

リバース・モーゲージの現段階

2013年8月30日（9月5日 改訂）

はじめに：リバース・モーゲージとは

リバース・モーゲージとは、高齢者が自らの持家に継続居住しながら、その住宅を担保として一括または年金の形で資金を借り入れ、利用者の死亡、または転居などによって契約が終了するまで返済を繰り延べられる制度である。通常の mortgage（住宅ローン）が最初に一括して住宅購入費用を借り受け、それを毎月少しずつ返済していくのに対し、リバース・モーゲージ（reverse mortgage）は、特に年金型の場合、毎月少しずつ借りて、最後一括して返すというお金の流れから、通常の mortgage（住宅ローン）の reverse（逆）という意味でこの名がついている。

つまりこの制度のメリットは、土地・不動産、金融資産などのストック資産は持っていても、漠然とした将来の不安や病気、不測の事態に対する怯えのため蓄えを崩せず、現金収入（フロー収入）も少ない（house rich, cash poor）高齢者が、自己所有し、かつ主たる住居としている住宅を担保にして、自宅に住み続けながら年金のような形で毎月の生活資金の融資を受けることができることであり、住み慣れた自宅に住み続けることを希望する高齢者にとって有効な制度である。融資は本人の死亡などにより契約が終了した時点で担保となっていた住宅を売却して清算するシステムになっているため、生前に自宅（所有権）を手放さなくとも済むのである。ただし、利用期間中の保有税の支払い、住宅の適切な維持・管理、住宅保険への加入・保険料の支払い等が融資を継続する条件になっており、これらを怠れば、債務不履行によりローンの返済を求められることになる。

第1回：導入の経緯

米国におけるリバース・モーゲージの原型は、1963年にオレゴン州で導入された固定資産税繰延制度（Property Tax Deferral Program: PTD）であり、その後、地方政府や民間企業により多くの制度・商品が導入されてきた。しかし、地方政府の財政悪化や景気低迷により資金調達が困難になった等により制度・商品の提供、販売の停止が相次いだ。そうした中、1989年から住宅都市開発省（housing and Urban Development Department: HUD）が公的保険を付した住宅資産転換融資（HECM: Home Equity Conversion Mortgage）を試験的に導入し、1994年から恒久的に商品提供が行われるようになった。導入当初、契約数は伸び悩んだものの、さまざまな制度改正を行った結果、2000年以降急速に契約数を伸ばしていった。年間の契約件数で見ると、リーマンショックの影響により、2012年度は5.4万件にまで減少したが、2009年のピーク時には11.5万件にまで達していた。

他方、日本でも1981年に東京都武蔵野市が導入し、続いて東京都世田谷区、神戸市などの自治体や信託銀行も導入しているが、これまでのところ活用例は極めて少ない。その背景としては、しばしば指摘

されるように、特に、融資機関側から見て、①長生きリスク、②金利上昇リスク、③評価額下落リスクが無視できないとともに、借り手側から見ても、①貸付金融機関の倒産リスクを借り手が負担することになる、②担保割れした時点で融資が止まってしまう、③利用条件の厳しさ（法定相続人全員の同意が必要など）が影響しているといわれている。

■ 高いと考えられる潜在ニーズ

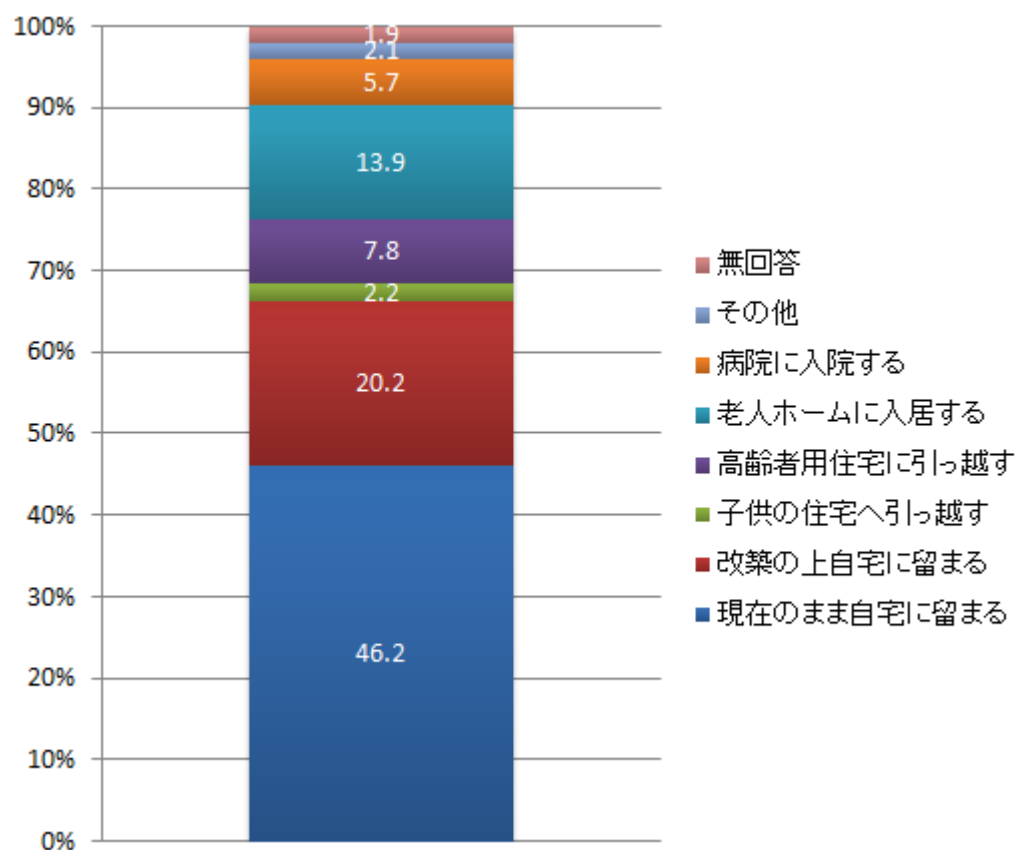
しかし65歳以上の高齢者は「平成22年国勢調査（総務省）」によれば、2,958万人に達し、総人口に占める比率は23%を超えた。また「平成20年度 高齢者の生活実態に関する調査（内閣府）」によると、60歳以上の高齢者世帯の持ち家率は全国平均で90%に近い水準である。さらに、「平成22年度高齢者の生活と意識 第7回国際比較調査」によると、2010年時点で『身体機能が低下した場合の居住場所の希望として、自宅にとどまる』との意向を示す者が67%と3分の2を超えている（図1）。これらに加えて、日本の場合、高齢者の保有する資産のうち、土地・住宅の割合が高いことが、リバース・モーゲージの潜在需要がある意味でかなり大きいことを示す。

次に「平成24年 家計調査年報（総務省）」によると、世帯主が無職の高齢者夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上、世帯主平均年齢74.2歳）の1か月平均の家計収支は、実収入21.9万円に対し、支出が27.1万円で、赤字額は5.2万円、65歳以上の無職単身世帯（世帯主平均年齢75.5歳）でも実収入12.6万円に対し、支出が15.2万円、赤字額は2.7万円であり、収支の補てんは通常、貯蓄を取り崩して対応することになる（表1）。しかしながら、「平成22年 家計の金融行動に関する世論調査（金融広報委員会）」によれば、60歳代の2人以上の世帯における金融資産保有残高の平均額は1,539万円であり、上記高齢者夫婦世帯の月5.2万円の赤字補てんに投入すると、24年で貯蓄が枯渇し、それ以降の長生きリスクに対応できないことになる。何らかの確実な補てん方法についての選択肢の多様化が望まれる状況である。

また、「中高年者の遺産相続に関する調査（第一生命経済研究所）」（対象は50から79歳の男女768名、2005年10～11月実施）によると、『資産は生きていうちに適度に使い、残った分を遺産相続させたい』という回答が75.3%と最も多いが、『子供はいるが資産は生きていうちに全部使いたい』とする回答が13.9%である。また、「相続に関する意識調査（信託協会）」（対象は50歳以上の既婚者3,998名、2012年5月実施）によると、『相続財産を残そうとは思っていない』とする者が14.4%となっている。さらに、「生活者1万人アンケート調査（野村総合研究所）」（1997年、1999年、2003年、2006年）をみると、いずれも預貯金や自宅を子供や孫に残したいという人が概ね4分の3を占める中、『財産を子供に残そうとは思っていない』と考える者は、2006年時点で12.4%であり、この割合は、時系列的には、15.4%→14.8%→14.1%→12.4%と減少する方向である。以上より、相続財産の継承に否定的な見解の高齢者は10%強程度にとどまると見るのが妥当のように思われる。

本格的な高齢社会が到来するいま、財政再建の必要性から、社会保障給付費・サービスの抑制及びその重点化が叫ばれる中で、去る8月6日の社会保障制度改革国民会議の報告書では、①高齢者を特別扱いせず、負担能力に応じた負担を求める、②社会保険の安易な税投入はやめ、低所得者の負担軽減に限る、③将来世代への負担先送りを速やかに解消する、という改革方針が打ち出された。これらは、いずれもリバース・モーゲージの活用について、再検討の必要性を示唆するものであろう。

図 1. 身体機能が低下した場合の居住場所の希望（2010 年）



(注) 調査対象は 60 歳以上の男女

出所：「平成 22 年度第 7 回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果」（内閣府）

表 1. 高齢者世帯（無職）の家計収支（2012年）

	夫婦世帯 (夫65歳以上,妻60歳以上) のうち世帯主が無職	65歳以上の 単身無職世帯
世帯人員(人)	2.00	-
有業人員(人)	0.06	-
世帯主の年齢(歳)	74.2	75.5
実収入	218,722	125,692
勤め先収入	3,295	-
世帯主の配偶者の収入	3,295	-
事業・内職収入	3,147	1,008
他の経常収入	207,509	120,415
財産収入	2,135	2,435
社会保障給付	204,976	117,551
仕送り金	398	429
消費支出	239,878	141,804
食料	58,948	32,050
住居	14,522	14,774
光熱・水道	20,183	13,027
家具・家事用品	9,111	6,164
被服及び履物	7,033	4,940
保健医療	15,262	8,432
交通・通信	27,022	11,102
教育	3	0
教養娯楽	26,273	15,204
その他の消費支出	61,521	36,112
非消費支出	30,517	11,101
直接税	13,073	5,658
社会保険料	17,393	5,433
可処分所得	188,205	114,591
黒字	-51,674	-27,214
金融資産純増	-43,947	-20,118
エンゲル係数(%)	24.6	22.6

出所：「家計調査年報（家計収支編）平成24年」（総務省）

（荒井 俊行）

【次回以降の予告】

第2回：日本におけるリバース・モーゲージの実施状況

- ⇒ 厚生労働省「生活福祉資金貸付制度：不動産担保型生活資金」
- ⇒ 武蔵野市「福祉資金貸付制度」
- ⇒ 住宅金融支援機構「リフォーム融資：高齢者向け返済特例制度」
- ⇒ 国土交通省「高齢者等の住み替え支援制度」

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