



## DBJ Kansai Topics リバースモーゲージ再考

### ～ 普及・発展に向けた議論の契機として ～

#### 【要約】

リバースモーゲージとは、高齢者が老後の生活資金やその他の所要資金を得るために、所有する居住用不動産を担保に受けるローンのことである。我が国では四半世紀以上の歴史があるものの、その認知度及び実績は依然として低調と言わざるを得ない。公的機関が行うリバースモーゲージは、高齢者の生活基盤の安定を目的とした福祉施策の一環として、生活資金や有償福祉サービス購入資金などを融資している。一方で、民間企業は、富裕層や自社商品購入者に対するサービスの一環として、金融機関や住宅メーカーが融資を行っている。リバースモーゲージは、不動産を担保とした長期に及ぶ逆抵当融資であり、担保物件の価格低下等により契約終了前に融資残高が担保価格を超えてしまう（担保割れ）リスクがある。特にバブル崩壊後、その可能性が高まりリバースモーゲージの普及を阻害した大きな要因となった。また、普及に向けた課題としては、制度条件の緩和、中古住宅市場の活性化及び採算性等が指摘されている。

リバースモーゲージの議論は、年金や福祉問題などとも密接に関連しており、適切かつ安定的な制度設計を図ることによって将来の不安解決に繋がるものと期待される。リバースモーゲージの普及に向けては、政府の主導的役割による国民意識の改革や中古市場活性化の実現が前提と考えられ、また、個別サービスについての議論・検討にあたっては全国画一的ではなく、地域特性を踏まえて行われることが望ましい。さらに、従来のリバースモーゲージは、居住用不動産を担保とし、融資対象資金を生活資金などに限定したサービスが太宗であったが、担保資産や資金用途について弾力的に考えるなど新しい視点を持つことによって、従来とは異なった発展の形を見ることが重要である。

関西地域においても、老後の生活資金確保等のほか、密集住宅市街地整備や商店街活性化、中小企業の事業承継等、地域課題の解決手段としてもリバースモーゲージの活用が期待される。コーポラティブ住宅（協同組合住宅）との組み合わせによる密集住宅地の一体的整備や、安定的な老後資金確保を前提に商店街へ新たな経営者を受け入れるための低廉な賃料設定、中小企業における未公開株式を活用した円滑な事業承継等、他の手法と組み合わせた活用が考えられる。

現在までに多くの議論・検討がされているリバースモーゲージではあるが、今後も政策的観点及び金融的観点の双方から継続的な議論が行われることにより、普及・発展していくことを期待したい。

【担当: 沖森 孝賜】

（お問い合わせ先）日本政策投資銀行関西支店 企画調査課

TEL 06-6345-6629



## 1. はじめに

我が国におけるリバースモーゲージは 1981 年に武蔵野市が導入したものが始まりであり、四半世紀以上の歴史がある。しかし、その認知度は依然として低調と言わざるを得ない。

地価が上昇した 1980 年代には、大都市圏の自治体や民間金融機関等により、一定の運用実績が積み重ねられてきた。しかし、バブル崩壊以降、実施主体となる地方自治体や民間金融機関では、リバースモーゲージの普及に消極的になっているようである。

そのような状況下においても、少子高齢化の進展による年金財政の悪化、高齢期ライフスタイル及び現役世代の将来設計の選択肢の多様化への対応策の 1 つとして、リバースモーゲージが注目を浴びることがあるのも事実であり、毎年少数ながら一定の持続的な契約者数も見られる。

もともとリバースモーゲージは、高齢者の生活基盤の安定を目的とし、月々の生活資金融資を行うのが主流であった。しかしながら、1995 年に起きた阪神淡路大震災の復興の場面では、住宅再建を目的とした融資制度としてリバースモーゲージの仕組みが活用された。また、昨今では住宅金融支援機構により住宅のリフォームやマンション建て替えにかかる費用を融資する制度が開始され、その他でもバリアフリーや耐震補強にかかるリフォーム資金の調達手段としての活用もみられるようになっている。

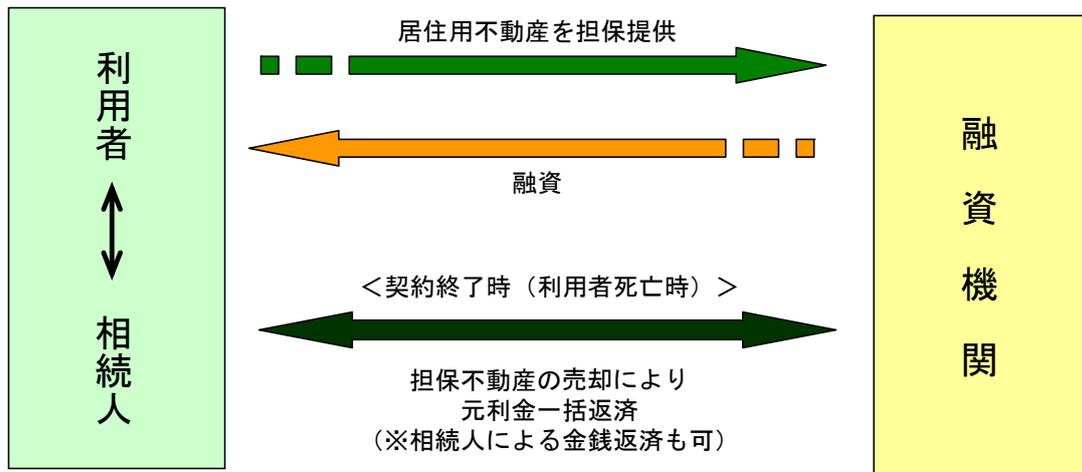
このようにリバースモーゲージは、新たな展開を見せつつあるとすることができる。本稿では、リバースモーゲージの新たな転換期である現時点において、スキームや現行制度の確認及び今後の展開の方向性について検討を行うものである。

## 2. リバースモーゲージのスキーム

リバースモーゲージとは、高齢者が老後の生活資金やその他の所要資金を得るために、所有する居住用不動産を担保に受けるローンのことである。契約期間の進行と共に徐々に負債が増えていく形態であることが多い。元金の返済については利用者の死亡等により契約が終了した時点で、債権者や相続人が担保となっている居住用不動産を処分することによって元利一括返済を行う。相続人が金銭返済を行うことにより、担保となっている居住用不動産を処分せずに相続することも可能である。また、担保処分により生じた残金は相続人に返還される。

一般的な住宅ローンに代表される「フォワードモーゲージ（抵当融資）」に対し、キャッシュの支払の方向が逆転していることが、「リバースモーゲージ（逆抵当融資）」と呼ばれる所以である。

図表1：リバースモーゲージスキームイメージ



（備考）村林正次・山田ちず子 [1997] 「超高齢社会の常識 リバース・モーゲージ」（日経 BP 社）より筆者一部修正

図表2：フォワードモーゲージとの比較

|       | フォワードモーゲージ<br>(住宅ローン) | リバースモーゲージ        |
|-------|-----------------------|------------------|
| 目的    | 住宅購入                  | 収入増加             |
| 融資    | 契約時に一括融資              | 契約期間全体に亘って分割融資   |
| 返済    | 融資期間中に元利金合計を分割返済      | 契約終了時に元利金合計を一括返済 |
| 契約終了時 | 負債ゼロ、全て持分             | 負債大、持分小orゼロ      |

（備考）リバース・モーゲージ研究会編 [1998] 「日本版リバース・モーゲージの実際知識」（東洋経済新報社）より筆者一部修正

### 3. 我が国のリバースモーゲージの種類

我が国のリバースモーゲージは、公的機関と民間企業によって実施されているものに大別することができる。

公的機関では、高齢者の生活基盤の安定を目的とした福祉施策の一環として、地方自治体や全国の社会福祉協議会が、生活資金や有償福祉サービス購入資金等を融資している。地方自治体のリバースモーゲージには、自らが融資を行う「直接融資方式」と民間金融機関への仲介を行う「間接（斡旋）融資方式」がある。全国の社会福祉協議会が実施している「長期生活支援資金貸付制度」は、厚生労働省によるリバースモーゲージである。

民間企業においては、富裕層や自社商品購入者に対するサービスの一環として、金融機関や住宅メーカーが融資をしている。

図表3：リバースモーゲージのタイプ

|      |                |   |   |
|------|----------------|---|---|
| 公的機関 | 自治体プラン         | 直接融資方式  | 地方自治体(社会福祉協議会)が窓口及び融資主体<br>武蔵野市・中野区及び鯖江市のみ<br>金利は単利で保証人不要                               |
|      |                | 間接(斡旋)融資方式  | 地方自治体(社会福祉協議会)が窓口<br>民間金融機関が融資主体<br>民間融資機関が複利で融資<br>自治体が金利分を無利息貸出するケースが多い(※利用者は実質単利となる) |
|      | 長期生活支援資金貸付制度   | 全国の都道府県福祉協議会により実施                                 |   |
| 民間企業 | 生活資金・ゆとり資金融資   | 民間金融機関、住宅メーカーが実施(富裕層・自社商品購入者が対象)                  |   |
|      | 住み替えの支援(使途自由)  | 住宅メーカーが実施(自社商品購入者が対象)                             |   |
| その他  | 建替資金・リフォーム資金融資 | 住宅金融支援機構による融資(元金一括返済、利子のみ毎月支払)<br>(財)高齢者住宅財団による保証 |   |

(備考) 小沢理一郎 [2005] 「リバースモーゲージ、活用の課題とは」(価値総合研究所)より筆者一部修正

#### 4. 公的機関によるリバースモーゲージ

前述の通り、我が国におけるリバースモーゲージは1981年に武蔵野市が導入したものが始まりであるが、その他多くの公的機関では1990年代前半に首都圏を中心に制度化がなされた。バブル崩壊以降は、神戸市における震災復興の一環の制度等を除いてほとんど見られない。関西地域では、大阪市や神戸市等の都市部において制度化がなされているものの、利用状況は低迷しており、大阪市では2005年3月末をもって実績ゼロのまま制度を廃止している。住宅金融支援機構や都道府県社会福祉協議会は全国に制度を展開しており、毎年一定の利用実績があると聞かれる。

公的機関におけるリバースモーゲージの特徴は、有償福祉サービスの購入やバリアフリー化及び耐震補強に係るリフォーム資金等、用途を限定しているものが多いことである。また、全国組織では直接融資を行っているものの、地方組織ではある一定の条件を満たした対象者を民間金融機関へ仲介する斡旋方式を採用しているケースが圧倒的に多い。

図表4：関西地域のリバースモーゲージ（一部廃止済みを含む）

| 団体名   | 開始年次   | 対象者   | 資金用途                                    | 融資方式 | 担保   | 備考  |
|---|--------|---|---|------|--|---|
| (財)大阪市ホームヘルプ協会                              | '91.9  | 市内に居住する<br>65歳以上の者                                  | 在宅生活に必要な費用<br>(10万円/月を限度)<br>医療費住宅改修費別途 | 斡旋   | 土地付戸建て住宅<br>又は更地土地の<br>評価額の50%以内<br>(1億円以上)              | '05.3末をもって制度廃止<br>実績ゼロ                    |
| (財)こうべ市民福祉振興協会                              | '97.12 | 神戸市居住者<br>震災被災の<br>65歳以上の単身者<br>及び60歳以上の<br>配偶者夫婦世帯 | 在宅生活の維持に<br>必要な生活資金                     | 斡旋   | 土地評価額2,000万円<br>以上の不動産<br>区分所有建物は持ち分<br>の評価額             | 金融機関に対して損失補償<br>現在は資金受付を停止                |
| (社福)神戸市社会福祉協議会<br>(H14.4)<br>(財)こうべ市民福祉振興協会 | '01.1  | 神戸市居住者<br>60歳以上の<br>配偶者夫婦                           | 生活費<br>よりゆとりのある暮らしの<br>ための年金型           | 斡旋   | 居住住宅の敷地の土地<br>(マンションは土地持分)<br>の評価額2,000万円以上<br>評価額の70%以内 | (社福)神戸市社会<br>福祉協議会へ事業移転                   |
| 伊丹市社会福祉事業団<br>(旧:(財)伊丹ふれあい福祉公社)             | '91.9  | 区内1年以上居住<br>70歳以上の者<br>事業団サービス利用者                   | サービス利用料他生活費等                            | 斡旋   | 土地付戸建て住宅<br>土地の評価額の70%<br>以内(3,000万円以上)                  | 実績1件あったものの、<br>一昨年途中に一括繰上返<br>済があり、現在実績ゼロ |
| (独)住宅金融支援機構<br>(旧:住宅金融公庫)                   | '01.1  | 60歳以上   | 一戸建てのバリアフリー工事<br>固定金利<br>利子のみ毎月返済       | 直接   | 一戸建て住宅<br>(完了後50㎡以上)<br>上限500万円                          | 全国5~60件/年<br>うち関西は10数件/年                  |
| 都道府県社会福祉協議会                                 | '03.4  | 65歳以上の単身・夫婦<br>市町村民税非課税程度の<br>低所得世帯                 | 生活資金<br>30万円/月 以内                       | 直接   | 居住住宅の敷地の土地<br>評価額の70%以内                                  |   |

(備考) 各機関 HP 及びヒアリングにより筆者作成



## 5. 民間企業におけるリバースモーゲージ

民間企業においては、信託銀行6社が1984年から1989年にかけてリバースモーゲージを商品化している。1980年代の地価上昇期においては、契約件数及び金額を順調に積み上げていたが、バブル崩壊以降、事実上停止している状態であった。しかし、近年リバースモーゲージを改めて商品とする金融機関も見られ、比較的積極的な金融機関として、中央三井信託銀行と東京スター銀行が挙げられることが多い。公的プランとの大きな相違は、富裕層を対象としていることである。また、資金用途は、公的プランの場合は原則として有償福祉サービスの購入資金用やバリアフリー・耐震補強等に係るリフォーム資金等に限定されているが、民間のプランの場合は用途に制約がない。

また、金融機関だけではなく、住宅メーカーがグループのファイナンス企業と連携して自社物件オーナー等を対象に商品化している例も見られる。

図表5：主な民間金融機関の商品

| 実施機関 | 中央三井信託銀行   | 東京スター銀行  |
|------|--|--|
| 商品名  | 中央三井のリバースモーゲージ<br>(住宅担保型老後資金ローン)   | 充実人生   |
| 対象者  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・満60歳以上満83歳以下</li> <li>・原則自宅に一人暮らし又は夫婦二人暮らしで、他に同居人がいないこと</li> <li>・中央三井信託で遺言書を作成すること</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本国籍(外国籍の場合、永住権を持っていること)</li> <li>・自己名義の一戸建てに住んでいる単身世帯あるいは夫婦世帯</li> <li>・契約者本人が60歳以上、配偶者がいる場合は55歳以上</li> <li>・年間返済額が前年年収の35%以内</li> <li>・契約時に判断能力を有していること</li> <li>・当行営業店に概ね2時間程度で来店できること</li> </ul> |
| 資金用途 | 自由(但し、事業性資金を除く)  | 自由(但し、事業性資金や投資目的の資金は除く)  |
| 担保   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地付き一戸建住宅</li> <li>・担保不動産に第1順位の根抵当権を設定してできること</li> <li>・なお、次のエリアにある物件に限る<br/>(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・愛知県・大阪府・兵庫県)</li> <li>・担保不動産の土地評価額(当社による評価額)が原則40百万円以上</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己名義の一戸建住宅</li> <li>・融資極度額110%の金額を第1順位の根抵当権設定</li> <li>・火災保険加入</li> </ul>  |
| 融資方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・カードローンは極度額内で随時(満64歳まで)</li> <li>・65歳以降満79歳までは毎年1回一定金額を融資</li> <li>・80歳以上83歳以下で契約した場合は一定金額を一括して融資</li> <li>・借入可能期間は最長20年</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・5百万円以上100百万円以内(10万円単位)で、契約の極度額に達するまで何度でも利用可能</li> <li>・極度額以内であれば、利用1回当たりの金額に制約なし</li> <li>・融資極度額の上限は土地部分の担保評価額の90%以内(住まない場合は80%以内)</li> <li>・融資期間は終身</li> </ul>                                      |
| 返済方法 | 担保不動産の売却・手元資金などによる一括返済   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・元本部分は契約者死亡6ヶ月後の一括返済</li> <li>・相続人による現金返済あるいは担保物件の代物返済</li> <li>・利息部分については毎月返済</li> </ul>   |
| 備考   | ・80歳以降は定額終身年金(三井住友海上きらめき生命)の受け取るタイプのリバースモーゲージもあり   | 円貨預金及び外貨普通預金の合計額を差し引いた金額に対してのみ利息計算   |

(備考) 各社 HP より筆者作成

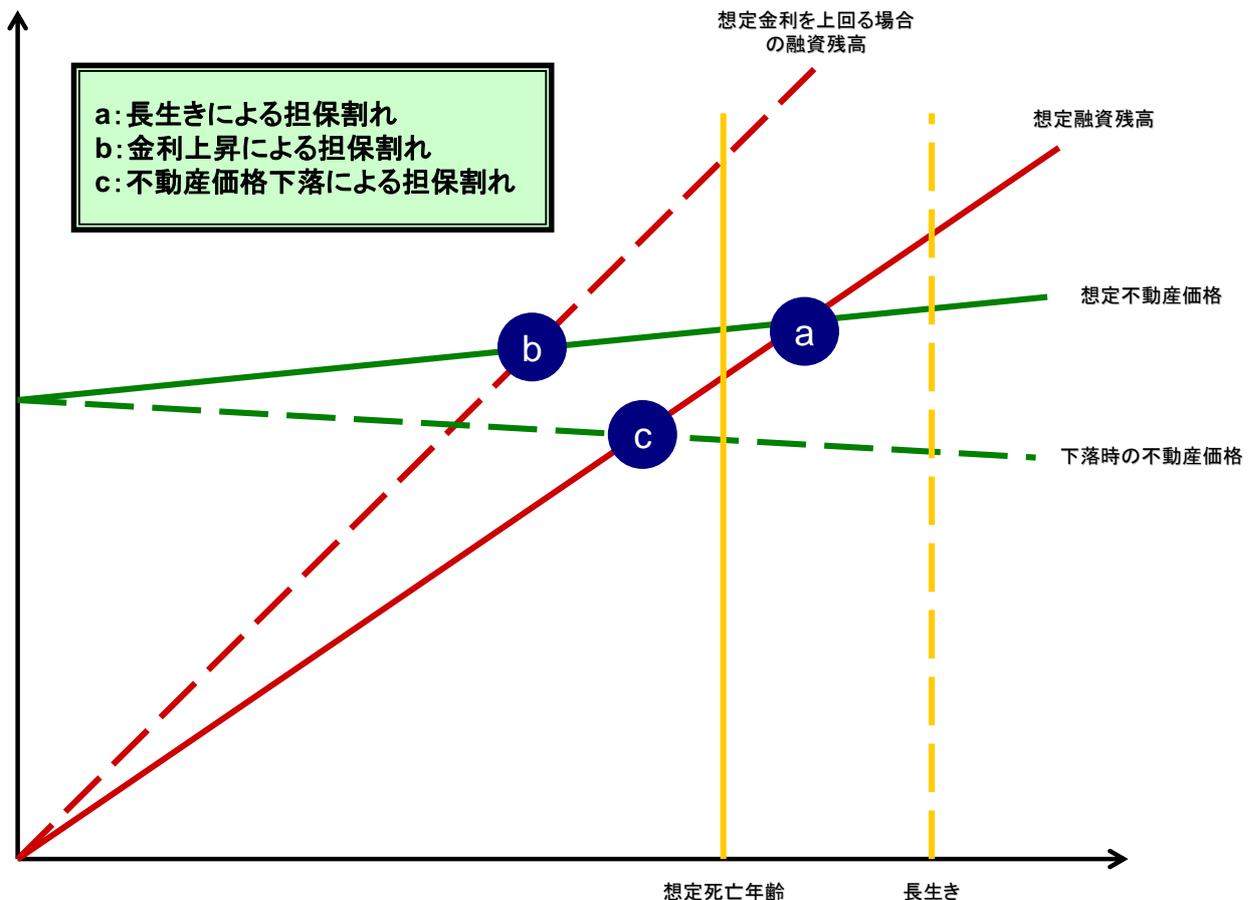
## 6. リバースモーゲージのリスク

高齢者における有効な資産活用手段として長らく注目されているリバースモーゲージではあるが、未だ本格的な普及に至っているとは言えない状況である。

リバースモーゲージは、不動産を担保とした長期に及ぶ逆抵当融資であり、様々なリスクが存在している。その中でも、担保割れを生じさせる、以下3点のリスクが大きな課題とされている。

- ① 長生きリスク：利用者が予想以上に長生きすることにより、利用者の存命中に融資残高が不動産価格を超えてしまうリスク
- ② 不動産価格下落リスク：不動産価格が下落することにより、契約期間終了前に融資残高が不動産価格を超えてしまうリスク
- ③ 金利上昇リスク：金利が予想以上に上昇し、利息を含めた負債残高が膨らむことにより、契約終了前に融資残高が不動産価格を超えてしまうリスク

図表6：リバースモーゲージのリスク



(備考) 村林正次・山田ちず子 [1997] 「超高齢社会の常識 リバース・モーゲージ」(日経 BP 社) より筆者一部修正



## 7. リバースモーゲージ普及への課題

四半世紀以上前に我が国にリバースモーゲージが初めて導入されて以来、政府や地方公共団体、民間研究機関等により、多くの調査研究が行われてきた。リバースモーゲージの有用性ととも、その課題についても様々な言及がなされてきてはいるものの、利用実績については依然として低調である。リバースモーゲージを実施している複数の機関における実務担当者にヒアリングを行ったところ、「問い合わせ件数は多い。」という声もよく聞かれ、関心そのものが全くないという状況ではないようである。ここでは、リバースモーゲージの実務担当者が認識している普及への課題について紹介したい。

- ① 制度・商品の PR：リバースモーゲージを中核的な事業と位置付けて実施している組織はなく、制度・商品の周知徹底に対して積極的とは言い難く、その結果認知度が上がらずに、利用も伸びない状況である。
- ② 資金使途の緩和：公的機関においては、資金使途を有償の福祉サービス購入資金や耐震補強やバリアフリー化に係るリフォーム資金等に制限しており、必ずしも利用者のニーズに対応できていない。
- ③ 土地評価額の条件引き下げ：民間金融機関では富裕層に対する商品の一つとしての位置付けであり、土地評価額 40 百万円以上等と厳しい条件を付している。また、公的機関においても、土地評価額 15～30 百万円以上としており、利用可能である相応に資産を持っている高齢者ではリバースモーゲージのニーズがない可能性が高い。
- ④ 推定相続人による同意及び連帯保証条件緩和：推定相続人全員による同意及び 1～2 名の連帯保証人を条件としているものが多い。不動産は相続人に残したいという考えが根強いことから相続人のいる高齢者の利用は少なく、また相続人のいない高齢者では連帯保証人を確保することが困難である。
- ⑤ 中古住宅市場の活性化：中古住宅の売却が極めて困難であり、リバースモーゲージによってリフォームを行ったとしても住宅価値はそれ程上がらない。そればかりか、担保処分には中古住宅の更地化を要求されることが多く、事務的にも費用的にも大きなコストを要する。
- ⑥ 金融機関の採算性確保：金額及び件数の両面で実績が少ないためリスクの計量化ができず、また事務コストやシステム構築コスト等をカバーすることが極めて困難である。



## 8. リバースモーゲージの普及・発展に向けて

リバースモーゲージの議論は、年金や福祉問題等、我が国が抱える重要な課題と密接に関連しており、今後更に関心を集め、普及に向けた検討が行われると思われる。

既に述べた通り、リバースモーゲージ普及に向けたマクロ的な課題として、中古住宅市場の活性化が挙げられる。2007年5月に公表された自由民主党政務調査会「200年住宅ビジョン」では、フロー消費型の社会からストック型社会への転換が急務との指摘がなされ、超長期住宅ガイドラインの策定・税負担の軽減や金融支援など12の政策提言が行われた。これらの政策提言の中には、「200年住宅の流通」として既存住宅市場の整備が掲げられており、政府の主導的役割によって国民の意識改革及び中古住宅市場の活性化が実現され、リバースモーゲージの普及がなされていくことを期待したい。

しかし、これまで地方においてはリバースモーゲージの実績がほとんどなかったことから分かるように、大都市圏と地方の間には住宅事情や住民意識に大きな相違があると推測される。実際の展開に際しては、全国画一的ではなく、各地域の住民意識やニーズを踏まえた検討を行い、独自のサービスが提供できるようになることが望ましいと思われる。

リバースモーゲージのメリットは、居住用不動産という固定資産を所有する高齢者が、これまで住み慣れた家に居ながら定期的に現金収入を得ることにある。特に資産価値の高い居住用不動産を有しながらフロー資金が少ない、所謂「ハウスリッチ・キャッシュプア」な高齢者にとっては有力な資金調達手段となる。このスキームを広義に解釈すると、個人における固定資産（ストック）の流動（フロー）化であるということが出来る。従来のリバースモーゲージでは、居住用不動産を担保とし、融資対象資金を生活資金等に限定したサービスが太宗であったが、担保資産や資金用途について弾力的に考えるなど新しい視点を持つことによって、従来とは異なった発展の形を見ることが出来る可能性はあるものと考えられる。



## 9. 関西地域におけるリバースモーゲージの活用案

### ① 密集住宅市街地整備

1995年に発生した阪神・淡路大震災は、密集市街地の改善等による防災都市造りの重要性を再認識させることとなり、1997年に密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律が施行された。また、2001年には、内閣官房都市再生本部が、密集市街地のうち特に危険な市街地を重点地区として、今後10年間で整備する方針を決定したが、全国の対象地域8,000haのうち2,000haが大阪で占められる等、密集市街地の整備は地域にとって喫緊の課題となっている。

しかし、零細老朽住宅の多い密集市街地では、建築基準法の規定等により狭小敷地での単独建て替えが規制されるほか、建て替え意欲や資力の乏しい高齢者世帯が取り残され、市街地整備が進まないケースも多い。こうした課題への対応策として、国土交通省国土技術政策総合研究所がかつて提案した密集市街地整備型リバース・モーゲージ・システム（市街地整備型RMS）は興味深い。市街地RMSは、密集住宅市街地に居住する高齢者世帯等に対し、一定の対象区域内における一体的な市街地整備を前提として、彼らの有する資産を担保に建て替え資金や生活資金をリバースモーゲージにより提供する手法である。市街地RMSでは、建て替え事業及び市街地整備（面整備、道路拡幅、敷地整序、公園整備等）を行う組織として市街地整備事業主体の設立も提言している。

また、大阪では従来から、長屋建て等の共同住宅が多数見られること等もあり、密集市街地における住宅整備手法として、コーポラティブ住宅の導入も効果的と考えられる。コーポラティブ住宅は、自ら居住するための住宅を建設する者が、組合を結成し、協同して土地の取得、設計、工事発注等を行うもので、一般的に分譲住宅に比べて安い費用で住宅を取得できる点がメリットである。

リバースモーゲージとコーポラティブ住宅を組み合わせることにより、円滑な資金調達と低コストで一体的な密集市街地の整備が実現できる可能性があり、検討に値すると思われる。

### ② 商店街活性化

関西には、日本一長いと言われる天神橋筋商店街等、活気溢れる商店街が数多く残っている。しかし、モータリゼーションの進展に伴う事業環境の悪化に加え、経営意欲の減退により活力低下している個店や空き店舗の存在等により、危機的状況にある商店街も多い。さらに、経営者の高齢化とともに後継者問題を抱えているケースもあり、商店街の存続

を図っていくには、新たな経営者の受入も必要となる。そうした際に、低廉な賃料で円滑な受入を図る手法として、旧経営者（＝資産所有者）が住み替えや老後の生活資金を賃料のみに頼らず、リバースモーゲージを活用することも有益と考えられる。また、新経営者も低廉な賃料を前提に事業を軌道に乗せ、将来的な資産取得のための資金を蓄えることも可能となる。

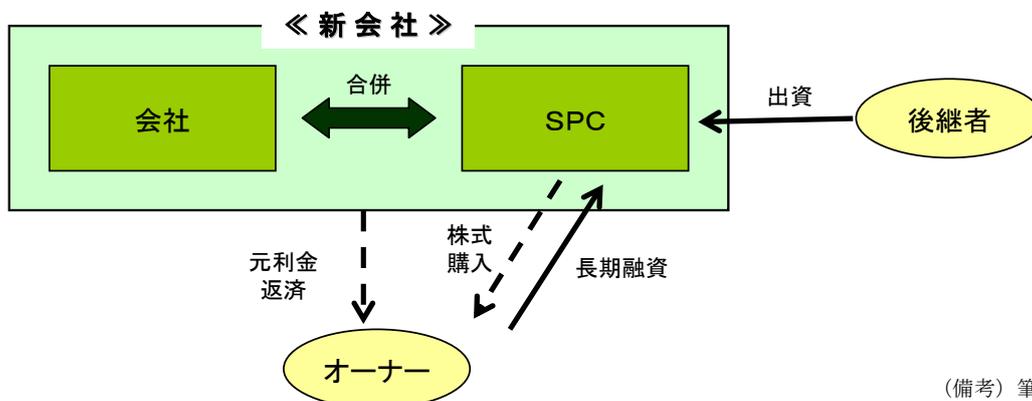
### ③ 事業承継

全国的に有名な東大阪エリアを始め、関西には優れた技術やアイデアを有する中小企業が数多く存在するものの、後継者不在により事業継続が危ぶまれている企業は少なくない。また、優良な企業であればあるほど、企業価値が高くなり、事業承継が円滑に進まないというケースも散見される。

リバースモーゲージを個人における固定資産（ストック）の流動（フロー）化である解釈すれば、多額の資金を要する事業承継の場面において、引退するオーナーが得る未公開株式の売却資金を株式取得資金として新会社に融資し、オーナーは元利金返済によって生活資金を得るというスキーム等も考えられるであろう。当然ながら、相続税などを勘案するとデメリットが生じる可能性があり、当該スキームを実際に適用する場合については更に詳細な検討を行う必要はある。

現在までに多くの議論・検討がされているリバースモーゲージではあるが、今後も政策的観点及び金融的観点の双方から継続的な議論が行われることにより、普及・発展していくことを期待したい。

図表 7：リバースモーゲージ型事業承継スキーム



(備考) 筆者作成



(参考文献・資料)

1. リバース・モーゲージ研究会編 [1998]「日本版リバース・モーゲージの実際知識」(東洋経済新報社)
2. 倉田剛 [2002]「リバース・モーゲージと住宅 高齢期の経済的自立」(日本評論社)
3. 村林正次・山田ちず子 [1997]「超高齢社会の常識 リバース・モーゲージ」(日経 BP社)
4. 村林正次 [2005]「Lives-navi 価値総研レポート リバースモーゲージ (その 1)」(価値総合研究所)
5. 小沢理一郎 [2005]「リバースモーゲージ、活用の課題とは」(価値総合研究所)
6. 自由民主党政務調査会 [2007]「200 年住宅ビジョン」
7. 国土交通省国土技術政策総合研究所 [2006]「市街地の再生技術に関する研究」
8. 全国商店街振興組合連合会 [2006]「商店街実態調査」
9. 大阪市ホームヘルプ協会 HP (<http://www.osaka-homehelp.com/>)
10. こうべ市民福祉振興協会 HP (<http://www.kobe-wa.or.jp/index.shtml>)
11. 神戸市社会福祉協議会 HP (<http://www.with-kobe.or.jp/>)
12. 伊丹市社会福祉事業団 HP (<http://jigyoudan-itami-hyogo.jp/>)
13. 住宅金融支援機構 HP (<http://www.jhf.go.jp/>)
14. 大阪府社会福祉協議会 HP (<http://www.osakafusyakyo.or.jp/top.html>)
15. 中央三井信託銀行 HP (<http://www.chuomitsui.co.jp/>)
16. 東京スター銀行 HP (<http://www.tokyostarbank.co.jp/>)
17. コープ住宅推進協議会関西 HP (<http://www.coopkyo-kansai.gr.jp/>)