

## 第2章 リバース・モーゲージを活用した木造密集市街地の整備手法の開発

本章では、木造密集市街地の効果的な整備促進に向け、市街地整備を前提に高齢地権者の不動産を建替え資金等の住宅改善資金や生活資金に転換する「密集住宅市街地整備型リバース・モーゲージ・システム」を提案し、融資可能額の試算および居住者アンケート調査を行うことにより、システムの導入可能性を検討する。

### 2. 1 はじめに

#### 2. 1. 1 研究の背景と目的

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、老朽住宅の建替えや狭隘道路の拡幅等の整備は、必ずしも進捗しているとは言い難い状況にある。その背景として、狭隘道路に面する狭小敷地の老朽住宅では建築基準法の接道規定を満たし得ず建替えが困難である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を取り残される傾向にあるという社会的要因も挙げられる。つまり、狭いながらも土地資産を保有しているが、生活資金の確保と現状維持が精一杯で、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、今後も増加すると予想される。

そこで本章では、これら高齢者世帯の生活安定に配慮しつつ、零細な土地資産を活用して市街地整備を促進する手法として、リバース・モーゲージ（以下、「RM」）と市街地整備をリンクさせ、市街地整備を前提に彼らの土地・建物資産を建替え資金等の住宅改善資金や生活資金に転換することにより、木造密集市街地の整備促進に資することを目的とする「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」）について検討・提案を行うものである。

#### 2. 1. 2 研究の成果の活用方針

木造密集市街地整備においてRMを活用することは、建替え資金が工面不可能な零細高齢地権者の住宅改善意欲を高め、木造密集市街地整備を円滑化し、防災性、住環境、居住性を向上促進することに寄与する。また、高齢地権者の保有する零細不良土地資産が良資産となって流動化することに寄与する。

本章では、市街地整備型RMSの概念、関係主体の連携のあり方、融資可能額の算出方法、密集市街地居住者のRM活用ニーズ等の検討結果を整理し、将来的な、①地方公共団体等の市街地整備主体に対する木造密集市街地整備におけるRM活用指針の作成、②公的住宅融資制度の拡充、③保険制度の確立、に向けた基礎的資料の提供を目標とする。

#### 2. 1. 3 研究の方法

以下のように、市街地整備型RMSの基本概念を検討しシステムの構築を行った上で、融資可能額の試算および居住者アンケート調査を行いながらその導入可能性を検討する。

- ①市街地整備型RMSのモデル構築
- ②シミュレーションによる融資可能額の試算（「保険適用型」と「保険非適用型」）
- ③市街地整備型RMSの潜在的需要の把握

## 2. 2 市街地整備型RMSのモデル構築

### 2. 2. 1 リバース・モーゲージとは

市街地整備型RMSは、リバース・モーゲージの仕組みを活用することにより成立するスキームである。既存のリバース・モーゲージでは、主に月々の生活資金が融資されることになるが、市街地整備型RMSでは、主に密集住宅市街地の改善のために必要な、老朽化住宅の建替えや改修費用あるいは転出・住み替えのための費用として融資され、さらにそれらの行為が市街地整備事業と連携して行われることが大きな特徴となる。

市街地整備型RMSの概要を整理する前に、ここでは、市街地整備型RMSの骨格を成す仕組みであるリバース・モーゲージの概略についての説明を行う。

#### (1) リバース・モーゲージの概要

リバース・モーゲージとは、住宅や土地等の不動産を担保に融資を受け、契約期間の進行とともに徐々に負債が増えていくローン形態のため、一般的な住宅ローンに代表される「フォワード・モーゲージ（抵当融資）」と区別するために「リバース・モーゲージ（逆抵当融資）」と呼ばれている（図2. 2. 1および図2. 2. 2参照）。その概要は以下の通りである。

- 担保となる不動産については、主に利用者が居住している宅地が対象となり、契約期間中は、その担保となっている自宅に住み続けることができる。
- 元利金の返済については、利用者の死亡や転居等により契約が終了した時点で、事業主体や相続人が担保となっている不動産を処分することにより元利一括返済することを基本としているが、相続人が不動産を処分せずに相続し、金融資産により返済することもできる。
- 不動産を処分した場合、残金は相続人に返還される。
- 我が国におけるリバース・モーゲージは、地方公共団体やその外郭団体である福祉公社等が実施している「公的プラン」と民間金融機関が実施している「民間プラン」に大別される。「公的プラン」では、地方公共団体が事業主体、融資主体となる「直接融資方式」と地方公共団体が窓口となり、融資は民間金融機関が行う「間接融資方式」の2種類に区別できる。

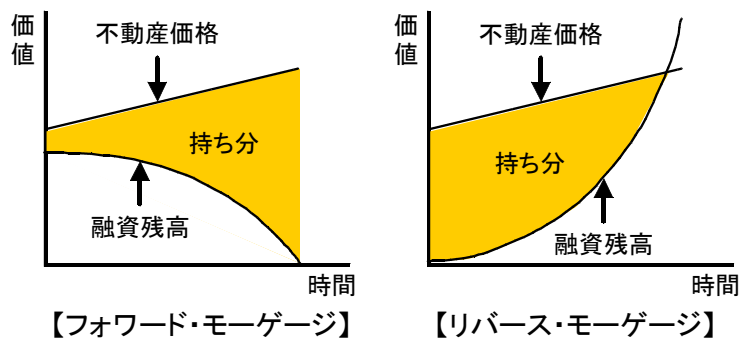


図2. 2. 1 フォワード・モーゲージとリバース・モーゲージの概念図

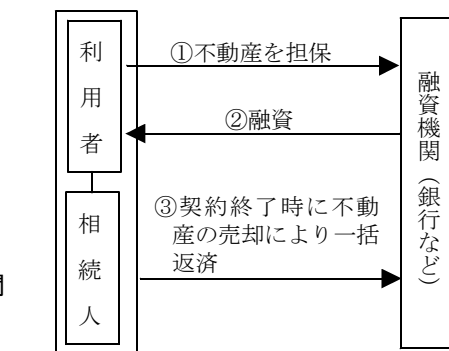


図2. 2. 2 リバース・モーゲージの基本点な仕組み

## (2) 担保割れリスクについて

リバース・モーゲージに関する様々な課題の中でも融資総額が融資限度額を超えてしまう「担保割れリスク」が大きな課題となる。担保割れを生じさせる要因として「不動産価格の下落」「金利上昇」「利用者の長生き」があり、これらは「リバース・モーゲージの三大リスク」とも呼ばれている。

### ①不動産価格下落リスク

契約期間中に不動産価格が下落することにより、契約が終了する前に融資残高が融資限度額を超えてしまうこと。

### ②金利上昇リスク

契約期間中に金利が予想以上に上昇し、利息を含めた融資残高が膨らむことにより、契約が終了する前に融資残高が融資限度額を超えてしまうこと。

### ③長生きリスク

利用者が予想以上に長生きすることにより、利用者の存命中に融資残高が融資限度額を超えてしまうこと。

この他、担保不動産を売却する際に、対象不動産が市場性（商品性）を失い、円滑な売却が困難となるリスクもある。

市街地整備型RMSでは、これらのリスクに対応するために、表2. 2. 1に示すような仕組みを用意している。

表2. 2. 1 担保割れリスクと市街地整備型RMSでの対応方針

リスク回避のための手段	対応する 主なリスク	備考
融資限度額（担保掛目）の設定	①不動産価格下落リスク	既存のリバース・モーゲージでも行われている
市街地整備事業をセットで行う	①不動産価格下落リスク	市街地整備事業を行うことにより、不動産価格の維持・上昇を図る
貸付け利子を単利固定とする	②金利上昇リスク	政策的な支援の対象となる
保険機能を導入する	③長生きリスク	契約期間中の担保割れや契約者の契約期間以上の長生きへの対応
契約者が従後に取得する住宅を持地持家に限定しない	①不動産価格下落リスク ②金利上昇リスク	権利単価低い定期借地権への権利変換や、定期借家権への住み替え等も範疇とする
融資期間を限定する	③長生きリスク	融資期間を限定することにより、融資主体側のリスクを回避する（融資期間以降の契約者の長生きの場合には、保険により対応）
利用対象者を持地持家の高齢者に限定する	③長生きリスク	借地持家の場合に、本スキームが有効に機能するかどうかについても検討を行っている

## 2. 2. 2 市街地整備型RMSの基本概念

本研究で検討を行う市街地整備型RMSでは、高齢者の保有する相続の意思がない不動産を建替え資金等に転換し、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。

### (1) システムの基本構成

市街地整備型RMSは、建替え事業・市街地整備事業を行う「市街地整備事業主体」、資金を供給する「金融機関」、担保割れリスクをヘッジする「RM保険機構」、そしてシステムをマネジメントする「RMS運用主体」の各主体の連携により構成される（一主体が複数機能を担うことも考えられる）。

システムの基本構成を図2. 2. 3に、システムを構成する主要3主体の機能を表2. 2. 2に示す。

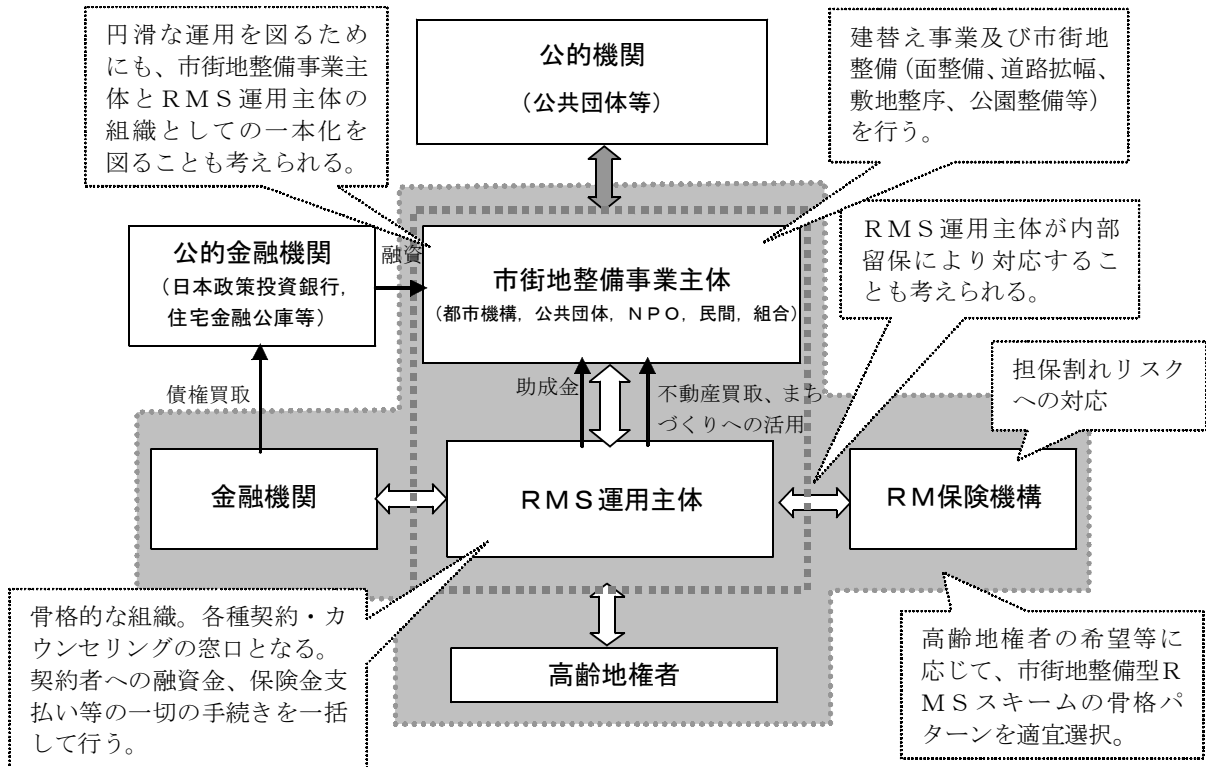


図2. 2. 3 市街地整備型RMSの構成イメージ

表2. 2. 2 市街地整備型RMSの主要3主体の機能

組織	主な機能
RMS運用主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種契約の窓口</li> <li>カウンセリング</li> <li>融資主体（抵当権者）</li> <li>RM保険機構への保険料の支払い（契約者への融資金の一部を契約者に代わってRM保険機構へ直接支払う）</li> <li>担保不動産の取得、売却・清算</li> <li>自らが担保不動産の取得・清算⇒賃貸事業等による運用⇒資金回収を行うことも考えられる。</li> </ul>
市街地整備事業主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替え事業及び市街地整備事業の実施</li> <li>RMS運用主体から担保不動産の買取</li> <li>まちづくり用地、公共用地等、市街地整備に寄与できる土地利用の取得と実行</li> </ul>
RM保険機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険金の受取・管理</li> <li>保険金の支払い（RMS運用主体を経由して契約者に支払われる）</li> </ul>

## (2) システム化のメリット

各主体がシステム化することにより、個別に機能するよりもトータルとして次のようなメリットが得られる。

- 通常では評価額の低い（場合によってはゼロの）不動産が、市街地整備により接道・整形化することで土地評価額が高まり、RM融資額が増える。
- 親子間で相続意向の低い高齢者の不動産を、建替え資金や生活資金として転換し、生前に有効活用できる。
- 建替え資金が工面不可能な零細高齢地権者の住宅改善意欲が高まり、木造密集市街地整備への合意形成が図られ、整備が円滑化する。
- 保険スキームの導入によりRMの担保割れリスクがヘッジされ、より多額の融資が可能となる。
- 保険スキームの導入により、市街地整備後も持家もしくは終身居住権付き借家に、終身にわたる継続居住が可能となる。
- RMの契約終了後、RMS運用主体が所有権を取得した不動産は、競売によらずリフォームして賃貸・分譲に回せる。（高齢地権者の土地資産が流動化しやすくなる。）

## (3) 融資方式

市街地整備型RMSの骨格パターンとしては、「不動産担保型」、「不動産売却型」の2種類に大別できる。

まず、不動産担保型では、RMS運用主体が、市街地整備RMSを利用する高齢地権者（以下ここでは契約者という）が所有する不動産を担保に建替え資金等の住宅改善費用及び月々の生活資金を融資するものである。RMS運用主体は融資額を元利一括で回収する。

不動産売却型では、RMS運用主体は、契約者が所有する不動産を契約当初に買い取り、契約者に対して生活資金（主に従後の家賃に相当する）として月々に支払いを行うものである。（フランスのピアジェパターン）

表 2. 2. 3 不動産担保型と不動産売却型の違い

	不動産担保型	不動産売却型
概要	・RMS運用主体は、契約者が所有する不動産を担保に、建替え資金等の住宅改善費用及び月々の生活資金を融資するものである。返済は元利一括で行う。	・RMS運用主体は、契約者が所有する不動産を契約当初に買い取り、その代金を従後の生活資金（主に従後の家賃を対象）として月々に年金方式により支払いを行う。
契約者	・65歳以上の高齢者（夫婦世帯の場合は、夫婦とも65歳以上）	・65歳以上の高齢者（夫婦世帯の場合は、夫婦とも65歳以上）
融資・支払金使途	・建替え資金等の住宅改善費用 ・月々の生活資金	・月々の生活資金（主に従後の賃貸住宅にかかる賃料）（ただし、一時費用にも対応）
返済方法	・契約終了時に元利一括返済	—
契約期間	・20年間（ただし、契約期間以降は、保険により利子相当額を支給）	・20年間（ただし、保険により実質終身）
保険対象	・契約期間中に担保割れした場合には、月々の生活資金融資額と同額が保険金により支払われる。 ・契約期間以降も長生きした場合には、融資は停止され、月々に発生する利子相当額が保険金により支払われる。	・月々の支払い額が、不動産買い取り額を上回った場合に、月々の受取額と同額が保険金により支払われる。よって、実質的には終身に渡って月額生活資金が支払われることになる。

#### (4) 市街地整備型RMSにおける保険スキームの基本的考え方

RMが普及しているアメリカでは、国がRMの3大リスク（不動産価格下落リスク、金利上昇リスク、長生きリスク）を100%ヘッジする保険制度（FHA保険）を創設してから飛躍的に契約件数が増加した。我が国では、住宅金融公庫の高齢者向け返済特例制度に対する高齢者住宅財団の債務保証制度があるが、本格的な保険制度ではない。そこで市街地整備型RMSでは保険スキームの導入を検討した。

##### (a) 不動産担保型における保険スキームの考え方

図2. 2. 4は、市街地整備型RMSの不動産担保型における長生きリスクに対する保険スキームの考え方を示したものである。従後不動産評価額に一定の率をかけた額を融資限度額とし、契約当初の建替え資金融資、定期的な生活資金融資（累積）、累積融資額に対する定期的な保険料と利息（累積）の合計が融資限度額を超えた場合（担保割れした場合）に保険が適用される。表2. 2. 4に保険の適用範囲を示す。

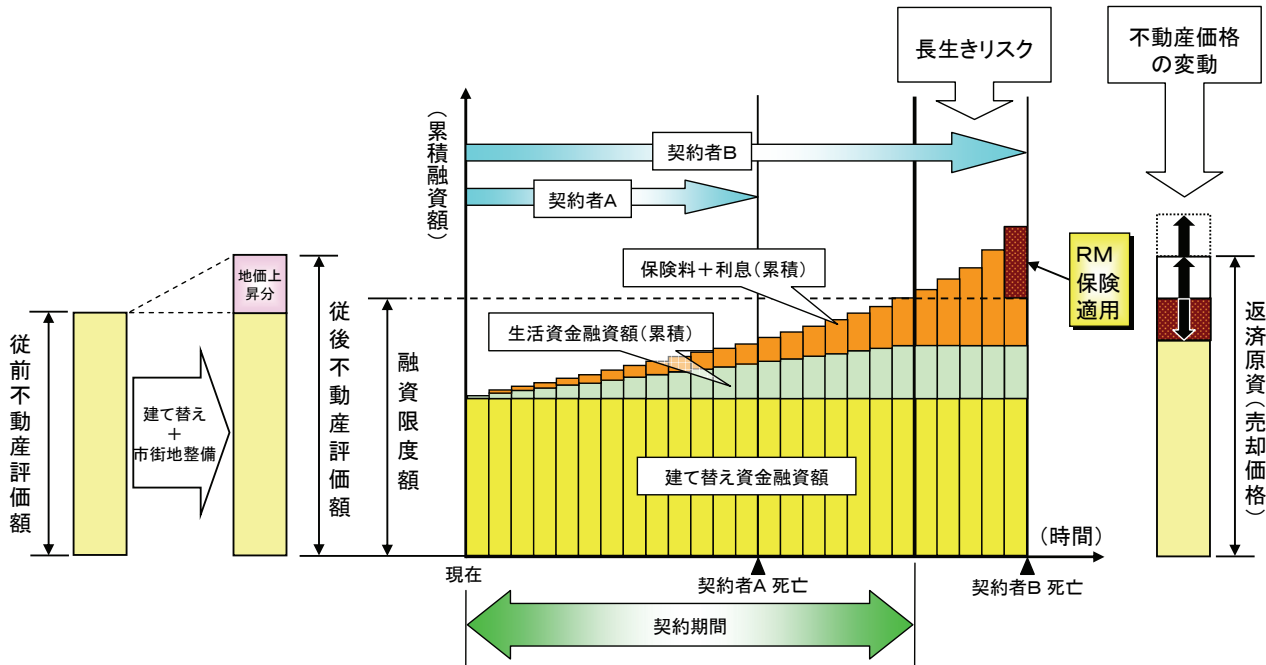


図2. 2. 4 不動産担保型における保険スキーム

表2. 2. 4 保険の適用範囲

担保割れの有無	担保割れなし	担保割れ発生
契約者の死亡時期		
契約期間内に死亡	<ul style="list-style-type: none"> <li>RM保険が適用されることなく契約終了し、融資終了</li> <li>残存資産は相続される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>担保割れ発生時点からRM保険が適用される。</li> <li>存命期間中は、保険金として月々の生活資金融資額と同額が契約者に対して支払われる。</li> </ul>
契約期間以上に長生き	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約期間20年間終了時点で清算。残存資産は相続される。</li> <li>契約期間以降に担保割れした場合には、融資額に対する保険は停止。契約者が支払うべき利子分についてのみ終身に渡って保険金が支払われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>担保割れ発生時点からRM保険が適用される。</li> <li>契約期間を超えた時点からは融資額に対する保険は停止。契約者が支払うべき利子分についてのみ終身に渡って保険金が支払われる。</li> </ul>

図2. 2. 4の契約者Aは、『契約期間内に死亡』し、融資限度額よりも融資残高（元利金）の合計が小さいため、『担保割れしていない（残存資産がある）』ケースである。このケースでは、RM保険が適用されることなく、残存資産については相続が発生することになる。契約者Aが契約期間中に担保割れとなった場合には、契約期間中に限って、月々に受け取っていた融資金と同額が保険金により継続して支払われる。契約者Bは、『契約期間以上に長生き』し、『担保割れが発生』したケースである。契約期間を超えた時点では、月々の融資額は停止される。ただし、契約者がRMS運用主体に返済する利子分については終身に渡って保険金から充当されることになる（契約期間を超えた時点以降での保険料支払いはない）。

(b)不動産売却型における保険スキームの考え方

不動産売却型では、不動産担保融資型とは異なり、契約当初に利用者である高齢地権者からRMS運用主体に不動産が売却される。すなわち、高齢地権者が受け取る資金は、融資金ではなく自己の不動産の売却金であるため、当然のことながら受け取る額に対して利子は発生しない。

以上から、不動産売却型の保険スキームでは、不動産担保融資型と比べて、カバーする対象が異なることになる（図2. 2. 5参照）。

- RMS運用主体は、不動産売却代金からRM保険機構に支払う保険料を差し引いた額から、月々の生活資金を支払う。（生活資金は主に賃貸住宅の家賃を想定しており、RMS運用主体がその賃貸住宅の所有者である場合には、月々の支払い額と家賃との相殺が行われる）
- 契約期間内に図2. 2. 5の利用者受取額を賃料の累積額が超えてしまった場合でも、RM保険が適用され、利用者受取額と同額が保険金として支払われる。
- 契約者が契約期間以降も長生きした場合には契約期間終了時点で清算が行われ、その後は保険金により、終身に渡って、利用者受取額と同額が保険金として支払われる。

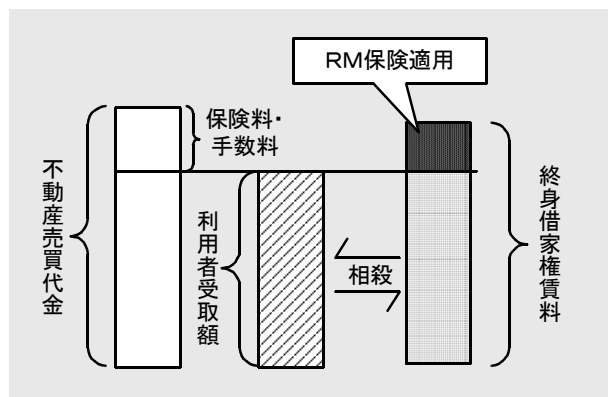


図2. 2. 5 不動産売却型における保険スキーム（終身借家権を活用したケース）