

# リバースモーゲージの現状と 今後の展開について

戦略調査事業部 主任研究員 小沢 理市郎

## はじめに

リバースモーゲージが武蔵野市により我が国に導入されてから20年以上が経過している。

その間、国や地方公共団体、民間研究機関等により様々な調査研究が行われてきた。

当初は、高齢期の生活基盤安定方策として、月々の生活資金融資を主目的とした制度研究が行われてきたが、阪神淡路大震災後の復興の場面では、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、昨今では、住宅金融公庫により住宅のリフォームやマンション建替えにかかる費用を融資する制度が開始されている。

また、長野市では、土地区画整理事業との連携により、事業の円滑な推進を図る試みが行われようとしている。

一方、生活資金融資を目的とした制度についても、全国の社会福祉協議会により展開される長期生活支援資金貸付制度が開始され、現時点で123件の活用事例が報告されている。

このように、リバースモーゲージに関しては、議論の時代から新たな展開の時代となりつつある。

本稿では、リバースモーゲージの展開における大きな転換期である現時点において、最新動向の紹介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。

## リバースモーゲージとは

### (1) リバースモーゲージの概要

リバースモーゲージとは、いったいどのような仕組みなのだろうか。様々な雑誌、レポート等により紹介されているが、ここではあらためてその概要を紹介する。

リバースモーゲージとは、所有する不動産を担保に融資を受け、契約期間の進行とともに徐々に負債が増えていくローン形態のため、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）」と区別し「リバースモーゲージ（逆抵当融資）」と呼ばれている。

担保となる不動産については、主に利用者が居住している宅地が対象となり、契約期間中は、その担保となっている自宅に住み続けることができる。

元利金の返済については、利用者の死亡や転居等により契約が終了した時点で、事業主体や相続人が担保となっている不動産を処分することにより元利一括返済することを基本としているが、相続人が不動産を処分せずに相続し、金融資産により返済することもできる。

不動産を処分した場合、残金は相続人に返還される。

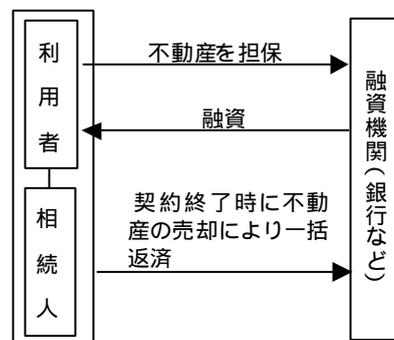
図表1 住宅ローン（フォワードモーゲージ）と  
リバースモーゲージの違い

フォワードモーゲージ		リバースモーゲージ
住宅の購入	目的 融資	主に生活資金
契約時に一括融資	方法 融資	契約期間中に分割融資（年金方式）
契約期間中に元利金を分割返済	方返済	契約終了時に元利金を一括返済

注：不動産価格を一定と想定。

出所：「超高齢社会の常識 リバースモーゲージ（村林・山田）日経BP社」をもとに価値総合研究所作成

図表2 リバースモーゲージの仕組みの概要



出所：「超高齢社会の常識 リバースモーゲージ（村林・山田）日経BP社」をもとに価値総合研究所作成

## (2) リバースモーゲージの問題点

リバースモーゲージは、不動産を担保とした長期におよぶ逆抵当融資という性質、または契約者が高齢者であるという性質上、様々なリスクが存在する。

その中でも融資総額が融資限度額を超えてしまう「担保割れリスク」が大きな課題となる。担保割れを生じさせる要因として「不動産価格の下落」「金利上昇」「利用者の長生き」があり、これらは「リバースモーゲージの三大リスク」とも呼ばれている

## 不動産価格下落リスク

契約期間中に不動産価格が下落することにより、契約が終了する前に融資残高が融資限度額に達してしまうこと。

## 金利上昇リスク

契約期間中に金利が予想以上に上昇し、利息を含めた融資残高が膨らむことにより、契約が終了する前に融資残高が融資限度額に達してしまうこと。

## 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融資限度額に達してしまうこと。

## 我が国における最新動向

## (1) 国や民間における最近の動き

## 長期生活支援資金貸付制度

長期生活支援資金貸付制度とは、2003年4月に、国(厚生労働省)が各都道府県社会福祉協議会を支援する形でスタートされたリバースモーゲージ制度である。

実施主体は、各県の社会福祉協議会となる。インフラ整備の状況から制度開始時期、活用状況については、各都道府県でばらつきが見られるが、1年間で123件(全国)の活用件数が報告されている。

## 【主な利用条件】

- ・一戸建て住宅を所有し、居住継続の意向があること
- ・配偶者または親以外の同居人がいないこと
- ・世帯構成員が原則として65歳以上であること
- ・借入世帯が市町村民税非課税程度の低所得者であること
- ・原則として推定相続人全員の同意を得ること
- ・貸し付け限度額は、土地の評価額の7割程度。最低評価額は1000~1500万円程度
- ・月あたりの貸し付け限度額は、30万円以内
- ・貸付期間は、貸付元利金(貸付金+利子)が貸付限度額に達するまでの期間、または、貸付契約の終了時(借受人の死亡等)

図表3 長期生活支援資金貸付制度の実績

NO	都道府県	貸付開始時期			貸付件数	
		開始済	04年4月1日	04年度以降		
1	北海道	○			3	
2	青森県	○			0	
3	岩手県	○			2	
4	宮城県	○			3	
5	秋田県	○			3	
6	山形県	○			2	
7	福島県	○			1	
8	茨城県	○			0	
9	栃木県	○			0	
10	群馬県			○	-	
11	埼玉県	○			0	
12	千葉県	○			4	
13	東京都	○			23	
14	神奈川県	○			1	
15	新潟県	○			0	
16	富山県	○			0	
17	石川県	○			3	
18	福井県	○			0	
19	山梨県	○			0	
20	長野県	○			4	
21	岐阜県	○			1	
22	静岡県	○			9	
23	愛知県	○			3	
24	三重県	○			0	
25	滋賀県	○			0	
26	京都府			○	-	
27	大阪府	○			17	
28	兵庫県			○	-	
29	奈良県	○			0	
30	和歌山県	○			1	
31	鳥取県	○			0	
32	島根県	○			0	
33	岡山県	○			1	
34	広島県			○	-	
35	山口県	○			1	
36	徳島県	○			0	
37	香川県	○			0	
38	愛媛県	○			0	
39	高知県	○			0	
40	福岡県	○			26	
41	佐賀県		○		-	
42	長崎県		○		-	
43	熊本県	○			15	
44	大分県	○			0	
45	宮崎県	○			0	
46	鹿児島県				-	
47	沖縄県		○		-	
合計		39	3	3	2	123

資料：住宅新報(2004.4)等をもとに作成

旭化成ホームズ「住み替え型リバースモーゲージ」

旭化成ホームズは日立キャピタルと「住み替え型・リバースモーゲージ:(リムーブ)」の共同開発を行った。

自社の「ヘーベルハウス」を対象とし、ヘーベルハウス居住者が有料老人ホームやマンションに転居する場合において、利用者は築年数にかかわらず、旭化成ホームズ子会社の旭化成不動産と借り上げ契約を結び、家賃保証と10年後の買い取り保証を受ける(10年契約だが、初回以降は5年ごとに更新できる。)その後、3,000万円を上限に日立キャピタルから融資を受ける。金利は短期プライムレートに連動して2年ごとに設定する。現行の短プラレートでの年金利は1.975%。元本は利用者の死亡時に精算されるため、存命中の毎月の支払額は金利返済分のみで、最大でも5万円程度。また、金利返済分を家賃収入が上回る差額が手元に残り、生活費などに使える。担保となった住宅は賃貸住宅として旭化成不動産が利用する(都内など首都圏では月額20万円以上の家賃収入を想定している。)

資料：日本経済新聞(2003.10.7)

#### トヨタホーム「ライフサポートサービス」

「トヨタ自動車(株)(以下トヨタ)では100%子会社のトヨタホーム(株)とトヨタファイナンシャルサービスグループ各社と連携し、住宅と金融を融合した新サービス「ライフサポートサービス」の提供を、2004年4月15日より開始する」とプレスリリースが行われた。

「ライフサポートサービス」とは、トヨタホーム(株)のブランドビジョン『Sincerely for you』人生をいっしょにに基づき、顧客との接点・コミュニケーションの充実を図り、顧客の要望に対して一生涯にわたって応えられるサービスを、トヨタの住宅事業・金融事業が連携して提供することにより、トヨタホームオーナーの豊かで快適な生活をサポートしていくことを狙っている。その一環としてリバースモーゲージ商品が提供されている。

リバースモーゲージ商品はトヨタファイナンス(株)が提供するもので、60歳以上のトヨタホームの一戸建てオーナーに限定して、公的年金や企業年金を補完する老後の生活資金として定期的に融資し、契約が終了した時点で担保資産の売却などにより一括返済を行う。

資料：トヨタホームプレスリリース資料(2004.4.14)

#### (2) 利用意向・利用実績

それでは、リバースモーゲージという仕組みが我が国にどの程度受け入れられているのかについて見てみる。

図表4は、過去の各種アンケート調査により、リバースモーゲージの利用意向に関する回答内訳を整理したものである。

それぞれのアンケート調査により、調査の対象、問の設

け方、リバースモーゲージの説明の仕方等が異なるため、一概には比較できないが、リバースモーゲージの活用ニーズを把握することを目的して実施され、リバースモーゲージの仕組みについても詳細な説明を行っている「高齢期の住まいに関する調査」(財団法人高齢者住宅財団)の調査結果を見ると、「利用したい」との回答は1.3%に留まっており、国民生活選好度調査(H13)においても、「大いに関心がある」との回答は、4.4%となっている。

これらのデータから判断すると、利用意向については、大きな盛り上がりはないように見受けられる。

しかし、先で紹介した長期生活支援資金貸付制度の利用実績や、民間大手メーカーの商品展開を見せている現在においては、少なくとも認知度・関心度の上昇が期待される。

## 今後の展開の方向性

我が国のリバースモーゲージの展開は、冒頭で述べたように、高齢期の日々の生活を少しでも安定したゆとりあるものとする高齢期の生活基盤安定方策としての一面と、老朽化ストックの更新を図り、生活再建、居住環境及び地域環境の向上、防災性の向上を図る都市再生・市街地再生としての一面がある。

さらには、今後の展開としてリバースモーゲージの市場形成も重要なテーマとなる。

ここでは、それらの今後の展開の方向性について検討を行う。

#### (1) 高齢期の生活基盤安定方策

高齢期の生活基盤安定方策としてのリバースモーゲージとは、主に生活資金の融資を目的としている制度を示しており、先で紹介した長期生活支援資金貸付制度もこの範疇に含めて考えることとする。

長期生活支援資金貸付制度については、制度を開始した都道府県が39ヶ所、契約件数が123件(実施都道府県平均3.15件、最多は福岡県の26件)となる。

制度を実施している都道府県の平均契約数では3.15件ではあるが、既存の地方公共団体が実施しているリバースモーゲージでは、いまだに契約件数がゼロであるものも見られ、1981年に制度が開始された武蔵野市においても、2001年調査時点では累計契約数が85件であることを考えると、僅か一年間で上記実績をあげた長期生活支援資金貸付制度は、生活基盤安定方策型のリバースモーゲージの普及を急速に促進させる可能性を秘めていると考えられる。

図表 4 各種アンケート調査に見るリバースモーゲージの利用意向

単位：%

調査名	対象	調査期間	利用意向を示した層			中間層 関心はあるが 利用するかどうか どちらともい えない	利用意向が見られない層			わから ない	無回 答-そ の他	計	調査機関			
			是非利 用した い	利用し たい			関心が ない	利用し たくない	絶対利 用した くない							
高齢者の経済生活に関する意識調査	全国、60歳以上の高齢者を抽出	H7/11~12	-	4.0	4.0	-	15.0	15.0	60.2	-	60.2	20.8	-	100	総務庁高齢社会対策室	
都心居住推進方策に関する調査	都心5区、単身世帯、層化二段無作為抽出	H8/3	7.7	13.7	21.4	40.2	-	40.2	-	23.1	12.8	35.9	-	2.6	100	住信基礎研究所
住宅資産活用年金制度(平成9年度研究)	都内某調査会社の40歳以上世帯に属するモニターを抽出	H9/12	1.0	7.2	8.2	46.3	-	46.3	-	35.3	9.7	45.0	-	0.6	100	住宅資産活用年金制度研究所
高齢者居住移動円滑化方策調査 <sup>1</sup>	全国45~64歳の男女、層化二段無作為抽出	H11/3	-	6.5	6.5	35.1	-	35.1	-	29.9	-	29.9	22.5	6.1	100	建設省住宅局
都市・住宅に関する市民意識調査	首都圏50km圏内に居住する45~64歳の男女	H12/1	-	40.3	40.3	-	-	-	-	59.7	-	59.7	-	-	100	都市基盤整備公団
高齢期の住まい方に関する意識調査	首都圏を中心とした一戸建て住宅を所有する50歳以上の世帯主	H13/2	-	1.3 <sup>2</sup>	1.3	-	21.0	21.0	-	73.1	-	73.1 <sup>3</sup>	-	4.6	100	高齢者住宅財団
国民生活選好度調査 <sup>4</sup>	全国に居住する15歳以上80歳未満の男女5000人、層化二段無作為抽出	H13/5~6	12.7 <sup>5</sup>	54.2 <sup>6</sup>	66.9	-	-	-	-	20.9 <sup>7</sup>	10.5 <sup>8</sup>	-	-	1.6	100	内閣府国民生活局
生活設計と金融・保険に関する調査 Vol6	首都圏50km圏内の満30~59歳の男女正規従業員	H15/11~12	-	32.2	32.2	-	-	-	-	66.8	-	66.8	-	-	100	生命保険文化センター

1: 回答数932票から「不動産を所有していない」との回答票80を除外した852票を分母として構成比を算出。  
 2: 既に利用している「0.2%を含む。  
 3: 関心はあるが利用する気はない「20.0%を含む。  
 4: 大いに関心がある(4.4%)、多少関心がある(17.5%)と回答した回答者の内訳を表示。総数ではあまり関心がない「48.0%、「全く関心がない」29.4%、「無回答」0.7%となる。  
 5: 既に利用している「0.5%を含む。  
 6: 「どちらかといえば利用したい」との回答率  
 7: 「どちらかといえば利用してみたいとは思わない」回答率  
 8: 利用してみたいとは思わない」回答率

資料：各種資料より価値総合研究所作成

長期生活支援資金貸付制度が上記した実績をあげた背景には、公的年金や医療費負担等、高齢期の経済的不安感が大きく影響しているものと考えられるが、この不安感は、今後益々増大していくことが考えられ、生活基盤安定方策型のリバースモーゲージの重要性が一層高まるものと思われる。

現在展開されている生活基盤安定方策型のリバースモーゲージをもう一度振り返ってみると、既存の地方公共団体による制度では、制度を実施している市町村区に居住していなければ制度活用の対象にはならない。また、長期生活支援資金貸付制度では、借入れ世帯が市町村民

税非課税程度の所得であることが必要となる。

すなわち、不動産を所有している高齢者であれば誰でも活用できる制度ではなく、居住地域や所得による制限がある。公的な施策であれば、施策の目的に応じ利用するための要件があることは当然ではあるが、高齢期の生活基盤を安定させる方策のメニューとして、活用できる対象層が広がり、不動産を所有する高齢者にとって、リバースモーゲージという門戸が大きく開かれ、高齢期の生

活を設計する上での大きな選択肢の一つとなることが望まれる。

(2) 都市再生・市街地再生

リバースモーゲージが都市再生・市街地再生に活用された発端は、阪神淡路大震災後の住宅再建のために創設された「神戸市災害復興住宅高齢者向け不動産処分型特別融資制度」であろう。

その後、住宅金融公庫により都市居住再生融資制度が創設されている。この制度は、住宅の共同建替えやマンション建替えに対して融資が行われる。リバースモーゲージを言われる所以としては、60歳以上の高齢者で要件を満たす者は高齢者向け返済特例制度の活用できるからである。高齢者向け返済特例制度とは、利息分については毎月の返済が必要となるが、元金については契約者死亡時に一括返済できる制度である。

また、Best Value04 で紹介したように、密集住宅市街地の老朽化ストック更新のための「市街地整備型リバースモーゲージシステム」なるスキーム開発の検討もおこなわれており、リバースモーゲージの都市再生・市街地

再生への活用の展開も活発化を見せている。

上記で紹介したように、これまで、都市再生・市街地再生へのリバースモーゲージの活用は住宅を対象とするものであった。しかし、商業地における店舗再生や、自治体等における担保不動産の先行取得による、街並みや景観の保全等、リバースモーゲージの活用の可能性は広がる。ただし、いずれにしても都市再生という政策目標を達成するための政策的な資金手当が必要である。

### (3) リバースモーゲージに関する市場の形成

リバースモーゲージに関する市場の形成について述べる前に、アメリカの住宅ローン市場の構造について触れなければならない。

なぜなら、リバースモーゲージの先進国とも言えるアメリカでは、リバースモーゲージに関する市場も、住宅ローンの市場構造の大きな枠組みの中で機能しているからである。この枠組みは、我が国においても大いに参考になるものである。

#### 1) アメリカの住宅ローン市場とリバースモーゲージに関する市場

アメリカの住宅金融の全体構造については、Best Value04号「日本の住宅金融の転換に向けて(船渡川純)」により整理されている。ここでは本テーマに即した部分について、内容の一部を抜粋し紹介する。

アメリカでは、住宅ローンの融資主体は基本的に民間融資機関である。必ずしも資金量の多い大手商業銀行だけでなく、比較的資金量の少ない融資機関も多く存在していることも特徴である。

住宅需要者へ住宅ローンを貸付ける市場(第一次市場)において、個々の住宅ローン債務者の返済不能事故に対する政府機関による保険・保証制度(FHA保険・VA保証)が完備されているとともに、個々の住宅ローン債権を流動化、証券化する市場(第二次市場)において、政府および政府支援機関が投資家に対して元利払いの保証(FNMA, FHLMCによる保証)を行っている。

政府支援機関が住宅ローン担保証券(MBS: Mortgage Backed Securities)の発行を行うとともに、証券市場の整備育成にきわめて積極的に取り組んできた。

ここで重要なことは、住宅需要者へ住宅ローンを貸付ける市場(第一次市場)と、個々の住宅ローン債権を流動化、証券化する市場(第二次市場)が確立されていることである。

先で紹介したアメリカのHECMにおいても、一次市場ではFHAによる保険制度が完備され、二次市場ではFNMAによるリバースモーゲージ(債権)の買取が行われている。このような一次市場、二次市場における公的支援により、住宅ローン市場はもとより、リバースモーゲ

ージに関する市場についても、市場機能を生かした効率的な制度展開が行われていることになる。

#### 2) 我が国における展開

我が国においても、平成15年6月11日に住宅金融公庫法及び住宅融資保険法の一部を改正する法律が公布・施行されたことにより、住宅金融公庫による、証券化支援事業(買取型・保証型)が行われることとなった。買取型については、平成15年10月から先行的に開始されている。買取型とは、民間金融機関等の貸付債権を公庫が買い取り、その貸付債権を信託会社等に信託し、当該貸付債権を担保として、住宅金融公庫債券を発行するものであり、保証型とは、公庫の住宅融資保険が付けられた民間金融機関の住宅ローン債権やその信託受益権を担保とする債券等について、公庫が期日どおりの元利払いを保証するものである。

また、住宅金融公庫住宅総合調査室では、平成14年10月以降、「住宅ローン新商品研究会」を開催し、その最終報告がリリースされた。その中で、住み替え型のリバースモーゲージが提案され、住宅金融公庫の機能として保険部門が提案されている。

証券化支援事業(買取型・保証型)や上記提案をリバースモーゲージにすぐさま適用することはできないが、少なくとも我が国における住宅ローン市場の形成や、リバースモーゲージの新たな展開への大きな一歩であるといえる。

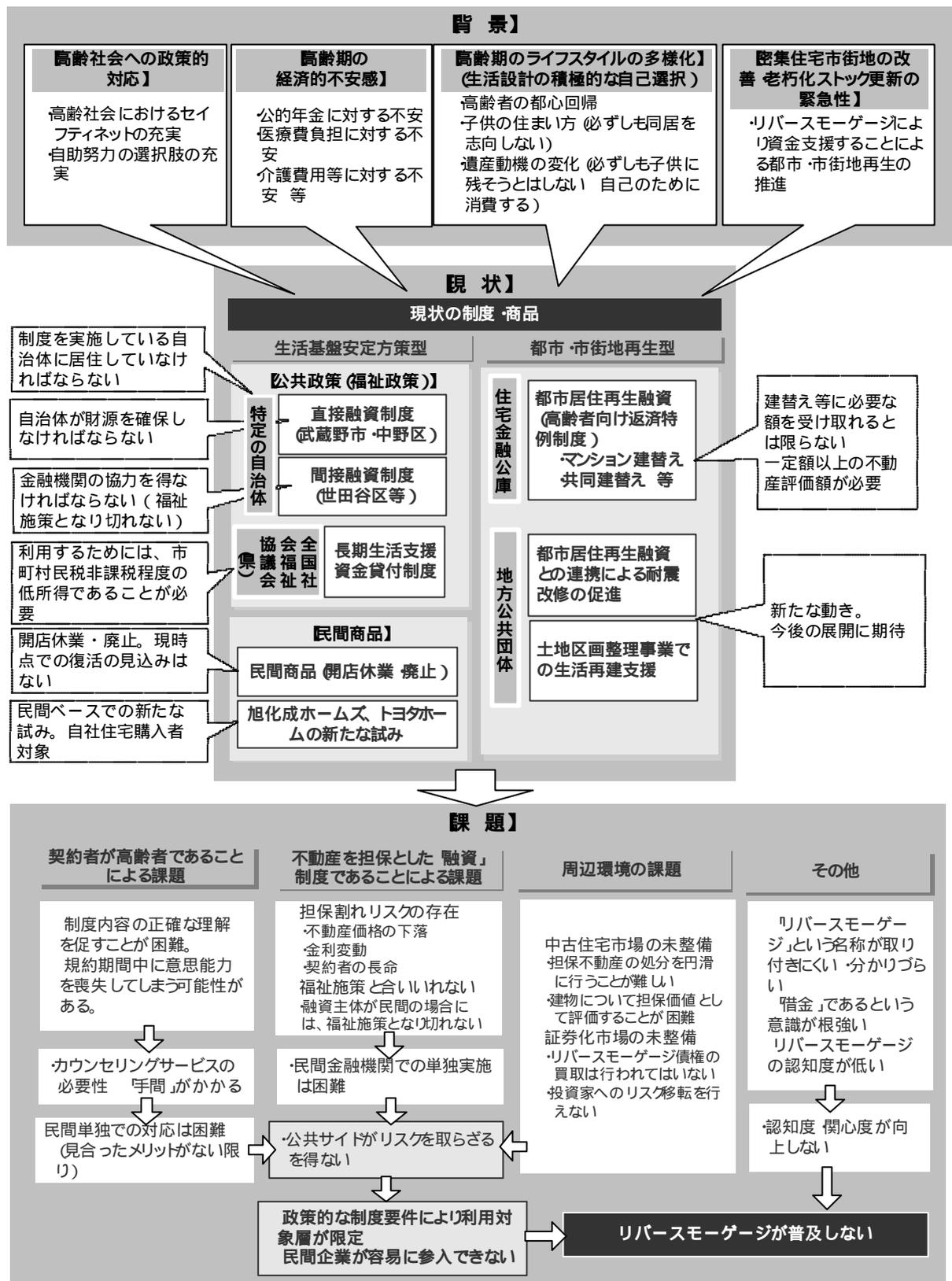
アメリカの住宅ローン市場が本格稼働を見せたのは1970年代からであり、30年もの歴史があり、一次市場による保険と二次市場によるリバースモーゲージの買取が行われるHECMの創設についても、住宅ローン市場の土台があるからこそである。

我が国においても、住宅ローン市場の形成という大きな課題を見据えながら、それと同時に、リバースモーゲージに関する市場システムの形成についても、同時に検討されることが期待される。

#### 【参考文献】

- ・「リバースモーゲージの活用ニーズと普及促進の方向性」住信基礎研究所報告Vol.1(小沢理市郎)
- ・超高齢社会の常識リバースモーゲージ(村林・山田)日経BP社
- ・「日本の住宅金融の転換に向けて」Best Value04(船渡川純)

図表5 リバースモーゲージの現状と課題の見取り図



出所 株式会社価値総合研究所作成