

リサーチ・メモ

公益財団法人日本住宅総合センター「住宅資産を活用した金融手法に関する調査報告書」に見る住宅政策における金融手法の意義（紹介）

2018年1月4日

2017年11月に公益財団法人日本住宅総合センターが公表した「住宅資産を活用した金融手法に関する調査報告書」では、主たるテーマとして、我が国及び海外におけるリバースモーゲージ商品・制度の仕組みと課題が取り上げられ、分析されている。参考文献には当研究所が昨年夏に特集した季刊誌土地総合研究の「リバースモーゲージの現段階」も引用されている。本報告書ではこれに合わせて、補論的に、「住宅政策における金融手法の意義の検討」と題する章が設けられ、「住宅の資産価値の向上」、「既存住宅流通市場の活性化」、「空き家対策」といった視点から金融的手法がどのように活用されるべきかに言及されている。今回はその部分の概要を紹介する（筆者側での理解を前提に、言い回しについて、報告書とは異っている部分がある）。そこに示されている共通する問題意識は、リバースモーゲージ物件の適正な維持管理による既存住宅流通市場での円滑な売却の実現及び望ましい市場価格の形成へと繋がる期待である。

(参考)リバースモーゲージとは

リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)とは

高齢者が保有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン。リバースモーゲージは時間の経過に伴い債務残高が増加するものであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(“Reverse”)。

リバースモーゲージの仕組み

```
graph LR; A[高齢者] -- "居住不動産を担保" --> B[金融機関]; B -- "生活資金等を融資" --> A; C[相続人] -- "利用者の死亡時、担保不動産の売却等により返済" --> B;
```

リバースモーゲージと住宅ローンの違い

	リバースモーゲージ	住宅ローン
借入目的	生活資金等の補填	住宅の購入
借入金の受取	一定期間ごとに分割受取	契約時に一括受取
借入金の返済方法	契約終了時に一括返済	定期的に分割返済
借入金残高	徐々に増加	徐々に減少

リバースモーゲージの種類

【継続居住型】

自分(高齢者等)が所有する住宅に住み続けながら、それを担保に融資を受け、利用者の死亡等で契約期間が終了したときに、担保不動産の処分等によって融資金を元利一括返済するもの。

```
graph LR; A[住宅/持家] -- "金銭消費貸借" --> B[顧客/持家所有者]; B -- "金銭消費貸借" --> C[事業者]; C -- "抵当権設定" --> A;
```

【住替え型】

高齢期における生活資金・住替え資金等を賄うため、高齢者住宅等への住替えにより空き家となった持ち家を賃貸運用するとともに、当該物件を担保に借入を行い、利用者の死亡後に物件の処分により借入金を返済するもの。

```
graph LR; A[住宅/持家] -- "金銭消費貸借" --> B[顧客/持家所有者]; B -- "金銭消費貸借" --> C[事業者]; C -- "抵当権設定" --> A; B -- "賃貸借" --> D[サブリース事業者]; D -- "賃貸借" --> E[貸借人];
```

(注) 国土交通省資料による。

観点	解説
住宅の資産価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・リバースモーゲージの契約終了時点で、不動産を売却する際には、流通性の要素として建物のコンディションは重要であり、適切な管理が行われた物件であれば、流通性が高まることが期待できるため、金融機関にとっても、建物の適切な維持管理が行われることは円滑な回収に繋がる。 ・わが国では、建物の性能や市場性を評価し、それを価格査定につなげることは行われているが、それを担保評価額に反映させることについては検討段階である（担保評価の対象は土地のみ）。 ・建物を適切に維持管理し、その結果を担保評価額に反映させることは、融資枠の拡大にもつながり、利用者側にとっての魅力の向上にもなるとともに、我が国の住宅ストックの質の向上にも寄与することから、引き続き住宅政策として検討を要する重要課題である。
既存住宅流通市場の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・リバースモーゲージ物件を既存住宅流通市場で売却する際に、建物の解体を要する状態であれば、当初の評価額では売却できない事態も生じる。 ・地方部においてリバースモーゲージが成立しがたい理由としては、土地の評価額の低さから、魅力ある商品設計が困難であり担保割れリスクが高まることが挙げられるが、既存住宅流通市場が未成熟であることから、市場での円滑な売却が難しいことも挙げられる。 ・リバースモーゲージ利用者の死亡時等による精算時においては、利用者がそれまで居住していた建物が存在していることから、リバースモーゲージの出口では、土地の流通性ではなく、土地と建物が一体となった住宅としての流通性を重視する必要がある。既存住宅流通市場の活性化とリバースモーゲージの普及促進は極めて連動性が高く、一体的な取り組みが必要となる。 ・そのため、担保評価額の対象となっていなくとも、建物の適切な維持管理は必要不可欠であり、それにより、既存住宅流通市場での円滑な売買を促し、さらには担保評価額への反映を行っていくことを住宅政策上検討していく意義が大きい。 ・既存住宅流通市場の大きな課題として情報の非対称性が挙げられているが、当初から売却を想定するリバースモーゲージのような場合には、維持管理に係わる各種情報を履歴として蓄積していくインセンティブが利用者にも働き、金融機関にとってもそのような行為は円滑な売却のために望ましい。 ・よって、金融機関側より住宅履歴情報の蓄積を利用者側に呼びかけたり、住宅履歴情報の保管に係る費用について何らかの公的支援を行うことの検討が必要である。
空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・今後さらに進む高齢社会において、リバースモーゲージ物件が空き家になるケースも多くあると想定される。空き家になったリバースモーゲージ物件の賃貸による利活用については、金融機関が認めるケースと認めないケースとがあり、賃貸を認めた場合のリスクとして、リバースモーゲージの利用者が死亡し、契約が終了した際、賃貸借契約中であり入居者がいるため、担保不動産を回収できないという事態が発生することがある。これを避けるため、定期建物賃貸借の利活用が有効に機能する場合がある。リバースモ

	<p>ーゲージの普及と空き家の利活用については、定期建物賃貸借の普及をくみあわせ、住宅政策として一体的にとらえていくべき課題である。</p> <ul style="list-style-type: none">・空き家が放置されると、庭木の雑草等による近隣との問題や犯罪の場として使われるリスクもあり、外部不経済をもたらす可能性が生ずるので、所有者には金銭的な負担がかかるものの、少なくとも目視による定期的な巡回管理が行われることが望ましい。空き家を対象としたリバースモーゲージをおこなうにあたっては、空き家管理サービス提供事業者との連携等に留意しつつ、その費用負担をどうするかを考えておく必要がある。
--	---

(荒井 俊行)