

第115号

NPO法人建築Gメンの会
〒142-0052
東京都品川区東中延 1-4-17-202
発行責任者:理事長大川照夫
TEL 03-6426-1350
FAX 03-6426-1351
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



● 建築Gメンだより

日光鬼怒川温泉の

再生を考える……………1

● 寄稿

リバースモーゲージ

制度の現状……………2

《建築Gメンだより》

日光鬼怒川温泉の

再生を考える

文責 理事 鈴木幸司

(法政大学大学院

政策創造研究科)

法政大学静岡サテライトが設置

されたのを契機に、この春から大学
院に通い始めました。以下は「観光
創造論」の調査のため、現地視察と
関係者のインタビューを11/13に
行ったレポートです。

午前8時には華厳の滝駐車場に
到着。エレベータ運行開始を待つて
展望台まで下る。エレベータの往復
料金530円。(この観光地の値段
設定は高めに感じる。例えば日光東
照宮拝観料1300円、鬼怒川ライ
ン下り2500円、ホテルの日帰り
入浴料840円)

午前10時、朝食の為にいった喫
茶店のオーナーに鬼怒川温泉の現
状について話を聞く。温泉街の寂れ
かたは予想以上だった。バブルで沸
いた時代に次々に建設され、放置さ
れたままのホテルの廃墟が、解体も
されず多数存在している。



(写真は鬼怒川右岸の廃屋の群れ)

東武鬼怒川温泉駅に降り立つ女
性グループに「シャッター押しまし
ようか」と声をかけて、話を聞く。
東京から来た4人組。「鬼怒川って
有名だから・・・」と屈託ない。目
的は温泉と食事と東武ワールドス
クエアだそうだ。

日光東照宮拝観のあと見つけた
「たまり潰け」のお土産屋さん。駐
車場が大きくてけっこう賑やかだ
が、帰りに寄ったが5時過ぎにはも
う閉店していた。団体客以外は相手
にしているらしい。

さて、事前に電話で取材をお願い
していたホテルに午後3時に到着。
約束した午後4時まで時間があつ

たのでホテルの温泉で入浴。中庭を
うまく使ったレイアウトで、露天風
呂も広くて結構快適。貸し切り状態
温泉観光地の売りって、やっぱり
情緒だと思ふ。ゆつくり温泉に浸か
って運転の疲れを癒してから地元
の温泉活性化団体の関係者と面談。
鬼怒川温泉の歴史から足利銀行の
破綻、産業再生機構と政府の援助。
どれだけ苦労なされたのか、お話を
伺えた。

しかし、何が悪いと言っても、や
はり潰した経営者が一番悪いと思
う。自己破産して、競売にかけて何
十億円もの借金をチャラにして、そ
れを身内が買い戻して、本人は退い
ても結局息子さんが経営している。
そこに投入されたのは国民の税金
だ。



「さて鬼怒川温泉の再生を

どうする？」

お話を伺ったホテルにも5時をまわると、大型バスでどんどんお客さんが運ばれてくる。稼働率も週末は60%を超えているとのこと。しかし、ご多聞にもれずやはりここも、宴会、二次会、締めのレストラン、そして帰りのお土産まで宿泊客を囲い込み、外へ逃がさないような仕組みが完成している。ホテル単体の収支は改善しても「まちづくり」には寄与しないわけで、そうして町並みは寂れて行く。廃墟となった幽霊ビルの使い道も無い。この町には「定住人口」が決定的に不足している。そこで、その定住人口を増やすアイデアを提案したい。

高齢者マンション」に改造してはどうだろうか？
2009年群馬県で起きた「たまゆら」火災事故のように、無届の「老人収容施設」が未だ劣悪な環境下におかれているといった例は枚挙に暇がない。
お年寄りたちに居場所を提供し、介護サービスや医療サービスを提供する人たちの雇用の場を提供する・・・そうした社会事業としても実現する意義があると考ええる。
躯体は出来上がっているのだから、これら廃ホテルのリフォームは地元の建設業者で施工できる。地域に与える経済効果はいつそう大きくなるはず。
実は今いちばんお金を持っているのは、高齢者世帯。子どもや孫も都内から2時間で訪れることも可能。高齢化社会に向け、こうした需要は必ず増加するから、「ケア付き高齢者マンション」や「ケア付き高齢者住宅」は今後の政府の施策にも合致する。
「まちづくり」はこうした社会事業ですすめることが一番いいのではないだろうか？

高齢化社会というのは「確実にやってくる未来」なのだから

「終わり」

鬼怒川には一匹の鬼がいる。疑心暗鬼という名の鬼だ。

「貸したほうにも責任がある」という理屈で、本来は大企業しか対象にならなかつたはずの産業再生機構を政治的に利用し、借金を帳消しにした経営手腕は特筆すべきだが、それがために「モラル・ハザード」に陥ってしまったように見える。

経営者どうし協力して事に当たるより、誰もが自分の利益を最大化することにのみ心を砕いている。訪れた観光客の困り込みに追われ、町並みはしだいに寂れていく。

この「鬼退治」をしない限り、町並みは衰退していく。放置された廃ホテルを片付ける人もいない。貸し手責任を唱える経営者には、まともな銀行は怖くて手を出せない。パブルの傷跡はこんなところにも残っている。

《寄稿》

リバースモーゲージ

制度の現状

文責 鈴木 忠

(NPO法人

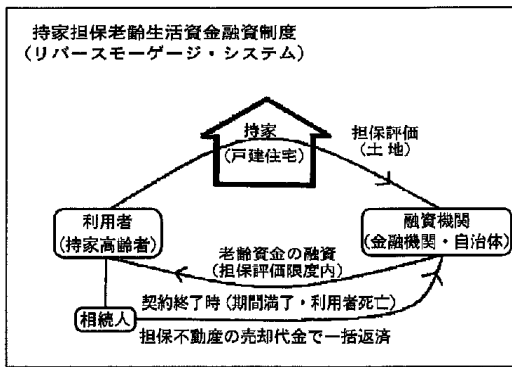
リバースモーゲージ推進機構

静岡支部)

1. はじめに

「銀行はなぜ完成した住宅を見に行かないのか？」同じように疑問を持つ建築士は私だけではないと思います。しかし土地についてはそうではありません。

現地で写真を取り担保評価の資料にします。すこし大きめに言えば銀行は住宅の価値を土地だけとし、デザインや性能、仕様を全てと考える為、見る必要が無いと考えているのです。建築後20年弱の中古住宅の価値はゼロとなり土地だけの価格になります。しかし国が変われば話も変わりロサンゼルスに住む友人はその3年前に購入した中古住宅を売却したところローンを完済しただけでなく次に購入したい住宅の頭金までも捻出できました。日本と欧米ではどうしてこれほど



までに住宅の価値が違うのかと興味を持っていたところ「リバースモーゲージローン」というしくみを知りました。これは「持ち家を持つ利用者」がその「持ち家」を担保にして「老齢生活資金」を借り入れる仕組みです。

その利用者は、持ち家高齢者(65歳以上)であり、その家に住み続けながら住宅担保年金(貸し付け金)を受け取り、死亡した時、あるいは貸付限度額に達したら一括返済をするというものです。

住宅ローンのお金の流れが通常とは反対のことから、「リバース(逆方向)」なのでリバースモーゲージと称しています。(左図参照)

2. 日本のリバース

モーゲージローン

さて、日本のリバースモーゲージはすでに導入されています。下記に一部概要のみ列記します。

(公的機関によるもの)

① 1981年 武蔵野市が武蔵野福祉公社

「福祉資金貸付サービス」

自宅不動産を担保として貸し付けを行う

② 2003年度以降 厚労省

「生活福祉資金貸付制度」

③ 2007年以降

「要保護世帯向け新貸付資金制度」

65歳以上の持ち家、土地を有する「生活保護受給者」が対象

(民間機関によるもの)

④ 金融機関によるもの

- ・スター銀行

- ・中央三井信託銀行

- ・西武信用金庫

- ・スルガ銀行等

⑤ ハウスメーカーによるもの

- ・トヨタホーム

- ・旭化成ヘーベルホーム等

しかしながら現行のリバースモーゲージは不動産担保融資制度に

過ぎず、これからの高齢者向けの年

金制度に対応する仕組みを持つものではありません。

特に公的な制度の中には生活保護前の生活救済型制度の為に後ろ向きな制度とした感が拭えません。

3. 居住福祉の為の

リバースモーゲージ

「ハウスリッチ キャッシュアップ」とは良く耳にすると思います。

住宅ローン返済の為に当然のこと

ですが莫大な現金を費やし30数年後、やつと完済。やれやれとほつ

とした時間もつかの間、最後の生活

資金は・・・?という状態を表した言葉です。

しかも、前述の通り20数年で資産

価値がゼロとなってしまった住宅

の建設資金を延々と返済していた

のです。

普通に考えれば多くの現金を費や

して手に入れたものは全てでなく

ともその投資分相応の価値がそこ

にあるはず。しかし我が国では

現実に住宅資産は「ゼロ」となって

しまうのです。

私をはじめこの機関誌を購読さ

れているみなさんは建築に携わっ

て日々の生業とされていることで

しょう。昨年1年間で建設された住宅

件数は約82万戸といわれています。

建設費用を1棟2000万円

として約17兆円、国家予算が約9

0兆円だから約20%もの金額が

使われているのですが、この費用が

上手く資産価値に転換していない

のが現状です。

4. 現行制度の改善点

長寿社会である日本のリバース

モーゲージは様々な生活ニーズに

対応できるようにしなければなり

ません。

長い住宅ローンを60代で払い終

わり、人生80歳または90歳とし

た場合、残りのセカンドライフを快

適に安全に暮らしていける資金担

保となることが望まれるのです。

改善点としては

1. 持ち家の担保価値を土地だけで

なく建物と一体として環境とし

て評価する仕組みで形成する。

2. 欧米制度と同様にノンリコー

ス・ローン(非迦及型融資契約)

にする。

3. 公的機関において売却上、資金回収スキームなど民間の不動産取引とは別な受け皿を作る。

4. 最も重要なことであるが、このリバースモーゲージで生活することは当然加齢とともに起こる様々な介護問題が発生する。極端なことを言えば、利用者が痴呆症になる場合もあります。その時でさえもこの仕組みを最後まで利用者の有益に運営管理する機関の創設が必要となる。

5. 今後に向けて

2012年4月、「NPO法人民間リバースモーゲージ推進機構」(倉田 剛理事長 東京都千代田区内神田) が立ち上がりました。

現行のリバースモーゲージの限界を問題視した有志のあつまりで、日本におけるリバースモーゲージ研究の第一人者の倉田 剛氏を理事長とし、弁護士、税理士、行政書士、不動産鑑定士、生命保険会社、建築士など様々な職種の人々から構成されます。目的は高齢者の「健康で文化的、かつ自立した生活を維持継続させる為に必要な家計の

経済自立を支援する「不動産(持ち家) 担保型生活資金変換システム(民間制度リバースモーゲージ)」の研究開発を目的としています。

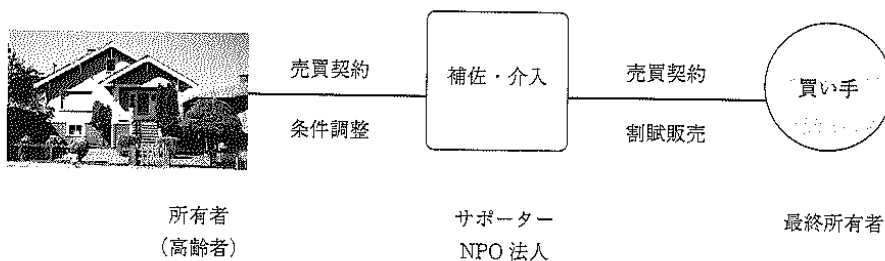
具体的なスキーム案として図1「不動産割賦買型モデル」と図2の「不動産担保提供型モデル」があります。

前者のモデルは高齢者の住宅取引の対象にした不動産売買契約の一種であるが、売買代金の支払い(決済)方法が、長期間にわたる割賦販売方式であることからNPO法人が売り主、買い主の間に介在しながら確実な契約履行をサポートするもの。

後者はNPO法人が金融機関から借り入れを起こしながらその資金の中から高齢者の生活支援サービスの諸費用を立て替えるもの。NPO法人は利用者(持ち家高齢者)住宅を担保提供を受けながら利用者の後見人(または信託者)となつてその生活全般をサポートする方法である。

いずれも、まだ法律の調整、資格認可などの諸問題は抱えてはいますが、今後の高齢者生活支援としてセ

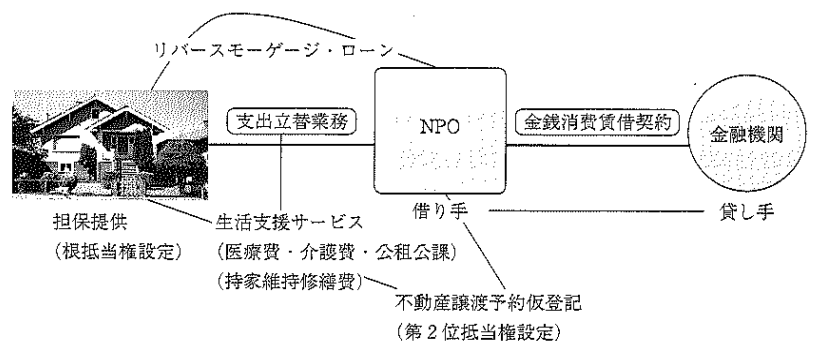
カンドステージの道先案内役を担えるように活動していきたいと考えております。



所有者(高齢者) サポーター NPO法人 最終所有者
高年齢者持家年金化スキーム(不動産割賦販売型)

出所: 住宅資産研究所作成。

図-1



高年齢者持家年金化スキーム(不動産担保提供型)

出所: 住宅資産研究所作成。

図-2

編集後記
リバースモーゲージについて更に詳しくお知りになりたい方は、次の書籍をご覧ください。

「居住福祉をデザインする「民間制度」リバースモーゲージの可能性」

著者 倉田剛
出版社 ミネルヴァ書房
価格 3675円(税込)
注文先 住宅資産研究所

Tel 050(3735)0225
MailFax 050(3737)8515
tysfb25@gmail.com
売Fax 050(3737)8515
かメールで注文下さい。送料は販売者負担。

K・S