

平成 26 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)

不動産を活用した補足給付の見直し等に関する調査研究

報告書

平成 27 年 3 月

株式会社 野村総合研究所

－ 目 次 －

I. 調査研究の概要	1
1. 調査研究の背景と目的	1
1) 調査研究の背景	1
2) これまでに行った調査研究の概要	4
3) 本調査研究の目的 と 検討スコープ	6
2. 調査研究の方法	8
1) 研究会の設置・開催	8
2) ヒアリング会の開催	9
3) 報告書のとりまとめ	9
3. 新たな仕組みの構築に向けて(要約)	10
1) 検討の基本的方向性	10
2) 新たな仕組みの考え方	11
(1) 新たな仕組みにおける不動産流動化スキーム活用の方向性	
(2) 新たな仕組みの成立に必要な機能	
(3) 新たな仕組みの全体像	
3) 新たな仕組みの実効性を高めるために必要な方策	15
II. 不動産の活用を取り巻く環境等	16
1. 新たな仕組みの対象者像	16
1) 現行の補足給付制度 と その受給者数・受給者像	16
2) 不動産活用の対象となる高齢者像	21
3) 想定される資金需要	37
4) 成年後見制度	46
2. 既存の不動産活用の仕組み	52
1) 国内における不動産活用の仕組み	52
2) 諸外国における不動産活用の仕組み	70
3. 住宅・土地に関わる税制度	78
1) 固定資産税	78
2) 土地・建物の譲渡所得に関する税金	79
3) 相続税	80
《参考》 諸外国の相続税の概要	81
III. 研究会等における議論の概要	82
1. 対象の考え方	82
2. スキーム	84
3. 金融機関にとってのインセンティブ	87
4. 利用者にとってのインセンティブ	88
5. 公的支援の必要性	90
6. その他	91

IV. 新たな仕組みの構築に向けて

92

1. 検討の方向性	92
1) 検討の目的	92
2) 介護保険部会で示された課題	92
3) 検討の基本的方向性	94
4) 対象者の拡大方針	95
2. 新たなスキームの考え方	97
1) 活用可能な不動産流動化のスキームの検討	97
(1) リバースモーゲージ型スキーム	
(2) 借上げ活用型スキーム	
(3) 終身定期金給付型スキーム	
2) 新たな仕組みにおけるスキーム活用の方向性	102
(1) 複数スキームを組み合わせ、選択できる形での仕組みの構築	
(2) 新たな仕組みの成立に必要な機能	
(3) 新たな仕組みの全体像	
3) 新たな仕組みの実効性を高めるために必要な方策	110
(1) 各スキームの運用上の課題	
(2) 新たな仕組みの実効性を高めるために必要な運用面の方策	
(3) 制度・仕組みの認知度向上と利用促進に向けて	
補論) 公的支援の必要性	116

I. 調査研究の概要

1. 調査研究の背景と目的

1) 調査研究の背景

介護保険施設に入所（または短期入所）する要介護者の食費・居住費の一部を補助する「補足給付」制度に関しては、これまで、以下のような会議において、問題提起がなされてきた。

<補足給付に対する問題提起がなされた会議等>

- 社会保障審議会介護保険部会 「介護保険制度の見直しに関する意見」(平成 22 年 11 月 30 日とりまとめ)
- 第 39 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 23 年 10 月 31 日開催)
- 社会保障審議会介護保険部会 「社会保障・税一体改革における介護分野の制度見直しに関するこれまでの議論の整理」(平成 23 年 11 月 30 日とりまとめ)
- 第 10 回 社会保障制度改革国民会議(平成 25 年 4 月 22 日)
資料 これまでの社会保障制度改革国民会議における議論の整理(医療・介護分野)(案)
- 第 43 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 25 年 4 月 25 日)
- 第 44 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 25 年 5 月 15 日)
- 社会保障制度改革国民会議 報告書(平成 25 年 8 月 6 日)

<これらの会議等におけるおもな論点>

(補足給付の見直しが必要とする理由等)

- ・本人が資産を保有していたり、同居家族に負担能力があつたりする場合にも補足給付を受給できることは、低所得者対策として制度化された趣旨に合わない
- ・補足給付を受給した結果、保有する居住用資産や預貯金が保全されることとなる可能性があり、世代内の公平の確保の観点から、補足給付に当たっては資産(ストック)も勘案すべきである
- ・特養入所者の約4分の3が補足給付を受給しているという対象者層の広さと、それによる介護保険財政への影響
- ・高齢者の資産保有率の高さや、生産年齢人口減少等からみた長期的持続性への懸念
- ・社会保障・税共通番号の導入による資産把握が行いやすくなることへの期待
- ・諸外国では、居住用資産の流動化のための仕組みや死後精算制度等が存在すること

(補足給付見直しの視点)

- ・入所者本人の保有資産(居住用資産、預貯金等)の勘案
- ・入居前の同居家族の負担能力の勘案
- ・遺族年金等の非課税年金や世帯分離された配偶者の所得等の勘案

(想定される導入時の課題)

- ・社会保険制度の中で、資力調査を伴う低所得者対策を行うことの制度不適合性
- ・正確な資産把握が実務的に困難であること
- ・居住用資産の流動化が困難であること
- ・保険者の判断により勘案できるようにすべきか、保険者によって取扱いに差が生じるのは望ましくないのか、制度の性質の明確化

(介護サービスの効率化及び重点化)

- ・利用者負担の在り方については、一定所得以上の所得がある者や預貯金などの資産を有する者には、応分の負担を求めるべき
- ・補足給付は、所得だけではなく、預貯金や不動産などの資産を勘案して給付すべき。また、低所得となる所得や世帯のとらえ方について、遺族年金等の非課税年金、世帯分離された配偶者の所得等を勘案するよう見直すべき
- ・補足給付における資産勘案については賛同できるが、資産の捕捉を実際に行う市町村の事務負担が大きくなりすぎないよう現実に妥当するような制度が求められる

※上記会議における指摘の詳細は、以下の報告書参照。

- ・株式会社野村総合研究所 平成 24 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分) 「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」
- ・株式会社野村総合研究所 平成 25 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分) 「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」

この後、平成 25 年に開催された3回の介護保険部会での議論(第 49 回 9 月 25 日、第 52 回 11 月 14 日、第 54 回 12 月 20 日)を経て、「介護保険部会意見書」(平成 25 年 12 月 20 日)に、以下のようにとりまとめられた。

3. 補足給付の見直し(資産等の勘案)

- 制度発足時の介護保険においては、介護保険三施設(特養、介護老人保健施設、介護療養型医療施設)及びショートステイに限り、居住費・食費が給付に含まれていた。平成 17 年 10 月よりこれらのサービスの居住費・食費を給付の対象外としたが、低所得者が多く入所している実態を考慮して、住民税非課税世帯である入所者については、その申請に基づき、世帯の課税状況や本人の年金収入及び所得を勘案して、特定入所者介護サービス費(いわゆる補足給付)として、介護保険三施設及びショートステイに限り居住費・食費の補助を行っている。
- こうした経過的かつ低所得者対策としての性格を持つ補足給付であるが、預貯金等の資産を保有していたり、入所して世帯は分かれても配偶者に負担能力があるようなときに、保険料を財源とした居住費等の補助が受けられることについては、在宅で暮らす方や保険料を負担する方との公平性の確保の観点から課題があるため、可能な限り是正していくことが必要である。
- 資産については、換金しやすい預貯金等とそれが容易ではない不動産を分けて整理することとし、まず、一定額以上の預貯金等がある方を補足給付の対象外としていくことについて、議論を行った。
- 預貯金等については、本人と配偶者の貯蓄等の合計額が一定額を上回る場合には、補足給付の対象外とすることで概ね意見の一致を見た。
- ただし、現在のところ預貯金等を完全に把握する仕組みがないことから、実務上は当面自己申告の仕組みにより対応せざるを得ない。この点について、新たな不公平が生まれることを懸念する意見が一部にあったが、社会保障・税番号制度が施行されても直ちに預貯金等の把握が可能となるものではなく、完璧な捕捉の仕組みを前提とするならば、当面補足給付への資産の勘案を実現することはできない。それでは、上述したように在宅で暮らす方や保険料負担者との大きな不公平を放置することとなることから、むしろ現在実施可能な手段を用いて負担の公平化を可能な限り図ることが望ましい。
- これらを踏まえ、預貯金等の勘案の具体的な実施方法については、市町村の事務負担にも十分に配慮し、本人の自己申告を基本としつつ、補足給付の申請に際し金融機関への照会について同意を得ておき、必要に応じて介護保険法の規定を活用して金融機関への照会を行うこととするとともに、不正受給の際の加算金の規定を設けるなどして適切な申告を促す仕組みとする必要がある。
- 預貯金等の基準としては、単身で 1000 万円超、夫婦世帯で 2000 万円超という基準は妥当であるが、負債がある場合や、生命保険のように保険事故が起きるまで活用できない資産については配慮を行う必要がある。
- 同じ資産であっても、直ちに活用できない不動産については、預貯金等と異なった取扱いとする必要がある。この点については、一定額以上の宅地を保有している場合、在宅での生活を前提としているショートステイを除き補足給付の対象外とし、宅地を担保とした貸付を実施することができないか、検討を進めてきた。こうした事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていくことが必要である。

- なお、社会保障・税番号制度が今後施行されることから、その施行の状況を踏まえ、同制度を通じた預貯金や不動産の資産の把握についても検討を行っていく必要があるとの意見があった。
- また、同一世帯に課税者のいる非課税者が施設入所等に伴い世帯分離をすると単身で非課税世帯となり、補足給付の対象となる点については、配偶者間には他の親族間より強い生活保持義務があることを踏まえ、世帯分離をしても配偶者の所得を勘案する仕組みとし、配偶者が住民税課税者である場合は、補足給付の対象外とすることが適当である。
- さらに、遺族年金や障害年金といった非課税年金については、課税収入としては算定されないため、補足給付の段階の判定に当たっても年金収入としては反映されず、老齢年金と同じ年金額でも給付の額を決定する上での取扱いが異なることとなっている。この点については、補足給付の段階の判定に当たって非課税年金も収入として勘案することが適当であるが、障害年金を勘案することを懸念する意見も一部にあった。また、この際、市町村の実務を支えるためには、非課税年金の情報が市町村に提供される仕組みを検討する必要がある。

2)これまでに行った調査研究の概要

「補足給付」における資産の勘案に関連し、株式会社野村総合研究所では、平成 24 年度、平成 25 年度の2カ年にわたって調査研究を実施してきたことから、ここでその概要を整理する。

(1)「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」(平成 24 年度)

○補足給付受給者の資産や家族の負担能力の実態把握

3つの協力自治体よりデータ提供を受け、得られたデータの範囲で以下のような観点から補足給付受給者の実態を把握・分析した。

- ・入所先施設の状況(施設種別、居室タイプ、入所年月)
- ・性・年齢
- ・状態像(要介護度、認知症の程度、ADL)
- ・所得の状況(保険料所得段階、本人課税対象所得金額、課税対象年金収入、年金種別)
- ・資産の状況(固定資産税額、住まいの形態、家賃相当額)
- ・入所前の状況(居所、住まいの形態、世帯構成、世帯主年齢、世帯所得)

また、併せて、先行研究をもとに、資産把握に必要な手続きや手間に関しても整理を行った。

○諸外国における資産等を勘案した費用負担の仕組み・制度に関する調査

以下の6カ国を対象に、施設利用料金の負担の仕組み・制度と、費用負担のあり方を巡る最近の議論の動向に関する調査を実施した。

- ・アメリカ メディケイド資産回収 (Medicaid Estate Recovery)
- ・ニュージーランド 施設介護補助制度 (Residential Care Subsidy Scheme)、施設介護貸付制度 (Residential Care Loan Scheme)
- ・オーストラリア 資産を勘案した料金体系 (Basic Daily Fee・Income Tested Fee、Accommodation Charge・Accommodation Bonds)
- ・アイルランド ナーシングホーム支援制度(資産額に応じた自己負担支払いの猶予)
- ・イギリス ケアホーム利用料金(収入要件で資産を勘案する仕組み)と自治体からの補助、民間事業者において導入されているスキーム例 (Bonds Scheme・Loan Stock Scheme)
- ・フランス 不動産ピアジェと抵当権付終身貸付

(2)「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」(平成 25 年度)

○制度改正後の補足給付の受給者像の推定

株式会社野村総合研究所が 2013 年に実施した「生活者1万人アンケート[金融編]」のマイクロデータを用い、65 歳以上の高齢者のうち、改正案に該当する高齢者の割合等の想定を行った。

○自治体にかかる実務負担の推定

生活保護制度や国民健康保険料算定における資産割、独自の利用料減免制度等を保有している自治体へのインタビュー調査を行い、資産把握のために必要な諸手続きやその手間について想定・整理を行った。

○金融機関からみた不動産担保型貸付制度への参入条件

リバースモーゲージやそれに類する不動産活用型の制度を保有している以下の機関を対象にインタビュー調査を行い、現行制度の概要・特徴と、不動産担保型貸付制度の課題等を整理した。

- ・公的リバースモーゲージ実施機関 : 住宅金融支援機構
- ・民間リバースモーゲージ実施機関 : 東京スター銀行、群馬銀行、世田谷信用金庫
- ・住み替え支援制度 : 移住・住み替え支援機構

3)調査研究の目的 と 検討の範囲

平成 25 年 12 月 20 日にとりまとめられた介護保険部会意見書に示された以下の方向性に従い、本年度の調査研究においては、過去2カ年の調査研究成果も踏まえつつ、有識者で構成される研究会での議論を行い、実効性と実現可能性を兼ね備えた不動産担保型貸付制度のあり方を検討するとともに、その実現のための課題や要件を整理することを目的とする。

<介護保険部会 意見書より>

○直ちに活用のできない不動産については、預貯金等と異なった取扱いとする

○宅地を担保とした貸付事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていく

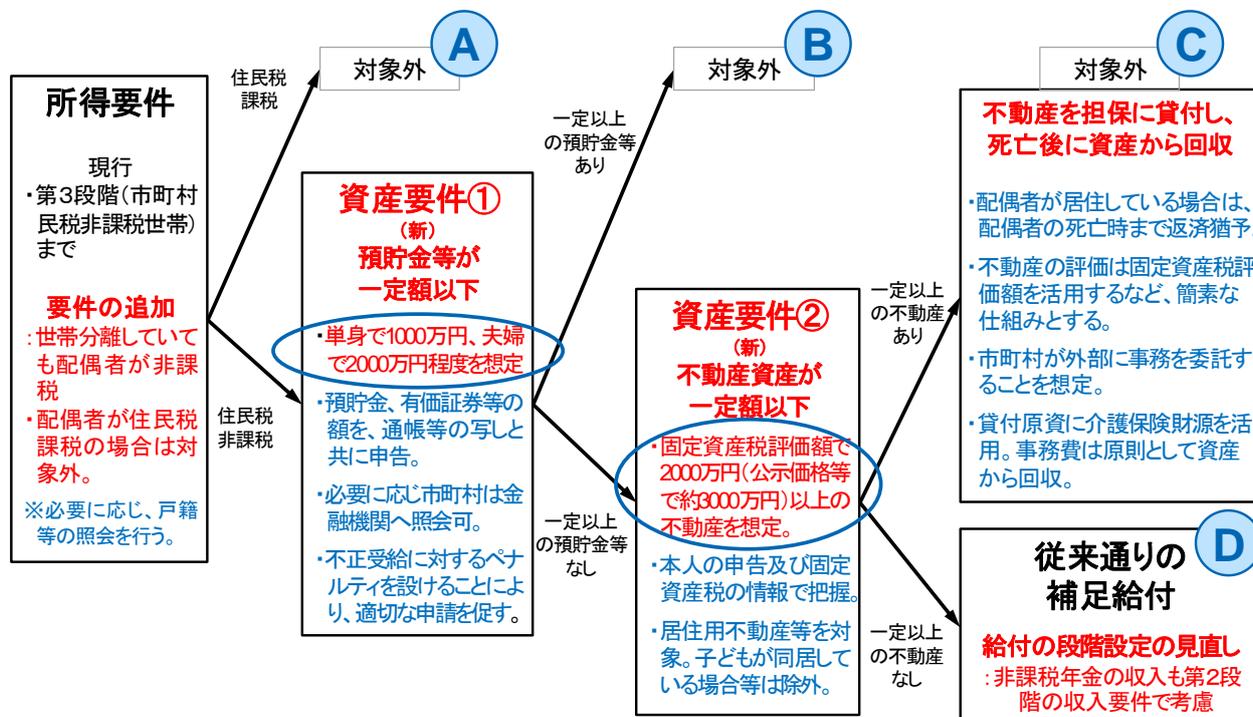
その際、介護保険部会意見書で外部の受託機関の確保の必要性が指摘されたことや、官の関与は限定的にすべきであることを考慮し、まずは、官が直接にサービスを提供するのではなくマーケットに任せ、官はそのための環境整備等を行うことを中心に検討することとし、その場合だとサービスが及ばない場合等に限って官がサービスを提供する方向で検討することとした。

なお、本調査研究における検討の範囲(範囲)は、介護保険部会で示された「補足給付の見直しイメージ」図(次ページ参照)における資産要件②を導入する場合に、不動産資産は保有しているが、所得や預貯金がない高齢者(C)に対して、資産を活用してフローを確保するための方策に焦点を絞った。

《参考》調査の前提とした制度改革案

介護保険部会では、見直しの視点として、①配偶者の所得を勘案、②預貯金と不動産とに分けて資産を勘案、という考え方が示された。また、所得が低く預貯金がない場合でも、固定資産税評価額が2000万円以上となる場合は、不動産を担保に貸付を行い、死後に資産から回収するという仕組み案が合わせて提案された。

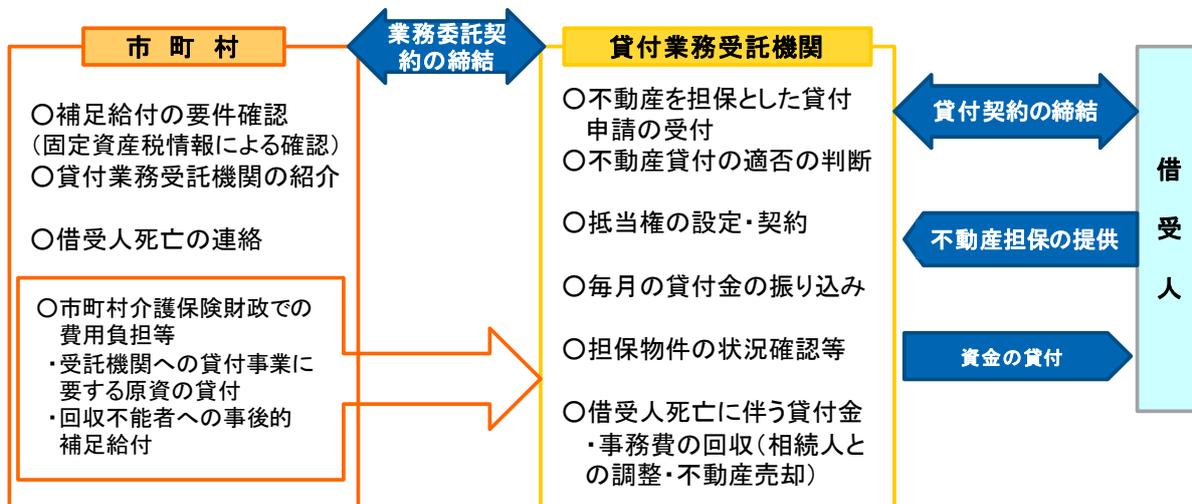
図表 I-2-1 補足給付の見直しのイメージ



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回2013年9月25日, 第52回2013年11月14日)資料をベースにNRI加筆

図表 I-2-2 不動産を担保とした貸付制度のイメージ(案)

- 実施に当たっては、市町村の事務負担を踏まえ可能な限り簡便な仕組みとし、外部への委託を可能とする方向で検討することとしてはどうか。
- 不動産貸付事業は流動性を確保できる一定の価値以上の不動産が存在する市町村において一定の価値以上の不動産を対象に実施し、最終的に不動産が処分できなかった場合の事後的な補足給付などを介護保険財政で負担する方向で検討することとしてはどうか。
- 具体化に向けて、制度の対象者や事務的なコストも含めた費用対効果の面や、委託先の確保にも留意して実施方法を検討するべきではないか。



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回2013年9月25日, 第52回2013年11月14日)資料をベースにNRI加筆

2. 調査研究の方法

1) 研究会の設置・開催

補足給付および不動産担保型貸付制度に関し、専門的に議論する観点から、社会保障、経済学、法学、住宅政策等に精通した学識経験者、リバースモーゲージ型商品を提供している金融機関、住宅情報提供ビジネスを実施している民間企業、自治体の介護保険担当課より、9名の有識者を招聘し、「不動産を活用した補足給付の見直し等に関する研究会」を設置し、4回の検討を実施した。

不動産を活用した補足給付の見直し等に関する研究会 委員名簿

(座長以外は 50 音順)

座長	駒村 康平	慶應大学 経済学部 教授
	石倉 米一	前橋市 福祉部 介護高齢課 課長
	酒井 健	独立行政法人住宅金融支援機構 業務企画部 保証型・融資保険グループ長
	鈴木 裕之	株式会社リクルート住まいカンパニー 事業開発室 事業開発部 事業開発グループ
	太矢 一彦	東洋大学 法学部 教授
	早川 仁	流山市 健康福祉部 介護支援課 課長
	廣原 英樹	横浜市 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護保険課 担当係長
	村岸 栄一	東京スター銀行 リテール企画グループ グループリーダー
	山崎 福寿	日本大学 経済学部 教授

<開催実績>

回	実施日時	アジェンダ
第1回	8月26日(火) 10:00～12:00	<ul style="list-style-type: none"> ・調査研究の主旨 ・補足給付を取り巻く現状と課題 ・問題意識等に関するフリーディスカッション
第2回	9月26日(金) 15:00～17:00	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回研究会における質問事項について ・不動産資産活用に向けた論点整理/ディスカッション
第3回	11月21日(金) 17:00～19:00	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回研究会における質問事項について ・ヒアリング会の振り返り ・不動産資産活用に向けた論点整理/ディスカッション
第4回	12月18日(木) 10:00～12:00	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産資産活用の新たな仕組み/ディスカッション ・報告書構成案について

2)ヒアリング会の開催

研究会での議論に際し、より専門的な見地から追加的な情報を収集するべく、有識者2名を招聘し、ヒアリング会を開催した。

ヒアリング会は、第1回及び第2回の研究会を経て委員及び事務局の問題意識が高まったタイミングを捉え、10月21日(火) 18:30～20:50 に開催した。

有識者は、住宅政策や高齢者の住まい・居住に詳しく、一般社団法人移住・住み替え支援機構の理事も務める明治大学理工学部 園田 真理子 教授と、アメリカをはじめ諸外国のリバースモーゲージ制度に詳しい株式会社野村資本市場研究所 小島 俊郎 主任研究員に講師を依頼し、それぞれ以下のようなテーマで講演頂いたのち、研究会委員との質疑・ディスカッションを実施した。

○園田教授：居住費用に関連した高齢者の実情・問題と住み替え支援の必要性

- ・高齢者の方々が居住面で(主に居住費用もしくは住み替えに関して)困っている点、政策的支援が必要な点(高齢者の政策ニーズ)
- ・移住・住みかえ支援機構の「マイホーム型借上げ制度」について
(同制度の仕組み、利用条件、対象拡大の可能性とそのため課題等)

○小島研究員：我が国のリバースモーゲージ制度の現状と課題について

- ・諸外国と比較した日本のリバースモーゲージ制度の特徴・課題
- ・課題を克服するために政府に求められる方策アイデア

3)報告書のとりまとめ

研究会での議論を踏まえ、その成果を本報告書としてとりまとめを行った。

3. 新たな仕組みの構築に向けて(要約)

1) 検討の基本的方向性

- 平成 25 年度の介護保険部会で補足給付における不動産勘案が引き続き検討とされたことを踏まえ、高齢者が保有する不動産を活用して必要なフローを自ら確保できるようにする方策を検討することが必要である。
- ① その際には、民間機関の活用を前提とする。
- ② 民間機関の参入を促すため、補足給付受給者だけではなく「施設入所者全体＋特定施設等の居住系サービス利用者」に対象者を拡大する。
 - 所得によらず、介護保険施設(特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設)および特定施設(有料老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅等で、介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設)の入所(居)者全体に対象を拡大する。
 - 補足給付を前提とすると、不動産活用が可能な高齢者数(フローベース)は毎年 3 千人～8 千人程度、1 件当たりの資金需要は 100 万円～300 万円程度と、民間機関の参入を促すには市場規模として小さなものとなることが想定された。
 - そこで、ストックである不動産をフロー化することにより、より自分に合った施設や居住系サービスを選んで住むこととで明らかに生活が良くなる層である点及び所得のある層を一定程度確保できる点から、民間が参入しやすいという理由で、対象層を想定した。
 - ※ 対象者数、平均入所(入居)期間、入所費用の状況は図表 I-3-1 のとおり(いずれも推計)。
- ③ 都市・地方に関わらず活用可能な全国エリアをカバーする不動産活用のための実行性のある仕組みの構築を検討する。
- ④ 対象者の年齢は高く、認知症である場合も多いことを踏まえ、高齢者の特性に対応した仕組みの設計、契約能力の低下をカバーするための支援や担保が必要である。

図表 I-3-1 対象者の拡大イメージ

	対象者数	平均入所(入居)期間・ 入所(入居)に要する費用
【現行制度】 補足給付対象者	<ul style="list-style-type: none"> • 補足給付の対象となる者のうち、単身又は夫婦世帯である者 <u>5.4～21.6 万人</u> • 毎年新規に発生する者 <u>0.3～0.8 万人</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>1年間</u>(老健施設・療養型施設)～<u>4年間</u>(特養) • <u>107 万円～312 万円</u>(4年間の場合の介護保険施設の居住費・食費に係る総額)
【新たな仕組み】 有料老人ホーム・ サービス付き高齢者向け住宅居住者	<ul style="list-style-type: none"> • 有料老人ホーム <u>約 35 万人</u>(平成 25 年 7 月時点の定員数) • サービス付き高齢者向け住宅 <u>約 13 万人</u>(平成 25 年 9 月時点の定員数) • 毎年の新規入居者数のうち、単身又は夫婦世帯であり、かつ、持ち家である者 <u>1.6～2.6 万人</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>6年</u>(要介護での入居)～<u>10 年</u>(自立時からの入居)(有料老人ホームの場合) • 全額月払い方式 <u>11.5～21.5 万円</u>／全額前払い方式 <u>26.1～28.4 万円</u>(1か月当たりの居住費・食費の平均金額)

※ なお、後期高齢者数が最大になると推計されている 2053 年には、後期高齢者数が 2012 年と比較して 1.6 倍程度になると見込まれる(国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成 24 年 1 月推計)出生中位(死亡中位)推計」より)。このため、毎年新規に発生する対象者数は、最大 1.6 倍程度になることが考えられる。

2)新たな仕組みの考え方

(1)新たな仕組みにおける不動産流動化スキームの活用の方向性

- 高齢者が保有する不動産を活用するためには、その価値を現金に置き換えることが必要となる。その方策としては、
 - ① 不動産を担保として貸付を受ける(リバースモーゲージ型)
 - ② 不動産を他者に貸し付けて賃料収入を得る(借上げ活用型)の2通りが考えられる。
- このため、リバースモーゲージ型と借上げ活用型の2つを基本として具体的なスキームを検討する。
- その際、単独のスキームで、全国、すべての対象者が活用できるような仕組みを構築することは難しいことから、条件の異なる複数のスキームを用意し、利用者が利用条件(居住継続性、同居者の有無、利用地域等)に合わせて適切なスキームを選ぶことによって全体が機能するような仕組みを構築する必要がある。
- なお、終身定期金給付型スキームも検討したが、
 - ① 買主にとって射倖性が高い、
 - ② 契約実績が少なく、税制等の制度も十分整備されていない等の理由から、幅広く定着させることは難しいと想定され、検討対象から除外することとした。

《リバースモーゲージ型》

(考え方)

- 不動産を担保とした貸付のメリットは次のとおりである。
 - ① 自宅に戻る可能性が高い場合や、同居者がおり、同居者の転居が不可である場合には借上げ活用型は使えず、リバースモーゲージが活用できる。
 - ② 借上げ活用型では必要となる耐震診断やリフォームが不要。
 - ③ まとまった資金を確保しやすい。
 - ④ 定期的な資金受取が可能。
 - ⑤ 既に民間金融機関により金融商品が出されており、市場が存在している。

(留意点)

- 現在普及しているリコース型の場合、相続時のトラブルを回避するためには法定相続人の同意が必要となり、法定相続人が多い利用者の場合、契約に至るまでの手続きに時間がかかることもある。
- 既存の民間商品は中高所得者向けが中心である。
- 土地しか評価されない場合が多く、地方では成立しにくい。

《借上げ活用型》

(考え方)

- 高齢者が保有する自宅等の不動産を第三者に転貸することには、次のようなメリットがある。
 - ① 不動産を担保とした貸付では基本的に建物は評価されず土地のみの評価に限られるが、転貸家賃は安定しており、特に地方でも家賃が得られ、都市部に限らない事業展開が期待できる。
 - ② 高齢者にとってみれば、空き家がいわば年金を生み出す役割を果たして受け入れやすい。
 - ③ 持ち家を志向する子育て世代への既存住宅の循環に寄与する。

(留意点)

- このスキームは、①自宅に戻る予定がなく、かつ、②同居者がいなくなったり、転居可能であったりする場が活用可能である。
- 全ての空き家が転貸可能となる訳ではなく、転貸可能な物件として、耐震性能、建物のメンテナンス状況など一定の条件を満たすものであることが必要である。

- 検討の方向性を踏まえ、新たな仕組みを成立させるための課題は、それぞれのスキームごとに図表 I-3-2 のように整理した。

図表 I-3-2 各スキームと検討の基本的方向性との対応

	リバースモーゲージ型スキーム	借上げ活用型スキーム
①民間活用	既に中高所得層を中心に民間商品があり、その対象拡大が基本 ⇒事業者の指定制度の導入等、信頼の高い事業者による提供を保証する仕掛けが必要	既に JTI のマイホーム借上げ制度があり、それも含めた民間サービスの活用が想定できる
②対象者の拡大	市場規模を拡大して民間活用を進めるため、補足給付受給層に限らず、施設入所者全体＋居住系サービス利用者に拡大 ⇒拡大にあたって、金融機関が負うリスクを公的機関が分担する方策が必要	現在でも JTI のマイホーム借上げ制度は対象者に制限はない(自宅での居住継続希望者や耐震基準未対応物件の場合の対応が別途必要)
③全国エリアのカバー	都市部では、民間企業が提供する既存商品による対応が可能だが、地方部では既存商品が少ない ⇒公的機関が直接融資する方策について検討が必要	現在でも JTI のマイホーム借上げ制度は全国エリアをカバーしている
④対象が高齢者であることも踏まえた対応	商品・サービスの理解が難しく、契約には十分な判断能力と支援が必要 ⇒成年後見制度の活用等により、認知症等、高齢者本人の判断能力が十分でない場合の契約を支える仕組みの確立が必要	

(2) 新たな仕組みの成立に必要な機能

リバースモーゲージ型スキームと借上げ活用型スキームの双方を取り込み、全体で機能するような新たな仕組みを構築するためには、以下の3つの機能の導入が必要である。

①信頼の高い事業者による提供を保証する仕掛け(事業者指定制度等の導入)

高齢者が保有している不動産資産を流動化し活用するにあたっては、対象が高齢者であること、取り扱われる商品・サービスは専門性が高く、理解が難しいものであること等を踏まえると、信頼性の高い事業者によって提供されるような仕掛けが不可欠である。

(案) ・不動産活用に関する相談・情報提供を行う事業者、リバースモーゲージを取り扱う金融機関や転貸業務を担う不動産事業者を切り分け、それぞれ指定する制度の導入

②民間金融機関が負担するリスクを公的機関が分担する方策(融資保証型リバースモーゲージ)

リバースモーゲージは、3つのリスク(貸出期間延長リスク、不動産価値下落リスク、金利上昇リスク)が存在するために、既存の民間商品は中高所得層中心となっている面がある。

また、これらのリスクは、高齢者が亡くなったときに債務総額が不動産評価額を上回った場合に保証人(相続人)に差額を請求する「リコース型(責任遡及型)」の商品設計や、不動産評価額に対する貸出額の割合(“掛け目”)を低く設定するという形で、利用者に転嫁されている。

そのために、利用者が増えず、一定のマーケット規模が確保されればヘッジできるリスクも十分にヘッジできず、金融機関が商品の展開に慎重な態度をとる、といった悪循環が生じている。

今後、利用が促進されるためには、あるいは、民間金融機関が低所得層も含めて事業を展開するためには、こういったリスクを公的機関が関与することで軽減することが必要である。

(案) ・既存のリバースモーゲージに対して一定のリスクを引き受ける代わりに保証料を受け取る融資保証の仕組みの導入(住宅金融支援機構の融資保険の活用、もしくは、新規整備)
・ノンリコース型の導入

③公的機関が直接融資する方策(直接融資型リバースモーゲージ)

リバースモーゲージの実施は、民間金融機関等への委託が前提となるが、地域によっては、採算の取れる事業として成立し得る規模(件数)が確保できない等の理由により、リバースモーゲージを実施する民間金融機関が存在しない場合がある。

このため、高齢者の保有する不動産の活用は全国で進められるべきであると考えれば、民間金融機関が存在しない場合には公的機関がその役割を果たす仕組みを検討することが考えられる。

(3) 新たな仕組みの全体像

不動産活用のための新たな仕組みでは、利用者は、利用条件や地域によって、リバースモーゲージ型スキームと借上げ活用型スキームのいずれかを選択し、利用する。利用する商品・サービスや提供事業者の選択に際しては、自治体もしくは自治体から指定を受けた相談・情報提供事業者のカウンセリングを受け、商品・サービスの特性等をよく理解した上で選択できるような仕組みとする。

① リバースモーゲージ型スキーム

(融資保証型リバースモーゲージスキームの基本イメージ)

自治体から貸付機関として委託を受けた金融機関が、高齢者がその保有する不動産を担保として融資を行う。その際、公的機関が一定の保証料を受け取って債務保証を行う。

(直接融資型リバースモーゲージスキームの基本イメージ)

自治体から、公的機関にリバースモーゲージの実施を委託する(公的機関から民間金融機関への再委託も可)。その際、民業圧迫とならないよう、民間金融機関との棲み分けが必要となる。

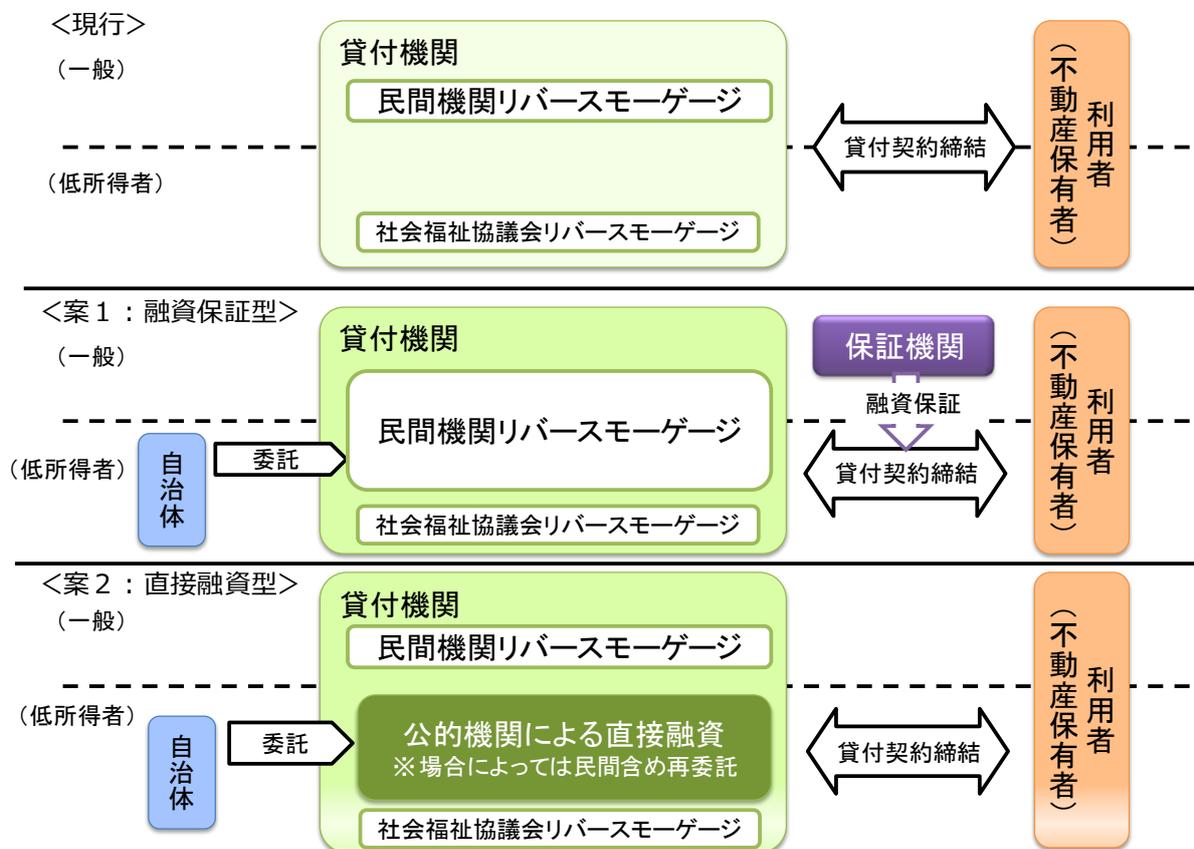
(対象商品の条件)

- 資金使途の拡大 : 介護保険施設の居住費や食費に充当できることが必要条件
(使途を限定しない商品のみを対象とすることも考えられる)
- ノンリコース商品への誘導 : 家族に迷惑をかけたくないとする高齢者の不安を払拭

(想定される実施主体)

実績もとに考えると、実施主体としては、社会福祉協議会(都道府県)、独立行政法人(金融機能を持つ公的機関)、都市銀行、地方銀行、信用金庫・信用組合が想定される。

図表 I-3-3 リバースモーゲージ型スキームのイメージ



②借上げ活用型スキーム

(スキームの基本イメージ)

高齢者が保有する不動産を転貸事業者が借上げ、第三者である貸借人と借家契約を結んで転貸する。

(対象サービスの条件)

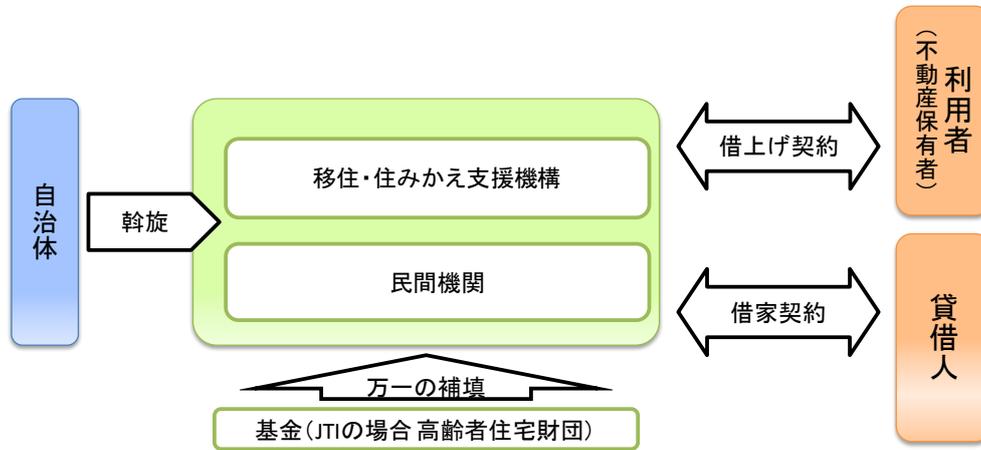
○最初の借主が決定するまでの資金確保、空室リスクの保証

○初期費用の確保：事前の耐震診断・耐震補強工事、転貸可能な状態とするためのリフォーム等にかかる費用の確保方針が必要(介護保険財源からの貸付又は給付、初期費用を組み込むことの公的保証の条件化、DIY型融資の推進等)

(想定される実施主体)

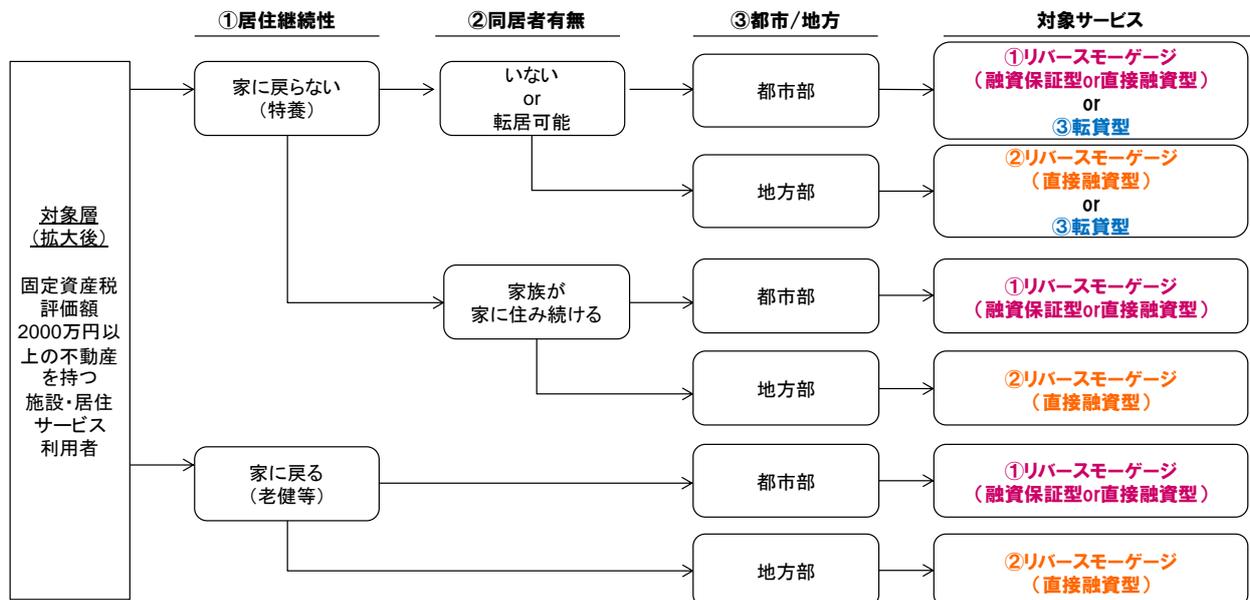
転貸事業者としては、JTIのほか、不動産の賃貸事業を担う民間の不動産事業者などが想定される。

図表 I-3-4 借上げ活用型スキームイメージ



以上より、対象者条件別の不動産活用の方向性は次のとおりとなる。

図表 I-3-5 対象者条件別の不動産活用の方向性



3)新たな仕組みの実効性を高めるために必要な方策

(1)各スキームの運用上の課題

新たな仕組みの実効性を高めるための運用(オペレーション)上の課題として、以下の3点が想定される。

①カウンセリングを通じた商品・サービスの理解の支援

商品・サービスを提供する事業者(金融機関、転貸事業者)は、商品・サービス利用に向けてサービス申し込み前のカウンセリング対応を行う相談体制を整備することが重要である。

- ・相談を担う専門人材の確保
- ・相談窓口を担う機関

②事後的トラブルを回避するための契約支援

新たな仕組みで取り扱われる商品・サービスは、専門性が高く、理解が難しい内容が多く含まれるといった特性がある上、契約を結ぶ主体が高齢者であることを踏まえると、相続等に絡む事後的なトラブルを回避するための契約支援の仕組みが必要となる。

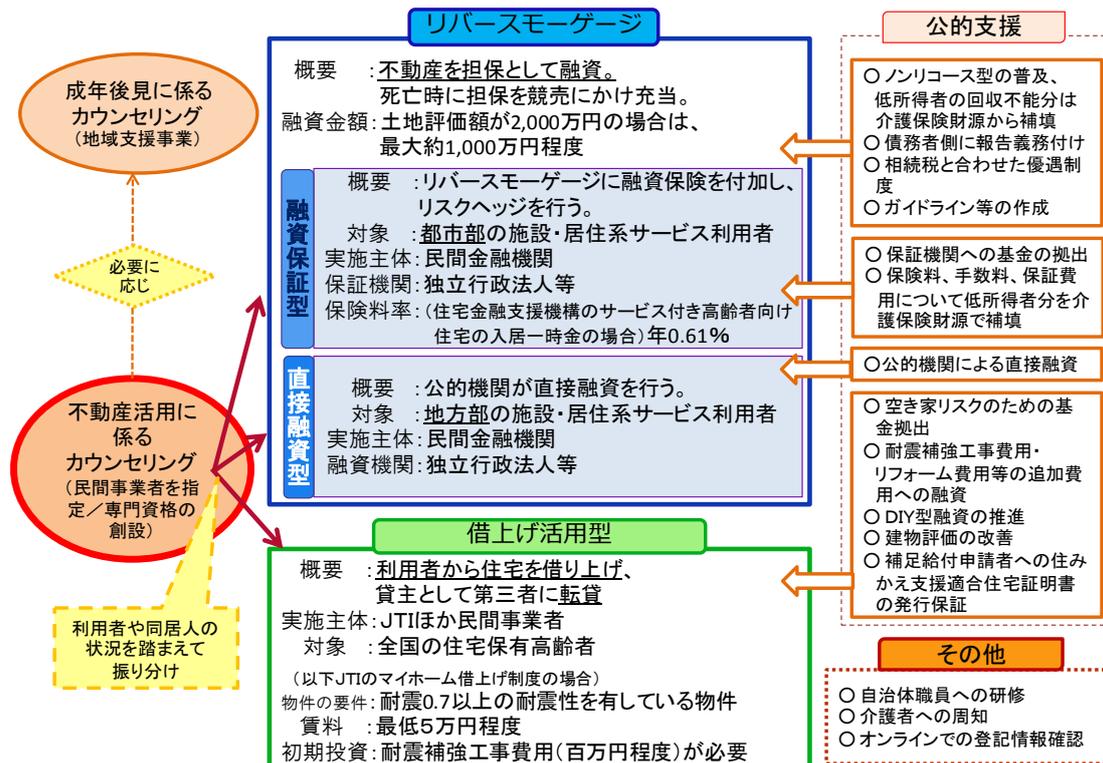
- ・成年後見人制度を活用した契約支援の仕組みの確立
- ・公正証書の活用
- ・契約手続きや様式等の定型化

③定期的な見直し・管理手続きの効率化

リバースモーゲージ型スキームでは金融機関が設定した見直しのタイミングで、借上げ活用型スキームでは契約更新のタイミングで、契約者本人やその家族の状況、物件の状況等の変化を踏まえた見直し・管理が必要となる。事業者の見直し・管理にかかる負担の軽減と、その負担が転嫁される利用者の手数料負担の軽減のためには、こうした手続きの効率化を図る必要がある。

- ・事業者への報告の義務付け(債権者の権限強化)
- ・登記情報確認の効率化
- ・マイナンバーの活用

図表 I -3-6 不動産流動化スキームの全体像



II. 不動産の活用を取り巻く環境

1. 新たな仕組みの対象者像

1) 現行の補足給付制度と その認定者数・受給者像

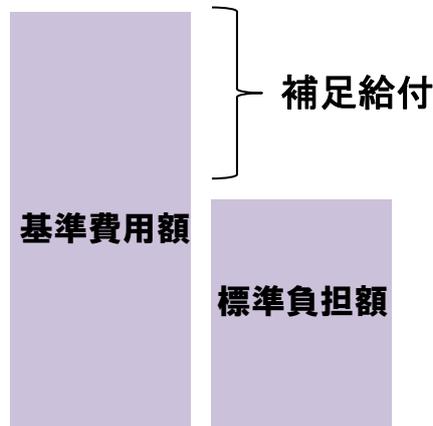
(1) 現行の補足制度の概要

補足給付制度は、介護保険施設に入所または短期入所する低所得者に対し、食費・居住費の一部助成に相当する負担軽減制度であり、介護保険制度上の正式名称では「特定入所者介護サービス費」と呼ばれる。

<概要>

- 給付対象者 : 所得に応じて設定される利用者負担段階の第1段階～第3段階に該当する者
- 給付費用 : 標準的な費用の額(基準費用額)と、利用者負担段階に応じて設定された自己負担限度額(標準負担額)との差額分

図表 II-1-1 「特定入所者介護サービス費」の仕組み



負担軽減の対象	利用者負担段階	主な対象者
	第1段階	・生活保護受給者 ・市町村民税世帯非課税の老齢福祉年金受給者
	第2段階	・市町村民税世帯非課税であって、課税年金収入額＋合計所得金額が80万円以下
	第3段階	・市町村民税世帯非課税であって、第2段階該当者以外
第4段階	・市町村民税本人非課税であって、世帯に課税者がある者 ・市町村民税本人課税者	

出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回)(平成25年9月25日)資料1より

現在は、利用者負担段階の設定の際には、課税所得のみを勘案しており、資産や、非課税収入があっても勘案されないため、補足給付を受けることができる。

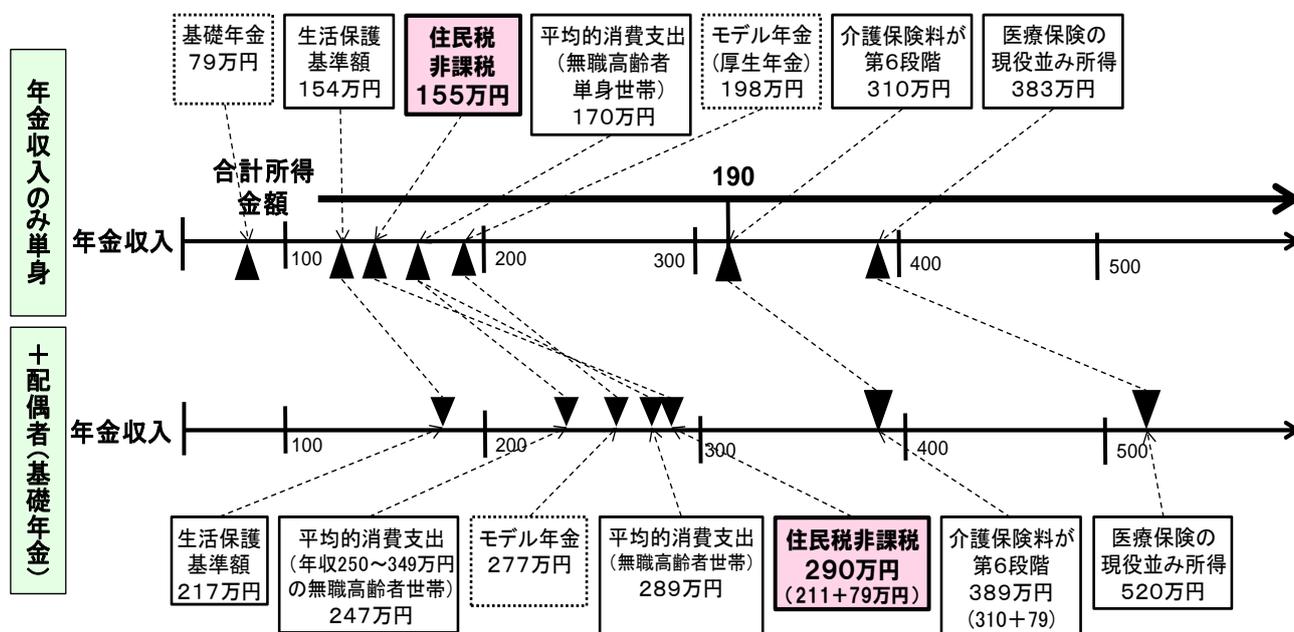
平成27年度介護保険制度改正で、新たに以下の3点が要件に追加される予定となっているが、不動産の取り扱いについては、引き続き「検討課題」とされた。

<新規に加味される要件>

- ・預貯金等が単身1000万円超、夫婦2000万円超の場合は給付対象外
- ・世帯分離した場合でも、配偶者が課税されている場合は給付対象外
- ・給付額の決定に当たり、非課税年金(遺族年金、障害年金)を収入として勘案

各利用者負担段階の要件として想定されている収入金額水準は、次ページの図表のとおりであり、補足給付を受給できる第3段階以下の収入は、年金収入のみの単身世帯の場合で年収 155 万円程度、既存年金を受給する配偶者がいる場合、夫婦で年収 290 万円程度に該当する。

図表Ⅱ-1-2 住民税非課税世帯の収入イメージ

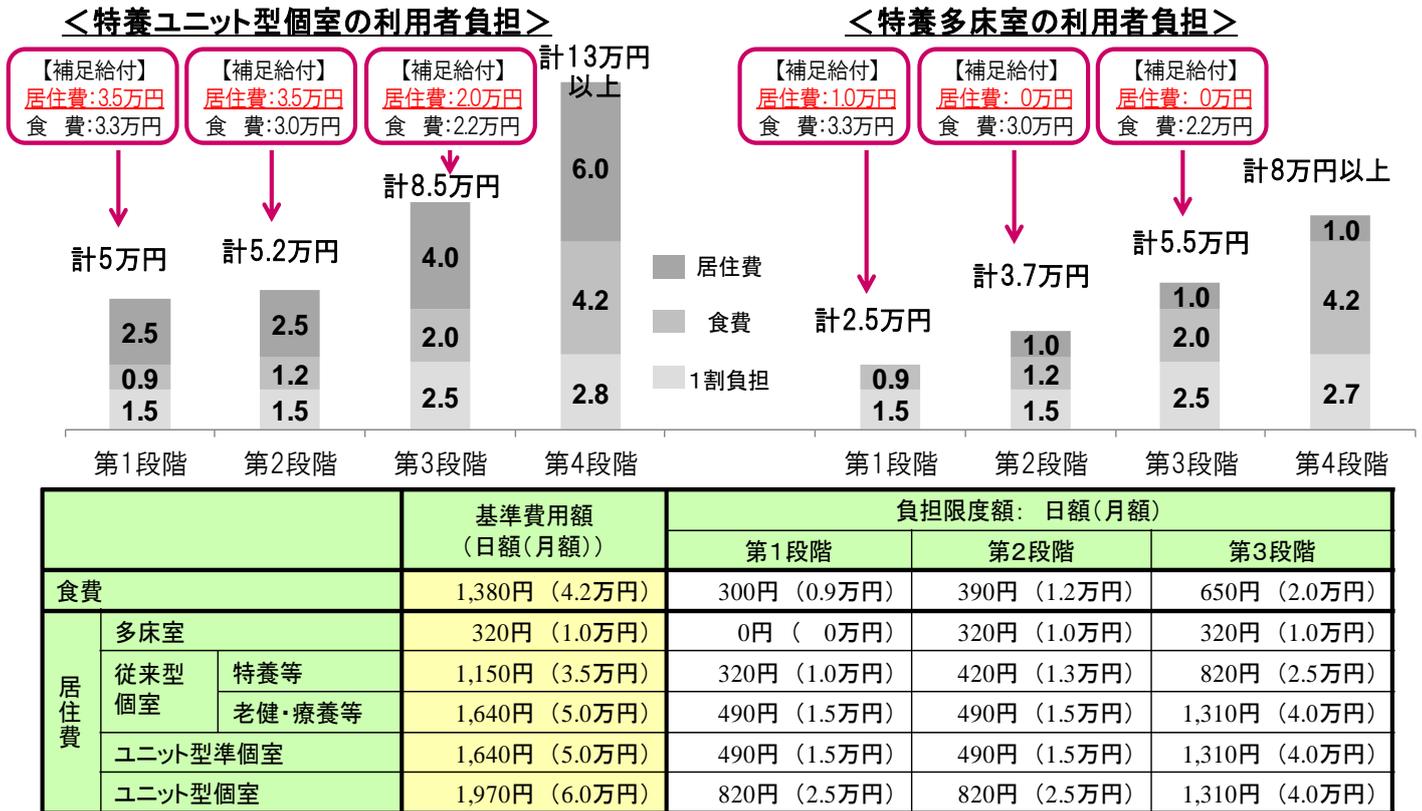


出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回)(2013年9月25日)資料をもとに作成

- ※ 夫婦世帯については、夫が厚生年金、妻が国民年金の収入のみと仮定。単身世帯は、年金収入のみと仮定。
- ※ モデル年金とは、厚生年金は、夫が平均的収入(平均標準報酬 36.0 万円)で 40 年間就業し、妻がその期間全て専業主婦であった世帯が年金を受け取り始める場合の給付水準であり、上記は平成 25 年 4~9 月分の年金額によるもの。
- ※ 夫婦世帯で夫の介護保険料が第6段階となる場合 389 万円は、夫の年金収入を 310 万円とし、妻は基礎年金 79 万円とした場合の合計額。
- ※ 医療保険の現役並み所得は、収入基準の金額(世帯合計 520 万円、単身 383 万円)
- ※ 平均的消費支出は、平成 24 年家計調査による。単身世帯は 65 歳以上の無職単身世帯の消費支出。夫婦世帯は、高齢者世帯(男 65 歳以上、女 60 歳以上の者のみ)からなる世帯で少なくとも一人は 65 歳以上のうち世帯主が無職の世帯(世帯人員の平均は 2.04 人)の消費支出であり、それぞれ平成 24 年平均の一月当たりの消費支出を 12 倍したもの。
- ※ 生活保護基準額は、一級地1の生活扶助の額と、東京都の住宅扶助の上限額を1年分足し上げた数値。

補足給付によって、実際に給付される金額のイメージは、下記の図表のとおり、入所する施設の種類によっても異なっており、ユニット型個室の特別養護老人ホームの場合で、負担段階に応じて居住費 2.0～3.5 万円、食費 2.2～3.3 万円、多床室型の特別養護老人ホームの場合で、居住費 0～1.0 万円、食費 2.2～3.3 万円程度である。

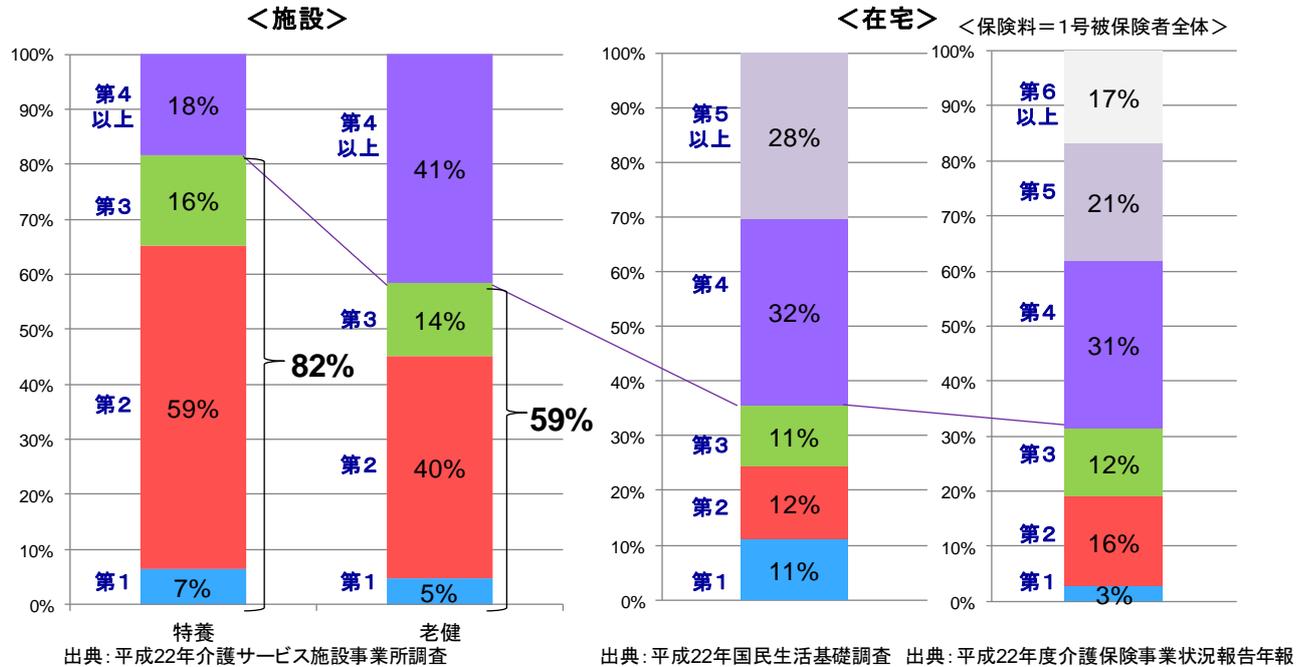
図表Ⅱ-1-3 「特定入所者介護サービス費」で給付される金額イメージ



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回)(平成25年9月25日)資料1より

参考までに、介護保険サービスの利用者の利用者負担段階別の構成割合を見ると、補足給付の認定を受けられる第1～第3段階の割合は、特別養護老人ホーム入所者で 82%、介護老人保健施設で 59%と多数派を占めている。在宅の介護保険サービス利用者ではおおむね3人に1人程度の割合であることと比較すると、かなり高い割合となっている。

図表Ⅱ-1-4 介護保険サービス利用者における利用者負担段階別構成割合



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第52回)(平成25年11月14日)資料1より

(2) 補足給付の認定者数・給付額

補足給付を受給できる認定者数は、平成 24 年度末時点で合計約 108 万人、短期入所を除くと約 54 万人である。

年間(平成 24 年度実績)で、約 3030 億円、短期入所を除くと約 2275 億円が給付されている。

これらの数値から認定者 1 人当たりの年間給付額を算出すると、入所の場合で平均 42 万円程度、短期入所の場合で 4.3 万円程度となる。

図表Ⅱ-1-5 「特定入所者介護サービス費」の認定者数・給付額

		<万人>								<百万円>	
		合計	第1段階		第2段階		第3段階		食費	228,195	
合計		108	7.6	7%	73	68%	28	26%			
	介護老人福祉施設	32	2.0	6%	23	72%	7.2	23%	介護老人福祉施設	126,350	
	介護老人保健施設	17	1.3	8%	11	65%	4.2	25%	介護老人保健施設	65,001	
	介護療養型医療施設	3.7	0.3	8%	2.5	68%	0.9	24%	介護療養型医療施設	13,712	
	地域密着型老人福祉施設	1.3	0.0	0%	1	77%	0.3	23%	地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	5,965	
	短期入所生活介護等	55	3.9	7%	36	65%	15	27%	短期入所生活介護等	17,167	
										居住費(滞在費)	74,756
										介護老人福祉施設	47,419
										介護老人保健施設	11,960
										介護療養型医療施設	1,011
										地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	6,062
										短期入所生活介護等	8,305
										合計	302,951

出所) 介護保険事業状況報告(平成 24 年度)

注) 認定者数は、境界層認定の関係で、食費に係る認定数と居住費に係る認定数に若干の相違があるが、万人単位の数字は同じ。認定者には、入院中や在宅にいる等で補足給付を受給しなかった者も含まれる。

2) 不動産活用の対象となる高齢者像

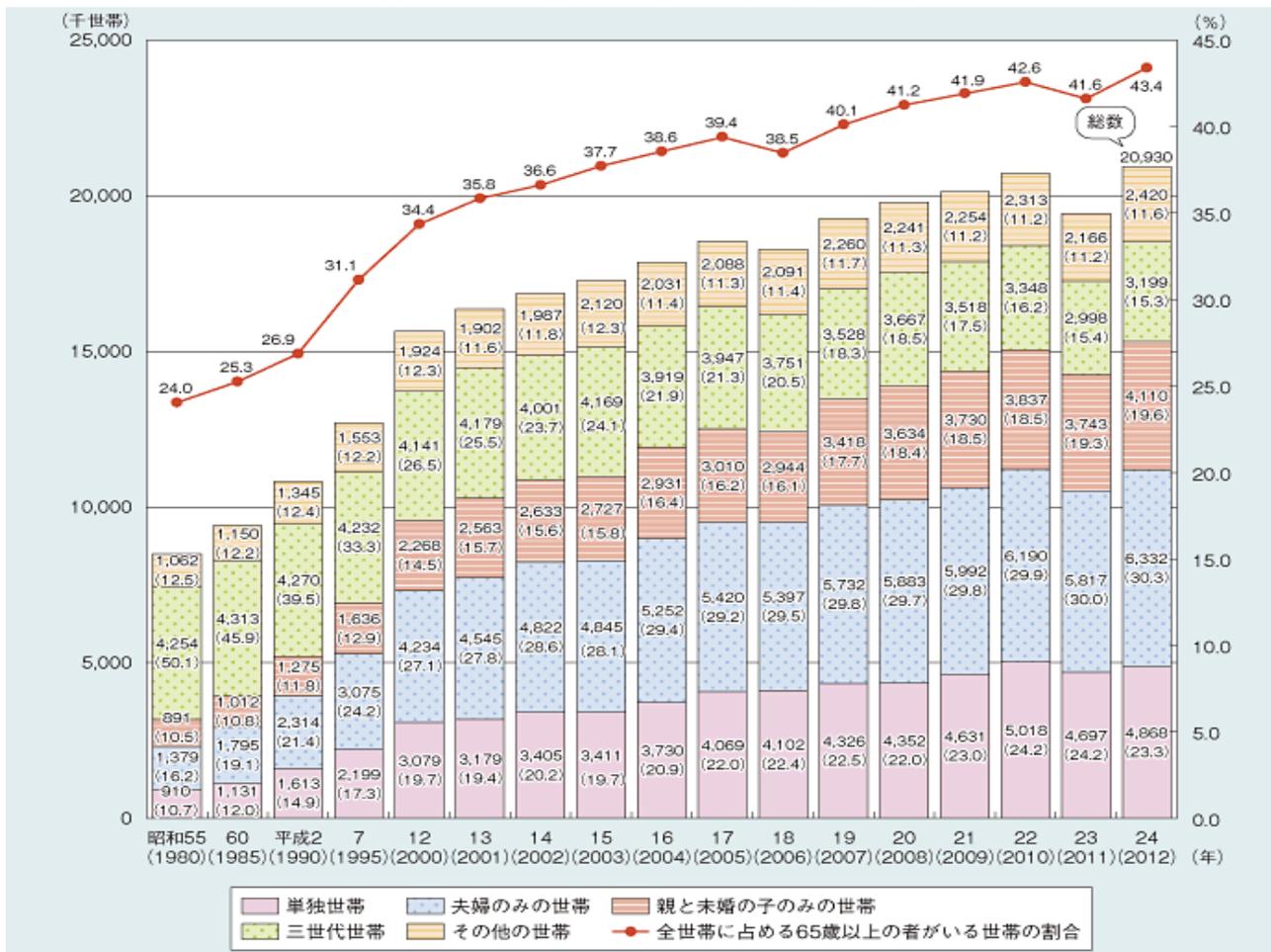
(1) 高齢者世帯の状況

① 世帯類型別にみた世帯数の推移

65歳以上の高齢者のいる世帯は、1980年以降、一貫して増加傾向にあり、直近(2012年時点)では全世帯の43.4%を占めている。

世帯類型別にみると、「単独世帯」が23.3%、「夫婦のみの世帯」が30.3%と、高齢者のみで暮らしている世帯が合わせて過半数を占めている。

図表Ⅱ-1-6 65歳以上の者のいる世帯数の推移



出所) 内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典) 昭和60年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」

注) 1. 平成7年の数値は兵庫県を除いたもの、平成23年の数値は岩手県、宮城県および福島県を除いたもの、平成24年の数値は福島県を除いたものである。

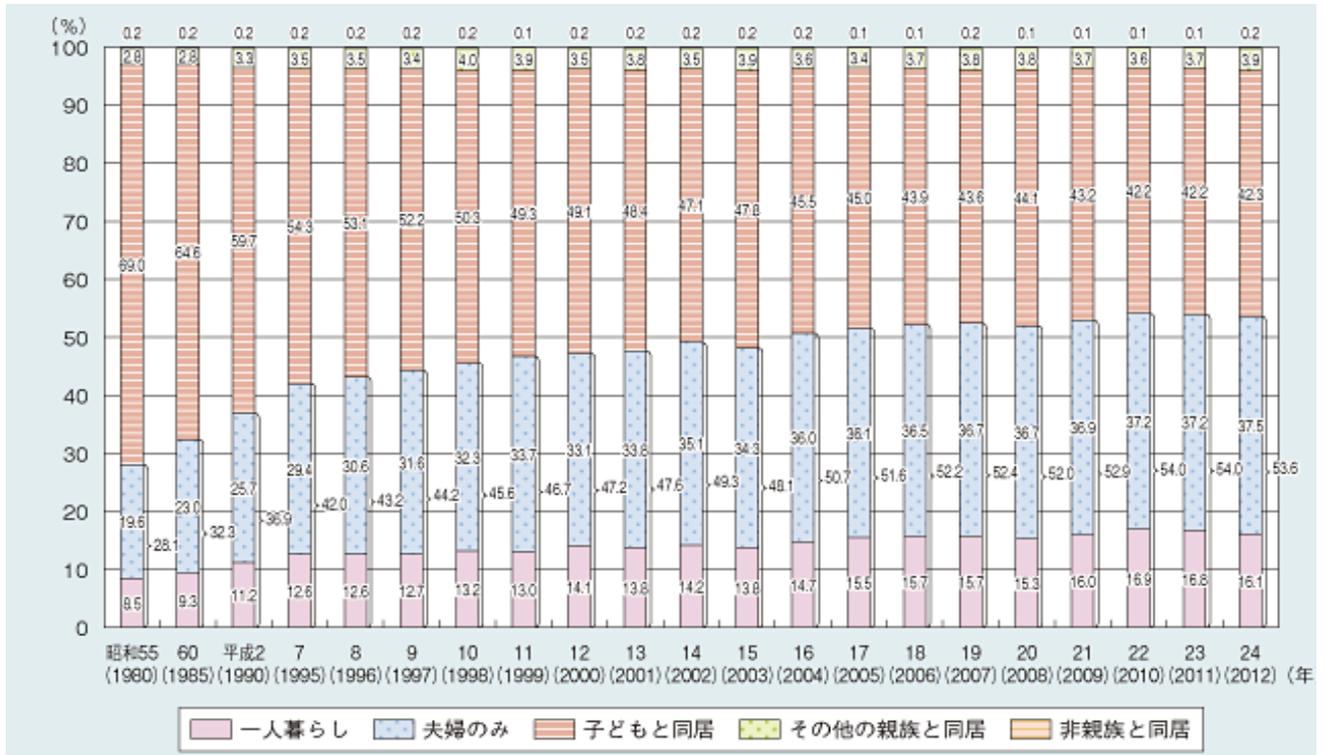
2. ()内の数字は、65歳以上の者のいる世帯総数に占める割合(%)

3. 四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

②高齢者の家族との同居の動向

65歳以上の高齢者の家族との同居状況を見ると、「一人暮らし」や「夫婦のみ」が増加するのに対し、「子どもとの同居」は減少傾向にあり、直近(2012年時点)では42.3%となっている。

図表Ⅱ-1-7 高齢者の家族との同居の動向



出所)内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典)昭和60年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」

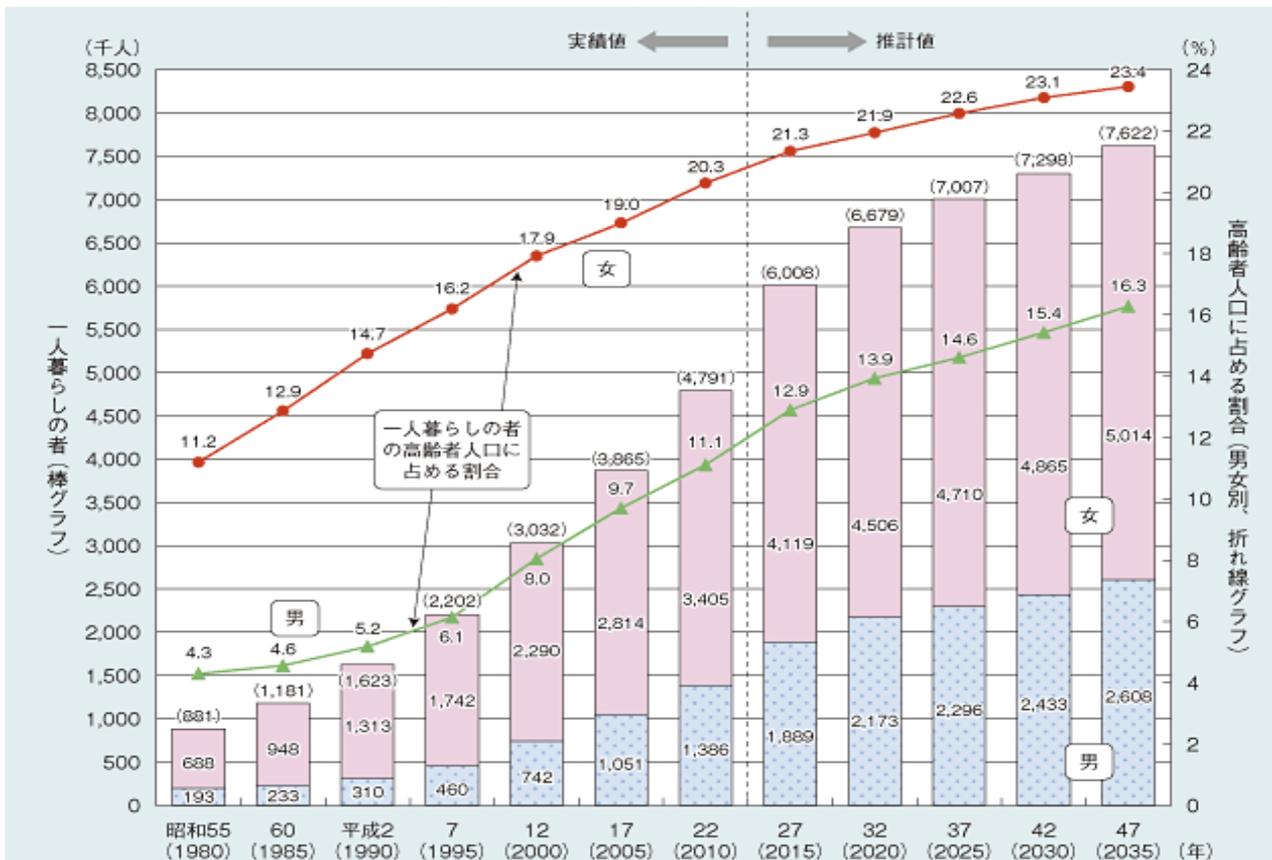
注)1. 「一人暮らし」とは、上記調査における「単身世帯」を指す。

2. 平成7年の数値は兵庫県を除いたもの、平成23年の数値は岩手県、宮城県および福島県を除いたもの、平成24年の数値は福島県を除いたものである。

③一人暮らし高齢者の動向

65歳以上の一人暮らし高齢者の増加は男女ともに顕著であり、高齢者人口に占める割合は、直近(2012年時点)で男性11.1%、女性20.3%となっている。

図表Ⅱ-1-8 一人暮らし高齢者の動向



出所)内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典)平成22年までは総務省「国勢調査」、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(平成25年1月推計)」、「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

注)1.「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単独世帯」のことを指す。

2.棒グラフ上の()内は65歳以上の一人暮らし高齢者の男女計

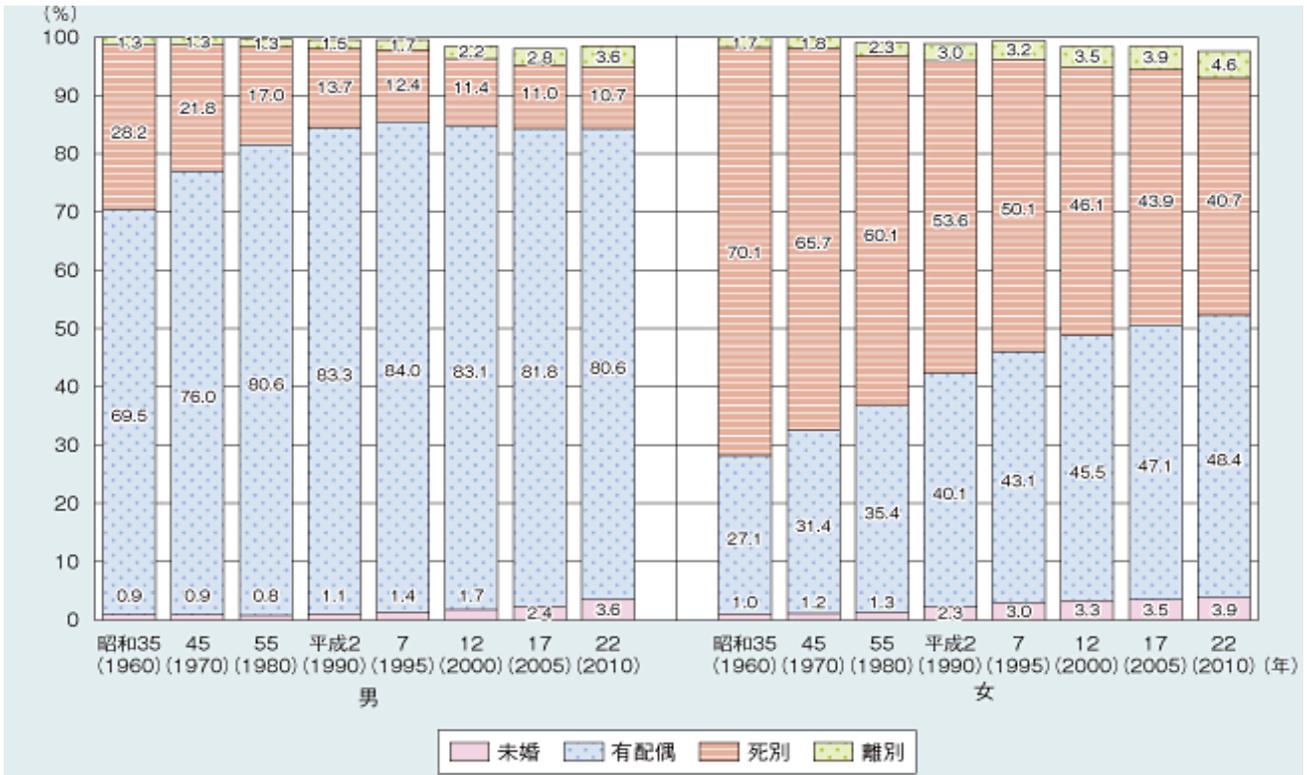
3.四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

④高齢者の配偶関係の動向

65歳以上の高齢者の配偶関係を見ると、一般的に男性よりも女性の方が長生きである場合が多いという傾向を反映し、男性では約8割が「有配偶」であるのに対し、女性では「有配偶」は5割弱で、「死別」が約4割となっている。

ただし、近年の長寿化の傾向を反映し、女性の「有配偶」の割合も高まる傾向が見られている。

図表Ⅱ-1-9 高齢者の配偶関係の動向



出所)内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典)総務省「国勢調査」

注)「配偶関係不詳」は省略した。

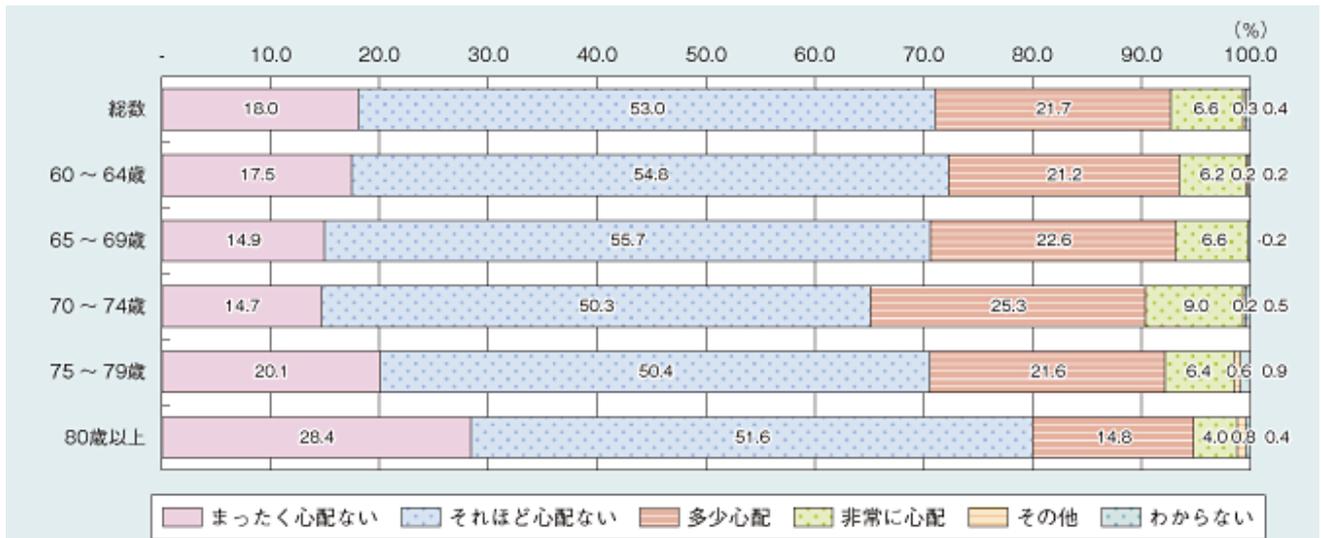
(2) 高齢者世帯の経済状況

① 高齢者の暮らし向き

高齢者の18%は暮らし向きに「まったく心配ない」、53%は「それほど心配ない」と回答しており、約7割の高齢者は不安を持っていないことがうかがわれる。

一方で、「非常に心配」と回答した割合は6.6%、「多少心配」が21.7%となっており、3割弱の高齢者は暮らし向きに対し不安を感じている。

図表Ⅱ-1-10 高齢者の暮らし向き



出所) 内閣府 平成 26 年版高齢社会白書(全体版)

原出典) 内閣府「高齢者の経済生活に関する意識調査」(平成 23 年)

注) 対象は 60 歳以上の男女

②高齢者世帯の所得の状況

高齢者世帯の世帯人員一人当たりの年間所得は195.1万円となっており、全世帯平均(208.3万円)と比べるとやや低いものの、大きな差は見られない。

また、収入の約7割は「公的年金・恩給」によっている。

図表Ⅱ-1-11 高齢者世帯の所得

区分	平均所得金額		
	一世帯当たり		世帯人員一人当たり (平均世帯人員)
高齢者世帯	総所得	303.6万円	195.1万円(1.56人)
	稼働所得	59.2万円(19.5%)	
	公的年金・恩給	209.8万円(69.1%)	
	財産所得	17.6万円(5.8%)	
	年金以外の社会保障給付金	2.3万円(0.8%)	
	仕送り・その他の所得	14.6万円(4.8%)	
全世帯	総所得	548.2万円	208.3万円(2.63人)

出所)内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典)資料:厚生労働省「国民生活基礎調査」(平成24年)(同調査における平成23年1年間の所得)

注)1.高齢者世帯とは、65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう。

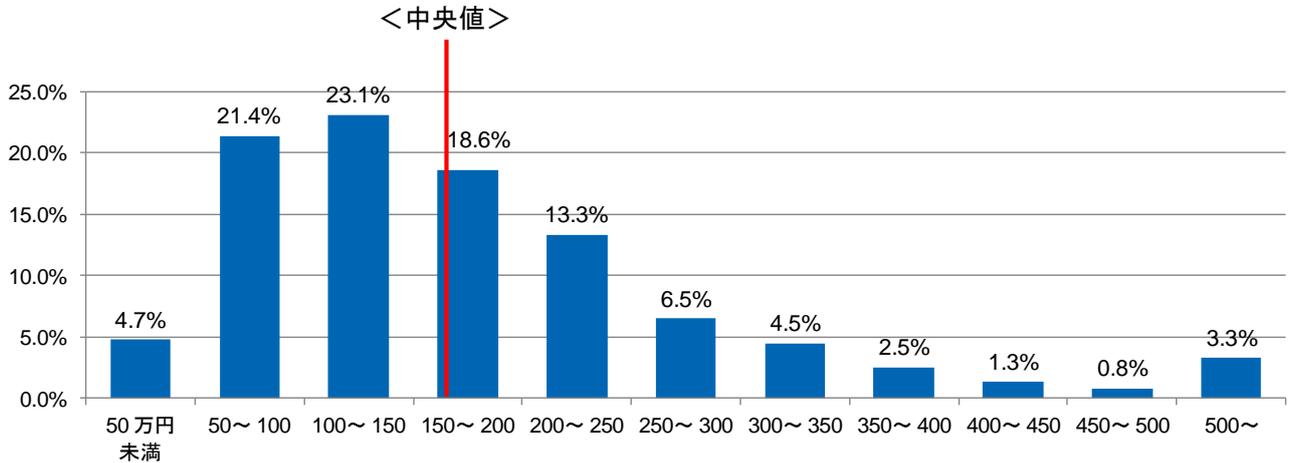
2.福島県を除いたものである。

高齢者世帯を単身世帯、夫婦世帯に分けて所得分布をみると、単身世帯では年収「100～150 万円」の階層が最も多く、23.1%を占める。

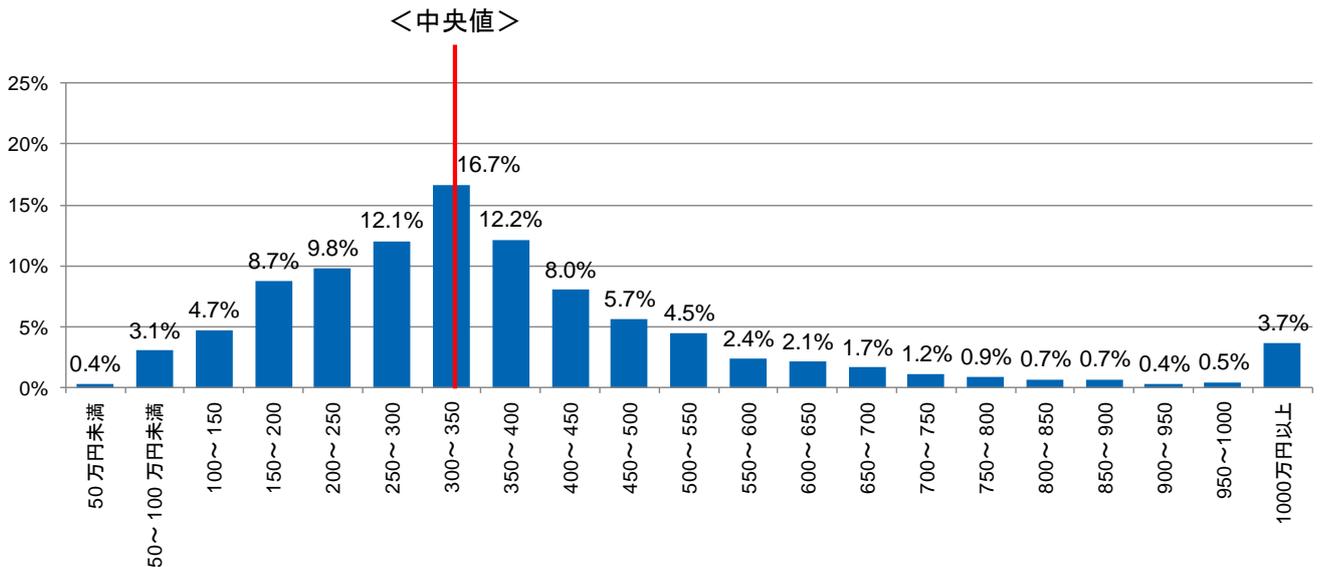
夫婦世帯では、「300～350 万円」の階層が最も多く 16.7%を占める。

図表Ⅱ-1-12 高齢者世帯の所得分布

<単身世帯>



<夫婦世帯>



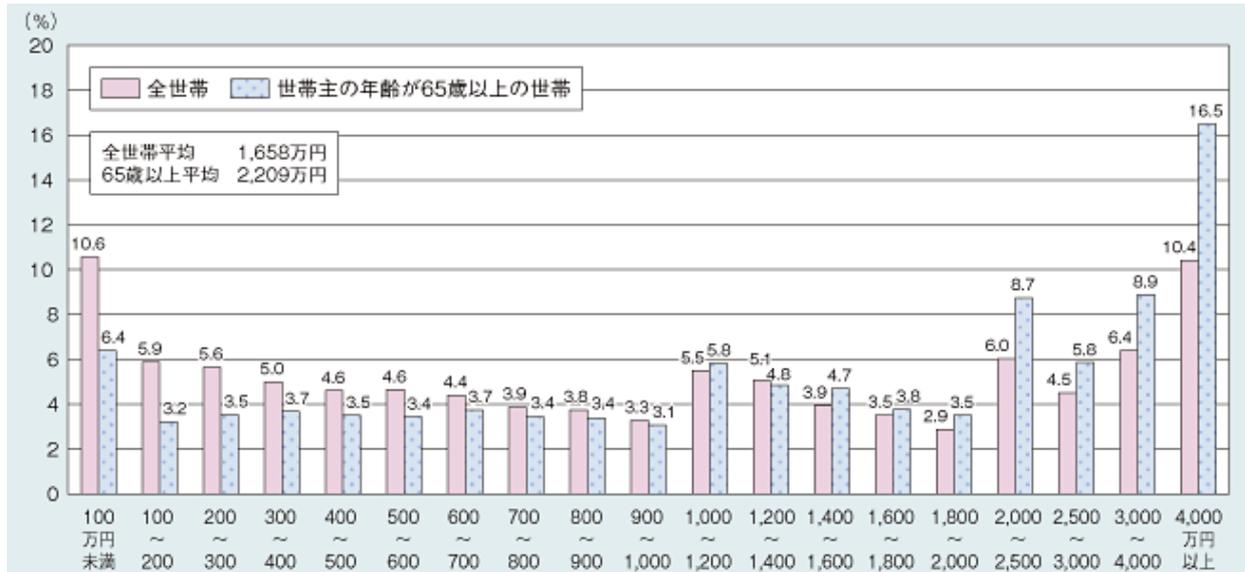
出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回)(2013年9月25日)資料より
 原出典) 平成23年国民生活基礎調査(特別集計)より作成

③高齢者世帯の預貯金の状況

世帯主年齢が65歳以上の世帯(二人以上世帯)の平均貯蓄現在高は2209万円であり、全世帯平均(1658万円)の約1.4倍の預貯金を保有している。

ただし、分布で見ると、貯蓄が500万円未満の世帯も2割程度存在しており、全般に、貯蓄額が平均を上回る世帯が平均額を引き上げている傾向があることがうかがわれる。

図表Ⅱ-1-13 世帯主年齢別 1世帯当たり貯蓄現在高



出所)内閣府 平成26年版高齢社会白書(全体版)

原出典)総務省「家計調査(二人以上の世帯)」(平成24年)

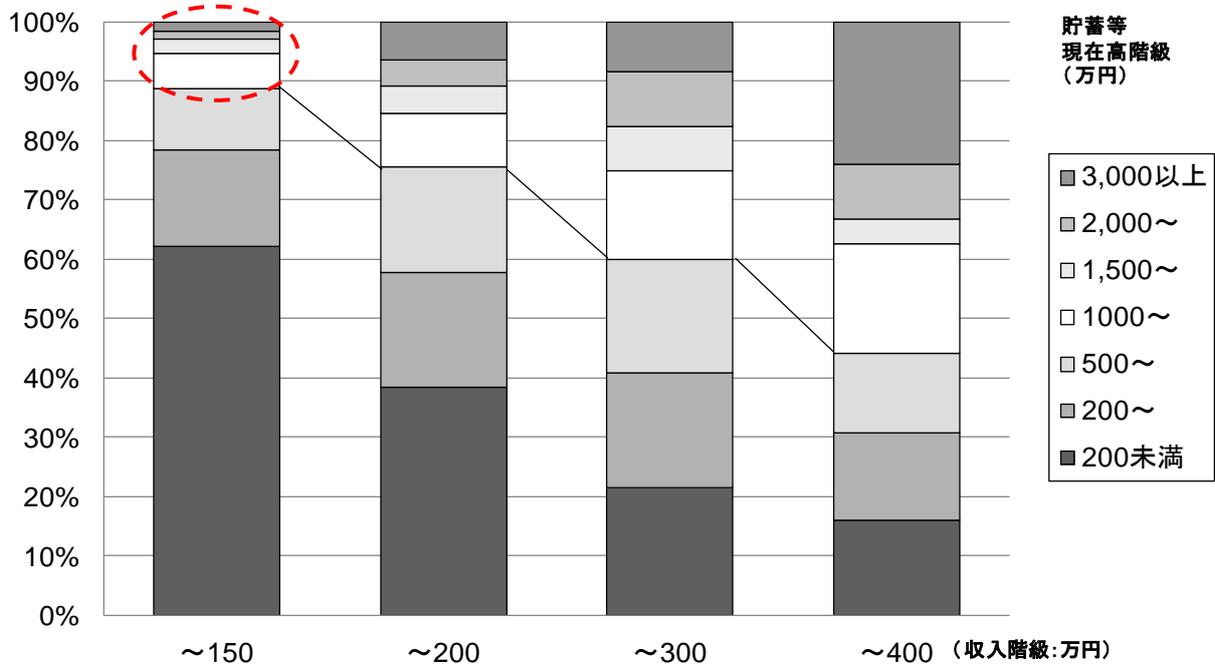
注)1.単身世帯は対象外

2.ゆうちょ銀行・郵便貯金・簡易生命保険管理機構(旧日本郵政公社)、銀行、その他の金融機関への預貯金、積立型生命保険などの掛金、株式・債券・投資信託・金銭信託などの有価証券と社内預金などの金融機関外への貯蓄の合計

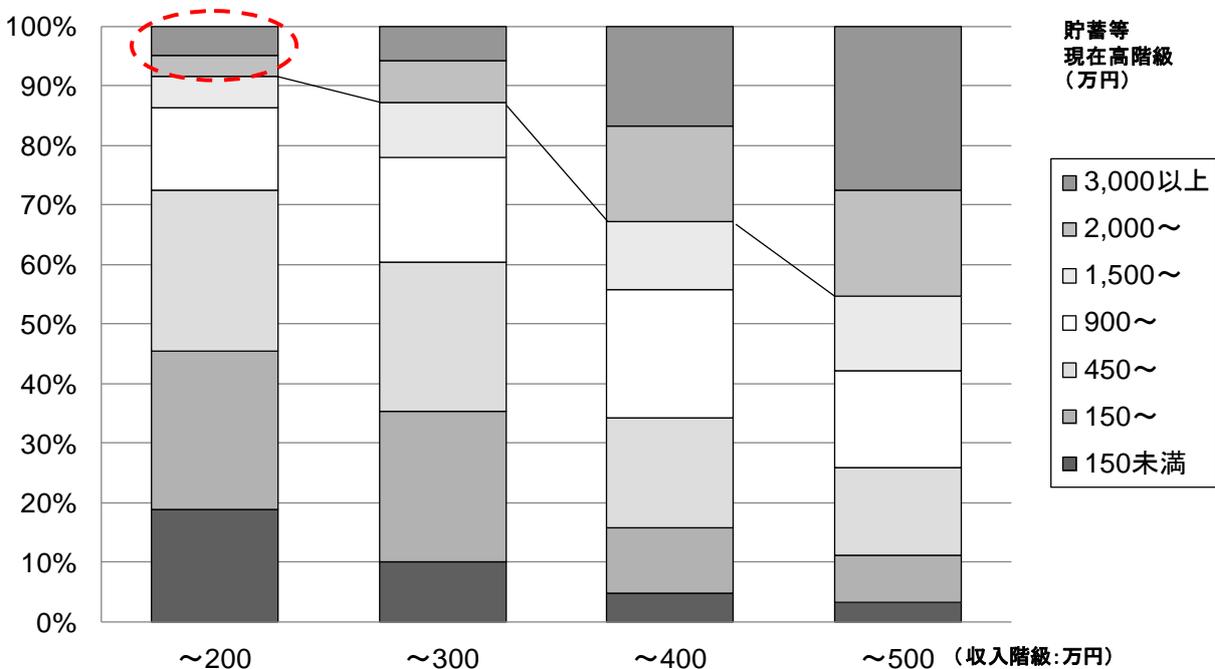
さらに、単身世帯・夫婦世帯別に収入階級別にみると、収入と貯蓄現在高は相関する傾向が見られ、収入 150 万円未満の単身世帯で貯蓄等が 1000 万円以上の世帯の占める割合は 11%、収入 200 万円未満の夫婦世帯で貯蓄等が 2000 万円以上の世帯の占める割合は約 8%のみであった。

図表Ⅱ-1-14 高齢者世帯の収入階級別 貯蓄現在高

<単身世帯>



<夫婦世帯>



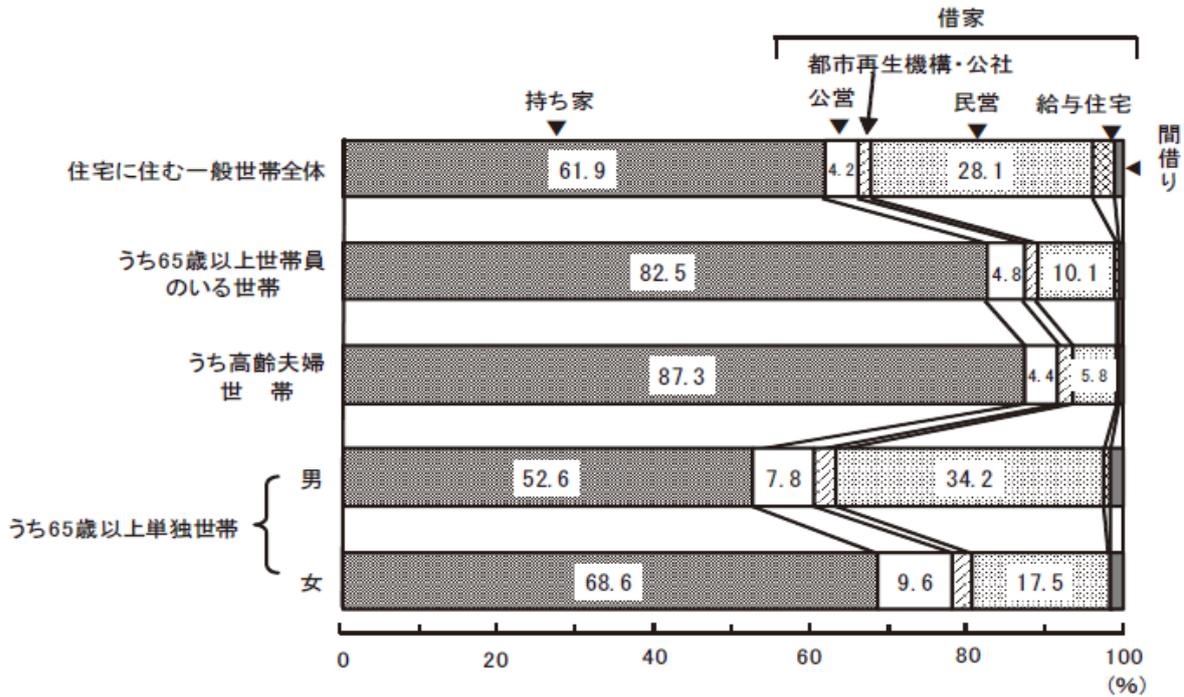
出所) 社会保障審議会介護保険部会(第 49 回)(2013 年 9 月 25 日)資料より
 原出典) 平成 23 年国民生活基礎調査(特別集計)より作成

④高齢者世帯の不動産の状況

高齢者がいる世帯のうち、持ち家に住む割合は 82.5%と、一般世帯全体(61.9%)と比べてかなり高い。より詳細にみると、高齢者夫婦世帯では 87.3%、女性単身世帯で 68.6%と一般世帯全体を上回っているが、男性単身世帯は 52.2%と低く、民営の借家に住む割合 34.2%や公営の借家に住む割合 7.8%が高くなっている。なお、女性単身世帯でも、公営の借家に住む割合は 9.6%と高い。

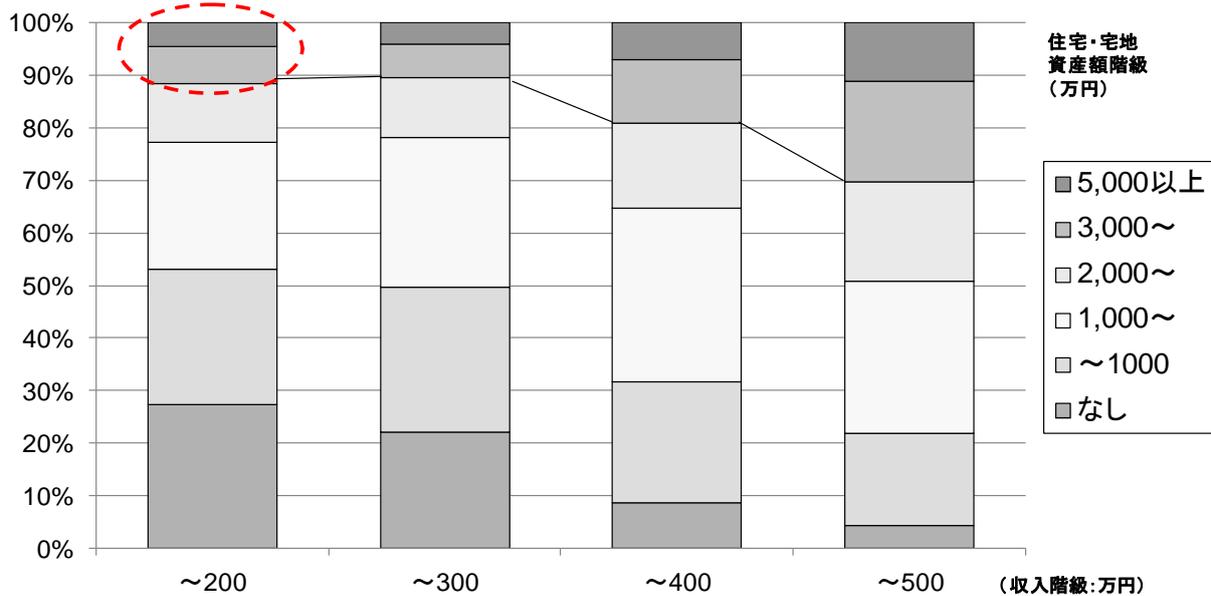
高齢夫婦世帯の収入階級別住宅・宅地資産額をみると、収入 200 万円未満の世帯で住宅・宅地資産額が 3000 万円以上の世帯の占める割合は 12%のみであった。

図表Ⅱ-1-15 高齢者の住宅の保有状況



出所) 総務省「国勢調査報告」(平成 22 年)

図表Ⅱ-1-16 高齢夫婦世帯の収入階級別 住宅・宅地資産額



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第 49 回)(2013 年 9 月 25 日)資料より
 原出典) 平成 23 年国民生活基礎調査(特別集計)より作成

《参考》平成 25 年度「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」の結果より②

参考までに、高齢者が保有する自分名義の不動産の内容を見ると、いずれの世帯類型でも「自宅(戸建て)」と「自宅(マンション)」で過半数を占めている。

単現在の住まいが「持ち家」である割合は、単身世帯で 63.0%、夫婦のみ世帯で 85.3%、その他世帯で 86.6%となっている。本調査では、集合住宅の回答比率が低くなっていることに留意が必要であるが、現在の住まいが「持ち家」である場合、6割以上が自分名義の資産として「自宅」を挙げている。

「自宅」以外の「セカンドハウス・別荘」「事業用不動産」「賃貸・投資目的の不動産」は、そもそも保有している比率が低い(0.6~7.3%)が、現在の住まいが「賃貸住宅」や「社宅、寮、官舎」の場合にはほとんど見られなかった。

《参考》世帯類型別 現在の住まいの形態別 自分名義の保有不動産(65 歳以上)〔金融編〕(1/2)

＜単身世帯＞

(上段:件数, 下段:横計に対する割合)

*表頭項目は複数回答

自分名義の不動産 現在の住まい	計	自宅 (戸建て)	自宅 (マンション)	セカンドハウス・ 別荘	事業用不動 産	賃貸・投資目 的の不動産	不動産なし	無回答
計	330 100.0%	133 40.3%	50 15.2%	2 0.6%	16 4.8%	24 7.3%	132 40.0%	19 5.8%
持ち家 (一戸建)	147 44.5%	119 81.0%	3 2.0%	0 0.0%	13 8.8%	15 10.2%	18 12.2%	8 5.4%
持ち家 (マンションなど集合住宅)	61 18.5%	7 11.5%	47 77.0%	1 1.6%	1 1.6%	9 14.8%	8 13.1%	2 3.3%
民間の賃貸住宅	68 20.6%	7 10.3%	0 0.0%	1 1.5%	2 2.9%	0 0.0%	55 80.9%	6 8.8%
公団・公社・公営の賃貸住宅	45 13.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	42 93.3%	3 6.7%
社宅、寮、官舎	0 0.0%	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
その他	8 2.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%
無回答	1 0.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%

＜夫婦のみ世帯＞

*表頭項目は複数回答

自分名義の不動産 現在の住まい	計	自宅 (戸建て)	自宅 (マンション)	セカンドハウス・ 別荘	事業用不動 産	賃貸・投資目 的の不動産	不動産なし	無回答
計	894 100.0%	418 46.8%	104 11.6%	17 1.9%	44 4.9%	42 4.7%	303 33.9%	65 7.3%
持ち家 (一戸建)	623 69.7%	390 62.6%	8 1.3%	15 2.4%	38 6.1%	30 4.8%	171 27.4%	40 6.4%
持ち家 (マンションなど集合住宅)	140 15.7%	20 14.3%	92 65.7%	2 1.4%	4 2.9%	8 5.7%	32 22.9%	7 5.0%
民間の賃貸住宅	66 7.4%	2 3.0%	1 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	2 3.0%	52 78.8%	10 15.2%
公団・公社・公営の賃貸住宅	54 6.0%	3 5.6%	1 1.9%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.9%	44 81.5%	6 11.1%
社宅、寮、官舎	1 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%
その他	8 0.9%	1 12.5%	1 12.5%	0 0.0%	1 12.5%	1 12.5%	3 37.5%	2 25.0%
無回答	2 0.2%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート〔金融編〕」より集計

注)「計」列の斜字体の割合は、縦 100%で算出したもの

《参考》世帯類型別 現在の住まいの形態別 自分名義の保有不動産(65歳以上)〔金融編〕(2/2)

＜その他世帯＞

(上段:件数, 下段:横計に対する割合)

*表頭項目は複数回答

自分名義の不動産 現在の住まい	計	自宅 (戸建て)	自宅 (マンション)	セカンドハウス・ 別荘	事業用不動 産	賃貸・投資目 的の不動産	不動産なし	無回答
計	834	421	42	10	46	38	303	56
	100.0%	50.5%	5.0%	1.2%	5.5%	4.6%	36.3%	6.7%
持ち家 (一戸建)	650	399	5	8	44	32	204	31
	77.9%	61.4%	0.8%	1.2%	6.8%	4.9%	31.4%	4.8%
持ち家 (マンションなど集合住宅)	72	8	36	1	2	3	24	4
	8.6%	11.1%	50.0%	1.4%	2.8%	4.2%	33.3%	5.6%
民間の賃貸住宅	47	2	0	0	0	2	36	7
	5.6%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	76.6%	14.9%
公団・公社・公営の賃貸住宅	37	3	0	0	0	0	25	9
	4.4%	8.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	67.6%	24.3%
社宅、寮、官舎	3	1	0	0	0	0	2	0
	0.4%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
その他	12	2	1	1	0	1	9	1
	1.4%	16.7%	8.3%	8.3%	0.0%	8.3%	75.0%	8.3%
無回答	13	6	0	0	0	0	3	4
	1.6%	46.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.1%	30.8%

出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート〔金融編〕」より集計

注)「計」列の斜字体の割合は、縦100%で算出したもの

《参考》自分名義の不動産とその評価額(65歳以上)〔金融編〕

＜単身世帯＞

(上段:件数, 下段:横計に対する割合)

不動産活用の対象

自分名義の不動産評価額 自分名義の不動産	計	保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上	評価額不明 ・無回答
全体	330	151	48	33	13	16	11	58
	100.0%	45.8%	14.5%	10.0%	3.9%	4.8%	3.3%	17.6%
自宅(戸建て)	133	0	40	20	9	12	8	44
	100.0%	0.0%	30.1%	15.0%	6.8%	9.0%	6.0%	33.1%
	40.3%	0.0%	83.3%	60.6%	69.2%	75.0%	72.7%	75.9%
自宅(マンション)	50	0	8	14	4	4	5	15
	100.0%	0.0%	16.0%	28.0%	8.0%	8.0%	10.0%	30.0%
	15.2%	0.0%	16.7%	42.4%	30.8%	25.0%	45.5%	25.9%

＜夫婦のみ世帯＞

自分名義の不動産評価額 自分名義の不動産	計	保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上	評価額不明 ・無回答
全体	894	368	160	100	64	54	17	131
	100.0%	41.2%	17.9%	11.2%	7.2%	6.0%	1.9%	14.7%
自宅(戸建て)	418	0	124	75	50	40	14	115
	100.0%	0.0%	29.7%	17.9%	12.0%	9.6%	3.3%	27.5%
	46.8%	0.0%	77.5%	75.0%	78.1%	74.1%	82.4%	87.8%
自宅(マンション)	104	0	25	25	17	16	3	18
	100.0%	0.0%	24.0%	24.0%	16.3%	15.4%	2.9%	17.3%
	11.6%	0.0%	15.6%	25.0%	26.6%	29.6%	17.6%	13.7%

＜その他世帯＞

(上段:件数, 下段:総計に対する割合)

自分名義の不動産評価額 自分名義の不動産	計	保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上	評価額不明 ・無回答
全体	834	359	127	95	41	42	30	140
	100.0%	43.0%	15.2%	11.4%	4.9%	5.0%	3.6%	16.8%
自宅(戸建て)	421	0	111	78	39	38	28	127
	100.0%	0.0%	26.4%	18.5%	9.3%	9.0%	6.7%	30.2%
	50.5%	0.0%	87.4%	82.1%	95.1%	90.5%	93.3%	90.7%
自宅(マンション)	42	0	7	15	3	3	3	11
	100.0%	0.0%	16.7%	35.7%	7.1%	7.1%	7.1%	26.2%
	5.0%	0.0%	5.5%	15.8%	7.3%	7.1%	10.0%	7.9%

出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート〔金融編〕」より集計

注)「計」列の斜字体の割合は、縦100%で算出したもの

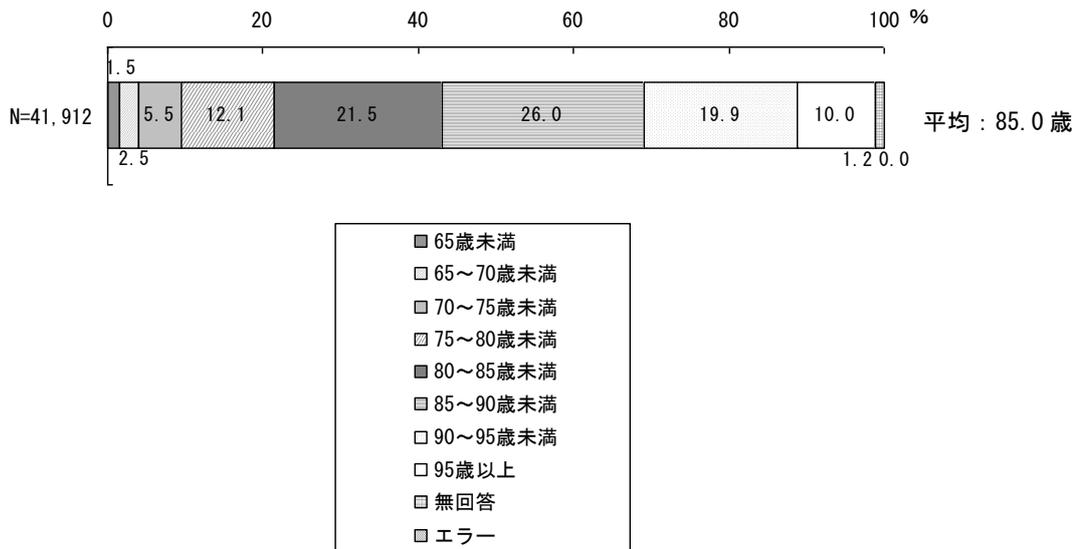
(3) 介護保険施設の入所者像

① 介護保険施設への入所時の状態像

特別養護老人ホームの入所時の年齢は、先行研究の結果から、平均 85.0 歳、90 歳以上での入居が約3割、85 歳以上でみると6割弱となるなど、かなり高年齢になっていることがうかがわれる。

また、入所時点の要介護度も、同じ先行研究結果から、平均で 3.76、「要介護4」「要介護5」の占める割合が6割を超えていることがうかがわれる。

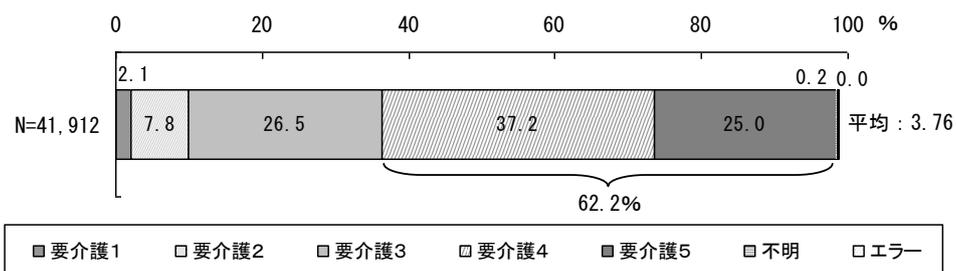
図表 II-1-17 特別養護老人ホーム新規入所者の入所時点の年齢



出所) (株)野村総合研究所「平成 21 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)特別養護老人ホームにおける入所申込者に関する調査研究」

注) 全国の特別養護老人ホームに調査票を送付し(回収率50.8%)、施設職員に新規入所者の年齢等を回答頂いた。40 歳未満の年齢が記載されていたケースを「エラー」として扱った。

図表 II-1-18 特別養護老人ホーム新規入所者の入所時点の要介護度



出所) (株)野村総合研究所「平成 21 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)特別養護老人ホームにおける入所申込者に関する調査研究」

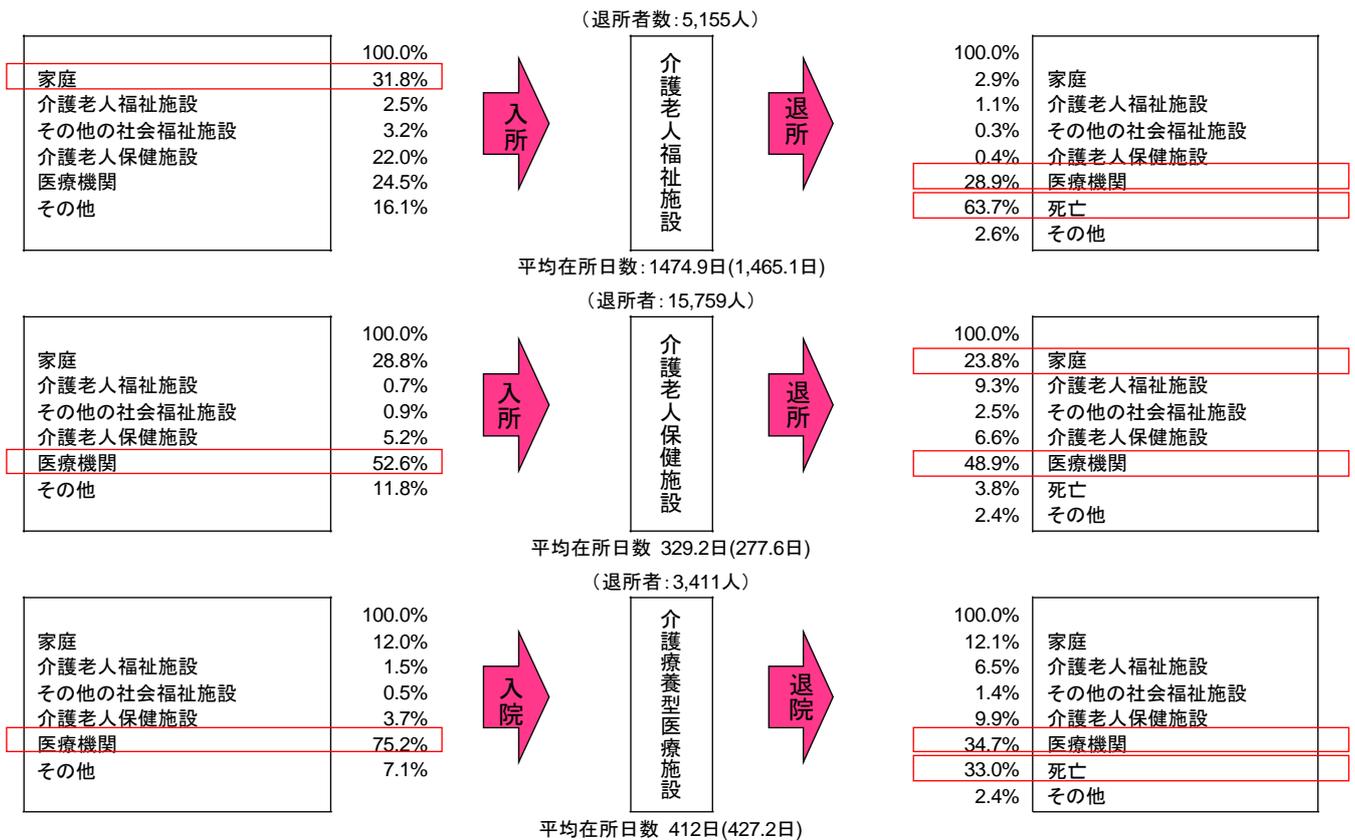
注) 全国の特別養護老人ホームに調査票を送付し(回収率50.8%)、施設職員に新規入所者の年齢等を回答頂いた。要支援 1=0.375、要支援 2=1、要介護 1~5 はそれぞれ 1~5 として平均要介護度を算出した。「要支援 1」「要支援 2」と回答したケース「エラー」として扱った。

②介護保険施設の入所ルート・退所ルート

介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の場合は、31.8%が「家庭(在宅)」から直接入所しているが、介護老人保健施設や介護療養型医療施設の場合は、「医療機関」からの入所が最も多く、過半数を超えている。

また、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)からの対処の6割超は「死亡」による退所で、次いで「医療機関」への入院が約3割となっているのに対し、介護老人保健施設では「医療機関」への入院が約半数、「家庭(在宅復帰)」も1/4程度見られている。介護療養型医療施設は、「医療機関」への入院と「死亡」が、それぞれ1/3程度を占めている。

図表Ⅱ-1-19 介護保険施設の入所ルート・退所ルート

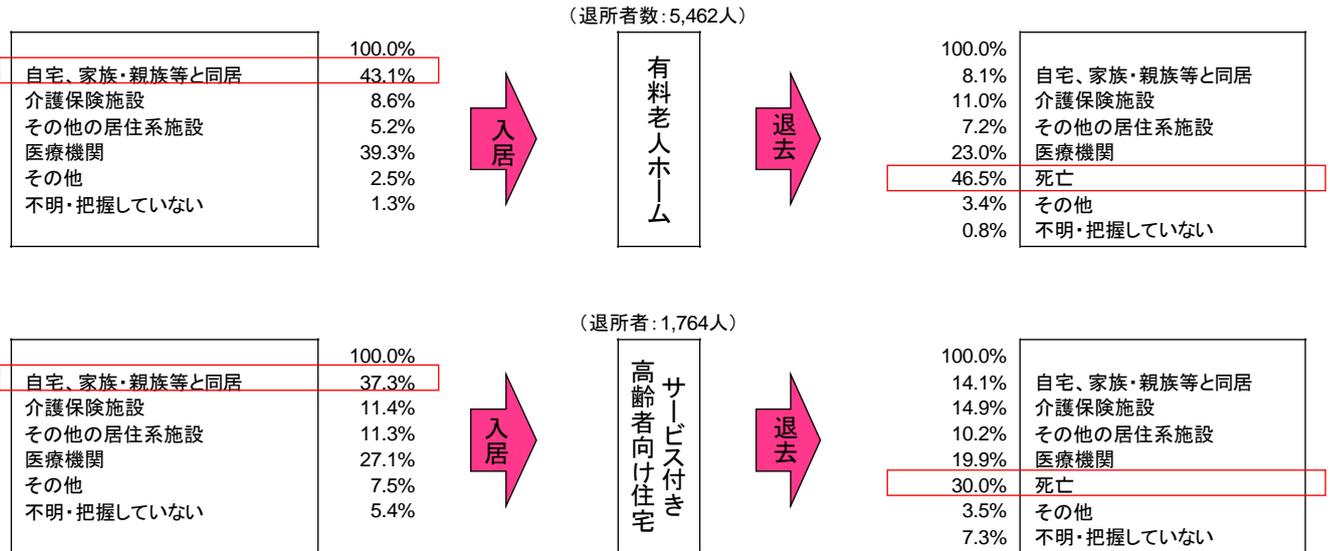


出所) 社会保障審議会介護給付費分科会(第104回)(平成26年7月23日)資料より
原出典)平成22年介護サービス施設・事業所調査結果

参考までに、居住系サービス(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)では、「自宅、家庭・親族等と同居」が4割程度、次いで「医療機関」が3～4割程度を占めるという構造となっている。

退所先については、いずれも「死亡」が最も多く、有料老人ホームでは5割弱、サービス付き高齢者向け住宅で3割となっており、「終の棲家」としての役割を果たしているホームも少なくないことがうかがわれる。退所先の第2位は、いずれも「医療機関」であり、おおむね2割を占めている。

《参考》居住系サービスの入居ルート・退去ルート



出所) 公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成 25 年度 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業」

③介護保険施設への平均入所期間

介護保険施設の平均入所期間は、特別養護老人ホームの場合で 1474.9 日(約4年)、老人保健施設の場合で 329.3 日(約 11 か月)、介護療養型医療施設の場合で 412 日(約1年1か月)である。

図表Ⅱ-1-20 介護保険施設の平均入所期間

在所期間	特別養護老人ホーム			老人保健施設			介護療養型医療施設		
	人数	割合	累積割合	人数	割合	累積割合	人数	割合	累積割合
3か月未満	1098	23.8%	23.8%	5363	37%	37%	1240	38%	38%
3か月以上6か月未満				2857	20%	57%	602	19%	57%
6か月以上1年未満				2087	15%	72%	419	13%	70%
1年以上2年未満	661	14.4%	38.2%	2087	15%	87%	450	14%	84%
2年以上3年未満	544	11.8%	50.0%	1003	7%	94%	189	6%	89%
3年以上4年未満	487	10.6%	60.6%	381	3%	96%	114	4%	93%
4年以上5年未満	448	9.7%	70.3%	250	2%	98%	68	2%	95%
5年以上6年未満	353	7.7%	78.0%	275	2%	100%	159	5%	100%
6年以上7年未満	174	3.8%	81.8%						
7年以上8年未満	202	4.4%	86.1%						
8年以上9年未満	129	2.8%	88.9%						
9年以上10年未満	101	2.2%	91.1%						
10年以上11年未満	134	2.9%	94.0%						
11年以上	274	6.0%	100.0%						
不詳	549	-	-	1456	-	-	169	-	-
平均在所日数	1474.9日			329.3日			412日		

出所) 社会保障審議会介護保険部会(第 49 回)(平成 25 年 9 月 25 日)資料1より
原出典) 介護サービス施設・事業所調査(平成 22 年 9 月)より老健局にて作成

3) 想定される資金需要

(1) 不動産活用の対象となる高齢者数

① ストックベースでの対象高齢者数の推定

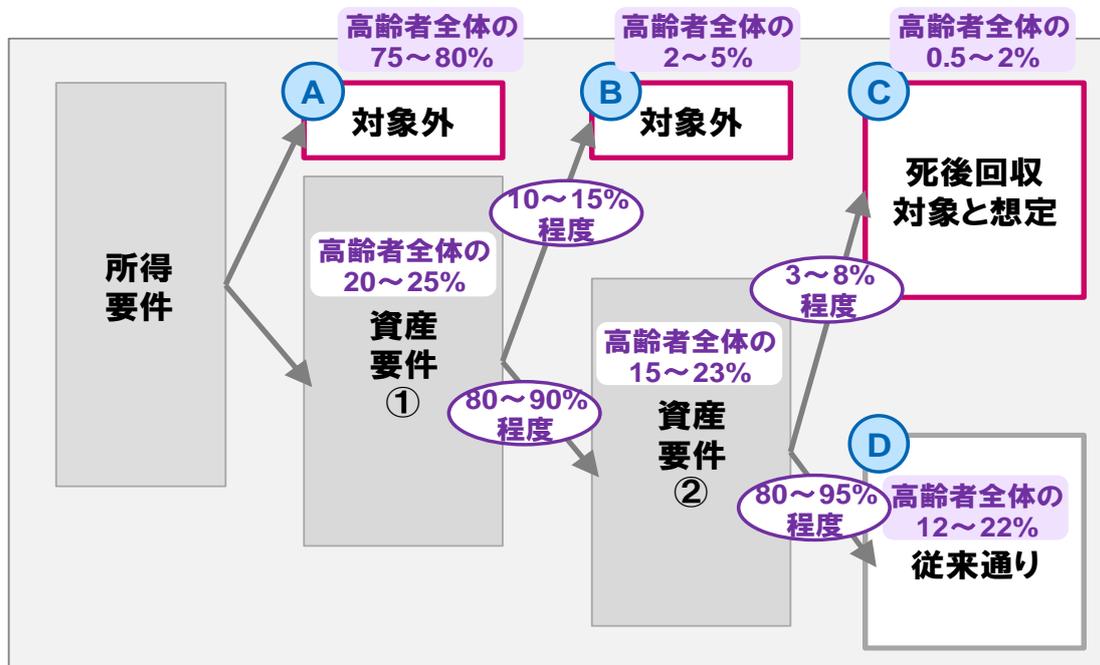
平成 25 年度に実施した「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」の結果(次ページ参照)から、補足給付の要件を満たす高齢者の出現率は、高齢者全体の 0.5~2.0%程度と推察された。

この数値をもとに試算すると、全国の高齢者(介護保険入所者に限定しない)のうち、不動産活用の要件に該当する高齢者数は、

$$\text{○約 } 3000 \text{ 万人} \times 0.5 \sim 2.0\% = \underline{15 \sim 60 \text{ 万人}}$$

と推定される。

図表 II-1-21 各要件を満たす対象高齢者数の推定



出所) (株)野村総合研究所「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」(平成 25 年度)

《参考》平成 25 年度「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」の結果より①

所得要件(負担段階第1～3段階)・資産要件①(預貯金等が単身 1000 万円超、夫婦 2000 万円超)をともに満たしている場合の、自分名義の不動産評価額が「2000 万円未満」の割合は、高齢単身世帯全体の 1.8%、高齢夫婦のみ世帯全体の 0.3%、高齢その他世帯の 1.9%(所得要件・資産要件①をともに満たしている場合の 4.8%、2.6%、6.7%)と見込まれた。

《参考》世帯類型別所得要件・資産要件①適合状況別 自分名義の不動産評価額〔金融編〕

＜単身世帯＞

(上段:件数, 下段:総計に対する割合)

集計対象 : 65歳以上(単身世帯)

自分名義の不動産評価額 所得×貯蓄額	計	不動産活用の対象							評価額不明 ・無回答
		保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上		
計	330	151	48	33	13	16	11	58	
	100.0%	45.8%	14.5%	10.0%	3.9%	4.8%	3.3%	17.6%	
所得要件・資産要件① ともに適合	126	87	16	8	1	5	0	9	
	100.0%	69.0%	12.7%	6.3%	0.8%	4.0%	0.0%	7.1%	
所得要件適合、 資産要件①非適合	25	6	7	4	3	1	1	3	
	100.0%	24.0%	28.0%	16.0%	12.0%	4.0%	4.0%	12.0%	
所得要件非適合、 資産要件①適合	41	17	7	5	3	2	2	5	
	100.0%	41.5%	17.1%	12.2%	7.3%	4.9%	4.9%	12.2%	
所得要件・資産要件① ともに非適合	43	4	5	10	3	3	6	12	
	100.0%	9.3%	11.6%	23.3%	7.0%	7.0%	14.0%	27.9%	
所得もしくは貯蓄額が 不明・無回答	95	37	13	6	3	5	2	29	
	100.0%	38.9%	13.7%	6.3%	3.2%	5.3%	2.1%	30.5%	

＜夫婦のみ世帯＞

集計対象 : 65歳以上(夫婦のみ世帯)

自分名義の不動産評価額 所得×貯蓄額	計	不動産活用の対象							評価額不明 ・無回答
		保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上		
計	894	368	160	100	64	54	17	131	
	100.0%	41.2%	17.9%	11.2%	7.2%	6.0%	1.9%	14.7%	
所得要件・資産要件① ともに適合	117	73	22	6	2	1	0	13	
	100.0%	62.4%	18.8%	5.1%	1.7%	0.9%	0.0%	11.1%	
所得要件適合、 資産要件①非適合	11	6	1	3	0	1	0	0	
	100.0%	54.5%	9.1%	27.3%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	
所得要件非適合、 資産要件①適合	339	138	71	43	29	19	4	35	
	100.0%	40.7%	20.9%	12.7%	8.6%	5.6%	1.2%	10.3%	
所得要件・資産要件① ともに非適合	171	55	35	28	16	21	5	11	
	100.0%	32.2%	20.5%	16.4%	9.4%	12.3%	2.9%	6.4%	
所得もしくは貯蓄額が 不明・無回答	256	96	31	20	17	12	8	72	
	100.0%	37.5%	12.1%	7.8%	6.6%	4.7%	3.1%	28.1%	

＜その他世帯＞

(上段:件数, 下段:総計に対する割合)

集計対象 : 65歳以上(その他世帯)

自分名義の不動産評価額 所得×貯蓄額	計	不動産活用の対象							評価額不明 ・無回答
		保有資産 なし	～1000万円	1000～2000 万円未満	2000～3000 万円未満	3000～5000 万円未満	5000万円 以上		
計	834	359	127	95	41	42	30	140	
	100.0%	43.0%	15.2%	11.4%	4.9%	5.0%	3.6%	16.8%	
所得要件・資産要件① ともに適合	239	121	39	29	6	9	1	34	
	100.0%	50.6%	16.3%	12.1%	2.5%	3.8%	0.4%	14.2%	
所得要件適合、 資産要件①非適合	18	4	4	4	2	2	0	2	
	100.0%	22.2%	22.2%	22.2%	11.1%	11.1%	0.0%	11.1%	
所得要件非適合、 資産要件①適合	216	92	36	26	9	7	8	38	
	100.0%	42.6%	16.7%	12.0%	4.2%	3.2%	3.7%	17.6%	
所得要件・資産要件① ともに非適合	80	28	12	8	7	14	7	4	
	100.0%	35.0%	15.0%	10.0%	8.8%	17.5%	8.8%	5.0%	
所得もしくは貯蓄額が 不明・無回答	281	114	36	28	17	10	14	62	
	100.0%	40.6%	12.8%	10.0%	6.0%	3.6%	5.0%	22.1%	

出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート[金融編]」より集計

②フローベースでの対象高齢者数の推定

補足給付の認定者数を、平均入所期間(図表Ⅱ-1-20)で除して、毎年新規に発生する補足給付認定者数(フローベース)を推計すると、入所者で約30万人、短期入所を含めると約38万人となった。

このうち、短期入所の利用者は、いずれ在宅に戻るため、不動産の活用は考えにくく、不動産活用の対象人数の推計には含めないこととする。

このうち、資産要件①(預貯金等が単身1000万円超、夫婦2000万円超)を満たしており、不動産活用の対象となる人数、平成25年度研究の結果から推定された出現率(図表Ⅱ-1-21)を用いて試算すると、

$$\text{○約 } 30 \text{ 万人} \times 80 \sim 90\% \times 3 \sim 8\% = \underline{\underline{0.7 \sim 2.2 \text{ 万人}}}$$

と推定される。

図表Ⅱ-1-22 年間新規認定者数の推定

	認定者数	平均在所期間	年間新規認定者数
介護老人福祉施設	32万人	4年	8万人
介護老人保健施設	17万人	1年	17万人
介護療養型医療施設	3.7万人	1年	3.7万人
地域密着型老人福祉施設	1.3万人	1年	1.3万人
入所計	54万人	—	30万人
短期入所生活介護等	97万人	—	8万人※
総計	151万人	—	38万人

出所)介護保険事業状況報告等より(株)野村総合研究所作成

③不動産活用の対象者の考え方

以上の試算により、

○現時点の高齢者全体(介護保険入所者に限定しない)のうち、不動産活用の条件に当てはまる高齢者は 15~60万人

○毎年新規に発生する補足給付受給者のうち、不動産活用の条件に当てはまる高齢者 0.7~2.2万人

となった。

実際には、配偶者以外の同居者が存在する場合には、不動産の活用は難しい。根拠とするデータのサンプル数が少ないためあくまで参考値であるが、P38で不動産活用の対象と推定された総数25人の世帯構成(単身世帯6人、夫婦世帯3人、その他世帯16人の合計)の出現率をもとに想定すると、

○現時点の高齢者全体(介護保険入所者に限定しない)のうち、不動産活用が可能な高齢者 $15 \sim 60 \text{ 万人} \times 36\% = \underline{\underline{5.4 \sim 21.6 \text{ 万人}}}$

○毎年新規に発生する補足給付受給者のうち、不動産活用が可能な高齢者 $0.7 \sim 2.2 \text{ 万人} \times 36\% = \underline{\underline{0.3 \sim 0.8 \text{ 万人}}}$

となり、対象者が少なく、民間金融機関がビジネス領域として検討するには魅力度が低い市場と言え、民間金融機関を活用した仕組みを設計する場合は、対象層を広げて考える必要がある。

(2) 想定される1件当たり資金需要

① 介護保険施設の居住費・食費から想定される資金需要

補足給付制度の概要にまとめたとおり、現行制度では、介護保険施設の居住費・食費としてかかる標準的な費用の額(基準費用額)と、利用者負担段階に応じて設定された自己負担限度額(標準負担額)との差額分が給付される。

その金額は、負担段階に応じて、ユニット型個室の場合で、月額 4.2～6.8 万円程度(居住費 2.0～3.5 万円、食費 2.2～3.3 万円)、多床室型の場合で、月額 2.2～4.3 万円程度(居住費 0～1.0 万円、食費 2.2～3.3 万円)である(図表Ⅱ-1-3)。

これに平均入所期間(図表Ⅱ-1-20)を加味すると、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)に4年間入所した場合の総費用は、多床室・第3段階の場合で 107 万円、ユニット型個室の第2段階の場合でも 312 万円と、1件当たり資金需要の金額としては小さなものとなる。

介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の新規入所者の要件が要介護3以上の高齢者に限定される(平成 27 年4月施行)こと等の重点化対応が今後も進めば、入居期間は一層短くなる可能性が高く、1件当たり資金需要もさらに小さくなるが見込まれる。

図表Ⅱ-1-23 介護保険施設の居住費・食費にかかる1件当たり資金需要

(単位:万円)

		1年間 ※老健施設平均在所日数:329日	4年間 ※特養平均在所日数:1475日	10年間
ユニット型個室	第2段階 【月額6.5万円】	78	312	781
	第3段階 【月額4.2万円】	51	203	507
多床室	第2段階 【月額3万円】	36	145	361
	第3段階 【月額2.2万円】	27	107	266

出所) 社会保障審議会介護保険部会(第 49 回)(平成 25 年 9 月 25 日)資料1より

注) 金利は考慮していない。

なお、補足給付の対象となる食費・居住費に加え、介護保険施設の入所者の資金使途として考え得るものとして、介護サービスの利用者負担、生活費、保険料が考えられる。これらの使途も含めると、資金需要はより大きくなるが見込まれる。

図表Ⅱ-1-24 国民年金受給者がユニット型個室入所者場合の利用者負担、生活費、保険料として係る費用

(単位:万円)

	1 年間	4 年間	10 年間
利用者負担・生活費・保険料の合算	48	192	480

出所) 社会保障審議会介護保険部会(第 49 回)(平成 25 年 9 月 25 日)資料1より

注) 金利は考慮していない。

②不動産活用の対象(対象者の要件、資金使途等)の考え方

一般に、有担保型の融資の場合、担保の審査・管理等に手間がかかることから、1件当たり融資額は、最低でも500万円以上とされるため、特別養護老人ホームの居住費・食費に限定した資金需要の規模(高く見ても300万円強程度)では、無担保融資型でなければ成立しにくい状況にある(カードローンくらいの金額規模感に相当する)。

民間金融機関を活用した仕組みを設計する場合は、より大きな資金需要を取り込める仕組みとする必要がある。その場合、介護保険施設の居住費・食費に限定せず、介護サービス費用や日常生活費用に使えるようにするか、介護保険施設以外の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅への入居にかかる費用(居住費・食費のほか、入居時費用、介護サービス費用等)にも使えるようにする等、何らかの対象範囲(資金使途、対象施設等)を広げる必要がある。

参考までに、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の利用料金のうち、1か月当たりの居住費・食費の平均金額は、全額月払い方式の場合で11.5～21.5万円程度全額前払い方式の場合で26.1～28.4万円程度である。介護保険施設と同様の考え方で4年間の総費用を計算すると、552～1373万円となり、有担保融資に見合う資金需要の金額水準となる。さらに、有料老人ホーム等は、介護保険施設よりも若いもしくは軽度の入居者も多いことを考慮すると、入居年数はより長くなると想定されることから、10年分の資金需要(1,380～3,408万円)に市場が拡大する可能性があり、また、それにより以下のような副次的な効果をもたらす可能性もある。

- 介護保険施設ではなく民間ホームへの需要の転換が進み、民間介護ビジネスの市場が広がる
- 早めの住みかえや財産処分が進む
- (一人暮らし高齢者等の自衛手段の拡大、空き家問題等への貢献 等)

図表Ⅱ-1-24 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の居住費・食費にかかる1件当たり資金需要
(単位:万円)

		1年間	4年間	10年間
全額月払い方式	介護付 有料老人ホーム 【75歳・自立入居、月額21.4万円】	257	1,027	2,568
	住宅型 有料老人ホーム 【75歳・自立入居、月額12.1万円】	145	581	1,452
	サービス付き 高齢者向け住宅【月額 11.5万円】	138	552	1,380
全額前払い方式	介護付 有料老人ホーム 【75歳・自立入居、月額28.4万円】	341	1,363	3,408
	住宅型 有料老人ホーム 【75歳・自立入居、月額26.1万円】	313	1,253	3,132

出所)公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成25年度有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業」をもとに(株)野村総合研究所作成

図表Ⅱ-1-25 有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅の居住費・食費

◆有料老人ホーム(全額月払い方式の場合)及びサービス付き高齢者向け住宅の利用料金(平均額)

	介護付有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		サービス付き 高齢者向け住宅	
	75歳自立で入居	85歳要介護3で入居	75歳自立で入居	85歳要介護3で入居		
最多価格帯面積	19.6㎡	18.2㎡	15.3㎡	14.9㎡	23.1㎡	
敷金・保証金等の前払い金(円)	543,077	460,631	266,284	245,228	159,263	
(月額 / 利用 料)	家賃相当額	96,978	89,731	46,597	44,648	54,723
	管理費または共益費	52,678	48,335	25,074	24,188	17,308
	水光熱費	15,862	13,787	9,672	9,565	3,084
	食費	48,932	47,809	39,228	38,576	39,704
	小計	214,450	199,662	120,571	116,977	114,819
	生活支援・介護サービス費	24,864	14,149	8,365	7,202	16,760
	その他費用	8,378	5,982	2,638	3,079	-
	合計額	247,692	219,793	131,574	127,258	131,579

※小計は、家賃相当額、管理費、水光熱費、食費を足上げた数値。
 ※合計額は、家賃相当額、管理費、水光熱費、食費、生活支援・介護サービス費、その他費用を足上げた数値。
 ※「生活支援・介護サービス費」には、介護保険の給付対象サービスの費用は含まれていない。

◆有料老人ホーム(全額前払い方式の場合)の利用料金(平均額)

	介護付有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		
	75歳自立で入居	85歳要介護3で入居	75歳自立で入居	85歳要介護3で入居	
最多価格帯面積	32.8㎡	22.6㎡	37.3㎡	31.0㎡	
(入居 前 一時 金)	前払金合計(円)	19,911,084	11,248,026	17,487,511	12,790,121
	うち家賃相当額(円)	18,448,828	10,494,919	16,140,944	12,147,151
	初期償却率	17.9%	18.3%	20.2%	21.1%
	償却期間(カ月)	119	69	113	88
	(参考)みなし敷金等相当 (参考)みなし家賃相当額	4,764,596 127,281	2,673,677 124,266	4,607,038 113,986	3,206,019 108,910
(月額 / 利用 料)	管理費	87,517	93,120	81,580	83,989
	水光熱費	11,641	17,871	11,735	14,197
	食費	57,809	57,640	53,966	54,588
	小計	156,967	168,631	147,281	152,774
	(参考)小計(みなし家賃相当額含む)	284,248	292,897	261,267	261,684
	生活支援・介護サービス費	21,024	25,746	11,114	17,474
	その他費用	9,935	13,181	7,654	8,089
合計額	187,926	207,558	166,049	178,337	
(参考)合計額(みなし家賃相当額含む)	315,207	331,824	280,035	287,247	

※みなし敷金等相当は、(前払い金合計額-うち家賃相当額)÷うち家賃相当額×初期償却率で算出
 ※みなし家賃相当額は、うち家賃相当額×(1-初期償却率)÷償却期間で算出
 ※小計は、家賃相当額、管理費、水光熱費、食費を足上げた数値。
 ※合計額は、家賃相当額、管理費、水光熱費、食費、生活支援・介護サービス費、その他費用を足上げた数値。
 ※「生活支援・介護サービス費」には、介護保険の給付対象サービスの費用は含まれていない。

出所)公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成25年度有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業」

《参考》有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の入居者数等の推定

	有料老人ホーム	サービス付き 高齢者向け住宅
定員数	349,975	126,803
入居～退去までの平均的な期間	自立入居: 約10年 要介護入居: 約6年	—
毎年の新規入居者数(推定値)	3.5～5.8万人	—
うち入居直前に配偶者以外の同居者なし	1.9～3.1万人	—
うち持ち家	1.6～2.6万人	—

出所)厚生労働省「社会福祉法人の在り方等に関する検討会」委員会資料等より作成

注)定員数：有料老人ホームは厚生労働省老健局調査(平成25年7月1日)時点、

サービス付き高齢者向け住宅は「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(平成25年9月30日)時点

入居～退去までの平均的な期間：図表Ⅱ-1-25の全額前払い方式の場合の償却期間から概算年数を算出

毎年の新規入居者数：定員数÷平均入居期間により算出した推定値

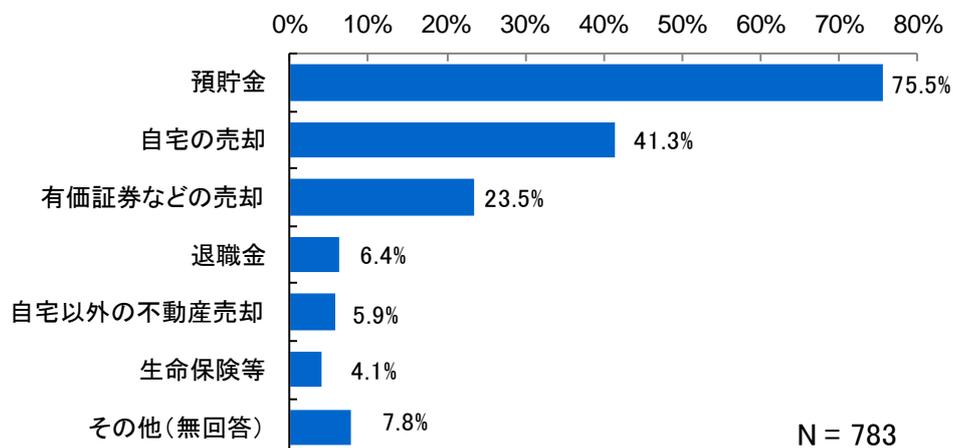
うち入居直前に配偶者以外の同居者なし：高齢者のいる世帯に占める単独世帯・夫婦世帯の割合53.6%(P21)を用いて算出

うち持ち家：65歳以上世帯員のいる世帯の持ち家率82.5%(P30)を用いて算出

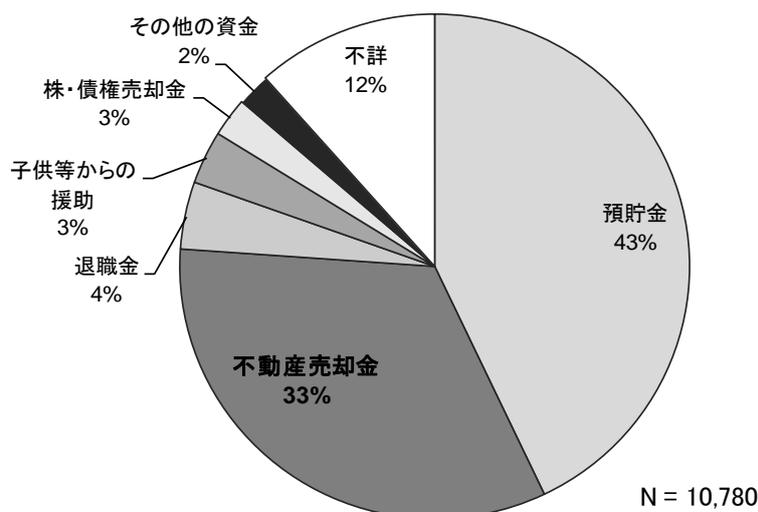
《参考》有料老人ホームの入居一時金の支払原資

有料老人ホームの入居一時金の支払原資は、「預貯金」が最も多く、次いで「自宅の売却」もしくは「不動産売却金」となっている。

《参考》有料老人ホームの入居一時金の支払原資
 <平成 21 年度> ※主なものを2つを選択



<平成 11 年度> ※1つ選択



出所)公益社団法人全国有料老人ホーム協会「多様化する有料老人ホームに関する実態調査報告及び利用者等に関する調査報告」(平成 21 年度)、厚生労働省「社会福祉施設等調査」(平成 11 年度)より作成

注)平成 21 年度調査は、平成 21 年 11 月時点で、(社)有料老人ホーム協会の友の会会員(約 4,000 名)、セミナー参加者、書籍等の購入を行ったもの(約 2,000 名)を対象に行ったもの。

平成 11 年度調査は、全国の有料老人ホーム全数から層化無作為により 1/2 抽出した施設の全入居者を対象として実施。福祉事務所から施設を通じて入居者本人に配布。

《参考》高齢者のリバースモーゲージ等への相続意向

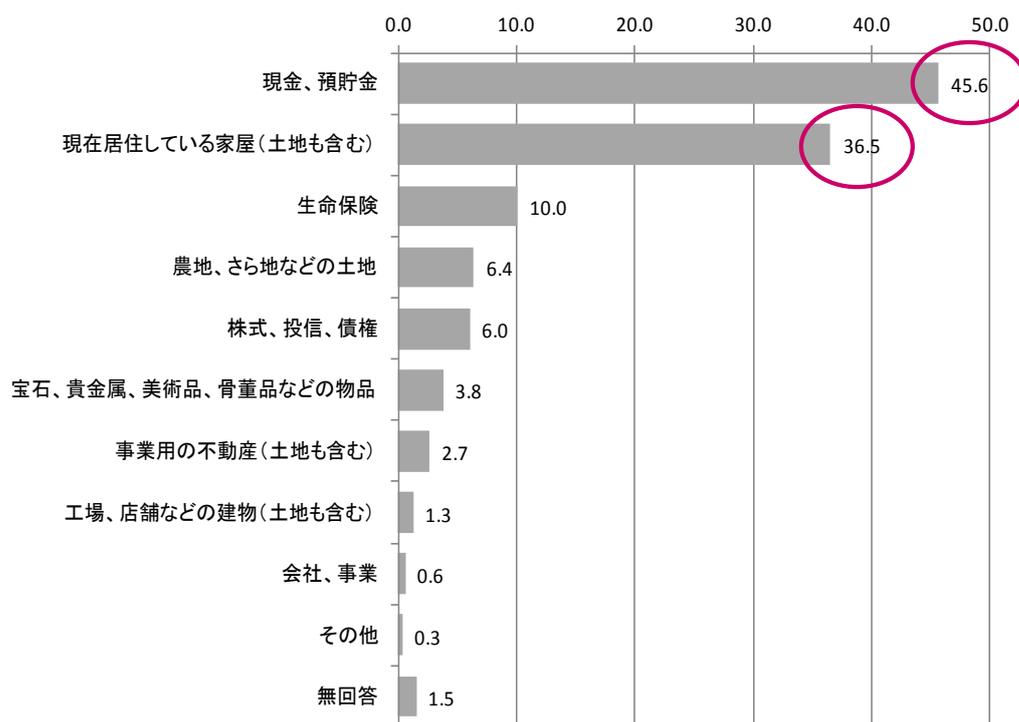
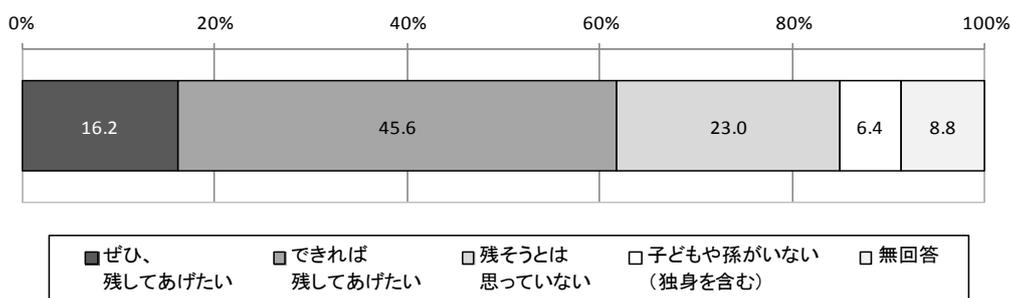
65 歳以上の高齢者では、遺産を「ぜひ、残してあげたい」が 16.2%、「できれば残してあげたい」が 45.6%と、6割超を占めている。

遺産として残したいものについては、「現金、預貯金」が 45.6%で最も多く、次いで「現在居住している家屋(土地も含む)」が 36.5%となっている。この2項目が突出して高く、それ以外は 10%未満の回答となっている。

《参考》相続意向

<65 歳以上>

(N=2,058)



出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート[金融編]」より作成

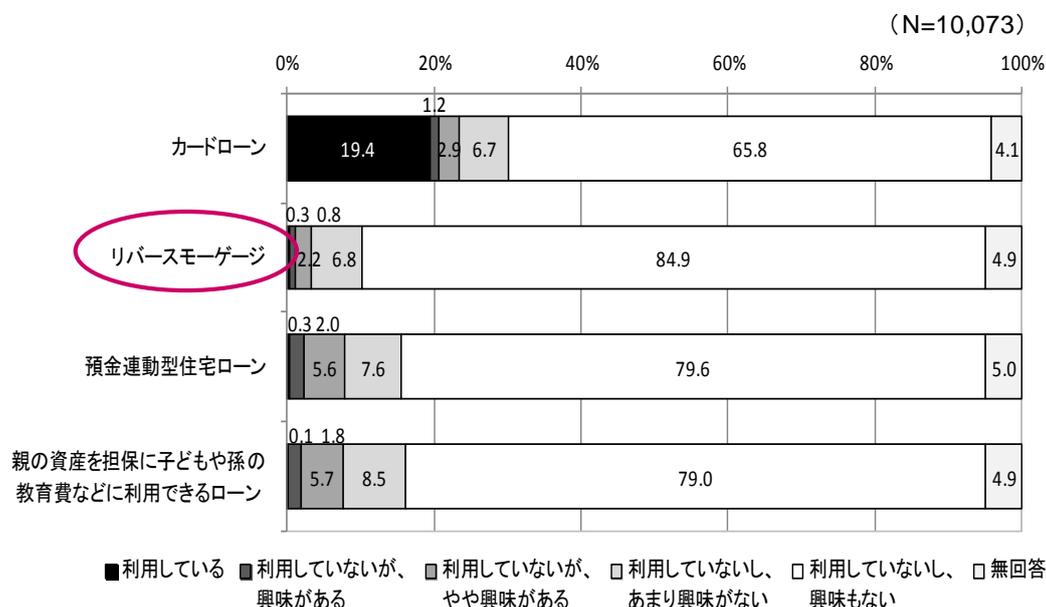
《参考》高齢者のリバースモーゲージ等への関心度

全体(全年齢)でみると、リバースモーゲージの利用経験・関心度は、「利用している」は0.3%のみで、「利用していないが興味がある」0.8%、「利用していないがやや興味がある」2.2%を足しても、関心のある割合は3.3%に過ぎない。

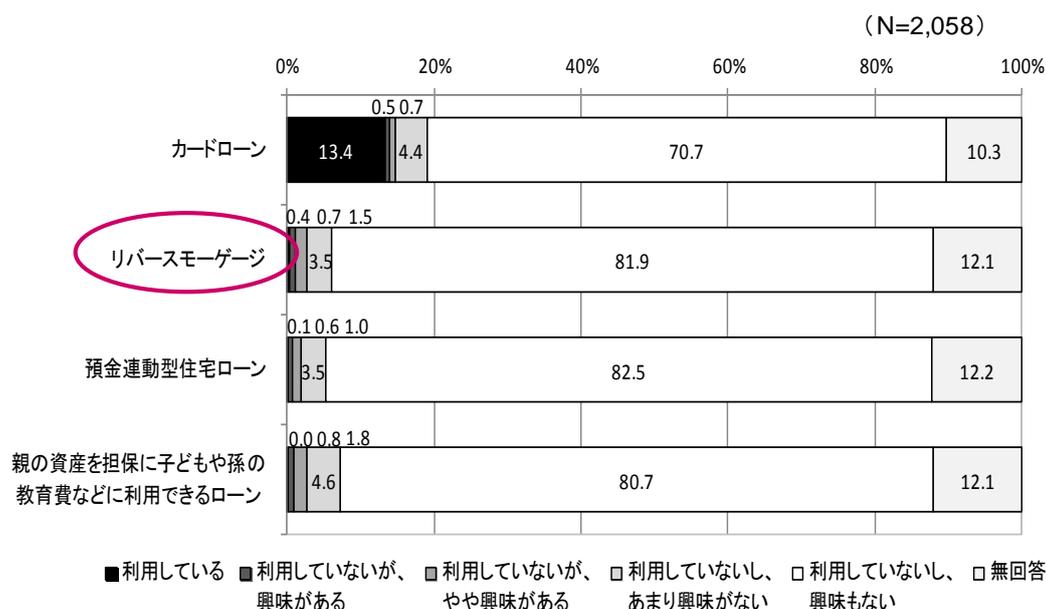
この傾向は、対象を65歳以上に限定しても変わらず、「利用している」が0.4%、「利用していないが興味がある」0.7%、「利用していないがやや興味がある」1.5%と、関心のある割合は2.6%に過ぎない。ただし、他の金融商品では、65歳以上の方が、全年齢に比べて「利用もしていないし、興味もない」の割合が高くなっているが、リバースモーゲージだけはこの割合が若干下がっている。

《参考》リバースモーゲージ等への関心度

<全体>



<65歳以上>



出所) (株)野村総合研究所「生活者1万人アンケート[金融編]」より作成

4) 成年後見制度

介護保険施設に入所する高齢者は認知症を有している場合も多く、意思決定及び契約を行うには、それを支える仕組みとして成年後見制度を活用することが想定される。そこで、本節では、成年後見制度の概要等を把握・整理しておく。

(1) 成年後見制度の概要

成年後見制度は、認知症、知的障害、精神障害などにより物事を判断する能力が十分でない方について、本人の権利を守る援助者(「成年後見人」等)を選ぶことで、本人を法的に支援する制度である。民法に基づく「法定後見」と任意後見契約に関する法律に基づく「任意後見」とがあり、法定後見には、さらに本人の判断能力の程度に応じて「後見」、「保佐」、「補助」の3つの類型がある。

「法定後見」を受けるためには、家庭裁判所に審判の申し立てを行い、家庭裁判所によって後見人(保佐人・補助人)が選定される。

図表Ⅱ-1-26 法定後見制度の3つの類型

法定後見制度の3種類

		後見	保佐	補助
対象となる方		判断能力が全くない方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てができる方		本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市区町村長など		
成年後見人等の権限	必ず与えられる権限	●財産管理についての全般的な代理権、取消権(日常生活に関する行為を除く)	●特定の事項(※1)についての同意権(※2)、取消権(日常生活に関する行為を除く)	—
	申立てにより与えられる権限	—	●特定の事項(※1)以外の事項についての同意権(※2)、取消権(日常生活に関する行為を除く) ●特定の法律行為(※3)についての代理権	●特定の事項(※1)の一部についての同意権(※2)、取消権(日常生活に関する行為を除く) ●特定の法律行為(※3)についての代理権
制度を利用した場合の資格などの制限		●医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	●医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	—

- ※1 民法13条1項に掲げられている借金、訴訟行為、相続の承認や放棄、新築や増改築などの事項をいいます。ただし、日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれます。
- ※2 本人が特定の行為を行う際に、その内容が本人に不利益でないか検討して、問題がない場合に同意(了承)する権限です。保佐人、補助人は、この同意がない本人の行為を取り消すことができます。
- ※3 民法13条1項に掲げられている同意を要する行為に限定されません。

出所) 法務省ホームページより抜粋

図表Ⅱ-1-27 後見人が行うべき事務・行う義務のない事務(主なもの)

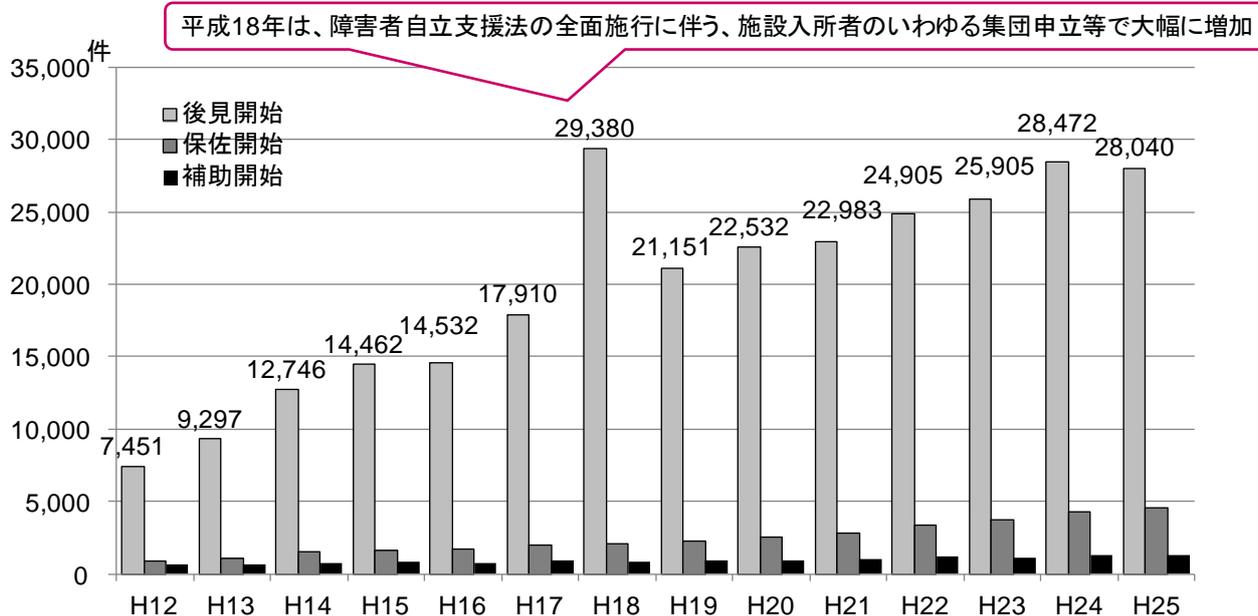
成年後見人として行うべき事務	成年後見人として行う義務のない事務
<p>■財産管理関連事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財産の保全 ・日常的な金銭管理等 <p>■身上監護関連事務</p> <p>以下の行為に対する契約の締結、費用支払い、処遇監視、異議申立等の法律行為とそれに付随する事実行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療の受診、治療、入退院等 ・被後見人等の住居の確保 ・施設等の入退所 ・福祉・保健・介護等サービスの利用 ・教育、リハビリ ・訴訟行為 ・見守り・生活変化の察知(定期訪問、電話連絡等) <p>※上記に必要な金融取引、売買契約、賃貸借契約、消費貸借契約等の法律行為及び付随する事実行為</p>	<p>■財産管理関連事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利殖等を目的とした資産運用 ・財産の贈与 ・親族や段三者が支払うべき費用の立替え又は支払といった被後見人等の利益にならない費用の支払い ・被後見人の利益にならない債務保証、財産放棄 <p>■身上監護関連事務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被後見人等の意思に反する身体的強制(医療の受診、治療、入院、リハビリ、介護、教育等の強制) ・婚姻・離婚・認知・養子縁組等の一身専属的な行為

出所) 「社会福祉協議会における法人後見の取り組みの考え方 ～法人後見の適正性の確保に向けて～」(社会福祉法人全国社会福祉協議会)等を参考に作成

成年後見の申立件数は年々増加傾向にある。

地域別の傾向を把握するため、参考までに家庭裁判所管内別の市区町村長申立て件数をみると、都市部での申立が多いが、人口 10 万人当たり件数で見ると、岡山、山形などで多い傾向が見られる。

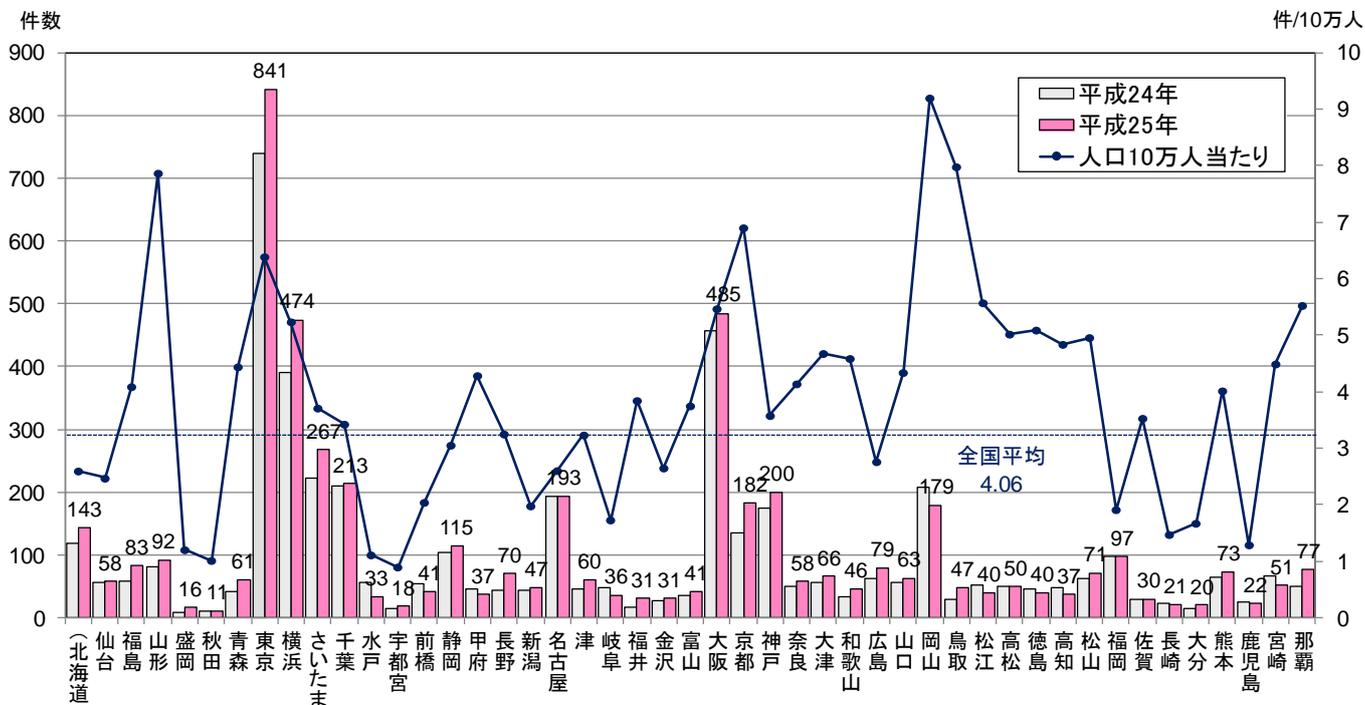
図表Ⅱ-1-28 成年後見関係事件申立件数の推移



出所) 最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

注) 平成 12 年～平成 19 年までは、4 月～3 月の数値、平成 20 年からは、1 月～12 月の数値。

図表Ⅱ-1-29 地域別にみた成年後見関係事件における市区町村長申立件数



出所) 最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

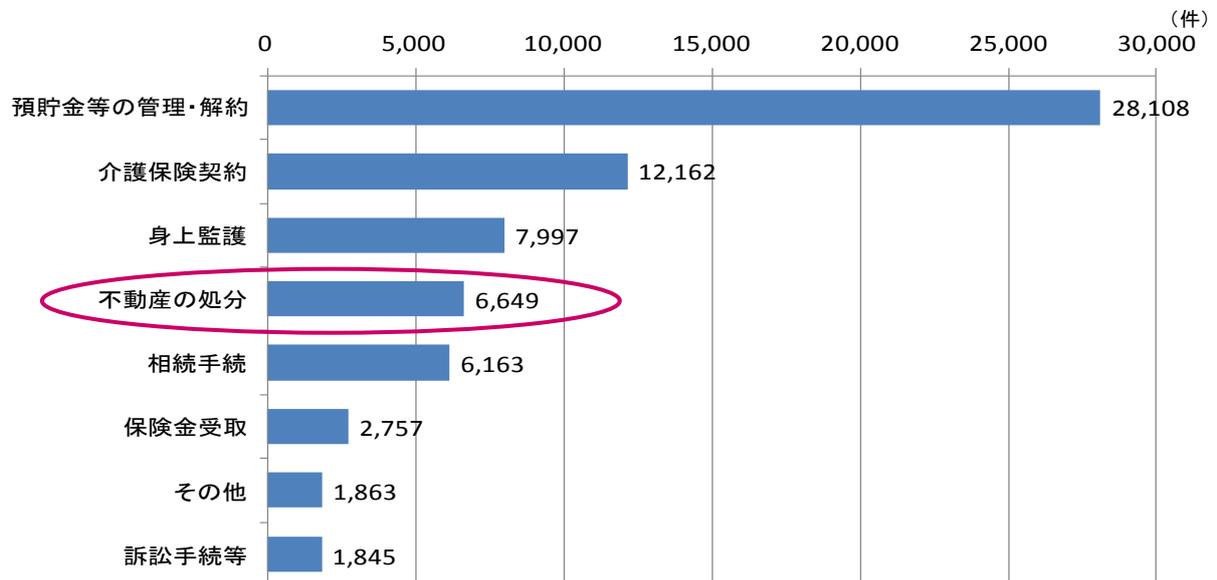
注) 1. 棒グラフの上の数値は平成 25 年分の申立件数。

2. 北海道は、札幌、函館、旭川、釧路の4管内合計。

3. 人口は、平成 22 年国勢調査人口を使用。

成年後見等の申立て動機で最も多いのは「預貯金等の管理・解約」、次いで「介護保険契約」、「身上監護」等の医療・介護サービスの利用に関わる動機、さらにそれに次いで「不動産の処分」が挙げられている。ただし、不動産の処分に関しては、事前に家庭裁判所に申立て、許可を得て行う必要がある。

図表Ⅱ-1-30 成年後見等の主な申立動機別件数(平成25年度)



出所)最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

注)1.後見開始、保佐開始、補助開始及び任意後見監督人選任事件の終局事件を対象

2.1件の終局事件に主な申立の動機が複数ある場合があるため、総数は終局事件総数(34,105件)とは一致しない。

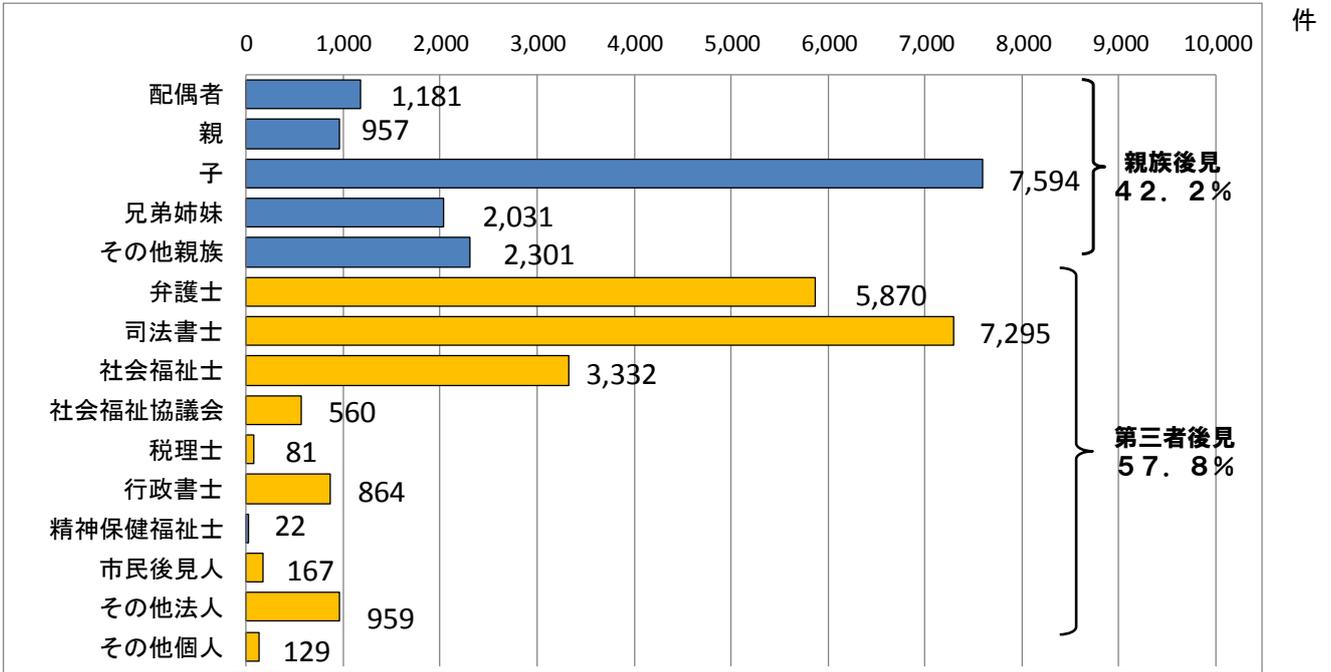
図表Ⅱ-1-31 被後見人の不動産管理上の注意点

- 被後見人の居住用不動産を処分(売却, 賃貸, 抵当権の設定など)する必要がある場合には、必ず事前に家庭裁判所に「居住用不動産の処分許可」という申立てをし、その許可を得る必要があります。
- その他の不動産についても、処分の必要性等について十分に検討の上、事前に裁判所に相談し、指示に従ってください。
 1. 被後見人の居住用不動産とは、「被後見人が現に居住している、または、現在被後見人は居住していないが、過去に被後見人の生活の本拠としていた実態があるなど、今後帰住する可能性のある居宅及び同敷地」のことをいいます。
居住用不動産は、被後見人にとって「生活の本拠」であり、また、「心のよりどころ」でもありますので、それらの処分は、被後見人の心身や生活に非常に大きな影響を与えることになります。したがって、居住用不動産の処分については、事前に家庭裁判所に許可を求めなければならない仕組みになっています。
後見人が家庭裁判所の許可を得ないで被後見人の居住用不動産を処分した場合には、その処分行為は無効となります。
 2. 居住用以外の不動産の処分については、裁判所の許可は必要ではありません。ただし、不動産を売却すれば費消されやすい現金となり、抵当権を設定すれば不動産の財産的価値が減少してしまいますので、むやみに処分することは望ましくありません。したがって、処分に当たっては、その必要性等について十分に考慮し、被後見人に損害を与えることのないように注意しなければなりません。また、万が一、損害が発生した場合は、当然ながら後見人に弁済していただくこととなりますし、後見人を解任される可能性もあります。このような危険を避けるため、居住用以外の不動産を処分するに当たっては、必ず事前に裁判所に相談し、指示に従ってください。
 3. 不動産の売却代金は、必ず被後見人名義で管理してください。
 4. 不動産の処分という場合には、売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権設定のほか、贈与、使用貸借、譲渡担保権、仮登記担保権、不動産質権の設定等が含まれます。
※ 被後見人が賃借している住居について賃貸借契約を解除することも、処分に当たるため裁判所の許可が必要です。
 5. 「居住用不動産の処分許可」申請に必要な書類等は別紙をご参照ください。

出所)福岡家庭裁判所ホームページより

成年後見人等と本人との関係を見ると、平成 25 年時点で 42.2%が親族後見、57.8%が専門職による第三者後見となっている。親族後見の割合は、年々低下傾向にある。

図表Ⅱ-1-32 成年後見人等と本人の関係別件数(平成 25 年度)



出所)最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

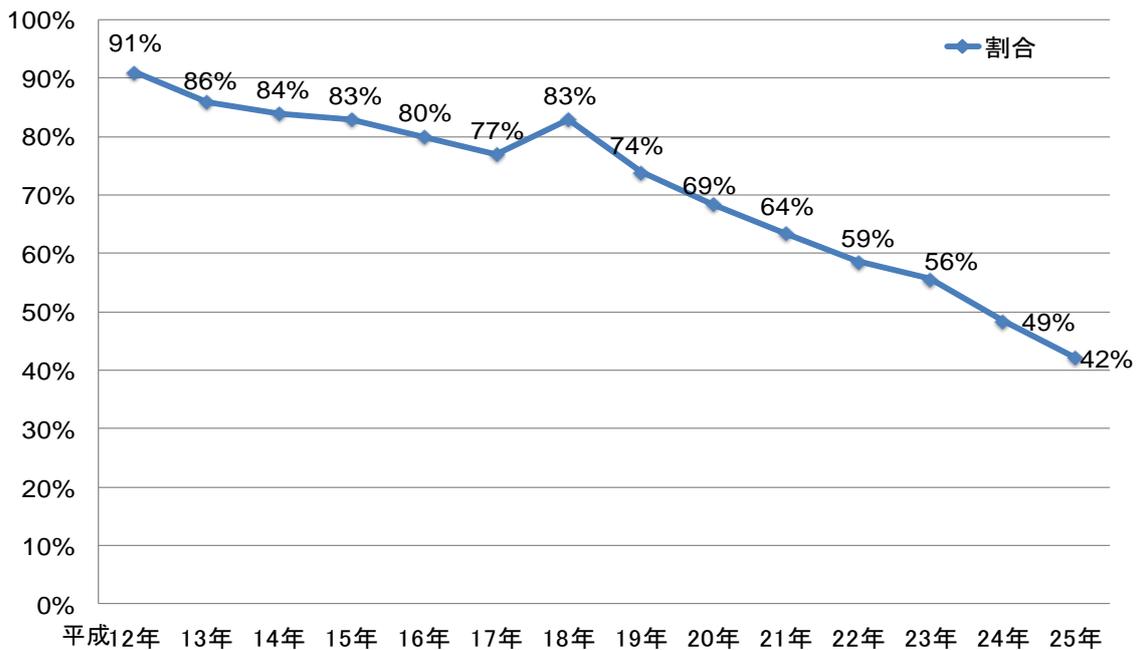
注)1.後見開始、保佐開始、補助開始事件のうち認容で終局した事件を対象とした。

2.1件の終局事件で複数の後見人等が存在する場合があるため、総数は認容で終局した事件総数(31,703 件)とは一致しない。

3.その他の親族とは、配偶者、親、子及び兄弟姉妹を除く親族をいう。

4.市民後見人の数値は、各家庭裁判所が「市民後見人」として報告した個数を集計したもの。

図表Ⅱ-1-33 親族後見の推移



出所)最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

(2)市区町村長申立 と 市民後見人

成年後見制度を利用すべき状態にあっても、申立てを行う人がいない、後見人となる家族・親族等がない、「第三者後見」を担う専門職に報酬(通常、月3～5万円程度。本人の財産等から払う)が支払えない等の理由により、成年後見制度を利用できないという問題が生じた。そのため、成年後見の利用を支える仕組みとして「**市区町村長申立**」や、養成講座等で一定の知識を得た市民が第三者後見人となる「**市民後見人**」制度の仕組みが設けられた。

「**市区町村長申立**」は、平成18年の障害者自立支援法の全面施行以降、着実に増加する傾向にあり、平成25年実績で5,046件となっている。

■ 老人福祉法の規定

(審判の請求)

第32条 市町村長は、65歳以上の者につき、その福祉を図るため特に必要があると認めるときは、民法第7条、第11条、第13条第2項、第15条第1項、第17条第1項、第876条の4第1項又は第876条の9第1項に規定する審判の請求をすることができる。

※後見開始の審判、保佐開始の審判、保佐人の同意を要する行為の追加の審判、補助開始の審判、補助人の同意を要する旨の審判、保佐人に代理権を付与する旨の審判、補助人に代理権を付与する旨の審判)

市町村長申立の例

①親族がいないか、不明なとき

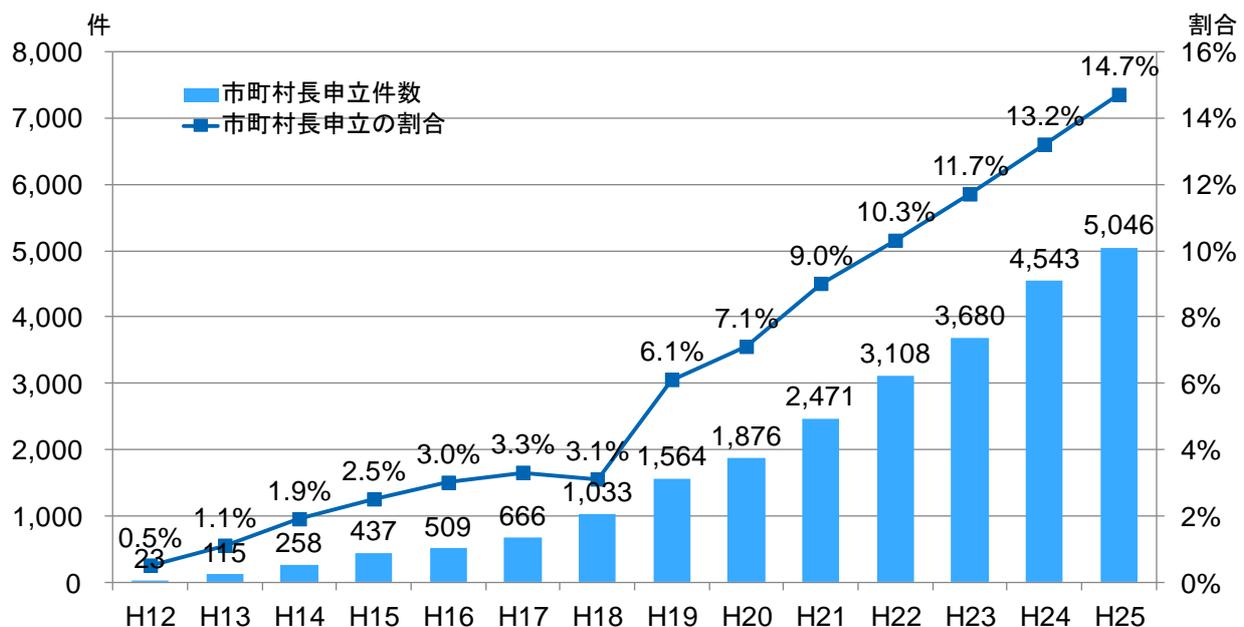
(申立ができるのは4親等以内だが、2親等内の親族の有無、意思を確認 ※)

※平成17年7月29日厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課長、同精神保健福祉課長、老健局計画課長通知(「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律による老人福祉法、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律及び知的障害者福祉法の一部改正について」(技術的助言))

※2親等以内の親族がいない、不明の場合であっても、3親等又は4親等の親族であって審判請求しようとする者の存在が明らかであるときは、市町村申立を行わず、当該親族に連絡し対応を相談することが適当

②親族がいても、音信不通、申立拒否、虐待等で申立てすることが期待できないとき

図表Ⅱ-1-34 市区町村長申立件数推移

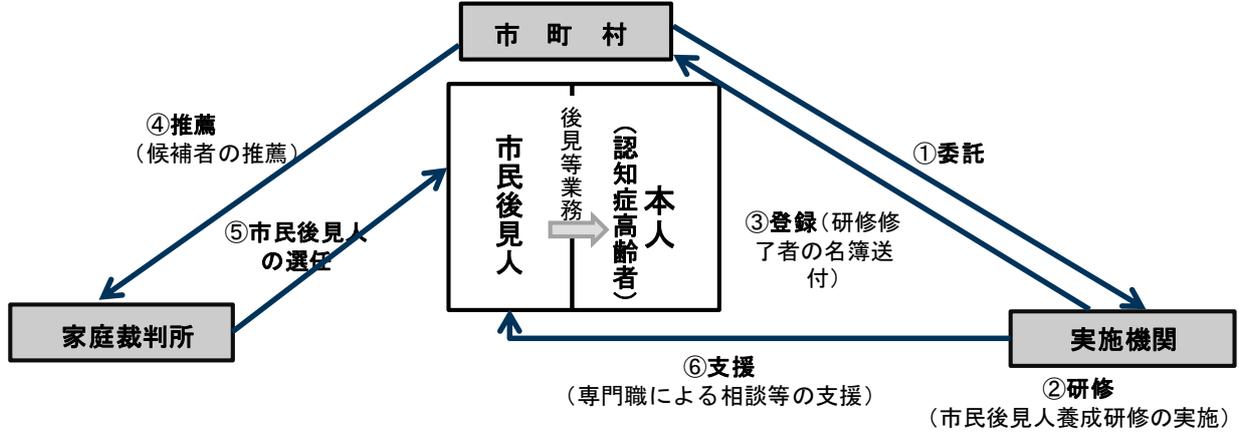


出所) 最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況」

注) 平成12年～平成19年までは、4月～3月の数値、平成20年からは、1月～12月の数値。

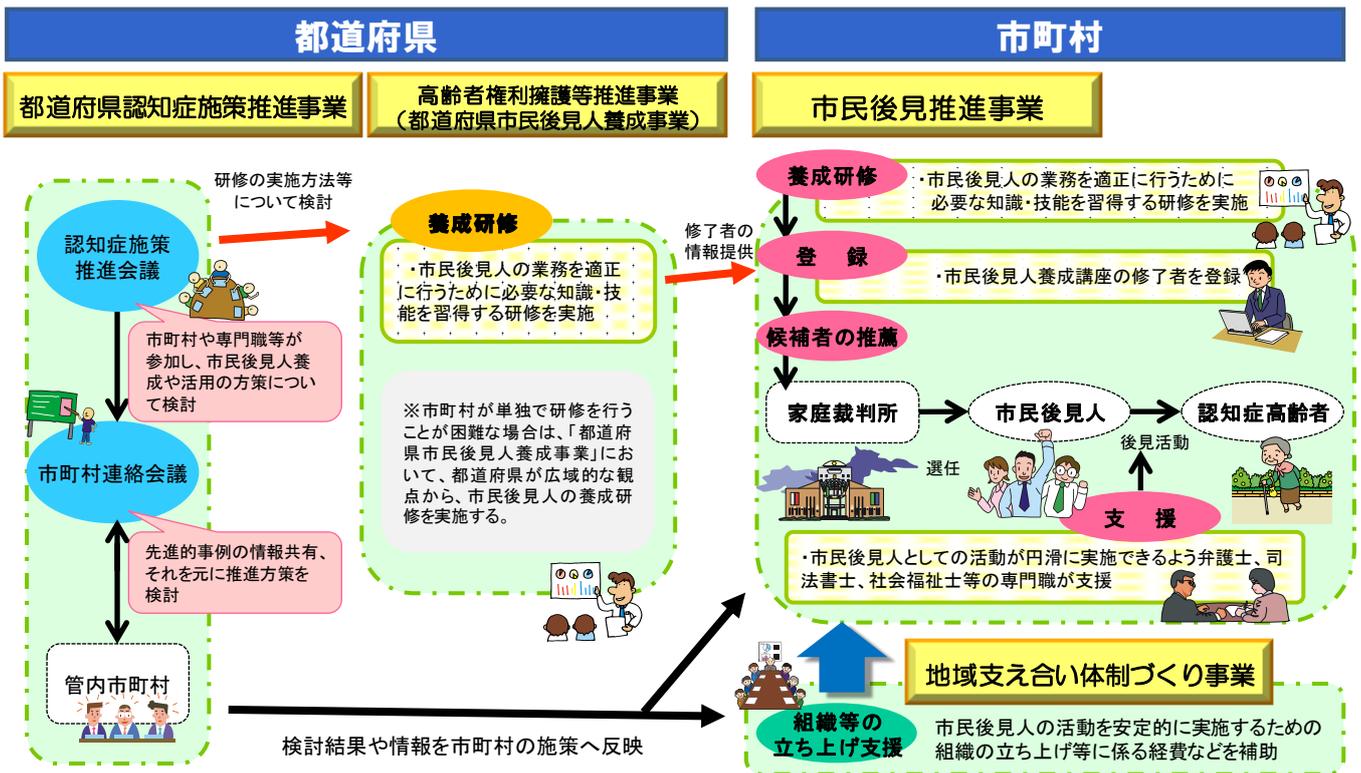
「市民後見人」は、介護保険サービスの利用契約の支援等を中心とするニーズが見込まれていること等から、「地域支え合い体制づくり事業」や「都道府県認知症施策推進事業」、「高齢者権利擁護等推進事業」と関連させて取組が進められている。

図表Ⅱ-1-35 市民後見人を活用した取組例のイメージ



出所) 厚生労働省老健局作成資料

図表Ⅱ-1-36 市民後見人に関する事業の取組相関図



出所) 厚生労働省老健局作成資料

2. 既存の不動産活用の仕組み

国内外の既存の不動産活用の仕組みとして、以下の枠組みに沿って整理を行う。

- 国内 …… (1) 公的機関によるリバースモーゲージ、
(2) 民間金融機関によるリバースモーゲージ
(3) 住宅の転貸による住みかえモデル
(移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度)
- 諸外国 …… (1) 施設利用料金における資産の扱いと不動産活用
(2) リバースモーゲージ
(3) ビアジェ

1) 国内における不動産活用の仕組み

(1) 公的機関によるリバースモーゲージ

本節では、平成 25 年度に実施した「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」の報告書からの再掲として、以下の4つの既存制度を取り上げ、それぞれの制度における資産等に関する要件、申請手続き及び申請時提出書類等を取りまとめる。

- ① 社会福祉協議会 不動産担保型生活資金貸付制度
- ② 社会福祉協議会 要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度
- ③ 住宅金融支援機構 高齢者向け返済特例制度
- ④ 住宅金融支援機構 住宅融資保険制度特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)

①社会福祉協議会 不動産担保型生活資金貸付制度(低所得の高齢者世帯向け)

「生活福祉資金貸付制度」は、低所得者や高齢者、障害者の生活を経済的に支えるとともに、その在宅福祉及び社会参加の促進を図ることを目的とした貸付制度で、都道府県社会福祉協議会を実施主体とし、市区町村社会福祉協議会が窓口となって実施している。このうち、「不動産担保型生活資金」は、一定の居住用不動産を担保として一定の居住用不動産を持ち、将来もそこに住み続けることを希望する高齢者世帯を対象に、当該不動産を担保として貸付を行う制度である。

貸付対象の要件は、以下の6項目を全て満たすことである。

(ア) 貸付を受けようとする者及びその世帯の構成員が、原則、65歳以上であること
(イ) 同世帯が市町村民税非課税か均等割課税の低所得者であること
(ウ) <u>貸付を受けようとする者が単独(もしくは同居の配偶者との共同名義で)所有する不動産に</u> 居住していること
(エ) 将来にわたり当該不動産を所有し、また住み続けることを希望していること
(オ) <u>当該不動産に貸借権、抵当権等が設定されていない</u> こと
(カ) <u>当該不動産の評価額がおおむね 1,500 万円以上</u> であること (マンションは対象外、評価対象は土地のみ)

なお、貸付内容は、以下のとおりである。貸付原資や事務費は、国と都道府県が分担して負担する(国の補助率は、貸付原資は3分の2、事務費は2分の1)。

貸付限度額	居住用不動産のうち、土地の評価額の70%
貸付月額	1ヵ月あたり30万円以内で個別に設定
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、または、貸付契約の終了時(借受人の死亡時)までの期間
貸付利率	年3%または長期プライムレート(毎年度4月1日時点)のいずれか低い利率 各単位期間(36月)中の貸付金の総額ごとに、その期間の最終日の翌日から償還期間までの間、日数により計算
償還期限	貸付契約の終了後時に一括償還(据置期間は契約終了後3ヵ月以内)
償還の保全措置	推定相続人の中から連帯保証人として一人選任、 当該不動産に抵当権を設定(連帯保証人の保有する不動産に対する抵当権の設定は不要)

当該制度により貸付を受けた場合、借受人が死亡した場合に貸付契約が終了し、連帯保証人(相続人)等が担保不動産(土地)を売却し、貸付総額(利子相当額を含む)を返済する。ただし、以下のいずれかに当てはまる場合、都道府県知事の承認を得て、償還を免除することもできる。

(ア) 償還期限到来後2年を経過してもなお借受人、連帯借受人及び連帯保証人から償還未済額を償還させることが著しく困難であると認められるとき
(イ) 償還未済額について、消滅時効が完成しているとき
(ウ) 上記以外で、将来にわたって償還が困難と認められるとき

＜申請手続き及び申請時必要書類＞

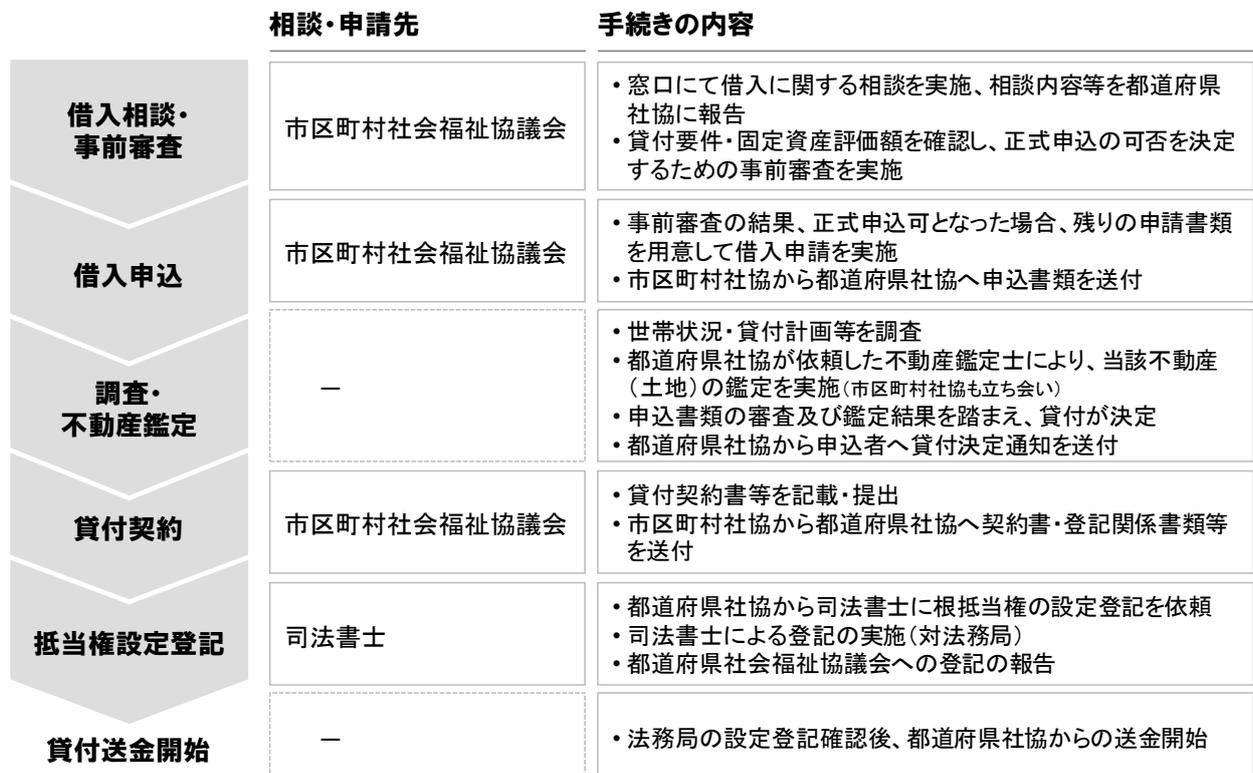
借入を希望する者は、市区町村社会福祉協議会の窓口にて、借入相談を行い、貸付要件や固定資産税評価額に関する事前審査を受ける。同制度の要件は市町村民税非課税等という明確な基準であるため、事前審査は、申込書類のうち事前審査に必要となる書類(下記のうち、*印のある書類)を提出により、書面ベースで行われる。

事前審査において、正式申込可能と判断された場合、以下の必要書類をそろえ、市区町村社会福祉協議会の窓口を通じて、都道府県社会福祉協議会への申込みを行う。借入申込を受け、世帯の状況等の調査と不動産鑑定とが行われる。世帯の状況等の調査は、提出書類に基づき審査されるが、必要に応じて、民生委員に協力を依頼することもできる。また、貸付限度額の設定のために、不動産鑑定士による鑑定に要する費用や、担保物件の抵当権の設定登記にかかる費用は、借入申込者が負担する仕組みとなっている。

なお、貸付決定後には、貸付契約書(継続的金銭消費貸借契約及び根抵当権等設定契約証書)及び印鑑登録証明書、口座振替依頼書の提出が必要となる。

○ 生活福祉資金借入申込書	(*印は事前審査に必要となる資料)
○ 本人確認書類	
・戸籍謄本	
・世帯全員分の住民票(3ヵ月以内発行)の写し	
○ 世帯全員が低所得であると証明する書類	
・市町村民税非課税証明書 または 世帯全員分の市町村民税均等割課税証明書(3ヵ月以内発行) *	
○ 担保となる居住用不動産に関する書類	
・担保とする居住用不動産の登記簿謄本(地籍図、公図を含む) *	
・位置図、測量図、建物図面	
・固定資産税台帳評価価格 *	
○ 推定相続人の同意書	

図表Ⅱ-2-1 不動産担保型生活資金貸付制度の申請の流れ



出所)各種資料より作成

②社会福祉協議会 要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度

「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」は、「生活福祉資金貸付制度」のうち、生活保護対象となっており、一定の居住用不動産を持ち、将来もそこに住み続けることを希望する高齢者世帯を対象に、当該不動産を担保として貸付を行う制度である(下線部は、前項の制度との相違点を示す)。

貸付対象の要件は、以下の6項目を全て満たすことである。

(ア) 貸付を受けようとする者及び配偶者が、原則、65歳以上であること
(イ) <u>本貸付を利用しなければ、生活保護を受けなければならないと福祉事務所が認めた世帯</u> であること
(ウ) <u>貸付を受けようとする者が単独(もしくは同居の配偶者との共同名義で)所有する不動産に</u> 居住していること
(エ) 将来にわたり当該不動産を所有し、また住み続けることを希望していること
(オ) <u>当該不動産に貸借権、抵当権等が設定されていない</u> こと
(カ) <u>当該不動産の評価額がおおむね500万円以上</u> であること (マンションでも可。ただし、建物のみ所有は対象外)

なお、貸付内容は、以下のとおりである。貸付原資や事務費は、国と都道府県・政令指定都市が分担して負担する(国の補助率は、貸付原資は4分の3、事務費は2分の1)。貸付原資は、「セーフティネット支援対策事業費補助金」より充当されており、各都道府県社会福祉協議会に特別会計を設けて管理されている。

貸付限度額	居住用不動産(土地・建物)の評価額の70%(集合住宅は50%)
貸付月額	生活扶助基準額の1.5倍から収入充当額を差し引いた金額以内
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、 または、貸付契約の終了時(借受人の死亡時)までの期間
貸付利率	年3%または長期プライムレート(毎年度4月1日時点)のいずれか低い利率 各単位期間(36月)中の貸付金の総額ごとに、その期間の最終日の翌日から 償還期間までの間、日数により計算
償還期限	貸付契約の終了後時に一括償還(据置期間は契約終了後3ヵ月以内)
償還の保全措置	当該不動産に抵当権を設定(連帯保証人の保有する不動産に対する抵当権 の設定は不要)

当該制度により貸付を受けた場合、契約終了後、原則として借受人または相続人が担保不動産を任意売却し、貸付総額(利子相当額を含む)を返済する。ただし、以下のいずれかに当てはまる場合、都道府県知事または政令指定都市市長の承認を得て、償還を免除することもできる。

(ア) 償還期限到来後2年を経過してもなお借受人、連帯借受人及び連帯保証人から償還未済額を償還させることが著しく困難であると認められるとき
(イ) 償還未済額について、消滅時効が完成しているとき
(ウ) <u>根抵当権を実行しても貸付元利金の償還を受けられないとき</u>
(エ) <u>根抵当権の実行による貸付元利金の償還が見込まれないとき、または、根抵当権の実行が成立しないとき</u>
(オ) 上記以外で、将来にわたって償還が困難と認められるとき

＜申請手続き及び申請時必要書類＞

県・市町村福祉事務所において、生活保護受給の要否及び貸付対象世帯該当性に関する判断を受け、該当すると判断された場合に、以下の必要書類をそろえ、市区町村社会福祉協議会の窓口を通じて、都道府県社会福祉協議会への申込みを行うことができる。

なお、要保護認定の際には、保護申請書、収入申告書、資産申告書、申請内容の調査に関する同意書、給与証明書、家屋(宅地)賃貸借契約証明書等と、その記載内容を証明する添付資料の提出が、貸付決定後には、貸付契約書及び印鑑登録証明書、口座振替依頼書の提出が必要となる。

同制度では、生活保護の審査スキームを活用し、借入申込の前に、福祉事務所にて要保護判定を受けるための申請を行う仕組みとなっているのが特徴である。このため、所得調査、資産調査は、要保護判定の過程で、市区町村が担っている。また、貸付限度額の設定のために、不動産鑑定士による鑑定が行われるが、これに要する費用や、担保物件の抵当権の設定登記にかかる費用についても、生活保護の実施機関である市区町村が負担する仕組みとなっている。

- 生活福祉資金借入申込書(収入申告書、所得調査同意書等を兼ねる)(印鑑)
- 本人確認書類
 - ・戸籍謄本
 - ・世帯全員分の住民票(3ヵ月以内発行)の写し
- 担保となる居住用不動産に関する書類(位置図、測量図、建物図面)
- 要保護判定を行う福祉事務所からの書類
 - ・貸付対象世帯通知書
 - ・貸付対象世帯調査書
 - ・担保とする居住用不動産の登記簿謄本(地籍図、公図を含む)
 - ・貸付申込み者の戸籍謄本
 - ・推定相続人の同意書 または 推定相続人との本件に関する調整状況を付記した書類

図表Ⅱ-2-2 要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度の申請の流れ

	相談・申請先	手続きの内容
借入相談	福祉事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口にて借入に関する相談を実施 ・要保護判定を申請
借入申込	市区町村社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・借入の申請 <ul style="list-style-type: none"> - 申請書類を記載・提出 - 要保護判定結果は、福祉事務所より直接送付 ・市区町村社協から都道府県社協へ申込書類を送付
不動産鑑定	—	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県社協が依頼した不動産鑑定士により、当該不動産の鑑定を実施(市区町村社協も立ち会い) ・申込書類の審査及び鑑定結果を踏まえ、貸付が決定 ・都道府県社協から申込者へ貸付決定通知を送付
貸付契約	市区町村社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付契約書等を記載・提出 ・市区町村社協から都道府県社協へ契約書・登記関係書類等を送付
抵当権設定登記	司法書士	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県社協から司法書士に根抵当権の設定登記を依頼 ・司法書士による登記の実施(対法務局) ・都道府県社会福祉協議会への登記の報告
貸付送金開始	—	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局の設定登記確認後、都道府県社協からの送金開始

出所)各種資料より作成

③住宅金融支援機構 高齢者向け返済特例制度(直接型リバースモーゲージ)

高齢者向け返済特例制度は、満 60 歳以上の者が自ら居住する住宅に、バリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を申込者本人(連帯債務者を含む)の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみとし、借入金の元金は申込者本人の死亡後に一括返済とする、住宅金融支援機構が提供する融資制度(融資の概要は下表のとおり)である。当該制度により融資を受けた場合、申込者本人(連帯債務者を含む)の死亡後、相続人が当該不動産(土地・建物)を売却する等により、一括返済する。相続人が返済可能であれば、必ずしも土地・建物の売却は必要としない。

融資対象の要件として、以下の全ての項目を満たす必要がある。

<対象者の要件>	
(ア)	借入申込時に満 60 歳以上であること
(イ)	借入申込者本人が居住する住宅のリフォームであること
(ウ)	総返済負担率が、次の基準以下であること <ul style="list-style-type: none"> ・年収が 400 万円未満の場合 : 30%以下 ・年収が 400 万円以上の場合 : 35%以下
(エ)	日本国籍を持つ者、または、永住許可等を受けている外国人であること
<対象となる住宅>	
(オ)	以下の全てを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・工事完了後の住宅部分の床面積が 50 m²(共同建ての場合は 40 m²)以上の住宅 ・申込者本人、配偶者、本人または配偶者の親族が所有する住宅 ・工事完了後、物件検査を受け、適合証明書等が交付される住宅
<対象となる工事>	
(カ)	部分的バリアフリー工事または耐震改修工事のいずれかの基準に適合する工事 <ul style="list-style-type: none"> ・部分的バリアフリー工事(床の段差解消、廊下幅及び居室の出入口の幅員の確保、浴室及び階段の手すり設置のいずれかの、基準に適合する工事) ・耐震改修(都道府県や市区町村の認定を受けた耐震改修計画にしたがって行う工事)、または、耐震補強(住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準に適合する工事)のいずれかに該当する工事 ・部分的バリアフリー工事もしくは耐震改修工事と併せて実施する改築工事、増築工事、修繕・模様替え

融 資 限 度 額	1,000 万円(住宅部分の改修工事費)、または、住宅金融支援機構が承認している保証機関(財団法人高齢者住宅財団)が保証する額のいずれか低い額
融 資 金 利	借入申込時の金利を全期間固定で適用(毎月改定)
返 済 期 間	返済期間を申込者本人(連帯債務者を含む)の死亡時までの期間
返 済 方 法	毎月の返済額＝融資金額×融資金利÷12 (1 円未満切り捨て) 元金は申込者本人(連帯債務者を含む)の死亡時一括償還
償 還 期 限	借入金申込者(全員)の死亡後に一括償還
償還の保全措置	土地・建物に第1順位の抵当権を設定 建物には、特約火災保険またはそれ以外の住宅金融支援機構が定める要件を満たす火災保険を設定し、その保険金請求権に第1順位の質権を設定
連 帯 保 証 人	住宅金融支援機構が承認している保証機関(財団法人高齢者住宅財団) 保証料 : 融資金額の 1.5% 事務手数料 : 融資金額が 100 万円以上の場合 36,750 円(消費税込) 融資金額が 100 万円未満の場合 融資金額の 3.5%(消費税込)

<申請手続き及び申請時必要書類>

本制度の申込手続きは、カウンセリング及び事前相談を受けるところから始まる。これは、制度に関して説明を受け、理解した上で利用する必要があることとともに、リフォーム事業者や工事の内容が、住宅金融支援機構が定める基準に適合しているかどうか、事前確認・相談が必要となるためである。

また、融資申込の前に、保証機関である高齢者住宅財団を通じ、担保物件となる当該不動産(土地・建物)について、不動産鑑定士による評価を受け、保証限度額証明書を手入する必要がある。

その後、融資申込と保証申込を同時に行う。融資申込に必要な書類は、以下のとおりである。

なお、申込手続きの過程で発生する、担保評価や物件検査にかかる費用(手数料等)は、申込者の負担となる。

- リフォーム融資借入申込書
- 申込内容確認書
- 個人情報の取扱いに関する同意書
- 本人確認書類(運転免許証、パスポート、健康保険証または住基カードのいずれかの写し)
- 建物及び土地の後期事項証明書(全部事項証明書)
- 申込本人の収入及び納税に関する公的証明書(2年間分)
- 給与収入がある場合：前年度・本年度分の住民税課税証明書、特別徴収税額の通知書
- 給与収入以外の場合：前年・前々年の納税証明書(所得金額用、納税額用)、確定申告書の写し、前年度・本年度分の住民税証明書類(課税証明書または納税証明書)
- 工事請負契約書(工事内容・金額などが確認できる書類)の写し
- 保証限度額証明書
- 通知に関する申出書(申込本人または連帯債務者死亡時の報告通知の誓約書類)、住民票
- 80円切手を添付した封筒(融資承認通知書送付用)

図表Ⅱ-2-3 高齢者向け返済特例制度の申込手続きの流れ

	相談・申請先	手続きの内容
カウンセリング 事前相談	高齢者住宅財団 もしくは 住宅金融支援機構(支店) 適合証明機関・技術者	・窓口にて当該制度の利用に向けて相談を受付、当該制度に関する説明、アドバイスの実施 ・リフォーム事業者・工事内容の基準適合性に関し、適合証明機関・適合証明技術者と事前相談
担保評価 保証限度額決定	高齢者住宅財団	・不動産鑑定士による担保物件の評価の受審を申請 ・保証限度額証明書を発行
融資申込 保証申込	住宅金融支援機構 高齢者住宅財団	・住宅金融支援機構に対し、融資申込書類を提出 ・高齢者住宅財団に対し、保証申込書類を提出 ・申込書類の審査を経て、融資が決定
改修工事の実施 物件検査	リフォーム事業者 住宅金融支援機構	・事前相談内容を踏まえ、基準及び融資条件に適合した改修工事を実施 ・工事終了後、適合証明技術者の作成した調査判定書と工事完了届を提出、工事の基準適合性に関する物件検査を実施
融資契約 保証契約	住宅金融支援機構 高齢者住宅財団	・住宅金融支援機構と融資契約、高齢者住宅財団と保証契約を締結
融資金受取 金利返済開始	—	・融資金を受け取り、保証料を支払う ・金利分の返済開始

出所)各種資料より作成

④住宅金融支援機構 住宅融資保険制度特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)

住宅融資保険は、住宅融資保険法に基づき、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に金融機関に住宅金融支援機構から保険金の支払いを受けられる保険制度で、住宅金融支援機構と民間金融機関の間で契約されるものである。

その保険商品のひとつとして、高齢者一括返済改良等融資型の特定個人ローン保険が存在する。同保険では、金融機関が融資するリバースモーゲージ型の住宅リフォーム等ローン(死亡時を融資機関の満了時期として、元金等を一括で返済するローン)について、住宅金融支援機構が未回収元金の10割を保険引受する。

融資対象の要件は、以下のとおりである。

<対象となる融資>	
(ア)	満60歳以上の者が自ら居住する住宅または3年以上定期借家契約により第三者に賃貸する住宅のリフォーム等資金
(イ)	住みかえ先となるサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、またその場合の住みかえ前の住宅リフォーム等資金
<対象となる融資の債務者>	
(ウ)	以下の全てを満たすこと
	・借入申込時の年齢が満60歳以上であること
	・毎月払い方式の場合は、総返済負担率が、次の基準以下であること
	-年収が400万円未満の場合：30%以下
	-年収が400万円以上の場合：35%以下
	・借入申込に当たって、金融機関からカウンセリング(融資内容の説明・アドバイス)を受けていること

融資限度額	リフォーム等資金を対象とする場合(上記ア)、以下のうちいずれか最も低い額 (a)1,500万円 (b)リフォーム等工事費の100%に相当する額 (c)担保不動産の評価額の50%に相当する額 入居一時金を対象とする場合(上記イ)、以下のうちいずれか最も低い額 (a)1,500万円 (b)入居一時金の額と住みかえ前住宅リフォーム工事費の合算額の100%に相当する額 (c)担保不動産の評価額の50%に相当する額
返済期間	返済期間を債務者(及び連帯債務者)の死亡時までの期間
返済方法	元金は債務者(及び連帯債務者)の死亡時一括返済 利息返済方法は以下のいずれかを選択 (a)毎月利払い方式 (b)元利金一括返済方式(債務者等の死亡時に元金とともに一括返済)
担保	融資対象となる土地・建物に対し、金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定(保証人は不要) 建物には、特約火災保険またはそれ以外の住宅金融支援機構が定める要件を満たす火災保険を設定し、その保険金請求権に第1順位の質権を設定
保険料率	リフォーム等資金を対象とする場合(上記ア)、年0.39% 入居一時金を対象とする場合(上記イ)、年0.61%
保険料支払方法	一括払い または 毎年払い

<申請手続き及び申請時必要書類>

特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)は、住宅金融支援機構と民間金融機関の間で契約される保険制度であるため、付保承認申請は金融機関から住宅金融支援機構に対して行われる。

ただし、保険の設定にあたり、各金融機関が申込者に対し、融資申込み受理前に、カウンセリング(当該ローンの内容の説明やアドバイス)を実施していることが条件となる。また、相続人に対して、債務者の死亡後、融資金の全額の返済を行うことの意味確認、年1回以上の債務者への連絡・安否確認等も金融機関が行うよう義務づけられている。

なお、個人から金融機関へ融資申込みを行う際に必要となる資料は、金融機関やローンの種類によっても異なるが、一般的には、借入申込書、個人情報の取扱いに関する同意書、住民票・印鑑証明証の写し、本人確認資料(運転免許証等)、融資申込者の収入に関する資料、対象物件・工事等に関する資料などの提出が求められる。

図表Ⅱ-2-4 特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)の申込手続きの流れ

	相談・申請先	手続きの内容
カウンセリング 融資申込受付	申込者→金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関窓口にてリバースモーゲージ型住宅リフォーム等ローン当該制度に関する説明、アドバイスの実施 融資申込を受け、金融機関にて融資審査を実施
付保承認申請	金融機関 →住宅金融支援機構	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関から住宅金融支援機構へ、特定個人ローン保険の設定のための申請を実施 住宅金融支援機構で申請内容を評価して付保承認
(リフォーム工事等の実施)	—	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム資金融資の場合は、リフォーム工事を実施し、工事終了後、物件検査を実施 入居一時金を対象とする場合は、入居物件を確認
融資契約 融資実施	申込者・金融機関間	<ul style="list-style-type: none"> 融資申込者と金融機関の間で融資契約を締結、融資の実施 入居一時金を対象とする場合は、融資実施後、入居確認を実施
貸付実行通知	金融機関・ 住宅金融支援機構間	<ul style="list-style-type: none"> 申込者への融資実施について、金融機関から住宅金融支援機構へ報告 報告を受け、住宅金融支援機構から金融機関へ保険料を請求
保険開始	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関から住宅金融支援機構への保険料納付とともに保険契約開始

出所)各種資料より作成

(2) 民間金融機関によるリバースモーゲージ

民間金融機関によるリバースモーゲージ商品は、1980年代半ばに信託銀行が参入し、富裕層向けの商品から提供が始まった。バブルの崩壊等により一時下火となっていたが、2000年代半ば以降、再び、新たな参入も見られるようになっている(図表Ⅱ-2-5)。

本節では、このうち、平成25年度に実施した「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」の報告書からの再掲を含め、以下の5つの既存商品を取り上げ掲載する。

- ① 東京スター銀行 新型リバースモーゲージ 充実人生
- ② 群馬銀行 リバースモーゲージ 夢のつづき
- ③ 世田谷信用金庫 リバースモーゲージ 万歳長寿度
- ④ 広島銀行 リバースモーゲージ きらめき(地域限定型)
- ⑤ 広島銀行 リバースモーゲージ きらめき(住宅金融支援機構保険口)

図表Ⅱ-2-5 民間金融機関によるリバースモーゲージ(1/2)

分類	主体/名称	対象者・地域・物件	用途	担保	融資限度額
富裕層向け	三井住友信託銀行/ リバースモーゲージ (2005年1月～)	原則自宅にいる単身または夫婦世帯で満60歳以上満84歳未満 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・愛知県・大阪府・京都府・兵庫県のみ 土地付き戸建て住宅のみ	自由 (事業性資金以外)	土地評価額が原則8,000万円以上	個別設定
	みずほ銀行/ みずほプライムエイジ (2013年7月～)	自宅にいる単身または夫婦世帯で満55歳以上 1都3県内の戸建て住宅	自由	土地評価額が4,000万円以上	1,000万円以上2億円以内(100万円単位)、かつ、自宅の土地評価額以内
一般層向け	東京スター銀行/ 充実人生 (2005年9月～)	満55歳以上80歳未満 戸建ては全国、マンションは、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・大阪市・京都市・神戸市(東灘区・灘区・中央区・兵庫区)	自由 (事業性資金以外)	担保評価額の下限なし	500万円以上1億円(マンションは5000万円)以内
	群馬銀行/ 夢のつづき (2009年10月～)	単身または夫婦世帯で、60歳以上(配偶者が55歳以上)、かつ、公的年金等の安定収入がある 群馬県・埼玉県内の原則として路線価のある地区の戸建て住宅	自由 (老後生活の安定のため)	担保評価額の下限なし	1億円以内、かつ、担保土地評価額の60%以内
	西武信用金庫/ 生きいきライフ (2011年1月～)	営業地区内に居住または勤務する満55歳以上80歳未満の個人 戸建て住宅のみ	自由 (老後生活の安定のため)	担保評価額の下限なし	500万円以上1億円以内(1万円単位)、かつ、土地評価額の70%以内(100万円単位)
	りそな銀行/ 高齢者一括返済型リフォームローン (2011年4月～)	営業エリア内に居住する満60歳以上80歳以下の個人	自己所有住宅のリフォーム資金	担保評価額の下限なし	100万円以上1,500万円以内で、リフォーム工事費の100%か担保評価額の50%
	世田谷信用金庫/ 万歳長寿 (2011年11月～)	満70歳以上 単身または夫婦世帯で、公的年金などの安定した収入があること 戸建て住宅のみ	自由	担保評価額の下限なし	最高1億円で、担保不動産のうち土地評価額の70% 毎月の融資上限が20万円
	芝信用金庫/ しばしんリバースモーゲージS (2013年7月～)	満55歳以上75歳未満 単身または夫婦世帯で、公的年金などの安定した収入があること 自己名義の戸建て(土地付)	自由	担保評価額の下限なし	1,000万円以上1億円以内、かつ、土地担保価格の50%以内

※次ページにつづく

図表Ⅱ-2-5 民間金融機関によるリバースモーゲージ(2/2)

分類	主体/名称	対象者・地域・物件	用途	担保	融資限度額
一般層向け	武蔵野銀行/ むさしのリバースモーゲージ (2013年9月～)	55歳以上80歳未満 安定継続収入があり、前年度税込年収120万円以上 自宅にいる単身または夫婦世帯 埼玉県内の路線価のある地域の戸建て住宅	自由	担保評価額の下限なし	100万円以上3,000万円以下で、自宅の土地評価額の50%以内
	三菱東京UFJ銀行/ リバースモーゲージ型 住宅関連ローン (2014年2月～)	満60歳以上満80未満 単身または夫婦世帯で、公的年金などの安定した収入があること 東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県にある自己所有の住宅 住宅金融支援機構の住宅融資保険の付保承認を受けた方	自己所有住宅のリフォーム資金またはサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	担保評価額の下限なし	100万円以上1,500万円以内(10万円単位) ①～③の最も低い額 ①リフォーム工事費/入居一時金額以下 ②担保不動産の評価額の50%以下 ③年収に対する返済負担率以下
	広島銀行/ リバースモーゲージ”きらめき”(地域限定型) (2014年2月～)	満60歳以上 当行に年金振込を指定または年金受取りご予約サービス申込者 広島市中区・南区・東区・西区の戸建て住宅	自由 (事業性資金以外)	担保評価額の下限なし	500万円以上2,000万円以内(10万円単位) ただし、土地評価額の50%以内
	広島銀行/ リバースモーゲージ”きらめき” (2014年9月～)	満60歳以上 広島銀行営業エリア内の住宅(マンションも可) 住宅金融支援機構の住宅融資保険の付保承認を受けた方	自己所有住宅のリフォーム資金またはサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	担保評価額の下限なし	100万円以上1,500万円以内(10万円単位) ただし、リフォーム工事費、サービス付き高齢者向け住宅入居一時金、土地評価額の50%のいずれか低い額まで
家賃担保型	常陽銀行/ 住活スタイル (2013年9月～)	移住・住みかえ支援機構(JTI)を通じて自宅を転貸する家主となり、JTIから家賃の「定額保証」を受ける20歳以上の個人	自由	JTI借上げ対象住宅の賃料債権	5,000万円以内

出所) 各社ホームページ等よりNRI作成

注) 上記は2014年3月までに取扱開始された商品として整理したもの。このほかに、2014年4月以降に取扱開始された商品として、以下のようなものがある。

- ・千葉銀行「ちばぎんリバースモーゲージ」(2014年4月～)
- ・荘内銀行「荘銀リバースモーゲージ」(2014年4月～)
- ・北都銀行「北都リバースモーゲージ」(2014年4月～)
- ・東京都民銀行「とみんのリバモ」(2014年7月～)
- ・東日本銀行「リバースモーゲージⅠ型」(朝日信託銀行定型, 2014年8月～)
「リバースモーゲージⅡ型」(かんそうしん保証型, 2014年10月～)
- ・西日本シティ銀行 リバースモーゲージ「輝く明日へ」(2014年9月～)
- ・大阪シティ信用金庫 シティ信金リバースモーゲージローン「ゆとり」(2014年10月～)
- ・北九州銀行・もみじ銀行・山口銀行「リバースモーゲージ型ローン」(2014年11月～)
- ・福岡銀行「ふくぎんリバースモーゲージ もっとライフ」

①東京スター銀行 新型リバースモーゲージ 充実人生

55歳以上80歳以下を対象としたリバースモーゲージ。預金連動型の利息を毎月返済する方式である。ローンから預金連動の対象となる預金の合計額を差し引いた金額に対して利息が計算される。

融資対象の要件として、以下の全ての項目を満たす必要がある。

<p>＜利用者の要件＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本国籍の方または外国籍で永住権を持つ ・契約者本人が55歳以上80歳以下 (配偶者がいる場合、配偶者の年齢が50歳以上) ・年収120万円以上 (年金収入など、長期安定的に見込める年収に基づいて審査) ・以下の対象地域の自宅(本人名義)に、単身またはご夫婦で居住 戸建て：全国 マンション：東日本：東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 西日本：大阪市 京都市 神戸市(東灘区・灘区・中央区・兵庫区) ・本商品取扱店に、概ね2時間以内に来店できる ・契約時に判断能力を持つ <p>＜資金の使用用途＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本人または配偶者の生活にかかる資金であれば、何にでも利用可能 事業目的の資金や投資目的の資金など、生活にかかる資金に該当しない目的の場合は、融資の対象外(借入れの際に、使いみちがわかる資料の提出が必要) 	
--	--

融 資 極 度 額	500万円以上1億円(マンション利用の場合は5000万円)以内(10万円単位)
融 資 形 式	実際の借入残高が契約の極度額に達するまで、何度でも利用可能 極度額以内であれば、資金の利用1回あたりの金額に制約はない
融 資 金 利	変動金利型のみであり、基準金利に調整幅を加算した金利 借入れ金利 = 基準金利 + 調整幅 2.8% 基準金利は、返済開始後6回目ごとの約定返済日に見直し
返 済 期 間	終身
返 済 方 法	利息部分は毎月返済(預金残高に連動して毎月変動) 元本部分は、元本返済期日(契約者死亡から6ヵ月後)における一括返済
融 資 極 度 額 の 見 直 し	年に1回見直し 見直し後の評価額が前年度の評価額を下回る場合、融資極度額を担保評価額と同額まで縮減することがある 融資極度額の縮減により、借入残高が極度額を上回った場合は、超えた金額について1年以内の一括または分割で返済
担 保	対象となる物件に、融資極度額の110%の金額にて当行を第一順位とする根抵当権を設定
保 証 人	保証会社や第三者による保証は原則として必要ない ただし、共有物件を担保とする場合、物件共有者(配偶者に限る)が連帯保証人となる必要がある

②群馬銀行 リバースモーゲージ 夢のつづき

60 歳以上を対象としたリバースモーゲージ。毎年一回一定の金額を受け取ることができ、利用用途は自由となっている。初回融資時に限っては、老人ホームへの入居一時金やリフォーム費用等への活用のためにまとまった資金を利用できる。

支払いは毎月利息分のみであり、返済時に自宅売却代金が借入金額を下回った場合も、不足分の請求はなされない。自宅のみが担保となり、保証人が不要となっている。

融資対象の要件として、以下の全ての項目を満たす必要がある。

<利用者の要件>

- ・本人一人または配偶者と二人で居住している
- ・群馬県・埼玉県内の原則として路線価のある地区に居住している
- ・一戸建ての自宅に居住している
- ・契約時に 60 歳以上である(配偶者が 55 歳以上)
- ・公的年金等の安定収入がある
- ・当行で遺言信託を利用しているまたは利用する
- ・その他、当行所定の融資基準を満たしている

<資金の使用用途>

- ・生活資金等(事業・投機資金等を除く)
- ・初回ご融資時は、リフォーム費用、老人ホーム等への入居一時金、子・孫への教育や住宅取得のための支援資金、住宅ローン一括返済資金等にも利用可能

融 資 極 度 額	1 億円以内かつ担保土地評価額の 60%以内
融 資 金 利	短期プライムレートに連動する変動金利
融 資 形 式	当座貸越形式 契約時に貸越極度額を設定し、その貸越極度額の範囲内において、毎年定額の融資金を受け取ることが可能 なお、当初契約時の年齢から 80 歳に達するまでの年数を最低必要定額融資回数とする。(配偶者がいる場合はいずれか若い方を基準) 以下の資金用途については、初回ご融資時に限り、毎年の定額融資金に上乗せしてご利用可能 ・リフォーム費用 ・老人ホーム等への入居一時金 ・子・孫への教育や住宅取得のための支援資金 ・住宅ローン一括返済資金(一括返済に伴う諸費用含む) ・本商品の借り入れに伴う諸費用 等
返 済 期 間	満 85 歳まで。(配偶者がいる場合はいずれか若い方を基準)
返 済 方 法	利息部分は毎月返済 元本部分は、契約者死亡時・転居時に一括返済
融 資 極 度 額 の 見 直 し	契約後、3 年毎に、土地評価額を上限として貸越極度額を見直す 土地評価額が下がっていた場合には土地評価額を上限として貸越極度額の見直しを行う
担 保	本人が居住する自宅の土地建物に、貸越極度額の 120%以上の金額にて当行を第 1 順位とする根抵当権を設定
保 証 人	不要

③世田谷信用金庫 リバースモーゲージ 万歳長寿

100歳を期限とし、土地評価額の70%を上限として毎月融資を受けられる年金方式のリバースモーゲージ。担保に下限はない。借り入れ時は自宅に居住している必要があるが、契約後は営業地区内であれば老人ホーム等に入っても良いサービスとなっている。契約の際に朝日信託と信託契約を結ぶ必要があり、不動産に関する管理等の業務は朝日信託に委託されている。

<利用者の要件>

- ・当金庫の会員である個人もしくは会員となることができる個人
- ・初回借入時の年齢が原則70歳以上
- ・原則として自宅に一人または夫婦二人暮らし
- ・原則として自己単独所有または配偶者と共同所有の一戸建て
- ・公的年金等の安定した収入がある
- ・(株)朝日信託と不動産信託契約できる
- ・その他融資基準を満たしている

<資金の使用用途>

- ・生活資金(事業・投機性資金を除く)
- ・自宅のリフォーム資金、高額な医療(療養)費、介護施設等費用
- ・契約に生じる諸費用

融 資 極 度 額	10万円単位で1億円を限度とする 融資対象物件の土地の担保評価額の70%以内
融 資 方 式	初回借入時より満100歳の誕生日10日まで借り入れた累計に利息を加えた金額が融資極度額を超過しない融資月額を限度とし、利用者が決める融資月額を当座貸越により毎月一回借り入れる。融資月額は普通預金に入金される一時利用の場合、審査の上、一時金として当座貸越により借り入れる
融 資 金 利	随時変動金利 基準金利が改定された場合、改定後最初の当座貸越決算日の翌日から適用
返 済 期 間	満100歳の月の10日まで
返 済 方 法	以下の場合に残高全額を一括返済 ・契約者が死亡した場合 ・定款で定める営業地区外に転居した場合 ・(株)朝日信託との信託契約が終了・解除となった場合 ・上記以外の期限の利益喪失事由が生じた場合
融 資 極 度 額 の 見 直 し	年に1回見直し 見直し後の評価額が前年度の評価額を下回る場合、融資極度額を担保評価額と同額まで縮減することがある 融資極度額の縮減により、借入残高が極度額を上回った場合は、超えた金額について1年以内一括または分割で返済
担 保	自宅(戸建て住宅) 第一順位の根抵当権を設定
保 証 人	原則として不要

④広島銀行 リバースモーゲージ きらめき（地域限定型）

広島銀行が、2014年2月より取扱開始した独自のリバースモーゲージ商品。

担保物件の評価額に下限はないが、広島市内でも中心部に近い中・南・西・東区の4区の自己所有の一戸建住宅等に対象物件が限定されている。居住するか否か、同居者がいるか否かは対象者要件として問われない形となっている。資金の用途も事業性資金を除き、自由とされており、エリアは制限されるものの、自由度の高い商品設計となっている。

<利用者の要件>

- ・申込時年齢満60歳以上
- ・当行に年金振込を指定、または年金受取ご予約サービスをお申込み頂ける方
(年金受給年齢に達していない場合、または年金受取ご予約サービスの対象年齢に達していない場合を除く)
- ・推定相続人のうち1名を「連帯保証人」とし、推定相続人全員から「確認書(不動産関連ローン「リバースモーゲージロ」)」の差し入れができる方
- ・自己所有の一戸建住宅等(広島市中・南・西・東区に限る)について、担保差入できる方

融 資 限 度 額	500万円以上2,000万円以下(10万円単位) ただし、土地評価額の50%以内とする
融資資金の用途	自由(事業性資金以外)
融 資 方 式	融資形態：当座貸越 融資実行方法：借主の預金口座(返済用口座)へ入金
融 資 金 利	変動金利(当行新長期プライムレート+0.50)：2.975%(平成26年12月15日時点) 年2回、3月1日・9月1日時点の基準金利(当行の短期プライムレート連動長期貸出標準金利)により、それぞれ4月1日・10月1日から適用利率を決定。 ただし、基準日以降、次の基準日までに基準利率が0.5%以上変動した場合には、変動した日の1カ月後の応答日から適用金利を変更。
利息の支払い	毎月払い
融 資 期 間	終身
返 済 方 法	以下の2つの方法がある。(定例の返済はなし) ①約定返済:借主が死亡した場合、死亡日の属する付の6カ月後の利息支払日までに、相続人から一括返済 ②任意返済:随時返済可能
融資限度額の見直し	毎年対象不動産の評価見直しを実施 見直した評価額に基づいて貸越限度額を減額することが有り得る
担 保	広島市中・南・西・東区にある自己所有の一戸建住宅等 第一順位の根抵当権を設定登記 ※設定金額(根抵当権極度額)は、融資限度額の120%以上 ※毎年対象不動産の評価見直しを実施 ※見直した評価額に基づいて貸越限度額を減額することが有り得る
保 証 人	推定相続人(対象不動産の承継予定者等)のうち1名

⑤広島銀行 リバースモーゲージ きらめき

2014年9月より、住宅金融支援機構の融資保険を活用し、前ページで紹介した地域限定型リバースモーゲージより広い、広島銀行営業圏域全体を対象としたリバースモーゲージ商品も取扱が開始されている。

融資保険によりリスクが保証されたことにより、以下のような点に違いが見られる。

- ・対象エリアが拡大され、広島銀行の営業エリア内全域が対象になった。
- ・戸建て住宅に加え、マンションも対象とった。
- ・融資利率が0.5%分高く設定された。
- ・融資資金の用途が、自己所有住宅のリフォーム資金またはサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に限定された。

<利用者の要件>

- ・申込時年齢満60歳以上
- ・当行に年金振込を指定、または年金受取ご予約サービスをお申込み頂ける方
(年金受給年齢に達していない場合、または年金受取ご予約サービスの対象年齢に達していない場合を除く)
- ・推定相続人のうち1名を「連帯保証人」として付保頂ける方
- ・自己所有の住宅について、担保差入できる方
- ・住宅金融支援機構の特定個人ローン保険の付保承認が受けられる方

融 資 限 度 額	100万円以上1,500万円以下(10万円単位) ただし、リフォーム工事費、サービス付き高齢者向け住宅入居一時金、土地評価額の50%のいずれか低い額まで
融 資 資 金 の 使 途	自己所有住宅のリフォーム資金 または サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金
融 資 方 式	融資形態：当座貸越 融資実行方法：借主の預金口座(返済用口座)へ入金
融 資 金 利	変動金利：3.475%(平成26年12月15日時点) 年2回、3月1日・9月1日時点の基準金利(当行の短期プライムレート連動長期貸出標準金利)により、それぞれ4月1日・10月1日から適用利率を決定。 ただし、基準日以降、次の基準日までに基準利率が0.5%以上変動した場合には、変動した日の1カ月後の応答日から適用金利を変更。
利 息 の 支 払 い	毎月払い
融 資 期 間	終身
返 済 方 法	以下の2つの方法がある。(定例の返済はなし) ①約定返済:借主が死亡した場合、死亡日の属する付の6カ月後の利息支払日までに、相続人から一括返済 ②任意返済:随時返済可能
融 資 限 度 額 の 見 直 し	限度額の見直しは行わない
担 保	広島銀行の営業エリア内の住宅(マンションも可) 第一順位の根抵当権を設定登記
保 証 人	推定相続人(対象不動産の承継予定者等)のうち1名

(3)住宅の転貸による住みかえモデル(移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度)

リバースモーゲージとは異なる不動産活用のスキームとして、住宅の転貸による住みかえモデルが考えられる。

本節では、このようなモデルの典型例として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)のマイホーム借上げ制度を取り上げ、その概要をとりまとめる。

マイホーム借上げ制度は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が終身で借上げて転貸し、利用者に最低賃料を保証する制度である。利用者にとっては、売却の場合は土地のみの値段になることが多く、一方で普通借家であれば戻りたい時に戻れないといった不満を解消している。入居者は3年の定期借家契約となる。JTIは初回入居者決定後の最低賃料を保証し、終身で借上げる。

融資対象の要件として、以下の全ての項目を満たす必要がある。

＜利用者の要件＞

・日本に居住する50歳以上であること(原則として国籍は問わない)、または海外に居住する50歳以上の日本人であること。及び両者の共同生活者(1名まで)。

＜住宅の要件＞

・利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、以下の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て、マンション等の集合住宅のいずれも対象となる

- 1.共同所有の場合は、登記簿に記載された共有者全員が借上げに承諾し、利用契約の当事者となること。
- 2.土地について所有権ないし適法な権原(借地権、十分に長期な定期借地権等)を有していること。
- 3.現在利用者以外の者が居住している場合には、原則として制度利用を申し込む時点で明け渡し完了していること。
- 4.JTIが指定する審査機関の建物診断を利用者の負担で受診すること。なお、1981年6月の新耐震基準以前に建築確認が申請された住宅については、原則として耐震診断が必要。
- 5.建物が事業用物件でないこと。住宅の一部が店舗や事務所である場合にはその部分は原則として借上げられない。また賃貸アパートや当初から賃貸併用(自己居住部分と賃貸部分が一体となった建物)である住宅の賃貸部分は、原則として借上げの対象とはならない。
- 6.建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること

契約形態	<p>1.終身型 対象となる住宅に問題がない限り、利用者と共同生活者の両方の死亡時まで終身で借上げ(ただし、利用者死亡時点で共同生活者が50歳に達していない場合、50歳に達するまでは家賃保証が受けられない場合がある)。</p> <p>2. 期間指定型 あらかじめ利用者が指定した期間借上げ。期間指定の場合は、中途解約は原則として認められない。</p>
借上げ賃料 及 び 最 低 賃 料	対象住宅のある地域における賃貸市場の動向や建物の状況等から判断し、JTI協賛会社あるいはハウジングライフ(住生活)プランナーが査定し、JTIが承認することで決定。また、最低保証賃料は原則として毎年見直し、変更があった場合のみ書面で制度利用者へ通知される
賃料支払い時期	マイホーム借上げ制度の利用開始時期は、最初の転借人が入居された時点からとなる。借上げ賃料が支払われるのは、その時点からとなる。制度利用の申し込みと同時に賃料が保証されるわけではない

マイホーム借上げ制度では、JTI に協賛する不動産業者などを介して情報会員へ登録するところから始まる。協賛する不動産業者は、JTI が認定資格を持つハウジングライフ(住生活)プランナー(HLP)を置く必要があり、利用者はまず HLP と事前相談を行う。事前相談までは利用者は無料で受けることができる。制度利用申込書を提出する際に申込金が発生し、正式な申し込みとなる。申し込み時点で HLP があらためて制度について詳しい説明を行う。

JTI が住宅を転貸するにあたって、耐震性・水周りの設備の診断が必要であり、その結果工事の必要が出た場合は、利用者負担にて補強・改修工事を実施する必要がある。その後、協賛不動産業者を通じて転借人の募集が行われ、転借人が決定した時点で契約が成立する。契約成立後、賃料保証が開始される。

図表Ⅱ-2-6 マイホーム借上げ制度活用の流れ

	相談・申請先	手続きの内容
情報会員へ登録	利用者⇒JTI	<ul style="list-style-type: none"> 情報会員登録カードへの記入・提出 会員には会報・メルマガなどの情報提供がなされる JTI協賛の不動産業者経由での登録も多い
事前相談	JTI協賛業者が抱えるハウジングライフ(住生活)プランナー	<ul style="list-style-type: none"> HLPはJTI認定資格を持ち、制度の契約説明やカウンセリングの実務能力が認定される。 利用者はHLPに今後の資産活用法を無料で相談できる
予備診断	宅地建物取引業の資格を持つJTI協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> 無料で賃料査定が行われる (実際の賃料と異なる場合もある)
制度利用申込書提出	利用者⇒JTI	<ul style="list-style-type: none"> 申込金を支払い、正式に申し込みとなる 関連契約の締結・申し込みが行われる
建物診断	JTI協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性・水周りの設備に問題がないかを判断
(補強・改修工事)	JTI協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> 建物診断の結果工事の必要がある場合は、補強・改修工事が行われる。 費用は利用者が支払う必要がある
転借人の募集	JTI協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> 物件周辺のJTI協賛不動産事業者を通じて転借人を募集する
承認通知書発行(契約成立)	JTI⇒利用者	<ul style="list-style-type: none"> 転借人が決定すると、転借人の入居と共に賃料支払い・賃料保証が開始される

出所)ホームページ等各種資料より(株)野村総合研究所作成

2) 諸外国における不動産活用の仕組み

(1) 施設利用料金における資産の扱いと不動産活用

①アメリカ メディケイド資産回収(Medicaid Estate Recovery)

< 公的医療・介護制度 >

- アメリカの医療制度は民間保険を中心に展開されているが、公的医療・介護制度として高齢者・障害者向け医療保険制度メディケア(Medicare)と低所得者向け医療扶助制度メディケイド(Medicaid)が存在する。
- メディケアは、65歳以上の者、障害年金受給者、慢性腎臓病患者等を対象とし、連邦政府が運営する公的医療保険制度で、以下の4つのパートで構成されている。
 - パートA : 強制加入の病院保険(HI:Hospital Insurance)
 - パートB : 外来等における医師の診察、検査・画像診断、リハビリや在宅医療、救急医療等を保障する補足的医療保険(SMI:Supplementary Medical Insurance)。任意加入
 - パートC : パートA・Bの双方に加入している者が、政府に代わって民間保険者からパートAの給付と同等以上の給付を受けられる制度で、メディケア・アドヴァンテージ(Medicare + Advantage)と呼ばれる。任意加入
 - パートD : 外来患者の処方せん薬代の給付が受けられる保険。任意加入
- メディケイドは、低所得者のための医療扶助制度で、連邦政府(連邦保健福祉省:HHS)の定めるガイドラインの下、州政府が運営する。現物給付で、入院診療、外来診療、ナーシングホームでのサービス、在宅医療、ヘルス・センター等でのサービス、検査・画像診断、家族計画に関するサービス、看護師・助産師・ナース・プラクティショナー等によるサービス、禁煙支援等が提供される。受給要件や給付範囲・水準、免責の範囲、自己負担等は、州が独自に設定できる。
- メディケイドの対象となる低所得の高齢者・障害者は、メディケアが優先的に適用され、自己負担分や、資産を使い果たして自己負担ができなくなった場合等にメディケイドが適用される。

< 施設給付 >

- ナーシングホーム(Nursing Homes)でのサービスは、介護サービス費用、居住費及び食費がメディケア及びメディケイドの給付対象となっている。メディケアでは、入居からの日数及び金額に制限が設けられているが、メディケイドは適用者であれば全額支給される。
 - アシステッド・リビング(Assisted Living)は、医療的要素が少ないため、メディケアの給付対象とはならないが、メディケイド特例条項プログラム(Medicaid waiver program)によりメディケイドが介護サービス費用のみ給付対象としている。
 - インデペンデント・リビング(Independent Living)は、自立した高齢者向けの住宅という扱いのため、メディケア、メディケイドの給付対象とならない。
- メディケイドの適用を受けてナーシングホーム等の施設給付を受ける場合、収入及び資産の両面から資力調査を受ける必要がある。ただし、配偶者が自宅として居住している(もしくは、現在居住していなくても戻ってくるのが想定される)住宅や家財、自動車(2台まで)、個人年金、生命保険等は、介護費用に充当可能な資産とはみなされない。また、配偶者の所得や資産はメディケイドの資力調査でも加味されるが、配偶者以外の親族の所得や資産については特段加味されない。
- ナーシングホームの利用料金は、事業者が自由に設定できるが、メディケア、メディケイドでは以下のように料金を負担することとなっている。
 - メディケア認定ナーシングホーム(Medicare certified facility)の場合 : 最初の20日間は利用料金(全額自己負担の人と同じ料金)の全額がカバーされるが、21~100日までは1日当たり定額(2012年時点では1日あたり144.50ドル)で支給され、差額を入所者が自己負担する。施設側から見ると、プライベートペイの患者と同額の収入が得られる。
 - メディケイド適格ナーシングホーム(Medicaid eligible facilities)の場合 : 各州が独自で受給者に対する給付額を定めており、州により異なっている。入所者による自己負担はないため、施設

側から見ると、プライベートペイ(全額自己負担で利用する者)やメディケア適用患者の場合に比べ、収入額が低くなる。

<メディケイド資産回収>

- 資産を有する者が、メディケイドで施設サービス等の給付を受けていた場合、受給者の死後、その資産から当該受給者に要した費用を回収するメディケイド資産回収(Medicaid Estate Recovery)という仕組みが存在する。回収に係る事務等は州が執行するが、回収された資金は連邦政府に返納されることになっている。
- 受給者がその全部もしくは一部の所有権を持っている‘私有財産(estate)’はMERの回収対象となる。州政府の判断により、資産回収の対象となる私有財産の定義を拡張したり、資産に先取特権(Lien)を設定したりすることができる。債権の抵当に入っている資産の場合は、抵当への充当が優先される。
- 回収する費用の金額は、受給者が55歳以降に受けた給付の総額を超えてはならない。MERの対象となる資産は、州が州法に基づく方法で評価する。総私有財産(gross estate)の評価額の算定に際し、故人の代理人は、①「死亡日」の市場評価額(fair market value)、②「代替評価日」の資産評価額、のいずれか有利な方を選ぶことができる。
- MERの申請手続きは、州が定めており、裁判の必要性も州によって異なるが、一般的には、受給者本人の死後、州政府が債務者となり遺言裁判所(Probate Court)に申し立てする。
 - 受給者が死亡すると、亡くなった受給者の代理人(遺言執行人 executor、または、地元の弁護士同盟あるいは公共福祉省(DPW)が指名する管理人 administrator)が公共福祉省に、故人が死亡前5年間にメディケイドを受給していたことを申請するための申請書類を、受取証明付き書留郵便、ファクシミリ、電子メールのいずれかで提出する。
 - 遺言執行人は、申請書類の記載に不備や虚偽がないかを確認し、資産価値の全ての変動をDPWへ報告する義務がある。管理人は納税申告書もしくは簡条書き表、ならびにDPWから出された質問表に回答したものを提出する。管理されていない私有財産は、公共福祉省あるいは弁護士協会が管理人を指名する。
 - 申請書類受領後45日以内に、公共福祉省から遺産の代理人に対し、支払ったメディケイド給付額を一覧にした請求明細書(SOC:Statement of Claim)が送付される。代理人は、債務金額につき質問があるか、もしくはそれに同意しないときは、MER担当に電話もしくは書面で連絡する。
- 以下の場合、資産を回収できないこととされている。
 - 受給者の配偶者が存命中の場合
 - 受給者が21歳未満の子どもを有している場合:その子が21歳に達するまで回収が延期される
 - 受給者が障害を有する子ども(年齢制限なし)を有している場合:その子が死亡するまで回収が延期される
 - 受給者がナーシングホームに入所する1年以上前から当該受給者の家に住んでいる兄弟姉妹がいる場合
 - 受給者がナーシングホームに入所する2年以上前から当該受給者の家に同居し、在宅介護を行っていた子どもがいる場合
- 連邦法では、このほか、資産回収を行うと困窮欠乏につながる場合には州政府は資産回収を免除することができる。また、資産が少ない等で、費用の徴収が非効率な場合は、州の判断で、費用の徴収を免除することができる。
- 2005年のHHSのレポート(<http://aspe.hhs.gov/daltcp/reports/estreccol.htm>)によれば、2004年度の全米での回収額は3億6,177万ドル(全州のメディケイド支出合計額の0.789%)であった。

②ニュージーランド

施設介護補助 (Residential Care Subsidy Scheme) ・施設介護貸付 (Residential Care Loan Scheme)

< 公的医療・介護制度 >

- ニュージーランドは、イギリスの影響を強く受け、年金、医療、介護等の社会保障制度は基本的に税金で賄われており、国(保健省 (Ministry of Health)) がサービス提供責任を負っている。全国 20 の地方 (District) 毎に地方保健医療委員会 (DHB : District Health Board) が設置され、保健省から配分された予算と保健省が定めた戦略・政策の範囲内で、各地方のニーズを加味して公的な医療・介護をコーディネートしている。
- 介護サービス提供者は、ほとんどが民間事業者である。彼らは公的介護を提供するために、国から認可を受け、また各 DHB と契約を結んでいる。
- 国の方針として、なるべく利用者が自立的な生活を送れることを重視している。また、近年はコストを押さえる動きも進んでおり、なるべく在宅で介護を受けることを推奨していたり、DHB に対する予算配分を試験的に改変したりする等の取組みが行われている。

< 施設給付 >

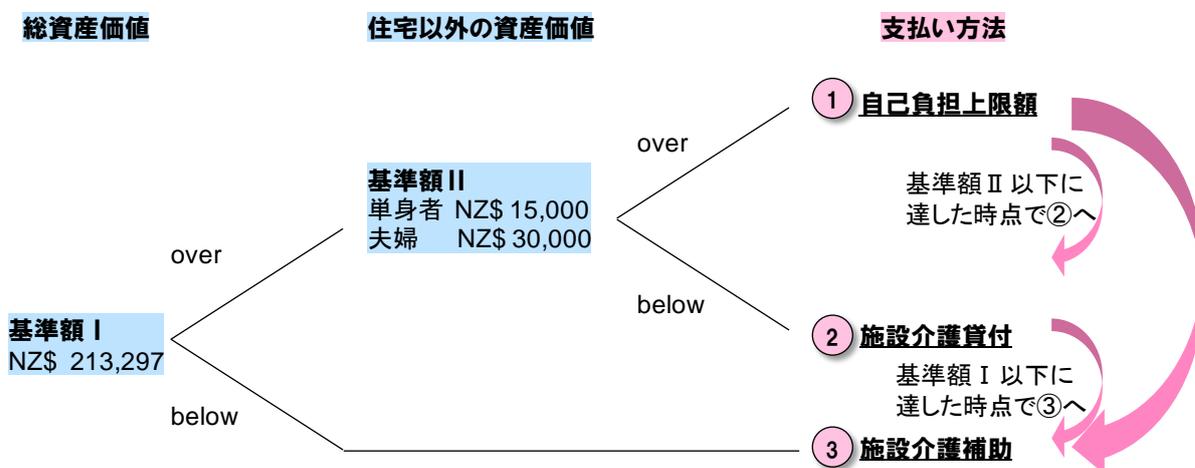
- Rest Home、Specialist Dementia Unites、Long-term Care Hospital、Psycho-geriatric Hospital が存在し、ベッド数の 52% を Rest Home、34% を Long-term Care Hospital が占める。
- 施設サービスには、公的なサービス (Contracted Care Service; DHB との契約の範囲内のサービス) と追加的なサービス (Extra Service) が存在し、公的なサービスの内容と料金は保健省により定められている。追加的なサービスには国の規制はなく、全額自己負担で賄われる。
- 料金は各自治体 (TLA ; Territorial Local Authority) ごと、施設種別ごとに一律の金額設定がされている。価格は各 TLA の土地の値段に連動させており、1年ごとに見直される。自己負担額は個人の支払い能力を加味して決定されるが、その上限額は、国によって定められており、施設の種類によらず TLA ごとに定額となっている。
- 施設サービスを受給するためには、DHB 内の組織である NASC (Needs Assessment Service Coordination Agencies) によるニーズアセスメントを受け、要介護度 (very low, low, medium, high, very high の5段階) の判定で、high または very high と判定される必要がある。

< 施設介護補助 (Residential Care Subsidy Scheme) ・施設介護貸付 (Residential Care Loan Scheme) >

- 施設サービスの自己負担額の決定にあたっては、介護サービス利用希望者本人の申請に基づき、負担能力を図る資力調査 (収入調査、資産調査) が行われる。資力調査は、DHB からの委託を受け、社会開発省 (MSD ; Ministry of Social Development) 内の組織である Residential Subsidy Unit が実施する。
 - 施設の利用料金 (自己負担額) は所得が多いほど自己負担額が上昇する応能負担型の料金体系となっており、収入調査の結果に基づき決定される。
 - 資産調査の結果によって、施設介護補助 (Residential Care Subsidy Scheme) と 施設介護貸付 (Residential Care Loan Scheme) の利用の可否が決定される。資産調査では、利用者の総資産の価値と住宅以外の資産価値が査定され、双方の基準額を上回った場合は上限額まで自己負担する必要がある (図中①)。総資産が基準額 I を上回り、かつ住宅以外の資産価値が基準額 II 値を下回った場合には、住宅を売却して現金化し、全額自己負担する (①) か、施設介護貸付 (図中②、無利子の貸付で、返済の必要がある) を受けるかを選択できる。総資産が基準額 I を下回った場合には、施設介護補助 (図中③) を受給することができる。支払いを行っている途中で資産額に変動があり、各基準額を下回った場合には、支払い方法も見直しが見られる。
- 施設介護補助 (Residential Care Subsidy Scheme) の金額は、自己負担額上限額と、資力調査の結果決まった自己負担額の差額分となる。

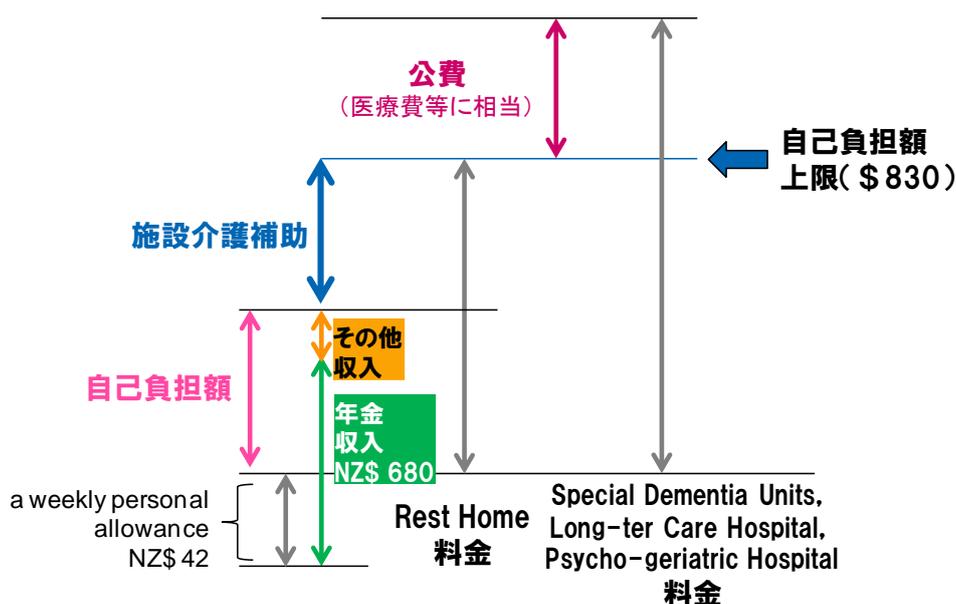
- 施設介護貸付 (Residential Care Loan Scheme) は、総資産額として基準額 I 以上の資産を有し、かつ、住宅資産の価値が基準額 II 以下の場合に、無利子で施設利用料金を支払うための貸付を受けられる。
 - 2005 年に創設された制度で、従前、施設介護補助の対象となる基準額 I 以上の資産を持つ者は、住宅を含む資産の売却等を行い保有する総資産額が基準額 I を下回るまで補助が受けられない状態であったことが問題視されたことを契機として設けられたものである。
 - 貸付の返済は、以下のいずれかまで猶予される。
 - ① 利用者の死亡前に住宅を売却した場合は、住宅売却時
 - ② 利用者の死亡後 12 カ月経過後
 - ③ 利用者の死亡後も配偶者/パートナーが施設でケアを受けており、同様に自宅を担保にこの貸付を利用している場合は、その配偶者/パートナーの死亡後 12 カ月経過後、

図表 II-2-7 ニュージーランドの施設サービスの支払方法(基準額は 2012 年 11 月時点)



出所) (株)野村総合研究所「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」

図表 II-2-8 施設介護補助 (Residential Care Subsidy Scheme) の仕組み



出所) (株)野村総合研究所「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」

(2)リバースモーゲージ

①アメリカ 住宅資産転換融資制度(HECM : Home Equity Conversion Mortgage)

- アメリカで最も代表的なリバースモーゲージは、住宅資産転換融資制度(HECM)である。HECMは、住宅都市開発省(HUD : Department of Housing and Urban Development)の一部局である連邦住宅庁(FHA : Federal Housing Administration)による保険が付された公的なリバースモーゲージ制度で、実際の融資は HUD に承認された民間の金融機関(FHA-approved lender)が行う。
- HECM は、戸建て住宅または HUD が承認した共同住宅を所有し、そこに居住している 62 歳以上の高齢者を対象としている。
 - 制度創設当初は、低所得者層を対象としていたが、FHA 保険の対象となる住宅資産の上限額を引き上げた(当初約 13 万ドル→現在約 62 万ドル)ことにより、現在は中所得者層までがカバーされている。
 - HECM の利用条件として、HUD の認可を受けたカウンセラーによるカウンセリングを受けることとなっている。
- HECM は、FHA の保険により、融資額が住宅の評価額を上回ってしまった場合、超過分が保険でカバーされ、貸し手に対し元利融資分が保証される形となっている。借り手側からみると、保険で保証されることにより、返済義務が担保となっている不動産価格の範囲に限定されたノンリコースローンとして提供されるほか、貸し手の経営破たん等のリスクも回避できる。貸し手・借り手いずれの立場からみても信頼感のあり、使いやすい制度となっていることから、年間契約件数も多く、2009 年のピーク時には 11.5 万件にまで達した。
- 融資資金の用途にも特に制限はない。

図表Ⅱ-2-9 住宅資産転換融資制度(HECM)の概要

融資対象者の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・62 歳以上 ・戸建て住宅または HUD 承認の共同住宅を所有し、居住していること ・住宅ローンが完済済みもしくは完済見込みであること ・連邦税等の地帯がないこと ・固定資産税・火災保険等の支払いのための収入が見込めること ・HUD の認定を受けたカウンセラーによるカウンセリングを受けること
融資形式	<ul style="list-style-type: none"> ①終身の定額月払い(Tenure) ②定期の定額月払い(Term) ③融資枠設定型(Line of Credit, 限度額までは不定期に支払いを受領) ④①と③の組合せ ⑤②と③の組合せ
融資限度率 (2014 年 8 月末時点)	金利 5.5% の場合(保険請求限度額に対して) 65 歳 47.8%、75 歳 55.3%、85 歳 64.4%
返済期限	<ul style="list-style-type: none"> ・借入人の死亡時 ・住宅の売却時 ※不動産税等の不払いや契約事項の不実行の場合も返済を求められる
返済方法	借入者(及び配偶者)の死亡時一括返済(期中無返済)
保証人	必要なし
金利	固定金利 または 変動金利
保険料	前払い分:担保となる住宅価格の 0.5% もしくは HUD が定める住宅価格上限額の 0.5% のいずれか少ない額 期中払い分:融資残高に対し年率 1.25%(月払い)
保険請求限度額	金融機関の評価額、売却価格、FHA が定める限度額(2014 年: \$ 625,500)のうち、いずれか低い額

出所)野村資本市場研究所提供資料及び HUD“Home Equity Conversion Mortgage for Seniors (HECMs)”より作成

- HECM では、貸出を行う金融機関の資金調達を支援する仕組みも確立しており、それにより、資金力に乏しいモーゲージバンカー等のリバースモーゲージ市場への参入が容易になっている。
 - サブプライム問題が発生する以前は、政策金融機関であるファニーメイ(連邦抵当公庫, FNMA : Federal National Mortgage Association)が、大半の HCFA 債権を購入して保有していたため、貸出金融機関は資金調達が気にせず融資を行うことができた。
 - サブプライム問題の影響を受け、2008 年 8 月以降、FNMA は HECM 債権の買取制限を開始し、2010 年 10 月には完全に買取を停止した。
 - 2007 年 9 月以降は、同じく政府系金融機関であるジニーメイ(連邦政府抵当公庫, GNMA : Government National Mortgage Association)が、HECM を裏付けとした証券化商品 HMBS (HECM Backed Security)の投資家に対し、HECM の貸出機関からの支払い保険料をもとに、配当保証を開始した。これにより、大手レンダー(集約発行者)がリバースモーゲージ債権を買い取り、GNMA の保証を付保して、市場で売却するといったセカンダリー市場が形成されている。これがセーフティネットとして機能し、リバースモーゲージ市場の維持につながっている。

②フランス 抵当権付終身貸付(Le prêt viager hypothécaire)

- 抵当権付終身貸付は、2006年に担保法改正によって成立した住宅を抵当にした融資(リバースモーゲージ)である。
 - この制度は、年金の支給開始年齢が2年引き上げられ、その間の生活費等を捻出するため、引越しの必要がない資産流動化手法として制度化された。
- 抵当権付終身貸付は、貸付機関が特定の個人に対して、一括あるいは定期支払の形で貸付を行う契約であり、担保となる抵当は居住用不動産資産に限定されている。実際に抵当権付終身貸付を扱っているのはフランス不動産銀行(Credit foncier de France)のみである。
 - フランス不動産銀行以外が参入していないのは、抵当権付終身貸付の仕組みが複雑であるのと同時に、メリットが少なく、また不動産を抱え込むリスクを保有しているため、商品化できる銀行が少なかったためと考えられている。
 - 利用者にとっても、通常の不動産価値の利率(3.7~3.8%)よりも高いこと、制度創設当初は分割での借入ができなかったこと、ピアジェの方が得られる金額が大きいこと等から、必ずしも利用が進んでいない。
- 借り手となるには、住宅の完全なる所有権もしくは虚有権(nupropriété:住宅を保有はしているが、居住権(usufuit)は持っていない状態)を保有している必要がある。借り手の年齢制限はないが、フランス不動産銀行はターゲットを70~80歳の層に定めており、利用者の平均年齢は75歳である。
- 契約に際しては、第三者である公証人が借り手と面談を行い、当該不動産物件の所有権または虚有権が借り手にあることを確認し、権利関係の証明書を作成する。証明書をもとに該当物件の査定、格付けを行い、不動産価値を算定する。借り手が持っている権利が所有権か虚有権かによっても、貸付可能額が変動する。
- 契約成立後、貸付機関から貸付金額が一括で支払われる。2012年1月以降、年金払い方式も可能となった)。
- 契約後は、貸付機関の査定調査員は必要ときに資産の現況確認を行うことができ、借り手はこれを拒否することはできない。また、借り手は資産の維持管理を行い、資産価値の保持に努める必要がある。
- 返済期限は、契約者本人の死亡時、もしくは、夫婦で居住していた場合は配偶者の死亡時である。そのため、返済は、相続人との貸し手の間で行われる。借り手の死亡時には、公証人が続財産目録を作成する。その際、抵当権付終身貸付の抵当となっている不動産については、公証人が貸付機関へ連絡する。
- 相続人は、返済方法として、借入総額を返済するか、当該不動産を貸付機関に引き渡すかを選択することができる。
 - 仮に借入総額が物件の価値を大きく上回っていたとしても、相続人が物件を引き渡すことを選択すれば借入は清算される。
 - 逆に、当該物件の価値が借入総額を下回っているにも関わらず、相続人がその保有を望まなかった場合には、同様に貸付機関は物件を手に入れ、借入は清算される。しかし、同時に貸付機関は当該物件の資産価値との差額を小切手として相続財産に組み入れる必要がある。

(3)フランス ビアジェ(viager)

- 不動産ビアジェは、フランス民法上の契約形態で、高齢者が個人投資家に自宅を売却(所得移転)し、購入した投資家が高齢者に一時金と終身定期金(年金)を給付する仕組みである。契約は売り手が死亡した時にのみ終了する。そのため、売り手の存命年数によっては、買い手は通常の代金よりも多くを売り手に支払うことになる。このような不確実性を伴うため射倖契約と呼ばれる。
- ビアジェは、「占有型(Viager Occupe)」と「明け渡し型(Viager Libre)」に大別される。
 - 「占有型」の場合は、売り手の存命中には、売り手はその物件の占有・居住権をもち、継続的に居住することが可能である。その分、住宅の資産価値から専有原価(売り手居住し続けていることによって喪失している家賃収入分)を差し引いて、終身定期金(年金)の金額を決定(合意)する。また、税金・保険料・修理費は、売り手が負担する必要がある。
 - 「明け渡し型」の場合は、売却された物件の占有権は買い手に移り、売り手は他の住宅に転居する必要がある。買い手はすぐに居住可能なため、専有原価の割引がないことから、通常、「占有型」の2倍程度の金額を支払う。
 - いずれの場合においても、最終的には住宅の売却は必要である。
- 売り手の年齢条件は特に定められてないが、売り手の年齢が高くないと買い手につきにくい。収入要件は特になく、家を保有しており、定期金の額に合意がなされれば成立する。
- 契約にあたっては、公証人を立て、契約書の作成・受理を行う。このとき、不動産物件には抵当権が設定される。
- 契約が成立すると、一時金を受け取り、以降、定期金を受け取りが開始される。ビアジェで得られる定期金収入は、70%が税金を免除される。
- 売り手が死亡すると契約が終了する。
- ビアジェはフランス国内で年間 5,000 件~6,000 件の契約が成立しているが、これはフランスの不動産売買全体の約11%に過ぎず、大きな市場とは言えない。また、ビアジェの契約の約 97%は「占有型」で「明け渡し型」は非常に少ないと言われている。

3. 住宅・土地に関わる税制度

不動産に関わる税制度として、以下の3制度を整理する。

- 1) 固定資産税
- 2) 土地・建物の譲渡所得に係る税金
- 3) 相続税

1) 固定資産税

固定資産税は、市町村(東京都 23 区の場合は都)が毎年 1 月 1 日(賦課期日)時点の土地、家屋、償却資産の所有者に対し、その固定資産税評価額(課税標準)をもとに課税する税金である。

固定資産税の評価額は、資産の種類に応じて、以下の方式に基づいて計算される。

○土地の場合

地目(宅地、田及び畑、山林等)及び地籍に応じて評価する。

評価額 30 万円未満は非課税となる。

宅地		路線価方式 : 路線価に基づいて画地計算法を適用 ※特例として、住宅用地の場合、課税標準を 6 分の 1(200 m ² までの用地)または 3 分の 1(200 m ² を超え住宅延床面積の 10 倍までの部分)とみなす軽減税率を適用
農地 (田、畑)	市街化区域内 (生産緑地を除く)	宅地並み評価 : 類似宅地の価格を基準として求めた価格から、宅地に転用する場合に必要なとなる造成費を引いて算出
	市街化区域外	農地評価 : その農地が農産物の収穫によってあげられる収益を基準とした評価

○住宅の場合

再建築価格方式 : 評価の対象となった家屋と全く同一のものを、同じ場所に新築する場合に必要なとされる建築費を求め、それに当該家屋の経過年数に応じた減価を考慮して算出する。

評価額 20 万円未満の場合は非課税となる。

※ 特例として、一定規模の新築住宅の場合は、構造等によって 3~5 年度分、固定資産税額の 2 分の 1 を減額(平成 26 年 3 月 31 日まで)

標準税率は 1.4%で、及び市町村が自由に設定できる。

2) 土地・建物の譲渡所得に係る税金

土地・建物を譲渡した際に発生する所得に係る所得税及び住民税は、以下の計算式により算出される。

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

$$\text{税金額} = \text{課税譲渡所得} \times \text{税率}$$

税率は、取得してから譲渡までの期間(所有期間)が5年以下か超えるかによって異なり、所有期間が5年以下の場合の方が高い税率が設定されている。

なお、譲渡損失が生じた場合は、その年のその他の所得に損益通算できる。

図表 II-3-1 課税譲渡所得の考え方

譲渡価格	取得費
	<ul style="list-style-type: none"> ・購入費－減価償却相当額＋仲介手数料等 ・(最低額)譲渡額の5%
	譲渡費用
	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介手数料、測量費、立退料、建物取壊し費用等
	特別控除額
	<ul style="list-style-type: none"> ・収用の場合：最高5,000万円 ・居住家屋等の場合：最高3,000万円
	課税譲渡所得

出所) 国税庁ホームページ等より作成

図表 II-3-2 課税譲渡所得の税率

	所得税	住民税
長期譲渡所得 所有期間が売却年1月1日時点で5年超	15%	5%
短期譲渡所得 所有期間が売却年1月1日時点で5年以下	30%	9%

出所) 国税庁ホームページ等より作成

3) 相続税

相続税の額は、以下の流れに沿って計算される。

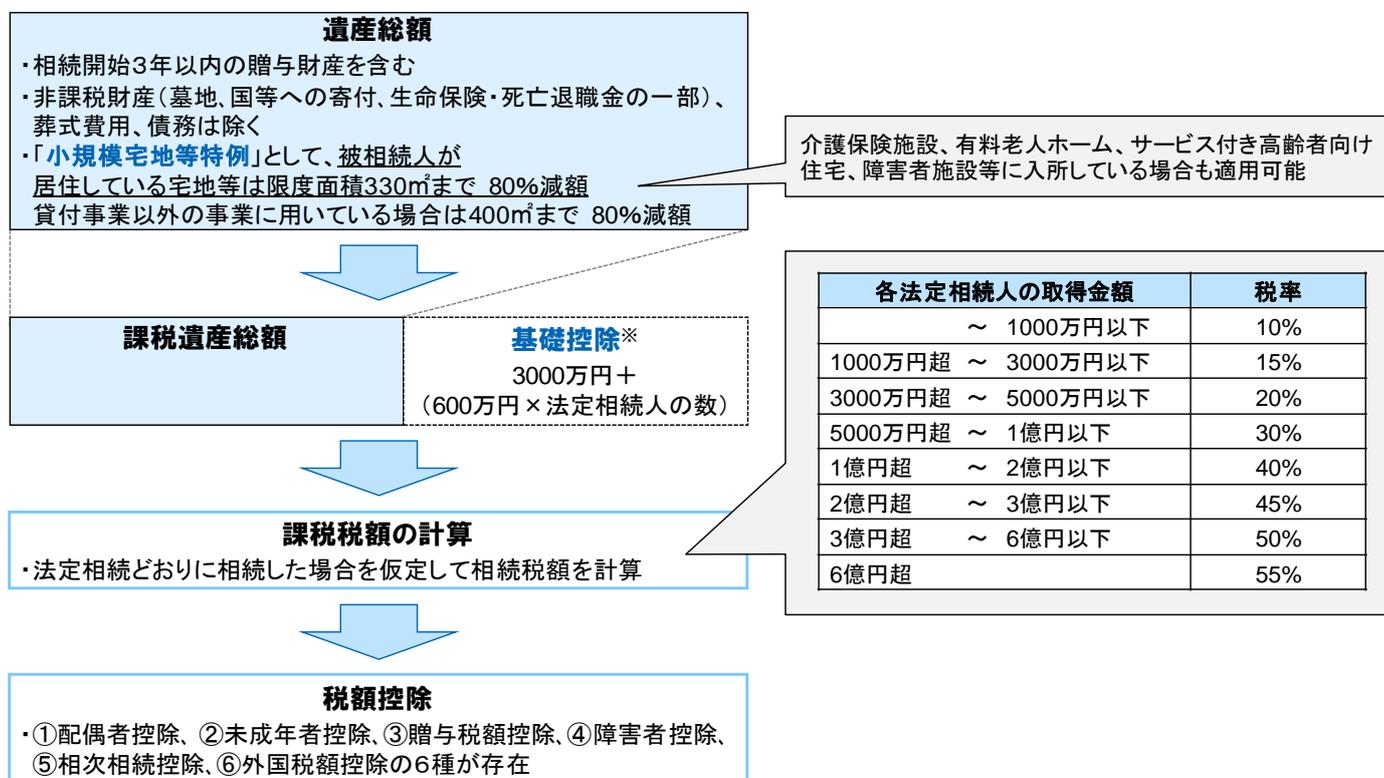
相続する遺産の総額を計算する。これには、相続開始3年以内の贈与資産は含むが、非課税資産や葬式費用、債務は除いて計算される。小規模宅地の場合には課税価格の減額を受けることができる。

遺産総額から、基礎控除分を差し引いた額が、「課税遺産総額」となる。

実際に課税される額(課税税額)は、「課税遺産総額」を法定相続通りに相続した場合を仮定し、各法定相続人の取得金額水準別に、定められた税率を乗じて算出した額から、さらに税額控除分を減じた金額となる。

税率や基礎控除は不動産・金融資産によらず一律税率である。

図表Ⅱ-3-3 相続税額算定の流れ



出所) 国税庁ホームページ等をもとに(株)野村総合研究所作成

※2015年1月までは、5000万円＋(1000万円×法定相続人の数)

《参考》諸外国の相続税の概要

諸外国の相続税は、おおきく「遺産税方式」と「取得税方式」とに分けられ、日本と同じ「取得税方式」を採用している国の方が多い。

近年、相続税を廃止した国も複数見られている。

図表Ⅱ-3-4 諸外国の相続税

方式	国	税率	
遺産税方式 遺産全体を課税物件として課税。被相続人の所得税の補完としての位置づけ。	イギリス	40%	カナダ(72年)、 オーストラリア(79年)で廃止 → 死亡時譲渡所得課税 の導入 ニュージーランド(99年)で 廃止
	アメリカ	18~40% (12段階の累進税率)	
取得税方式 遺産を取得した者を納税義務者とし、取得した物件を対象に課税。 偶然による富の増加を抑制するものとして位置づけ。	日本	10~55% (8段階の累進税率)	スウェーデン(04年)、 ポルトガル(04年)、 オーストリア(08年)で廃止
	フランス	直系: 5~45% (7段階の累進税率) 兄弟: 35~45% (2段階の累進税率) 4親等内親族: 55% その他: 60%	
	ドイツ	配偶者、子、親、孫: 7~30% (7段階の累進税率) 兄弟、甥・姪、義理の子・父母等: 15~43% (〃) その他: 30~50% (2段階の累進税率)	
	オランダ	配偶者、子: 10~20% (2段階の累進税率) 孫: 18~36% (〃) その他: 30~40% (〃)	
	デンマーク	配偶者: 0% 近親者: 15% その他: 36.25%	
	フィンランド	配偶者、直系等: 7~16% (4段階の累進性) その他: 20~32% (3段階の累進性)	
	ノルウェー	子: 6~10% (2段階の累進税率) その他: 8~15% (〃)	
	アイスランド	10%	
	アイルランド	30%	
	ギリシャ	配偶者、子、親、孫: 1~10% (3段階の累進税率) 兄弟、その他の近親者等: 5~20% (〃) その他: 20~40% (〃)	
	イタリア	配偶者、直系: 4% 兄弟、その他親族: 6% その他: 8%	
	スペイン	7.65~81.6%	

出所) (株)日本総合研究所 JRIレビュー 2013 Vol.4, No.5 『相続税の課税方式に関する理論的考察—取得税方式への回帰に向けて—』、及び 財務省資料等 より作成

Ⅲ. 研究会での論点、指摘事項

本研究では、4回の研究会と1回のヒアリング会を通じて議論を重ねてきた。そこでは、以下のような点が指摘された。

1. 対象の考え方

<対象者のボリューム>

- 低所得者・有資産層は高齢者の 0.5～2%しかおらず、この層だけを対象とすると対象者が少ない。不動産資産のフロー化にあたり民間金融機関を活用したスキームを検討するのであれば、マーケットボリュームや収益性を確保する必要があり、対象を拡げて考える必要がある。
- 対象が少ないと、大数の法則が働きにくいと、利息や手数料等が高くなる等、利用しづらいスキームになってしまう恐れがある。対象者が拡大できれば、大数の法則が働きやすくなる。

<対象者の所得階層>

- 補足給付の対象者は、資産を有してはいても低所得層に限られる。民間金融機関が資金を貸したい層(資金需要があり、返済能力もある層)との間にギャップがある。

<居住継続性、同居者との関係>

- リバースモーゲージやピアジェの場合、居住したまま資産をフロー化することもできるため、居住しながら利用することもできるが、借上げ型の場合、施設入所等で自宅を空ける人に利用が限定される。逆に、リバースモーゲージ等で、自宅に居住しない場合、空き家の管理が必要になる。
- リバースモーゲージは、配偶者が同居している場合の契約は既存商品で実績があるが、配偶者以外の同居者がいる場合は、契約者の死亡時に確実に退去してもらえるのかという点が難しく、通常取り扱われていない。

<年齢、判断能力との関係>

- 現在マイホーム借上げ制度を利用者は平均年齢 60 歳前後で、80 歳以上の利用者はほとんどいない。80 歳を超えるような方に仕組みを理解・納得頂いて契約を行うには、課題がある。
- 既存のリバースモーゲージ商品では、契約可能な年齢に上限が設けられている場合がある。本人が仕組みを理解して意思決定したり、契約したりする能力がない方との契約は、これまで経験がない。相続人とのトラブルを避けるためにも、認知症の方を含む高齢者との契約支援の仕組みと、手順に関するガイドラインやルールが必要である。

<対象物件>

- 対象となる不動産は、住宅と宅地だけなのか、農地や山林も含まれることとするのか。長期生活支援資金制度では、住宅と宅地だけしか対象にならないため、農地を持っている低所得者へのあり方が問題になっていた。しかし、農地の場合、一部には面積が広く取引価格の高い物件もあるが一般的ではなく、また、農地の売買には農業委員会の許可が必要であること等から、当面、本スキームの対象として取り扱うことは難しいと考えられる。
- 既存のリバースモーゲージ商品だと、対象となる不動産価格に下限が設定されているケースが多く、実質的に、東京をはじめとする一部の都市圏でなければ利用が難しいのが実態。住宅金融支援機構はエリア制限を設けていないが、審査によって価値に見合った融資しかできないので、実質的には利用してもまとまった金額が借りられないといった状況になる場合もある。

- 多くのリバースモーゲージ商品はマンションが対象外となっており、マンション居住者への対応も検討する必要がある。
- 日本の慣例として建物の価値はほとんど評価されず、土地しか評価されない傾向がある。長期的な取組みになるが、建物の資産価値を見直す必要もあるのではないかな。
- JTI のマイホーム借上げ制度は、良質な住宅の流通を意図しているため、耐震診断が必須で、新耐震基準を満たす住戸しか制度の対象としていない。耐震診断は補助が出るが、手続きなどが煩雑で、耐震性能を満たさなかった場合は 100 万円単位の支出が伴う耐震補強工事が必要となるため、制度普及の阻害要因の1つとなっている。
- マンションの場合は、耐震診断等を省略できたり、もともとの商品性が高い物件が多かったりするため、借上げ活用型の場合、マンションの方が行いやすいのではないかな。

<資金の使途>

- 住宅金融支援機構のリバースモーゲージは、直接型・間接型ともリフォーム等住宅に係る費用と、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金のみを対象としており、補足給付で想定している居住費・食費が対象とならない。
- 民間金融機関によるリバースモーゲージ商品では、使途を制限しているものはほとんどない。
- サブリース型で開設される有料老人ホーム等が主流になってきているため、今後、月払い方式のみで入居一時金を徴収する事業者が減っていくことも考えられる。入居一時金(=前払い家賃)だけでなく、月々の家賃にも対応できる制度にすべき。
- 資金使途が制限されなければ、介護保険施設に入所するのではなく、年金収入に少し足して有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に入居し、「ちょっといい暮らし」ができる可能性があり、そのようなことができるようにするのが望ましい。

<新たなスキームで対象とすべき層>

- 新スキームでは、介護保険施設に入所する低所得者層に限定するのではなく、その層を含むさらに広い層へ拡大し、一定の市場規模を確保する必要がある。
- 介護保険の給付を受けていて、かつ、介護保険施設等に入所(居)する方を対象とすると、民間事業者にとって魅力的なのではないかな。この層を対象とすることにより、対象となる人数が増えることと、住宅を出るため、住宅を活用することで明らかに生活の質がよくなるメリットの方が大きい層である。民間事業者がストックのフロー化を担うとした場合、住宅を手放すリスクより、それを活用することで利用者の生活水準をどれだけ維持・向上させられるかという点をアピールできると参入しやすくなる。
- また、中・高所得層を取り込むことができれば、民間事業者にとっては事業全体で収益を確保しやすくなり、参入が容易になる。

2. スキーム

<リバースモーゲージ>

(1) 3大リスクについて

- リバースモーゲージの場合、金融機関が、貸出期間延長リスク、金利上昇リスク、不動産価値下落リスクの3つのリスクを負わねばならない。
- 貸出期間延長リスクは、厚生労働省が公表している通り生命表等の情報があり、一定程度織り込むことが可能。金利上昇リスクも金融的手法である程度軽減することが可能。ただし、一定のボリュームを確保できなければ、大数の法則が働かないため、いかに大数の法則が働く規模の利用者を獲得しやすい環境にするかを考えるべき。リバースモーゲージを利用する人を増やすことが、リスクを減らすことにもつながる。
- 一方で、不動産価値下落リスクは、リスクが顕在化する際は、多くの不動産の価格が一斉に下落するため、民間事業者では取りがたいリスクである。アメリカでは、5年後、10年後の不動産価格がおおよそ予測できるが、日本では予測が難しいと言った市場の違いも影響していると思われる。バブル崩壊やリーマンショックで地価が大きく下落する局面を目の当たりにしてきた民間金融機関は、その分、保守的になっているのではないか。
- アメリカでは政府が保証を行う仕組みとなっているが、フランスではこの保証機能が入らなかったことにより参入した銀行は1つだけという結果となった。

(2) 金融機関サイドでの論点について

- 民間を活用する前提で、実効性ある仕組みとするには、一定規模以上の市場規模と、1件あたりリターンとプロセス全体にかかる労力とのバランスとれていることの2点が重要。
- 民間金融機関が行うリバースモーゲージは、都市部以外では成立しづらい。
- 1件あたりの融資金額単価が小さいと金融機関として“うまみ”が少ない。担保融資の場合、担保物件の管理が必要となるため、最低でも500万円くらいの金額感でなければプロセス全体の労力がペイしない。300万円以下の規模だと、通常なら無担保融資で、インターネット申し込み等も取り入れて全体のコストを下げた上で行えるかどうか、という相場観である。融資額が小さいほど、手間を下げることがある。
- 住宅金融支援機構では、住宅金融支援機構が資金の貸し手となる直接型リバースモーゲージと、民間金融機関が行うリバースモーゲージの保険機能として行う間接型とがあるが、民間金融機関が融資保険を利用するなど、間接型の利用が広がりつつある。
- 既存のリバースモーゲージ商品は、一般的には、利息は月々返済する仕組みになっている。そのため、最初の貸出審査の際には、年金収入で利払い分を含めて支払い可能かを審査することになるため、年金収入額が低いと貸し出せる金額が小さくなってしまふ。議論の出発点であった補足給付受給者層は、所得が少ない層であり、対象者としてそこで矛盾が生じる恐れがある。
- 月々の利払いをなくし、最終元本返済に含めてしまうことも技術的には可能であるが、毎月利払い性をとっている理由として、デフォルトを防ぐという目的以外に、途中与信管理を兼ねて実施している側面があるため、なくしづらい。また、最終原本返済に含めると貸せる金額が減ってしまうデメリットもある。
- 一方で、用途を限定せず、一括で大金を貸し出すことは、借主が資金を適正に管理・利用できる

かが問われる側面もある。反面、用途を限定する場合は、金融機関側に用途に合った支出かどうかを管理する手間が生じる。金融機関側の手間をなるべく増やさない形で、高齢者を詐欺等の被害から守るための工夫・配慮(例えば、金融機関から直接施設等に支払う仕組みとする、等)も検討の余地がある。

(3) 限度額について

- 利用者にとっては、リバースモーゲージ商品の「限度額」が重要で、公的なものは不動産評価額の概ね80%、先行している民間金融機関で50~60%程度、最近新しくはじめられた地方銀行等では40%となっており、割高感を与えている。
- 日本の既存リバースモーゲージ商品の大半はリコース型で、債務の引当財産は当該不動産にとどまらず一般財産にまで遡及するため、高齢者が亡くなったタイミングで債務総額が不動産評価額を上回っていた場合、金融機関は相続人に差額を請求する仕組みになっている。高齢者にとっては、リコース型の場合、「子どもに迷惑をかけたくない」と考え、利用を敬遠する可能性があり、ノンリコース型の方が利用が促進されやすい。金融機関はデフォルトを恐れるためリコース型をとっているが、リコース型商品では法定相続人全員から同意を得ている場合が多いが、ノンリコースであれば相続人とトラブルになりにくいと、必ずしも全員から承諾を得ないこともあり、リコース型の方が同意に手間をかけている状況にある。差額が生じた場合も、相続人へ債権を請求し回収不可能だった実績を残さないと損金処理もできない等、実際にはリコース型の方が手間が多い。
- アメリカでも、HECM 以外のリバースモーゲージではリコース型も多いが、相続人を追いかけて請求する方がコストがかかるため、担保物件を確保して競売にかけてしまうことが多い。
- ただし、法定相続人の同意を得ていても、相続時のトラブルが避けられないケースも存在する。金融機関にとっては債務否認されることが最も困るため、債務否認されないための手続き上の工夫が必要である。(→詳細は P87 参照)

(4) 空き家リスクについて

- リバースモーゲージは、通常、対象の住宅に住み続けることを前提とした仕組みであり、介護保険施設等に入所し、住宅を空ける場合の建物管理(人が住んでいないことによる建物の劣化し不動産価値が下落するリスク、不法占拠されたり賃貸借されたりするリスク等)には留意が必要である(ただし、一般的な住宅ローンでも起こり得るリスクである)。

<借上げ活用型>

- リバースモーゲージでは建物の資産価値が評価されにくいですが、借上げ活用型では建物の価値を生かすことができる。また、賃貸住宅が存在するところであれば、大都市に限らず中核市程度まで成立するスキームである。ただし、戸建て物件の賃貸が可能なエリアというのは存在し、首都圏でいえば、都心から30~40kmを超えると借り手がつきにくくなる。しかし、一般賃貸住宅の場合、その圏域で住宅の8割がカバーされており、全国をカバーしているといって差し支えない程度になると思われる。
- JTI のマイホーム型借上げ制度のおかげで、民間事業者が同種の事業に参入しやすくなった。しかし、一般的な賃貸アパート等の場合は、8~10 戸程度をまとめて管理できるが、個別に借上げて転貸するとそれよりも効率が下がる。特に、戸建ての場合、立地が分散していると、管理の手間が大きくなる。戸建てを管理するノウハウを持った民間事業者の育成が必要ではないか。

- JTI のマイホーム借上げ制度では、新耐震基準に適合した物件しか利用できない点が利用制約となる。仮に、民間事業者が同様のサービスを行う場合は、耐震面で一定の審査は必要かもしれないが、JTI よりも条件を緩和できる可能性はある。
- 高齢者の住まいの場合、メンテナンスが行き届いていないケースが多く、そのままでは転貸が難しいことが多い。貸せる物件にするためには、内装等のリフォームが必要となるが、家賃収入からリフォーム費用を回収するには、3～4年かかるため、誰が負担するかというのが問題になる。
- 国土交通省の政策で、DIY 型賃貸という、借主側が自由にリフォームできるという形態があるが、あまり普及しているとは言えない。
- 借上げ活用型スキームが普及するまでは、転貸を行うエージェントがリフォーム費用を負担して、それを回収できる家賃を設定するか、もしくは、オーナーにローン組んでもらい、借主から支払われる家賃からローン分を差し引いた額を収入としてもらう、という仕組みが考えられるのではないか。スキームが普及し、利用者が増えていけば、リフォームに関するノウハウも蓄積され、リフォーム会社から「使いやすいリフォーム提案」をエージェントに対し行っていくという形になるのではないか。転貸を行うエージェントが負担する場合は、リフォーム会社からのバックマージン(通常 8～12%程度)と仲介手数料がエージェントの収入となる。家賃価格で 5～10 万円の物件の仲介が月に 20 件程度あれば、エージェントとして一定の収入が確保できるのではないか。
- 住宅を貸すことになるため、完全に空ける必要がある。JTI のマイホーム借上げ制度では、契約期間が3年となっているため、3年間は別の場所に住むということが要件になる。一時的な入所で自宅に戻る可能性がある場合には利用できないことや、家財等を処分または別の場所に保管するといったことが必要になる。
- JTI のマイホーム借上げ制度では、最初の借り手がついてから家賃の支払いが始まる。補足給付対象者の資産流動化の手段として活用する場合、最初の借り手がつくまでの間は、給付が必要になる。
- 賃料設定の加減により、成約までの期間の短縮化を図ることも可能。一般の賃貸住宅の場合、近隣相場より1割安いと2週間以内に借り手が決まり、近隣相場並みの設定をすると通常1～2か月で借り手が決まる、といった傾向がある。

<ピアジェ>

- フランスではピアジェ契約は個人投資家と高齢者の間で締結されることが多い。契約者がどれだけ長生きするかによって支払う額が変動するため、公的に整備するスキームとしては射倖性が高い。ピアジェの持つ射倖性を、個人のリスクでとるのは難しいことから、信託銀行に委託して不動産の流動化を図る、もしくは、金額が低い物件を公的な機関が一端買い取り、市場価格よりも安い値段で売るなど、リスク回避の仕組みを考える必要がある。
- フランス全土でも取引量は年間 600 件程度にとどまり、大数の法則を満たすだけのボリュームは確保しにくい。
- 日本でもピアジェと同様の「終身定期金契約」は法律上存在するものの、使用されたことがほとんどない。そのため日本で実用化するためには、税制度を含めた大掛かりな準備が必要になるのではないか。4、5年後に実現できるスキームを考えるという前提では、具体化が難しい。

3. 金融機関にとってのインセンティブ

<共通課題>

- 判断能力が不十分な高齢者との契約のあり方は、リバースモーゲージ、借上げ活用型共通の課題である。80歳を超える高齢者を対象とする場合、債務否認されないように留意すると、説明して理解してもらう手続きに時間がかかる。長寿社会に合った金融商品の取り扱いや契約のルール・仕組みを整備する必要がある。
- 民法改正の検討では、消費者保護の観点から、連帯保証の場合には公正証書の作成を必須とするという手法が議論されており、この場合、公証人が契約者に説明して理解してもらう義務を負う。本スキームでも、民法改正の流れの中で、同様の仕組みを活用できるのではないかと。

<リバースモーゲージ>

- 民間金融機関が参入するには、大数の法則が働くような市場規模が必要である。市場規模を拡大させるため、民間金融機関がうまみに感じる利用者層を含める形で対象を広げることによって、利用者ごとではなく制度全体として、収益性を確保できるスキームを作る必要がある。
- 民間金融機関は、新商品開発に伴うシステム構築やドキュメント整備、融資を行う際の各事務負担（後見人の有無、与信管理、正当性の確認、審査等）などに対して、当該商品・スキームから得られる利益を考慮した上で、経営判断として投資是非を決めることになる。民間金融機関の参入を促すには、事務負担を下げるのが大切である。マニュアル、定型的な事務フロー、問合せ先、契約書などをパッケージとして整備されれば、民間にとって貸出に伴う事務コストが低減され、参入しやすくなると考えられる。
- 途上与信管理には、生存確認や家族構成等の変化の確認といった事務的要素が強いものと、返済能力に関わる変更の確認の双方が含まれる。後者は、金融業そのものであり、貸付の最終責任を負う機関が行うべきもので、外部化は難しい。事務的な確認と返済能力の評価を切り分けるのも難しいのではないかと。
- 仮に、自治体等の代理または委託で行う場合や、住宅金融機構の融資保険を受け住宅金融支援機構が最終的にリスクをとる形で行うのであれば、途上与信管理はそのリスクをとる自治体または住宅金融支援機構の責任ということになり、途上与信管理を外部委託することが許されるのかどうかは、責任主体の判断次第ということになる。
- アメリカのHECMのような証券化は、住宅市場に情報が少ないため課題が多い。

<借上げ活用型>

- 現状では JTI 以外に借上げ活用型スキームを行う機関がないが、転勤者の住まいを転貸する事業が既に存在するため、施設等に入所（居）する高齢者の住まいを転貸する事業も、民間にできない仕組みではないと考えられる。
- 民間事業者が借上げ活用型スキームを事業化する場合、いちばんハードルとなるのは、貸主（物件）へのリーチコスト（営業コスト）の部分になる。貸主を送客してもらえれば、事業の実現性が高まる。ただし、自治体が特定の事業者を紹介するというのは難しいため、工夫が必要となる。例えば、厚生労働省や国土交通省の政策にのっとった事業である場合は、何らかの指定もしくは許可を受けた事業者（もしくは商品・サービス）として扱われ、自治体で該当事業者（商品）のリストが配られるだけでも価値がある。
- 持ち家の戸建て物件を適正な価格で賃貸できるノウハウを持った民間事業者がないという問題がある。

4. 利用者にとってのインセンティブ

<共通課題>

(1) 情報提供・相談機能について

- 住宅・不動産に関し、専門的に相談できる先、ワンストップで情報提供できる機能がない、というのが課題である。
- アメリカのリバースモーゲージの場合、第三者のコンサルトを必ず受けなければいけないとされている。また、フランスでは、医療でいう「かかりつけ医」の法律家版のような形で、すべての国民が担当の「公証人」を持つという仕組みが導入されている。日本でも、同様の専門的知識のある相談先が必要ではないか。
- 自治体が窓口に来た高齢者に対して、貸付業務受託機関の照会業務を担う、ファイナンシャルプランナーを活用するなどの方策が考えられる。国土交通省のラウンドテーブルの資料にはその専門家の養成等が位置づけられている。
- 不動産の活用についてわかる専門家人材がないのが課題。ファイナンシャルプランナー（FP）は不動産に関する知識がない。地域包括支援センターには、住宅や住まい方に関して相談できる専門家がない。単身高齢者等が増えることを考えると、今後は、早めの住みかえ等が重要となる。予防的リフォームや予防的転居を行う「入口」の部分で、居住のアセスメントが必要だが、心身の状態等に応じて住宅について取り得る選択肢をアドバイスできる専門人材が必要である。住宅の専門家とケアマネジャーが協力することによって、高齢者に対して介護と一体となった住まいのアセスメント機能が提供できるのではないか。
- 情報提供窓口機関については、地方自治体はその役割を果たすことも考えられる。（→詳細は P91 参照）
- 必要に迫られてから情報提供するのではなく、例えば年金受給開始を契機に情報提供を始め、老後の準備をしてもらうということを想定すると、年金機構等と連携して情報提供するという方法も考えられる。
- 一方で、介護保険制度のケアマネジャーと介護事業者のような形で、不動産の活用に関し、相談を受け、助言を行う事業者と、それを受けて実際に「リバースモーゲージ」「借上げ活用」「売却」等の流動化方策を提供するプロバイダを区別して、それぞれの役割・位置づけをはっきりさせ、民間事業者が担う仕組みとする方法も考えられる。その際、民間ベースで取り組まれている「ほけんの窓口」が参考になり得る事例と考えられる。
- 顕在化している「不動産を活用したい人」は全体の5%くらいしかいないが、どうするか悩んでいる人を含めて対象とすれば、「不動産活用に関する相談事業」は民間市場としても成立するのではないか。
- 相談事業者は、不動産を活用したい人もしくはその家族から相談をうけ、登記情報等を確認して、活用方法を提案する役割が期待される。そのためには、不動産の活用に関する詳しい専門家をおく必要があり専門資格をつくる等できるとよいのではないか。また、何らかの認定等を受けた相談事業者が、オンラインで容易に登記情報を確認できる仕組みを設ければ、それにかかる手間（コスト）を削減することができるため、事業化がしやすくなるのではないか。なるべく現地を訪れなくてもよいような仕掛けを考えていけば、手間（コスト）の削減を図ることができる。
- 民間事業者が情報提供を担う場合、バックマージンの仕組み等により、提供される情報にゆがみが生じないような工夫・配慮が必要である。

(2) 認知症等の高齢者について

- 認知症高齢者等、自分で判断・意思決定することが難しい人はリバースモーゲージであっても借上げ活用型であっても契約手段がない。高齢者の契約支援のための工夫が必要である。市町村長による成年後見人の申し立てや、市民後見人制度の普及、専門職後見の促進などによる、契約に関する事務コスト低減も取組むべきではないか。
- スウェーデンでは、ストックホルム市がコンサルタント会社と契約し、その会社が高齢者の意思の明確さ等をチェックリストで確認・分類し、成年後見制度を利用する必要があるれば、その利用につなげていた。また、家賃が払えない場合も、高齢者は一旦コンサルタント会社に取り得る手段を相談する等、高齢者が困らない仕組みが整備されていた。日本でも、同様の機能(窓口)を整備してはどうか。
- 今回の民法改正仮案では、連帯保証人になる場合は公正証書が必要で、公証人のところに必ず行かなければならない等の仕組みが検討されている。高齢者の契約に関しても、専門家のアドバイスを受けることを義務化すれば、確実に入口にたどり着ける仕組みになるのではないか。

<リバースモーゲージ>

- リバースモーゲージそのものの認知度が低いことに課題がある。消費者の認知度が低いだけでなく、不動産会社もリバースモーゲージの理解度が低く、よくわからないことは消費者に説明したり勧めたりできないという構造になっている。消費者、不動産会社ともに認知度を高めるような工夫が必要である。
- 民間金融機関としては、認知症等判断能力が不十分な高齢者の場合、成年後見人がついていなくても、受付や審査に通常よりも大きな手間がかかるため、「後見人を介した手続きが必要になるような層は対象としない」という判断になりやすい。裁判になった時に、本当に契約が本人の意志に基づくものだったのかが争点になると思われるが、勝てる保証がない。仮に、意思決定・契約までの手続きや手順が明確に定められ、それに沿って進めればよい、となれば、個別に対応を考える必要がなくなり、訴訟リスクも下がるため、やりやすくなると思われる。
- 「終身建物賃貸借権」等のときのように、厚生労働省が一定のガイドラインや指針を提示できれば、自治体も事業者も消費者向けの説明がしやすくなると思う。普及のためにはそのような取り組みも検討すべき。
- 中長期的に日本でも建物(上もの)価格が評価されるようになれば、現在は地価が低く結果的にリバースモーゲージを使用しても融資限度額が低い地方部でも、制度利用が増える可能性がある。
- 用途を生活資金に限定するのではなく、食費や生活費への資金利用を可能にすることで利用が促進され得る。

<借上げ活用型>

- JTI では、マイホーム借上げ制度に付随し、定額最低家賃制度を導入することが検討されている。この制度を活用すれば、各物件の最大のリスクが決まることになるため、年金に近い金融商品として成立する可能性がある。全国どこでも5万円以上の賃料保証がされれば、地方部での利用がさらに促進されると考えられる。

5. 公的支援の必要性

<リバースモーゲージ>

- 新たな仕組みをつくるのはよいが、国が直接行うのではなく、なるべくマーケットに任せるべきで、国はそのための環境整備に徹してよいのではないか。
- 銀行はまだ積極的にリスクをとっていない。公的に後押しする仕掛けは何らか必要ではないか。支援を受けながら行うことでトラックレコード(実績)ができれば、リスクの水準も見極められ、さらに商品開発がしやすくなっていくと思う。かつては、住宅ローンも、最初は住宅金融公庫のトラックレコードをみて、各金融機関が自社商品を開発してきた。
- 長寿社会に適合した金融取引・契約環境が整備されるのには時間がかかることが想定されるため、それまでの時限的措置として、民間事業者がサービス提供することが難しい 80 歳以上の高齢者や判断能力が不十分な高齢者に対し、公による直接支援の仕組みを整備することが考えられる。
- 公的な支援を行う場合でも、政策目的に照らして介護保険財源から一定の補填を行うことが妥当な場合とそうでないものがあることに留意が必要。不動産価値下落リスクを、介護保険財源でリスクヘッジをするのは妥当か。仮に、補足給付として「給付」するより効率的・効果的であるならば、介護保険財政で保証するという考え方もあり得る。
- 公的に助成するのであれば、金融機関への資産状況報告を債務者側に義務付ける等、債権者の権限強化施策も一般の契約法理からして取り得る。諸外国では債権者権利の強化によるリスク軽減をはかり、金利を下げることで貸しやすい環境をつくるという方向にある。
- 財政面での支援だけでなく、「指導指針」等のルールを定めることも公的支援のあり方の一つである。

6. その他

<自治体の関わり>

- 市区町村は、社会福祉協議会を通じた国民健康保険の高額療養費の貸付制度を案内していた実績はある。しかし、特定の事業者を勧めることはできないため、あくまで「貸付業務受託機関の紹介」として、対象金融機関または対象商品の一覧表を渡す程度しかできない。
- 介護保険の制度やサービスに関する情報提供の窓口となるのは、地域包括支援センターや地方自治体の高齢者担当課の窓口である。高齢者の不動産の管理・活用や関連税制等に関しても、同様に、家族支援の一環として、地方自治体の窓口等で情報提供を担うような仕組みができることが望ましい。
- 地方自治体が高齢者の不動産の管理・活用等に関する情報提供窓口としての機能を担う場合、必要な情報の収集や職員の研修等において、国等からの支援が必要となる。地域支援事業の予算の範囲を緩和し、不動産の専門家等をアドバイザーとして雇用したり、フィナンシャルプランナー等関連分野の専門家の協会・団体に委託したりできるよう、財政面での柔軟性の確保も支援手段の一つとして考えられる。

<相続税等との関わり>

- 土地や住宅の形で相続する際には相続税の基礎控除が設けられている。特に、配偶者が相続をする場合、基礎控除に加え、配偶者控除も適用され、実質的には相続税がかからないケースも多い。このような税制により、金融資産で相続すると税金が課せられるという構造が、不動産の流動性を下げる一因になっている。
- 相続する際には、更地よりも住宅が建った状態の方が税金が安いということも問題である。廃墟に近い状態でも、建物が処分されず残ってしまっている原因となっている。
- オーストラリアやカナダは相続税がない。相続税を引き下げ、代わりに消費税で徴収するというのが世界的な潮流ではないか。

<他制度の活用>

- 共通番号制度が導入された際には、今回検討する新たなスキームにおいても共通番号を利用して保有資産の状況把握や、スキーム利用者の現況確認(生存確認、与信管理等)などに活用できるようにし、それぞれにかかる手間の削減を図れるようにすることが望ましい。

IV. 新たな仕組みの構築に向けて

1. 検討の方向性

1) 検討の目的

本年度の調査研究においては、平成 25 年 12 月 20 日にとりまとめられた介護保険部会意見書に示された方向性に従い、過去2カ年の調査研究成果も踏まえつつ、実効性と実現可能性を兼ね備えた不動産担保型貸付制度のあり方を検討するとともに、その実現のための課題や要件を整理することを目的としているが、その根底にある問題認識は次のとおりである。

社会保障制度は、超高齢化を背景に見直しを行う必要性が生じている。

ひとつには、高齢化に伴う支え手の減少に対応し、社会保障の持続可能性を確保するため、負担のあり方を見直す必要がある。昨今の社会保障制度の改正においては、「所得」に着目し、中・高所得層の高齢者の負担の引き上げが行われてきたが、より公平な負担のあり方を検討するにあたっては、「資産」に着目する必要性が高まっている。特に、高齢者の持家率は高く、これを有効活用し、社会保障財政の負担を軽減する方策が必要である。

また、公的な財源を投入する領域に関し、優先順位付けが必要となっている。社会保障に関し給付の重点化・効率化を図るためには、中・高所得層や有資産層に対する支援やサービスの給付は、できるだけ民間市場を活用し、低所得層等に代表される民間事業者では支援やサービスが提供されにくい層への給付を優先的に確保するという考え方が重要になる。そのような優先順位づけを行うためには、資産の保有状況を適切に把握・評価した上で、資産を活用できるような仕組み・環境を整備していくことが必要となる。

このような仕組み・環境を整備することは、高齢者自身からみても、メリットがある。年金の給付水準は中長期的には引き下げ傾向にあり、医療や介護についても給付水準の維持は難しいことが想定される。そのため、高齢者は、まずは自助努力によって貯蓄や資産形成を図り、自らリスクに備える必要性が高まっている。流動性の高い預貯金等の資産に限らず、持家等の不動産資産を活用しやすい仕組みや環境が整備されれば、高齢者自身が自分の意思で資産の活用方法を決め、実際に活用することによって、社会保障財政の負担となることなく、より高い水準の生活やサービス消費等が可能となる。

これらに加え、高齢者が持ち家等を転売・転貸等することによって、若い世代がそれらの不動産資産を利用しやすくなる(世代間の移転が進む)という意義もある。それによって、所有者の死後、長く空き家、荒れ地となる不動産資産が減ることは、少子化対策やまちづくり、中古住宅市場の活性化の観点からもプラスの効果をもたらす、社会的にも意義があると考えられる。

2) 介護保険部会で示された課題

介護保険部会では、「宅地を担保とした貸付事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていく」とされている。

介護保険部会で示された課題についての詳細は下記図表のとおりであるが、要約すると、以下の通りである。

- ①市町村保険者からの確実な委託先の確保(地域差への対応)
- ②実務的課題への対応(業務負荷の軽減、リスク負担、費用負担の低減)
- ③費用対効果の検証

図表IV-1-1 不動産担保貸付の事業化について引き続き検討すべき課題

- 不動産担保貸付について関係者との調整を進めてきたところだが、現段階では事業化に向けて次のような課題が指摘されている。
- 現時点で全国的に委託先が確保できる状況にはなっておらず、事業化に向けたスキームの詳細や費用対効果について引き続き検討することが必要。

検討案	関係者(自治体・金融機関等)から指摘された課題(例)
○市町村保険者から外部への委託を可能とする。	○市町村の体制では貸付事業を直接実施することは困難であり、実施するには確実な委託先の確保が大前提となる。
○固定資産税評価額で2000万円以上の宅地を所有する者を補足給付の対象外とし、当該宅地を担保とした貸付を実施する。	○宅地の価格には地域差があり、市町村単位とした場合、取扱件数が少なくなるケースも考えられ、民間ベースでは採算の確保が期待しづらい可能性がある。 ○貸付先については、貸付業務の委託先により判断が異なることがあり、標準的な実施方法を確立する必要がある。 ○金融機関等に委託する場合にはシステム整備が必須であり、また鑑定評価や貸付金の金利、事務コストなどがかかるほか、採算を成り立たせることが必要。 ○貸付額が少額な割には借受人に利子等の負担がかかり、また大がかりな仕掛けが必要となるので、費用対効果の観点からも検証するべき。
○貸付原資を介護保険財政から貸付。また、担保割れにより回収不能となった場合には、事後的に補足給付を行い、介護保険財政により負担。	○長期にわたる貸付では、長生きリスク、不動産価値下落リスク、金利上昇リスクがあるため、担保割れのリスクやそれに伴う費用の負担をどうするか整理する必要がある。 ○借受人が亡くなったあとの相続関係の対応がトラブルになりやすいので十全な整理が必要。

不動産担保貸付事業については、その事業化に向けて、次のようなスキームの詳細や費用対効果などの課題について引き続き検討していくこととしている。

引き続き検討すべき主な課題	
1) 各地域での事業化	対象となる宅地不動産は地域ごとにばらつきがあることから、そのような状況の中で各地域での事業化を図る手立てを検討する必要がある。
2) 実務的課題	以下のような実務的な課題について、引き続き検討し、整理をしていく必要がある。
① 貸付の枠組み関係	貸付対象となる者の選定方法、不動産の鑑定・評価のあり方、貸付限度額の設定のあり方、相続人対策のあり方など
② 貸付開始後の管理の在り方	システム等業務処理方法、限度額割れした場合の対応、契約の変更・終了を要する場合の対応など
③ 本人死亡後の対応	本人死亡後の相続人への請求のあり方、居住不動産の処分方法、限度額割れとなった場合の対処方法など
④ 貸付業務に係る費用	必要な費用の調達方法、かかる経費の関係者での分担方法など
3) 費用対効果の検証	全体としての費用対効果を高める方法を検討する必要がある。

出所) 社会保障審議会介護保険部会(第52回)(平成25年11月14日)資料より

3) 検討の基本的方向性

検討にあたっては、以下の4つの点を基本的な方向性として踏まえることとした。

① 民間活用

前述の通り、介護保険部会意見書で外部の受託機関の確保の必要性が指摘されたことや、官の関与は限定的にすべきであることを考慮し、まずは民間機関の活用を前提とする。

② 対象者の拡大

民間機関の活用を前提とした場合、補足給付受給者に限定すると民間機関の参入を促すには市場規模として小さなものとなることが想定されるため、対象者を拡大する(詳細は後述)。

③ 全国エリアのカバー

補足給付受給者は当然ながら全国に分布をしている。今回の検討の対象者は、資産要件として、固定資産税評価額で2,000万円以上の不動産を持つ層としているため、都市部の居住者が多数になると想定されるものの、都市・地方に関わらず活用可能なものを想定する必要がある。

このため、既存の民間機関の取組例を参考に、都市、地方や同居者の有無など対象者の条件別の対応を検討する(詳細は後述)。

④ 対象が高齢者であることも踏まえた対応

補足給付受給者の年齢は高く、85歳以上の利用者も多い。民間金融機関等が提供しているサービスの場合、利用者に一定の年齢以下であることを条件として課しているサービスも多く、高齢者でも利用対象とできる仕組みの設計が必要となる。

また、補足給付受給者は介護保険施設への入所者であるため、要介護度が比較的高く、認知症である場合も多い。このような判断能力が不十分であるケースに対しては、何らかの支援や担保を行う必要がある。

4)対象者の拡大方針

II章で見てきたように補足給付を前提とすると、不動産活用が可能な高齢者数(フローベース)は毎年3千人~8千人程度、1件当たりの資金需要は100万円~300万円程度と推定される。不動産を担保とした貸付を行うサービスを想定した場合に、民間機関の参入を促すには市場規模として小さなものとなることが想定される。そこで、サービスの対象者を拡大することを検討する。

もともと不動産を担保とした貸付サービスの対象としては補足給付受給者を想定しており、平成25年度の介護保険部会への提案で主な対象としている補足給付利用者の要件は不動産要件も合わせると以下の3点であった。

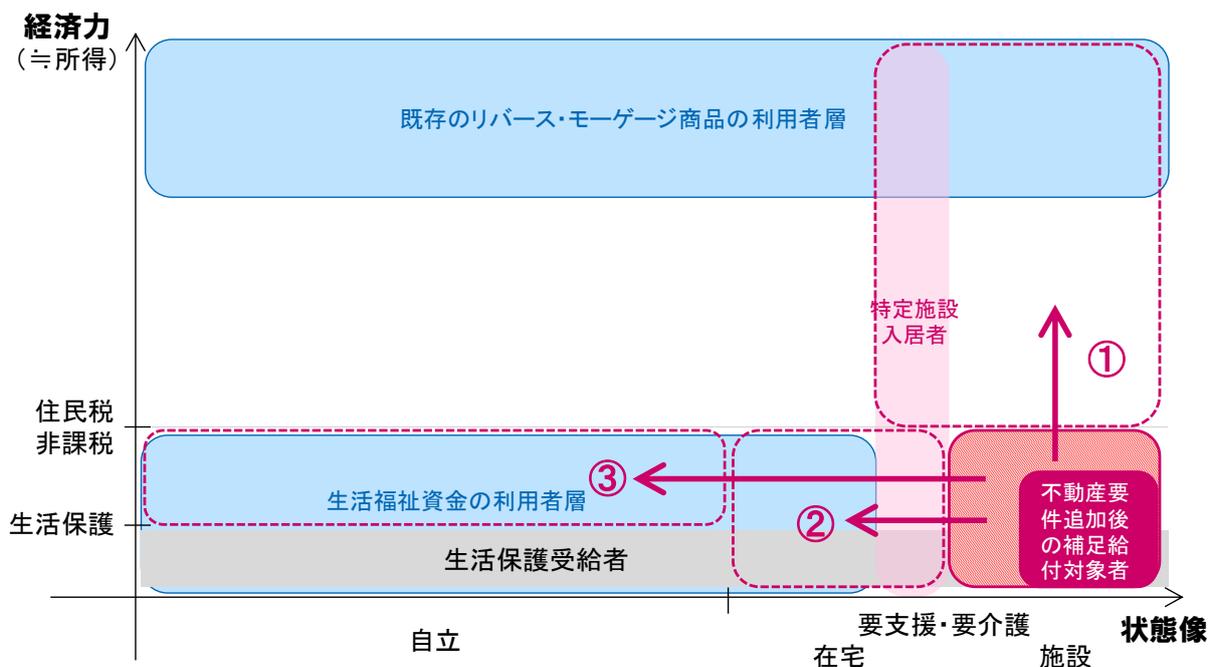
- ア. 所得:市町村民税世帯非課税
- イ. 資産:預貯金が単身1000万円未満、固定資産税評価額2000万円以上
- ウ. 要介護1以上で、入所又は短期入所を利用

市場規模を広げるには補足給付受給者以外へも対象者を拡大することが考えられる。拡大の方向性としては以下の3通りが考えられる。

- ① 施設入所者全体+特定施設等の居住系サービス利用者
- ② 在宅サービスを利用する低所得・要支援要介護者等
- ③ 不動産資産を保有する自立者含めた低所得者

上記①~③の対象者拡大の考え方の内、ストックである不動産をフロー化して、より自分に合った施設や居住系サービスを選んで住むこととで明らかに生活が良くなる層である点と、所得要件を撤廃することで所得のある層を一定程度確保でき民間の参入を促しやすい点から、①をベースに検討を進めるものとした。①の拡大策を検討する場合の問題点・留意点としては、補足給付対象者以外の層への支援は介護保険財源以外から考える必要があることや、民業圧迫とならないためのすみ分け方法を考える必要があることなどがあげられる。

図表IV-1-2 対象者拡大イメージ



図表IV-1-3 対象者拡大の方向性

対象範囲	対象の考え方	問題・留意事項等
不動産要件追加後の 補足給付制度と同様	ア. 所得：市町村民税世帯非課税 イ. 資産：預貯金が単身 1000 万円 未満、固定資産税評価額 2000 万円以上 ウ. 要介護1以上で、入所又は 短期入所を利用	・対象者数が限定的で、市場性があまりない ため、民間事業者の参入が期待しにくい
①施設入所者全体＋特定 施設等の居住系サービス 利用者に対象拡大 【約 48 万人】	・施設入所に当たっての資金需要が ある層にまで拡大するもの。既存の リバースモーゲージ商品ではカバー していない中所得者層も対象とす ることで、既存の商品とのギャップを 埋めることができる。	・補足給付対象層以外については、介護保 険財源による支援は難しい ・民業圧迫とならないよう棲み分けが必要
②在宅サービスを利用する 低所得の要支援要介護 者への対象拡大 【約 3.5～9.3 万人】※ ¹	・低所得者という政策的支援の必要 性が高い層について、将来、施 設サービスを利用する可能性がある 者まで拡大するもの。	・経済力の低い層に対する高齢期の居住支 援策の意味合いが強くなる ・場合によっては、介護保険以外の財源が 必要になる ・資産有・低所得層に対する公的支援の是非 ・介護給付である住宅改修費の見直しが必要 ・生活福祉資金との関係整理が必要
③不動産資産を保有する 自立等を含めた低所得 者全般への対象拡大 【約 23.7～63.3 万人】※ ²	・②から低所得の自立層まで拡大 するもの。低所得者対策としての 色彩を強めることとなる。	・介護保険制度の枠組みを超え、経済力の 低い層に対する高齢期の居住支援策の意 味合いがより強くなる ・介護保険以外の財源が必要になる ・資産有・低所得層（特に自立層）に対する 公的支援の是非 ・生活福祉資金との関係整理が必要

※¹ 居宅サービス＋地域密着受給者数(371万人)×{保険料段階1～3段階/1号被保険者総数(0.319)}×3～8%
 ※² (1号被保険者数－介護(予防)給付受給者数)×住民税非課税割合＝(3,094万人－458万人)×0.319＝841万人
 65歳以上生保受給者数－65歳以上介護扶助受給者数＝73万人－24万人＝49万人
 (841万人－49万人)×3～8%

図表IV-1-4 ①の対象者層まで拡大した場合の対象者人数の試算

	対象者数	平均入所(入居)期間・ 入所(入居)に要する費用
【現行制度】 補足給付対象者	・補足給付の対象となる者のうち、単身又 は夫婦世帯である者 5.4～21.6万人 ・毎年新規に発生する者 0.3～0.8万人	・1年間(老健施設・療養型施設) ～4年間(特養) ・107万円～312万円(4年間の場 合の介護保険施設の居住費・ 食費に係る総額)
【新たな仕組み】 有料老人ホーム・ サービス付き高齢 者向け住宅居住者	・有料老人ホーム 約 35 万人(平成 25 年 7月時点の定員数) サービス付き高齢者向け住宅 約 13 万 人(平成 25 年9月時点の定員数) ・毎年の新規入居者数のうち、単身又は 夫婦世帯であり、かつ、持ち家である 者 1.6～2.6万人	・6年(要介護での入居)～10年 (自立時からの入居)(有料老 人ホームの場合) ・全額月払い方式 11.5～21.5万 円/全額前払い方式 26.1～ 28.4万円(1か月当たりの居住 費・食費の平均金額)

※ なお、後期高齢者数が最大になると推計されている 2053 年には、後期高齢者数が 2012 年と比較して 1.6 倍程度に
 なる見込まれる(国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成 24 年 1 月推計)出生中位(死亡中位)
 推計」より)。このため、毎年新規に発生する対象者数は、最大 1.6 倍程度になることが考えられる。

2. 新たな仕組みの考え方

本章1節でまとめた検討の方向性を踏まえつつ、不動産活用のための新たな仕組みをどのように構築するかについて検討を行った。

まず、不動産流動化スキームの適用可否について検討(本章2節1))を行った上で、新たに構築すべき仕組みにおいてそのスキームをどのように位置づけることができるか(本章2節2))、スキームが機能する(成立する)ようにするために必要な条件や方策は何か(本章2節3))、という順に検討を進めた。

1) 活用可能な不動産流動化のスキームの検討

高齢者がその保有する不動産を活用するためには、その価値を現金に置き換えることが必要となる。不動産の流動化を図るためのスキームとしては、①リバースモーゲージ型、②借上げ活用型、③終身定期金給付型の3つが考えられる。

以下では、各スキームの概要と特徴、対象者や対象物件に関する制約等について整理を行い、新たな仕組みにおける各スキームの適用可否について検討を行った。

(1) リバースモーゲージ型スキーム

ア) 制度の概要

居住用不動産を担保として金融機関から融資を受け、契約満期時(契約者死亡時)に、現金もしくは担保物件の譲り渡しにより一括返済を行うスキーム。利用者本人と金融機関の間で結ばれる融資契約となる。

近年、民間金融機関の参入が増加しており、特に都市部で広がっている。

イ) 対象者

自宅に居住しながら貸付を受けることができる。同居者がいる場合でも、配偶者であれば、利用できる場合が多いが、配偶者以外の同居は通常認められない。既存のリバースモーゲージ商品では、契約満期時(契約者死亡時)のトラブル回避の観点から、法定相続人等の同意が必要とされるものが多い。

また、民間金融機関の既存リバースモーゲージ商品では、利払い能力の評価等のため、所得要件があるものが一般的であり、中高所得層向けのものが中心となっている。従来の補足給付対象層が活用可能な低所得者向けの事業としては、都道府県社会福祉協議会が実施する生活福祉資金貸付制度が存在するが、民間金融機関による商品は限定的であり、所得要件は普及を図る上で制約の1つとなっている。

ウ) 対象となる不動産

貸主が優先順位第1位の抵当権を持つ必要があり、他の抵当対象になっている場合は契約できない場合があるため、事前に抵当権に関する調整が必要となる。

既存のリバースモーゲージ商品では、担保とする住宅の評価額として、土地評価額のみを対象とされていることが多い。建物(家屋)の価値が考慮されにくいのは、木造家屋の場合、法的に22年で残存価値が1割になること、日本においては中古住宅の流通市場が発達していないこと等がその背景にある。このため、既存商品では、戸建て住宅のみを対象とするものが多く、マンションへの適用が課題である。

同様の理由から、農地や山林の取扱いも非常に難しい。農地の場合はさらに、面積が広く取引価格が高い場合でも、農地委員会の許可がなければ販売できないといった流動性の低さ、手続き面の難しさも課題となる。

このようなことから、地価の低い地方部では契約が成立しにくく、必要な借入額を確保できない場合がある。

エ) メリット

リバースモーゲージ型スキームのメリットは次のとおりである。

- ① 利用者が自宅で居住を継続しながら利用できる
(自宅に戻る可能性が高い場合や、同居者がおり、転居が不可である場合でも活用できる)
- ② 借上げ活用型では必要となる耐震診断やリフォームは不要
- ③ まとまった資金を確保しやすい
- ④ 定期的な資金受取が可能
- ⑤ 既に民間金融機関により金融商品が出されており、市場が存在している。

オ) 仕組みの構築に際しての課題

リバースモーゲージ型スキームに関する仕組みの構築の際の課題は、以下のとおりである。①及び②の具体的な方策については、後段、「新たな仕組みの成立に必要な機能」(P104～)で、③については「新たな仕組みの実効性を高めるために必要な運用面の方策」(P112～)で述べる。

① 三大リスクを軽減するための工夫

リバースモーゲージ型スキームの特性として内在される三大リスク(貸出期間延長リスク、不動産価値下落リスク、金利上昇リスク)を軽減するための仕掛けが必要である。

② 補足給付受給層の所得水準でも利用できるようにするための工夫

既存商品では所得要件が設けられていることが多いため、補足給付受給層相当の所得水準であっても持ち家を保有する場合には利用できるような必要がある。

③ 法定相続人の同意に、高い業務負荷が想定される

利用者の死亡後に現金で返済できない場合は自宅を売却して返済に充当するというスキームであり、リコース型の場合、金融機関としては相続時のトラブルを回避するため、法定相続人の同意が必要となる。法定相続人が多い場合、契約に至るまでの手続きに時間がかかることもあり、利用者にとって利便性が下がるほか、手続きが長引くことで事業者側の負荷も高くなる。

(2) 借上げ活用型スキーム

ア) 制度の概要

事業者を通じて自宅を転貸し、賃料収入を得るスキーム。利用者と転貸事業者、転貸事業者と借主(転借人)との間にそれぞれ建物賃貸借契約が締結される。

事例として、移住・住みかえ支援機構(JTI)が50歳以上のシニアを対象に行っているマイホーム借上げ制度が存在する。同制度では、最初の借主との契約が結ばれて以降は、利用者に対し一定の賃料収入を保証する仕組み(最低保証賃料)もあるため、利用者は安定的な賃料収入を得ることができる。

また、JTIの制度では、対象となる住宅に問題がない限り、利用者と共同生活者の双方が亡くなるまで借り上げる「終身型」と、予め設定した期間だけ(中途解約は不可)借り上げる「期間指定型」とがある。

転貸による家賃収入を原資にローンを組むといった組み合わせ利用も考えられる。

イ) 対象者

対象不動産が要件を満たしていれば、基本的に対象者に制限は無いが、自宅を転貸できるように明け渡す必要がある。そのため、本人や、同居者がいる場合は同居者の転居先の確保が必要となる。また、契約期間内に自宅に戻る可能性がある場合は、利用が難しい。JTIの場合、3年間の定期借家契約を結ぶため、3年間は自宅に戻れないということでもあり、施設に入所している高齢者の状態が回復した場合に自宅に戻るといった形の利用はできない。

ウ) 対象となる不動産

対象となる住宅に抵当権が設定されている場合は、原則、抵当権の抹消や、転貸事業者の関連金融機関等への借り換え等による事前調整が必要となる。

転貸可能な物件でさえあれば、地域、建物形態(戸建て、マンション等)を選ばないことが特徴であり、土地だけでなく、建物資産の価値を有効に活用できる。

ただし、転貸に可能な状態へのリフォーム等が必要となる場合があり、そのための初期費用が必要となる。また、JTI の場合、1981 年 6 月の新耐震基準を満たしていることが求められ、JTI が指定する審査機関の建物診断を利用者(貸主)の負担で受診する必要がある。

エ) メリット

借上げ活用型スキームのメリットは次のとおりである。

- ① 土地だけでなく、住宅の資産価値を活かすことができる
- ② 転貸時の家賃は比較的安定しており、都市部に限らない事業展開が期待できる
- ③ 不動産を保持できるため、リバースモーゲージ型や売却に比べて意思決定がしやすい
(相続にからむトラブル等が生じにくい)
- ④ 実績ある事業主体の存在
(既存サービスとして実績を積んでいる JTI のマイホーム借上げ制度が存在し、補足給付対象者に対しても、特段の要件変更等を行わなくてもそのまま活用できる)
- ⑤ 高齢者にとってみれば、空き家がいれば年金を生み出す役割を果たして受け入れやすい
- ⑥ 持ち家を志向する子育て世代への既存住宅の循環にも寄与する

オ) 仕組みの構築に際しての課題

借上げ活用型スキームに関する仕組みの構築の際しての課題は、以下のとおりである。①及び②の具体的な方策については、後段、「新たな仕組みの成立に必要な機能」(P104～)で、③については「新たな仕組みの実効性を高めるために必要な運用面の方策」(P110～)で述べる。

① 借主がない期間の資金確保

住宅の借主がない期間には賃料収入が得られない形となる。転貸事業を行う主体が JTI の場合は、最初の借主が決定して以降の家賃は保証されるため、最初の借主が決定するまでの期間に限定されるが、一般の事業者の場合は、以降の空室リスクも利用者が負う形となり、安定的に収入を得られない場合が生じる。このような期間の資金確保についての方策が必要である。

② リフォーム等にかかる初期費用の確保

全ての空き家が転貸可能となる訳ではなく、転貸可能な物件として、耐震性能、建物のメンテナンス状況など一定の条件を満たすものであることが必要である。そのため、物件要件として、耐震診断の費用や、耐震基準に合わない場合のリフォーム費用、賃貸に向けたリフォーム費用など初期投資が必要となるため、その確保のための方策が必要となる。

③ 賃貸住宅需要に乏しい地域での対応策

借上げ活用型スキームは、リバースモーゲージ型スキームに比べ、地方部でも成立しやすい特性があるが、貸借人との契約が前提となるため、住まいとしてのニーズがない僻地への対応は借上げ活用型でも難しい。こういった地域における対応(補足給付で賄うことを含めた公的支援のあり方)については別途検討する必要がある。

(3) 終身定期金給付型スキーム

ア) 制度の概要

高齢者が投資家等に対して自宅を売却し、住宅を購入した投資家(買主)より対価として高齢者(売主)に対して一時金や終身定期金(年金)を給付するスキームで、代表的な制度としてフランスのピアジェが挙げられる。売買契約の一種として、一般的には、買主が、売主が死亡するまでの期間、定期金を支払う終身定期金契約(民法第689条)を結ぶものであり、利用者本人と投資家等との間での契約となる。

イ) 対象者

対象不動産の売買契約(終身定期金契約)が結ばさえすれば、基本的に対象者に制限は無い。ただし、配偶者や配偶者以外の同居者がいる場合は、契約者本人の死後の転居への同意と転居先の確保が必要となる。

ウ) 対象となる不動産

対象不動産の売買契約(終身定期金契約)が結ばさえすれば、建物形態(戸建て、マンション等)を選ばないことは借上げ活用型と同様であり、土地だけでなく、建物資産の価値を有効に活用できる。

しかし、購入物件の将来的な価格(地価、建物価格)の上昇が期待できない地方部では契約が成立しにくい恐れがある。

また、対象となる住宅に抵当権が設定されている場合は、契約締結前に、抵当権の抹消等による事前調整が必要となる。

エ) メリット

終身定期金給付型スキームのメリットは次のとおりである。

- ① 土地だけでなく、住宅の資産価値を活かすことができる
- ② 不動産の形態(戸建て、マンション等)を選ばない
- ③ 個人契約であるために自由度が高い

オ) デメリット

終身定期金給付型スキームのデメリットは次のとおりである。

- ① 物件価値の上昇が期待できない地方部では契約が成立しにくい
- ② 買主にとって射倖性が高い(総売却価格が売主の寿命に左右される)
- ③ 民法の規定はあるものの、契約実績が少なく、税制等の制度も十分整備されていない

これらより、幅広く定着させることは難しいと想定されることから、以降の検討対象からは除外することとした。

図表Ⅳ-2-1 スキームの概要

		リバースモーゲージ型スキーム	借上げ活用型スキーム (例: JTI マイホーム借上げ制度)	終身定期金給付型スキーム (例: ピアジェ)
制度概要		<ul style="list-style-type: none"> 居住用不動産を担保として融資を受ける制度。契約満期時(契約者死亡時)には、現金で返済を受けるか、担保物件を譲り渡すかいずれかの方法で、融資を返済する 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者を通じて自宅を転貸し、賃料収入を得る(JTI が行っているマイホーム借上げ制度の場合は、50 歳以上のシニアが対象) 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家等に対し自宅を売却し、対価として買主より一時金や終身定期金(年金)を給付する 一般には、売主の死亡までの居住継続を想定した仕組みだが、老人ホーム等に入居する等、自宅を明け渡す形の利用も可能
契約形態		<ul style="list-style-type: none"> 融資契約 	<ul style="list-style-type: none"> JTI の場合、定期借家契約(3 年毎に更新) 	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約(終身定期金契約)
契約主体		<ul style="list-style-type: none"> 高齢者本人と金融機関 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者本人と転貸事業者(JTI 等)、転貸事業者と借主 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者本人と投資家等
契約期間 (支払い・融資期間)		<ul style="list-style-type: none"> 基本的には終身(年齢を区切った商品もあり) 	<ul style="list-style-type: none"> JTI の場合、「終身型」と「期間指定型」の 2 形態 	<ul style="list-style-type: none"> 終身
対象者	居住継続性	<ul style="list-style-type: none"> 居住しながら利用することも可能 	<ul style="list-style-type: none"> 自宅を明け渡す必要がある 契約期間内に自宅に戻る可能性がある場合は、利用が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 居住しながら利用するのが通常 明け渡し場合、売主側に有利な条件での契約が可能となる
	同居者有無	<ul style="list-style-type: none"> 同居の配偶者がいても利用できる商品が多いが、リコース型の場合、相続時のトラブルを回避するため、法定相続人等の同意が必要になる(配偶者以外の同居は、通常認められない) 	<ul style="list-style-type: none"> 自宅を明け渡す必要があるため、同居者がいる場合、その転居先が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 同居の配偶者や配偶者以外の同居がいても利用できるが、契約者本人の死後、転居が必要となる
	所得階層	<ul style="list-style-type: none"> 利払い能力の審査で一定の所得が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸可能な物件でさえあれば、本人の所得は問われない 	<ul style="list-style-type: none"> 売却可能な物件でさえあれば、本人の所得は問われない
対象となる不動産	抵当権等	<ul style="list-style-type: none"> 貸主が優先順位第 1 位の抵当権を持つ必要がある(他の抵当対象になっている場合は契約が難しい) 	<ul style="list-style-type: none"> 対象住宅に抵当権等が設定されている場合、原則抵当権の抹消、または JTI 協賛金融機関等での借り換えが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 他の抵当対象になっている場合、契約締結前に抵当権が抹消できるよう、事前調整が必要
	建物の扱い	<ul style="list-style-type: none"> 既存の民間商品では、戸建て中心で、土地のみが評価される(マンションは対象になりにくい) 	<ul style="list-style-type: none"> マンションでも契約可能 	<ul style="list-style-type: none"> マンションでも契約可能
	都市/地方	<ul style="list-style-type: none"> 地価が安い地方部では契約が成立しにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸需要に乏しい地域(僻地等)では契約が成立しにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 価格上昇を期待できない地方部では契約が成立しにくい
	物件要件 (耐震性等)	<ul style="list-style-type: none"> 契約価格に影響する可能性はあるが、特段の制約はない 	<ul style="list-style-type: none"> JTI の場合、建築基準法及び関連規定、新耐震基準を満たしていることが必要 賃貸できる状態にリフォームする必要がある場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> 契約価格に影響する可能性はあるが、特段の制約はない
メリット	利用者 (高齢者)	<ul style="list-style-type: none"> 自宅に住み続けることができる 契約満了時に返済して不動産を相続することも選択できる(判断の一次留保) 	<ul style="list-style-type: none"> 土地だけでなく住宅の価値も活用できる(マンションも利用可能) JTI の場合、転貸の事務を一括して JTI に委ねられる JTI の場合、一度借主がつけば終身にわたり賃料が保証される 	<ul style="list-style-type: none"> 自宅に住み続けることができる 終身にわたって一定額を受領できる(収入は売却代金であり、債権を有する) 契約後は固定資産税や維持管理費が不要(買主に移転)
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 米国では、証券化スキーム等の実例が豊富、制度を整えば市場が拡大する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 転貸手数料で収入を得るため、不動産は所有せずに済む(不動産価格下落リスクをとらない) JTI の場合、一般流通相場より安い賃料で借りられる 	<ul style="list-style-type: none"> 通常価格よりも安価に不動産を取得できる可能性がある 明け渡し型の場合、買主による居住や賃貸等に活用できる 仏では、定期金には 70%の税控除がある
デメリット	利用者 (高齢者)	<ul style="list-style-type: none"> 担保割れの三大リスク(貸出期間延長リスク、不動産価値下落リスク、金利情報リスク)が転嫁され、資産評価額に対する貸出金額が少なくなりがち 借金としての位置づけ(債務を負う) 	<ul style="list-style-type: none"> 最初の借主が決定するまで賃料収入が得られない(JTI 以外では利用者が空室リスクを負う) 賃料は一定期間毎に見直されるため、収入額が変動する JTI の場合、一般流通相場より安い賃料となる 	<ul style="list-style-type: none"> 定期金債権は利用者死亡時に消滅する(相続人としては財産を不当な廉価で失うリスクを負う。ただし、定期金の支払い期間を定めた特約もあり得る)
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> 担保割れの三大リスクを負う 現段階では融資案件が少なく債権を証券化できない(不動産価値下落リスクを分散できない) 	<ul style="list-style-type: none"> (JTI の場合、JTI が空室リスクを負うが、高齢者住宅財団の債務保証基金による再保険が受けられる) 	<ul style="list-style-type: none"> 射幸性がある(支払い総額が想定より大きく膨らむリスクを負う)

2) 新たな仕組みにおけるスキーム活用の方向性

(1) 複数スキームを組み合わせ、選択できる形での仕組みの構築

各スキームの検討により、単独のスキームで、全国、すべての対象者が活用できるような仕組みを構築することは難しいことがわかった。条件の異なる複数のスキームを用意し、利用者が利用条件に合わせて適切なスキームを選ぶことによって全体が機能するような仕組みを構築する必要がある。

利用条件の中で、特に重要となるのは、①居住継続性、②同居者の有無、③利用地域(都市・地方)の3つである。

まず、①居住継続性として自宅に戻る可能性が高い場合や②同居者がおり、同居者の転居が不可である場合は、自宅を貸し出すことが難しいため、借上げ活用型スキームの活用は難しい。これらの条件の利用者へは、リバースモーゲージ型スキームの活用を模索することになる。一方で、①自宅に戻る予定がなく、かつ、②同居者がいなかったり、転居可能であったりする場合には借上げ活用型スキームが活用可能である。

リバースモーゲージ型スキームを活用する中でも、③都市部と地方部では想定が異なる。都市部であれば、現状既にある民間金融機関のリバースモーゲージ商品の活用を想定しやすいが、リバースモーゲージ商品を提供する金融機関のない地方部においては、リバースモーゲージ型スキームが成立できるような方策が別途必要となる。

本章1の3)「検討の基本的方向性」を踏まえると、新たな仕組みを成立させるための課題は図表IV-2-3のとおりとなる。

借上げ活用型スキームは、JTIのマイホーム型借上げ制度のほか、類似事業を行う民間転貸事業者の参入も見込みやすく、また、対象層や地域にも制限がないことから、比較的容易に仕組みに取り入れられると考えられる。ただし、自宅での居住を継続しながら収入を得たい人や、耐震基準を満たさない住宅の場合には適用できないことに配慮し、リバースモーゲージ型スキームも選択できるようにすることによって、相互に補完をはかることが望ましい。

リバースモーゲージ型スキームでは、既存の民間商品を活かすことを基本としつつ、補足給付受給者を含む低所得層でも住宅資産を保有する場合に利用できるよう、対象者の拡大を図る方策が不可欠となる。リスクの高い低所得層への対象拡大を促すためには、融資保証制度の導入等により、民間金融機関が負担するリスクを公的機関が分担する方策が必要と考えられる。

また、地価が安く、民間金融機関による商品提供が見込みづらい地方部においては、公的機関が直接融資する方策についても検討が必要となる。

さらに、両スキームに共通する課題として、成年後見制度の活用等により、認知症等、高齢者本人の判断能力が十分でない場合の契約を支える仕組みの確立が挙げられる。

なお、民間活用にあたっては、取扱商品の複雑さや利用者の生活への影響度の大きさを勘案すると、詐欺等の犯罪等を防ぐ観点からも、事業者の指定(もしくは認定)制度の導入等、信頼性の高い事業者による提供を保証する仕掛けが必要と考えられる。

図表IV-2-3 各スキームと検討の基本的方向性との対応

	リバースモーゲージ型スキーム	借上げ活用型スキーム
①民間活用	既に中高所得層を中心に民間商品があり、その対象拡大が基本 ⇒事業者の指定制度の導入等、信頼の高い事業者による提供を保証する仕掛けが必要	既に JTI のマイホーム借上げ制度があり、それも含めた民間サービスの活用が想定できる
②対象者の拡大	市場規模を拡大して民間活用を進めるため、補足給付受給層に限らず、施設入所者全体＋居住系サービス利用者に拡大 ⇒住宅資産を保有する低所得層への利用拡大にあたって、金融機関が負うリスクを公的機関が分担する方策が必要	現在でも JTI のマイホーム借り上げ制度は対象者に制限なく、施設入所者全体＋居住系サービス利用者を対象とする限り、特段の課題はない(自宅での居住継続希望者や耐震基準未対応物件の場合の対応が別途必要)
③全国エリアのカバー	都市部では、民間企業が提供する既存商品による対応が可能だが、地方部では既存商品が少ない ⇒公的機関が直接融資する方策について検討が必要	現状でも JTI のマイホーム借上げ制度は全国エリアをカバーしている
④対象が高齢者であることも踏まえた対応	商品・サービスの理解が難しく、契約には十分な判断能力と支援が必要 ⇒成年後見制度の活用等により、認知症等、高齢者本人の判断能力が十分でない場合の契約を支える仕組みの確立が必要	

(2) 新たな仕組みの成立に必要な機能

前述のとおり、リバースモーゲージ型スキームと借上げ活用型スキームの双方を取り込み、全体で機能するような新たな仕組みを構築するためには、以下の3つの機能の導入が必要である。

- 信頼の高い事業者による提供を保証する仕掛け(事業者指定制度等の導入)
- 民間金融機関が負担するリスクを公的機関が分担する方策(融資保証型リバースモーゲージ)
- 公的機関が直接融資する方策(直接融資型リバースモーゲージ)

① 信頼の高い事業者による提供を保証する仕掛け(事業者指定制度等の導入)

高齢者が保有している不動産資産を流動化し活用するにあたっては、対象が高齢者であること、取り扱われる商品・サービスは専門性が高く、理解が難しいものであること、そして、不適切な選択がなされた場合や詐欺等の被害にあった場合の影響が甚大であること等を踏まえると、確実に、信頼性の高い事業者によって提供されるような仕掛けが不可欠である。

そのためには、一定の基準により、利用者からの相談を受け、情報提供を行う事業者や、実際の商品・サービスを提供する事業者(リバースモーゲージを取り扱う金融機関や転貸業務を担う不動産事業者)の指定制度等を導入することが考えられる。

また、利用者の選択に対し、客観的に情報提供を行うという観点から考えると、介護サービスに関する情報提供を行う介護支援専門員・居宅介護支援事業所と実際の介護サービスを提供する介護事業者の関係を参考に、情報提供・相談を担う事業者と、商品・サービスを提供する事業者とを別に指定する、といったことも考えられる。

事業者の指定を行うことにより、利用者が安心して不動産流動化スキームを利用できる環境を整備することにより、事業者も円滑に参入することができ、新たな仕組みに対する認知度の向上や利用の普及・定着を促す効果も期待される。

② 民間金融機関が負担するリスクを公的機関が分担する方策(融資保証型リバースモーゲージ)

リバースモーゲージには、かねてから以下の3つのリスクがあるとされている。

- i) 貸出期間延長リスク : 融資で想定しているよりも対象者が長生きすることで、想定融資期間より融資期間が延びて担保割れとなるリスク
- ii) 不動産価値下落リスク : 不動産価格が想定していたよりも下落し、担保割れとなるリスク
- iii) 金利上昇リスク : 想定以上に金利が上昇し、想定融資額よりも融資残高が増加し担保割れとなるリスク

貸出期間延長リスクは多数の法則でヘッジが可能であり、また、金利上昇リスクはマーケットでヘッジすることが可能だが、こういったリスクがあるために、既存の民間商品は中高所得層中心となっている面がある。

また、既存の民間商品は、債務の引き当て財産が当該不動産にとどまらず一般財産にまで遡及し、高齢者が亡くなったときに債務総額が不動産評価額を上回れば、金融機関は保証人となっている相続人に差額を請求する「リコース型(責任遡及型)」の融資となっており、これらのリスクは、実際の不動産評価額に対する貸出額の割合(“掛け目”)を低く設定するという形で、利用者には転嫁されている。

これにより、利用者にとって、割のよくない融資となってしまっている側面があり、利用者が増えないため、一定のマーケット規模が確保されればヘッジできるリスクも十分にヘッジができず、金融機関はリバースモーゲージ商品の展開に慎重な態度をとる、といった悪循環が生じている。

今後、利用が促進されるためには、あるいは、民間金融機関が低所得層も含めて事業を展開するためには、こういったリスクを公的機関が関与することで軽減することが必要である。

そのひとつの方法として、既存のリバースモーゲージに対して一定のリスクを引き受ける代わりに保

証料を受け取る融資保証の仕組みを導入することが考えられる。公的機関によるリスクの分担が図られることにより、所得の低い利用者への対象の拡大や、現在では対象としにくいマンションなどを対象としてカバーすること等が促進されるとともに、融資期間延長リスクや不動産価格の下落リスクをカバーすることが可能になると考える。

日本でも、住宅金融支援機構が金融機関の実施するリバースモーゲージに対して融資保険を行っている。しかし、①用途がリフォーム資金と住み替え先の入居一時金のみに限られていること、②利息は原則対象外であることなどから、利用者が限定されており、現状では、補足給付のように、施設入所者が入居費用の一部(居住費・食費相当分)に充当する場合には適用できない。

そこで、ひとつの具体方策として、この融資保険における用途の制限を撤廃して活用する方策が考えられる。あるいは、他の公的機関ないし民間機関を活用して保証機能を新たに整備する方法も考えられる。

③公的機関が直接融資する方策(直接融資型リバースモーゲージ)

リバースモーゲージの実施については、介護保険部会でも議論されているとおり、市町村が直接実施することは困難であり、外部の民間金融機関等に委託することが前提となる。しかし、地域によってはそもそもリバースモーゲージを実施する民間金融機関が存在しない場合がある。

その背景には、既存のリバースモーゲージ商品の多くが土地の資産価値の実を考慮したものであり、地価の安い地方部ではリバースモーゲージを設定するに足る資産価値のある高齢者が保有する不動産がそれほど存在しないため、採算の取れる事業として成立し得る規模(件数)が確保できないことが挙げられる。

このような地域であっても数は少ないとはいえ、リバースモーゲージによる融資を求めるニーズは存在することから、高齢者の保有する不動産の活用は全国で進められるべきであると考えれば、民間金融機関が存在しない場合には公的機関がその役割を果たす仕組みを検討することが考えられる。

図表IV-2-4 リバースモーゲージ型スキームにおける課題

案	案1 リスクヘッジを融資保険で対応		案2 低所得者に限って直接融資で対応
	案1-① 公的機関の融資保険で対応	案1-② 米国のHECMな様な公的保険で対応	案2 公的機関が直接融資
概要	・独法等公的機関の融資保険で対応し民間参入を促進	・米国のHECMの様な公的保険で政府がリスクを引き受け、証券化	・独法等公的機関が直接融資 ・民間含め再委託も考え得る
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、住宅金融支援機構が融資保険を行っているが、以下の留意点がある。 ①用途が住宅に限定 ②リコース型であり、相続人に訴求する可能性がある ③利息分は原則保険対象外 ⇒ 用途に限定なく、また、ノンリコース型の融資保険 を検討できないか	<ul style="list-style-type: none"> ・証券化が必要となるが、そもそも証券化するほどに住宅市場に情報が少ない ⇒日本で導入するには 解決すべき課題が多い	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関がカバーできない場合であっても全国対応が可能 ・民業圧迫とならないよう、低所得者に限って実施するなどの要件整理が必要。 ・3大リスクのうち、不動産下落リスクへの対応が必要。融資保険での対応や介護保険財源での負担などが考えられる
その他の留意点	※ 社協の実施している生活福祉資金貸付制度との整理が必要 ※ 認知症対応等契約支援が必要 ⇒ 市民後見推進事業 の更なる活用や国交省のラウンドテーブルで検討中の仕組みの活用		

(3) 新たな仕組みの全体像

不動産活用のための新たな仕組みでは、利用者は、利用条件や地域によって、リバースモーゲージ型スキームと借上げ活用型スキームのいずれかを選択し、利用する。利用する商品・サービスや提供事業者の選択に際しては、自治体もしくは自治体から指定を受けた相談・情報提供事業者のカウンセリングを受け、商品・サービスの特性等をよく理解した上で選択できるような仕組みとする。

① リバースモーゲージ型スキーム

(融資保証型リバースモーゲージスキームの基本イメージ)

自治体から貸付機関として委託を受けた金融機関が、高齢者がその保有する不動産を担保として融資を行う。その際、公的機関が一定の保証料を受け取って債務保証を行う。

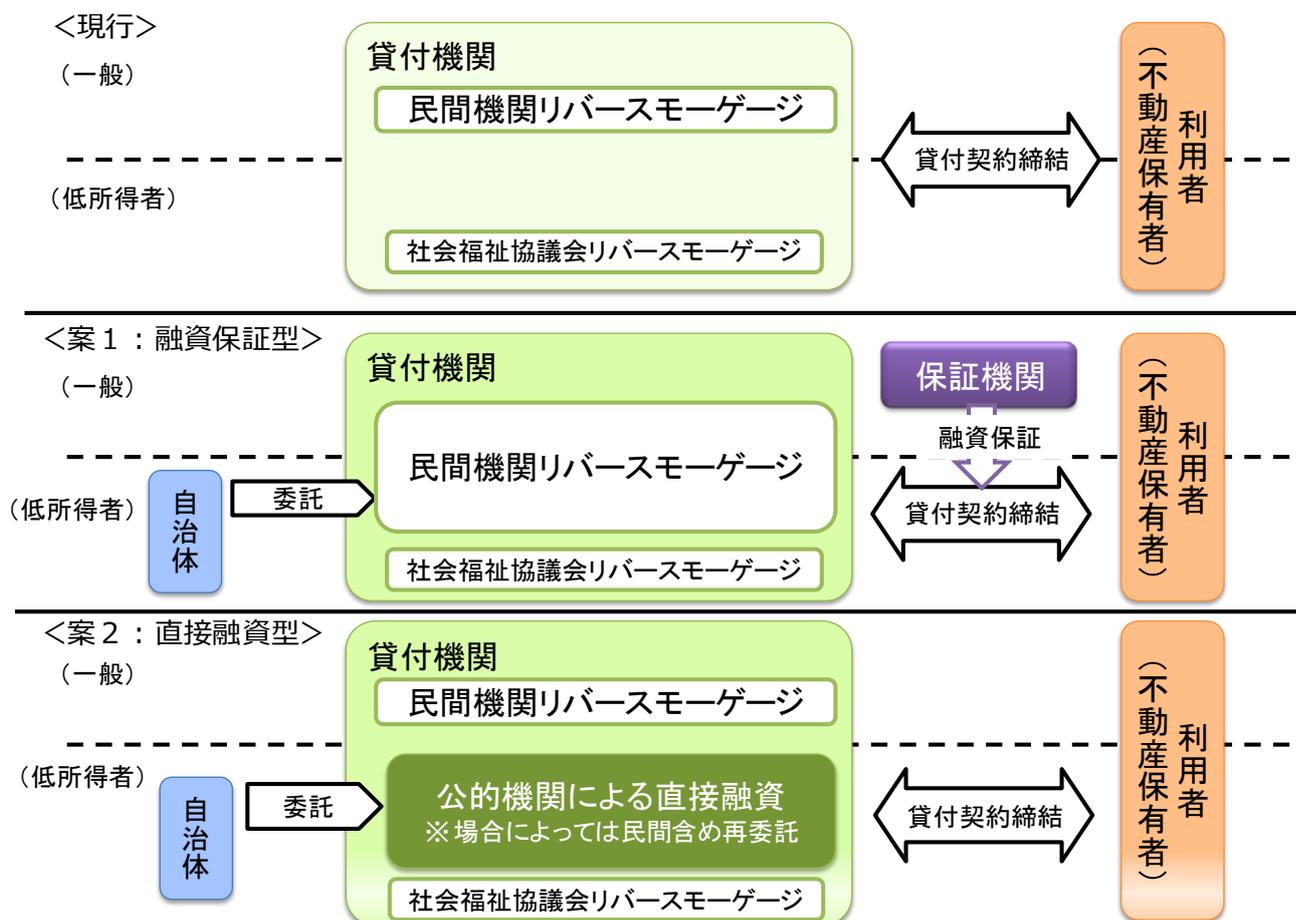
具体的には、高齢者が、その保有する不動産を担保としてリバースモーゲージにより金融機関から資金の貸付を受ける際に、金融機関を通じて公的機関に保証の申込みを行う。本保証が行われた場合、担保とされた不動産の売却代金だけでは融資額の回収ができないと見込まれるときは公的機関が金融機関に貸付残高の一定割合を代位弁済するとともに、公的機関は当該不動産から回収を行う。

(直接融資型リバースモーゲージスキームの基本イメージ)

自治体から、公的機関にリバースモーゲージの実施を委託する。その場合、公的機関から民間金融機関へ再委託することも想定される。

なお、公的機関による直接融資は民業圧迫となる恐れがあるため、直接融資は民間金融機関による商品提供がない地方部や、低所得者を対象とする場合に限るなど、民間金融機関との棲み分けが必要となる。

図表IV-2-5 リバースモーゲージ型スキームのイメージ



(対象商品の条件)

ア) 資金使途の拡大

民間金融機関のリバースモーゲージでは事業用途・投資的用途を除き、使途を自由とする商品が多いが、住宅金融支援機構のリバースモーゲージ(直接型)や融資保険など、一部の商品では使途が限定されているものも存在する。

新たな仕組みを、補足給付に代わる不動産活用の仕組みとするためには、少なくとも介護保険施設の居住費や食費に充当できることが必要条件となる。さらには、生活費や介護費用にも充当できるよう、使途を限定しない商品のみを対象とすることも考えられる。

イ) ノンリコース商品への誘導

リバースモーゲージ型スキームにおける相続に関するトラブルの生じやすさは、融資の方法がノンリコース(責任財産限定型)かリコース型(責任遡及型)かによっても異なる。既存のリバースモーゲージ商品の多くはリコース型であるため、契約者が死亡した時点で債務総額が不動産評価額を上回っている場合、金融機関は、保証人となっている相続人に対し差額を請求することになるため、事前に契約内容を正確に理解していないとトラブルが生じやすい。このようなトラブルを回避するため、既存のリバースモーゲージ商品を取り扱う金融機関では、法定相続人全員より承諾を得るといった取組を行っていることも多く、実態として、そのための説明や同意取得に少なくない手間がかかっている。

また、利用者サイドからは、家族に迷惑をかけたくないと考え高齢者が利用を敬遠することもあると考えられる。このため、融資をノンリコースとすることでその不安を払しょくすることが考えられる。具体的には住宅金融支援機構が行う民間金融機関のリバースモーゲージに対する融資保険の対象をノンリコース型商品に限定するのが一案である。もう一案として他の公的機関を活用したノンリコース型の新たな保証機能の提供を狙う方法も想定できる。

ノンリコースであれば必ずしも承諾を得なくてもトラブルが生じにくいいため、金融機関にとっても、業務負担を削減できるメリットもある。

(想定される実施主体)

実績をもとに考えると、実施主体としては、社会福祉協議会(都道府県)、独立行政法人(金融機能を持つ公的機関)、都市銀行、地方銀行、信用金庫・信用組合が想定される。

実施主体ごとのメリットや課題は次のとおりである。

図表IV-2-6 実施主体ごとのメリット及び課題

実施主体	メリット	課題	留意点
社会福祉協議会 (都道府県)	・不動産担保型生活資金貸付制度(低所得者・要保護者向けの生活費貸付制度)としてリバースモーゲージの実施経験あり	・利用対象者は低所得者のみ ・担保割れを起こすケースがある	・中高所得者層向けのノウハウはない
独立行政法人 (金融機能を持つ公的機関)	・全国展開しやすい	・独法改正が必要となる ・独法の業務縮小という行革の流れに逆行するとの批判があり得る ・民業圧迫になるとの指摘もあり ※小口の場合やリスクが高い場合には理解を得られやすい可能性	・民間への再委託があり得る ・取扱件数が少ないと直接融資の仕組みの維持も難しい
都市銀行	・既にリバースモーゲージ商品を取り扱っており、ノウハウがある	・都市部中心となる可能性が高い ・市場規模が小さい場合は参入が進まない可能性あり ・リスクの軽減が求められる	・中高所得者層中心
地方銀行	・既にリバースモーゲージ商品を取り扱っており、ノウハウがある銀行もある ・既存商品を持たなくとも、関心を持つ銀行もあり、今後地方部でも普及する可能性あり	・地方部内の中でも、中心部限定となる可能性がある ・事業化して採算性がとれる見通しが立つことが必要	・中高所得者層中心
信用金庫 ・信用組合	・戸別訪問を行っており、地域に密着している	・信金・信組は顧客ボリュームが少ないため参入が進まない可能性あり ・事業化して採算がとれる見通しが立つことが必要	

②借上げ活用型スキーム

(スキームの基本イメージ)

高齢者が保有する不動産を転貸事業者が借上げ、第三者である貸借人と借家契約を結んで転貸する。

(対象サービスの条件)

ア)最初の借主が決定するまでの資金確保、空室リスクの保証

既にサービス提供を担っている JTI では、高齢者住宅財団の基金による保証を受け、最初の借主が決定して以降の家賃支払いを保証し、空室リスクを負担する形となっている。JTI 以外の民間事業者が担う場合でも、同様の家賃保証制度を設ける場合、高齢者住宅財団の債務保証を受けられるようにするといったことも考えられる。

また、JTI の場合も含め、最初の借主が決定するまでの資金確保は別途必要となる。

イ)初期費用の確保

住宅を転貸するためには、事前の耐震診断やその結果を踏まえた耐震補強工事、転貸可能な状態とするためのリフォーム等に費用が発生することがあるが、現状では、その費用負担が課題となることが多い。このような初期的な費用を確保するための方策を講じる必要がある。

・介護保険財源からの貸付又は給付

一定の低所得者に限って、介護保険財源で貸付又は給付を行う。なお、給付することとなる場合、既存の住宅改修の枠組みを超えた高額の給付をすることとなるため、介護保険で給付する十分な必要性が求められる。一方、貸付の場合、低所得者であってキャッシュ化の目途が不透明な中で貸し付けても焦げ付く可能性がある。

・初期費用を組み込んだサービスの誘導

初期費用の負担をサービスに組み込み、提供する事業者に対しては、何らかの優遇を行う(もしくは JTI の仕組みにおける高齢者住宅財団のような公的な保証を受けるにあたっての条件とする)ことも考えられる。

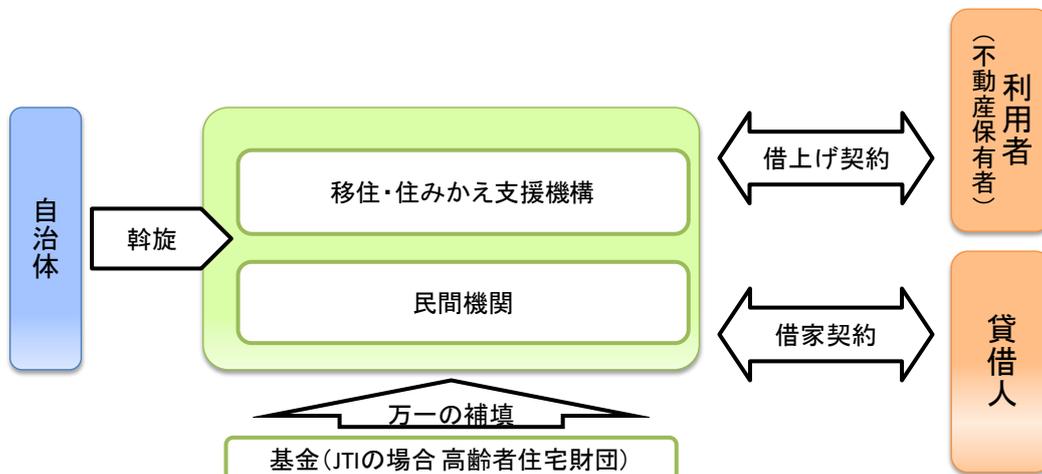
・DIY 型融資の推進

国土交通省においては、借り主 DIY 型融資(借主が入居に際して自由に改修し、そのための資金融資をする民間の取組)を推進することとしており、この取組を更に進めることが考えられる。

(想定される実施主体)

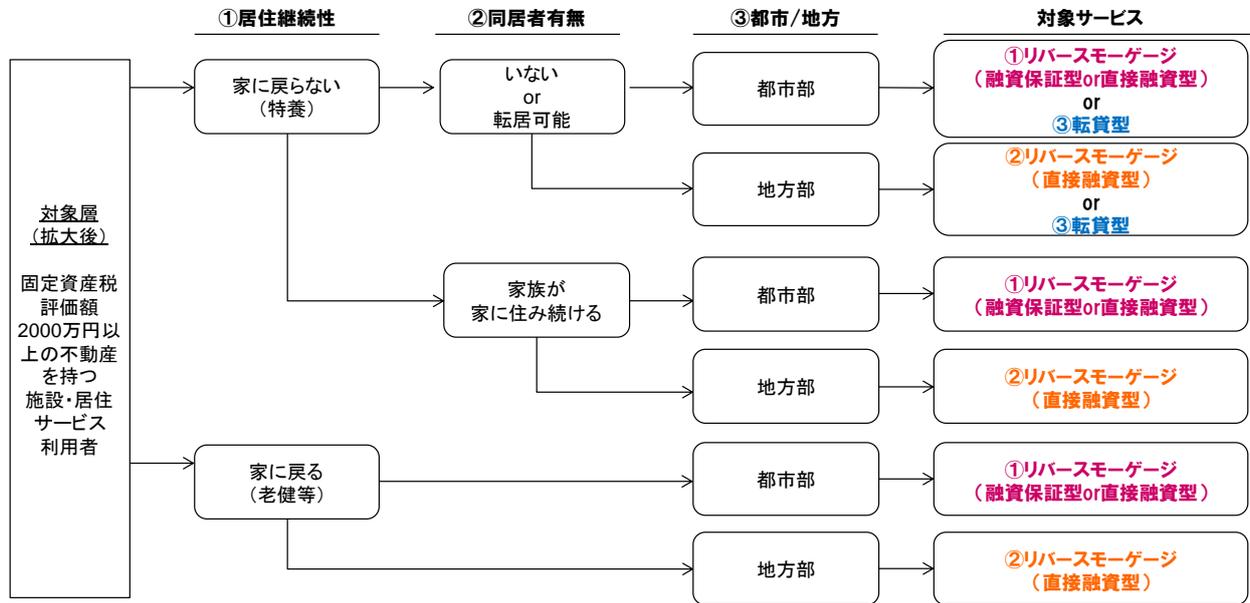
転貸事業者としては、JTI のほか、不動産の賃貸事業を担う民間の不動産事業者などが想定される。

図表Ⅳ-2-7 借上げ活用型スキームのイメージ



以上より、対象者条件別の不動産活用の方向性は次のとおりとなる。

図表IV-2-8 対象者条件別の不動産活用の方向性



3) 新たな仕組みの実効性を高めるために必要な方策

(1) 各スキームの運用上の課題

一般的なリバースモーゲージ、及び、JTI のマイホーム借上げ制度をベースとした借上げ活用型スキームの手続きの流れは、それぞれ図表IV-2-9、図表IV-2-10 のとおりである。

スキームにより異なる点もあるが、両スキームに共通して重要になるのは、申し込み前のカウンセリングであり、利用者やその家族(相続人等)が商品・サービスの特性や契約内容をよく理解した上で契約を行う必要がある。また、契約者本人やその家族の状況、物件の状況等の変化を踏まえ、定期的に見直し・管理が必要となる点も共通しており、現状では、現況確認にもそれなりの手間がかかっている状況にある。

このようなことを踏まえると、新たな仕組みの実効性あるものとするための、運用(オペレーション)上の課題として、以下の3点が想定される。

- ① カウンセリングを通じた商品・サービスの理解の支援
- ② 事後的トラブルを回避するための契約支援
- ③ 定期的な見直し・管理手続きの効率化

図表IV-2-9 一般的なリバースモーゲージ手続きの流れ

		手続きのポイント	現状の民間機関での実施イメージ
申込み前	1	カウンセリング 商品内容の説明 ※債務者、相続人に対して ・契約内容を理解させ ・後日のトラブルを防止する。	・金融機関職員が申込予定者に対してカウンセリング ・法定相続人に対しても同様のカウンセリングを実施
	2	融資の申込み受付 ・申込資格の確認 ・借入意思の確認	
審査	3	融資審査 ・返済能力の確認 ・居住者の確認	
	4	担保評価 ・担保評価の実施	金融機関による独自の審査方法
	5	保証 ・保証人(機関)の選定	保証人は不要としているところが多い (ただし、共有者には物上保証人となることが一般的) ※ 融資保険制度の利用もあり
融資実行	6	融資の契約・資金実行 ・金銭消費貸借契約 ・抵当権設定契約	債務者等に対して金融機関へ来店させ、契約を締結
債権管理	7	毎月の返済開始 (利息については返済する場合) 毎月返済	
	8	融資先の安否確認 ・一定期間ごとに生存確認を実施	・金融機関は年1回以上、融資先(債務者及び連帯債務者)へ連絡をし、面談、電話、往復はがき等により安否確認を実施
	9	担保管理 ・担保物件の評価を定期的に洗い替え	・融資の形態によっては、担保評価を定期的実施
	10	デフォルト事由の発生(債務者死亡) ・相続人等による利用者の死亡事実の通知	
	11	相続人との交渉 ・相続人に対して全額繰上返済の意思確認 ・困難な場合、任意売却か抵当権実行を検討	・金融機関は、デフォルト発生日以後、相続人に対して融資金の全額繰上返済の意思の確認を実施 ・(連帯債務となっていない)配偶者の場合は、引っ越し等のために最長3年間は抵当権の実行等を留保し、居住継続を認める場合あり
債権回収	12	任意売却を実施 ・相続人と交渉し、任意売却を実施	・債権回収については、金融機関で行うこともあるが、最近ではサービサー等へ委託するケースも多い
	13	抵当権の実行 ・(相続人から協力が得られない場合等)競売を申立	同上
	14	残債務の請求	・任意売却、抵当権実行後の残債務につき相続人に対して請求を行う

図表Ⅳ-2-10 借上げ活用型手続きの流れ(JTI の場合)

		手続きのポイント	実施イメージ
申込み前	0	情報会員へ登録	情報会員登録カードへの記入・提出 会員には会報・メルマガなどの情報提供がなされる JTI協賛の不動産業者経由での登録も多い
	1	カウンセリング	商品内容の説明 ※債務者、相続人に対して ・契約内容を理解させ ・後日のトラブルを防止する。
	2	予備診断	・賃料査定 宅地建物取引業の資格を持つJTI協賛事業者にて実施 無料で賃料査定が行われる(実際の賃料と異なる場合もある)
	3	制度利用の申込み受付	・申込資格の確認 ・意思の確認
診断・準備	4	建物診断	・耐震性・水周りの設備の確認
	5	(補強・改修工事)	・建物診断の結果工事の必要がある場合は、補強・改修工事を実施 ・費用は利用者が支払う
	6	転借人の募集	・転借人の募集 物件周辺のJTI協賛不動産事業者を通じて転借人を募集する
賃料保証	7	契約成立	・承認通知書発行(契約成立) ・転借人の入居と共に賃料支払い・賃料保証が開始
物件管理	8	住宅・設備の管理	・入居者の退去に伴う物件管理 転借人は退去の際、経年変化および通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、その費用を負担しない
	9	契約中途解約・終了	・契約の解約・終了 JTIは3年間の転賃借契約(定期借家契約)を締結するため、3年毎に中途解約を申し出ることが可能 利用者(本人+共同生活者)の両方の死亡や住宅の損耗などで契約が終了となる

(2)新たな仕組みの実効性を高めるために必要な運用面の方策

①カウンセリングを通じた商品・サービスの理解の支援

商品・サービスを提供する事業者(金融機関、転貸事業者)は、商品・サービス利用に向けてサービス申し込み前のカウンセリング対応を行う相談体制を整備することが重要である。相談体制が整備されることは、利用者にとってのメリットが大きいにも関わらず、不動産活用のニーズはそこまで大きく顕在化していないが、不動産活用の相談窓口が一般化していくにつれ、潜在的に不動産について悩んでいる人も取り込んでいくことができれば、結果としてマーケットが拡大し、事業者のメリットにもつながるものである。

ア)相談を担う専門人材の確保

相談を担う人材は、利用者のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案できるファイナンシャルプランナーや住宅資産の活用に向けた提言ができる住宅に関する専門家であることが望ましい。介護保険施設等の入所費用への適用も想定することから、介護保険制度に関する知識等も必要となる。

制度立ち上げ当初については、国から研修等の支援を行う等、一定の知識を持つ人材を確保するための方策が必要となる。また、このような多様な専門性をひとりの専門職、ひとつの機関が担うことは難しいため、専門家とのネットワークを持ち、情報を収集して提供できるような情報ハブとなる専門職あるいは機関を定める等の工夫も必要である。

イ)相談窓口を担う機関

相談の窓口を担う機関としては、ひとつの方法として、自治体が担うことが想定される。現行で補足給付の利用申請を受け付けているのは自治体であり、窓口を統一することで、導入時の混乱を避けられるとともに、公的機関によって提供される情報ということで信頼を得やすいといったメリットがある。この場合、自治体の創意工夫により、地域包括支援センターや居宅介護支援事業所等、既に何らかの相談機能を持つ機関を活用して相談体制をつくることも考えられ、地域支援事業の予算を活用して必要な専門職を雇用できるようにする等の工夫が求められる。

この場合、より早期に情報提供を開始する観点から、年金機構と連携し、年金の受給開始のタイミングで、資産の活用等に関して考える機会を提供するといったことも考えられる。早くから計画的に検討しておくことにより、通常生じがちな資金ニーズが発生するタイミング(介護保険施設への入所等)と実際に資金が確保できるタイミングとのずれを小さくする効果も期待できる。

また、一定の要件を満たした民間事業者を指定したり、相談業務に関する専門資格を新たに設けたりして、相談・情報提供を担う事業者を、商品・サービスを提供する事業者とは別に設定するといった方法も考えられる。これは、介護保険サービスの契約におけるケアマネジャー(居宅介護支援事業所)と、サービス提供事業者の関係と同様のものであり、相談・情報提供を担う事業者には、利用者の立場に立った客観的・中立的な情報提供が求められ、紹介先事業者からのバックマージン等により提供される情報内容が影響を受けないような工夫が必要となる。

②事後的トラブルを回避するための契約支援

新たな仕組みで取り扱われる商品・サービスは、専門性が高く、理解が難しい内容が多く含まれるといった特性がある上、契約を結ぶ主体が高齢者であることを踏まえると、相続等に絡む事後的なトラブルを回避するための契約支援の仕組みが必要となる。

このような仕組みができることによって、事業者側のリスクや手間を減らすことにもつながり、多様な事業者の参入を促す効果が期待できる。

ア)成年後見人制度を活用した契約支援の仕組みの確立

判断能力が不十分な高齢者でも活用できる仕組みとするためには、成年後見制度を活用した契約支援の仕組みが不可欠である。特に、単身高齢者の場合等も想定し、家族が後見人となることを想定した成年後見制度の枠組みを超え、市町村長申し立て、市民後見人制度、専門職後見等の活用促進をはかる必要がある。

イ)公正証書の活用

民法改正論議においては、検討段階の仮案として、個人が連帯保証人となる場合に公正証書の作成を必須とする案があがっている。これは、連帯保証の意味を理解していない状態での安易な契約を阻止する、という消費者保護を目的としたもので、この案が導入されれば、公証人は借入の意味を、契約者に説明し理解してもらい義務を負うことになる。

不動産活用に関する契約も、理解が難しい商品・サービスに関する契約であることを踏まえれば、同様に、公正証書の作成を必須とすることで、利用者の保護を図るとともに、契約者が契約後に認知症等を発症した場合にも、公正な第三者が契約の有効性を担保できることとなり、家族や相続人等とのトラブル回避に役立つものと考えられる。

ウ)契約手続きや様式等の定型化

契約手続きが事業者ごとに異なると、利用者にとってわかりにくい上に、事業者サイドからみても、手続きプロセスの検討にかかる手間や責任(リスク)などが大きな負担等なる。特に、リバースモーゲージ型スキームでは、法定相続人への説明と同意確認をどこまで行うかにより、手間のかかり方や、その後のトラブルの発生可能性に大きく影響する。そのため、契約にかかる手続きや様式をパッケージとして定型化することにより、手間やリスクの削減を図りつつ、理解しやすい仕組みをつくることが望ましい。

例えば、契約主体となる高齢者の意思の明確さ等を確認・分類するためのチェックリストの作成・活用、手続き手順・事務フロー等に関するマニュアルの作成、作成書類の定型化等が想定される。

③定期的な見直し・管理手続きの効率化

リバースモーゲージ型スキームでは金融機関が設定した見直しのタイミングで、借上げ活用型スキームでは契約更新のタイミングで、契約者本人やその家族の状況、物件の状況等の変化を踏まえた見直し・管理が必要となる。事業者の見直し・管理にかかる負担の軽減と、その負担が転嫁される利用者の手数料負担の軽減のためには、こうした手続きの効率化を図る必要がある。

ア)事業者への報告の義務付け(債権者の権限強化)

契約を結んだ高齢者側に事業者(金融機関等)への報告を義務付けることにより、与信管理を含めた定期的な生存確認などの業務負担の削減につなげることが考えられる。諸外国では、リバースモーゲージ契約において、債権者の権利強化によってリスクと手間の軽減をはかり、金利を下げることで貸しやすい環境をつくるという方向にあるため同様の効果を狙うべきである。

イ)登記情報確認の効率化

事業者は、業務のはじめに、対象物件に関する登記情報の確認が必ず必要になる。このような必須業務に関しては、予め申請した事業者等に対しては、インターネット等を通じて情報を開示できるようにすることにより、事務の効率化を図ることができる。

ウ)マイナンバーの活用

今後のマイナンバー法の改正により、どこまでの民間利用が認められるようになるか次第ではあるが、民間金融機関がマイナンバーを利用して、生存確認や与信管理等を行えるようになれば、一層の効率化をはかることが可能になる。

(3) 制度・仕組みに関する認知度向上と利用促進に向けて

このような新たな制度・仕組みを構築するにあたっては、行政の役割として、これまで述べてきたもののほか、以下の3点が期待される。

① 制度・仕組みの広報・普及啓発の徹底

新たな制度・仕組みを導入するにあたっては、その目的やねらいとともに、制度の概要を広く国民に周知する必要がある。認知度を高めることによって、利用が促進されることにより、多様な事業者が参入しやすくなり、仕組み全体の安定性が確保されることとなる。

② 税制との整合の確保

現行の固定資産税の仕組みでは、空き家であっても建物を維持した方が固定資産税が安くすむ形となっていたり、相続税では大きな配偶者控除が認められているため、単身高齢者の場合でも転居や生前贈与、売却等の判断の先送りが誘導される仕組みとなっていたり、税制上の理由で不動産の活用を妨げられている側面がある。持ち家等は私有財産ではあるが、国富でもあり、それらが有効活用されることは、社会的に見ても望ましい。

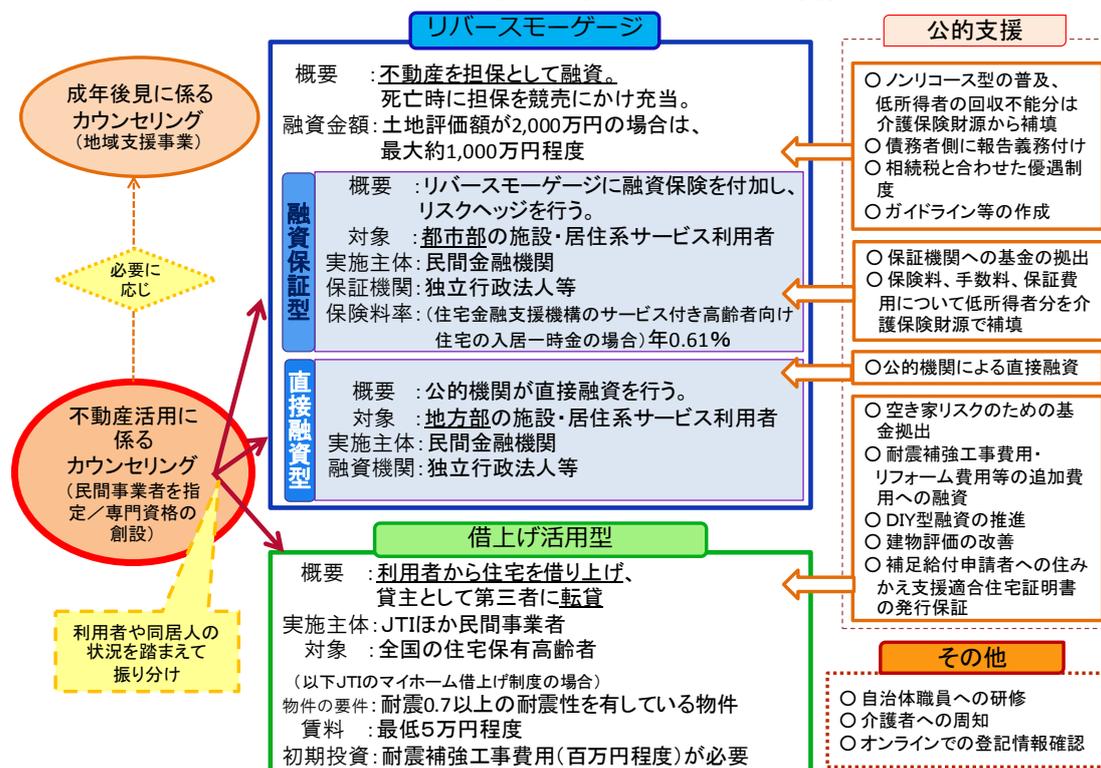
既に空き家に関する議論は始まっており、今後、そのような観点から税制の見直しが行われる可能性は高いと思われるが、その際には、新たな仕組みを活用した場合に税制優遇が受けられるような工夫が求められる。例えば、リバースモーゲージ契約が配偶者に引き継がれた場合に、契約満了＝配偶者の死亡まで相続税を留保するとともに、残存額に対し相続税を課すような優遇税制を設けることにより、新たな仕組みの利用が促進されると考えられる。

③ 産業育成等のための公的助成

新たな仕組みが導入される際に、いかに多様な事業者の参入が見込めるかは、仕組み全体の安定性に大きく影響を与える。そのため、制度施行期における産業育成やスキーム浸透の観点から、サービス開始期において、特に低所得者には、手数料や保証費用等に関し、時限的に公的助成を行うことも考えられる。

以上より、新たな不動産流動化スキームの全体像は以下のようにまとめられる。

図表IV-2-11 不動産流動化スキームの全体像



補論) 公的支援の必要性

新たな仕組みの導入にあたって公費や自治体での取り組みなどの公的な支援を行う必要性を整理した。

○ 補足給付受給者を中心とした低所得者の支援

不動産を持つ補足給付受給者に対して、補足給付と同等のサービスを受け続けられるように不動産を活用した資金需要を満たす制度の整備には公的支援が必要とされている。これまで見てきたように既存の制度では所得要件をはじめとする様々な条件により補足給付受給者が必ずしも活用しやすいサービスがあるわけではない。所得の低い層であったり小額であったりしても活用できる仕組みを作るためには、公的機関が自ら実施をするか、民間金融機関のリスクや業務負荷を公的に低減することで普及を促していくことが必須である。

○ 新たな産業の育成

日本においてリバースモーゲージについては長く検討されてきており、民間金融機関の用意するサービスは増加してきているものの、本格的な普及には至っていない。潜在的なニーズはあると考えられるものの依然として利用者のリスク負担が大きいことや制度の難しさから認知が進んでいない点などが理由として考えられる。公的に整備をした新たな金融スキームを補足給付利用者に実施するという今回の内容が実現すれば、一定程度の利用者の確保ができ、産業としての普及にも貢献できる。利用者が増加していくことで民間事業者の参入も進むと考えられる。

公的機関による実績(トラックレコード)作りという点も重要である。トラックレコードが出来ることで、リスクの水準を見極めることができ、民間機関も商品開発がしやすくなる。過去、住宅ローンも住宅金融公庫のトラックレコードを見て、各金融機関が自社商品を開発してきたという歴史がある。

○ 中古住宅の循環

戸建への居住率の高い高齢者を中心に住みかえを促していくことで、中古物件の市場への還流をはかることにもつながる。広くて比較的安価な住宅を求める若年層と施設や新たな住居サービスに住みかえを希望する高齢者層のマッチングを進めることで、子育て世代の支援にもつながる。不動産の流動化や住みかえが進むことで日本の課題となっている空き家問題の解決の一助ともなることが想定される。

図表IV-補-1 公的支援の必要性

類型	公的支援内容	支援対象	財源・手法	公的支援の必要性
総論	判断能力が不十分な高齢者への支援	利用者である高齢者	地域支援事業の使途拡大	施設入所者の平均年齢は80歳以上であり、成年後見人制度や市民後見制度での対応ができる環境を整備することは不動産活用スキームの大前提であるため。
	成年後見に係るカウンセリング機能の構築	利用者である高齢者、利用者の家族	地域支援事業の使途拡大	成年後見人制度の活用のためには、利用者からの申し立てを待つのみでは十分な対応とはならず、相談窓口の設置により、高齢者やその家族が安心して契約できるようにすることが必須であるため。
	不動産活用スキームに係るカウンセリング機能の整備	利用者	自治体に窓口設置又は民間活用	(自治体に窓口設置の場合)自治体が窓口となることで、ひいては民間企業の事務コストの低減、認知拡大につながるため。不動産専門家をアドバイザーとして雇用。
	自治体職員への研修	自治体	地域支援事業の使途拡大	不動産活用について地域支援事業の一環として自治体の高齢者支援の担当が知識習得をするため。
	カウンセリングで用いるチェックリストの活用	自治体	チェックリストの作成	高齢者の意思の明確さ等を確認・分類する手法を確立することが自治体の事務負担軽減のためにも有効であるため。
	カウンセリングの専門資格の創設	相談事業者	専門資格の創設	不動産活用という生活への影響が大きい契約を検討する者であり、利用者が高齢者であることから、資格の創設を通じて利用に際し一定の質の担保を要するため。
	民間事業者の指定などの公認機能の整備	民間金融機関、相談事業者	認定制度の創設	不動産活用という生活への影響が大きい契約を検討する者であり、利用者が高齢者であることから、民間事業者の指定制度等を通じて利用に際し一定の質の担保を要するため。
	オンラインで登記情報を確認できる仕組み作り	相談事業者	登記情報のオンライン化	法務局が保有する登記情報を円滑に確認できるようにするため。
介護者への周知	要介護者の家族	地域支援事業の活用	予め介護者に周知しておくことは、成年後見制度を円滑に利用できるようにする権利擁護事業と同様に、のちの不動産活用の円滑化に資するものであるため。	
リバースモーゲージ共通	ノンリコース型の普及	リバースモーゲージ利用者(低所得者)	低所得者の回収不能分は介護保険から補填	リコース型となると相続人にも負債が波及され、特に低所得者が利用しなくなってしまう、低所得者にリバースモーゲージを利用していただくためには公的支援が必須であるため。
	債務者側に金融機関への報告の義務付け(債権者の権限強化)	民間金融機関	義務付けの法令改正	民間金融機関への報告を義務付けることで、与信管理を含めた定期的な生存確認などの業務負担の削減につなげ、民間金融機関の参入を促すため。
	相続税等と合わせた優遇制度	リバースモーゲージ利用者	税制改正	配偶者にリバースモーゲージ契約が引き継がれた場合の、相続税の留保及びリバースモーゲージ費用を控除した残存額への課税化等により利用を促進する必要があるため。
	ガイドラインの活用	リバースモーゲージ利用者	ガイドラインの作成	リバースモーゲージ契約が問題無いことを確認するための適正なルール作りのため。
融資保証リバースモーゲージ	公的機関による融資保証	リバースモーゲージ利用者、民間金融機関	融資保険料	大数の法則を働かせることによりリスクヘッジが可能となるが、実績が不十分であり民間金融機関等の参入がないため。
	手数料や保証費用に対する支援	リバースモーゲージ利用者(低所得者)	融資保険料、公的資金による負担	民間金融機関等による融資保証の参入が可能となるまでの間、実績を積み上げるために公的支援が必要であり、特に、件数を増やす意味では低所得者には手数料等の負担についても支援が必要であるため。
直接融資リバースモーゲージ	公的機関による直接融資	リバースモーゲージ利用者(低所得者)	介護保険財源で委託	利用者が少ないために民間金融機関が手を出せない地方エリアにも、リバースモーゲージを利用できる基盤を作るため。(長寿社会にあった金融商品の取り扱いに関するルールの整備までのつなぎという説明も)
借上げ活用型	空室リスクに対する基金	転貸事業者	公費による基金の拠出	民間事業者参入のため(地方部においては借り手がつかない可能性があり、市場が拡大しない恐れあり)。安定的に賃料保証するためには特に必要なため。
	耐震費用、リフォーム費用等の追加費用への融資	借上げ活用型利用者(低所得者)	介護保険財源	対象としたい利用者は低所得者であり、借上げ活用型利用のために一時的な融資が必要となるため。市場拡大のためにも、公的支援が有用。
	DIY型融資の推進	利用者	国交省予算	借上げ活用型の利用促進のため。
	建物評価の改善	借上げ活用型利用者	建物評価に係るガイドライン改正	一律で20年程度で価値がなくなると言われる建物について、築年数によらない評価を確立するため。
	優良住宅所有者への「移住・住みかえ支援適合住宅」の証明書発行をJTIに求める	借上げ活用型利用者	補足給付申請時の運用	補足給付申請者の借上げ活用型の利用促進を図るため。(対象者を把握できるのは自治体の窓口が最適)

平成 26 年度老人保健事業推進費等補助金
(老人保健健康増進等事業分)

不動産を活用した補足給付の見直し等に関する調査研究
報告書

平成 27 年 3 月

株式会社 野村総合研究所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-5
丸の内北口ビル

TEL : 03-5533-2111(代表)

[ユニットコード:6491103]