

第4章 介護保険の補足給付改革と リバースモーゲージ

土 居 丈 朗

1. はじめに

本稿では、リバースモーゲージを介護保険における補足給付改革に関連付けて、今後のわが国におけるリバースモーゲージの適用可能性を探る。

そもそも、介護保険における補足給付とは、特定入所者介護サービス費のことで、施設入所等にかかる費用のうち、食費と居住費(滞在費)は本人の自己負担が原則となっているが、住民税非課税世帯である入所者については、その申請に基づき、食費と居住費の負担を軽減すべく支給するものである。介護保険制度で所得に応じて設定される利用者負担段階が第1段階～第3段階に該当する施設入所者に対して、食費・居住費の標準的な費用の額(基準費用額)と自己負担額との差額を介護保険から特定入所者介護サービス費(補足給付)として施設等に支払う(概要は図表1参照)。

補足給付の認定者数と給付費は、図表2に示されている。図表2のように、2014年度末で119万人の高齢者が補足給付を受けており、給付費として約3,338億円も支出されている。介護保険制度の中で、補足給付は看過できない規模である。

補足給付は、福祉的な性格や経過的な性格を有する制度であり、預貯金を保有するにもかかわらず、保険料を財源とした給付が行われることは不公平であることから、資産を勘案する等の見直しを行うこととなった。

そもその問題意識は、土居(2013, 2016)にも示されている。介護保険制度では、介護サービスを主立って受けるのは65歳以上の第1号被保険者である。しかし、ほとんど介護サービスを受けない40～64歳の第2号被保険者も保険料を負担している。現役世代よりも経済力のある高齢者の利用者負担を軽くしながら、主に保険料を払うだけの第2号被保険者の保険料を上げていくということでは、受益と負担の世代間格差を助長しかねない。しかるべき利用者負担を課すことは、受益と負担の世代間格差を拡大させないために重要である。

さらに、補足給付の受給対象者となる程度の所得や資産を持つ要介護者が、自宅で介護サービスを受ける場合は、自らの負担で食費や居住費を支払っているのに対して、施設に入所すると補足給付が支給されるという不整合も問題である。

図表1 補足給付の概要

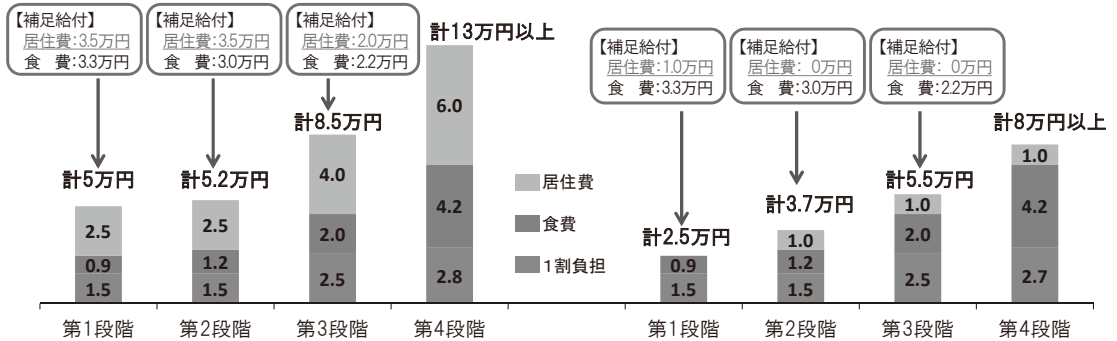


		基準費用額 (日額(月額))	負担限度額: 日額(月額)			
			第1段階	第2段階	第3段階	
食費		1,380円 (4.2万円)	300円 (0.9万円)	390円 (1.2万円)	650円 (2.0万円)	
居住費	多床室	320円 (1.0万円)	0円 (0万円)	320円 (1.0万円)	320円 (1.0万円)	
	従来型 個室	特養等	1,150円 (3.5万円)	320円 (1.0万円)	420円 (1.3万円)	820円 (2.5万円)
		老健・療養等	1,640円 (5.0万円)	490円 (1.5万円)	490円 (1.5万円)	1,310円 (4.0万円)
	ユニット型準個室	1,640円 (5.0万円)	490円 (1.5万円)	490円 (1.5万円)	1,310円 (4.0万円)	
	ユニット型個室	1,970円 (6.0万円)	820円 (2.5万円)	820円 (2.5万円)	1,310円 (4.0万円)	

＜特養ユニット型個室の利用者負担＞

例

＜特養多床室の利用者負担＞



出典：厚生労働省老健局資料を基に改編

図表2 補足給付の認定者数と給付費

(1) 認定者数(2014年度末)

<万人>

	合計	第1段階		第2段階		第3段階	
合計	119	8	7%	77	65%	33	28%
介護老人福祉施設	33	1.9	6%	23	69%	8.4	25%
介護老人保健施設	17	1.3	8%	11	65%	4.6	27%
介護療養型医療施設	3.1	0.3	9%	2.0	64%	0.8	27%
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護	2.1	0.04	2%	1.5	72%	0.6	27%
その他	63	4.4	7%	40	63%	19	30%

(2) 給付費(2014年度)

<百万円>

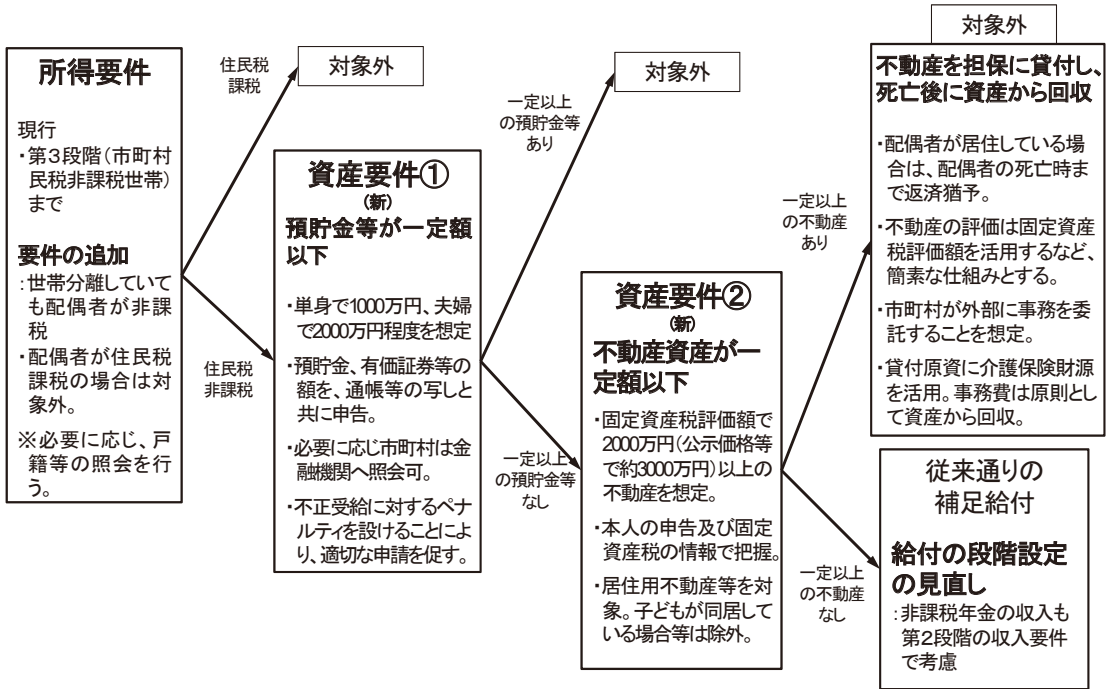
食費	243,008
介護老人福祉施設	132,191
介護老人保健施設	68,394
介護療養型医療施設	12,379
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護	10,523
短期入所生活介護等	19,520
居住費(滞在費)	90,755
介護老人福祉施設	55,490
介護老人保健施設	12,989
介護療養型医療施設	919
地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護	10,819
短期入所生活介護等	10,538
合計	333,763

注：認定者数は、境界層認定の関係で、食費に係る認定数と居住費に係る認定数に若干の相違があるが、万人単位の数字は同じ。

出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告(平成26年度)」を基に筆者作成

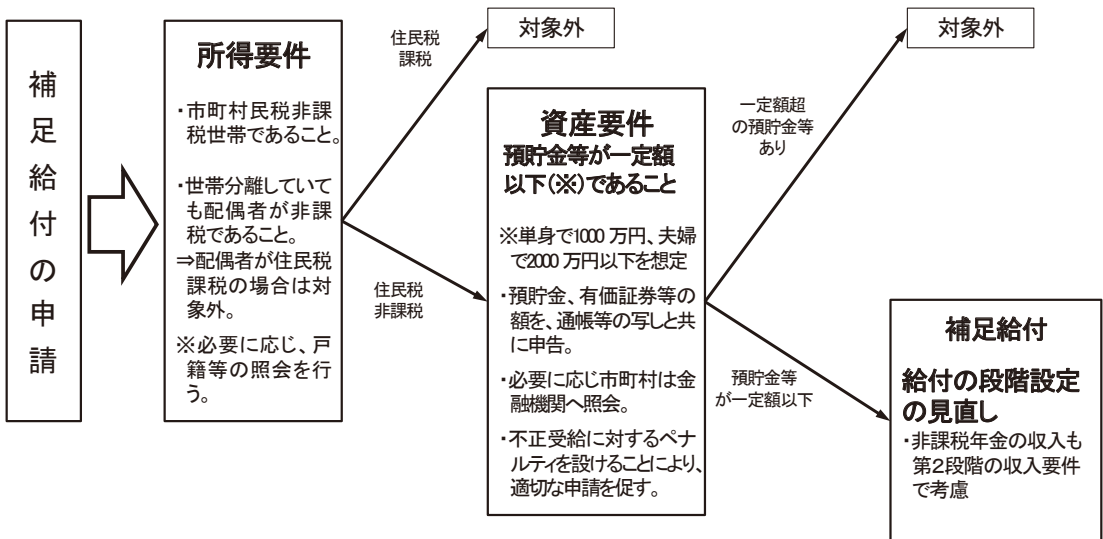
補足給付における資産勘案について、厚生労働省老健局から当初の案として示されたのが、図表3である。当初の案では、預貯金だけでなく不動産資産も勘案して、一定額以上の不動産を持つ者は補足給付の対象外とすることが提案された。しかし、2015年度からの第6期計画期間の制度では、図表4のように、不動産資産は勘案しないこととなった。

図表3 補足給付の資産勘案の厚生労働省案



出典：第49回社会保障審議会介護保険部会「費用負担の公平化について」(2013年9月25日)

図表4 見直し後の補足給付の判定フロー



出典：厚生労働省資料

結局、2015年度からの第6期計画期間では、世帯分離していても配偶者の所得を勘案すること(2015年8月施行)、預貯金について、単身の場合は1,000万円以下、夫婦の場合は2,000万

円以下であることを勘案すること(2015年8月施行)、そして利用者負担段階が第2段階と第3段階の者は、年金収入および合計所得金額の合計額に加え、遺族年金および障害年金といった非課税年金の額も判定の際に含めること(2016年8月施行)が実施されることとなった(図表4参照)。

補足給付を支給する際に不動産資産を勘案しないこととした議論の経緯は、社会保障審議会介護保険部会(2013)に、以下のように意見書としてまとめられている。

○ こうした経過的かつ低所得者対策としての性格を持つ補足給付であるが、預貯金等の資産を保有していたり、入所して世帯は分かれても配偶者に負担能力があるようなときに、保険料を財源とした居住費等の補助が受けられることについては、在宅で暮らす方や保険料を負担する方との公平性の確保の観点から課題があるため、可能な限り是正していくことが必要である。

○ 資産については、換金しやすい預貯金等とそれが容易ではない不動産を分けて整理することとし、まず、一定額以上の預貯金等がある方を補足給付の対象外としていくことについて、議論を行った。

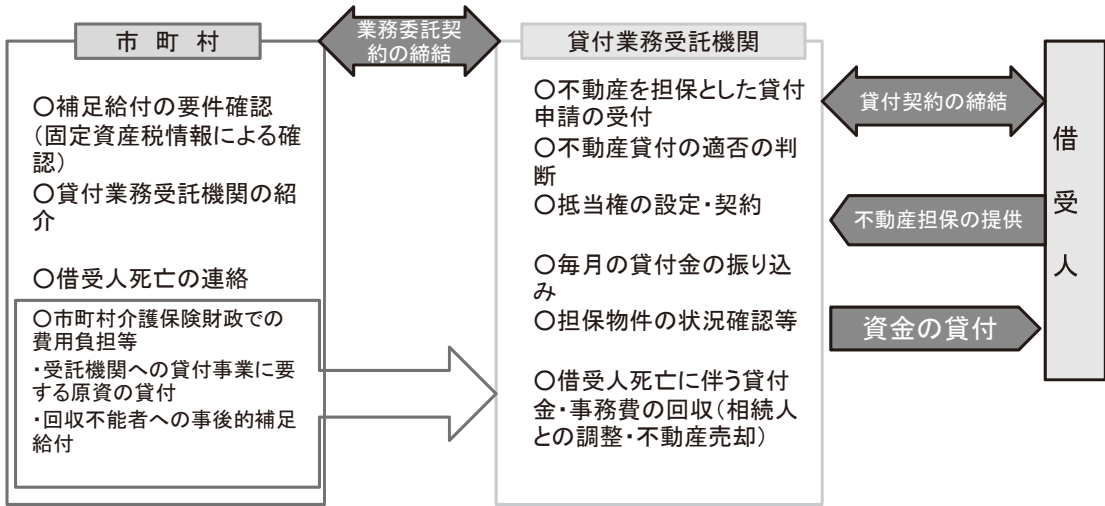
(中略)

○ 同じ資産であっても、直ちに活用のできない不動産については、預貯金等と異なった取扱いとする必要がある。この点については、一定額以上の宅地を保有している場合、在宅での生活を前提としているショートステイを除き補足給付の対象外とし、宅地を担保とした貸付を実施することができないか、検討を進めてきた。こうした事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていくことが必要である。

○ なお、社会保障・税番号制度が今後施行されることから、その施行の状況を踏まえ、同制度を通じた預貯金や不動産の資産の把握についても検討を行っていく必要があるとの意見があった。

このように、不動産担保貸付の活用を含め、引き続き検討することとなった。社会保障審議会介護保険部会の議論の場では、厚生労働省老健局から、図表5のような資料が提示された。不動産貸付事業は、流動性を確保できる一定の価値以上の不動産が存在する市町村において一定の価値以上の不動産を対象に実施し、最終的に不動産が処分できなかった場合の事後的な補足給付などを介護保険財政で負担する方向で検討してはどうか、との論点が示された。

図表5 不動産を担保とした貸付制度のイメージ



出典：第49回社会保障審議会介護保険部会「費用負担の公平化について」(2013年9月25日)

これを受けて、2018年度から始まる第7期計画期間の制度設計を議論する社会保障審議会介護保険部会の中で、再び補足給付における不動産の勘案が議論された。しかし、地域的な格差、民間金融機関の参入の困難性、認知症の方への対応など様々な実務上の課題が明らかとなったことから、2018年度からの第7期計画期間において、不動産の勘案は見送られることとなった。その議論の経緯は、社会保障審議会介護保険部会(2016)に、以下のように意見書としてまとめられている。

- この見直しに際して、補足給付の支給に関して不動産を勘案するか否かについても、検討を行ったところであるが、様々な課題があり、引き続き検討を続けていくこととされた。
- その後、厚生労働省において調査研究事業を行ったが、地域的な格差、民間金融機関の参入の困難性、認知症の方への対応等様々な実務上の課題が明らかになった。
- このような状況を踏まえ、補足給付の不動産勘案に関しては、一定額以上の宅地を保有している場合に資産として活用することについて、引き続き検討を深めることとするのが適当である。
- 検討に際しては、民間金融機関が実施するリバースモーゲージ等における知見の蓄積、成年後見制度の普及等の状況も踏まえる必要があるが、リバースモーゲージについて全国的な導入は難しいとしても導入できる地域から導入すべきではないか、どのような工夫をすればリバースモーゲージを導入できるかという観点から検討を進めるべきではないか、補足給付を介護保険制度の下で実施することの是非についても考えるべきではないかなどの意見があったことにも留意することが必要である。

社会保障審議会介護保険部会の意見書として、「リバースモーゲージ」が初めて記載されたのが、この意見書であった。補足給付と関連付けてリバースモーゲージを引き続き検討する意見があったことが、明記された。

本稿では、介護保険の補足給付における不動産勘案の一方策として、リバースモーゲージの活用について検討する。本稿の構成は以下の通りである。第Ⅱ節では、リバースモーゲージに伴うリスクを整理する。第Ⅲ節では、こうしたリスクを克服すべく本稿で提起する、補足給付と関連付けたリバースモーゲージである「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」の仕組みについて言及し、その可能性について探る。第Ⅳ節では、第Ⅲ節で示した「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」がどれほど適用可能か、シミュレーション分析を試みる。最後に第Ⅴ節で、本稿をまとめる。

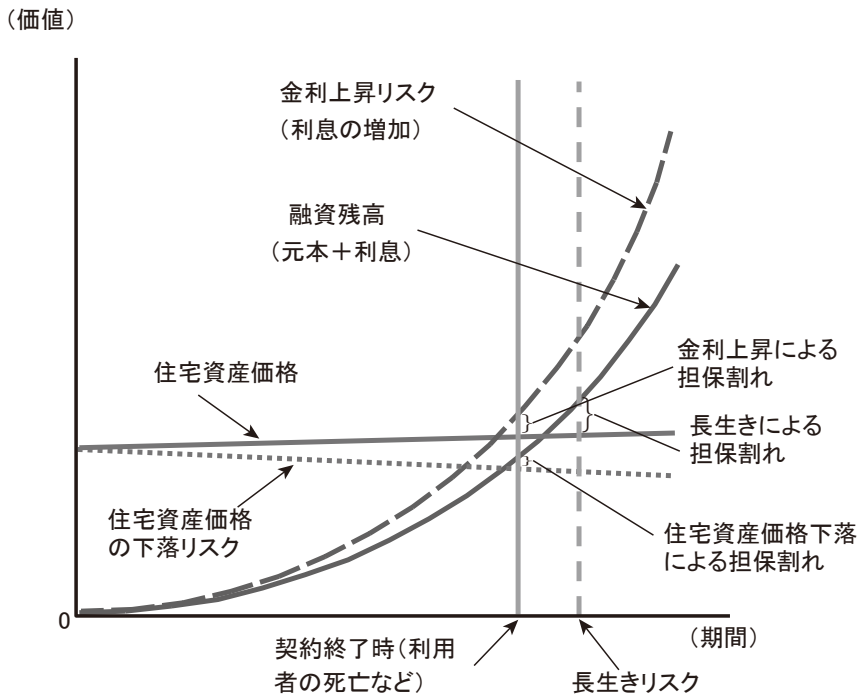
Ⅱ．リバースモーゲージに伴うリスク

高齢化が進むわが国において、高齢者が老後の生活資金を得るために、保有する居住用不動産を活用する提案は、枚挙に暇がない。特に、リバースモーゲージの活用がうたわれながらも、わが国での普及は道半ばである。本稿では、わが国におけるリバースモーゲージの現状と課題について考察することより、補足給付との関連でリバースモーゲージの活用が可能か否かを精査することを目的とするため、これに焦点を絞ることとする。

ただ、その上で、リバースモーゲージに伴うリスクをこの節で整理しておくことは重要である。これまで、リバースモーゲージに伴うリスクは、以下のように指摘されてきた。

リバースモーゲージにおける担保割れリスクとして、長生きリスク、住宅資産価値の下落リスク、金利上昇リスクの3つが挙げられる。長生きリスクとは、リバースモーゲージの利用者が予想以上に長生きすることによって、利用者が契約終了までに受ける融資残高が不動産価格を超えてしまうリスクである。図表6は、長生きリスクを含む各リスクを図解している。横軸に融資期間(ひいては利用者の年齢)、縦軸に住宅資産や融資残高の価値を表している。住宅資産価格は、図の中段の横線で表されている。リバースモーゲージローンの契約当初では、契約終了時には縦の実線のようにになると想定している。そして、リバースモーゲージの融資残高は右上がりの実曲線のようにになるとする。この想定では、契約終了時の融資残高は、住宅資産価格を上回らないこととなっている。しかし、利用者が予想以上に長生きすれば、契約終了が遅くなり、縦の点線のような状態になりうる。このとき、図表6にある長生きによる担保割れが生じる。

図表6 リバースモーゲージの貸し手側リスク(概念図)



出典：内閣府(2005)

次に、住宅資産価格の下落リスクとは、住宅資産価格が予想以上に下落することによって、契約終了までに受ける融資残高が不動産価格を超えてしまうリスクである。図表6では、住宅資産価格が横の点線のように予想以上に下落すれば、契約終了時に住宅資産価格下落による担保割れが生じることが示されている。

そして、金利上昇リスクとは、金利が予想以上に上昇し、利息を含めた融資残高が増加することによって、契約終了までに融資残高が不動産価格を超えてしまうリスクである。図表6では、金利上昇に伴う利息の増加によって、融資残高が破曲線のように予想以上に増加すれば、契約終了時に担保割れが生じることが示されている。

リバースモーゲージには、この他にも、相続トラブルなどにまつわるリスクや、相続人から担保物件の売却などについて異議を申し立てられるといった円滑な担保処分が行えないリスクもあるとされる。

これらのリスクは、わが国においてリバースモーゲージの普及が進んでいない一因とみられている。

他方、第I節で述べたように、不動産資産を保有しながらも低所得者¹であることを理由に、

¹ 介護保険における利用者負担段階が第3段階以下の者という意味。

施設入所者の食費と居住費に対して補足給付が行われている。補足給付として支出されている給付をやめ、経済力のある利用者には自己負担を求めることで、介護保険財政の収支改善や第2号被保険者を含む保険料負担の軽減に資する。

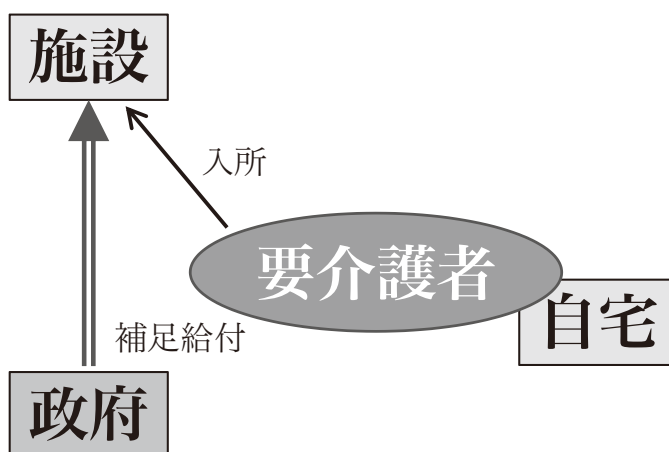
ただ、補足給付をやめて利用者負担を求めるだけでは、流動性を確保できない利用者の支払いが滞るとともに、リバースモーゲージが活用できていない現状を大きく変えることはできない。

そこで、現行制度で支出されている補足給付の用途を工夫することで、本節で触れたリバースモーゲージに伴うリスクを軽減する方策につなげられないか、次節でさらに検討を加える。

III. 補足給付に関連付けたリバースモーゲージの適用可能性

本稿で提起する、補足給付と関連付けたリバースモーゲージの概念を整理すると、次のようになる。現行制度では、自宅等の不動産を保有しつつも低所得である要介護者が施設に入所すると、申請に従い補足給付が支給される。そして、本人の食費と居住費の自己負担が減免される。その状況を示したのが、図表7である。政府(より正確には介護保険の保険者)から、施設に補足給付が支給されている。

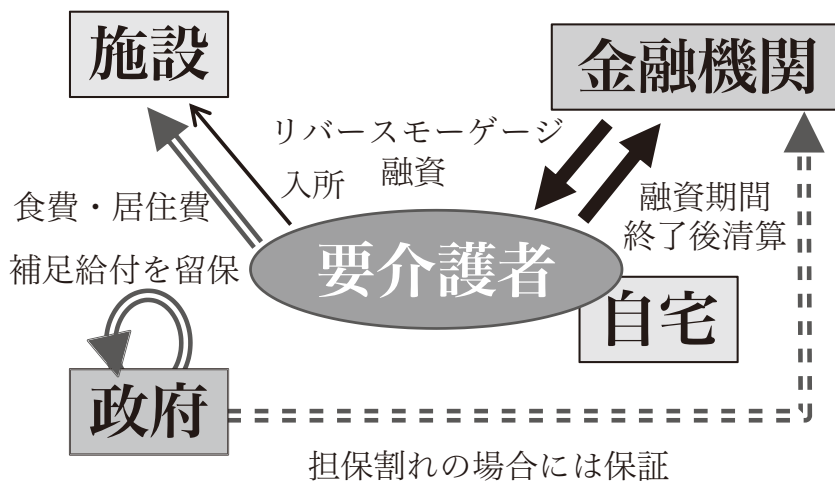
図表7 補足給付の現状



これに対し、補足給付を支給するのをやめて、政府で留保するとともに、自宅等の不動産を保有しつつも低所得である要介護者には、施設入所時の食費と居住費の支払いに必要な資金を、リバースモーゲージローンによって工面し、リバースモーゲージの契約終了時に清算する。ただし、そのリバースモーゲージが前節で言及したリスク等により担保割れが生じた場合には、留保した補足給付を財源としてリバースモーゲージローンの保証を行うこととする。この仕組みを、ここでは「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」と呼ぶこととする。その仕組みを図示したのが、図表8である。

リバースモーゲージの普及を阻む一因として、前節で挙げたリスクがあり、そのリスクによって担保割れが生じるならば、その担保割れに備えた保証の仕組みを設けることが一案である。

図表8 「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」の仕組み



アメリカにおけるリバースモーゲージの普及には、連邦住宅局による保険を付与したホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ(HECM)が大きな役割を果たしたことが、小島(2012)などでも示されている。わが国でも、リバースモーゲージに保証・保険を公的に付すことに対する期待がある。しかし、公的な保証を付すには、保証を履行できるだけの財源が必要となる。もちろん、利用者等から保証料を課すことも考えられるが、リバースモーゲージがまだ普及していない中で、保証料を課してまで保証を付してもリバースモーゲージの利用が活発になるとは考えにくい。さりとて、わが国において財政的な制約が厳しい中で、公的な保証を付せるだけの財源を見出すのも難しい。

その観点からすれば、補足給付の資産勘案という制度改革の流れに沿いつつ、介護保険の給付抑制にも資し、かつリバースモーゲージを普及させる可能性として公的な保証の財源を確保できることから、図表8に示した「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」は、意義があると考えられる。

公的な保証を付してまで、補足給付においてリバースモーゲージの仕組みを使う必要があるか、との疑問もあろう。しかし、現行制度のままでは、預貯金が少なく低所得であるという要件だけで、それなりの不動産を保有していても、それは温存され、(納税者が払った税と被保険者が負担した保険料が財源の)補足給付が受けられるうえに、その不動産は子孫に相続されることとなる。その上、現行制度では、居住用財産にかかる相続税は、他の資産より軽減されている。

現行制度における補足給付をやめることで原資を確保して公的保証を付すとしても、現行制度より給付が減ることはあっても増えることはないように制度を設計することができる。なぜならば、リバースモーゲージが担保割れしなければ、現行制度のままだと補足給付が支給されていたところを、一切支出しなくて済むことになるからである。加えて、公的保証において、リバースモーゲージの担保割れを保証する金額を、現行制度のままだと利用者が受け取ったであろう補足給付の額を上限とすれば、現行制度と同じ給付額となるまでで、それ以上に介護保険財政からの支出が増えることはない。したがって、この仕組みには、保証上限額を設定しておく必要がある。

ここでは、補足給付をやめることの代替としての方策であることを想定しているから、このリバースモーゲージによって補足給付額を上回る融資を行うことは想定していない。通常のリバースモーゲージでは、老後の生活資金の一部を賄うことまで想定しているが、そうになると融資額も多くしなければならず、それに伴い担保割れのリスクも高くなる。

では、補足給付を受給する要介護者は、平均的にいくら補足給付を受けているだろうか。それを示したのが、図表9である。図表9によると、ユニット型個室では、介護老人保健施設(老健)への平均的な入所日数(329日)を想定すると第2段階で80万円弱、第3段階では50万円程度、介護老人福祉施設(特養)への平均的な入所日数(1,425日)を想定すると第2段階で310万円程度、第3段階では200万円程度である。不動産を保有していても現行制度での補足給付の支給対象者がこれらの一部または全部が払えないとしても、図表8のような仕組みで、前述の金額を下回らない金額の融資が受けられれば、不動産を勘案して補足給付の支給対象外とすることができる。

図表9 補足給付の認定者数と給付費

(単位：万円)

		1年間 ※老健施設平均在所日数 ：329日	4年間 ※特養平均在所日数 ：1,475日	10年間
ユニット型 個室	第2段階 【月額6.5万円】	78	312	781
	第3段階 【月額4.2万円】	51	203	507
多床室	第2段階 【月額3万円】	36	145	361
	第3段階 【月額2.2万円】	27	107	266

出典：第49回社会保障審議会介護保険部会「費用負担の公平化について」(2013年9月25日)

もちろん、不動産を保有する補足給付受給者のすべてに、この仕組みを当てはめるものではない。あくまでも、リバースモーゲージが活用できる物件を保有している対象者に限る。では、現行制度における補足給付受給者のうち、どの程度の者が不動産を保有しているか。それを見たのが、図表10である。これはある市における調査に基づくものだが、固定資産評価額で約1,500万円を超える住宅用地を保有している補足給付受給者は、約5.6%もいるという。この比率に相当する補足給付受給者に、食費と居住費の利用者負担を求めることができれば、それだけ補足給付を抑制することができる。補足給付は、図表2でみたように年間3,338億円支給しているわけだから、この比率がそのまま補足給付の金額に反映するなら、180億円程度の給付の抑制が可能となる。こうした現状からしても、補足給付の不動産勘案は、早期に実現すべきものである。

図表10 補足給付受給者の固定資産税の状況

(ある自治体における調査)	合計(人)	補足給付受給者の固定資産税額							
		なし	有・非課税	1.2万円未満	1.2万円以上 2.3万円未満	2.3万円以上 3.5万円未満	3.5万円以上 7万円未満	7万円以上 14万円未満	14万円以上
B市	1,457 100.0%	988 67.8%	62 4.3%	94 6.5%	85 5.8%	75 5.1%	71 4.9%	63 4.3%	19 1.3%

※ 固定資産税の標準税率は1.4%。特例として、住宅用地の場合は、課税標準を6分の1(200mまでの住宅用地)または3分の1(200mを超え住宅延床面積の10倍までの部分)とみなす軽減税率が適用される。税額が7万円で仮にすべて200㎡の住宅用地だとすると、固定資産の評価額は1500万円。
7万円以上で5.6%

出典：厚生労働省老健局資料を基に改編

IV. リバースモーゲージのシミュレーション分析

前節で概念的に説明した補足給付に関連付けたリバースモーゲージについて、実際に適用された場合に成り立つか否かを、理論モデルで確認しよう。モデルの構築に当たっては、

Szymanoski (1994)やMitchell and Piggott (2004)などを参照して、本稿の内容に即して改良した。

まず、自宅を保有しつつも現行制度では補足給付受給者となる施設入所者が、0期に資産価値(土地・家屋)が H である自宅を抵当としてリバースモーゲージローンの契約を結んだとする。この H は、1期目以降に、毎期 $g(\times 100\%)$ で価格が変化すると仮定する。また、1期目以降、毎期定額の L だけの融資を受けて施設の居住費と食費(これらが現行制度では補足給付の対象となっている)を支払うとする。この融資に対して、名目利子率は毎期 $r+m$ であるとする。ここで、 r は安全資産(例えば国債)の名目利子率で、 m はリバースモーゲージローンにまつわるリスクプレミアムで、その分を上乗せした利子率に相当する利息を返済時に支払わなければならないとする。契約終了は、利用者本人が死亡したときであるとする。また、一度契約すると、利用者本人が死亡して契約を終了するまで、双方とも契約を途中で解除しないと仮定する。

このとき、このリバースモーゲージローンは、1期目に終了すると融資残高は元利を合わせて $L(1+r+m)$ 、2期目に終了すると融資残高は元利を合わせて $L(1+r+m)^2+L(1+r+m)$ 、3期目に終了すると融資残高は元利を合わせて $L(1+r+m)^3+L(1+r+m)^2+L(1+r+m)$ となる。

リバースモーゲージローンの利用者が n 期まで生存する確率を ${}_n p_0$ と表すとすると、リバースモーゲージローンの融資残高の現在価値の期待値は、

$$\begin{aligned} & {}_1 p_0 \frac{L(1+r+m)}{1+r} + {}_2 p_0 \frac{L(1+r+m)^2 + L(1+r+m)}{(1+r)^2} \\ & + {}_3 p_0 \frac{L(1+r+m)^3 + L(1+r+m)^2 + L(1+r+m)}{(1+r)^3} + \dots \\ & = L \sum_{t=1}^X \frac{{}_t p_0}{(1+r)^t} \sum_{i=1}^t (1+r+m)^i \end{aligned}$$

と表される。ただし、 X は最長で生きる年齢を表し、 $\sum_{t=1}^X {}_t p_0 = 1$ である。

他方、リバースモーゲージローンの担保価値は、1期目で契約が終了すると $H(1+g)$ 、2期目で契約が終了すると $H(1+g)^2$ 、3期目で契約が終了すると $H(1+g)^3$ となる。したがって、契約終了時のリバースモーゲージローンの担保価値の現在価値の期待値は、

$${}_1 p_0 \frac{H(1+g)}{1+r} + {}_2 p_0 \frac{H(1+g)^2}{(1+r)^2} + {}_3 p_0 \frac{H(1+g)^3}{(1+r)^3} + \dots = H \sum_{t=1}^X {}_t p_0 \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t$$

となる。リバースモーゲージローンの貸与側は、この担保価値(の現在価値の期待値)の全額分の担保余力があるとはみなさない。ここで、担保価値に対する担保余力の割合を α と表すとす

る。

このとき、リバースモーゲージローンの融資残高の現在価値の期待値が、担保余力を加味した契約終了時のリバースモーゲージローンの担保価値の現在価値の期待値を下回っていれば、期待値の意味でこのリバースモーゲージローンは担保割れしないと言える。つまり、

$$L \sum_{t=1}^X \frac{{}_t P_0}{(1+r)^t} \sum_{i=1}^t (1+r+m)^i \leq \alpha H \sum_{t=1}^X {}_t P_0 \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t$$

が成り立てば、期待値の意味で担保割れしない。この関係式より、自宅の住宅資産価値 H に対する毎期の融資額 L の比率は、

$$\frac{L}{H} \leq \frac{\alpha \sum_{t=1}^X {}_t P_0 \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t}{\sum_{t=1}^X \frac{{}_t P_0}{(1+r)^t} \sum_{i=1}^t (1+r+m)^i}$$

と表せる。

そこで、この式の右辺の値がどの程度になるか、利子率等の値を設定してシミュレーションを試みる。確率 ${}_n p_0$ については、わが国の「第22回生命表(2015年)」を使用する。第22回生命表は、2014年、2015年人口動態統計と2015年国勢調査結果に基づく日本人人口を基礎資料としており、本稿執筆時点での最新の完全生命表である。男は112歳まで、女は115歳までの値が掲載されている。²

いま、リバースモーゲージローンのリスクプレミアム m を2%、当初の住宅資産価値に対する担保余力 α を80%としたとき、住宅資産価値に対する毎年の融資額の比率は、男の生命表を基にしたものは図表11、女の生命表を基にしたものは図表12のように推計された。

図表11の結果を概して言えば、男性の場合、住宅資産価値に対して、70歳からなら3.5%前後、75歳からなら5%前後、80歳からなら7%前後の融資が毎年受けられる。

図表1に基づく、ユニット型個室の場合、利用者負担段階で第2段階の要介護者は、食費として3.0万円、居住費として3.5万円、合計して月額で6.5万円の補足給付が出されている。年額にすると78万円である。この補足給付に相当する負担を追加的に利用者が負うとなれば、図表13に示した通り、70歳からなら2,230万円前後、75歳からなら1,610万円前後、80歳からなら1,120万円前後の資産価値(土地・家屋)の自宅を保有していれば、補足給付相当分の利用者負担を賄えるだけのリバースモーゲージローンが組めることになる。

² 本稿では、生命表に、男では112歳の者の113歳までの生存率、女では115歳の者の116歳までの生存率が掲載されていることを踏まえ、男は113歳まで生存した者は全員114歳まで、女は116歳まで生存した者は全員117歳までしか生存しないと仮定する。

図表11 住宅資産価値に対する毎年の融資額の比率(男)

70歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上産住宅 昇価値資	1%	4.386%	4.076%	3.797%
	0%	3.748%	3.502%	3.280%
	-1%	3.215%	3.021%	2.845%

75歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上産住宅 昇価値資	1%	5.762%	5.458%	5.179%
	0%	5.097%	4.847%	4.617%
	-1%	4.521%	4.317%	4.128%

80歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上産住宅 昇価値資	1%	7.902%	7.610%	7.337%
	0%	7.211%	6.964%	6.732%
	-1%	6.593%	6.384%	6.188%

注：リバースモーゲージローンのリスクプレミアム m は2%、当初の住宅資産価値に対する担保余力 a は80%

同様に、図表12の結果を概して言えば、女性の場合、住宅資産価値に対して、70歳からなら2.5%前後、75歳からなら3.5%前後、80歳からなら5%前後の融資が毎年受けられる。女性の方が平均余命が長い分、受けられる融資額は相対的に少なくなる。

これに基づき、第2段階の要介護者がユニット型個室を利用した場合、年額78万円の補足給付を受けており、これに相当する負担を追加的に利用者が負うとなれば、図表14に示した通り、70歳からなら3,090万円前後、75歳からなら2,240万円前後、80歳からなら1,560万円前後の資産価値(土地・家屋)の自宅を保有していれば、補足給付相当分の利用者負担を賄えるだけのリバースモーゲージローンが組めることになる。もちろん、年額78万円の補足給付相当分の自己負担が必要なのは、第2段階の要介護者がユニット型個室を利用した場合であって、それより低額になる施設を利用すれば、補足給付を代替する形でリバースモーゲージローンを組む上で必要となる住宅資産価値もより低い額で済む。

図表12 住宅資産価値に対する毎年の融資額の比率(女)

70歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	3.389%	3.063%	2.298%
	上 産 住 宅 価 値	1%	3.389%	3.063%	2.298%
		0%	2.776%	2.523%	2.773%
	-1%	2.282%	2.087%	1.913%	

75歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	4.390%	4.067%	3.775%
	上 産 住 宅 価 値	1%	4.390%	4.067%	3.775%
		0%	3.748%	3.488%	3.252%
	-1%	3.209%	3.000%	2.810%	

80歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	5.942%	5.627%	5.337%
	上 産 住 宅 価 値	1%	5.942%	5.627%	5.337%
		0%	5.271%	5.009%	4.766%
	-1%	4.686%	4.468%	4.266%	

注：リバースモーゲージローンのリスクプレミアム m は2%、当初の住宅資産価値に対する担保余力 α は80%

図表13 ユニット型個室の補足給付に相当する利用者負担（年78万円）を
リバースモーゲージローンで賄える住宅資産価値（男）

70歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	1,778万円	1,913万円	2,054万円
	上 産 住 宅 価 値	1%	1,778万円	1,913万円	2,054万円
		0%	2,081万円	2,227万円	2,378万円
	-1%	2,426万円	2,582万円	2,742万円	

75歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	1,354万円	1,429万円	1,506万円
	上 産 住 宅 価 値	1%	1,354万円	1,429万円	1,506万円
		0%	1,530万円	1,609万円	1,689万円
	-1%	1,725万円	1,807万円	1,890万円	

80歳時に契約		安全資産の名目利率			
		1%	2%	3%	
上 昇 率	住宅 価値	1%	987万円	1,025万円	1,063万円
	上 産 住 宅 価 値	1%	987万円	1,025万円	1,063万円
		0%	1,082万円	1,120万円	1,159万円
	-1%	1,183万円	1,222万円	1,261万円	

注：リバースモーゲージローンのリスクプレミアム m は2%、当初の住宅資産価値に対する担保余力 α は80%

図表14 ユニット型個室の補足給付に相当する利用者負担(年78万円)を
リバースモーゲージローンで賄える住宅資産価値(女)

70歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上 産 住 昇 産 宅 率 価 資 値 率	1%	2,302万円	2,547万円	2,813万円
	0%	2,810万円	3,091万円	3,394万円
	-1%	3,418万円	3,737万円	4,078万円

75歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上 産 住 昇 産 宅 率 価 資 値 率	1%	1,777万円	1,918万円	2,066万円
	0%	2,081万円	2,236万円	2,399万円
	-1%	2,431万円	2,600万円	2,776万円

80歳時に契約		安全資産の名目利率		
		1%	2%	3%
上 産 住 昇 産 宅 率 価 資 値 率	1%	1,313万円	1,386万円	1,462万円
	0%	1,480万円	1,557万円	1,637万円
	-1%	1,664万円	1,746万円	1,828万円

注：リバースモーゲージローンのリスクプレミアム m は2%、当初の住宅資産価値に対する担保余力 a は80%

図表13と図表14をみると、全国すべての地域でリバースモーゲージローンで補足給付を代替できるわけではないが、都市部を中心にリバースモーゲージを活用することで、補足給付を支給せずに利用者に食費や居住費の負担を求めることができることが確認できる。

ただ、図表13と図表14は、単身者や、夫婦でも片方のみが補足給付の対象となる施設を利用することを想定した金額を意味している。夫婦ともに施設に入所して補足給付の対象となる場合、補足給付を支給せずに食費や居住費の負担を求めるとすると、図表11と図表12に示された比率に相当する金額を合計したような金額を負担しなければならなくなる。そうならば、概して言えば、図表13や図表14で示した金額のほぼ2倍の金額の住宅資産価格がなければならなくなる。

とはいえ、本稿で提案している「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」は、リバースモーゲージが活用できないならば利用者負担を負えるだけの流動性(現金)が確保できないわけだから、その場合には現行制度通りに補足給付を支給することを念頭に置いている。例えば、現行制度下では補足給付の受給対象となる程度の所得・資産をもつ夫婦がいて、夫が施設に入所するときには補足給付を受けずリバースモーゲージローンを活用して利用者負担を負ったが、妻が施設に入所するときには担保余力がないなどの理由でリバースモーゲージローンが活用できず補足給付を受ける、ということはある得るといえることである。それでも、夫に補足給付を支給しなかった分は、介護保険財政にとっても、介護保険料を支払う40歳以上の住民や企業(第2号被保険者の事業主負担保険料)にとっても、望ましいことである。

V. まとめ

本稿では、介護保険における補足給付改革に関連付けて、リバースモーゲージの適用可能性を検討し、「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」の導入を提案した。「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」とは、自宅等の不動産を保有しつつも低所得である要介護者には、現行制度下での補足給付の支給をやめて、政府で留保するとともに、施設入所時の食費と居住費の支払いに必要な資金を、リバースモーゲージローンによって工面し、リバースモーゲージの契約終了時に清算し、担保割れが生じた場合には、留保した補足給付を財源としてリバースモーゲージローンの保証を行うことを想定している。

そして、その導入は、全国すべての地域で可能というわけではないが、都市部を中心に十分に実現可能であることを、シミュレーション分析によって明らかにした。これにより、現行制度下で行われている預貯金の勘案のみならず、不動産資産の勘案も含めれば、経済力のある要介護者が介護施設に入所する時の食費と居住費に対する補足給付を支給せずに、利用者負担を求めることが可能となる。このリバースモーゲージの導入により、180億円程度の補足給付が抑制できる可能性がある。

この制度を導入した場合、介護給付費が抑制できることによって、受益と負担の世代間格差を拡大させないようにできたり、自宅で介護サービスを受ける場合と施設に入所する場合で受ける給付の不整合性を是正できたりする利点がある。介護サービスを主立って受けるのは65歳以上の第1号被保険者だが、ほとんど介護サービスを受けない40～64歳の第2号被保険者も保険料を負担している。現役世代よりも経済力のある高齢者の利用者負担を軽くしながら、主に保険料を払うだけの第2号被保険者の保険料を上げていくということでは、受益と負担の世代間格差を助長しかねない。しかるべき利用者負担を課すことは、受益と負担の世代間格差を拡大させないために重要である。さらに、補足給付の受給対象者となる程度の所得や資産を持つ要介護者が、自宅で介護サービスを受ける場合は、自らの負担で食費や居住費を支払っているのに対して、施設に入所すると補足給付が支給されるという不整合も、補足給付を制限することで是正できる。

ただ、「保証付き補足給付代替リバースモーゲージ(仮称)」の導入には、いくつかの課題がある。保証を付したことでリバースモーゲージをより普及させることはできるが、保証にまつわるモラルハザードができるだけ生じないようにモニターが必要である。これは、リバースモーゲージに限ったことではなく、信用保証協会を通じた保証など一般の保証と同様のことである。

本稿が、補足給付の不動産勘案の早期実現に資するものとなることを望む。

参考文献

- 小島俊郎, 2012, 「リバースモーゲージに求められる政府の役割」, 『野村資本市場クォーターリー』, 2012年夏号, pp.83-98.
- 土居丈朗, 2013, 「医療保険・介護保険における税と保険料の役割分担」, 『三田学会雑誌』, 106巻1号, pp.95-107.
- 土居丈朗, 2016, 「介護保険の利用者負担のあり方」, 加藤久和・財務総合政策研究所編『超高齢社会の介護制度 持続可能な制度構築と地域づくり』, 中央経済社, pp.53-86.
- 社会保障審議会介護保険部会, 2013, 『介護保険制度の見直しに関する意見』2013年12月20日.
- 社会保障審議会介護保険部会, 2016, 『介護保険制度の見直しに関する意見』2016年12月9日.
- 内閣府, 2005, 『平成17年度年次経済財政報告』.
- Mitchell, Olivia S. and John Piggott, 2004, Unlocking Housing Equity in Japan, *Journal of the Japanese and International Economies* vol.18, pp.464-505.
- Szymanoski, Edward J. Jr., 1994, Risk and the Home Equity Conversion Mortgage, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* vol.22, pp.347-366.

