

[共同研究]
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

共同研究者

代表 田 中 啓 一 (日本大学経済学部教授)
丸 尾 直 美 (元慶應義塾大学総合政策学部教授)
三 橋 博 巳 (日本大学理工学部教授)
田 中 正 秀 (星陵大学経済学部助教授)
明 野 斉 史 (朝日大学法学部非常勤講師)

はしがき

日本経済の一日も早い回復が日本国内のみならず、世界から強く求められている。しかし、グローバル経済下における国際競争力の劣化、少子高齢化、財政の限界値までの悪化など、あまりにも多くの課題が日本経済に山積している。このため限られた財源と民間活力を都市に集中していくことがコストとベネフィットの視点からも希求されている。この点は大都市も地方都市においても同様である。戦後の経済復興と共に蓄積してきたストック資産を利活用して都市再生の環境整備を図るとともに、日本経済回復に直結するシステムを探求・検証していくことが必要不可欠である。

わが国の大都市の都心部には戦後復興の過程で建設され、老朽化した住宅等の建物が密集する地域が多数存在する。これらの地域は道路や公園等の公共施設の設備も不十分であり、防災上の視点からも再開発を進めることが必要となっている。しかし、こうした老朽化した住宅には高齢者が居住することが多く、再開発事業への合意形成が困難なため、事実上手付かずになっている地域が少なからず存在している。とりわけ、都心居住の中核となっている分譲マンションは今後、老朽化が進み建替え問題に直面するなど、多くの課題を抱えている。老朽化マンションの円滑な建替えシステムの構築は小泉内閣が掲げる「都市再生」に直結することであり、低迷する日本経済を活性化させる原動力のひとつになると期待される。

地価下落が続く現在でも、わが国の高齢者はストック資産である不動産を相当額保有している。高齢者が保有する不動産を活用した制度には、アメリカやフランスで普及しているリバース・モーゲージやピアジェといったものがあるが、これらはあくまでも私的社会保障の一環にとどまっている。わが国でも、既存ストックの有効活用等でリバース・モーゲージのシステムが注目を集めているが、それらは対象物件ごとの個体の視点からのアプローチであり、「都市再生」を視野に入れた面的な視点からの研究は皆無に等しい。そのため、マンション等を含めた大都市や地方中核都市での再開発事業に、リバース・モーゲージシステムを活用し合意形成を促進する制度を構築することは、地域住民、とりわけ高齢者に配慮しながら「都市再生」を早期に実現していくためには非常に重要なポイントであると思われる。

(田中啓一稿)