

日本におけるリバース・モーゲージ制度 普及のための一試論*

小嶋勝衛**

(日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻教授)

劉 銑 鍾***

(牧園大学校社会科学大学金融保険学科専任講師)

はじめに

1. 研究の意義

現在、日本は世界最高水準の長寿国となり、「人生80年」を迎えている。人口の高齢化はすでに経済・社会にさまざまな影響を与え始めている。それらの影響の一端は、具体的には、年金問題、雇用問題、家族問題、および医療問題として現れている。なかでも、豊かで健康な老後を送るための年金および医療に対する関心はひとときわ高いように思われる。年金および医療、いいかえれば老後福祉は、従来、公的保障としての社会保障制度を基盤としてきた。しかし、急速に進行する高齢社会のなかで、国家の財源不足、財政負担問題を契機に、私的保障としての自助努力の強化が強調されるに至った。そのなかで、高齢者（世帯）対策は福祉政策のみならず居住継続などを含めた豊かな老後生活を保障する方策・制度が求められるようになった。この方策のひとつとして、大きな資産価値を含む現に居住する不動産を資金化するシステムの充実が考えられている。

また、“超”高齢社会において日本が活力を維持し、その中で豊かな老後を実現していくためには、高齢者の自助努力が必要である。この高齢者の自助努力の選択肢を数多く用意する必要性が指摘されている。そのひとつに自宅に住み続けながら自宅・宅地を担保として資産を流動化する方法、すなわち「リバース・モーゲージ（Reverse Mortgage）制度」（高齢者の資産活用・不動産担保年金・逆抵当権融資、以下「リバース・モーゲージ制度」と称する）がある。ちなみに、日本では家計資産の約6割が住宅・宅

* 本論文は、厚生省政策科学推進研究事業による厚生科学研究費補助金（H11 政策 012）、財団法人住宅総合研究財団による助成研究として行われた成果の一部であることを記して謝意を表します。また、調査に御協力頂いた方々に御礼を申し上げます。

** 1940年生まれ。日本大学理工学部建築学科卒、同大学院理工学研究科建設工学専攻修士課程修了。97年より日本大学理工学部長。98年、2001年より日本大学副総長。工学博士。日本不動産学会常務理事。千代田区都市計画審議会会長。主な著書は『建築概論』（彰国社、90年）、『都市化の現状と将来』（大明堂、95年）他多数。

***1966年生まれ。日本大学大学院理工学研究科不動産学科専攻博士課程修了。博士（学術）。日本学術振興会特別研究員（98年4月から2001年3月）。

地等の不動産で占められている。

今後、高齢社会の進行に伴い、公的年金の保険料引き上げ、給付水準の引き下げ、給付開始年齢の引き上げ、あるいは資産保有者に減額支給という傾斜給付等の導入が予想されることから、リバース・モーゲージ制度の必要性はますます高まるものと考えられる。

現在、日本においてリバース・モーゲージ制度は高齢者の資産活用という形で一部の地方自治体等により限定的に行われているに過ぎないが、制度の本格的な導入が地方自治体や福祉公社、民間金融機関及び民間研究機関などで検討されつつある。しかし、その一方でこの数年この制度を導入している地方自治体でも利用者数が伸び悩んでいるという現象にも注目しなければならない。

2. 研究目的および研究方法

本論文は、高齢社会の更なる進展を目前にひかえた日本の現状に鑑み、ゆとりある老後生活を確保するため、高齢者の経済的基盤を確立する方法として、高齢者の資産活用による方策、即ち高齢者の所有不動産を担保とした資産の流動化にもとづく生活資金を得るリバース・モーゲージ制度について検討を深める検証を試みたい。

研究の流れは以下の諸点に沿って行なわれており、研究方法の詳細は各段階において後述する。研究は、現況調査および事例調査をふまえて、シミュレーションによる融資方式の分析および潜在需要の推計、ひいては、産業連関表による国民経済に及ぼす影響など多面的に検討を行っている。

①まず、リバース・モーゲージ制度が高齢世帯の家計に及ぼす効果を明らかにすることを目指して、既存の調査報告・資料から高齢者の生活における収入や生活意識、考え方を整理し、公的年金の見直しによる高齢者の生活意識の変化と影響などについて整理する。また、リバース・モーゲージ制度の現況と実績を的確に把握するため、実施機関である自治体に対してヒアリング調査を行い、リバース・モーゲージ制度の現況および利用実態を把握する。ここでは、斡旋融資方式の世田谷区と新宿区、直接融資方式の中野区を対象に自治体の対応に関する調査を行なう。つづいて、高齢者の生活安定の視点から、上記3自治体の貸付世帯の事例を分析し、公的年金の上乗せ機能として期待されるリバース・モーゲージ制度による収入増の効果を明らかにし、持ち家高齢者世帯に対してはリバース・モーゲージ制度が果たす固定的な収入源としての役割について検証する。

②国が重点的に取り組むべき、高齢者及び高齢社会に対する施策のひとつとして、リバース・モーゲージ制度を全国規模で実施した場合に日本経済（産業全般）に及ぼす経済効果を産業連関表を用いて分析・推計し、国が積極的に取り組む際の基礎に資することを目指す。

③以上の研究展開を進めた中で、リバース・モーゲージ制度の活用の有効性を増し、より広く普及させるために、新たな仕組みの必要性が出てきた。そこで、現在行なわれている仕組みの骨格を維持しながらも既往の欠点を補うという改善策を思考し、新たな仕組み（公的機関による）の創設の提案を試み、それによる期待効果及びその後の見通しの予測を行う。

高齢者世帯の家計に及ぼす経済効果

1. 分析の進め方

①既存の調査報告・資料から高齢者の生活における収入¹⁾や生活意識、考え方を整理する。また、公的年

1) リバース・モーゲージ制度の融資先及び融資資金の使途、高齢者世帯の支出の内容については、秘守義務により担当者へのヒアリング調査によっても明らかにすることができなかった。この理由によりデータの制約があったため、本研究では高齢者世帯の収入に限って分析を行った。

金の見直しによる高齢者の生活意識の変化と影響などについて整理する。

- ②リバース・モーゲージ制度の現況と実績を的確に把握するため、実施機関である地方自治体に対しヒアリング調査²⁾を行い、リバース・モーゲージ制度の現況および利用実績を整理する。
- ③リバース・モーゲージ制度を行っている自治体の中で、融資斡旋方式の世田谷区と新宿区、直接融資方式の中野区を対象に事例を調査し、それぞれの特徴に視点をあて高齢者世帯の家計への影響を探り、その具体的な事例からリバース・モーゲージ制度の高齢者世帯の家計に及ぼす経済効果を分析する。

2. 高齢者世帯の経済生活像

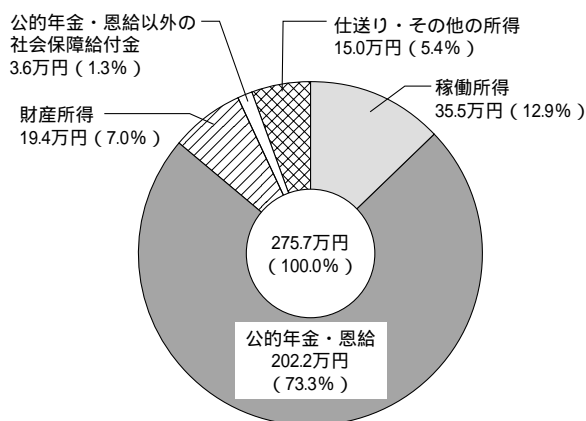
(1) 主な収入源となっている公的年金

厚生省の「平成8年国民生活基礎調査」によれば、65歳以上の人のいる世帯のうち公的年金・恩給を受給している世帯の割合は96.6%に達している。そのうち、高齢者世帯の平均所得に占める公的年金・恩給の割合を平均すると58.7%となっている。

また、高齢者世帯⁴⁾のうち、「雇用者世帯」、「自営業者世帯」、「農業者世帯」を除く「その他の世帯」は平均所得の合計が275.7万円(月平均22.9万円)であり、年金が占める割合は73.3%と高くなっている。(図表2-1参照)

さらに、この高齢者世帯のうち、公的年金・恩給が総所得の100%である世帯の割合は50.5%となっており、これらから公的年金は老後生活を支える柱としての主な収入源となっているといえる。(図表2-2参照)

図表2-1 高齢者世帯における所得の種類別年平均所得(年収)と構成割合(その他の世帯)

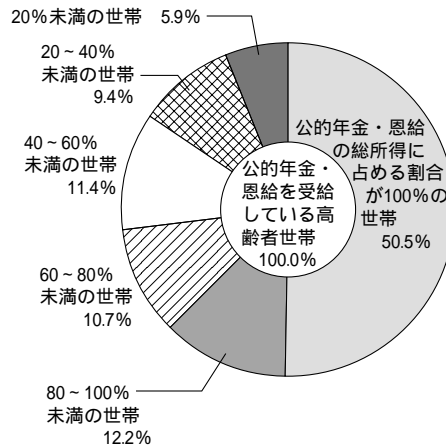


2) リバース・モーゲージ制度を利用している世帯において、家計に占めるウェイトを明らかにするために、1999.5.17~5.31まで実施主体である世田谷区ふれあい公社の担当者、新宿区社会福祉協議会の担当者、中野区福祉部生活援護課の担当者に対してヒアリング調査を実施した。

3) 小嶋勝衛, 根上彰生, 宇於 勝也, 劉銑鍾:「東京都におけるリバース・モーゲージ制度の利用実態に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, No. 517, 1999.3, pp. 235~241

4) 男65歳以上, 女60歳以上の人のみで構成するか, またはこれらに18歳未満の未婚の人が加わった世帯。これには雇用者世帯, 自営業者世帯, 農業者世帯, その他の世帯を含む。

図表 2 2 高齢者世帯における公的年金・恩給の総所得に占める割合別世帯数の構成割合



資料：厚生省「平成 8 年国民生活基礎調査」

(2) 高齢者の生活意識

総理府が1998年3月に実施した「公的年金制度に関する世論調査」においても、高齢期の生活設計の中での公的年金の位置づけは、「公的年金制度を中心とし、これに個人年金や貯蓄などの自助努力を組み合わせる」が51.0%と最も多くなったが、それに続いて「ほぼ全面的に公的年金に頼る」(21.8%)と、若年層を中心とする「公的年金にはなるべく依存せず、できるだけ個人年金や貯蓄などの自助努力を中心に考える」(21.4%)がほぼ同率となった。

図表 2 3 高齢期の生活設計の中での公的年金の位置づけ

(単位：%)

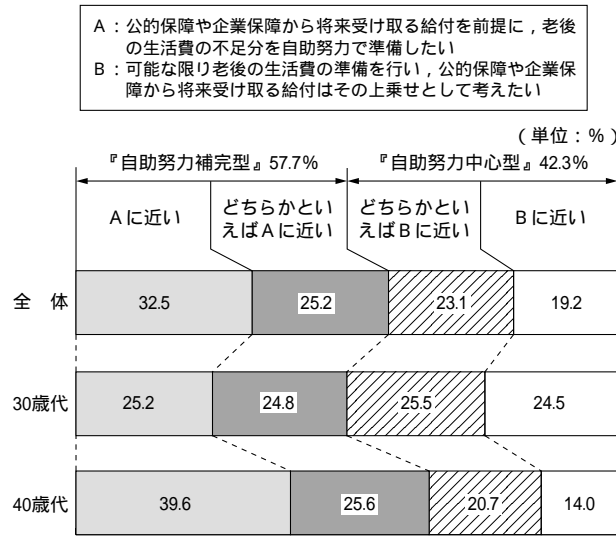
調査時点	回答者数 (人)	ほぼ全面的に公的年金に頼る	公的年金を中心とし、これに個人年金や貯蓄などの自助努力を組み合わせる	公的年金にはなるべく依存せず、できるだけ個人年金や貯蓄などの自助努力を中心に考える	公的年金には依存しないで、子供などによる私的扶養に頼る	その他	わからない
1993年 8月	3,806	18.4	51.7	21.4	3.1	0.3	5.1
1998年 3月	3,646	21.8	51.0	21.4	1.9	0.4	3.5

資料：総理府広報室、公的年金制度に関する世論調査、1998

ライフデザイン研究所では1998年1月に30～40歳代の既婚サラリーマンを対象として「自助努力の位置づけ」について調査した結果、30歳代では公的保障や企業保障を前提に不足をまかなう「自助努力補完型」と、可能な限りの準備を行い、公的保障や企業保障はその上乘せと考える「自助努力中心型」が半数となり、40歳代では、「自助努力補完型」が増える形となった。⁵⁾

5) 参考文献2 参照, pp. 118

図表 2 4 30～40歳代既婚サラリーマンの自助努力の位置づけ

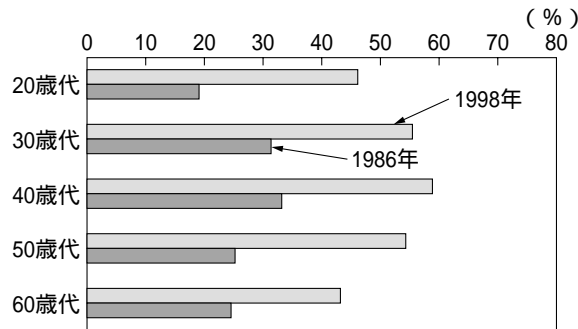


資料：ライフデザイン研究所「サラリーマンの老後経済生活準備に関する調査」(1998年1月)

(3) 公的年金の見直しと高齢者世帯への影響

経済企画庁「国民生活選好度調査(1998年度)」の「老後の生活費に対する不安」に対する回答をみると、図表 2 5のように同様の質問を行っている1986年(12年前)の総理府「老人サービスに関する世論調査」に比べ、40歳代を中心として各年代とも「不安」とする回答の割合が高まっている。

図表 2 5 高まっている老後の生活費への不安



「老後の生活に不安を感じることがありますか」という問いに「不安を感じることがある」と答えた人に対して、「不安に思っていることはどのようなことですか(複数回答)」とたずね、「経済(生活費等)に関する不安」と答えた人の、全回答者(最初の問いで「不安を感じることはない」と答えた人も含む)に占める割合。

さらに、同居家族の減少という家族形態の変化によって、「親を扶養する」役割と「親を介護する」役割といった老後生活において家族がそれまで持っていた役割が弱まっていることから、老後の生活に対する漠然とした不安を呼ぶ背景となっている。これまで家族が担っていた「親を扶養する」役割に代わるものとして、公的年金という公的な扶養システムが整備された。また、経済成長に伴う所得水準の向上により、老後のために貯蓄する余力が生まれた。老後の生活は、家庭内扶養に代わって公的年金(公的扶養)と私的扶養(自助努力)の2本柱となってきている。

公的扶養である現行の公的年金制度は、基本的には現役世代が引退後の少数の高齢世代の生活を支えるという仕組みになっている。このため、予想しなかったインフレーションが発生したとしても高齢者の生活水準を確保することが可能となっていた。しかし、現行の制度では社会全体での予想を上回る平均寿命の伸びや出生率の低下、その結果生じる人口の高齢化という変化には対応できず、給付と負担のあり方を見直す必要性が発生し、1999年度公的年金の大幅な見直しが行われた。

厚生省年金局が1999年3月発表した「年金制度改革案大綱」では、給付の引下げ幅は意見が分かれているため明記されていないが、2025年までに厚生年金（基礎年金と報酬比例部分の合計）の支給総額を1～2割削減することが軸とされている。

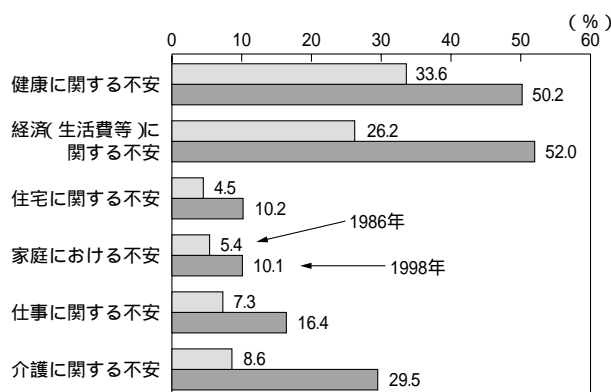
老後生活に対する不安が近年高まっている原因のひとつには、1999年の年金改正が給付を抑制する方向で行われる可能性が高いことが挙げられる。

給付の抑制はまず現役世代の所得の伸びに応じて年金額を上げる賃金スライド制を廃止するほか、一定の所得がある65歳未満の高齢者に年金支給を制限している現行の制度を70歳未満にまで広げる方向が示されている。これにより個々の受給者が受け取る年金の総額は現在の予定額より下がることになり、さらに毎月の年金額は実質価値を下げることも検討されている。このような給付抑制案が検討され、実施されれば公的年金による生活保障機能の後退は避けられなくなるのは明白である。

また、公的介護保険の創設、医療保険の改革などによる負担増も予測される。公的介護保険の保険料負担や介護費用負担、高齢者や給与所得者本人の医療費負担の増大が家計を圧迫し、貯蓄率が低下すれば、年金以外にも終身にわたる現金収入を確保する必要のある層が増えることになる。このように、公的年金の給付水準の低下と負担増のなかで、自助努力による所得確保の主たる手段として、リバース・モーゲージ制度への必要性が急激に高まっていると考えられる。

こういった公的年金の見直しは老後生活に影響を与えるもので、経済企画庁の「国民生活選好度調査」（1998年度）によれば、老後における生活の安心に関して調べた結果、老後の不安に思っていることで1986年には「健康に関する不安」が33.6%で最大の不安の要素であったが、1998年には景気の低迷や公的年金の見直しによる「経済（生活費等）に関する不安」が52.0%を占め、時代と社会状況の変化を実感することができる。これは、生活の不確実性の増大が老後生活にまで及ぶといった危機感を高齢者の多くが抱きつつあるものといえる。

図表 2 6 老後生活の不安についての回答（複数応答）



1. 「老後生活に不安に思っているのはどのようなことですか」という問いに対して、特に「経済(生活費等)に関する不安」や「介護に関する不安」が増加している。
2. 「家庭における不安」は「家庭の人間関係における不安」を略したものである。
3. 「その他」「わからない」は省略している。

資料：総理府「老人福祉サービスに関する世論調査」(1986年)、経済企画庁「国民生活選好度調査」(1998年)。

(4) 公的年金の補完の必要性

以上のような文献調査から、高齢者世帯のうち、職業のない「その他の世帯」では、公的年金・恩給が平均年収に占める割合が73.3%となり、年金に頼る世帯の割合が約3/4を占めている。つまり、これらが老後生活を支える主な収入源であり、現在議論が進められている公的年金の実質的な切り下げは将来には直接的に高齢者世帯の生活に影響を与えるものと考えられる。

しかも、公的年金の改正にともない、給付が抑制される方向で進められ、支給額の1~2割削減がほぼ確実となっていることから、公的年金による生活保障機能の後退は避けられない。さらに、介護保険の実施により高齢者世帯の負担は増えることが見込まれている。このような理由から公的年金を補完するさらなる収入源を求めざるを得ない状況となっている。

3. 事例からみたりバース・モーゲージ制度の高齢者世帯の家計への影響

(1) 調査対象の選定

日本において自治体が提供しているリバース・モーゲージ制度は、直接融資方式と融資斡旋方式がある。東京都では、直接融資方式によるものが2か所、融資斡旋方式によるものが11か所ですすでに行われている。本研究では、現在までの相談件数および融資実績⁶⁾などを勘案し、積極的に取り組みがみられる自治体で、かつ本研究が明らかにすべき情報の提供に了解を得られた、それぞれの方式のなかで、中野区(直接融資方式)、世田谷区、新宿区(以上、融資斡旋方式)を調査対象として選定した。なお、東京都(23区、17市)の人口密度、高齢世帯率、持ち家率(うち高齢世帯の持ち家率)などの諸元は図表2-7のとおりであり、本研究の対象となっている3自治体の特徴は、比較的高齢世帯の持ち家率が高くリバース・モーゲージ制度を実施し、かつ現在の利用実績が5件を超える自治体で、情報の提供及び公開に了解を得た⁷⁾ところである。

6) 脚注3)の既報を参照していただきたい。pp. 238

7) リバース・モーゲージ制度を実際に利用している高齢者についてはプライバシー侵害の恐れから面談調査は一切禁じられている。本研究にあたっては各地方自治体が公開を許可したのみを使用している。

図表 2 7 東京都の人口密度・高齢世帯率・持家率の諸元

地方自治体	人口密度 (人/km ²)	高齢世帯 率(%)	持ち家率(%)		リバース・ モーゲージ 制度有無
				高齢世帯の 持ち家率	
東京都全体	5323	18.85	39.59	73.62	13か所
区 部	12658	19.58	38.27	73.40	9か所
千代田区	3429	26.23	55.16	81.78	
中央区	7132	22.74	44.75	70.32	
港区	7504	21.72	42.14	68.60	
新宿区	14423	20.84	34.67	72.54	
文京区	14665	22.32	42.73	80.72	
台東区	15113	28.24	50.13	78.15	
墨田区	15643	23.17	45.27	75.91	
江東区	9264	18.29	41.11	62.61	
品川区	13925	20.32	39.84	74.98	
目黒区	16160	20.02	35.20	79.45	
大田区	10714	20.38	41.12	75.15	
世田谷区	13298	17.19	32.95	76.77	
渋谷区	12178	19.95	38.26	78.99	
中野区	18875	18.57	30.56	77.53	
杉並区	14743	19.18	35.39	80.02	
豊島区	17976	20.85	33.29	75.27	
北区	15646	24.51	34.87	66.10	
荒川区	16607	27.59	52.44	75.89	
板橋区	15429	17.37	37.72	71.42	
練馬区	13202	17.59	39.46	73.90	
足立区	11649	18.32	39.97	63.17	
葛飾区	12063	21.62	45.94	68.90	
江戸川区	11999	14.45	37.88	71.32	
市 部	4701	16.74	42.03	70.74	4か所
八王子市	2687	15.86	48.66	82.10	
立川市	6516	17.27	38.54	67.85	
武蔵野市	12183	21.18	35.01	75.28	
三鷹市	9797	16.22	33.59	73.17	
青梅市	1328	17.23	60.93	90.04	
府中市	7341	16.85	39.83	70.75	
昭島市	6129	18.41	40.78	66.14	
調布市	9049	16.17	34.41	69.52	
町田市	5049	18.01	45.67	71.20	
小金井市	9436	17.89	38.14	80.04	
小平市	8246	16.43	37.09	72.29	
日野市	5910	15.76	41.75	77.69	
東村山市	7971	17.47	49.19	72.04	
国分寺市	9082	17.93	43.59	84.18	
国立市	8358	17.54	31.72	65.03	
田無市	11199	18.40	39.24	64.27	
保谷市	10926	18.24	41.95	72.64	
福生市	5907	14.75	31.43	64.15	
狛江市	11374	15.81	37.07	76.80	
東大和市	5660	16.68	44.70	68.49	
清瀬市	6578	20.43	43.97	59.44	
東久留米市	8746	15.90	43.01	68.15	
武蔵村山市	4327	17.37	46.08	53.57	
多摩市	6799	12.24	40.06	68.26	
稲城市	3562	12.69	39.50	67.30	
羽村市	5525	13.63	46.33	73.40	
あきる野市	1049	13.35	68.87	88.35	

資料：各地方自治体の住民基本台帳（1998. 1. 1現在）、住宅統計調査報告（平成5年、東京都）

注1）高齢世帯の持ち家率は65歳以上の世帯員のいる普通世帯総数を基準としたものである。

注2）高齢世帯率は、65歳以上の高齢世帯が全体世帯に占める割合である。

注3）高齢世帯数と持ち家率は住宅統計調査報告（平成5年、東京都）のデータを用いたものである。

注4）あきる野市の高齢世帯数と持ち家率は旧秋川市のデータを用いたものである。

(2) 事例分析

東京都における直接融資方式と融資斡旋方式の実績は直接融資方式が89件、融資斡旋方式が54件で合わせて143件が1999年3月末現在までの延べ実績である。本研究では、融資斡旋方式の世田谷区と新宿区、直接融資方式の中野区を対象に、実施主体の担当者へのヒアリング調査を実施し、その具体的な事例からリバース・モーゲージ制度の高齢者世帯の収入に占める割合を分析する。世田谷区、新宿区は融資斡旋方式であるため、元金は金融機関から、利息相当分は自治体から融資される仕組みとなっており、貸付限度額はそれぞれケースごとに設定されている。それぞれの特徴に視点をあてて、高齢者世帯の家計への影響を予測し、世田谷区からは融資世帯の契約者の平均イメージにもとづいた分析を行う。新宿区からは貸付

を受けている世帯に対し、月平均収入状況等の生活状況、担保の再評価による目減り程度およびリバース・モーゲージ制度による融資額の収入に対して占める割合などについて分析する。

①世田谷区の事例

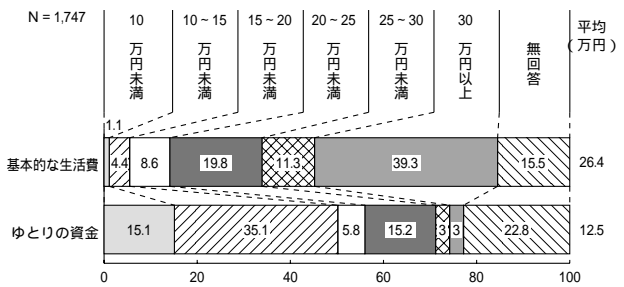
世田谷区より貸付を受けている世帯の例をみると、16世帯に貸付が行われている。利用世帯の平均イメージを図表2-8に示した。この表から利用世帯の土地面積は205.6m²、預貯金額は481.5万円、利用を始める年齢は78.8歳であることがわかる。受給世帯の収入の内訳をみると月平均年金額が14万円、全世帯月平均貸付額132,773円⁸⁾で、公的年金とリバース・モーゲージ制度による貸付だけで、利用世帯月平均で272,773円が確保できることがわかる。

この金額は、図表2-9からわかるように東京都の「高齢期における資産運用と生活設計」(1997年)の希望生計費(基本的な生活費)の26.4万円を超える金額である。しかし、リバース・モーゲージ制度による貸付などの収入がなく生活資金に乏しい高齢者世帯を想定すると、世帯平均14万円のみ(年金収入)では生活は成り立たず、やむを得ずに他の方法による収入源を求めることになる。世田谷区の事例分析からみて、生活費(家計)が年金とリバース・モーゲージ制度による貸付の世帯の場合、リバース・モーゲージ制度の貸付額が年金収入に対して占める割合は48.7%を占め、リバース・モーゲージ制度による貸付が行われている世帯においては、月平均生活費(家計)の約半分が得られることになり、収入源として非常に重要といえる。

図表2-8 世田谷区の契約者平均イメージ

土地面積	年金額	預貯金額	開始年齢
205.6m ² (62.3坪)	14.0万円 [国民年金8人 厚生・共済年金13人 ⁹⁾]	481.5万円	78.8歳

図表2-9 希望生計費



資料：東京都「高齢期における資産運用と生活設計」1997

②新宿区の実例

新宿区の貸付を受けている世帯の例をみると、現在6世帯に貸付が行われているが、図表2-10のように毎月の受領額が5万円から15万円(世帯平均貸付額101,667円)までそれぞれ融資されている。契約者の世帯の特徴は、高齢者世帯(4世帯は高齢者夫婦世帯、2世帯は高齢者単独世帯)であり、毎月5万円~33万円程度の収入がある。

収入の内訳から、年金・仕送りおよび事業収入のみで生活しているが、すべての利用世帯が年金に頼りながら生活している状況が明らかである。また、融資前と比べ既存の収入額とリバース・モーゲージ制度による収入の合算額は世帯別に月額105,000円~480,000円の金額となる。

新宿区の実例の分析から、各世帯ごとの全体収入に対するリバース・モーゲージ制度の貸付額が占める割合は、少ないほうで26%、多いほうで59%になり、利用世帯にとって、家計に占める割合は大きいといえる。

8) 1998年度金融機関からの貸付総額25,492,440円に対し、全世帯数および1年(12か月)で割って計算した単純平均額である。

9) 年金収入を得ている世帯として、国民年金を受領している世帯が8世帯、厚生・共済年金を受領している世帯が13世帯である。

図表 2 10 新宿区の貸付を受けている世帯の例

(金額単位：円，1999.3.31現在)

契約者	契約時年齢	世帯状況	家族状況	融資期間	毎月受領額	担保状況	評価額	再評価による目減り程度(%)	生活状況	収入状況(平均月額)	既存の収入とリバース・モーゲージによる収入の合算額	融資額が合算収入に対して占める割合(%)	機関	貸付限度額	生活費	医療費(1世帯)	住宅改良費(1世帯)	融資諸費用(3世帯, 火災保険を含む)	計
							契約当時												
A	65	高齢者夫婦	独立世帯の娘3人	10年間	100,000	一戸建て	75,750,000	54.37	年金	280,000	380,000	26.32	金融機関	20,000,000	7,500,000	500,000	1,000,000	0	9,000,000
							34,565,000						福祉公社	5,000,000	715,241	300,665	1,015,906		
B	72	高齢者単身	独立世帯の娘2人	25年間	50,000	一戸建て	55,278,000	40.66	年金・仕送り	55,000	105,000	47.62	金融機関	15,000,000	2,750,000	0	0	0	2,750,000
							32,804,000						福祉公社	15,610,000	185,694	0	185,694		
C	85	高齢者夫婦	独立世帯の息子3人・娘1人	15年間	150,000	一戸建て	70,000,000	27.97	年金	105,000	255,000	58.82	金融機関	30,000,000	7,350,000	0	0	300,000	7,650,000
							50,418,000						福祉公社	16,110,000	434,624	37,234	471,858		
D	78	高齢者単身	独立世帯の息子1人	20年間	60,000	一戸建て	42,194,000	15.31	年金	50,000	110,000	54.55	金融機関	14,800,000	1,920,000	0	0	400,000	2,320,000
							35,736,000						福祉公社	12,112,000	73,458	29,897	103,355		
E	80	高齢者夫婦	独立世帯の息子2人・娘1人	15年間	150,000	一戸建て	62,000,000	10.81	事業収入・年金	330,000	480,000	31.25	金融機関	27,300,000	2,100,000	0	0	300,000	2,400,000
							55,298,000						福祉公社	12,353,000	35,983	9,662	45,645		
F	69	高齢者夫婦	独立世帯の息子1人・娘1人	20年間	100,000	一戸建て	78,341,000	3.96	事業収入・年金	220,000	320,000	31.25	金融機関	24,000,000	1,500,000	0	0	0	1,500,000
							75,238,000						福祉公社	14,346,000	23,080	0	23,080		
計												金融機関	131,100,000	23,120,000	500,000	1,000,000	1,000,000	25,620,000	
												福祉公社	75,531,000	1,468,080	377,458	1,845,538			

注) 再評価による目減り程度は契約時を1にした場合の現在化に対する契約当時の評価額の割合である。

収入状況（月平均金額）をみると、契約者Cの場合、年金のみに頼って生活していたものの、生活資金を得るために、リバース・モーゲージ制度を利用し、本制度による貸付額は15万円で、既存の収入とあわせて25.5万円の定期的な収入を得ている。契約者Cにおいて、リバース・モーゲージ制度による貸付額が収入に占める割合は58.8%となり、家計に占める割合が大きい。

さらに、契約者Dの場合のように、年金による収入が月額5万円で、収入が少なくリバース・モーゲージ制度を利用するようになった世帯がある一方、契約者Eの場合のように、年金と事業収入による収入が月額33万円もあり、必要な生活費は確保しているものの、若干の不足する生活費とゆとりの資金を求め、リバース・モーゲージ制度を利用する世帯がいることが明らかとなった。貸付金の内訳からみると、生活資金としての融資額が9割を超えている。その他に医療費や住宅改良費、火災保険費と登記費用等融資諸費用が融資された。

また、新宿区の貸付は1993年から開始されているが、融資ケースを詳しくみると、図表2-10の契約者Aの場合、いわゆるバブル経済崩壊直後に融資を受け始めたものの、契約当時の鑑定評価額に対して現在価格が半分にも及ばない状況で、資産は54%程度まで目減りしている。この世帯の担保状況をみると、4m道路に接している2階建の木造一戸建て住宅で契約当時は鑑定評価額7,575万円であったが、現在再評価額では3,457万円である。これは、景気の低迷により不動産価格が下がりつつあることが直接的な原因であるが、一方には再評価の際に、鑑定評価の費用発生を防ぐため路線価と公示価格を根拠として、自治体の担当者が再評価を行ったため、正確性を欠いていることにも原因があると考えられる。

③中野区の事例

世田谷区および新宿区の現状をふまえたうえで、中野区については年度別の貸付状況について詳述する。

担保物件はおおむね一戸建て住宅で、担保評価額の70%が貸付限度額として設定されているが、1世帯はマンションで評価額が5千万円・融資限度額が評価額の50%の2,5千万円となっている。

図表2-11のように、利用世帯は各年度末現在3～9世帯である。貸付の内訳をみると、日常生活費用が全体のおよそ74%、医療費が20%を占め、貸付資金の用途は日常生活資金・医療費の名目が9割を超えている。

図表2-11 中野区の年度別貸付の内訳（金額単位：円，1999.3.31現在）

年度	年度末貸付世帯	契約人数	日常生活費	医療費	住宅改良費	その他	計	返済金額
1991	3	6	1,200,000	2,200,000	0	159,000	3,559,000	0
1992	8	14	13,530,000	5,850,000	1,800,000	900,000	22,080,000	0
1993	9	15	14,380,000	12,100,000	2,500,000	612,640	29,592,640	4,025,656
1994	9	16	15,630,000	4,500,000	300,000	0	20,430,000	8,214,204
1995	6	12	9,840,000	0	0	0	9,840,000	0
1996	8	14	11,850,000	0	640,000	156,000	12,646,000	40,661,061
1997	7	10	13,440,000	0	349,000	72,000	13,861,000	0
1998	7	9	12,450,000	886,690	0	172,210	13,508,900	0
計			92,320,000	25,536,690	5,589,000	2,071,850	125,517,540	52,900,921

注) その他は火災保険・登記料，固定資産税，住宅解体費である。

1999年3月末現在、中野区の場合（貸付の延べ実績13世帯・利用者数19人）と、利用実績はわずかである。貸付の内訳をみると、日常生活費として5万～13万円が世帯別に融資されている。これは図表2-9の希望生計費26.4万円（基本的な生活費）の19～50%にあたる割合である。つまり、本制度の利用世帯にとっては、生活の主な収入源として十分な役割を担っていることがわかる。

(3) 自治体の負担

自治体の負担をみると、直接融資方式（全国で武蔵野市・中野区の2か所のみ）は財源を地方自治体の一般財源から捻出するため、中野区の場合には、貸付の合計金額12.5千万円から返済金額5.2千万円を引いた金額である7.3千万円がそのまま負担となっている。一方、融資斡旋方式は融資の元金を協力金融機関が融資するため、地方自治体はその利息のみを高齢者の代わりに立替える仕組みとなっている。そのため、世田谷区の場合（延べ実績21世帯）は、利息立替え分の2,005万円のみが負担額となり、新宿区の場合（延べ貸付世帯6世帯）も、184万円のみが自治体による負担額となっている。

融資方式からみると、これまでは直接融資方式が融資の延べ実績が多かった（武蔵野市76件、中野区13件、1999年3月現在）が、担保切れや不動産価格の値下がりなどにより、現状では武蔵野市は18件、中野区が7件にとどまっている。地方自治体の負担という面からみて、直接融資方式の中野区の貸付残高12.5千万円、武蔵野市63.1千万円に対し、融資斡旋方式である世田谷区は現在も16件の貸付実績ながらも利息の立替え残高2千万円、新宿区ではおよそ0.2千万円であり、融資方式の違いによってその差が大きいことが明らかとなった。

4. 小結

高齢者世帯のうち、職業のない世帯では、公的年金・恩給が平均所得に占める割合が73.3%であり、公的年金は老後生活を支える主な収入源となっている。しかし、公的年金制度の改正により給付を抑制する方向で進められており、生活保障機能の後退は避けられない。さらに、介護保険制度の実施によって高齢者世帯の負担は増える見込みで、公的年金を補完するさらなる収入源の必要がある。このような状況のもとで、ここでは持ち家世帯においてリバース・モーゲージ制度を利用することによって、得られる実態を明らかにすることができた。

本分析から得られた東京都のリバース・モーゲージ制度についての知見を以下に示す。

- ①自治体の事例分析から、リバース・モーゲージ制度による融資額は、高齢者世帯の収入の2割～5割となり、公的年金だけでは不足する高齢者世帯の収入を補う上乘せ効果が認められ、高齢者世帯の家計に及ぼす影響は少なくないと推察できる。
- ②リバース・モーゲージ制度の融資方式において、直接融資方式は自治体の一般財源から融資の原資が支出され、融資までの審査が比較的簡単で、現在までの融資実績は延べ実績で2自治体の89件である。しかし、融資と返済のバランスがとれてない現状では、融資件数が増えれば増えるほど、自治体には負担が重くなる。一方、融資斡旋方式は協力金融機関から融資されるため、融資までの審査は地方自治体のみではなく、協力金融機関の融資基準に適合する必要がある。現在の融資実績は延べ実績で15自治体の54件にとどまる。しかし、自治体からみると、利息立替分の負担のみで制度を立ち上げられ、少ない費用でリバース・モーゲージ制度という行政サービスを施行することができる。
- ③3区の比較により、融資方式の違いが、自治体の財政および運用の弾力性に影響することが示唆された。また、利用者の個別性が高く、一概に生活費の不足を補う制度であるとは言い切れず、社会保障の

選択肢として体系づけていくことが適切と考えられる。さらに、現状のように各自治体ごとに異なる制度が運用され、行政区域によって制度が利用できる、できないといった不公平が生じないように、上位の行政体による制度とすることが望ましいと考えられる。

以上から、リバース・モーゲージ制度を利用する持ち家（不動産）を持つ高齢者世帯（リバース・モーゲージ制度の利用者）には、安定した収入として見込まれるが、運用する地方自治体（リバース・モーゲージ制度の施行者）は、制度にたずさわる専門職員の育成や融資方式の選定、さらに制度に使われる原資の確保など重要な課題が残されていることも明らかとなった。リバース・モーゲージ制度がより高齢者に安心感、信頼感を持たれる制度として定着・運用されることにより、有効利用が望まれるストック資産が活用でき、また、高齢者側の消費性向も高めることができるものと考えられる。

国民経済に及ぼす経済効果

1. 産業連関分析の目的

ここでは、高齢期の居住継続および豊かで健康な老後を送るという立場から、国が重点的に取り組むべき、高齢者及び高齢社会に対する施策を進めるなかで、リバース・モーゲージ制度の活用による産業全般に及ぼす経済効果を明らかにすることを目的とする。

すなわち、リバース・モーゲージ制度による高齢世帯に与える経済効果を計量化し、日本経済への影響を探ることで、その効果を明らかにする。つまり、リバース・モーゲージ制度により高齢世帯に貸付けられた融資金の波及効果を産業連関分析¹⁰⁾の手法を用いて明らかにする。

2. 分析の流れ

経済効果の分析にあたっては直接効果とそれに起因する波及効果に分けて分析を進める。波及効果に関しては消費部門への支出と雇用者所得が生み出す経済的效果について検討する。

- ①基礎データとして次のようにその対象を抽出する。まず、日本の全世帯から65歳以上の高齢者世帯を選び、リバース・モーゲージ制度においてその対象となりやすい世帯として、高齢者単身世帯および高齢者夫婦のみ世帯を抽出する。さらに、その中から持ち家率によって、リバース・モーゲージ制度を利用可能な世帯を求める。それとともに、既存統計データからリバース・モーゲージ制度の利用意向にもとづき、実際に本推計の対象となる世帯を算出する。
- ②リバース・モーゲージ制度を利用して得られる収入は、一定の条件のもとで、高齢者世帯の1世帯あたりの平均所得金額に占める割合を既存統計データから求め、本推計の対象となる世帯に導入した際を推計し、リバース・モーゲージ制度を全国規模で実施した場合の必要となる財政規模を明らかにする。
- ③以上をふまえ、1995年全国産業連関表を用いて、統合大分類32部門の生産者価格表によって、投入係数を求め、さらに、Leontief逆行列係数を輸入を考慮した競争型とにおいて分析を進める。その結果、生産

10) 一定地域内（国内等）の一定期間（通常1年）における財貨・サービスの流れを産業相互間および産業と最終消費者間（家計、政府等）の取引として一覧表にしたものである。各産業における生産活動では、ある産業の生産物が別の生産活動のための原材料として用いられ、その産業の生産物はさらに別の産業の原材料になるという関係が存在する。したがって、ある産業での生産が増加（または減少）すると、その影響は生産物と原材料の関係を通して、さまざまな産業の生産増加（または生産減少）へと波及することとなる。産業連関分析とは、このような産業連関の構造を利用して、特定の産業等における消費や投資の増減が他の産業にどのような影響を与えるかを計数的に把握する分析手法である。

誘発額（直接効果，1次波及効果），粗付加価値誘発額，雇用者所得誘発額を算出し，2次波及効果を雇用者所得の総和に，消費性向を消費転換率として挿入し，消費支出総額を求める。これを産業連関表最終需要項目の家計消費支出の割合で2次波及効果を積算する。

- ④それぞれの算出結果を整理し，直接効果，1次波及効果，2次波及効果を取りまとめ，リバース・モーゲージ制度の波及効果として日本経済に及ぼす影響を明らかにする。

3．推計の対象世帯及び財政規模

(1) 推計の前提条件

①対象世帯および推計のための潜在需要

本推計において，その対象となる世帯は，高齢世帯のうち，高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯に限定する。1998年の住宅・土地統計調査（総務庁統計局）によると，高齢者のいる世帯は13,868,000世帯で，そのうち，持ち家世帯が11,815,000世帯（85.2%）である。持ち家世帯で65歳以上の高齢者のいる世帯のうち，単身世帯と夫婦のみ世帯が4,542,000世帯で，高齢世帯全体に占める割合は32.8%となる。なお，高齢単身世帯の持ち家率は1,581,000世帯で全体の65.3%，高齢夫婦のみ世帯の持ち家率は2,961,000世帯で全体の84.9%であり，それぞれを試算のデータとして用いて分析を進める。

以上の条件をまとめると，持ち家で高齢者のいる世帯は11,815,000世帯で，そのうち高齢単身持ち家世帯が1,581,000世帯，高齢夫婦のみ世帯が2,961,000世帯で，あわせて4,542,000世帯が，本推計の対象となる世帯である。つまり，この世帯は，日本全国の65歳以上の高齢者がいる世帯のうち，高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯に限定した持ち家世帯となる。

図表3 1 高齢者世帯の推移 世帯単位：1000世帯

調査年度	世帯総数	高齢者のいる世帯			
		総数	単身世帯	夫婦のみ	その他
1988	37413	9905	1346	1905	6655
	(%) 100.0	26.5	3.6	5.1	17.8
1993	40773	11764	1818	2608	7338
	(%) 100.0	28.9	4.5	6.4	18
1998	43892	13868	2421	3489	7957
	(%) 100.0	31.6	5.5	7.9	18.1

資料：平成10年住宅・土地統計調査 速報集計結果（その1）総務庁統計局，1999.11

図表3 2 高齢者世帯の持家率 世帯単位：1000世帯

世帯分類 戸数	高齢者のいる世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦のみ世帯	その他の高齢世帯
総数	13,868	2,421	3,489	7,957
持ち家	11,815	1,581	2,961	7,273
割合(%)	85.2	65.3	84.9	91.4

資料：平成10年住宅・土地統計調査 速報集計結果（その1），総務庁統計局，1999.11

②利用意向

総務庁長官官房高齢社会対策室の「高齢者の経済生活に関する意識調査」(1996年度)による60歳以上の高齢者を対象とした「リバース・モーゲージ制度に関する利用意向」から、「利用したい」4.0%、「関心はあるが利用するかどうかはわからない」15.0%と抽出できた。本試算では、リバース・モーゲージ制度を全国規模で実施した場合を見込んで推計を行うため、「利用したい」と積極的な意向を持っている世帯に限定し推計を行った。その結果、対象として絞られたのは181,680世帯で、高齢者のいる世帯(13,868,000世帯)に占める割合は1.3%となる。

図表3-3 リバース・モーゲージ制度の利用意向

都市規模	回答総数	利用したい	関心はあるが利用するかどうかはわからない	関心がない	わからない
	人	%	%	%	%
総数	2,162	4.0	15.0	60.2	20.8
大都市	361	5.5	17.2	58.7	18.6
中都市	700	5.1	16.9	59.9	18.1
小都市	447	4.3	16.1	57.0	22.6
町村	654	1.8	11.0	63.6	23.5

経済政策研究所の「ストック化に対応した老後保障システムに関する調査研究(1995.3)」では、利用意向として21.4%であり、さらに年齢階級別には40~49歳が30.3%、30~39歳が29.2%、地域別には東京都の住宅区が28.4%、職業別には会社員が23.6%の利用意向を示していることとなっている。

また、本論文を作成するにあたって行った調査の結果、「利用したい」という利用意向として8.9%を占めることとなった。上に記述した総務庁の資料は利用意向として4%のみであるが、本論文では、利用意向に対する考え方として、できるだけ保守的な立場でシミュレーションを行い、現実味のある分析を進める。

③1世帯あたり金額

厚生省大臣官房統計情報部「国民生活基礎調査」(1997年現在)によると、高齢者世帯の1世帯あたりの平均所得金額は323.1万円、1世帯あたり平均可処分所得金額は284.9万円である。

実際に、リバース・モーゲージ制度が実施されている世田谷区の事例からみると、利用世帯の月平均貸付額は132,773円(1999.3末現在)で、利用世帯においては1世帯あたり平均可処分所得金額284.9万円の56%程度の収入増効果を得ている。また、新宿区の事例では利用世帯の月平均貸付額は101,667円(1999.3末現在)である。

自治体から貸付を受けている全世帯の月平均貸付額を求めるために、中野区、新宿区、世田谷区のそれ

図表3-4 高齢者世帯の所得

単位：円，%

	金額	斡旋融資方式		直接融資方式	平均
		世田谷区	新宿区	中野区	
地方自治体の貸付平均金額		1,593,276	1,220,004	1,755,000	1,522,760
高齢世帯1世あたりの平均所得金額	3,231,000	49.31	37.76	54.32	47.13
高齢世帯1世帯あたりの平均可処分所得金額	2,849,000	55.92	42.82	61.60	53.45

注) はそれぞれの地方自治体にヒアリング調査を行い得たものである。

資料) 厚生省大臣官房統計情報部、「国民生活基礎調査」, 1997年

それぞれの貸付額の平均（月126,897円）によって、本試算を行った。このような高齢者世帯に毎月126,897円の収入増が見込めると仮定した場合、1世帯あたり平均可処分所得金額の約53%の増加につながる。本研究では、1世帯あたり毎月126,897円の収入増が見込めると想定する。

(2) 必要となる財政規模

以上のような前提条件から、リバース・モーゲージ制度を利用したいとする対象に絞られた181,680世帯に対し、貸付額を毎月126,897円（1,522,760円/年）と想定した場合、年間2,766億55百万円の資金でリバース・モーゲージ制度が全国規模で実施できることになる。

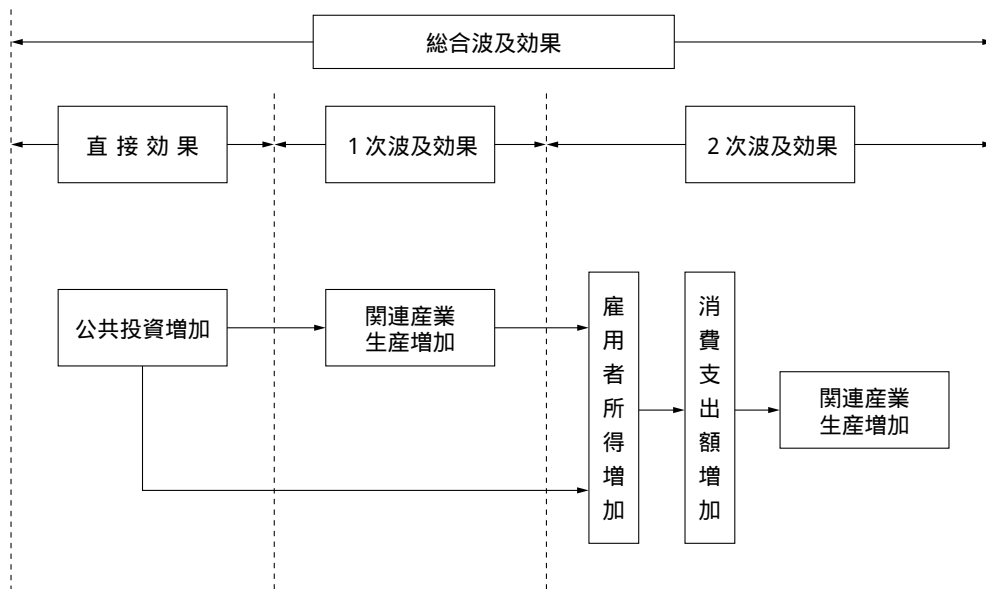
4. シミュレーション分析の概要

本研究では、日本経済に対してリバース・モーゲージ制度への投資¹¹⁾の増加が他の産業部門に与える影響を総体的かつ計量的に把握する手法として、産業連関分析により、波及効果を推計した。¹²⁾

(1) 本制度の投資に伴う経済波及効果の流れ

直接効果は、与件データであるリバース・モーゲージ制度に対する投資額に、家計調査から求められた65歳以上の高齢無職世帯の平均消費性向を採用した。1次波及効果では、リバース・モーゲージ制度の投資に伴い関連産業の原材料費・経費の需要が増加することにより誘発される効果を求める。2次波及効果は、直接効果および1次波及効果により雇用者所得が増加することに伴い、消費支出が増加することによ

図表 3 5 経済波及効果の流れ



11) リバース・モーゲージ制度への投資とは、リバース・モーゲージ制度を通して、高齢世帯に供される現金のフローであり、地方自治体および福祉会社などを通し高齢世帯に貸付されたものをその投資の範囲としている。これらのリバース・モーゲージ制度への財政資金の投資が、一般的に貸付となるが、本推計におけるリバース・モーゲージ制度への投資は、国家経済計算体系における最終需要部門の範疇に入るものである。

12) 参考文献19から引用，pp. 37

り誘発される効果として求める。総合波及効果は、直接効果，1次波及効果，2次波及効果を合計したものであり，これが全体の経済波及効果となる。

(2) 推計の主な前提条件

①産業関連表

1995年産業関連表（総務庁）を使用した。

②経済波及効果の推計範囲

本分析モデルは，国内におけるリバース・モーゲージ制度への投資が国内の経済活動に及ぼす影響を推計するためのモデルである。したがって，他の産業でのリバース・モーゲージ制度の投資の変動が国内経済に与える影響や，国内の投資の変動が他の産業部門に与える影響，あるいは国内の産業全般に波及した経済効果が再び雇用者世帯の消費をとおして波及してくる効果までを推計の対象としている。

③雇用者所得の消費転換係数

2次波及効果の推計に用いる雇用者所得の消費転換係数は，全国産業関連表の雇用表の統合中分類93部門から統合を行い，雇用者所得合計値に対する民間消費支出額の合計値の比率を求めて用いた。

図表 3 6 雇用者所得の消費転換係数

金額単位：百万円

民間消費支出	271,795,784
雇用者所得	273,160,502
消費性向	0.995

④商業マージン表，運輸マージン表

本推計において，65歳以上の高齢者世帯の消費性向を求めるため，家計調査のデータを用いた。家計調査は産業関連表の考え方では，購入者価格を示しているため，1993年産業関連表（計数編2）の商業マージン表，国内貨物運賃表により得られた割合に補正して，高齢者世帯の民間消費支出を用いた。

また，生産者価格表からの民間消費支出のデータから，各産業の占める割合をそれぞれもとめる。さらに，図表 3 7 に示している消費額（雇用者所得に消費性向を加え計算したもの）に民間消費支出構成比を積算して，雇用者所得を反映した消費額を計算する。修正消費額はこのような計算の過程を経た消費額に輸入係数を考慮して計算したもので，第2次波及効果を求めるための，データとなるものである。

したがって，修正消費額と逆行列係数との行列積をマトリックス計算することで，第2次波及効果をもとめる。

図表 3 7 消費転換係数による消費額

金額単位：百万円

金額単位：百万円

区 分		消費額	区 分		消費額
01	農 林 水 産 業	2,767	17	建 設	1,517
02	鉱 業	170	18	電 力 ・ ガ ス ・ 熱 供 給	3,144
03	食 料 品	8,944	19	水 道 ・ 廃 棄 物 処 理	2,778
04	織 維 製 品	2,908	20	商 融 ・ 保 險	9,783
05	パ ル プ ・ 紙 ・ 木 製 品	1,392	21	金 融 ・ 保 險	5,242
06	化 学 製 品	1,726	22	不 動 産	950
07	石 油 ・ 石 炭 製 品	133	23	運 輸	7,631
08	窯 業 ・ 土 石 製 品	337	24	通 信 ・ 放 送	4,282
09	鉄 鋼	397	25	公 務	137
10	非 鉄 金 属	150	26	教 育 ・ 研 究	2,604
11	金 属 製 品	848	27	医 療 ・ 保 健 ・ 社 会 保 障	4,459
12	一 般 機 械	305	28	そ の 他 の 公 共 サ ー ビ ス	403
13	電 気 機 械	842	29	対 事 業 所 サ ー ビ ス	11,443
14	輸 送 機 械	2,239	30	対 個 人 サ ー ビ ス	27,091
15	精 密 機 械	35	31	事 務 用 品	0
16	そ の 他 の 製 造 工 業 製 品	3,284	32	分 類 不 明	77
合 計			合 計		108,020

図表 3 8 修正消費額表

金額単位：百万円

	民間消費支出	構 成 比	消 費 額	修 正 消 費 額	
01	農 林 水 産 業	4,077,127	0.01500	1,620	1,408
02	鉱 業	151	0.00000	0	0
03	食 料 品	28,642,652	0.10538	11,383	10,134
04	織 維 製 品	7,012,757	0.02580	2,787	2,213
05	パ ル プ ・ 紙 ・ 木 製 品	962,579	0.00354	383	346
06	化 学 製 品	2,918,566	0.01074	1,160	1,057
07	石 油 ・ 石 炭 製 品	2,937,577	0.01081	1,167	1,050
08	窯 業 ・ 土 石 製 品	395,116	0.00145	157	152
09	鉄 鋼	- 20,185	- 0.00007	- 8	- 8
10	非 鉄 金 属	154,931	0.00057	62	47
11	金 属 製 品	478,261	0.00176	190	186
12	一 般 機 械	79,575	0.00029	32	30
13	電 気 機 械	6,862,944	0.02525	2,728	2,415
14	輸 送 機 械	6,195,606	0.02280	2,462	2,343
15	精 密 機 械	923,704	0.00340	367	294
16	そ の 他 の 製 造 工 業 製 品	6,235,087	0.02294	2,478	2,282
17	建 設	0	0.00000	0	0
18	電 力 ・ ガ ス ・ 熱 供 給	5,664,548	0.02084	2,251	2,251
19	水 道 ・ 廃 棄 物 処 理	1,789,546	0.00658	711	711
20	商 融 ・ 保 險	50,504,982	0.18582	20,072	20,041
21	金 融 ・ 保 險	7,813,799	0.02875	3,105	3,019
22	不 動 産	53,542,615	0.19700	21,280	21,278
23	運 輸	14,694,175	0.05406	5,840	5,540
24	通 信 ・ 放 送	5,167,930	0.01901	2,054	2,043
25	公 務	781,784	0.00288	311	311
26	教 育 ・ 研 究	6,754,062	0.02485	2,684	2,682
27	医 療 ・ 保 健 ・ 社 会 保 障	8,936,610	0.03288	3,552	3,552
28	そ の 他 の 公 共 サ ー ビ ス	3,536,409	0.01301	1,405	1,394
29	対 事 業 所 サ ー ビ ス	4,106,728	0.01511	1,632	1,592
30	対 個 人 サ ー ビ ス	40,621,912	0.14946	16,144	15,342
31	事 務 用 品	0	0.00000	0	0
32	分 類 不 明	24,236	0.00009	10	9
合 計		271,795,784	1.00000	108,020	103,712

図表3 9 第1次波及効果による付加価値表

金額単位：百万円

区 分	付加価値	雇用者所得	営業余剰
01 農 林 水 産 業	16,677	2,780	9,655
02 鉱 業	446	171	123
03 食 料 品	24,849	8,989	4,912
04 織 維 製 品	4,602	2,923	657
05 パルプ・紙・木製品	2,698	1,399	582
06 化 学 製 品	4,787	1,735	1,356
07 石 油 ・ 石 炭 製 品	2,130	134	114
08 窯 業 ・ 土 石 製 品	677	338	141
09 鉄 鋼	839	399	133
10 非 鉄 金 属	311	150	56
11 金 属 製 品	1,453	852	239
12 一 般 機 械	562	306	116
13 電 気 機 械	1,647	846	296
14 輸 送 機 械	3,782	2,250	461
15 精 密 機 械	54	35	7
16 その他の製造工業製品	5,718	3,301	1,012

金額単位：百万円

区 分	付加価値	雇用者所得	営業余剰
17 建 設	2,117	1,525	161
18 電 力 ・ ガ ス ・ 熱 供 給	15,539	3,160	4,277
19 水 道 ・ 廃 棄 物 処 理	5,755	2,792	844
20 商 業	14,326	9,832	2,226
21 金 融 ・ 保 険	9,411	5,269	2,261
22 不 動 産	21,293	955	10,818
23 運 輸	11,557	7,670	1,288
24 通 信 ・ 放 送	8,792	4,304	1,309
25 公 務	149	138	0
26 教 育 ・ 研 究	2,999	2,617	18
27 医 療 ・ 保 健 ・ 社 会 保 障	5,605	4,482	564
28 その他の公共サービス	498	405	17
29 対 事 業 所 サ ー ビ ス	21,024	11,501	3,286
30 対 個 人 サ ー ビ ス	52,578	27,227	11,913
31 事 務 用 品	0	0	0
32 分 類 不 明	1,356	77	1,090
合 計	244,233	108,563	59,929

図表3 10 65歳以上世帯の消費性向

金額単位：百万円

区 分	家計調査
01 農 林 水 産 業	0.0469
02 鉱 業	
03 食 料 品	0.1976
04 織 維 製 品	0.0385
05 パルプ・紙・木製品	0.0050
06 化 学 製 品	0.0152
07 石 油 ・ 石 炭 製 品	
08 窯 業 ・ 土 石 製 品	
09 鉄 鋼	
10 非 鉄 金 属	
11 金 属 製 品	
12 一 般 機 械	
13 電 気 機 械	0.0084
14 輸 送 機 械	0.0300
15 精 密 機 械	
16 その他の製造工業製品	0.0124

金額単位：百万円

区 分	家計調査
17 建 設	
18 電 力 ・ ガ ス ・ 熱 供 給	0.0723
19 水 道 ・ 廃 棄 物 処 理	0.0196
20 商 業	
21 金 融 ・ 保 険	
22 不 動 産	0.0699
23 運 輸	0.0320
24 通 信 ・ 放 送	0.0301
25 公 務	
26 教 育 ・ 研 究	0.0001
27 医 療 ・ 保 健 ・ 社 会 保 障	0.0343
28 その他の公共サービス	
29 対 事 業 所 サ ー ビ ス	0.0512
30 対 個 人 サ ー ビ ス	0.3364
31 事 務 用 品	
32 分 類 不 明	0.0000
合 計	1.0000

(3) 経済波及効果推計モデル

本研究では、投資や消費の経済波及効果の推計に用いられる均衡産出高モデルを採用した。これは、最終需要の変化が経済全体に及ぼす効果を推計するもので、本研究に用いたモデルは次のとおりである。

モデル式1：均衡産出高モデル

$$X_1 = [I - (I - M)A]^{-1} (I - M) F$$

$$X_2 = [I - (I - M)A]^{-1} (I - M) ckw \quad X_1$$

$$X = X_1 + X_2$$

X_1 ：国内生産誘発額（直接効果 + 1次投資効果）

X_2 ：国内生産誘発額（2次波及効果）

X : 総合生産誘発額 (総合波及効果 = 直接効果 + 1次投資効果 + 2次波及効果)

F : 最終需要増加額

I : 単位行列

M : 輸入係数

A : 投入係数行列

c : 民間消費支出構成比

k : 消費転換係数

w : 雇用者所得率

分析に用いた全国産業連関表は32部門表である。したがって、投入係数、逆行列係数、輸入係数は32部門表から得ている。

c (民間消費支出構成比) は、全国産業連関表 (生産者価格表) の民間消費支出額の合計に対する各部門別支出額の構成比である。

k (消費転換係数) は雇用者所得別合計値に対する民間消費支出額の合計値の比率

w (雇用者所得率) は統合中分類 (93部門) の雇用表を統合し各部門に対するそれぞれ部門の雇用者所得の比率である。

F (最終需要額) は、各部門別に配分する逆行列係数に民間消費支出構成比ベクトルによって、マトリックス計算し、作成したものである。

5. 計測結果

生産者価格表の単位は百万円であることから、本推計では2,766億5,500万円/年、つまり、276,655単位を投入したことになる。前提条件を挿入して求めた生産誘発 X_1 によって生まれる雇用者所得が消費を誘発し、この消費がさらに生産を誘発する X_2 を生み出すことからこれら両者を合わせて波及効果としている。就業者の誘発効果は、この X_1 と X_2 を合わせた産業別の誘発生産額に対応する産業別の就業者誘発係数をそれぞれ乗じて、産業別誘発就業者の人数を計算している。

(1) 1次波及効果

リバース・モーゲージ制度の受給による高齢世帯への投資に伴う1次波及効果は460,890単位となり実投資額の1.67倍である。部門別には、生産額の大きい食料品、対個人サービスなどが大きな値となっている。産業部門別にみると農林水産業、食料品、電力・ガス・熱供給、運輸、対事業所サービス、対個人サービスといった産業部門への波及が大きく、製造業では食料品のほかは小さくなっている。

(2) 2次波及効果

1次波及効果では、高齢者世帯の消費性向を用いて分析したが、2次波及効果では、1次波及効果によりもたらされる雇用者所得などが経済全般に及ぼす影響を推計するもので、民間消費支出を雇用者所得に占める割合を求め、波及効果を分析した。雇用者所得は一定の割合で消費需要を喚起し、消費需要 生産誘発 雇用者所得誘発 消費誘発というメカニズムで収束するまで理論的にはつづくと考えられるが、今回の推計では2回目まで計算している。このような所得の発生から家計消費を通じた2次生産波及効果は168,105単位となり、1次波及効果より小さくなっている。産業部門別にみると食料品、商業、金融・保険、不動産、運輸、対事業所サービス、対個人サービスといった産業部門への波及が大きく、製造業では

食料品のほかは小さなウェイトになっている。

(3) 総合効果

全体としての波及効果は628,995単位で、リバース・モーゲージ制度による年間投資総額の2.27倍となっている。産業部門別には、パン・麺類など食料品への効果が全体の12.9%、教養娯楽サービスなど対個人サービスへの効果が全体の17.0%と大きく、対事業所サービス、商業といった第3次産業、農林水産業の第1次産業が続いている。

図表3 11 計測結果（波及効果）

金額単位：百万円

統合大分類 (32部門)	第1次波及効果		第2次波及効果		総合効果		雇用者誘発	
	生産額	構成比(%)	生産額	構成比(%)	生産額	構成比(%)	人	構成比(%)
農林水産業	29,387	6.4	5,040	3.0	34,427	5.5	970	2.7
鉱業	839	0.2	285	0.2	1,124	0.2	42	0.1
食料品	67,409	14.6	13,677	8.1	81,086	12.9	3,293	9.2
繊維製品	12,168	2.6	3,313	2.0	15,481	2.5	1,286	3.6
パルプ・紙・木製品	7,572	1.6	2,518	1.5	10,090	1.6	437	1.2
化学製品	14,063	3.1	4,159	2.5	18,221	2.9	350	1.0
石油・石炭製品	4,214	0.9	2,445	1.5	6,659	1.1	27	0.1
窯業・土石製品	1,548	0.3	650	0.4	2,197	0.3	96	0.3
鉄鋼	2,977	0.6	1,066	0.6	4,043	0.6	80	0.2
非鉄金属	1,018	0.2	473	0.3	1,492	0.2	42	0.1
金属製品	3,244	0.7	1,181	0.7	4,425	0.7	232	0.7
一般機械	1,458	0.3	485	0.3	1,943	0.3	75	0.2
電気機械	4,725	1.0	3,875	2.3	8,600	1.4	337	0.9
輸送機械	15,743	3.4	4,697	2.8	20,439	3.2	509	1.4
精密機械	137	0.0	394	0.2	531	0.1	28	0.1
その他の製造工業製品	13,644	3.0	6,030	3.6	19,674	3.1	1,014	2.8
建設	4,592	1.0	1,853	1.1	6,445	1.0	404	1.1
電力・ガス・熱供給	28,645	6.2	4,556	2.7	33,200	5.3	391	1.1
水道・廃棄物処理	8,596	1.9	1,486	0.9	10,083	1.6	499	1.4
商業	20,151	4.4	25,574	15.2	45,725	7.3	5,329	15.0
金融・保険	13,715	3.0	9,296	5.5	23,011	3.7	1,310	3.7
不動産	24,442	5.3	23,632	14.1	48,074	7.6	361	1.0
運輸	23,006	5.0	10,904	6.5	33,910	5.4	2,162	6.1
通信・放送	12,912	2.8	3,830	2.3	16,742	2.7	713	2.0
公務	216	0.0	392	0.2	608	0.1	49	0.1
教育・研究	3,833	0.8	3,958	2.4	7,791	1.2	757	2.1
医療・保健・社会保障	9,735	2.1	3,649	2.2	13,384	2.1	1,142	3.2
その他の公共サービス	755	0.2	1,598	1.0	2,353	0.4	262	0.7
対事業所サービス	35,733	7.8	9,780	5.8	45,513	7.2	3,117	8.7
対個人サービス	90,913	19.7	15,947	9.5	106,860	17.0	10,285	28.9
事務用品	920	0.2	389	0.2	1,309	0.2	0	0.0
分類不明	2,582	0.6	972	0.6	3,555	0.6	18	0.1
合計	460,890	100.0	168,105	100.0	628,995	100.0	35,619	100.0

6 . 分析結果

(1) 生産誘発効果

リバース・モーゲージ制度の貸付による高齢世帯への投資額は2,766億5,500万円で、これによる国内の生産誘発額は6,289億9,500万円となり、投資額に対し、2.27倍の生産誘発効果があると推計された。特に、対事業所サービスへの投資（141億6,200万円）は、455億1,300万円の国内生産を誘発し、3.21倍の生産誘発効果をもたらすことになった。

図表 3 12 生産波及効果表

生産誘発額	2.27倍
第1次波及効果	1.67倍
第2次波及効果	0.61倍
付加価値額	1.24倍
雇 用 者 所 得	0.55倍
営 業 余 剰	0.31倍
雇用者誘発効果	35,619人

図表 3 13 第2次波及効果の粗付加価値

金額単位：百万円

金額単位：百万円

区 分	雇用者所得	営業余剰	粗付加価値
01 農 林 水 産 業	3,257	11,311	19,537
02 鉱 業	229	165	597
03 食 料 品	10,812	5,908	29,891
04 織 維 製 品	3,719	836	5,855
05 パルプ・紙・木製品	1,864	776	3,595
06 化 学 製 品	2,248	1,757	6,203
07 石 油 ・ 石 炭 製 品	212	180	3,366
08 窯業・土石製品	480	201	961
09 鉄 鋼	542	180	1,140
10 非 鉄 金 属	220	82	455
11 金 属 製 品	1,163	326	1,982
12 一 般 機 械	408	155	749
13 電 気 機 械	1,540	538	2,998
14 輸 送 機 械	2,922	598	4,911
15 精 密 機 械	135	26	211
16 その他の製造工業製品	4,760	1,459	8,245

区 分	雇用者所得	営業余剰	粗付加価値
17 建 設	2,140	225	2,972
18 電力・ガス・熱供給	3,663	4,957	18,010
19 水道・廃棄物処理	3,275	990	6,750
20 商 業	22,310	5,051	32,508
21 金 融 ・ 保 険	8,840	3,794	15,790
22 不 動 産	1,879	21,277	41,881
23 運 輸	11,305	1,898	17,034
24 通 信 ・ 放 送	5,580	1,697	11,400
25 公 務	389	0	420
26 教 育 ・ 研 究	5,320	37	6,096
27 医療・保健・社会保障	6,162	775	7,706
28 その他の公共サービス	1,263	53	1,552
29 対事業所サービス	14,649	4,185	26,778
30 対個人サービス	32,003	14,002	61,801
31 事 務 用 品	0	0	0
32 分 類 不 明	106	1,500	1,867
合 計	153,393	84,939	343,262

図表3 14 就業係数・雇用係数

金額単位：百万円

部 門 名	従業者総数 A = B ~ F	個人業主 B	家族従業者 C	有給役員 D	常用雇用者 E	臨時・日雇 F	国内生産額 G	就業係数 A / G	雇用係数 (D + E + F) / G
							(100万円)	(100万円あたり)	
1 農 林 水 産 業	4,703,146	2,280,844	1,976,703	20,173	253,304	172,122	15,817,764	0.297333	0.028171
2 鉱 業	63,234	793	247	7,621	53,125	1,448	1,659,542	0.038103	0.037477
3 食 料 品	1,727,297	75,483	73,946	102,530	1,332,047	143,291	38,856,530	0.044453	0.040608
4 織 維 製 品	1,089,178	101,880	59,819	72,869	762,918	91,692	11,164,509	0.097557	0.083074
5 パルプ・紙・木製品	894,121	78,389	44,891	69,165	638,558	63,118	17,800,103	0.050231	0.043305
6 化 学 製 品	496,966	1,149	489	19,146	450,984	25,198	25,778,201	0.019279	0.019215
7 石 油 ・ 石 炭 製 品	43,027	96	0	1,482	39,148	2,301	10,492,796	0.004101	0.004091
8 窯業・土石製品	468,745	26,378	18,006	35,734	377,711	10,916	9,696,094	0.048344	0.043766
9 鉄 鋼	404,853	3,575	1,782	18,472	340,268	40,756	20,093,290	0.020149	0.019882
10 非 金 属 製 品	183,049	2,539	2,048	9,483	157,294	11,685	6,343,117	0.028858	0.028135
11 属 製 品	996,127	108,326	63,957	68,866	722,658	32,320	15,707,720	0.063416	0.052448
12 一 般 機 械	1,146,319	33,488	19,489	96,319	925,140	71,883	28,475,033	0.040257	0.038397
13 電 気 機 械	2,034,171	47,416	11,600	70,707	1,739,238	165,210	50,385,454	0.040372	0.039201
14 輸 送 機 械	1,069,616	17,960	8,956	31,291	933,913	77,496	41,855,798	0.025555	0.024912
15 精 密 機 械	215,056	9,498	4,497	13,882	170,077	17,102	3,810,740	0.056434	0.052762
16 その他の製造業製品	1,943,297	205,954	84,094	149,562	1,343,363	160,324	32,062,084	0.060610	0.051564
17 建 設	7,046,117	1,102,017	416,128	651,061	4,471,781	405,130	88,149,287	0.079934	0.062711
18 電気・ガス・熱供給	221,420	0	0	2,425	217,873	1,122	18,810,044	0.011771	0.011771
19 水道・廃棄物処理	381,809	2,240	898	20,103	349,259	9,309	7,653,476	0.049887	0.049477
20 商 業	13,949,188	1,214,727	808,975	1,248,326	9,727,633	949,527	102,321,555	0.136327	0.116549
21 金 融 ・ 保 険	2,096,325	21,404	6,899	59,120	1,969,710	39,192	36,334,562	0.057695	0.056916
22 不 動 産	683,186	161,897	39,394	138,844	321,930	21,121	64,185,198	0.010644	0.007508
23 運 輸	3,305,779	92,697	17,724	154,156	2,914,789	126,413	50,113,776	0.065965	0.063762
24 通 信 ・ 放 送	630,186	800	277	6,666	603,533	18,910	14,762,811	0.042687	0.042614
25 公 務	2,128,409	0	0	0	2,080,084	48,325	26,216,958	0.081184	0.081184
26 教 育 ・ 研 究	3,235,771	2,631	660	27,156	3,038,667	166,657	33,246,996	0.097325	0.097226
27 医療・保健・社会保障	3,390,275	201,934	96,922	58,619	2,895,409	137,391	36,229,387	0.093578	0.085329
28 その他の公共サービス	522,564	2,186	988	90,610	378,299	50,481	4,658,723	0.112169	0.111488
29 対事業所サービス	4,983,181	614,313	76,004	334,927	3,569,845	388,092	62,691,269	0.079488	0.068476
30 対個人サービス	7,296,123	1,500,627	581,567	320,250	3,569,331	1,324,348	54,173,255	0.134681	0.096245
31 事務用品	0	0	0	0	0	0	2,036,983	0.000000	0.000000
32 分類不明	28,254	168	60	1,888	24,886	1,252	5,517,576	0.005121	0.005079
合 計	67,376,789	7,911,409	4,417,020	3,901,453	46,372,775	4,774,132	937,100,631	0.071899	0.058743

図表 3 15 付加価値誘発効果

金額単位：百万円

統合大分類 (32部門)	付 加 価 値					
			雇 用 者 所 得		営 業 余 剰	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)
農 林 水 産 業	19,537	5.7	3,257	2.1	11,311	13.3
鉱 業	597	0.2	229	0.1	165	0.2
食 料 品	29,891	8.7	10,812	7.0	5,908	7.0
織 維 製 品	5,855	1.7	3,719	2.4	836	1.0
パ ル プ ・ 紙 ・ 木 製 品	3,595	1.0	1,864	1.2	776	0.9
化 学 製 品	6,203	1.8	2,248	1.5	1,757	2.1
石 油 ・ 石 炭 製 品	3,366	1.0	212	0.1	180	0.2
窯 業 ・ 土 石 製 品	961	0.3	480	0.3	201	0.2
鉄 鋼	1,140	0.3	542	0.4	180	0.2
非 鉄 金 属	455	0.1	220	0.1	82	0.1
金 属 製 品	1,982	0.6	1,163	0.8	326	0.4
一 般 機 械	749	0.2	408	0.3	155	0.2
電 気 機 械	2,998	0.9	1,540	1.0	538	0.6
輸 送 機 械	4,911	1.4	2,922	1.9	598	0.7
精 密 機 械	211	0.1	135	0.1	26	0.0
その他の製造工業製品	8,245	2.4	4,760	3.1	1,459	1.7
建 設	2,972	0.9	2,140	1.4	225	0.3
電力・ガス・熱供給	18,010	5.2	3,663	2.4	4,957	5.8
水道・廃棄物処理	6,750	2.0	3,275	2.1	990	1.2
商 業	32,508	9.5	22,310	14.5	5,051	5.9
金 融 ・ 保 険	15,790	4.6	8,840	5.8	3,794	4.5
不 動 産	41,881	12.2	1,879	1.2	21,277	25.0
運 輸	17,034	5.0	11,305	7.4	1,898	2.2
通 信 ・ 放 送	11,400	3.3	5,580	3.6	1,697	2.0
公 務	420	0.1	389	0.3	0	0.0
教 育 ・ 研 究	6,096	1.8	5,320	3.5	37	0.0
医療・保健・社会保障	7,706	2.2	6,162	4.0	775	0.9
その他の公共サービス	1,552	0.5	1,263	0.8	53	0.1
対事業所サービス	26,778	7.8	14,649	9.5	4,185	4.9
対個人サービス	61,801	18.0	32,003	20.9	14,002	16.5
事 務 用 品	0	0.0	0	0.0	0	0.0
分 類 不 明	1,867	0.5	106	0.1	1,500	1.8
合 計	343,262	100.0	153,393	100.0	84,939	100.0

注) 雇用者所得と営業余剰は付加価値の一部

(2) 雇用誘発効果

リバース・モーゲージ制度への投資は35,619人の新たな雇用誘発を生み出す。各産業部門別にみると、対個人サービスが10,285人と雇用誘発の28.9%を占める。次いで商業の5,329人、食料品3,293人、対事業所サービスの3,117人と雇用誘発効果をもたらすこととなった。

(3) 付加価値誘発効果，雇用者所得誘発効果

生産誘発効果により発生する粗付加価値額について、直接効果、1次波及効果と2次波及効果を合わせた総合粗付加価値誘発額をみると、総額で3,432億6,200万円で、対個人サービスの618億円がもっとも多く、次いで不動産の419億円、食料品の299億円、商業325億円、農林水産業の195億円となっている。雇用

者所得誘発額は、総額で1,533億9,300万円で、対個人サービスが320億円、次いで商業223億円、対事業所サービスの147億円、運輸の113億円、食料品の108億円となっている。

(4) 対GDP効果

以上のように、産業連関分析の結果、図表3-11および図表3-14のような生産誘発効果が明らかとなった。産業連関表の生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産（GDP）は、48,582,657,600万円（1995年現在）であり、本推計の結果である62,899,500万円が国内総生産に占める割合が0.13%となっている。

すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、62,899,500万円（GDPの0.13%）程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、図表3-15のように34,326,200万円（GDPの0.07%）程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。

7. 小結

リバース・モーゲージ制度を利用したいとする対象を最も保守的な立場で調査している総務庁高齢社会対策室からの「高齢者の経済生活に関する意識調査（1996年度）」によると、利用意向4%で、全国でその対象と推計された181,680世帯に対し、貸付額を毎月126,897円（1,522,760円/年）と前提した場合、年間2,766億5,500万円の資金でリバース・モーゲージ制度が全国規模で実施できることになる。

リバース・モーゲージ制度の経済効果を計量化する方法として産業連関表を用いて試算を行った結果は、総合波及効果は6,289億9,500万円で、投資額に対する生産誘発額の比率は2.27倍となる。その内訳として対個人サービスが17.0%、食料品が12.9%、不動産が7.6%を占め、これらの業種の需要の拡大につながる。また、雇用表の従業者総数と国内生産額の関係から誘発される雇用者数は35,619人と推計され、その雇用者所得誘発額は1,533億9,300万円で推計された。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値ベースでは、3,432億6,200万円程度となり、リバース・モーゲージ制度の総合波及効果は、名目国内総生産（GDP）を0.13%押し上げる効果があるものと推計できた。

以上、本分析の目的から、分析の流れ、本推計の前提となる対象世帯と財政規模を明らかにし、経済波及効果とその流れに沿って、均衡産出高モデルをもちいて、第1次経済効果、第2次経済効果、雇用創出効果などを見出し、国民経済に及ぼす波及効果を明らかにした。

新たな日本型リバース・モーゲージ制度の提案

1. 新たな仕組みの提案

本論文で行った多岐にわたる調査・分析の結果、リバース・モーゲージ制度の有効活用とより広く普及するために新たな仕組みを提案する必要性が出てきた。それは、現在の仕組みを全面的に否定するものではなく、現在の仕組みの骨格を維持しながら、補完する形で、現在の仕組みの改善策として、新しい対応組織体（例えば、「リバース・モーゲージ事業団」）の創設を中心とした提案を行い、それによる期待効果、及びこれらの見通しを予測する。

2 . 新たな仕組みの構想

(1) 基本理念

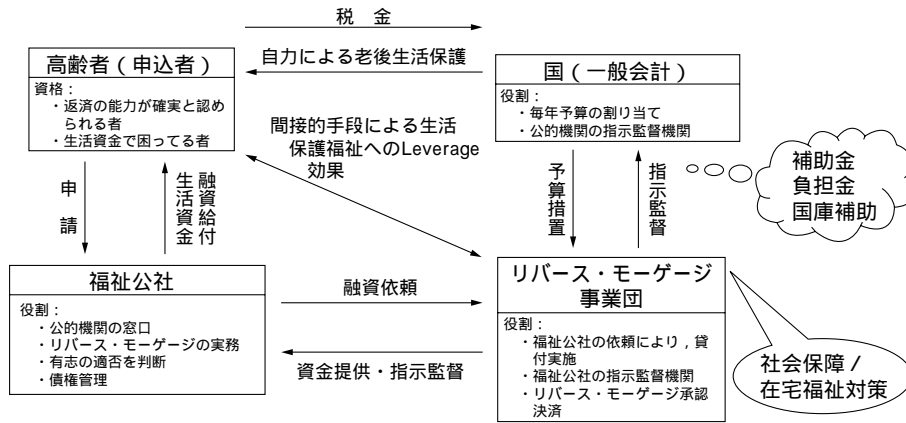
本論文では、現在の仕組みの骨格を維持しながら、補完する形で、現在の仕組みの改善策として仕組みを活かして利用することを考慮した。まず、新たな仕組みを工夫するにあたって、以下のような項目に重点を置いた。

- ①利用者が安心して利用できるシステム。
- ②担保切れリスクをカバーできるシステム。
- ③現在の自治体（福祉公社もしくは社会福祉協議会）を窓口とした全国規模で取り組めるシステム。

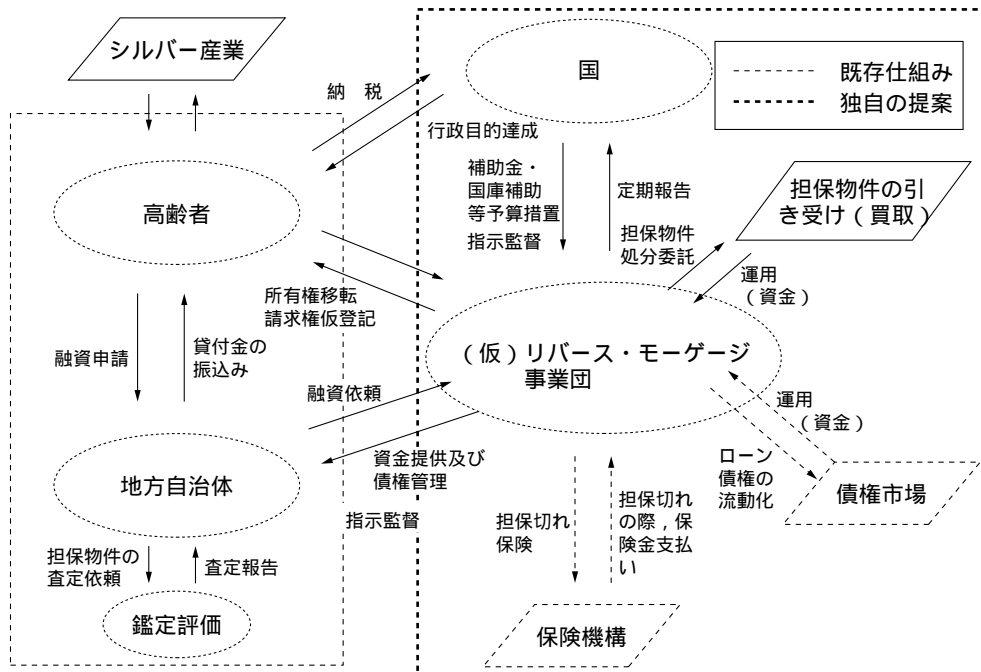
(2) 運用方針

- ①対象者の世帯形態は問わない。
- ②法定相続人及び連帯保証人は不要とする。
- ③年齢は、契約時に65歳以上（夫婦の場合はいずれか）であること。
- ④担保物件は、利用者（契約者）所有の居住用不動産及び更地（先順位抵当権の付いてないもの）。
- ⑤担保物件の担保として提供できる地域は日本全体で限定しない。
- ⑥適切な維持管理がされていること。
- ⑦国の定めているバリアフリーの基準を満たしている場合、融資においてインセンティブを与える。これにより、行政側としては政策的な誘導効果を期待できる。
- ⑧担保物件の評価は、公示時価、固定資産評価額、中古住宅評価額等の客観的評価により、鑑定評価士により5年ごとに実施する。
- ⑨融資元は一定の要件を備えた「リバース・モーゲージ事業団」(例、都市基盤整備公団、住宅金融公庫、年金福祉事業団)とする。
- ⑩窓口は、各自治体の福祉公社もしくは、社会福祉協議会とすることで、地域に見合ったりリバース・モーゲージ制度の展開を期待する。
- ⑪融資方式はひとつの方式とする。
- ⑫資金使途は特に限定しない。
- ⑬貸付金利は、長期プライムレートによる変動制とする。
- ⑭融資は国による国庫補助・補助金を「リバース・モーゲージ事業団」に支援する形態とし、本制度の安定化を図る。リバース・モーゲージ制度は、融資先である高齢世帯に長期的に貸付を継続することになる。つまり、低利かつ長期の安定的な資金の供給は本制度において欠かせないことで、補助金等により、低利かつ長期の安定的な資金により、制度を支えることで、本制度をより普及できるように誘導する。また、本制度が国の補助金等および、「リバース・モーゲージ事業団」に支えられて、実施されることで、公信力が向上し、本制度が一般市民をはじめ、高齢世帯にも浸透しやすくなる。
- ⑮貸付により取得したローン債権を第2次抵当市場に流動化し、ローン債権の買取市場の活性化を促す。
- ⑯契約者が夫婦の場合、どちらかが先に亡くなった場合でも融資は継続される。
- ⑰担保切れになった場合、契約時に加入した保険による融資の継続が保証される。
- ⑱担保切れとなった場合のリスクを補てんすることを目的として保険機構を講ずる。
- ⑲保険は契約と同時に加入し、保険料は融資残高に加算される。
- ⑳融資の清算は契約終了後、担保不動産の処分により一括返済する。処分の際に、公共機関による優先売

図表4 1 新たな仕組みのイメージの関係図



図表4 2 新たな仕組みのイメージ



買を認める。ひいては、相続人による代位返済を認める。その他のサービスとしては、窓口となっている福祉公社により、契約者の資産管理・保全など、総合的資産管理を行う。福祉公社により、担保の定期的な維持管理を行う。窓口となっている福祉公社を通して、契約後の利用者の意思能力の継続的把握をはじめ、財産管理サービスを盛り込む。

(3) 資金源となる「リバース・モーゲージ事業団（仮称）」の創設

武蔵野方式は、自治体の一般会計を財源としているのに対して、新たな仕組みでは、リバース・モーゲージを主な業務とする「リバース・モーゲージ事業団(仮称)」を創設、「リバース・モーゲージ事業団」に割り当てられた予算を資金源とする。

例えば、リバース・モーゲージ制度に関する特別立法などをおして、予算の枠の根拠をつくり、財務省の資金運用部などから一定額の予算を割り当てしてもらい、それをリバース・モーゲージ制度の資金源とする。

「リバース・モーゲージ事業団」としては、新しく創設する形が望ましいが、現在の住宅金融公庫などの既存組織の特性を活かして、既存組織との連携による形でも成立させやすいと考える。

(4) 仕組み

現在の直接融資方式との違いは、融資源と自治体の代わりに「リバース・モーゲージ事業団」がその役割を担う形となることである。また、既存の仕組みにはなかった国の予算措置により長期・安定的制度運用の見通しが立てられるところである。さらに、融資斡旋方式との違いは、協力金融機関の代わりに「リバース・モーゲージ事業団」が肩代わりすることで、地方自治体の意思によって貸付ができるようになるところである。

- ①資金の貸付を希望する者は、福祉公社に貸付の申請を行う。また、申請を受けた福祉公社は、貸付の可否を審査・判定し、可と認めた場合は、福祉公社が「リバース・モーゲージ事業団」に融資を依頼し、「リバース・モーゲージ事業団」から福祉公社を窓口とした形で融資を行う。
- ②「リバース・モーゲージ事業団」は、特別立法により国から予算を割り当ててもらい、定められた予算の枠の範囲内で貸し付けを行う。利息は、長期プライムレートのうち変動性を原則とし、各四半期の初

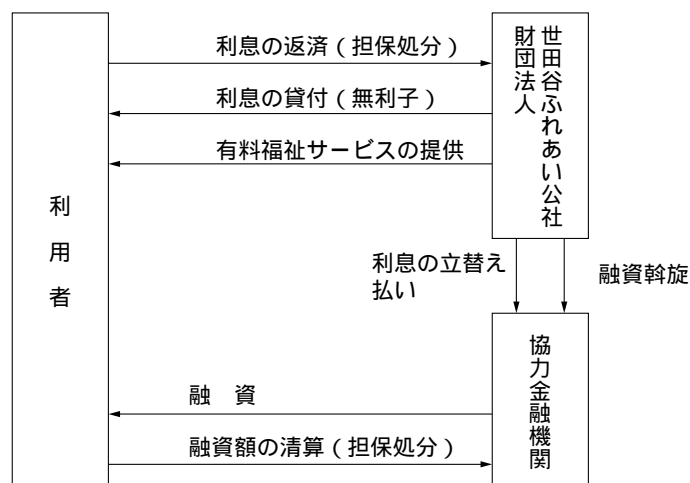
図表4 3 新たな仕組みの期待効果

課 題	新 た な 仕 組 み	期 待 効 果	
運用面	国からの予算措置	健全な運用	
	民間金融機関の貸し渋り	財源の安定	長期間の資金供給が安定的に行われる
	制度への不安		高齢者が安心して利用できる
	厳しい融資要件	融資要件の緩和	利用層の拡大をもたらす
	連帯保証人	連帯保証人をなくす	利用しやすくなる
	局地的な運用	地方自治体が窓口	全国ベースでの成り立ち
心理面	民間金融機関信頼度	国のバックアップ体制	公共性・安定性・信頼度が向上
物理面		老後の経済生活への安定感	
		建物の長寿命・バリアフリーの普及（促進）	
		建物の維持管理・リニューアル 新たな市場の形成	
		施設（特別養護老人ホーム等）から在宅福祉へ誘導 ケア付住宅とも連結	
		良質な住宅のストック化（利用要件にバリアフリーの物件においては利用しやすくする項目を入れた場合）	
福祉資金の軽減		医療費の軽減（公費投入の軽減）	
		年金（公的）の上乗せ機能	
国のメリット		公的支援のひとつの方法	
		国民経済に及ぼす波及効果	
		少ない財源（費用）で在宅福祉を支援する効果	
		さらなる消費をもたらし、経済活性化に貢献できる	
		間接的な手段による高齢世帯の生活保護	
		福祉へのレバレッジ効果をもたらす	
		住宅所有モチベーションを促す効果	
		ゆとりを持たれた高齢世帯により国民経済（マクロ経済）が活気づけられる	

頭月の1日現在を基準日とする。

- ③利用者は、融資期限が到来した場合（死亡・転居等）、担保不動産を処分し、福祉公社をとおして、「リバース・モーゲージ事業団」に借入金を返済する。
- ⑤ 新たな仕組みへの期待効果と見通し
- ①新たな仕組みでは、国からの予算措置にもとづき「リバース・モーゲージ事業団」により、大規模な資金の出捐ができ、その健全な運用が期待できる。
- ②国が監督する「リバース・モーゲージ事業団」が主体となって本制度を運用するため、長期間の資金供給が安定的に行われる。
- ③高齢者との窓口が、「リバース・モーゲージ事業団」及び福祉公社であるため、制度への公共性・安定性及び信頼度が向上し、高齢者が安心してリバース・モーゲージ制度を利用できる。
- ④融資斡旋方式は、協力金融機関から厳しい制限要件がもうけられ、実績の伸びがなかったが、新たな仕組みにより、融資の厳しい制限要件が緩くなり、利用層の拡大をもたらすことが予想される。

図表 4 4 融資斡旋方式（世田谷ふれあい公社）の流れ



- ⑤現在は東京都を中心とした地方自治体で、リバース・モーゲージ制度が活用されているが、新たな仕組みでは、自治体の福祉公社及び社会福祉協議会などを本制度の窓口として取り扱っているため、日本全国で高齢者がリバース・モーゲージ制度を利用できるようになり、全国ベースでの制度の成り立ちが期待される。
- ⑥リバース・モーゲージ制度は、年金の補完あるいは実質的な所得の増加効果の役割をもっている。今後年金の受給条件が厳しくなることが予想されるなかで、公的支援のひとつの方法として新たな仕組みのより広範な活用が期待される。
- ⑦新たな仕組みによれば、予算の制約がなくなり、国が本制度を推進することになるため、長期間の資金供給が安定的に行われることが予想される。提案する仕組みが活用されると、国にとっては、間接的手段により高齢者に対する生活保護ができるようになり、マクロ経済的側面では福祉へのレバレッジ効果をもたらす。
- ⑧高齢者にとっては、高齢者自身が築いた不動産を活用し、自力による老後生活が可能となる仕組みである。また、融資の厳しい制限要件が緩くなり、利用実績の伸びなど利用層の拡大をもたらすことが予想

されるなど、より広範な活用が期待される。

- ⑨政策的な効果，社会的な効果として，いざとなったときに使う老後の資金として充てられるため，住宅所有モチベーションを促す効果が期待できる。
- ⑩国民経済（マクロ経済）に活力をもたらす効果として，リバース・モーゲージ制度の利用により増えた収入により，高齢世帯はその分，生活面と経済面でゆとりを持てることになる。それは，購買力に乏しい高齢世帯にとっては収入の増加によりさらなる消費がもたらされ，経済活性化に貢献でき，国民経済に活力を及ぼす効果が期待できる。つまり，リバース・モーゲージ制度により，ゆとりを持ち活気づいた老後世帯が日本経済を支えるものとする。
- ⑪国としては，高齢世帯の自助努力を生かし，少ない財源（費用）で在宅福祉を支援できる。つまり，国（行政側）としても財政負担を押さえながら豊かでゆとりある高齢期を過ごせる環境づくりという行政目的を達成できる。
- ⑫一方，リバース・モーゲージ制度の普及により，自分の資産を蓄えながら，貯蓄等に並ぶ一種の蓄え方法として位置付ける。これによって，老後に自由に利用できる資産として，貯蓄と同様に貯めていく方法として考えられる。仮に，証券化が進んだ場合でも，小口証券化で家を買うか，リバース・モーゲージ制度を選ぶかとの選択肢にもなり得る。
- ⑬福祉面だけでなく，住宅政策面でもリバース・モーゲージ制度はうまく利用できる側面がある。例えば，バリアフリーが備えられた住宅には，融資要件に当てはまらない場合でも，利用できるような内容を盛り込み，バリアフリー化を促す。あるいはバリアフリー資金として融資する。このように，バリアフリー化を誘導することにより，住宅の修繕・改築などが進められ，中古住宅市場を新たに活気づけることができる。
- ⑭長期的な視野で見れば，全体的にはコストが下がり，住宅寿命の長期化を図ることができる。

終わりに

これまでの研究成果を整理し，本研究より得られた知見をふまえたうえで結論として次のような4点を述べる。

1．社会的有効性

リバース・モーゲージ制度は高齢世帯において，持ち家を利用し，老後の定期的な収入源として，自宅に住み続けながら老後を送ることができる方法として，さらに高齢世帯の自助努力の方策として有効であることが確認できた。言い換えると，リバース・モーゲージ制度は今後の高齢者対策としても有効な施策の選択肢となり得ることが明らかとなった。

2．波及効果・経済効果

(1) ミクロ経済効果

リバース・モーゲージ制度による融資額は，高齢者世帯の収入の2割～5割を占めており，公的年金だけでは不足する高齢者世帯の収入を補う上乘せ効果が認められ，高齢者世帯の家計に及ぼす影響は少ないこと，及び公的年金とリバース・モーゲージ制度による融資のみで，基本的な希望生計費（東京都基準額26.4万円）を超える収入を得られることが明らかとなった。

(2) マクロ経済効果（波及効果）

産業連関表を用いて試算を行った結果、総合波及効果は6,289億9,500万円で、投資額に対する生産誘発額の比率は2.27倍となる。また、雇用表の従業者総数と国内生産額の関係から誘発される雇用者数は35,619人と推計され、その雇用者所得誘発額は1,533億9,300万円と推計された。生産者価格評価表から対GDP効果を探った結果、内生部門計の総合である国内総生産（GDP）は、48,582,657,600万円（1995年現在）であり、本推計の結果である62,899,500万円が国内総生産に占める割合が0.13%となっている。すなわち、リバース・モーゲージ制度による経済波及効果として、他の産業への波及を考慮した生産誘発額ベースでは、62,899,500万円（GDPの0.13%）程度で、GDPを押し上げる効果があるといえる。さらに、生産誘発額から原材料や経費を差し引いた付加価値額ベースでは、34,326,200万円（GDPの0.07%）程度で、GDPを押し上げる効果があるものと推計できた。

ちなみに、2000年4月から始まった介護保険の経済効果を富士総研で産業連関分析により試算した結果、GDPの0.1%を押し上げる効果があるという報告があった。また、2000年7月に日銀により2000円札と500円玉が新たに流通するようになったが、その経済効果も0.1%GDPを押し上げる効果があるという富士証券の報告があった。さらに、2000年夏は猛暑であったが、猛暑による経済効果が0.5%程度GDPを押し上げる効果があると日本経済新聞に報道されたことを考慮すると、0.13%GDPを押し上げる効果という数字の大きさが説明できると考える。

このような、リバース・モーゲージ制度の効果のミクロ的、マクロ的な分析からわかるように本制度が普及し、利用されることにより、高齢者世帯の経済的な財源として有意義であること、および国家経済体系においてもGDPを押し上げる効果があることなどリバース・モーゲージ制度の経済効果を明らかにした。

3．制度運用上の問題

リバース・モーゲージ制度は、担保となる不動産（宅地・建物）の評価額が融資の基本となっている。日本経済のバブル崩壊による地価下落、及び日本経済の停滞による貸し渋りなどの現象を背景に、貸す側としても、借りる側としても長生きリスク・金利変動リスク・住宅価格下落リスクといった諸リスクの結果から起こり得る担保切れの問題が解決できてない。これを最大の原因としてリバース・モーゲージ制度が普及しない状況となっていることが明らかになった。また、図表4-4のような融資斡旋方式の場合、自治体は貸付の意思があっても金融機関の審査結果が左右する部分が多く、融資基準の厳しさも制度の普及を妨げる要因となっていることが明らかになった。さらに、本制度の広報不足や担当者の認知不足などの問題も明らかになった。

このような制度の行き詰まりは高齢者世帯の経済的な自立を図りながらも自治体の財政には負担をかけたくない自治体の自己矛盾に起因する要因が大きい。つまり、これは本制度の仕組みの問題であるため、本論文では図表4-2のような新たな日本型リバース・モーゲージ制度の仕組みを提案し、今後のリバース・モーゲージ制度の普及を図る一助としたい。

4．新たな仕組みの必要性

リバース・モーゲージ制度は、住宅ローン的一种であるが、高齢社会における経済的基盤整備のひとつの手段として注目されている。しかし、その重要性の認識にもかかわらず、実際に活用されている事例は多くない。その理由は、①住宅資産の価値の不安定性、②地価の地域的バイアスからくる商品性の問題

(ネーションワイドに画一の商品を提供しにくいことなど), ③終身方式にともなう「担保切れリスク」の問題, ④金融方式として超長期になるので, 「期限の利益」が大きすぎることで, ⑤相続などの法律問題が事務的に厄介であることがある。

アメリカのHUD HECMのような公的なサポートの必要性は, 経済政策ないし社会政策としての考察を要求し, 社会福祉政策としての整合性が問題となる。この観点からの整理は, 居住環境, 資産状況などをも含めた総合的分析を要求する。しかし, 高齢社会における自助努力の一環として評価することも, リバース・モーゲージ制度の活用には必要である。リバース・モーゲージ制度は持ち家を前提とするので, 高資産層を優遇するものであるとの批判もあるが, 資産規模に依存しない商品設計を提示すれば解決可能である。

さらに, 住宅政策的には持ち家を持っていない層への側面的援助にもなりうる。「持ち家一軒あれば, 老後資金を心配することなく生涯を暮らせる」という考えが, 非持ち家層に住宅取得のインセンティブを与えるからである。

しかし, 金融の問題としては, 終身方式にともなう「担保切れリスク」の問題, 超長期に伴う過大な「期限の利益」の問題が解決される必要がある。リバース・モーゲージ制度において, 担保不動産の処分価格をその元利合計が上回る担保切れになった場合, 直ちに担保処分による返済請求になるという金融の論理を直接的には適用しにくいという特徴もある。それは, 利用者(借入者)である高齢者の居住場所を処分し返済に充てるため, 結果的に家を奪う形になってしまうからである。さらに, 利用者の寿命が予知できないので, 融資期間は不確定となる。そのため, 融資額は一般に低めに抑制され, 不足する生活費の補完という本来の機能を十分に果せない懸念がある。とくに, 資産価値が低い場合にはその傾向は大きい。このような「担保切れリスク」を克服するためには, 相互扶助の考え方, つまり保険原理ないし保険制度の導入を工夫されるべきである。

本論文で行った調査・分析の結果, 現在のリバース・モーゲージ制度の仕組みでは, 今後の実績の伸びやより広範なリバース・モーゲージ制度の普及は難しい状況であるといえる。実際に, 直接融資方式の武蔵野市では利用要件が緩くなっていることから実績の伸びはあるものの, 利用者が増えるに伴って自治体にとっての財政負担が過大な状況となっている。

また, 融資斡旋方式の世田谷区では, 斡旋金融機関からの協力を得られにくいことと, 利用要件が厳しくなっていることから, 実績が伸びていない。一方, 今後全国的に需要が増大することも見込まれ, 全国ベースで新たなリバース・モーゲージ制度の仕組みを構築する必要がある。そこで, 本論文では現在の仕組みの骨格を維持しながら, 補完する形で, 現在の仕組みを活かして利用することを考慮し, 「リバース・モーゲージ事業団(仮称)」の創設を中心とした提案を行い, それによる期待効果, 及びこれらの見通しを予測した。なお, 新たな仕組みを工夫することにあたって, ①利用者が安心して利用できるシステム, ②担保切れリスクをカバーできるシステム, ③「リバース・モーゲージ事業団」の創設, かつ現在の自治体(福祉公社もしくは社会福祉協議会)を窓口とした全国規模で仕組めるシステム, を根幹とした。

提案する仕組みにおいて, 現在の直接融資方式との違いは, 融資源となる自治体の代わりに「リバース・モーゲージ事業団」がその役割を担う形となることである。また, 既存の仕組みにはなかった国の予算措置により長期・安定的制度運用の見通しが立つことができるところである。さらに, あっせん融資方式との違いは, 協力金融機関の代わりに「リバース・モーゲージ事業団」が肩代わりすることで, 自治体の意思によって貸付ができる柔軟性を持って, 制度の運用ができるところである。

[参考文献]

1. 年金福祉事業団, 「住宅資産活用年金(年金リバース・モーゲージ)制度」, 1998 3
2. ライフデザイン研究所, 「平成11年度版企業年金白書」, 1999 3
3. リバース・モーゲージ研究会編, 「日本版リバース・モーゲージの実際知識」, 東洋経済新聞社, 1998 .1
4. 住信基礎研究所, 「超高齢社会の常識リバース・モーゲージ」, 日経BP社, 1998 .1
5. 小林和則, 「高齢社会の資産活用術リバース・モーゲージ」, 清文社, 1999 4
6. 東京都, 「高齢期における資産運用と生活設計」, 1997
7. 経済企画庁, 「平成10年度国民生活白書」, 1998 .12
8. 経済企画庁, 「平成10年度国民生活選好度調査」, 1999 3
9. 厚生省, 「平成8年国民生活基礎調査」, 1996
10. 総理府広報室, 「公的年金制度に関する世論調査」, 1998
11. 総務庁統計局, 「全国消費実態調査」, 1994
12. 厚生省年金局監修, 「平成9年度版年金白書」, 1998 2
13. 厚生省, 「平成12年版厚生白書」, 2000 .7
14. 土井英二編, 「はじめよう地域産業連関分析」, 日本評論社, 1998 .6
15. 富山県, 「1995年富山県産業連関表」, 2000 3
16. 総務庁統計局, 「1995年産業連関表 総合解説編」, 1999 5
17. 茨城県, 「高齢者福祉の充実がもたらす経済的効果に関する調査研究報告書」, 1997 3
18. 総務庁統計局, 「平成10年住宅・土地統計調査 速報集計結果(その1, その2)」, 1999 8
19. 大川口信一, 「宮城県における福祉部門の経済効果について」, MRIRA, 財団法人宮城県地域振興センター, 1998 3
20. 厚生省大臣官房政策課調査室: 「所得再分配調査」, 1997 3
21. 厚生省監修: 「平成12年版厚生白書」, 2000 .7
22. 総務庁編: 「高齢社会白書(平成12年版)」, 2000 .6
23. リバース・モーゲージ研究会編: 「日本版リバース・モーゲージの実際知識」, 東洋経済新聞社, 1998
24. 海藤眞生: 「モーゲージ・ローンの証券化とリバース・モーゲージへの展開」, 証券経済研究, 第11号, 1998 .1, pp. 73~86
25. 八代尚宏編: 「高齢化社会の生活保障システム」, 東京大学出版会, 1997
26. 藤ヶ谷明子: 「リバース・モーゲージは老後の手立てとなり得るか」, 『年金と住宅』, 187号, 財年金住宅福祉協会, 1997 2, pp. 11~15
27. 財団法人高齢者住宅財団: 「長寿社会に対応した住宅政策の充実に関する調査検討報告書」, 1997 2
28. 豊かな老後のための年金と住宅の連携システムに関する研究会: 「高齢社会における年金積立金を活用した住宅整備方策について」, 財団法人年金住宅福祉協会, 1995 3
29. 株式会社生駒データサービスシステム編: 『不動産白書97』, 1997 2
30. 株式会社ライフデザイン研究所編: 『ライフデザイン白書1998 99』, 1997 .12
31. 塩田幸雄: 「リバース・モーゲージと高齢者」, シルバー新聞, 1996 .10 .15
32. 飛田英子: 「リバース・モーゲージの普及促進に向けた課題」, Japan Research Review, May 2000, pp. 43~63