

## 我が国のリバース・モーゲージの現状と課題

株式会社野村資本市場研究所 主任研究員 小島 俊郎  
こじま としろう

### 1. はじめに

2016年4月から5つの金融機関が新たにリバース・モーゲージの取り扱いを開始した。筆者がリバース・モーゲージの調査・分析に取り組み始めた2011年にはリバース・モーゲージを取り扱っているのは7機関(8商品)にすぎなかったが、2016年4月現在でリバース・モーゲージを取り扱っているのは46機関(60商品)と取扱金融機関の数は5年間で約6.5倍に増加している<sup>1</sup>。我が国ではリバース・モーゲージの必要性を求める声が多くあるが、なかなか普及しないといわれてきた。しかし多くの金融機関が参入してきたこともあり、今後は普及する可能性が高くなっていると見ることも可能であろう。米国ではリバース・モーゲージの9割以上をHECM(Home Equity Conversion Mortgage)と言う商品が占めている。HECMはリバース・モーゲージが持つ担保割れリスクを保険という形で政府が引き受け、金融機関が担保割れリスクを取らずに済むことがシェアの高い大きな要因となっている。一方、我が国の場合、米国のような政府の関与が無いため、各金融機関が独自の商品を提供しており、金融機関によって商品の内容が異なっている。本稿では、我が国のリバース・モーゲージの現状を整理した上で、今後の課題について検討したい。

<sup>1</sup> 取り扱い金融機関数、商品数はいずれもインターネットにより野村資本市場研究所で調査したものである。複数のタイプの商品を扱っている金融機関があるため、タイプ別での金融機関数の合計とは一致しない。

### 2. 増加する取扱金融機関

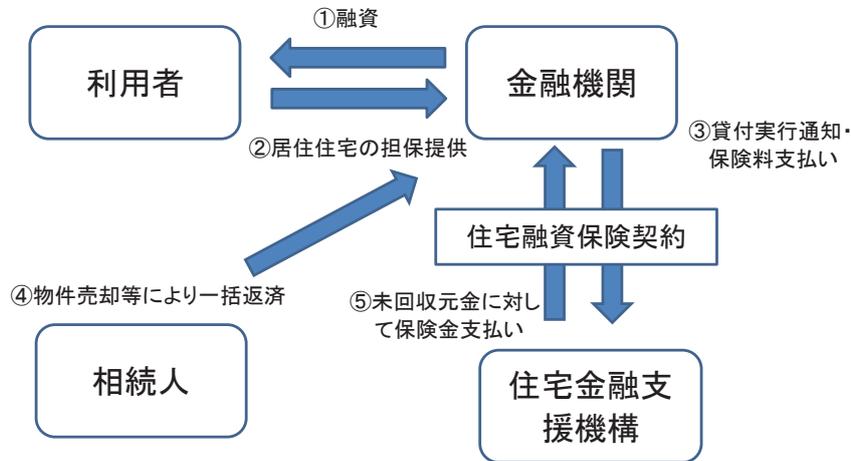
我が国でリバース・モーゲージを最初に提供した民間金融機関は1999年6月の殖産銀行(現きらやか銀行)である。その後2005年に中央三井信託銀行(現三井住友信託銀行)、東京スター銀行、2009年に群馬銀行、2010年に飛騨信用組合、2011年に西武信用金庫、芝信用金庫、りそな銀行がリバース・モーゲージの取り扱いを開始した。2007年にきらやか銀行がリバース・モーゲージの取り扱いを中止したため、前述のとおり筆者がリバース・モーゲージの調査・分析に取り組み始めた2011年ではリバース・モーゲージを取り扱っているのは7機関であった。

その後、2011年に3機関、2012年に2機関、2013年に3機関、2014年に16機関、2015年に14機関、2016年に5機関が参入したが、2015年に1機関が取り扱いを中止したので、現在は46機関がリバース・モーゲージを取り扱っている。その金融機関数の内訳は、全国銀行等5、信託銀行1、地方銀行22、第二地方銀行9、信用金庫7、信用組合1、モーゲージバンク1となっており、地方銀行が全体の半数近くを占めている。

### 3. 3つのタイプのリバース・モーゲージ

我が国のリバース・モーゲージは、大きく3つのタイプに分類出来る。まず、資金の使途によって使途が自由なもの住宅の取得、リフォーム、サービス付き高齢者住宅の入居一時金等に使途が

図表 1 用途限定タイプのリバース・モーゲージの概要の仕組み



(出所) 野村資本市場研究所作成

限定されるものに分かれる。用途が限定されている商品を取り扱っているのは14機関(14商品)で、用途が自由な商品を取り扱っている金融機関の方が大半を占めている。

用途がリフォーム等に限定されている商品(用途限定タイプ)は、住宅金融支援機構(以下、機構)の融資保険制度を利用しているのが特徴である。リバース・モーゲージのリスクとして住宅価格が下落すると担保評価額が融資額を下回るために生じる担保割れリスク(住宅価格下落リスク)がある。このリスクは民間では取りづらいリスクといわれており、米国では前述のとおり政府が保険という形でこのリスクを引き受けている。住宅取得やリフォーム等に用途が限定されてはいるが、民間では取りづらい担保割れリスクを公的機関である機構が保険でカバーするという、米国と同様な仕組みが取られているといえよう(図表1)。

具体的には住宅取得、リフォーム資金等をリバース・モーゲージで融資した金融機関に対して、未回収元金が生じた場合に金融機関に対して機構が保険金を支払うものである。保険の対象となるのは申込人の年齢が60歳以上<sup>2</sup>で、対象となるローンの要件は①本人が居住する住宅の建設・購入

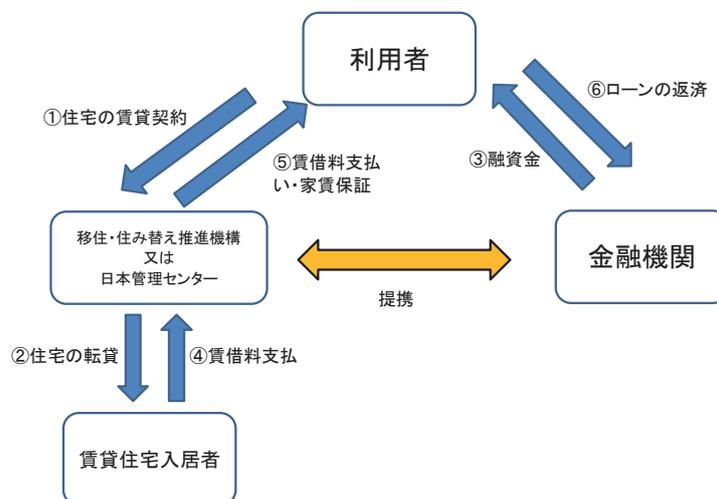
またはリフォーム等資金、②サービス付き高齢者向け賃貸住宅に住みかえる際の入居一時金、③住宅ローン借り換えのための資金、④親世帯が自ら所有する住宅を担保として、子供世帯が居住する住宅の取得資金を借り入れるための資金、の4種類である。利息については、毎月支払う方法と融資返済時に一括して支払う方法の2種類あるが毎月払い型が一般的であり、毎月払い型を利用する場合には一定の収入要件が融資条件に加わる。融資限度は5,000万円(サービス付き高齢者住宅等への入居金の場合1,500万円)、住宅取得費等に必要な資金の額、担保物権の評価額の60%又は50%に相当する額のうち一番低い額となる。保険契約は機構と金融機関との間で締結されるため、保険料は金融機関が支払う<sup>3</sup>ことになっており、料率は担保物権の50%までの融資の場合、年0.39%、担保評価額の60%までの融資の場合、年0.88%となっている。

保険金支払後は債務を機構が保険代位により引き継ぐため、ノンリコースにはなっていない。また、配偶者が連帯債務者になっていない場合、債務者が死亡すると3年の猶予は認められるが、その間に融資の返済が求められるため、別途資金が

<sup>2</sup> 機構では年齢の上限を特に定めていないが、多くの金融機関で80歳以下としている。

<sup>3</sup> HECMの場合は、債務者が保険料を支払う。

図表2 賃貸タイプのリバース・モーゲージの概要



(出所) 野村資本市場研究所作成

調達できない場合には住宅を処分する必要がある。

#### 4. 賃貸を活用したリバース・モーゲージ

一般的なリバース・モーゲージでは借入金の返済は債務者の死亡後に担保となる住宅・土地の売却代金によって行われることを前提としているが、二つ目のタイプの商品は、担保となる住宅を賃貸住宅として使用し、その家賃を借入金の返済原資に充てるといったタイプ（賃貸タイプ）のもので8機関（8商品）が取り扱っている<sup>4</sup>。賃貸住宅には空き家のリスクや家賃の変動リスクがあるが、賃貸タイプのリバース・モーゲージでは一般社団法人移住・住み替え機構（JTI）又は日本管理センター（JPMC）の「マイホーム借り上げ制度」を利用することでこれらのリスクがヘッジされている。「マイホーム借り上げ制度」とはこれらの機関が債務者の住宅を借り上げ第三者に賃貸住宅として転貸し、借り上げた住宅が空き家となっても、契約で定めた家賃支払を債務者に保証する制度である（図表2）。従って、一定期間の家賃が保証さ

れるため、金融機関はこの家賃を返済原資としてリバース・モーゲージを実行するというものである。なお、リバース・モーゲージという形式にはなっていないが、機構でも「機構住みかえ支援ローン」としてこの「マイホーム借り上げ制度」による家賃を収入として融資を行う制度がある。用途は自由だが、このタイプのリバース・モーゲージ商品は別途居住する住宅を取得する必要があるのが一般的で、融資金はその購入代金等に使用されるとみられることから、結果としては用途が限られる可能性の高い商品といえよう。

融資を受けるための要件は、年齢は20歳以上とする金融機関と50歳以上とする金融機関がある。融資額は5機関が7,000万円以下としているが、1億円以下と3,000万円以下がそれぞれ1機関ずつある。しかし、収入要件が定められていないので、返済原資である家賃の額イコール返済額とした金額から逆算して求められる借入可能額が実質上の融資限度額になると思われる。返済期間は35年以内が大半を占めるが、一部の金融機関では資金使途が消費性資金の場合には、10年と区別しているところもある。

賃貸タイプは、毎月元利金の返済があるので、借入金金は時間の経過と共に低減していくので、

<sup>4</sup> 金融機関によってはリバース・モーゲージの表記がないところもあるが、本稿ではリバース・モーゲージとして取り扱っている。

担保割れリスクは減少していくが、ノンリコースを明記している金融機関はない。

## 5. 使途自由なリバース・モーゲージ

最後のタイプは、使途が自由で融資額を担保の売却によって返済するフリータイプで、一般的に言われるリバース・モーゲージである。取り扱っている金融機関は28機関で38商品となっている。

### (1) 年齢

利用できる年齢は18商品<sup>5</sup>が60歳からと最も多いが、16商品で55歳から利用できる。年齢の上限は80歳未満とするものが19商品と最も多く、80歳以上でも利用できるものが13商品あるが、年齢制限がないものはその内の8商品にとどまっている。商品全体で見ると、リバース・モーゲージのターゲットとしている年齢は60歳から80歳が中心となっているといえよう。多くの商品で上限を定めているのは、加齢とともに判断能力が衰える可能性が高くなることを考慮していると考えられる。

### (2) 収入

必要となる年収については、9商品が特に要件としていないが、それ以外の29商品は公的年金等の安定した収入を要件としており、最低年収を明示している商品では120万円以上の年収を要件としているものが多い。

利息の支払いでは、27商品で毎月利息の支払いが必要になっており、米国の様に元加されるのは11商品にとどまっている。融資要件として収入を条件としているのは、毎月の利払いがあるためと考えられる。

### (3) 対象住宅

対象となる住宅は原則一戸建てであり、担保評価に当たって住宅部分の評価は算入されず、土地のみの担保評価を使用している商品が一般的であ

る。一方、マンションを対象としているものは15商品と増加傾向にあるが、一戸建てに比べ築後年数の制限、融資割合、融資限度額等に一戸建てとは異なる条件を設定している商品が多くみられる。

### (4) 金利及び利払い方法

適用される金利は全商品で変動金利である。基準となる金利は、短期プライムレートに連動するもの、長期プライムレートの連動するもの、住宅ローン金利に連動するものなど、各商品によって異なっている。

利払い方法については毎月払いとするところが26商品、元金に組み入れるものが10商品、どちらかを選択できるものが2商品となっており、米国のような利息を含めて返済を必要としない商品が我が国でも増加しつつある。

### (5) 融資額及び融資方法

融資額については、担保評価額に対して融資割合を明示しているのは32商品あり、融資割合を50%以内としているのが18商品と最も多く、次いで70%以内とするのが8商品、40%以内と60%以内がそれぞれ2商品となっている。実際の融資限度額を明示しているのは35商品で、1億円以内が22商品と最も多いが、5,000万円以下も10商品ある。HECMでは年齢によって融資割合を変えているが、我が国でも同様に年齢で融資割合を変える商品が2015年に登場した。

融資の受け取り方法は、随時に受け取る信用枠型が一般的で、毎月受け取る年金型は1商品しかない。これは信用枠型であれば定期的にも利用できるためと考えられる。融資形態については多くの金融機関が契約期間1年の当座貸越の形で融資を行い、死亡時まで自動更新を行う方法を採用している。

### (6) 信託の利用

信託を23商品が利用している。この信託も二つの信託に区別できる。一つは遺言信託であり、3商品がこの信託を利用している。これは、債務者

<sup>5</sup> 複数の商品を扱っている金融機関があるため、以下では商品数で表記する。

が死亡した時に、相続人から住宅を処分する際に苦情・異論等が出て遺言によって処理を円滑にしようとするのを目的にしている。もう一つの信託は財産の管理・処分の信託と呼ばれる信託<sup>6</sup>で21商品が該当する。これは、担保となる住宅を信託することにより、債務者及び配偶者にはその住宅に死ぬまで住み続けられる権利（管理の信託）と債務者と配偶者の両名が死亡した場合に信託が住宅処分して融資を返済すること（処分の信託）を受益権として債務者及び貸出人に与えるものである。この信託の場合、信託契約時点で所有権が信託に移るため、相続財産から当該住宅が除かれるため住宅処分時に相続人等から異論等が出せなくなるという効果もある。信託を利用しない場合には、事前に相続人全員の同意書を徴求したり、連帯保証人となることを義務づけている商品もある。

#### (7) その他

債務者の死亡時に、債務者となっていない配偶者が残った場合、上記のリバース・モーゲージ信託や、一定の要件を満たす場合には債務を引き継ぐことが可能な商品が多くみられるが、事前に明示されていない商品も散見される。

担保評価については定期又は随時に担保評価を行い、融資限度の見直しを行うものが多い。毎年担保評価の見直しを行うものが、16商品、2～5年の間隔で行うものが8商品、随時としているものが8商品ある。担保評価が下がった場合、融資限度額の引き下げが行われ、融資限度額の引き下げに伴って既融資額が融資限度額を上回った場合には、超過融資額の返済が求められるのが一般的である。

HECMでは融資の返済を住宅の売却によって行った場合、売却代金が債務額に満たなくても残債務が請求されないノンリコースの商品となっているが、我が国の場合、ほとんどがリコースローンであり、ノンリコースのものは5商品にとどまって

いる。ノンリコースの商品は全て毎月利払いを行うものとなっており、元加によって元金が増加することに伴う超過融資のリスクを回避しているとみられる。

以上のことを踏まえ、我が国のリバース・モーゲージ商品の特徴を一番多かった融資条件等でまとめると、「60歳から80歳を対象に、融資額は土地の評価額の50%又は1億円以下で随時引き出すことが可能な信用枠型、金利は変動金利で毎月利払いが必要であり、担保評価の見直しの結果によっては期中の償還が求められる、リコースの商品」と言えよう。

## 6. 我が国のリバース・モーゲージの課題

米国等で一般的に普及しているリバース・モーゲージとは「高齢者が自宅を担保に融資限度内の範囲で終身にわたり融資を受けるが、死ぬまで返済は必要なく、死亡時に担保を処分して返済をする」というローン商品であり、リバース・モーゲージの基本的要件は終身（年金）融資・期中無返済・ノンリコースの3要素にあると考えている。我が国ではこれら3要素を全て満たしているリバース・モーゲージ商品は現在のところ存在していない。従って、我が国のリバース・モーゲージの課題もこの3要件に集約されると考える。

### (1) 終身（年金）融資

最初の課題として、多くの金融機関が融資を受けられる年齢に上限を設定している。厚生労働省の2015年の簡易生命表によると、我が国の60歳の平均余命は男性23.36歳、女性28.68歳といずれも80歳を超えている。一般的に死亡時に満期が来る生命保険やリバース・モーゲージは平均余命に基づいて商品設計がなされているはずなのに、我が国では平均余命前の80歳を超えると融資が受けられなくなっている商品が一般的である。この一因としては、融資が信用枠型で行われるため、契約能力の観点からの制約を受けていると推察できる。従って、まずは年金型の商品を増やすこと

<sup>6</sup> リバース・モーゲージ信託と呼んでいる商品もある。

が出来れば、契約能力の問題も回避できよう。なお、現状の超低金利下の中では終身年金を導入することは困難であると考えられ、終身年金の導入は金融環境の改善後にならざるを得ないだろう。信用枠型であっても、商品の中には相続人の同意又は連帯保証人を必要とするものがあり、こうした者が後見代理人となった場合には、融資が継続されるような制度とすることも考えられる。

## (2) 期中償還

二つ目の課題は、担保評価の見直しによって期中返済が生じてしまう可能性がある商品性にある。仮に、返済資金が準備できない場合には、デフォルトになり、住宅を処分する必要があるため、その場合には債務者はその住宅に住み続けることが出来なくなる。金融機関ではこうした事態を避けるために、融資率を低く抑えているとみられるが、住宅価格の下落は債務者の責によらないものであり、債務者が大きな不安を抱いていると考える。新たな融資が出来なくなるのはやむを得ないとしても、返済の猶予等によって債務者が住宅に住み続けられるような制度に改善されることが望まれる。

また、毎月の利払いも延滞が続くと、期限の利益を失う可能性がある。リバース・モーゲージは元本の返済がなく、一般的には期間の経過と共に残高が増加するので、利払い額は増加する。加えて、全てのタイプのリバース・モーゲージは変動金利なので金利上昇時には利払い額が急増する可能性もある。HECMの場合、金利にキャップが設けられており、利息が急増しないような仕組みがとられており、我が国でも同様な措置が望まれる。

## (3) ノンリコース

三つ目の課題は、ノンリコースでないことである。リバース・モーゲージの利用者の多くは「財産は残せないが、子供に面倒をかけたくない」と考えて利用していると考えられる。しかし、我が国の場合、ノンリコースではないため、場合によっては負債を子供に引き継ぐ可能性がある。その

ため、利用に際して「借金を残して子供に迷惑をかけるかもしれない」という不安感を醸成している可能性がある。米国では、政府が保険で担保割れリスクを引き受けるという形でノンリコースを実現している。我が国でも政府又は公的機関がこうしたリスクを引き受けることが出来れば、ノンリコースが実現しやすくなるだろう。

2016年6月29日に2015年に実施した国勢調査の速報値を発表した。これによると我が国の65歳以上の人口割合が26.7%と初めて全体の25%を超えた。この割合は更に増加していくとみられ、社会保障等の役割の重要性は増していく。リバース・モーゲージに対する需要も増加すると考えられ、リバース・モーゲージの普及を図っていく必要がある。そのためにも基本的3要素である終身(年金)融資・期中無返済・ノンリコースを備える商品の開発が極めて重要であると考ええる。

(参考) リバース・モーゲージ取扱金融機関(2016年4月1日現在、取扱開始順)

(フリータイプ)

三井住友信託銀行、東京スター銀行、群馬銀行、飛騨信用組合、西武信用金庫、芝信用金庫、世田谷信用金庫、みずほ銀行、武蔵野銀行、広島銀行、北都銀行、荘内銀行、千葉銀行、福岡銀行、東京都民銀行、東日本銀行、城南信用金庫、西日本シティ銀行、大阪シティ信用金庫、大光銀行、東和銀行、枚方信用金庫、三井住友銀行、千葉興業銀行、琉球銀行、神奈川銀行、栃木銀行、巣鴨信用金庫

(使途限定タイプ)

りそな銀行、東京三菱UFJ銀行、広島銀行、山口銀行、もみじ銀行、北九州銀行、北洋銀行、七十七銀行、静岡銀行、十六銀行、埼玉りそな銀行、足利銀行、トマト銀行、日本モーゲージサービス

(賃貸タイプ)

常陽銀行、スルガ銀行、埼玉りそな銀行、  
大正銀行、北洋銀行、北海道銀行、十六銀行、  
第四銀行