

第2回 日本におけるリバース・モーゲージの実施状況

日本におけるリバース・モーゲージの実施状況を大別すると、行政サイドがかかわる場合と、民間金融機関により行われる場合の2種類がある。

■ 武蔵野市のリバース・モーゲージ融資

まず、行政が直接融資をするものとして、1981年（昭和56年）に日本で最初にリバース・モーゲージを導入して、今日まで続いている武蔵野市（事業主体は武蔵野市福祉公社）の事例をやや詳しく見ておくことにしよう。正式な名称は「武蔵野市福祉資金貸付制度」という。貸付金の使途は、生活費、医療費等であり、それぞれ月額8万円、70万円が上限である。住宅改良資金は1件当たり100万円が上限となる。貸付の条件は、武蔵野市に1年以上居住し、概ね65歳以上の高齢者であること（世帯構成や収入制限はなし）、福祉公社と有償在宅サービス契約を締結していることとなっている。融資対象不動産は、現に居住する土地、建物、マンション（マンションの場合は床面積50㎡以上、貸付開始時の築年数が13年以内でなければならない）で、抵当権が設定されていないこと、第三者に賃貸されていないことが必要であるが、土地の評価額に関する要件はない。土地の評価額の80%以内（運用上、70%以内）（建物はゼロ評価）、マンションは評価額の50%以内で融資額が決められる。貸付利率は単利であり、年5%を限度とし、毎年3月1日現在の長期プライムレートによる。単利であるということは、元本のみに利子がつくことを意味するので、長期間の借入になるほど、複利の場合に比べ返済総額が小さくなり、事実上、利子補給が税金で行われているのと同等の効果を生むことになることにこの制度の特徴を見出すべきであろう。

また、融資期間は①借受人が解約を希望したとき、②借受人が死亡したとき、③貸付元利金が貸付限度額に達したときまでとなる。ただし、マンションの場合は担保価値との関係で、築年数23年を経過した日の属する月末までしか融資を受けられない。償還方法は、解約時の元利一括返済であり、貸付金額が限度額に達した場合、貸付は停止するが、居住は容認し、この間、利子も停止扱いとなる。

平成24年度までの30年間の貸付件数は通算で119件であり、貸付金額は総額で約17億円である。原資は市の一般歳入であり、事務費を含め最近では年間5000万円が、事業主体である武蔵野市福祉公社に交付されている。24年度末現在の契約者は18名であり、貸付限度額の分布は、1000万円台1人、2000万円台3人、3000万円台1人、4000万円台の者が一番多く7名、5000万円台3人、1億円台3人である。

武蔵野市議会では他の福祉サービスと比した事業の優先順位の低下、税金投入の効率性、高額所得者優遇などの批判があり、現在、廃止を含めて検討中とのことである。8月20日の日経新聞夕刊および8月26日の日経新聞朝刊は、「地価下落などで貸付金を回収できない例が起きている中で、市が設置し

た貸付制度の見直し委員会の報告書が、民間の金融機関が同様のサービスを提供していること、介護保険制度の充実、行政サービスでは恩恵が特定の個人に偏る点を指摘し、廃止が望ましいという意見が多数を占めた」と報道している。

表 1. 武蔵野市福祉資金貸付制度

貸付金対象	生活費 8 万円/月・人、医療費 70 万円/月、住宅改良 100 万円/件、その他（介護保険料、固定資産税等）
対象者	武蔵野市に 1 年以上居住する概ね 65 歳以上の高齢者。福祉公社と有償在宅サービス契約を締結していること。世帯構成や収入制限はなし。
対象不動産	現に居住する土地、建物、マンション（マンションは 50 ㎡以上、貸付開始時の築年数が 13 年以内）。抵当権が設定されていないこと。第三者に賃貸されていないこと。土地の評価額に関する要件はない。
貸付限度額	土地の評価額の 80%以内（運用上、70%以内）（建物はゼロ評価）。マンションは評価額の 50%以内。
貸付利率	単利。年 5%を限度とし、3 月 1 日現在の長期プライムレートによる。
融資期間	金銭消費貸借の終了日まで。具体的には、①借受人が解約を希望したとき、②借受人が死亡したとき、③貸付元利金が貸付限度額に達したとき。ただし、マンションの場合は築 23 年を経過した日の属する月末まで。
償還方法	解約時に元利一括返済。貸付金額が限度額に達した場合、貸付は停止するが、居住は容認。この間、貸付金の返済は猶予され、利子も停止扱い。
担保	根抵当権設定。代物弁済予約。所有権移転請求権の仮登記。連帯保証人は不要。
契約方法	金銭消費貸借契約書、担保承諾書、借用書（三か月ごとに提出）

（注）武蔵野市公表資料により作成。

■ 厚生労働省によるリバース・モーゲージ融資

2003 年度に、厚生労働省が低所得世帯の生活保護・福祉政策を目的に、不動産担保型生活資金貸付制度を創設した。貸付対象は原則として、世帯構成員が 65 歳以上の高齢者世帯であること、現在の戸建住宅またはマンションに 5 年以上居住し、不動産に賃借権や抵当権が設定されていないこと、市町村民税が非課税または均等割課税が低所得世帯に属する低所得者であることが必要である。

対象不動産は評価額が、原則として 1500 万円以上の居住用不動産（土地および建物）（例外的に、貸付額が少額でもよいという場合は、下限を 1000 万円まで落とすことができる）で、貸付限度額は評価額の 70%程度とされている。適正な貸し付けを担保するため、不動産鑑定士等専門家からなる審査委員会の審査を経て融資額が決定される。1 月あたりの貸付額は 30 万円以内とされ、居住用不動産に根抵当権を設定するとともに、推定相続人の中から 1 名を連帯保証人にしなければならない。利子は 3%または長期プライムレートのいずれか低い方の利率（平成 25 年 4 月現在 1.35%）である。3 年を区切りとして、その時点で貸付限度額に余裕がある場合は、貸付の継続を決定する。資金の用途は制限されていない。事業主体は都道府県社会福祉協議会である。2011 年度（平成 23 年度）末までの貸付件数は 1140 件、貸付金額累計は 199 億円（平成 23 年度単年度では、93 件 14 億円）であり、10 年近い期間で、仮

に 47 都道府県で均一の利用状況であったとすれば、1 都道府県当たり、年 2 件程度ということになり、極めて少ないと言えよう。返済方法は元利一括返済である。

なお、2007 年度（平成 19 年度）から、65 歳以上の高齢者世帯を対象に、「要保護性あり」と保護の実施機関が認めた世帯については、上記要件を緩和し、評価額 500 万円以上の居住用不動産（集合住宅を含む。）について、評価額の 70%を上限に、連帯保証人なしに、1 月あたり生活扶助基準額の 1.5 倍以内を貸し付ける制度が加えられた。平成 19 年度以降の貸付件数は 1212 件、貸付金額累計は 83 億円（平成 23 年度は、228 件、15 億円）である。

■ 住宅金融支援機構のリバース・モーゲージ融資

次に、平成 13 年にできた住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を見よう。これはバリアフリー工事または耐震改修工事、マンション建て換えに用途を限定した融資であり、契約者は借入申込時に満 60 歳以上であること（年齢の上限はなし）、総返済負担率が年収 400 万未満の場合は 30%以下、400 万円以上の場合は 35%になることという制限がある。対象不動産は、戸建て、マンションのいずれも利用可能であるが、戸建ては床面積が 50 m²以上、マンションでは 40 m²以上という要件を満たす必要がある。融資限度額は 1,000 万円（住宅部分の工事費が上限）または機構が承認している保証機関が定める保証限度額のいずれか低い方までであり、最低融資額が 100 万円である。長期金利見合いの契約時の固定金利が適用され、契約者は毎月利息を返済し、元金は申込者死亡時に相続人が弁済する。毎年 70～100 件の融資実績があるという。

■ 民間金融機関のリバース・モーゲージ融資

① 三井住友信託銀行（住宅担保型老後資金ローン）

信託銀行の融資制度として三井住友信託銀行の「住宅担保型老後資金ローン」であるが、この融資制度は、旧中央三井信託銀行が平成 17 年から開始したリバース・モーゲージ融資を引き継いだものである。契約時に契約者の年齢が 60 歳以上 83 歳以下であることが条件となっているが、貸付限度額の枠内ならばいつでも自由に引き出せる融資枠設定の融資を利用できるのは、79 歳以下までであり、80 歳以上になると、毎年 1 回一定額を受け取る方法に限定される。銀行の遺産信託を利用していることが必要であり、融資の対象になる不動産の条件としては、三大都市圏内（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県）に所在し、土地の評価額が 8000 万円以上の戸建て住宅に限られ、融資限度額は土地評価額の 50%以内となる。資金用途は自由である。金利は基準金利に一定分をプラスした変動型で設定され、契約者死亡時に相続人が元利一括返済を行う。

② 東京スター銀行（充実人生）

次に平成 13 年にスタートした東京スター銀行の「充実人生」というリバース・モーゲージ融資を見よう。融資条件としては、契約時に契約者が満 55 歳以上 80 歳以下であること（配偶者がある場合は配偶者が 50 歳以上）、年収が 120 万円以上であること（のちに述べるとおり、金利分については月々返済することになっているので、返済能力（収入）が条件として加えられる）であり、住宅は戸建て、マンションいずれも可能であるが、融資額は 500 万円以上 1 億円の範囲に限定され、営業店に 2 時間程度で来行可能であること、マンションの場合は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県内に所在

するものであることが条件となっている。融資限度額は戸建て住宅では土地評価額の80%、マンションでは50%が上限である。資金用途は自由で、基準金利に一定分をプラスした変動金利制が採られ、契約者は毎月利息のみを支払い、元金は申込者死亡時に相続人が弁済する。なお、東京スター銀行の「充実人生」は預金連動型ローンなので、「預金連動対象預金残高分までの借入額には利息が発生しない」というのが、この商品の一つのセールスポイントとされている。これまでに2000件以上の融資実績があるという。

■ 日本におけるリバース・モーゲージ制度の普及のための課題

以上の通り、武蔵野市が日本で最初にリバース・モーゲージを導入して30年以上になるが、制度導入後の長期的な動向を回顧すると、1980年代後半から1990年代初頭にかけて、今後到来する本格的な高齢化社会に備えて高齢者への年金、医療、介護等の福祉対策の充実が求められる中、同時期に米国等において様々な制度・商品が導入されるようになったという背景もあり、日本でも地価の高騰（バブル）により、増大したストック資産の活用の検討が進められ、リバース・モーゲージ制度が注目されるようになっていった。しかし、バブル崩壊、地価下落により、担保物件の価格が下がり続けてきたこと、日本では建物の耐用年数が短いこと、かつ中古住宅の評価額が低いということ、これに金融機関が地価下落により融資におよび腰になったこと、さらに、利用者側から見ても、担保不動産の評価額の下限が高く設定されていること、相続税、所得税の問題から相続人全員の同意が得られにくいなどの制約が加わり、利用件数は、足踏み状態が続いている。

しかし、一部有識者からは潜在需要は大きいとの指摘もあり、現に最近、みずほ銀行のように、都市銀行の中には本格的な参入を表明したところもあるが、需要者サイドのニーズに必ずしも適合した制度であるとはいえず、また、供給者サイドの事業リスクをマネジメントする体系も整っていない。そのため、日本で提供されているリバース・モーゲージ商品は、一部の大都市圏に居住する資産家のための融資制度、あるいは採算を度外視した福祉施策として細々と行われているのが実情である。リバース・モーゲージの融資可能額は、通常、「住宅・土地の評価額」、「契約者の平均余命」、「金利」を基にして計算されるので、特に、住宅・土地の評価額が比較的小さな金額にとどまる地方圏では融資可能額が少額になってしまう。そのため、子供たちへの相続資産を削って利用に踏み切るべきものなのかどうか、利用者側のメリットも自明ではない。

いずれにしても、日本におけるリバース・モーゲージは、貸し出し機関が安全性を優先して、不動産の評価額に対する融資の掛け目を低くし、定期的に評価額を見直しながら、融資額が評価額を上回るとそこで融資を打ち切るなど、貸主側のさまざまなリスクを借主に負担させているので、利用者にとっては魅力の乏しい仕組みにとどまっているのが実情であり、本来目指されるべきノンリコース（借入人の債務が担保の住宅評価額を上回った場合でも返済は住宅の評価額までとすること）の、終身融資・終身無返済の商品制度設計からは程遠いものとなっているのである。

表 2. わが国において提供されている主なリバース・モーゲージ制度、商品

	公的機関による融資制度		民間融資商品	
	厚生労働省	住宅金融支援機構	三井住友信託銀行	東京スター銀行
	生活福祉資金貸付制度 (不動産担保型生活資金)	高齢者向け 返済特例制度	住宅担保型 老後資金ローン	充実人生
利用者の条件	<ul style="list-style-type: none"> 借入世帯が市町村民税か非課税か均等割課税の低所得世帯であること 世帯の構成員が原則 65 歳以上 	<ul style="list-style-type: none"> 借入申込時に契約者が 60 歳以上 総返済負担率が年収 400 万円未満の場合には 30% 以下、年収が 400 万円以上の場合には 35% 以下であること カウンセリングを受けていること 	<ul style="list-style-type: none"> 契約時に契約者が 60 歳以上 83 歳以下であること、ただし、枠内引出自由型については、契約時に契約者が 60 歳以上 79 歳以下であること 同行の遺言信託を利用していること 	<ul style="list-style-type: none"> 契約時に契約者が満 55 歳以上満 80 歳以下であること（配偶者は 50 歳以上） 年収が 120 万円以上であること
住宅の条件	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅、マンション 概ね資産評価額 1,500 万円以上 5 年以上居住していること 賃借権、抵当権が設定されていないこと マンションの場合、面積 50 m² 以上、築年数 13 年以下 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅、マンション 戸建住宅の場合、住宅部分の面積が 50 m² 以上、マンションの場合 40 m² 以上 融資額は 100 万円以上 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅のみ 三大都市圏（東京都神奈川県千葉県埼玉県愛知県兵庫県）に立地すること 土地の評価額（同行評価）が 8,000 万円以上 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅、マンション 融資額 500 万円以上 【戸建て、マンション共通】 営業店に 2 時間程度で来行可能であること 【共同住宅のみ】 東京都神奈川県千葉県埼玉県内に立地すること
融資限度額	<ul style="list-style-type: none"> 土地評価額の 70% 相当額 月額融資額は、30 万円 / 月以内 	<ul style="list-style-type: none"> 1,000 万円（住宅部分の工事費が上限）または機構が承認している保証機関が定める保証限度額のいずれか低い額まで 	<ul style="list-style-type: none"> 土地評価額の 50% 以内 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅は土地評価額 80%、マンションは評価額 50% 融資限度額は 500 万円～1 億円
資金用途の制約	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー工事または耐震改修工事 マンション建替え 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし
金利条件	<ul style="list-style-type: none"> 変動金利 	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利 	<ul style="list-style-type: none"> 変動金利 	<ul style="list-style-type: none"> 変動金利
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> 元利金一括弁済 	<ul style="list-style-type: none"> 契約者は毎月金利を弁済 元金は、申込者死亡時に相続人により弁済 	<ul style="list-style-type: none"> 契約者死亡時に相続人が元利金一括弁済 	<ul style="list-style-type: none"> 契約者は毎月金利のみを弁済 手元資金により随時弁済可能 元金は、申込者死亡時に相続人が弁済もしくは代物弁済

(注) 関係機関の公表資料および土地総合研究所による聞き取りにより作成（平成 25 年 9 月）。

(荒井 俊行)

【次回以降の予告】

第3回：参考にすべき米国の事例

第4回：リバース・モーゲージの活用のための課題