

**<書評>倉田剛著『リバースモーゲージと住宅：高齢期の経済的自立』（日本評論社, 2002年）**

著者	角瀬 保雄
出版者	法政大学経営学会
雑誌名	経営志林
巻	40
号	4
ページ	147-154
発行年	2004-01-30
URL	<a href="http://doi.org/10.15002/00016596">http://doi.org/10.15002/00016596</a>

## 〔書評〕

倉田 剛著

## 『リバースモーゲージと住宅—高齢期の経済的自立—』

(日本評論社, 2002年)

角瀬 保雄

## (1) はじめに

わが国人口の高齢化が問題となりだしてからすでに久しい。古来、人間は長生きを願ってきており、その意味で長寿化は人間にとって喜ぶべきことのはずである。今日古希は当たり前で、すでに100歳以上の高齢者が2万人を超える時代になっており、100歳まで生きることが普通の人々の目標にもなっている。しかしまた、高齢化は必ずしも喜ぶべきものとばかりいえない現実がある。高齢期問題が世界的に新しい大きな社会問題となっている。

こうしたなか2001年4月、国連の第2回高齢化問題世界会議と高齢者のための世界NGOフォーラムがスペインで開かれた。「高齢者は社会の重荷どころか社会の資産」という考えが基調とされ、アナン国連事務総長は「一人の高齢者が死ぬと一つの図書館がなくなる。」と語った。そこで採択された国際行動計画にはいろいろあるが、その課題の一つとして「所得保障、社会保護/社会保障、貧困の防止」が挙げられている。

スウェーデンなど北欧の福祉国家のように普遍主義の社会保障が整っている国々ではあまり心配はないかもしれないが、それ以外の国々、とくにわが国の「社会保障基礎構造改革」にみるように、社会保障の市場化、営利化が押し進められているところでは、公的部門からの公助は期待薄で、民間の共助や「自助的努力による経済的自立」が求められざるをえなくなっている。高齢化の進行に伴い年金などの収入が減少するのに対して、支出は狭義の生活費以外の医療費や介護サービス費用など、高齢化に伴う固有の負担の増大が生まれてくる。

2000年に導入された介護保険制度は、税による措置制度から保険への転換によって高齢者医療費

の軽減を図ろうとしたものであり、「措置から契約へ」の美名のもとに福祉の市場化、営利化への突破口となっているばかりか、高中所得階層の負担軽減と低所得階層の負担増大という矛盾を生み出している。その後も2003年4月からのサラリーマンの医療費の自己負担3割への引き上げ、障害者福祉の支援費制度への転換、公的年金制度の崩壊などが進行しつつある。

こうしたなか本書は、これから高齢者が迫られることになる「自助努力による経済的自立」の方策の一つとしてのリバースモーゲージ制度について研究したものである。リバースモーゲージとは一般の英和辞典には大辞典にも収録されていない新しい専門用語である。最近出版された金融辞典をみても、たとえば『大月金融辞典』(大月書店, 2002年)には収録されていない。さらに社会福祉の面からみようと『社会福祉辞典』(大月書店, 2002年)に当たってみても、ここにも収録されていない。したがって、わが国ではいまだ一般には普及していない特殊な専門用語であるといえよう。したがって、本書の表題でも「リバースモーゲージ」とカタカナの表現が使われているのであろう。さすがにCD-R版の『英辞郎』(Ver.27.1)には「逆住宅ローン」として載っており、説明もされている。それによるとリバースモーゲージとは forward mortgage の逆の概念に当たり、「現金の流れ」に着目してみると、一般的な不動産担保融資の場合の現金の流れる向きを「順方向」(forward) とすると、その「逆方向」(reverse) ということになる。その意味は、持ち家を担保として毎月一定額の融資を受け、利用者死亡などの契約期間終了時に担保不動産を処分して融資金を一括返済するという制度である。したがって、「持ち家抵当年金」とも訳される。これによって年金生活者が毎月の生活資金をえることができる

というのである。

著者によれば本来のリバースモーゲージ制度というのは、基本的には持ち家の資産価値を原資としているものであるという。しかし、現在、わが国の地方自治体の一部や信託銀行などが取り扱っているリバースモーゲージは、欧米の先進諸国で行われている制度とは、まったく別の制度というべき性格のものであり、「持ち家を担保にした高齢者対策の融資制度」というべきものであるという。そして著者は、日本の住宅は国際的比較からしても、その寿命は際立って短命であり、それだけに資産性評価は著しく低位なものである、とその問題点を指摘している。同じ木造の低層住宅でありながらアメリカでは日本の二倍以上の寿命であり、その住宅を担保にしてリバースモーゲージ制度が普及し、定着している。こうした相違はどこから生起しているのだろうかとし、本書の研究課題とその視角をこの一点に集約することができるとしている。

福祉制度との関連でも、著者によれば、日本の現行のリバースモーゲージ制度のほとんどが、住宅に担保設定した一般資金融資プランにすぎないものであり、そこに福祉性は窺えないとする。リバースモーゲージ制度は、債権融資が主流である日本にあって、金融機関があえて債務者の返済能力（所得）を融資条件から除外している点、持ち家高齢者だけを対象としている点などが特徴であるが、連帯保証人を必要としている点がネックになっているために福祉制度の補完的プランとしての期待は薄いものになる。金融機関の融資を斡旋するプランが大半の地方自治体のリバースモーゲージ制度に、市場環境の変動リスクを担保保障あるいは保険する機能を公的機関が担うシステムを組み入れる、すなわち公的機関がリスクテイカー（risk-taker）になることによって、はじめて高齢社会に必要なプログラムと評価することができるという。

こうして著者の立場に立って見た場合、日本の現行の金融制度や関連する法的環境はリバースモーゲージ制度を定着させる目的に照らしたとき、その適格性を著しく欠いているといわれる。したがって著者は、リバースモーゲージ制度が、日本で「福祉制度の補完的プログラム」として、高齢者のみ

ならず障害者なども対象としたものとして役立ちうるものとなりうる日本版制度を提言するのである。したがって、本書はリバースモーゲージ制度に関する比較制度論的研究であるとともに、きわめて実践的な政策研究ともなっている。

著者は本書を大きく二部に分け、第一部の「リバースモーゲージ制度」ではアメリカ、カナダ、イギリス、フランスの制度の紹介を行っている。そして第二部で日米の比較を中心に「住宅資産性の考察」をさまざまな角度から行い、その特徴と今後の課題を明らかにしている。

著者は一級建築士の資格を有する住宅建築、調査、取引などの専門家で、現実にその方面の実務にも従事してきているが、このたび法政大学社会人大学院経営学研究科博士課程の研究生として住宅福祉論、住宅資産論について研究を行った成果を一本にまとめ世に問うことになったのが本書である。私は近年、NPO法人「非営利・協同総合研究所 いのちとくらし」を本拠に社会福祉問題の研究を手がけるようになってきているが、本稿はそうした立場から本書に注目し、書評を試みてみたものである。

## （2）先進諸国のリバースモーゲージ

著者は、欧米のリバースモーゲージ制度とわが国のものとはまったく別の制度としている。そこでその内容を検討することが必要になる。以下、本書で紹介されているところにしたがって見ていくことにしよう。

### ＜アメリカ＞

アメリカにおける最初のリバースモーゲージ・プランは1961年に始まるが、その後40年間でアメリカの高齢者対象の重要な社会福祉制度として認められるまでに発展した。その主たる理由として、まずアメリカ社会における高齢者層の経済的実態、次にアメリカの社会保障システムの不完全さがあげられる。

後者についてみると、高齢者が老齢扶助を受けるためには、州の福祉当局に住宅を譲り渡す旨の署名を義務付けていた州がある。1970年代後半のアメリカ社会には依然巨大な貧困が残っていて、一人暮らしの老人が多く、その大半は女性とアフ

リカ系、スペイン系、フィリッピン系など特定の少数民族に属する人々であった。それらの持ち家の老人は住宅に注目して老後資金の調達に資する方法を模索してきた経緯から、今日のアメリカではリバースモーゲージ制度の普及があるといわれる。

日本の貯蓄率が56.0% (1999) と高いのは社会保障の貧困に原因があるが、北欧諸国のように社会保障が整っている場合には貯蓄率が自然低くなる。それに対してアメリカの場合は、社会保障が貧困でありながら、貯蓄率が16.6%と低い。一方、持ち家率では日本の60.8%に対して、アメリカは59.7%と高く、こうした社会的背景からアメリカのように持ち家率が高く、貯蓄率が低い場合は、いわゆる「ハウス・リッチ、キャッシュ・プア」な状態を示すとされ、そこにリバースモーゲージ制度に対する潜在的・構造的需要を見出すことが出来るという。

アメリカのリバースモーゲージ・プランの特徴は①選択できる商品の種類が圧倒的に多い、②商品内容が融通性に富んだプランが多い、③ノンリコース・モーゲージなどの点にあるといわれるが、こうした市場性の高いプログラムが毎年のように開発され、発売されている。そこには政府による保険機構の存在がセイフティーネットとしてあり、現在のアメリカにおけるリバースモーゲージ市場の盛況は政府支援なくしては考えられないという。

#### <カナダ>

カナダの高齢者は4大都市部に58%が居住しており、そのほとんどが自宅に居住しているという。カナダの住宅年金プラン (CHIP: Canadian Home Income Plan) は、高齢者の住宅資産を積極的に活用させる目的のプログラムとして1986年に創設された。そのプログラムはCHIPのパートナーであるロイヤル銀行、トロント・ドミニオン銀行、香港銀行が退職者商品の一つとして扱っている。また住宅コンサルタントのネットワークを通して扱われている。

このプログラムの利用者は62歳以上からで、融資総額はその居住用資産価値の10~40%相当額のなかで、申込者の年齢や性別、住宅資産条件などによって決定される。本来このプログラムは年金の始まる前の担保としての性格があるといわれる。

現在のところ、リバースモーゲージ制度を月次年金として受け取っている人は利用者総数の1%以下と少なく、利用者のあらかたは現金で一括受領している。アメリカのそれと比較すれば規模的には小さいが、堅実に運営されているところが特徴的といわれる。

#### <イギリス>

イギリスでは「住宅は人権である」という居住思想をみることができ、1,000万人以上の年金受領資格者がいて、そのうち300万人以上が住宅の所有者となっている。住宅価格の上昇と高齢化の進行が進んでいるが、高齢者の長期介護費用の高騰傾向から、自宅を売却してその費用を購う割合が増加し始めているといわれる。イギリスにおけるリバースモーゲージ制度としては住宅担保融資制度である Home Income Plan と住宅資産売却方式の Home Reversion の2種類の商品があり、民間の生命保険会社などによって販売されている。

前者の Home Income Plan は1965年から生命保険会社が販売を始めたもので、住宅に抵当権を設定し融資する方式である。利用者はその融資金で終身年金を購入し、借入利息は受給する年金から引かれる。後者の Home Reversion は売却方式で「ハウス・リッチ、キャッシュ・プア」の高齢者を対象としたものである。投資家はその住宅資産を購入し、その利用者に使用させる契約である。投資家は利用者が死亡あるいは移転した後、その住宅資産を売却して融資資金の回収を図る。当然、売却金額は市場価格より低い金額(余命に応じて割引かれる)で取引される。

#### <フランス>

高齢化はフランスにおいても深刻な問題であるが、同国では高齢化現象はきわめて古くから始まっていたが、わが国と逆にその速度は非常に緩慢で、75歳以上の後期高齢者層が厚いことが現代フランスの特徴となっており、高齢者の90%強が在宅で何がしかの福祉サービスを受けているというが、フランスでは日本社会で次第に喪失しつつある家族や親族による支援サービスがその中心になっているといわれる。

こうしたなかでフランスのリバースモーゲージ制度として、古くからピアジェという終身年金が

ある。ピアジェ制度自体は税制上の優遇措置も特になく、通常の不動産売買契約とみなされ、譲渡税の課税対象とされる。ピアジェの実態としては、売却人のほとんどが相続人のいない高齢者であり、「都市型—キャピタルゲイン志向」というより地方都市や田舎で多く利用されている。

ピアジェ制度では個人間の取引がほとんどで、特有の射幸性があるといわれる。契約時にその住宅資産は売主から買主に所有権が移転するが、売主がそこに住み続けるオキュペ（占有）という用益権は残されるケースが多いという。売主が居住する場合には市場賃料相当分を負担する。

中小金融の専門研究者・村本敦氏によると、ベルギーやイタリアにもフランス方式のリバースモーゲージ制度が小規模ながら利用されているという。

以上、第1部第1章での先進諸国の制度の比較検討をうけて、著者は第1部第2章では日本のリバースモーゲージ制度についてとりあげる。

### （3）日本のリバースモーゲージ

日本では海外に見るようなリバースモーゲージ制度の広範な普及はいまだ実現していない。古くから信託銀行の業務として扱われてきたが、一部の高額資産保有者へのサービスの業務といった性格が強くなり、そこに福祉性を見出すことは難しいといわれる。公的プランとして武蔵野市方式や世田谷方式が挙げられるが、その実績は定着というにはほど遠い状態であるという。その原因としては行政の「公的制度」としての特質であるところの公平性、中立性・不偏性を標榜する態度と、その制度の利用者を住宅資産保有者と限定している点が反発しあっている点が最大のネックといわれる。

そのほかの事例としては、①こうべ市民福祉振興協会、②東京都練馬区福祉公社、③中野区／資産活用福祉資金貸付制度、④高浜市リバースモーゲージ条例、⑤山形市の殖産銀行が紹介されている。

殖産銀行の事例については、持ち家率は高く、高齢者が多いが、公的福祉資金が少なく、山形県はリバースモーゲージ制度にとって最適な環境にあるといわれる。地方銀行のとるべき方向と金融機関として課せられた社会的役割を模索したもの

で、行政からの特段の支援もないなかで民間金融機関が単独で“しょくぎんGOLDローン「長寿」”という商品を開発し販売に踏み切ったことが評価されている。

しかし、その販売状況は発売以来5ヶ月で成約はわずかに1件、その後の成約はないという。日本におけるリバースモーゲージ制度の普及は、画餅の域を出ないままに、終息してしまう懸念が残るとされている。アメリカの公的プランの「確定期限付融資」のHUD—HECM（住宅資産転換モーゲージ）のように行政支援制度（リスク・ヘッジ保険）のないことが問題とされている。

著者は、以上みてきたリバースモーゲージ制度の比較検討に基づいて、6種類のタイプをあげる。

#### Aタイプ（民間・余裕型）

その特徴は、福祉目的というより、むしろ老後生活の余裕資金融資を主な目的としたプランである。このタイプに類似したものとしては殖産銀行などのリバースモーゲージ商品（長寿）があげられるが、相続人の同意・連帯保証を必要としている。アメリカのHUD—HECMプランがこのタイプと比較的共通点が多いとされる。

#### Bタイプ（民間・普及型）

その特徴は、対象者について所得制限（上限）があり、低所得者の福祉的目的が強いものである。この点、アメリカのHUD—HECMなどと共通している。著者は、福祉目的から考えると、住宅価格・立地条件については資産評価金額の掛目による融資制限はあっても、高額資産を対象外とすることには反対であるとする。

#### Cタイプ（公的・福祉サービスリンク型）

その特徴は、様々な福祉サービス費用の資金として計画されている。したがって、対象者は高齢者としてはまだ若い60歳以上とか年齢に制限のない障害者をも、その利用者に予定している。出来る限り在宅で自立生活（ノーマライゼーション）を継続できるよう、支援することを主な目的としているタイプである。武蔵野市方式によく似た機能で、リバースモーゲージ・プランに食事・家事援助・24時間介護サービスがセットされていることに関心を示す人が多いといわれる。

#### Dタイプ（公的・目的特定型）

その特徴は、高額医療（臓器移植・エイズ感染

等)費用, 障害者(心身疾患・アルツハイマー・ダウン症等)のための特殊教育費用, 私設特別老人施設入所費用等の資金用途の特殊性, 緊急性に注目したものであるが, 一般に金融機関からの資金調達が困難なもので, その調達資金の効果は大きいといえる。著者は, 本来的には憲法第25条によって保障される「健康で文化的な生活」や第26条の「教育を受ける権利」などの基本的人権からして, 公的資金の投入を実現しなければなるまいとしているが, 所有資産の差によって福祉に差が生まれざるをえない点が問題となろう。「福祉制度の補完的プログラム」とされるリバースモーゲージの本来の限界を示すものといえよう。

#### Eタイプ(民間・売買・賃貸複合型)

その特徴は, フランスのピアジェ制度に酷似しているが, より日本の不動産市場に馴染むように不動産の売買契約と賃貸借契約のごく一般的な契約を組み合わせた制度である。売主からの家賃収入も可能なシステムで収益性が高い。投資に対するリターンが直接的(賃料等)で, 一般投資家も参加できる単純な制度である。個人間のケースの事情に即した多様化が可能な汎用型ともいえるタイプである。

#### Fタイプ(民間・リバーシブル型)

その特徴は, 住宅ローン残債がある住宅を居住あるいは「賃貸用」に利用している場合, リバースモーゲージ制度を利用することによって, それまでの残債を完済し, 改めて住宅担保金融融資を受ける方法である。この方法を利用することによって, 企業のリストラによる早期退職の手当てや高齢期の生活ゆとり資金として, 従来のローンで購入した資産の持分相当を, 現金に転換することができるシステムである。民間資金でも十分に商品化することは可能であり, 期間も期限付き融資であれば, 資金回収期間も他の商品に比べ短期であり, その分, 資金回転率, 収益性ともに高い。

以上の6つのタイプをふまえて著者は, 次のように日本版リバースモーゲージの制度化への課題を指摘する。

制度化に向けた検討課題として著者があげるのは, まずカウンセリングの義務化である。この制度は他の一般的な抵当に比べると仕組みが複雑であり, トラブルもより深刻であるだけに, アメリ

カでは契約に先立つカウンセリングの義務付けを実施しているケースが多い。とくに契約当事者が高齢者であるがゆえの問題が多いからという。アメリカではボランティア・カウンセラー養成・組織化の運動が展開されており, これが非営利団体や公的機関に働きかけながら手助けをしているという。したがって, わが国においても非営利団体によるカウンセラー養成講座の開設が必要であるという。

次に不動産の維持管理である。担保対象の建物・敷地の保守管理については, 利用者はもちろんのこと, 融資側も担保物件の保全という立場からも, 適切な維持管理を実施しなければならない。メンテナンス費用は利用者負担であり, その資金融資は行う。

また, リバースモーゲージ制度は, 高齢者が自宅で住み続けながら「生活ゆとり資金」の融資を受けて, 安心して健康な生活を送るために必要な環境整備を基本的なスタンスとしている。したがって, 単なる融資関係にとどまることなく, 融資期間中の生活全般にわたったサポートを行う。介護保険や民間業者等のサービスと連携関係を結び, 高齢者のノーマライゼーションをサポートする。

他方, 事業化リスクへの対応策が必要になる。不動産価格の下落, 利息の変動, 生存期間の不確定などが主なリスクである。

#### (4) 住宅資産性の考察

以上, 第1部での「リバースモーゲージ制度」の検討を受けて, 第2部では「住宅資産性の考察」が行われる。

第3章「住宅市場の課題」では「日米の住宅事情」が各種の調査などによりながら明らかにされ, 「住宅市場の課題」が論じられている。日本の木造住宅の平均的建物寿命がアメリカの2分の1以下といった極端な短命さから, 既存住宅を「資産財」としてよりも「耐久消費財」として捉える住宅観が一般的にみられるが, そうした市場環境の改革が重要であるという。現在の中古住宅市場の現状は, 持ち家高齢者の「経済的自立」にも影を落とすことになり, 持ち家高齢者がリバースモーゲージ・プランを利用して住宅資産を老齢年金に

変換しようとしても、建物の資産評価額が低すぎることから融資対象物件に該当しなくなり、結局のところ、持ち家資産は土地財単独の資産価値しか評価されない現状が問題とされる。

こうして著者は、第4章「住宅資産性の検討」へと向う。まず40～45年とされる「中古住宅のサステナビリティ」が問題とされ、「サステナブル住宅による資産形成」が日米の比較で論じられる。ここでは著者の建築士としての知識が、気候、風土を踏まえた住宅の構造、機能の具体的な検討に発揮されているが、著者の立場は当然のことながら、居住の経済性よりも資産価値の増進性に向けられ、「住宅価格の課題」が問われる。

まず日米の新築住宅価格の積算方式の違いを具体的に検討し、その中古住宅の価格への影響を論じる。会計学上の原価計算の問題としても興味深いところであるが、そこには深入りすることは控えよう。最後に日米の税制、住宅品質確保法、ホームインスペクター制度などが検討される。また日本の持ち家率の高さと少子化傾向は、将来に向けての住宅のオーバーストック化を促進し、中古住宅流動性の低下をもたらすことが危惧されている。

最後の第5章は「変容するライフスタイルと住居」で、高齢化社会におけるコハウジングの将来性と、そのコハウジング購入資金の調達方法の一つとして、リバースモーゲージ・プログラムの導入が検討されている。

コハウジング (cohousing) とは協住型住居群とも訳されているが、社会の最小構成単位である単身世帯、夫婦世帯、親子世帯、二世帯世帯などの住戸がそれぞれ軒を寄せ合わせることによって大家族を擬制しているもので、その住戸群は子供たちが安心して遊べる共有の広場 (common space) を中央に取り囲むように配置されている。またその住居群の中には共同で使用し管理する広いスペースの食堂や厨房、そのほかランドリー、工作室、遊戯室、会議室、ゲストルーム、駐車場などの共有設備が設けられている。

このようにコハウジングは「協住する」ことの便益を生活のあらゆる面にわたって多面的かつ柔軟に追求しながら、その一方では、個人 (家族) の生活の静謐さとプライバシーを護るという生活様式で、近年わが国でも注目されてきているもの

である。類似の機能を持ったものは、町内に木戸を設けた江戸の町などに見出すことができるが、それ自体の成り立ちは1960年代後期にデンマークで始まり定着したものといわれる。隣国のノルウェーにおいては、1950年代に女性の労働市場への参入を機にコレクティブハウス (collective house) の建設が始まっているが、80年代には共同体型のコレクティブハウスから協同体型のコハウジングへと次第に移行していったという。こうしてコハウジングは各国にそれぞれ独自のバリエーションをもって波及していくことになった。著者はコハウジングを、現代社会においては、ほとんど喪失されてしまった隣近所の連帯感から生まれる「相互扶助 (隣保扶助) システム」をもって構築されたものと概念化している。また、自宅で最後まで自立性を保ちながら生活したいとするライフスタイルを選択するシニア達の生存権要求にも応えられる可能性を包含しているとする。

次にコハウジングとリバースモーゲージの連携が問題となる。コハウジングの開発事業計画には、それに協賛し、購入資金融資を約束する金融機関の参画が必要になるが、著者はその融資プランの選択肢のなかに、リバースモーゲージ機能を併せ持ったタイプの融資プランを加えることによって、「年金付住戸」としてその永続性を高め、またノーマライゼーションの機能も向上させるなど福祉性を付加する可能性が期待できるとする。アメリカで1997年の夏に発売されたファニーメイ (Fannie Mae) のHKHP (Home Keeper for Home Purchase Reverse Mortgage) は高齢者 (62歳以上) が新築住宅を購入するケースでも融資しているので、コハウジングの住戸購入資金にも適用されるはずであるとする。アメリカでは高水準の住宅販売を支えているのが高齢者であるともいう。著者は、リバースモーゲージ制度は持ち家の高齢者を対象とする点では後退的 (reverse) 資金調達方法に過ぎないが、前進的に (forward), すなわち住宅を造る時点からリバースモーゲージを組み込むことが、これからの成熟社会に相応しいリバースモーゲージ制度ではないかと考え始めているという。

最近、日本にも「福祉マンションをつくる会」といった名称で、会員制組織を形成して、「コレ

クティブハウス」あるいは「福祉介護付分譲マンション」を自分たちの手で計画・建設してきたグループが着実に実績を上げてきているとして、著者は「多世代協住・融和型ハウジング」が21世紀の居住空間未来像として描かれることに期待しているという。

最後に、終章「今後の課題」で、日本のリバースモーゲージ制度が社会保障制度の補完的プログラムとして機能し得るか否かについては、十分に検討する必要があるとする。少子高齢化社会の到来が避けられないなかで、高齢期にある老夫婦が子供に依存しないで「自立した生活」を予定する場合、その経済的資源としては彼らの住宅資産が相当な割合を占めることはほぼ間違いないとする。同時に、現行の法政度と行政が十分それに対応したものとなっていない点を指摘する。また、現行のリバースモーゲージ制度についても、マンションをその適用から除外している点で福祉性に乏しく、社会保障制度のセーフティネットにはなりえない制度であると苦言を呈している。著者の目は、日本のリバースモーゲージ制度は、必要とする高齢者が、必要な時期に、容易に利用できない制度であると、厳しく指摘している。と同時にアメリカの制度の特徴でもある「公的関与」（債務保証）はこの制度に福祉性を具備させるためには絶対的な必要条件であるとする。

## （5）結び

本書は、少子高齢化社会を迎えた日本の「高齢者の経済的自立」という今日的視点に立って、日米のリバースモーゲージ制度の比較研究を行ったもので、その開拓的研究の意義は高く評価しうるものといえよう。わが国におけるリバースモーゲージ制度の本格的な研究は始まってまだ日が浅く、これからの新しい分野といえるが、著者はリバースモーゲージ制度に関するわが国での先行研究についても、三浦三郎（1997）、筒井豊春（1998）、村林正次（1998）、三国仁司（1988）、小林和則（1999）氏などの研究をサーベイし、そこでの問題提起に対する自己の見解を明らかにしている。本書はこうして新しい分野に新たな鋤を加えたものとして高く評価することができ、その学問的貢

献は大きいといえよう。

また、その問題点についての指摘も多面的かつ現実的で、正鵠をえている。今後の展望としては二つの方向があげられている。「福祉性」に重点をおいていくものと「事業性」に重点をおくものとのである。著者はアメリカにみるような政府の全面的関与を必要としながら、公的支援はあくまでも補助的手段としている。著者は制度の対象、目的を多様化することによって「事業性」が付加され、発展することによって、本来の目的であった「高齢者福祉」にもより多くの貢献が期待できるものとしている。

小林和則氏が民間プランにおいては運営主体が利益追求に走り、高齢化社会の福祉政策の一環として捉えるべき制度の基本的あり方を歪めると考え、公的プランに頼るしかないとしているのに対しては、著者は少子・高齢化の本格的到来を前に、国や地方自治体の財源は枯渇状態にあるとして、こうしたなかで現実にも、資産保有者のためだけに、行政がリバースモーゲージ・プログラムを実施することに対しては、不公平行政だと反対する市町村議会が事実、存在し、一部の住民のためだけに限定して公的資金を投じることへの反対意見を無視できず、間接金融方式（金融機関の斡旋）を採用している自治体が多いと指摘する。こうして著者は公的プランばかりで制度の発展を期待することには難しい点があるとして、これをリバースモーゲージ制度特有の限界かもしれないとして、「事業性」に期待を寄せるのである。

著者は民間サイドが主になって商品開発・販売を担当する生活余裕型商品（A型・B型・E型・F型）と、公的サイドが主に担当する福祉性の強い商品（C型・D型）とに分類して、それぞれの制度的特徴を明確化する方法をもって、利用者に対して多様な選択肢を呈示することが可能となり、様々な需要にフレキシブルな対応ができると考えている。だが、これからの「福祉社会」を展望したとき、それがどれだけの有効性をもちうるであろうか、問題なしとしない。

80年代に登場した民間版リバースモーゲージ制度はバブル崩壊とともに消失し、現在は地方公共団体による福祉サービスとして存続しているのが現実であり、そこにはおのずと限界があるという



ことである。リバースモーゲージ制度は老後の生活資金というよりも、余裕資金（旅行・趣味・買い物等）に充当される内容であるとする、低所得者というよりも、中流階層を対象としたものとなり、福祉制度の「補完的なプログラム」としても、そこに自から限界があるものといえる。

アメリカのリバースモーゲージ制度についても、アメリカ型の「豊かな生活」は消費者ローンに依存した（それが可能な）借金漬けの「浪費」生活ともいわれている。伝統的なミドルクラスが崩壊し、社会の二極分化が進みつつあるといわれる今日のアメリカ社会では、この制度の果たしうる役割についても次第に限界が見えてきているのではないかという疑問がある。全米退職者協会（AARP）など中流階層を対象としたNPO組織の果たしている役割とも関連して興味ある研究テーマである。アメリカ社会における高齢期の生活は、社会保障の欠如した、とりわけ医療・福祉の公的な保障が貧弱で、年金による老後生活も不安なものとなっており、金融制度が発達し、福祉制度の「補完的プログラム」が発達しているとしても、限界があるものといえよう。

本書において提示されたリバースモーゲージ制度についての著者の見解は明確であり、制度的な解明によってその根拠も裏けられている。これに期待をよせる著者と限界を重視する評者との見解の異なるところは立場の相違ということになる。現実の発展がやがてその見通しの正否を明らかにするであろう。

最後に、本書には形式的な瑕疵として、文章の整理や参考文献などの注記面で不十分な点がみられないではないが、これらは子細な問題で、本書の開拓的な内容のもつ意義を否定するものではないことを付言しておきたい。