

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～

1. はじめに

バブル崩壊以後、深刻な経済不況に苦しむ日本経済であるが、その再生のためには、高度成長期のマイナスストックの解消も大きな課題となっている。それらの一つに老朽化マンションの建替え問題がある。都心居住の中核は、東京オリンピック時より、マンション（集合住宅）となってきたおり、いまや 400 万戸、1000 万人以上の居住者がいるが、物理的要因や安全性から老朽化マンションの建替えが焦眉の急な課題となってきた。

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。これらの地域は道路や公園等の公共施設の設備も不十分であり、防災上の視点からも再開発を進めることが必要となっている。しかし、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、手付かずに残っている地域が少なからず存在している。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、これらはあくまでも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。

老朽化マンションを含む市街地再開発における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、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。

従来まで行われてきた点的な再開発事業の問題を以上の方法でクリアにした上で、さらに、当該マンションや周辺地域を含めた開発が必要不可欠であるので、第二段階としてPFI手法などを使い、都市再生を図る手法の構築に努めた。

その際には、地球環境との共生を視座に入れながら、都市環境の整備・向上を図っていく。

研究の第1段階では、現在、早急に再開発を実施する必要があると考えられている地域（港区赤坂、中央区月島等）において、これまでの研究・ストックに加えて、さらに登記簿及び現地調査を行い、権利関係や抵当権の現状把握を行った。その結果、地域ごとの特性を把握し、地域に適したプランを提案する。そして、それらのプランが高齢者の経済状況にどの程度影響を与え、どの程度の普遍性を持ち合わせているかも併せて検討し、再開発を促進するスキームにふさわしいプランを考察した。