

Sep. 1985.

Springer, P. B., "Home Equity Conversion Plans as a Source of Retirement Income," *Social Security Bulletin*, Sep. 1985.

アルバート安藤・山下道子・村山淳喜「ライフサイクル仮説に基づく消費・貯蓄行動分析」『経済分析』第101号，1986年1月。

厚生省資産検討会『資産活用による充実した老後保障』厚生省，1986年6月。

(追記) 本稿は，成城大学教員特別研究「現代日本経済の政策的課題」の研究成果の一部である。

(表2) RAM とモーゲジの比較

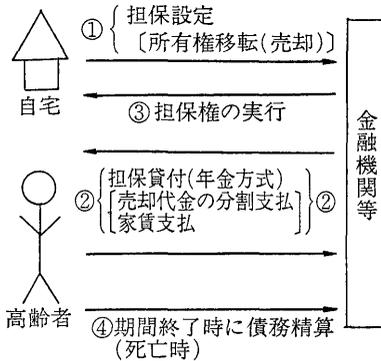
	モーゲジ	R A M
貸付	契約時に全額を一括して貸付	ローン期間中, 月払で分割貸付
返済	ローン期間中, 元利合計を分割返済	契約終了時に元利合計を一括返済

また, 通常の住宅ローン (モーゲジ) とリバース・モーゲジを比較すると表2のようになる。

参 考 文 献

- Auerbach, A. J. and Kotlikoff, L. J., *Dynamic Fiscal Policy*, Cambridge Univ. Press, 1987.
- Barro, R. J., "Are Government Bonds Net Worth?," *Journal of Political Economy*, Vol. 82 No. 6, Nov./Dec. 1974.
- Bartel, H., Daly, M., and Wrage, P., "Reverse Mortgages: Supplementary Retirement Income from Homeownership", *Journal of Risk and Insurance*, Sep. 1980.
- Chen, A., "Alternative Reverse Mortgages: A Simulation Analysis of Initial Benefits in Baltimore", *Housing Finance Review*, Oct. 1983.
- Feldstein, M., "Social Security, Induced Retirement, and Aggregate Capital Accumulation," *Journal of Political Economy*, Vol. 82 No. 5, Sep./Oct., 1974.
- Fischer, S., "A Life Cycle Model of Life Insurance Purchases," *International Economic Review*, Vol. 14 No. 1, Feb. 1973.
- Kotlikoff, L. J. and Summers, L. H., "The Role of Intergenerational Transfers in Aggregate Capital Accumulation," *Journal of Political Economy*, Vol. 89 No. 4, Aug. 1981.
- Miller, M. H. and Upton, C., *Macroeconomics: A Neoclassical Introduction*, Irwin, 1974.
- Modigliani, F., "The life Cycle Hypothesis of Saving Twenty Years Later," in Parkin, M. (eds.), *Contemporary Issues in Economics*, Manchester Univ. Press, 1975.
- Scholen, K., *Home-Made Pension Plans: Converting Home Equity into Retirement Income*, National Center for Home Equity Conversion,

(第5図) リバース・モーゲジの種類



対して住宅を処分せずに、年金式貸付を行って、対応しようというシステムであるという点である。すなわち、リバース・モーゲジとは、自宅を保有する高齢者がこれを金融機関等（生命保険会社、信託銀行、自治体等の公的機関など）へ担保として提供すると、金融機関等は担保貸付を実行し、貸付金を年金化して高齢者に給付するもので、予め決められた貸付期間（終身もしくは有期）終了時に担保権を実行して、貸付金の精算を行うシステムである。

(注) []は、売却方式で、自宅に住み続けるケース。①→④の順で、手続が進む。

- (分類) 1) 担保融資方式
 [有期年金型 (タイプA)
 終身保険型 (タイプB)
 2) 売却方式 (タイプC)

いま、第5図を用いて整理をしておこう。

- ① たとえば1人暮らしの高齢者などについて、その自宅を担保として、金融機関等から融資を年金方式で受ける（有期（タイプA）もしくは終身（タイプB））、
- ② 高齢者は、この年金型融資で生活費の一部を得る、
- ③ 金融機関は、融資期間終了時もしくは融資を受けた高齢者の死亡時に、担保権を実行し、
- ④ 担保物件を売却して、債務を精算する。その際、融資を受けた者の相続人等が替って債務を弁済しても構わない。

第5図にも示したように、①～④の順に手続きが進む。①において高齢者が自宅を金融機関等に売却するが、そのまま住み続け、金融機関等に家賃を支払いながら、金融機関等から売却代金を終身にわたって年金式に受取るというシステムが売却方式でのリバース・モーゲジである（タイプC、たとえばアメリカのセール・リース・バック）。

貸付であるのに対して、reverse annuity mortgage (RAM) は終身の住宅担保貸付つまり年金であることを意味している (Bartel, Daly, and Wrage (1980))。ところが、論者によっては reverse annuity mortgage (RAM) を有期 (期限付き) の住宅担保貸付を意味する用語として用いているので、聊か厄介である (Springer (1985))。

ところで、リバース・モーゲジには、次のようにいくつかのタイプがある。

- ① 住宅を売却して、その代金で終身年金などを購入する方式 (売却方式)。
- ② 住宅を売却し、所有権は移転するが、居住権はそのままとし、住み続けたまま、売却代金を年金型で受取る方式。
- ③ 担保設定方式。

この3つのうち、③が本来のリバース・モーゲジであるが、②も含めることがあり、アメリカでは、Home Equity Conversion という用語が用いられる所以であろう。②はアメリカで、Split Equity Plan と呼ばれるもので、1981年にニューヨーク州の Buffalo 市で始まった Home Equity Living Plan (HELP) やセール・リース・バック (Sale Lease Back) として知られるものである。

(5-3) リバース・モーゲジの内容

本来のリバース・モーゲジ、つまり住宅担保年金システムとは、担保設定方式であろう。住宅を売却することは、リバース・モーゲジの制度が存在しなくても、十分存立し得るものだからである。資産として住宅を活用し、これを売却して生活資金に当てることは昔から行われていたし、今後も行われるであろう。ごく普通の経済行動として。

リバース・モーゲジが意味をもつのは、自分の住み慣れた環境を維持したまま、つまり住み慣れた自分の持家に住み続けたまま、生活費の不足に

- 家や環境を離れなくてはならない、
- b 借家に入るとかなりの家賃負担になるかもしれないし、住宅の値上りのメリットが受けられなくなる、
 - c 住宅を売ると税金が高い（譲渡所得税）、
 - d 売った代金で金融商品を買っても、税制上の恩典が多いとはいえない（利子課税）、

ことがある。とくに、住み慣れた処を離れるのは、高齢者にとって辛いことだ。したがって、住宅の売却はできればしたくないというのが、高齢者の本音であろう。

そこで、③のシステムが浮上する。住宅担保年金制度（リバース・モーゲジ）は、売却方式のデメリット a～d を除くことができるし、金融機関などが担保権を付けたり、所有権の移転を受けるので利用者の軽率な処分等を防止できるし、不動産を処分して債務を弁済するとき、相続人とのトラブルを事前に抑えることができる。しかし、問題が全くないわけではない。たとえば終身の年金給付の場合、利用者が超長寿になったときは「担保切れ」の問題が発生する（mortality risk）。つまり、住宅の資産価値以上の、年金給付となるおそれがあるが、その際の手当（融資保険制度の活用など）が課題であろう。

（5－2） リバース・モーゲジの種類

リバース・モーゲジといっても、確立した用語ではないように思われる。欧米では、Home Equity Conversion とか、Home Income Plan といわれることもあり、reverse mortgage はかなり狭義の用いられることもある。reverse mortgage はかなり広義には Home Equity Conversion と同じ意味に用いられることが多い。しかし、より厳密には狭義の reverse mortgage (RM) と reverse annuity mortgage (RAM) は区別されるようである。reverse mortgage (RM) は、一般に有期（期限付き）の住宅担保

- Q : 公的年金受給額
 ξ : 担保掛目
 A : 遺産 (子に残そうとするもの)

である。

もし、遺産を受取らず、また子に遺産を残さないとすれば、退職後の消費は、

$$P_{c2}C_2 = (1+r)S + Q + \xi P_{h2}H \quad (18)$$

となり、貯蓄と公的年金、そしてリバース・モーゲジによってまかなわれることになる。

5. リバース・モーゲジの内容

(5-1) 住宅を資金化する方法

住宅を資金化し、生活費にする方法、つまり年金として利用する方法としては、

- ① 住宅を遺産とする代りに、子に生活費を出してもらい、
- ② 住宅を売却する、
- ③ 住宅を担保として資金を借りる、あるいは信託し、その信託受益権を担保に資金を借りる (住宅担保年金制度)、

のケースが考えられる。(②と③の中間に、住宅を売却し、売却代金を分割して年金式に受取る一方、自分の住宅には住み続け、売却先の金融機関等に家賃を支払う方式もあるが、これは③に入れる)

①は、要するに子に扶養してもらおうケースであり、とりたてて話をするでもない。問題は②と③のケースである。②の売却のケースも当り前のものだが、売却してその代金をその後の生活費にすといっても、いくつかのデメリットがあり、高齢者のニーズに応え切れない。つまり、

- a 住んでいる家を売るので、転居しなくてはならず、「住み慣れた」

いう要素に関して(13)式を極大化することと考えられるのである。遺産を明示したライフサイクル・モデルが第3図である。同じく、公的年金を考えたのが、第4図である。

4. ライフサイクル理論とリバース・モーゲジ

リバース・モーゲジを、ライフサイクル理論のフレームワークで考察してみよう。

先のように、2期間モデルを考え、在職期間中の消費を C_1 、退職後の消費を C_2 とすると、効用関数は、

$$U=f(C_1, C_2) \quad (15)$$

と定式化できる。在職中の予算制約式は、収入を消費と住宅取得にまわし、残りを貯蓄すると、

$$Z+Y=P_{c1}C_1+S+P_{h1}H \quad (16)$$

で、退職後の予算制約式は、貯蓄・公的年金とリバース・モーゲジが収入だから、これを退職後の消費と遺産に当てるので、

$$(1+r)S+Q+\xi P_{h2}H=P_{c2}C_2+A \quad (17)$$

である。記号は、

Z : 在職期間の期首における資産（親などから受取った遺産を考える）

Y : 在職期間の可処分所得

P_{c1} : 在職期間の消費者物価

P_{c2} : 退職後期間の消費者物価

P_{h1} : 在職期間の住宅価格

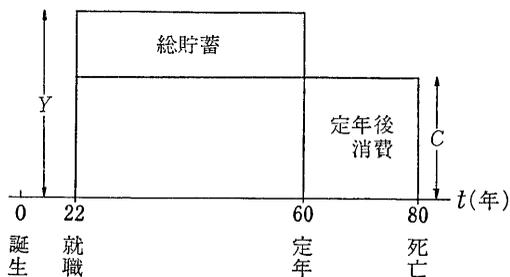
P_{h2} : 退職後期間の住宅価格

H : 住宅

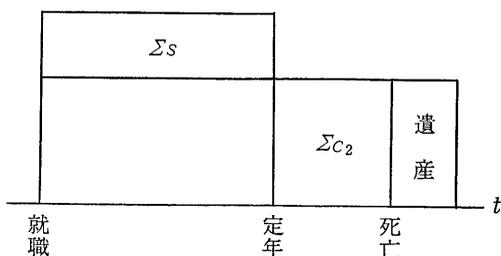
S : 貯蓄

r : 利子率

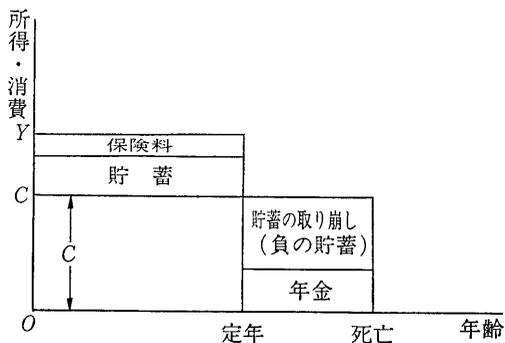
(第2図) ライフサイクル理論 (I)



(第3図) ライフサイクル理論 (II)—遺産のケース—



(第4図) ライフサイクル理論 (III)—公的年金のケース—



この定式化のもとで、世帯の異時点間における資源配分問題が、ライフサイクル理論の問題である。つまり、(14)式の制約のもとで、 C_k 、 A 、 L_k と

消費の生涯パターンが所得の生涯パターンと必ずしも一致するわけではないので、貯蓄パターンは、第2図のように滑らかにならないこともある。退職時に蓄積した資産の使い方には2通りの方法がある。それは、

- ① 退職後の期間の消費をまかなうために、その資産を取崩す、
- ② 生存中に贈与するか、あるいは死後の遺産として残す、

である。

いま、完全な確実性、つまり将来についても不確実性が存在しないとし、資本市場も完全で、消費者選好の外部効果も存在しないとする。ここで、世帯主の年齢 k 歳のある典型的世帯の効用関数を次のように考える（配偶者も同時に死亡すると仮定）。

$$U_k = f(C_k, A, L_k; F) \quad (13)$$

U_k : 世帯主の年齢が k 歳のときの効用関数

C_k : 世帯主年齢の k 歳から死亡時までの各期の消費

A : 死亡時に世帯が残そうとしている遺産

L_k : 世帯主が k 歳から死亡時までの各期に期待するレジャー

F : 子供の数や年齢・世帯主の職業などを表す属性

予算制約式は、

$$P_a A + P' C_k \leq Z + (W_k)' (T_k - L_k) \quad (14)$$

である。ここで、

Z : 期首に所有している純資産

P : 割引率を含む将来の消費デフレーター（現在価格=1）

P_a : 割引率を含む遺産の残される年に対応する消費財のデフレーター

W_k : 年齢 k 歳の世帯主の将来所得

T_k : 世帯主がレジャーと労働に配分できる将来の時間

である。

$$Y = T + C_1 + \{C_2 / (1+r)\} \quad (12)$$

で、(2)のケースや(3)の(a)のケースと同じになる。国債発行と償還（増税）は世代間の遺産額の調整で完全に相殺されてしまう。異世代間でも等価定理が成立するのである。

以上をまとめたのが、表1である。

この異世代の等価定理は、公的年金の世代負担についても成立することが知られている（Barro (1974), Miller and Upton (1974)）。

〔表1〕 家計・個人の消費・貯蓄行動（ライフサイクル・モデル）

[若年期] $Y = C_1 + S$

[老年期] $(1+r)S = C_2$

〈生涯予算制約〉 $Y = C_1 + \{C_2 / (1+r)\} \dots\dots\dots *$

	(1)税金のケース	(2)国債（償還あり）のケース
[若年期]	$Y - T = C_1 + S$	$Y = C_1 + S + B$
[老年期]	$(1+r)S = C_2$	$(1+r)(S+B) - T_2 = C_2$
生涯予算制約	$Y = T + C_1 + \{C_2 / (1+r)\}$ (もし $T=B$ ならば両者は同一)	$Y = B + C_1 + \{C_2 / (1+r)\}$
	(3)国債（償還なし）のケース	(4)遺産動機のケース
[若年期]	$Y = C_1 + S + B$	$Y = C_1 + S + B$
[老年期]	$(1+r)(S+B) = C_2$	$(1+r)(S+B) = C_2 + A$
生涯予算制約	$Y = C_1 + \{C_2 / (1+r)\}$ (*式と同じ)	$Y = C_1 + \{(C_2 + A) / (1+r)\}$ ここで、 $A = (1+r)B$ $= (1+r)T$ $\therefore Y = T + C_1 + \{C_2 / (1+r)\}$ (ケース(1)(2)と同じ)

3. ライフサイクル理論

ライフサイクル理論について、もう少し整理しておこう。典型的世帯では、世帯主が働ける年齢の内は働いて所得を得るが、その一部を貯蓄する。

$$\text{〔若年期〕} \quad Y = C_1 + S + B$$

$$\text{〔老年期〕} \quad (1+r)(S+B) - T_z = C_2$$

で、 $T_z = (1+r)B$ のはずだから、生涯予算制約は、

$$Y = B + C_1 + \{C_2 / (1+r)\} \quad (10)$$

となり、 $T = B$ であるはずだから、(2)のケースと同じになる ((9)式 = (10)式)。いわゆる、等価定理が成立し、租税と国債は等価となる。

(b) 国債償還のないケース

若年期に国債 B が発行されるが、老年期に T_z の増税はないので、制約条件は、

$$\text{〔若年期〕} \quad Y = C_1 + S + B$$

$$\text{〔老年期〕} \quad (1+r)(S+B) = C_2$$

となり、生涯予算制約は、

$$Y = C_1 + \{C_2 / (1+r)\} \quad (11)$$

で、租税等のない単純なケースと同じで ((11)式 = (8)式)、生涯効用は一番大きい。国債償還が後の世代に移転される限り、この世代は痛みを感じることはない。いわゆる、国債イコール後世代へのつけまわし、となる場合である。

(4) 異世代間に国債発行と償還の増税がまたがったときの等価性の成立を考える。個人が自分の消費からだけでなく、子供や孫などの世代からの効用水準からも効用を得ようとして、遺産を残そうとする。遺産により、子孫が豊かになってほしいという願望があるからである。これは無限に生きる個人を想定していることになり、(3)の(a)のケースと同じになる。すなわち、遺産を A とすると、若年期に国債 B が発行されるが、老年期に T_z の増税はないので、制約条件は、

$$\text{〔若年期〕} \quad Y = C_1 + S + B$$

$$\text{〔老年期〕} \quad (1+r)(S+B) = C_2 + A$$

となり、 $A = (1+r)B = (1+r)T$ だから、生涯予算制約は、

$$\text{生涯効用関数 } U=f(C_1, C_2) \quad (5)$$

を次の制約条件の下で極大化するのが、個人の生涯消費行動である。制約条件は、

$$\text{〔若年期〕 } Y=C_1+S \quad (6)$$

$$\text{〔老年期〕 } (1+r)S=C_2 \quad (7)$$

であるから、生涯予算制約は、

$$Y=C_1+\{C_2/(1+r)\} \quad (8)$$

となり、租税負担等のない場合を示している¹⁾。 r は利子率。

(2) 次に、若年期に所得課税 T があるケースを考える。制約条件は、

$$\text{〔若年期〕 } Y-T=C_1+S$$

$$\text{〔老年期〕 } (1+r)S=C_2$$

であり、生涯予算制約は、

$$Y=T+C_1+\{C_2/(1+r)\} \quad (9)$$

となる。所得税の分だけ、予算制約は小さくなる。

(3) 租税ではなく、国債によって財政資金調達が行われるとするとし、(a) 老年期に償還があるケース(現時点の国債発行(減税)は将来時点での国債償還(増税)の割引価値に等しいことを認識している)と、(b)老年期に国債償還はなく、償還(増税)つまり負担は後の世代に移転するケース、がある。

(a) 国債の償還のあるケース

若年期に国債 B が発行され、老年期に T_z の増税があるとすると、制約条件は、

1) 公的年金が存在するときは、多期間モデルで考えると、次の生涯効用関数、

$$U=f(C_0, C_1, \dots, C_T)$$

を、若年期(0期~ τ 期)に所得 Y から保険料 G を払い、老年期($\tau+1$ 期~ T 期)に年金給付 Q を受けるとすれば、生涯予算制約は、

$$Y \sum_{t=0}^{\tau} (1+r)^{-t} + [Q \sum_{t=\tau+1}^T (1+r)^{-t} - G \sum_{t=0}^{\tau} (1+r)^{-t}] = \sum_{t=0}^T C_t (1+r)^{-t}$$

となる。

$$B' = BS$$

(4)

つまり、短期借入金によって負債返済を行うこととなり、借金地獄現象のような状況となる（貯蓄・資産純増を無視すると、 $BS = B' - BL$ となり、長期借入金返済を短期借入金でまかなう状況となる）。

2. 遺産の問題—等価定理—

家計の消費・貯蓄・負債行動を、一生涯つまりライフサイクルで考えるとき、遺産の問題を抜きにすることはできない。この問題は、単純なライフサイクル理論の中で論じられないが、やや複雑にしたライフサイクル・モデルでは扱われてきた（たとえば、Fischer, S. (1973) は生命保険需要のライフサイクル・モデルで遺産を明示的に導入した）。また、Barro, R. (1974) 以来、「新リカード主義」とか、「等価定理（同値定理）」あるいは「中立命題」の問題として議論されていることにも、遺産の問題は大きく係わっている。とくに、世代間のトランスファー問題は、公債の負担や社会保険とりわけ公的年金の intergenerational transfers として議論されている（Kotlikoff and Summers (1981), Auerbach and Kotlikoff (1987) など）。さらに、異時点間の資源配分問題を考える動学モデルである世代重複モデル overlapping generations model による分析も必要である。

そこで、まずこの等価定理にまつわる議論を簡単に整理し、遺産問題の重要性を考察したい。Barro は、国民経済的にみるかぎり、国債は現在の租税負担を将来に繰り延べたものにすぎないから、純資産ではないとし、このため一定の財政支出の財源調達を手段として、国債と租税の相違はなんらの実態的影響をマクロ経済にもたらさないとした。そのキーが、遺産による異世代間の所得移転の存在である。

(1) いま、個人の生涯消費・貯蓄行動を考え、2 期間モデルを用いる。個人は若年期に所得を稼得し、これを消費する一方 (C_1)、残りを貯蓄し、老年期にはこの貯蓄を消費にあて (C_2)、生計を営む。すなわち、

残高以上の資産購入を行う), の2つのタイプが考えられる。①を「消極的負債行動」, ②を「積極的負債行動」と呼ぼう。

以上の家計の金融行動を念頭におき, 家計の経済行動を整理すると, 第1図のようになる。図の注に示した関係から,

$$\begin{aligned} \text{負債純増} &= \text{資産純増} - \text{貯蓄} \\ &= \underbrace{\text{資産純増}}_{\text{積極的負債行動}} + \underbrace{(\text{消費} - \text{所得})}_{\text{消極的負債行動}} \quad (2) \end{aligned}$$

が明らかで, 右辺の第1項が資産形成を行う負債行動であり, 第2項が経常収支の赤字補填に充てられる負債行動を示している。第1図で資産購入・売却を無視すれば,

$$C - Y = B - B' = \Delta B \quad (3)$$

で, ΔB はほとんど BS つまり短期借入金(消費者信用)によってまかなわれる可能性が強い。また, 貯蓄と長期借入金によって資産純増をまかなうものとすれば,

第1図 家計の金融行動

(支出・運用)

(収入・源泉)

経常消費 (貯蓄)	C S)	経常所得	Y
資産購入 A	金融資産 F 実物資産 R	資産売却 A'	金融資産 F' 実物資産 R'
負債の返却	B'	借入 B	短期 BS 長期 BL

(注) 点線より上 (above the line) が, 当期の経常的な収支であるのに対し, 点線より下 (below the line) が臨時的な収支 (ないし資本勘定の収支) で, 当期だけでなく異時点間の収支である。式で書くと,

$$\begin{aligned} Y + A' + B &= C + A + B' \\ S &= (A - A') - (B - B') \end{aligned}$$

で, つまり,

$$\begin{aligned} \text{貯蓄} &= \text{資産純増} - \text{負債純増} \\ &= \text{金融資産純増} + \text{実物資産純増} - \text{負債純増} \end{aligned}$$

と表わされる。また, 長期借入金は積極的負債行動, 短期借入金は消極的負債行動にほぼ対応する。

もあり、住宅金融の検討課題にもなるといえよう。そこで、本論では、リバース・モーゲジの理論的基礎を検討し、リバース・モーゲジとはいかなるものかを考察する。

1. 家計の金融行動

リバース・モーゲジは、家計の金融行動のうちでいかなる位置を占めるか、という問題を検討しておこう。一般に家計の経済行動は、①直接・間接に生産行動に参加して所得を稼得する行動と、②その所得を支出することによる消費行動、とから成る。ところが、

$$\text{所得} - \text{消費} = \text{貯蓄} \quad (1)$$

として示されるように、家計は経済的福祉を実現するために現在消費を行う一方、将来消費への備えとして貯蓄を行う。ここに、貯蓄が家計の経済行動として、消費と並んで登場し、家計の金融行動の一端を担うことになる。但し、生涯消費を生涯所得によってまかなうものとすれば、個人は退職後の消費行動に充てるために所得稼得期間に貯蓄を行うことになり、死亡時にはその純資産をゼロとすることが理想となる。しかし、生涯を完全に予見することは困難であり、死亡時には正の純資産（遺産）を保有することが一般的であろう。

したがって、貯蓄行動は老後目的を含め、将来の消費の流れをスムーズにするという目的をもつものであるが、他方利子所得を稼得するという目的も持っている点に注意を要する。すなわち、家計は資産保有者として、その貯蓄および貯蓄残高としての資産を、流動性・安全性・収益性の面からいかにうまく運用するかという資産選択行動を行うのである。しかし、家計の金融行動は、貯蓄行動にとどまるわけではなく、借入ないし負債行動も随伴している。借入ないし負債行動には、①負の貯蓄としての借入（先の(1)式で、所得－消費＜0となるケース、但しこの負の貯蓄が資産の取り崩しによってまかなわれることもある）、②資産購入のための借入（貯蓄ないし貯蓄

リバース・モーゲジ（住宅担保年金）の 理論的基礎

村 本 孜

0. はじめに

高齢化社会の経済問題は、さまざまに議論されている。とくに、公的年金の問題は、その財政破綻という形で、クローズアップされ、今後給付水準の引下げが予想されている。このことから、老後生活の柱としての公的保障・企業保障・私的保障のうち、個人貯蓄の充実や自助努力の確立が私的保障の一環として強調されている。とくに、個人貯蓄率の低下などから金融資産蓄積についての議論が多く、財としての住宅の取得の不利がいわれることがある。しかし、この議論は貯蓄残高イコール金融資産の蓄積としてとらえており、実物資産の貯蓄性にあまり重きを置いていない。実物資産の取得も貯蓄の一形態としてとらえると、住宅取得も金融資産蓄積と同様の効果をもつはずである。

問題は、住宅というストックを所得というフローに転化できればよいのである。これは、住宅を売却すれば済むことだが、転居・借家等の住問題は残る。そこで、自宅に住んだまま住宅を資金化できないかが、課題となる。このニーズに応えるのがリバース・モーゲジつまり住宅担保年金制度（持家担保年金制度）である。この制度は、高齢化の進んだ諸外国で、Home Equity Conversion（アメリカ）や Home Income Plan（イギリス）などとして導入されつつあり、日本でも武蔵野方式、信託方式があるほか、保険審議会の答申や厚生省資産検討会報告で具体化されつつある。リバース・モーゲジは、老後の保障についてのものであるが、住宅ローンの一形態で