

住宅年金の韓日比較と老朽住宅整備

朴 泰 珍 (東義大学校)

1. はじめに

日本と同様に韓国でも近年、高齢化問題が社会的そして経済においても最も迅速に対応しなければならない課題となっている。高齢化が急速に進行するにつれ高齢者の経済的な老後の生活の安定が両国の経済において重要課題になり、その問題を解決する手段として住宅年金（リバースモーゲージ）が導入されている。また高齢者が住んでいる住宅も老朽化が進んでおり、生活の安全と不便さにおいてもまた住み慣れている地域のスラム化といった様々な問題が生じている。

本稿は韓国と日本における住宅年金について概観してみる。その上、高齢者の生活安定に留まらないで高齢化によって必然的に生じる住宅の老朽化や住宅地のスラム化への対応として、いかに住宅年金（リバースモーゲージ）が活用できるのかを試みるものである。以下では、高齢化が進むにつれ生じうる老朽住宅の諸問題を改善するための方法の一つとして日本で活用されたいるリ・バース60と市街地整備型RMS（リバース・モーゲージ・システム）について調査し、老朽住宅または住宅地のスラム化に悩んでいる韓国への適応可能性を試みる。

2. 韓国の住宅年金制度の概要

韓国において住宅年金とは 55歳以上の住宅の所有者またはその配偶者が、①住宅所有者が所有する住宅に抵当権を設定するか、②住宅所有者と機関（韓国住宅金融公社）の間の信託契約した上で、自分の家で一生住みながら一定の期間あるいは死亡するまで毎月老後の生活資金を受け取るように国家が保証する制度である。①は抵当権方式、②は信託方式と呼んでいる。

表 1 抵当権方式と信託方式との比較

区分	抵当権方式	信託方式
担保提供方式	抵当権設定（加入者）	信託登記（機関）
配偶者承継	加入者の死亡の際、配偶者が住宅所有権を承継	加入者の死亡の際、信託契約によって配偶者が収益権を取得し、年金を承継
残余財産の帰属	担保住宅を処分し、残余財産は相続人に帰属	担保住宅を処分し、残余財産は指定された帰属権利者に帰属
実際の居住	加入者あるいは配偶者が担保住宅に実際に居住すべし	加入者あるいは配偶者が担保住宅に実際に居住すべし
賃貸借	保証金のある賃貸は不可	保証金のある賃貸は可能 （保証金は機関が指定する銀行に預ける）
担保住宅の類型	住宅、老人福祉住宅、住居目的のオフィステル	住宅、老人福祉住宅、住居目的のオフィステル

以上のように韓国における住宅年金は高齢者の住居の安定（終身居住）と老後の生活資金を補うものとして利用されており、年金のように毎月受け取る形をとっている。韓国の住宅年金の利点もしくは特徴としては、①生きている間、加入者と配偶者ともに自分の家で居住でき、②国が住宅年金の支払いを保証しているため、年金の支払いが中断されるリスクはなく、③年金受給者と配偶者の両方が死亡した後、年金の金額が家の価格を超えても、不足分は相続人に請求されず、逆に住宅価格が残っている場合は、残りの部分は相続人に行くことである。

韓国の高い高齢化率に比して国民年金などの公的年金の所得代替率は39.3% (OECD 2017)にとどまり、国民年金を補う老後の所得源が必要である。実際、住宅年金の利用者の平均老後所得代替率は公的年金30%、住宅年金70%となり老後所得の大半を住宅年金が占めている。

3. 日本の住宅年金制度の概要と市街地整備型RMS

(1) 日本の住宅年金制度の概要

日本におけるリバースモーゲージは、提供主体により大きく2つに分けられる。一つは、公的主体により提供されるリバースモーゲージで、武蔵野市等が実施している「直接融資方式」と愛知県高浜市等が実施している「間接融資方式」の2方式に分けられる。あと一つは、民間主体により提供されるリバースモーゲージである。武蔵野市が実施している「直接融資方式」についてみると、単独ではなく武蔵野市福祉公社の「有償在宅サービス」とセットで提供されており、有償サービスの資金や生活費・医療費等を自宅を担保に貸し付けている。

融資対象は、市内に1年以上居住している概ね65歳以上の世帯で、抵当権などが設定されていない持家の所有者となっている。また、一戸建てだけでなくマンションも担保の対象となっているが、一戸建ての場合、敷地の評価額の8割が融資限度額であるのに対して、マンションの場合、評価額の5割が限度となっている。融資の元本と融資にかかる利息は、償還時期到来後に相続人が現金で一括返済することになるが、返済にあたり担保物件を売却する場合、債務額や経費等を控除した残額は相続財産となる。他方、高浜市が実施している「間接融資方式」では、公的主体は融資の斡旋のみおこない、融資自体は協力金融機関の責任においておこなわれる。担保の対象は土地の評価額が2,000万円以上の一戸建、融資限度額は担保評価額の6割～7割、融資額は月額6万円が限度となっている。なお、2002年12月24日に「長期生活支援資金貸付制度」が創設されたこともあり、自治体での取り組みの多くは同制度に移行している。「長期生活支援資金貸付制度」は、居住用不動産を有し、将来もそこに住み続けることを希望する低所得の高齢者を対象に、生活資金や医療費等の貸し付けをおこなう制度である。従来のリバースモーゲージと比べて不動産評価額の小さい物件も対象となっており、土地評価額1,000万円以上を目安に実行することとされている。融資限度額は、土地の評価額の概ね7割を基準に決定されており、ひと月あたりの融資額は原則30万円以内と定められている。また、貸付金の利率は、年利3パーセントまたは長期プライムレートのいずれか低い利率となっている。債務（融資の元本と融資にかかる利息）については、融資契約の終了時（高齢者の死亡時など）に一括返済することとなっている。

次に、民間主体により提供されるリバースモーゲージについてみると、金融機関による用途自由な資金を貸し付ける商品や、ハウスメーカーによる自社物件の保有者を対象とした住み替え型の商品がみられる。担保の設定については、不動産に抵当権を設定する場合と、

信託受益権に質権を設定する商品があり、また、連帯保証人が不要で遺言信託がセットとなっているものもある。

その他、住宅金融支援機構（リバース60）では、60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリーや耐震改修を含むリフォーム工事をおこなう場合に、利息のみを毎月返済し、融資金は本人の死亡時に一括して返済できる制度を設けている。

（2）市街地整備型RMS

市街地整備型RMS（リバース・モーゲージ・システム）とは、高齢者の保有する不動産を建て替え資金、住み替え資金、家賃等に転換し、市街地整備事業と合わせて老朽化した住宅（ストック）を更新するとともに、高齢者の終身にわたる安定した居住継続性を確保を図るものである。

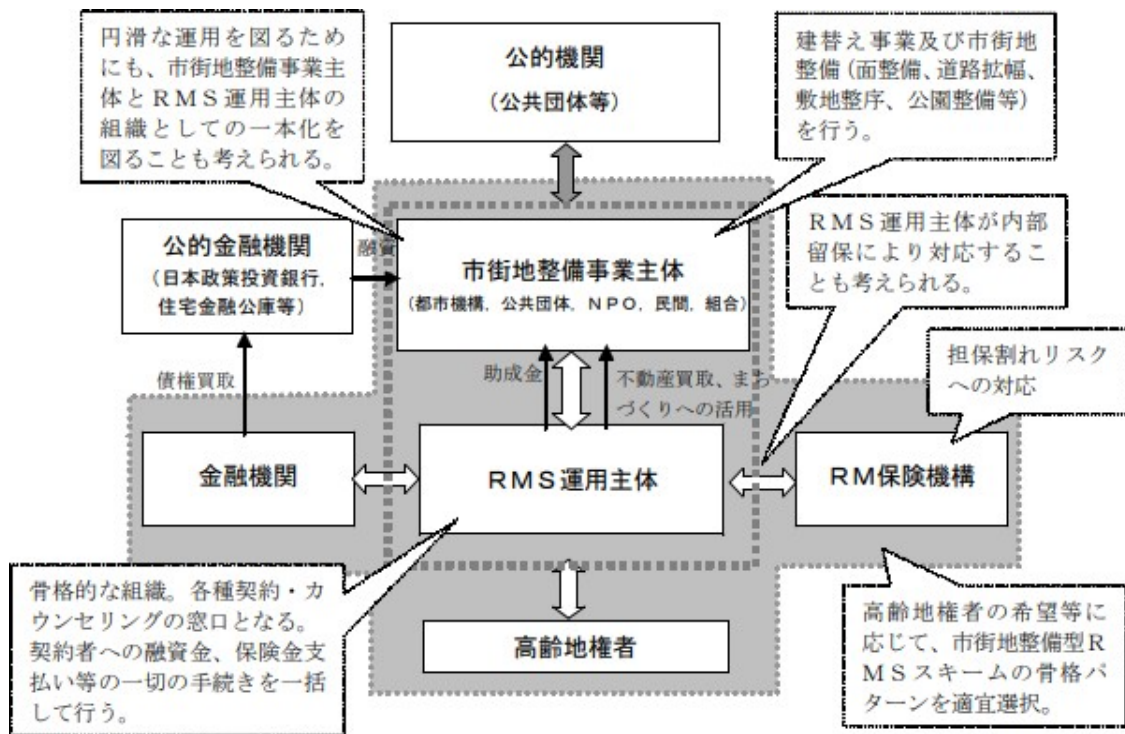
住環境水準や防災性能の低い密集住宅市街地が主な適用対象であり、利用対象としては老朽住宅に住み、建て替え資金の捻出に困っている高齢者となる。

既存で行われているリバースモーゲージのように、従前不動産を担保に資金融資を行い、契約終了時に不動産を売却して資金回収する形式では、速やかな老朽住宅の更新がうまく行えないゆえに、市街地整備型RMSを活用することで建て替えや市街地整備によるストックの更新が行える。

密集住宅市街地における不動産価格の評価は低く、それを担保とした融資限度額には限界がある。そこで建て替えおよび市街地整備により不動産評価額の上昇を図り、それを担保とした建て替え資金および生活資金の融資を行うものである。

市街地整備型RMSには不動産担保型、不動産売却型の二つの方式がある。不動産担保型は、契約者が主有する不動産を担保にし、建て替えなどの住宅改善費用および生活費用を融資するものである。不動産売却型とは、契約者が所有する不動産を契約当初に売却し、その売却代金を年金のように月々受け取るものである。

図1 市街地整備型RMSの概念図



4. 韓国への示唆

日本の住宅年金（リバースモーゲージ）は1981年の武蔵野方式からはじまり、現在では公的また民間プランといった様々な方式で高齢者のための生活や家の建て替えとリホームなどの資金として提供してきた。それに対し、韓国における住宅年金は高齢者の老後の生活費を補うことを目的としている制度である。それは韓国の低い水準にとどまっている公的年金の所得代替率を補うものとして今のところかなり役に立っているといえる。しかし、高齢化が進むにつれ高齢者が住む住宅の老朽化が今の韓国で大きな問題になっており、これがまた空き家問題と住宅地のスラム化といった問題を生じさせている。

古い家の建て替えやリホームなどにかかる費用の捻出は所得の少ない高齢者には困難である。金融機関からの借入やモーゲージを利用するのも利子とともに元金の支払いの負担が大きいとむずかしい。現在のところ、韓国では日本のリバース60や市街地整備型RMSのような老朽住宅の整備のためのリバースモーゲージがない。韓国政府は高齢者の安定的な生活と老朽住宅問題の解決の方法として日本の経験を大いに研究し活用する必要がある。