

リバース・モーゲージと農協

新たな総合性発揮のために

〔要 旨〕

1. このところ、官民を問わずリバース・モーゲージについての関心が高まっている。その背景には、わが国における急速な高齢化の進展があり、その対応策の一つとしてリバース・モーゲージが有効との考えがある。
2. リバース・モーゲージは、住宅ローンのようなフォワード・モーゲージとは対照的な仕組みであり、借入者が存命中継続して借入を行い、死亡時に全額一括して返済するのが基本である。これを利用することにより、高齢住宅所有者が住み慣れた住宅に住み続けながら、その資産価値を現金化することにより、生活の安定を図ることができる。
3. 海外の事例で注目されるのは、アメリカで実施されている公的なプログラムである住宅資産転換モーゲージである。このプログラムはリバース・モーゲージの普及を図るためのテスト・プログラムであり、その成功が他の商品開発への刺激となっている。
4. わが国では、武蔵野市における取り組みを皮切りとして、地方公共団体を主体とした取り組みが続けられているが、その利用は低調である。その理由は、子孫に美田を残すという考え方が依然として強いなどの借入者側の事情や、不動産とくに中古市場が未発達であること等があげられている。
5. リバース・モーゲージは、都市部よりも高齢化が進展しているといわれる農村部においてもニーズは高いものとみられるとともに、金融、共済、資産管理等を総合的に行っている農協にとって取り組みやすい事業である。
6. ある事業が他の事業を活用するという形で総合性を発揮するというこれまでの取り組みもさることながら、そもそも総合性を備えている商品であるリバース・モーゲージを取り扱うことによって総合事業性を活用することは、地域の中核としての役割発揮を求められる農協にとって、重要な方向と思われる。

目次

はじめに

1. リバース・モーゲージとは
2. リバース・モーゲージの枠組みと役割
 - (1) 基本的枠組み
 - (2) リバース・モーゲージが抱えるリスク
3. 期待される役割
 - (1) 高齢者対策として
 - (2) 土地などの流動化

4. 内外の事例

- (1) アメリカのリバース・モーゲージ
 - (2) わが国のリバース・モーゲージ
 - (3) 民間の取り組み
5. 農協事業とリバース・モーゲージ
 - (1) 利用者のニーズ
 - (2) 体制上の可能性

おわりに

はじめに

このところリバース・モーゲージに取り組む必要があるとの気運が高まり、具体化に向けた検討がすすめられている。多くの場合、そのねらいは今後のわが国の社会構造の最大の変化といわれる高齢化問題への対応にある。例えば、リバース・モーゲージに年金を補完する役割を期待している場合がそれである。

高齢者対策については、農協系統としても昭和60年の第17回全国農協大会における「農協生活活動基本方針」を決議し、元気な高齢者に対する健康の維持増進・いきがいなどの生活充実活動と、介護を必要とする高齢者に対する生活援助活動に取り組んでいる。このような取り組みは、現状では運動という色彩が強く、今後、事業としての性格を強めていくとみられる。

この分野は高齢者の生活というさまざまな要素が複合しているため、総合的な取り

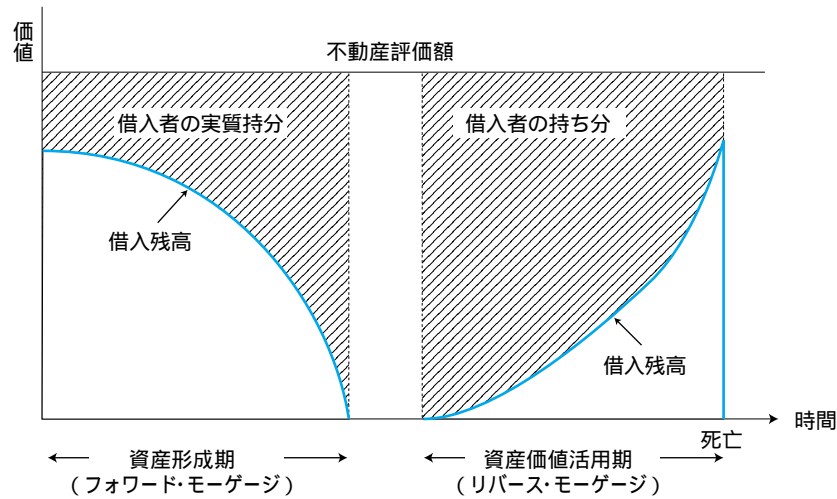
組みが求められる。そこで本稿では、リバース・モーゲージの仕組みを解説するとともに、農協らしい高齢者向け取り組み策としての可能性について検討してみたい。

1. リバース・モーゲージとは

リバース・モーゲージとは、所有する住宅(ストック)に住み続けながら、その住宅の資産としての価値を現金(フロー)化する仕組みである。わが国では「逆抵当融資」「持ち家転換年金タイプの融資制度」「住宅担保年金」「持家担保年金」等々さまざまな言葉がこれにあてられている。

リバース・モーゲージはフォワード・モーゲージ(抵当融資)に対する概念であり、両者は貸付期間と残高とが逆の関係になる。それを概念的に示したのが次の図である。

フォワード・モーゲージとリバース・モーゲージの概念



a. フォワード・モーゲージ

図の左半分に示したのがフォワード・モーゲージの概念であり、その典型は住宅ローンである。住宅ローンは土地や建物等の不動産を購入するための借入であり、購入時に必要額全額を借り入れ、それを一定期間にわたって分割返済していく。この場合、借入残高と期間との間には、時間が経過すればするほど借入残高が減少するという関係がある。逆にいえば、時間の経過とともに借入者の実質持ち分が増加していくという関係である。従って、借入者からみれば、住宅ローンは資産を形成するための借入という役割を果たしていると考えることができる。

b. リバース・モーゲージ

これに対して図の右半分に示したリバース・モーゲージは、期間中に返済されることなく借入残高は増加するだけである。返済されるのは、借入者の死亡時など契約

満了の要件に該当した場合であり、その時点で担保不動産の処分代金等によって一括返済される。このように、リバース・モーゲージは、時間が経過するにつれて借入残高が増加し、契約満了の時点で残高がゼロになる形である。この点がフォワード・モーゲージとは「逆」になっているため、リバースという言葉が使われている。

リバース・モーゲージは毎月一定額を分割して借り入れることができるため、借入金ではあるが年金に近い性格を持つことになる。

このように、住宅ローンの返済を終えるなどにより資産の形成ができた者が、その資産価値を少しずつ取り崩すことにより、自らの生活の水準を維持することができる点がリバース・モーゲージの役割であるといえよう。このベースには、自らが作りあげた資産は自らが使うという考え方、言い換えれば「子孫に美田は残さない」という考え方がある。

2. リバース・モーゲージ の枠組みと役割

(1) 基本的枠組み

a. 利用者

リバース・モーゲージの利用者は、一定年齢以上で、自己所有住宅に居住し、今後ともその住宅に住み続けたいと考えている者である。「一定の年齢」は、これまでに収集した内外の事例では62歳であり、その年齢は公的年金の支給開始年齢や生活に必要な金額等を勘案してモデルが決められることが多い。なお、借入者に配偶者がいる場合には、連帯債務者となることが求められるのが通常である。

また、リバース・モーゲージは居住している住宅を担保とすることが前提とされるため、その住宅には担保権が全く設定されていないか、または設定されていても被担保債権の残高がわずかであることが求められる。

さらに住宅の種類については、1戸建て住宅が対象となることは共通しているが、マンション等は対象外とするケースもある。これは、担保評価や処分の難易度を反映したものとみられる。

b. 条件等

借入可能額は、借入者の年齢(それによって決まる借入期間)、担保物件の評価額、適用される利率により算定される。このうち借入期間は、契約上最終年齢を100歳とするこ

とが一般的であるため、結果的には38年間の借入期間が最長となる。

借入方法は、年金と同様に毎月あるいは3か月ごとの分割借入を認めるものが多い。金融機関からみた貸付形式は、証書貸付の分割実行が多く、なかには当座貸越を利用するものもある。金利については、固定金利もあるが、変動金利を採用するケースが多い。返済は契約満了時の一括返済が基本であり、担保住宅の処分代金か、相続人が債務を承継して返済することとなる。

なお、超長期の貸付金となることによるリスクを回避するための保険が開発されつつある。

(2) リバース・モーゲージが抱える リスク

融資機関からみれば、長期の不動産担保貸付には不動産価格の変動などによる担保割れリスクがある。リバース・モーゲージのリスクも同様であり、具体的には不動産価格の下落、金利の上昇、そして借入者の長生きが三大リスクであるといわれている。

a. 不動産価格変動によるリスク

第一は、担保提供された住宅等の価値が下落し、その結果として担保割れが発生するリスクである。建物それ自体が劣化することが避けられないうえ、土地の価格変動も避けられず、かつそれは全国的に生じることが多い。そのため、設定されたリバース・モーゲージがおしなべて担保割れと

なってしまう可能性がある。

これを回避するためには、これまでの不動産担保融資で使われてきた手法である「担保掛け目」の設定のほか、一定期間（例えば10年）ごとの契約更新と担保の再評価、さらには保証または保険によるリスク・ヘッジが必要となる。また、時価による処分が容易に行うことができる中古住宅の取引市場が整備されていることも、間接的なヘッジ手段となる。

b．金利変動によるリスク

第二は、金利の上昇によって貸付金額がふくらみ、その結果不動産価格が変化していなくても担保割れが生じる可能性がある。リバース・モーゲージでは、契約時の利率と期間等により毎月の貸付額が算出・決定される。これに基づく貸付を固定利率で行えば金融機関のリスクが大きいため、変動金利制をとることが多い。これに加えて最終一括弁済であるため、金利が上昇すればするほど利息の増加によって借入金額が膨らみ、その結果として担保割れとなる可能性が高まる。

この回避策としては、完全な変動金利制の採用があるが、借入者の立場からみれば、金利上昇により貴重な資産価値が支払利息に消えることとなり、老後の生活の安定という本来のねらいから外れる結果をもたらす。従って、変動幅の歯止めとして、ある程度のキャップ、あるいはフロアを設ける必要があり、保険以外には有効なヘッジ手段がないといわれている。

c．長命によるリスク

第三が、契約時に通常想定される100歳を超えて借入者が長生きをした場合である。リバース・モーゲージは、借入者が死亡したときに担保不動産の売却によって回収するのが基本である。そのため、契約上の最終年齢以上に借入者が長生きした場合にも貸付を継続せざるをえないといわれる。なぜなら、借入者が存命中に契約どおりに担保処分を行って資金を回収すれば、その金融機関が非人道的という批判を受けかねないからである。そのために当初の想定以上に貸付額が増加し、担保割れとなる可能性がある。

このリスクを回避する手段としては、保証や保険の活用が考えられるが、このような保険を利用するということは、100歳までという最長年齢制限をなくすことにもつながる。

3．期待される役割

リバース・モーゲージへの取り組みの必要性については、いくつかの公的な審議会が提言を取りまとめている。それを大きく分けると、高齢者対応の視点からのもの、そして土地政策のそれからのものがある。

(1) 高齢者対策として

高齢者対応の視点にたつものとしては、例えば自由民主党の総合政策研究所が11年3月に公表した「年金制度のあり方」や、年金福祉事業団が本年3月にとりまとめた

住宅資金活用年金(年金リバース・モーゲージ)制度研究会報告書などがある。これらに共通しているのは、それぞれのタイトルに示されるように、リバース・モーゲージを、年金あるいはその補完商品とみている点である。

後述するように、現在とり扱われている、リバース・モーゲージは公的年金を補完するとともに、高齢者福祉サービスと組み合わせているものが多く、これが、リバース・モーゲージに期待されている第一の役割である。

(2) 土地などの流動化

つぎに、土地政策の視点にたつものとしては、例えば平成8年11月に土地政策審議会が内閣総理大臣に対して答申した「今後の土地政策のあり方について」、そしてこれを踏まえて同9年2月に閣議決定された「新総合土地政策推進要領 地価抑制から土地の有効利用への転換」がある。

このなかでは、住宅ストックの有効活用策として「高齢者が保有する住宅ストックを活用し、高齢者の居住の安定を図るため、住居時における家賃の一時支払い方式を活用してシニア住宅の供給を推進するとともに、リバース・モーゲージ制度について検討を進める」と明記されている。

これは、シニア住宅という点を強調してはいるが、リバース・モーゲージ完了時に担保不動産が処分されること、つまり不動産取引が発生することを前提にしている。すなわちリバース・モーゲージによって不

動産が回転し、それによる不動産市場の育成をはかることもひとつのねらいとみられる。その意味でリバース・モーゲージは、単に高齢者福祉の観点だけでなく、国民経済上有効な土地政策のひとつと考えることができる。

4 . 内外の事例

(1) アメリカのリバース・モーゲージ

リバース・モーゲージの起源は、1929年の世界大恐慌の影響が残っているイギリスにおいて始まったHome Equity Reversionと呼ばれる個人間の契約制度にさかのぼり、これがアメリカに影響を与え、リバース・モーゲージにつながっているという(参考文献5, P.326)。

また、同様の効果をもつ制度はそれ以外の国にもあるといわれるが、以下では、公的なサイトで情報入手が容易なアメリカの例に絞って紹介することにした。

アメリカにおけるリバース・モーゲージは、利用対象層によって大きく3種に分けられる。

ひとつは低所得・低資産層を対象として政府が主導する住宅資産転換モーゲージ・プログラム(Home Equity Conversion Mortgage Program, 以下「HECM」という)である。プログラムの名が示すとおり、HECMは公的な色彩が強い。その対局にあるのが高額資産保有層向けの民間商品であり、銀行を中心とする民間機関の融資商品である。また、これらの中間に位置するものと

して半官半民の連邦抵当金庫が提供している商品である「ホーム・キーパー(Home keeper)」がある。

これらのなかでテストケースとして注目を集めているのがHECMであり、以下ではその概要を紹介することにしたい。

HECMは、連邦政府機関である住宅都市開発省(以下「HUD」という)が、1987年から推進している実験プログラムである。当初は、1991年に終了の予定であったが、何度か延長され、現在のところ2000年9月まで新規契約の受付が継続されている。HECM取扱機関は、HUDの保険付ローンの取扱いを認められている銀行、モーゲージ会社および貯蓄貸付組合である。

1996年度にHECMプログラムは、369百万ドル相当、3,604件に適用された。1996年9月30日以降、約16,000件のHECMローンが実行されている。

a. 制度の概要

HECMは、高齢住宅所有者がそれまでに築き上げた資産価値の一定部分を利用しながら、その住宅に住み続けることができるようにすることを目的としている。具体的には、高齢住宅所有者が保険付リバース・モーゲージ、つまり資産を収入に転換する不動産抵当付融資を受けることができる。

また、HECMの利用にあたっては、HUDの認定を受けたカウンセリング業者による無料のカウンセリングを受ける必要があること、そして融資機関のリスクを軽減するため、HUD内にある連邦住宅局(Federal

Housing Administration : FHA)がHECMローンについての保険を引き受けていることが、制度上の特徴である。

借入者

借入者は、つぎの三つの条件を満たすものである。それは、まず年齢が62歳以上であること、つぎに住宅についての抵当借入残高が非常に少ないか、その住宅が抵当に入っていない状態で所有していること、そしてHUDが認定したカウンセリングを受けていること、である。

担保にできる資産

担保適格性のある資産は、現に居住する住宅でなければならない。具体的には、単一家族住宅、借入者が居住している共同住宅、移動住宅、FHAが承認した分譲マンション等が認められている。

借入可能額と金利

HECMにより借り入れることができる総額は最大クレーム金額と呼ばれ、所有者の年齢、利率、そして住宅の価値を要素として算出される。例えば、最近の利率でのローンを基本にすれば、65歳の人には住宅の価値の26%まで、75歳の人には39%まで、85歳の人には56%まで借り入れることができる。

金利は変動金利であり、利率の調整は2%キャップで毎月行われるとともに、ローン期間中の上昇・下降幅は10%までとされている。

借入方法

借入者は、終身分割、確定期間分割、一括および一括と前二方法の組み合わせ、という五つの借入方法から一つを選択する。

なお、借入者は、モアゲージ残高を上回る売却額を確保できれば、借入方式にかかわらずいつでもそれを売却し、転居することができる。この時点でHECMは終了する。

資金使途

資金使途は、借入者の生活を維持・向上するためであれば問われない。また、抵当住宅の補修・修繕費に充てることもできるほか、ローン組成費用のうちの1,800ドルまで、住宅の評価・検査費用、そしてつぎに述べるモーゲージ保険の前払保険料など借入時の諸費用に充てることができる。

モーゲージ保険

モーゲージ残高が担保財産の価値を越えても、借入者はモーゲージを返済するために住宅を売却させられることはない。また、返済時にローン残高が資産価値を越えていても、借入者やその相続人は資産価値を越えて支払う義務はない。それは、FHAの保険が融資機関に対するすべての債務を対象としているからである。

FHAは、借入者から2種類のモーゲージ保険料を徴収する。ひとつは前払保険料であり、住宅価値の2%である。もうひとつは月払保険料であり、これはモーゲージ残高の年0.5%を月割りしたものである。

HECMがテスト・プログラムである理由

の一つが、保険料水準がリスクをカバーするのに十分なものであるかどうかを検証することにあつたとされている。HUDが連邦議会に対して提出した報告書によれば、結果として先に紹介した保険料率はリスクを十分ヘッジしうると評価されている。

(2) わが国のリバース・モーゲージ

a. 概要

わが国におけるリバース・モーゲージへの最初の取り組みはHECMよりも早く、昭和56年に東京都武蔵野市が行っている。それ以降これまでのわが国におけるリバース・モーゲージは、地方自治体を中心となって高齢者向けの福祉と組み合わせて取り組まれており、これらは公的プランと総称される。

公的プランは、融資主体によって二つに分けられる。ひとつは武蔵野方式と呼ばれる地方公共団体自身が貸し付けるもので、直接融資方式ともいわれる。もうひとつは、世田谷方式と呼ばれ、地方公共団体の斡旋により民間金融機関が貸し付けるものであり、間接融資方式あるいは融資斡旋方式といわれる。

つぎに民間プランとしては、不動産信託方式と不動産担保の年金ローン融資方式とがあり、主に信託銀行によって扱われている。なお、最近、新規に商品化した例として、殖産銀行が昨年6月に取扱を開始した「長寿」という商品があり、これについては後に紹介する。

b．武蔵野方式

武蔵野方式は、地方公共団体が自らの資金を貸し付ける直接融資方式の代表といわれ、同市のほか中野区も同様の仕組みをもっている。この方式の特徴は、原資が地方公共団体の資金であるということのほか、福祉公社^(注1)が大きな役割を果たしていることにある。

まず、利用資格があるのは、市内に1年以上居住しているおおむね65歳以上の高齢者である住宅所有者である。これに該当する市民はまず福祉公社との間で、有償在宅サービスの提供を内容とする家庭援助等給付契約を締結し、その契約書を添えて市に借入申込を行う。市は条例で定められた基準に基づき担保等の審査を行う。貸付が決定されれば、市との間で金銭消費貸借契約を締結することとなる。

担保は1戸建て住宅のほかマンションも認められている。住宅等には根抵当権が設定されるほか、代物弁済予約、所有権移転請求権の仮登記も行われる。資金は、利用者の委任に基づいて、3か月ごとに福祉公社が利用者に代わって市に請求し、公社が福祉サービスの提供と利用者口座への資金振込を行う。なお、貸付利率は、年利5%の単利である。

(注1) 福祉公社とは、ほとんどが無償でサービスが提供されている地方自治体が行う福祉事業を補完するために設立された財団法人であり、高齢者や身体障害者が住み慣れた地域で充実した生活をおくることができるように、有償でさまざまな支援事業を行っている。

c．世田谷方式

つぎに間接融資方式の代表である世田谷方式である。武蔵野方式と同様に、ここでも世田谷ふれあい公社が大きな役割を果たす仕組みとなっている。

まず利用者は、区内に1年以上居住するおおむね70歳以上の高齢者であり、その申込みにより同公社が民間金融機関に融資の斡旋を行う。民間金融機関の融資方法は、根抵当権設定による融資か、信託利用融資かのいずれかである。前者の場合は公社が第一順位の根抵当権者となり、後者の場合には公社に対して信託受益権証券を質入することが求められる。

貸付金は、公社が提供する有料在宅サービスに充当されるほか、在宅支援サービスを受けるための資金に充てられる。貸付期間中の利息は、公社が立て替えて金融機関に支払うため、借入者からみれば無利子借入という形になっている。

d．公的プランの利用状況と問題点

公的プランは、先駆的な取り組みといえるが、これまでの調査結果をみる限りでは、その実績は低調である。平成5年3月末時点における取扱実績は、取扱開始後約20年を経過した武蔵野市が延べ76件(同時点の契約数は18件)と突出している。ついで世田谷区が同じく21件(同16件)、中野区13件(同7件)であり、それ以外の地方公共団体は一けた台の実績にとどまっている。

最も取扱実績の多い武蔵野市でみると、既に52件が解約され、約7億4,300万円が返

済されている。そのうち死亡によるものが26、自己都合によるものが26と半々である。死亡による解約についての返済方法をみると、すべて相続人が債務を承継したうえで返済しているという。その理由は、「競売価格は市場価格よりも少なくとも20～30%低くなってしまうため」と分析されている。

さらに、武蔵野市の場合、このところの地価下落による担保割れが生じている。そのため担保割れを理由として融資を打ち切ったケースが6ある。ただしこれらは、融資の打ち切りであって、返済を求められているわけではない(以上の実績値等は参考文献5による)。

以上のように利用が低調である理由として指摘されている点を要約すると、まず法定相続人の了解を取り付けるのが難しい場合が多いこと、があげられる。公的な制度では、法定相続人のうち最低2名を連帯保証人にすることが求められるため、理解が得られにくいという。

さらに、自治体によってマンションが対象となるかどうかが異なっていることや、世田谷方式のように土地評価額が5千万円以上であることが求められるなど、対象者が限定されていること、などがあげられている。

(3) 民間の取り組み

民間のリバース・モーゲージの一つの形は、金融機関が貸し手となる世田谷方式である。実際これまでに各信託銀行が取り

扱っているリバース・モーゲージは、この方式の発展型とみることができる。

このようななかで、最近新たに商品化されたものとして注目される殖産銀行の「長寿」の概要を紹介したい。^(注2)

まず借入者は、県内に居住する65歳以上の人で、推定相続人全員の同意が得られることが条件となっている。資金用途は老後の生活資金であり、事業資金は除外されている。

融資の形態は当座貸越で、年2回、6か月ごとの分割融資である。貸越の担保は、自己所有の居宅およびその土地であり、借地やマンションは除外されている。担保権の設定は、第一順位の根抵当権とともに、条件付き所有権移転仮登記も行われる。また、保証人については、原則として推定相続人のうち2名の連帯保証が必要とされている。推定相続人が配偶者のみの場合は連帯債務者となる。さらに推定相続人がいない場合には、本人と契約した任意代理人が連帯保証人となる。なお、これらに加えて、同行系保証会社の保証も付けられている。

貸越限度額は、300万円以上5,000万円以内で、根抵当権設定額の90%までとされている。なお、融資利率は、住宅ローン10年ものの固定金利が適用され、発売時点(平成11年6月)では3.6%であった。

契約期間は、当初契約日から10年以内とされ、最長10年経過時に担保物件を再評価のうえ、期間の延長が認められる。ただし、最終融資は100歳を超えないとされており、実質的に最長25年となる。

返済方法は、契約期間満了または本人死亡後に、元利金全額を一括返済することとされている。また、担保物件の処分により弁済する場合には、相続が確定する6か月以内の期間内は猶予される。さらに、本人の希望により、毎月1万円以上を返済することもできる。

(注2) 本項の内容は、殖産銀行のHP (<http://www.shokusan.co.jp>)のニュースリリースに掲載されたものであり、同行総合企画部広報課の了解を得て紹介したものである。

5．農協事業とリバース・モーゲージ

以上、内外におけるリバース・モーゲージへの取り組み状況を簡単に紹介した。ここでは、農協の取り組み可能性について検討してみたい。

(1) 利用者のニーズ

a．農村の高齢化

まずはじめに検討する必要があるのは、農協がリバース・モーゲージに取り組むにあたって、利用者のニーズがあるかという点である。

年金型のリバース・モーゲージを利用する可能性があるのは、高齢者である。そこで農家における状況を見ると、農家の高齢化は一般世帯に比べて20年進んでおり、しかも子弟の農外流出により、次世代層が昭和(注3)一けた世代を大きく下回っている。

あとつぎとの関連をみると、95年農業センサスによれば、総農家戸数344万4千戸の

うち同居あとつぎがないのは155万3千戸あり、このうち他出あとつぎもない農家は80万6千戸である。さらにこのうち夫婦である農家は75万4千戸、単身は5万2千戸となっている。

以上のように、高齢化がすすみ、かつ、あとつぎのいない農家が多いことからみて、農協がリバース・モーゲージを活用して高齢農家の生活の安定をはかるとともに、農地を含めた資産を管理し、将来の流動化に關与する必要性は高いとみられる。

つぎに、リバース・モーゲージがどの程度認知されているかである。

総務庁が平成7年度高齢者対策総合調査として「高齢者の経済生活に関する意識調査」を行っている。これは全国の60歳以上の男女に対して面接により調査を行ったものである(有効回答数2,162)。

調査結果によれば、「年金で生活費を何とかまかなえると思う」は35%にとどまり、過半の人はなんらかの形で年金を補う収入が必要と考えている。そこで、年金以外に収入がない場合の対応についての回答をみると、最も多いのは「子どもに助けてもらう」(37%)であり、加えて就業収入が得られなくなった場合には「貯蓄を取り崩していると思う」が55%であった。

また、不動産については「子どもに継がせるべきである」が65%と過半を占め、しかも「老後の世話をしてくれたかどうかに関係なく譲る」が50%である。このように、依然として「子孫に美田を残す」という考え方は根強く、農村部ではこの傾向がさら

に強いという見方もある。

リバース・モーゲージの利用意向についての質問では、「利用したい」が4%、「関心はある」が15%であり、約2割が前向きに回答しているという結果であった。先にみたとおり、リバース・モーゲージの利用が低調で、制度自体あまり一般化しているとは言い難い現状からみれば、この2割という水準は高いとみてよいのではないだろうか。とすれば、農協としてもリバース・モーゲージに取り組む必要性はあると思われる、事業機能や体制上の取扱い可能性について検討する必要がある。

(注3) 内田多喜生「高齢化による農家・農村の変化と農協事業への影響」本誌98年12月号参照。

(2) 体制上の可能性

a. 必要な事業機能

リバース・モーゲージを取り扱うために必要となる事業機能を改めて整理してみると、次の3点に集約できる。

第一は、融資機能である。これは単に貸付を行うだけでなく、不動産の評価や貸付後にもそれを管理することまでも含む。この機能は金融機関であれば当然保有する機能であり、農協も同様である。利用者として農家を想定した場合、農地の管理までを行うことが必要となろうが、それを行うことができるのは、まず農協である。

第二は、不動産の流通に寄与するというリバース・モーゲージの特性から求められる機能として、不動産の売買がある。先に公的プランで述べたとおり、契約満了時の

対応は相続人による債務承継のみというのが実情であり、その理由の一つとして競売価格が実際の売買価格をかなり下回っていることが指摘されている。これまでの民間プランの担い手が信託銀行であったことは、信託機能の活用という側面もあるが、不動産事業に詳しいという側面を見逃すことはできない。農協も組合員がもつ不動産の活用をはかるという観点から、資産管理事業に取り組んでおり、この意味でも農協はリバース・モーゲージに取り組みやすい立場にある。

第三は、高齢者を対象としているがゆえの高齢者向け支援サービス機能である。農協の高齢者福祉事業は、平成4年の農協法改正により法的に確立されており、事業の性格上厚生事業と同様に員外利用も組合員と同等まで認められている。

冒頭に述べた農協大会の決議を受け、農協は同事業に取り組んでおり、平成11年度末では、助け合い組織設置農協数は644、ホームヘルパー養成数は約8万人、地域福祉活動コーディネーター養成数約3千人、となっている。このような状況からみて、公的プランに近いリバース・モーゲージを取り扱う体制は、かなり整備されているといえよう。

b. 独自性の発揮

先に取り上げているように、リバース・モーゲージはさまざまな機関や団体から、その活用についての提言が行われ、その具体化に向けた取り組みが行われている。

従って、今後の条件整備ともあいまって利用の促進が図られるとみられる。そのなかで、リバース・モーゲージに取り組むためには、それぞれの取扱機関に独自性が求められる。

農協が銀行などと異なる独自性の第一は、協同組合性そのものに求めることができる。非営利の会員組織であり、地域との密着度の高い農協は、組合員や地域住民にとってより身近な存在であり、信頼も得ているとみられるからである。

第二は、リバース・モーゲージに必要な諸機能を、農協は単独で備えているということである。いわば、一か所ですべてが充足できるというワンストップ性を農協が備えているのであり、この点は、他の機関とは大きな違いである。

第三は、行政、特に市町村との連携の取りやすさである。評価は別として農協は地方行政と密接であり、地域において大きな役割を果たしてきている。事業面でも、地方公共団体との取引が増加していることに加え、ホームヘルプ等高齢者福祉についての公的なサービスを受託する農協も増加している。高齢者福祉は公的な側面が強いとされるだけに、農協はこの分野で一層役割を果たすことが期待されている。

おわりに

農協の事業運営については、これまで折りに触れて総合事業性の発揮が必要であるとの指摘が系統内外からだされてきた。逆

に言えば、そのような指摘は総合性が発揮されていないのではないかという認識に立つとみられ、その原因の一つとして総合事業体でありながらも、現実には縦割りの弊があると指摘されてきた。

しかし、それはひとつひとつの事業機能に磨きをかける働きかけが行われてはきたが、あくまでひとつの事業の枠内であり、他の事業との組み合わせは付随的に行われてきた結果といえるのではないだろうか。とすれば、事業の観点もさることながら、ひとつの商品や仕組みのなかに総合事業性の実現できるよう工夫する必要がある。この意味からも、農協がリバース・モーゲージに取り組むことが求められると考える。

主要参考文献

本稿で参照した報告書等の一部を除き、ホームページからダウンロードしたものである。

1. 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、1997年12月
2. 森毅監修『息子、娘に頼らず老後を楽しく生きる法』中経出版、2000年1月
3. 自由民主党総合政策研究所「年金制度のあり方を考える」同研究所企画委員会、総研レポート55
4. 小島勝衛、根上彰夫、宇於崎勝也、劉銑鐘「日本におけるリバース・モーゲージ制度の活用方策に関する研究」平成9年度日本大学理工学部学術講演会論文集
5. 劉銑鐘、小島勝衛、根上彰夫、宇於崎勝也「高齢者の持家を活用した生活安定に関する研究」(財)住宅総合研究財団、研究年報No.26、1999年版
6. 飛田英子「リバース・モーゲージ定着への課題(上)(下)」金融財政事情2000年7月31日号、同8月7日号
7. 総務庁「高齢者の経済生活に関する市来調査」平成7年度
8. CRIレポート「リバース・モーゲージ」

(田中久義・たなかひさよし)