

## 既成市街地における高齢者居住用不動産の活用方策に関する研究



樋口 暁子

研究第一部 主任研究員

## 研究の背景と目的

大都市の既成市街地には老朽建築物が集積し防災上の危険性が高い地域が存在している。こうした地域では、一般に高齢化が進み、高齢者のみ世帯の割合が高い。また、持ち家高齢者の多くは、子育てに必要な大きさの住宅を建設し、子供が独立した後もそこに高齢者だけが住み続けているため、必要以上の固定資産税や修繕費等を負担している。さらに、昨今の公的年金、医療費等の見直しによる不安から、バリアフリー化など将来必要な改修費など生活改善の新たな投資には消極的にならざるを得ず、不便な生活を強いられる状況が多くみられる。

さらに、これらの地域では、道路等の都市基盤の整備が遅れ、居住環境が改善されないまま、地震や火災等の災害が発生した場合大きな被害が想定されており、高齢者が安心して住み続けられる状況とはいえない。

国においては、都市における緊急課題に総合的に取り組むべく、平成13年5月8日に都市再生本部を設置した。そして、このような地域の更新について、都市再生施策の重点分野として掲げている。

このような地域を、等価交換を用いた共同化や市街地再開発事業など（以下「再開発等」とする）により土地の有効利用を図ろうとする場合、同じ場所に住み続けたいが、再開発等の後、生活費や管理費等の面で住み続けられるか不安であるという高齢者は多く、これらの地権者の同意が得られないことが事業推進上の隘路となる場合が多々ある。

子ども等への依存をせず、高齢者が自立して豊かな生活を送るためには自らの居住用不動産を活用して再開発等に参画し、安心・快適に住み続けられるまちづくりの仕組みの構築が必要である。高齢者の不安や疑念を解消するとともに、生活実態に適合した居住継続を可能とするシステム作りが求められている。

こうした背景から、本研究は諸外国で行われているリバース・モーゲージ制度やピアジェ制度など、従前の居住用不動産をフロー化（現金化）し、死亡時までの継続居住と生活費に充てる制度を参考に取り入れながら、市街地整備を行う必要がある地域に居住する高齢地権者に対して、再開発等完了後の住宅への終身居住が可能となるスキームの設定を目的として行ったものである。

なお、スキーム検討にあたっては、高齢者を対象とすることから、本来は要介護となった場合の転換措置等を合わせて検討するべきであるが、本研究では、幅広い民間事業者の参画の可能性と制度の具体化に向けた仕組みの整理に主眼を置くものと位置付けた。

また、本研究は、都市基盤整備公団からの受託調査を通じて得た知見に基づいたものである。

## 高齢者居住用不動産活用制度について

高齢者の居住用不動産をフロー化し、高齢者の居住に関わる費用として活用する制度には、居住用不動産を担保として融資を受け、死亡時にその資産を売却することで一括返済するリバース・モーゲージ型と、居住用不動産を売渡し、契約時点で所有権は買主に移転するが、売主は終身に渡り買主から定期支払い金を受け取るピアジェ型がある。

## 1 高齢者居住用不動産活用制度の特徴比較

## 【表-1参照】

フランスで普及してきたピアジェ制度とアメリカで普及してきたリバース・モーゲージ制度、さらに、わが国で導入されているリバース・モーゲージ制度についての特徴を比較する。

リバース・モーゲージとピアジェの最大の相違点はその契約形態にあり、リバース・モーゲージは当該不動産を担保とする融資契約であるが、ピアジェは当該不動産の売買契約である。つまり、リバース・モーゲージによる定期融資は負債であるのに対し、ピアジェによる終身定期金は所得となる。

また、リバース・モーゲージでは利用者が転居した場合、融資は終了するのに対し、ピアジェでは利用者が転居しても、定期金の支払いは終身に渡って継続される。つまり、リバース・モーゲージは担保物件に住み続けることが融資の条件であるのに対し、ピアジェでは、どこに居住しても生き続ける限り終身定期金を受け取ることができるのである。

ピアジェは、終身定期金の支払い期限が不確実である結果、売買代金が売買契約時には確定しないという「射倖性」があるといわれている。買主は売主が生きている限り年金を支払い続けることになるが、売主が予想より早くに死亡すれば、予定していた金額よりも安く購入できることになる。

アメリカのHECM（Home Equity Conversion Mortgage；住宅都市開発省（HUD）のリバース・モーゲージ制度）は、既存住宅の流通市場が既に形成されており、その市場評価が安定的であること、さらに、連邦住宅庁の保険制度によって、担保切れリスクがカバーされていること等が制度普及の大きな要因であると考えられる。

わが国では、福祉施策としてリバース・モーゲージを導入している地方自治体がある。しかし、融資金使途が介護等の用途に限定されていたり、アメリカのように国自体が直接保険制度を設ける等の支援はなく、地方自治体ごとでは不動産の担保切れにより生じるリスクへの対処には限界があり、担保切れリスクは利用者に転嫁されており、高齢者が活用しやすい制度にはなっていないのが現状である。

## 高齢者居住用不動産活用 ボックススキームの検討[図-1参照]

### 1 スキーム提案の概要

老朽建築物が集積し防災上の危険性が高い大都市の既成市街地において、高齢地権者の継続居住を支援しながら再開発等を推進するために、高齢地権者が事業着手時点で居住用不動産の所有権移転を行い、従後は賃貸住宅での居住

表-1 ピアジェとリバース・モーゲージの比較

	ピアジェ（フランス）	リバース・モーゲージ	
		HECM（アメリカ）	日本の既存の制度
資金の出し手／受け手	買主／売主	金融機関／不動産所有者	金融機関(または自治体)／不動産所有者
契約形態	不動産売買（所有権移転） 売主に定期金受給権と使用权有り	担保による融資	同左
業務の本質	不動産売買	金融業務	金融業務(福祉サービスとリンク)
支払（融資）期限	終身	終身	担保切れ時点で打ち切り
売買代金（融資額）	終身定期金の定期で支払われる額は確定しているが、総額は不確定 差額清算なし	選択するプランにより異なる	融資金額総額は契約時点で確定、 差額清算あり
リスク	担保価格下落リスク	買主のリスク	保険でカバー
	長生きリスク	買主のリスク	保険でカバー
	金利上昇リスク	買主のリスク	金利キャップでカバー
支払（融資）終了後の対象不動産の扱い	買主へ明け渡し	債務返済のために売却 相続人が返済することも可能	同左

不動産シンジケーション協議会「ピアジェ制度の導入と検討」(H10) をもとに作成

を前提とし、以下のシステムをパッケージとして適用することを提案する。(このスキームを「(仮称) 高齢者居住用不動産活用パック」とし、以下「パック」と称する。)

- ①高齢地権者は居住用不動産を賃貸住宅所有者に売却する。(所有権移転を行う。)
- ②同時に当該賃貸住宅所有者と従後に居住する住宅について終身建物賃貸借契約を結ぶ。
- ③高齢地権者は資産の売却益で保険会社から終身年金保険を購入する。年金から家賃を支払う。

- ④高齢地権者の事務手続きの軽減、賃貸住宅所有者にとっての確実な家賃収入の確保を図るため、高齢地権者は別途信託銀行等の権利代行機関と契約を結ぶ。権利代行機関は、土地処分、保険契約を代行し、また家賃支払い等のための口座を管理する。
- ⑤事業の公的性格に鑑み、地方自治体等公的機関が相談業務等を実施することにより、高齢者に対し適切な支援を行う。

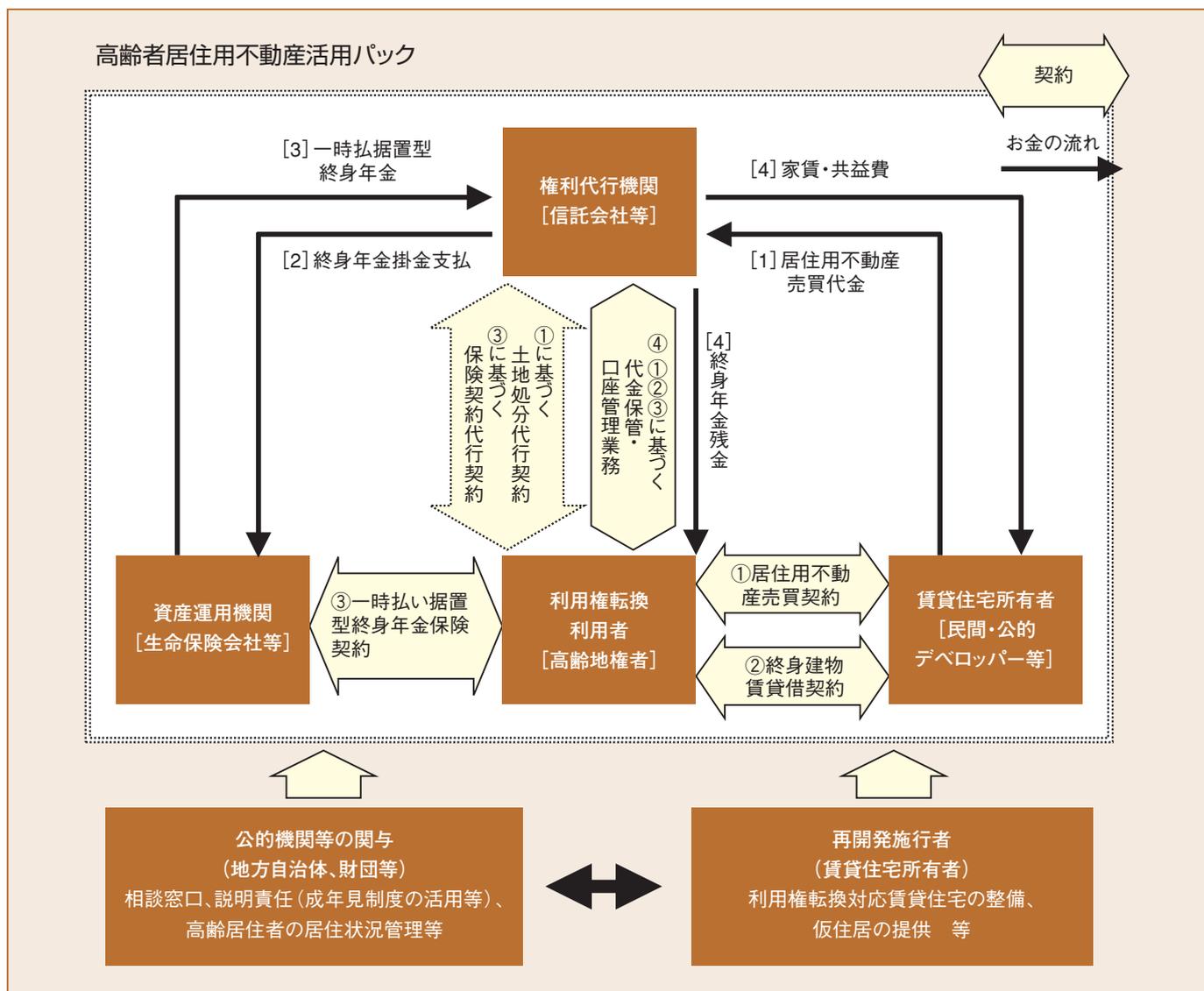


図-1 スキームの概要

## 2 契約締結の考え方及び時期

契約は法律上、当事者間で締結しなければならないため、高齢地権者と各関係者による個々の契約を基本とする。

高齢地権者は、施行者が立案した再開発計画案の承認並びに公的機関への相談及び説明内容を承認の上、「バック」による権利の移行に同意し、権利代行機関、賃貸住宅所有者及び資産運用機関との契約をそれぞれ締結する。契約締結の時期は、「権利移行」の最終調整・合意が得られる時点であり、賃貸住宅着工直前を想定する。

終身年金支払い開始時期は、再開発後の賃貸住宅入居時期とし、保険契約で定める。

高齢地権者は、従前賃貸住宅建設工事期間中の仮住居での居住（家賃補償含む）を施行者により、また、再開発後の賃貸住宅での終身居住、そして再開発後の賃貸住宅入居時期からの終身年金受取りを、それぞれの契約により保証される。

## 3 金銭の流れ

各契約に基づき、以下のように金銭が流れると考える。（図-1矢印）

- [1] 賃貸住宅所有者は契約時に売買代金を高齢地権者の第三者寄託による支払い目的に応じた口座（以下、口座という。）に入金する。
- [2] 口座に入金された売買代金は、資産運用機関へ、高齢地権者の終身年金の掛け金として支払われる。
- [3] 資産運用機関は契約に基づき、再開発後の賃貸住宅入居時点から、高齢地権者の口座への終身年金支払いを開始する。
- [4] 口座に入金された終身年金は、賃貸住宅完成後、家賃・共益費相当額を賃貸住宅所有者へ、また、必要額差引き後の年金の残金は高齢地権者へ支払われる。

## 4 提案の特徴

### ①不動産保有リスクの軽減

契約段階で不動産の所有権を移転することにより、住宅価格下落や金利上昇による担保割れという不動産を所有していることにより生じるリスクは解消される。

### ②権利変換手続き事務の軽減

開発着手時点での所有権の移転により、再開発等をスムーズに進めることが可能となる。再開発においては、事業途中に相続が発生したり、権利者の都合により再開発への参画が困難となる場合が多々ある。権利変換を行う前に、所有権の移転が終了することにより、再開発途中に新たに生じる事務手続きの軽減が可能となる。

### ③高齢者の安定・安心居住

高齢地権者の従前所有していた権利（所有権）を利用権に転換し、契約において、高齢者居住法に規定されている「終身建物賃貸借契約」を導入することにより、安心して終身にわたる居住が可能となる。

### ④民間事業者の参画促進

再開発事業における合意形成を含む“開発リスク”、再開発後の“不動産保有リスク”、「バック」事業における“長寿命リスク”及び“説明責任等”の各事業関係者の責任範囲を明確に設定することにより民間事業者の参画可能性を高める事業スキームとした。

### ⑤高齢者が安心して事業に参画できる仕組み

公的機関が高齢地権者の相談窓口及び高齢地権者への説明責任並びに契約締結手続き支援等、契約における高齢地権者の“安心”に係る部分及び従後の高齢居住者の利用状況管理（見守り）等により下支えすることで、高齢地権者が安心して事業に参画することが可能となる。

また、高齢地権者の合意形成及び賃貸住宅所有者の誘致等、本「バック」スキームを組成するアレンジャーの役割を担う再開発事業の施行者と、高齢者の相談窓口等の役割が期待される公的機関との間には、緊密な連携システムが求められる。

## 5 スキーム関係者の担う役割とリスク

「パック」スキーム関係者の担う役割とリスクを、表-2 にとりまとめる。

表-2 関係者の担う役割とリスク

関係者	役割	リスク負担の範囲
再開発事業の施行者 ・再開発事業区域全体の事業主体 ・「パック」スキームのアレンジャー	①「パック」スキームの適用条件の検討 ・再開発事業全体の基本計画立案及び事業計画立案の中で、「パック」スキーム適用の可能性と条件を検討 ②地権者の基本合意形成 ・地権者の権利等実態調査、説明・ヒアリング等に基づき「パック」への参加意向を確認 ③事業参加者の募集及び決定 ・事業参加者を募集、参加条件を審査し、地権者の合意を得て決定 ④仮住居の提供 ⑤「パック」対応住戸を含む賃貸住宅の建設	○「パック」に参加する地権者を含む、再開発事業に関する地権者の権利調整と合意形成から、「パック」参加事業者の誘致及び賃貸住宅完成までの開発全般に渡るリスクを負う
賃貸住宅所有者 ・「パック」対応住戸を含む賃貸住宅に投資し運営する事業者	①賃貸住宅の所有 [不動産投資のリスクテイカー] ・賃貸住宅への投資、保有及び高齢地権者への終身居住住戸の提供 ②賃貸住宅の運営 [プロパティマネージャー] ・維持管理、大規模修繕 等 ☆存続期間は、再開発後保有資産のリファイナンス時まで	○資金調達リスク ○マーケットリスク ・不動産価格の下落、賃料下落や入居者退去に伴う賃料収益下落リスク ○不可抗力リスク など
権利代行機関 ・口座を管理する事業者 ・場合により土地処分及び保険契約を代行する事業者	①高齢地権者と、賃貸住宅所有者及び資産運用機関との契約に基づく第三者寄託による支払い目的に応じた口座管理 場合によって、 ②居住用不動産の売買契約に基づく土地処分代行及び終身保険契約の代行を実施 ☆存続期間は、①に関し全高齢地権者の死亡時まで	○基本的にリスクを負わない
資産運用機関 ・「パック」対応賃貸住宅完成後、権利代行機関を通じ、高齢地権者に一時払い据置型終身年金を支払う保険事業者	①高齢地権者への終身年金支払い ・建物完成後、高齢地権者に対する終身年金の確実な支払 ・開発事業期間における保険料の適正な運用 ☆存続期間は、契約執行の終了(全高齢地権者の死亡時)まで	○長寿命リスク
高齢地権者	—	○賃貸住宅所有者の倒産などにより、事業が途中で中止するリスク ○資産運用機関の倒産リスク

## スキーム制度化のための課題

ここで検討したスキームを制度として具体化する上での重要課題は次のとおりとなる。

### 1 税制上の課題

所有権を利用権に変換するにあたり、等価交換や居住用不動産の買換えにおける租税特別措置法の特例に準ずる税法上の制度が必要であると考え、今後、対象者や対象地区等の条件をつめる中で、国等に働きかける必要がある。今回の調査の過程では、税法上の考え方からすると、所有権を利用権に転換するということは、課税の意味合いが全く異なるので難しいという意見もいただいているが、一方で、高齢者に対する制度であること、都市再生の観点からも整備すべき地域を対象とすること、さらに、国の動きとしても全てに一律の枠組みをはめるのではなく、一定の条件のもと、個別検討可能な特区の概念を展開していることから、税制上の区画的な考え方も可能なのではないかという専門家の意見もいただいている。

### 2 適用区域選定の課題

高齢地権者が、居住している不動産を売却し、終身賃貸住宅へ移転するという仕組みにおいて、権利者の不動産価格（土地価格）と賃貸住宅の賃料との関係が、本スキームが市場で適用できるかどうかのポイントとなるため、確度の高いシュミレーションに基づき、適用区域を選定していくことが必要である。今回の調査において簡易なモデル事業シュミレーションを実施したところ、70歳の単身女性の場合で概ね三千万円の資産があれば、本制度の適用可能性があるという結果が得られた。これを勘案すると、地価が一定程度高くないと狭小土地所有者の制度参画は困難となる場合があると考えられる。

## おわりに

検討のスキームは税制上の課題等ハードルはあるが、民間事業者等からは参画の可能性があるとという評価をいただいた。また、議論に参画いただいた専門家からも、制度化された場合の意義について、都市更新と高齢者対策の意味から、一定の評価をいただいている。

一方で、脆弱な市街地整備と高齢者対策は国においても早急に手当をしなければならぬ課題であり、これらの課題解決には、様々な角度から目目細かな対策が求められている。

本研究では、この制度を全ての高齢地権者が選択するものとは考えておらず、様々な人がそれぞれの価値観やライフスタイルにそった居住選択を可能とすることが、合意形成推進の一助になるものとする。そういった意味において、既存制度での問題のある側面においては解決していることから、高齢地権者の選択肢の一つとして、再開発等の推進に寄与するものとする。

#### 参考文献

- ・「ピアジェ制度の導入と証券化の提案」不動産シンジケーション協議会 1998.12
- ・「日本版リバース・モーゲージの実際知識」リバース・モーゲージ研究会編 東洋経済新報社 1998.1
- ・「高齢社会の資産活用術 リバース・モーゲージ」小林和則 清文社 1998.4
- ・「フランスで活用されているピアジェ契約（上・下）」多田雄司『税務弘報』Vol.43 No.5・6
- ・「CRES 不動産証券化ハンドブック2001」CRES不動産シンジケーション協議会事務局 2001.5