

民間制度リバースモーゲージが高齢社会を活性化する

倉田 剛* (住宅資産研究所)

「個人が、自ら働いて、自らの生活を支え、その健康についても自ら維持する」といった「自助」を原則と据えながらも、個人の生活や健康に及ぶリスクを、国民間・世代間に分散させながら支える「公助」といったセーフティネットが社会保障制度の目的である。また、その中間的なネットワークの機能が「共助」であり、NPO活動などはその典型である。「自助」と「共助」は、国民に、安全で安心、そして健康的な生活を維持継続させるためには欠かせないクルマの両輪であり、高齢期の生活の自立には、格別に必要となるファクターである。

私たちの暮らしの中に、「自助(self help)」と「共助(mutual help)」の作用はごく自然なかたちで組み込まれている。卑近な例ではご近所同士の日常的な交流であり、落語で聴く「長屋の暮らし」などが分かり易い。また戦時体制の中で互助組織として制度化された隣組なども然りである。

しかし高度成長期を境に、金銭的、物質的充足に溺れ驕慢になった日本人は、ご近所付き合いなどを軽視するようになった。自己責任と隣り合わせの「自助」の必要性は認めるが、他者との関係をベースにした「共助」は無用とされ、疎まれる傾向さえあった。その背景として国内経済の急激な発展が人の移動性を高めたし、偏狭な個人主義を是とする人々も増えてきた。しかし最近では、社会の高齢化と相俟って隣人同士の情報・交流がないといった匿名性が売り？とされてきたマンションなどでも、住民同士のコミュニケーションを積極的に持とうとする動きがみえてきている。

2011年3月11日の東日本大地震の被災地では住民たちの間に「自助」と「共助(ボランティア活動)」の連繋が紡がれた。それは「絆(きずな)」と称されて広く海外にまで流布した。家族を奪われ、家やインフラのすべてが壊滅的に破壊された被災地では、限界的な生活を受忍するしか選択肢が与えられない環境である。そうした限界的居住環境のなかで、絆(つながり・支え合い)といったコミュニティ・ネットワークが自助的行動、共助的關係として被災地の

人々の関係の中に芽吹いたことは周知の通りである。政府や自治体の復旧復興に向けた動きは「公助(government help)」である。しかし東京電力の無為無策を放任している体制や復興予算の大半を他に流用するなど税の配分には公正さが著しく欠落している。まず人を大切に考える福祉国家の原理原則に立ち返るべき時である。

リバースモーゲージの仕組み

今年7月から、みずほ銀行がリバースモーゲージの取り扱いを始める。リバースモーゲージの市場にメガ銀行が参入するのは初めてであり、追随する金融機関が増えてくる公算は大きい。すでに東京スター銀行や群馬銀行、また複数の信用金庫がこの種のローンを扱っている。リバースモーゲージ(reverse mortgage)とは、高齢者が居住している持家(原則、戸建住宅)を担保にしながら生活資金を融資するローンである。このローンは、自分の家に住んでいるが現金が足りない(ハウスリッチ・キャッシュアップ)高齢者世帯の家計を支える「自助」的で自立的なプランである。

欧米社会においては、リバースモーゲージは高齢期の経済的自立を支援する仕組みとして古くから普及・定着している。日本の場合は、リバースモーゲージの認知度も低く、利用件数も少ない。一般的には、退職すると現金収入が途絶えて困窮する世帯は少ない。しかし自分の家にそのまま住み続けながら、その家をローンの返済原資(担保)にして老後の生活資金を借り入れし、死後一括返済といった仕組みのリバースモーゲージが利用できるならば、老後も安心である。日本の高齢者世帯の持家率は世界的にも高い、また少子化と高齢化で核家族化も進んでいる、などの点からすれば、リバースモーゲージの利用は高齢期の生活自立のためには極めて有効で適切な自助的選択といえる。

厚生労働省の公的制度リバースモーゲージ(不動産担保型生活資金貸付制度)もすでに各自治体の社会福祉協議会を窓口にして扱われている。しかしその利用者要件が制限的であることから、この先も利用できる世帯は極めて限定的である。この制度は、住民税非課税の低所得者(生活困窮者)を対象にしていて、どちらかと言えば生活保護の予防措置的な

*一級建築士・法政大学経営学博士・愛知工業大学経営情報科学博士・法政大学現代福祉学部・同校大学院人間社会研究科・講師 「居住の福祉を考える会」代表

位置づけであり平均的な高齢者世帯向きではない。ちなみに被生活保護世帯の場合は、その持家（マンションも対象）を返済原資とした生活保護型とも言うべきリバースモーゲージの利用が半ば強制されている。生活保護は、自助的手段を持たない、あるいは失った生活困窮者を対象に保護している「公助」である。公的リバースモーゲージは、「自助」と「公助」がセットの仕組みであり、「共助」が欠けている点はその発展を阻んでいる要因の一つである。

金融機関のリバースモーゲージ商品には、営業エリアや担保評価、返済能力などの融資条件があり、過疎地や地価の低い地域に居住する高齢者は利用できない。またハウスメーカーのリバースモーゲージは、その住宅商品の購入者に限定されている。

最近、高齢者が太陽光発電設備の購入資金を調達するツールとして、リバースモーゲージの利用を勧めている銀行や民間団体があると聞いている。

延伸化している老後生活の自助的選択の一つとして、死後の一括返済、ノンリコース、などの条件のリバースモーゲージならば合理的であり、普及する。二世帯住宅への取り込みや、生命保険の現物保障（サービス）などの解禁がきっかけとなって、リバースモーゲージの資金用途とも多様化するし利用者要件も緩和するに違いない。筆者の説く「民間制度リバースモーゲージ」は、居住している持家を経済的原資に据えながら、高齢期の様々な生活ニーズに対応した現金化、福祉サービス交換化などの手法⁽¹⁾（リバースブル・システム）である。その家（居住用資産）をフロー化させるリバースブル・システムのバリエーションは豊富であり、住宅市場にも流動性をもたらす効果も期待できる。

また長命化と核家族化のなか、居住している家の建て替えに迫られる高齢者世帯は少なくない。⁽²⁾日本の平均的住宅（家屋）の建て替えは築後40年程度とされている。35歳の時に新築した家屋は75歳には建て替えを検討する理屈である。70代以降の建て替えよりも、生活サービス付き施設へ住み替えたいと考える人は少なくない。そうしたケースでは老朽家屋（土地の価値だけ）の処分（売却・収益化）が問題となるのだが、「民間制度リバースモーゲージ」のメカニズムを多元化させて活用してほしい。⁽³⁾

フランスのリバースモーゲージ

フランスでは、18世紀の頃からリバースモーゲ-

ジとしてピアジェ（Viager）が普及していた。⁽⁴⁾ピアジェは「自助」的であり、また「共助」の面も併せ持ったユニークな仕組みである。高齢者は、住んでいる家の買い手をまず新聞広告などを使って探し出す。買い手を見つけたらその家を売却するのだが、その引き渡しは死後であり、その死をもって取引も完了するといった仕組み（取引）である。売り手の持家高齢者と買い手は住宅売買契約を結び、契約金（頭金）や分割払い（月賦）などの条件を取り決める。ピアジェを雑駁に言ってしまうと割賦払方式の住宅売買である。この仕組みが持家高齢者の伝統的な老後生活資金調達手法として定着している背景にはフランスの都市部の逼迫した住宅事情もあるが、長期のパケーションが社会福祉制度として根付いている社会性もあって田舎の農家などもピアジェの対象として人気がある。高齢者の家を割賦払いで購入したい取引相手が存在するという点は「共助」であり、また、このピアジェの買い手売り手双方の権利や義務が法律で保護されている点は「公助」といえる。すなわちピアジェは「自助」と「共助」の組み合わせ、それを保護する「公助」と、三つのファクターが鼎（かなえ）となって支え合っている仕組みであり、市民の間で伝統的な居住福祉制度として普及・定着してきた動因となっている。

民間制度リバースモーゲージが起爆剤

住宅は高額な固定資産であり、土地への定着性ゆえにフロー化（現金化）は容易ではなく、人口が減少している地域ではさらに難しい。こうした視点からも、移動性能・牽引性能の備えたトレーラーハウスやムービングホームなどは超高齢化社会の日本の近未来の住居として検討に値する。また定期借地権付住宅ならば自己資産は家屋だけであるし、高齢期の住み替えも織り込むことができる。その借地契約をより進化させることで、老後の生活資金を調達しながら継続居住する方法、また土地の買い戻し条件付き契約ならば一定の現金を手にしながらか他の住み替える方法等々、住宅のフロー化手法は多元的である。⁽⁵⁾

日本が福祉国家として成熟していくためには、「自助」は当然のことだが、「共助」と「公助」が包摂された居住福祉の具体的な取り組みとして「民間制度リバースモーゲージ・プログラム」が開発され、不動産市場にもビジネス・モデルとして普及させることが必要となってくる。

(1) 拙著(2012)『居住福祉をデザインする』ミネルヴァ書房

(2) 前書63頁参照。

(3) 前書81頁参照。

(4) 前書163頁参照。

(5) 前書77頁参照。