

日本大学経済学部経済科学研究所研究会

【第 147 回】

2004 年 10 月 16 日

リバース・モーゲージ制度を活用した大都市及び
地方都市の環境整備による経済効果分析
—既存ストックの課題と展望—

日本大学経済学部教授

田 中 啓 一

日本大学理工学部教授

三 橋 博 巳

朝日大学法学部非常勤講師

明 野 斉 史

○三橋 いまご紹介いただきました理工学部の三橋と申します。よろしくお願いいたします。

「リバース・モーゲージ制度を活用した大都市及び地方都市の環境整備による経済効果分析」という大きなテーマですが、これは大都市の問題あるいは地方都市の環境の問題、土地の利用だとか都市計画等とも関連が深い問題でございます。ご紹介にもありましたように、私自身はいま、建物の耐震性だとか安全性、あるいは建築のほうから都市の問題、都市環境も含めて研究しております。ハードのほうからアプローチをして、ソフトの視点も入れながら、研究をしております。今日お話しする建物の管理あるいは都市の管理については、新築と既存と両方とももちろん大事ですが、特に既存のものを取り上げていく。これはリバース・モーゲージをやる場合に非常に関連がありますし、現在の高齢化社会とも関わってくるということで、今回のタイトルにも「既存」という言葉を使っております。そういう視点で今回の研究テーマに沿ってわれわれがどのように考え、共同研究の分担研究者としてどのように研究を進めてきたか、そういうところを中心にお話しをさせていただきます。限られた時間の中でこの1年間の研究成果すべてをお話しするわけにはいきませんので、個々の詳細な研究については紹介する程度にとどめさせていただきます。

皆さんご承知の通り、日本もいまフローからストック型社会になりまして、建設の段階から建設後の運用・管理・保全を考えた建物の設計・デザイン、あるいは都市のありようを考えるということが重要になって参りました。そのためには、まず建築のストックがどのようになっているか、建物の寿命がどうか。これは人間の長寿命化とも関連して参りますし、地球環境という視点から建物を長く使って廃棄物を少なくしていくとか、そういうことも建築学会等で大きなテーマになっております。そういう視点も今回のリバース・モーゲージ制度を使っていく場合に1つ重要な要素であろうということで、私のほうではまずハードの問題から入って研究を進めました。

建物の寿命や耐用年数については私の研究室でも実態調査を続けておりますけれども、法定耐用年数と実態調査ではかなり乖離がある。例えば、事務所建築の場合ですと、5～6年前は65年だったのが、実態調査から50年に変えられたという経緯がございまして、法定耐用年数は短くなってきております。逆に人間の寿命はどんどん延びて、平均寿命80年の時代を迎えている。したがって建物を考えるときにも、バリアフリーとか、高齢化社会に対応した建築というものがハードの面では必要なわけですが、これは今回の経済効果分析にも繋がってくる要素であろうかと思えます。

私の研究室でやった建物の寿命推定についての実態調査を少しご紹介しますと、木造住宅の場合は41年で、法定耐用年数よりも長くなっております。RC構造では、共同住宅が43年、事務所の場合は46年で、法定耐用年数より短くなっています。S造というのは鉄骨構造ですが、共同住宅では38年、事務所建築は32年で、他の建物に比べてかなり短いという結果が出ております。この寿命推定というのは、現在、厚生労働省でやっております人間の寿命推定と同じ考え方で、確率信頼性理論による方法でございます。

既存ストックの維持保全管理のためには、修繕、改修、リフォーム等が重要になります。地球環境の視点からは、リサイクル材料を選択し、ストックの長寿命化を図る。さらに、環境負荷を軽減し、省エネルギーを進めて、循環型社会システムをつくっていく。あるいは廃棄物の減量化等、さまざまな問題が考えられます。最近では、スケルトンインフルといいまして、躯体は長寿命にして、内部はいつでも変えられるようなシステムも出てきています。

建物の維持保全管理を考える場合に、建物の寿命、耐用年数を考慮しながら考えていくわけですから、それは人間の寿命と同じように建物のライフサイクルという視点で考えていく必要があるのではないかと。つまり、イニシャルな状態から、だんだん劣化していくけれども、点検・保守をし、修繕や改修をすることによって耐震性とか安全性などの要求性能を高めて長寿

命化を図る、そういうことがいま行われてきております。

それでは改修の状況はどうかということで、これは私の理工学部の校舎の例ですが、設備に関する改修が多くて、改修回数では8割を占めております。当然費用も設備関係の改修に非常に多くかかっています。改修の周期を見ますと、最初の山が20年ぐらいにあって、40～50年で次の山がありまして、それからは周期が短くなって54～55年のところでまた山がある。他の調査でも、改修の周期は大体似たような結果になっています。

1995年に耐震診断とか改修に関する促進法ができていますけれども、現在まだ50%程度しか診断が行われていない。耐震補強もなかなか進んでいないというのが現状で、これをいかに促進していくかというのが大きな課題になっております。建物のハード面での診断をして、安全性の評価をし、改修によってより良質な建物にしていくということは、リバース・モーゲージを考える場合にも重要になっていくのではないかと思います。

人間ドックという言葉がありますけれども、人間と同じようにこれからは建物の健康診断もやっていこうということで、ビルディングドックとわれわれは言っているんですけども、コストの問題、計画の問題、設計の問題、マネジメントの問題など、いろいろな側面での評価が必要になる。

そういう考え方から、いまわれわれは「建物のライフサイクル・マネジメント」ということを提唱しております。この定義は「建物の使用年数全体にわたる建物効用の拡大、効用の創出、維持、改善を目的として、建物をライフサイクルで管理していこう」ということですが、具体的には、生涯二酸化炭素排出量、生涯資源使用量、生涯エネルギー使用量の削減によって生涯費用（ライフサイクルコスト）の削減を目指すということでございます。

これは既存の建物だけでなく、都市においても言えるだろう。したがって、建物から都市の問題に拡大して考えていこうということで、「都市ライフサイク

ル・マネジメント」というものを新しい概念として提案しているところでございます。日本建築学会でもこの委員会を立ち上げて活動をしておりますけれども、個々の建物から、地域のレベル、都市のレベル、さらに地球レベル、宇宙レベルまで広げて考えていこうということです。

建物あるいは都市のありようを考えるときに、まずスケールと時間軸で考えると、建物を主としたマイクロの世界があって、都市のレベルとの中間に、地域・近隣などのメソマイクロというレベルがある。ここが今回の研究テーマでもあります地方都市の環境整備とも絡んでくるところで、われわれの中には今まで建築だけしか考えていないという学者も多かったわけですが、これからは地球環境という観点からもこのあたりを十分考えていく必要があるのではないかと。また、建物を資産として捉えるという視点も重要になってくるだろう。これはリバース・モーゲージとも関連するかと思いますが、高齢者が自分の持っている家を活用して暮らしやすくしていくために、建物を資産として考えていこうということです。同時に、ハードとソフトを融合させた考え方も重要ではないかと思います。

ライフサイクル評価という側面では、防災的な評価、環境評価、経済評価、通常アメニティーと言われる快適性評価、あるいは社会制度や政策的な観点からの評価などが考えられます。また計画の段階ではライフサイクル・プランニングという視点が重要になります。それに対応した管理というものも当然必要になって参りますが、その場合も常に時間軸で考えていく必要があると思います。

ライフサイクル・マネジメント・システムとして私自身がいま考えているのは、ハードとソフト両面を時間軸で考えた1つのシステムであります。今回のテーマに生かすということで、集合住宅のライフサイクル修繕・更新費に関する研究というのをやっております。

今回の共同研究では老朽化マンションという言葉になっておりますが、内容としては同じものです。老朽化マンションの修繕・更新費は経年によって古くなる

ほどコストはかかるわけですが、耐用年数を100年、50年とか変化させた場合、その修繕・更新費が幾らぐらいになるか、そのシミュレーションを行って、修繕費用積立金をどのように考えていったらいいかというような研究をしております。もちろん建設費イニシャルから運用の段階でもいろいろな費用がかかるわけですが、一番変化が激しい修繕・更新費を取り上げてスタディしたわけです。

今回のシミュレーションモデルの結果から、30年、40年ではどのぐらいになるか、50年経つとどのぐらいかかるかというようなデータを得ることができましたけれども、この結果と実態調査による老朽化マンションの修繕積立金の値とはかなり近似しております、その意味でもこの結果は今回の共同研究プロジェクトの基礎的な資料として有用ではないかと考えております。

もう1つは都市の環境整備ということで、特に住宅の問題がリバース・モーゲージを活用していく場合に重要になるかと思えます。オフィスビルの2003年問題はもう過ぎましたけれども、今度は2010年問題が出てくるだろうと言われておまして、中小規模のオフィスビルに空き室が増えてきた場合、住宅に転用していい。これを通常コンバージョンという言葉を使っておりますが、ヨーロッパ等では寿命の長い建物が多いということで、いろいろな制度が使われております。

今回の研究では千代田区の実態調査を行いましたけれども、現在ある住宅付置制度がどうもうまく使われていない。開発協力金制度に住宅開発バンクとしての機能を持たせることで、これを転用のほうに回せばもう少し促進できるのではないかとということで、新しい制度を提案しております。ちょっと小さくて恐縮ですが、資料11ページ上の現在の制度に対して、右のような新しい運用システムの提案を行っております。

資料11ページ下では、こういう3つの結論が今回の研究から得られております。

次にオフィスビルのストックの利活用と環境負荷軽減に関する研究ですが、神田和泉町実際に転用した建物について、収益性とライフサイクルCO₂の削減効

果のシミュレーションを行っております。

詳細は省きますが、築年数、改修工事にかかる費用、補助率等との関係で収益性があるのかないのか、というようなことを評価した例でございます。

現在、コンバージョンも少しずつ浸透しつつありますが、高齢化社会に向けて、あるいは既存ストックがどんどん増えていくという状況の中で、この問題はますます重要になるのではないかと考えております。

資料13ページ下は、これは環境負荷軽減効果についてのシミュレーションでございます。

その他いろいろ関連の研究をしておりますが、時間もありませんので割愛して、最後にハードとソフトによるライフスタイルデザインについて少しお話しさせていただきます。

これからリバース・モーゲージを進めていく場合、ハード面とソフト面、両方の視点から見た計画、ライフサイクルのデザイン、そういうものが必要になってくるのではないかと。特にメソミクロ（地域）におけるマネジメントでは、まずそこに住んでいる人の合意形成が重要になって参ります。そのためには、産官学あるいは住民とのコラボレーションによる合意形成を推進していくような仕組みや制度を考えていかなければいけないのではないかと考えております。そうしてある地区レベルできちっと環境整備しながら、リバース・モーゲージの制度を活用していくことによって、良好なストックの形成、そして環境のよい良好な街づくり、都市づくりができるのではないかと考えております。

そういう視点で私のほうでは分担研究者として研究を進めておりますが、同時に田中先生たちの経済学の視点から追求した問題も併せて考えていく必要があるかと思っておりますので、その面でもいろいろお話しはあるんですけども、時間が来ましたので私の報告はこれで終わります。

○明野 ただいまご紹介にあずかりました明野です。「リバース・モーゲージ制度を活用した大都市及び地方都市の環境整備による経済効果分析」という研究

テーマをいただきまして、2003年度研究しました研究成果をご報告いたします。私はその中で、リバース・モーゲージ制度の概略と、それを活用したモデルの設計までを担当させていただきました。

皆さんご承知の通り、近年、マンションというのが都市の住宅の形態として注目を集めていまして、マンション居住が多くなってきていますけれども、現在、築30年以上のマンションが約300万戸存在しています。その建て替え問題をどうするか、今後大きな社会問題になってくるだろうと言われております。

この図はマンションのストックの推移を示したのですが、これを見てもらえばわかる通り、近年、急速に増えてきています。その建て替え支援をどのようにやっていくかということですが、2003年の3月時点で約80件の建て替え事例があったわけですけれども、それは築30年を越えたマンションの1%にも満たない。このことからしても、何かしらの公的な補助をしていく必要があるのではないかと考えられます。

住宅の平均寿命を見ますと、日本は約26年です。それに対してアメリカは44年、イギリスは75年となっています。どうしてこのような差があるのか考えたときに、建て替えと同時に、スーパーリフォーム等、大規模修繕への道筋も残していく必要があるのではないかと考えています。

これまで建て替えは都内でも何件か行われていますが、私たちはその中で赤坂地区に注目しまして、マンションの登記簿調査を行い、そのマンションにどれぐらい担保がついているか調べました。これはその一部を抽出したもので、実際は約80戸あったのですが、その中で担保額が顕著なものを抜き出してみました。ご覧の通り、30坪程度のところに6億円とか2億円とか、そういう巨額な担保がついています。これはバブル時の異常な融資実態を明らかにすると同時に、中小企業の事業者が自宅を担保にして資金融資を受けざるを得なかったという裏事情も垣間見ることが出来ます。

こうした事情を踏まえて、いまお見せしましたような巨額な抵当権を建て替え後のマンションに移しかえ

る仕組みを整備していく必要があります。その1つの考え方として、こういうシステムが東京都の住宅政策審議会のほうから参考資料として出されていますので、それを一応私たちも検討に値するというところで考慮してみました。

その仕組みとしましては、再開発事業による権利転換方式を採用しまして、まず地上権を設定します。そして東京都や市町村がその機構をつくりまして、そこが民間金融機関にいろいろと指導して、マンション居住者に対して建て替えの資金援助を行わせませう。最終的には抵当権を移しかえる保証機構がリスクを負っていく、そういう機関をつくるべきではないかと考えております。

マンションを建て替えるにはいろんな要因があるわけですけれども、一般的には、まず構造的な老朽化、機能的な老朽化、社会的劣化、経済的劣化、耐震性の不適合などが指摘されています。ところが、多様な人々が集合しているマンションではもっといろいろな問題があるだろうということで、私たちは江東区、港区、武蔵野市でアンケート調査を行いました。意見の不一致ですとか、好ましくない居住者の増加、資金がかかるとか、規制が厳しい等、いろいろと項目を挙げましてヒアリング調査した結果、ご覧の通り、「資金がかかり過ぎる」と「意見の不一致」が非常に多くなっています。各自自治体の地域性によっても特徴が表れておりまして、武蔵野市では「意見の不一致」「合意形成が難しい」と「高齢者にはつらい」、さらには仮住居への移転とか住み慣れたところを離れるのはいやだとか、そういった問題もあります。港区では、「意見の不一致」が一番多くて、「資金がかかり過ぎる」もかなり多い。これは、先程見ましたように担保等がついていますので、それを清算しないと建て替えが行えないという、そういう実情が浮かび上がってきています。さらに江東区では、他の2つの自治体と同じように「意見の不一致」「合意形成が難しい」「資金がかかり過ぎる」が大きな問題となっていますけれども、「高齢者にはつらい」と回答した人も多くて、万遍なく難問を抱えているといった結果が出ました。

こうした老朽化マンションを放置したままにしておきますと、どういふ問題があるかを考えてみますと、適切な維持管理がなされないまま老朽化したマンションストックが増大し、区分所有者自らの居住環境だけでなく、周辺の住環境や安全性に大きな影響をもたらし、市街地環境の広域的な悪化や地域のスラム化を招く可能性があります。さらに、これらの円滑な建て替えが行われぬまま放置されることにより、都市居住の主たる形態であるマンションにおける居住水準の向上が著しく妨げられると同時に、都心部等において合理的な土地の有効利用が困難となり、その結果、大都市等において定着しているマンション居住に対する社会的不安の発生や将来の行政コストの肥大化を招く恐れがあります。このような状況を踏まえまして、マンションの適切な維持管理、建て替えの円滑化を図るための制度の構築あるいは公的な支援を実施していく必要があるのではないかと考えられます。

マンションの建て替えは居住者自らの責任と負担によることを基本としますが、建て替えが行われるための支援として、次の3つを挙げてみました。1つ目は建て替え方針決定等の合意形成支援。2つ目が事業実施支援のための制度資金の検討。3つ目が高齢者等に対する支援です。先ほどの3つの自治体で行ったアンケート調査で特に難題となっていた問題に対しても、この3つの支援策を講ずる必要があると思います。

1番目の建て替え方針決定等に関する合意形成支援としては、技術的、法律的な専門知識の不足、区分所有者間の意見調整の難しさ等により、円滑な建て替え方針の決定が困難であるという現状を捉えまして、住民組織の活動支援や専門的相談システムの整備など、建て替え方針決定までの合意形成を支援するシステムを考えています。2番目の事業実施支援のための制度資金の検討では、建て替えの事業面について、事業実施主体の確立や権利の保全など、事業の安定的かつ円滑な実施のための制度的枠組みを検討すべきであり、併せて融資・補助の活用などの総合的支援方策を講ずる必要があると考えています。3番目の高齢者等に対

する支援としましては、老朽化したマンションには高齢者や低資力者など、それほど資産を保有していない人を含めた多様な属性の所帯が混在しているので、合意形成等が困難となっています。したがって、こうした人々の居住の安定や仮住居等に対する支援実施策を考えていく必要があると考えています。

老朽化マンションの急増が社会的問題となってきていることは先ほど申し上げましたけれども、このまま推移していきますと、都市のスラム化が加速して、国民経済にとって大きなマイナスになってしまいます。そこで、高齢者が老朽化マンションに多く住んでいる現実と建て替えの諸課題を解決する1つの方法として、私たちはリバース・モーゲージ・システムというものを考えました。このシステムは基本的にアメリカでは社会保障の1つの手段として用いられているものですが、それを少し幅を拡げて、マンション建て替えにも活用できないかと考えたわけです。

ここでリバース・モーゲージという制度について簡単に説明いたします。「リバース・モーゲージ」という言葉は日本語にしにくいということで、現在、片仮名英語のまま用いられておりますけれども、mortgage（抵当権）のreverse（逆）ですから、「逆抵当権」と捉えてもらえればいいのかと思います。

その内容は、住宅を所有する高齢者が自宅を担保にして金融機関から終身的に貸付金を定期的に受け取り、それらの資金を生活資金あるいは住宅の改修費用等に使ってもらう。そして、ここが一番大事な点ですが、死亡ないしその住宅から永久的な転居もしくは担保不動産の売却等を行うまで、融資の返済を繰り延べる。つまり、生きてその家に住み続けている限り、融資を受けたおカネの返済義務が生じません。ですから、収入の少ないけれども、住宅資産を持っている高齢者にとっては非常に有効的な制度ではないかと考えられています。

アメリカで実際に行われているシステムを紹介しますと、まず利用者がカウンセリングエージェンシーに相談をします。リバース・モーゲージがいいよとか、金融機関から普通におカネを借りたほうがいいとか、

あなたの場合は家を売ってどこか転居したほうがあなたにとっては効率的ですよとか、いろいろな選択肢をこのエージェンシーが紹介してくれます。利用者がカウンセリングを受けた結果、リバース・モーゲージがいいとなりますと、HUDに資金の提供を申し込みます。これは日本の住宅・都市基盤整備公団のようなものですが、その間におカネを貸す金融機関がありまして、HUDが金融機関に申請をします。申請を受けた金融機関はこの人が適性かどうか審査して、それで承認されますと、金融機関からおカネが利用者のほうに振り込まれます。

利用者、HUD、金融機関、この3者の関係は非常にバランスがとれているわけですけれども、実際にはさまざまなリスクがありまして、特に3つのリスクが考えられています。1つは、現在の日本のような地価の下落リスク。もう1つは、利用者が思ったより長生きしてしまって、貸出金が担保額を超えてしまうという長生きリスク。さらに、金利が上昇して貸出金が担保額を上回ってしまうという金利変動リスクがあると考えられています。そういったリスクをすべてHUDが引き受けます。実質的にはその傘下にあるFHAというところが管理しているわけですけれども、ここがすべてリスクを負います。もし担保割れしてしまっても、すべてこの公的ところがリスクを取ってくれるということで、金融機関は安心して利用者におカネを貸せるわけです。アメリカではこのシステムは効果的な制度として流行してしまっていて、いまでは3万件近く利用者がいるというところまで発展しています。

フランスにはピアジェという制度があります。この制度は売買契約時に決定した譲渡額により、一時金と終身定期金の金額が決定します。その引き渡し時期は売り主が死亡した時点となっており、買い主は売り主が死亡するまで、終身定期金を支払い続けます。そして、売り主が亡くなったときにその家をもらい受けるという制度になっていますので、リバース・モーゲージに近い住宅売買の方法であると考えられています。

ただ、これは個人と個人の取引で、間に何も介在しませんので、リスクはすべて買い主が負わなければな

りません。売り主が早く死亡すれば買い主はその家を安く手に入れられる一方、売り主が長生きすれば、買い主は半永久的に終身的金を個人で払わなければいけません。数年前、インターネットに載っていた情報ですけれども、フランスの当時の最高齢者がこのピアジェ制度を活用していたのですが、買い主のほうでこれでは破産してしまうということで、途中でその住宅の売買権を他人に売り渡したということでした。つまり、ピアジェというのは、射幸性に富んだ、パク的な要素を含んだ制度だと言ってもよいかと思います。

これはリバース・モーゲージとピアジェを簡単に比較した図ですけれども、一番右に日本の制度が書いてあります。ピアジェは資金の出し手は買い主で、受け手は売り主で、個人対個人です。HECMと書いてあるのがリバース・モーゲージですけれども、HECMのほうは、資金の出し手は金融機関、受け手は不動産所有者で、基本的には個人になります。契約の形態は、ピアジェは不動産売買、HECMは担保による融資です。業務の本質は、ピアジェは不動産売買、HECMは金融業務ということになります。支払い期限は両者とも同じで、終身、つまり売り主が亡くなるまで支払い続けられるということです。売買代金の支払い方法は、ピアジェは一部を一時金で払い、残りは年金方式。HECMのほうはいろいろとパターンがありまして、年金方式もあれば、一括でもらう方法もありますし、融資枠を設定して、その融資枠内であれば好きなときに好きなだけ引き出せるという限度額方式というものも設定しております。先ほど言いました3つのリスクに対するリスクテカーは誰かといいますと、ピアジェは買い主がリスクをすべて負担します。HECMのほうは保険でカバーしている。こういう実態になっています。

日本でもリバース・モーゲージに近い制度がありますので、それを簡単に説明いたしますと、利用者は各自治体が運営している公社と契約を結びまして、住宅を担保にしておカネを借ります。実際におカネを貸すのは公社から依頼を受けた金融機関が行うわけですけれども、この場合、3つのリスクはすべて利用者が取

るというかたちで、担保割れになった時点でその融資が終わってしまいます。金融機関は保険をつけてもらっていないわけですから、担保額以上のおカネは貸せません。いわば普通の融資契約ですから、金融機関に非があるわけではないということです。したがって、いまのような不動産価格が下落しているときとか高齢者が長生きしてしまったときは、生きているにもかかわらず融資が終わってしまうという問題がありまして、最近、自治体のほうは公社に対してこの契約を結ぶな、積極的に勧誘するなど言っているようでありまして、日本ではリバース・モーゲージは普及しなくなってしまったというのが実情です。

一応ここに東京都内でリバース・モーゲージを行っている自治体をピックアップしてみました。一番古いのは日本での先駆者と言われている武蔵野市で、これは20年以上前の1981年に始まったものですから、伝統もありますし、融資件数もこれまで延べ73件に及ぶという実績があります。次に世田谷区が1990年に開始しました。このころはバブルが発生して土地がどんどん値上がりしていた時期で、リバース・モーゲージには大きなメリットがありました。それで相次いで東京都の各自治体傘下の公社がこの業務に参入したという経緯になっています。

融資方式には直接方式と斡旋方式とがあります。直接方式というのは、自治体が一般会計予算の中にこれに対する資金を組み込む、直接自治体がおカネを融資するという方式です。それに対して斡旋方式というのは、間に金融機関が入りまして、公社はあくまでも金融機関を紹介するだけです。そういう違いはありますけれども、自治体はリスクを取れない、あるいは予算がないということで、ほとんどが斡旋方式をとっております。

こうしたリバース・モーゲージ制度を念頭に置きまして、私たちはこれを街づくりに活用しようということで、このような仕組みを考えてみました。上にいろいろと都市計画等の前提条件が入っていますけれども、まず最初に再開発をする地区の高齢者に対してリバース・モーゲージ制度を提示して、現在の土地評価

額を基準として設定を行います。再開発をして資産価格が上がったら、もう1回評価をし直しまして、融資額の見直しを行います。この2段階で設定することによって、高齢者は再開発事業に参加することのメリットを直接、経済的に享受できるわけです。参加して資産価格が上がれば、その資産増加分を自分の老後資金に当てることができます。先ほどのアンケートで浮かび上がってきた高齢者の資金的な問題をある程度解決できる1つの方策として、この制度は有効ではないかと考えています。

そこで実際に中央区の月島を選んで事例研究を行いました。なぜ月島を選んだかといいますと、月島というところは歴史がありまして、戦争の影響をほとんど受けておらず、大正期の住宅がまだ残っており、戦前の10坪程度の小規模住宅が集まっていて、再開発地区として注目を浴びているからであります。しかも、中央区というのは地価が高いので、リバース・モーゲージを採用するのに効果的ではないかと考えまして、月島のある街区を選びまして研究を進めたわけです。

これは名前も載っているのですが、ほんとは公開してはいけないんでしょうけれども、月島というところは街区が整然と格子型に並んでいます。その中をさらに小さく短冊型に分けています。中に1mとか2mぐらいの細い路地が入ってまして、時代を感じる、個人的には好きな街ですけれども、一軒一軒が小さいところでは10坪程度ですので、果たして現代の住居としてふさわしいかどうか、防災上から見て住居として適しているかどうかという問題があります。なおかつ、この真ん中に築30年を超えた月島サマリヤマンションというのがありまして、そろそろ建て替えの時期ではないかと。このサマリヤマンションを取り込んで、この街区全体を一体開発ができないかということを検討いたしました。

いま示した図が真ん中のここで、清澄通りという幅33mの広い道路があります。清澄通りの反対側に公園が超高層の建物を建設中でありまして、裏でも民間の大林組が超高層のマンションを計画中でした。超高層に挟まれたところに住んでいる人たちはどういふ

うに考えるか。私たちも超高層にしようとするのか、あるいは私たちは低層のままでいいと考えるのか、それはちょっと外部の人間にはわからないですけども、高度利用を前提とした再開発は検討するに値すると考えました。

この街区は先ほども言いましたとおり、33mの清澄通りと、こちらが10.91m、裏側が5.45m、こちらが10.91mという道路に挟まれて、この中に約1m半ぐらの細い路地がたくさん並んでいるという状況です。月島駅の入り口もそばにある立地的には申し分のないところです。そこで私たちはAとBという2つのモデルケースを考えて検討しました。

モデルケースAは、対象地区は面積が約6000平米近くあるわけですが、その3分の1に当たる1885平米を再開発するというものです。その際に、総合設計制度という容積率の特別割増し制度があるのですが、それを利用しないで、通常の容積率600%を利用した再開発を行うこととします。一方ケースBは、街区全体を一体開発して、総合設計制度を利用し、超高層の建物を建設します。この2つをモデルケースとして、それぞれどういう効果があるのか、その内部に住んでいる人がリバース・モーゲージ制度を利用した場合にどれぐらい経済的メリットがあるのかを検討いたしました。

これがモデルケースAの事業を行った場合の結果ですけれども、敷地面積は1885平米で、高さはすべて8階程度にすると、専用部分は約1万平米になります。住戸数を115戸のマンションとしますと、平均専用面積は80平米となります。一番敷地の小さい人は40平米弱でしたので、倍ぐらいの住宅を手に入れることができるわけです。事業としては約33億円かかるわけですが、ほぼ負担金なしでこれができるという結果が出ました。

ケースBのほうを見ますと、敷地面積は5600平米で、17階以上。いろいろと規制がありますので、正確な数値は出せませんが、住戸数は439戸です。そうしますと、価格はモデルAよりも高くなりますが、こちらもほとんど自己負担なしでこのような建物

が建つことがわかりました。

再開発を行う場合、接する道路がどういう状態かによって資産額は変わってきますけれども、モデルケースAの場合、清澄通りが33mで、ここが11m、ここが5.5mの道路です。ここに1m強の通路がありまして、この1m強の道路だけに面しているCさんが単独で建て替えを行った場合どうなるのか、1m道路が評価の基準となりますと建て替えをしづらいので、5.5mの道路に面しているBさんと共同でやった場合どうなるか。さらに角地のAさんも含んで開発した場合、この一体を開発した場合など、数個のパターンを考えて試算してみました。

その結果、ケース1はCさんが自己所有の土地32平米を使って単独で建て替えた場合ですが、土地の評価額は平米単価41.2万円が変わりません。そのときの資産額は1318万円です。ケース2はB氏と共同建て替えをした場合ですが、開発面積は倍になりまして、評価額も55.5万円にまで上がって、資産額も1800万円弱に上昇します。Bさんと共同建て替えしただけで、Cさんの土地の評価がそれだけ上がります。つまり、接する道路によって資産額は変わってくるということです。ケース3は角地のAさんを含んで6戸で建て替えた場合ですが、角地が入ることによって評価額はさらに上がりまして、土地評価は57.9万円に上がり、資産評価額は1800万円を超えます。ケース4は清澄通りに面するところも含んだ全体の再開発ですが、評価額はぐっと上がって約70万円になり、当初1300万円強だったCさんの資産額が2200万円まで上がります。この試算から見ても、Cさんにとっては全体でやってもらったほうがメリットが大きいということで、全体の再開発に参加するインセンティブが出てくると考えられます。ケース5は再開発の事業を超高層にした場合ですが、超高層になりますと、自己資金不要で、当初よりも広いマンションに住み替えができますので、Cさんにとってはメリットの非常に大きい再開発事業だということになります。

そこでケース4とケース5でリバース・モーゲージを活用した場合、Cさんの生活にどんな影響がある

か、どれぐらい生活にゆとりが得られるか試算したかったのですけれども、さすがにCさんの個人的な資産状況は入手できませんでしたので、高齢者の平均的な貯蓄額と将来当てにできる年収と、それから余裕資金というのは、これぐらいあったらうれしいな、これぐらいあったらゆとりのある生活が送れるのになという数字がさまざまなアンケート調査で出てきていますので、それを使って試算しました。

いま65歳の平均貯蓄額は約3300万円ですけれども、Cさんが65歳でリバース・モーゲージを活用した場合、一括で受け取れる最高額は447万円です。これは貯蓄額の13.5%に相当しますので、まあそれほどメリットがないのかなと。年金方式にしますと、月3万円弱で、年間約35.6万円もらえます。これは将来当てにできる年収の約10%にしか相当しません、余裕資金としてあったらいいなという資金に対する割合も25%程度を補充するにすぎないという結果が出ました。

ところが、75歳以上になりますと非常にインパクトが出てきて、1400万円の融資額を受けられるということで、貯蓄額に対する割合が約40%にまで増加します。さらには生活資金の60%に相当する額を受け取れるということです。これは、年金方式で月々お金を受け取らずに融資枠を設定する方式を選ぶことにより、貯蓄額が1.4倍になることを意味しますし、年金方式で受け取る方式を選びますと、生活費が1.6倍になります。そういうことで、75歳以上の高齢者がリバース・モーゲージを活用すれば生活が経済面では一気に改善できることがこの試算から浮かび上がってきます。

皆さんご存じの通り、神戸の大震災で多くの戸建住宅やマンションが倒壊し、その建て替えに大きな問題が生じました。特に高齢者は銀行から融資を受けられないということで、神戸市が緊急措置として「高齢者特別融資制度」というリバース・モーゲージとよく似た制度をつくりましたので、それを簡単に説明させていただきます。

まず対象者は年齢65歳以上で、年間所得が1000万円以下の人。自己所有地に自己居住用の住宅を購入し、

抵当権が設定されていない売却処分が可能な土地を所有する者で、対象不動産の処分を前提として契約を結ぶ者。つまり、まささらな土地で、家を建てたいんだけれども、高齢であまりおカネがないから建てられませんという人に対して、神戸市がおカネを貸しましょうという制度です。対象住宅は175平米以下で、融資限度額は100万円から1200万円まで、不動産評価額の70%以内まで貸し出します。利率は10年間は年3.1%、11年目以降は4.1%です。償還期間は10年間ですけれども、10年間だけ元本を返していきます。10年目以降は金利だけ払えば元本部分は返さなくていいですよということですから、10年目以降は負担が軽くなって高齢者も融資を受け易くなります。おカネを貸す自治体のほうも、10年目までにある程度元本を返してもらっているのだから、担保割れを起す可能性が減ります。こういう制度であります。この制度を利用して何件か実際に家を建て直したりマンション建て替えて参加した人がいるというヒアリング調査の結果が出ています。

この制度は注目を浴びて、自治体の窓口にもかなり問い合わせがあったけれども、亡くなったらその家を自治体に売却するということから、家族の反対、特に子どもたちが反対して契約に至らなかった例も多くあると聞いています。このあたりは、非常に日本的といえますか、子孫に美田を残すという、わが国特有の伝統がまだ残っているのかなと感じ取れます。

最後に私たちが提唱したいのはTIF (Tax Increment Financing) という手法であります。インCREMENTというのは増加という意味がありますので、税金の増加額によって資金を調達しようという制度です。日本では馴染みがない制度ですけれども、アメリカでは都市の再開発におきましては有効に活用されている制度でありまして、このTIFという制度は、都市開発プロジェクトによる税収増大効果に着目して、当該増収分を引き当てることとした債券 (Tax Increment Bond) の発行により資金を調達し、公共施設整備等に充当するものであります。つまり、本来このTIFというのは市街地再開発の公共事業のための公的な制度なんです

けれども、それをマンション建て替えにも当てはめられないかと私たちは考えたわけです。

具体的に言いますと、マンション建て替え債を自治体が発行して、建て替え資金を調達する。そしてその建て替えもしくは周辺地域を取り込んで再開発を行うことによって、その地区全体の固定資産税が上がる。その固定資産税上昇分によって発行した債券を返済していくという制度にすれば、マンション建て替えが促進されるのではないかと。自治体も、固定資産税の増収や住民税の増加ということで、ある程度返済の見込みを立てやすくなりますし、建て替えを行う住民や事業者も、一般より安い金利で資金調達ができるということで建て替えが一層促進されるのではないかとということで、このような制度を私たちは提唱していきたいと考えています。

以上で私の発表は終わらせていただいて、田中先生のほうにバトンを渡したいと思います。田中先生、お願いいたします。

○田中 リバース・モーゲージについていま明野先生が報告をしてくれました。皆さんにご案内の通り、日本は高度成長期を経て、急激に高齢化社会に入っています。公的年金は限界にきています。かといって、人生は長いですから、その間どう生きていくか。ある程度の生活水準を保ちながらやっていくには、年金だけでは到底カバーできない。できれば年に1～2回は海外旅行したいなという願望もあります。

これまで、住宅ローンで苦労してきたけれども、どうにか払い終えた。子育ても終わり、子どもはそれぞれ独立している。残るのは老夫婦だけだが、預金はそんなにない。しかし、幸いにして日本は持ち家率が高いですから、高齢世代の7割は平均的では一応住宅を持っている。その家を活用できないかということで、リバース・モーゲージという話になってくるかと思えます。

子どものほうも、「おやじ、お袋はわれわれを育ててくれたんだから、残りの財産は使いきってもいいよ。預金も株もそんなにないだろうし、家しかないだ

ろう。例えば、時価評価で4000万円するならば、その4000万円は死ぬまでに全部使い切っていよいよ」という、親孝行というか、ある意味では当たり前なのかもわかりませんが、そういう考え方も次世代から出てきました。

子どもが少なくなりましたし、子どもに老後をあまり期待できないけれども、住宅はある。子どものほうも、そんなにおやじお袋が残してくれなくても、自分も働いていればどうにか食えるから、親の財産をそう期待しない。そういう状況の中で、唯一残っている住宅を活用したリバース・モーゲージ・システムを使うべきだという考えがアメリカを中心にして有力化してきました。私もたまたま住宅金融公庫の改革の会長をやらせていただいたんですが、そのときに、「アメリカでやっているようなリバース・モーゲージをうまく使うべきだ。新たな公庫の役割として、HUDのようなかたちの保証をしていくべきだ」という提言をしたのですが、いまのところ聞いていただけない。先陣としては武蔵野市などがやってきていますが、なお一歩伸びていないわけですね。

それはやはり、子どもの中にまだ相続期待と所有権意識があって、親の財産をできるだけ欲しい。親の家は唯一残っているおやじ、お袋の財産だから、それを相続したい。ところが、リバース・モーゲージというのは、親が死んだときにその住宅を競売して貸し借りゼロにするというのが基本でありますので、その辺がネックになってなかなか普及しない。あるいは、先ほど3大リスクということで明野さんの説明にもありましたが、いま地価が下落気味で、貸出額のほうが多くなりそうだという問題もあります。

しかし、将来的に見ますと、財政は100兆円前後の借金を抱えていて、公的年金は現状維持が精一杯。しかも、これからはこれを支える子どもたちの数が少なくなってくるとなると、やはりストックを活かすことが必要になってくるのではないかと。日本の場合、唯一のストックは住宅ですから、老後の生活を豊かに送り、しかもそれが次世代にうまく移転するという、資産移転の1つのシステムとしてもリバース・モー

ゲージが使えるのではないかと私どもは提言しております。そしてまた、これを街づくりにも使おうというのが世界でも私たちだけの発想であります。この辺が評価されて、助成機関から研究助成などをいただくことができております。

先程も説明がありましたように、ピアジェというのはフランスで長い歴史を持っておりまして、こういうシステム自体はローマ時代からあることがわかっています。これは相対契約ですから、たまたま契約した相手が早く死んだら契約金の1割か2割ぐらい払うだけで自分のものになってしまう。しかし、先ほどの例のように、当時80歳ぐらいだから、まあすぐ死ぬだろうと期待して契約したところ、意外に長生きして、108歳という、フランスの最高長寿者になられたものですから、自分のほうがもう歳を取って払えない。やむを得ず処分した、というようなことにもなるわけです。

私も先日、ニース、カンヌ、モナコで「リバース制度を使っているか」と不動産業者に聞いたところ、「ここを買う人種にはそんな貧乏人はいない。ピアジェを利用するような貧乏人が、こんな高い豪邸や大別荘を買うわけがない」と言われてしまいました。考えてみればその通りで、ピアジェはパリなどの市街化の中の通常の住宅で多く使われるもので、ニース、モナコあたりとは層がちよっと違うんだなという感じも受けて参りました。

いずれにしろ、このリバース・モーゲージは、老後の私的保障と私どもは言っておりますが、公的な社会保障制度の不十分さを補うシステムとして、日本でもっと多く使われていい制度であると考えております。ネックがあれば、そのネックをできるだけ解消する。場合によっては公的資金を使い、あるいは税制上でも優遇していくというシステムによって、資産移転がスムーズに行くようにする。いろいろな調査をしますと、子どもたちは親の財産を当てにしていない。親

のほうも、子どもたちに財産を残すよりも、自分たちが楽しく生きよう、財産はもう使い切るぞという考え方が少しずつ増えてきておまして、その辺からもこのシステムをだんだん使える状況になってきているのではないかと思います。

例えば、時価評価が5000万円ぐらいの住宅を仮定しますと、地価の下落と老朽化で7掛け程度が不動産融資の平均的な数字ですから、安全を見て6掛けとしても3000万円にはなるだろう。いま60歳で、男子の平均寿命は80歳ですから、20年間でこれを使い切るとなれば、年間平均150万円。割る毎月の12で、12万円ぐらい毎月使えることとなります。普通のサラリーマンの年金額は月20万円から25万円ですから、これに12万円を足せば32万円から37万円で、かなりゆとりのある老後の夫婦生活が20年間ぐらいは維持できる。

もちろん3000万円近い資産があるかどうかはもう1つ別の問題としてありますけれども、大都会の場合、幸か不幸か地価がまだ高いですし、地価の下落に対するヘッジは公的な部門と保険会社が共同でやる。場合によっては公的な資金を入れるとか、補助金を出すとかして、それでその地域がレベルアップし、住環境がよくなれば固定資産税収入も増えますので、資金の回収もできる。そういう好循環のシステムができるのではないかと考えています。

それを個別の住宅だけではなくてマンションの建て替えにも使えるのではないかとということで実際に月島の例を検討してみたところ、先ほど説明がありましたように、かなりいけるという好結果が出ております。したがって、大都市及び地方都市の環境整備による経済効果分析という観点からしても、私どもはこのリバース・モーゲージ制度を進めていただきたいと考えている次第であります。

どうもありがとうございました。