

2. 4 市街地整備型RMSの潜在的需要の把握

市街地整備型RMSの導入可能性を検討するためには、密集住宅市街地居住世帯の利用意向を把握することが重要である。リバース・モーゲージの利用に関する意向調査については、これまで、高齢者住宅財団や総務庁、都市基盤整備公団等により実施されているが、いずれの調査も一般世帯を対象としており、密集住宅市街地の居住世帯に限定した調査は行われたことがない。

そこで、本節では、まず密集住宅市街地の居住世帯を対象にアンケート調査を行い、世帯の属性や住宅改善の意向、リバース・モーゲージの利用意向等を把握・分析を行う。そして、市街地整備型RMS（保険スキーム非適用タイプ）の試算により絞り込まれたRM対象層が実際の密集住宅市街地の中にどの程度存在し、また対象層のうちどの程度が建替え時のRM利用に関心を抱いているかを、アンケート調査結果と照合することにより把握することにより、市街地整備型RMSの導入可能性を検討することを目的とする。

(1) アンケート調査結果の概要

(a) 調査対象地区

調査対象地区は、全域が東京都防災都市づくり推進計画（平成15年9月）における「整備地域」に該当し、一部が国の都市再生プロジェクト第3次決定（平成13年12月）における「重点密集住宅市街地」（8,000ha）に該当する、東京都中野区A地区を選んだ。

A地区は、地区面積35.3ha、人口8,505人、人口密度241人/ha（2000年国勢調査）で、不燃領域率は24.7%である。用途地域等は、第1種中高層住居専用地域・容積率200%・建蔽率60%と、第1種低層住居専用地域・容積率150%・建蔽率60%の2種類が指定され、全域に第1種高度地区および準防火地域が指定されている。

アンケート調査は、A地区の一戸建て持家住宅の世帯主（1,230世帯）を対象に、原則として訪問配布・訪問回収（回収時に留守の場合は返信用封筒および協力依頼文をポストイン）により行い、回収率は51.7%であった。

(b) 回答者の年齢構成

図2.4.1は、アンケート回答者（世帯主）の年齢構成を示したものである。65歳以上の高齢世帯主が56.8%を占め、居住者の高齢化が進行している様子が伺われる。

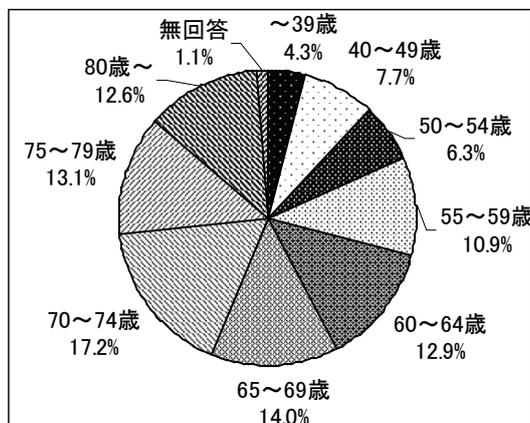


図2.4.1 回答者の年齢構成

(c) 回答世帯の敷地規模分布

図2.4.2は、回答世帯の敷地規模分布を、持地、借地の別に示したものである。敷地規模40～80㎡の狭小住宅が多いことが分かる。

(d) 高齢期に経済的に不安に感じる費目

図2.4.3は、世帯主が高齢期に不安に感じる費目を示したものである。「医療費」の56.5%、「介護費用」の41.0%に次いで、「住宅改善費用」が37.6%に上っている。

(e) 回答世帯の年収および預貯金

図2.4.4は回答世帯の年収および預貯金を示したものである。借金をせず、自己資金のみで建替えを行うだけの年収や預貯金に乏しいことが推察される。

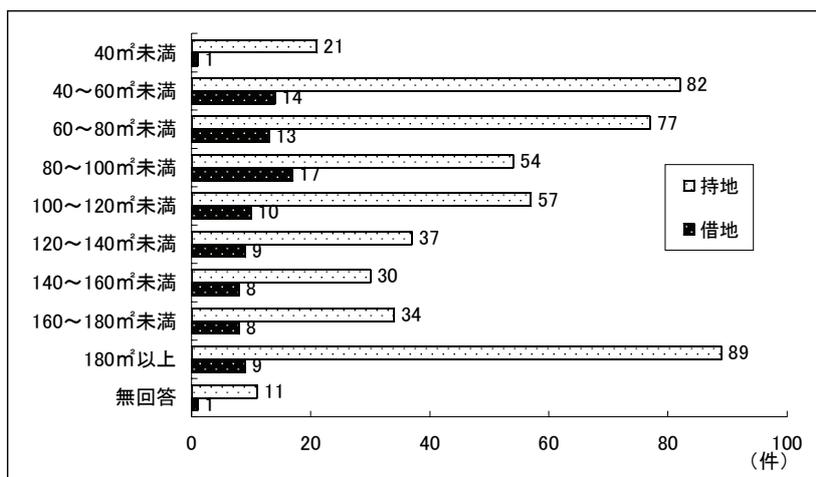


図2.4.2 回答世帯の敷地規模分布

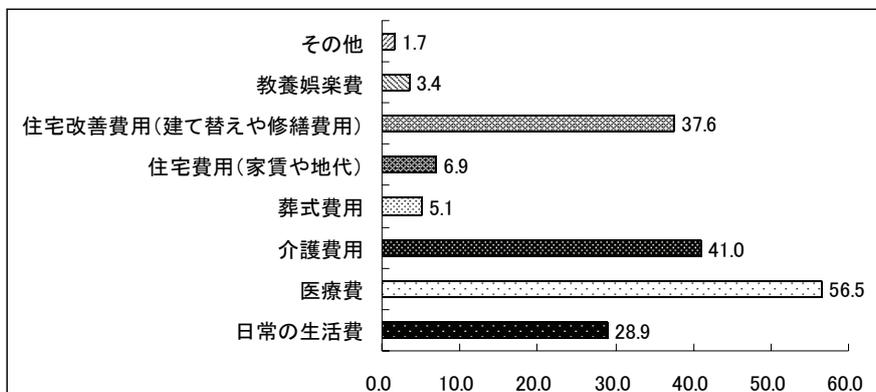


図2.4.3 高齢期に経済的に不安に感じる費目(複数回答)

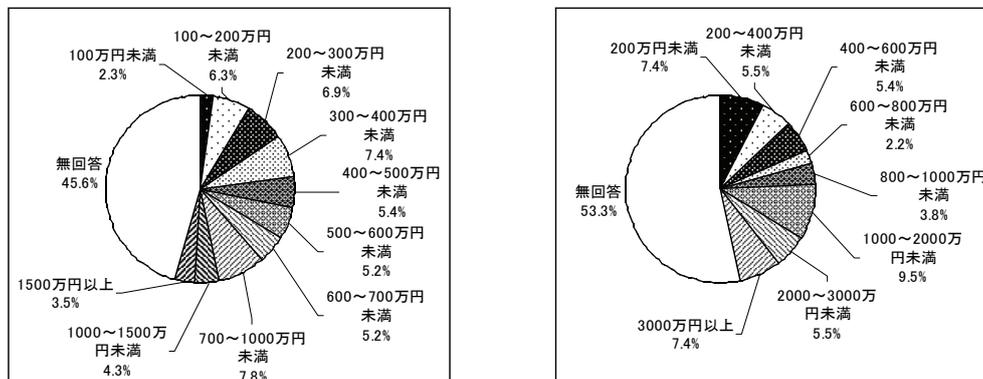


図2.4.4 回答世帯の年収(左)および預貯金(右)

(f) 持地持家世帯の住宅改善意向別に見たRM利用意向

図2. 4. 5は、持地持家世帯について住宅改善意向別にRM利用意向を尋ねたものである。「利用したい」「条件によっては利用したい」を合わせると、全体で49.5%を占める。「利用したい」の回答は「建替えたいと考えている」で17.2%と最も多い。「条件によっては利用したい」の回答も含めると、「建替えたいが資金が工面できない」で68.6%と最も多い。

(g) 借地持家世帯の住宅改善意向別に見たRM利用意向

図2. 4. 6は、借地持家世帯について住宅改善意向別にRM利用意向を尋ねたものである。「利用したい」「条件によっては利用したい」を合わせると、全体で51.2%を占める。「利用したい」の回答は「建替えたいが資金が工面できない」で25.0%と最も多い。

(2) 試算結果とアンケート調査結果の重ね合わせ

ここで、2. 3. 2の試算結果から抽出された市街地整備型RMS（保険スキーム非適用タイプ）の利用が見込まれる地権者属性と、(1)に示した東京都中野区A地区にお

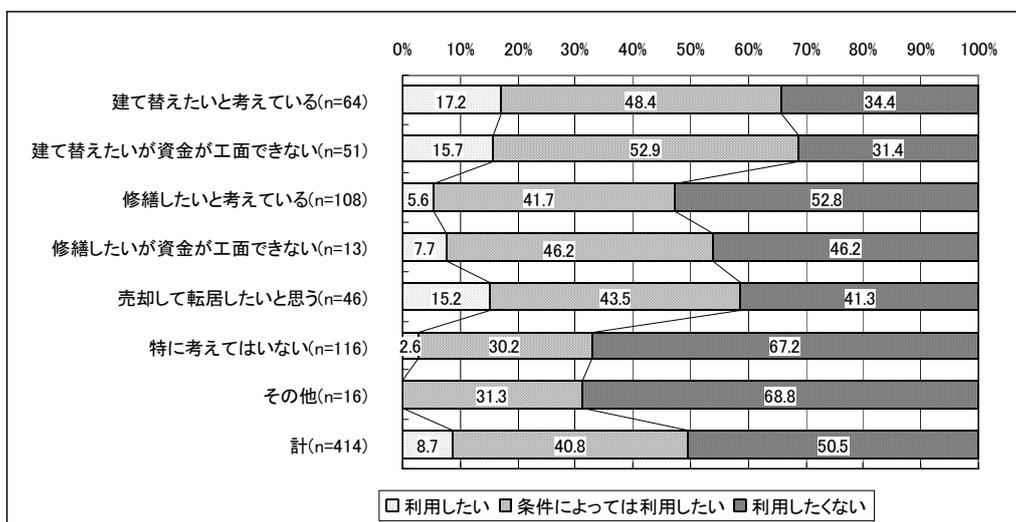


図2. 4. 5 持地持家世帯の住宅改善意向別に見たRM利用意向

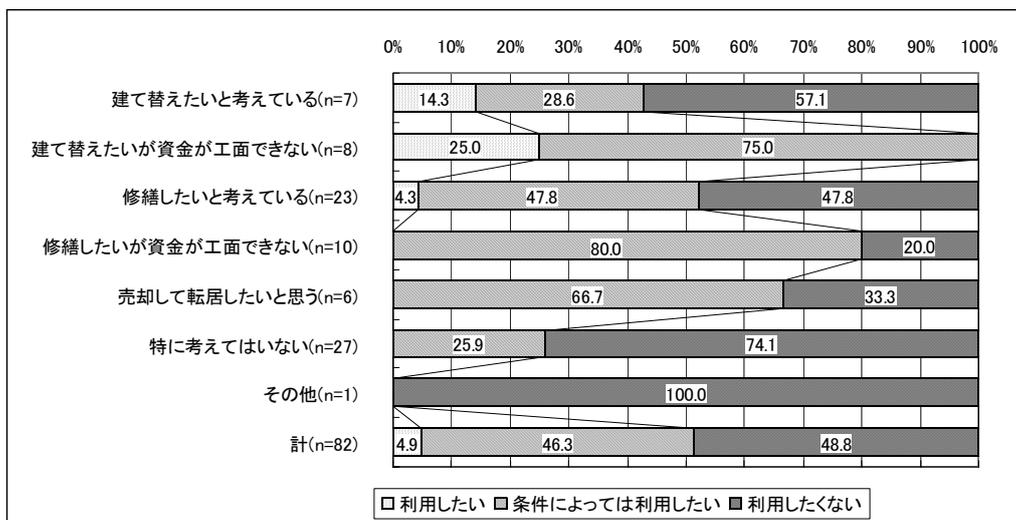


図2. 4. 6 借地持家世帯の住宅改善意向別に見たRM利用意向

る居住者アンケート調査でのRM利用意向を重ね合わせ、RM利用対象層がどの程度存在し、またRM利用対象層のうちどの程度が建替え時のRM利用に関心を抱いているかを調べる。(ただし、アンケート調査という制約上、建替え後の住宅形式を特定せずにRMの利用意向を尋ねているため、そのまま共同建替えを条件とする「保険スキーム非適用タイプ」の利用意向とすることには注意を要する。)

(a) 「RM対象層」の定義

まず、従前敷地面積に換算した図2.3.16および図2.3.17から、各ケース別に従後床面積55㎡を確保するために「保険スキーム非適用タイプ」の利用が見込まれる従前敷地面積の範囲(RM対象層)を抽出する。アンケート調査を実施した東京都中野区A地区近辺の公示地価は概ね40万円/㎡であるため、地価40万円/㎡の場合の試算結果を用いる。なお、アンケート調査では、敷地規模に関する設問は20㎡刻みの選択肢としたため、それに合わせるべく「RM対象層」の従前敷地面積も便宜上20㎡刻みとする。

各ケース別に「RM対象層」を次のように定義する。

①従前が持地、従後が所有権住宅のケース

契約時年齢60～74歳では従前敷地面積40～60㎡、75歳以上では20～60㎡を「RM対象層」とする。

②従前が持地、従後が定期借地権付き住宅のケース

契約時年齢60歳以上すべてで従前敷地面積20～40㎡を「RM対象層」とする。

③従前が借地、従後が所有権住宅のケース

契約時年齢60～74歳では従前敷地面積60～100㎡、75歳以上では40～100㎡を「RM対象層」とする。

④従前が借地、従後が定期借地権付き住宅のケース

契約時年齢60～79歳では従前敷地面積40～60㎡、80歳以上では20～60㎡を「RM対象層」とする。

また、「RM対象層」よりも従前敷地面積が大きい場合を「借金不要層」、小さい場合を「持出必要層」と呼ぶこととする。

なお、以上の区分はあくまで従後床面積55㎡の確保可能性を基準にしている。実際は「借金不要層」であっても従後床面積を55㎡よりも広く確保するためにRMの利用や自己資金の持ち出しを希望する世帯の存在が予想される。

(b) 潜在的な需要層の把握

表2.4.1は、アンケート調査から得られた敷地規模とRM利用意向の関係を、図2.3.16および図2.3.17から分類した従後床面積55㎡の確保可能性による地権者属性毎に集計し直したものである。母集団は世帯主年齢60歳以上の一戸建て持家住宅居住世帯で、従前が持地の343世帯、従前が借地の71世帯である。

①持地から所有権住宅を取得する場合には、RM対象層は12.3%存在し、そのうちRM利用意向世帯は54.5%を占めている。借金不要層は84.4%に達するが、この層でもRMの利用意向は44.9%に達している。

②持地から定期借地権付き住宅を取得する場合には、RM対象層もその中のRM利用意向世帯も少ない。RM対象層は全体の3.3%に過ぎない。全体の96.7%が借金不要層であり、等価交換のみで従後床面積55㎡を確保できる。ただし、この層でもRM

表 2. 4. 1 従後床面積 55 m²の確保可能性（従前資産額）による地権者属性の分類とアンケート調査によるリバース・モーゲージ利用意向の関係

①持地から所有権住宅を取得する場合

従後床面積55m ² の確保可能性による地権者属性の分類	アンケートによるRM利用意向		全体
	利用したい、条件によっては利用したい	利用したくない	
借金不要層	102 (44.9%)	125 (51.1%)	227 (84.4%)
RM対象層	18 (54.5%)	15 (45.5%)	33 (12.3%)
持出必要層	2 (22.2%)	7 (77.8%)	9 (3.3%)
全体	122 (45.4%)	147 (54.6%)	269 (100.0%)

③借地から所有権住宅を取得する場合

従後床面積55m ² の確保可能性による地権者属性の分類	アンケートによるRM利用意向		全体
	利用したい、条件によっては利用したい	利用したくない	
借金不要層	17 (50.0%)	17 (50.0%)	34 (52.3%)
RM対象層	11 (44.0%)	14 (56.0%)	25 (38.5%)
持出必要層	5 (83.3%)	1 (16.7%)	6 (9.2%)
全体	33 (50.8%)	32 (49.2%)	65 (100.0%)

②持地から定期借地権付き住宅を取得する場合

従後床面積55m ² の確保可能性による地権者属性の分類	アンケートによるRM利用意向		全体
	利用したい、条件によっては利用したい	利用したくない	
借金不要層	120 (46.2%)	140 (53.8%)	260 (96.7%)
RM対象層	2 (22.2%)	7 (77.8%)	9 (3.3%)
持出必要層	0 (—)	0 (—)	0 (0.0%)
全体	122 (45.4%)	147 (54.6%)	269 (100.0%)

④借地から定期借地権付き住宅を取得する場合

従後床面積55m ² の確保可能性による地権者属性の分類	アンケートによるRM利用意向		全体
	利用したい、条件によっては利用したい	利用したくない	
借金不要層	27 (49.1%)	28 (50.9%)	55 (84.6%)
RM対象層	5 (71.4%)	2 (28.6%)	7 (10.8%)
持出必要層	1 (33.3%)	2 (66.7%)	3 (4.6%)
全体	33 (50.8%)	32 (49.2%)	65 (100.0%)

の利用意向は 46.2 %に達している。

③借地から所有権住宅を取得する場合では、RM対象層は 38.5 %と4ケースの中で最も高く、そのうちの 44.0 %がRM利用意向世帯である。なお、サンプルは少ないが、「持出必要層」の利用意向が 66.7 %と高い。

④借地から定期借地権付き住宅を取得する場合では、RM対象層は 10.8 %と高くないが、このうちのRM利用意向世帯の割合は 71.4 %と4ケースの中で最も高い。

以上より、「保険スキーム非適用タイプ」の効果は借地権者に対して大きいことが推測されるが、持地から所有権住宅を取得する場合のRM対象層や、等価交換で従後床面積 55 m²が確保可能な借金不要層においても約半数がRM利用意向世帯であることから、RM利用対象者の範囲の拡大により政策効果が高まることも考えられる。

2. 5 まとめ

本章では、まず、密集市街地に居住する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、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市街地整備型RMSを提案し、モデルを構築した。そして、シミュレーションにより市街地整備型RMSにおける融資可能額の試算を「保険スキーム適用タイプ」と「非適用タイプ」に分けて行うとともに、具体的密集市街地において居住者アンケート調査を行いRM利用意向を把握することにより市街地整備型RMSの導入可能性を検討した。

その結果、RM保険機構により長生きリスクがヘッジされる「保険スキーム適用タイプ」では、不動産評価額が1,800万円の場合、不動産担保型では当初一括融資される住宅改善資金は約900～1,000万円（ $1,800 \text{万円} \times 0.8 \times \text{約} 65 \% = 1,800 \text{万円} \times \text{約} 52 \%$ ）、不動産売却型では終身支払いが保証される生活資金（月額家賃）は約8～9万円／月と試算された。一方、保険スキームの適用はせず、密集市街地内で実施される等価交換方式の共同建替え事業において必要住宅床面積取得の不足資金を従後の住宅資産を担保としてRM融資が行われる「保険スキーム非適用タイプ」では、契約時年齢65歳の場合、従前土地評価額が1,300～1,400万円程度でも55㎡の所有権マンションに、700～900万円程度でも55㎡の定期借地権付きマンションに、概ね終身居住可能となることが試算された。

具体の密集市街地での居住者アンケート調査では、「条件次第」の回答を含め世帯主の4～5割がRMの関心を抱いていることが明らかとなった。また、「保険スキーム非適用タイプ」の試算結果とアンケート回答結果を重ね合わせると、持地から所有権マンションを取得する場合の「RM対象層」は12.3%で、そのうち「利用意向あり」は54.5%に達することが明らかとなった。「借金不要層」でも44.9%が利用意向を示していることから、RM利用対象者の範囲の拡大により政策効果が高まることも考えられる。

以上の検討から、密集市街地整備でのRMの活用は、住宅改善資金が不足する高齢者にとって選択肢が増える点で事業推進に一定の効果があると推察される。契約者数が限られる現時点では、零細権利者を対象とした共同建替え事業における「保険スキーム非適用タイプ」が現実的であると考えられるが、将来的に密集市街地で本システムを本格的に展開するには、アメリカのFHA保険のような保険制度の導入やリバース・モーゲージ債権の証券化・流動化によるリスク回避が望まれる。

市街地整備にリバース・モーゲージを活用する動きは、長野市の土地区画整理事業における移転促進、中野区の耐震改修等で始まっている。今後これらの政策効果も検証していきたい。