

## マンション建替え用リバース・モーゲージの提案

小島 俊郎

### ■ 要 約 ■

1. 我が国では、マンションを巡って二つの高齢化が忍び寄っている。一つめはマンションの高齢化である。2012 年末で築後 30 年以上経過したマンションは 118.5 万戸に達している。こうしたマンションの多くは、住戸面積が小さかったり、エレベータが設置されていないといった機能的劣化から、マンション建替えの必要性が高まっている。
2. 二つめは、マンション入居者の高齢化である。入居世帯主のうち 60 歳以上の世帯主の割合は 1980 年度の 7.9%から 2008 年度には 39.4%と約 5 倍に増加している。この傾向は築後年数が経過しているマンションほど高くなっている。
3. マンション建替えについて政府も区分所有法改正やマンション建替え円滑化法の施行など積極的に取組んできたが、これまでのマンション建替え実績は 200 件にとどまっている。マンション建替えがなかなか進まない原因として、区分所有者の 5 分の 4 の合意が必要であるという合意形成の難しさと多額の建替えコストの負担が指摘されている。
4. 金銭的負担がある建替えの場合、半数以上は 1,000 万円以上の負担が生じており、年金で生活している高齢者にとってこうした負担は許容できるとは言い難い。そこで、マンション建替え用リバース・モーゲージを提案したい。マンション建替え用リバース・モーゲージはノンリコース・期中無返済のローンに近く、商品化が比較的容易であると考えられ、住宅ローンの代替市場として期待されよう。
5. 仮に、2012 年末の築後 30 年以上のマンションの半分が建替えられた場合、約 15 兆円の規模の市場となるほか、波及効果としての耐久消費財需要も発生し、多くの産業に寄与しよう。また、マンション建替え用リバース・モーゲージは、本格的なリバース・モーゲージ普及への大きな足掛かりとなろう。

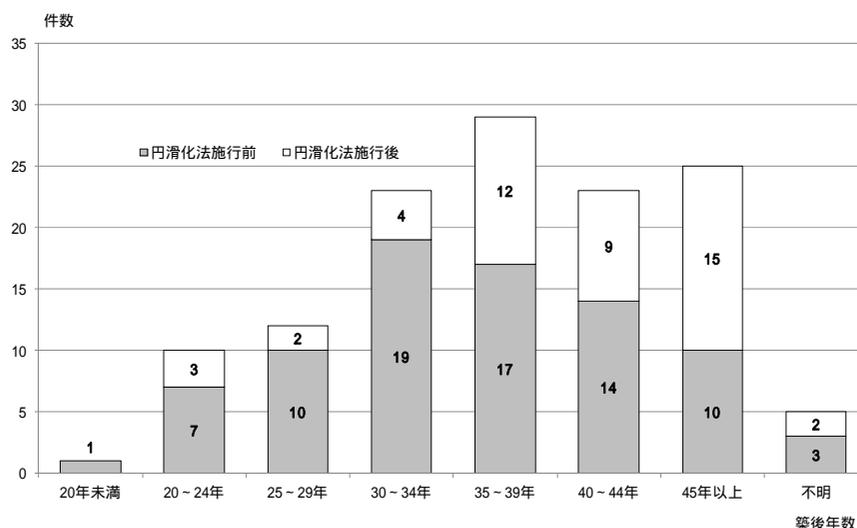
## マンションに忍び寄る二つの高齢化

### 1. マンションの高齢化

我が国の分譲マンション（以下「マンション」という。）は 1950 年代から東京都心部に近い地域で供給が始まり、その後日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）や民間ディベロッパーにより中高層の物件が多く供給されるようになった。国土交通省の推計によると、2012 年末現在で全国のマンションのストック数は 589.7 万戸に達し、国民の約 1 割を超える約 1,450 万人が居住している。リーマンショック後はマンションの年間供給量が年間 10 万戸程度で推移しており、2013 年末には 600 万戸を超えるのは確実な情勢である。都市部を中心に今後もマンション供給は増加していくと考えられ、実際に 2012 年度の新設住宅着工統計によると東京都で着工された持家系住宅（持家+分譲住宅）のうち 52.5%が分譲マンションである。1950 年代から供給が始まったマンションは大都市部の居住形態として定着したというより、むしろ主たる居住形態の地位を占め、今後もますますその重要性を増していくと考えられる。

マンションストックの増加は、高経年マンションの増加を意味している。2012 年末現在で築後 30 年以上のマンションは 118.5 万戸（うち、新耐震基準策定以前の 1981 年以前のもは 106.1 万戸）にのぼり、今後も増加していくと見込まれる。これが一つ目の高齢化である。マンションに限らず住宅は適切な維持管理・修繕を実施することによって寿命を延ばすことが可能で、マンションに多く用いられている鉄筋コンクリート造は、適正な維持管理がなされれば物理的には 100 年は使用が可能とされている。その意味では、日本のマンションの建替えはまだ先の問題といえそうだが、我が国の場合は物理的な劣化よりも機能的劣化が建替えの大きな理由と考えられる。機能的劣化とは現在では当たり前の設備が備わっていないことや設備の陳腐化によるもので、例えばエレベータが設置されていない、占有面積が小さい、断熱性能が劣るといったことが挙げられよう。特に、1970 年以前に建築されたマンションでは住戸面積が 50 m<sup>2</sup>未満のものが 36%を占め、エレベータを設置している中低層マンション（4~5 階）の割合は僅か 6%にしか過ぎないなど、現在供給されているものに比べて機能的劣化が進んでいるものが多くみられる。また、新耐震基準策定以前の物件については、耐震診断を実施のうえ必要に応じて耐震補修や建替えをすることが特に重要となっている。2011 年 7 月に公表された社団法人不動産協会の「マンション建替え促進方策に関する研究報告書」（以下「不動協報告書」という。）の建替え事例の分析によると、建て替えまでの築後年数は、35 年から 39 年が最も多く、次いで 45 年以上となっており、築後年数 30 年以上で全体の 8 割を占めている。我が国のマンションは築後 30 年を経過すると大きな節目を迎えると考えられる（図表 1）。

図表 1 建替えが竣工するまでの築後年数



- (注) 1.複数年にまたがっている場合は、最も遅い年数を用いて集計した。  
 2.「建替え時期(築後年数)」を建て替えが竣工するまでの築後年数としてみなして用いた。  
 (出所) 社団法人不動産協会「マンション建替え促進に関する研究報告書」資料より野村資本市場研究所作成

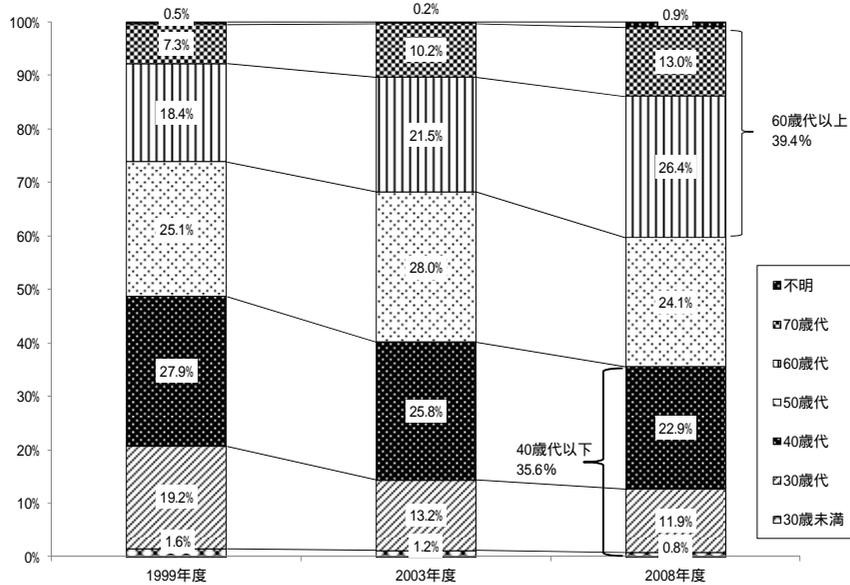
## 2. 入居者の高齢化

国土交通省の「マンション総合調査(2008年度)」によると、マンション入居世帯主の高齢化が進んでいる。入居世帯主のうち60歳以上の世帯主の割合は1980年度の7.9%から2008年度の39.4%へと約5倍に増加し、40歳以下の世帯主の割合は1980年度の73.9%から2008年度には35.6%と約半減している。更に、1980年度には0%だった70歳代の世帯主は2008年度には13.0%となっている(図表2)。

高齢化を背景にしてかマンション居住者の永住意識も高まっている。1980年度には21.7%に過ぎなかった永住意識が2008年度には49.9%と大幅に増加し、約半数の居住者が居住しているマンションを終の棲家と考えている。

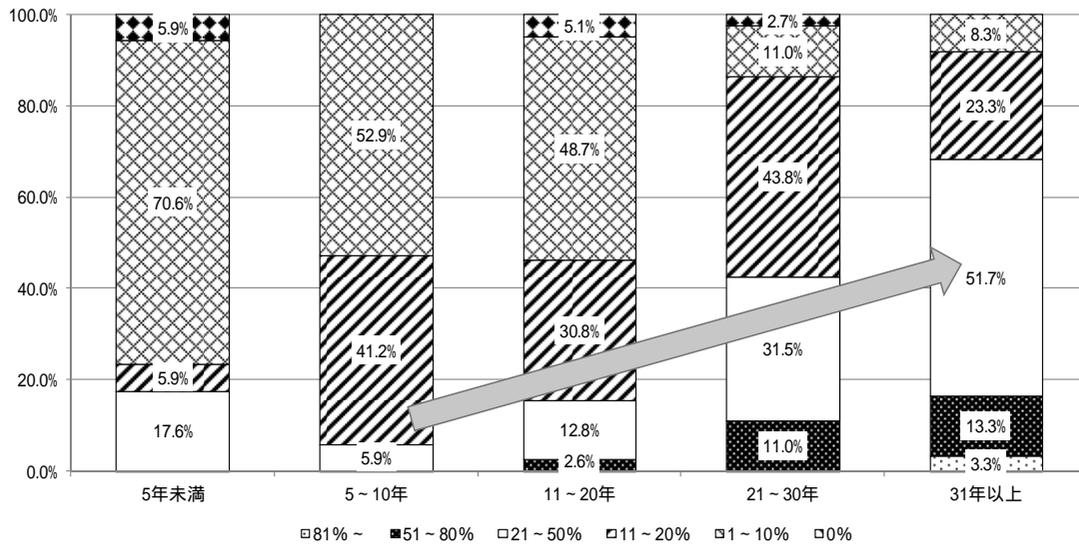
当然のことだが、同じマンションに居住し続けている場合、マンションも居住者も毎年一つ歳をとることになる。即ち、築後年数の経過したマンションの方が築後年数の少ないマンションに比べて高齢の居住世帯主の割合が高いはずである。公益財団法人マンション管理センターが2008年に実施した調査によると高齢化率(65歳以上の居住世帯主の割合)が21%以上の割合は築後年数が経過しているマンションほど高くなっている。驚くべきことに、築後31年以上経過したマンションでは高齢化率が81%以上のものが3.3%も存在している(図表3)。このことは建替え等の必要性が高いマンションほど高齢者の割合が高いということを表している。

図表2 世帯主の年齢



(出所) 国土交通省「マンション総合調査(2008年度)」より野村資本市場研究所作成

図表3 高齢化率



(注) 高齢化率とは65歳以上の居住世帯主の割合

(出所) 公益財団法人マンション管理センター「マンション管理の新たな枠組み作りに関する調査報告検討書」より野村資本市場研究所作成

## マンション建替えを阻む2つの課題

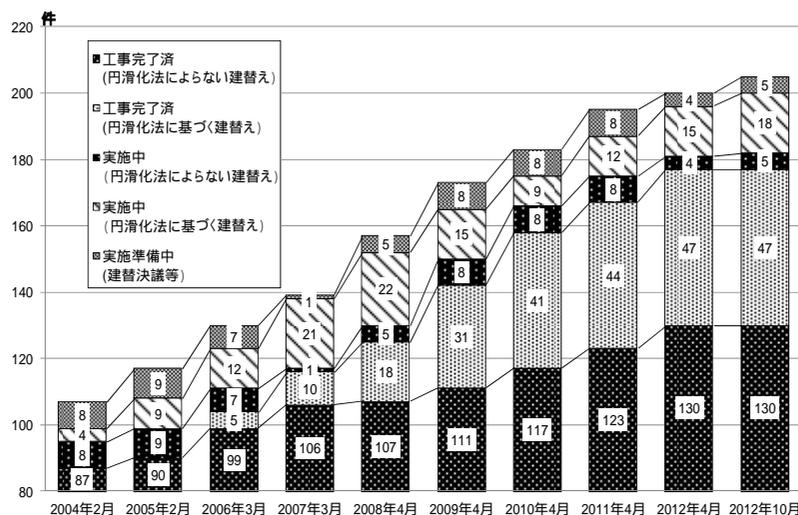
### 1. 政府の取り組み

増え続けるマンションストックを背景に国もマンション建替えを促進すべく、種々の対策を講じている。2002年には区分所有法を改正し、それまで区分所有者全員の同意が必要だったものを区分所有者の5分の4で建替えを可能にした。また、2002年施行のマンション建替え円滑化法は、建替えに合意した区分所有者が、都道府県知事の認可を受けて、法人格を有するマンション建替組合を設立すること、同組合に民間事業者が組合員として参加すること、同組合は、建替えに合意しない区分所有者に対して、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求できるようにすること、などを可能にした。この他、各種マニュアルの作成や技術的助言等をはじめ、一定の要件に合致するものには調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費などへの補助、税制の優遇等を行うなど、積極的な取り組みを行っているが、なかなか実績が伸びていないのが実情である。

### 2. マンション建替えの実態

国土交通省の「マンション建替え事業の実施状況（2012年10月1日現在）」によると、マンション建替えの実績は工事が完了したものが177件、実施中のものが23件と200件にとどまっている（図表4）。何故、マンション建替えが進まないのだろうか。不動産報告書ではマンション建替えを促進するための基本的課題を二つ挙げている。

図表4 マンション建替え事業の実施状況



(注) 阪神・淡路大震災による建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない。  
(出所) 国土交通省資料より野村資本市場研究所作成

一つ目はマンション建替えについての合意形成に係る課題である。一戸建て住宅の場合には、建替えを実施するかどうかの判断を含め、工事内容や工事費等の決定は建築に関する法令の範囲内において所有者が単独で決定できる。これに対してマンションは一つの建物を多くの人々が区分して所有する部分と共有して所有する部分が混在するため、各区分所有者だけの意思で建替えを実施することは出来ず、他の区分所有者も含めた5分の4以上の合意を得る必要がある。そもそも各区分所有者の生活意識・価値観の相違や利用形態の混在・利用形態<sup>1</sup>の複雑さにより、合意形成を図ることは非常に困難であるといわれている。合意形成を進める際の手続き面でも区分所有法に沿った規約を整備した上で集会の開催や決議の実施等が求められ、そこに至る検討内容・手順も客観性・透明性・公平性が求められるなど、こうしたことも事業化が進まない原因の一つとしている。

二つ目は、建替えコストに係る課題である。建替えコストとは、取壊し費用や再建築費用の他に、工事期間中の仮住居費や2度にわたる引越し費用も含まれる。こうした費用は、建替えるマンションに容積率<sup>2</sup>の余裕（余剰容積率）がある場合には、その部分を活用して販売用の住戸を創出し、その販売代金を建替えコストに充てることにより、各区分所有者の負担は大幅に軽減できる可能性がある。これまでに建て替えが実施された多くのマンションは、余剰容積率を有効に活用して各区分所有者の費用負担の軽減がなされてきたことが成功の大きな要因の一つといわれている。不動産報告書の建替え事例の分析によると、建替え前後の延べ床面積から算定される増床倍率<sup>3</sup>は平均3倍程度となっている。また、建替え前の容積率が低いほど増床倍率が高い傾向にあり、余剰容積率が大きいマンションが大きな増床を行って、建替えを実施していることが多いとしている。こうした余剰容積率を多く利用できる物件は1950年代後半から1960年代前半までに供給された物件に多く、それ以降に供給された物件は既に容積率をほとんど全て利用して建設されたものが多い。余剰容積率が無い場合には、各区分所有者が全ての建替えコストを負担することになる。しかし、各区分所有者の経済状況、ライフステージは多様であり、建替えコストの負担能力は区分所有者によって差があることになる。とりわけ、高齢者や低所得者等が建替えに消極的にならざるを得ない理由として考えられている。

### 3. マンション建替えの成否を分けるもの

2008年に内閣府、法務省、国土交通省が共同で実施した「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」（以下「建替えアンケート調査」という。）によると、「建替えを検討中」又は「以前検討をしたが、今は行っていない」と回答した管理組合へ建替えに対する非賛成者の理由を尋ねたところトップは「費用の負担」が55.9%と過半数を超えている。既にマンション建替えを実施したマンションの建替え事業担当者へ建

<sup>1</sup> マンション所有の目的は、自己居住以外にも投資目的やセカンドハウス、事務所使用など異なった利用形態が存在している。

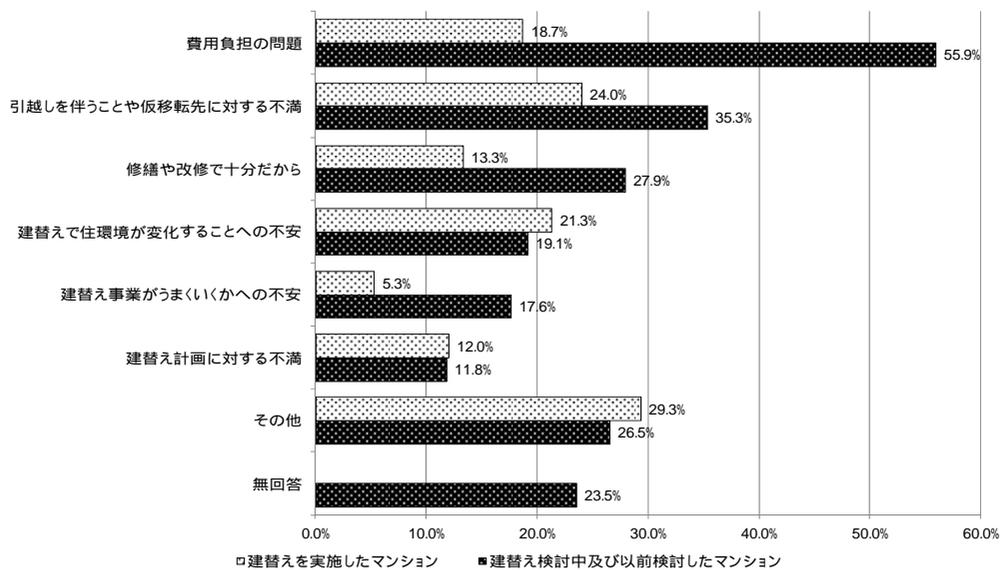
<sup>2</sup> 建物の延べ床面積に対する敷地の割合。

<sup>3</sup> 増床倍率 = 建替え後の延べ床面積 / 建替え前の延べ床面積

替えに対する非賛成者の理由を尋ねると、「引越し、仮移転先に対する不満」24.0%、「住環境の変化への不安」21.3%、「費用負担の問題」18.7%となっており、費用負担に対する非賛成理由は建替えを実施していないマンションに比べ約3分の1にまで低下しており、建替えコストの軽減が図られた結果、非賛成の理由が低下したものと考えられる（図表5）。

国土交通省もマンション建替えの成功の要因として容積率の余裕などが、失敗の要因として高額な費用負担などがあるとしている（図表6）。

図表5 マンション建替えに非賛成の理由



（出所）内閣府、法務省、国土交通省「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」より野村資本市場研究所作成

図表6 建替えにおける成功の要因・失敗の要因

	成功の要因	失敗の要因
立地条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な立地条件</li> <li>容積率の余裕があった、又は容積率・高さ制限が緩和された</li> <li>隣地の購入や共同化、隣接地への移転ができた</li> <li>底地権を建替組合が取得することができた</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地条件が良くない</li> <li>用途地域等により制限（容積率、高さ、斜線制限）</li> <li>既存不適格による専有面積の減少</li> <li>事業採算がとれる保留（余剰）床が確保できない（事業協力が得られない）</li> </ul>
区分所有者の協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替え費用を負担できない者への対応ができた（高齢者へのきめ細やかな対応等）</li> <li>良好なコミュニティ（自主管理の実績、リーダーの存在等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替えの非同意者への対応が困難</li> </ul>
費用負担・体制など	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期資金の借入</li> <li>建設費への補助金</li> <li>事業協力者の支援</li> <li>コンサルタントの派遣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高額な費用負担が問題</li> </ul>

（出所）国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策部会第4回資料」より野村資本市場研究所作成

## マンション建替え用リバース・モーゲージの提案

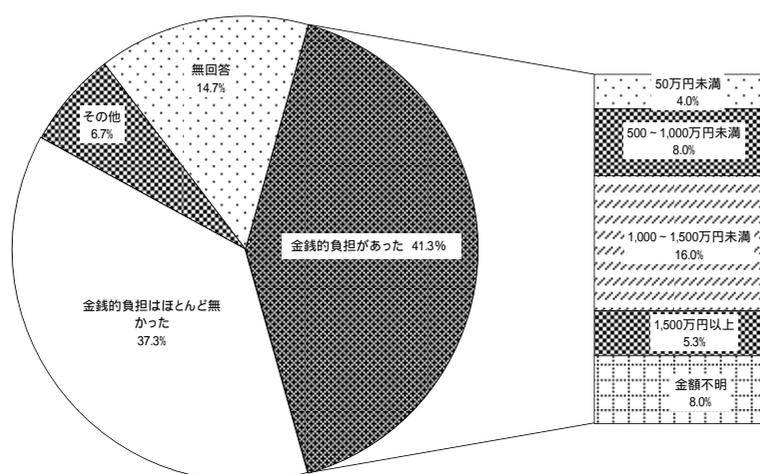
### 1. 金銭負担の実態

建替えアンケート調査によると、建替えに要した金銭的負担は、「金銭的負担はほとんど無かった」が37.3%、「金銭的負担があった」が41.3%と金銭的負担が発生している例が多い。負担があった金額は「1,000万円～1,500万円未満」が16.0%と最も多く、「1,500万円以上のもの」も5.3%あり、費用負担をした場合の半数以上は1,000万円以上の負担があったとみられる（図表7）。この例は実際に建替えを行ったケースでの調査であり、こうした負担額は余剰容積率の活用などである程度軽減されたものとみられ、負担軽減が図られない場合の負担はさらに高くなると考えられる。

1,000万円を超える負担は高齢者世帯に重くのしかかる。長谷工コミュニティが2005年に実施した「築25年以上経ったマンションにおける居住者意識アンケート」によると築後25年以上経ったマンションの居住者のうち世帯主年齢が65歳以上の世帯に限ると65%が「世帯主のみ」と「夫婦」の割合となっている。この割合は高経年マンションほど高くなると考えられる。「世帯主のみ」と「夫婦」の多くの高齢者世帯の収入は主として年金と思われ、こうした世帯が通常の住宅ローンの審査を通ることは非常に難しいと考えられる。

一方、高齢者世帯の金融資産の中央値は約1,200万円程度と推計され、これを建替え費用に充当するとほとんど金融資産がなくなってしまう。一般的に高齢者世帯は支出に対して収入が不足しているとされ、金融資産を取り崩している中で、金融資産の大部分を建替え費用に充当することは不可能といえるだろう。

図表7 建替えに要した金銭的負担



（出所）内閣府、法務省、国土交通省「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」より野村資本市場研究所作成

## 2. 高齢者向け返済特例制度

独立行政法人住宅金融支援機構には、高齢者が自ら居住するためにマンション建替事業等の住宅を取得・購入をする場合に高齢者向け返済特例制度を設けている。この制度は月々の返済を利息のみとし、元金は融資利用者が死亡した時に一括返済とするものである。この制度を利用すれば、例えば 1,000 万円を 10 年間年 2.25% の金利で通常の住宅ローンを利用した場合には、月々 93,137 円（元金 + 利息）となる返済額が、月々 18,749 円（利息のみ）まで軽減できる。また、60 歳以上であれば申し込みが可能で、通常のローンにある完済時年齢 80 歳等の制限も無いなど、高齢者向けの商品設計となっている。

しかし、月々の支払いが生じること、ノンリコースではなく、担保割れした場合には相続人に負担がかかる可能性があること、融資額が最高 1,000 万円となっていること、など利用者にとって使い勝手が必ずしも良いと言えない点があり、更なる改善を期待したい。

## 3. マンション建替え用リバース・モーゲージの活用

米国では、ノンリコース・期中無返済の条件のリバース・モーゲージ<sup>4</sup>を利用して高齢者が住宅を購入することが可能となっており、利用者は不動産税の支払い等の条件を満たしている限り死亡するまで返済の必要が無く、担保割れしても相続人に負担がかからずに住宅を取得することが出来る。我が国でもこうしたリバース・モーゲージの導入が切望される。特に、マンション建替えの資金をリバース・モーゲージで調達する商品（以下「建替え用リバース・モーゲージ」という。）が実現されれば、マンション建替えにとって非常に大きな推進力となることが期待される。

我が国のリバース・モーゲージはノンリコース・終身年金融資・期中無返済というリバース・モーゲージの基本的要件を満たしていない商品が多い。この背景には、住宅価格の下落や発生利息の増加によって融資額が担保額を上回るいわゆる担保割れリスクが存在するからと考えられる。しかし、建替え用のリバース・モーゲージは当初に融資額が固定されるため、終身年金型のリバース・モーゲージに比べて担保割れリスクは大きく軽減される。終身年金という条件をはずすと、我が国でもノンリコース・期中無返済に近い商品が存在していることがその証左といえよう。

次に問題となるのは、我が国のリバース・モーゲージがほとんどマンションを対象としていないことである。これは将来のマンションの価値が不透明という事が大きな原因として考えられる。一戸建てと異なり、建物が無くなった時に残るのは敷地の共有持分権であり、共有持分者の合意によってしか利用できないことが、その価値を不透明にしていると考えられる。しかし逆に考えれば、共有持分者の合意がなされれば利用価値は敷地の高度

<sup>4</sup> リバース・モーゲージの詳細については小島俊郎「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」『財界観測』、2013 年春号参照のこと。

利用化によって格段に高まるともいえよう。

通常のリバース・モーゲージと異なり、マンション建替え用リバース・モーゲージは建替えを行えるマンションは、その時点において共有持分者の合意がなされた物件であり、価値を高めることに成功したマンションであること、建物が新築であり耐用期間が長期にわたること、融資額が建築費のみであり担保評価額（建物＋土地の評価額）に対する融資率が低いこと、融資額が当初で確定されること、などから金融機関にとっても商品化できる可能性は高いと考えられる。

マンション建替え用リバース・モーゲージは、これまで借入が困難であった高齢者に資金調達の道を開くとともに、毎月の返済が死亡するまで発生しないという安心感から、マンション建替えを大きく促進する可能性がある。また、今後世帯数減少等によって減少が見込まれる住宅ローン市場の代替先として金融機関にとっても魅力的な市場の創設となることが期待できよう。

## 終わりに

当然のことながら、高齢者の資金調達の容易化だけで事業を大きく促進することは困難であろう。現在、政府の規制改革会議の中に設置された創業等ワーキング・グループでは優先的に議論する項目として老朽化したマンションの建替えが円滑に進むように「容積率の緩和、総合設計制度<sup>5</sup>の見直し、区分所有法における議決要件の緩和」を掲げている。具体的には、「容積率の緩和や総合設計制度の見直しなどを実施すべきではないか」、「区分所有建物の建替えの決議要件や団地内の区分所有建物の一括建替えの要件を緩和すべきではないか」、「借地借家法上、更新拒絶や解約の申し入れの際に要求される「正当の事由」の考慮要素として建替え決議を明記すべきではないか」といった課題が検討されているようである。

一方、リバース・モーゲージも経済財政諮問会議の中の「資産構成の分散化」でその拡充が触れられており、高齢化社会に向けて大きな課題となっている。

土地の評価額が高ければ、余剰容積率が活用できなくともマンション建替え用リバース・モーゲージを利用することによって建替えコストの全額を賄うことも可能となるが、こうした規制緩和を含む総合的な対策が講じられれば、より多くのマンションで建替えコスト全額をマンション建替え用リバース・モーゲージで賄えるマンションが増加しよう。仮に、2012年時点の築後30年以上のマンションのうち、今後半分（約59万戸）が建替えられることになれば、それだけで約15兆円の新規需要<sup>6</sup>が発生し、この規模は年々拡大していくことが期待される。また、住宅取得に伴い波及効果としてカーテン、照明器具、エアコンなどの耐久消費財の需要増加<sup>7</sup>も見込まれることから、建設・不動産業以外の産

<sup>5</sup> 都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つ。

<sup>6</sup> 1戸当たりの建設費を2,500万円と仮定した場合。

<sup>7</sup> 住宅金融支援機構の「消費実態調査（2011年度）」によると、新築分譲マンション取得世帯の耐久消費財購入額の平均は118.4万円/戸となっている。

業への経済効果も期待できよう。マンション建替え用リバース・モーゲージが実現されることにより、健全なマンションストック形成が促進され、高齢者が安心してセカンドライフを過ごせることを期待したい。更に、マンション建替え用リバース・モーゲージを通じてリバース・モーゲージに対する認知度や信頼度が増せば、我が国でもノンリコース・終身年金融資・期中無返済の3条件を満たす本格的なリバース・モーゲージの普及への大きな足掛かりとなるだろう。