

## 高齢者の持家を活用した生活安定に関する研究

### —リバース・モーゲージ制度の経済効果分析—

主査 劉 銑鍾\*<sup>1</sup>

委員 小嶋 勝衛\*<sup>2</sup>, 根上 彰生\*<sup>3</sup>, 宇於崎勝也\*<sup>4</sup>

本研究は、高齢者の持家を利用して、高齢者の経済的な生活安定を図る方策としてリバース・モーゲージ制度を挙げ、その経済効果をミクロ的に分析することを目的としている。まず、高齢者世帯の経済生活状況と生活意識について考察した。次に、リバース・モーゲージ制度の必要性をはじめ、アメリカのリバース・モーゲージ制度について考察し、その示唆点を明らかにした。それから、日本のリバース・モーゲージ制度を実施している自治体に対し、ヒアリング調査を行い、利用実態を明らかにし、その現況を把握した。最後に、リバース・モーゲージ制度によるミクロ的な経済効果について探るため、自治体の事例分析及び公的年金の現状分析を通して、年金の補完的な（上乘せ）機能が期待されるリバース・モーゲージ制度による高齢者世帯の収入増加の効果を明らかにした。

キーワード：1) 高齢者, 2) 持ち家の活用, 3) 生活安定, 4) 公的年金, 5) 経済効果, 6) リバース・モーゲージ制度, 7) 福祉公社, 8) 利用実態, 9) 資産活用制度, 10) 事例分析

## A STUDY ON THE STABILIZATION OF THE LIVES OF ELDERLY PEOPLE, BY UTILIZING THEIR OWN HOUSES

### —An Analysis of the Reverse Mortgage System and its Economic Effect—

Ch. Seonjong Yoo

Mem. Katsue Kojima, Akio Negami and Katsuya Uozaki.

This study aims to analyze the microeconomic effect caused by the Reverse Mortgage System which is a measure of stabilizing the financial lives of elderly people. First, I examined elderly household's financial states and their awareness of lifestyle. Secondly, emphasizing the necessity of the Reverse Mortgage System, I observed the Reverse Mortgage System in America and taken hints from them. Next, through our research, We became aware of the present condition of self-governing bodies that implemented the Reverse Mortgage System in Japan. Finally, bringing to light the effect of income raise in the elderly households, by implementing the Reverse Mortgage System which is anticipated on its pension complementing function, We investigated the Reverse Mortgage System's microeconomic effect.

### 1. 研究の背景と目的

日本における出生率は、半世紀前から徐々に低下しはじめ、21世紀にはその弊害が人口構造の急速な高齢化となって現れる。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、65歳以上の人口が2000年には2,187万人、2015年には3,188万人にのぼり、総人口に占める割合は25.2%と、4人に1人が65歳以上の高齢者になると推計されており、2020年にはイタリアと並んで日本が世界一の老人国になると予測されている。

日本の高齢化の特徴<sup>注1)</sup>は、高齢化の転換が1970年代以降と比較的最近であること、及び高齢化のスピードが世界で最も速く、2010年頃には世界一の高齢化率（65歳以上人口の割合）となること、更に後期高齢者の増加が著

しいことがあげられる。このような変化に対応した高齢者施策による対応が早急に必要となるものと考えられる。

個人にとって介護が必要となる確率は高くないが、70歳代後半、80歳代の高齢者の割合が増えることから、社会全体の要介護高齢者数とその総人口に占める割合が高まり、介護を社会的に支えていく体制の整備が急務となっている。

更に、人口の高齢化によって、老後の生活資金のあり方について新たな課題も挙げられている。現在、公的年金の見直しが進んでおり、これは高齢者世帯にとってこれからの生活に大きく影響を与え、給付額の低下が確実視されている。つまり、公的年金に生活資金を頼っている高齢者世帯にとっては収入の低下につながり、更に、

\*<sup>1</sup> 日本大学理工学研究科 大学院生・日本学術振興会特別研究員

\*<sup>3</sup> 日本大学 助教授

\*<sup>4</sup> 日本大学 専任講師

\*<sup>2</sup> 日本大学 理工学部 部長・教授

介護保険等の充実による負担増加にも迫られることになる。

本研究は、持家を利用して高齢者の生活安定を図る方策を見出すために、日本のリバース・モーゲージ制度を実施している自治体に対し、ヒアリング調査を行い、利用実態を明らかにし、その現況を把握する。それにもとづき、自治体の貸付世帯の事例分析から、公的年金の上乗せ機能として期待されるリバース・モーゲージ制度による収入増の効果を明らかにし、持家高齢者世帯におけるリバース・モーゲージ制度の利用による固定的な収入源としての役割について検証する。また、リバース・モーゲージ制度が積極的に活用され、高齢者にとってゆとりある老後生活の選択肢となる手法として提案することを目的とする。

## 2. 高齢者世帯の経済生活像

### 2.1 主な収入源となっている公的年金

厚生省の「平成8年国民生活基礎調査」によれば、65歳以上の人がいる世帯のうち、公的年金・恩給を受給している世帯の割合は96.6%に達している。そのうち、高

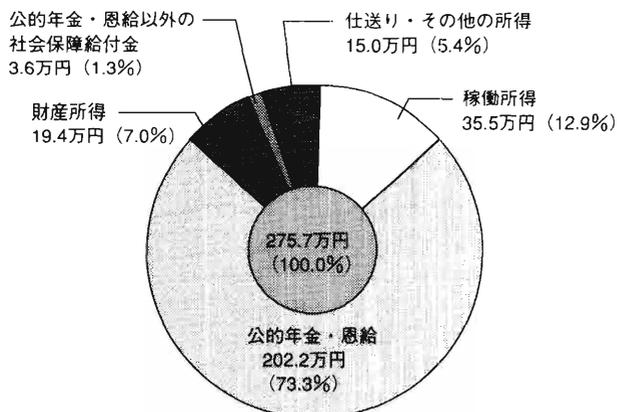


図2-1 高齢者世帯における所得の種類別年平均所得（年収）と構成割合（その他の世代）

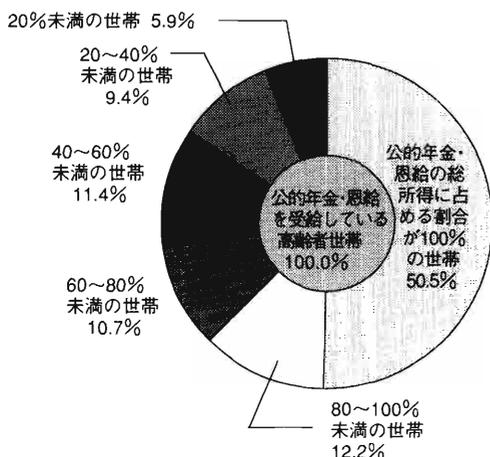


図2-2 高齢者世帯における公的年金・恩給の総所得に占める割合別世帯数の構成割合

資料：図2-1、図2-2ともに  
厚生省「平成8年国民生活基礎調査」

齢者世帯の平均所得に占める公的年金・恩給の割合を平均すると58.7%となっている（図2-1）。

また、高齢者世帯<sup>※21</sup>のうち、雇用者世帯、自営業者世帯、農業者世帯を除く「その他の世帯」は、平均所得の合計が275.7万円（月平均22.9万円）であり、年金が占める割合は73.3%と高くなっている。

更に、この高齢者世帯のうち、公的年金・恩給が総所得の100%である世帯の割合は50.5%となっており、これらのことから、公的年金は老後生活を支える柱としての主な収入源となっているといえる（図2-2）。

### 2.2 高齢者の生活意識

総理府が1998年3月に実施した「公的年金制度に関する世論調査」においても、高齢期の生活設計の中での公的年金の位置づけは、「公的年金制度を中心とし、これに個人年金や貯蓄などの自助努力を組み合わせる」が51.0%と最も多くなったが、それに続いて「ほぼ全面的に公的年金に頼る」（21.8%）と、若年層を中心とする「公的年金にはなるべく依存せず、できるだけ個人年金や貯蓄などの自助努力を中心に考える」（21.4%）がほぼ同率となった（表2-1）。

ライフデザイン研究所では、1998年1月に30~40歳代の既婚サラリーマンを対象として、「自助努力の位置づ

表2-1 高齢期の生活設計の中での公的年金の位置づけ

調査時点	回答者数（人）	（単位：%）					
		ほぼ全面的に公的年金に頼る	公的年金を中心とし、これに個人年金や貯蓄などの自助努力を組み合わせる	公的年金にはなるべく依存せず、できるだけ個人年金や貯蓄などの自助努力を中心に考える	公的年金には依存しないで、子供などによる私的扶養に頼る	その他	わからない
1993年8月	3,806	18.4	51.7	21.4	3.1	0.3	5.1
1998年3月	3,646	21.8	51.0	21.4	1.9	0.4	3.5

資料：総理府広報室、公的年金制度に関する世論調査、1998

A：公的保障や企業保障から将来受け取る給付を前提に、老後の生活費の不足分を自助努力で準備したい  
B：可能な限り老後の生活費の準備を行い、公的保障や企業保障から将来受け取る給付はその上乗せとして考えたい

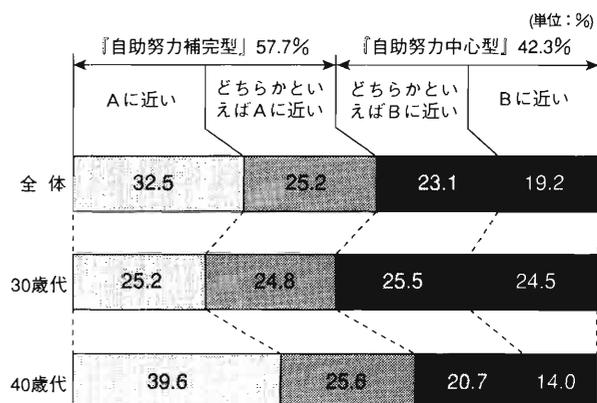


図2-3 30~40歳代既婚サラリーマンの自助努力の位置づけ

資料：ライフデザイン研究所「サラリーマンの老後経済生活準備に関する調査」（1998年1月）

け]について調査した結果、30歳代では公的保障や企業保障を前提に不足をまかなう「自助努力補完型」と、可能な限りの準備を行い、公的保障や企業保障はの上乗せと考える「自助努力中心型」が半数となり、40歳代では、「自助努力補完型」が増える形となった(図2-3)。

### 3. リバース・モーゲージ制度の概要

リバース・モーゲージ制度とは、自宅に居住しつつ、その資産価値を現金化する「持家転換年金」タイプの金融制度であり、リバース(Reverse)は「逆の」、モーゲージ(Mortgage)は「抵当融資」を意味するものである。つまり、不動産を所有する高齢者がその資産を活用して、ゆとりある生活をしていくうえでの自助努力のひとつであり、現状のまま自宅に住み続け、生活形態を変えることなく、その資産価値を少しずつフロー化していく方法である。原則的には、自己の住居に生涯住み続けることができるが、子孫に住居を残すことはできないことを前提としたものであり、高齢者が①所有不動産(土地・住宅、区分所有のマンション)を担保にして、②貸付金を定期的に受け取り、③死亡・転居などで融資が不要となった後、その担保不動産を処分し、売却金によって融資返済を一括して行うというものである。

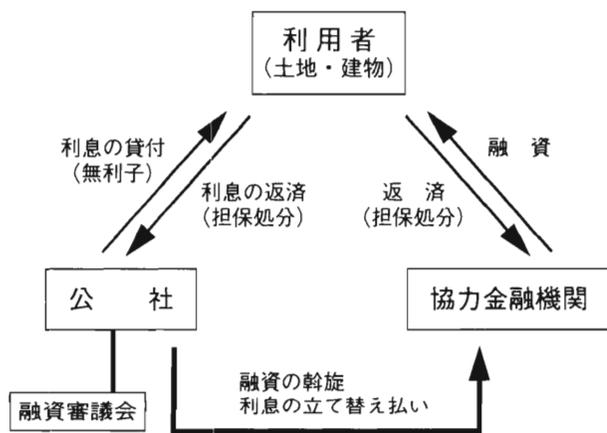


図3-1 リバース・モーゲージ制度の仕組み(あっせん融資方式)

より端的に表現すれば(図3-1)のように自宅を担保に、生活・介護資金を借り、死後に売却処分等により清算、返済する制度である。事業主体・運用などの詳細<sup>3)</sup>をみると、公的機関が行うものと民間機関が行うもの、資金用途が限定されるものと自由なもの、不動産担保を取る場合と非担保の場合、保険つきのものについていないものに分類することができる。その中で、不動産担保方式のものが狭義のリバース・モーゲージ制度として位置づけられている。日本国内で運営されている制度は、いずれも不動産担保方式で保険がつけられていない仕組みとなっている。

また、事業主体別にみると、各自治体やその外郭団体

が運営主体となる公的プランと、信託銀行や都市銀行が運営主体となる民間プランに分けることができる。民間プランはおよそ10数年前から行われているが、全国でも約300件程度の実績しかなく、その本質は不動産担保融資の中の一変形プランにすぎないものであり、銀行側の貸し渋り体質、高齢者側の銀行に対する信用力の極端な低下などにより伸び悩んでいる状況である。

#### 3.1 リバース・モーゲージ制度の必要性

総務庁統計局「全国消費実態調査」(1994年)における全国・全世帯の1世帯当たり家計資産額を資産の種類別にみると、金融資産及び宅地資産はおおむね世帯主の年齢が高い世帯ほど多い傾向にあり、住宅資産は60歳代が最も多くなっている。しかし、資産を所有しながら所得が少ないために、日々の生活にも困窮する高齢者は少なくない。

民間の金融機関では、高齢者に対して連帯保証人等による毎月の返済能力がない場合は融資を行わない。したがって、身寄りのない高齢者はほとんど融資機会がないのが現状であり、不動産を所有するものの、生活資金に乏しく、生活費に困窮する高齢者を救済する制度が必要となる。

金融資産の場合は少しずつ取り崩して消費に回すことができるが、住宅のような実物資産では物理的に不可能である。したがって、自宅以外には資産が多くない人も老後の生活資金を安定的に得ながら、よりゆとりある消費生活を送ることが可能になる制度として、リバース・モーゲージ制度の必要性はますます高まるものと考えられる。

#### 3.2 公的施策としてのリバース・モーゲージ制度

リバース・モーゲージ制度に関して、公的機関である福祉公社・社会福祉協議会など(以下、自治体と称する)が有資産者である持家世帯のみを対象とする施策に直接かかわることについて、特定の資産保有者を優遇しているという批判もみられる<sup>4)</sup>。しかし、年金給付の抑制策が検討される中で、持家高齢者に対する自助努力としてリバース・モーゲージ制度を利用するという観点から、必ずしも資産保有者の優遇とはならないと考える。もちろん、リバース・モーゲージ制度は、資産を保有する者のみが対象となる制度であり、賃貸住宅に居住する高齢者層には無縁の制度である。しかし、リバース・モーゲージ制度はあくまでも資産保有者の自助努力を基本とする制度であり、賃貸住宅居住者層への福祉政策との公平性に抵触するものではない。

すなわち、居住用不動産(持家)の保有の有無は資産の格差といえるが、それぞれの人生設計において持つか持たないかの選択をしたうえの結果という側面もある。不動産による資産を持たない賃貸住宅の居住者において

は、不動産に代わる金融資産を運用し収入を得ている場合も考えられ、資産の保有形態に応じてその運用の選択肢を確保するという点からも合理的な制度と考える。リバース・モーゲージ制度は今後の価値観・生活観の多様化に対応した高齢者の福祉政策であり、今後とも発展定着させるべき施策のひとつであると考えられる。

### 3.3 外国のリバース・モーゲージ制度<sup>5)</sup>

1929年の世界恐慌の影響が強く残る頃、イギリスにおいてHome-Equity-Reversionと呼ばれる制度が個人経営で始まった。この制度は自宅の所有権を譲り渡して(一部でも可能)、売却代金を毎月年金化して受け取る方法であり、借り手は名目的家賃(1ポンド/月)を支払い、財産保険をつけ、建物を良好な状態に維持することを条件に死亡時までの居住権、及び自宅の時価から負債額を引いた財産権が確保される制度内容になっていた。

このイギリスの制度は、米国に影響を与えたが、米国でのリバース・モーゲージ制度の誕生はかなり遅く、1960年代の初期に、初めてのリバース・モーゲージ制度として地方自治体等が行う公的プログラムに現れた。公的プログラムとして、DPL(Deferred Payment Loan:住宅改良資金延払い融資制度)並びに、PTD(Property Tax Deferral:固定資産税延納制度)の制度が最初に創設された。

DPLは家の補修、改築のみに用途が限定される住宅改良資金の延払い融資制度であり、利用者が居住を続けるかぎり返済は必要のない制度である。全米の州で全域的に現われ、施行されている州の中でも州内の市ないし郡などで、適格要件や融資対象となる補修ないし改築の内容が異なっている。PTDは、高齢住宅所有者を対象として固定資産税の延納を認める制度であり、米国内15の州内の州全域、もしくは州の一部で施行されていた。どちらの制度も、通常当初費用や保険料はかからず、契約締結費用は無料か、もしくはあってもごくわずかの料金となっていた。

公的プログラムとして、融資された資金は特定の用途に使用されなければならないものであり、また、低・中所得者の貧窮高齢者の救済の目的を持つという特色を有するものといえる。

### 3.4 アメリカのリバース・モーゲージ制度及びその示唆点<sup>6)</sup>

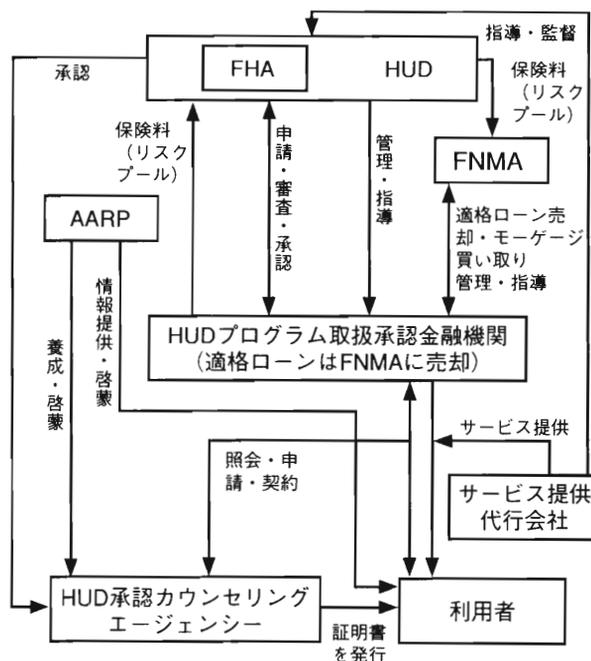
1987年、米国連邦議会は将来の普遍的リバース・モーゲージ制度市場の形成を目的として住宅・コミュニティ開発法(Housing and Community Development Act of 1987)を制定し、図3-2のようにHUD(住宅都市開発省)、及びその内部部局であるFHA(Federal Housing Administration:連邦住宅庁)が政府事業としてリバース・モーゲージ制度のパイロット・プラン「HECM」

(Home Equity Conversion Mortgage)を実施することになった。HECMの実施期間は当初1987年7月24日から1991年9月30日までで、FHAモーゲージ保険の引受総枠は当所2,500件として開始されたが、1990年には実施期間が1995年まで延長され、引受総枠は2万5,000件まで拡大された。更に現在では実施期間を2000年9月まで新規契約受付を継続し、新たに5万件の追加契約を見込んでいる。

更に、1996年1月、半官半民のFNMA(連邦抵当金庫)が、高額資産保有層を対象とする民間のリバース・モーゲージ制度と、低額資産保有層を対象とするHECMに対して、中間層を対象とするリバース・モーゲージ制度であるHome Keeperを始めた。HECM, Home Keeperの公的プランも確定した完成品ではなく、修正、改良、変更を前提とするパイロットプランの段階にある。このようなアメリカの制度から日本の制度に対し、示唆となるものを以下にまとめる。

#### 3.4.1 明確な理念

政府が低所得ないし低資産所有者層、並びに中資産所有者層の高齢者の福祉政策の一環として、リバース・モーゲージ制度を運営するという統一的で明確なビジョンと政策を持ち、実現しようとするリバース・モーゲージ制度の基本的枠組みを策定している。



HUD(U.S.Department of Housing and Urban Development)  
 FHA(Federal Housing Administration,連邦住宅庁)  
 FNMA(Federal National Mortgage Association,  
 Fannie Mae,連邦抵当金庫)  
 AARP(American Association of Retired Persons,全米退職者協会)

図3-2 アメリカのHUD-FNMAの仕組み

資料:住信基礎研究所

『超高齢社会の常識リバース・モーゲージ』日経BP社

### 3.4.2 リスク・ヘッジ保険機構の整備

FHAの保証する保険がついていて、リバース・モーゲージ制度の三大リスクである利用者の長命や不動産価格の下落、金利上昇によって担保割れしたときに融資側が被るリスクをカバーしている。また、担保割れに伴う融資側のリスクだけでなく、融資機関の倒産や融資金の不払いなど、利用者が被る可能性のあるリスクもカバーする保険がつけられていて、利用者側も保護されている。

リバース・モーゲージ制度が基本的に有している三大リスクについては、小さな事業者が単独で対処することは、財政的にほとんど不可能で、何らかの政府規模の公的関与が必要となる。

### 3.4.3 FNMAの債権買取り

公的色彩の強いFNMAが、HECMのローン債権を融資機関から買い取っている。この買取り制度によって融資機関は資金調達の安定化を図ることができ、再度、新規にリバース・モーゲージ制度を実行することが可能となり、リバース・モーゲージ制度市場の開拓と拡大に寄与している。

リバース・モーゲージ制度の事業化にかかわる初期段階の事業リスクを軽減するためには、HECMの場合のFNMAのような債権買取り機構に準ずる資金調達システムの整備を図ることが求められる。

### 3.4.4 総合的・横断的な金融・生活コンサルティング機能の充実

HECMの利用者は契約前に、中立的機関であるカウンセリング・エージェンシーからカウンセリングを受けることが義務づけられている。このため、借り手はリバース・モーゲージ制度以外の代替策を含む選択肢の中から、納得ずくでリバース・モーゲージ制度を選択することができるようになってきている。

また、非営利団体であるAARP（全米退職者協会）が、そのカウンセリング機関に対し、定期的に関催するセミナー等で啓蒙・人材養成活動を、利用者に対しては総合的・中立的な情報提供等を行っている。また、ボランティア団体やNPOという性格の民間団体も有意義な活動をしていて、リバース・モーゲージ制度の枠組みの中に組み込まれている。

### 3.4.5 柔軟な融資方式

HECMにおける融資方式には「終身」、「終身+極度額」、「確定期間」、「確定期間+極度額」、「極度額」の5つの方式があり、利用者は自分のライフプランや希望に応じてどの方式でも自由に選択できるようになっており、また、契約途中で融資方式を変更することも可能である。

HECMの5つの融資方式においては、年金的に融資を

受ける「終身融資方式」は不人気であり、全契約数に占めるシェアの60%は「極度額融資方式」である。

不時出費等に弾力的に対応できる極度額へのニーズが高いことが示されているものと判断され、高齢者は、現実的金銭以外に将来への不安感の軽減・安心感を求めているのではないかと推定される。

### 3.4.6 DPL, PTDに類似する制度の整備の必要性

DPLは住宅改良資金延払い融資制度、PTDは固定資産税延納制度であり、いずれも死亡時清算型としての特色がある。いずれも低所得者用の救済の性格を有するものと判断されるが、このような制度が日本にも発展していけば、今後のリバース・モーゲージ制度の発展のための土壌ないし基礎となるものと判断される。

### 3.4.7 運営規模

リバース・モーゲージ制度を実施する行政側の規模について、リバース・モーゲージ制度の供給主体の最適規模は、現時点の区や市や、福祉公社の単位でなく、もっと広域的なアメリカの州単位に匹敵するような広域行政単位がよいと考えられる。

### 3.4.8 コンサルティング機能の独立性

リバース・モーゲージの制度実施には、民法、建築基準法、税法等の広範囲な知識経験が必要とされる。したがって、それに対応できる組織の整備、職員の教育・研修が必要とされ、既存のままの行政的機能の単位である福祉公社や区の対応では難しいと判断される。

## 4. リバース・モーゲージ制度の利用現況

### 4.1 調査の目的と方法

東京都内の自治体が提供しているリバース・モーゲージ制度において、これまでの資産活用の実績などを中心とした基礎的なデータの整理、現況把握のために、表4-1に示すように各自治体に対してヒアリング調査を行った。調査期間は1999年5月20日から1999年6月15日までで、調査基準時点は1999年3月末現在である。

### 4.2 ヒアリング調査のまとめ

表4-1のように、リバース・モーゲージ制度を実施する16機関に対する調査から1999年3月末現在までの利用実績や現況を整理した。

表4-1 ヒアリング調査

(単位:件)

リバース・モーゲージ制度を実施している福祉公社・社会福祉協議会	15
武蔵野市・世田谷区・新宿区・足立区・文京区・杉並区・保谷市・台東区	
府中市・大田区・伊丹市・練馬区・大阪市・神戸市・藤沢市	
リバース・モーゲージ制度を実施している自治体	1
中野区	

#### 4.2.1 貸付対象者

すべての自治体で当該自治体に1年以上居住していることを要件として、武蔵野市・中野区・新宿区・足立区・文京区・杉並区及び保谷市は65歳以上を、世田谷区・台東区・大田区・府中市が70歳以上をそれぞれ基準としている。ただし、いずれの自治体も弾力的に運用しており、障害者の場合などは、これらの基準を満たさない場合でも認める余地を残している。

また、中野区以外の自治体は、当該自治体が提供する有償福祉在宅サービスの契約を締結することを要件としている。これは、自治体にとって高齢者の資産を費用に充当させることにより、密度の濃い在宅福祉サービスと結びつけて提供できることに意義を見出しているためである。

#### 4.2.2 担保物件

一戸建（土地・建物）はすべての自治体が担保として認めているが、土地のみの場合や集合住宅（マンション）については自治体によって扱い方が異なっている。土地のみの物件を担保として認めているのは新宿区のみ、マンション物件を担保として認めているのは武蔵野市、中野区、台東区と文京区で、いずれも融資額が評価額の50%と少ない。更に、現状では中古マンション価格が低下傾向にあり、貸付要件の「貸付金の償還が確実」と認めがたい状況となりつつあり、新規にマンションを担保とする貸付の場合は更に慎重に扱われている。

最も条件の緩い武蔵野市の場合では、第三者の所有でも認められている。

しかし、一般的にあっせん融資方式の自治体の場合では、条件は厳しく、現に居住している自己所有のものに限定しており、他の行政区域にある物件は担保として認めていない。

最近、高齢者側の利便さ及び利用件数の増加を図り、担保不動産の基準を緩和する自治体（台東区・練馬区等）がみられるようになった。担保評価額5,000万円以上の基準を見直し、年齢により担保評価額の基準額を下げ、75歳以上の場合は3,000万円まで下げられている。また、担保評価の見直し期間の短縮により地価の変動に即応し、担保評価が下落した場合に融資月額を減額することにより、利用者が存命中に担保物件を売却するリスクを回避している。

特に注目したいのは、練馬区のケースで、金融機関への損失を補償することを仕組みに盛り込んでいる。すなわち、金融情勢の悪化に伴い、融資に対する協力金融機関の審査が厳しいため、利用成立実績が上がらない状況から、債務負担行為を予算計上し、地価の変動による担保価値以上の融資、あるいは償還の遅延の場合、金融機関への損失補償を行うことを定めている。

#### 4.2.3 貸付の概要

##### 1) 貸付の範囲

貸付の対象となる利用範囲は在宅福祉サービスの利用料、生活費、医療費、住宅改良費及びその他の費用である。それぞれの費用には自治体によってそれぞれ最高貸付限度額が定められている。

##### 2) 貸付限度額

担保物件が土地・建物の場合は武蔵野市が評価額の80%、その他の自治体が7割を限度としている。マンションの場合は武蔵野市と中野区が評価額の5割を限度としている。担保限度額の枠が決められると、契約者（利用者）の年齢を勘案し、毎月の生活費等の貸付金額を設定する。

##### 3) 貸付期間及び利率、償還

自治体によって1年・3年・5年・10年の貸付期間が定められている。多くの自治体が貸付期間の期限切れの段階で改めて担保物件の評価を行う。利率は直接融資方式が5%単利式、あっせん融資方式では、金融機関の元本分が長期プライムレートを基準とした変動制が多くみられる。なお、自治体が融資する利息部分は無利子である。

また、償還は利用者の死亡もしくは任意解約、貸付元利金が担保の限度額に達したとき、かつ転居等の場合、担保物件の売却による償還あるいは保証人や相続人による現金償還等が挙げられる。

#### 4.2.4 利用者属性

1999年3月末現在、利用世帯数は表4-3のように各自治体合計70世帯（81人）となり、これに解約世帯を加えた延べ利用世帯数は143世帯である。表4-2のように、利用者の契約当時の年齢をみると前期高齢者（65～74歳）が31人、後期高齢者（75歳から）が49人と、全体利用者の61%が後期高齢者になってからの契約という特徴がみられる。

表4-2 契約当時の年齢

融資機関	年齢					計
	70歳未満	70-74	75-79	80-84	85歳以上	
武蔵野市	7	6	7	2	1	23
中野区	2	2	5	3	1	13(全契約者)
世田谷区	0	6	8	3	4	21(全契約者)
保谷市	0	1	2	1	0	4
新宿区	2	1	1	1	1	6
大田区	0	1	1	0	0	2
杉並区	0	1	0	1	0	2
台東区	1	1	2	0	3	7
文京区	0	0	0	1	1	2
計(%)	31(39%)		49(61%)			80

注1)武蔵野市・杉並区は1997年現在の資料である。

注2)他の自治体は未公表である。

これは、定年と同時に本制度の利用を始めたのではなく、貯蓄などの持っていた流動資産がなくなりかけた後期高齢者になってからの利用開始傾向と捉えることができる。

#### 4.2.5 利用実態

最初に制度の実施を開始した武蔵野市のこれまでの延べ実績は76件、そして、世田谷区の21件、中野区の13件、台東区の9件、新宿区の6件と続くが、過半数の自治体は開始時期が1990年代であることもあり実績は0件あるいは2件以内と少ない。

既存の制度は1990年代前半に開始されたものが多く、また、民間金融機関へのあっせん融資方式が大半であるため、問い合わせは増加しているものの金融機関融資の審査が厳しいため新規契約があまり伸びていないのが現状である。

リバース・モーゲージ制度の利用実績は武蔵野市が最も多い。他の自治体は①土地のみの評価額5,000万円以上、②相続人全員の同意書、③担保物件としては本人名義の土地・建物のみ、④保証人2人、などさまざまな制限要件がかけられるのに対して、武蔵野市の場合は利用要件として①市内居住1年以上、②福祉公社と家事援助等給付契約を締結していること、③不動産を保有し償還が確実に認められること、の最低条件ともいえる3つの要件を満たせば、利用できることが実績の伸びにつながったものと考えられる。

しかし、現状での利用実績数は、1991年度末の契約数42世帯に比べると半数にも及ばない数字にとどまり、毎年の新規利用世帯数は最近は減少傾向にある。これは、①不動産価額の下落や現在の低金利下において5%という金利の割高感が利用者の心理に影響していること、②担保切れにより、融資が打ち切られたケースの出現に伴い、わが身に置き換えての将来の不安から、新規加入が

表4-3 リバース・モーゲージ制度の利用実績

1999年3月末現在 (実績単位:件、金額単位:万円)									
融資機関	融資方式	実績			解約			延べ実績	
		世帯数	金額		世帯数	金額			
			金融機関	福祉公社		金融機関	福祉公社		
武蔵野市	直接	18	63,676	52(26)	74,326	76*			
中野区	直接	7	12,551	6(2)	5,290	13			
世田谷区	あっせん	16	15,456	1,746	5(3)	2,295	258	21	
保谷市		4	1,197	85	0	0	0	0	4
府中市		0	0	0	0	0	0	0	0
新宿区		6	2,532	185	0	0	0	0	6
大田区		2	701	50	1(1)	120	2	3	3
調布市		0	0	0	0	0	0	0	0
杉並区		1	540	24	1	461	19	2	2
台東区		7	2,760	134	2(2)	403	15	9	9
文京区		2	1,420	72	0	0	0	0	2
足立区		1	24	0	0	0	0	0	1
練馬区		1	45	1	0	0	0	0	1
大阪市		0	0	0	0	0	0	0	0
伊丹市		1	525	51	0	0	0	0	1
神戸市		3			0	0	0	0	3
藤沢市		1	851	99	0	0	0	0	1
計			70	26,051	78,674	67(34)	3,279	79,910	143

注1) ( )は死亡による返済の数である。

注2)\*は担保切れで融資が打ち切られた6世帯を含む。

注3)武蔵野市は解約金額に利息と遅延損害金を含めた金額である。

注4)神戸市は実績のみで金額は未公表である。

抑制されていることに起因していると考えられる。

利用者にとってはあっせん融資方式に比べ直接融資方式のほうが貸付要件の基準が緩やかになっていることから、表4-3にみるように直接融資方式の利用実績が多い。しかし担保切れに伴って、融資を打ち切る方法以外の補助的な案を見出すことなどの課題が残されている。

一方、神戸市では高齢者に対する震災復興のための住宅再建制度として、新たに類似の制度を発足させている(1997年2月)。この制度は、「神戸市災害復興住宅高齢者向け不動産処分型特別融資」と呼ばれ、住宅再建を目的に当初10年間は元金の30%及び利息(阪神・淡路大震災復興基金から利子補給)を元金均等方式で償還し、その後は利息のみを償還する方式であり、通常のリバース・モーゲージ制度とは異なるが応用例といえる。

#### 4.2.6 返済の状況

武蔵野市の返済件数は、1999年3月末現在で死亡に伴う解除が26世帯、自己都合による解除が26世帯の合計52世帯(担保切れの6世帯を除く)である。死亡・自己都合ともに1991年以降に返済件数が増えており、表4-4のようにそれに伴う返済累計額もおおよそ6.3億円、利息(遅延損害金を含む)を含めると7.4億円に達している。

1世帯当たりの返済金額では、制度発足から5年程度は300~400万円台で推移していたが、その額は経過年数とともに増加し、返済金額が多かった1991年には平均2,000万円となっている。また、1世帯当たりの返済金額は最低で11万円、最高で5,600万円、全体的な平均返済金額は1,386万円である。

返済はすべて相続人が債務を継承し、返済資金を金融機関から借り入れるなどの方法で行っており、担保物件処分による返済はなされていない。その理由は、代物弁済をする場合、自治体は不動産を競売にかけて処分することになるが、競売価格は市場価格よりも少なくとも20

表4-4 武蔵野市と世田谷区の返済状況

返済年度	武蔵野市福祉公社			世田谷区ふれあい公社			
	返済金		返済総額	福祉公社		金融機関	
	元金	利息		貸付金額	返済金	貸付金額	返済金
1982	8,820,565	351,343	9,171,908				
1984	10,761,612	2,295,574	13,057,186				
1985	8,973,377	389,867	9,363,244				
1986	8,455,620	646,880	9,102,500				
1987	18,680,354	2,124,387	20,804,741				
1988	35,795,053	5,517,688	41,312,741				
1989	23,728,055	4,883,982	28,612,037				
1990	19,250,936	5,008,518	24,259,454	204,083	0	8,674,900	0
1991	111,972,238	23,304,059	135,276,297	999,745	38,761	14,657,136	900,000
1992	101,365,068	12,950,032	114,315,100	1,834,747	211,452	24,029,830	3,100,000
1993	77,146,943	15,694,917	92,841,860	2,396,028	1,546,130	19,389,800	12,650,686
1994	101,004,381	17,601,842	118,606,223	2,674,809	6,516	17,093,100	650,000
1995	10,483,059	1,817,511	12,300,570	2,885,996	783,244	16,401,550	5,650,000
1996	15,849,401	1,806,276	17,655,677	2,725,526	0	25,145,012	0
1997	17,160,503	1,088,246	18,248,749	0	0	0	0
1998	63,581,910	16,771,580	80,353,490	0	0	0	0
累積	631,009,075	112,252,702	743,261,777	13,720,934	2,586,103	125,391,128	22,950,686

注1)武蔵野市の利息は貸付金額に対する利子とその遅延損害金を含めたものである。

注2)武蔵野市の貸付総額対返済総額は49.8%である。

～30%低くなってしまうため、相続人にとって不利な条件となってしまう。更に、物件処分による返済がなされていない理由としては、返済総額が平均で死亡1,344万円、自己都合1,507万円となっており、1世帯当たりの返済額がそれほど多くなっていないことが挙げられる。

世田谷区の解約件数は、1991年度以降各年1世帯ずつで計5世帯である。経過年数が短いこともあり、返済金額は最低で66万円、最高で1,420万円とそれほど高額にはなっていない。

解約の理由は、本人死亡によるものが3世帯、自宅改築という自己都合が2世帯である。本人死亡の場合の返済方法は、債務を相続人が継承した返済が2世帯、担保物件処分による返済が1世帯である。相続人による返済は、利用後の経過年数が短く借入残高がそれほど累積していないため、担保を処分する必要性がないことが理由である。

#### 4.2.7 相談の内訳及び件数

表4-5に各自治体の本制度に関する相談の実績を示す。累計で相談実績が100件を超えているのは世田谷区・中野区・杉並区・文京区・神戸市の5カ所である。相談の実績が最も多い世田谷区の年度別相談内容から分かるように、リバース・モーゲージ制度利用目的の相談内容で最も多いのは、日常生活の資金確保である。収入が年金のみで生活が苦しく、余裕がないので融資を受けたいというものである。次いで、老後の生活設計として老後をゆとりある生活にしたいというもの、家屋の改築・建替や医療費捻出のためというのが若干ある。

表4-5 各自治体の相談の実績

自治体	年度										合計
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998		
世田谷区	159	108	47	43	61	36	63	37	165	719	
中野区		70	26	17	10	5	2	5	16	151	
保谷市					2	3	5	3	2	15	
新宿区			4	12	9	5	20	6	24	80	
杉並区				83	55	52	52	41	24	307	
大田区			4	6	15	12	21	22	12	92	
足立区				6	6	3	2	2	3	22	
文京区					44	32	26	19	18	139	
神戸市								124	62	186	

注)他の自治体は未集計

表4-5のような相談実績があったにもかかわらず、実際本制度の契約が結ばれたのは、表4-3に示したように世田谷区が延べ実績21件、中野区が延べ実績13件などその実績は極めて少ない。

問い合わせや申込みは多く、社会的なニーズは高いと考えられており、本制度の一層の普及や諸課題への対応について各自治体ともにこれまでの成果を見直し、今後の対策を検討している。

自治体の担当者のヒアリング調査とこれまでの分析結

果から、次の3つの原因で契約につながらなかったことが明らかになった。①担保物件が要件を満たしていない。例えば、担保とする不動産が自治体の利用要件を満たさなかったケースなどである。②家族の同意が得られない。武蔵野市を除いたすべての自治体が法定相続人の同意や連帯保証人を求めていることから契約に至らないケースなどである。③融資条件が厳しい。民間金融機関の融資条件に当てはまらなかったケースなどである。

表4-6 世田谷区の年度別相談内容

相談内容	年度										計
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998		
生活資金確保	82	41	35	12	26	16	17	21	28	278	
家の改築資金	19	11	5	4	6	3	7	4	9	68	
老後の生活設計	25	11	2	6	5	2	4	3	12	70	
障害児の親亡き後	1	1	0	1	0	0	0	1	1	5	
財産安全管理	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	
その他	32	44	5	20	20	15	35	8	115	294	
計	159	108	47	43	61	36	63	37	165	719	

#### 4.2.8 行政改革の影響

地方自治体の外郭団体のひとつである福祉公社は、行政の枠組みとしては、供給しがたい一般市民のニーズに応えるとともに、効率的な施設管理運営を図る目的で、行政を補完する組織として設置されてきた。しかし、福祉公社を含む外郭団体は設立後の社会情勢の変化により、役割の低下、設立団体が多くなり、また類似する事業が併存し競争するなど、自治体と外郭団体の役割分担の明確化が指摘されてきた。こうした状況を捉えて、外郭団体の設立趣旨・性格、財政負担を踏まえて「外郭団体の見直し」が自治体ごとにそれぞれ進められた。その結果、リバース・モーゲージ制度を担う自治体のうち、足立区が1998年4月、新宿区、台東区が1999年4月から福祉公社から社会福祉協議会へ移行された。リバース・モーゲージ制度の事業主体は財団法人から社会福祉法人に形を変えたものの、事業の内容には変動なくそのまま続けられるわけである。最近の行政改革等社会情勢が大きく変化する中で、このような動きは他の自治体にもみられる。この結果、福祉サービスの経営基盤の強化が図られ、地域福祉の一層の推進と在宅福祉サービスの計画的・効率的な運営が期待される。

#### 4.2.9 カウンセリング機能の必要性

世田谷区の相談実績の内容からみるように、リバース・モーゲージ制度に関する相談があるにもかかわらず、利用につながったのは相談に来た3%のわずか21件にとどまっている。

リバース・モーゲージ制度に関する認知を広げ、理解を深めるとともに、高齢期の生活保障とゆとりを確保するためにリバース・モーゲージ制度の利用を含めてどのようなファイナンシャル・プランが有効かについて、年

金、医療、介護、就業、税制、貯蓄、危機管理等をカバーする広い視野からコンサルティングするようなシステムの充実が望まれる。

高齢者にとってリバース・モーゲージ制度を利用しようとする行為は、老後の生活設計を考えるうえで恐らく最も重大な判断のひとつになると考えられる。アメリカの場合、住宅都市開発省（HUD）のHECMの利用者は契約前に、中立的機関であるカウンセリング・エージェンシーからカウンセリングを受けることが義務づけられている。このため、借り手はリバース・モーゲージ制度以外の代替策を含む選択肢の中から、納得できずでリバース・モーゲージ制度を選択することができるようになっている。

また、非営利団体であるAARP（全米退職者協会）が、そのカウンセリング機関に対しては定期的に開催するセミナー等で啓発・人材養成活動を、利用者に対しては総合的・中立的な情報提供等を行っている。また、ボランティア団体やNPOという性格の民間団体も有意義な活動をしており、リバース・モーゲージ制度の枠組みの中に組み込まれている。

リバース・モーゲージ制度は住宅改良資金貸付や固定資産税延納制度に対する指導、成年後見制度の実施へのアドバイスなど実務的に広範囲な領域にまたがっており、不動産担保に関する深い知識が必要である。したがって、より具体的なカウンセリングにより、高齢者本人の納得のいった最終判断を導き、不安感の強い高齢者に安心感を与え、きめ細かいアドバイス、助言、知識、判断基準の授受が必要不可欠なものとなる。また、リバース・モーゲージ制度のカウンセリングであったとしても、単純にリバース・モーゲージ制度の提言、助言、アドバイスで終わるだけではなく、マクロ的視野、視点による個人の希望に合ったファイナンシャル・プランとする必要がある。

#### 4.2.10 今後の課題

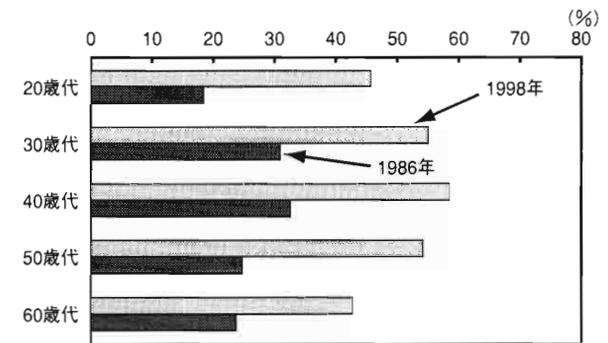
自治体を対象とした調査から、実績が伸びない理由として、①高齢者がリバース・モーゲージ制度を利用したくても利用要件のひとつである法定相続人の同意が得られにくい、②担保とする不動産の資産価値が少ないため、融資条件を満たさないケースが多い（依頼人の希望金額と評価額の差が著しい）などのほか、民間金融機関の協力を必要とするあっせん融資方式の場合、元金の融資を得られにくい条件のため契約に至らないなどの問題が明らかになった。

しかし、これは表面的に現れた自治体側からの理由で、実際には担保切れリスク・意思能力喪失時の対応などの危惧、更に融資適格条件の緩和・制度の周知不足など、一層の自治体側の変革が求められる部分もある。

## 5. リバース・モーゲージ制度によるミクロ的な経済効果

### 5.1 公的年金の見直しと高齢者世帯への影響

経済企画庁「国民生活選好度調査（1998年度）」の「老後の生活費に対する不安」に対する回答をみると、図5-1のように同様の質問を行っている。1986年（12年前）の総理府「老人サービスに関する世論調査」に比べ、40歳代を中心として各年代とも「不安」とする回答の割合が高まっている。



「老後の生活に不安を感じることがありますか」という問いに「不安を感じることがある」と答えた人に対して、「不安に思っていることはどのようなことですか（複数回答）」とたずね、「経済（生活費等）に関する不安」と答えた人の、全回答者（最初の問いで「不安を感じることはない」と答えた人も含む）に占める割合。

図5-1 高まる老後の生活費への不安

更に、同居家族の減少という家族形態の変化によって、「親を扶養する」役割と「親を介護する」役割といった老後生活において、家族がそれまで持っていた役割が弱まっていることから、老後の生活に対する漠然とした不安を呼ぶ背景となっている。これまで家族が担っていた「親を扶養する」役割に代わるものとして、公的年金という公的な扶養システムが整備された。また、経済成長に伴う所得水準の向上により、老後のために貯蓄する余力が生まれた。老後の生活は、家庭内扶養に代わって公的年金（公的扶養）と私的扶養（自助努力）の2本柱となってきている。

公的扶養である現行の公的年金制度は、基本的には現役世代が引退後の少数の高齢世代の生活を支えるという仕組みになっている。このため、予想しなかったインフレーションが発生したとしても、高齢者の生活水準を確保することが可能となっていた。しかし、現行の制度では社会全体での予想を上回る平均寿命の伸びや出生率の低下、その結果生じる人口の高齢化という変化には対応できず、給付と負担のあり方を見直す必要性が発生し、1999年度公的年金の大幅な見直しを目前にしている。

厚生省年金局が1999年3月発表した「年金制度改革案大綱」<sup>(注7)</sup>では、給付の引下げ幅は意見が分かれているため明記されていないが、2025年までに厚生年金（基礎年金と報酬比例部分の合計）の支給総額を1～2割削減す

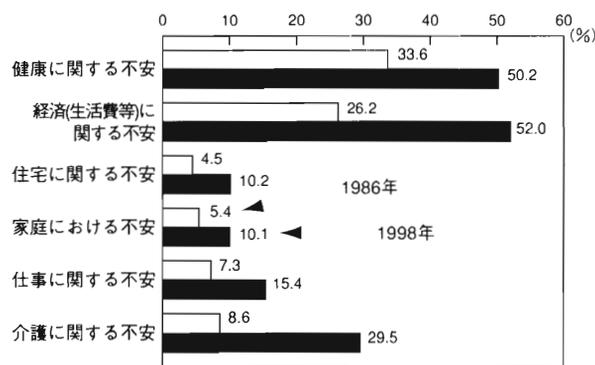
ることが軸とされている。

老後生活に対する不安が近年高まっている原因のひとつには、1999年の年金改正が給付を抑制する方向で行われる可能性が高いことが挙げられる。

給付の抑制は、まず現役世代の所得の伸びに応じて年金額を上げる賃金スライド制を廃止するほか、一定の所得がある65歳未満の高齢者に年金支給を制限している現行の制度を70歳未満にまで広げる方向が示されている。これにより個々の受給者が受け取る年金の総額は現在の予定額より下がることになり、更に、毎月の年金額は実質価値を下げることも検討されている。このような給付抑制案が検討され、実施されれば公的年金による生活保障機能の後退は避けられなくなるのは明白である。

また、公的介護保険の創設、医療保険の改革などによる負担増も予測される。公的介護保険の保険料負担や介護費用負担、高齢者や給与所得者本人の医療費負担の増大が家計を圧迫し、貯蓄率が低下すれば、年金以外にも終身にわたる現金収入を確保する必要のある層が増えることになる。このように、公的年金の給付水準の低下と負担増の中で、自助努力による所得確保の主たる手段として、リバース・モーゲージ制度への必要性が急激に高まっていると考えられる。

こういった公的年金の見直しは老後生活に影響を与えるもので、図5-2に示したように経済企画庁の「国民生活選好度調査」(1998年度)によれば、老後における生活の安心に関して調べた結果、老後の不安に思っていることで1986年には「健康に関する不安」が33.6%で最大の不安の要素であったが、1998年には景気の低迷や公的年金の見直しによる「経済(生活費等)に関する不安」が52.0%を占め、時代と社会状況の変化を実感すること



1. 「老後生活に不安に思っているのはどのようなことですか」という問に対して、特に「経済(生活費等)に関する不安」や「介護に関する不安」が増加している。
2. 「家庭における不安」は「家庭の人間関係における不安」を略したものである。
3. 「その他」「わからない」は省略している。

図5-2 老後生活の不安についての回答 (複数応答)

資料：図5-1、図5-2ともに

総理府「老人福祉サービスに関する世論調査」(1986年)、  
経済企画庁「国民生活選好度調査」(1998年)。

ができる。これは、生活の不確実性の増大が老後生活にまで及ぶといった危機感を少なからぬ人が抱き始めたことを物語っている。

## 5.2 事例からみた高齢者世帯への経済効果

### 5.2.1 世田谷区

世田谷区、新宿区はあっせん融資方式であるため、元金は金融機関から、利息相当分は自治体から融資される仕組みとなっており、貸付限度額をそれぞれケースごとに設定している。

世田谷区より貸付を受けている世帯の例をみると、16世帯に貸付が行われており、その利用世帯の平均イメージを表5-1に示した。月平均年金額が14万円、全世帯月平均貸付額132,773円<sup>(8)</sup>で、公的年金とリバース・モーゲージ制度による貸付だけで、利用世帯月平均で27万2,773円が確保できることが分かる。

表5-1 世田谷区の契約者平均イメージ

土地面積	年金額	預貯金額	開始年齢
205.6㎡ 62.3坪	14.0万円 国民8人 厚生・共済13人	481.5万円	78.8歳

この金額は、図5-3から分かるように東京都の「高齢期における資産運用と生活設計」(1997年)の希望生活費(基本的な生活費)の26.4万円を超える金額である。しかし、リバース・モーゲージ制度による貸付などの収入がなく生活資金に乏しい高齢者世帯を想定すると、世帯平均14万円のみ(年金収入)では生活は成り立たず、やむを得ず他の方法による収入源を求めることになる。世田谷区の事例分析からみて、生活費(家計)が年金とリバース・モーゲージ制度による貸付の世帯の場合、リバース・モーゲージ制度の貸付額が年金収入に対して占める割合は48.7%を占め、利用世帯にとって、家計に占める割合が半分近いことが分かる。

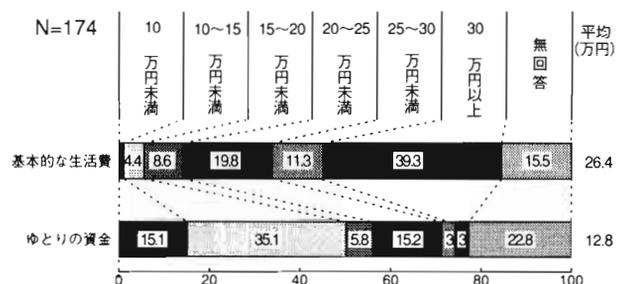


図5-3 希望生活費

資料：東京都「高齢期における資産運用と生活設計」1997

### 5.2.2 新宿区

新宿区の貸付を受けている世帯の例をみると、現在6世帯に貸付が行われているが、表5-2のように毎月の受

表5-2 新宿区の貸付を受けている世帯の例

(金額単位:円, 1999.3.31現在)

契約者	世帯状況	家族状況	融資期間	毎月受領額	担保状況	評価額	再評価による目減り程度(%)	生活状況	収入状況(平均月額)	既存の収入とリバース・モーゲージによる収入の合算額	融資額が合算収入に対して占める割合(%)	機関	貸付限度額	生活費	医療費(1世帯)	住宅改良費(1世帯)	融資諸費用(3世帯、火災保険を含む)	計
						契約当時 現在価格												
A	65 高齢者夫婦	独立世帯の娘3人	10年間	100,000	一戸建て	75,750,000	54.37	年金	280,000	380,000	26.32	金融機関	20,000,000	7,500,000	500,000	1,000,000	0	9,000,000
						34,565,000						福祉公社	5,000,000	715,241	300,665	1,015,906		
B	72 高齢者単身	独立世帯の娘2人	25年間	50,000	一戸建て	55,278,000	40.66	年金・仕送り	55,000	105,000	47.62	金融機関	15,000,000	2,750,000	0	0	0	2,750,000
						32,804,000						福祉公社	15,610,000	185,694	0	185,694		
C	85 高齢者夫婦	独立世帯の息子3人・娘1人	15年間	150,000	一戸建て	70,000,000	27.97	年金	105,000	255,000	58.82	金融機関	30,000,000	7,350,000	0	0	300,000	7,650,000
						50,418,000						福祉公社	16,110,000	434,624	37,234	471,858		
D	78 高齢者単身	独立世帯の息子1人	20年間	60,000	一戸建て	42,194,000	15.31	年金	50,000	110,000	54.55	金融機関	14,800,000	1,920,000	0	0	400,000	2,320,000
						35,736,000						福祉公社	12,112,000	73,458	29,897	103,355		
E	80 高齢者夫婦	独立世帯の息子2人・娘1人	15年間	150,000	一戸建て	62,000,000	10.81	事業収入・年金	330,000	480,000	31.25	金融機関	27,300,000	2,100,000	0	0	300,000	2,400,000
						55,298,000						福祉公社	12,353,000	35,983	9,662	45,645		
F	69 高齢者夫婦	独立世帯の息子1人・娘1人	20年間	100,000	一戸建て	78,341,000	3.96	事業収入・年金	220,000	320,000	31.25	金融機関	24,000,000	1,500,000	0	0	0	1,500,000
						75,238,000						福祉公社	14,346,000	23,080	0	23,080		
計												金融機関	131,100,000	23,120,000	500,000	1,000,000	1,000,000	25,620,000
												福祉公社	75,531,000	1,468,080		377,458		1,845,538

注)再評価による目減り程度は契約時を1にした場合の現在化に対する契約当時の評価額の割合である。

領額が5万円から15万円(世帯平均貸付額10万1,667円)までそれぞれ融資されている。契約者の世帯の特徴は、高齢者世帯(4世帯は高齢者夫婦世帯, 2世帯は高齢者単身世帯)であり、毎月5万~33万円程度の収入があり、融資世帯全体の平均からみると、月平均収入金額は17万3,333円である。収入の内訳から、すべての利用世帯が年金に頼りながら生活している状況が明らかである。また、既存の収入額とリバース・モーゲージ制度による収入の合算額は世帯別に月額10万5,000円~48万円の金額となる。

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

収入状況(月平均金額)をみると、年金による収入が月額5万円で、収入が少なくリバース・モーゲージ制度を利用するようになった世帯がある一方、年金と事業収入による収入が月額33万円もあり、必要な生活費は確保しているものの、若干の不足する生活費とゆとりの資金を求め、リバース・モーゲージ制度を利用する世帯がいることが明らかとなった。

貸付金の内訳からみると、生活資金としての融資額が9割を超えている。その他に医療費や住宅改良費、火災保険費と登記費用等融資諸費用が融資された。

また、新宿区の貸付は1993年から開始されている。融資ケースを詳しくみると、表5-2の契約者Aの場合、いわゆるバブルが崩壊直後に融資を受け始めたものの、契約当時の鑑定評価額に対して現在価格が半分にも及ばない状況で、資産は54%程度まで目減りしている。この世帯の担保状況をみると、4m道路に接している2階建の木造一戸建住宅で、契約当時は鑑定評価額7,575万円であったが、現在再評価額では3,456万5,000円である。こ

れは、景気の低迷により不動産価額が下がりつつあることが直接的な原因であるが、一方には再評価の際に、鑑定評価の費用発生を防ぐため路線価と公示価格を根拠として、自治体の担当者が再評価を行ったため、正確性を欠いていることにも原因があると考えられる。

### 5.2.3 中野区

世田谷区からは融資世帯の契約者の平均イメージに基づいた分析を行い、新宿区からは貸付を受けている世帯に対し、月平均収入状況等の生活状況、担保の再評価による目減り程度及びリバース・モーゲージ制度による融資額の収入に対して占める割合など、きめ細かく分析した。以上を踏まえ、中野区からは年度別の貸付状況に対し分析する。

担保物件はおおむね一戸建て住宅で、担保評価額の70%を貸付限度額として設定されているが、1世帯はマンションで評価額が5,000万円・融資限度額が評価額の50%の2,500万円となっている。

表5-3のように、利用世帯は各年度末現在3~9世帯である。貸付の内訳をみると、日常生活費用が全体のおよそ74%, 医療費が20%を占め、貸付資金の用途は日常生活資金・医療費の名目で90%を超えている。

1999年3月末現在、中野区の場合(貸付の延べ実績13

表5-3 中野区の年度別貸付の内訳

(金額単位:円, 1999.3.31現在)

年度	年度末貸付世帯数	契約人数	日常生活費	医療費	住宅改良費	その他	計	返済金額
1991	3	6	1,200,000	2,200,000	0	159,000	3,559,000	0
1992	8	14	13,530,000	5,850,000	1,800,000	900,000	22,080,000	0
1993	9	15	14,380,000	12,100,000	2,500,000	612,640	29,592,640	4,025,656
1994	9	16	15,630,000	4,500,000	300,000	0	20,430,000	8,214,204
1995	6	12	9,840,000	0	0	0	9,840,000	0
1996	8	14	11,850,000	0	640,000	156,000	12,646,000	40,661,061
1997	7	10	13,440,000	0	349,000	72,000	13,861,000	0
1998	7	9	12,450,000	886,690	0	172,210	13,508,900	0
計			92,320,000	25,536,690	5,589,000	2,071,850	125,517,540	52,900,921

注)その他は火災保険・登記料、固定資産税、住宅解体費である。

世帯・利用者数19人)と、利用実績はわずかである。貸付の内訳をみると、日常生活費として5～13万円が世帯別に融資されている。これは図5-3の希望生活費26.4万円(基本的な生活費)の19～50%に当たる割合である。つまり、本制度により利用世帯にとっては、生活の主な収入源として十分な役割を担っていることがわかる。

自治体側の負担をみると、中野区の場合は直接融資方式を採用しているため、貸付の合計金額125百万円がそのまま自治体の負担になる。しかし、あっせん融資方式を採用している世田谷区の場合(延べ実績21世帯)は、利息立替え分の2,005万円のみが自治体による負担額となるし、新宿区の場合(延べ貸付世帯6世帯)も、184万円のみが自治体による負担額となる。融資方式では、直接融資方式が、貸付の実績が多かったが、担保切れや不動産価格の値下がりなどにより、武蔵野市の場合はその実績が18件にとどまっている。自治体側の負担という面からみて、武蔵野市の貸付残高6億3,100万円、中野区1億2,500万円に対し、ある程度の貸付実績を持っていないながらも世田谷区2,000万円、新宿区200万円等自治体側の負担は方式の違いによってその差は大きいことが明らかである。

## 6. おわりに

日本の家計資産の約60%が住宅・宅地等の実物資産で占められている。高齢者がこの住宅資産を有効に活用することができるようなシステムづくりによって、より豊かな老後の消費生活を送ることが可能であると判断される。

その手法のひとつとして、本研究ではリバース・モーゲージ制度を取り上げて、自治体に対するヒアリング調査に基づいた分析や事例分析などミクロ的な分析を行った。

その結果、各自治体に対する調査からリバース・モーゲージ制度を利用する世帯にとっては、公的年金の不足分を補うものとしてリバース・モーゲージ制度の家計に占める割合が大きく、家計にもたらす効果が明らかとなった。また、リバース・モーゲージ制度による貸付の現状からみると、新宿区の利用事例から分かるように、年金だけでは不足する生活費用を補うために、年金の上乗せの機能として役割を担っていることが明らかになった。したがって、公的年金の見直しのひとつの方案として年金の収入だけでは生活ができない高齢者世帯、更に収入が少なく生活費に乏しい持家高齢者世帯にとっては、いざというときの切り札としてリバース・モーゲージ制度を利用できると考えられる。

このような機能を持ったリバース・モーゲージ制度がより高齢者に安心感、信頼感を持つことができるような制度として定着することにより、社会的経済的にも有効

利用されていないストック資産が活用でき、また、高齢者側の消費性向も高めることができる。さらに、不動産市場の拡大によって若年層、壮年層における不動産需要に対する意欲を大きく高め、有効需要を増大させ、経済全体に活力を与えるものと考えられる。

## <注>

1. 参考文献5から引用。p.12
2. 男65歳以上、女60歳以上の人のみで構成するか、またはこれらに18歳未満の未婚の人が加わった世帯。これには雇用者世帯、自営業者世帯、農業者世帯、その他の世帯を含む。
3. 参考文献4から引用。p.40
4. 参考文献4から引用。p.105～106
5. 参考文献5から引用。p.65～66
6. 参考文献5から引用。p.82～84
7. 法研、「週刊社会保障」No.2036から引用。p.69, 1999.5.3.
8. 1998年度金融機関貸付総額2,549万2,440円に対し、全世帯数、及び1年(12ヵ月)で割って計算した単純平均額である。

## <参考文献>

- ・年金福祉事業団：住宅資産活用年金(年金リバース・モーゲージ)制度, 1998.3
- ・ライフデザイン研究所：平成11年度版企業年金白書, 1999.3
- ・リバース・モーゲージ研究会編：日本版リバース・モーゲージの実際知識, 東洋経済新聞社, 1998.1
- ・住信基礎研究所：超高齢社会の常識リバース・モーゲージ, 日経BP社, 1998.1
- ・小林和則：高齢社会の資産活用術リバース・モーゲージ, 清文社, 1999.4
- ・東京都：高齢期における資産運用と生活設計, 1997
- ・経済企画庁：平成10年度国民生活白書, 1998.12
- ・経済企画庁：平成10年度国民生活選好度調査, 1999.3
- ・厚生省：平成8年国民生活基礎調査, 1996
- ・総務府広報室：公的年金制度に関する世論調査, 1998
- ・総務庁統計局：全国消費実態調査, 1994
- ・厚生省年金局監修：平成9年度版年金白書, 1998.2
- ・小嶋勝衛ほか：リバース・モーゲージ制度の利用促進に関する研究, 日本不動産学会秋季全国大会(学術講演会), p.73～76, 1997.11