

## 博士学位論文

(内容の要旨及び論文審査の結果の要旨)

氏名	Kurata Tuyoshi 倉田 剛
学位の種類	博士 (経営情報科学)
学位記番号	経博 甲 第3号
学位授与	平成20年2月25日
学位授与条件	学位規程第3条第3項該当
論文題目	リバースモーゲージ・システムの多面的効用に関する研究 — 高齢者世帯の持家と会計学的考察 — The Study of Pluralistic Effects of the System of Reverse Mortgage — The Interdisciplinary Research of the Home Equity of Aged Household Economy —
論文審査委員	(主査) 教授 野村 健太郎 <sup>1</sup> (審査委員) 教授 中田 信正 <sup>1</sup> 教授 鈴木 達夫 <sup>1</sup>

### 論文内容の要旨

本稿の研究動機は、わが国の高齢者世帯の経済的自立を支援する持家福祉年金制度「リバースモーゲージ・プログラム (reverse mortgage program)」の普及・定着である。国連の定義によれば高齢社会 (aged society) とされる日本の人口構成の不整形が、行財政にかつて類を見ない歪みと肥大化をもたらしている。1979 (昭和54) 年8月の「新経済社会7ヵ年戦略」(閣議決定) において、個人の自助努力と家庭や近隣・地域社会等の連帯をベースにした「日本型福祉社会論」が展開されていた。それから以降は、社会福祉施設の国庫負担を軽減させ、同時に「在宅福祉サービス」を促進させるといった、高齢期の居住形態が、それまでの「施設型」から「在宅型」へと転換が試みられた。このような日本の社会福祉政策上の反転は、アメリカにおいては早くも1960年代後半に始まっており、その政策の核ともいえる支援措置が「リバースモーゲージ・プログラム」であった。リバースモーゲージ・プランとは、高齢者が居住している家 (持家) の資産価値を年金として換算 (時価評価) し前渡し、死後に一括返済させる仕組みの「持家高齢者向け福祉年金ローン」であり、その政策含意は「在宅医療・介護」の支援・促進であった。

本稿でアメリカのプログラムを研究の一つの柱として据えた理由は、高齢者世帯の持家を借入返済の原資と限定している点、即ち、住宅資産の継続可能性だけを物的担保として、人的担保を求めない融資の公平

性 (fairness) の評価であり、また非遡及型融資 (non-recourse loan) が住宅の持続可能性 (担保力) を増強・延伸させている経済効果にも刮目したからに他ならない。退職者向けの「持家担保融資 (home equity loan for retiree)」とも理解できるリバースモーゲージ・システムから、我々が見出す教訓は少なくない。この先も高齢化が進行するわが国においては、在宅介護・療養の支援・促進は選択すべき方向であり、その施策のセーフティネットとしてリバースモーゲージ・プログラムに期待する声は大きい。

リバースモーゲージについては、これまで各省庁の研究機関や企業の研究所、また大学などでも研究されてきているが、往々にして専門領域的な分析や表層的な制度研究などに偏り、実態から乖離している所為か、わが国のリバースモーゲージ市場は未だしもアーリーである。リバースモーゲージは、その本義的な目的である居住福祉的効用の他に、不動産市場や金融市場は言うに及ばず、環境保護の領域にまで波及する「環境経営型3Rプログラム」としても高く評価できる。したがって、その研究方針としては、既成の学問的領域や固定的な条理定説に拘束されない学際的俯瞰と横断的理論の展開が必要とされている。

本稿の研究スタンスも、「固定資産 (持家)」を「流動資産 (キャッシュ・フロー)」に転換する「流動化システム」——本稿では「リバーシブル・システム; reversible system」と造語——を「高齢者家計」の自助的な「資産運用手法」と看做し、「持家」についても、「生存権的資産」とする法学的視点、「固定資

1 愛知工業大学 経営情報科学部 (豊田市)

産」とする会計学的視点、「建築物」とみる工学的視点など、努めて学際的な視角から論証を試みている。本稿は、3部から構成されている。

I部では、アメリカとオーストラリアのリバースモーゲージ制度を論じている。アメリカの場合は、公的医療制度や企業年金などの歪み、また所得格差などから高齢者家計の経済的負担が深刻なだけにリバースモーゲージに対する政府の期待は大きく、その関与・支援は先駆的である。住宅資産の持続可能性に密接に関わっている金融制度などについても学際的な論究を試みている。リバースモーゲージ・システムに懐疑的であったテキサス州の地域特性なども考察している。またオーストラリアの比較的新しいリバースモーゲージ市場を概説している。同国の好調な不動産市場、ドラスティックな金融市場、そして特徴あるリバースモーゲージと、その鼎ともいえる連関性についても論究している。

II部では、日本のハウスメーカーや金融機関などが扱っているリバースモーゲージ商品について整理し、最近の動向とその課題を論じている。厚生労働省のリバースモーゲージ制度は、基本的人権に基づく生存権の保障、福祉性や公平性など法学的視点からも検討している。企業のリバースモーゲージ商品の利益追求ゆえの制限性、公的リバースモーゲージ制度の公平性優先ゆえの狭隘性などについても論証し、夫々の目指すべき方向を示唆している。

III部では、リバースモーゲージの制度環境として、不動産市場、住み替え支援制度、法的基盤、地域特性などを概観し、既存の住宅ストックの持続可能性の補強や新たな法理論的価値（現存性価値）の概念について、会計学的理論から測定し、論証を試みている。本稿の理論的根幹を成している「居住福祉」は比較的新しい福祉系概念であり、その論拠となる「福祉性価値」についても改めて定義付けしている。高齢期の経済的自立に資する「持家」の「持続可能性」は、理論的には「福祉性価値」とも等価なはずであり、その非可視的な価値（現存性価値）、会計学的資産評価、関連市場との補完性、また地域性要素との相関性などから形成されていると、論証している。

#### 論文審査結果の要旨

本研究の研究動機は、わが国の高齢者世帯の経済的自立を支援する持家福祉年金制度「リバースモーゲージ・プログラム」の普及・定着にある。高齢者が居住している持家を年金の原資として限定し換算して、生存中は貸し付を行い、死後に一括返済させる持家担保年金融資（home equity loan for retiree）がリバースモーゲージであり、当該制度の目的は高齢者の在宅医療・介護を重視し、これを支援・促進することにある。アメリカでは、1960年代後半に社会福祉政策上の方向転換が試みられ、当該政策の中核をなしたものととしてリバースモーゲージ・プログラムを位置づけることができる。近年に至って、アメリカ社会では、公的医療保険制度や企業年金などの歪みがみられ、所得格差に喘ぐ高齢者会計の経済的自立を支援することに係るリバースモーゲージは、有効に機能し成功裡に進展している。

日本においても高齢化の進展が著しく、1979年8月「新経済社会7ヵ年戦略」では個人の自助努力と家庭や近隣地域社会等の連帯をベースにした日本型福祉社会論が展開されてきた。そして社会福祉施設の国庫負担を軽減させ、「在宅福祉サービス」を充実させる政策に転換させ、高齢期の平均的な生活形態も、従来の施設型重視から在宅型重視へと転換させた。倉田氏は、これに関連して、この政策展開はアメリカの社会福祉プログラムであるリバースモーゲージを研究課題にすえた導引として位置づけている。同氏は、欧米に端を発したリバースモーゲージから、持家の居住福祉性と持続可能性、在宅資産を老齢年金に転換させる合理性、地球環境への配慮等々、その多元的効用は広汎に渡っていることを指摘し、その特徴を指摘している。日本では、より一層高齢化が進行していくので、高齢者の在宅介護・療養の支援・促進は重要な課題となり、その施策であるセーフティネットに係るリバースモーゲージに大きな期待を寄せている。

リバースモーゲージについては、従来、各省庁の研究機関や企業・大学でも研究されてきているが、その研究成果は専門領域に偏重しており、一般的表層の研究に特化している。そこで、リバースモーゲージの多元的効用に着目し、学際的研究課題を次の諸点に収束させて考察している。①高齢者世帯の持家だけを借入返済の原資として限定し、住宅資産の持続可能性を物的担保として、人的担保を求めない融資の公平性を評価し、非遡及型融資（non-recourse loan）が住宅の持続可能性（担保力）を補強・延伸させている経済効果を強調すること、②「固定資産（持家）」を「流動資産（キャッシュ・フロー）」に転換する「流動化システム」には——本論文ではこれを「リバーシブル・システム（reversible system）と称している——本義的な目的である「居住福祉的効用」のほかに不動産市場や金融市場、そして環境保護のカテゴリーにまで及ぶ「循環経営型3Rプログラム」としての社会資本の作用を強調すること、③高齢者世帯の持家にも企業会計の「原価償却理論」を敷衍させる方法で租税負担を時系列的に逡減させていく福祉的効果を強調すること、以上である。

上記の諸点を研究課題の柱とし、さらに逆想的ともいえるリバースモーゲージを研究する視座として、既成の学問的領域や伝統的な条理定説に拘束されない学術的考察や横断的理論展開をはかりかつ何よりも現実的視角から論及している。リバースモーゲージを「高齢者家計」の自助的な資産運用手法とみなし、個人の家計にも企業理論を展開し、租税負担の軽減化を検討する会計学的視点、持家を生存権の居住用資産と解する法学的視点や、建築物とみる工学的視点など、学際的視角から広角度の論証ゆえの制限性、他方、公的リバースモーゲージ制度の公平性優先ゆえの狭隘性などを論究し、それぞれの課題を明確化している。また、住宅資産の持続可能性を補強する主意の法理論的価値（生存権的価値）を定義づけ、住宅市場や金融制度にはめ込むべきシステムティックな取引モデルなども検討し提言している。高齢者世帯の担税力に対する配慮の必要性も豊富な海外事例を指摘しながら論述している。

より具体的な論文構成の中身は、まずI部において、

アメリカとオーストラリアのRMPを取り上げて各国の社会経済の特質などとも対比させて、その多面的効用を論説し、住宅資産の持続可能性と金融制度との相互補完性について学際的に論及している。リバースモーゲージには長らく懐疑的姿勢を固持してきたテキサス州の地域特性なども検討している。オーストラリアの比較的新しいリバースモーゲージ市場を取り上げ、その好調な不動産市場と激変的な金融市場との相関性なども考察している。

Ⅱ部では、日本のハウスメーカーや金融機関などのリバースモーゲージ商品について論述し、最近の動向と課題を慎重に検討している。自治体や厚生労働省のリバースモーゲージ制度では基本的人権に基づく生存権の保障など法学的視角から検討している。企業のリバースモーゲージ商品の利益優先敢行した沖縄本島とオアフ島を対比させながら、自然環境と暮らし、経済環境とリバースモーゲージ、などの補完性を分析し論及した。住宅資産に関する理論研究として、「担保力」、「現存性価値」、「権利の分解」、「租税負担の軽減」などの重要課題に接近し、新しい知見を得ている。

Ⅲ部では、リバースモーゲージ制度の環境をめぐって不動産市場、住み替え支援制度、法的基盤地域特性などを検討し、既存の住宅ストックの持続可能性の補強や、新たな法理論的価値（現存性価値）の概念について、会計学的理論から測定し論証を試みている。

本研究の理論的根幹を成している「居住福祉（well-being）概念」は、比較的新しい福祉系の理念であり、倉田氏は「福祉性価値」すなわち「現存性価値」を新たに定義づけしながらその論拠づけに機能させている。高齢期の家計の経済的自立に資する「持家」

の「持続可能性」の経済的価値は、理論上、リバースモーゲージ・ローンの融資総額と等価であるとして論証している。リバースモーゲージ・システムのメカニズムを持家の所有権の分解理論をもって定義づけて、その論証を試みている。現地調査を行っている。（倉田氏が一級建築士や法学修士号、経営学博士号をすでに取得している基礎的素養を有している実績をもって、上記のような学際的研究をなし得るとみられる。）そして同氏は、高齢者世帯の実態と不動産市場の取引形態の絡み、「住み替え支援制度」の功罪、金融制度の後進性などに関連してもリバースモーゲージ制度を検討していることは注目される。

以上の研究から倉田氏は、リバースモーゲージの転換システムについて主として住宅の資産という側面を重視し、多角的に調査分析を行い、とくにアメリカ、オーストラリア、ハワイ、沖縄等の現地調査、面接実施、フィールド・スタディを重視し現実に対応した研究を行っているのは大きな特徴であり、リバースモーゲージについてすでに出版した著書に加えてさらに補完的に本研究で行っているのは創造性に富んでいる。外国語の会話力、読解力を生かして現地調査を行っている。日本のこれからの高齢化社会の進展に対応してリバースモーゲージの機能を分析しているのは先駆的であり、さらに今後の学界に貢献することが期待され、博士（経営情報科学）の学位論文として価値あるものと認める。

（受理 平成20年3月19日）