特集 リバースモーゲージの現段階

「リバースモーゲージ型住宅ローン」における住宅金融支援機構の役割

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅融資保険部長 野中 章
のなか あきら

1 リバースモーゲージ

我が国において、「リバースモーゲージ」という言葉が知られるようになって久しい。

リバースモーゲージとは、高齢者の皆さまが、現在所有しているご自宅を担保に、金融機関から融資を受ける制度である。融資金の受取方法は、毎月、毎年、一括など様々であり、リタイアされ、フロー収入が年金などに限定される中、融資金を生活費などに充てることで、より豊かな生活を営んでいただこうというものであるが、最大の特徴は、その返済方法にある。

一般的な住宅ローンなどでは、金融機関は、一括して融資金を実行し、お客さまは、毎月割賦返済の方法（半年ごとのボーナス併用返済あり）により元利金を返済するが、リバースモーゲージでは、毎月返済するのは利息のみであり、融資金（元金）については、毎月返済するのではなく、お客さまが亡くなられたときに、担保を設定したご自宅の売却などにより一括して返済することとされている（利息についても、元金に組み入れた上元金と併せて一括返済するケースなどもある。）。

こうした特徴的な返済方法であるが故に、リバースモーゲージには、その特有の「リスク」として、「長生きリスク」「不動産担保価値下落リスク」「金利変動リスク」といういわゆる「三大リスク」があることが知られているが、金融機関がリバースモーゲージに取り組む際には、これらのリスクをいかにヘッジするか、そもそもヘッジできるのかどうかということが重要であり、これらの点を十分に考慮した上、商品化が可能かどうかの判断を行うこととなろう。

2 民間金融機関におけるリバースモーゲージへの取組

(1) 我が国におけるリバースモーゲージの変遷

リバースモーゲージは、アメリカでは広く定着し、ヨーロッパなどでも一定に市場が形成されていると聞くが、我が国においては、まだまだ浸透しているとは言い難い状況であろう。

そもそも、我が国におけるリバースモーゲージの初めての実例は、金融機関発信ではなく、地方自治体、具体的には、1981年に東京都武蔵野市が実施した「福祉資金貸付事業」（高齢者の皆さまのご自宅を担保に在宅福祉サービス費用への融資を行う制度）であるとされている。

その後、2005年頃から、民間金融機関が商品化を始めており、当機構において各民間金融機関のホームページで公開されている情報を確認したところ、約30機関がリバースモーゲージを商品として提供しているようである。

(2) 民間金融機関の商品概要

さらに、各民間金融機関の商品概要の詳細を見ると、大多数がほぼ同様の傾向にあり、概ね次の

とおりとされている。

① 高齢者の皆さまが対象

② 資金使途は、自由

③ ご融資を受ける方が現在所有しているご自宅に担保設定

④ 担保掛目は、土地のみの評価又は建物も併せての評価のいずれかで、40%～70%程度

⑤ 次のいずれかの方法で「長生きリスク」「不動産担保価値下落リスク」を含む信用リスクに対応

・系列保証会社利用

・系列保証会社以外の民間保証会社利用

・いわゆるプロパーローン（保証会社利用の形態を取らずに、民間金融機関独自の審査及び判断により融資の可否を決定するローン）としてリスク相当を金利に上乗せ

⑥ 金利タイプを変動金利型とすることにより、金利変動リスクに対応

⑦ 金利水準は、3%前後

(3) 民間金融機関における実績

2005年頃から商品提供を行っている民間金融機関は少数であり、大多数の民間金融機関の提供開始時期はここ数年以内であるため、一部においては数千件規模、数百件規模で資金実行が行われているとされる一方、多くは未だ実績が少ない模様である。

3　リバースモーゲージ型住宅ローン

「リバースモーゲージ」は、国内外を問わず一般的に認知されている言葉であるが、「リバースモーゲージ型住宅ローン」という言葉はどうであろうか。基本的には、当住宅金融支援機構が呼称し始めたもので、当機構の関連商品の中でのみ使用されているものではないかと思われる。実際、インターネット検索でこのワードを入力すると、こうした商品にのみヒットする。

当機構が「リバースモーゲージ型住宅ローン」と呼称しているものは、ご融資を受けられる対象を高齢者の皆さまとして、お客さまが亡くなられたときに元金を一括返済していただく住宅ローンのことである。高齢者の皆さまを対象とした死亡時一括返済の方法による融資ということになれば、返済方法という観点では「リバースモーゲージ」と全く同様であり、それ故、「リバースモーゲージ型」住宅ローンと呼称しているわけである。

先に述べたとおり、一般的な住宅ローンの返済方法は、元利金を毎月返済（半年ごとのボーナス併用返済あり）するというものであることから、不確定期限である「お客さまが亡くなられたとき」に元金を一括して返済するというのは、住宅ローンの世界においても極めて特殊な返済方法と言えよう。

4　住宅金融支援機構が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン

「リバースモーゲージ型住宅ローン」は、今から15年ほど前の2001年度に、当機構が直接高齢者の皆さまにご融資を行う商品として誕生しており、「死亡時一括返済」という返済方法を住宅ローンの世界に取り入れたのは、このときが初めてであったであろうと推察される。

当機構のリバースモーゲージ型住宅ローンの商品の詳細は、別表１のとおりであるが、ご融資の対象となる資金が

① ご自宅を耐震又はバリアフリーの仕様にリフォームする際の工事費

② マンション建て替えの際の購入費

のいずれかという限定的なものであり、また、融資限度額についても、特にマンション建て替えの場合、所要額に対して比較的少額であると思われる。

一方、こうした商品性であっても、2015年度までの受理実績は、別表２のとおり800件近くあることから、当機構は、住宅ローンの世界における「死亡時一括返済」の普及に一定に寄与していると言えるのではないだろうか。

5　住宅金融支援機構の「住宅融資保険」を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン

(1) 住宅融資保険を活用する考え方

当機構がリバースモーゲージ型住宅ローンの商

品提供を開始した当時、「死亡時一括返済」を行う根拠となっていた高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)の規定によれば、民間金融機関が死亡時一括返済型の住宅ローンの提供を行うことも想定していたことが伺えるが、実際には、ほとんど提供されてはいなかったものと思われる。

こうした中、当機構においては、自ら融資するのみでなく、民間金融機関による商品提供を可能とするため、当機構が保険者となる「住宅融資保険」を活用することとし、2009年度からこれを開始している。

「住宅融資保険」とは、住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)に基づく保険であり、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により保険事故となった場合に、民間金融機関に保険金をお支払いする制度である(住宅融資保険の仕組みの詳細は、別表3のとおり)。

住宅融資保険を活用して民間金融機関にリバースモーゲージ型住宅ローンを提供していただく際のスキームの概要は、別表4のとおりであり、商品の概要は、別表5のとおりであるが、当機構で決めている内容以外の商品性、例えば、お申込人の年齢に上限を設けるといったことについては、各民間金融機関でカスタマイズしていただくことが可能である。

なお、「死亡時一括返済」ということは、お客さまが亡くなられたときに期限の利益を喪失するということであり、本来は、不測の事態＝保険事故としているところ、お客さまが亡くなられたこと＝保険事故と認識するということになる。

(2) 住宅融資保険が活用できる背景、メリットなど

民間金融機関がリバースモーゲージ型住宅ローンを商品化する場合、当然のことながら通常のリバースモーゲージにおける3大リスクと同様のリスクを抱えることとなり、このリスクをヘッジできない限り、取り組むことは困難であると考えられる。民間金融機関が商品化する以上は、相当に小さいと思われるリスクであっても、その回避が常に求められるであろうことは、容易に想像できるからだ。

通常のリバースモーゲージについては、既に約30の民間金融機関が商品化している一方、リバースモーゲージ型住宅ローンについては、これまで結果的に民間金融機関は取り組んでいなかったと想像されることは、先に述べた。これは、「金利変動リスク」については、住宅ローン金利タイプを変動金利型とすることにより対応できるであろうが、「長生きリスク」「不動産担保価値下落リスク」を含む信用リスクへの対応については、民間金融機関自身が系列保証会社利用、プロパーローンのいずれの形式でも取組は困難と判断しているということであろう。また、系列保証会社以外の民間保証会社においても、商品としてラインナップしていない先もある模様である。

そこで、当機構の住宅融資保険を活用していただく選択肢が生まれる。「長生きリスク」「不動産担保価値下落リスク」を含む信用リスクについて、住宅融資保険の付保により当機構が負担することで、民間金融機関における商品化への取組が可能となるのである。

2016年8月現在、当機構と住宅融資保険契約を締結することによりリバースモーゲージ型住宅ローンを商品化している民間金融機関は、15機関強であるが、そのうちの半数以上が2015年度以降に取扱いを開始している。

住宅融資保険の付保対象としている融資については、当初はリフォームローンのみであったが、その後次のとおり追加しており、現時点では、住宅ローンとしてはフルラインナップと言えるものとなっている。

① 2011年10月から
サービス付き高齢者向け賃貸住宅の入居一時金に対する融資を追加

② 2015年4月から
住宅建設費、新築マンション購入費、建売住宅購入費及び中古住宅購入費に対する融資をそれぞれ追加

③ 2015年10月から

借換融資を追加。ただし、自行借換えは不可

④　2016年4月から

借換融資について、自行借換えも可

どの融資を対象とするかは、各民間金融機関の判断によるため、全ての民間金融機関が必ずしもフルラインナップとしているわけではないが、金利は、いずれも3%前後の水準で提供されている。残念ながら、実績はまだあまり芳しくはないものの、商品自体も徐々に認知されてきており、今後の実績増加が期待される。

(3)「リバースモーゲージ型住宅ローン」における担保設定の考え方

最後に、当機構が保険者となる「リバースモーゲージ型住宅ローン」の担保設定に関する特徴を述べておきたい。

当機構は、その名のとおり、住宅金融を支援する機関であることから、生活資金などに対するローンは、住宅融資保険の付保の対象としていない。

一方、先に述べたとおり、既に約30の民間金融機関が商品化している通常のリバースモーゲージにおいては、資金使途は自由であり、生活資金、車の購入費、旅行費用などあらゆるものに利用可能とされている。したがって、住宅のリフォーム、新築マンションの購入などのために費消しても、全く問題はない。

ところで、通常のリバースモーゲージを敢えて「住宅ローン」として利用する場合、どの住宅に担保を設定するのであろうか。

リフォーム費用に充てるのであれば、担保を設定する住宅は、まさにリフォームを施す住宅、すなわち現在所有しているご自宅以外にはあり得ない。

では、住替えなどを前提として、そのご自宅とは別の新たな住宅の建設又は購入を行う際の費用に充てた場合、通常の住宅ローンと同様に、新たに取得する住宅に担保を設定することになるのであろうか。

リバースモーゲージにおいては、新たに別の住宅を取得する費用に充てる場合も、あくまでも担保設定をするのは現在所有しているご自宅ということになるのが一般的のようだ。なぜ、新たに取得する住宅ではなく、現在所有しているご自宅に設定するのかと言えば、「それがリバースモーゲージだから」という答えになるであろう。

「現在所有しているご自宅に担保を設定して融資を受ける」ということがリバースモーゲージの基本コンセプトであり、資金使途が自由であることを理由にたまたま住替えのための住宅取得資金に充てたからといって、金融機関側で担保設定先を違えることはないということであり、ある意味当然の考え方と言えよう。

なお、住替えの場合、現在所有しているご自宅に関し、担保設定とは別の方法、例えば、賃貸するスキームなどもあると聞くが、いずれにしても、現在住宅を所有しており、その住宅と敷地に対する一定の担保評価額が算定できることなどが、リバースモーゲージ利用の大前提ということになる。

これに対し、当機構が保険者となる「リバースモーゲージ型住宅ローン」においては、一般的な住宅ローンと同様の考え方に基づき、担保を設定していただいている。すなわち、リフォームローンの場合は、リフォーム工事を行う住宅（現在所有しているご自宅）に設定し、新たに住宅の建設又は購入を行う場合は、新たに取得する住宅に設定するということである。これは、「リバースモーゲージ型住宅ローンは、単に住宅ローンの返済方法を死亡時一括返済にしている」ということであり、住宅ローンにおける担保設定に関する基本的な考え方に則れば、これまた当然の考え方と言える。

これが意味するところは、現在住宅を所有しておらず、例えば借家住まいの高齢者の方であっても、新たに住替えのための住宅を取得されようとする場合には、当機構が保険者となる「リバースモーゲージ型住宅ローン」であればご利用いただけるということであり、加えて、特に都心部に新築住宅を取得するようなケースでは、担保評価額にも一定に期待が持てることになると考えられる。

＜参考文献等＞

各民間金融機関のホームページ

別表1

リバースモーゲージ型住宅ローン

高齢者の住み替え、自宅のリフォーム等を支援するため、リバースモーゲージ型住宅ローンを提供。

商品概要等

高齢者による持家のバリアフリーリフォームや耐震改修、マンション建替え等を支援するため、生存時は毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済するという償還方法による融資を行うもの。

■商品イメージ

■主な融資条件等

融資対象者	満60歳以上
融資対象	【リフォーム融資】バリアフリーリフォーム、耐震改修工事、マンション共用部分改良
	【取得資金】マンション建替え等
担保掛目	【ﾘﾌｫｰﾑ融資】 更地価格の60%
	【取得資金】 土地建物価格の40%
金利	耐震改修0.60% 耐震改修以外0.80% ※H28.7.1時点
融資限度額	1,000万円（(一財)高齢者住宅財団の保証が必要）
返済期間	融資対象者の死亡時まで

別表2

■ リバースモーゲージ型住宅ローンの受理実績

（単位：戸、千円）

年度		13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	累計
リフォーム	戸数	1	17	22	36	33	18	33	39	79	67	66	51	49	56	41	608
	金額	3,200	69,300	90,100	145,400	129,700	60,100	136,100	208,500	437,500	341,300	380,000	300,000	284,500	307,800	224,900	3,118,400
バリアフリー	戸数	1	17	22	36	33	18	29	28	59	51	47	42	40	44	33	500
	金額	3,200	69,300	90,100	145,400	129,700	60,100	116,100	147,900	288,500	245,200	255,000	236,300	227,000	241,000	173,300	2,428,100
耐震改修	戸数	－	－	－	－	－	－	4	11	20	16	19	9	9	12	8	108
	金額	－	－	－	－	－	－	20,000	60,600	149,000	96,100	125,000	63,700	57,500	66,800	51,600	690,300
まちづくり	戸数	0	2	21	8	12	13	3	17	5	27	22	4	7	10	4	155
	金額	0	20,000	154,900	56,400	78,400	95,600	22,300	108,000	40,200	215,000	186,600	23,100	57,900	70,100	40,000	1,168,500
合計	戸数	1	19	43	44	45	31	36	56	84	94	88	55	56	66	45	763
	金額	3,200	89,300	245,000	201,800	208,100	155,700	158,400	316,500	477,700	556,300	566,600	323,100	342,400	377,900	264,900	4,286,900

※ 制度開始時期は平成13年10月。ただし、耐震改修工事が高齢者向け返済特例制度の利用対象となったのは平成19年度から。

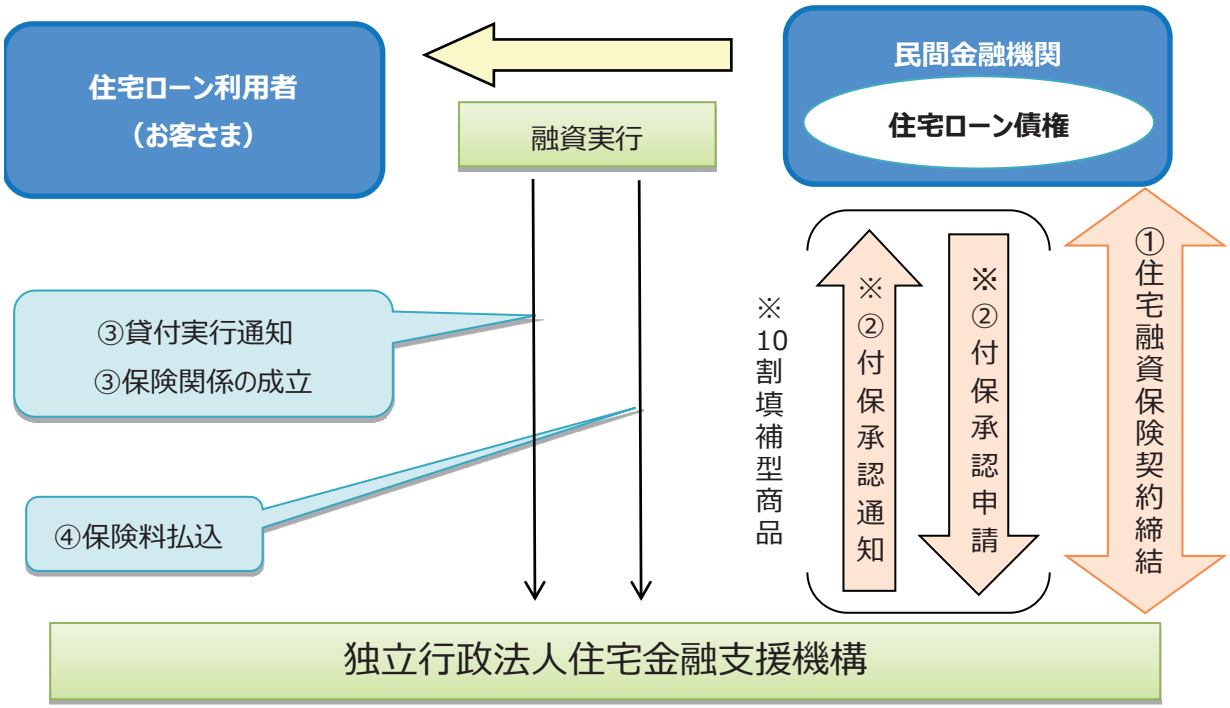
別表３

住宅融資保険の仕組み

・　住宅融資保険は、独立行政法人住宅金融支援機構が行う民間金融機関の住宅ローン貸出に対する公的な信用保険である。

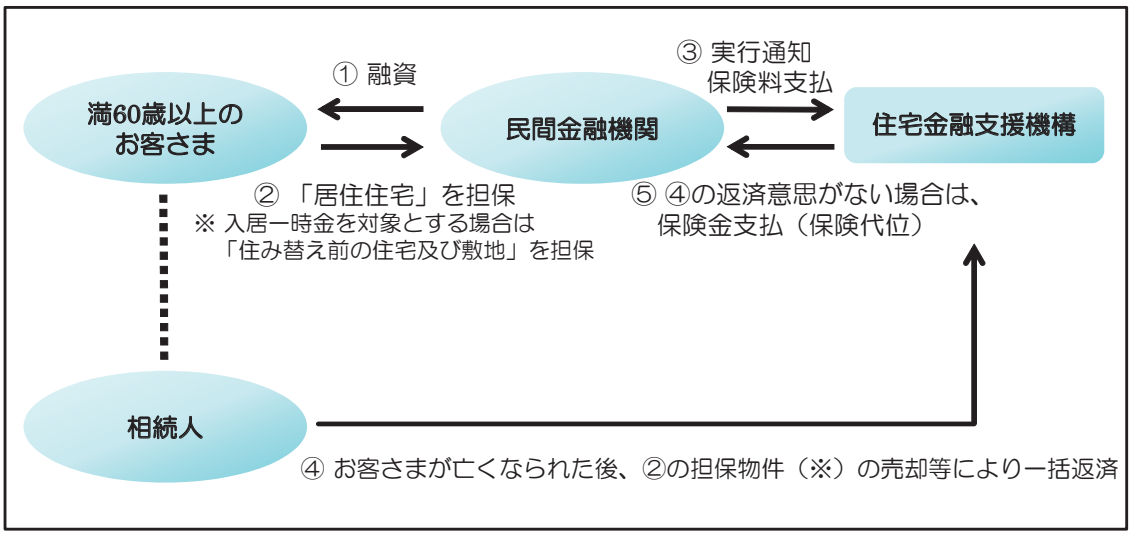
・　住宅融資保険は、民間金融機関の行う住宅ローン貸出の損害を填補するものであり、住宅ローン利用者との保証委託契約に基づく保証と異なるため、住宅ローン利用者と独立行政法人住宅金融支援機構との直接の契約関係は生じない（保険代位する場合を除く。）。

■保険契約から保険関係の成立まで



別表4

住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンのスキームの概要



別表5

住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの商品の概要

資金使途	次の①から④までのいずれかの資金であること。 ① 高齢者（満60歳以上の方）が自ら居住する住宅若しくは子世帯（直系卑属）等が居住する住宅の建設若しくは購入に係る資金又は高齢者が自ら居住する住宅等のリフォーム等資金 ② 高齢者が住み替えるサービス付き高齢者向け賃貸住宅の入居一時金 ③ ②の入居一時金を対象とする場合における住み替える前の住宅のリフォーム等資金 ④ 既存の住宅ローンの借換え（自行内借換えも可）
総返済負担率	年収400万円未満…30%以下であること 年収400万円以上…35%以下であること
融資額	付保の対象となる融資額は、次の①から④までに掲げる額のうち最も低い額 ① 融資対象が住宅の建設又は購入の場合は5,000万円、リフォーム等資金又は入居一時金の場合は1,500万円 ② 建設若しくは購入に係る費用又はリフォーム等工事費の100%に相当する額 ③ 入居一時金を融資対象とする場合は、住み替える先の住宅の入居一時金の額（入居一時金に併せて住み替える前の住宅のリフォーム等資金を対象とする場合は、入居一時金と当該リフォーム等工事費の合計額の100%に相当する額） ④ 担保不動産の評価額の50%又は60%に相当する額 ※ 別途、資金使途が既存の住宅ローンの借換えの場合の要件あり
融資終期	債務者（連帯債務者を含む。）が死亡したとき又は金融機関が債務者の死亡した事実を知り得た日
住宅の耐震性	融資住宅が新耐震基準相当の耐震性を有すること。