

密集住宅市街地整備型 リバース・モーゲージ・システム

戦略調査事業部 副主任研究員 小沢 理市郎

1. はじめに

密集住宅市街地の防災性の向上は緊急の課題となっているが、特に接道不良や狭小敷地の老朽住宅では建替えが進まない状況にある。その背景として、建築基準法の接道規定を満たさず、建替えができないという法的要因のほかに、住宅の狭さ等の理由で子供世代が独立することによって、建替え意欲や資力の乏しい高齢者のみが取り残される傾向にあるという社会的要因も考えられる。

つまり、狭いながらも土地資産を保有しているが、生活資金の確保が精一杯で、建替え資金までは準備できないという高齢者世帯が密集住宅市街地では多数存在していると推察される。そこで高齢地権者の生活安定に配慮しつつ、零細な土地資産をいかに集約・整備・活用していくかが密集住宅市街地整備の隘路を打開するカギとなると考えられる。

そこで、密集住宅市街地に居住し、建替え意欲・資力に乏しい高齢者世帯に対し、リバースモーゲージ的な土地資産活用方式の導入により、彼らの土地・建物資産を建替え資金等の生活資金としてキャッシュ化しつつ、密集住宅市街地整備を進めていく「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム（以下、「市街地整備型RMS」とする）」なるシステムの開発に向けた検討を行う。

尚、本稿は、国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部からの委託調査として、共同研究を行った成果の一部を取りまとめたものである。

2. 市街地整備型RMSの考え方と仕組み

(1) 市街地整備型RMSの概要

市街地整備型RMS（リバース・モーゲージ・システム）

とは、高齢者の保有する不動産を建て替え資金、住み替え資金、家賃等に転換し、市街地整備事業と併せて老朽化ストックを更新するとともに、高齢者の終身に渡る安定した居住継続性の確保を図ることを目的としている。

不動産を資金に転換する手法としては、通常のリバースモーゲージと同様に不動産を担保とすることによる資金調達方法に加え、不動産を契約当初に売却し、売却代金を生活資金等にあてる、フランスのピアジェタイプも含めて捉えている。

さらに、既存のリバースモーゲージでは、担保となった不動産に住み続けることが基本であるが、市街地整備型RMSでは、高齢者の多様なニーズに対応するためにも、住み替えを行うケースも含めて捉えている。

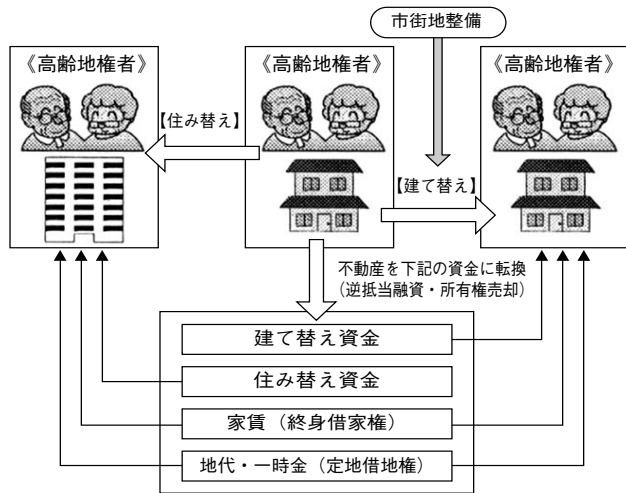
【市街地整備型RMS適用の前提】

- 住環境水準や防災性能の低い密集住宅市街地が主な対象となる
- 利用対象者は老朽住宅に住み、建て替え資金の捻出に困っている高齢者
- 親子間に不動産相続の意思がない

【市街地整備型RMSの基本概念】

- 一定期間以降の土地所有権の放棄により、現時点での現金化が可能
- 新たな負担（借金）無しに、建て替えや住み替えが可能
- 不動産評価額や従後の権利形態次第では、月々の生活費も融資可能
- 同一敷地または同一コミュニティ内での居住継続が可能
- 担保割れリスクに対して、RMS運用主体（後述）が内部留保または外部保険機関への委託によりヘッジを行う
- RMS運用主体が所有権を取得した不動産は、リフォーム、建て替え、その他市街地整備後に賃貸、売却を行う
- 本システムは密集住宅市街地整備の合意形成促進ツールの一つとしての位置付けとする

〔図1〕市街地整備型RMSの概念図

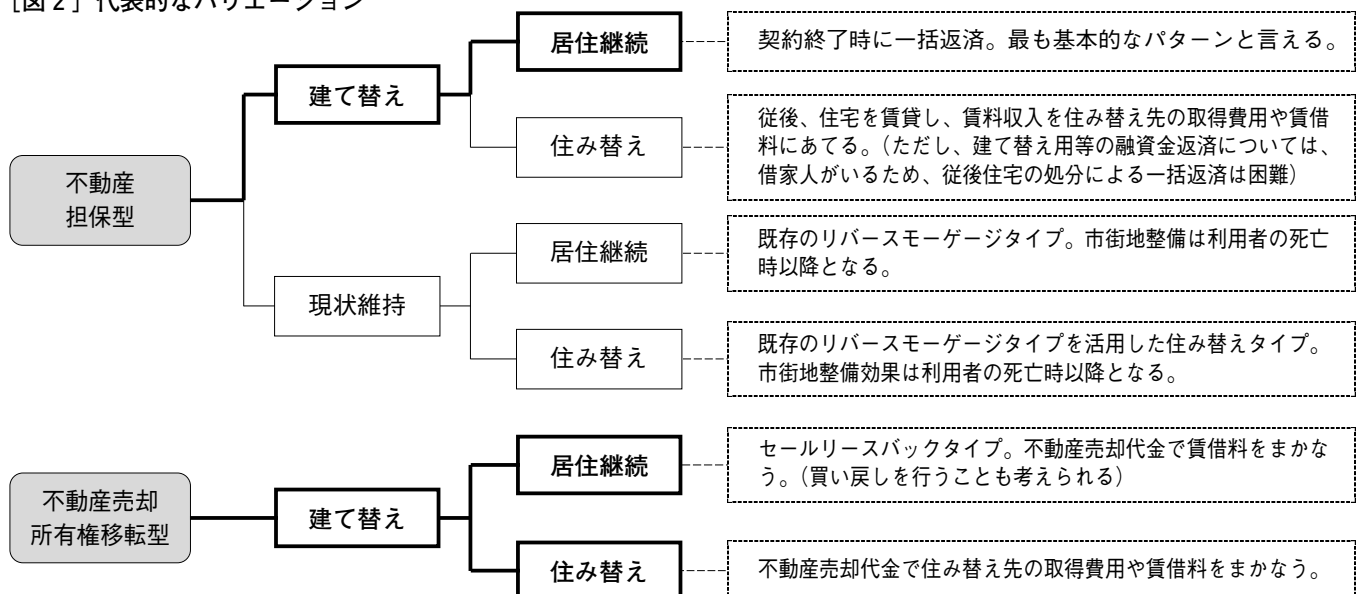


資料：「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム」の
スキーム構築に関する調査報告書

(2) 市街地整備型RMSスキームの考え方

市街地整備型RMSとは、密集住宅市街地における老朽ストックの更新を図り、従前居住者の安定的な居住継続を図ることが目的である。よって、既存で行われているリバースモーゲージのように、従前不動産を担保に資金融資を行い、契約終了時に不動産を売却して資金回収する形式では、速やかなストック更新が行えないことになる。よって、本スキームを構成する上では、建替え及び市街地整備によりストックの更新が行われることが前提となる。

〔図2〕代表的なバリエーション



※太線で示されたパターンが市街地整備効果が期待できるもの（本スキームの対象となるもの）

〔図2〕は、不動産担保型、不動産売却型それぞれについて、従前住宅の建替えの有無、従前居住者の定住の有無別にバリエーションを表示している。太線で表示されたパターンが本スキームの対象となるものである。

不動産担保型とは、契約者が所有する不動産を担保にし、建替え等の住宅改善費用及び従後の生活費用を融資するものである。

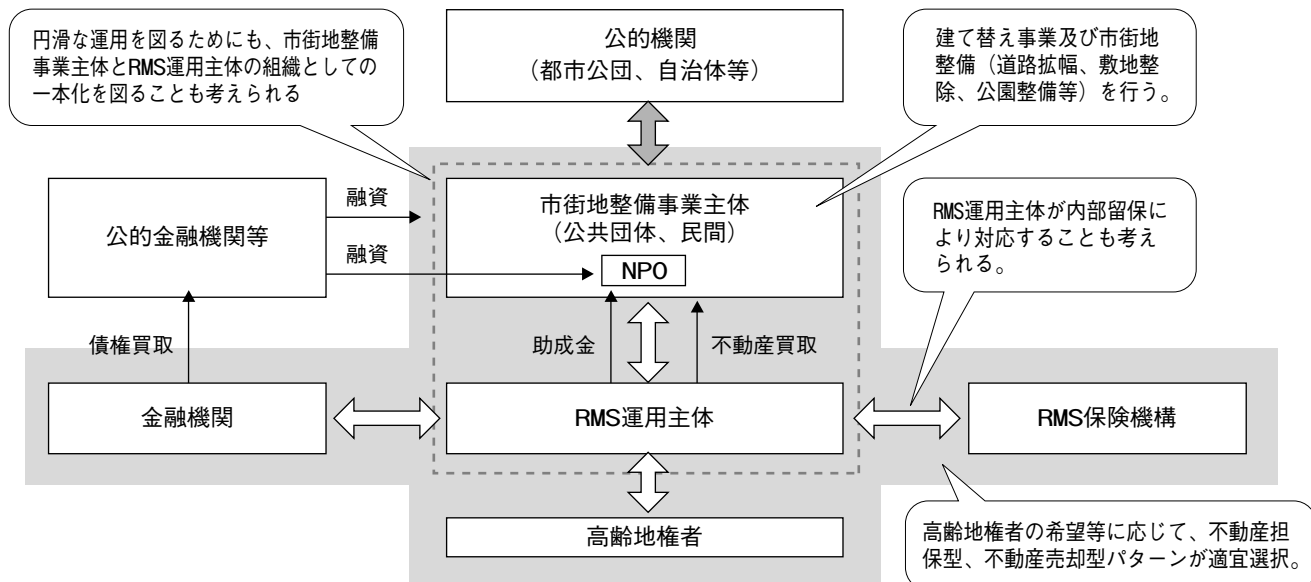
不動産売却型とは、契約者が所有する不動産を契約当初に売却し（後述するRMS運用主体が買い取り）、その売却代金を年金のように月々受けとるものである。従後の権利形態が借家のケースでは、従前居住者（契約者）は、RMS運用主体が建設した借家住宅により居住継続することを想定しており、RMS運用主体が支払うべき不動産購入代金と契約者が支払うべき家賃が相殺される。

(4) 市街地整備事業との一体化

密集住宅市街地における不動産価格の評価は低く、それを担保とした融資限度額には限界がある。そこで、建替え及び市街地整備により不動産評価額の上昇を図り、それを担保として建替え資金及び生活資金の融資を行うものである。

また、契約者が最終的に手放すことになる不動産の所有権については、RMS運用主体が積極的に買い取り、市街地整備の場面で活用していくものである。

【図3】市街地整備型RMSの基本構造



資料：「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム」の
スキーム構築に関する調査報告書

（５）市街地整備型RMSを構成する関係主体の役割

図3は、市街地整備型RMSの基本構造を示している。ここでは、図3で示した市街地整備型RMSを構成する主体について、その役割、機能について述べる。

①RMS運用主体

RMS運用主体とは、市街地整備型RMSの骨格を成す主体である。金融機関からの資金調達、後述するRM保険機構への保険料支払い、契約者（高齢地権者）への建替え・住み替え資金、生活資金の融資、支払い、さらには契約者の不動産を取得し、後述する市街地整備事業主体と一体となり、市街地整備への活用を行う。

また、契約者が保険料の支払いや金利の支払い等、煩雑な手続きを行うことのないよう、契約者へ支払うべき金額の中から、RM保険機構への保険料の支払いや、金融機関への月々の金利の支払い（契約者への無利子貸し付け）、賃貸料との相殺等を行うものである。

②市街地整備事業主体

契約者の建替え事業及び、それと一体となった道路拡幅、付け替え等の市街地整備事業を行う。

さらには、契約者が手放した不動産について、RMS運用主体と一体となり、市街地整備の際に計画的な活用を行う。

③RM保険機構

RM保険機構とは、RMS運用主体から保険料を受け取り、担保割れにより、契約者の自己負担金や立ち退き等の事態が発生しないように保証を行う組織である。

現時点では、RMS運用主体と独立した組織を想定しているが、RMS運用主体が引き当て金により、自らがリスクヘッジを行うことも考えられる。

（６）市街地整備型RMS保険スキームの考え方

市街地整備型RMSにおける保険スキームでは、高齢者の長生きにより、融資額、金利、保険料の累積が融資限度額を超えてしまった時点以降から、月々発生する金利と保険料をRM保険機構が高齢者の肩代わりを行うものとする。

市街地整備型RMSの導入により、密集住宅市街地の整備が行われれば、公共事業としての市街地整備事業の目的は達成され、不動産価格変動リスクは、その目的達成のために支払われるコストと考えることにする。

- ※ 実際には、契約期間を20年間とし、契約年齢、余命、契約者が保有する不動産の評価額を確率事象として、500人の契約者を一様乱数を用いることにより1000回発生させ、その担保割れ額と保険料収入のバランスを試算している。（契約者の不動産評価額については、正規分布及び対数正規分布のケースを想定し、両者において試算を行っている）
- ※ また、面的な市街地整備の効果による不動産評価額上昇の期待額についてもヘドニック法により推計を行っているが、ここではその結果については省略する。

3. まとめ

本調査では、高齢者の保有する不動産を建て替え資金、住み替え資金、家賃等に転換し、市街地整備事業と併せて老朽化ストックを更新するとともに、高齢者の終身に渡る安定した居住継続性の確保を図ることを目的とする市街地整備型RMSの検討を行ってきた。

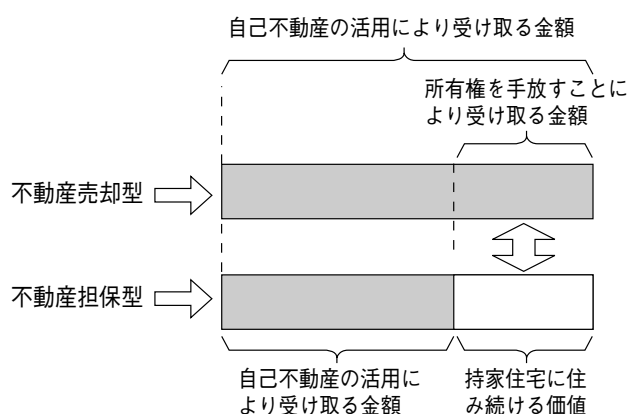
本スキームは、不動産担保融資の形態を取る既存のリバースモーゲージとは異なり、不動産売却型も範疇として捉えるものである。

ケーススタディの結果（詳細については省略）においては、不動産担保型と比較し、不動産売却型では、利用者にとって利子負担が必要ないため、自己の不動産をより有効活用することが可能となる。

しかし、その一方で、不動産の所有権を失うことになる。

すなわち、下図で示したように、不動産担保型では、不動産売却型と比較して、自己不動産の活用により受け取る金額は少ないが、その代わりに、持家住宅に住み続けられる権利を取得することとなる。一方、不動産売却型では、不動産担保型と比較して、受け取る金額は多くなるが、その代わりに、不動産の所有権を手放すことで金銭に転換していると考えられることができる。

〔図4〕不動産担保型、売却型の活用による利用者の取得物の概念



資料：「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム」のスキーム構築に関する調査報告書

不動産担保型と不動産売却型では、その活用により、利用者の取得物が異なってくるが、どちらのタイプを活用するかについては強要できるものではなく、利用者の価値観やライフスタイルに応じ選択されるべきものである。

一方、不動産担保型、不動産売却型の両者において、

その活用により共通に取得できるものとして、「安心して住み続けられる仕組み」があげられる。

この仕組みは、契約当初、利用者の死亡時等の時期にかかわらず、不動産の所有権を手放すことにより取得できる仕組みである。

すなわち、不動産の所有権を手放すことにより「安心して住み続けられる権利」を取得することになるが、住み続けるのは利用者の代のみとなり、その地区には、利用者の所有する不動産は存在しなくなることになる（子孫が買い戻すケースを除く）。

ここで想定できることは、もし、子孫が代々その地区に住み続けることになっていれば、建て替えを行う際も、より質の高い建て替えを行い、地域環境向上のためのまちづくりへの協力等の志向性が働きやすくなると考えられるが、自分一代のみの居住継続を考えた場合、その志向性はネガティブなものとなりやすいと考えられる。

繰り返しになるが、本スキームは、密集住宅市街地の改善を行うことが前提であり、本調査においても、密集住宅市街地の改善効果のあるパターンのみを抽出し、検討を行っている。

本スキームの利用者は、自己の居住環境の向上や安定した居住継続性の確保と同時に、これまで住み続けてきた地区の市街地整備に積極的に関与し、地区の住環境の向上へ積極的に貢献しようとする姿勢が重要となる。すなわち、地区の住環境の向上へ積極的に貢献しようとする利用者の意識があつてこそ、本スキームは円滑に機能し、最終的な完成形を迎えることになる。

言い換えれば、そのような意識の向上を促すような市街地整備と一体になった仕組みづくりが必要になる。

4. 最後に

我が国のリバースモーゲージ制度は十分に活用されているとはいえないが、高齢期の経済的不安感が高まる中、自助努力の選択肢として、自己資産の有効活用を行うリバースモーゲージの重要性は更に高まると考えられる。

本スキームにおいても、市街地整備を図りつつ、高齢期の居住環境を向上させ、安定的な居住継続を図るツールの一つとして位置づけられると考えられる。

今年度より厚生労働省等の国の制度も施行されており、本スキーム及び既存のリバースモーゲージを含め、高齢期の生活設計を行う上での選択肢が一層充実されることが望まれる。