

JTI Members Magazine

すみつぐ

VOL.7

2019

特別対談「明日の住まいを考える」

「経世済民」の住宅研究

- ・ マイホーム借上げ制度 利用者様インタビュー（奈良県奈良市）
- ・ 新連載『家を守る - 防災編 -』
- ・ おたより紹介



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

「経世済民」の住宅研究 〈老後とローンと経済学〉

JTI理事長の大垣尚司が、ゲストをお招きしての特別対談。今回は、成城大学名誉教授であり、経済学者の村本孜先生に、リバースモーゲージの活用方法から、住宅ローンの新しいありようまで、経済学の観点から住宅問題を語っていただきました。

写真・構成… すみつく編集部
イラスト : Staff_A

1 住宅金融の変遷

大垣 村本先生は、昔から一貫して、住宅や中小企業といった、我々の生活と直結するミクロな経済学に携わっておられます。

村本 そうですね。この分野はあまり先人がいなくて。20年くらい前まで個人とか中小とか零細っていうのは、日本の金融システムの中では「どうでもいいもの」でしたよね。だからミクロな分野の研究者というのほとんどいなかったんです。

大垣 確かに、私が1982年に銀行に就職したころは、都市銀行は個人に対して住宅ローンを貸す銀行ではないというような

雰囲気がありました。

村本 銀行が個人を相手にする必要はなかったんですよ。企業や産業にお金を貸していれば、それで十分やっていきましたから。ですから、あの頃、個人や中小に融資を行うのは必然的に政府系の機関だけでした。それが住宅金融公庫であり、中小企業金融公庫であり、国民金融公庫だったと。

2 老後のお金問題は、リバースモーゲージで解決できる？

大垣 最近、老後の資金不足問題に注目が集まっています。政府に頼れない中、個人個人がきちんと自分の

老後を自分で考えてお金の設計をすることが切実に必要になってきました。

村本 2000万円問題が話題になるずっと前から、老後の資金が足りなくなる人が出てくるだろうというのは、数字を見れば明らかなことだったんですよ。

これに対し、政府が対応の努力をするのは当然ですが、国民一人一人も、何かしらの自助努力をしたほうがよい。僕はそのように言い続けてきました。

大垣 その点で最近注目を集めているリバースモーゲージ（※）の研究では、村本先生がまさに先駆者でいらっしゃると思います。

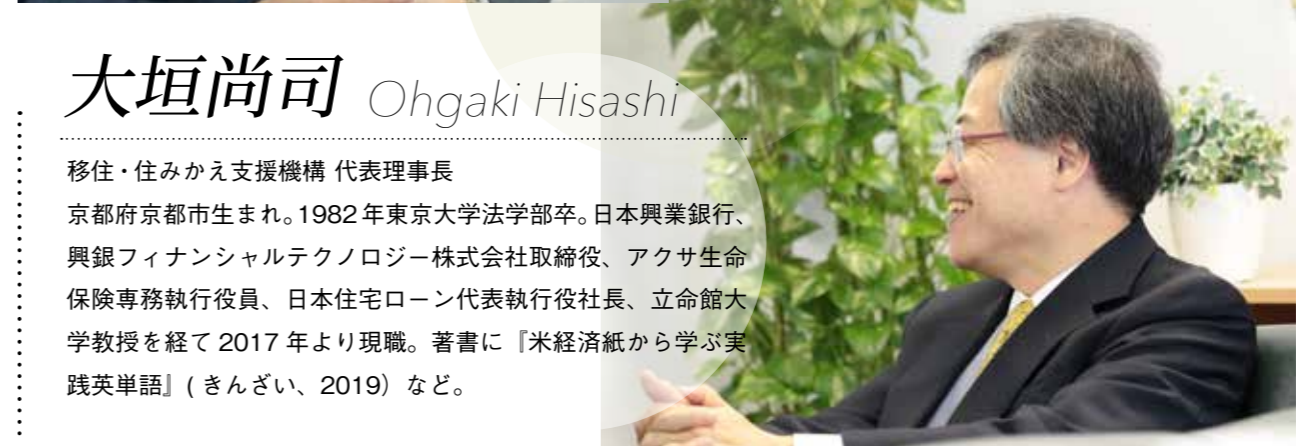
村本 日本人は、所得のう

※ リバースモーゲージ … 一般に、高齢者向けの住宅ローン。毎月の支払いは利息のみで、元金は本人が亡くなると、相続人から一括して返済するか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済する商品。最近では金融機関によって資金使途の範囲が広がり、本人が亡くなった後の元本返済の方法も様々な商品が出てきている。



Muramoto Thutomu 村本孜

成城大学名誉教授、移住・住みかえ支援機構監事
神奈川県鎌倉市生まれ。一橋大学大学院博士課程修了。応用経済学の金融論を専攻。主に国際金融、リテール金融を専門領域とする。国土交通省独立行政法人評価委員会住宅金融支援機構分科会会長などを務める。著書に『アベノミクス下の地方経済と金融の役割』、『信用金庫論』、『元気な中小企業を育てる』など。



Ohgaki Hisashi 大垣尚司

移住・住みかえ支援機構 代表理事長
京都府京都市生まれ。1982年東京大学法学部卒。日本興業銀行、興銀フィナンシャルテクノロジー株式会社取締役、アクサ生命保険専務執行役員、日本住宅ローン代表執行役社長、立命館大学教授を経て2017年より現職。著書に『米経済紙から学ぶ実践英単語』（きんざい、2019）など。

大垣 個人個人がきちんと自分の老後を自分で考えて設計することが切実に必要になってきました。

ちだいたい3割を住宅に投資しているんですね。サラリーマンが一生に、大雑把に言って2億とか3億とか稼ぐとして、その3割ですから、1億円近くですか。この投資をもとに老後生活の資金を調達できれば救われる人が多いのではないかと。そんなことを考えて、住宅ローンが終わった人が住宅に住み続けたままその価値をお金に変える工夫であるリバースモーゲージの研究を始めたんです。

大垣 ただ、最近住宅ローンの期間が25年から35年になって、退職後も返済が続く人が増えています。この10月からは住宅金融支援機構がフラット50という期間50

年のローンの融資限度額を大幅に引き上げました。50年のローンといえば返済年齢の上限である80歳までずっと返済が続きます。

村本 そうですね。思い返してみると、2001年に住宅公庫が35年の住宅ローンを本格的に貸し始めた時も、35歳で家を買って、70歳まで返し続けるなんて大丈夫なのか、と心配しました。

大垣 貸す側からすれば、「35年ローンをみんなが納得して借りているのだから、あと15年長くなっても同じだろう」ということなのでしょうかね。月の返済額が減って、高い物件を売りやすくなりますから、住宅メー

カーも反対しませんし。ただ、35年ローンが主流になってから、まだ20年経っていません。

村本 皆さん、今はまだおそらく50代前半程度でしょう。まだまだ忙しい時期ですし、子育てに加え親の介護もあるかもしれない。退職後の自分の生活をリアルに想像してみるほどの余裕がない方は多いでしょうね。

大垣 そうなんです。でも、あと10年ほどして、この方々が退職されだしますと、その後も長く続く住宅ローン返済が社会問題化する可能性があります。でも、そうなるからでは遅い。できることが限られてしまいます。

村本 経済というのはそもそも人々を救うためのものなのだという、この考え方を忘れてはならないないつも思っています。

村本 ああ、それが先般から大垣さんがJTIの理事会で話されている、リバースモーゲージによる住宅ローンの借り換えを、JTIとして支援するという新たな事業の話につながるわけですね。確かに、リバースモーゲージに借り換えれば金利の支払いだけになるので10万円ぐらいあった返済額が2万円ぐらいに減ります。ただ、制度的にはそういうことは今も可能はずですよ。

大垣 はい。でも、リバースモーゲージは死んでから土地と住宅を売って返すものなので、借りる時点における家の評価額と同額を貸してもらえないわけではありませぬ。死んでから家を買っ

ても二束三文でしようし、土地も値下がりと考えられます。このため、借り入れられる金額が厳しく制限され、せいぜい土地の値段の半分ぐらい。地方ですと、500万円ぐらいにしかならないところが多いです。ところが35年住宅ローンの場合、退職時点ではまだ残高が1000万円近くある。このためすんなり借り換えることが難しい。

村本 ああ、なるほど。そこで、家売って返すのではなくJTIが借り上げて家賃で返したらどうかということか。

大垣 そうなんです。自宅で亡くなる人の割合は全体で13%程度だといえますか

ら、死ぬまで待たずに家に住まなくなったらJTIが借り上げて家賃で返すことまで考えれば、土地の値段しか考えない場合よりかなり多くの金額を借りられるようになるのです。

村本 そういえば、わたしが以前座長をやっていたリバースモーゲージの研究会で、大垣さんが突然「家賃だ！」と言い出して、わたしも含めて残りの委員はなんのこともよく分からなかったのだけれど(笑)、そういうことを考えていたのですね。

大垣 はい。JTIを作るきっかけは、リバースモーゲージを考える中で、誰でも安心して家を家賃に変えられる仕組みを作ろうと思った

わけです。

3 経済学は、人を救うためにあるもの

村本 しかし、住宅ローンの期間がここまで長くなってくると、そもそも住宅ローンという商品自体を抜本的に見直す必要がありますね。リバースモーゲージは「問題対処法」としてはそれなりの工夫なわけだけれども、それ以前にそもそも問題が出ないような工夫を考える必要がある。例えば、50年間のローンで80歳まで借りる、なんて言わずに、住宅ローンは基本的に100年間ぐらいのスパンで借りる

もの、としてしまおう、というふうな発想があってもいいのではないでしょうか。その後は、家と一緒にローンを次の世代に引き継ぐ。一人の人が全てを背負いこむから、返せなくなったりするリスクが生じるわけです。世代をまたがってリレーしていけば、空き家になるリスクも、住宅ローンを返せなくなるリスクも低まります。ただ、この場合、住宅もきちんと100年間保つ高い品質のものを作る必要が出てきます。高品質な家が増えれば、災害時に建物倒壊等のリスクが低まり、地域社会にも貢献できる。

けるという前提が成り立たなくなっていますので、住む期間分だけの家を買うということができるようにならないといけないということですね。残念ながら現在は、家を買おうと、住宅ローンによって、家に縛り付けられてしまっています。特に気になるのは、住宅金融支援機構の動きに対抗して民間の金融機関も50年住宅ローンの取扱いを始めたことです。民間の場合、住宅金融支援機構のように長寿命住宅にしか貸さないわけではないため、ちよつと心配です。**村本** そうなんですか。実は、法律で定められている標準的な家の耐用年数は25年から30年しかないので、

50年というような長期間のローンを借りるなら、長寿命住宅を建てる、というのはマストにしてほしいところですよ。こういう分野こそ、住宅金融支援機構がもっとリーダーシップを發揮せねばなりません。偉い方にも「住宅金融を通じて今の住宅を全部長寿命住宅に置き換える」ぐらいのことを言っしてほしいものです。これまでの住宅機構の役割は、「民間が貸さないときでも、国民に住宅を買うための融資をしてくれる」というだけのものでしたが、これからはもっと積極的に、家を通じて、社会や人々の健康的な暮らしを実現すると考えるべきです。

もともと「経済」という言葉は「経世済民」という中国の言葉に由来しています。「世(国)を治め、民を救う」という意味なんですよ。経済というのはそもそもが人々を救うためのものなのだから、この考え方を忘れてはならないなというふうに思っています。**大垣** 確かに、「経世済民」という言葉をもう一度噛みしめる必要がありますね。移住・住みかえ支援機構の業務も「経世済民」の一助になればいいなと思います。**村本** 最近、信用金庫や信用組合、農協といった、いわゆる地域密接型の金融機関に、世界的な注目と評価が高まっているんですよ。こ

ういう金融機関って、規模は小さくても、個人の日常生活に向けての金融機関でしよう。近視眼的な儲けを考えない、地域の人々の生活を良くしていく、というポリシーでやってきている。一方で、リーマンショック以降は顕著ですが、短期間で儲けを出すような方法を取る金融機関は、市場から追いついてしまっている。徐々に世の中はいい方向に変わってきているんだ、と思います。**大垣** この流れを盛り上げていくためにも、先生には今後ますますお元気で、ご公務や研究を続けていただければと思います。きょうはありがとうございました。

た。
村本 ありがとうございます。
いました。

経世済民



住みかえフアイル

Vol.06



芳野眞次さん



今回インタビューさせて頂いたのは、奈良県にお住まいの芳野眞次さん。3年前から奈良市に居を移され、三重県にあるご自宅を貸し出されています。現在お住まいの奈良の家は、なんと新築の注文住宅。制度利用のきっかけや、子育てを終えた今だからこそ造ることのできた、こだわりの家での暮らしをうかがいました。

三重から奈良へ

——奈良市の中でもこの地域を訪れたのは初めてなのですが、とても住みやすそうな地域ですね。京都にも大阪にもアクセスしやすくて便利なのに、自然もたくさんあって。

芳野さん そうなんです。ここに住んで今年で3年目ですが、家内ともいつも「奈良で住むんやったらこのへんが一番いいな」と話しています。生活しやすいのに加えて、住民の方も、いい意味で庶民的というか、気さくで付き合いやすい方ばかりですね。

——現在はここで、奥さまと愛犬と一緒に住まいますよね。

はい。息子と娘がいるのですが、息子はだいたい月に一度ぐらい、孫を連れて遊びにきてくれます。娘も最近結婚しまして、よく夫婦で遊びにきてくれますよ。普段は、犬と遊んだり、妻と一緒に食歩きをしたり、楽しくやっています。もともと、奈良に越してきた時点で、息子の家族と一緒に住もうか、という話をしていましたよ。でも、それが色々な事情で流れてしまっただけ。自分としては、月に1度会って楽しく過ごす今のスタイルが合っているの

かな、と思います。

——もともとはどちらにお住まいだったんですか。

三重県の名張市です。20年ほど住んだのですが、会社の勤務地が変わったので、通勤しやすい奈良に移りました。

制度を偶然知り、活用を検討

——それで、新たに家をお建てになったと。転勤で持ち家を離れるとき、賃貸を借りられる方はいらしても、新たに家を買う方というのはそ

こまで多くないと思うのですが…。

そうですね。私も当初、家を新たに建てるつもりはなかったんです。それで、初めのうちは賃貸を借りていたのですが、ある日、たまたま分譲地のチラシを目にして、職場から近いなと思って見に行ってみました。そうしたら、住宅メーカーの営業の方から「マイホーム借上げ制度」というものがあるということを教えてもらって、私のケースであれば、制度を利用するのは非常にメリットが多いと力説されました。そこで、奈良に家を新築して、三重の家は貸し出すというのも、アリかもしれないな、と考えるようになりました。そこから、自分でも制度のことを調べてみたりして、利用を決めました。

——制度利用の決め手となったのはどのようなポイントでしょうか。

まずは、家賃保証があるのはいいなと思いましたが、部屋が空室になっても、気をもまないでいいのは

気楽です。今のところ、家賃収入は全て手をつけずに生活できていますので、いい形で子供に遺していかなくとも思っています。

——とても有益なものをお子様に残せるというのは嬉しいですね。

それから、やっぱり一番の決め手になったのは、制度を教えてください。営業の方の人柄のおかげでしょうかね。考え方や話し方が非常に気に入ったんですよ。家内と二人で、「彼がいいね」とずっと話していました。家内のほうが気に入っていたかな。

こだわりの注文住宅

——芳野さんは制度利用開始時から、貸し出す期間を10年とかなり長期間に設定されています。

そうですね。奈良の家も自分の持ち家ですし、それに、こだわって建てた家です。気に入りますから、

三重に戻らないといけない理由というのがないんですよ。どれだけ貸し出し期間が長くても大丈夫かなと思っています。

もちろん、考えました。でも、家の状態が良くなって、とても売れないなと思ったんです。犬が遊んだりかじったりで、柱から床まで全てボロボロだったんですよ。それから、娘と息子に聞いてみても、「できることやったら売らないでほしい」と言ってきました。子供たちにとっては三重は故郷なので、潰してほしくないという気持ちがあるんですね。私も、あの家がなくなるとなると、ちょっとやっぱり、積もる思いがありますから。もちろん、売っていれば、子供に相続できる家も、家賃収入もなかったわけなので、結果的に売らずに貸して正解でした。

——むしろ今の生活にはこちらの家のほうがフィットしているということですか。

そうですね。この家は、過去に家を建てた自分の経験を活かして、こだわって建てた家なんです。建物の向きから外観、内装、部屋のレイアウト、床の素材に至るまで、子供が相続したときのことを考えて、いかに長持ちさせるか、メンテナンスを楽にするか、というのをとことん追求しました。結果的に、非常にシンプルなお造りになりましたね。それから、前の家は、犬をまだ飼っていないときに建てた家だったので、今回は、犬のことも考えて作り直した。今の家のほうが犬も暮らしやすいですし、見ていて嬉しいですね。

——ちなみに、三重の家を売ることはお考えになりましたか？

困られたことはありませんか。

あまりないですね。強いて言えば、もう少し早くに制度の存在を知っていたら良かったかな。制度を利用する前は、草刈りをしたり風通しをしたりで奈良から三重まで通っていたのですが、なかなか大変でした。

新連載

家を守る

防災編

1

『天災は、忘れた頃にやってくる』—昔からの戒めがあります。特に2019年は、これまで経験したことのないような台風被害が多く発生しました。「まさか自分が被災するなんて」…ニュースで頻繁に聞こえてきた言葉です。災害に対する意識が大きく変わった方も多いのではないのでしょうか。このコーナーでは、大切なマイホームを守るために必要な備えについて、連載形式でお伝えしていきます。

ハザードマップ、ご存知ですか？

「テレビのニュースなどで聞いたことはあるけれど…」という方も多いのではないのでしょうか。ハザードマップは、自分の住む街にどのような災害（洪水・土砂災害・津波・高潮・火山・道路防災…）が起こる危険性があるか？避難場所は？といった、災害から命を守るための情報を知ることができます。「まだ見たことがない」という方は、ぜひ一度下記を参考にしてみてください。備えるためのヒントが見つかるかもしれません。

ハザードマップ（災害予測地図）

>>> 自宅付近のハザードマップを実際にみてみましょう。

手順① インターネットで検索します。一覧にある『ハザードマップポータルサイト』をクリックします。

手順② 「重ねるハザードマップ」(*)の「場所を入力」欄へ住所を入力し検索します。

ハザードマップ 検索

出典：
国土交通省（ハザードマップポータルサイト）
<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>



(*) スマートフォンから検索する場合の留意点 … スマートフォンから検索すると、縦長のため「わがまちハザードマップ」(青っぽい色)のみがトップページに表示されます。<画面端にある矢印を左右>に動かすと切り替えることができます。(パソコン画面では両方表示されます。)

いかがでしたか？ さて、災害に遭ってしまった時に支えとなるものの1つが、火災保険です。補償範囲は「火災や落雷」「水災」「風災や雹、雪災」など、細かく分かれています。そのため、カバーしたいリスクによっては契約を見直す必要があります。

>> 次回は、「火災保険」についてお届けする予定です。楽しみに！

※ 特集内容は変更となる場合があります。

— 最初に貸し出しされる際のりフォーム費用はどうでしたか？

想像していたほどはかかりませんでした。というより、私は色々、これも直したほうがいいのではないかと、あれも直したほうがいいのではないかと、と心配していたのですが、担当してくれた不動産屋の方が、費用がかかりすぎないようにということでも色々提案してくださって。借りる人が気持ちよく借りられる程度のりフォームと、かかる費用の、ちょうどいい落とし所を考えていただきました。

— 芳野さんのことを第一に考えてくださる不動産屋さんだったんですね。

不動産屋にはすごく恵まれたなと思います。いわゆる地域密着型の事業所だったので、しょっちゅう連絡も入れてくれましたね。この家を建てたときもお祝いに来てくれたんです。親身になって考えてもらっているなと思いました。

親から子へ、子から孫へ

— 三重県の家はお子さまに、ということでしたが、今住んでいらっしゃる奈良の家も、お子さまへ引き継いでいかれるご予定なのですか。

はい、その予定です。制度を利用することで、結果的に、息子にも娘にも相続できる家が作れたので、良かったですね。私自身は次男だったので、家を相続できなかったものから、家の相続というのは結構、私の中で重要で。

— 家を建てられる際にも、相続のことを考えて設計されたと話されていましたが、家と家族とは、芳野さんの中で密接に関わり合っているんですね。

はい。家族を持つことは、イコール、家を持つことだ、というイメージがあるんです。まずもって、家の本質

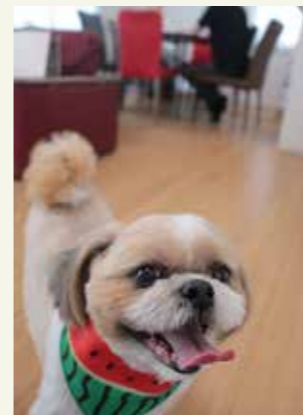
て、家族を守ることだと思っんですよ。動物だって、外敵から身を守るために穴を掘るといふところからスタートするじゃないですか。人間も同じで、家族という一番小さな社会の単位があって、それを守るのが家だと思っています。だからこそ、それを親から子へ、子から孫へ、引き継いでいくことは重要な、と思います。

— 最後に、今後の住まいについて教えてください。今の家は終の住処ですか？ それとも、また住みよさを求めて動かれるのでしょうか。

実は今、そのうちマンションに移ってもいいかな、ということを考えていて。子供達がいるときは一戸建てのほうが良かったんですけども、子供が独立してからは、便利な立地のマンションのほうがいいなと思うようになってきたんです。このあたりって、綺麗で便利な立地のマンションでも、かなり手頃な値段のものがたくさん出ているんですよ。ですか

ら、今の家は子供に譲って、自分たちは近くのマンションに住めれば、子供たちにも会えて、便利な生活を送れそうだな、と思っています。

愛犬への愛情がこもったこだわりの家で、奥様とともに、幸せな日々を過ごしていらつしやる芳野さん。奈良という土地をとても気に入って、満足のいく生活を送っていらつしやるのが、表情や話しぶりから伝わってきました。お時間を頂きありがとうございました。



取材中の芳野さん（写真奥）を待つ様子。可愛い笑顔にJTIカメラスタッフも思わずニコリ。

おたより紹介

皆さまからのおたよりをご紹介します。

Vol.5 巻頭対談「家を貸して税を知る」は非常に参考になりました。これをキッカケにして確定申告の勉強をしその精度がUPしました。今後も期待しております。(茨城県/S様)

今年も2回目の草むしりを昨日終えました。入居者様に姿を見せることにとまどいもありましたが、声をかけて下さり、ちょっとした立ち話をしたり、ささやかな交流がうれしいです。本当に良い人に入居して頂き感謝です。(千葉県/K様)

第6号のコラム『何が変わる？配偶者居住権』の記事は参考になりました。80歳をとっくに過ぎましたが健康第一に気をつけて生活していこうと思います。(匿名希望)

四国地方の「空き家」の処置に悩み、我が家を建築した住友林業さんに相談してJTIを紹介して頂き、この4月からJTIさんにお世話になったばかりです。地方のこととて、借家人が決まるまで、ヤキモキしていましたが、

JTIさんをお願いして良かったと思っています。住みかえファイルの記事は、4頁位に増頁にして、いつも2組位の方に登場して頂き、いずれはオーナーの皆様同士の「交流の場」になることを期待しています。(大阪府/Y様)

編集部より御礼

前回のおたよりでご意見を頂いた、「大人ファンクラブ」ラジオ放送エリアにつきまして、これまで首都圏のみでしたが、この度、新たに瀬戸内エリアが追加になりました！皆様からの声のおかげです。本当にありがとうございます！



関東・瀬戸内
エリアにて
ラジオ番組
放送中！

大垣尚司・残間里江子の
大人ファンクラブ

文化放送 (AM1134 / FM91.6)
毎週日曜日 朝 9:30 - 9:55

JTI 代表理事の大垣尚司と、団塊世代プロデューサー残間里江子さんで送る大人のためのラジオ番組です。楽しく充実したセカンドライブを送るために、住まいやお金の話題を中心に幅広いトークで盛り上がります。2019年9月からは新たに瀬戸内エリアが放送圏に加わりました。ぜひお聴き下さい。

radiko.jp (ラジオ) にて最新放送分と、過去1週間以内の番組をお聴きいただけます。

【配信エリア】東京・神奈川・埼玉・栃木・茨城・群馬・瀬戸内

■ すみつぐ編集部より

令和元年がスタートし、早くも年末へ…皆様はどのような一年になりましたでしょうか？今回より新連載『家を守る』が始まりました。本誌への感想やご意見、オーナー様へのメッセージなどお便りを引き続きお待ちしております。令和二年も皆様にとって素敵な一年となりますように。

▶ おたより宛先はこちら

〒102-0093

東京都千代田区平河町1-7-20 2F

JTI「すみつぐ」編集部

(メール) sumitugu@jt-i.jp

■ 支払調書送付のお知らせ

毎年1月下旬～2月中旬頃より順次、支払調書を送付させて頂いております。確定申告の際に必要な大切な書類となりますので、住所変更等のある方はお早めにJTIまでご連絡をお願いいたします。