

# 私見卓見

## OPINION

NPOリバースモーゲージ推進機構理事長 倉田剛

リバースモーゲージ制度とは、持ち家高齢者に対し、その家に住み続けること、同居人がいないことを要件として生活資金を融資し、死後に持ち家を売却して一括返済してもらう仕組みである。この制度には地価の下落、金利の上昇、利用者の長命化という3つのリスクがある。

担保となる土地の地価が下落したり、金利が上昇したりすると融資額は減る。最近の日本のマイナス金利は景気浮揚策だけに地価下落も伴っている。地方の人口流出地域に居住する高齢者の持ち家の大半は、厚生労働省のリバースモーゲージ(生活福祉資金長期貸付制度)の最低限度評価額を下回っている。

また長命化は融資期間の延伸となって担保割れを懸念さ

## 空き家とリバースモーゲージ

単独で自立生活をおくることが困難な認知症患者は、在宅居住と非同居を要件とする公的なりバースモーゲージが利用できない。すでに利用している人も老人施設に転居したり、介護のための家族が同居したりすれば融資は打ち切れ、一括清算を迫られる。

持ち家を原資とするリバースモーゲージは自助的な仕組みで、その利用には生存権の観点から必要性がある。だが在宅医療・介護を促進する国の政策と不整合な仕組みが大きな壁となって、その普及を阻んでいる。

さらに高齢者が抱える問題として、持ち家の租税負担がある。高齢者世帯が「老々介護」や「認々介護」となってグループホームや特別養護老人ホーム(特養)などに入所

する場合、高齢者の持ち家は空き家となる。相続人がいなければ放置空き家になり、空き家対策措置法に基づいて解体されれば固定資産税の負担が6倍に重くなる。

現在の法律では、物税である固定資産税は所有者の人的条件(年齢、相続力など)とは関係なく課税されている。高齢者が生活保護を受けている場合は、被保護者向けの不動産担保生活資金貸付制度を利用してれば、持ち家の租税負担は免除されるもの、生活保護を受けていない持ち家高齢者は租税負担を免れない。

政府や自治体は、生活に困窮する高齢者に限っては、相続・売却などで持ち家(空き家)の所有権が移転するまで固定資産税の延納・免除を認める措置(空き家リバースモーゲージ)を組上(そじょう)に載せるべきである。

当欄は投稿や寄稿を通じて読者の参考になる意見を紹介します。〒100-8066東京都千代田区大手町1-3-7日本経済新聞社東京本社「私見卓見」係またはkaisetsu@nex.nikkei.comまで。原則1000字程度。住所、氏名、年齢、職業、電話番号を明記。添付ファイルはご遠慮下さい。趣旨は変えずに手を加えることがあります。電子版にも掲載します。

高執行責任者(COO)などと同列に位置づけたのだ。

これまでにアイブ氏は、スマートフォン「iPhone」やタブレット(多機能携帯端末)「iPad」など多くのヒット製品の開発をデザイン視点でリードしてきた。

CDOを任命している企業にはほかに、米グーグル、米ナイキ、米スリーエム(3M)、独SAP、オランダのフィリップスなどがある。ブランドコンサルティング大手の米インターブランドが毎年発表しているブランド資産額上位50社のうち、14社がCDOもしくは最高クリエイティブ責任者(CCO)を任命している。

取り扱う製品が消費財か生産財かにかかわらず、有力企業の多くがCDOに期待していることがわかる。

デザインに関する注目は研究の世界でも確認できる。学

術検索サイト「ProQuest」を用いて、「プロダクト・デザイン」というキーワードで「ジャーナル・オブ・マーケティング」など7誌に掲載された論文件数を調べる

# 「売れない時代」打破でき デザイン視点、製品

とらわれ製品開発における要素となっているということがわ

11のデザイン要素

製品差別化傾向との相関係数	品質優位性傾向との相関係数	
<b>基盤的デザイン要素</b>		
安全性(安全な製品使用を実現)	0.05	0.37**
機能性(製品本来の役割を実現)	-0.01	0.32**
操作性(製品の扱いやすさを実現)	0.03	0.39**
社会性(環境対応や省資源を実現)	0.06	0.36**
耐久性(長年にわたる製品使用を実現)	0.05	0.37**
<b>選択的デザイン要素</b>		
審美性(視覚的アピールを実現)	0.28**	0.21*
継続性(時代を超えた継承を実現)	0.46**	0.29**
先進性(市場での先駆けを実現)	0.30**	0.45**
快楽性(心地よさを実現)	0.46**	0.31**
独自性(他社との違いを実現)	0.49**	0.29**
生産コスト性(コスト効率を実現)	0.40**	0.43**

(注)相関係数は統計的にみて、\*は5%水準、\*\*は1%水準で有意

また、世界の有大型企业がデザインに目を向け始めた00年前

後から日本企業の低迷は始まっており、日本企業による世界に向けての大型製品はほとんど生まれしていない。もちろんデザインがすべてではないが、デザイン視点は日本企業

一視して、米テイ

い支持を得

美性は、マ

デザインを検

素でしか

例えば製

を進めるう

や「操作性

に置かな

飾品や腕時

事故に結び

いだろ

を無視して

はない。ま

いようでは

# 開発段階から最大