

資産活用による充実した老後保障

昭和61年6月6日

厚生省・資産活用検討会

はじめに

1. 趣旨

一人暮らし、あるいは夫婦のみで生活する高齢者が増加している。これら高齢者のなかには、土地、家屋等の不動産は所有しているが、子供との同居が期待出来ない、又は、希望しないという人々も多い。これら高齢者の資産を活用して、愛着のある我が家に住みながら、老後の生活を豊かで充実したものとするとともに、安心できる老後の生活を保障するシステムを、民間活力を生かして構築できないであろうか - これがこの検討会の主題である。

勤労者がこつこつと貯めた資金に住宅ローンを足してマイホームを建てる。やっとの思いでローンを返済し終えたときには既に定年年齢に達しており、マイホームはあっても手に入る所得は公的年金しかない。このような事例は、地面が高く、マイホームの建設に年収の何倍もの資金を要する我が国にあって、決して少なくないであろう。現役時代の苦労の成果であるせつかくの資産をもちながら、その資産が豊かで安心できる老後の生活に結びついていないということは、経済的な観点からも、合理的とはいえない。

民間活力を活用して、高齢者の資産を生かす仕組みが社会的に用意されるならば、老後生活についての選択の幅が広がり、高齢者の生活レベルは向上する。核家族化の進展や子供との同居志向の低下にみられるように、「子孫に美田を残さず」という考え方が次第に浸透しつつあることを考えると、資産活用の仕組みに対する高齢者側の要請も相当強いとみ

られる。

現在及び将来の高齢者がマイホームの取得に苦勞している実情からみて、資産の有効活用は、社会的にも十分な必要性が認められる。

資産の活用に関する萌芽的な商品は信託等の分野で開発されつつあるが、その普及状況を考えると、個別分野ごとの対応には限界があると思われる。

本検討会では、このような認識の下に、銀行、信託、生命保険損害保険といった各分野のノウハウを生かし、資産活用に関する業際的対応を図る方途を考えてみた。

2. システムの概要

高齢者の資産活用については、資産を資金化する仕組みを考えるとともに、その資金を高齢者の不安の解消と老後生活の充実に結びつける仕組みを併せて検討する必要がある。このような理由から、本検討会では、

ストックのフロー化システム（資産をどのように資金化するか。）

フロー化を生かすシステム（資産をどのように生活に役立てるか。）

という二つのシステムをワンセットとして検討した。

本検討会で中心的に検討したシステムの概要は、次のとおりである。

- (1) 一人暮らしの高齢者等は、その所有する不動産を担保として、金融機関から融資を受ける。
- (2) 高齢者は、寝たきり・痴呆の状態となった場合の給付と毎年一定額の給付がセットされている終身年金保険に加入することとし、(1)の融資を得た資金をこの保険の一時払い保険料に充てる。

資産活用による充実した老後保障

(3)当初の融資額(元本)及びその後が生じた利息分は、高齢者の死亡後等に、担保物件を売却して清算する。

3. システムの目標

本システムは既述したように、資産活用による老後の保障をその目標として考えた。

すなわち、一人暮らし又は夫婦で生活する高齢者に対し、現在居住している場所にできるだけ長く住み続けながら、寝たきり・痴呆という要介護時には必要な介護給付を終身提供し、安心した老後生活を送れるようにするとともに、一定額の追加需要のための給付を設定し豊かで充実した生活を保障しようとするものである。

このほか、本システムを創設することによって、次のような効果も期待される。

内需の拡大

高齢者の資産(ストック)をフロー化し、積極的に消費に回すことによって、内需の拡大を図る。

なお、高齢者が自ら築いた資産を自らの老後生活に生かしていくことは、戦後の持ち家政策との関連においても妥当性があり、都市部における土地の流動化を促進する効果もある。

民間サービスの育成等

緒についたばかりの現在の民間サービス産業を育成し、サービスの選択肢を拡大することにより、高齢者の豊かな生活や老後の安心を確保する。具体的には、有料老人ホームの整備、在宅サービス等の新商品の開発、充実、高齢者への情報の整備等が期待される。

現状

1. 既開発の制度及び商品(資料1参照)

(1) 資産活用

高齢者の不動産を活用するものとして、

不動産を担保に福祉資金の貸付を受け、在宅サービスを購入する武蔵野市の方式

信託銀行による「不動産担保年金式融資」及び「老後安心信宅」という商品がある。

の武蔵野市の方式は、資産は持っているも手持ちの資金は乏しいという高齢者に対する先行的な施

策であり、また、同市の福祉サービスと連携されており、いざという時の安心感があるという点でも大いに評価できる。

しかし、個々人の担保価値の範囲内ではサービスが購入できないという制約があり、地方自治体が一部資産保有者の介護に力を注ぐということには異論もみられ、予算措置が必要なこともあって後続の自治体はみられない。

の信託銀行による商品についても、高齢化社会をにらんだ先行的な試みとして評価できるが、

(イ)相当高額の資産所有者でなければ利用できない。

(ロ)融資期間が有期である。

(ハ)福祉サービスとリンクしていないといった問題点がある。

(2) 保険商品

寝たきりや痴呆に備える生命保険の商品として、「高齢者重度介護年金付き保険」及び「痴呆介護給付金付き終身保険」といった保険がある。

これらの商品については、発売後日が浅いためその普及状況は必ずしも十分でなく、また、

(イ)有期の保障である

(ロ)給付は現金給付であるが、介護サービスとリンクしていない

といった一定の限界がある。

(3) その他の主なサービス

在宅サービス

高齢化、都市化、核家族化の進展、女性の社会進出に伴い、食事、洗濯、買物、育児、介護等の家事代行サービスや福祉サービスに対するニーズは拡大し、多様化してきている。

公的な施策としても、家庭奉仕員の派遣や入浴、給食サービス等を行うデイ・サービス事業、あるいはショートステイ事業等の在宅介護のニーズに対応したサービスが供給されている。

最近では、一人暮らしの老人や寝たきり老人等を対象とした在宅ケアサービスの分野に対し、第3セクター方式やボランティア団体がサービスを提供しているほか、民間企業も積極的に参入してきている。しかし、このような市場機構を通じて提供されるサービスは企業数も少なく、業界として成熟した分野とはいえない。

有料老人ホーム

有料老人ホームは、高齢者が、全額自己負担によって、給食、健康管理等を受けながら生活する老人ホームで、現在、全国に施設数92か所、定員数7,815人となっており、近年とみにその需要が高まっている。最近では、寝たきりになっても最後まで世話をする終身介護サービス付きの施設や当初より寝たきりや痴呆性老人を専用に預かる施設が増えている。

2. 持ち家の状況 (資料2参照)

(1) 住宅の所有関係

高齢者の持ち家率は、高齢者夫婦世帯79.5%、単身高齢者世帯63.8% (全世帯平均62.4%) と高く、持ち家に占める一戸建に住む割合は、全世帯平均(81.8%)よりは低い、高齢者夫婦世帯72.3%、単身高齢者世帯80.4%と高い。

(2) 建築時期

高齢者の住む住宅の建築時期は、昭和45年以前とわりわけ昭和35年以前に建てられたものが多い。(例えば、高齢者夫婦世帯についてみると、昭和35年以前が46.9%、35~45年が26.0%となっている。)

(3) 住居の敷地面積と評価

高齢者の住居の敷地面積は、60-80坪が実情といえる。大都市周辺圏での土地価格は、坪当たり60-70万円程度であるので、資産価値の標準は、3,600万円から5,600万円程度であろう。

したがって、一部の資産家のみでなく、一般のサラリーマン層が利用可能なシステムとするため、評価価格4,000万円程度の不動産を本システムの対象と考えた。

例えば、首都圏の住宅地で坪60-70万円の地域は、町田、川越、八千代、柏の近辺で、ほぼ東京への通勤圏の限界に近いと考えられる。これより近距離であれば敷地の面積が平均以下であっても、単価は上昇する傾向にある。

3. 高齢者の生活状況と意識 (資料3参照)

我が国における高齢者の平均的な生活像を大まかに描いてみると、子供達から離れて自分の家に住み、精神的な生きがいは趣味、余暇を通じた友達、隣人等との交流に求める。健康づくりに配慮をしながら、経済的な支えは、公的年金を中心に据えるものの、働ける限り働き、金融資産の増加に努める

が、不足をすれば従来の貯蓄分を取り崩すということになるであろう。

これらの高齢者の中で、本システムの対象者見込数は、高齢者人口、持ち家率、意識等からみて、ごく大雑把にはあるが、全国で現状約4万人、将来のピーク時は約17万人程度に達し、大都市圏のみに限った場合には各々その1/4前後になると考えてよいのではなかろうか。

資産のフロー化システム

1. 資産のフロー化の方法とその比較

(1) 三つの方法 - 売却・担保金融・信託

高齢者が所有する不動産を資金化(フロー化)する方法としては、三つの方法が考えられる。

不動産を売却する方法

不動産を担保として、金融機関から資金を借り入れる方法

不動産を信託し、この信託受益権を担保に資金を借り入れる方法

(2) 三方法の比較

次に三つの方法のメリット、デメリットを比較してみよう。

不動産を売却して、この売却代金をその後の生活費等に充てていくことが考えられるが、この方式は、次のような点で必ずしも高齢者のニードに対応し切れない面がある。

- a. 売却する不動産は、一般的には居住用不動産であるから、高齢者は住居の移転を行う必要がある。
 - ・高齢者の「住み慣れた家で暮らしたい」というニードに応えられない。
 - ・また、その後居住用不動産を賃借すれば、かなりの家賃負担を行わざるを得ない。
- b. その後期待される不動産価格上昇のメリットを享受し得ないこととなる。
- c. 不動産処分に係る税負担(譲渡所得税)が重い。
- d. 不動産処分代金を金融商品に預け入れても、特別の税メリットはなく、利息に課税される。担保金融方式

不動産を担保に差入れて、金融機関から所要の資金を借入れ、高齢者の死後等に当該不動産の売却代金をもって借入金を清算する方法である。この方式を採った場合は、売却方式で指摘した問題点のうち a . b . d . は解消され、また c . についても、相続の場合は、譲渡所得税は相続人が負担するので、少なくとも高齢者本人についての問題は解消される。

信託利用方式

基本的には、と同様のことがいえるが、

- (イ) 不動産の所有権が信託銀行へ移転する方式であるため、利用者の軽率な処分等を防ぐことができる点
- (ロ) 信託契約に信託目的として「不動産の処分及び処分代金による債務の弁済」を規定することができるため、不動産処分時の相続人との折衝がスムーズに行われ得る点

にもメリットがある。

以上を勘案し本検討会では、の方式について重点的に検討を行った。

2. 対象資産

本システムによる融資は、融資の期間が極めて長期となる可能性があるため、対象資産としては長期にわたって価格上昇が見込める不動産が望ましく、逆に値下がりの懸念のある不動産は、本システムの対象としては不適當である。

したがって、対象資産としては主として土地が考えられ、更に一部都心部のマンション等も対象となり得る場合もあると考えられる。

3. 住居土地担保融資の特徴

本システムの融資制度は、従来民間金融機関が取り扱って来た住宅ローンと次の点で異なる特徴がある。

- (イ) 貸出金の回収が、担保不動産の処分によるみ行われること。

住宅ローンの場合は利用者が将来にわたり稼得する所得を返済財源として見込んで制度が組み立てられる。

しかしながら本システムにおいては、貸出期間中の返済は予定されておらず、逆に利息相当額の追加貸出を行って貸出額を累増させ、担保処分によってのみ貸出金の回収が行われる。

- (ロ) 融資期間が不確定であること。

住宅ローンの場合は、利用者の生活設計に合わせて融資期間が設定される。

しかしながら、本システムの融資期間は原則として本人死亡の時までとということであり、当初に確定できない。借入れ後比較的短期間で死亡し清算するケースもあろうし、反対に融資期間が極めて長期間に及ぶこともあろう。貸し手の債権保全という観点からいえば後者の方が問題であり、何らかの対応策が必要とされる。

- (ハ) 担保の価格が変動すること。

土地の価格は、長期的には、国民所得の上昇率とほぼ平行の上昇が見込まれるものの、極めて個別性が強く、取引時の需給環境にも左右されるため、最終処分価格が当初に確定できない。

- (ニ) 利用者が高齢であること。

本制度の対象者はすべて高齢者であるため、住宅ローン利用者に比して生命保険等の他の債権保全の方途が用意されにくい。

4. 住居土地担保融資の問題点と対応策

- (1) 融資の長期化に伴う「担保切れ」問題の所在

本システムの融資は、当初借入額の利息が複利で年々累増していくため、利用者が長命で借入期間が長期にわたった場合には、最終的な借入額は相当程度膨らむこととなる。

したがって、担保不動産の価額が上昇しない場合には、借入金が担保物件の価額を超過するという「担保切れ」のおそれが生じる。

例えば、担保価格4,000万円程度（注）の不動産を所有している高齢者に対し、その不動産を担保に、65歳時点で次章で述べる終身保険に加入するため - 時払保険料 - 男性なら約630万円、女性なら約810万円 - を民間金融機関が年利8%の複利で融資することを考えてみる。

この場合、融資残高は年利8%の複利で累増し、女性では86歳、男性では89歳で融資残高が不動産担保価格（4,000万円）に達する。65歳時における平均余命は男性で約16年（従って、81歳）、女性で約19年（同、84歳）であり、平均的に見る限り、融資残高を本人の死亡時、不動産処分により回収するとすれ

ば、当該融資残高は不動産担保価格の範囲内に納まるものと思われる。

しかし、実際には平均余命以上に長命の高齢者も相当数に上るため、融資残高が不動産担保価格を超えるケースも数多く予想され、担保切れ、貸付元利金の回収不能といった事態が懸念される。

(注)ここでは、当初価4,000万円の不動産が、処分時にも4,000万円で処分されるものと仮定している。

担保切れの起こる要因

担保切れの起こる要因としては、寿命のバラつき、担保価額の下落及び担保処分の遅れが考えられる。

(i) 寿命のバラつき

65歳の人の平均余命は、先に示したとおりであるが、個々人の寿命には、相当のバラつきがある。

例えば、現在65歳の男性が89歳を超えて生きる確率は14.3%、65歳の女性が86歳を超えて生きる確率は41.8%となっており、先述の担保価額4,000万円の事例でいえば、これらの者は担保切れに直面することとなる。

(ii) 担保価格の下落及び担保処分の遅れ

過去のデータからみる限り、住宅地の地価上昇率は消費者物価の上昇を上回り、国民所得の上昇率とほぼ平行の伸びを示している。しかし、処分時における需給環境や個々の物件の地域的・個別的な事情により変動する場合があります、仮に当初の担保価額より低下すれば前記の年齢以前においても担保切れを生ずることになる。

また、高齢者の死亡後、担保物件の売却までの間についても追加貸出が行われるため、その期間が遅延することにより、担保切れの生じるおそれがある。

融資の保険

以上の要因によって生じる「担保切れ」のリスクを回避するため、担保切れに至る場合の損害を補填する保険システムを検討した。この保険システムの設定に当たっては、不動産価値及び金利の変動といった予測が困難な経済事象を前提としなければならず、保険技術上今後検討を要する問題も多いと思われるが、現段階において考えられる保険システムの場合は概ね次のとおりである。

(i) 融資を受けた者が一定年齢を超えた年齢

において死亡し、金融機関が貸付元利金を回収する時点で規害が発生した場合に保険金が支払われる。(前述の担保価額4,000万円のケースを考えると、借り手(男性とする)が89歳までに死亡する場合は、貸付元利金の回収に支障はないと考えられるから、90歳以上生存した場合が対象となろう。)

(ii) 支払われる保険金の額は、一定年齢時から死亡時までの期間において貸付金に対して付される利息相当額から一定年齢時から死亡時までの期間における不動産価格の上昇分を差し引いた額とする。ただし、貸付期間1年に対する支払限度額を設定し、この支払限度額に一定年齢時から死亡時までの年数を乗じた額を限度として支払われる。

この場合、損害発生の確認及び損害額の算定のためには

(イ) 融資を受けた者の死亡時期の確認方法

(ロ) 不動産価値の把握方法

(ハ) 不動産換価方法の確保

等が制度上確保されていることが前提になると思われる。

また、損害保険においては保険支払いのため責任準備金を積み立てているが、このような長期にわたる積み立ての前例はなく、新たな視点からの検討が必要であろう。

担保物件の処分時に生ずる問題

居住権

本システムの融資を受けた者の死亡時に、融資後の事情変更によりその子供等の同居人がいる場合に、同居人が居住権を主張して立ち退かない場合は、担保処分を円滑に行うことが困難となったり、処分価格が大幅に低下するといった問題を生じる。

融資後に新たに同居人が生じる場合には、

(i) 同居人から契約の履行についての同意書を取る。

(ii) 契約条件の重大な変更として、期限の利益を喪失させ、直ちに債務の返済を求めることができるよう契約上の手当をしておく。

といった方策が考えられる。

相続人の協力

担保不動産の処分に際しては金融機関と相続人との間で、トラブルが生じる恐れがある。

相続人が金融機関に対して非協力的で担保不動産

の売却が遅延する場合には、利用者死亡後も借入金利息がかさんでいくこととなる。最終的には、競売手続きに至るケースも生じよう。

こうした問題を回避するため、当初契約時にできるだけ推定相続人全員の同意書を取り付けるなど推定相続人の理解を得ておくことが望ましい。

売却価額の妥当性

不動産信託利用方式を採った場合は、信託目的に「不動産の処分」をうたうことにより、売却手続きを比較的容易に行い得るが、それでも売却価額が相続人の期待よりも低い場合には、相続人からクレームが発生しよう。

そこで、担保不動産の売却に際して、不動産評価が適正に行われるよう、第三者による公正な鑑定評価によることが望ましい。

貸出金利

(ア) 金利の影響

本制度は、融資期間が長期にわたり、かつ利息分の追加貸出を行っていくため、金利のわずかな差が最終的には、極めて大きな負債残高の相違に結び付く。

利用者である高齢者側からいえば、資産をフルに老後生活の充実に活用するためには、金利をできるだけ低くすることが望まれる。

(イ) 固定金利と変動金利

将来の借入額を見通すということからいえば、金利は固定金利が望ましい。

この場合、金利変動リスクに耐え得る金利設定を行う必要があり、多少高目の金利をつけざるを得ないであろう。

逆に変動金利制（例えば、利払は、その時点の長期プライムレートで行う。）を採用すれば、金融機関は、金利変動リスクは免れるが、当初契約時に将来の貸出残高を予定することができなくなるという問題がある。

民間金融機関が現実に本システムを採用する場合には、変動金利とすることによって、金利変動リスクを回避することとなる。しかし制度の運営上、青天井の金利は好ましくないことから、一定の金利の範囲（例えば7%～10%の範囲）で金利を変動させるというワイドバンド制の導入も検討する必要がある。

・老後保障のための保険システム

1. 高齢者の需要の考案

高齢者の老後の保障のためには、一定期間という有期の期間の保障だけでは十分ではなく、生涯にわたって保障を行う必要がある。このため、保険手法を用いて終身保障を行うこととし、老後保障のための保障システムを考えた。この保険システムを考えるに当たっては高齢者の需要を考察し、その中から取り上げるべき給付を検討した。

(1) 高齢者の需要

健康状態の相違に応じて高齢者のニードを類型化すると、次表のようになる。

(2) 考えられる給付

高齢者のニードの中で、給付の対象として

万一、寝たきり・痴呆となった場合の介護給付

豊かな老後のための保障給付を取り上げることとした。

については、寝たきり・痴呆という状態になることが高齢者の最大の不安であり、この不安を解消することが、社会的に強く要請されていることを考慮した。

については、健康で多様なニードをもつ多数の高齢者は、公的年金によって基礎的な生活費用は満たされているものの選択的な消費に対するニードは、十分には満たされてはいないと考えたからである。

2. 給付額

(1) 寝たきり・痴呆時の介護給付

高齢者が万一、寝たきり・痴呆の状態となった場合には、

在宅で介護を受ける。

病院に入院する。

特別養護老人ホームに入所する。

ケア付きの有料老人ホームに入所する。

現在構想されている老人保健施設に入所する。

といったケースが考えられるが、この各々のケースについて、利用する場合に負担を要する経費を見てもみよう。

在宅介護

・介護者として、家政婦の派遣を想定すると、1

健康状態		充足すべきニード	具 体 例	
健康	積極的な健康増進が可能 ① a 健康維持が必要 ① b	社会活動への参加 不安・孤独の解消 生きがい 楽しさ (美しさ) 健康管理・健康教育	カルチャーセンター アスレチッククラブ 旅行 各種イベント ファッション・化粧品 メディカルチェック(定期) 保健指導 医療機器	職業紹介 結婚相談 ペット 情報誌 資産管理
虚弱	日常生活において何らかの援助が必要 ②	援助 健康管理・健康教育 緊急時の対応	ホームヘルパー派遣又は託老所(有料老人ホーム) メディカルチェック・保健指導等(①bよりひん繁に) 緊急通報システム	
寝たきり状態	入院を必要としない ③ a 慢性疾患等により入院を必要とする ③ b	介護(在宅) 介護(施設) 入院治療	ホームヘルパー派遣 給食・入浴サービス 福祉機器の貸与等 リハビリテーション ショートステイ・デイケア 有料老人ホーム、特別養護老人ホーム 老人保健施設(中間施設) 病院への入院治療(老人病院)	
重度の痴呆状態	常時介護を必要とする ④	施設入所による介護 又は入院治療	有料老人ホーム(痴呆性老人専用)又は精神病院	

月間には、

6530円×30日=196,800円 となる。

((社)日本臨床看護家政協会の料金より試算)

② 病院に入院

・保険の自己負担金1.5万円(注1)+介護料3~5万円(注2)=4.5~6.5万円

(注1) 500円×30日=1.5万円、ただし、これは前国会に提示された政府案であり、現在は1日300円(2か月間に限る)である。

(注2)厚生省調査によれば、保険外負担は平均27,500円、関東では49,400円とされている。

・仮に、30日間付添をつけ、付添料が1日1万円とすると、計30万円がこれに加算される。

③ 特別養護老人ホームに入所

・費用徴収は収入に応じる。(最大限措置費全額)
・東京都の50人施設の場合では1か月約21.5万円程度のコストがかかる。

④ ケア付きの有料老人ホーム入所

・設備や人的な面の相違に応じ費用は区々であるが、月々の総経費としては特別養護老人ホームのコストを上回るものと考えられる。

⑤ 老人保健施設

・現在、詳細な内容は未定であるが、食費等日常生活上の利便と考えられるサービス等は利用者負担(食費については、5万円程度とみられる)とするとされている。

以上のとおり、ケースに応じて利用する場合の所要額は異なるが、民間ベースの在宅介護及びケア付きの有料老人ホームを念頭におきつつ、月々約18万円の公的年金(厚生年金の61年度モデル年金)支給を前提とし、将来のコスト上昇も見込んで、一応月20万円程度の給付額を目安とした。

(2) 豊かな老後の保障給付

高齢者のニードのうち、より豊かな生活を実現するための文化的活動や衣食の高級品化といった選択的消費に対するニードは十分には満たされていないとみられるが、どの程度の額が恒常的に要求されているかについては、個々のニードや経済力に応じて変わってくる。この意味で、給付額の設定は保険料との見合いにおいて自由に決定できればよいが、本検討会では、次の理由から、一応月3万円程度の額をひとつの目安と考えた。

- ①全国消費実態調査（昭和59年）によると、高齢単身者世帯のうち、外食、被服及び履き物、教養娯楽、交際費といった選択的消費に充てられる支出額は、月3.5万円程度であること。（資料4参照）
- ②生命保険文化センターのアンケート（昭和60年）によると、老後の生活必要資金は、平均20.5万円（東京圏21.6万円）となっており、公的年金18.4万円（厚生年金の老齢年金の61年モデル年金額）との差額は2－3万円程度であること。

3. 寝たきり・痴呆時の介護給付についての問題点

(1) 認定に係る問題

寝たきり・痴呆になった場合の給付の仕組みとしては、例えば、一部既に開発されている商品に見られるように、一定期間以上の寝たきり・痴呆による要介護状態等を給付事由とすることが考えられる。

給付事由の設定に当たっては、症状固定の確認、モラルリスクの排除、社会的公平性の確保あるいは保険料率の基礎となる基本データの整備状況等を総合的に勘案する必要がある。また、給付対象事由が医学的判断面等で微妙な部分を含むだけに、寝たきり・痴呆の状態を認定するための客観的判断基準（国民感情面の納得性も含め）と、それに基づく公平な判定の方法を検討する必要がある。

(2) 発生率

昭和59年現在、寝たきりの高齢者は約48万人（65歳以上の高齢者の4.0%）、痴呆の高齢者は、約56万人（同4.6%）と推計されているが、この発生率は、高齢化の進行とともに上昇していくことが予想されるため、保険基礎率の定期的な見直しが必要となる。（なお、現在寝たきりに関するデータとしては厚生省調査、痴呆に関するデータとしては東京都調査等があるが、今後、本システムを含め、老後保障対策の充実を図っていくためには、寝たきり・痴呆をはじめ、広く老後生活に関するきめ細かなデータを行政官庁が積極的に整備していくことが望まれる。）

(3) 給付額の在り方

寝たきり・痴呆時の介護給付の給付水準について、寝たきりと痴呆を並列的に取り扱ってよいのか、あるいは介護状態の程度にかかわらず一律給付でよいのかといった問題もあり、高齢者の実情とニーズにより合った給付水準の設定について、今後、長期的

に研究・工夫して見る必要がある。

(4) 受取人

寝たきりによる給付の受取人は、原則被保険者（本人）、痴呆による給付の受取人は介護予定者等別途定める受取人とすることが考えられるが、本人以外を受取人とする場合にトラブルが生じないように受取人の範囲についても一定の基準を設けることが望ましい。

(5) その他

なお、本保険システムへの加入は健康者が前提となっており、当初から寝たきり・痴呆状態にある高齢者については、別途対策が必要であろう。また、本保険システムが制度的に健全かつ効率的に運営されていくためには適正な保険料率の設定と併せて、保険集団たりうる一定規模の加入者の存在が前提となろう。

V. 計算例

1. 前提条件

本章では、第III章及び第IV章で述べた本システムについての試算を行った。

前提としては、寝たきり・痴呆時の介護給付月20万円、豊かな老後の保障給付月3万円（ともに終身保障）の保険を設定し、この保険の保険料を65歳時に一時払いするために本融資システムを利用することとした。

2. 保険料と負債額

(1) 保険料

寝たきり・痴呆時月20万円、健康時月3万円の
終身保険の一時払保険料（試算）

（65歳契約の場合：健康者が前提）

	男性	女性
寝たきり・痴呆時の 介護給付部分	約 220万円	約 360万円
豊かな老後の 保障給付部分	約 410万円	約 450万円
計	約 630万円	約 810万円

（豊かな老後の保障給付部分は、10年保証期間付きで給付は66歳より開始）

(2) 負債額

上記のトータルの保険料（男性630万円、女性810万円）を本融資システムによって借入れた場合の年々の負債総額を示す。なお、年利8%の場合と5%の場合を併せて示す。

年 齢	利 率			
	5%の場合		8%の場合	
	男 性	女 性	男 性	女 性
65 歳	630万円	810万円	630万円	810万円
66 歳	662	851	680	875
67 歳	695	893	735	945
68 歳	729	938	794	1,020
69 歳	766	985	857	1,102
70 歳	804	1,034	926	1,190
71 歳	844	1,085	1,000	1,285
72 歳	886	1,140	1,080	1,388
73 歳	931	1,197	1,166	1,499
74 歳	977	1,257	1,259	1,619
75 歳	1,026	1,319	1,360	1,749
76 歳	1,078	1,385	1,469	1,889
77 歳	1,131	1,455	1,586	2,040
78 歳	1,188	1,527	1,713	2,203
79 歳	1,247	1,604	1,850	2,379
80 歳	1,310	1,684	1,998	2,379
81 歳	1,375	1,768	2,158	2,775
82 歳	1,444	1,857	2,331	2,997
83 歳	1,516	1,949	2,517	3,237
84 歳	1,592	2,047	2,719	3,496
85 歳	1,672	2,149	2,936	3,775
86 歳	1,755	2,257	3,171	4,077
87 歳	1,843	2,369	3,425	4,401
88 歳	1,935	2,488	3,699	4,756
89 歳	2,032	2,612	3,995	5,136
90 歳	2,133	2,743	4,314	5,547

— …… 平均余命時 □ ……約4,000万円に達する時

VI. 給付水準の実質価値の維持

1. 給付の実質的費用の変動

長期的には、モノやサービスの価格上昇によって、当初設定した保険給付の額では、給付の実質価値が次第に目減りしていく懸念がある。そこで、モノやサービスの価格上昇の見通し、更に地価の上昇の見通しを述べ、対応策について検討してみよう。

(1) 寝たきり・痴呆時の介護給付（月20万円）

在宅介護の場合を前提にすると、介護費用の変動は、もとより消費者物価の動向ともかかわるが、介護サービスの構成要素ではマンパワーが高いウェイトを占めることから、名目賃金の上昇に大きく影響を受けると考えられる。近年、名目賃金の上昇は消費者物価の上昇を平均年率1%強上回っている。

(2) 豊かな老後の保障給付（月3万円）

この給付は、個々の高齢者のニーズに応じて、旅行、衣食住の高級化、カルチャーセンター、各種スポーツ活動といった多様な選択的消費に向けられると考えられるが、これらの費用の変動は、概ね消費者物価に連動するものと考えられよう。

昭和55年以降、我が国の物価は鎮静を続けている。このような状態がいつまでも続くとの保証はないが、社会的経済的状況に大きな変動のない限り消費者物価指数(CPI)上昇率は年率3%程度までと考えておけばよいようである。

(ちなみに、政府の「1980年代経済社会の展望と指針」でも年率3%程度を目安としている。)

以上、(1)(2)からみて、給付の実質価値を維持していくためには、給付金額を毎年3~4%ずつ引き上げる方策が必要となろう。

2. 土地価格の見通し

過去のデータで見える限り（資料5参照）住宅地の地価の上昇率は長期的に消費者物価の上昇率をかなり上回っており、とりわけ大都市ではその傾向が著しい。

一方、地価上昇と国民所得の上昇を比べると、昭和45年から昭和59年迄の14年間に国民所得は4.0倍に上昇しているが、この間に6大都市における住宅地の地価は4.1倍に上昇している。

こうした状況がいつまで続くのかは、社会経済情勢の動向によるところが大きいですが、仮に、今後も住宅地の地価と国民所得とがほぼ平行に上昇し、消費者物価の上昇率はこれらを下回ると言う状況が続くとするならば、インフレに基づく給付の実質価値の目減りを、担保となっている不動産の価格上昇で補填する途があると考えられよう。

3. 対応策

以上に述べたコストの上昇に対して、給付の実質

価値を維持していく方法は、いくつか考えられる。

(1) 資産の再評価システム

一定期間（例えば5年）ごとに、資産を再評価し、担保価額の上昇分を勘案して追加融資を行い、これを追加保険料に充当して給付の実質価値を維持する。ただし、この場合、被保険者の健康問題（寝たきりの状態に近くなる、発生率自体が高まるなど）等の課題がある。

(2) 配当の利用

保険配当金を利用する場合、二つの方法がある。

受け取った配当金で、毎年、給付を買増して行く。

配当金を積立てておき、給付増額等の原資に充てる。

ただし、配当金は変動する可能性をもっており、実質価値の維持という観点から将来にわたり一定の水準を見込むことは困難である。

(3) 逓増的給付の保険システム

毎年の保険給付額を一定額とせず、毎年4%程度ずつ逓増していく方式とする。

ただし、当初の給付額を減額しない限り、負担（一時払保険料）は増加し、その結果として不動産価額も高目のものが必要となる。

・サービスの給付システム

保険給付は原則として現金給付とする。しかし、ニーズに応じたサービスをできるだけセットして提供する体制を整備していくことも考える必要がある。

このことは、私的サービスの育成を促進する点からも効果があろう。

1. 寝たきり・痴呆時の介護給付について

寝たきり・痴呆時の介護給付については、個々の心身の状況に応じて適切なサービスを受けられる体制の整備が特に必要であり、在宅介護の支援システムの充実等が望まれる。

この場合、保険システムの実施会社が直接サービスを提供する現物給付、又はシステム加入者のためにケア付き有料老人ホーム等と特別の契約を結び優先入居を確保する等の契約給付方式も検討されるべきである。これらの方式は、私的サービスの育成促

進にもつなげるものと考えられる。

2. 豊かな老後の保障給付について

高齢者の多様なニーズに応ずるため、旅行、レジャー、スポーツをはじめと多様なサービスの供給が望まれる。

この場合、本システムの利用者だけでなく、他の老後保障商品等の加入者をも対象とし、スケールメリットを生かすことによって安価で良質のサービスを提供する工夫が必要である。

・その他の検討項目

1. 夫婦の加入

これまでは、議論を単純化するために高齢者単身世帯を想定して検討を行ったが、現在、単身世帯152万世帯に対し高齢者夫婦世帯は264万世帯となっており（昭和60年「厚生行政基礎調査」）、実際には高齢者夫婦が二人で本システムを利用するケースが多いと考えられる。夫婦が本システムを利用する場合には、単身者に比べて所要の保険料額が多額となるため、それに対応して担保の対象となる不動産の価額は大きくなければならず、また、「融資の保険」の保険料もいく分高くなると考えられるが、夫婦ともに死亡した時点等で債務を清算するようにすれば、夫婦の老後を単身者と同様に保障することができる。

また、本システムの融資と併せて、手持ちの金融資産を適切に活用すれば、負債の累積を抑えることもできる。

(1) 融資システム

仕組み

(ア) 高齢者夫婦世帯の場合には、不動産所有者を債務者とし、他方の配偶者を連帯保証人として融資を行う。

(イ) 不動産所有者が先に死亡した場合には、当該不動産及びその時点までの負債は、他方の配偶者に引き継がれ、その者が死亡する時点まで引き続き融資が行われるようにする。

子供等の相続人がいる場合には、相続に関するトラブルを避けるため、あらかじめ不動産所有者が遺言で対象不動産をその配偶者のみに相続させる旨定めておき、できれば子供等が遺留分を放棄するようにすることが望ましい。

(ウ) 担保処分による債務の返済は、夫婦双方が死亡した時点で行う。

融資額と担保価値

(ア) 所要の融資額は、夫婦の場合には単身者と比べて保険料の所要額が多くなる分だけ多くなる。この場合、担保価値が、この所要融資額に対応して大きいならば問題は生じない。

(イ) 実際には、高齢者世帯は、貯蓄等金融資産を保有しているが、夫婦の一方の保険料を手持ちの金融資産で支払うならば本融資システムによる負債の累増を防ぐことができる。

(2) 保険システム

夫婦で年金保険に加入する場合には、個々に加入する方式のほか

「連生型給付」(一方が生存している限り給付が受けられる。)

とする方式も考えられる。

連生型給付のメリットとしては、夫婦が二人とも生存している場合及び夫婦のいずれか一方のみが生存している場合のそれぞれについて、より合理的な保険設計が可能になるということが指摘されており、本保険システムにおいても、連生給付の方式を踏まえたシステムを検討することも考えられる。

2. 保証期間のない終身給付(いわゆるトンテン方式)

一般に、終身給付の場合、加入後短期間で死亡した際の遺族保障あるいは遺族とのトラブル回避の観点から、一定の保証期間を設ける(すなわち、保証期間内に死亡の際は、遺族等に一定の給付を支払う)のが通例であるが、本保険システムにおいては、遺産を残す必要がないと考えられる高齢者も存在すると予想されるため、保証期間のない終身給付方式(いわゆる「トンテン方式」：同一の保険料であれば、保証期間つき終身給付に比べ給付額が多い)の開発についても検討の価値がある。

3. 税制改正等

(1) 譲渡所得税

不動産処分に際しては、不動産の譲渡所得税が相続人に対して課税されるが、資産価値を老後の生活にフルに生かすとともに、相続に伴うトラブルを回避するため、高齢者の死亡時に負債額が担保額に近

づく担保の売却額では譲渡所得税まで賄えない場合には、譲渡所得税を非課税とするといった措置が望まれる。

また、居住用財産を買換える場合の譲渡所得税の特例を、居住用財産を処分して有料老人ホーム等に入居する場合にも適用することも検討するべきである。

(2) ゼロ・クーポン債

住宅担保金融は貸出期間が長期にわたり、貸出金利が債務の額に大きな影響を与えることにかんがみ、公的機関又は公益性の強い機関が免税の長期ゼロ・クーポン債を発行し、その資金を本融資システムに活用することとすれば、貸付金利を低下させることができる。

更に、この資金を有料老人ホームの建設その他老人福祉のために長期資金に活用すれば、私的サービスの振興にも資することができよう。

4. 信用保証制度の検討と資産受入れ法人の設立

中小企業向け融資について、都道府県信用保証協会による借入債務の保証制度(資料6参照)が効果をあげているが、本件融資についても、これと類似の信用保証機関を設立する方法も考えられる。

また、高齢者の中には、不動産その他の遺産の遺贈を申し出る者もあると期待されるので、この受け皿となる公益人をあらかじめ設立し、この法人が信用保証の役割を果たすことも考えられよう。

・商品化に当たっての弾力的な対応

これまでの議論においては、本システムの対象者は不動産資産のみを有し、手持資金は殆ど持たない、といった厳しい条件を前提としていたが、実際の商品化にあたっては弾力的な商品設計、既存商品との連携といった柔軟な対応が望まれる。

1. 弾力的な商品設計

これまでは、資産価4000万円の不動産を活用して、寝たきり・痴呆時の介護給付(月20万円)及び豊かな老後のための保障給付(月3万円)を終身保障するシステムについて考えたが、高齢者の所有する資産は、不動産に限らず平均1000万円を超える金融資産等も考えられ、その価値も様々である。

このような資産の多様性を考慮すると、給付と支払の両面で種々の方式が考えられる。

(1) 給付の方式

保有資産の価値・高齢者のニーズは様々であるため、寝たきり・痴呆時の介護給付、豊かな老後のための保障給付、のいずれかひとつの給付への加入も自由とすることも考えられる。

第 2 章の 2 の (1) (8 ページ) で示したように、その場合の保険料額はかなり小さいものとなり、融資のシステムも余裕のあるものとなる。

また、月 20 万円、月 3 万円、という額も、既述のとおり、ニーズの状況、保険料との見合い等において変動させる余地がある。

(2) 保険料の支払方式

保険料の支払方式についても、不動産担保融資による一時払方式のほか、金利の累増を考慮すると、本融資システムと手持ちの金融資産を組み合わせる支払う方法も当然考えられる。

また、40 代、50 代をはじめ老後の準備段階から保険料を分割する方式（又は積立方式）等、個々人の生活状況に応じた多様な選択の可能なシステムが検討されるべきであろう。

2. 既存商品との連携

これからの高齢者（現在の壮年、実年）の相当数は・現実に生命保険に加入しているが、例えば、既加入の保険から本システムへの転換の途を開いたり、満期の保険金を本システムの保険料に充当する仕組みをつくるなど、既加入の保険と本保険システムとの連携を図ることも検討されるべきである。

・おわりに

わが国社会は急速な高齢化を経験しつつある。高齢化社会は、基本的には人口構造の変化に起因し、様々な問題を提起している。とりわけ、高齢化社会における高齢者の生活保障、また、高齢化社会が経済活動に与える影響は重要な問題である。

従来、高齢者は十分な所得を得られないことに加え、病弱であることが特徴であるとされてきた。そのため、高齢者の問題は、所得と医療の確保を目的とした公的な年金制度と健康保険制度を中心に対処されてきた。しかしながら、わが国のみならず、高

齢化社会に移行しつつある国あるいはすでに高齢化社会に到達している各国が、年金と医療の問題をめぐる財政危機に直面している。

一方、こうした事情を背景に、人生 80 年時代の生活を営みあるものとするための対応策に関心が高まりつつある。そこでは、新しい考え方や発想の転換の必要性が主張されている。そこで、このような状況のもとにおける高齢者の生活の実態に目を転じれば、概略、以下のような生活像を描くことができる。すなわち、現在の場所で夫だけと一緒に暮らし、経済的な支えは、公的年金を中心に夫の就労や今までの資産で賄う。また、精神的な生きがいは、趣味、余暇を通じた友達、隣人などとの交流に求めることとなる。このことは、個人主義思想の普及と核家族化に代表される家族制度の変化とがあいまって、高齢者の公的扶養が制度化されるに至ったことを基盤にしている。

以上のような現状認識に基づき、新しい考え方として、高齢者の所有財産を合理的に活用して、豊かで充実したものであると同時に安心できる老後生活を保障するシステムを民間活力を活かして構築するための検討を行ってきた。

検討の結果、目的とされたシステムの骨格を構想することはできた。検討の過程で、このシステムを実施するに際して生じるさまざまな問題点が指摘され、その解決策が討議された。

もとより、ここでの検討の結果は強制力をもつものではない。しかし、この結果は、また、高齢化社会において早急に解決されなければならない問題に対するひとつの現実的な回答でもある。このような意味で、ここでの検討の結果が民間企業における問題点の解決と積極的な商品開発の契機となることを期待したい。

(資料略)