

## 高齢化社会における 住宅金融とケア

東洋大学  
法学部教授  
太矢一彦



日本における高齢者ケアは、2000年以降の社会福祉基礎構造改革において大きく変貌を遂げた。介護保険制度の導入で、それまで公的な補助が一切無かった民間の有料老人ホームに一定

の条件のもと介護給付がされることになり「介護ビジネス」という市場が生まれた。

2006年には、老人福祉法に規定されている老人ホームの定義が変更され、有料老人ホームの対象は大きく拡大。2011年、サービス付き高齢者住宅、いわゆる「サ高住」の登録制度が創設された。その背景には2020年には3900万人の高齢者人口を抱えるにもかかわらず、他の先進国に比べ高齢者住宅の供給が圧倒的に遅れているという認識から、民間の高齢者住宅を増やす目的があった。厚生労働省の調査では有料老人ホームの数は、2016年10月の時点で1万2570施設、定員数は48万人を超えている。サービス付き高齢者向け住宅は

2016年3月時点で19万9千戸。民間の高齢者住宅が重要性を増していることは数字の上にも表れている。

一方で、高齢者の生活費が高騰しているにもかかわらず、公的年金は減り続けるなど、高齢者の資金繰りに関する問題が表面化してきた。そこで昨今注目されているのが「リバースモーゲージ」という仕組みである。「リバースモーゲージ」とは、高齢者が自宅を担保として、そこに住み続けながら年金式に生活資金を借り入れることができるもので、原則として借主の死亡時に対象不動産を換価し、借入総額を一括返済する契約である。自宅を残しながら介護施設に入居する方法として、近年需要が増えている。

しかしながら、老朽化した住宅は対象として認められないなど、融資条件が厳しいため、実際は普及が広がらないのが現状だ。今後も高齢者人口の増加により介護施設のニーズはますます高くなるが、国の財政状況から公的な施設に期待することは難しい。その資金を補うために「リバースモーゲージ」の果たす役割は非常に大きくなると考えられ、この制度を活性化させる方策を検討しなければならない。

Profile  
太矢一彦  
Kazuhiko TAYA

●東洋大学教授。2004年獨協大学大学院法学研究科博士後期課程修了。博士（法学）。東洋大学法学部教授・東洋大学大学院法学研究科長。厚生労働省老人保健事業推進費等補助金「不動産を活用した補足給付の見直し等」に関する研究会、公益社団法人有料老人ホーム協会「契約等」に関する調査委員会、「入居者生活保証制運営委員会」、「有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査研究委員会」、「日本成年後見法学会（判例委員会）」等の委員を務める。高齢者の居住に関する法律問題を研究。