

中国におけるリバース・モーゲージ制度導入に関する研究(その一)

Introduction of the Reverse Mortgage System in China

○史斌¹, 根上彰生²*Bin SHI¹, Akio NEGAMI²

Abstract: According to the sixth census of 2010, Aging problem in China has become increasingly serious. How to ensure the retirement pension for the old people has become a serious problem for all levels of governments. Study on the development of Japanese Reverse Mortgage, and the relevant research in China, pointing out that the urgent needs and possibilities of introducing Reverse Mortgage scheme in China.

1. はじめに

中国の「高齢化社会」¹⁾への移行は日本などの先進諸国より遅れているが、そのスピードはいまや他の先進諸国よりも速い。2010年第6回中国国勢調査²⁾の結果公表が始まり、最新統計によれば、全国高齢者の人口は現時点で1億7764万8705人と全人口の13.26%を占め、2000年調査から2.93ポイント増加した(65歳以上は1億1883万1709人、8.87%、1.91ポイント増)。¹⁾

2. リバース・モーゲージとは

リバース・モーゲージ(Reverse Mortgage)とは、居宅用不動産(自宅)を所有する高齢者が、その居宅用不動産に住み続けながら、当該不動産を担保として、一括または年金の形で定期的に融資を受け取り、受けた融資は、利用者の死亡・転居・相続などによって契約が終了した時に担保不動産を処分することで元利一括で返済する制度である。

3. 中国におけるリバース・モーゲージの調査研究

日本では1970年代から高齢社会への対応政策の一環として議論が始まり、有償福祉資金を得ることを目的とした自治体制度が1981年に武蔵野市で始められた。

近年中国では、孟曉蘇・柴效武教授らの研究者により、2001年からリバース・モーゲージ制度に関する研究が行われている。彼らにより、リバース・モーゲージ制度に対する認識は国民の中で次第に広がりつつある。特に2006年中国の「两会」で、中国建設部科学技術司司長頼明氏に委託したリバース・モーゲージ制度導入の提案の議論は、全国から注目を集め、当時最もセンセーショナルな提案になった。

4. 中国におけるリバース・モーゲージ類似の実践

4. 1 南京の「以房換養」モデル²⁾

2005年3月南京市湯山温泉路1号に位置している留園老人ホームは全国で初めて「あなたの住宅をもらい、私はあなたのお世話をする」という名義を打ち出して、「空き巣老人」³⁾に向け「以房換養」のモデルを開発した。「以房換養」は南京市で60歳以上の個人で60m²以上の住宅を所有する高齢者に対し、健康を問わず、この住宅を担保とし、公証をした後「留園老人ホーム」に入居する。これから「留園老人ホーム」は高齢者の生活費や医療費など生涯の費用を全て負担する。また、「留園老人ホーム」は担保とした高齢者の住宅を賃貸し、家賃を得る。高齢者が逝去した後、この住宅の所有権は老年ホームに移転する。

4. 2 上海の「売後返賃」モデル³⁾

2007年5月上海市公積金管理センターは「売後返賃」を開発した。「売後返賃」は65歳以上の高齢者が自宅を管理センターに売却し、一括して売却金を得る。そして、管理センターからこの家を賃借して住む。賃借期間は契約により決め、賃借料は売却時の市場価額で一括して払う。賃借期間が満了した後生存していた場合、その後の賃借料は無料になる。一方、賃借期間に逝去した場合、残りの賃借料は老人の遺産相続人に返却する。

4. 3 北京の「賃貸換養」モデル

2007年10月18日北京で北京寿山福海国際養老サービスセンターと中大恒基不動産經紀有限会社を協力して「養老家屋銀行」というプロジェクトを実施した。60歳以上の高齢者はこの機構に申し込みを行い、北京寿山福海国際養老サービスセンターに入居できる。そして、自宅を中大恒基不動産經紀有限会社に委託して、賃貸をする。高齢者は受け取った家賃からサービスセンターに関する費用を支払う。不足する部分は高齢者の自己負担となり、超過する場合は高齢者の収入とな

1: 日大理工・院・不動産 2: 日大理工・教員・不動産

る。

4. 4 幸福人寿の「逆抵当融資寿險」

保険会社の幸福人寿は設立した当初から、リバース・モーゲージを重要な商品として研究・開発した。アメリカを参考し、既にリタイアした多くの高齢者が少ない年金での苦しい生活を余儀なくされていることを考慮して、彼らの所有している住宅を担保に毎月養老年金を支払うという保険商品とした。保険加入者は自分の家に住みながら毎月保険会社から養老年金を受け取ることができ、加入者の死後、その居宅は保険会社が所有することになる。

保険に加入できるのは62歳以上で、年金の額は資産価値や保険の加入年数などによって決まる。しかし、現時点では商品は検討中である。(Table1)

Table1. リバース・モーゲージ制度に関する実践

タイプ	南京の「以房換養」タイプ	上海の「売後返賃」タイプ	北京の「貸賃換養」タイプ	幸福人寿のタイプ
取扱開始時	2005.3	2007.5	2007.10	2007 審査通過
対象年齢	60 歳以上	65 歳以上	60 歳以上	62 歳以上
融資主体	福祉機構	政府に所属部門	福祉機構と不動産会社	保険会社
融資主体目的	営利	非営利	営利	営利
利用者の所用権	有	無	有	有
利用者の使用権	無	有	無	有
効果	2007 年中止	2010 年中止	2008 年初まで利用者ない	2011 年現在検討中

4. 5 小結

近年中国でリバース・モーゲージ制度に関する実践や探索をまとめると、以下の特徴がある。

(1) 養老の本質を見れば、四つのモデルの違いがある。

前述の三つのモデルの具体的な事例はリバース・モーゲージとはいえないが、似通っている。幸福人寿の「逆抵当融資寿險」はリバース・モーゲージに概当し、中国の状況からすると、早晚実施できると考えられる。応用性から見れば、前述の三つのモデルはリバース・モーゲージ理解して認められるまでの過渡期の産物と見なすことができる。今後実践の積み重ねにより中国に適当なリバース・モーゲージ制度が定着すると考える。

(2) 実施主体を見れば、多様化がある。

前述四つのモデルの実施主体は政府や民間機構である。留園老年ホーム、北京寿山福海国際養老サービスセンターや幸福人寿などは営利民間機構であるが、非営利の上海市公積金管理センターは政府の一部分である。リバース・モーゲージは金融商品だけではなく、社会の公益性事業とも言える。

(3) 住宅の所有権と使用権を見れば、多様化がある。

幸福人寿のモデルでは、利用者は契約した後、住宅の所有権と使用権を所有する。南京の「以房換養」モ

デルと北京の「貸賃換養」モデルでは、契約した後、住宅の所有権は利用者に所有するが、使用権は留園老人ホームと中大恒基不動産經紀有限会社に移転して、賃貸をする。上海の「売後返賃」モデルでは、契約した後、住宅の所有権は上海市公積金管理センターに移転したが、利用者が使用権の持って、住みつつける。

(4) 実施の効果を見れば、現状では低い。

前述の事例が始まる時、メディアや社会に注目されたが、実際契約のケースが少ない。南京の「以房換養」モデルは2007年12月に休業された。上海の「売後返賃」モデルも2010年11月に中止したまま、1件しかない契約を結んだ。北京の「貸賃換養」モデルでは、ニュースによると、2008年1月まで、入住了した10名の高齢者は中大恒基不動産經紀有限会社との契約ケースがない状況であった。幸福人寿の「逆抵当融資寿險」は今まで、まだ研究の段階である。成功とは言えない原因は新たな商品で、両方のリスクが高い、この制度導入の障害も多い。

要するに中国では、リバース・モーゲージ制度はまだ探索の段階で、国の政策や社会年金保障制度や住宅価格の変化や国民の観念の更新などに頼るのが現状である。

5. まとめ

日本に比べ、中国は90年代からもう20年弱と経験が短い、まだ理論研究状況である。日本での導入・普及を支えている背景は中国においても大いに参考になると考えられる。中国では低所得層への公的制度対応と富裕層への民間商品を開発するべきだ。公的保険及び証券化への保証等により、民間金融機関、投資家が参画しやすい環境整備を図ることが重要である。

注

- 1) 高齢化社会とは、高齢化率が7%から2倍の14%に到達するまでのことをいい、その期間(倍化年数)が、高齢化の進展のスピードを示す指標として国際比較などでよく使われている。一般的に、①60歳以上の高齢者人口が総人口の10%以上を占める社会、②65歳以上の人口が7%以上を占める社会という2通りの社会現象を指す場合がある。本論文において中国の場合は、前者を指す。
- 2) 第6回全国国勢調査は、2010年11月1日0時に実施。ここ10年の人口の数量・構成・分布・居住環境などに関する変化や状況を綿密に調査し、持続可能な発展の戦略および社会主義における調和の取れた社会づくりを支える科学的かつ正確な統計情報を収集するのが主要な目的。
- 3) 「空き巣老人」とは、子供が成人後独立し、高齢者夫婦だけで暮らす老人あるいは子供がない老人という意味である。

参考文献

- [1] 「2010年第6回中国国勢調査主要データ公報(第1号)」, 中国国家统计局ホームページ, 2010.4.28
- [2] 陳冠中:『「国際金融報」以房換養問世南京 制度的創新還是退歩』, 2005年04月15日号
- [3] 李季:「以房養老4種方式」, 大衆理財顧問, VOL. 303, pp. 71~72, 2008.09