だからであり、借家やアパーの入居に際して結ぶ契約は建物賃貸借契約であり、不動産賃貸借契約とは言わない。要生活保護世帯向けリバースモーゲージの方は持家の土地と建物を担保にするから要保護世帯向け不動産担保型生活資金であり、したがってマンションも対象としている。この両制度における担保評価基準の根拠のない相違が、不動産担保型生活資金制度そのものを積極的に打ち出せない要因の1つとなっている。持家に居住している高齢者世帯ならば、その資産評価に応じた生活資金の給付(借入)を受けられる資格(要件)となることが、本稿で唱える、持家の「現存性価値」であり、建物状況に応じた貸付が、そのサステナビリティを制度的に創ることになる。建物に関しては何ら担保評価しないという現行の低所得世帯向けリバースモーゲージは、持家のサステナビリティを著しく削ぐマイナス効果をもたらすものとなっている。言い換えれば、高齢者が居住している持家は往々にして老朽化や損傷が見られるものだが、専門家(既存住宅状況調査技術者)による現況調査に基づいて修繕することが、その持家の担保価値を持ち上げる効果となり、また、その効果を貸付限度額にも反映させる仕組みが、高齢者の居住している住まいのサステナビリティの補強効果に結び付くのである。東京海上日動火災保険は、業界では初めてのことだが、築年数が50年以上経過している個人の戸建て住宅の契約に当たっては、その状況調査を自社で行い保険料に反映させる方針を2023年5月に打ち出している。こうした動きを対岸の火事としないで、公的制度においても現行制度の見直しに取り組むべきタイミングである。

現行の低所得世帯向けリバースモーゲージにおいても、下記の指摘を参考にしながら、その見直しに取り掛かってほしい。

- (1) 現行のリバースモーゲージの大半が住宅の土地だけの担保力に依拠しているから、地価下落の影響は直截的である。建物についても、収益還元法や原価法などから算定される評価額(価値)も合算した一体評価とするならば、全国レベルの地価リセッションに基因した担保割れリスクにも、ある程度の緩衝効果が期待できる。
- (2) 持家の持続可能性を評価して融資するシステムには、持家の居住性(性能・機能・デザイン)を維持・継続させようとするインセンティブ効果があり、結果として中古住宅市場の循環性を補強させることにも繋がる。一定年数を経過した建物を再利用しようとする行為を、社会資本の有効活用として評価する恩典的措置が必要となる。
- (3) 建物の付加価値(耐震補強やリノベーション等)が、担保力を増強させる評価基準(改造に因る加点補正率など)の整備が必要である。

### 中古住宅に付与する第三の価値「現存性価値」

その土地に、「建物が存在する事実」に対して法的な価値を新たに構築することによって、既存住宅(中古住宅)の市場価値を補強することは、理論上、成立する。中古住宅に対する現行の鑑定評価基準に基づく評価(原価法、取引事例比較法、収益還元法)の他に、法制度に基づく非可

視性価値を確立すれば、現存することの価値(現存性価値<sup>\*8</sup>)が市場の取引においても経済的価値として評価される。都市計画法や建築基準法、また、民法などにはすでに法定されている既得権<sup>\*9</sup>とは別に、居住している持家の「現存性価値」を、一定要件の下、リバースモーゲージの対象要件と法定することで多面的な環境保全的効果にも及ぶものとなる。また、「現存性価値」は、主として法律上の各種緩和措置と金融制度上に下記のような優遇措置を講じることによって住宅のサステナビリティを強化する効果も見込めるものとなる。

- (1) 現存性を高めるリノベーションに関する優遇措置(融資条件の優遇)、
- (2) 使用年数に対応した不動産取得・譲渡・交換取引などの際の各種税法上の恩典的措置、
- (3) 使用年数に対応した建築基準法、都市計画法、その他関係法上の緩和措置、
- (4) 使用年数に対応した廃棄処分上の特典的措置、
- (5) 使用年数に対応した固定資産税の軽減措置、
- (6) リバースモーゲージの利用上にも恩典的措置等々が考えられる。

社会資本としての住宅の長命化は、周辺の住環境の整備や保存などにも奏功するものであり、“スクラップ&ビルド”の風潮の歯止めとなるインセンティブ効果がある。

本稿では、新たなリバースモーゲージを模索する上で重要なポイントを、次の4点に整理している。

- (1) ビアジェ<sup>\*10</sup>(viager)の日本版ともいべき終身定期金型不動産売買契約の検討(取引形態の多様化)。
- (2) リバースモーゲージ利用者に対する福祉サービス上の恩典的措置(利用の促進)。
- (3) 相続人の代位返済に対する優遇措置(利用の促進)。
- (4) リバースモーゲージの対象不動産の購入に対する各種特典的措置(担保物件の流動性強化)。
- (5) 農業協同組合や保険会社、そして介護法人など異業種間に通底する高齢者のニーズを分析し体系化して、ジョイント・プロジェクトの推進(リバースモーゲージ市場の拡大・充実化)。

<sup>\*8</sup> 既存建物の「現存性の評価」:新たに建設するのではなく、「既に存在している;既存している」ことの環境的価値を評価し、施されるコンバージョン・リノベーションなどへの各種恩典的措置を規定する方策に因って、既存(中古)建物に向ける需要が補強される。また「環境福祉(Environment Welfare)」の有力なシステムとして、リバースモーゲージ制度が評価される。排出権の国際的売買が定着する最近の環境市場から推論しても、既存住宅の延命に奏功する措置に対する、行政法上「リノベーション」のインセンティブが「付加価値」として加算される評価基準の設定。倉田剛(2007)『リバースモーゲージ・システムの多面的効用に関する研究』愛知工業大学博士論文。

<sup>\*9</sup> 市街化調整区域、道路関係、隣地関係等に既得権が主張できる。

<sup>\*10</sup> フランスの伝統的なリバースモーゲージ。持家の個人間取引と射幸性が特徴。太矢一彦(2016)『民法(債権関係)改正の議論にみる終身定期金契約』土地総合研究 2016年夏号、倉田剛(2002)「フランスのリバースモーゲージ制度」『リバースモーゲージと住宅』日本評論社。

## 民法第 689 条(終身定期金契約)とリバースモーゲージ

2017(平成29)年5月26日、民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)が成立し、同年6月2日に公布、令和2年(2020年)4月1日から施行された。民法のうち債権関係の規定(契約等)は、明治29年(1896)に民法が制定された後、約120年余ほとんど改正されないままできた。今回の改正は、取引社会を支える基本的な法的基礎である「契約」に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図る目的の見直しであり、実務で通用している基本的なルールが適切に明文化された。

法第 689 条(終身定期金契約)については、法制審議会においても、「終身定期金契約」のあり方そのものが議論されたが、最終的には条文を変更することなく、維持されることになった。民法の起草者は、「終身定期金契約」が老後の生活保障に必要と予想したに違いないのだが、公的年金などの社会保障制度が奏功してほとんど利用された経緯はない。しかし、人生 100 年時代とも言うべき超高齢社会においては、肝心の社会保障制度の財源的ひっ迫は必至であるだけに、老後の自助自立的な持家自己年金化制度と位置付けられるリバースモーゲージ制度の必要性はもはや生存権的な域にあり、法第 689 条はその法的基盤となるものである<sup>\*11</sup>。

終身定期金契約とは、「当事者の一方が、自己、相手方又は第三者の死亡に至るまで、定期に金銭その他の物を相手方又は第三者に給付することを約することによって、その効力を生ずる。」ものと、民法第 689 条に定められている。すなわち、契約の当事者のどちらかが死亡するまでの期間、定期的に、「金銭その他のもの」を渡す取決めは、リバースモーゲージと類似している契約といえる。しかし、リバースモーゲージでの場合は、金銭的給付のみであり、「その他のもの」の給付はない。生活費(金銭)と生活支援サービス(その他のもの)の両方を給付する終身定期金契約(本稿では居住福祉型不動産売買契約)ならば、高齢者世帯の生活実態とマッチした新しい不動産売買契約モデルとなる。リバースモーゲージの場合は、不動産担保型貸付だから、先行きの三大リスクが不安材料となるのだが、持家を売却する居住福祉型不動産売買契約ならば、市場の変動リスクは回避できる、終身にわたる売却代金の割賦払い、終身居住の保証、生活支援サービスの給付等々を包括的に契約に組み込むことができる。「終身にわたる売却代金の割賦払い」の条件には、ピアジェと類似した射幸性があるが、民法の法意を汲んで、あるいは人工頭脳システムを駆使しながら契約条件を検討することで大きな誤差は回避できそうである。

この際、居住している持家資産を、一定の要件の下、その所有権を定期所有権に変更できる措置が創設されたら相続争いも回避できるし、高齢者家計は居住の租税負担から解放されて直截的な資金的余裕がもたらされる。定期所有権ならば、所有することの利益以上に、使用することの収益性や便益性が評価されて、不動産の有効活用化と流動化にも資する効果が見込まれる。所有権について見直す必然性は、全国的な所有者不明地の増加が何よりも証左となる。

<sup>\*11</sup> 倉田剛(2012)「個人終身年金プラン「ピアジェ」」『居住福祉をデザインする—民間制度リバースモーゲージの可能性』ミネルヴァ書房。松岡久和・中田邦博【編】(2020)『新コンメンタル民法(財産法)第2版』日本評論社。

### 3. 新しいリバースモーゲージ(試案)

日本人の平均寿命は伸びているが、健康寿命とのギャップが問題化して介護家族や介護離職が増えている。こうした社会情勢の下で老後を自立して暮らそうと考えるならば、住まいの確保と生活費の調達が先決問題となる。高齢者世帯の 8 割強は持ち家に居住している。こうした社会情勢を鑑みると、持家にそのまま住み続けながら生活費も調達できるリバースモーゲージ、すなわち「住まいの年金化プログラム」の社会的必要性については疑念を挟む余地もない。

しかし、期待に反して日本ではリバースモーゲージは総体的に低調であり、とりわけ地方の利用件数は僅かである。全国的な地価下落と地方の脆弱な住宅需要がその背景にあり、各地の空き家急増がその証左となっている。高額な戸建て住宅であってもその制度的寿命は短命なため、日本のリバースモーゲージは家屋を除外して土地だけに限定した担保評価に基づいて融資する。したがって、地価の低い地方の持家高齢者は融資が受けられないし、区分所有権のマンションに居住する高齢者も利用できない。

近年、高齢者の住み替え需要は活発化しているのだが、終身在宅居住を制度要件としている現行のリバースモーゲージでは対応できない。また、リスクテイク者を利用者(高齢者)側としている契約は片務的であり、次世代にも禍根を残す懸念がある。以上の点からしても、リバースモーゲージを根底から見直す社会的意義については論を俟たない。

日本の公的リバースモーゲージとすれば、厚生労働省の不動産担保型生活資金貸付があり、金融機関のリバースモーゲージ商品もある。日本の公的リバースモーゲージは、すでに生活保護世帯か、あるいは生活保護が必要と判断される程度にまで困窮度がひっ迫している世帯向けと、一般向けとして低所得世帯向けリバースモーゲージの 2 つのタイプがある。後者の対象は極めて狭隘であり、形骸化して久しい。アメリカの公的リバースモーゲージ(HECM)は、その利用絶対数は少ないのだが、現在もなお堅調であり、一部の持家高齢者世帯の家計を支えている。その背景としては、コロナ禍でも利用者側の救済措置をタイムリーに打ち出す対応性や情報弱者になりがちな利用者側の利益を護る法的整備、そして債権債務を保証する公的保険の効果などもあるが、既存住宅(Existed home)に対する旺盛な住宅需要がリバースモーゲージの制度基盤をより堅牢なものにしている。アメリカ人にとってのマイホームとは、その居住性能は言うに及ばず、消費生活を支えるカードローンの担保となり、リバースモーゲージの制度原資ともなって退職後の家計を支える生活資源(Nest Egg)である。

以上の比較からも明らかだが、日本のリバースモーゲージは、HECM とは異質の制度設計であり、その財政的基盤と目される中古住宅市場の脆弱性からして、生活保護措置の一環といった立ち位置に置かれている。

しかし、これまでとはかく、ここから先は、高齢化と核家族化の進行によって、単独世帯や夫婦だけの世帯の高齢者世帯は増加するばかりである。高齢者世帯の多くは、70 代後半辺りから身体的にも、精神的にも、そして経済的にも自立生活の継続が危ぶまれる生活に入る。近

年は家族観にも変化が見えて、相続志向も低下傾向を示す統計資料も目にする。国は、扶養義務者(民法第 877 条)の存在を以って、困窮家計の高齢者世帯の生活支援を怠る理由としてはならない。こうした観点から、本稿では、現行の生活福祉資金制度の見直しを提言し、また新たな時代性を包摂した居住福祉制度の創設にも歩を進めるべきと考える。

高齢期のヒトとイエとカネの関係にはタイムラグがあり、様々なジレンマや不経済の原因となっている。そのタイムラグを軽減し解消させるのがリバースモーゲージであり、住まいの価値効用を体現させながら制度的に消化させる働きは老後の自立生活支援システムともいえる。リバースモーゲージは、原則、死後一括返済方式だから生前の元金返済は必要ない。現行のリコース型ローンではなくて、例えばノンリコース型ローンならば代物弁済だから推定相続人の連帯保証も要らないし、死後に空き家も残らない。問題となる点は地価下落などに因る担保割れリスクだが、市場変動性ゆえにその対応や調整は難しい。担保割れリスクに直截的に有効な対応策とすれば、持ち家の他にも共同担保物件を追加する、あるいは生命保険契約なども担保化する等々であり、検討に値する。他にも、着実な長命化も判断能力の低下などが問題化して制度リスクとなっていく可能性は視野に収めておく必要がある<sup>\*12</sup>。

#### 終身定期金型住まいの年金化制度(試案)

本稿で提言する「終身定期金型住まいの年金化契約」とは、一口で言えば、高齢者世帯の持家(住まい)の流動化(年金化)であり、終身使用貸借特約を条件としながら、その所有権を事業者に移し、住まいの対価(経済的価値)を、終身、定期金として給付される射幸性を包摂した特殊な約定の不動産売買契約であるが、典型契約の1つであり、法的安定性は確かである。

これまで、「終身定期金契約(民689条)」が、老後の生活(住まいと暮らし)を保障する制度として利用されたとは聞いていない。終身定期金契約とは、当事者の一方が自己、相手方または第三者の死亡に至るまで、定期に「金銭その他の物」を相手方または第三者に給付することを約束することによって、その効力を生じる典型契約の1つである。給付する側は終身定期金債務者、給付を受ける側は終身定期金債権者となり、第三者に給付する場合は「第三者のためにする契約(民537条以下)」となる<sup>\*13</sup>。

終身定期金契約を生活福祉資金制度に創設する場合は、本稿では「低所得世帯向け住まいの年金化契約(住まいの年金化契約)」と命名する。住まいの年金化契約の場合は、終身定期金債務者は都道府県社会福祉協議会(社協)、終身定期金債権者は持家高齢者(申込者)となり、申込者が夫婦だけの世帯ならば終身定期金契約における第三者は生存配偶者となる。終身定期金契約は、有償(持家)で、有期限(死)で、双務の不動産売買契約である。住まいの年金化契約では、原則、申込者が居住している不動産(持家:戸建て住宅・マンション)が契約の元本(原資)となり、申込者(債権者)は終身使用貸借を特約としながら、持家の所有権を社協に移す。

\*12 倉田 剛 「長寿社会の私的年金リバースモーゲージ」『不動産経済 Focus & Research 1372 2022.4.27』。

\*13 松岡久和・中田邦博(編)『新・コンメンタール民法(財産法)第2版』日本評論社 2020年第2版。

対象の持家は、各自治体の社協が審査委員会の意見も聞きながら設定する評価額の上限値(リバースモーゲージは下限値)未満であり、第三者権利の設定がない居住用不動産である。

債権者が死亡するまで定期的に給付し続ける定期金<sup>\*14</sup>については、各自治体の社協が、持家の担保評価額をベースにしながら債務者の年齢(推定余命)や健康状態などを勘案し、審査委員会の意見も聞きながら算定する。定期給付金は物価スライド制であり、公的年金と同期させながら給付金に反映させる。住まいの年金化契約については公正証書を作成して取り交わす。

終身定期金契約は、債務者が定期的に一定金額を債権者に終身給付する取り決めであり、。また、終身定期金型契約は、リバースモーゲージと異なって、制度リスクがない、利払いもない、推定相続人の同意や連帯保証なども必要ない等々からすると、持家高齢者の暮らしのセーフティネットとしてはリバースモーゲージよりも安定的であり、信頼度も高い。しかし、終身定期金契約がリバースモーゲージと相違する点は、貸付限度額の設定がなくて、債権者の死亡まで給付する約定であるから終期が不確定であり、給付総額が増減する射幸性はある。しかし、この程度の射幸性ならば生命保険契約と同程度であり、公序良俗に反しない範囲と解されている。ただ、債権者が著しく早期死亡の場合はあらかじめ設定された第三者に給付するか、遺贈という方法も想定しておく必要がある。また、終身定期金契約の解除権は、履行の催告(民法第541条)が必要なく、特別の清算規定が設けられている(民法第545条第2項)。

以上の仕組みから連想する契約はフランスのピアジェである。ピアジェの場合でも、債務者の死や転売、または債務不履行に対するトラブルもあり、法的措置が定められている。しかし、住まいの年金化契約の場合は、社協が債務者であり、その種の懸念はない。むしろ、懸念される点とすれば、社協が抱える不動産の流動化であり、公共団体や宅建協会、あるいは住み替え支援機構などとの連携はやはり必要となる。日本の民法はフランスの民法典も参考にしたため、フランス民法典に記されているヴァアジェの終身定期金契約の考え方が民法第 689 条に組み込まれている。わが国にヴァアジェと同様の住まいの年金化制度を導入する場合は、射幸性の問題化も民法上の制定が奏功するはずである<sup>\*15</sup>。

少子高齢社会で 100 歳社会においては、老後の扶養を家族や親族に期待することは難しい。その証左が単独世帯や夫婦だけの世帯の増加と老々介護世帯の増加である。これまでの限界的な困窮家計の高齢者世帯だけに限定した現行のリバースモーゲージはすでに時代錯誤であり、この際、終身定期金契約を租上に載せる局面である。

### マンション型リバースモーゲージ(試案)

社会保障制度の先細り感や少子化・長命化と核家族化などから、高齢者世帯の自助的な経済

<sup>\*14</sup> HECM でも変動金利による融資種類の 1 つに「終身月払(Tenure)」があり、借り手が亡くなるまで一定額を給付し続ける。

<sup>\*15</sup> 篠原二三夫(2017)レポート「進化を続けるリバースモーゲージとヴァアジェ～超高齢社会に向けた英米仏のチャレンジ～」ニッセイ基礎研究所。

的自立が必要な社会に変わってきている。生活の利便性や移動性に優れたマンションを“終の住処”と定めて移り住む高齢者世帯が増えている。にもかかわらず、現在、マンション居住者は社会福祉協議会が扱う低所得世帯向けリバースモーゲージが利用できない。金融機関のリバースモーゲージの営業エリアは都市圏だけであり、地方圏向けのマンション居住者向けのリバースモーゲージの商品開発は喫緊の課題となる。日本にマンション型リバースモーゲージの普及版が商品化したら、次のような社会的効果が見込まれる。

- (1) マンション居住者の老後の住まいと暮らしを同軸的に支援できることから、永住志向が高まる。
- (2) マンション取引が活発化し、中古マンションの流動性が高まる。
- (3) マンションのサステナビリティが補強される。
- (4) マンション市場が安定化すると公共インフラのコンパクト化が進み社会的コストが軽減化する。
- (5) リバースモーゲージを包摂したマンション開発が始まる。
- (6) 日本のリバースモーゲージの制度研究が進む。

マンションは、戸建て住宅とは種類が違う居住用資産である。戸建て住宅と対比すると、構造面での違いは言わずもがな、権利関係の違いから、戸建て住宅とは異なったメリット・デメリットがある。戸建て住宅は建物の建築や取り壊しは、原則、所有権者の独断であり、更地にして売却や借地化することにも第三者の関与はない。マンションの場合は複数の所有権者の集合体であり、その維持管理には管理組合が当たり、変更を加える場合でも権利者全体の意向を図りながら進めなければならない。マンションの最大の問題となるのが「建て替え」である。建物の老朽化による建て替えには所有権者の合意が必要だが、それぞれの思惑が一致しないケースが多く、スムーズには進まない。建て替え(権利変換計画)が総会で決議されると、不賛成の組合員に対して、組合は区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すように請求できるし、逆に、組合員からも組合に買い取るように請求できる(新マンション建て替え法)。一般的には、建て替えには数年を要することから、権利を売り渡す選択をする高齢世帯は少なくない。その場合は、売り渡し権(債権)を担保にリバースモーゲージ契約を結ぶことは現実的である。本人の人的条件(推定余命や健康状態)を勘案して信託型リバースモーゲージを選択する方法も考えられる。

#### 空き家型リバースモーゲージ(試案)

公的リバースモーゲージは、単独世帯や夫婦だけの高齢者世帯に、その家に住み続けることを要件としている。リバースモーゲージでは、地価が下落すれば貸付額も下がり、金利が上昇しても同様に貸付額は下がる。リバースモーゲージの場合は、地価の下落、金利の上昇、利用者の長命化と3つのリスクがある。地方の人口流出地域に居住する高齢者の持家の大半は公的リバースモーゲージの最低評価額(1,500万円)を下回っている。着実な長命化も担保割れの懸念材料であり、認知症発症も第四のリスクとして浮上している。単独で自立生活が困難な認知症患者は、在宅居住と、同居人不存在が要件である公的リバースモーゲージが利用できないといった制度ジレンマがある。在宅療養中の高齢者がリバースモーゲージを利用していたとしても、止む得ない事由で老

入施設に入所、あるいは介護で家族が同居しても融資は打ち切られて一括返済を迫られる、あるいは利払いが続く不安感がある。そうした事情を汲んで対応してもらえるかもしれないが、契約書に明文化されていなければ法的効力はない。

持家高齢者が抱える問題の1つに、持家の固定資産税・都市計画税の負担がある。老々介護や認々介護となった高齢者が特別養護施設(特養)などに入所させられるケースは珍しくもない。そうした事態では高齢者の持家は空き家となり、相続人がいなければ放置空き家になり、空き家対策措置法によって解体されたならば固定資産税は従来の6倍に引き戻される。現行の法律下では、物税である固定資産税は所有者の人的条件(年齢、担税力など)とは関係なく課税されている。要生活保護の持家高齢者の場合はリバースモーゲージの利用で持家の租税負担は免除されるが、生活保護を受けない持家高齢者はその租税負担を免れない。政府や自治体は、生活困窮の高齢者の持家(空き家)に限っては、相続・売却などで所有権が移転する時点まで、固定資産税の立て替える措置として、「空き家リバースモーゲージ」を検討する必要がある<sup>\*16</sup>。

### 介護家族向けリバースモーゲージ(試案)

厚生労働省の2019(令和元)年の国民生活基礎調査によると、「要介護者等のいる世帯」の状況は次のとおりである。

介護保険法の「要支援」又は「要介護」と認定された者のうち、「在宅の者(以下「要介護者等」)」のいる世帯の構造をみると、「核家族世帯」が40.3%で最も多く、次いで「単独世帯」が28.3%、「その他の世帯」が18.6%となっている。換言すると、「要支援」「要介護」の世帯のうち、「核家族」と「単独」の世帯が全体の68.6%、7割弱を占める。年次推移をみると、「核家族世帯」の割合は上昇傾向であり、「三世帯世帯」の割合が逆に低下している。「核家族」とは、家族形態の1つであり、「夫婦のみ」「夫婦とその子ども」「父または母とその子ども」からなる小家族の世帯を言う。「要介護度」の状況を世帯構造別にみると、「単独世帯」では要介護度の低い者のいる世帯の割合が高く、「核家族世帯」「三世帯世帯」では要介護度の高い者のいる世帯の割合が高くなっている。「要介護者等」の年齢を年次推移でみると、年齢が高い階級が占める割合が上昇している。「要介護者等」の年齢を性別にみると、男は「80～84歳」が23.2%、女は「90歳以上」が28.6%で最も多い。

「介護が必要となった主な原因」を要介護度別にみると、「要支援者」では「関節疾患」が18.9%で最も多く、次いで「高齢による衰弱」が16.1%となっている。「要介護者」では「認知症」が24.3%で最も多く、次いで「脳血管疾患(脳卒中)」が19.2%となっている。

「主な介護者」の状況をみると、要介護者等と「同居」が54.4%で最も多く、次いで「別居の家族等」が13.6%となっている。「同居」の主な介護者の要介護者等との続柄をみると、「配偶者」が23.8%で最も多く、次いで「子」が20.7%、「子の配偶者」が7.5%となっている。また、「同居」の主な介護者を性別にみると、男35.0%、女65.0%で女が多く、これを年齢階級別にみると、男女とも「60～69歳」が多く、男が28.5%、女が31.8%と最も多くなっている。

\*16 倉田剛「私見卓見『日本経済新聞』2017年2月2日付。

「同居」の「主な介護者と要介護者等の組合せ」を年齢階級別にみると、「70～79 歳」の要介護者等では、「70～79 歳」の者が介護している割合が 56.0%、「80～89 歳」の要介護者等では、「50～59 歳」の者が介護している割合が 31.6%で最も多くなっている。年次推移をみると、60 歳以上同士、65 歳以上同士、75 歳以上同士の組合せにおいて、いずれも上昇傾向となっている。「同居」の「主な介護者の介護時間」を要介護度別にみると、「要支援1」から「要介護2」までは「必要ときに手をかす程度」が多くなっているが、「要介護3」以上では「ほとんど終日」が最も多くなっている。「介護時間」が「ほとんど終日」の同居の「主な介護者」は、「男」が約3割、「女」が約7割となっている。続柄別にみると、女の「配偶者」が最も多く、次いで女の「子」、男の「配偶者」の順となっている。

老老介護世帯数は現在も増加傾向にある。前述の令和元年に行われた調査では、老老介護世帯数の 7 割弱を「核家族」と「単独」の世帯が占めている。「要介護3」以上の介護世帯では、主な介護者の介護時間は「ほとんど終日」となっている。認知症患者の場合は、身体状態に格別の不自由がなくても、徘徊・妄想などの異常行動には「ほとんど終日」の見守りや介助が必要である。パーキンソン病患者の場合も、筋固縮症状などから日常的に転倒し重症化するリスクが高く、やはり「ほとんど終日」の介助が必要となる。認知症やパーキンソン病の老老介護世帯の場合は、主な介護者の精神的、身体的疲労を慮るとき、その継続は極めて限界的であり、認認介護に陥る可能性も高い。前述の調査資料からも明らかな点だが、要介護世帯の場合は、家族（子やその配偶者）の「同居」が必要であり、「同居」の家族がいない世帯では主な介護者の高齢化や疲弊から介護系施設への入所も止むを得ない選択肢となる。施設介護の場合に問題となる点は家計の経済的能力であり、介護の他に医療サービスも必要となると家計の経済的負担はさらに嵩上げされる懸念がある。

近年の老老介護世帯の増加傾向を鑑みると、介護世帯のセーフティネットとなる「介護家族向け公的リバースモーゲージ」の創設は、憲法に保障された最低限度の生活を支える取り組みとなるはずである（第 13 条、第 25 条）。あるいは、現行の公的リバースモーゲージの抜本の見直しも検討するべきであり、その場合は、高齢者世帯の家計の困窮度を判定するのに、世帯の総収入だけでなく、医療費や介護費などの収支バランスも斟酌するべきである。また、「夫婦だけの世帯（その両親も）」の人的要件についても、「介護世帯」も加えるべきであり、在宅療養や在宅介護を推進している政策と整合しない現行制度の負の作用も改めて洗い直す必要がある。

### 家族型住まいの年金化契約のバリエーション(試案)

本稿で提言する試案「家族型住まいの年金化契約」とは、親世帯の高齢期の経済的自立を支援する意図に基づいて親子間で結ぶ不動産関連の契約のバリエーションの総称である\*17。厚労省の生活福祉資金制度の低所得世帯向けリバースモーゲージが利用できないマンション居住の親

\*17 倉田剛(2007)「家族型リバースモーゲージ商品の提言」『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用』法政大学出版局。p133.

世帯の経済的自立を家族支援しようとする試みでもあり、本稿で提言している終身定期金型住まいの年金化契約のバリエーションとすることに何らの問題はない。

家族型住宅売買契約とは、子供が、親の持家を購入する不動産売買契約であり、親の老後の経済的自立を支援する意図がある。この契約では、親はそのまま終身居住権を保証される。また、親が老人施設に入所して空き家になった持家を子供が購入する契約などもそのバリエーションの1つとなる。家族型住まいの年金化契約は、親が持家を相続財産としないで、子供に売却する方法で流動化(年金化)させる試みであり、子供にしたら扶養義務(民法第877条)の履行の一環でもある。この取り組みは、扶養義務を果たさない相続人に対する制裁的措置ともいわれている要生活保護世帯向けリバースモーゲージとは対極的な家族による自助自立的な試みであることから、国は購入資金の融資や諸費用(土地引税)などに恩典的な措置を打ち出すべきである。この契約で留意すべき点は、不当な契約内容(売買金額など)には税法上の違法性など問われる場合もあることから、あくまでも通常の正当な取引でなければならない。また、この契約を結ぶことで、老親の扶養・介護などや相続問題についても、家族で協議する糸口となる副次的効果も期待できる。

セール・リースバック(SLB)とは、賃貸借特約付き不動産売買契約であり、持家の所有権は買主に移転し、売主は売買代金請求権を取得し、さらに売主は売却した建物の賃貸借権を取得する。セール・リースバックの場合は、事業用の建物・施設を対象にした資金回収(解放)の商業的手法としてポピュラーではあるが、アメリカの一部の地域ではリバースモーゲージの一種としても利用された経緯がある。その場合は、ドメスティック・リバースモーゲージ(domestic reverse mortgage)として老親の生活資金捻出方法の一つであり、家族や知人との関係で行われてきた。家族以外にも、セール・リースバックが不動産投資事業として税法上のメリットがあった時期には投資家(購入者)の参入もあったが、法改正以降はポピュラーではなくなった。現金収入のない高齢期は、住まいをアパートメントやコンドミニウムに住み替えてダウンサイジングするよりも、そのまま自分の家に住み続けたいと希望する高齢者にとってセール・リースバックは好都合な持家年金化取引といえる。親の住宅を、子供たちが購入して、そのまま親に住ませる方法である。親が、住んでいる家を、子に遺贈するのではなくて、売却する。それから親は、子(家主)から、改めてその家をテナントとして賃借する仕組みであり、所得の大半を住宅に投入してしまい、蓄え(金融資産)が十分でない親の家計に住宅売却の頭金(現金)が入るのは助かる。セール・リースバックの場合は、持家高齢者が、住宅の「所有者」の立場から、その住宅の「賃借人」の立場へと移行する選択である。高齢者世帯の家計で考えれば、住宅を「所有」することで賃料の負担がない(帰属家賃)代わりに、租税の負担(固定資産税・都市計画税等)や住宅の維持修繕費(リノベーション等)の出費は避けられない。片や「賃借」する立場の方は、月々の賃料の出費だけで、特段、他に負担はない。「賃借人」の立場の問題点を挙げるとすれば、住宅の賃貸借契約の継続性の保証や賃料など契約内容の変更の危惧がある。日本では、親子間で行われる住宅の売買契約は奇異な行為に映り、住宅ローンの利用が難しい時期もあったが、昨今では問題にはならない。

世帯の家計が住宅(不動産)を保有することは不動産投資ともなる行為でもある。不動産市場の動向によって、家計の資産状態も変動するからである。セール・リースバックの場合は、当初の持家

を投資家に売却してしまう段階でから、少なくとも不動産市場における将来リスクは回避できるメリットがあり、この点は一般のリバースモーゲージとは異なる特徴といえる。もちろん値上り利益を享受するチャンスも失うものだが、高齢者家計にとってはリスクヘッジの方がより優先的となるはずである。言い換えれば、「住宅」を、子に相続させる承継資産としないで、売却する住宅資産として捉えている「資産観」であり、「家族観」である。

こうした背景には、親子間の生前贈与における税負担を、あるいは民間のリバースモーゲージ・ローンを利用する場合の負担(諸費用・利息)などを回避しようとする意向がある。また持家の「売却」によって表面化するデメリットもあり、まず「譲渡益課税」が挙げられるのだが、高齢者の持家の場合は「居住用財産の長期譲渡所得の課税の特例」によって課税負担がない場合が多いから問題にはならないはずである。

一方、高齢者の持家を購入する投資家の方は、まず高齢者世帯からの家賃収益が確保できる。また消極的な経済効果ではあるが、購入した住宅について建物賃貸借契約の締結によって不動産貸付事業が具体化するから、建物の減価償却措置などに基づいた現金留保のメリットがある。また高齢者の持家(土地)の購入といった投資に対する市場変動による正負の経済効果を享受することになる。不動産賃貸事業の場合は、高齢者の賃料支払能力の不安や建物賃貸借契約の終了時期の捕捉が難しい、などの点はリスクとなってくる。

#### 4. リバースモーゲージと信託・後見

古くからリバースモーゲージが利用されてきた欧米社会では、私財の利益を法的所有権から分離・独立させる「信託」の概念(Legal ownership from beneficial enjoyment)が英米法によって確立されてきた。中世のイギリスに発祥したと言われている信託は家族間の財産承継の仕組みであった。英米法(コモン・ロー)系の英・米・加・豪などでは、当初から今日まで、信託は個人の資産管理、すなわち家族間信託として重要な役割を担ってきている。英米法体系社会における伝統的な持家年金制度であるリバースモーゲージを、大陸法体系の日本に取り込もうと試みるならば、法体系や生活文化の垣根を超えたハイブリッド・コンセプトの構築がまず必要であり、そのコンセプトに基づいた制度基盤の「ジャパニーズ・リバースモーゲージ」を検討しなければなるまい。

高齢者の持家の経済的価値を原資にしながら、安全・安心な老後のソフトランディングを約束するリバースモーゲージを実現するためには、従来の金融市場や不動産市場に定着している取引慣習から脱却して、共有・共用(シェア)、さらには交換・交替といった経済的領域にまで踏み込んだ新たな契約概念を探り当て、その具現化に果敢に挑まなければならない。日本人の世界に冠たる長命化は歓迎すべき兆候ではあるが、その二律背反性や矛盾を包摂している公的リバースモーゲージは、契約制度ではなくて、措置制度としなければ福祉社会を達成することはできない。

信託は、あくまでも高齢者の財産管理機能ではあるが、本人の自立生活能力の衰耗を支える任意後見とセットで活用する取り組みは超高齢社会の日本にリバースモーゲージを普及定着させるた

めの鍵となる。日本では、1922(大正 11)年に、規制法として信託業法、実体法として信託法が制定され、以降は実質的な改正も行われなくてきた。しかし、この 80 余年間、日本の社会や経済の構造的な変貌は著しく、信託に対する社会のニーズも多様化してきた結果、2004(平成 16)年に信託業法が改正されて、知的財産権等を含む財産権全般の信託が可能となり、信託業の担い手も拡大されて金融機関以外からの参入も可能と改められた。日本においては貸付信託が主流であって、諸外国のような家族間信託は扱われてこなかった。日本の社会は、古来、家制度や家督制度が連綿と継承されてきており、家財の管理・承継は家長と不文律的に定められてきたからだ。

しかし、少子高齢化が引き金となって、家族の構造や意識、また生活スタイルが多様化し、個人主義的な生活観や権利意識が台頭してきた。一方、金融市場や不動産市場も構造的な多様化と拡大化が進み、個人の財産管理運用にも高度な専門的知識・情報が必要となってきた。こうした背景と、着実な長命化が、高齢期の自立生活を余儀なくさせることになり、私財にも信託機能(財産管理、転換、倒産隔離)が必要だと認識されるようになってきている。

超高齢社会には、信託機能は必要であり、その重要度は長命化とともに膨らんでいく。平均的傾向としては、80 代後半に入ると本人自身による財産管理が難しくなってくることを受けて経済活動にも年齢に基づいた制約が設けられている。高齢者も、社会経済の変化に時宜を得た対処ができる専門家集団に委託するメリットに着目する傾向がみえてきている。そうした背景から、家族信託(民事信託)、年金型信託、金銭運用型信託、特定贈与信託、教育資金贈与信託、解約制限型信託、後見制度支援信託、土地信託、不動産管理信託等々、多岐に亘った信託が次々に登場している。ここから先も、さらに新しい種類の、あるいは細分化され特化させた信託商品の誕生が見込まれる。

リバースモーゲージの制度特性として、その開始時期が高齢期であり、利用者(債務者)の加齢が問題化する可能性は明らかである。アメリカの公的リバースモーゲージ HECM でも、利用者の法的能力の喪失は解約条件になっている。しかし、アメリカ人の平均寿命(男女)は、2018年の Web 資料によると 78.54 歳、日本人はさらに 5.67 年長生きで 84.21 歳である。雑駁な比較になるが、アメリカの HECM に比べて、日本のリバースモーゲージの方が制度リスクの発生率は高いと言える。

日本でも、信託型リバースモーゲージはすでに販売されている。(株)朝日信託では、リバースモーゲージ信託や入居一時金保全信託などを扱っている。リバースモーゲージ信託では、60 歳以上のシニア世代が、持家を処分しないで、そのまま住み続けながら生活資金を調達できる仕組みであり、持家高齢者は朝日信託と信託契約を結び、受益権を受け取る。指定金融機関が根抵当権を設定する方法で、融資枠(極度額)を設定する。利用者(委託者:持家高齢者)は設定された融資枠の範囲内で借入を行い、生活資金や医療費、また介護費用などに充当できる。さらに「リバースモーゲージ信託」の場合は、配偶者以外の家族が同居しているケースや賃貸併用住宅、あるいは駐車場なども対象になり、一般的なリバースモーゲージでは対応できない条件にも適応している。

また、リバースモーゲージ信託には、任意後見機能も付与されているから、利用者が、万が一、認知症になってからでも生活資金や医療費、また介護費用などを引き続き金融機関から借り受け

られる。利用者の相続が発生した後は、その家を処分して借入金を返済し、余剰金は相続人に返還する。また、利用者の相続発生後であっても、生存配偶者は金融機関の利用資格要件を満たしていれば、引き続きリバースモーゲージ信託が利用できる。金銭的な契約にとどまる一般的なリバースモーゲージに比べて、リバースモーゲージ信託は高齢者世帯の生活実態に即した契約であることから社会的需要度は高いのだが、問題点となるのは都市圏に限定した営業エリアであり、高額な信託費用である。政府は、第三セクターなどの参入で地方の高齢者も対象化するリーズナブルな事業体を育成する政策的後ろ盾を講じる責務がある。

2020(令和2)年3月に最高裁判所事務総局が発表した「家庭局成年後見関係事件の概況」は、2019(平成31)年1月から2020(令和元)年12月までの1年間における、全国の家裁裁判所の成年後見関係事件(後見開始、保佐開始、補助開始及び任意後見監督人選任)の処理状況の概況をまとめている。まず、後見を申し立てする人は、本人の子が全体の約22.7%で最も多く、次いで市区町村長が約22.0%、本人が約18.6%の順である。市区町村長からの申し立て件数の対前年比は確実に増えている。本人の男女別・年齢別の割合は、男性が約43.1%、女性が約56.9%である。男性では、80歳以上が全体の約35.1%と最も多く、70歳代が約26.7%となっている。女性では、80歳以上が全体の約62.9%と最も多く、次いで70歳代の約18.9%となっている。本人が65歳以上の者は、男性では男性全体の約71.8%、女性では女性全体の約86.0%を占めている。同資料から読み取れる高齢者の生活実態は超長命社会の縮図ともいえるものであり、健康面や経済面の不安は想定内だが、それ以上に問題視されるのは人権的問題にも発展する恐れのある本人能力の衰耗や自立生活能力の減退である。日本人の長命化が、担保割れリスクである以前に、本人の行為能力の減退・衰耗がリバースモーゲージ契約の継続を危うくする確率が高まっている。その対応策となると、現段階では信託が適当であり、家族信託(民事信託)型リバースモーゲージが最初に挙げられる。その場合でも、契約当初から信託契約型ではなくて、その必要が明らかになった時点を停止条件と定めた特約付き契約の方が利用者側にすれば問題が少なく済むはずだからである

本稿でも随所で触れている点だが、高齢期に入ると第三者支援が不可欠になる確率は高まる。成年後見制度も確かに直截的で一定の効果は見込めるが、人間的尊厳に対する配慮までは期待できない事務的処理に過ぎないし、その費用負担も軽くない。かつては、老いて判断能力や生活自立能力が衰えたとしても、家族に支えられながら人間らしく暮らせる場所が家であった。しかし、少子高齢社会で100歳社会を迎えたわが国では、3世代同居の家族であっても在宅で最期を迎えられる高齢者数は減少傾向にあり、看取りをするサ高住やケア付き老人施設が終の住処に替わりつつある。そうした老後の変化にも適応する信託型リバースモーゲージ制度の開発は蓋然的となってくる。

### 信託型リバースモーゲージ

リバースモーゲージの仕組みは、①高齢者世帯の経済的困窮、②不動産(住宅)の年金化(融資)、③連帯保証(相続人)などの要件で構成されている。これらの要件は信託とも共通する点であ

り、双方の特性には整合性や適合性が認められる。信託契約の場合は、高齢者(委託者)から住宅資産の管理・運用・処分を委託された受託者(家族・信託法人)が、その裁量で、受益者(持家高齢者)のために、連続的に信託業務を継続させていく。リバースモーゲージの場合も、利用者(借主:持家高齢者)が死亡・転居・売却するまで、原則、連続的に融資する仕組みであることから、信託契約との適合性が高いのだが、近年顕著な“長命化”が制度リスクとなってきた点においては制度設計の見直しは必要になってくる。現行のリバースモーゲージを、雑駁に言ってしまうと、“長生き”すれば不本意な契約に転じる欠陥が内包されている制度とも換言できるからである。

リバースモーゲージの場合、借主が“長生き”することは、契約期間の延伸であるから、担保割れリスクや本人の行為能力の喪失、また自立生活能力の減退を示唆するものとなる。リバースモーゲージの構造的な特徴の1つでもあるのだが、借主の推定余命と担保評価額(融資限度額)との兼ね合い(バランス)から借主の年齢が高いほど受給額が増える仕組みであり、担保割れリスクも低下する制度メリットがある。リバースモーゲージの場合、ヒト(高齢者)とカネ(融資)のバランスの不均衡性や不確実性が制度発展の妨げとなっている。医学の進歩や人工頭脳(AI)などを駆使することによって推定余命の確実性を手繰り寄せれば、“長生き”による担保割れリスクも低下するし、推定相続人の連帯保証も不要になり、長生きの日本人の社会保障制度のセーフティネットとして機能できるであろう。

“長生き”は人類共通の僥倖であるはずなのに、社会構造が変化し人生観や家族観も変貌して、長い老後の生活不安感は、近年、増幅するばかりである。その現実的な不安感の根源には、“長生き”がもたらす本人行為能力の減退や肉体的な衰耗があり、それを支えるセーフティネットが整備されていない実態がある。信託契約は、本人の信任を受けて、本院の利益を目的にその財産の管理・運用・処分を受託する契約であり、人生100歳時代にはこれまで以上に必要な社会制度といえる。高齢者が、将来、加齢などによる判断力・法的能力の喪失、謔妄・認知症などに陥った事態を想定するとき、成年後見よりもむしろ信託の方が専門的知識・情報や処理能力などの面では圧倒的に信頼度も高く合理的であり、また後見人による不正・犯罪なども起こりにくい。リバースモーゲージには、財産管理や身上監護など生活全体に及ぶ支援サービス機能は付与されていない金銭的な貸借契約である点が、当事者が高齢者であることから制度的欠陥にもなっている。したがって、リバースモーゲージの場合も、本人の身上監護などについては任意後見(ヒト)で、財産権の保全や財産管理・運用・処分などは信頼関係が築ける信託契約(カネ)によって契約履行を担保する必要がある。以上の論点については、後見制度の利用状況や相続問題などからも論証できる点である。

標準的な不動産信託型リバースモーゲージには、「受益権」の扱いによって、下記の2つのタイプに分かれる。

(1)「受益権売却プラン」では、高齢者は委託者・受益者として、その持家の管理・処分を目的にした不動産信託契約を結び、その家に借人として住み続ける。受託者は受益権を斡旋して売却し、その資金を委託者の生活資金に充当する。信託契約の終了、あるいは委託者(高齢者)の死後、受託者は信託財産を処分して清算する。清算後に余剰金が生じた場合は、本人、あるいは相続人

に返還する。「受益権売却プラン」では、持家の「所有権」が信託契約によって「賃借権」と「債権（受益権）」に分解・変換される。

(2)「受益権担保プラン」では、委託者・受益者である高齢者は、その持家（信託財産）の使用貸借契約を信託者と結び、無償使用する。また受益権を質権担保にしながら金融機関と金銭消費貸借契約を結び、生活資金を借り出す。信託契約の終了、あるいは委託者の死後の債務処理は受益権売却プランと同様である。「受益権担保モデル」では、持家の「所有権」が「使用権」と「債権（受益権）」に分解・変換される。

長命化に伴って本人行為能力の減退・衰耗は生活福祉資金貸付制度においても長命化リスクとなるものであり、家族信託型のバリエーションの創設は蓋然的となる。低所得世帯向けリバースモーゲージのなかに新たに家族信託型生活資金貸付の創設も俎上に載せるべきである。

その試案は次のとおりである。

#### 「家族信託型生活資金貸付モデル」

##### 1, 対象者（以下の項目のすべてに該当する者）

- (1) 完全な所有権の居住用不動産を所有し居住している65歳以上の者。
- (2) 経済的自立が困難な世帯。
- (3) 配偶者あるいは推定相続人を家族信託の受託者として不動産を信託譲渡できる者。

##### 2, 資金用途

- (1) 受益者の生活・介護・療養・納税等に必要な資金全般。
- (2) 高齢者施設への住み替え資金。

##### 3, 借入限度額

居住用不動産（土地・建物）の50%以内で 3,000 万円以下。

##### 4, 融資期間 終身

##### 5, 金利 変動金利・3%か長期プライムレートのいずれか低い金利。

##### 6, 返済方法・返済期限（契約の終了）

- (1) 元金据置一括返済（利息は毎月後払い）。
- (2) 元金の返済期限は借主が死亡した日から 6 カ月後。
- (3) 本人が死亡したとき。
- (4) 担保不動産を売却するとき（家族信託の受託者が信託財産を処分するとき）。

##### 7, 担保不動産

- (1) 戸建て住宅、マンション。
- (2) 担保不動産に第 1 順位の抵当権を設定登記する。

##### 8, 保証人 原則不要

信託契約プランの 1 つに、信託法第 90 条に基づく「遺言代用信託」がある。高齢者（委託者）が生前に財産（持家）を他者（受託者）に信託して、生存中は委託者自身を受益者とし、死亡後の受益者として他者（配偶者・子・他）を指名する信託契約である。遺言代用信託の場合は、持家高齢

者が加齢などで判断能力・法的能力を喪失した場合でも問題が起こりにくい。たとえばリバースモーゲージの利用者の死後、その一括返済する場合であっても、根抵当権に基づく物件の処分には相続人の同意が必要になるが、信託財産になっている物件の処分に関しては相続人の同意は不要であるから確実である。こうした理由から金融機関のリバースモーゲージ商品には、遺言信託を要件と定められているプランが少なくない。

また、不動産信託契約は、セール・リースバック契約 (SLB) とも共通点が多い。どちらも高齢者 (委任者・売り主) の持家の所有権を第三者 (受任者・買い主) に移転させるのだが、①高齢者は契約後も、その家に住み続けられる (利用権)、②所有者から賃借人の立場に入れ替わる、③家に関わる金銭的負担や維持管理などからも解放される点、そしていずれも④現金収入 (借入金・受益権の売却代金) が得られる点などである。信託契約では、「受益権」を担保にした融資が受けられる、あるいは「受益権」を譲渡して「年金商品」を購入する方法が選択できる。SLB の場合も、買い主から現金 (割賦払) を受け取れる、あるいは一括払いも選択できる。信託と SLB は、不動産を「所有」する負担から解放されて、「使用」と「現金化 (交換)」が体现できる仕組みであり、どちらも居住福祉的価値・効用 (第三の価値・効用) が享受できる。フランスのピアジェにも、やはり同様の効用がある。また、信託の活用目的のバリエーションは実に多彩である。土地信託の場合ならば、賃貸型、処分型、等価交換型などのプランがある。たとえば、高齢者の持家であっても、その敷地 (土地) の規模によってはリバースモーゲージの信託プランだけではなく、さらに大型の事業プランの検討も可能になる。

### リバースモーゲージの人的条件の課題

「在宅居住」を貸付要件にしている公的リバースモーゲージの場合は、自宅で、単独であるいは夫婦だけの自立生活が難しくなったときは借入の一括返済を覚悟する必要がある。例えば、リバースモーゲージを利用している高齢者が、家の中で転倒した、あるいは階段を踏み外して寝た切り状態になったとする。介護状態が長引いて、在宅介護が限界となり介護施設に入所すると、現行の公的リバースモーゲージではその転居が解約理由となって清算段階に入ることになる。また、人は 80 代後半に入ると、認知症発症率は半数近くとまで言われている。認知症発症は本人の行為能力を危うくすることから、後見人の選任や信託契約が必要になり、リバースモーゲージの第四の制度リスクともなりつつある。

2020 (令和2) 年3月に最高裁判所事務総局が発表した「家庭局成年後見関係事件の概況」から読み取れる高齢者の認知症罹患の実態<sup>\*18</sup> は超長命社会の縮図ともいえるものである。高齢期に

<sup>\*18</sup> 後見人の開始理由とすれば認知症が最も多く、全体の63.4%を占めている。後見申立人は、本人の子が全体の約22.7%、次いで市区町村長が約22.0%、本人が約18.6%である。市区町村長からの申し立て件数の対前年比は確実に増えている。同資料によると、被後見人は、男性では80歳以上が全体の約34.8%、次いで70歳代が約25.4%、女性では80歳以上が全体の約63.4%、次いで70歳代が約18.5%であり、高齢期の女性の単独世帯が問題視されるのは、こうした事情に基因している。

抱える問題とすれば健康面や経済面での不安があるが、それ以上に問題視されるのは人権擁護問題にも発展する恐れのある本人の判断認知能力の衰耗であり、日常的な自立生活能力の減退であり、第三者支援を必要とする確率は高まっていく。成年後見制度は、財産管理では直截的な効果はあるが、人間的尊厳に対する配慮までは期待できない事務的処理であり、また、被後見人の費用負担も決して軽くはない。

いま一つ、同資料が示唆する点だが、年々着実な長命化が、担保割れリスクになる以前に、本人能力の減退衰耗が契約の継続を危うくする確率も高まっていく。本人能力喪失リスクへの対応策として、本稿で推奨したいのは家族信託(民事信託)を停止条件とするリバースモーゲージの取り扱いである。いわゆる、契約当初からの信託契約型ではなくて、信託の導入が必要となった時点停止条件と定めた契約の方が、借り手側にすれば家族問題も回避できるはずである。

また、現行の公的リバースモーゲージでは、本人と配偶者(その両親も)以外の同居を封じられているが、高齢者世帯の自立生活支援の制度目的に照らしても明らかに矛盾しているし、在宅介護を推進している政策とも整合していない。高齢者世帯の自立とは、在宅で自立して過ごす生活の継続を指すはずであって、その自立を支える家族の同居を阻む要件は誤りである。

リバースモーゲージの制度特性として、利用開始が65歳以上の高齢期であることからしても利用者の加齢が問題化する蓋然性は明らかであり、そのリスクを想定した制度設計でなくてはならない。要するに、現行の公的リバースモーゲージでは、長生きが、担保割れリスクばかりか、利用者の判断能力の衰耗などに起因する契約履行リスクとなることを想定していない仕組みのままである。通常のローンでは、当初に融資額と返済額が確定し、その相対的關係は整合的であるが、リバースモーゲージの場合は、貸付限度額は地価や金利などの市場変動性から流動的であり、さらに債務者が通貨による弁済能力がない点と人的条件(健康寿命・平均寿命)等々からして、極めて不確定な金銭消費貸借契約といえる。したがって、一般的なローンとは異なった債務者の加齢に即した約定の設定が必要になる。

### 成年後見制度支援信託・支援預金

この先、平均的な日本人の高齢期のイメージは70代から90代にまで及ぶ。せん妄や認知症に陥る可能性はさらに高まり、高齢期の生活の自立能力は著しく弱まる。こうした高齢期に、持家であっても、その法制度上の財産権(所有権)の保持よりも、むしろウェル・ビーイング・ライフ(Well-being Life)の確保に有効な権利への転用が現実的であり、優先的となる。言い換えれば、住まいの「所有権」を「使用と交換」に分解・変換するプログラム(リバーシブル・システム)のリバースモーゲージの利用が老後の暮らしのセーフティネットとなる。

世界的にも長寿の日本人の場合は、そのリバースモーゲージにも成年後見制度や信託契約など第三者管理機能が必要となる。認知症などで判断力が衰えた高齢者の財産を護る成年後見制度のサポートとして、2024(平成24)年2月から「後見制度支援信託」が導入された。この支援信託は、信託契約を使って、大きな財産は信託銀行が預かり、家庭裁判所の手続きがなければ引き出せないとする新しい仕組みだ。後見制度にまつわる不正事件の多発を受けて、その利用件数は急増

している。成年後見制度とは、認知症・精神障がい・知的障害などで判断能力の不十分な方々の「財産管理」や「種々の契約締結」などを支援し、不利な契約や悪徳商法などから保護する仕組みである。

2018(平成30)年6月から、後見制度支援信託に加えて、これと同様の仕組みとなる後見制度支援預金の利用についても運用が始まった。後見制度支援預金が通常の預貯金と異なる点は、後見制度支援預金口座の入出金や口座解約などでも、あらかじめ裁判所が発行する指示書が必要であり、後見制度支援信託と同様に、本人財産の保護を簡易・確実に行うことができる。また後見制度支援信託の場合はその取扱いは信託銀行となるのだが、後見制度支援預金は本人が日常的に利用してきた信用組合や信用金庫でも開設できることから信託銀行等がない地域では便利になった。本来、信用金庫は、地域の顧客と長期間にわたって親密な関係を築いてきた地域密着型金融であり、近年、オレオレ詐欺など高齢者を狙った犯罪も多発していることから地域生活の活性化と安全・安心化に貢献できる窓口業務にも、これまで以上に熱心に取り組んでいる。

静岡県東部の沼津信用金庫では、地域の成年被後見人の財産保護についても、日頃の業務を通して重く受け止めていた。そこで同庫は、全国に先駆けて独自に「後見支援預金」を開発し、2017(平成29)年7月3日から、その取扱いを始めた。また同庫は、2017(平成29)年5月に設立された一般社団法人しんきん成年後見サポート沼津<sup>\*19</sup>とも連携しながら、地域の成年後見制度に関わる様々な問題にも積極的に対応している。

---

<sup>\*19</sup> 一般社団法人しんきん成年後見サポート沼津(静岡県沼津市)の令和5年度第10回理事会(令和6年1月17日)での業績は、年々、着実に任意後見受託件数が増える傾向にあり、早晚、法定後見を超える見直し(代表理事鈴木聡)。令和5年12月現在の受任状況は、法定後見60件、任意後見59件、任意財産管理契約(委任契約)59件、死後事務委任契約54件、遺言執行受任63件、公正証書遺言作成サポート97件。令和6年1月17日取材。

## 第4章 中古住宅市場と担保評価

### 1, 高齢者世帯とマンション

- 最近のマンション市場の動向
- マンションの居住性能と市場流通性
- 公的リバースモーゲージとマンション
- 首都圏のマンション居住者とリバースモーゲージ
- 今後のマンション政策の方向性

### 2, 中古住宅市場の担保評価

- 最近の中古住宅市場の動向
- 金融機関の担保評価
- マンションの担保力
- 担保評価と生成人工頭脳 AI

### 3, リバースモーゲージと不動産市場

- リバースモーゲージが不動産市場を革新する
- 高齢者住み替え支援制度とリバースモーゲージ
- 住宅売買契約のリバースモーゲージ効果
- 不動産市場の課題
- アメリカ・シラキュース市の住宅保険

### 4, HECM の背景

- 行政の市場調整と住宅価格
- 「戸建て住宅」の担保評価基準
- 「コンドミニアム・ルール」の緩和
- HECM 市場の近況

## 1, 高齢者世帯とマンション

### 最近のマンション市場の動向

首都圏のマンション市場のこれまでの10年間の俯瞰するとき、新築分譲マンションの市場規模は縮小傾向だが、中古分譲マンションや賃貸マンションの市場は拡大傾向にある\*<sup>1</sup>。東京23区では、2012年～2022年の10年間の値上りは、新築分譲マンションが55.9%、中古分譲マンション

\*<sup>1</sup> 船窪芳和『不動産マーケットリサーチレポート』三菱FJ信託銀行・不動産コンサルティング部 VOL.226  
2023. 7. 18。

が78.4%である。こうした市況は購入層の高齢化もあるが住宅観の多様化にも因るものであり、「新築」から「既存(中古)」へ、「所有」から「使用」への意識の変化が背景にある。従来の“中古”という住宅意識から脱却して、“既存”といった視点から“住み暮らす場所”として多面的に捉える居住観への変化が読み取れる。

国交省の「土地問題に関する国民の意識調査」では、住宅について「土地・建物の両方を所有したい」と考える割合は2012年から2022年の10年間で79.8%から65.5%にまで低下した。この傾向は今後の住宅取得者の中心的な存在となる20歳代や30歳代で特に強い。総務省の「住宅・土地統計調査」でも明らかだが、既存マンションの流通量は近年増加傾向にあり、マンションの管理状況等も資産評価の重要なポイントとなっている。2016年度の東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売件数を逆転した。2021年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.3万戸、中古マンションの成約件数は約3.8万戸、6年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回っている\*2。

#### マンションの居住性能と市場流通性

人口が減少して高齢化と核家族化が進行している日本は老後自立社会にシフトするのは蓋然的であり、シニア層の都市部への住み替え現象も逡増傾向にある。その直截的動機と目されるのは都市圏と地方圏の生活インフラの格差である。文化度や教育面での格差は言わずもがな、生活支援面での行政サービスの充実度や就労機会の選択性が生活弱者となっている高齢者世帯を都市圏に誘導している。また、都市圏に居住している子供世帯との近居・隣住志向なども住み替えの動機となっている。

都市圏のマンションは、その好立地や充実した生活インフラに支えられて自助自立生活の持続性が高く、したがって高齢者の永住志向も高まってきている。国土交通省がまとめた2018(平成30)年度の調査結果では、マンション永住志向は過去最高の62.8%、5年前に比べて10.4%上昇している。同調査によると、マンション居住者の高齢化が進み、70歳以上の割合は22.2%で前回調査よりも3.3%の高齢化がみられた。高齢者の場合は住み替え先となるのは新築物件よりも既存物件が多い。こうした事情も加担して、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなり、建て替えを難しくしている理由の1つにもなっている。マンションは、戸建て住宅と異なって、毎月の管理費や修繕積立金の負担があり、また、建て替えなども想定しておかなければならない。

国交省の「マンションを取り巻く状況について」によると、既存(中古)マンションの流通量は、近年、増加傾向にあり、マンションの管理状況等に関する情報にも関心が高まっている。2016年度の東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売件数を逆転した。2021年度の首都圏における新築マンションの発売戸数

\*2 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001598520.pdf>。

は約 3.3 万戸、中古マンションの売買の成約件数は約 3.8 万戸であり、6 年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回っている\*3。こうした市況には、住宅に対する意識の変化が明らかであり、「中古」に対する感覚的な慣れや不動産に対する価値観が「所有」から「利用」に徐々にシフトしてきている。国交省の「住宅市場動向調査」では、新築分譲マンション購入者の住宅購入時の比較対象の筆頭は、以前は新築分譲戸建て住宅であったのだが、最近では床面積が大きい中古分譲マンションとの比較に変化している。

国交省の「土地問題に関する国民の意識調査」では、住宅について「土地・建物の両方を所有したい」と考える割合が、2012 年～2022 年間で 79.8%から 65.5%にまで低下した。この傾向は今後の住宅取得者の中心的な年代となる 20 歳代、30 歳代に顕著であり、若い世代に、新築にとられない住宅観が定着してきている兆しとも読める現象である。

リクルートの『住宅購入・建築検討者』調査によると、新築分譲マンション取得検討者の 32%、中古分譲マンション取得検討者の 25%が取得物件での永住を検討しているだけで、その他の取得検討者は将来的な売却も想定しているものと思われる。こうした住宅観の変化の背景には、マンションの資産性を重視する傾向の強まりがある。リクルートの「首都圏新築マンション契約者動向調査」では、マンション購入の動機として「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」と回答した取得者の割合は、2012 年に 15.8%だったのが、2022 年には 30.4%まで上昇している。マンションの価格上昇により個人の資産ポートフォリオにおける資産的ウェイトが高まり、居住用資産としてだけでなく、株式や債券のような換価性の高い金融資産として捉える価値観も窺える。

資産性を重視する傾向は、マンションの立地選好にも表れている。国交省の「土地総合情報システム」からすると、都心の物件ほど駅徒歩分数当たりの坪単価の減価度が大きい。駅徒歩分数が小さいほど潜在的な購入希望者や賃借希望者が多く、将来的には売却や賃貸収益化が容易となる。

100 歳社会ともなれば、都市圏も、地方圏でも、高齢者は戸建て住宅よりもマンションの方がエレベーターやバリアフリーな居住空間などから日常生活が便利で安全度も高い。国交省の「平成 30 年度マンション総合調査」によると、マンションに居住している世帯主の年齢は 60 歳代が 27.0%、70 歳代以上が 22.2%であり、居住者の約半数が 60 歳代以上である。また、「永住するつもり」が 62.8%であり、年齢が高くなるほど永住志向も高い傾向にある。購入時の選択基準では、「駅からの距離など交通利便性」が 72.6%、次いで「間取り」が 63.5%、「日常の買い物環境」が 52.8%の順となっている。国交省の「令和 3 年度住宅市場動向調査」によると、高齢者のみの世帯の場合は、分譲戸建て住宅取得世帯が 3.6%、分譲マンション取得世帯が 54.5%であり、半分強がマンション所有居住者世帯である。国交省の 2023 (令和 5) 年 4 月に公表した不動産価格指数は、住宅地は

\*3 『日本経済新聞』2023 年 12 月 28 日付。2023 年は都心部のマンションは高騰化、都心 6 区(千代田、中央、港、新宿、文教、渋谷)は一段と値上がり、23 区でも売買市況はモザイク化、その要因はエリアの購買力の変化と円安を好機とした海外マネーの参入。日銀が 24 年度にもマイナス金利を解消するといった観測が住宅購入の実需には向かい風となりそうである。

110.3%、戸建て住宅 117.5%、マンション 192.0%であり、マンションの値上がり率は確実に戸建て住宅以上である。

2023(令和5)年1月23日の公益財団法人東日本不動産流通機構の「首都圏不動産流通市場の動向(2022年)」によると、中古マンションの成約物件価格は10年連続で上昇して4千万円台に、また、中古戸建て住宅の成約物件価格は2年連続で上昇して3,753万円である。土地(100~200㎡)の成約物件の㎡単価・価格はともに2年連続で上昇している。国土交通省が公表した2023年7月1日時点の都道府県地価調査による基準地価については、新型コロナ禍以降は、地域や用途による差はあるものの三大都市圏を中心に上昇が拡大し、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど地価の回復傾向が全国的に進んでいる。

### 公的リバースモーゲージとマンション

近頃は、郊外から生活が便利な「まちなか(中心市街地)」のマンションに住み替える高齢者世帯が増えている。自治体も住まい・交通・公共サービス・商業施設などの生活機能をコンパクトに集約し、効率化を図っている。マンション居住者が利用できない現行の公的リバースモーゲージは、こうした社会環境の変化に対応していないことから社会保障制度の補完的なプログラムとしては機能不全の仕組みといえる。公的リバースモーゲージがマンションを制度要件から外している理由は、その土地が敷地利用権であり、単独所有権ではないからである。担保評価を土地だけに限定している貸付制度だから、逆効果として発展性も損なわれ、普及・定着も覚束ない。下記の視点からも、現行制度が内包している課題が見える。

(1)住宅ローンを利用する場合は、マンションであっても、戸建て住宅と同様に売買価格(契約額・実勢価格)を基準にした担保評価から貸出限度額が算定される。しかし、リバースモーゲージとなると、戸建て住宅の土地だけの担保評価であり、区分建物を貸付対象から除外している理由は、そもそも既存住宅(中古住宅)の上物(建物)の担保価値を評価しないからである。こうした融資体制は、新築主流の住宅市場だからであり、建物は税法上も償却資産だからである。

(2)不動産を鑑定評価する場合は、「費用性」、「収益性」、「市場性」の3つの側面から総合的に鑑定評価し、「原価法」、「収益還元法」、「取引事例法」の手法を使っている。リバースモーゲージの担保評価においても、同じ手法で評価すべきである。マンション(区分建物)の場合も租税制度においてはその資産性を認定し、固定資産税を課税する。であるにもかかわらず、マンションを対象から外している現行のリバースモーゲージ制度は理不尽であり、改正すべきである。

(3)戸建て住宅もマンションも、どちらも等しく「居住用資産」であり、公的資金の融資や不動産課税においても格差はない。リバースモーゲージは社会保障制度のセーフティネットであり、困窮家計の持家高齢者の生活費の自己調達目的を鑑みると、現行の不公正な要件は改正されるべきである。この論理の正当性については、憲法上(第22条、第25条)にも明文化されている。

### 首都圏のマンション居住者とリバースモーゲージ

特定非営利活動法人リバースモーゲージ推進機構(東京)が、2022年11月と2023年11月に、東京都港区の在住者を対象に、講座「老後の住まいと暮らし」を開催し、個別面談方式で聴き取り調査を行った\*4。受講者はマンション所有居住者が大半であり、コロナ禍以前から既存マンションの市場価格が急騰した背景もあって、リバースモーゲージの具体的な情報の学習が受講の動機であった。面談から読み取れる「老後の住まいと暮らし」についての不安感」としては、①居住しているマンションの建て替え、②マンションを売却しても住み替え先が定まらない、③自立生活能力(健康)の不安、④将来の要介護生活への不安、⑤頼りになる家族がいない不安等々であった。

生活利便度や生活文化度で秀逸な都心のマンションに居住する高齢者の永住志向は強まる傾向にある。しかし、マンション(イエ)の耐久性(建て替え時期)と高齢居住者(ヒト)の推定余命との時間差が問題化する。また、都心のマンションに居住する単独・夫婦だけの世帯に共通する老後の生活不安には、高齢化とともに自立生活が難しくなったとき、あるいは在宅療養や老々介護が限界になったとき、住み替える先は大概が施設系になる。とはいえ、そうした事態の事後的な予測も難しく、マンションの管理や処分についても情報が不足で決断できない高齢者世帯は少なくない。

人口が減少して高齢化と核家族化が進行している日本の場合、将来的にも自立老後社会にシフトするのは蓋然的といえる。都市圏のマンションは、その立地や生活インフラに支えられて自助自立生活の持続性が高く、したがって高齢者の永住志向が高まっている。国土交通省がまとめた2018(平成30)年度調査結果ではマンション永住志向は過去最高の62.8%、5年前に比べて10.4%上昇している。同調査によると、居住者の高齢化が進み、70歳代以上の割合は22.2%で前回調査よりも3.3%高齢化がみられた。シニア層の都市圏への住み替え先となるのは新築物件よりも既存物件に住み替える傾向が強い。こうした事情も加担して、完成年次が古いマンションほど70歳代以上の割合が高くなり、建て替えを難しくしている理由にもなる。戸建て住宅と異なって、集合型となるマンションに永住するならば共用部分の修理修繕や建て替え事業なども想定してかなければならない。また、マンションの所有居住者がリバースモーゲージを検討する場合は取り扱う金融機関が少ない点も注意が必要である。

マンションについて、戸建て住宅と比較しながら、その特性を整理してみよう。

(1)マンションの所有居住者は、管理費や修繕積立金などの金銭的負担の他に管理組合の加入も義務付けられている。また、区分所有権者としての本人能力の保持は自己責任となり、その低下や減耗が問題化するケースもある。

(2)マンションも構造的な持続性は限定的であり、定期的な大規模修繕や建て替えなども想定しておかなければならない。マンションの場合は、戸建て住宅と違って、土地は建物の敷地としての付

\*4 令和4年度第17回港区協働参画事業「文化体験講座」と令和5年度第18回港区協働参画事業「文化体験講座」の会場は東京都港区立生涯学習センター・ばるーん、304号室。受講者は合計70名(女性62名、男性8名)のうち65名がマンション所有居住者(単独・夫婦だけの世帯)。

带的価値であり、建物の築後年数から算出する残存年数が資産価値(市場価格)に直截的に影響する。したがって、耐震診断についても、その結果が市場価格を左右する懸念から所有権者の合意形成を難しくして耐震工事を阻むハードルの1つとなっている。旧耐震基準で建設された分譲マンションの改修や建て替えは進んでいない。2021年末時点では都内の旧耐震のマンションの16%程度しか、耐震性が確認されていない\*<sup>5</sup>。

(3) マンションの場合は、その立地の生活利便性や生活インフラの充実度が戸建て住宅に比べると平均的に優位であり、安定的な需要が見込める要因となっている。

(4) マンションの場合は、戸建て住宅に比べると賃貸収入などの収益性が平均的に優位であり、管理も金銭的負担で済む。

(5) マンションの場合は、土地が担保力になる戸建て住宅に比べるとリバースモーゲージの取り扱いが限定的である。

以上の各点から結論すると、マンションの場合は、生活する上での利便性や生活・文化インフラなどを享受できる立地条件が資産価値を形成し、その管理体制がサステナビリティを保持させている。マンションは好立地を集合型構造でコスト・パフォーマンスを高めた住戸形態である。また、マンションは個々の専用区画に限定した区分所有権の集合体ゆえに、その敷地の処分権は限定的である。したがって、土地(敷地)の担保力に融資するリバースモーゲージは使えないとはいえ、都市圏のマンションには高齢の所有居住者が増えている。こうした生活実態に対応するリバースモーゲージの創設は時代的要請と考えられる。

### 今後のマンション政策の方向性

国土交通省の推計によると、2022年末現在、全国の築40年超のマンション数は約126万戸に上り、20年後には445万戸に増える見込まれている。国交省は、マンションとその居住者の高齢化への対応策を講じるために、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」で検討を重ねてきた。検討会では、マンションを巡る現状を把握し、課題を洗い出して、「マンションの長寿命化の推進」、「修繕積立金の安定的な確保」、「管理不全マンションへの対応」、「管理組合役員の担い手不足への対応」、「円滑な建替え事業等に向けた環境整備」、「多様なニーズに対応した事業手法のあり方」等々について検討を重ねてきた。その検討の結果を、厚労省は、マンション政策全般に係る大綱とする旨を、2023(令和)5年8月に公表している。

老朽化した分譲マンションの再生促進策を議論してきた法制審議会(法相の諮問機関)の部会は

2024年1月16日、マンションの管理方法を定める区分所有法の改正要綱案\*<sup>6</sup>を取りまとめた。一定の不具合が認められるマンションは、建て替えに必要な所有者の賛成決議の割合を「5分の4」から「4分の3」に緩和する。2月に予定されている総会を経て法相に答申され、政府は26日召集

\*<sup>5</sup> 『日本経済新聞』2023年1月15日付。

\*<sup>6</sup> 『毎日新聞』2024年1月16日付。

の通常国会に改正案を提出する方針である。

区分所有法は、死亡や相続で連絡がつかず、決議に参加しない所有者を「反対」と扱うよう求めている。所有者不明で合意形成が進まなくなるとの懸念が指摘されていた。要綱案は、まず、住人らの請求によって、裁判所の判断で所在不明所有者決議の分母から除外できる仕組みを創設し、その上で、耐震性や火災への安全性不足、周辺に危害や衛生上の害を与える恐れ、バリアフリーへの不適合等々があるマンションについては賛成決議の割合を4分の3とする新たな建て替え要件を定めた。また、建物の骨組みを維持しながら全体をリノベーションする工事や建物の取り壊しについても、現行の「全所有者の同意」という要件を緩和し、新たな建て替え要件にそそえるとした。

1995年の阪神大震災をきっかけに制定され、大規模災害で被害を受けた場合に適用される被災マンション法も見直す。現行は、被災した建物の建て替えや取り壊し、敷地の売却には所有者の5分の4の賛成が必要だが、迅速な復興を妨げるとの意見があった。このため、所在不明所有者を決議の分母から除外する仕組みを採用し、賛成決議の割合も「3分の2」に引き下げる。

被災して建物の価値が2分の1を超えて失われたマンションは、これまで政府が災害を認定してから1年以内に賛成決議をしないと被災マンション法が適用されなかったが、要綱案はこれを3年以内に延ばし、再延長もできるようにするとした。

こうした動きは、マンションの建て替えをスムーズに運ばせるための方針多面構造面からの検討よりも、マンションの管理面の強化であり、政策的方向性を示したものであるが、さらに、次の段階としてマンションの資産価値にも及ぶ検討も必要となる。居住用資産のサステナビリティは、公的リバースモーゲージなどの生活福祉資金制度が体现する居住福祉性価値効用が伏線となって醸成される社会保障制度のセーフティネットにまで及ぶ展望も必要になる。

## 2. 中古住宅市場の担保評価

### 最近の中古住宅市場の動向

国土交通省は低調な日本の中古住宅の市場活性化に乗り出す。日本の中古住宅取引が、アメリカやイギリスと比較しても低調であり、市場改革の効果は大きいと踏んでいるからである。高齢化の進行に伴って、空き家は着実に増加し、そして問題化する。また、子育て世代の過大な住宅費を勘案するとき、中古住宅市場の活性化は避けて通れない政策的課題となる。

国交省の2018(平成30)年「住生活総合調査」によると、将来、住み替える住宅については、新築を志向する人はいまだ多いものの、既存住宅(中古住宅)が良い、あるいは、新築にこだわらないと考える人も増える傾向にある。近年、持家に住み替える場合の意識には変化が見られ、中古住宅購入が安心できる合理的な市場環境が整備されたならば、流通拡大の可能性は確かである。

国交省は、2023年夏に有識者や地域金融機関の担当者らで立ち上げた検討会で、2023年度中に金融機関向けの評価モデルをまとめて、金融機関の後退的な融資体制の見直しを図る方針を打ち出している。今回、住宅の立地の良さや省エネ改修などを担保価値として反映させる評価

モデルを作り、中古住宅でも住宅ローンを借りやすくする。また、築年数だけを評価基準にしている現状の見直しを促し、日本の新築主流の住宅市場を再編成したい狙いがある\*7。

新たな動きとして、2024 年以降の新築の建築確認を受けた住宅は省エネ基準に適合していないと住宅ローンの減税対象から外される。こうした国交省の一連の取り組みには、2050 年カーボンニュートラルの実現や 2030 年度温室効果ガス 46% 排出削減(2013 年度比)の実現に向けた具体的な動きを国外にも示す外交的な意図もみえる。

## 金融機関の担保評価

住宅金融支援機構の「2022 年度住宅ローン貸出動向調査」によると、日本では、既存の住宅(中古住宅)の建物部分の担保評価方法は金融機関毎に異なっていて、統一されていない。維持管理や経年劣化状況(リフォームも含む)による物件毎の品質差は評価しないで経過年数だけを評価する金融機関の割合は戸建て住宅 81.2%とマンション 80.4%、維持管理や経年劣化状況(リフォームも含む)による物件毎の品質差を考慮して担保評価する金融機関の割合は戸建て住宅 18.5%とマンション 19.2%、建物部分を全く評価しない金融機関の割合は戸建て住宅 0.3%とマンション 0.4%となっている。

実際の不動産取引の現場では、概ね築後 30 年経過した既存の戸建て住宅の建物価格はほぼゼロ円に近いとされる取引事例もあり、ほぼ慣行化されている\*8。金融機関は、通常、新築住宅の取得に融資する場合は新築工事費の見積書、あるいは住宅価格をベースにした担保評価に基づいて実行する。しかし、その住宅が 20 数年経過したら、その建物(上物)は担保評価しない金融機関が8割強に及ぶという実態がある。耐用年数(簿価)を基準にしながら建物価格を算定する取引慣行は、売り主の場合は残債がある持家の売却を難しくしている節もある。しかし、買い主にはプラスに働く公算もある取引慣行のはずだが、耐用年数だけを以って担保評価する金融機関の場合は、融資を受ける場合でも自己資金率が嵩上げされる、中古住宅の場合は購入後の改装改造工事費も必要なこと等の理由から新築住宅購入に転じてしまうケースは少なくない。また、金融機関の立場からすれば、融資額が膨らむ新築物件を優先的扱いとするのは当然である。

こうした実態の背景には、法人税の減価償却資産の耐用年数表\*9があり、その中に「木造又は合成樹脂造のもの」で「住宅用」の耐用年数 22 年と明記されているからである。そもそも、同耐用年数は、59 年前の昭和 40(1965)年大蔵省令第 15 号によって定められたままであり、その後の資材や技術面での進化や社会経済の変化は反映されていない。平成 20(2008)年度税制改正で同耐用年数等に関する省令が改正され、「機械及び装置」を中心に実態に即した使用年数を基に資産区分の整理と法定耐用年数が見直された経緯はあるが、その他に大きな改正はないままである。

\*7 『日本経済新聞』2023 年 4 月 20 日付。

\*8 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/tebiki.pdf>。

\*9 償却資産の評価に用いる耐用年数は、固定資産評価基準第3章第1節八により、原則として「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」別表第1、第2、第5及び第6に掲げる耐用年数によるもの。

税法上の「耐用年数」とは、「通常の維持補修を加える場合にその減価償却資産の本来の目的用途用法により通常予定される効果をあげることができる年数、すなわち通常の効用持続年数」と定義されている。昭和40年当時の「通常の維持補修」を想像するに、現在とは比較にならないほど軽微なメンテナンス効果であったとしても耐用年数22年にはその効果も織り込まれた年数である。

国交省は、2014(平成26)年3月の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の中で示した「建物評価上の基礎・躯体の使用価値の減価の考え方」では、基礎・躯体については、経年によるリスクの増加を踏まえ、耐用年数に応じた減価のモデル<sup>\*10</sup>を置くとした場合にあっても、例えば個別の住宅の劣化の進行状態を調査する方法で築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられるとの見解を明らかにしている。また、併せて、同年の税制改正により、現行の耐震基準に不適合な中古住宅を購入した場合であっても、所要の手続きを行い、確定申告等の際に必要な書類を提出することで特例措置(①住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン減税)、②直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置、③住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置、④既存住宅に係る不動産取得税)が適用可能となった。しかし、この手続きを行うのは購入者であり、煩雑な資料作成が購入意欲を削ぐ懸念がある。むしろ、必要な資料の作成を販売業者に義務付ける改正ならば、耐震性能の付加も確実に、取引もより円滑になるはずである。

アメリカの金融市場では、築後年数の他に、既存住宅に対して「通常の維持補修」を施すことで持続する価値効用(資産価値と使用価値)についても併せて担保評価する融資が一般的であり、原則土地と建物の一体評価である<sup>\*11</sup>。片や、日本の金融市場においては、土地と建物はそれぞれが別個の独立した権利客体であるのだが、土地限定の担保評価であっても建物にも担保権設定を課している。こうした担保権者の地位濫用とも解される金融業界の偏向的慣行は建物の価値効用の持続性を耐用年数だけで評価する、あるいはメンテナンス効果を軽視している証しであり、日本の中古住宅取引を低調にさせている動因ともなっている。

金融機関にとってのノンリコース・ローンとは、担保不動産の売却額のみで融資額を回収することになるのだが、中古住宅流通市場でスムーズに担保不動産が売却できることが必要条件になる。担保評価の対象は土地のみだが、市場では土地と建物を売却する。仮に建物を解体して更地売買となれば当初の評価額を回収できない事態も生じる。地方圏において、リバースモーゲージが成立し難い理由としては、土地の評価額の低さから担保割れリスクもあり、中古住宅流通市場が未成熟な点からもスムーズな売却の難しさも挙げられる。こうした流通市場のメカニズムを建物の担保評価につなげていく政策的な取り組みが必要になる。また、リバースモーゲージの出口となると、土地の流通性というよりも、土地と建物が一体化した住宅の流通性を重視する必要がある。中古住宅流

<sup>\*10</sup> 同資料によると、「現在の市場価値を維持する期間は築後経過年数20～25年」。

<sup>\*11</sup> アメリカの住宅担保融資では、借り手に課せられた建物の維持管理義務は極めて厳格であり、怠っていると債務不履行で融資が止まる。倉田剛(2007)『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用』法政大学出版局。

通市場の活性化とリバースモーゲージの普及定着とは極めて連動性が高く、一体的な取り組みが必要となる。建物が担保評価の対象ではなくても、更地よりも建物が付いている中古物件の方が成約率も高い。

本稿では、一般的な住宅の標準評価基準を以下の項目にまとめている\*<sup>12</sup>。

#### 「住宅の標準評価基準」

##### (1)住宅の構造的評価

- ① 敷地(地盤、接道、建蔽率、容積率、日照、上下水道)
- ② 経年数(建築年度)、修理修繕履歴
- ③ 建物(構造、秘匿性、間取り、ユニバーサルデザイン)
- ④ 性能(耐久・耐震性、防火・防音・断熱・遮蔽性)
- ⑤ 機能(給排水衛生設備、空調設備、再生可能エネルギー設備)

##### (2)生活環境的評価

- ① 自然環境(安全性、汚染リスク、地理・地形的条件など)
- ② 交通機関(アクセシビリティ、安全性、コストなど)
- ③ 公共施設(医療、介護系施設、教育、文化・教養施設など)
- ④ 商業施設(各種店舗、各種アミューズメントなど)
- ⑤ 行政サービス(生活サービス、住民コストなど)
- ⑥ 地域経済(産業集積、労働人口、賃金水準など)
- ⑦ 地域類型(住民構成、人口密度、事故・犯罪発生率など)

2024年1月の能登半島地震による倒壊建物は旧耐震構造の木造住宅はほぼ全壊させて多くの住民が犠牲になった。能登半島地震で、石川県輪島市と珠洲市が市内の建物被害を調べた結果、両市とも現時点で調査した建物の3割以上が全壊だったことが、その後の調査で判明した。こうした被災から、東京北区では耐震性が不足している木造住宅の耐震化助成を翌年度から拡充させる方針を打ち出している\*<sup>13</sup>。

東京・北区には、十条や赤羽など、古い建物が密集するいわゆる「木密地域」が多く残されていて、昭和56年以前の古い耐震基準でつくられた木造住宅がおよそ1万5千戸あるとされている。区では、これまで、木密地域などに限定して、古い木造住宅を建て替える場合に最大120万円の助成金を出してきたが、2025年度から、助成の対象を区内全域に広げる。また、65歳以上の高齢者のみの世帯に行っている耐震化工事などへの加算を、高齢者が同居する世帯にまで広げる。昭和56年以前の古い耐震基準でつくられた木造住宅に耐震性能を施した場合は、当然、その家屋に対する担保評価では付加価値が加算されてしかるべきである。

\*<sup>12</sup> 倉田剛(2008)『リバースモーゲージ・システムの多面的効用に関する研究—高齢者世帯の持家と学際的考察』愛知工業大学。

\*<sup>13</sup> <https://www3.nhk.or.jp/shutoken-news/20240209/1000101922.html>。

アメリカのリバースモーゲージ HECM の場合、建物も土地と一体の「住宅資産」として評価されていて、建物の老朽化や破損部分もリノベーション(交換・修繕)で修復可能な状態・程度ならば家屋の評価をゼロにまで引き下げる要因としていない。もちろん老朽化や破損が著しい建物はそれなりの評価しか得られない点は日本と変わらないのだが、そこに建物が「現存」している「事実(現存性)」が、「住宅」としての「居住空間的性能」を明確化させ、「主たる住居(principal home)」としての「法的対抗力」も保障されている\*<sup>14</sup>。簡明に言うならば、そこに建物があるからこそ、人が生活できる空間が確保されているのであって、まず建物が「存在(既存)」していることを「現存性価値(exiting-value)」として認めている。また、そうした法定便益(既得権など)を有効視することで、家屋の構造的な老朽化・破損、あるいは性能・機能・デザイン面での陳腐化などの問題(ペナルティ)はリカバリーできる要素であり、現存する住宅を土地だけの評価とすることにはならない。

アメリカのリバースモーゲージが、高齢者の住宅(持家)を評価する場合は、「生活する場所(living place)」としての「使用する価値(use-value)」に基軸を置いている。対照的に、日本のリバースモーゲージでは、高齢者の住宅(持家)を評価するスタンスとして、あくまでも「交換する価値(exchange-value)」に基づいた評価であり、市場経済的価値(相場)主義に偏重している。日本のリバースモーゲージの多くは、その貸付限度(融資枠)を住宅(持家)の土地(敷地分)だけに限定した担保評価に基づいて設定している。

日本の場合、「建物」も独立性を付与された不動産であり、その資産評価にも単独性を認めているのだが、せいぜい30年程度の使用年数(耐用年数とは別)がゆえに融資の際の担保力(市場評価)は極めて僅小であり、結果として「土地」に偏重した評価が現実的である。このような住宅の資産評価上の相違が、中古住宅市場の景況にも格差を惹起させ、結果としてリバースモーゲージ市場にも大きな隔たりを顕在化させている。

本稿では、こうした論理を発展させて、建物が“現存”する事実に対して、法理論上の“資産性”を制度上に構築させる法的整備が必要であり、社会福祉性が住宅の“無形資産性”のサステナビリティに重大な影響を与える要素となり得るもの」と論断している。住宅の「無形資産性」のサステナビリティを補強する法的環境の整備の一つとして、リバースモーゲージの対象住宅(土地)の購入(予約も含めて)を促進させる公的な支援策(融資・課税・その他)なども、住宅(持家)の資産性を高める結果に結びつくものと期待できる。また、リバースモーゲージの対象住宅を購入(予約も)するケースを想定した場合——個人情報開示への配慮は必要な点であるが——リバースモーゲージの当初の段階からその対象住宅の購入の予約やセール・リースバック方式(SLB)などのバリエーションを織り込む手法も新たなメリットも生み出す可能性が生まれる。

また、マンションの権利体系は区分所有権であり、土地は敷地利用権であるから単独処分できない。この点が、マンションをリバースモーゲージの対象から排除している理由でもある。マンション

\*<sup>14</sup> 土地利用規制(zoning)に対する既得権的対抗力と税法上の恩典(Income Tax Law Section 121 Exclusion)なども享受できる。

の場合でも、一定の制約を付しながらリバースモーゲージを利用させている自治体や金融機関もあるが、戸建て住宅(70%)よりも担保評価額は低く(50%)不利である。所有者と賃借人が混住する形態の集合型の居住用財産は権利関係が複雑になりがちであり、大規模修繕や建て替えなどの合意の取り付けが難しい点もある。日本のリバースモーゲージでは、土地だけの資産評価である(左図)、アメリカのリバースモーゲージでは建物も土地に付着した資産として一体評価している(右図)。この図からも明らかだが、日本のマンションもその権利関係は土地と建物の合体構造(区分所有権と敷地利用権)であることから、リバースモーゲージの居住福祉的価値効用については戸建て住宅に比べて優位である。こうした視点は、戸建て住宅限定の日本のリバースモーゲージの制度設計を見直す動機になるはずである。

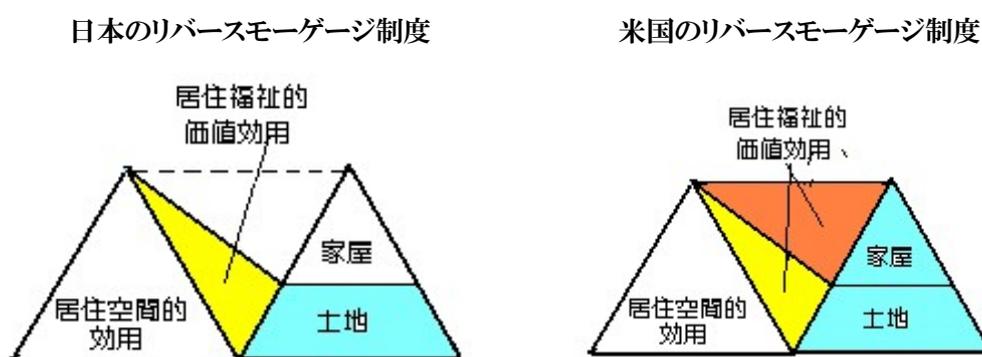


図 リバースモーゲージの担保評価の日米比較

居住用財産の一部(土地)だけの担保力(換金性能)と、そのまま居住用性能を維持している財産の担保力(サスティナビリティ)には、格段の隔たりがある。住まいが高齢期に形象する「居住福祉的価値効用」の濃淡にも大きな格差が生じてくるのは自明の理である。こうした視角からの解明が、建築関係者のクリエイティブな発想と辛抱強い取り組みに結び付くことを期待したい。

日米間の不動産評価に顕著な相違点は、不動産の権利体系の相違からも生じているのだが、利用価値を優先的に評価するスキームと、経過年数などの構造的価値をベースにして評価するスキームの相違であり、不動産の概念的な違いも無関係ではない。したがって、アメリカでは、マンション(コンド)の居住者であっても公的リバースモーゲージが利用できる。その場合は、半分以上の住戸に所有権者が居住していることが要件とされている。アメリカの住宅市場では、新築住宅に対する中古住宅という区分はない。日本で言う中古住宅は、既存住宅(existed home)と称されているが、この認識の些細な違いが、日米両国の住宅市場の景況や法的支援の格差に大きく影響している。

また、本稿では、「住まい」の価値効用について、居住空間的効用と地域環境価値、そして経済的価値の3つを掲げている。最初の住まいを購入する際は、周辺の家賃相場を参考にしながら、毎月の返済計画を考えたはずである。一般常識として、家賃は経費だが、住宅ローンの返済は自己資産の形成になると考えて、住まいの取得に踏み切ったはずである。

帰属家賃とは、実際には家賃負担がない持家についても、借家と同様の居住用空間を使用する便益や効用があり、それを市場価格で評価する帰属計算上の家賃の意である。持家の帰属家賃とは、実際には家賃の受払を伴わない計算上の家賃を指している。

例えば、築後 30 年経過している中古住宅であったとしても、賃貸借契約ではなにかしかなの家賃を支払うことになる。築後 10 年の平均的戸建て住宅ならば、月額家賃の相場は 10 万円、そこから 10 年先は 7 万円、そうした概算から算定される家賃負担総額を、稿者は「帰属家賃評価」と定義して、その中古住宅の経済的価値やコスト・パフォーマンスを計ることができる。

### マンションの担保力

日本の公的リバースモーゲージにおける担保評価では住宅は減価償却資産である。日本の住宅市場は明らかに新築市場であり、中古住宅市場は常態的に低調である。その理由とすると、需要面での短命な住宅寿命があり、したがって、金融機関の審査でも築後 20 年も経過した既存の木造住宅ならば、その家屋の担保評価は簿価になる。税法上でも、木造住宅は耐用年数 22 年の減価償却資産として法定されているからである。困窮家計の持家高齢者の老後の経済的自立支援を目的とする公的リバースモーゲージであっても、その貸付対象を戸建て住宅(土地)に限定して、敷地利用権であるマンションを除外している点がその証左といえる。

担保価値の評価は、雑駁に言えば市場における資金回収力(担保力)とも言い換えられる。戸建て住宅以上にマンションの需要の方が旺盛な地域もあり、土地だけに限定した評価基準はすでに旧弊であり、時流に沿っていない。住居も、土地と家屋を所有する戸建て住宅よりも、生活利便性に優れたマンションの立地条件に重きをおく生活観や資産観はもはや普遍的である。

国交相の 2022 年 1 月の「土地問題に関する国民の意識調査(注)」によると、望ましい住宅形態としては、地方圏では「一戸建て」、大都市圏では「マンション」と回答する者が多い。永住意向で見ると、「一戸建て」の居住者には永住意向が強く、「マンション」の居住者は住み替え意向が高いのは、家族の変化への対応といえる。「一戸建て」よりも「マンション」を望ましい住宅形態として挙げた理由については、「マンションの方が、建物管理や補修に手間がかからないから」が 44.1%で最も高く、続いて、「一戸建てほどの広さは必要でないから」(32.3%)、「マンションの方が店・施設・駅などが周りに多く、日常生活の利便性が高いから」(25.2%)、「マンションの方が防犯面で優れているから」(19.7%)、「マンションの方が処分(売却・購入・贈与等)がしやすいから」(17.3%)、「マンションの方が安全性や耐震性に優れているから」(15.7%)などの順となっている。現在の住まいにどのくらい住み続けるつもりかを聞いたところ、「住み続ける(計)」76.7%、「永住するつもり」31.1%、「たぶん住み続ける」45.6%、「住み替える(計)」と答えた者の割合が 22.2%となっている。「住み続ける(計)」の割合を人口規模別にみると、「住み続ける(計)」の割合は 20 万人以上の市で、「住み替える(計)」の割合は政令指定都市と町村で、それぞれ高くなっている。年齢別にみると、「住み続ける(計)」の割合は高年代ほど高く、持家が多い。こうした調査結果からも、持家の高齢世帯に永住志向が高いことが読みとれるのだが、単独世帯や夫婦だけの世帯が老老介護世帯になって場合を考えると、リバースモーゲージの充実は社会的要請となるはずである。

## 担保評価と生成人工頭脳 AI

2022年11月に公開された生成人工頭脳(AI)は、新たな衝撃となっている。不動産業界では、AIはすでに様々な業務で試験的に使われ始めている。不動産業界では、チャット GPT を物件情報の作成やその公開、住宅ローンの返済計画、不動産データベースの調査等々、多角的な利用が始まっている。AI の特性だが、読み込ませる情報データが多いほどその精度を高めることができる。国交省が集めた全国の不動産取引情報データを AI に学習させたならば不動産情報の透明度や精度は高まる。したがって物件の担保評価にも AI を使う方法でその精度も担保される、取引もスピードアップする、不動産の流通エリアも拡大する、投資家の参入も視野に入ってくる。今般の国交省の取り組みは遅きに失する感が拭えないが、ようやく緒に就いたことは確かである。

最近、民間企業が開発した生成人工頭脳(AI)ソフトは、中古住宅の担保評価やメンテナンスの要否、マンションの建て替え時期の予測やその費用まで試算する。金融機関でも新しいテクノロジーを積極的に取り込みながら中古住宅市場の再生化に努めるべきである。AI 技術は不動産業界に広く浸透しており、現在は大規模言語モデルや生成 AI 技術の利用が活発化しつつある。接客業務の効率化のためにチャットボットが導入されているほか、物件画像、間取り図、3D スキャンデータ、IoT センシングデータなどの不動産ビッグデータへの AI 応用も進んでおり、間取り図からの 3D モデルの生成などが実用化されている。一方で、少子高齢化、空き家の増加、住宅ニーズの変動などの社会的変化が、不動産業界の既存のルールや慣習に合わなくなってきた。例えば、日本の中古住宅の価値は一般的に建物の築年数に基づいて評価されるが、メンテナンスやリノベーションの実施など住宅の質に関わる情報は十分に考慮されていない。このような状況を変えるために、不動産ビッグデータへの AI の活用が期待されている。

岸田政権は「新しい資本主義」の実現に向けた動きを展開している。「新しい資本主義」の資金の流れをみると、企業部門に備蓄されている現預金 325 兆円を成長につながる分野への投資につなげ、家計の勤労所得に加え金融所得も投資に向けて所得倍増を目論んでいる。本稿では、平均的家計における資産所得倍増プランとしては、子育て世代には既存住宅を取得しやすい環境整備を、高齢者世帯の持家の年金化(リバースモーゲージ)を促す取り組みによって、家計に資金的余裕を産み出しながら金融資産への投資を促す方向を示したい

## 3. リバースモーゲージと不動産市場

### リバースモーゲージが不動産市場を革新する

リバースモーゲージのリバーシブル・システムは、一般的なローンとは全く逆向きの概念であり、日本の金融市場には存在しなかった仕組みであった。しかし、少子高齢社会の人口構造的変貌が社会保障制度の限界性を露呈させてきた結果、個々人自らが取り組む経済的自立の方策が生活福祉資金の不動産担保型生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)である。持家を、居住しながら

生活資金を調達する取り組みは、そう新しいものではなくて、古くは 18 世紀のフランスに見出すことができる伝統的な金融スキームでもあった。

これまで、住宅は、単なる家屋ではなくて、家族の拠所であり、社会生活の基盤ともなる重要な個人資産でもある点から、海外では「ドリーム」と表象され、日本でも「恒産」として扱われ、伝統的な継承(相続)資産とされてきた。しかし、近年、少子化と高齢化、そして核家族化で単独世帯や夫婦だけの世帯が増えてきたことから、高齢者世帯の経済的自立も社会的要請となってきている。平均的な家計の最大資産となる持家を、終身居住と生活資金の調達を同軸的に体现するリバースモーゲージは、持家率が高い日本の高齢者世帯の老後のセーフティネットと目される仕組みである。

リバースモーゲージ制度は、欧米社会では、それぞれ多少の相違点はあったとしても、それなりに普及定着しているのだが、日本においては低調である。本稿では、その主な要因となるのが、制度原資となる持家の維持継続性(サステナビリティ)の脆弱性にあると踏んでいる。その背景となっているのは低調な既存(中古)住宅取引であり、新築住宅主流の住宅政策の失態ともいえる。日本の平均的な住宅は、国際比較からしても高額であるのに、木造住宅ならば法定の減価償却年数は 22 年であり、平均的な使用年数は 30 年である。こうした不合理な住宅市場であるのに“スクラップ&ビルド”の風潮が改まらないのは、既存(中古)住宅の資産価値を維持継続させるための政策的措置が新築住宅に比べて少ない結果であり、それに便乗してきた金融市場の思惑もある。持家を担保にしながら死後一括代物弁済方式のリバースモーゲージの場合は、高齢者世帯の経済的自立支援の効果があり、家計に新しいポートフォリオも生まれる余裕をつくり、また、空き家問題の予防的効果もある。政府が、リバースモーゲージ市場を構築し活発化させようと目論むならば、金融市場と不動産市場との関連性を強めて、さらに新しい取引(契約)形態を創設し、政策的に指導保護する取り組みが必要になる。

少子高齢社会における住宅のサステナビリティを政策的に保持させる取り組みが、結果として不動産市場の構造改革に結び付き、リバースモーゲージ市場も構築できる。その方向性を次のように整理する。

#### (1) 住宅地の区画規模の倍増プラン

スペース的余裕のある住宅地開発(コモン・スペースの多用と各区画の拡大化)は経年後の環境の成熟を約束する。敷地に余裕が生じるから、既存住宅の増築や改築を容易にする可変性が向上し、次の購入インセンティブにもなり、結果として住宅のサステナビリティに奏功する。欧米の住宅に施される頻繁なリノベーションも、区画のスペース的余裕が大いに関係している。日本の平均的な戸建て住宅の区画は、160~170 m<sup>2</sup>程度が平均的な面積であり、増改築には制限的な条件となっている<sup>\*15</sup>。また、隣接の空き家を購入して、住宅の敷地を拡大する取引に対して政策的に支援する取り組みは空き家問題の予防・解消には直截的に有効である。

#### (2) 既存(中古)住宅の購入を支援する政策

\*15 倉田剛(2002)『リバースモーゲージと住宅』日本評論社。

中古住宅の売買取引に対しては、その取引に関する諸費用（取引税や固定資産税など）の優遇措置や住宅ローン金利の引き下げ等の恩恵的政策によって買い替えを促し中古住宅取引の活発化を図る。

#### (3) 既存（中古）住宅の担保評価方法を提示し、実践を促す政策的措置

中古住宅の土地と建物の両方を担保評価するモデルを提示し、成約金額を支えることで、次の住宅買い替えを後押しする効果が見込めるし、結果として中古住宅市場の活発化に貢献する。中古住宅のサステナビリティも確保できることから、リバースモーゲージの活発化にも奏功する。

#### (4) 住宅価格の引き下げ

新築住宅の価格が下がると、家計に資金的な余裕が生まれるから、金融市場にも個人資金が流入する動きが始まるし、住宅関連商品の消費も活発化する。また、住宅価格がアフォードブルになれば、買い替え取引も活発になり、人の移動も活発化する。コロナ禍で始まったリモートワークの普及も追い風となって地方の住宅需要にもつながる。住宅価格の引き下げは、中古住宅市場における再販価格と、当初の取得価格との価格差が縮小することから、持家の負債化（市場価格と借入金額との逆差額）が免れるし、不動産取得の関連税負担も軽減する。

#### (5) 住宅の構造的改革

最近の住宅の高性能・高機能化は住宅価格の高騰化につながる。ベーシックな性能や機能は当初から装備するのだが、アドオン機能などはオプション（後付方式）として、平均的な住宅構造の標準価格を引き下げる改革に、業界を挙げて取り組むべきである。また、各地で発生する甚大な震災に備えて、一般住宅にもスケルトン・インフィル構造の導入も検討するタイミングであり、持家のサステナビリティも補強されることになる。住宅資産の相続による継承が減って、居住者の交代が繰り返されるような社会環境（ライフスタイル）に変移しつつあるから、建物の構造的強度は重要になる。住宅設備については、その都度の居住者が、必要な性能・機能を変更・付加させていけば合理的である。方式を日本の住宅の耐用年数も主要な軸組を堅固な構造に変える方法で、これまで以上に長い年数の使用が要求されるように変わる。

### 高齢者住み替え支援制度とリバースモーゲージ

内閣府が、2005年11月にまとめた調査報告書『都市と農山漁村の共生・対流に関する世論調査報告書』によると、都市部に住んでいて「農村、山村、漁村などに住みたい」願望を持つ人が20.6%であり、50代の男性では38.2%に上った。また移住を決めるための必要条件として、「医療機関の整備(43.8%)」、「安価な家屋・土地(43.3%)」、「居住地決定に必要な情報(41.3%)」などが挙げられていた。「平日は都市部、週末を農漁山村」といったライフスタイル(生活)を希望する人は37.6%、50代男性では45.5%であり、その実現の必要条件としては、「時間的余裕」が66.8%、次いで「医療機関の整備」や「安価な家屋・土地」などが、それぞれ30%台であった。受け入れ側の農漁山村の在住者の方も、都市住民の移住に対して、歓迎意向が65.7%であった。

こうした調査結果からすると、幾つかの基本的条件が整備されれば「人的対流」の実現性は低くない。「医療機関の整備」は、進んだ情報技術を駆使しながら日常生活の健康管理を続け、緊急

態勢として高度な機動力を備えた医療車の用意がまず考えられる。「時間的余裕」については、雇用環境の対応を労使間で調整すれば解決できる。「地域情報」の収集は、国土交通省が2006年度から試行する「中古住宅価格ネット公開プログラム」などのローカル版を開設する方法で、ある程度は補える。

「安価な家屋・土地」探しも、地域内に既存する高齢者の持家(空家)の活用を優先的に考え、高齢者世帯との「住み替え策」も有効な措置となる。この場合であれば、高齢者世帯が、子供の近くへの移住、あるいは「まちなか」に移住して、その持家を、都市部からの移住者に賃貸するといったシステムの「住み替え型リバースモーゲージ」の実現が視野に入る。こうした試みには、すべて「人」の「移動」が基本的な条件となっている。

国土交通省は、65歳以上の高齢者だけの世帯の持家を対象にして、「住み替え支援制度」を推進している。郊外の戸建て住宅に住んで不便している高齢者世帯と、広い戸建て住宅を希望している子育て世帯との間で、数年間の住まいの交換(定期借家契約)を支援して、夫々の世帯の最適環境に生活できる「期限付き移住」を目論んでいる。この制度は、高齢者が郊外の戸建て住宅を売却することなく、生活利便性の高い都市部のマンションに移り住む、「住み替え」支援の取り組みである。郊外の戸建て住宅は高齢者にとって維持管理も負担であり、病院などとのアクセスも不便なケースが少なくない。一方、広い戸建て住宅を希望している子育て世代の、郊外の戸建て住宅への賃貸需要も旺盛であることから、両世代間で、居住の交換を、売買契約ではなく、賃貸契約(3年程度の定期借家で借り上げる)で進めようとする目論見である。不動産、建設、有料老人ホーム、住宅リフォームなどの業界に呼びかけて、非営利型の中間法人を設立し、賃貸契約の仲介をする。高齢者世帯には、借り手が付かない場合であっても、予定家賃の約8割相当の一定額を保証して、差額は中間法人の事務運営費や家賃の補填に回す仕組みである。

この支援制度の問題点は、肝心の高齢者の持家のサスティナビリティであり、第三者に賃貸できる状態が維持されているかどうかである。リノベーションを施して、なおかつ住み替えするインセンティブが働くかどうかという懸念もある。こうした危惧に対する措置としては、持家の品質(性能・機能・デザイン)を維持・継続させていくだけの経済的インセンティブが必要になる。その場合、最も合理的なインセンティブは、住み替え支援制度とリバースモーゲージ制度の組み合わせである。一定期間を市街地に住み替えて、やがて持家に戻るとき(65歳以上)は、リバースモーゲージを利用する方法である。もちろん、このタイプのリバースモーゲージでは、最初の賃貸物件化の際のリノベーション資金も、リバースモーゲージの借入として組み込まなければ、高齢者の福祉制度としては成り立たない。こうした居住環境の世代間の交換プログラムは、不動産市場ばかりではなくて、その関係市場にも及ぶビジネス・チャンスを生み出す経済効果は大きい。

しかし、こうした試みは、「住まい」の「移動」や「変化」をきらう高齢者に「住み替え」を促すものであり、数年間を移住して、また持家に戻ることになる。このシステムでは、子育て世帯には学齢期の都合もあるが、高齢者にしたら、一時的で、慣れない「まちなか暮らし」の体験程度に陥る懸念はある。欧米社会に定着して久しいシニア・コミュニティ・ビレッジのような、最後のその時まで豊かに過ごせる居住環境のコミュニティ造りに、そろそろ政府の主導で取り組むべきタイミングである。

## 住宅売買契約のリバースモーゲージ効果

住宅を購入する際に結ぶ住宅売買契約の条項の中に、将来の一定時期に販売業者(売主)と買い戻す特約を組み込んでおく。将来、販売業者から提示された買い戻し評価額で買い戻しに応じるか否かは所有者(売主)の自由意志とする取り決めは、リバーシブル・システムであり、その効果はリバースモーゲージとも類似している。また、そのバリエーションの1つとして、「残価設定型住宅購入契約」が挙げられる。この契約の場合は、将来の一定時期の買い戻しを想定した契約額で売買されることから、当初の購入資金が引き下げられる。買い戻しの際は、所有者(正確には持分)は、①そのまま所有権を保持するべく追加金額を支払うことで完全所有権を取得する、②持分を売却して賃貸借契約に切り替える、③持分を売却して引き渡す、等々の選択肢が考えられる。売却代金を年金化(長期割賦支払い)する契約を結ぶならば、「残価設定型リバースモーゲージ」とも分類できる。こうしたセレクトティブ・タイプの契約ならば、新築住宅を販売する場合でも、将来の「買い戻し」を予約する特約で、最初の購入代金を引き下げることができるし、退職後の「住み替え」にも持家が足枷にならないメリットも見込める。

東京急行電鉄(東京都渋谷区)が、2005年4月から東急沿線エリアを対象にした住み替え促進事業「ア・ラ・イエ」の本格的展開を始めた経緯がある。事業内容は、リフォーム住宅の販売であり、住み替えを希望している持家所有者との共同事業である。既存の建物(上物)を買い取り、デザイン性に優れた高機能住宅にリフォームした住宅の所有者の東急電鉄と土地(敷地)の所有者との共同販売方式であり、土地についても最終的には買い取り(100%)保証する。対象地は、開発から50年以上経過した地域であり、街全体が成熟期に入っていることから、リフォーム住宅への需要は安定的であった。しかし、「ア・ラ・イエ」は2005年のスタートから順調に成約件数を増やしていたのだが、70組を超えた2008年あたりでリーマンショックが発生したことから、東急電鉄は多数の買取在庫を抱えることになった。そこで、次の段階として、「買取再販型モデルハウス」方式へと転換している。現在は横浜市との連携プロジェクトである「次世代郊外まちづくり」や「一棟まるごとリノベーション」などに取り組んでいる。

## 不動産市場の課題

社会の人口構造の変化や家族・個人のライフスタイルの変化に追従できていない不動産業界には、すでに陳腐化している。従来の営業戦略であった取引規模(売上)の拡大よりも、近年はむしろ取引深度(内容:企画・運用管理・リスクテイキング)を拡大する企業戦略が時代の要請と変わってきている。

成熟化社会と多様化社会の趨勢は、不動産市場における商品開発や取引モデルにも先導性や斬新性が求められている。比較的最近、日本にも始まったホテル・コンド(ホテルとマンションの合体型)の開発は、ホノルルではすでに成熟モデルであり、タイムシェアなども同様である\*<sup>16</sup>。いわゆ

\*<sup>16</sup> 倉田剛(2007)『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用』法政大学出版局。

る、コンプレックスとかコンバージョン、そしてタイムシェアなどの概念が、日本には定着していない。あるいは、セール・リースバックやバイ・ツー・レット<sup>\*17</sup>などのスキームも一般的とはいえない。日本の不動産市場では、売買と賃貸、あるいは等価交換程度のスキームが普遍的であるから、その成果も画一的にならざるを得ない。こうした日本の不動産市場だから、金融テクニクも旧弊のままであり、その担保評価やリスクヘッジも相変わらずの土地偏重から脱却できないままである。そうした市況は、海外の投資家の目には、権利関係も比較的シンプルであり、安全で透明性の高い不動産市場と映るらしく、最近では海外資本が首都圏の不動産の値上げ圧力となっている。アメリカの金融機関から見れば、日本でリバースモーゲージ商品を扱いたいのだが、鎖国的ともいえるほど排他的な金融制度に阻まれて、現在のところは目立った動きはない。しかし、アメリカ製日本版リバースモーゲージ商品が国内で販売される日はそう遠くない。

不動産業界には、「不動産は固定資産」とする固定観念から離脱して、「不動産は流動資産」、あるいは「不動産は可動産」といったドラスティックなビジネス・スキルの開発が必要と考える危機感が足りない。人生100年時代にあっては、高齢者世帯の持家は、やがてはその管理や処分がリスクとなり、保有負担が足枷になってくるのは自明の理である。その合理的で福祉的な解決手段がリバースモーゲージ・システムのリバースモーゲージ制度であることに、不動産業界は刮目すべきである。公的リバースモーゲージが形骸化している現状を憂慮して、不動産業界が金融機関と連携しながら、リバースモーゲージの民間商品を開発に取り組み意気込みが欲しい。そうした動きが、不動産市場に新たな風となるし、高齢者世帯の持家の流通性を高め、不動産投資を促す経済効果におもむきをもたらすことにつながる。サステナビリティをビジネス・モデルを萌芽させる起爆剤にも連携することになる。

リバースモーゲージ市場から放出される担保物件の中古住宅ストックについては、次のような視点からの考察が必要になる。

- (1) 中古住宅のリサイクリングやコンバージョンなど、新しいリモデリング・プログラムを模索する。店舗・事務所兼用住宅・企業社宅等、収益性を付与させる再生化事業等。
- (2) 中古住宅ストック購入への融資や税制上の支援策が必要になる。
- (3) 中古住宅の既得権に付与する法的利益の確立が、融資や税制上の特典の付与、耐震等改造補助金の交付などの施策には必要になる。
- (4) 中古住宅ストックの投資信託市場の商品化。点在する個別物件のバンドリング等。

### アメリカ・シラキュース市の住宅保険

シラキュース(Syracuse)市は、総面積 66.4k m<sup>2</sup>、人口148,306人(2020年)であり、稿者が訪問した2005年の147,306人より僅かに増えている。アメリカのニューヨーク州の中央部に位置するオンダガ郡((Onondaga County)の郡庁所在地であり、商工業都市として栄えてきた。しかし同

<sup>\*17</sup> [Buy-to-let]とは、最初から貸す目的で不動産を購入すること。イギリスのフレーズで、学生用不動産への投資やホテルの部屋への投資も含まれる。

市の人口は、1950年の221,000人をピークとして、その後は減少に転じた。人口減少の原因として挙げられているのは、地域産業の衰退であり、それに伴う人口の郊外移転であった。しかし、都市圏全体では堅調な成長を見せていて、人口も数%ほど増えているから、雇用機会の多い地域への労働人口の移動も考えられる。シラキュース市も、1980年代に入るとアフリカや中米からの移民が流入し、現在でも移民は続いている。シラキュース市の場合は、入学難易度が「非常に難しい」私立のシラキュース大学(総合大学)の学生(約15,400人)が集まることから文化度も高く、学生向けのアパートも多い\*<sup>18</sup>。

シラキュース市は、住民の定住率を安定させるための戦略的政策の1つとして、2002年7月に、「ホーム・エクイティ・プロテクション・プログラム(HEP; Home Equity Protection Program)\*<sup>19</sup>」を打ち出した。HEPとは、ユニークな住宅市場変動リスク保証の仕組みであり、その事業主体は、市当局、地域・国内非営利団体、民間部門の代表者などから結成された非営利法人ホームヘッドクォーターズ(Home HeadQuarters, Inc)である。こうした試みは、1999年、下院議員ウォルシュ、ジェイムス(Walsh, James T)の提唱から始まったものであり、シラキュース地域全体の活性化と空室が増えている賃貸建物の再生が主な目的であった。HEPは、イエール大学の数人の学者が、ニューヨーク州シラキュースのプログラムと連携しながら、2002年にプログラムを開発した。このプログラムの目的は明確であり、住宅価格の下落によって損なわれ、崩壊寸前の地域に、住宅所有者を増やすことにある。HEPは、シラキュースの官民が協調して取り組んだ地域活性化政策の一環であり、その具体的な目的として、①地域に対する投資を成功に導くような地域づくりをする、②地域の生活のクオリティを保証する、③コミュニティの連帯感を高める、④地域の不動産価値(Home value)を落とさない、などの点を掲げている。

HEPでは、住宅購入者は、最初に住宅(持家)の購入価格の1.5%相当額をHEPに納めることによって、3年以上居住してからその持家を売却した際、当初の購入価格よりも低い成約額の場合はその差額分(値下がり)が保証される。実際は、住宅所有者が3年間その家に住むことに同意した場合は、地元の団体が費用を支払っている。賃貸に転換する住宅の増加やその他の要因により住宅の価値が失われるリスクがあると考えられる特定の地域での住宅所有を奨励するために、他の自治体でも同様のプログラムが展開されている。不動産危機が最高潮に達していた2008年12月4日、連邦準備制度理事会のベン・バーナンキ議長は、HEPを不動産市場の回復に必要なのは信頼を回復するためのヘッジであると示唆した。

HEPの運営に当たるホームヘッドクォーターは多額の引当金を確保しており、損失を軽減するた

\*<sup>18</sup> <https://www.redfin.com/city/18606/NY/Syracuse/housing-market>.

\*<sup>19</sup> HEPのリーフレットには、次のように書かれている。「住宅は家計の最大の投資であり、その50~80%を占めている。不動産価格が不安定な市場で行う売買にはリスクが伴う。HEPはシラキュース市の住宅所有者と住宅購入者のリスクを最小限に抑えるユニークな商品」。

倉田剛(2006)『団塊世代とリバースモーゲージ―「住み替え」とライフスタイル』住宅新報社。p97。

めにシカゴ・オプション取引所(CBOE)とシカゴ商品取引所(CME)の住宅先物やその他の不動産ショート戦略を利用しながらリスクヘッジしている。一部のプロバイダーは、より耐久性のある二次リスク保護を提供するために、A 格付けの運送業者からの再保険を利用している。住宅売買契約における損失については、連邦住宅企業監視局(OFHEO)、レーダー ロジック、ファースト アメリカン コア ロジック、または S&P ケース シラー 指数など、全国的に認知されている住宅価格指数によって測定される。ほとんどの住宅資産保護商品は、厳格には保険ではないことから、保護の購入者から保険料を求めている。

最近のシラキュースの住宅市場は活況を呈している。2023 年 12 月のシラキュースの住宅価格は前年比 1.3% 上昇し、中央価格は 15 万 5 千ドルで販売されている。平均すると、シラキュースでは住宅が市場に出てから 27 日後に売れたのに対し、去年は 31 日であった。今年 12 月に販売された住宅は 145 件あり、去年の 141 件から増加した<sup>\*20</sup>。

シラキュース市は、将来、地域内の住宅市場が低迷した場合には損失を抱えることになるのだが、すでに連邦政府から 500 万ドルの資本投下を受けている。年間 400 件、計 2,000 件程度を目途に保険契約を進めていく方針であるが、途中、資本の健全性や損失拡大が懸念される場合には保険契約を制限する事態も想定している。

HEP は、土地・建物一体の住宅価格の下落を補償するシステムであって、土地だけの価格保証ではない。このシステムからも気付く点であるが、住宅の資産価値を評価する場合、「居住する場所(住処)」としての「使用価値」にウエイトを置くのか、あるいは「土地」の「市場価格」の方を優先的に扱うのか、この評価基準の相違が日米両国の住宅市場の対極的な格差を形成する一因となっている。住宅の「使用価値」を優先的に評価する場合は、周辺の自然環境や社会環境(公共交通インフラ、医療施設、文化施設、商業施設、住宅密度、人口動向、企業等々)の整備や充実度で評価される。シラキュース市が、住宅の賃貸化を危惧する意図は、地域にオーナー居住者を増やすことによって生活環境へのモチベーションが高まり、その結果として地域の好感度が増して、住宅購入層が厚くなり、自治体の固定資産税収にも貢献するはずといった目論見が HEP を立ち上げた理由なのであろう。

日本でも、HEP については、2003 年 8 月の「かなざわ定住推進ネットワーク」会議(石川県金沢市)で議論された経緯がある。日本政策投資銀行の資料(2003 年 12 月)の中では、具体化する上で問題点として、①客観性の高い不動産インデックスの作成が必要であり、②行政のリスクヘッジなどの点で問題が多く、結果として日本には不向きであると結論されている。この議論からすでに 20 年経過しているのだが、地方圏の中古住宅市場は低迷から抜け出せないままである。HEP の場合も、官民連携事業であり、多元的なリスクヘッジを講じて、さらに縮小するターニングポイントまで設定しながら運営している。こうした地域ぐるみの分かりやすいプロジェクトが奏功してか、現在のシラキュースの住宅市場は安定的な右肩上がりにある。日本でも、人口減少が続く地方圏の活性化策の 1 つとして、HEP の仕組みは改めて検討される価値がある。

<sup>\*20</sup> Syracuse, NY Housing Market: <https://www.redfin.com/city/18606/NY/Syracuse/housing-market>.

## 4. HECM の背景

### 行政の市場調整と住宅価格

アメリカの中古住宅市場の活発な流動性の背景には、地方自治体による都市計画施策が大いに貢献している点に注目しなければならない。州政府やカウンティ、市など自治体政府が、新築住宅建設を規制し、課税することによって、多面的効果が広汎に波及し、その結果として、新築住宅、中古住宅のいずれもの価格が上昇するのだが、全体的には新築住宅の建設件数は減少し、相対的に高価格帯の新築住宅の建設件数は増加する<sup>21)</sup>。そして、すべての価格帯の住宅に対して、これまで以上に集中的に需要が昂じる。要するに、行政が執る住宅関連の施策が、直接的に住宅市場の新築や中古住宅の価格を上昇(push)させたり、値崩れ(pull)を誘発させたりしている。

例えば、人口急増地域内での人口増加は、しばしば時限的に、新築住宅建設の全部、または一部の禁止や延期(住宅モラトリアム; Moratorium)を打ち出すスイッチになる。自治体が、住宅開発業者(Developer)に、開発負担金(Impact fee)や、その他の負担を課すことは、新築住宅の建設コストを押し上げることにもなる。また開発負担金は、新築住宅の購入者にのみ課されて、既存住宅の所有者には課されない。開発負担金が、新旧住民が同じように受ける各種の自治体サービスを賄う資金として使用されるとしたら、新住民は不相应な負担を強いられることになる。その結果として、開発負担金は既存住宅所有者の所得を増やすことになる。開発負担金は新築住宅の価格を引き上げ、開発業者に対しては、さらに豪華な様式の住宅を建築しようとするインセンティブを作り出す。このことが、また周辺財産(既存住宅)の評価を押し上げる原因となり、キャピタルゲインを期待させるようになる。所得が増加するから、既存住宅所有者は新しい住宅の購入も、住宅の増改築も行うことができる。このように、住宅モラトリアムの効果は、その地域社会に移り住みたいと希望する潜在的な住宅購入者を犠牲にして、既存の住宅所有者だけが利得するといったアンフェアな結果を生じさせている。この資産税の擬態ともいべき開発負担金は、今では 30 以上の州の自治体で徴収されている。アメリカの住宅市場は、陰に陽に、地方自治体による土地利用規制(ゾーニング)措置に拠って調整(control)されている。

### 「戸建て住宅」の担保評価基準

アメリカの政府系リバースモーゲージは、連邦政府住宅都市開発省(HUD)の管轄下にある連邦住宅管理局(FHA)が扱っているホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ(HECM; Home Equity Conversion Mortgage)であるが、「戸建て住宅」に対する担保評価は極めて綿密であり、厳格である。この担保評価の際の手順が、結果として担保割れを予防し、結果として終身居住と終身給付(貸付)を体現させる重要な役割を担っている。

HECM の場合はノンリコース・ローンであることから、担保不動産(住宅)の資産価値だけが弁済原資であり、したがって住宅の状況(性能・機能・デザイン)に対する FHA の審査は極めて厳格である。HECM の場合は、FHA から委託された鑑定士(Appraiser)が、住宅について、外部の塗装

状態から内部のキッチンのキャビネットやカーペットに至るまで綿密に調査して評価する。鑑定人が、HUD 基準に適合していない部位を発見したら、申込者(利用者)はリバースモーゲージが実行される前までに修理を済ませておかなければならない。その修理箇所が、全体の 15%以下ならば契約時以降に、15%を超える場合は契約に先立って修理を済ませておくことを要求される。30%を超える範囲の修理が必要な住宅の場合は、リバースモーゲージの実行は HUA の判断に委ねられる。一定規模以上の修理が必要とされる住宅の場合は、契約後の修理費用として工事費用を預託しておくことになる。HECM では、その対象住宅の鑑定評価の段階で、およそ半分相当が、HUD やフannie Mae (FNMA ; Fannie Mae) の最低基準に達するために必要な修理を、鑑定士から指摘されている。契約時まで、指摘された部位の修理を済ませておくこと、地元の業者からも修理見積書を取っておくことが要求される。利用者が求められた義務を怠った場合は、契約を途中で終了させるケースもある。HECM では、修理の必要予算額の 150%相当額を、別途、貸付額に組み込まれる。

以上の担保評価の手順からも明らかな点は、日米間の住宅資産観の相違である。アメリカの住宅の担保価値は「居住環境」と「居住性能」の評価であり、建物の性能・機能・デザインについても綿密に調査し評価する。すなわち、アメリカの住宅の資産価値は、その生活する地域と居住空間もよって形成されている。平均的なアメリカ人は、DIY も利用しながら家屋や設備のメンテナンスを怠らない。そうした日頃の手入れが住宅のエクイティ(市場価格)を保持するからであり、転売利益も稼げるからである。彼らが持家のメンテナンスの履歴データを大切に保管しているのは、売却する際、次の買い手にその詳細を説明するためである。

### 「コンドミニアム・ルール」の緩和

2019 年 8 月、連邦住宅局 (FHA; Federal Housing Administration) は、コンドミニアム(コンド)のリバースモーゲージ適格要件の見直しを発表した<sup>\*21</sup>。同年 10 月から施行された改定ガイドライン (revised guideline) の概要は以下の通りである。

- (1) 10 戸以上の規模のコンドであれば、FHA が保証している区画(ユニット)が 10% 以上でなくても個別に FHA の保険対象となる。
- (2) 建物内のユニットが 10 戸未満の場合は、FHA 保険に加入できる戸数は 2 ユニットまで。
- (3) 所有権(オーナー)居住者の居住率制限を緩める。
- (4) 現在、保険対象として適格なコンドミニアム・プロジェクト数は全体の 50% 程度に過ぎない。プロジェクトの再認定期限を、これまでの 2 年から 3 年に延長する。

コンドミニアム・ルールの改定によって、より多くの複合施設のコンドミニアム・プロジェクトが保険対象となれる。ただし複合施設の場合は、非居住用部分が最大 35%までと定められている。

2019 年のコンド・ルールの改定は、HECM の利用を希望していたコンド・オーナーにとっては僥倖となった。その数年前、FHA がそのスポット承認プロセスを廃止したために、コンド・オーナーのアクセ

<sup>\*21</sup> Website : FHA loosens condo eligibility requirements for reverse mortgages, August 14, 2019.

スは制限されてきた。これまでは、コンドで HECM を取得する唯一の方法は、建物全体の FHA 承認を取得する必要があった。このプロセスでは、十分な保険の証明を含め膨大な文書を必要とし、さらに 10% を超えるユニットを所有する個人所有者がいないことなども適格要件として確認された。コンドミニアムを投資対象とする所有者の廃除を目的にした規約であり、個人のオーナーを護る目的もあった。さらに、十分な現金準備の証明、およびユニットの少なくとも 50% のオーナーが居住（占有）していることの検証等々、複雑で煩雑な事務が必要とされてきたことに対する不満が多かった。FHA は、新たな「ユニットの個別承認ルール」の下で、年間 2 万から 6 万のコンド・ユニットが資金融資の対象となり、HECM も含まれるものと推定している。

HECM も、その成長過程において、サブプライム・ショックによる住宅市場の低迷や金融危機にも遭遇したのだが、議会と HUD・FHA などの尽力が奏功して、2014 年度後半からは FHA 融資保険基金もなんとか危機を乗り切った経緯がある。そこからは住宅ローン困窮者に対する様々な救済措置が講じられて、HECM においても住宅ローンの借り換えや生活資金貸付などを打ち出している。

アメリカの場合は、移民の存在を無視して社会制度を語ることは難しい。毎年 100 万人程度の移民がアメリカに流入しており、オバマ政権時にはピークに達した。しかし、2017 年のトランプ政権の発足、また、2020 年の新型コロナウイルスのパンデミックで流入数が一時的に減少したが、2022 年時点では 100 万人程度まで回復している。2021 年時点で、人口に占める移民率は 13.6% であるが、長期的には上昇傾向にあり、今後もアメリカにおける移民の存在感は高まっていくものと予想されている。移民の存在は既存住宅の旺盛な需要力となり、HECM の制度基盤を支えていく存在であることは確かである。ドラスティックな人口構造のアメリカでは、HECM についても、様々な試行錯誤を重ねながら、さらに進化させていくことだろう。

## HECM 市場の近況

アメリカの不動産学者の Milstein, Paul Professor のリバースモーゲージ市場に関する 2022 年のレポート<sup>\*22</sup>によると、アメリカの持家高齢者の 17 ~ 27% 相当が、HECM の利用対象者であり、この数値は実際の HECM 市場の 9 ~ 14 倍の規模にも上る規模である。すでに持家の資産価値（ホームエクイティ）を担保に借入れを検討している高齢者たちが、リバースモーゲージを選択しない潜在的な理由として、1 つは遺贈の動機があり、次に高額なローン費用、そして煩雑なローン規制と状況が悪化した場合では住居を失うリスクなどを挙げている。退職後に、リバースモーゲージを選択する動機とすれば、「他に何の選択肢も考えられない事態だから」とする調査結果がある。リバースモーゲージの利用者像は、住宅資産の他に何も資産がない、遺贈動機が弱い、すでに債務（借金）が多い人々である。借り手の大部分がすでに抱えている負債を返済する手立てとして、リバースモーゲージを利用しているといった実証研究<sup>\*23</sup>もある。

<sup>\*22</sup> Paul Milstein Professor of Real Estate (2022) 「The Market for Reverse Mortgages among Older Americans. <https://doi.org/10.1093/oso/9780192859808.003.0013>.

<sup>\*23</sup> Cocco and Lopes (2019) のシミュレーション。 <https://doi.org/10.1093/restud/rdz047>.

しかし、持家高齢者の家計では、家計の最大資産となる住宅を生活資金に転換する必要性も現実的である。たとえば、住宅ローンを抱えたまま老後を迎える高齢者の割合は、1992年の20%から2016年の40%以上と2倍以上に増加している。住宅ローンを抱えている高齢の住宅所有者は賃貸人と同様の住居費負担に直面しており、収入の30～50%以上を住居費に費やす退職者も増えている。従来の年金を受給している世帯がこれまでに減少していることから、退職者が年金を受給しているにもかかわらず、この傾向は続いている。新型コロナウイルス・パンデミックで感染症に関連した経済的・財政的縮小は、この問題をさらに悪化させている。学者や研究者たちからは、アメリカの高齢者の間で適切な退職後の貯蓄が不足していて、逆に負債が増大していると指摘されている。

アメリカでも、65歳以上のほぼ80%が持家に居住している。62歳以上の住宅所有者の中央値の家計は金融資産よりも住宅(持家)の形で資産を保有している。また、2016年の消費者金融調査のデータによると、金融資産が101,800ドルであるのに対し、住宅資産は139,000ドルである。持家を現金化する別のアプローチとしては売却する方法もあるのだが、ほとんどの高齢者は自宅に強い愛着を抱いている。2018年の調査によると、50歳以上の回答者の76パーセントが、できるだけ長く現在の家に住み続けたいと望んでいる。2012年から2014年にかけて、65歳以上の住宅所有者のうち、住宅を売却して現金化したのはわずか1.8パーセントであり、その期間中に住宅を売却した高齢者のうち、住宅資産の清算が可能であり、より価値の低い住宅を購入したのは約4人に1人だけであった。積極的に持家を売却しようとする向きは、逆に、高収入で、住宅以外の資産も多い富裕層か、あるいは転売収益が目的の売買のリピーターである。持家高齢者が住宅を売却しない重要な理由は、退職後の消費が住宅の価値と結びついており、住宅の所有が資産を超えて長生きする場合のヘッジになるからである。即ち、持家は、自由に利用できる金融資産と違って、帰属家賃という形で「配当」を受け取れる資産でもある。持家を売却してしまうと、残りの生涯にわたり家賃を支払うことに備えて、売却で得た現金をどのように投資するかという課題を抱えることになり、長生きがリスクになる場合もある。こうした事情から、住宅ローン金融や年金制度などに関係なく、ほとんどの先進国の高齢者の持家率が65～74歳でピーク(約75～90%)に達することになる。したがって、自分の家に住み続けられて、その資産価値を年金に転換する仕組みのリバースモーゲージを利用することの恩恵(制度利益)を享受できる高齢者はかなりの数に上るものと考えられる。その中には、伝統的な「ハウス・リッチ、キャッシュ・プア」の世帯や、住宅ローンの残債を清算したいと考えている世帯もいる。また、金融資産を使わないで、住宅資産を流動化したいと考える人もいるかもしれない。高齢者世帯の実態として、ポートフォリオは年齢が上がるにつれて金融資産は減少して、住宅資産だけになる可能性は想定される。

以上の事情からしても、HECMが必ずしも万人向けの制度ではないことは確かである。HECMの場合でも、借り主の条件(持家、年齢、資金用途、家族)とHECMの仕組みのマッチングが成否のカギとなる。持家高齢者世帯の経済的自立を支える不動産担保型生活資金貸付制度(公的リバースモーゲージ)の問題点や課題についても、HECMとの比較から気付く点が多い。2025年問題に備えて、高齢者世帯の経済的自立と在宅介護・在宅療養のハイブリッド支援を担う

居住福祉制度の1つがリバースモーゲージであり、その社会的役割は大きい。

## まとめ

現行の不動産担保型生活資金貸付(公的リバースモーゲージ)は、極論すれば、生活保護世帯か、要生活保護世帯向けの制度であって、一般の低所得世帯向け制度としては形骸化を呈している。したがって、政府はその抜本の見直しに可及的に取り組むべき責務がある(憲法第13条、第25条)。日本は、人口減少と長命化によって単独世帯や夫婦だけの高齢者世帯が着実に増えている。また、困窮家計の高齢者世帯や老々介護世帯も増えてきている。こうした社会情勢を鑑みると、高齢者の持家率が高い日本では、高齢者世帯の持家を担保に経済的自立をはかる公的リバースモーゲージの整備は最優先的に取り組まなければならない生活福祉政策と目される。

リバースモーゲージでは先駆的なアメリカにおいてもHECMが、必ずしも万全とは言えないのだが、アメリカ政府の時宜を得た調整を怠らない体制がある。また、人口減少で荒廃したシラキュース市(NY州)の場合は、自治体と住民が団結しながら窮余一策として始めた「ホーム・エクティ・プロテクション・プログラム」は自発的な“地域おこし”であり、そのインディペンデント・スピリッツには学ぶべき点がある。わが国のリバースモーゲージの嚆矢と目される生活福祉資金制度を立ち上げた武蔵野市の意気込みを彷彿とさせるものがある。私たちは、ややもすると憲法を盾にしながら政府に依存する他力本願的思考に陥っていないだろうか。不動産業界や金融業界は、横断的な事業体を立ち上げて、高齢者世帯を対象にした持家自己年金化事業を起こす気概が求められている時局にあると、進言したい。

【付記】 本研究の成果は公益財団法人トラスト未来フォーラムの助成によるものである。

## 巻末資料

### 不動産担保型生活資金

不動産担保型生活資金とは、次の各号に掲げる資金をいう。

(1) 不動産担保型生活資金 一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する高齢者世帯であつて、次のいずれにも該当する世帯に対し、当該不動産を担保として生活費を貸し付ける資金

ア 借入申込者が単独で所有している居住用不動産(同居の配偶者とともに連帯して資金の貸付けを受けようとする場合に限り、当該配偶者と共有している不動産を含む。)に居住している世帯であること

イ 借入申込者が所有している居住用不動産に賃借権等の利用権及び 抵当権等の担保権が設定されていないこと

ウ 借入申込者に配偶者又は借入申込者若しくは配偶者の親以外の同居人がいないこと

エ 借入申込者の属する世帯の構成員が原則として65歳以上であること

オ 借入申込者の属する世帯が市町村民税非課税程度の低所得世帯であること

(2) 要保護世帯向け不動産担保型生活資金 一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居を所有し、又は 住み続けることを希望する要保護の高齢者世帯であつて、次のいずれにも該当する世帯に対し、当該不動産を担保として生活費を貸し付ける資金

ア 借入申込者が単独で概ね 500 万円以上の資産価値の居住用不動産(借入申込者の配偶者とともに連帯して資金の貸付けを受けようとする場合に限り、当該配偶者と共有している不動産を含む。)を所有していること

イ 借入申込者が所有している居住用不動産に賃借権等の利用権及び 抵当権等の担保権が設定されていないこと

ウ 借入申込者及び配偶者が原則として65歳以上であること エ 借入申込者の属する世帯が、本制度を利用しなければ、生活保護の受給を要することとなる要保護世帯であると保護の実施機関(生活保護法第19条第4項に規定する保護の実施機関をいう。以下同じ。)が認めた世帯であること

### 不動産担保型生活資金の貸付け

#### 1 償還担保措置

(1) 不動産担保型生活資金

ア 借入申込者は、都道府県社協会長のために所有している居住用不動産 に関し根抵当権を設定し、登記をするものとする。

イ 借入申込者は、都道府県社協会長のために所有している居住用不動産 に関し代物弁済の予約に応じ、所有権移転請求権保全のための仮登記を するものとする。

- ウ 借入申込者は、その推定相続人の中から1名を連帯保証人として立てなければならない。
- エ 連帯保証人は、借受人と連帯して債務を負担するものとする。
- オ 連帯保証人の責任は、借入申込者が居住用不動産に設定した根抵当権の極度額を限度とする。
- カ 借入申込者は、貸付契約を締結することに関し、その連帯保証人以外 の推定相続人の同意を得るよう努めなければならない。

#### (1) 要保護世帯向け不動産担保型生活資金

- ア 借入申込者は、都道府県社協会長のために本件不動産に関し根抵当権を設定し、登記をするものとする。
- イ 保護の実施機関は、本制度の利用について、推定相続人に対し必要な説明を行うよう努めるものとする。その際、本制度の利用についての同意を得るよう努めるものとし、同意が得られない場合であっても、本制度の趣旨等について必要な説明を行うものとする。

### 2 推定相続人の異動

#### (1) 不動産担保型生活資金

- ア 推定相続人がいなかった借受人に貸付契約の締結から終了までの間（以下「契約期間中」という。）に推定相続人が生じた場合は、当該推定相続人の中から1名を連帯保証人として立てなければならない。
- イ 契約期間中に連帯保証人が死亡又は破産したときは、借受人は推定相続人の中から代替りの連帯保証人を立てなければならない。
- ウ 契約期間中に連帯保証人が借受人の推定相続人でなくなったときは、借受人は推定相続人の中から新たに連帯保証人を立てなければならない。この場合において、当該推定相続人でなくなった連帯保証人の責任は、1の(1)のオの規定にかかわらず、新たな連帯保証人が保証契約を締結した時点までに貸し付けた貸付金及びその利子の償還を限度とする。
- エ 契約期間中に借受人に新たな推定相続人が生じた場合は、1の(1)のカの規定を準用する。

#### (2) 要保護世帯向け不動産担保型生活資金

契約期間中に借受人に新たな推定相続人が生じた場合については、1の(2)のイの規定を準用する。

### 3 不動産の再評価

- (1) 都道府県社協会長は、各単位期間ごとに本件土地又は本件不動産の再評価を行うものとする。
- (2) (1)の規定にかかわらず、都道府県社協会長は、滅失、損壊その他の事由によって本件不動産の価値が著しく減少したおそれがあると認めるときは、本件土地又は本件不動産の再評価を行うものとする。
- (3) 都道府県社協会長は、本件土地又は本件不動産の再評価を行った場合において、必要があると認めるときは、借受人に対し貸付限度額の変更を求めるものとする。

### 4 契約の終了 貸付契約は、次のいずれかの事由が生じた場合に終了する。ただし、(1)について

は、5の規定に基づく貸付契約の承継が行われた場合は、この限りでない。

- (1)借受人(連帯借受人がいる場合は借受人及び連帯借受人)が死亡したとき
- (2)都道府県社協会長が貸付契約を解約したとき
- (3)借受人が貸付契約を解約したとき

#### 5 貸付契約の承継

(1)借受人が死亡した場合であって、次のいずれにも該当する場合は、借受人の配偶者は都道府県社協会長と貸付金の承継に係る契約(以下「承継契約」という。)を締結し、貸付契約の承継を行うことができる。

ア 原則として配偶者が従来借受人と同居していたこと

イ 配偶者が居住用不動産を単独で相続し、登記をしていること

ウ 原則として配偶者が居住用不動産に引き続いて居住する予定であること

エ 借受人に係る貸付元利金が、承継の申し出があったときに行う再評価により算定した貸付限度額に達していないこと

(2)承継契約が締結された場合は、借受人の死亡時に遡って貸付契約は継続していたものとみなす。この場合において、借受人の死亡後、承継契約が締結されるまでの間に配偶者に対し貸し付けるべき資金は、承継契約の締結後速やかに交付するものとする。

#### 6 費用負担

(1)資金の借入申込みに必要な本件土地又は本件不動産の評価(再評価を除く。)、担保物件の登記(変更登記を除く。)にかかる費用は、不動産担保型生活資金の貸付けにおいては、借受人が負担するものとし、要保護世帯向け不動産担保型生活資金の貸付けにおいては、保護の実施機関が負担するものとする。

(2)再評価に係る不動産の評価、担保物権の変更登記、居住用不動産の処分その他の貸付契約に係る費用は、不動産担保型生活資金の貸付けのときは、借受人が負担するものとし、要保護世帯向け不動産担保型生活資金の貸付けのときは、都道府県社協が負担するものとする。

(3)上記(1)(2)以外に要するその他の費用は、借受人が負担するものとする。

(くらた・つよし)

## 参考資料

### 第 1 章

経済産業省 第 1 回産業構造審議会・2050 経済社会構造部会(2018 年 9 月 21 日)。

内閣府『令和 4 年版高齢者社会白書』。

国土交通省・Press Release・平成 31 年 4 月 26 日「マンションへの永住意識、過去加工最高に」。

「築古分譲マンションに居住する高齢者の居住環境とシルバーサービス提供等の実態に関する調査研究」。

厚生労働省「2021 年国民生活基礎調査の概況」。

厚生労働省「平成 25 年 国民生活基礎調査の概況」。

厚生労働省『健康寿命の令和元年値について』。

究事業・報告書」2012(平成 24)年 3 月。

厚生労働省医政局指導課在宅医療推進室「在宅医療の最近の動向」。

厚生労働省医政局地域医療計画課・令和 5 年度第 2 回医療政策研修会及び第 1 回地域医療構想アドバイザー会議「在宅医療の体制整備について」。

厚生労働省の中央社会保険医療協議会 総会(第 486 回)の資料「在宅(その 1)在宅医療について」。

厚生労働省・第 2 回在宅医療及び医療・介護連携に関するワーキンググループの参考資料「在宅医療の現状について」。

北村安樹子(2012)「老後の居住デザイン—高齢夫婦世帯の永住・住み替え予定と準備行動—」。

倉田剛(2007)『持家資産の転換システム』法政大学出版局。

坪井義夫「パーキンソン病と認知機能障害」『認知神経科学』Vol.24 No.2 2023。

『日本経済新聞』2023 年 5 月 28 日付。

『日本経済新聞』2023 年 7 月 29 日付。

『日本経済新聞』2023 年 8 月 20 日付。

『日本経済新聞』2023 年 12 月 23 日付。

「柏市における要介護高齢者の在宅療養継続に関する研究—家族関係と経済状況に着目して—」。(2015 年 6 月)。

<https://www.mhlw.go.jp/content/10800000/001146149.pdf>。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000167.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000167.html)。

<https://www.tmgig.jp/research/topics/201703-3382/>。

<https://www.espa.or.jp/surveillance/index.html>。

### 第 2 章

社会福祉法人全国社会福祉協議会これからの生活福祉資金貸付事業のあり方に関する検討委員会(2019 年 3 月)。

角崎洋平・村上慎司(2016)「低所得世帯・要保護世帯向けリバースモーゲージの現状と問題点」『社会

福祉学 第 57 卷第 2 号】。

<https://allabout.co.jp/gm/gc/472284/#8>。

### 第 3 章

西澤俊雄(2014)「各国のリバースモーゲージの歴史と制度的発展」中央大学経済研究所年報第 45 号。

尾藤廣喜、木下秀雄、中川健太郎編著(1997)『生活保護法のルネッサンス』法律文化社。

太矢一彦(2016)『民法(債権関係)改正の議論にみる終身定期金契約』土地総合研究 2016 年夏号。

松岡久和・中田邦博【編】(2020)『新コンメンタル民法(財産法)第 2 版』日本評論社。

篠原二三夫(2017)レポート「進化を続けるリバースモーゲージとヴィアジェ～超高齢社会に向けた英米仏のチャレンジ～」ニッセイ基礎研究所倉田剛(2002)「フランスのリバースモーゲージ制度」『リバースモーゲージと住宅』日本評論社。

岩崎政明(2021)「新発想のリバースモーゲージと税制支援のありかた」『高齢社会における民法・信託法の展開』日本評論社。

倉田剛「私見卓見」『日本経済新聞』2017 年 2 月 2 日付。

倉田剛(2007)「家族型リバースモーゲージ商品の提言」『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用』法政大学出版局。

倉田剛(2008)『リバースモーゲージ・システムの多元的効用に関する研究—高齢者世帯の持家を学際的考察』愛知工業大学、博士論文。

倉田剛(2012)「個人終身年金プラン「ピアジェ」」『居住福祉をデザインする—民間制度リバースモーゲージの可能性』ミネルヴァ書房。

倉田 剛「長寿社会の私的年金リバースモーゲージ」『不動産経済 Focus & Research 1372 2022.4.27』。

### 第 4 章

船窪芳和『不動産マーケットリサーチレポート』三菱 FJ 信託銀行・不動産コンサルティング部 VOL.226 2023. 7. 18。

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課「土地問題に関する国民の意識調査」。

『日本経済新聞』2023 年 12 月 28 日付。

『日本経済新聞』2023 年 8 月 20 日付。

「築古分譲マンションに居住する高齢者の居住環境とシルバーサービス提供等の実態に関する調査研究事業・報告書」2012(平成 24)年 3 月。

『日本経済新聞』2023 年 1 月 15 日付。

『毎日新聞』2024 年 1 月 16 日付。

『日本経済新聞』2023 年 4 月 20 日付。

『日本経済新聞』2023 年 4 月 20 日付。

中田裕子(2019)「リバース・モーゲージの法的課題と信託の利用—比較法的アプローチ」『信託研究奨励金論集第 40 号』。

倉田剛(2007)『持家資産の転換システムーリバースモーゲージ制度の福祉的効用』法政大学出版局。

倉田剛(2008)『リバースモーゲージ・システムの多元的効用に関する研究—高齢者世帯の持家と学際

的考察』愛知工業大学。

倉田剛(2002)『リバースモーゲージと住宅』日本評論社

倉田剛(2006)『団塊世代とリバースモーゲージ―「住み替え」とライフスタイル』住宅新報社。p97

<https://www.redfin.com/city/18606/NY/Syracuse/housing-market>

<https://www3.nhk.or.jp/shutoken->

[news/20240209/1000101922.html](https://www3.nhk.or.jp/shutoken-news/20240209/1000101922.html)<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001598520.pdf>。

Syracuse, NY Housing Market:<https://www.redfin.com/city/18606/NY/Syracuse/housing-market>

Website : FHA loosens condo eligibility requirements for reverse mortgages, August 14, 2019。

Paul Milstein Professor of Real Estate(2022)「The Market for Reverse Mortgages among Older Americans」<https://doi.org/10.1093/oso/9780192859808.003.0013>

João F Cocco, Paula Lopes (2019) Aging in Place, Housing Maintenance, and Reverse Mortgages<https://doi.org/10.1093/restud/rdz047>

(不許複製・禁無断転載)

(非売品)

令和6年3月25日印刷

令和6年3月25日発行

## 公的リバースモーゲージの問題点と課題—居住福祉制度の確立めざして

発行 ©特定非営利活動法人 リバースモーゲージ推進機構

東京事務所 東京都台東区浅草六丁目32番8号

電話 03-5962-8550

静岡事務所 静岡県沼津市岡宮1354番地の1

電話 055-955-8836

<https://rmpi.jp/gaiyo/>