

田中 啓一

日本大学経済学部 教授

## リバース・モーゲージの私的社会保障から街づくりへの多面的活用システムの研究

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。