

リバース・モーゲージシステムの利活用による都市再生の研究
～老朽化マンションの建替えの合意形成促進手法～

代表 田中 啓一（日本大学経済学部 教授）
委員 丸尾 直美（日本大学理工学部研究所 教授）
" 田中 正秀（金澤星稜大学経済学部 助教授）
" 明野 斉史（朝日大学法学部 非常勤講師）

〔研究報告要旨〕

わが国の大都市の都心部には戦後復興の過程で建設され、老朽化した住宅等の建物が密集する地域が多数存在する。こうした老朽化した住宅には高齢者が居住することが多く、再開発事業への合意形成が困難なため、事実上、手付かずになっている地域が少なくない。とりわけ、都心居住の中核となっている分譲マンションは今後、老朽化が進み建替え問題に直面するが、多くの課題を抱えている。老朽化マンションの円滑な建替えシステムの構築は小泉内閣が掲げる「都市再生」に直結することであり、低迷する日本経済を活性化させる原動力のひとつになるものと期待される。

高齢者が保有する不動産を活用した制度には、アメリカやフランスで普及しているリバース・モーゲージやピアジェといったものがあるが、現時点では、私的社会保障の一環にとどまっている。わが国でも、既存ストックの有効活用等でリバース・モーゲージのシステムが注目を集めているが、それらは対象物件ごとの個体の視点からのアプローチであり、「都市再生」を視野に入れた面的な視点からの研究は皆無に等しい。そのため、マンション等を含めた再開発事業に、リバース・モーゲージシステムを活用し合意形成を促進する制度を構築することは、地域住民、とりわけ高齢者に配慮しながら「都市再生」を早期に実現していくためには非常に重要なポイントであると思われる。

老朽化マンションの建替え及び市街地再開発において合意形成は非常に困難なものであるが、現状を放置しておくともマンション及び地域のスラム化を促進させる可能性が非常に大きい。そこで、リバース・モーゲージやピアジェのような高齢者が所有するストック資産（主に居住用住宅）をフロー化（現金化）させる制度を活用することによって、高齢者が抱えている経済的不安を取り除き、再開発計画への参画を促す制度を考察した。その際に、必要な法整備や財政支援を見出した上で、既存の制度を整理し、欧米の事例を参集、比較検討してモデルを構築した。