

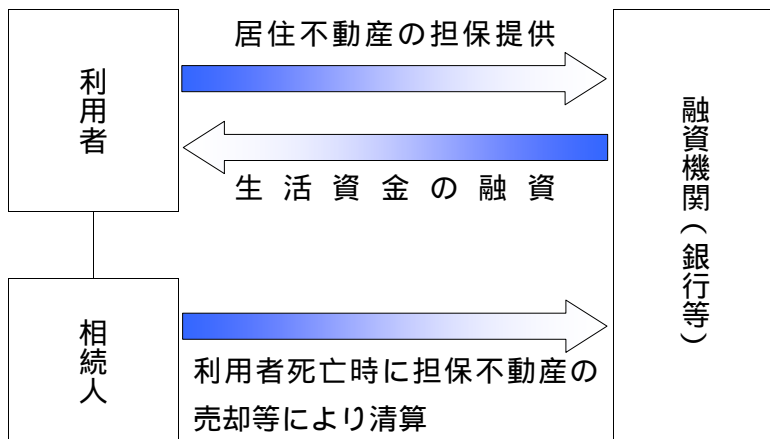
# リバースモーゲージ

現金収入が少なく、資産を多く持った高齢者にとって、リバースモーゲージは有効な資産活用方法であり、近年徐々に拡大してきている。しかし、今後の普及や利用拡大のためには、借り手の負担や変動する保有財産の評価を巡って、まだまだ多くの課題が残されている。

## 1 リバースモーゲージの仕組み

リバースモーゲージとは、借り手（高齢者）が自らの持ち家（不動産）を担保に老後の生活資金を借り入れ、死亡時に売却することにより借入金を返済する制度である（図1）。不動産を持っていても、現金収入が少なく、且つ、将来不安のため蓄えを崩せない高齢者にとって、持ち家を売却せずに住み続けながら生活資金を確保できることが最大のメリットとされる。

図1 リバースモーゲージの基本的な仕組み



出所：UFJ総合研究所

また、一般的な抵当融資（フォワードモーゲージ）は、契約期間の進行とともに負債が減少して、当該不動産の持ち分比率が上昇するが、リバースモーゲージは、逆に住宅や土地等の不動産を担保に融資を受け、契約期間の進行とともに負債が増加し、不動産の持ち分比率は減少していくことが特徴である（図2）。

図2 リバースモーゲージとフォワードモーゲージ（住宅ローン）との違い

	リバースモーゲージ	フォワードモーゲージ（住宅ローン）
融資残高と持ち分の関係		
目的	生活資金等の補填	住宅購入
融資方法	毎月・数ヶ月ごとに分割受取り	契約時に一括受取り
返済方法	契約終了時に一括返済	契約期間中に定期的に分割返済
契約終了時の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・負債大</li> <li>・住宅の大半が貸付人の持ち分に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・負債ゼロ</li> <li>・住宅の全てが借入人の持ち分に</li> </ul>

出所：みずほ総合研究所

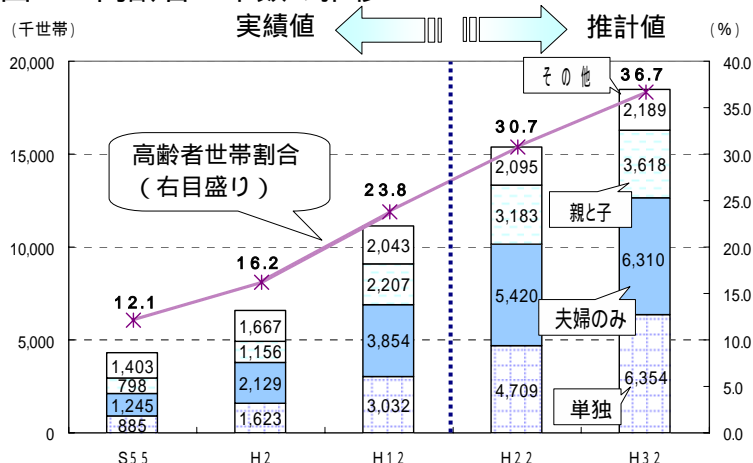
## 2 高齢者の保有資産

近年、日本では急速な少子高齢化に伴い、年金受取額の減少や医療費・介護サービス費負担の増大など、老後の生活に対する不安感が高まる傾向にある。総務省「高齢社会白書」によると、高齢者世帯（世帯主が65才以上の世帯）数は、単独、夫婦のみ世帯を中心に年々増加している。平成32年の高齢者世帯割合は、全世帯数の36.7%を占めると推計されている（図3）。

また、世帯主の年齢階級別の資産状況をみると、年台が進むに連れて、保有資産総額は増加している（図4）。70才以上では、資産総額5,960万円のうち宅地・住宅資産が3,817万円と64%を占めている。

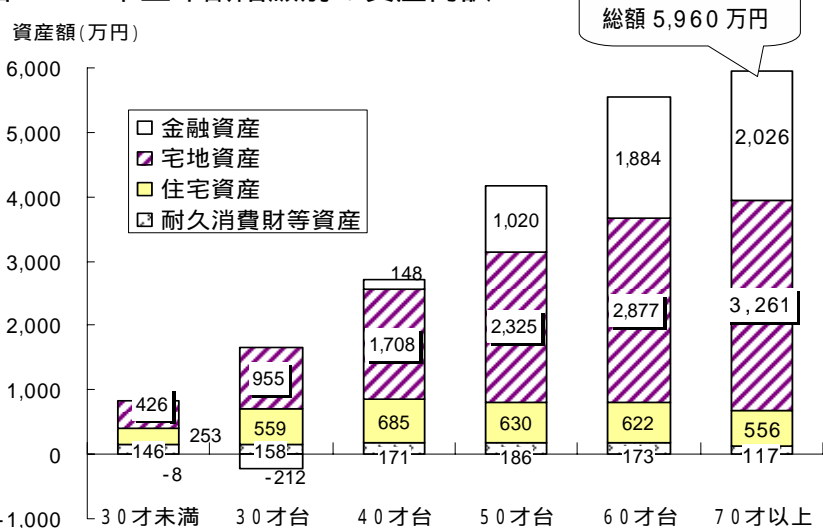
平成13年に内閣府がおこなった「国民生活選好度調査」によれば、リバースモーゲージに関心がある人は22%であるが、そのうち、約3分の2は利用してみたいと回答している。

図3 高齢者世帯数の推移



出所：総務省「高齢社会白書（平成18年版）」

図4 世帯主年齢階級別の資産内訳



出所：総務省「全国消費実態調査報告（平成16年）」

### リバースモーゲージの潜在的な市場規模は10兆円！？

みずほ総合研究所の試算によると、リバースモーゲージの潜在的市場規模は、戸建住宅で9.2兆円、マンションで0.8兆円、合計10兆円程度という結果が得られた。このうち、資産価値の高い住宅を主な対象とする民間のリバースモーゲージについては4.4兆円の市場規模が見込まれる。

#### リバースモーゲージの潜在的市場

単位：兆円

	公的プラン適格				合計
	1000～3000万円	3000～5000万円	5000～1億円	1億円以上	
「リバースモーゲージ」の潜在市場規模	5.6		4.4		10.0
民間	3.4	2.2	2.4	2.0	10.0
一戸建て	3.1	2.0	2.2	1.8	9.2
マンション	0.3	0.2	0.2	0.2	0.8

出所：みずほ総合研究所

COLUMN

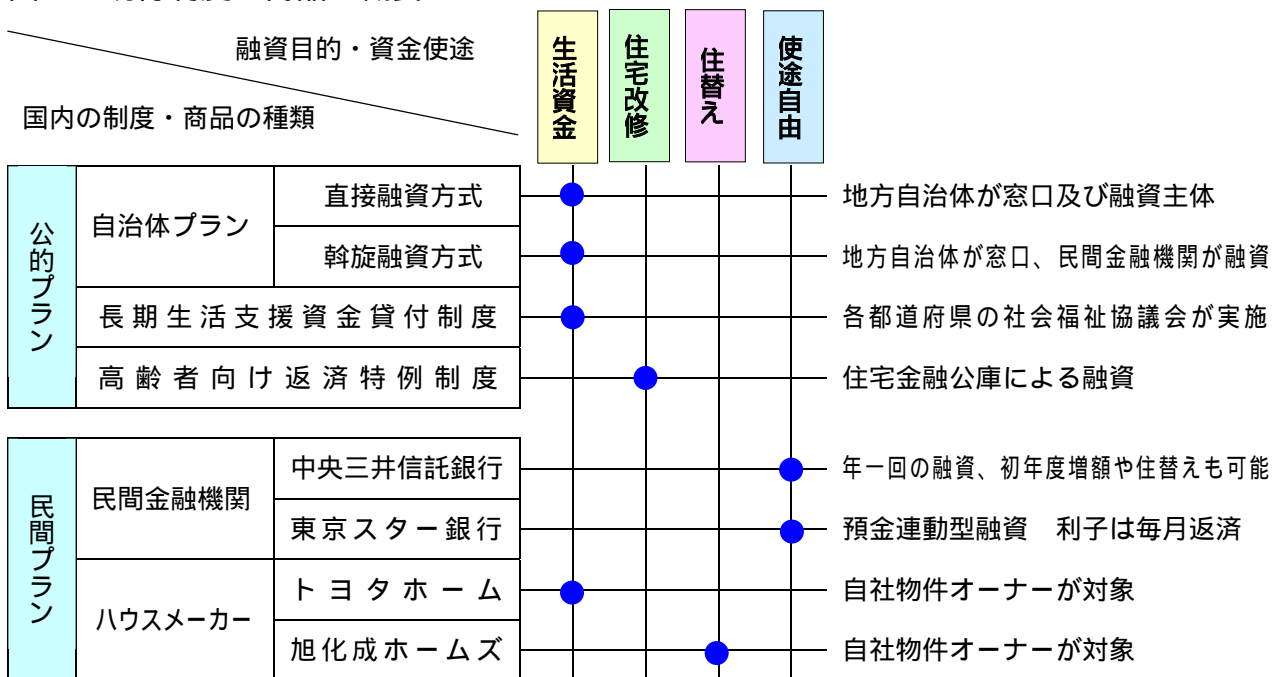
### 3 リバースモーゲージの現状

日本で展開されているリバースモーゲージは、大きく「公的プラン」と「民間プラン」に分けられる（図5）。公的プランは、生活資金や住宅改修のため、地方自治体や社会福祉協議会などで行われ、昭和56年に東京都武蔵野市で初めて導入された。しかし、バブル崩壊後は不動産価格の大幅な下落などによって低迷し、ここ数年間では利用実績が全くない自治体が大半であり、平成17年3月末までの通算契約数はわずか99件しかない（東京都では9区〔中野・世田谷・新宿・文京・台東・太田・杉並・練馬・足立〕4市〔武蔵野・府中・調布・西東京〕で実施）。

平成15年には厚生労働省が低所得者を対象とした「長期生活支援資金貸付制度」を導入した。従来に比べて不動産評価額の小さい物件が対象になるなど、高齢者ニーズに沿っており、平成17年12月末現在時点で378件の実績がある（東京都では54件）。

民間プランについては、住替えなどのため、トヨタホームや旭化成ホームズといった住宅メーカーが中心となり、自社物件に対するリバースモーゲージを導入している。民間金融機関の取組が広がってきており、今後さらに普及する可能性が高まっている。

図5 現行制度・商品の概要



出所：金融財政事情（平成18年2月20日号）

#### 生活保護制度の見直し ~骨太の方針2006~

COLUMN

今年6月に閣議決定された「骨太の方針2006」のなかで、社会保障費削減策の一つとして、生活保護制度を大幅に見直す方針を固めた。持ち家に住みながら生活保護を受けているお年寄りについては、リバースモーゲージを利用した貸付を優先させ、担保割れなどで貸付が受けられなくなった時点で生活保護に切り替える。こうしたお年寄りは1~2万人いるとみられ、国費約100億円を減らせる。（朝日新聞 平成18年6月25日より）

#### 4 普及に向けた課題

##### (1) リバースモーゲージの3大リスク

リバースモーゲージの普及には、資産の担保割れをもたらす「3大リスク」がある(図6)。

###### 金利上昇リスク

契約期間中に金利が予想以上に上昇し、借入残高が増加する結果、担保割れが生じる。

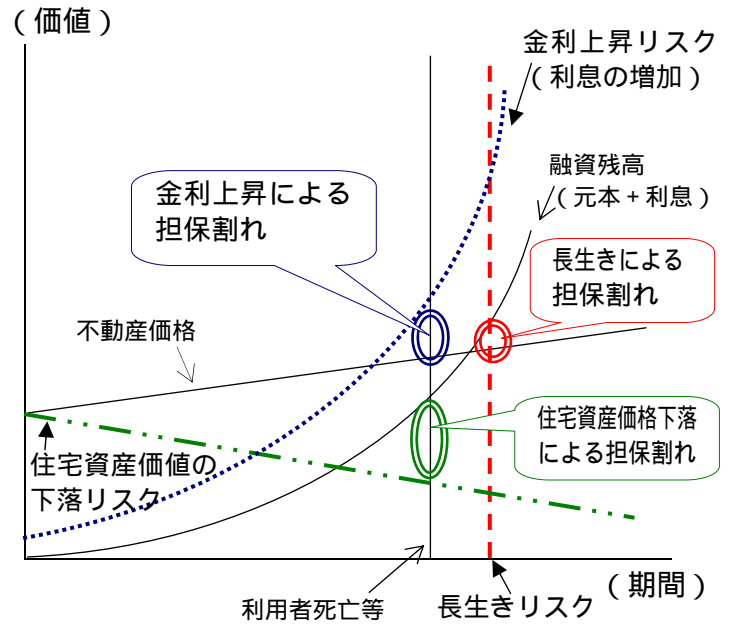
###### 長生きリスク

利用者が契約時に想定された年齢を超えて長生きし、利用者の存命中に借入金残高が不動産評価額に達してしまう。

###### 不動産価格下落リスク

契約期間中に担保となる不動産価値が下落し、担保割れが発生する。

図6 リバースモーゲージのリスク



出所：内閣府

現状の3大リスクへの対応は、利用者がリスクを負担し、担保割れが生じた段階で融資は打ち切られる。民間ベースでの保険や上限金利の設定など貸し手と借り手がリスクを分担する仕組みの構築が利用者の拡大につながる。

##### (2) 十分に評価されない建物の資産価値

中古住宅市場においては、築20年前後で建物価値をゼロ査定とされてしまうことから、リバースモーゲージの貸し手が土地に限定して担保評価を行っているのが現状である。今後「実質築年数」の考え方が浸透し、メンテナンスやリフォームによる建物の資産価値の向上が適切に査定に反映されるにことが、普及に向けた条件となる。

##### (3) マンションへのリバースモーゲージの適用可能性

日本のリバースモーゲージでは、区分所有形態をとるマンションの場合、土地を担保にすることが難しく、建物の価値も対応年数が限られることから対象外となっている。しかし、メンテナンスやリフォーム技術が向上し、マンションの寿命は延びている。

表1 全マンションストックとマンション比率

	総戸数	世帯数	マンション比率
全国	5,132,504	50,382,081	10.19%
東京	1,294,777	5,861,647	22.09%
神奈川	741,691	3,653,606	20.30%
埼玉	354,275	2,695,437	13.14%
千葉	347,391	2,378,540	14.61%

出所：(株)東京カンテイ(平成18年1月31日プレス発表資料)

また、マンション居住世帯は、全国で10%、東京では22%を占め、増加傾向にある(表1)。一定の性能基準を満たし、かつ管理体制も良好なマンションについては、リバースモーゲージの対象に含めるよう前向きな取組が求められる。