

# 定期借家制度を活用した住宅循環型 リバースモーゲージの設計<sup>1)</sup>

大 垣 尚 司\*

## 目 次

はじめに

住みかえ型リバースモーゲージ

住宅循環型リバースモーゲージの提言

関連契約概要

住宅循環型リバースモーゲージの特徴

公的関与の可能性

## はじめに

### 1. リバースモーゲージ概論

#### (1) 狭義のリバースモーゲージ

高齢化の進行とともに、公的年金だけでは不足する老後の生活資金のた

---

\* おおがき・ひさし 立命館大学法学部教授

1) 本稿は、公共政策的視点から必要性が認められる新しい社会制度、または、民間企業にとって新たな収益モデルにつながりうる取引手法について仮説を提示、既存の法律の枠内でこれを実現するための枠組み（法技術）をできる限り具体的に検討、これを民間ビジネスとして取り組む可能性と制約を検討、を補完するために必要最小限で効率的な公的支援の可能性について検討、という構成をとり、論考の中心はの法技術に置かれる。従来的文脈では、学者はとのみを観念的に議論することが多く、官庁や企業にあってははアプリアリな存在であり、はそれを法律や契約書に「落とし込む」作業にすぎなかった。しかし、現実の制度には「神は細部に宿り給う」という格言があてはまる。また、法制度の高度化・複雑化に伴い、がを規定、あるいは、と以下がインタラクティブに同時進行することが増えている。このため、大学が基盤的研究の一環として、ある程度実務でも利用可能な「たたき台」を作成してアーカイブ化しておくことにも一定の意義があると考えられるものである。

めに、持ち家に住み続けたままその資産価値を現金化する社会インフラのひとつとして、リバースモーゲージに注目が集まっている<sup>2)</sup>。

リバースモーゲージ(reverse mortgage)は米国由来の制度で、老後に、住み続けたまま自宅を担保に一括で、あるいは少しずつお金を借りていき、返済は死亡時に自宅を換価して一括して行うという住宅ローンの一種である<sup>3)</sup>。当初の資金を一括して受け取るタイプは一括借入型、少しずつ定額を受け取るタイプは年金型、当初に借入枠を設定し随時資金引出が可能なタイプは借入枠型と呼ばれる<sup>4)</sup>。mortgageは住宅ローン、reverseは反対という意味である。特に年金型の場合、毎月少しずつ借りて最後に一括して返すというお金の動きが通常の住宅ローンと逆になるためこの名がある。本稿ではこのような伝統的リバースモーゲージを「狭義のリバースモーゲージ」と呼ぶことにする。

---

2) たとえば、2010・1・19付エコノミスト特集「リバースモーゲージ大研究」(76頁以下)、[星 2010]、[高橋 2010]。

3) 日本での典型的な法律構成は、返済期限を死亡時(不確定期限)とする金銭消費貸借契約と、これを被担保債権とする住宅・宅地への抵当権設定となる。死亡時の処分を円滑化するために信託契約と組み合わせたり、メーカー等が一定価格での買い上げ保証を行う場合には停止条件付売買予約を組み合わせたりすることもある。狭義のリバースモーゲージを概観し、法的課題を整理した文献として[谷口 2009][太矢 2011]。

別の法的枠組みで同様の目的を実現する制度としては、フランスの *vente en viager* がある(現在はあまり用いられない)。これは、シニア層が若年層に持ち家を死亡時に引き渡す代わりに、契約時から死亡時までの間、終身年金を受け取るというものである。日本民法では、引渡日に関する不確定期限(死亡時)付売買契約と終身定期金契約(民689条以下)の混合契約のような法律構成となる。終身年金保険契約の一括払保険料を持ち家で代物弁済し、生存中は保険者が契約者の当該住宅への居住を認めたとうえで、終身年金を支払うような年金保険契約を開発すれば同様の経済効果が得られる。

このほか、英米仏の制度を俯瞰した文献として[森高 1986][野田 2009]、最近の英米の動向について[長田 2008]、最近公的制度を導入した韓国の動向について[柳、申 2007][周藤 2008]参照。

4) バリアフリーや介護リフォーム、前期シニア期における住みかえ資金、後期シニア期におけるケア付施設の入居一時金等に充てる場合は一括借入型、生活資金の場合は金利の発生を抑制するため年金型や借入枠型が適している。

## （2）狭義のリバースモーゲージに関するリスク

狭義のリバースモーゲージには、死亡時まで返済がなされないため金融機関の流動性リスクが大きい、長期間利息が複利で積み上がるので借入元本に比して返済額が巨額になる、死亡時における住宅（恐らく土地代のみ）の価格変動リスクを貸し手が負担することになる、想定以上に借り手が長生きすると、金利負担が増えて債務が膨らむことに加え、担保にかかる価格変動リスクが増大する（longevity risk<sup>5)</sup>、年金型の場合、貸付金融機関の倒産リスクを借り手が負担することになる、といった難しい問題がある<sup>6)</sup>。

米国ではこれらすべてをカバーする公的融資保険を連邦住宅局（Federal Home Agency）が提供しており<sup>7)</sup>、この付保を受けたリバースモーゲージ（HECM, Home Equity Conversion Mortgage）を貸し手である民間金融機関から政府系住宅金融機関（Government Sponsored Enterprises）のファニーメイ（Fannie Mae, Federal National Mortgage Association）が購入する仕組みや、住宅ローン証券化支援を行う政府機関であるジニーメイ（Ginnie Mae, Government National Mortgage Association）が保証して証券化する仕組みが存する。わが国には現在のところ、このようないわゆるノンリコース型のリバースモーゲージは官民共に存在しない。

HECM の残高は2000年以降の住宅バブルとともに急激に増大した。し

---

5) このリスクに「長生きリスク」とか「長寿リスク」という訳語が用いられることが多いが「長生き」や「長寿」という言葉を「リスク」という言葉と接合することには違和感を覚えるので英語のまま用いる。

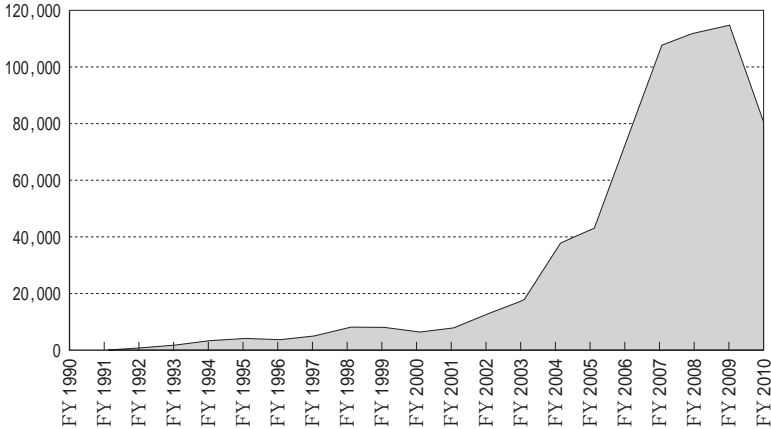
6) リスクの数理的分析については、[U. S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research 2000] Chapter 7. 8 が詳しい。わが国の不動産市場を前提に数理的分析を試みたものとしては、[青沼, 村内 2000], [木島, 子守林, 阿久津 2002]。経済学的な観点からは、[滝川 2000]

このほか、借り手の死亡時には全債務と担保住宅と敷地についていったん相続が発生したあとで、これを処分して債務の返済にあてることになるため、相続人は担保住宅と敷地を実質的に相続しないにも関わらず、相続税負担や担保処分時の譲渡所得にかかる所得税負担が生じるという問題がある。

7) 24 CFR Part 206.

かし、2007年のリーマンショックを契機に、2009年9月を境に新規貸出が減少しだしている(図1)<sup>8)</sup>。

図1 米国公的リバースモーゲージ(HECM)貸出件数の推移<sup>9)</sup>



### (3) 高齢者福祉とリバースモーゲージ

米国では HECM 制度を高齢者福祉と結びつけ、介護リフォームや介護費用捻出のための制度という位置づけで論じられることが多い。わが国でも、公的なリバースモーゲージ制度は主として高齢者福祉のための制度と位置づけられている。

#### (a) 地方自治体のリバースモーゲージ制度

地方自治体によるリバースモーゲージ制度で最も古いものは、1981年創

8) 住宅価格の上昇時には他の消費者物価も上昇するので、現金収入が少ない高齢者の購買力が相対的に低下する。この場合に、中・低資産層が保有する金融資産は、株式・投信のように投資収益がインフレと正の相関を有するリスク商品よりは、預貯金・債券といった確定利回り商品に偏りがちであるため、残された唯一のリスク資産である自己居住住宅の含み益を実現して購買力の低下を補完することには一定の合理性がある。これに対し、わが国の場合、長期間デフレ傾向が続いているうえに、90年代初頭をピークに地価が下落を続けているために住宅や土地に含み益を持つ者が限られていることから、米国において狭義のリバースモーゲージが急成長した時期とは環境がかなり異なることに注意を要する。

9) 出所：U.S. Department of Housing and Urban Development。FY は10月～翌年9月。

設の東京都武蔵野市の福祉資金貸付事業で、自宅を担保に、武蔵野市福祉公社が有償在宅福祉サービスの利用料金を融資するというものである。その後、いくつかの自治体が民間金融機関と提携し高齢者に生活資金を融通する制度を立ち上げている。いずれも年金型だが、ノンリコースではないために担保限度を超えると新規貸出が受けられない<sup>10)</sup>。

(b) 死亡時一括返済型住宅ローン制度

高齢者の居住安定確保の視点から、住宅金融支援機構や民間金融機関が自宅のバリアフリー改築やマンション建替等の資金を、死亡時一括償還型で融資する場合に、高齢者居住支援センター<sup>11)</sup>が債務保証する制度である<sup>12)</sup>。別途住宅金融支援機構が同様の融資保険制度を導入している。これらの制度は一括借入型で、かつ、元本のみを死亡時一括償還とし金利は期中に支払わせることにして、狭義のリバースモーゲージにかかるリスクを極力回避している。

(c) 要保護世帯向け長期生活支援資金制度

さらに、2007年4月には厚生労働省が「要保護世帯向け長期生活支援資金制度」を導入した。これは、評価額が概ね500万円を超える居住用不動産を所有する65歳以上の高齢者が生活保護の受給を希望する場合には、都道府県社会福祉協議会からリバースモーゲージを借入れることが事実上強制され、担保価値を費消した後でなければ生活保護が適用されないというものである<sup>13)</sup>。

(d) 高齢者福祉とリバースモーゲージ制度

国レベルの制度として、要保護世帯向け長期生活支援資金制度が導入されたことにより、高齢者福祉とリバースモーゲージとがきわめて明解に結

---

10) 代表的な武蔵野市方式と世田谷区方式の詳細について [ 滝川 2002 ] , 武蔵野市方式の実情について [ 藤井 2008 ] [ 佐藤 2010 ] 参照。

11) 現在、財団法人高齢者住宅財団が指定されている。

12) 高齢者の居住の安定確保に関する法律78条以下。

13) [ 千田 2008 ] , 「要保護世帯向け長期生活支援資金」についての資料」( 賃金と社会保障 No. 1443 [ 2007 ] , 32-72頁 )

びつけられることになった。

確かに、生活保護を受けざるを得なくなったお年寄りが死んで、生前に扶養義務を果たそうとしなかった子供が家を相続することはおかしいという議論には一理ある。社会福祉の本義からして有産者を無産者に劣後させることは当然かもしれない。

しかし、最初から家がない者には特に難しいことを言わずに生活扶助や居住支援を与えるのに対し、現役時代に勤勉に働いて税金も納め、住宅ローンの負担に耐えて何とか持ち家を取得した者がシニア期において何らかの理由で生活費を賄えない cash poor 状態になった場合には、まず借金を強要して家を手放すところまで追い込んでからしか生活保護を与えないというのは、どこか変である<sup>14)</sup>。

思うに、リバースモーゲージという本来自助自尊の仕組みであるべきものと、高齢者福祉という、本来国からの無償給付であるべきもの、あるいは、庶民感覚として現役時代の納税の返還とも受け取れるものを結びつけることには、もともと無理があるのではなからうか。むしろ、リバースモーゲージは、現役時代に苦勞して取得した持ち家をシニア期に有効活用して、より豊かな老後生活を営むための手段と位置づけ、国が関与するとすれば、社会保障の視点からではなく、世代間の住宅循環の促進という公共目的を実現するためと位置づけるべきではないか<sup>15)</sup>。

---

14) 要保護世帯向け長期生活支援資金制度に対しては、より具体的に、要保護世帯に対して立法によらずに借入契約の締結を強制することが許されるのか、65歳未満の要保護世帯の場合には2300万円程度を超える居住用不動産を所有していないがぎり生活保護が受けられる取扱いとの整合性如何、家・土地を相続するためには相続人が扶養を間接的に強制されることになることと民法上の扶養原理との整合性如何、といった問題が指摘されているほか、そもそも本制度導入の主目的であるはずの財政削減の効果についても疑問が投げかけられている。[木下 2007][坂田 2007][九条 2007][綿貫 2007]

15) 米国においても、公的リバースモーゲージの典型的な利用者が70代、80代の低所得階層で保有住宅の築年数が40年以上の事例が多いことを背景に、狭義のリバースモーゲージは高齢者に自宅に住み続けるという誤った夢をもたせる (romanticize) ことで老朽化した家に高齢者(特に独居老人)を固定化することになるため住宅の保全やまちなみの維持上は有害、高齢者福祉の視点からはむしろ住み続けさせずに高齢期に適した配慮や生活支

本稿では、こうした視点からリバースモーゲージの意義を再考したうえで、狭義のリバースモーゲージに不可避とされてきたリスクを可及的に低減した新しい仕組みとそのための法技術を提言し、その経済性、公的支援の可能性について検討することにしたい<sup>16)</sup>。

## 住みかえ型リバースモーゲージ

### 1. リバースモーゲージ再考

#### (1) シニア期の生活と住宅とのミスマッチと住みかえニーズ

上述のように、リバースモーゲージは自宅に住み続けたままマイホームの資産価値を現金化（cash out）するための仕組みと位置づけられてきた。その背景には、誰しも特別な事情のないかぎり住み慣れた自宅でシニア期を送りたいはずだし、それが最も幸せなことだという前提があったように思われる。

しかし、長寿化、高齢化が進むにつれて、シニア期にそれまでの自宅に住み続けることが必ずしも幸せとはいえない状況になってきている。

戦後の急速な都市化の結果、地方出身者を中心に住宅に1世代の家族のみが居住する核家族化が進んだ。このため今日の60歳以上世帯のマイホームの多くは、通勤・通学が可能な相対的に高額の土地に一戸建てか共同建て（いわゆるマンション）で、4人～6人程度の家族が住める部屋数を備えた、いわゆる3LDK、4LDKと呼ばれる構成のものが多い。ところが、退職・子育て完了後は夫婦2人の生活となるため、子供部屋は空き部屋が物置になることが多い。このように、退職・子育て完了後の住生活とそれまでのマイホームとの間にはミスマッチがあるため、退職を機会に、まだ

---

援が期待できる場所に住みかえさせたほうが本人のためになる一方、若い層に住宅が循環すれば維持管理が進む、といった有力な指摘がある（[Golant 2004]）。

16) リバースモーゲージに対する再評価の可能性をより幅広い視点から整理した文献として、[山田 2008]

まだ元気なシニア期の前半を、ゆとりをもって活き活きとすごすために、新たな場所に住みかえる者が増えてきている。また、シニア期の後半になると、程度の差こそあれ何らかの生活支援や介護、看護が必要になる一方、通勤・通学のためのファミリー住宅はむしろ不便で維持管理も大変となるから、最終的には住みかえを余儀なくされる可能性が高い。最近ではグループホームや特別養護老人ホーム、有料老人ホームといった高齢者向け施設だけでなく、ケアサービスの受けられる高齢者専用賃貸住宅も増加しているのので、早めに自宅からこうしたケアサービスの充実した施設や住宅に住みかえる者も増えている。

## (2) 資産としてのマイホーム

図2 60歳以上世帯の資産構成(出所:総務省,平成16年)

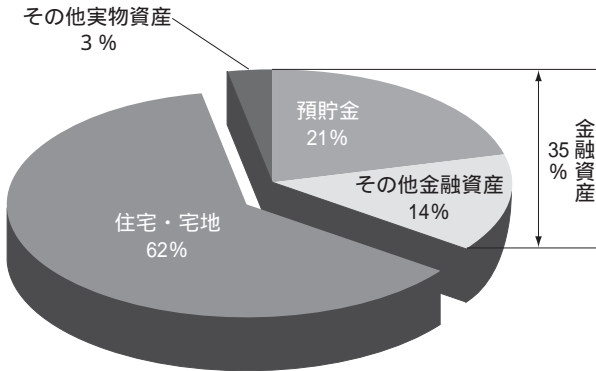


図2は、60歳以上世帯の財産構成である。これを見ると日々の生活のために現金化が容易な金融資産の割合は35%にすぎず、残りの財産のほとんどが住宅・宅地であることが分かる<sup>17)</sup>。住宅・宅地といってもほとんどの庶民にとっては現在住んでいるマイホームだから、これに住み続けているかぎり資産として活用することはできない。

17) 住宅を含む高齢者の資産保有状況を概観しリバースモーゲージに言及した文献として [間下 2007]

さらに、長寿化の進行によって60歳からの平均余命が20年程度に伸びているが、60歳の時点でマイホームの経年がすでに20年を超えていることが多い。ところで、建築基準法や住宅品質確保法が想定する住宅の標準的な耐用年数は25年～30年だから、住み続けた場合はその後の20年間に相応の補修が必要となる可能性が高い。すなわち、若年期に取得した持ち家に老後も住み続けると、資産どころか、むしろかなりの費用がかかる負の財産となる可能性すらあるのである。

こうしたなか、何らかの理由で住みかえを行うにあたり、それまで住んできた住宅を資産としてできるだけ有効に活用したいというニーズが強まっている。

## 2. 住みかえ型リバースモーゲージ

### (1) 住みかえ型リバースモーゲージ

このように、住み続けるのではなく、住みかえることを前提に、住宅を資産として有効活用するための金融手法を総称して「住みかえ型リバースモーゲージ」と呼ぶことがある。法的には、モーゲージ（抵当権付金銭消費貸借契約に相当）とは限らないので不正確な用語だが、狭義のリバースモーゲージと対比する意味で本稿でもこの用語を用いる。

住みかえ型リバースモーゲージは住宅政策の観点から重要な役割を果たす可能性がある。

### (2) 「アメ」としての住みかえ型リバースモーゲージ

まず、都市部における高齢化の進展により、シニア期の生活と住宅とのミスマッチ問題が、単にシニアだけでなく若年層の住宅取得にも悪影響を与える可能性が高まっている。特に、いわゆる団塊の世代が2007年頃から退職・子育て完了期を迎え、通勤・通学需要がないのに都心・大都市近郊に住み続ける非就労世代が激増している。こうしたシニア層の「居座り」を放置すると、都心に近い家族用住宅という稀少な社会資源が有効活用されないばかりか、若年層がより遠い場所により狭い住宅を取得せざるをえ

なくなるから、少子化対策の観点からも好ましくない。

しかし、所有物たる住宅に住み続けることは私有財産制の根本的な権利であり(憲29条)、憲法で保障された住所選択の自由(憲22条)からしても当然に許されるべきである。現時点においては、シニア層がマイホームに住み続けることを「公共の福祉」(民1条)の観点から制限することが許されるという社会的合意形成はなされていないというべきであろう。

このため、シニア層の住みかえを促して、上述のような問題を解決するには、「ムチ」ではなく「アメ」をできる限り用意する必要がある<sup>18)</sup>。ただし、今日の財政難のなかで、減税や補助金といった「実弾」に頼る施策には制約が多いし、費用対効果が十分に検証されているとも言い難い。そこで、予算制約がないか少額ですむ政策ツールとして、住みかえればマイホームの資産価値を有利に活用できるという、住みかえ型リバースモーゲージを活用することが考えられる<sup>19)</sup>。

### (3) 中間層のための施策

上述のように、高齢者福祉とリバースモーゲージとをあまり直截的に結びつけることには問題がある。そもそも、リバースモーゲージは、持ち家の資産価値を活用する金融手法だから、持ち家の価値が高ければ高いほど多くの資金を引き出すことができる。つまり、持てる者ほど多くの恩恵を受けることになる制度だということができる。ただし、持てる者といっても一定以上の富裕層はわざわざ持ち家を資金化してまで生活資金を得なければならぬ切迫したニーズを欠く。

---

18) ちなみに「ムチ」の施策として、首都圏を中心とした特定街区の住宅について面積別の標準居住人員を定め、これを下回る居住者数の住宅について、一定の不動産課税を行うことが考えられる。土地保有についてはバブル崩壊以前の地価高騰を背景に、類似の理念に基づいて地価税が設けられている(地価税法、土地基15条)。ただし、バブル崩壊後の地価下落を受けて平成10年以降当分の間、地価税の課税は停止されている(税特租71条)。

19) リバースモーゲージについては、従来財政が悪化する一途の年金を補完する役割や、生活保護が必要な世帯が保護を受ける前の段階で住宅に住み続けたまま換価させる手法としての役割が強調されてきた。住みかえ型リバースモーゲージの場合、こうした役割に加えて、世代間の住宅循環を促進するという住宅政策上の意義が強調される。

こうしてみると、リバースモーゲージは、生活保護が必要ではないが、かといって富裕層とまではいえない中間層が、現役時代に培った資産をシニア期に有効活用して独立自尊を守ることを支援する制度として位置づけるべきではないだろうか。

実際、わが国の60歳以上世帯の持家比率は80%を超え、そのうち半数近くを占める年収300万円未満世帯でみても70%超、年収300万円～700万円の間中間層だと90%前後となる（表1）。このように、わが国には富裕層とはいえないがとりあえず持ち家は有する中間層が多数存在する。最近では財政難の一方で、格差社会の問題が強調されることから、セーフティーネットの必要な貧困層や社会的弱者への政策に焦点があたり、問題や不満が表面化していない中間層<sup>20)</sup>は政策的に放置されがちである。しかし、低成長下において中間シニア層の生活は決して豊かなわけではないし、少子高齢化が進むなかで年金財政は悪化しこそすれ改善する可能性は低いから、

表1 シニア層の持家比率（所得階級別）<sup>21)</sup>

	合計	世帯の年間収入階級					
		300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000～1500万円	1500万円以上
60～64歳	79.0%	64.8%	82.1%	90.0%	92.9%	93.6%	93.8%
65～69歳	80.0%	67.8%	88.8%	93.3%	95.0%	95.7%	96.1%
70～74歳	80.3%	71.0%	90.7%	94.4%	95.8%	96.1%	95.3%
75歳以上	81.2%	75.0%	92.0%	95.5%	96.6%	97.2%	94.6%
全シニア世帯	80.2%	70.6%	88.2%	92.6%	94.5%	94.9%	94.7%
世帯数比率	100.0%	49.8%	26.2%	10.9%	7.8%	3.0%	1.7%

20) 本稿では「中間層」の定義を厳密には考えず、格差社会議論で対立させられる富裕層と貧困層・社会的弱者との中間に属する平均的庶民と漠然ととらえておく。これまでのところ、本書で提言する仕組みを含む広義のリバースモーゲージが、実際にどのような層に効果的なのかについては、あまり厳密な分析がなされておらず、本文のような考え方が適切なのかも含めてさらなる検証が必要である。

21) 出所：総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

今後シニア期を迎える中間層の不安は日に日に拡大している。こうしてみると、最小限の財政負担で中間層の自助努力を支援することを通じて資産活用の選択肢を増やすことには、相応の意義が認められる。

### 3. 住みかえを前提とした住宅資産の活用手法

住みかえを前提に住宅の資産活用を図る既存の手法には以下のようなものがある。少しずつではあるが、「住みかえリバースモーゲージ」の流れに沿った動きが登場していることが分かる。

#### (1) 単純な売買・賃貸

まず住みかえを前提とするなら、リバースモーゲージなどと大げさなことを言わずとも、住まなくなった持ち家を売るか賃貸すれば資金化できる。しかし、実際には売ろうとすると、わが国では建物の評価が二束三文となるうえ<sup>22)</sup>、80年代からバブル崩壊前に土地を購入した層については土地についても売却損が生じることが多い<sup>23)</sup>。また、高額物件については購入可能層が限定されるので売却までに時間がかかったり、売却を急ぐと大幅な価格の引き下げを余儀なくされることも多い<sup>24)</sup>。

---

22) 建築基準法が想定する標準的な耐用年数が1世代25年～30年とされているので、経年がその程度の建物について、取引の出発点としての評価がゼロないし非常に低額となることは致し方ないともいえる。これに対し、住宅履歴の整備やインスペクションを普及させれば住宅の価値が客観的に分かるようになるので適正な価格付けが行われるはずという議論がある。確かに長期的にはそうしたことが言えると思うが、当面は、かえって欠陥や要補修部分が明瞭になるため価格付けとの関係ではマイナス要因だと考える者も少なくない。印象論だが、中古住宅の評価が物理的寿命からみるとかなり低めになるという現在の状況がにわかに改善される可能性は低いとの見方が市場では一般的であるように思われる。

23) [国土交通省住宅局 2010]によれば、平成21年度において注文住宅・分譲住宅・中古住宅を取得した者で直前が持ち家であり売却処分を行った者のうち、売却損失が発生した世帯はそれぞれ75.1%、69.3%、89.2%となっている。

24) 筆者が実際に関与した事例で、東京近郊の高級住宅地に住む成年被後見人の女性が認知症のためにグループホームに入居することとなり、入居一時金を支払うために自宅を売却しようとしたが、高額のため2年近く買い手がつかず、結局事業者に希望価格の半値以下で売却を余儀なくされたというものがある。実務における一般的な目安として、売り値が5000万円前後を超える中古住宅の処分は4000万円前後までの物件に比べて流動性が非常

これに対し後段で詳しく分析するように、住宅を賃貸して得られる収益には、地価に比べて安定しており変動も少ないこと（2.(3)）、所有権を維持できること、といった売却にはない特長がある。しかし、持ち家を普通借家契約で賃貸すると、正当事由がないと事実上更新が強制されることになる一方、賃借人は、普通借家の場合はもちろん、定期借家であっても床面積が一定以下なら比較的緩やかに解約が認められるため、空き家・空き室リスクが大きい<sup>25)</sup>。また、設備等の維持管理や再募集時のクリーニングや内装リフォームといった賃借人としての管理負担も大きい。

## （2）住みかえ支援のための公的借上げ制度

こうした事情を背景に、住みかえを希望するシニア層の持ち家の賃貸価値を実現し、子育て層への住宅循環を図る目的で、2006年に公的移住・住みかえ支援制度が設けられた<sup>26)</sup>。創設にあたっては立命館大学金融・法・税務研究センターが深く関与した<sup>27)</sup>。同制度は、非営利法人である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が、原則として50歳以上の個人（以下、制度利用者）が所有する住宅を借り上げ、当該個人とその配偶者や同居人（1名）の両方が死亡するまで転貸運用するというものである。転貸契約3年の定期借家契約とし、契約の切れ目で制度利用者が借上げ契約を中途解約できるようにすることにより、実質的に「3年ごとに解約可能な終身借上げ契約」を実現している。

借上げ契約は、最初に入居人が決定した時点で発効し、それ以降は転貸運用で空き屋・空き室が生じても一定の最低保証家賃が支払われる。当該家賃債務支払を保全するために、財団法人高齢者住宅財団が同財団に拠出された国の基金（現在5億円）を通じて債務保証を行っている。

---

に低くなる傾向があるようである。

25) 借家契約の場合、不返去リスクと空き家・空き室リスクの両方が問題となる点で、前者のみが問題となる借地契約より管理上のリスクが大きい。

26) <http://www.jt-i.jp/system/index.html> 参照。2006年から3年間は国のモデル事業として実施し、2009年度からは社員企業の協賛を得て独立した事業として運営されている。

27) 執筆時点では筆者が代表理事を務めている。

このように、同制度は国の支援を得て国民が保有する住宅の収益還元価値を保障するものと位置づけることができる。

### (3) 家賃担保付シニア層向け住宅ローン

JTI 制度を利用した移住・住みかえを側面支援するために、住宅金融支援機構が、マイホームを JTI に借り上げてもらい、家賃に譲渡担保を設定することを条件に、機構のフラット 35 に関する借入・最終返済年齢の制限や年収基準を撤廃もしくは緩和する、機構住みかえ支援ローンを導入している<sup>28)</sup>。

また、上述の死亡時一括償還型貸付に対する融資保険制度は、原則として対象となる住宅に自己居住している必要があるが、住みかえ前の住宅について JTI 制度を利用している場合には、自己居住要件を課さないこととされている<sup>29)</sup>。

## 4. 現行制度の限界

現在の住みかえ支援制度は、住みかえを前提に持ち家の賃貸価値を安定的に実現する手法として一定の成果をあげている。特にマイホームから毎月一定の現金を引き出す年金型に相当する仕組みとしては相応に完成度の高いものとなっている。また、一時金が必要な者については、同制度を利用した家賃担保付シニア層向け住宅ローンが経済的にみれば「住みかえ型リバースモーゲージ」的な機能を果たしている。

しかし、同ローンを利用するには、シニア層がマイホーム借上げ制度を利用した上で個別に金融機関から借入れを行う必要があり、その使い勝手は決してよいとは言えない。もし、当面住む予定のない持ち家から所有権は維持したまま直截的に将来の家賃収入を資金化する手法があれば、活用事例が増加して住宅循環が促進される可能性がある。

---

28) <http://www.flat35.com/loan/sumikae/index.html> 参照。

29) <http://www.jhf.go.jp/financial/insurance/guide.html> 参照。

## 住宅循環型リバースモーゲージの提言

以上を踏まえ、以下のような、住宅循環に資する住みかえ型リバースモーゲージ（住宅循環型リバースモーゲージ）の構築可能性について検討することとしたい。

### 1. 設計方針

構築すべき住みかえ型リバースモーゲージは以下の要件を満たすものとする。

シニア層が保有する好立地・優良な持ち家を低コストで安定的に子育て期の若年層に供給するという目的を実現できること。

シニア層の老後資金ニーズが多様であることを踏まえ、資金使途を住宅の改築や高齢者施設への入居一時金といった特定目的に限定しないこと。それにもかかわらず、住宅金融支援機構や民間金融機関が「住宅ローン」として位置づけられること。

シニア層は当初に住宅の資産価値を一時金のかたちで実現し、少なくとも死亡時まで返済の必要がないこと。

一方、金融機関は、貸出後、通常の住宅ローンと同様の期間内に融資金の回収を図ることができること。また、この結果、通常の住宅ローンと同水準の低金利を実現可能であること。

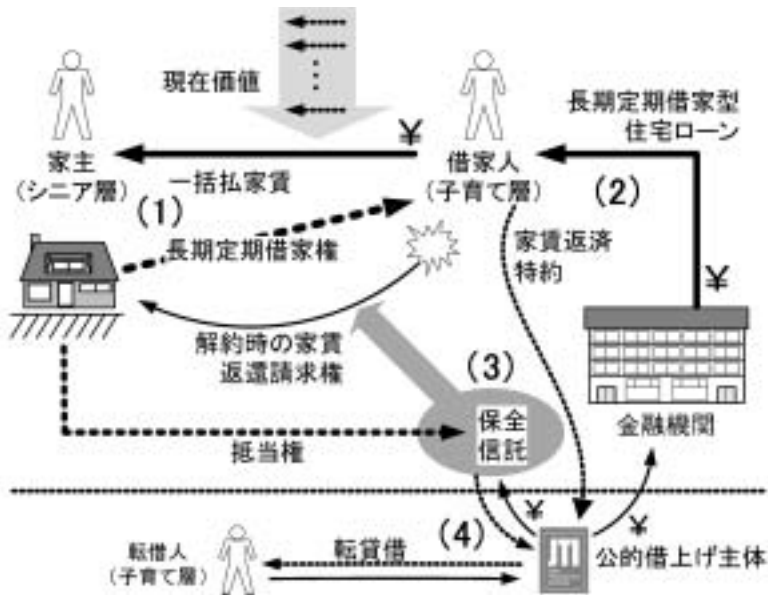
リバースモーゲージにかかる longevity risk を回避し、金融機関にとっては一般の住宅ローンと同様のリスク判断で取り組むことができるものであること。

シニア層が持ち家の所有権を手放さず、子供等に相続させられる可能性が高いものであること。

## 2. 住宅循環型リバースモーゲージという発想

従来のリバースモーゲージの枠組みで上記の要件のすべてを満たすことはきわめて困難である。しかし、の視点を前面に出して、シニアが若年層に自宅の利用権を循環させることでその資産価値を最大限に引き出し、また、その資産価値を活用して若年層が利用権を購入するためのファイナンスを得るような仕組みを考えれば、の条件を同時に満たすことが可能となる。具体的には以下の(1)~(4)を組み合わせ、全体としてリバースモーゲージの働きをさせる(図3)。

図3 住宅循環型リバースモーゲージ概念図



(1) 家賃一括支払型長期定期借家契約 シニア層が住みかえに際し、建物・土地の所有権は維持したまま、建物の寿命とほぼ同程度の長期間にわたる借家権を子育て層を主体とする借家人に付与し、対価として家賃を当初に一括して得ることで、老後の生活資金を得る。この長期定期借家権は

譲渡や転貸を当然に認めて処分性を向上させるほか、借地借家法の許す範囲内で特約を設け、その経済実体をできるかぎり建物の所有権＋長期定期借地権に近づけて「物権性」を強化する。

(2) 長期定期借家型住宅ローン 借家人は一括払家賃と入居時の修繕費を一般の住宅ローンと同様の条件で銀行等の金融機関から借り入れる。担保には借家権のほか、次段で述べる建物・土地に対する抵当権を信託財産とする保全信託を通じて家主に対する解約時の家賃返還債権の履行を保全する。これにより金融機関はリバースモーゲージをシニア層に直接貸し付けた場合のリスクを回避し、借家人から通常の住宅ローンと同様に返済を得られることに加え、万が一の場合には、家主に対しても一定の権利を確保する。

(3) 家賃返還債務保全信託 建物・土地に対する抵当権を信託財産とし、家主に対する解約時の家賃返還債権を適切に行使してローン返済の担保とすることを目的とする信託契約を、家主を委託者、金融機関（または第三者である信託業者）を受託者、借家人と金融機関を受益者として締結する。中途解約には、借地借家法上認められた転居等によるものとローン返済が困難になった場合等があり、それぞれ返還請求権の内容が異なるので、受託者はそれに応じた対応をとる<sup>30)</sup>。

(4) 公的借上げ制度の活用 全体の仕組みは対象住宅の利用価値を資金化するものであるが、そうだとすれば、ローン返済が困難になった場合や家賃返還が必要になった場合にも、一義的には利用価値を引き当てにすべきである。そこで、万が一の場合に対象住宅の利用価値を賃貸を通じて安定的に確保するために、JTIの公的マイホーム借上げ制度の利用を当初から契約に組み込むこととする。

### 3. 住宅循環型リバースモーゲージのプロトタイプ

以下、住宅循環型リバースモーゲージのプロトタイプの法的な法律構成をそ

---

30) 狭義のリバースモーゲージに関するものではあるが、リバースモーゲージにおける信託の利用と課税上の問題について論じた文献として〔大屋，林 2003〕

それぞれの部分ごとに敷衍して説明する。なお、ここでは、以下の仕組みが一体としてリバースモーゲージの機能を果たしていることに注意されたい。

### (1) 家賃一括支払型長期定期借家契約

#### (a) 超長期の定期借家契約

まず、シニア層が住みかえを前提に持ち家を子育て層に対して、長期定期借家契約で賃貸する。期間は対象住宅の想定残存年数の範囲内のできる限り長期に設定する<sup>31)</sup>。ここでは標準的な期間として50年を想定する<sup>32)</sup>。ただし、対象住宅が賃貸の用に供することができなくなればその時点で期限をまたずに終了する。この場合、未経過家賃の返還は行わないこととする一方、借家人自身が修繕を行うことを認めることで期限まで使用・収益できるようにする。これによって、契約は事実上対象住宅の物理的寿命までの不確定期限付借家契約に近づく。契約にあたっては、適切な補修を続けられれば住宅が長期間の使用に耐え得るものであるかどうかの検査を実施し、必要に応じて借家人が補修を行う前提で、適正な想定耐用年数を合意する。こうして、超長期定期借家契約は、定期借地権付中古建物売買と類似の経済的機能を果たすことになる。

#### (b) 家賃の全期一括払い

家賃については、全期間分を、それぞれ一定の割引率で現在価値に割り引き、その合計額を当初に一括払いすることとする。一括払家賃の根拠となる想定家賃は特約により期間中増減額しない(借地借家38条7項)。た

---

31) 建物の賃貸借には借地借家法29条2項で民法604条の適用が除外されているので、20年を超える賃貸借契約が許される。伝統民家再生のために長期定期借家契約を活用した事例について[中園ほか 2008]参照。

32) 家賃一括支払型長期定期借家契約と建物の売買+定期借地契約はその経済実体がかなり近接するが、前者においては中途解約の場合に未経過家賃の清算が発生する点、前者の対価設定が建物の利用価値の収益還元により行われるのに対し、後者の対価設定は現在の中古市場では建物の物理的価値と地価に連動する借地権の対価の合計により決定される可能性が高い点で大きく異なる。

例えば、月家賃 8 万円，期間 50 年の場合，割引率が 3 % なら，

$$\sum_{i=1}^{600} \frac{8000}{(1+0.03)^i} = 24,846,457$$

となり，約 2485 万円を一括で支払う見返りに，50 年間の借家権を得ることになる。50 年といえば補修を前提としても対象住宅の物理的寿命にかぎりなく近づくから借家権といってもその実質は建物の所有権に近い。つまり，借家人は，こうした手法なかりせば土地の利用権と共にかかなりの金額で購入せねばならなかった（あるいは，そもそも売却の対象として市場に登場しなかった）物件に対する事実上の所有権を，家賃程度の負担で入手することができるうえに，将来市場家賃が上昇した場合の家賃変動リスクも回避することができる。

一方，家主（賃貸人）は対象住宅の将来にわたる利用価値を一気に現金化し，さまざまな目的のために自由に利用することができる。そして，その金額は対象住宅の寿命にのみ依存し，狭義のリバースモーゲージの場合のように家主の寿命に左右されない。また，将来の地価変動や金利変動の影響を受けない。なお，この一括支払家賃は，家主からみると家賃の前払にすぎないから，当座分を除く金額は前受家賃（負債）となる<sup>33)</sup>。

33) 定期借地権については，設定時において地代の全部または一部を一括前払いした場合であって，設定契約書において前払地代が契約期間全体もしくは最初の一定期間にわたり均等に充当する旨定められており，これを契約期間にわたって保管しており，その取引の実態が当該契約の内容に沿うものである場合には，税務上，借地人は，当該前払地代を「前払費用」として計上したうえで，実現分のみを損金もしくは必要経費の額に算入する，地主は，前払地代を「前受収益」として計上し，実現分のみを益金もしくは収入金額に算入，前払地代は，消費税法上非課税となる土地の貸付けの対価の前受金に該当し，課税事業者である地主は，仕入控除税額の計算にあたって，実現分のみを「資産の譲渡等の対価の額」に算入し，課税売上割合の計算を行う，という取扱いとなる（国税庁課税部「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」[平成 16 年 12 月 16 日付国土企第 14 号照会に対する回答] [2005 年 1 月 7 日]）。

定期借家権の一括支払家賃についても地代と区別すべき理由はないから，原則として同様に取り扱われるものと考えられる。ただし，本稿で提案する仕組みにおいては家主は受け取った一括支払家賃を費消し，その返還債務については別途保全信託により保全するので，これが「契約期間にわたって保管している場合」といえない場合，異なる取扱いになる

なお、長期定期借家契約の仲介はどちらかといえば売買のそれに近い。しかし、宅地建物取引業者が宅建業法上当事者から受け取ってよい媒介手数料の合計額の上限は一括払家賃のうち1か月分なので<sup>34)</sup>、業者が積極的に取り組もうとしない可能性が高い。これに対して、報酬制限の特例を設け、売買と同様に扱うべきという考え方もありうるが、むしろ後述のように、定期借家型住宅ローンや家賃返還債務保全信託に関するカウンセリング等を通じて別途報酬を得る仕組みを考えるべきである。

(c) 敷金・礼金等

家賃一括支払型長期定期借家契約の期間は、対象住宅の耐用年数に近くなるので、敷金で保全すべき債権がない。このため、敷金はゼロとする。礼金については必然的な理由があるわけではないが、同様にゼロとする。ただし、後述のように、一括払家賃の返還について一定の不返還期間を設けることで事実上礼金と同様の役割を果たさせることができる。

(d) 中途解約の制限

片面的強行規定である借地借家法38条5項に定める場合を除き、当事者双方共に中途解約は禁止されるものとする。なお、返済困難時の解約に関する特約、ならびに、中途解約時における未経過家賃の返還方法については(3)でまとめて説明する。

(e) 借家権の処分性の確保

建物の残存耐用年数とほとんど一致するような超長期の定期借家は、建物の所有権+借地権と経済的にほとんど変わらないのだが、後述のように借家人にはやむを得ない場合に借家契約の解約権が認められている(借地借家38条5項)。しかし、この場合に残存期間に対応する家賃の返還を求

---

可能性がある。制度実現にあたってはこの点に関する疑念を排除する必要がある。

34) 宅建業法46条、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)第4・第5。なお、返還されない権利金等の授受がある場合はこの額を売買の額とみなして、売買の代理・媒介にかかる報酬(400万円超は3.15%)を受けることができるので(同第6)、一括払家賃の一部を返還しない場合にはその部分について別途報酬を受領することができる。

めてよいことにすると、家主の地位が不安定になるうえ、借家人からしても家主の信用リスクを負担することになる。こうしてみると、長期定期借家契約の借家人が住み続けなくなった場合における未経過家賃の回収は、一義的には契約解約ではなく、借家権の譲渡ないし転貸によらしめ、解約による家主からの回収はできる限り制限するべきである。

そこで、本稿で提案する長期定期借家契約においては、借家人が契約上の地位の譲渡や転貸を行うことを、家主があらかじめ承諾することとし（民612条参照）、借家権の処分性を確保する。

(f) 修繕義務の免除と一定範囲の改築の自由

50年といった長期間にわたり使用を継続すれば、経年劣化により建物自体の価値がほとんど損耗してしまうと考えられるので、家主は、賃貸借の期間満了後は返還された対象住宅を取り壊すか、かなり大規模な修繕を行うことになる可能性が高い。そこで、借家人の原状回復義務は中途解約の場合を除いて免除する一方で、家主の修繕義務（民606条1項）を賃貸時に当事者双方が知り得なかった重大な瑕疵に限定する。また、借家人の責めに帰すことのできない事由による中途解約の場合を除いて、家主の必要費・有益費の償還義務（民608条）を免除する<sup>35)</sup>。

---

35) 期間が賃貸借の目的物の耐用年数とほぼ一致する賃貸借契約の多くは、ファイナンスリースの性格を有する。債権法改正の基本方針では民法典上ファイナンスリースを典型契約とする提案がなされているが、その定義は、リース期間ではなく、利用者がその調達費用+金利に相当する額を提供者にリース料として支払うこととなるかに着目している（同基本方針3.2.7.01）、長期定期借家契約が当然にファイナンスリースとなるとは限らない。しかし、実体をみれば相手方に実質的に資産の占有と使用・収益権を移転し、賃貸人は賃貸借の名目で一種の割賦金融を供与するにすぎないという点で類似しているので、リース提供者が目的物についての修繕管理義務を負担しないこと（同基本方針3.2.7.04）、目的物の不可抗力による損傷・滅失の場合に債権者主義が適用されること（同基本方針3.2.7.06）、リース提供者が目的物の瑕疵担保を負担しないこと（同基本方針3.2.7.07）、特段の合意ある場合を除き中途解約が禁止されること（同基本方針3.2.7.09）といった、通常の賃貸借契約と異なる取扱いについて、借地借家法等の強行規定に反しない限り、特約で同様の取扱いとすることが自然である。

このほか、[中園ほか 2008]で紹介されている伝統的民家再生のための長期定期借家事例においても、借家人による改修と借入人による費用負担、造作買取請求の排除、原状

一方、借家人は老朽化等により対象住宅が賃貸の用に供することができなくなると、契約が終了するので、借家人や借家権の価値を維持するために期限内においてはできる限り効率的に補修を行う誘因を有する。そこで、借家人には建物の使用・収益に必要な修繕、ならびに、この範囲を超える修繕であって建て替えと同視すべき大規模な増改築を除くものを借家人の負担で行うことを認める。なお、中途解約時における借家人の造作買取請求権(借地借家33条)は認めない<sup>36)</sup>。

## (2) 長期定期借家型住宅ローン

### (a) 住宅ローン的一种としての位置づけ

借家人は一括払家賃を支払うために、金融機関から住宅ローンと同様の借入れ(金銭消費貸借契約)を行う<sup>37)</sup>。

金融機関は借家人の借家権と一括払家賃の返還請求権を担保にとることになるが、その実効性を確保するために、保全信託を通じて対象住宅の家賃や抵当権を返済の引き当てとして把握し、さらに後述するようにJTIの公的借上げ制度を利用して収益還元価値を保全する。

### (b) 団体信用生命保険

長期定期借家型住宅ローンは一種の住宅ローンであり、債務者の属性やローン条件もこれに類似するので、団体信用生命保険の対象とすることが可能である。もし保険会社がこれを受ければ借家人に万が一のことがあった場合の保障が得られる。この点は通常の借家契約と大きく異なる点にな

---

回復義務の免除が定められている。

36) 借地借家法33条は片面的強行規定ではない(借地借家37条)。

37) 執筆時現在、住宅金融支援機構の住宅ローン(フラット35)の場合、権利金・保証金・敷金(承諾料を除く)に加えて、前払賃料が借地権取得費として融資の対象となる(<http://www.flat35.com/kaitei/syakuchi.html> 参照)。もともと住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の融資は建物のみを対象とし、土地や敷地の取得費への融資は副次的な位置づけとして順次認められてきたという経緯からすれば、借地権の前払賃料が融資対象となるのなら、少なくとも建物の寿命に相当する長期借家権の前払賃料を融資対象とすることは当然に認められてよいと解される。実質的にみても、借地権取得費の担保となるのは地主に対するこれらの返還請求権であり、一括払家賃の返還請求権と質的に異なる。

る<sup>38)</sup>。

### （3）定期借家契約の解約と長期定期借家型住宅ローン

#### （a）解約時の対応と家賃の返還債務

床面積が200㎡未満の建物の借家人には、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときに解約権が認められている（借地借家38条5項）。一般の住宅で床面積が200㎡を超えるものは稀なので、本制度を利用する借家人の大半に中途解約権が認められる可能性が高い。しかし、家主となるシニア層からすると中途解約により残存期間に対応する家賃の返還を迫られるリスクがあると、結局最初に支払われた家賃の大部分を万が一のために保全しておかねばならないから、住宅の家賃価値を実現するという目的が果たせなくなる。

立法論としては、上述のように期間が一定以上（たとえば30年以上）で、賃貸人に借家権の譲渡にかかる承諾義務を定め借家権の自由譲渡性を認める定期借家契約については、建物床面積が200㎡未満の場合であっても借家人の解約権を制限すべきである<sup>39)</sup>。定期借家制度全体の改訂については慎重な対応が必要かもしれないが、後述するように住宅循環型リバースモーゲージに対する一定の公的関与を行う場合は、そのかぎりで特別法等により制限を設けることも考えられる。

---

38) 理論的には通常の借家人であっても、将来家賃相当額を年金払いで受け取る生命保険に別途加入すれば類似の経済的効果が得られるが、一般の個人生命保険に比べると、保険者にとって徴収事務負担が少なく、また、ローン債務者団体に占める若年層の割合がそもそも高いうえに高年齢になればなるほど返済が進んで付保額が減少していくという特徴のある団体信用生命保険のほうが安価となる場合が多い、一括払家賃の想定月家賃が市場家賃より低めとなる場合が多いと考えられることや、割引率が保険の予定利率より高めになる可能性が高いこと、計算にあたり保険料のように付加保険料が加算されないこと等から、要保障額がそもそも少なく済む可能性が高い、将来における借家契約の不更改や家賃変動のリスクがない、といった諸点で実際にはかなり異なる。

39) 一見借家人の権利を弱めているように見えるかもしれないが、譲渡性のある長期借家契約は実質的にみれば、むしろ建物の「定期所有権」に近づく。

しかし、現行法を前提にすれば、解約そのものは認めざるをえない。そこで家主にとって過度の負担とならぬよう、解約に伴う未經過家賃の返還は、定期借家契約の残存期間にわたり定額で行うこととする<sup>40)41)</sup>。また、家主の期待権とのバランスから賃貸開始時から相当の期間(たとえば5年~10年)に該当する家賃については不返還とするといった特約を設けることも許されるものと考えられる。

なお、この場合に借家人の権利の保全するため、次節(4)で述べる一種のセキュリティトラストを通じて当該返還債務には住宅・土地に対する担保権を設定する。

(b) 返済困難時の解約と金融機関の権利保全

なお、このなかで問題となるのが、後述の一括家賃借入れの返済が困難になった場合が解約事由にあたるかである。借地借家法38条5項は「賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難なとき」と規定するが、借りた一括家賃のローン返済ができないことはこれにはあてはまらないから、借家人は同条に基づく解約はできない<sup>42)</sup>。

しかし、だからといって金は返さない、家には住み続けるというのは

---

40) すでに家賃を割り引く時点で金利を勘案しているので、当初想定した家賃額を支払えばよい。

41) こうした特約が借地借家法38条6項の建物の借家人に不利な特約にあたるかどうかの問題となるが、同5項による解約そのものを制限するものではないこと、同5項の借家人保護の精神は家賃清算を現金で行うことまでを当然に要求するものではないから、家賃清算の方法は当事者の合意に委ねられていると解すべきであること、一括家賃の算出にあたり期間に対応した中間利息を控除しているので、残存期間にわたって家賃額面を返還すれば借家人にとり経済的不利益はないこと、家主の返済能力を保全するために対象住宅に担保が設定されること、等を総合してみれば、借家人の解約権を制約するものではないと考えられる。

42) これを認めると金融機関がローンについて期限の利益を喪失させようと、無資力である借家人の解約権とこれに伴う家賃返還請求権を代位行使することが可能となり(民423条)、借家人の居住権を守るという借地借家法の基本精神にも反する。仮に借家人について破産・民事再生手続きが開始した場合も、一括家賃を受領しているので双方未履行契約とはいえないから、家主・管財人のどちらからも解約はできない(破産53条、民再49条)。

金融機関は最初から長期定期借家型住宅ローンを貸そうとしないであろう。一方で、当然に解約義務を負担するものではない家主に対して、金融機関が未經過家賃を全額一括して支払えと言える道理もない。もともと金融機関が引当にしていた借入人の財産は借家期間にわたって住み続けるという権利であったのだから、その利益の限度で家主の責任を認めるのが公平に適う。そうでないと、返済困難となった場合に借家契約を解約して出て行きさえすれば家主が残額を金融機関に一括して返済してくれるということになって、借家人（借入人）のモラルハザードにもつながる。

そこで、以下のような対応をとることが考えられる。

まずは定期借家契約の本義に基づいて解約は認めず、借家人ないし金融機関が借家権を第三者に処分することで資金回収を図り債務の返済に充てさせる。このために、期限の利益を喪失させた場合に備え、契約上借家権に高い譲渡性を付与していることは上述のとおりである。また、そもそも後述のように JTI の借上げ制度を活用した家賃返済特例をローンに設けることで期限の利益喪失を未然に防止することが重要である。

が困難な場合、定期借家契約の特約として、借家人が長期定期借家型住宅ローンにかかる期限の利益を喪失した場合には、借家人が即時退去することと、金融機関の承諾があることを条件に、借家人側からする定期借家契約の解約を認め、家主は未經過家賃を返還することとする。ただし、返還すべき金額は、借家人・金融機関がにおいて得られるであろうもの以上とする理由はないから、家主が JTI の借上げ制度を利用することを前提に（<sup>(c)</sup>参照）、借上家賃の限度で支払うこととし利息は付さない。

の場合には、借家人・金融機関の権利の保全するため、住宅・土地に対する担保権を<sup>(4)</sup>で述べる家賃返還債務保全信託を通じて設定する。また、返還金は受託者が受領した上で、金融機関に直接支払うこととする。

(c) JTI のマイホーム借上げ制度による再運用保全

(b) の場合や、で定期借家契約が解約された場合、それぞれ借家人・賃貸人は対象住宅を再運用してその運用益を家賃返還債務に充てる必要があるが、これを確実に行えるようにあらかじめ JTI のマイホーム借上げ制度が利用できるよう対応しておく。

#### (4) 家賃返還債務保全信託

本来家主の債務のために住宅・土地に担保権を設定するのであれば、借家人を抵当権者として抵当権を設定するのが自然である。この場合、借家人は長期定期借家型住宅ローンを被担保債務として貸付金融機関のために転抵当権を設定することができる(民376条)。しかし、借家人のために抵当権を設定することには家主の心理的抵抗が大きいであろう。また、抵当権の実行にいたる前に、解約事由ごとに、家主の家賃返還債務の内容を確認したうえで、JTI への転貸等により利用価値からの回収を図るといった通常の担保管理にはない事務が発生するが、こうした事務を借家人が適正に行うことは期待しづらい。

そこで、家主が信託業務を兼営する金融機関や信託業者を受託者として、抵当権を設定し<sup>43)</sup>、家主ならびにその承継人と貸付金融機関を受益者として解約の場合の家主の債務履行を全体の仕組みに沿って保全することとする(いわゆるセキュリティートラスト)。これにより、借家権が譲渡された場合等にも担保の効果を当然に承継者に及ぼすことが可能となる。

#### (5) 公的借上げ制度の利用

(a) 再起支援借上げと家賃返済特約

JTI では2010年に再起支援借上げ制度を導入した。これは、返済困難に陥った住宅ローンの債務者についてマイホーム借上げ制度の年齢制限(50歳以上)を撤廃し、いったん家を明け渡して家族等の家に住みかえることを前提に担保住宅を借り上げて、家賃を住宅ローンの返済に充当させるこ

---

43) 2006年に改正された新信託法では、信託設定時の財産権の処分に財産権の譲渡に加え「担保権の設定その他の財産の処分」が明記された(信託3条1号)。

とによって、抵当権の実行を猶予しつつ、できる限りの返済を継続し、債務者が再起した場合には自宅に戻ることができるようにするというものである。さらに2011年4月を目途に、協賛金融機関の協力を得て、長寿命要件を満たした住宅について、当該措置を当初から住宅ローンの特約として盛り込む家賃返済特約制度を導入する予定である。

(b) 家賃返済特約の活用

長期定期借家型住宅ローンについても、返済困難時において JTI に転貸することを内容とする家賃返済特約を設ければ、住宅ローンの場合と同様、借家人が返済困難に陥った場合でも、再起に向けて借家権を保持することが可能になる。

(c) JTI 介入スキーム

家賃一括支払型長期定期借家契約を私人間の直接契約とせず、現在のマイホーム借上げ制度と同様、JTI が当初から家主と借家人の間に借上げ主体として介入することで制度をより魅力的なものにすることができる。この点については最終章で再論する（ 1. ）。

## 関連契約概要

以下は、上記検討にもとづいて作成した関係契約の条件例である。

### 1. 家賃一括支払型長期定期借家契約

法律構成 借地借家法にもとづく定期建物賃貸借契約。

対象住宅 主としてシニア層の保有するマイホーム（通勤・子育て期に取得した家族居住に適した持ち家）。床面積は 200 m<sup>2</sup> 以下を想定。

家 主 退職・子育て完了を機にまだ元気な時期を生き活きと過ごす、あるいは、加齢に伴い子供と同居、長期療養や介護が必要等の理由で、現在の持ち家から別の場所に住みかえることにしたシニア層を想定。

**借家人** 広くて都心や都市近郊に住宅を購入したいが資金面の制約があるファミリー層で、死ぬまでの居住の安心が得たい者を想定。  
**家賃** 当初に期間分を一括払い。計算根拠(想定月家賃と割引率)は契約中に明記する。

**家賃の不変更** 一括払家賃の根拠となる想定家賃は期間中増減額しない<sup>44)</sup>。  
**期間** 50年程度を目安とし、家主から期限の1年前から6か月前までの間に終了通知を受けた場合には期限に、また、当該期間以降に終了通知を受けた場合には当該通知から6か月後に契約は終了する。

当初のインスペクションや家主による補修・改修に基づいて想定した住宅の寿命をもとに決定<sup>45)</sup>。

**登記義務** 家主は借家人が借家権の登記に協力するよう求めた場合にはこれに応じなければならない。登記費用は借家人の負担とする。

**抵当権抹消費務** 第三者が借家人の権利に対抗しうる抵当権その他の権利を建物・土地に有する場合には、家主は契約日以前もしくは契約の時点においてすべて解消せねばならない<sup>46)</sup>。

**土地の権限維持義務** 土地の権限が所有権以外の場合、家主は借家期間中土地の使用権限を維持する義務を負担する。借家人は家主がこのために必要な地代等を支払わない場合には、家主に代わって支払うことができる。この場合には、借家人や家主に対して直ちにその償還を請求することができる。

**譲渡・転貸の事由** 借家人は、借家人は転借人もしくは借家権の承継人に対し本契約と同様の契約を家主と締結させることを条件に、対

---

44) 定期借家契約においては賃料増減額請求権を排除する特約は有効(借地借家38条7項)。

45) 中古住宅の寿命を正確に見積もることは困難だが、仮に想定よりも対象住宅の劣化が早く進んだ場合には中途終了事由で対応することができる。また、これを借家人が避けなければ自ら補修・改修することを認めている。

46) 住宅ローンの残債務等があり抵当権が残存している場合には、一括払家賃で残債務等を返済して抹消することを想定。

表2 中途終了事由とこれに伴う義務等のまとめ

中途終了事由	原状復帰義務 (借家人)	造作買取請求権 (借家人)	未経過家賃の清算義務 (家主)	
不可抗力・経年劣化	なし	なし	なし。ただし借家人に保険金受領権	
借家人の帰責事由	あり		なし	
借地借家法38条5項にもとづく解約			分割清算	JTI への転貸+家賃の債権譲渡
住宅ローンの期限の利益喪失				
家主の帰責事由		あり	一括清算	

象住宅を転貸し、あるいは、借家権を譲渡・質入れすることができる。家主は本項にもとづく転借・譲渡・質入れをあらかじめ承諾し、借家人から要請があり次第、承継人の対抗要件取得に協力する。

**中途終了事由** 災害・事故、公共事業のための買い上げ・収用または使用、対象住宅の経年劣化、その他家主の故意・過失によらない事由により、対象住宅を居住の用に供することができなくなり、借家人が任意に修繕・改修を行わないとき。

**火災保険** 家主は火災保険の付保義務を負う。

**原状回復義務の免除** 借家人は期間満了ならびに中途終了事由 による借家権の終了の場合には原状回復義務を負担しない。

**修繕・改修** 家主は対象住宅の使用収益に必要な修繕を行う義務を負担せず、必要費の償還義務を負担しない。借家人は定期借家期間中、対象住宅の使用収益に必要な修繕・改修を任意に行うことができる。ただし、使用収益に必要な限度を超える改修・改築を行うには家主の承諾を要する。

**造作買取権等の排除** 借家人は定期借家期間中に対象住宅に対して行っ

た修繕・改修・改築については、家主の責めに帰すべき事由にもとづく場合を除いて、事由のいかんを問わず、また、家主の承諾の有無にかかわらず、家主に費用償還を求めることができず、また、造作買取請求権を有しない。

中途終了事由 借家人の責めに帰すべき事由。たとえば、借家人もしくはその転借人について、違法行為または公序良俗に反する行為、暴力団関係者を出入りさせる行為、非衛生物、悪臭を放つものの持込み、楽器演奏・放歌・大音量でのステレオの鑑賞等、騒音を発生させる行為等、近隣との間で紛争をもたらしたまたは近隣に対し迷惑を及ぼす行為があり、家主がこれらの行為をやめるよう文書で通告しても借家人がこれらの行為をやめないとき。この場合には、家主が事由を示して解約の申入れをした日から3か月経過後に契約は終了する。

家賃の不清算 中途終了事由 および による借家権の終了の場合には、家主は終了時以降の未経過家賃の清算義務を負担しない。ただし、家主が火災保険の付保義務にかかわらず火災保険を付保していなかった場合は未経過家賃の清算 にしたがって未経過家賃の清算義務を負う。また、中途終了事由 の場合で家主が火災保険金その他住宅の毀損を保障する保険にかかる保険金を受領した場合は、未経過家賃の限度で借家人に交付せねばならない。

中途終了事由 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、借家人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき。この場合には、解約の申入れの日から1か月経過後に契約は終了する。 未経過家賃の清算

中途終了事由 借家人が長期定期借家型住宅ローンにかかる期限の利益を喪失した場合。ただし、解約について貸付金融機関の承諾がない場合はこの限りでない。

本事由にもとづいて解約の申入れがあった場合、解約申入の日

から〔3か月経過後〕に契約は終了する。ただし、家主が解約の申入れを受領後遅滞なくJTIのマイホーム借上げ制度の利用を申請した場合には、契約は当該借上げ契約発効の日<sup>47)</sup>に終了する。 未経過家賃の清算

中途終了事由 家主の責めに帰すべき事由により賃貸の継続が不能もしくは著しく困難になった場合。借家人が家主に代わって地代等土地の権限維持に必要な費用を支払った場合に家主がその償還に応じない場合も同様とする。 未経過家賃の清算

原状回復義務 中途終了事由 ないし による契約終了の場合には借家人は対象建物を原状に復帰する義務を負担する。

未経過家賃の清算 中途終了事由 および による契約終了の場合には、家主は終了の日から当初の期間満了時まで、一括払家賃の計算根拠となった想定月家賃額を未経過家賃に利息を付した金額として、送金手数料を控除のうえ月割りで支払うものとする。ただし、契約の日から〔5年・10年〕を経過する以前に契約が終了した場合には、家主は終了の日から〔45年・40年〕分のみを返還するものとする。

未経過家賃の清算 未経過家賃の清算 の規定にかかわらず、中途終了事由 および による契約終了の申入れを受領した場合で、家主が対象住宅の再運用のためにJTIのマイホーム借上げ制度を利用する場合には、家主は同制度の借上げ契約にもとづきJTIから将来受領する正味家賃金額（転貸家賃からJTI所定の空き家・空き室積立金と管理費を控除した金額）のうち、維持管理にかかる必要経費として当該金額の〔10%〕を控除した金額に相当する部分を返還債務に代えて借家人に一括して譲渡することができる。この場合には、家主は当該債権譲渡の価額のいかににかか

---

47) 現行のマイホーム借上げ契約では最初の入居者（転借人）が決定し、入居した時点で契約が成立し家賃が発生することになっている。

ならず借家人に対する一切の返還債務を免れるものとする。

未経過家賃の清算 中途終了事由 による契約終了の場合には、家主は一括払家賃のうち終了の日から当初の期間満了時の期間に対応する金額(一括払家賃計算の根拠となった想定月家賃と割引率を用いて当該期間について割引現在価値を算出)を一括して返還せねばならない。

家賃返還債務保全信託 家主は本契約にもとづいて将来借家人に対し負担することがありうる未経過家賃返還債務を保全することを目的とし、借家人ならびに借家人に長期定期借家型住宅ローンの貸付金融機関を受益者とする信託契約を締結し、契約時に住宅ならびに敷地に対して受託銀行や受託信託会社を抵当権者とする抵当権を設定する。 3参照。

## 2. 長期定期借家型住宅ローン契約

法律構成 担保付き金銭消費貸借契約

貸付金融機関 住宅ローンを取り扱う銀行その他の民間金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構等

借 り 主 借家人

連帯債務者 借り主の相続予定者、借地借家法36条にもとづき借り主から借家権を承継することのできる同居者が連帯債務者となる場合には審査における総返済比率<sup>48)</sup>の計算について収入合算<sup>49)</sup>を認める。

借 入 額 一括支払型家賃の額 + 当初修繕額

---

48) 総返済比率(総返済負担率ともいう)とは、さまざまな借入れにかかる年返済額(住宅の取得に必要な借入金の返済額+それ以外の借入金の返済額)の年収に占める割合のこと。住宅ローンの審査で住宅金融支援機構や大半の民間金融機関が採用しており、年収区分ごとに一定比率以下であることが要求される。

49) 総返済比率の基礎となる年収に、主たる債務者以外の連帯保証人や同居親族等の年収を合算すること。

- 金利 通常の住宅ローンと同一水準の金利とする。
- 期間 35年以内
- 担保 借家権に対する譲渡担保
- 担保 家賃返還債務保全信託の受益者として、家賃一括支払型長期定期借家契約の対象住宅ならびに敷地に対する抵当権を実質的に取得。
- 担保 借家人の保有する家賃返還債務保全信託の受益権に対する質権。
- 期限前弁済 通常の住宅ローンと同様の条件で原則自由に認める。
- 期限の利益喪失約款 通常の期限の利益喪失事由に加えて、家賃一括支払型長期定期借家契約が中途解約により終了した場合を請求喪失事由として加える。
- 家賃返済特約 借り主について期限の利益喪失事由が発生する蓋然性が高い場合に、借り主が対象住宅を明け渡したうえで、JTIのマイホーム借上げ制度を利用する場合には、期限の利益喪失を猶予し、家賃金額まで返済額を減額する措置を講ずる<sup>50)</sup>。
- 団体信用生命保険 自動加入もしくは加入を義務づける<sup>51)</sup>。
- カウンセリング 貸付金融機関職員以外の第三者<sup>52)</sup>が借り主に対してローン内容のほか、これと密接不可分な家賃一括支払型長期定期借家契約、家賃返還債務保全信託ならびにマイホーム借上げ制度の内容<sup>53)</sup>、さらにはこれらの関係とリスクの所在について説明し、

---

50) 期限の利益を喪失させても結局対象住宅の賃貸価値が返済の引当になるので、家賃返済を認める場合と大きく異ならない。

51) 住宅金融支援機構のフラット35の場合、団体信用生命保険は任意加入であるが、本件ローンを制度化する場合、義務付けを行うべきである。

52) 具体的には家賃一括支払型長期定期借家契約に関する媒介・代理を行う宅地建物取引業者等を想定。

53) マイホーム借上げ制度の説明・カウンセリングを行う者は、財団法人高齢者住宅財団により住替支援事業説明員資格制度の認定を受けた資格制度（執筆時点では JTI が運営するハウジングライフ（住生活）プランナー資格が該当）にもとづく有資格者でなければ

利用にかかるカウンセリングを行うことを義務づける。カウンセリングに対しては貸付金融機関が報酬を支払う。報酬額は固定額とし、融資金額等に連動させてはならない。以上は、契約として強制はできないが、マイホーム借上げを利用する場合の要件とするほか、適切であれば貸付金融機関の規制内容に盛り込む<sup>54)</sup>。

### 3. 家賃返還債務保全信託契約

法律構成 信託法にもとづく信託契約

委託者 家賃一括支払型長期定期借家契約の家主

受託者 長期定期借家型住宅ローンの貸付金融機関、もしくは、同貸付金融機関が指定する信託業者。

第一受益者 対象住宅の借家人

第二受益者 長期定期借家型住宅ローンの貸付金融機関

信託財産 対象住宅ならびにその敷地に対する抵当権。信託契約にもとづき委託者が受託者のために設定する。

対抗要件 信託目的で行う抵当権設定登記

信託目的 家賃一括支払型長期定期借家契約の家主が同契約「未経過家賃の清算」に基づいて行うJTIとのマイホーム借上げ契約の締結と将来家賃債権の譲渡、同借上げ契約に基づいて受領する家賃の第一受益者もしくは第二受益者またはそれらの承継人への支払、対象住宅の維持・管理の実施等。

信託目的 家賃一括支払型長期定期借家契約の家主が同契約にもとづいて負担する未経過家賃の清算債務を履行しない場合に、第一受益者または第二受益者の要請があった場合に、当該要請が契約条

---

ならない。

54) 米国ではリバースモーゲージに関する金融機関やその代理人の不適切な対応が問題化している(たとえば、U.S. Senate "Reverse Mortgage: Polishing Not Tarnishing The Golden Years", Hearing before The Special Committee on Aging (December 12, 2007))。

項にしたがったものかを判断したうえ、信託財産である抵当権を実行して債務を履行すること。

#### 4．マイホーム借上げ契約

既存制度であるが、参考のために関係する条項を整理しておく。

法律構成 借地借家法にもとづく普通建物賃貸借契約。

貸主（制度利用者） 家賃返還債務保全信託の受託者  
家賃一括支払型長期定期借家契約の借家人

貸主の条件 日本に住宅を所有する居住者（国籍不問）ならびに非居住者で日本国籍を有する者で50歳以上の者<sup>55)</sup>。

ただし、対象物件が JTI 所定の長寿命要件を満たす場合、対象物件が定期借地上の物件の場合、返済困難者による利用の場合には年齢要件が撤廃される。

借家人 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

債務保証 財団法人高齢者住宅財団に拠出された国の基金による債務保証。

対象物件 対象住宅（日本国内の居住用住宅に限る）で制度利用者が所有するもの。

期間 終了事由発生まで継続する、期間の定めのない普通建物賃貸借契約<sup>56)</sup>。

通常家賃 借家人が転貸で得る家賃から空き家・空き室積立金（10%）、管理費（5%）を控除した金額を家賃として支払う。

保証家賃 転借人がいない場合には、借家人所定の最低保証家賃が支払

---

55) 家賃一括支払型長期定期借家の借家人に利用させる場合、所有者に準ずる者として制度利用を可能にする対応が必要だが、高齢者の居住安定の趣旨に合致するので特に障害はないものと思料される。

56) 民法上、賃借人はいつでも解約できるが（民617条、借地借家27条）、JTI は業務方法書の規定や債務保証を受ける条件として、約款に明示した終了事由以外の理由による中途解約を行うことを禁じられている。

われる。最低保証家賃は、市場家賃が著しく変化した場合や対象物件の経年劣化等合理的と認められる場合には変更される。

転貸借契約 原則として期間3年の定期借家契約で転貸。

敷金・礼金なし<sup>57)</sup>。

JTIに協賛する家賃保証会社による家賃保証が必要。

貸主からの解約 貸主はいつでも解約できる。この場合、契約はその時点で継続している転貸借契約の期間満了時に終了する<sup>58)</sup>。

終了事由 制度利用者ならびにその同居人の双方が死亡したとき。ただし、制度利用要件を満たす相続人が継続を希望する場合や、対象物件を担保とする借入金が残存している場合には継続する。

終了事由 (1) 対象住宅が火災その他の災害で大破または滅失したとき

(2) 対象住宅の全部または、一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用されて本契約を存続することができないとき

(3) 機構が解散したとき(但し、解散時に機構の権利義務を承継する者が存在する場合を除く)

(4) 土地に対する権原が所有権以外の場合に借地権等が何らかの理由で期限前に解約された場合

(5) 対象住宅が減耗・毀損し、機構が応急措置を講じた上で、制度利用者に改修を要求したが、制度利用者がこれに応じないとき

(6) 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であると機構が判断し、

---

57) 近時は、原状復帰の負担はそれほど大きくないことが多い。ただし、退去時に平米あたり1000円程度のハウスクリーニング代を負担せねばならないので、家賃と共に相応の積立を行わせることとしている。

58) 借地借家法38条4項によれば、転貸借契約を終了させるには期間満了の1年前から6か月前までの期間内に通知せねばならず、この期間内に借上げ契約の解約申入れがなされなかった場合には、転貸借の通知を行った日から6か月後に終了することになる。

その旨を制度利用者に通知したにもかかわらず、制度利用者が当該修繕を行わない場合

- (7) 不動産関連諸費支払いの悪質な懈怠があり、制度利用者の賃料収入から継続して支払うことが困難な場合
- (8) 制度利用者による機構の円滑な業務遂行の妨害があり、制度利用者に中止を要求したが、制度利用者がこれに応じないとき

物件管理 JTI の指定する協賛事業者に委託する。

## 住宅循環型リバースモーゲージの特徴

### 1. 経済性分析

住宅循環型リバースモーゲージの経済的な特徴を、首都圏と地方都市という状況の異なる地域別に具体的な事例により検討してみる（事例は JTI の制度利用者に関する実際の事例に基づいて筆者が作成）。

#### (1) 事例 首都圏（高地価地域）

まず、首都圏の典型的な事例について検討してみよう（表3）。

このケースでは、家主は住みかえに必要な資金1700万円＋修繕費400万円の合計2100万円を上回る2500万円の資金を一括払家賃のかたちで取得できる。さらに、時価で3200万円程度の価値がある土地を温存し、子供世代に相続させることができる。

一方、借家人は、中古住宅として購入すれば3500万円する住宅に対する50年間の居住権を、約1000万円安く入手できる。また、長期定期借型住宅ローンの月返済額は96000円程度だが、これと同条件で中古住宅購入のためのローンを3500万円借入れると、月返済額が約135000円となる。両者の負担額の差は月約4万円、35年では1600万円超にもなる。また、定期借家とはいっても、夫が70歳になった時点でローンは完済となるため、その後15年間85歳までは居住が保証される。

表3 首都圏における条件例

項目	内容	
地域	首都圏	
家主	夫63歳,妻59歳	
住みかえ先	千葉の遠郊外に平屋を新築。 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地：450万円(150坪,坪単価3万円)</li> <li>• 建物：1100万円(延床面積20坪,坪単価55万円)</li> <li>• 諸費・外構：150万円</li> </ul> 合計：1700万円	
対象住宅	田園都市線沿線,通勤距離40分程度 建物 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 木造2階建,4LDK,延床面積36坪</li> <li>• 築後25年</li> </ul> 修繕 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 賃貸時に400万円程度の修繕を実施。</li> </ul> 土地 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40坪,坪単価80万円</li> </ul> 想定中古価格：3500万円程度	
相場家賃	3年定期借家：月10万円程度 普通借家契約：月12万円程度	
借家人	夫35歳,妻33歳,子供2人	
長期定期借家 契約条件	想定月家賃	月8万円
	期間	50年
	割引率	3%
	一括払家賃	2500万円 根拠： $\sum_{i=1}^{600} \frac{80000}{(1+0.03)^i} = 24,846,457$
長期定期借家 型住宅ローン 条件	借入額	2500万円
	期間	35年
	金利	年3%固定金利
	月返済額	96,213円(元利均等払)

なお、中古住宅だから、一定の補修は必要となるが（契約上借家人の負担）、これは所有権を購入した場合と同様である。

以上からもわかるように、地価が高い首都圏や大都市圏では、住宅循環型リバースモーゲージは、子育て世代に安くて広い住宅を長期間にわたり安定して提供する機能を果たす。家主からみると、土地付で売却した場合よりも現金収入は減るが、対象住宅の大規模修繕を行ったうえで、平均的な住みかえ先を購入してなお一定の当座資金を得られる上に、減価しない土地はそのまま温存して相続させることができる。

## （2）事例 地方都市（低地価地域）

次に、地価がそれほど高くない地方都市について検討してみよう（表4）。こうした地域では、対象住宅の想定中古価格が非常に低くなる。そこで、一括払家賃の金額を修繕費を含む中古価格と同額程度となるようにあえて設定し、想定家賃を逆算するという方式を採用した。

これによると、家主は、長期借家権の設定をすることにより、住みかえに必要な資金1000万円と修繕資金400万円の合計1400万円を上回る1800万円の資金を一括払家賃のかたちで取得できる。さらに、時価で1400万円程度の価値がある土地を温存し、子供世代に相続させることができる。

なお、この分析によれば、中古住宅は借りずに購入したほうが有利ということになるから、住みかえを考える売り主が合理的に行動するなら、売るよりは市場家賃で貸すことを選択するはずである。しかし、実際には、賃貸が選択されることは稀である<sup>59)</sup>。一方、売ろうとすると中古価格が低すぎるため、結局のところ切迫した事情がないかぎり、住みかえ前の持ち

59) 賃貸運用されることが稀である理由は、賃貸人として対象住宅を継続的に管理する義務を負担せねばならないこと、大きな一時金を得ることができないこと、そもそも、売らずに賃貸運用することが売却の「代替手段」として十分に意識されていないことによると考えられる。JTIのマイホーム借上げ制度は少なくとも後者の問題を、公的に代替手段を提供ことで解決しようとするものと位置づけられる。これと併せて本稿で提唱する家賃一括払型の長期定期借家が普及すれば、前者の問題も解決するので、中古住宅の価格が、土地価格＋中古住宅の評価額（多くはゼロ）と、想定家賃からみた収益還元価値の、どちらか高い方に決まるようになるものと期待される。

表4 典型的な地方都市における条件例

項目	内容	
地域	大都市圏に属さない地方都市	
家主	夫63歳, 妻59歳	
住みかえ先	実家を大規模改修。 合計: 1000万円	
対象住宅	郊外分譲地。通勤距離20分程度(乗用車通勤) 建物 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 木造2階建, 4LDK, 延床面積36坪</li> <li>• 築後25年</li> </ul> 修繕 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 賃貸時に400万円程度の修繕を実施。</li> </ul> 土地 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70坪, 坪単価20万円</li> </ul> 想定中古価格: 1400万円程度(土地価格のみと想定)	
相場家賃	3年定期借家: 月8.5万円程度 普通借家契約: 月10万円程度	
借家人	夫35歳, 妻33歳, 子供2人	
長期定期借家 契約条件	一括払家賃	1800万円 (= 想定中古価格 + 修繕費と考える)
	期間	50年
	割引率	3%
	想定月家賃	月5.8万円 根拠: $\sum_{i=1}^{600} \frac{r}{(1+0.03)^i} = 1800\text{万円}$ を満たす $r$ を算出。
長期定期借家 型住宅ローン 条件	借入額	1800万円
	期間	35年
	金利	年3%固定金利
	月返済額	69,273円(元利均等払)

家は売らずに空き家のまま放置する者が非常に多い。こうして、せっかくの資産である持ち家はどんどん劣化していく一方、子育て世代は、安価で優良な中古住宅を取得する機会が得られず、別の場所に高額の新築住宅を購入するしかなくなる。

以上のような現実を踏まえると、家賃の現在価値程度で長期に安定的な借家が供給されることは、貧弱な借家が高額の持ち家以外に選択肢のない借家人に、新たな選択肢を提供する意義を有することがわかる。

さらに、仮に家主が中古価格＋修繕費を一括払家賃で賄えれば十分有利だと考えるなら、50年間における想定家賃の額は月5.8万円と、本来の家賃水準より3割以上安い水準に抑えられる。これを35年ローンで借入れても、月負担額は7万円弱程度と、依然として市場家賃より2割程度安い水準の月負担で済む。家主に対象住宅の中古価格＋修繕費と同じだけの一括払家賃を払うのは一見すると損に思えるが、家主からすれば、それ故に50年という長期の借家に応じようという気になる一方、借家人からみても同じ家を一般的な賃貸契約で借りるよりずっと安い負担で長期かつ安定的に居住権を確保できるのである。

### （3）裁定取引としての住宅循環型リバースモーゲージ

以上からもわかるように、地価の高い首都圏と、地価が低い大都市圏以外の地方都市の双方で、住宅循環型リバースモーゲージは、シニア層に土地を手放すことなく住宅の利用権を効率的に現金化する手段を提供する一方、子育て世代には、安くて広い住宅を長期間にわたり安定して提供する機能を果たす。こうした取引が効率よく行われるようになれば、中古住宅の売買市場と賃貸市場との間の裁定が進み、市場メカニズムを通じて中古住宅価格形成の正常化が図られることも期待できるのではないか。

## 2. 他の制度との比較

次に、住宅循環型リバースモーゲージと類似の経済効果を有する取引として、住みかえを伴わない狭義のリバースモーゲージと、住みかえは必要

だが土地を手放さない定期借地権付建物売却とを考え、相互に比較してみよう。

### (1) 制度内容の比較

3つの制度を比較すると表5・表6のように整理できる。

表5 制度比較 制度全般

項 目	リバースモーゲージ	建物売却 + 定期借地権 + 住宅ローン	住宅循環型 リバースモーゲージ
住みかえの有無	なし	あり	あり
土地の所有権	死亡時に処分	継続保有(借地権)	継続保有(借家権)
法 律 構 成	金銭消費貸借契約 抵当権設定契約	売買契約 定期借地契約 金銭消費貸借契約 抵当権設定契約	定期借家契約 金銭消費貸借契約 信託契約 マイホーム借上げ
資金を得る者	持ち家を有するシニア層(以下、「元所有者」)		
資金の形態	借入金	売買代金	一括払家賃
資金の拠出者	金融機関	購入者 間接的に金融機関	借家人 間接的に金融機関
持家の利用方法	抵当権の設定 + 死亡時における 抵当権実行	所有権の処分	借家権の設定 + 保全信託による 抵当権の設定
持家の使用収益	元所有者	購入者	借家人
元所有者死亡時の権利関係	原則として抵当権 が実行され所有権 を手放すことに	不変(当初に所有 権は処分済み)	不変(借家権が承 継される)
敷地の権利関係	同上	借地権の期間満了 時に返還	元所有者が所有権 を維持

定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計（大垣）

表6 制度比較 住宅ローン関連

項目	リバースモーゲージ	建物売却 + 定期借地権 + 住宅ローン	住宅循環型 リバースモーゲージ
借入人	元所有者自身	購入者	借家人
借入可能額の 上限	担保評価額 × 掛け目	建物購入代金 + 借地権取得費（保証金等）	一括払家賃 + 当初の修繕費
基準額に対する比率	担保評価の60%程度	当初必要資金 - 権利金・承諾料等 <sup>60)</sup>	当初必要資金100%
返済期限	不確定 （債務者死亡時）	借入時から35年程度	同左
返済方法	期限一括	毎月分割返済	同左
団体信用生命 保険の利用	不可	可能	可能
担保	対象住宅 + 敷地	対象住宅 + 権利金等 返還請求権	借家権 保全信託を通じて対象住宅 + 敷地
JTI 借上げによる家賃返済	理論的には可能	可能 制度に組み込み可能	可能 制度に組み込み
ローン不払い時	担保処分時に不足が生じた場合は原則として相続人の負担	建物にかかる抵当権 実行	借家権の処分 家賃返済特約の利用 保全信託の発動

## （2）長期定期借家型住宅ローンのリスク

次に、3制度のうち、定期借地上の建物と権利金返還請求権を担保にとった通常の住宅ローンと、長期定期借家型住宅ローンとを、金融機関が

60) 借地権取得費を住宅ローンの対象としている金融機関であっても、権利金や承諾料のように地主が返還をしないものは融資の対象としない場合が多い。

負担するリスクの視点から比較するために両者について、返済の引き当てとなる財産を平常時とそれ以外について整理すると表7のようになる。

これによると、まず、長期定期借型住宅ローンの場合、借入人ではなく地代滞納等、家主の責めに帰すべき事由により借家契約が解約されるとローンも期限の利益を喪失しうる点で、通常住宅ローンにない潜在的なリスクを有する。しかし、この場合には、家主の保有する土地・建物が返済の引き当てとなるので、建物のみが抵当権の対象である通常ローンよりに比べ債権の保全が図られている。

返済困難等を理由とする期限の利益喪失時はどうか。まず、長期定期借家型住宅ローンの場合、借家契約を解約するかどうかで具体的な処理は異なるが、経済的にみれば、その時点からの賃貸収益が返済の引当となる。

これに対し、通常の住宅ローンの場合、原則として抵当権を実行して定期借地権付建物の処分価格を返済に充当することになる。ただし、平成21年における定期借地権付住宅のストック数56931戸に対し、二次流通戸数はわずか255戸と0.45%程度にすぎず、十分な流通市場が形成されていない<sup>61)</sup>。この結果、定期借地権付建物の評価手法実務も十分成熟しているとは言い難い。さらに評価手法を住宅価値(建物価値+借地権の権利承継価値)+保証金譲渡価値とする考え方が実務では主流とみられることから<sup>62)</sup>、評価額が収益還元価値を必ずしも反映しない可能性が高い。

こうしてみると、むしろ定期借家権付建物についても、家賃返済特例等を活用して賃貸収益を返済の引当としたほうが回収の実効性が図れる場合が多いのではないかと考えられる<sup>63)</sup>。

### (3) 財産としての家賃収益の価値

本制度は住宅を賃貸して得られる将来家賃を現金化し、あるいは担保と

---

61) [国土交通省土地・水資源局土地市場課 2010]

62) [定期借地権普及促進協議会 2003]

63) これは、結局のところ、定期借地権付建物の経済的本質が建物の耐用年数における利用権にほかならないからともいえる。

表7 引当財産の比較

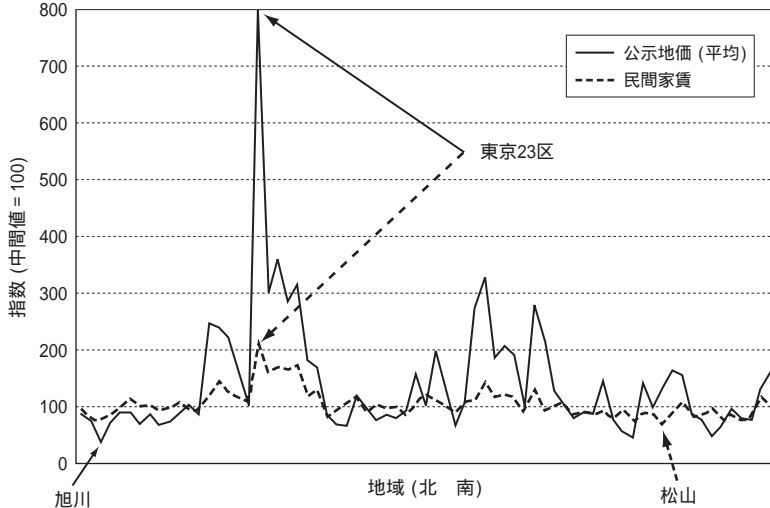
項目	通常の住宅ローン (建物+定期借地)	長期定期借家型住宅ローン	
平常時	借入人の収入（主として総返済比率 <sup>64)</sup> により借入時に審査）		
転居の場合	原則として期限の利益喪失。転勤等の理由で宥忍の場合は平常時と同じ。	原則として期限の利益喪失。転勤等の理由で借り主が借契約を解約しない場合は平常時と同じ。	
地代滞納の場合	信頼関係破壊にいたる借入人の地代滞納は借地契約の解約事由となり、住宅ローンも期限の利益を喪失。地主が差押え等を行った場合も同様。	家主の所有権限が借地の場合に、家主地代滞納は家主の帰責事由による解約の対象となる。この場合ローンの期限の利益を喪失し、以下の対応。	
		家主が未経過家賃の一括弁済	
		受託者が家主所有の土地・建物に対する抵当権を実行	
		借家人の責任財産	
期限の利益喪失時	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 抵当権実行による建物の処分価格</li> </ul> ----- (現在は普及していないが、JTIを通じた家賃返済特例を活用すべき)	1) 借家契約を維持する場合	
		借家権を処分(譲渡担保実行)	転貸 ・ 自ら転貸 ・ 家賃返済特例
		2) 借家契約を解約する場合	
		家主は、未経過家賃の代物弁済としてJTIから得べかりし正味借上げ家賃収入×90%を債権譲渡。	
	その他借入人の責任財産		

64) 審査対象となっている住宅ローンを含むすべての借入れにかかる総返済額÷年収が一定比率（典型的には、年収400万円未満が30%、400万円以上が35%）以下であることを求める基準。

して活用するための法的枠組みとして機能する。そこで、財産としての家賃収益の価値の経済的特徴について検討しておく。

(a) 地域的安定性

図4 公示地価と民間家賃水準の地域比較(2006年)<sup>65)</sup>



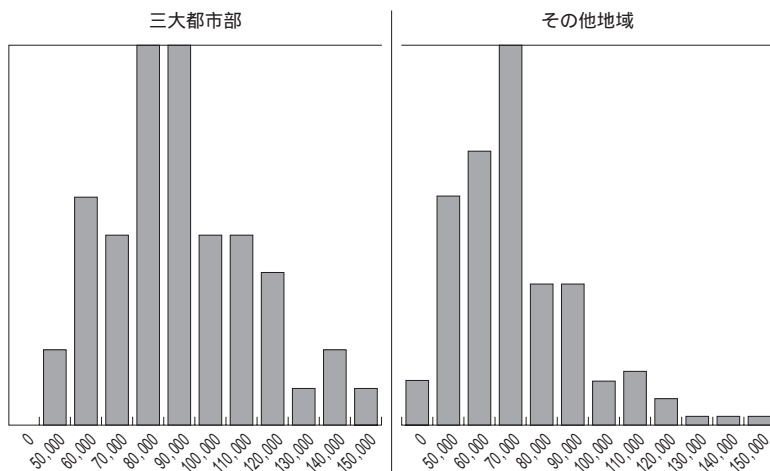
まず、家賃は地価と異なり地域差が非常に少ない。図4は、人口10万以上大都市の2006年における公示地価平均と民間家賃平均を指数化して北から南に並べたものである。これを見ると、地価の地域差が最高の東京23区と最低の旭川市で約23倍であるのに対し、民間家賃の地域差は最高の東京23区と最低の松山市で約3倍にしかすぎない。

このため、地価が非常に高い首都圏や大都市圏では建物+定期借地の処分価値が賃貸価値を上回ることもあると思われるが、地方ではむしろ賃貸価値が処分価値を上回る場合が多いと考えられる。

次に、JTIからの情報提供に基づき、シニア層が利用しているマイホー

65) 出所：公示地価（国土交通省），民間家賃（総務省統計局小売物価統計調査）。それぞれの中間値を100とした指数を比較したもの。

図5 JTI 制度利用者205名（2010年10月現在）の15%控除後の正味受取家賃分布



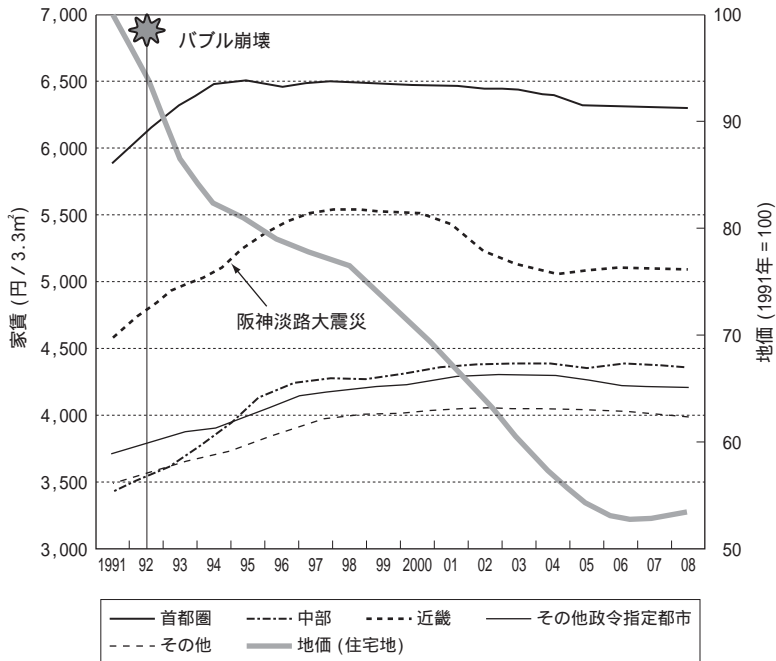
ム借上げ制度の現行借上家賃（正味受取）の分布をみると（図5），三大都市部における正味受取家賃の最頻値は8万円～9万円台，その他地域では6万円～7万円台と，やはり地域差が少ないことが分かる。

(b) 価値変動の安定性

次に，家賃は騰落の激しい地価と異なり，価値変動の安定性が高い。図6は，バブル崩壊直前の1991年から2008年までの地域別民間家賃と1991年の全国住宅地を100とした場合の地価水準の時系列推移である。これによると，家賃水準はバブル崩壊の影響はまったく受けず，むしろ1990年代の後半にかけて上昇した後，ほぼ横ばいで推移している<sup>66)</sup>。この間住宅地の地価がほぼ半減していることを考えると非常に安定性が高いことが分かる。

66) 近畿圏で1995年以降に家賃が急騰し2003年頃までに従来水準に復帰しているのは，阪神淡路大震災の影響と考えられる。

図6 民間家賃(3.3m<sup>2</sup>当たり)の時系列推移<sup>67)</sup>



67) 出所：総務省統計局小売物価統計調査，国土交通省都道府県地価調査。民間家賃は，人口10万以上都市のうち統合等で連続性を欠くものを除く67都市を以下の5地域に分類し，地域ごとに各都市の数値（年平均）を平均したもの。首都圏（浦和，川口，所沢，千葉，東京都区部，府中，横浜，川崎，横須賀，厚木），中部（浜松，名古屋，春日井），近畿（大津，京都，大阪，枚方，東大阪，神戸，西宮，伊丹），その他政令指定都市（札幌，仙台，新潟，静岡，岡山，広島，福岡，北九州），その他（函館，旭川，青森，盛岡，秋田，山形，福島，郡山，水戸，宇都宮，前橋，長岡，富山，金沢，福井，甲府，長野，松本，岐阜，津，姫路，奈良，和歌山，鳥取，松江，山口，徳島，高松，松山，高知，佐賀，長崎，佐世保，熊本，大分，宮崎，鹿児島，那覇）。

## 公的関与の可能性

### 1. JTI 介入スキームの可能性

#### (1) 概 要

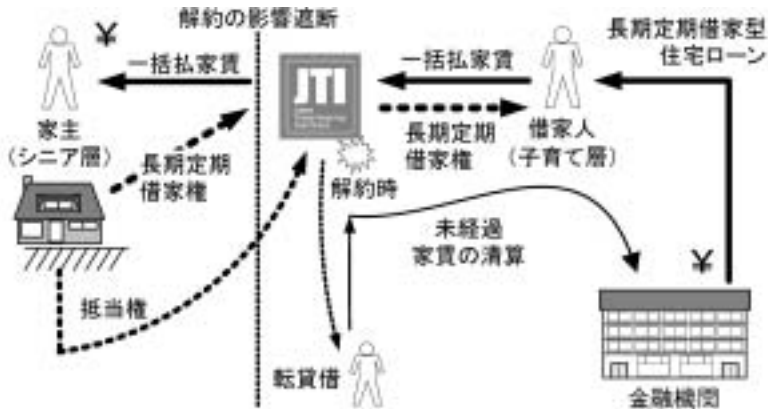
家賃一括支払型長期定期借家契約を私人間の直接契約とせず、現在のマイホーム借上げ制度と同様、JTI が当初から家主と借家人の間に借上げ主体として介入することで制度をより魅力的なものにすることができる。JTI 介入スキームにはさらに、解約リスク負担型と運用リスク負担型の2種類が考えられる。

#### (2) 解約リスク負担型 JTI 介入スキーム

##### (a) 仕組み概要

JTI が家主から対象住宅を家賃一括支払型長期借家契約により借上げる。JTI は同時に、家主との契約と同様の家賃一括支払型長期借家契約を借家人と締結して対象住宅を転貸運用する。JTI は、家主に借家人から受領した一括支払家賃をそのまま支払うが、仮に借家人との転貸借契約が解約されても借上げ契約の中途解約は行わない。JTI が介入するので、保全信託

図7 解約リスク負担型 JTI 介入スキーム概念図



の必要性は少ない。むしろ、JTI が万が一の場合の家主の債務を保全するために直接抵当権者となった上で、長期定期借家型住宅ローンの貸付金融機関は借家権のほか、将来解約の場合に借家人が取得する JTI に対する未経過家賃返還債権に対して質権設定を行う等の対応をとることになるものと考えられる。

(b) リスク負担の内容

解約リスク負担型の場合、JTI は定期借家契約の解約にあたり、表 8 のようなリスクを負担することになる。

表 8 中途終了事由とこれに伴う義務等のまとめ

中途終了事由	JTI の清算義務	リスク負担
不可抗力・経年劣化	なし。ただし借家人に保険金受領権	なし。ただし、JTI は経年劣化に関し借家人に対して修繕を促す役割を担う。
借家人の帰責事由	なし	なし
借地借家法38条5項にもとづく解約	A案：借家人（貸付金融機関）に対し未経過家賃を残余期間にわたり支払う。	A案：空き家・空き室リスクを含む実際の運用実績と未経過家賃との差額についてリスク負担。
住宅ローンの期限の利益喪失	B案：借家人（貸付金融機関）に対し未経過家賃を一括清算する。	B案：A案のリスクに加え、一括清算家賃を借り入れることに伴う調達リスク・金利リスクを負担。
家主の帰責事由	一括清算 X案：家主の清算家賃支払い能力は借家人に負担させる。 Y案：JTI が借家人に一括清算し、家主から取り立てる。	X案：なし Y案：家主の清算家賃支払い能力に関するリスク負担。不払いの場合は保全信託を通じて抵当権実行。

(c) 解約に伴い JTI が負担するリスクの定量化

まず、中途終了事由 ・ の場合に、上記 A 案であれば、解約が発生し

た時点において JTI が負担するそれ以降の運用リスクの現在価値  $R$  は、

$$R = \sum_{j=1}^n \frac{1}{(1+y)^j} (-\tilde{v}p + (1-\tilde{v})(\tilde{r}_j - p)) \quad \dots\dots \text{式 1}$$

で表される。ここでは便宜上、解約、空き家・空き室は各期の期首に発生し、その負担は期末に実現するものとしている。また、 $n$  は解約時から借家契約の期限までの清算回数（月数等）、 $y$  は割引率、 $\tilde{v}$  はその期において当該借家が転貸できずに空き家・空き室である確率、 $p$  は各回の清算家賃額、 $\tilde{r}_i$  は各時点において実際に収受する家賃の額である。

一方、JTI が介入スキームに関与することで負担することになるリスク額は、

$$R_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \frac{1}{(1+y)^i} \tilde{D}(1-\tilde{D})^{i-1} \times R_i \quad \dots\dots \text{式 2}$$

ただし、 $\tilde{D}$  は、借家人にかかる当該期間における解約発生確率、 $(1-\tilde{D})^{i-1}$  は当該期間の期首に契約が解約されずに継続している確率である。なお、途中終了事由 と はたがいに独立なので（3.(3)(b)） $\tilde{D}$  はそれらの和事象にかかる確率となる。

式 1 と式 2 より、

$$R_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \left\{ \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{i-1}}{(1+y)^i} \sum_{j=1}^{(N-i+1)} \frac{1}{(1+y)^j} (-\tilde{v}p + (1-\tilde{v})(\tilde{r}_j - p)) \right\} \quad \dots\dots \text{式 3}$$

ただし、 $N$  は定期借家の全期間数（月数等）である。

式 3 に含まれる変数のうち、 $\tilde{D}$ 、 $\tilde{v}$ 、 $\tilde{r}$  については、なるべく広域かつ多数の契約を締結すればリスク分散を図ることができるので、全国規模で借上事業を行う JTI を介入させることに合理性がある。また、それぞれについて一定の確率分布を想定してシミュレーションを行えば、 $R_{\text{total}}$  を定量化できるから、JTI においてこれに備えるために準備金や債務保証の水準を無駄なく見積もってリスク管理することが可能となる。

(d) 現行マイホーム借上げ制度にかかるリスク負担との比較

ところで、現在 JTI は現行のマイホーム借上げ制度においても空き家・

空き室リスクを負担している。仮に余命が  $N$  程度ある者から借上げ契約を引き受けた場合に契約中に負担する空き家・空き室リスクの額は、

$$V_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \frac{-\tilde{v}g}{(1+y)^i} \quad \dots\dots\text{式 4}$$

で表される。ただし、 $g$  は最低保証家賃である。

単純化のために、おおよそ  $p=g$  だと考え、 $p$  は、1. で検討したように相場家賃より低めなので、 $\tilde{r}_j - p = 0$  と考えてよいものとする、式 3 は、

$$R_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \left\{ \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{i-1}}{(1+y)^i} \sum_{j=1}^{(N-i+1)} \frac{-\tilde{v}g}{(1+y)^j} \right\}$$

となる。これは以下のように変形できる。

$$R_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \left\{ \frac{-\tilde{v}g}{(1+y)^i} \sum_{j=1}^{(N-i+1)} \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{j-1}}{(1+y)^j} \right\} \quad \dots\dots\text{式 5}$$

ところで、 $0 < y < 1$ 、 $0 < \tilde{D} < 1$  なので、

$$\begin{aligned} 0 < \sum_{j=1}^{(N-i+1)} \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{j-1}}{(1+y)^j} &< \sum_{j=1}^{\infty} \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{j-1}}{(1+y)^j} \\ \sum_{j=1}^{\infty} \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{j-1}}{(1+y)^j} &= \frac{\tilde{D}}{1-\tilde{D}} \sum_{j=1}^{\infty} \left( \frac{1-\tilde{D}}{1+y} \right)^j = \frac{\tilde{D}}{y+\tilde{D}} < 1 \\ \therefore 0 < \sum_{j=1}^{(N-i+1)} \frac{\tilde{D}(1-\tilde{D})^{j-1}}{(1+y)^j} &< 1 \quad \dots\dots\text{式 6} \end{aligned}$$

式 6 から、式 5 は式 4 の各項に 1 未満の正数を掛け合わせたものの総和となるから、 $|V_{\text{total}}| > |R_{\text{total}}|$  であることが分かる。

言いかえれば、JTI の関与を A 案 + X 案にとどめ、制度設計において、家賃返還債務の各月返済額を相場家賃より十分に低めに設定し、 $\tilde{r} - p \geq 0$  となるように運営ができるのであれば、JTI が介入スキームを行うことで負担するリスク  $R_{\text{total}}$  は現行のマイホーム借上げ制度にもとづいて借上げを行った場合に負担するリスク  $V_{\text{total}}$  の枠内にとどまる。さらに、 $\tilde{r}$  を高め

に運用できるなら、通常のマイホーム借上げと異なり JTI が家賃さやを収受することができるから、リスクを追加的に削減することも可能である。

一方、政策的配慮等から  $p$  を高めに設定する場合は、借り上げた場合に家賃について逆さやが生じるリスクが高まるので、シミュレーションで見積もられたリスク量に応じて公的支援を追加的に行うか、一定の受益者負担を仕組みに盛り込む必要が生じる。

(e) 資金調達リスク

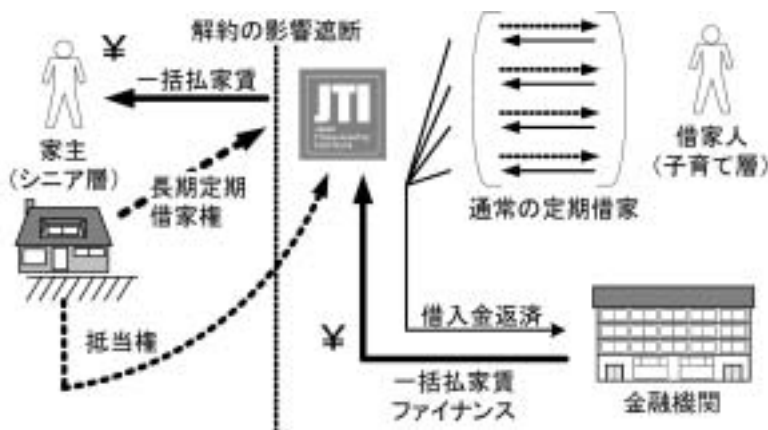
B案、Y案の場合、JTI が清算家賃を自ら調達する必要がある。しかし、JTI の財務能力には限界があるため、住宅金融支援機構等が低利の長期融資を行う等のファイナンス支援を行って調達リスクや金利リスクを回避させる必要がある。このファイナンスを実質的にみれば、借家人に対する長期定期借家型住宅ローンの借り手を JTI に転換してリスク集約していることになる。

(3) 運用リスク負担型 JTI 介入スキーム

(a) 仕組み概要

JTI は、家主から対象住宅を家賃一括支払型長期借家契約により借上げ

図8 運用リスク負担型 JTI 介入スキーム



るが、転貸借はもともとのマイホーム借上げ制度と同様、期間3年ないし、市場での募集が容易な期間の定期借家契約で運用し、借上げ側の一括支払家賃はJTI自身が借入れ等で調達した上で、JTIが運用リスクを負担するもの(図8)。シニア層に対するリバースモーゲージの機能に重点を置き、住宅循環については一般賃貸で行う仕組みである。

本スキームは、家賃一括支払にかかる資金調達の負担を借家人に負わせる必要がないので導入が容易と考えられる一方、利用者が増大するとJTIの資金調達額が膨大になり、資金制約が発生するリスクがある。そこで、折衷案としては、転貸借を超長期借家契約とするが家賃は分割払いとした上で、JTIが住宅金融支援機構等の債務保証を得て、家賃債権を証券化して資金調達するといったパリエーションも考えられる。

#### (b) リスク負担の内容と定量化

このスキームでは、JTIは、当初から借上げを行うことになるので空き家・空き室リスクと、家賃の逆ざやリスクを負担することになる。ただし、家主に対しては期首に借入代わり金を用いて一括して家賃を支払っているため、JTIのリスク負担は、一括家賃にかかるファイナンスの返済を $\tilde{c}$ (元本+金利。固定金利なら $\tilde{c}$ は確定値となる)とすれば、次式のように表される。

$$R_{\text{total}} = \sum_{i=1}^N \frac{1}{(1+y)^i} (-\tilde{v}\tilde{c} + (1-\tilde{v})(\tilde{r}_i - \tilde{c})) \quad \dots\dots\text{式5}$$

$\tilde{c}$ を小さくできればそれだけ負担するリスクが減るので、一括支払家賃の額を大きめに設定することが可能となる。 $\tilde{c}$ を小さくするには、金利を下げ、返済期間を長期化させればよい。ただし、JTIの財務能力には限界があるので、住宅金融支援機構等が低利の長期融資を行う、家賃債権の証券化支援を行う等、何らかのファイナンス支援を行う必要がある。

## 2. その他の公的関与

JTIの公的借上げ制度を通じた公的関与以外に、住宅循環の促進という

視点から次のような公的関与を行うことが考えられる。

### （１）長期優良住宅制度との連携

住宅循環型リバースモーゲージは住宅の運用価値を活用する仕組みなので、住宅の耐用年数が長ければ長いほど有利な条件を得ることができる。しかし、こうした点は、就労・子育て期において住宅を取得・建築する時には必ずしも強く意識されない。そこで、シニア期における住宅循環型リバースモーゲージの利用可能性を長期優良住宅のメリットとして意識させるための施策を講ずることにより、間接的に長期優良住宅の建築を促進することが可能となる。

具体的には、運用リスク負担型 JTI 介入スキームを導入した上で、認定長期優良住宅やこれに準ずる長寿命住宅に対しては、購入当初から住宅循環型リバースモーゲージの利用可能性を保証する証明書を JTI が発行し、所有者だけでなく、その承継人もこの恩恵を受けられることを明確にするといった施策が考えられる。

### （２）借家人による修繕に対する支援

家賃一括支払型長期定期借家契約の借家人は、借家期間において対象住宅を使用収益し続けられるよう、しっかりと維持管理を行う強い誘因を有する。このことは、既存住宅の維持保全を促進するという住宅政策の目的にも適うものである。そこで、借家人の行う当初ならびに期中の維持管理に対して、補助金や低利融資、税負担の軽減といった支援を行うことが考えられる。

## 参 考 文 献

- Golant, M. Stephan [2004], "Why Urban Mayors Should Dislike Reverse Mortgages." Annual Scientific Meeting of the Gerontological Society of America. Washington, DC
- U.S. Senate [2007], "Reverse Mortgage: Polishing Not Tarnishing The Golden Years", Hearing before The Special Committee on Aging (December 12, 2007)

- U. S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research [2000], "No Place Like Home – A Report to Congress on FHA's Home Equity Conversion Mortgage Program."
- 青沼君明 = 村内佳子 [2000], 「新リバースモーゲージの評価モデル」日本応用数理学会論文誌 Vol. 10, No. 2, 187-198頁
- 大屋貴裕 = 林 雅之 [2003], 「高齢化社会における信託利用に関する課題 リバース・モーゲージにおける課税関係を中心に」金沢学院大学紀要, 経営・経済・社会学編, 21-35頁
- 木島正明 = 子守林克哉 = 阿久津なぎさ [2002], 「不動産価格変動モデルの構築とリバースモーゲージの価格評価」日本オペレーションズ・リサーチ学会春期研究発表会
- 木下秀雄 [2007] 「要保護世帯向け長期生活支援資金(リバースモーゲージ制度)の問題点」賃金と社会保障 No. 1443, 4-9 頁
- 九条明美 [2007], 「ケースワーカーから見た『要生活保護世帯向け長期生活支援資金』の問題点」, 賃金と社会保障 No. 1443, 23-31頁
- 国土交通省住宅局 [2010], 「住宅市場動向調査報告書」
- 国土交通省土地・水資源局土地市場課 [2010], 「平成22年定期借地権付住宅の供給実態調査」
- 坂田 徹 [2007], 「社会福祉協議会の立場から見た『要保護世帯向け長期生活支援資金』の問題点と対応について」賃金と社会保障 No. 1443, 10-22頁
- 佐藤由巳子 [2010], 「武蔵野市リバース・モーゲージの現在 30年後の医療の姿を考える会の活動から(9)」いい住まいいいシニアライフ97巻, 42-48頁
- 周藤利一 [2008], 「韓国の住宅リバース・モーゲージ制度」月刊住宅着工統計 279号, 6-9 頁
- 千田 透 [2008], 「高齢化社会の現状と福祉型リバースモーゲージ(長期生活支援資金)について」資産評価政策学11巻1号, 10-15頁
- 高橋信匡 [2010], 「リバース・モーゲージの現状と今後」財政経済研究月報57巻1号, 24-29頁
- 滝川好夫 [2000], 「フォワードモーゲージとリバースモーゲージの理論モデル」国民経済雑誌182巻2号, 37-50頁
- 滝川好夫 [2002], 「長寿化・高齢化とリバースモーゲージ制度」神戸大学経済学研究年報48巻, 109-140頁
- 谷口 聡 [2009], 「わが国におけるリバースモーゲージの展開」産業研究45巻1

定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計（大垣）

号，30-40頁

- 谷村紀彰 [2009]，「生活保護とリバースモーゲージ制度 要保護世帯向け長期生活支援資金を中心として」鹿児島純心女子短期大学研究紀要第39号，47-58頁
- 太矢一彦 [2011]，「非典型契約の総合的検討（14） リバースモーゲージ契約」NBL No. 945，72-78頁
- 定期借地権普及促進協議会 [2003]，「定期借地権付住宅の価格査定手法の検討に関する報告書」
- 中園真人 = 繁永真司 = 加登田恵子 = 稲井栄一 = 山本幸子 = 吉浦温雅 [2008]，「定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス 定期借家方式による民家再生システムに関する研究」日本建築学会計画系論文集73巻631号，1953-1960頁
- 長田訓明 [2008]，「英米のリバース・モーゲージ市場の動向」季報住宅金融8号，32-41頁
- 野田彰彦 [2007]，「高齢化社会で普及が期待されるリバースモーゲージ」個人金融2巻2号，38-44頁
- 野田彰彦 [2009]，「リバースモーゲージをめぐるわが国と欧米の状況」個人金融3巻4号，42-50頁
- 藤井悦郎 [2008]，「武蔵野市福祉公社の福祉資金貸付事業 現状と課題」資産評価政策学11巻1号，22頁
- 星 貴子 [2010]，「リバースモーゲージの現状と展望（特集 高齢生活者の問題と個人金融）」個人金融第5巻2号，38-46頁
- 間下 聡 [2007]，「高齢者の貯蓄状況と金融機関の高齢者向け商品・サービス動向」信金中金金融調査情報19-5（2007・10・10）
- 森高直樹 [1986]，「欧米の住宅担保年金制度」生命保険経営54巻5号（No. 317），3-31頁
- 柳 成京 = 申 紀燮 [2007]，「韓国におけるリバースモーゲージ制度の活性化方策」保健学雑誌599号，173-192頁
- 山田ちづ子 [2008]，「リバースモーゲージの現地的地平と再評価の視点」資産評価政策学11巻1号，35-40頁
- 綿貫真人 [2007]，「要保護世帯向けリバースモーゲージ制度の課題 保護の補足性原理と民法原理との調和策」社会福祉学第48巻第3号，18-29頁