

高齢者の住宅取得とリバース・モーゲージ

小島 俊郎

■ 要 約 ■

1. 我が国では、約 3 人に一人が 40 歳を過ぎてから住宅を取得している。こうした利用者の多くは収入が減少する定年後にも住宅ローンの返済を続けているとみられ、老後の資金が十分に準備できていない可能性がある。
2. 例えば当初に住宅残価を設定し、65 歳時点で住宅価格が住宅残価を上回れば残債務をリバース・モーゲージに転換できるオプション付きの住宅ローンがあると、老後のローン返済の負担を軽くすることが出来る。
3. さらに、60 歳を過ぎてから住宅を取得する人も全体の 2 割程度おり、特に建て替えの場合には住宅ローンを利用しないで住宅を取得している。
4. 高齢者が住宅を取得する理由として、高齢者が住んでいる住宅が古く、高齢者用設備が無いことがある。我が国では政府の努力にもかかわらず高齢者向けの住宅・施設の数是非常に少ない状況にある。また、核家族化が進んでおり、自らの手で老後に対応した住宅を準備する必要性が高まっている。
5. 米国のような、住宅を取得するためのリバース・モーゲージがあれば、高齢者が必要とする住宅の取得に大いに役立つであろう。また、高齢者が老後のための住宅を住み替えによって取得する場合でも、売却代金とリバース・モーゲージを組み合わせることによって取得することが可能となるだろう。

I 高齢者が抱える住宅ローン

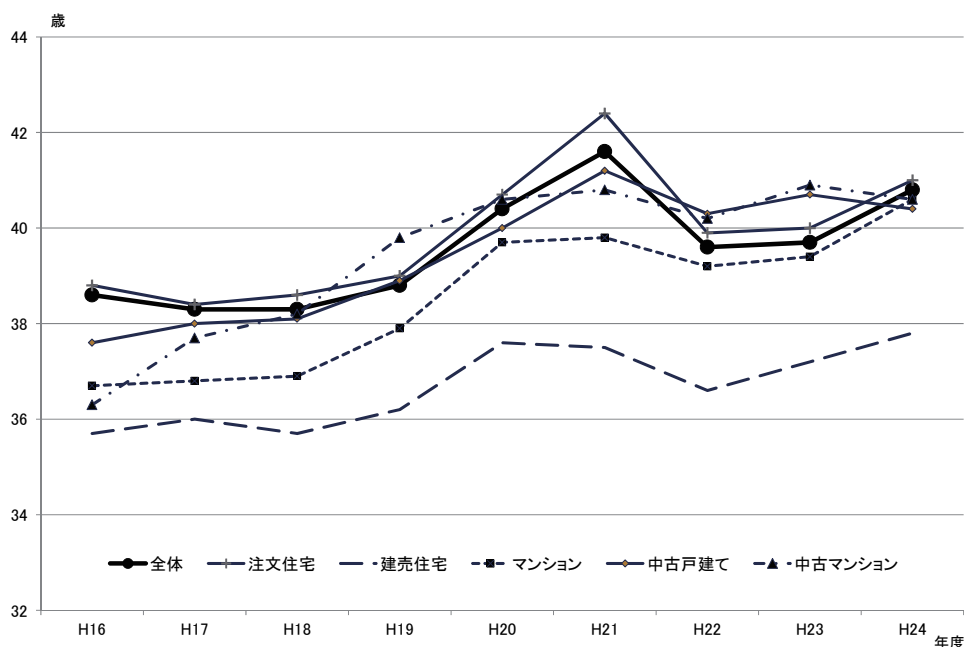
1. 上がる住宅取得年齢

「我が国で一般的に住宅を取得するのは何歳位か。」という質問に対して、これまでは 30 歳代後半と回答するのが一般的であった。この回答の根拠として多く使われているのが住宅金融支援機構の「フラット 35 の利用者調査報告」（以下「利用者調査」）である。

平成 24 年度利用者調査報告によるとフラット 35¹ 利用者の平均年齢は注文住宅で 40.8 歳、建売住宅で 37.8 歳、マンションで 40.6 歳となっている。この平均年齢は上昇傾向にあり、東日本大震災で一旦若年化したが、ここ 5 年間で約 2 歳上昇している（図表 1）。

¹ 住宅金融支援機構が提供している長期固定金利の住宅ローン。

図表1 フラット35利用者の平均年齢



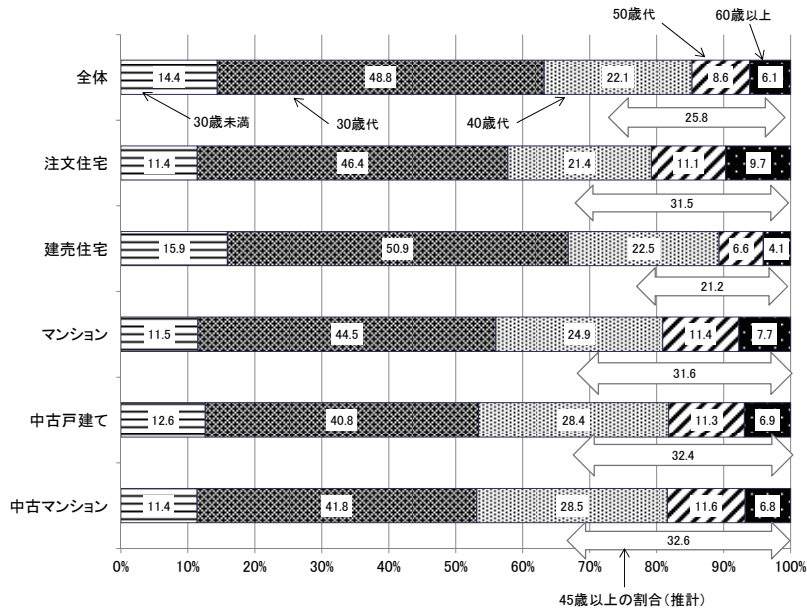
(出所) 住宅金融支援機構「平成24年度利用者調査報告」より野村資本市場研究所作成

現在では住宅を取得する平均的な年齢は40歳前後と言えよう。住宅ローンを利用する際は最長返済期間を利用するのが一般的である。返済回数が増加すると毎月の返済額が低くなり、必要となる収入も低くなるため、審査に通りやすいからだ。一般的に住宅ローンの返済期間は35年だが、完済時の年齢が80歳を超えないよう制限されている。従って、45歳を過ぎると45歳を過ぎた歳の分だけ返済期間が短縮される。利用者の年齢が上昇傾向にあるといっても40歳という年齢は最長返済期間である35年を利用できる年齢であり、多くの利用者は審査に有利な年齢のうちに住宅取得に踏み切っていると言えそうである。

2. 難しい定年までの完済

次に利用者の年齢を平均ではなく分布で見ると、約半分が30歳代の利用となっている(図表2)。このため住宅メーカーや住宅ローンを提供している金融機関などは、30歳代を中心に積極的にマーケティングを行っていると思われる。30歳代は収入も男性で400万円~500万円程度あり、特に金融機関にとって住宅ローンの対象としてはうってつけのターゲットゾーンと言えよう。しかし残りの分布をみると注文住宅では42.2%、建売住宅で33.2%、マンションで44.0%の利用者が40歳以上となっている。40歳代の利用者の半分が45歳以上と仮定すると、注文住宅で31.5%、建売住宅で21.2%、マンションで31.6%が45歳以上で住宅を取得していることになる。平均年齢から見た利用者像とは異なり、注文住宅やマンションでは約3人に一人は最長返済年数を利用できないことになる。

図表 2 フラット 35 利用者の年齢分布



(出所) 住宅金融支援機構「平成 24 年度利用者調査報告」より野村資本市場研究所作成

35 年の最長返済期間を利用できなくとも例えば 50 歳の場合で 30 年という長い返済期間が利用できるのので何ら問題がないように見える。しかし問題は、フラット 35 の利用者の約 8 割は公務員や会社員といった定年がある職業に従事している人々であり、定年後は収入が大きく減少してしまう可能性があることだ。実際、総務省「家計調査報告（平成 24 年平均速報結果）」（以下「家計調査」）によると 60 歳を過ぎると 50 歳代と比べて実収入は平均で約 3 分の 2 となっている。

図表 3 はフラット 35 を利用して注文住宅を取得した者を年齢帯別に見たものである。各年代とも機構とその他の借入金を合わせて約 2,500 万円程度を借り入れ、毎月の返済額は 10 万円程度、返済負担率も約 20%と無理のないように見える。しかし、60 歳を過ぎると多くの世帯で収入が減少するため、返済負担率は 25%以上となる可能性がある。図表 4

図表 3 フラット 35 利用者（注文住宅）の主要指標

	年齢	家族数	世帯年収	住宅面積	建設費 土地取得費	手持金	機構借入金	その他借入金	返済予定額	返済負担率	60歳時残高 (推計)
全国平均	40.8歳	3.8人	605.0万円	132.4㎡	3,050.7万円	603.1万円	2,299.6万円	148.1万円	96.1千円	20.7%	1,450万円
30歳代	34.5歳	3.7人	547.1万円	131.4㎡	3,026.6万円	551.1万円	2,304.3万円	171.2万円	92.0千円	21.3%	960万円
40歳代	43.5歳	3.9人	681.4万円	132.2㎡	3,128.2万円	662.6万円	2,283.9万円	182.2万円	100.9千円	19.4%	1,690万円
50歳代	54.4歳	4.0人	797.4万円	139.5㎡	3,211.7万円	698.5万円	2,427.0万円	86.2万円	111.2千円	19.0%	2,150万円
60歳代	65.0歳	3.8人	668.2万円	136.3㎡	3,118.4万円	837.7万円	2,247.3万円	33.5万円	101.6千円	19.0%	-

(出所) 住宅金融支援機構「平成 24 年度利用者調査報告」より野村資本市場研究所作成

図表 4 世帯類型別住宅ローン返済率

	平均	核家族世帯	夫婦のみ世帯					夫婦と子供の世帯	父親又は母親と子供の世帯	うち母親と子供	夫婦と子供の世帯	その他の世帯	
			夫60～64歳	夫65～69歳	夫70～74歳	夫75歳以上							
年間収入(千円)	A	4,073	3,965	3,934	3,792	4,031	3,972	3,871	4,618	2,761	2,674	5,718	4,909
平均月収(千円)	B=A/12	339	330	328	316	336	331	323	385	230	223	477	409
土地家屋借金返済(円)	C	5,146	4,798	4,320	5,936	6,729	4,318	1,799	8,135	2,153	1,438	12,392	7,299
住宅ローン保有割合(%)	D	6.9	6.5	5.8	9.6	7.1	6.5	2.8	11	3.7	2.2	17.1	9.5
住宅ローン保有者の返済額(円)	E=C/D	74,580	73,815	74,483	61,833	94,775	66,431	64,250	73,955	58,189	65,364	72,468	76,832
返済負担率(%)	F=E/B	22.0	22.3	22.7	19.6	28.2	20.1	19.9	19.2	25.3	29.3	15.2	18.8

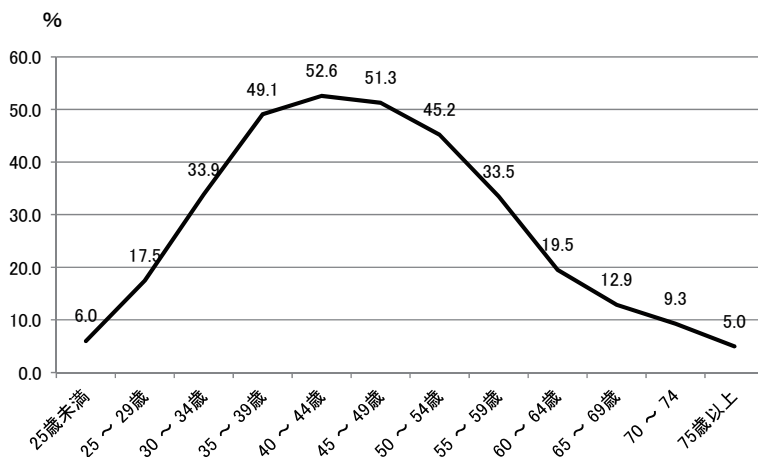
(出所) 総務省「平成 21 年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

は総務省「平成 21 年消費実態調査」(以下「消費実態調査」)により住宅ローンを保有している世帯の返済負担率を推計したもののだが、夫婦のみ世帯(夫 65～69 歳)の返済負担率が 28.2%と非常に高いものとなっている。一般的に収入が減少しても生活水準を下げることは難しく、そうした中で返済負担率が上昇すると大きな負担増となるものと考えられる。そのため、多くのファイナンシャルプランナーは繰り上げ返済を通じて定年までに住宅ローンを返済するように雑誌などで推奨している。図表 3 の 40 歳代、50 歳代の利用者が繰上償還をしないで返済を続けた場合、60 歳時点での残元金を試算してみるとそれぞれ約 1,690 万円、2,150 万円となる。日本経済団体連合会の調査によると 2012 年度の退職金額は大学卒で 2,491.7 万円となっている。50 歳代で借り入れした場合は、退職金で残元金を完済すると退職金はあまり残らないことになる。

図表 3 のケースで各年齢帯の利用者が 60 歳までに完済しようとする 30 歳代で月平均 11.4 万円、40 歳代で同 16.7 万円、50 歳代で同約 37.5 万円の返済が必要となる。返済負担率は 30 歳代の場合は約 4%程度増え 25.0%に止まるが、40 歳代で 29.4%、50 歳代で 56.4%と大幅に増加する。50 歳代のケースでは返済がかなり難しい状態と言えよう。

図表 5 は年齢別の住宅・土地のための負債(以下「住宅ローン等」)の保有割合を示したものである。40 歳代で約半数の世帯が住宅ローン等を保有し、歳をとるにつれてその

図表 5 年齢別住宅ローン保有割合



(出所) 総務省「平成 21 年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

割合は減少している。50歳代で急激にその割合は減少しているが、60～64歳で19.5%、65～69歳で12.9%の世帯が住宅ローン等を保有している。時系列データではないので厳密ではないが、保有割合が約50%から約16%（60歳代の平均）になったということは住宅ローンを借りた人（全体の50%）のうち約7割（全体の34%）の人は定年年齢である60歳までに完済できたが、3割（全体の16%）の人は定年後も住宅ローン等の返済を続けているとみなすことも可能であろう。

3. 高齢者世帯と住宅ローン等債務

図表6は住宅ローン等の有無が家計の純貯蓄に与える影響を年齢別にみたものである。住宅ローンが無い場合、どの年齢帯でも純貯蓄はプラスになっているが、住宅ローン等がある場合には50歳代まで純貯蓄はマイナスで推移している。60歳代からプラスに転じるものの、純貯蓄は300～400万円台に止まり、住宅ローン等の無い世帯とは2,000万円程度の差が生じている。

家計調査によると、年金により生計を立てているとみられる高齢者夫婦無職世帯²の場合、支出に対して収入が月51,674円不足している。仮に妻の年齢が60歳とし、平均余命である88.33歳³までの28年間にわたり月51,000円の収入不足分を預貯金の取り崩しで賄う場合、現行のゼロ金利が続くと仮定すると約1,700万円の金融資産が必要となる。住宅ローンが無い世帯は純貯蓄がこの額を上回っているが、住宅ローン等のある世帯は1,700万円を大きく下回っており、大きな問題と言えよう。

どのような世帯が60歳以降も返済を続けているのであろうか。図表7は年収別の住宅ローン等の保有割合をみたものである。これによると、年収が高いほど保有割合が高まっている。年収が高いほど余裕資金があるため完済が早くなると思えるが、このデータでは逆の傾向となっている。この理由として、高収入の世帯ほど賃貸住宅を保有していることがある。図表8は、賃貸用資産の保有額別に住宅ローン等の保有割合と年間収入を比べた

図表6 年齢別・住宅ローン等の保有有無別純貯蓄

(単位:千円)

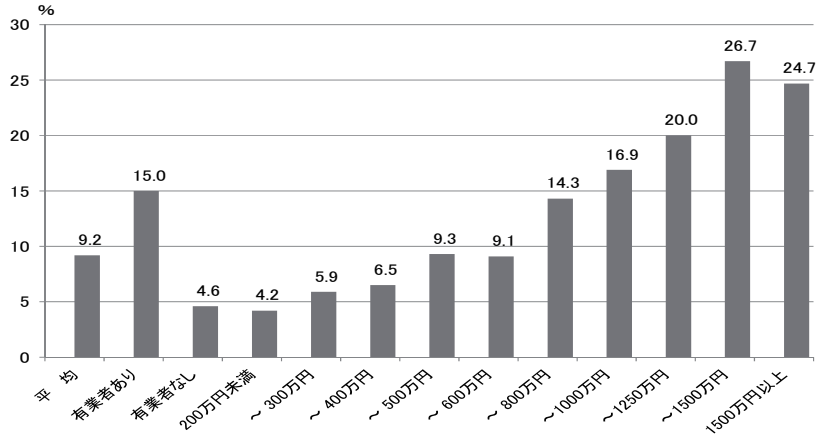
		30歳未満	30～ 39歳	40～ 49歳	50～ 59歳	60～ 69歳	70歳以上	(再掲) 65歳以上
住宅ローン等なし	年間収入	4,529	5,795	7,272	8,232	5,844	4,811	5,064
	貯蓄現在高	6,821	10,878	15,015	19,927	24,203	22,802	23,030
	負債現在高	489	563	755	1,009	978	575	715
	純貯蓄	6,332	10,315	14,260	18,918	23,225	22,227	22,315
住宅ローン等あり	年間収入	5,260	6,385	8,285	9,426	7,530	7,454	7,390
	貯蓄現在高	3,533	5,675	9,326	11,885	15,070	16,433	15,656
	負債現在高	20,509	20,170	18,043	13,572	11,944	11,667	11,664
	純貯蓄	-16,976	-14,495	-8,717	-1,687	3,126	4,766	3,992

(出所) 総務省「平成21年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

² 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ無職世帯。

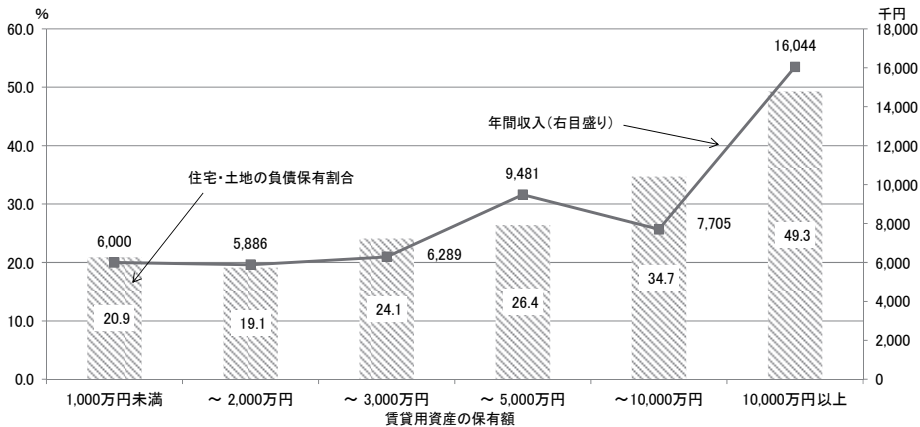
³ 平成24年簡易生命表による60歳の女性の平均余命。

図表 7 高齢者夫婦世帯の有業者の有無・収入別住宅ローン等保有割合



(出所) 総務省「平成 21 年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

図表 8 賃貸用資産の保有額と年間収入

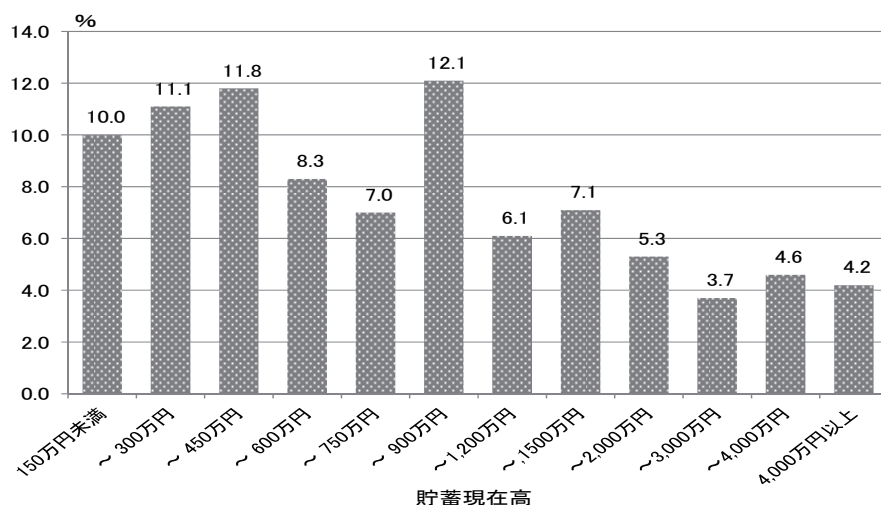


(出所) 総務省「平成 21 年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

ものだが、賃貸用資産の保有額が高まるほど負債保有率が高まり、収入も高くなっている。したがって、収入の高い世帯の住宅ローン等の保有割合が高まっているのは賃貸事業のための負債が増加していることも影響しているとみられる。別の言い方をすれば、返済を賄える収入があるから年齢にかかわらず住宅ローン等を保有できるとみることが出来る。

一方、図表 9 は高齢者夫婦の貯蓄現在高別に住宅ローン等の保有割合をみたものである。貯蓄現在高が 900 万円未満以下では保有割合が高く、それ以上の貯蓄額があると保有割合が低くなる傾向が見られる。貯蓄額が少なくても、一定以上の収入があれば問題とはならないが、収入が少ない場合は返済が困難になる可能性が考えられる。

図表9 高齢者夫婦世帯の貯蓄現在高別住宅ローン等保有割合



(出所) 総務省「平成21年消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

4. 残価設定型住宅ローン

40歳代以上で住宅ローンを組み、定年後も返済を続けざるを得ない世帯のために、リバース・モーゲージの利用を提案したい。リバース・モーゲージ⁴とは、住宅を担保に融資が実行されるが、債務者が死亡するまで元金・利息の支払いをする必要がなく、債務の返済は債務者の死亡後に担保となった住宅を処分して清算を行う高齢者向けの融資である。日本でも平成25年7月からみずほ銀行が取り扱いを始めるなど、注目を浴びつつあるローンである。例えば、65歳以上で主な収入が年金等になった世帯が保有している住宅ローン債務をリバース・モーゲージを利用して借り換えるのである。借り換え後は、これまでの住宅ローンの返済が生存中は必要なくなるので、月約10万円の収入が増加したのと同じ効果が生じる。一歩進んで、当初の住宅ローンに65歳時点でリバース・モーゲージに転換できるオプションが用意されているとより、利便性が高まるだろう。この場合、自動車によく見られる残価設定型ローンのように、65歳時点での住宅予定担保価値（住宅残価）を設定しておき、65歳時点で住宅残価以上の住宅価値があればリバース・モーゲージに転換できるような商品である。65歳時点で住宅価値が当初設定額を下回っている場合には設定した住宅残価と実際の住宅価値との差額を支払うことでリバース・モーゲージへ転換することも可能とする。当然ながら、リバース・モーゲージに転換する・しないは債務者のオプションなので、引き続き住宅ローンを返済することも可能である。このようなローンがあれば、定年後に予定していた収入が得られなくなったような場合でも、リバース・モーゲージに転換することによって月々の返済を無くすことが出来るため、利用者に大きな安心感を与えることが出来ると思われる。

⁴ リバース・モーゲージの詳細については、「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」『野村資本市場クォーターリー』2013年冬号参照のこと。

Ⅱ 高齢者の住宅取得

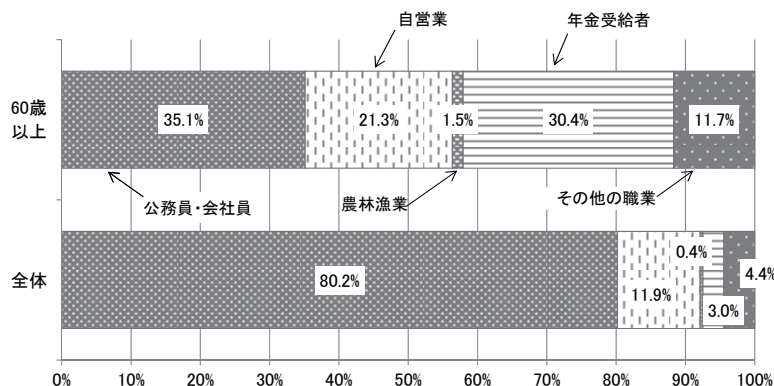
1. 多い高齢者の住宅取得

40歳代以上で住宅ローンを利用した場合、定年後に大きな影響があることをみてきたが、さらに驚くべきことは60歳以上で住宅ローンを利用している人が意外と多いことである。図表2をみると、全体で6.1%、特に注文住宅で割合が高く9.7%、次いでマンションで7.7%が60歳以上となっている。

どのような人が60歳以上で住宅ローンを利用しているだろうか。家族構成や年収などは40歳代等と大きな違いは見られないが、大きな違いは手持ち金が多いことだろう。職業をみると大きな変化がみられる。60歳代以上では公務員・会社員の割合が大きく減り、代わって年金受給者と自営業が大幅に増加している。その他の職業も伸びているが、これはパートやアルバイトが増加したためである（図表10）。フラット35には、親子リレー償還という制度がある。フラット35には80歳までに完済という条件のため高齢者は返済期間に制限がつくが、子供を住宅ローンの後継者及び連帯債務者にすることによって、申込者の年齢にかかわらず最長で35年の返済期間が利用できるようにするものである。60歳以上の利用者では約6割がこの制度を利用しており、返済期間を延ばすことによって毎月の返済額を抑え、返済負担率を下げていると考えられる。

利用者調査はフラット35を利用した者が調査の対象となっているが、住宅ローンを利用しないで住宅を取得した人を含めると60歳以上の人の住宅取得の割合はもっと多くなる。図表11は、国土交通省が実施した「平成24年度住宅市場動向調査」（以下「動向調査」）の世帯主の分布である。この動向調査は平成23年4月から平成24年3月の間に住宅を取得した人を対象⁵としており、全額自己資金で取得した人が含まれた調査である。

図表10 フラット35利用者の職業



（出所）住宅金融支援機構「平成24年度利用者調査報告」より野村資本市場研究所作成

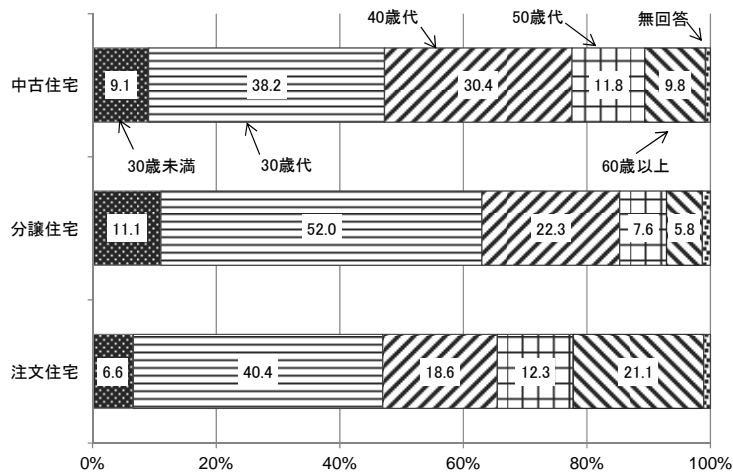
⁵ 注文住宅、分譲住宅、中古住宅の場合。動向調査ではその他、平成23年4月から平成24年3月までに賃貸住宅に入居した者、リフォームを行った者も調査している。

動向調査によると、注文住宅で60歳以上の割合が21.1%と30歳代に次いで2番目に大きな割合となっている。注文住宅で60歳以上の割合が高い理由として建て替えの割合が高いことがある。注文住宅で初めて持家を取得する一次取得者のうち60歳以上の割合は8.7%となっているが、一次取得者以外では55.2%の者が60歳以上となっている。これらのデータをみると我が国では高齢者の住宅取得が意外と多いことがわかる（図表12）。

2. 高齢者の資金調達

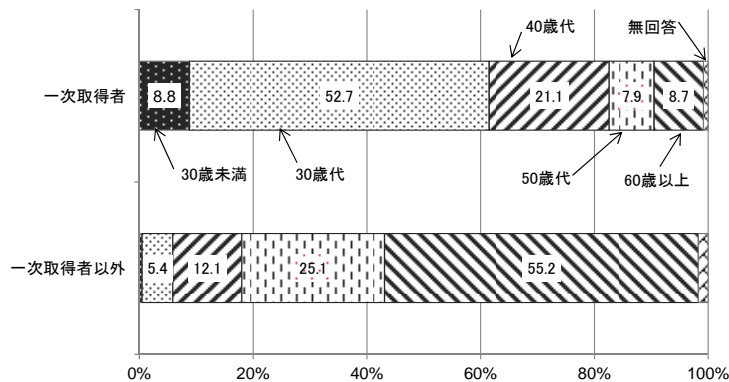
高齢者が住宅を取得する場合の資金はどのようになっているのだろうか。一般社団法人住宅生産団体連合会が行った「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査」（以下「顧客実態調査」）によると、60歳以上の世帯主は平均3,256万円の住宅を建築し、自己資金の額

図表 11 住宅取得した世帯主の年齢



(出所) 国土交通省「平成24年度住宅市場動向調査」より野村資本市場研究所作成

図表 12 一次取得者・一次取得者以外の年齢



(出所) 国土交通省「平成24年度住宅市場動向調査」より野村資本市場研究所作成

は、2,956万円となっている。驚くべきことは72.5%の人が住宅ローンを利用せずに住宅を建築していることだ（図表13）。買い替えの場合であれば売却代金を住宅取得費に充当することができるが、買い替えの割合は7.8%に過ぎない。高齢者が住宅を取得する74.5%は建て替えであり、多くの場合は預貯金などの金融資産が充当されていると考えられる。

約3,000万円の自己資金が調達できる高齢者世帯はどの位あるのだろうか。消費実態調査で公的年金・恩給を受給している世帯ベースでみると、貯蓄現在高が3,000万円以上ある世帯の割合は約2割で、大半の世帯では預貯金で自己資金を用意することはかなり難しいと考えられる。

3. 高齢者が住宅取得する理由

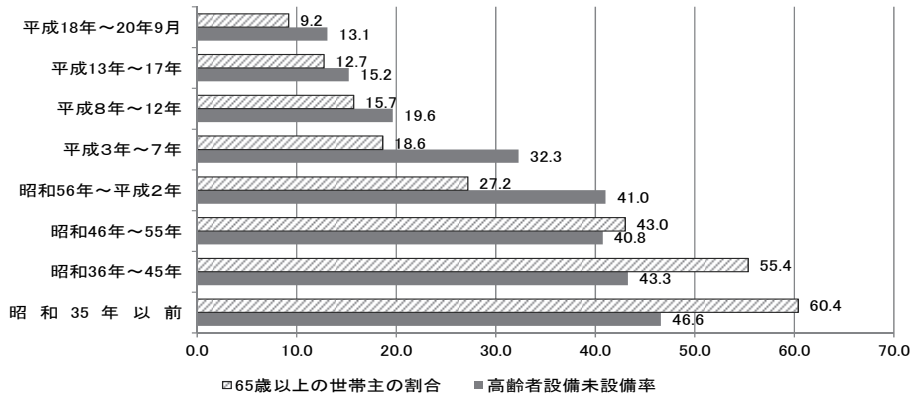
高齢者が住宅取得する理由はいくつか考えられるが、主なものとして従前住宅の老朽化と高齢化への対応が考えられる。住宅の老朽化について「平成20年住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」）によると、家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の場合、建築後32年以上の住宅（昭和55年以前に建築された住宅）に居住している割合は58.2%と高い割合を占めている。当然ながら古い住宅ほど高齢者用設備の無い割合が高くなっていく。統計調査によると平成2年以前に建てられた住宅のうち高齢者用設備が無い住宅の割合は4割を超えている（図表14）。顧客実態調査では新規に取得した住宅は軒並み高齢者用設備の設置率が高く、特に注文住宅で「手すり」や「段差の無い室内」が整備されている住宅は6割を超えている。また、昭和56年以前の住宅は旧耐震基準が適用されている住宅のため、東日本大震災以降、耐震強度を高めるために建て替えを行う高齢者も増加していると考えられる。

図表13 注文住宅の顧客概要

	30歳未満	30～35歳未満	35～40歳未満	40～45歳未満	45～50歳未満	50～55歳未満	55～60歳未満	60歳以上	全体
サンプル数(n)	406	887	989	668	337	274	219	575	4,502
構成率	9.0%	19.7%	22.0%	14.8%	7.5%	6.1%	4.9%	12.8%	100.0%
平均世帯年収(万円)	633.5	685.2	756.6	922.2	1,037.9	1,073.5	1,112.2	747.9	810.4
年収500万円未満世帯の割合(%)	33.0	19.4	14.2	7.2	7.1	5.1	6.8	31.3	17.0
世帯構成(%)									
単身世帯	0.0	5.3	11.7	12.8	8.5	9.6	12.8	28.7	0.0
夫婦のみ	16.8	24.3	14.5	7.1	2.5	5.1	6.4	19.2	0.8
親と子	7.9	20.3	26.3	17.7	8.3	5.5	3.3	8.2	0.4
二世帯同居世帯	4.8	14.4	16.8	14.6	10.9	9.7	8.2	17.5	0.3
その他	6.5	9.8	11.4	13.0	6.5	6.5	7.3	33.4	2.4
平均延べ床面積(m ²)	119.5	123.6	126.1	130.7	138.2	137.3	139.6	133.5	129.0
建築費 平均(万円)	2,668	2,852	2,957	3,092	3,363	3,430	3,400	3,256	3,054
建築費5,000万円以上の割合(%)	1.6	2.5	3.0	4.8	10.1	11.3	8.7	9.9	5.5
平均自己資金(万円)	427	699	966	1,311	1,755	2,058	2,525	2,956	1,443
借入金なしの割合(%)	2.0	4.2	4.4	6.7	15.4	25.5	41.6	72.5	18.7

（出所）住宅生産団体連合会「2012年度戸建注文住宅の顧客実態調査」より野村資本市場研究所作成

図表 14 建築年別・65歳以上世帯主割合と高齢者用設備未設置率



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

4. 高齢化の進展と増加する在宅介護

住宅の物理的な要因に加え、高齢者が高齢者向けの住宅を取得しなければならない必要性の高まりも大きく影響していると考えられる。我が国の高齢化のスピードがあまりにも早く、高齢者のための住宅・施設の対応が追いつかないと見込まれるからだ。

従来は建て替えなどの対応は子供が担ってきたと考えられるが、核家族化が進み高齢者のみの世態が増加した現在、高齢者世帯自身で住宅の建て替え等を行う必要性は以前にも増して高まっている。平成22年の国勢調査によると我が国の総人口に占める65歳以上の人口割合は23.0%となり、世界で最も高い水準を示している。これを世帯で見ると世帯主が65歳以上の世帯は1,620万世帯と一般世帯総数の31.3%を占める。一般世帯数は平成32年を境に減少に転じる見込みだが、世帯主が65歳以上の世帯数は増加を続ける見込みである。また65歳以上の単身世帯及び夫婦のみ世帯数もそれぞれ600万世帯以上と高い水準で推移し、特に単身世帯は平成42年には730万世帯と平成22年の498万世帯の約1.5倍となると推計される(図表15)。単身世帯及び夫婦のみ世帯の増加は核家族化が進行によるものだが、このことは高齢者が子供に頼らず、自らの力で老後に備えなければならない必要性が高まっていることを意味している。

こうした高齢者の増加に対応するため、政府は平成12年に介護保険法、平成13年に高

図表 15 高齢者の世帯形態の推移と将来推計

	(万世帯)					
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
一般世帯	4,906	5,184	5,290	5,305	5,244	5,123
世帯主が65歳以上の世帯	1,355	1,620	1,889	2,006	2,015	2,011
単身世帯	387	498	601	668	701	730
夫婦のみ世帯	465	540	621	651	645	633

(出所) 厚生労働省「社会保険審議会資料」より野村資本市場研究所作成

高齢者の居住安定確保に関する法律（高齢者住まい法）、平成 18 年に改正介護保険法、改正老人福祉法、平成 21 年及び平成 23 年に改正高齢者住まい法を施行するなど介護や日常生活支援などのサービスがついた高齢者向けの住宅促進を図ってきた。平成 17 年に創設された高齢者専用賃貸住宅から高齢者住宅・施設を目指すべき方向が「施設から住宅へ」という流れへと変化した。平成 23 年の改正高齢者住まい法では、従来の高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の三つの制度を一本化し、新たにサービス付き高齢者向け住宅（サ付き住宅⁶）を発足させた。サ付き住宅とは、①医療・介護の有資格者らによる状況把握（安否確認）と生活相談などの見守りサービスがついている、②住宅の専有部分面積や設備・構造面に関する基準に適合している、③都道府県に登録された、高齢者が安心して住むことができる賃貸方式や利用権方式の住宅である。サ付き住宅促進のために 1 戸当たり 100 万円を限度とする補助金や、所得・法人税の割増償却、固定資産税の減額（5 年間）、不動産取得税の軽減などが措置されている。こうした施策の効果もあり、平成 25 年 10 月末時点で 4,020 棟、130,447 戸が登録され、国土交通省が目標とする 10 年間で 60 万戸というサ付き住宅の整備目標を上回る進捗状況となっている。

また、有料老人ホームも急激に増加し、平成 14 年には僅か 46,121 床だったが、平成 24 年には約 7 倍の 315,678 床となっている。これらに介護保険 3 施設⁷を加えると高齢者住宅・施設の定員数は約 150 万人・床となる（図表 16）。

平成 25 年 1 月末現在で、介護保険の第 1 号被保険者⁸は 3,072 万人おり、要支援・要介護認定者はそのうちの 18%、539 万人となっている。高齢者住宅・施設の定員数 150 万人・床は要支援・要介護者認定者の約 28%、1 号被保険者の僅か 4.9%に過ぎない。今後さらに高齢化が進んでいくと、現在より多くの高齢者が在宅で介護を受けることになると考えられ、この割合はますます高くなっていくとみられる。

5. 議論されない持家高齢者

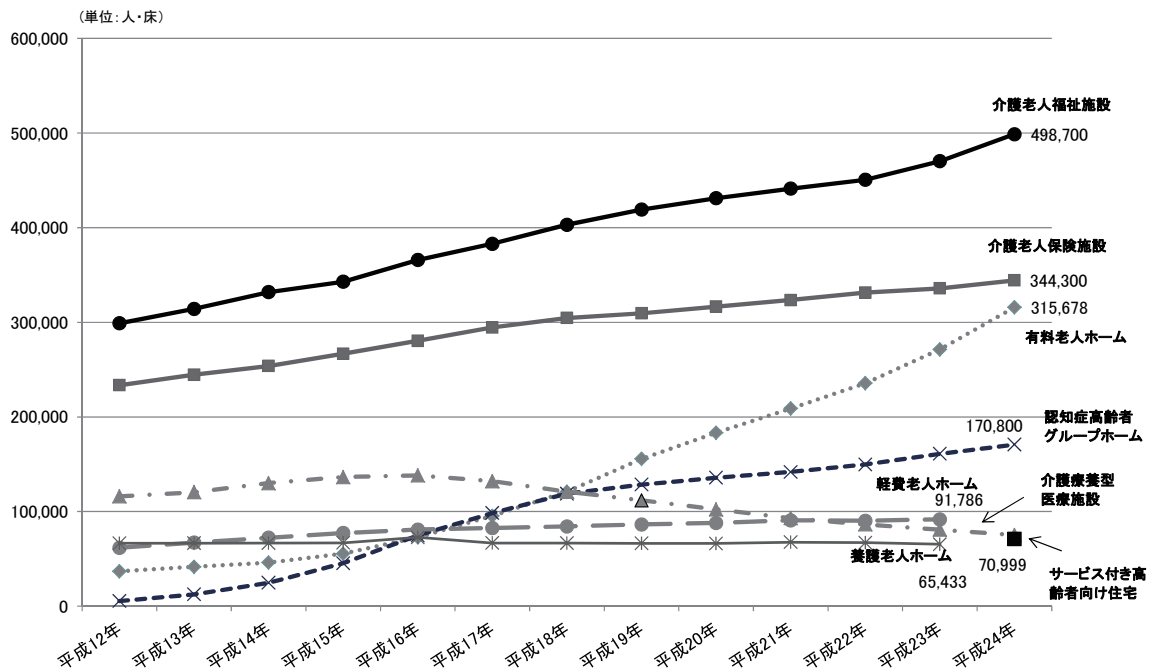
社会保障審議会の中でも地域生活の最も基本的な基盤である高齢者の住まいの確保がますます重要と認識されており、課題として低所得・低資産高齢者のための低廉な家賃の住まいの確保や上述の高齢者向けの施設などが議論されている。しかし、持家居住者については全く議論となっていない。世帯主が 60 歳以上の世帯の持家保有率は 9 割を超え、統計調査でみたとおり、持家に居住している 4 割の高齢者は高齢者向けの設備が備わっていない住宅に居住している。持家世帯への政府の援助はリフォームした場合に工事費に対し

⁶ 雑誌等ではサービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」としているものも多いが、一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会では「サ付き住宅」としていることからこの略称を使用した。

⁷ 介護保険制度の下でサービスを実施している主な施設のことで、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設の三つをいう。

⁸ 介護保険では、65 歳以上を第 1 号被保険者といい、40 歳から 65 歳未満の医療保険加入者を第 2 号被保険者という。

図表 16 高齢者向け住まい・施設の定員数



(出所) 厚生労働省「社会保険審議会資料」より野村資本市場研究所作成

て介護保険による補助とその年の税金の軽減程度であり、合計しても最大で 40 万円程度にすぎない⁹。

高齢者用設備の不十分な住宅の建て替え・リフォームを自己資金や借り入れで賄うことが可能な高齢者は一部に限定されるとみられる。多くの高齢者が高齢者用設備の無い住宅で生活を続けることを余儀なくされるとすれば、在宅での介護が生じたときに大きな負担がかかっていく恐れがある。

Ⅲ 住宅取得用リバース・モーゲージ

高齢者が住宅を取得するためにリバース・モーゲージの利用が出来ないだろうか。リバース・モーゲージの先進国といわれる米国では、2009 年から住宅購入用のリバース・モーゲージが提供されている。それまでのリバース・モーゲージを住宅取得で利用するには、まず一般の住宅ローンを利用して住宅を取得した後で、その住宅ローン債務をリバース・モーゲージで借り換えをする必要があり、手間と登記費用等が二重に必要となっていた。それ以上に問題であったのは、高齢者の多くは収入が少ないため住宅ローンの審査に通らないことであった。しかし米国の場合、リバース・モーゲージでは収入の審査が無く

⁹ 日本経済新聞（平成 25 年 12 月 17 日付け）の記事によると、政府は耐震性や省エネの性能の一定の基準を満たす住宅に改修する場合、100 万円から 200 万円の補助を行うことを検討中としている。

融資があくまで住宅の価値でのみ判断されているため、収入が少ない高齢者でも融資額と住宅取得額の差額を準備できれば、新規に住宅を取得することが可能となった¹⁰。配偶者を亡くした高齢者がこれまで住んでいた住宅を処分し、離れた場所に居住していた子供の近くに住むために、売却代金と住宅購入用リバース・モーゲージを使って住宅を取得しているケースも実際に見られている。

米国の場合、住宅価格の5割程度の自己資金が準備できれば購入用リバース・モーゲージで住宅取得が可能となるという。我が国に置き換え、顧客実態調査を例とすれば住宅取得費3,000万円の半分、すなわち1,500万円の自己資金が用意できれば、住宅を取得することが可能となる。

高齢者世帯のうち貯蓄現在高が1,500万円以上の世帯割合は約5割となっており、約半分の世帯が住宅を取得出来る可能性が出てくる。仮に、金融資産が無くとも高齢者世帯の9割は持家であるから買い換えをすると、住宅・土地資産がキャッシュ化できる。すなわち、リバース・モーゲージと買い換えによって多くの高齢者世帯で高齢者用設備のある住宅を取得出来る可能性が出てくるだろう。平成18年度以降、近畿圏を中心にシニア向け分譲マンションの供給が増加傾向にあり、複数のディベロッパーが参入しているという。購入者の平均年齢は70歳前後とみられ、分譲単価は一般のマンションに比べ共用スペースが広がる分高くなるが、ほとんどの購入者は自己資金で購入しているようだ。住宅購入用リバース・モーゲージが普及すれば、こうしたシニア向け分譲住宅の市場の拡大も期待できよう。

また、都会で働き、生活の基盤を築いたが、地方で暮らす親の介護が気になるという人や週末に実家に帰って介護するという「週末介護」などが増えていると聞く。実家を処分してその資金で子供の住む都会に呼ぼうとしても、地方の住宅の売却代金では新しい住宅の取得が難しいケースは多いと考えられるが、住宅取得用のリバース・モーゲージが利用できれば、こうした転居の実現可能性は格段に大きくなるだろう。

¹⁰ 2014年1月からは、固定資産税や火災保険料についての支払い能力等があるかを審査することが予定されている。