

金融ジェロントロジーと住宅の資産活用

大垣 尚司

目 次

1. はじめに
2. 金融的高齢期における資産としての住宅
3. わが国における既存のエクイティリリーススキーム
4. 新しい住宅金融への取組みに向けて

わが国におけるリバースモーゲージは、年金代替というよりは、万が一の場合に備えた手元流動性の確保と高齢期における居住に対する投資資金の調達を主たる目的として展開してきており、それには一定の合理性がある。ただし、死亡時の処分価値のみに依存した仕組みには限界があるため、今後顕現化する35年住宅ローンの借換えニーズに対応するためにも、住宅の収益価値を最大限活用する仕組みを取り入れる必要がある。本稿では、金融ジェロントロジーの視点から住宅（住宅とその敷地もしくは敷地利用権。以下同じ）を資産として金融的に活用する仕組みの現状と若干の展望を述べる。

1. はじめに

(1) 金融ジェロントロジーの特徴

金融ジェロントロジーはジェロントロジー（老年学）の一つに位置付けられる。ただし、伝統的ジェロントロジーが、主として、身体的な高齢化に伴う諸問題を研究の対象とするのに対し（注1）、金融ジェロントロジーは、身体的にはまだ「老年」とはいえない、定年や引退によって勤労収入がな

くなる時点（再雇用等で継続して働くが収入が大きく減少する時点を含む）以後（以下、「金融的高齢期」。また、この時期にある者を「金融的高齢者」ということとする）において金融に関わる様々な問題を検討することになる。また、ジェロントロジーの研究成果は、主として医学や介護等、そして、これに関連する薬品や機器等での産業利用が想定されるのに対し（注2）、金融ジェロントロジーのそれは、主として新たな金融商品やサー



大垣 尚司（おおがき ひさし）

青山学院大学教授・金融技術研究所長。博士（法学）。1959年京都市出身。82年東京大学法学部卒業。85年米国コロンビア大学法学修士。日本興業銀行、アクサ生命専務執行役員、日本住宅ローン社長、立命館大学教授を経て現在に至る。移住・住みかえ支援機構代表理事、日本モーゲージバンカー協議会会長。著書に、『金融と法』『金融アンバンドリング戦略』『ストラクチャードファイナンス入門』『49歳からのお金』など多数。