

# 国立国会図書館

## リバースモーゲージの現状と課題

—高齢化の進展と金融サービス—

調査と情報—ISSUE BRIEF— NUMBER 877(2015. 9. 25.)

- はじめに
- I 収支面・資産面から見た高齢者の現状
- II リバースモーゲージの概要
- 1 仕組みとメリット
- 2 リスク
- III リバースモーゲージの現状と課題
- 1 米国の代表的なリバースモーゲージ (HECM)
- 2 我が国のリバースモーゲージの現状及び普及に向けた課題
- おわりに

- 高齢者は金融資産や不動産等のストックを多く保有する反面、フロー（収入）は不足している。
- そこで、高齢者の多くが保有する持家を担保に融資を行い、高齢者の死後にその相続人等が当該不動産を売却して一括返済するリバースモーゲージが注目されている。
- 今後、我が国でリバースモーゲージが普及するためには、ノンリコース（担保割れしても相続人等に融資残高との差額分の支払いまでは求めない）を容易にするための仕組みや、建物部分の価値の適正な評価が広く行われるようになること等が鍵であると考えられ、米国の取組等も参考になるであろう。

国立国会図書館  
調査及び立法考査局財政金融課  
あめみや たくし  
(雨宮 卓史)

第877号

## はじめに

少子高齢化への対策は、現在の我が国において優先度の最も高い課題の1つである。各方面から数々の施策が検討され実施されてきているところであるが<sup>1</sup>、高齢化に対応した金融サービスをさらに向上させていくことも非常に重要な観点であろう<sup>2</sup>。本稿では、そうした金融サービスの1つとして近年再び注目されている「リバースモーゲージ」に焦点を当て、その概説を試みたい<sup>3</sup>。

リバースモーゲージとは、簡単に言えば、自宅を担保にしつつも、自宅に住み続けながら金融機関から融資を受けることができ、返済は、借入人の死後に担保としていた自宅を売却することで一括で行う高齢者<sup>4</sup>向けのローンである。

高齢者が金融資産を多く保有しているとの指摘はしばしば見られるが、一方でそうした高齢者であっても収入は少なく、月々の生活費や慶弔費等の出費を公的年金だけでは賄えない事例も少なくない。このことから、金融資産を切り崩しながら生活し、平均寿命が延びている中で、老後資金が将来底をついてしまうのではないかと不安を感じている高齢者も多いのが実情と言える。また、高齢者は他の世代と比べて持家率が一般的に高いが、生活費等を捻出する目的で土地や建物を売却すれば、新たな居住場所を探す必要が生じる。

もちろん、自宅を売却し、その資金でサービス付きの高齢者施設に入居するといった選択肢が適切な場合もあるが、住み慣れた自宅で充実した老後生活を送りたい、あるいは、自宅の売却も視野に入れているが売り時を見極めたいというニーズもあろう。そうした背景から、高齢者が保有する持家を、生存中に手放させることなしに不足しがちな老後資金に変換するリバースモーゲージの需要が高まりつつある。

本稿では、高齢者が置かれている状況を収支及び資産面から概観し、リバースモーゲージの仕組みやメリット及びリスク等を見た後、今後の普及に向けた課題について検討する。なお、課題の検討に当たっては、リバースモーゲージが盛んな米国における仕組み（米国の代表的なリバースモーゲージである Home Equity Conversion Mortgage: HECM）との比較も行うことにする。

---

\* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2015年9月4日である。

<sup>1</sup> 政府が講じた高齢社会対策の実施の状況は、例えば、内閣府『高齢社会白書』<<http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/index-w.html>> 等に掲載されている。

<sup>2</sup> 金融庁が開催した第2回官民ラウンドテーブルでは、高齢化社会に対応した金融サービスの向上等について検討結果が報告された。官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会「高齢化社会に対応した金融サービスの向上にむけて」2013.5.13。金融庁HP <<http://www.fsa.go.jp/singi/kan-min/kaisai/20130513/02.pdf>>

<sup>3</sup> リバースモーゲージに関する文献としては、以下が参考になり、本稿を執筆するに当たっても多く参照した。「家担保、老後ローン急増 金利・地価変動リスクも」『日本経済新聞』2015.4.15; 「家担保に老後資金づくり 金利上昇、利息増に注意」『日本経済新聞』2014.9.13; 小島俊郎「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」『不動産経済』97号, 2014.Win., pp.62-74; 小島俊郎「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」『個人金融』9(2), 2014.夏, pp.42-50; 山本久美子「金融機関で取扱いが拡大するリバース・モーゲージの商品性と普及に向けた課題」『近代セールス』59(20), 2014.10.15, pp.86-89; 並木司「“超高齢社会での金融の果たす役割” —リバースモーゲージを含む金融商品の活用—」(財務省 財務総合政策研究所「持続可能な介護に関する研究会」第4回会合) 2014.12.5。財務総合政策研究所HP <[https://www.mof.go.jp/pri/research/conference/fy2014/zk102\\_04\\_02.pdf](https://www.mof.go.jp/pri/research/conference/fy2014/zk102_04_02.pdf)>; 「「リバースモーゲージ」活用術 自宅を担保に老後資金が手に入る」『週刊朝日』119(52), 2014.11.28, p.130。また、本稿では触れていないが、リバースモーゲージと税の関係については、野澤康介「リバースモーゲージに関する問題点とその解消策」『東京税理士界』No.700, 2015.5.1 等が参考になる。

<sup>4</sup> 高齢者を65歳以上の者とした統計や文献は多いが、以下では、特に断りのない限りおおむね60歳以上の者を想定している。ただし、金融機関によっては、60歳未満の者に対してもリバースモーゲージによって融資を行っているところもある。

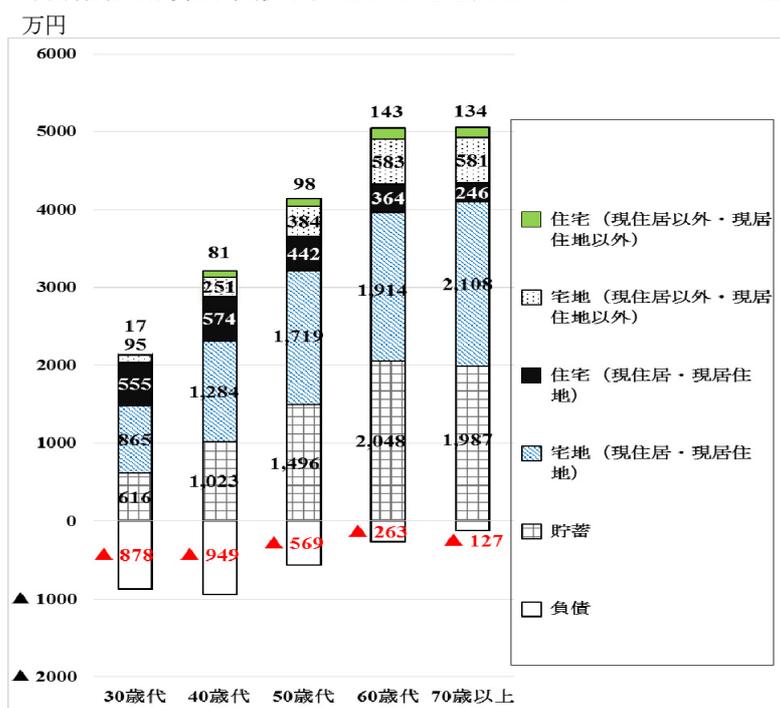
## I 収支面・資産面から見た高齢者の現状

高齢者が保有する金融資産や不動産は他の年代と比べて多い（図1）。

しかし、総務省統計局「家計調査報告（家計収支編）」において高齢夫婦無職世帯の家計収支状況を見ると、実収入（公的年金給付等）では、生活費等の実支出を賄いきれず、統計上毎月6.1万円の赤字が生じている（図2）。この赤字は、これまでに蓄えてきた金融資産を切り崩すことで埋められているが、現在のような低金利が続いた場合、仮に1649万円<sup>5</sup>の手持ちの金融資産があったとしても約22年で使い切ってしまう計算となる。平均寿命が延びる中<sup>6</sup>、金融資産がいずれ底をついてしまうのではと不安に感じている高齢者も多く、老後を充実させるほど貯蓄に余裕はないと言えよう。

しかし、高齢者世帯の持家率は高く（図3）、また、住宅や宅地といった不動産の保有額も一般的に大きい（図1）。そこで、この不動産に注目し、その価値を活用することで、高齢者に不足しがちなキャッシュフローを提供するというのが、次章で紹介するリバースモーゲージである。

図1 世帯主の年齢階級別貯蓄、負債、住宅及び宅地資産の状況（2人以上の世帯、平成21年）

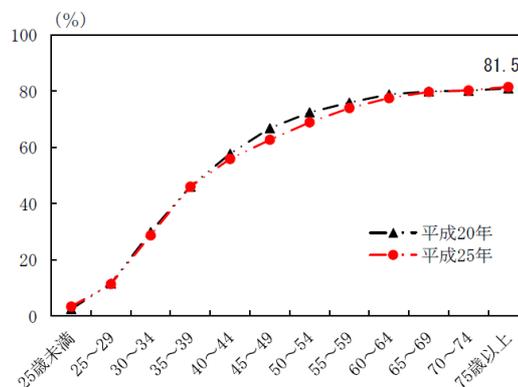
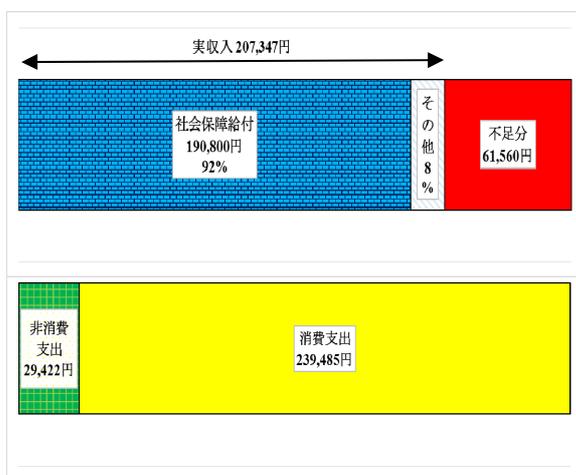


（出典）総務省統計局「家計資産編（純資産）第4表 世帯主の年齢階級別1世帯当たり資産額」『平成21年全国消費実態調査』2011.3.11. 政府統計の総合窓口 HP <<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001029405&cycocode=0>> を基に筆者作成。

<sup>5</sup> 総務省統計局「家計調査報告（貯蓄・負債編）—平成26年（2014年）平均結果速報—（二人以上の世帯）」2015.5.19, pp.30-32. <[http://www.stat.go.jp/data/sav/sokuhou/nen/pdf/h26\\_gai.pdf](http://www.stat.go.jp/data/sav/sokuhou/nen/pdf/h26_gai.pdf)> に掲載されている、世帯主が60歳以上の貯蓄保有世帯の貯蓄現在高の中央値。貯蓄現在高ゼロ世帯が除かれているため、そうした世帯を全て含んだ場合の中央値はこれよりも低くなる。

<sup>6</sup> 2014年の日本人の平均寿命は女性86.83歳、男性80.50歳。厚生労働省「平成26年簡易生命表の概況」2015.7.30. <<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life14/index.html>>

図2 高齢夫婦無職世帯の1か月当たりの家計収支 図3 家計を主に支える者の年齢階級別持家世帯率—全国（平成20年、25年）



(注) 高齢夫婦無職世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯である。

(出典) 総務省統計局「家計調査報告(家計収支編) —平成26年(2014年)平均速報結果の概況—」2015.2.17, p.31. <<http://www.stat.go.jp/data/kakei/sokuhou/nen/>> を基に筆者作成。

(出典) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査(確報集計)結果の概要」2015.2.26, p.15. <<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/kgiy00.pdf>>

## II リバースモーゲージの概要

### 1 仕組みとメリット

リバースモーゲージは、自宅に住み続けながら、自宅を担保に金融機関から老後資金を借りることができる高齢者向けローン的一种である(図4)。融資の方法には、大きく分けて、①毎月一定額を終身受け取るタイプ(終身年金型)、②毎月一定額を一定期間受け取るタイプ(定期年金型)、③融資枠を設定し、その範囲内で希望する時期に希望する額を受け取るタイプ(信用枠型)、④融資枠全額を契約締結時に受け取るタイプ(一括型)等がある。用途は自由とされている場合もあるが、事業目的や投資目的には利用できないことが多い。

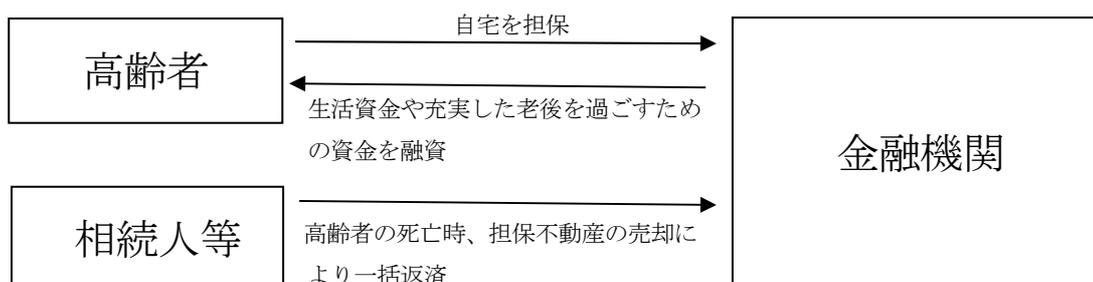
その最大の特徴は、返済の仕組みにある。生きている間は元本の返済義務がないものも多く<sup>7</sup>、死亡時に相続人(又は金融機関)が土地や建物を売却し、その資金で一括返済することが一般的である<sup>8</sup>。そのため、通常の住宅ローン(フォワードモーゲージ)では、最初に一括で借り、その後返済を続けることで徐々に債務残高が減っていくのに対し、リバースモーゲージでは、「逆(リバース)」に金融機関が利用者に「払う」、つまり融資を続けることで、債務残高は徐々に増加していく。そして、その積み上がった債務は最後に土地や建物等を売却する等して一括返済するという仕組みになっている。

<sup>7</sup> ただし、金融機関によっては、利息の支払いを求めるところもあるほか、そうした利息の支払いが滞ることで、「期限の利益」(期限の到来までは債務を履行する必要がないという債務者の利益)を喪失し、生存中に一括返済を求められる場合がある。

<sup>8</sup> ただし、随時、返済を受け入れている場合や、相続人が当該担保不動産を売却せずに自身の手許資金で返済してもよい場合も多い。

近年、資産を次世代に残すよりも自身の老後生活を充実させたいと考える高齢者が増えていると言われている<sup>9</sup>。そうした高齢者にとっては、リバースモーゲージを利用することで、追加的な老後資金を得られるメリットは大きい。また、住み慣れた自宅を離れなくて済むというメリットを評価する高齢者もいるであろう。高齢者の多くが保有する持家というストックを、それを手放させることなく不足しがちな老後資金というフローに変換するリバースモーゲージは、まさに高齢者を取り巻く環境に適合した金融の仕組みと言える。

図4 リバースモーゲージの仕組み



(出典)各種資料を参考に筆者作成。

## 2 リスク

しかし、リバースモーゲージの借入人やその推定相続人は、①長生きリスク、②金利上昇リスク、③担保不動産価値下落リスクと呼ばれる3つの大きな担保割れリスク<sup>10</sup>があることを十分認識しておく必要がある(図5)。担保割れリスクとは、融資残高が不動産の価値を超えてしまい、最終的に自宅を売却しても返済できなくなってしまうリスクである。

第1に長生きリスクとは、借入人が予想を上回って長生きすることにより、融資残高が担保不動産価値を上回るリスクである。リバースモーゲージには前述のように複数のタイプがあるが、基本的に債務が積み上がっていくものである。そのため、長生きし、借入れを続けていくと融資残高が担保不動産価値を超えてしまう可能性がある。

第2に金利上昇リスクとは、金利が予想より上昇することにより、利息を含めた融資残高が担保不動産価値を超えてしまうリスクである。商品によって異なるが、変動金利を採用しているところも多く、その場合、金利上昇リスクの影響を受けやすい。

第3に担保不動産価値下落リスクとは、予想よりも地価等が下落することで、担保不動産価値が下落し、融資残高が担保不動産価値を超えてしまうリスクである。

こうしたリスク要因により担保割れが発生すると、超過分の支払いが求められることもあり、さらに、超過分を支払えないと「期限の利益」<sup>11</sup>を喪失して、全額返済が求められる商品もある<sup>12</sup>。また、後述するように我が国においてはこうしたローンにおいてノンリコース<sup>13</sup>となっていないことが多く、担保割れしたまま相続人が当該不動産を相続すると、

<sup>9</sup> 内閣府政策統括官(共生社会政策担当)「11 資産の利用」『平成22年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果(全体版)』2011.3, pp.78-81. <<http://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h22/sougou/zentai/pdf/2-11.pdf>>

<sup>10</sup> 山本 前掲注(3); 国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書 附属資料』2015.3.30, p.46. <<http://www.mlit.go.jp/common/001089398.pdf>>; 小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3)

<sup>11</sup> 前掲注(7)参照。

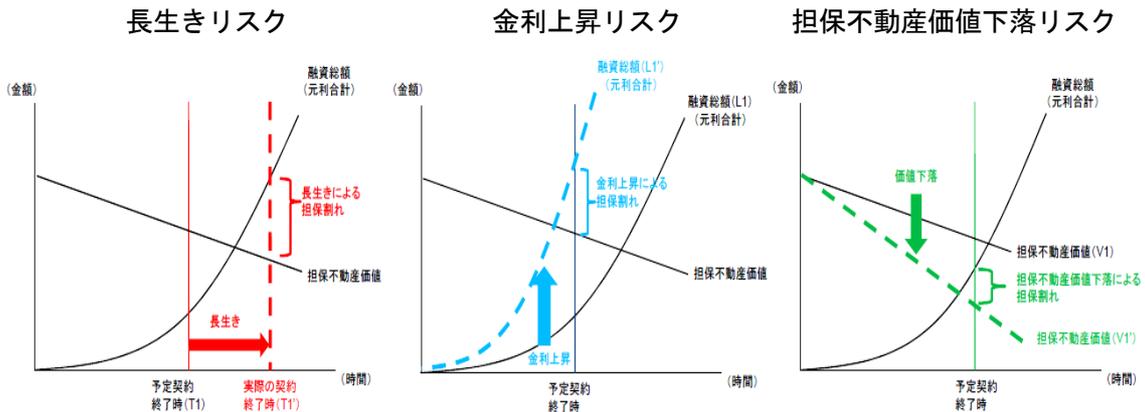
<sup>12</sup> 小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3), p.68.

<sup>13</sup> ノンリコースローン(非遡及型融資)とは、返済の原資とする財産の範囲に限定を加えた貸付方法。その限定された範囲以上の返済義務を負わない。ノンリコースのリバースモーゲージの場合、返済原資は担保不動産

融資残高と当該不動産を資金化して得られる額との差額についても相続人の資金等で返済する必要が生じることもある。加えて、我が国においては利息の定期的な支払いを求められることも多いため、金利が上昇すると利息を支払えなくなるおそれがあり、さらに、利息を支払えないと商品によっては期限の利益を喪失する可能性がある<sup>14</sup>。

また、相続人が何人もいると当該不動産を処分することに対して意見等が割れることも想定されるため、高齢者がリバースモーゲージを申し込む際に、推定相続人全員から同意を求められることも少なくないことを理解しておく必要もあるだろう<sup>15</sup>。

図5 リバースモーゲージの3大リスク



(出典) 国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書 附属資料』2015.3.30, p.46. <<http://www.mlit.go.jp/common/001089398.pdf>>

### Ⅲ リバースモーゲージの現状と課題

前章までに見てきたように、リバースモーゲージの活用にはメリットがあるが、現在のところ、我が国ではまだ広範に普及しているとは言い難い<sup>16</sup>。そこで本章では、まず、リバースモーゲージが広く普及している米国の代表的なリバースモーゲージである HECM の概要や特徴を見た後、それを踏まえながら我が国の現状を概観し、我が国においてリバースモーゲージがさらに普及するための課題等について検討を行う<sup>17</sup>。

を売却して得られる資金等に限定される。

<sup>14</sup> 小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3), p.68.

<sup>15</sup> 遺言信託や管理处分信託（土地や建物自体を信託銀行が信託財産として受け入れ、何かあったらそれを処分して返す）を利用して、相続人からの反対やクレームを防ぐという方法も使われている。同上, p.69.

<sup>16</sup> 前掲注(9)の高齢者を対象に行った調査によると平成22年度におけるリバースモーゲージの認知度は20.9%であった。また、筆者が、都市銀行、地方銀行、第二地銀協地銀、信託銀行等の各国内銀行のHPを調査した範囲では、現在のところリバースモーゲージを扱っていない銀行の方が多かった。

<sup>17</sup> HECMについては、小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3); 小島「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」前掲注(3); 並木 前掲注(3); National Council on Aging, “Use Your Home to Stay at Home: The official reverse mortgage consumer booklet approved by the U.S. Department of Housing & Urban Development.” <[https://www.ncoa.org/wp-content/uploads/ncoa\\_reverse\\_mortgage\\_booklet\\_073109.pdf](https://www.ncoa.org/wp-content/uploads/ncoa_reverse_mortgage_booklet_073109.pdf)> 等が参考になる。ただし、直近2014会計年度のデータ等については、Integrated Financial Engineering, *Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans For Fiscal Year 2014*, 2014.11.17. Department of Housing and Urban Development HP <<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=AR2014MMIHECMRpt.pdf>> 等を参照されたい。金利のタイプは、2013会計年度では固定型が主流であったが、2014会計年度では毎月調整される変動金利タイプが主流になる等の変化がある。なお、2014会計年

## 1 米国の代表的なリバースモーゲージ（HECM）

HECM は、住宅都市開発省（Department of Housing and Urban Development: HUD）が主体となって実施しているリバースモーゲージの制度であり、利用者への融資は、HUD の中にある連邦住宅庁（Federal Housing Administration: FHA）から承認を受けた金融機関が行っている。米国には、複数のリバースモーゲージが存在するが、HECM は米国で最も利用されているリバースモーゲージである。2008 年のリーマンショック後、地価が下落したこともあって利用者が減少したが、ピーク時の 2009 会計年度<sup>18</sup>には年間約 11.4 万件的契約があり<sup>19</sup>、現在でも圧倒的なシェアを誇る。この商品の最大の特徴は、①ノンリコースを実現していること、②終身年金型を選択することができること<sup>20</sup>、③期中無返済を実現していることである。加えて、④HECM 債権の証券化が行われ、さらに、その証券においては政府機関が投資家に対して元利払いを保証することで金融機関の資金調達を容易にしようとしている。また、⑤担保評価において土地部分のみならず建物部分も含めたり、戸建てだけでなく、コンドミニアム（我が国で言えばマンションに当たる。）等も対象になっていたりする等、リバースモーゲージの利便性を高めるための工夫もなされている。さらに、高齢者<sup>21</sup>を対象としていることもあり、⑥住宅都市開発省から認定を受けたカウンセラーからカウンセリングを受けることを必須条件としている等の特徴もある。以下では、そうした特徴の詳細やそれが可能になっている背景について見ていくことにする。

### （1）FHA 保険

前述のとおり、リバースモーゲージにおける最大のリスクは、担保割れが生じるおそれがあることであった。このリスクを HECM では、FHA が設けた保険制度（以下「FHA 保険」という。）によってカバーしている（図 6）。

FHA 保険には大きく分けて 2 つの保証があり、1 つは、担保割れが起こっても FHA がリバースモーゲージの貸し手の金融機関に担保割れ損失補償を行い、利用者には継続居住を保証することである。担保割れリスクをカバーしているのは、この部分である。さらに、FHA 保険には、金融機関に財務上の問題が生じて、FHA が将来の融資実行を保証するという役割もあり、これがもう 1 つの保証となっている。利用者は、リバースモーゲージの貸し手である金融機関を通じて FHA に保険料<sup>22</sup>を支払うが、この保険のおかげで、ノンリコース、終身年金型融資の選択、期中無返済といった利点を享受できている。また、金

度は 2013 年 10 月から 2014 年 9 月である。

<sup>18</sup> 2008 年 10 月から 2009 年 9 月。

<sup>19</sup> 2014 会計年度はおよそ 5 万件から 6 万件と推定されている。Integrated Financial Engineering, *op.cit.*(17)

<sup>20</sup> このほかに、定期年金型、信用枠型（最初一括で受け取るタイプも含む）、定期年金型と信用枠型を組み合わせたもの、終身年金型と信用枠型を組み合わせたものがある。信用枠型のみのタイプが最も件数が多く、全体の 9 割ほどを占める。ibid.

<sup>21</sup> HECM は 62 歳以上でないと利用できない。

<sup>22</sup> 借りるときに借入限度額に対して 0.5%、加えて、融資残高に対して年率 1.25%の保険料が課されるが、借入人は、そうした保険料支払いに必要な資金もリバースモーゲージローンの一部として調達することができるため、リバースモーゲージ外から別途資金を用意する必要はない。しかし、2012 年にかけて HECM の債務不履行率が増加したため、2013 年 10 月から、初年度に引き出せる金額に制限を加え、初年度に融資枠の 60%を超えて融資を受ける場合には、融資契約時に対する保険料率が 0.5%から 2.5%へと大きく引き上げられることとなった。また、借入れの条件に、財産税や火災保険料等の住宅保有維持のために必要な費用の支払いをするための収入が見込めることといった条件も加わった。小島「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」前掲注(3), p.44.

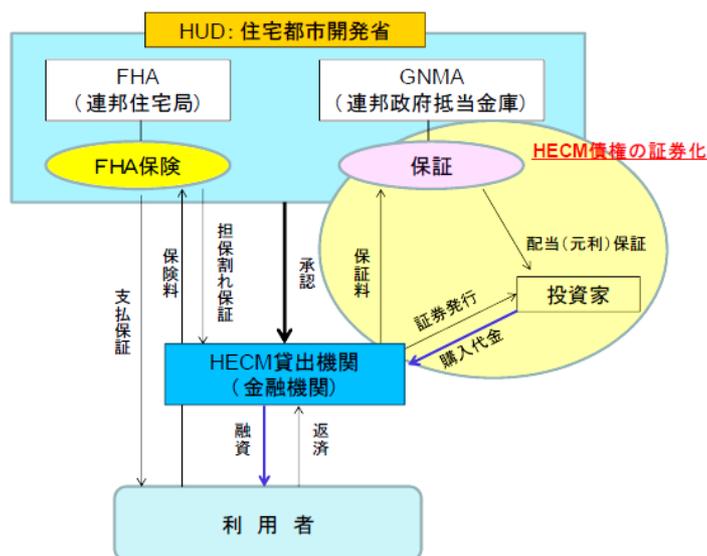
融機関にとっても融資した資金が回収できなくなるリスクが低減されている。こうした利用者と金融機関の双方の利便性を高めることが米国でリバースモーゲージが普及している背景にあるのではないだろうか。

ただし、HECM では、一括型を選択しその借入金で既存のローンを借り換えることも可能であり、リーマンショック後にそうした利用の仕方が増加したが、債務不履行が急増した関係もあり FHA 保険の財務に悪影響が生じたとの見方もある<sup>23</sup>。

## (2) HECM 債権の証券化及び政府保証

金融機関がリバースモーゲージローンを実施するには当然資金を用意する必要がある。この資金調達が容易なほど、借入人にとっても条件の良い貸出が可能になり、また利用者の増加にも対応できると考えられる。そこで、証券化が盛んに行われている米国では、HECM においても、ローン債権の証券化が行われている。さらに、投資家が証券を購入しやすくするように、政府抵当金庫 (Government National Mortgage Association: GNMA, Ginnie Mae とも呼ばれる。) がその証券の元利払いを保証することで (図 6)、金融機関の資金調達を行いやすくしている。

図 6 FHA 保険及び HECM 債権の証券化の仕組み



(注) 証券発行の矢印には、元金、利子の支払いも含む。

(出典) 国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書 附属資料』2015.3.30, p.47. <<http://www.mlit.go.jp/common/001089398.pdf>>

## (3) 建物部分の価値も担保評価に含み、マンションも対象

HECM では、担保評価に建物部分の価値も含まれることも大きな特徴である。HECM の融資を受ける際の条件の1つとして、利用者には、家を良い状態に修理しておくことが求められるが、その分、担保評価には建物部分の価値も加算されている。建物の価値も担保評価に含めるためには、当該価値が適正に評価される仕組みの存在が前提となるが、米国においては中古住宅市場が発達していることが適正な価値評価に大きく寄与していると考

<sup>23</sup> 小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3), p.65.

えられる。また、FHA が定める品質基準を満たしていれば、戸建て<sup>24</sup>のほかにも condominium も担保の対象とすることができ、利便性が高い商品となっている。

#### (4) カウンセリング

リバースモーゲージは高齢者を対象にした商品である。また、商品内容も複雑であり、HECM を利用することが適切か否かを高齢者が判断するために考慮すべき要素も多くある<sup>25</sup>。そこで、高齢者が利用の是非を的確に判断できるようにし、十分理解した上で HECM を利用するために、HUD が認定したカウンセラーからカウンセリングを受けること（HECM の仕組みや留意点等の説明を受けたり、HECM より適切な商品の有無を検討したりする。）が必須となっている。

## 2 我が国のリバースモーゲージの現状及び普及に向けた課題

次に我が国におけるリバースモーゲージの経緯と現状を見ていこう。我が国のリバースモーゲージは、1981年に東京都武蔵野市が福祉資金貸付事業として開始したのが始まりと言われている<sup>26</sup>。その後、一部の自治体でもリバースモーゲージの仕組みを利用した制度が発足した。武蔵野市の場合は、一般財源から直接融資が行われたが、その他の自治体では、金融機関と連携して行う間接方式が採られた。間接方式とは、借入人は金融機関から融資を受け、発生する利息は自治体等が立替払を行い、借入人の死後に金融機関は元本部分を、自治体等は立て替えた利息部分を回収する方式である<sup>27</sup>。

2002年からは、厚生労働省が都道府県社会福祉協議会を通じて不動産担保型生活資金貸付制度を開始し、2007年からは生活保護を受けるための条件整備を目的とした要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度を開始した<sup>28</sup>。貸付資金の原資は、国のほかに各都道府県も負担している。こうした制度が開始したこともあり、現在では、自治体の多くは独自の制度を中止している。

このほか、公的機関が実施主体となっているものとしては、住宅金融支援機構が行っている高齢者向け返済特例制度がある<sup>29</sup>。これは、高齢者による持家のバリアフリー工事業

<sup>24</sup> 戸建てには、一戸建てのほか、2～4戸のユニット住宅等が含まれる。

<sup>25</sup> HECMにおける留意点や欠点としては、例えば次のようなことが挙げられる。①借入人は62歳以上の自宅の所有者であることが求められる。②家の手入れが行き届かず、又は、財産税や火災保険料を支払えない場合、抵当権実行手続に直面し、家を失うことになる。③介護施設等で生活をしている等の事情で、所有者が家に1年以上居住していない場合、返済が求められる。④HECMには、複数のタイプがあり、ローンを組むときに必要な費用（取組手数料（origination fee）、FHA 保険の保険料（mortgage insurance premium）、その他評価等に係る費用等を併せた額）はタイプによって大きく異なる。⑤住宅を所有し、既存の住宅ローンがある場合には、契約締結時までそのローンを完済しているか、HECM の借入金で返済することが必要である。National Council on Aging, *op.cit.*(17)等を参照。

<sup>26</sup> ただし、介護保険制度が創設され普及したことや、国や民間金融機関等でも独自の制度を展開していることから、武蔵野市は、市が税を投じて長期間の貸付をする意義は薄れているとし、平成27年3月31日をもって同制度を終了した。「福祉資金貸付事業（終了）」2015.4.1. 武蔵野市 HP <[http://www.city.musashino.lg.jp/koreisha/korei\\_zaitaku\\_s/003837.html](http://www.city.musashino.lg.jp/koreisha/korei_zaitaku_s/003837.html)>

<sup>27</sup> 小島「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」前掲注(3), p.45.

<sup>28</sup> 「生活福祉資金貸付条件等一覧」厚生労働省 HP <<http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/kashitsukejoken.html>>

<sup>29</sup> 「高齢者向け返済特例制度について」2015.6.1. 住宅金融支援機構 HP <[http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform\\_older.html](http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform_older.html)>; 「高齢者向け返済特例制度（まちづくり融資）」2015.8.28. 住宅金融支援機構 HP <<http://www.jhf.go.jp/keiei/machidukuri/older.html>>

耐震改修、マンションの建替え等を支援するために、それらに用途を限定することを条件として、同機構がリバースモーゲージの仕組みによって融資する制度である。

民間でも、1980年代中頃にはリバースモーゲージを商品化する金融機関が現れたが、バブル期以降の地価下落の影響もあって、活用事例はそれほど多くはなかった。また、借入条件に高額な最低担保評価額を設けていたり、借入人の居住地域を非常に限定的にしたりと商品内容の利便性が高くなかったことも全国的に浸透しなかった理由の1つであろう。さらに、そうした供給面での要因のほかに、家計からの潜在的な需要が乏しかった可能性もある。かつては、子どもに遺産を多く残したいと考える人が現在と比べて多くいた<sup>30</sup>。そのため、保有する不動産を自分の人生のために活用し、死後に担保不動産が処分されるリバースモーゲージに対する需要は、それほど高くなかった可能性が考えられる。

しかし近年、高齢化の進行や資産を自分の老後を豊かにするために活用する方がよいと考える高齢者も増えており<sup>31</sup>、そうしたニーズに応えるためにリバースモーゲージを取り扱う金融機関が増えている。さらに、金融庁の官民ラウンドテーブルでもリバースモーゲージの有用性が指摘されている<sup>32</sup>ほか、中古住宅市場を活性化すると観点から、国土交通省の研究会<sup>33</sup>や中古住宅市場活性化ラウンドテーブル<sup>34</sup>でリバースモーゲージの有効性が挙げられている。そうした国の動きも、金融機関に対してリバースモーゲージへの参入を促すことにつながっていると考えられよう。

商品内容についても、例えば対象エリアを拡大する、借入れのために必要な最低担保評価額を引き下げる等の利便性を高める改善が近年各金融機関で見られるが、それでもなお、課題と言える部分がある。しかし、それは金融機関の問題というよりも、むしろ担保割れリスクを引き受ける仕組みの整備が十分でない、あるいは取引慣行によって、中古住宅の建物部分の価値の適切な評価が行われていない等、リバースモーゲージを取り巻く環境によるところが大きいように見受けられる。そこで、以下では、我が国のリバースモーゲージの特徴を米国のそれと比較しながら、今後我が国においてリバースモーゲージがさらに普及するための課題等について検討する<sup>35</sup>。

(i) ノンリコース・終身年金型が一般的でなく、期中返済が求められることもある。

米国のHECMはノンリコースを実現していたが、我が国ではノンリコースと明記されているローン<sup>36</sup>は現在のところ少ない。金融機関は、ノンリコースでなくとも担保評価額に対する融資額の割合を低く抑えたり、借入れが受けられる年齢に上限を設けたりする等し

<sup>30</sup> 前掲注(9)の内閣府の調査によると、平成13年には、調査回答者の65.5%が「資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい」という意見に近い考えを持ち、「資産は自分の老後を豊かにするために活用する方がよい」という意見に近い人の割合は32.2%であったのに対し、平成22年では前者の割合は49.5%、後者の割合は38.2%であった。

<sup>31</sup> 内閣府政策統括官(共生社会政策担当) 前掲注(9)

<sup>32</sup> 官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会 前掲注(2)

<sup>33</sup> 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」国土交通省HP <[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk1\\_000009.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk1_000009.html)>

<sup>34</sup> 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」2015.3.30. 国土交通省HP <[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000030.html)>

<sup>35</sup> 課題の検討を行うに当たり、前掲注(3)に掲げた文献や、国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書』2015.3.30, pp.53-58. <<http://www.mlit.go.jp/common/001089397.pdf>> を参照した。

<sup>36</sup> ノンリコースと明記している金融機関としては、群馬銀行 <<https://www.gunmabank.co.jp/kojin/kariru/reverse/>>、千葉銀行 <<http://www.chibabank.co.jp/kojin/loan/reverse/>>、福岡銀行 <<http://www.fukuokabank.co.jp/personal/service/reversemortgage/>>、西日本シティ銀行 <<http://714919.jp/loan/kagayakuashitahe/index.html>> 等がある。

て、リコースにならないような工夫をしている<sup>37</sup>。これは、利用者側から見ると、なるべく負債を相続人に引き継がせないようになってきているとの評価もできるが、ノンリコースと明記されていた方が、より安心してリバースモーゲージを利用できるであろう。

また、HECM では終身年金型も選択可能となっているが、我が国では、終身年金型は少ない<sup>38</sup>。さらに終身利用可能であっても信用枠型のために、地価の下落等で信用枠が縮小するとその枠を使い切って新たな借入れができなくなったり、あるいは、借入れできる年齢に上限が設けられているために、長生きすると生存中に融資が打ち切られてしまったりする可能性がある。この点に関しては改善を希望する声も大きい<sup>39</sup>。また、信用枠を融資残高が超えてしまうと、その超過分の一括返済が求められ、支払えない場合、期限の利益を喪失し、全額返済を求められる可能性がある商品も見られる。

さらに、我が国では、元本は死後に一括して返済としながらも、利息は定期的に支払いを求められることが多くなっている。リバースモーゲージでは債務が増加していく仕組みのため、年金型のリバースモーゲージだと、毎月受け取る額から利息の支払額を引いた正味の受取額が先細りしてしまう可能性がある。その上、利息が支払えないと期限の利益を失うおそれもある。したがって、高齢者の安心感等を考えると、終身年金型であり、かつ、利息も死後に一括して支払えることを可能にする仕組みを実現できることが望ましい。

では、我が国において、ノンリコース、終身年金型、期中無返済が広く実践されるようになるためには何が必要だろうか。米国の FHA 保険のような制度を導入するというのも 1 つの方法であろう。ただし、前述のように、米国では利用者の債務不履行が増加し、住宅価格の下落とあいまって FHA 保険の財務に悪影響が生じたとの見方がある。厳しい財政状況が続く我が国では同様の制度を導入するに当たっては慎重に検討する必要もあろう。これはつまり、リバースモーゲージのリスクを官民でどのように分担するかということが、この仕組みを活用していく上での 1 つの大きな論点であることを示している。担保割れリスクの全てを公的機関が負う、あるいは、全て借入人側が引き受けるというのではなく、例えば、長生きリスクについては、借入人側が主に引き受けて終身保険を活用することでヘッジする、金利上昇リスクは、主に金融機関が引き受けてデリバティブ等を活用してヘッジする、そして金融機関がなかなかリスクを取りづらい地価下落リスクを公的機関が保険の形で引き受けるというのも 1 つの選択肢かもしれない<sup>40</sup>。

なお、現在の我が国においても、部分的に FHA 保険と共通点を持つ制度はある。例えば、住宅金融支援機構が設けている特定個人ローン保険（高齢者一括返済融資型）<sup>41</sup>である。これは、金融機関が保険料を払い、金融機関がある特定のリバースモーゲージの融資を行ったもののその資金を回収できない場合に、住宅金融支援機構が保険金を金融機関に

<sup>37</sup> つまり、融資額が担保評価額を上回って、相続人にその差額の返済を求めることが実質的に発生しないような工夫が採られている。

<sup>38</sup> HECM においても、一番利用が多いのは信用枠型である。しかし、終身年金型の商品が選択可能となっているか否かの違いは大きいと思われる。

<sup>39</sup> goo リサーチ（現 NTT コムリサーチ）「お住まいと老後についてのアンケート」2007.6.18. <<http://research.ntt.coms.com/database/data/000504/>>

<sup>40</sup> 小島「リバースモーゲージ普及に向けての今後の課題」前掲注(3), p.69; 国土交通省 前掲注(35), pp.53-54; 野田彰彦「高齢者の有効な資産活用手段 リバースモーゲージ—普及に向けた課題とマンションへの適用可能性—」『みずほ総研論集』2006 年 IV 号, pp.26-30. <<http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/argument/mron0611-2.pdf>> 等を参照。

<sup>41</sup> 「住宅融資保険「特定個人ローン保険」高齢者一括返済融資型のご案内（リバースモーゲージ）」住宅金融支援機構 HP <<http://www.jhf.go.jp/financial/insurance/guide.html>>

支払う制度である。金融機関にとっての損失をカバーしている点が FHA 保険と共通している。しかし、保険金支払い後は、ローン債権が住宅金融支援機構に移り、残債務は相続人に請求されるため、HECM のようにノンリコースとはなっていない。また、前述の住宅金融支援機構が実施している高齢者向け返済特例制度においては、ローン利用者が、高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）と債務保証契約を結ぶ制度がある。担保不動産の処分では全額返済できず、さらに相続人が残債務全額の返済ができない場合は、相続人に代わって高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）が残債務全額を同機構に返済する。融資主体の損失をカバーしているという点でやはり FHA 保険と共通しており、相続人にとってもいわば「立て替えてもらう」ことになるのでメリットがあるとも言える。しかし、相続人はその後、高齢者居住支援センターに支払われた金額を弁済する必要があり、これもやはりノンリコースではない。

(ii) 一戸建てを対象としたものが多く、建物部分の価値が評価されないことが多い。

米国の HECM では FHA の基準を満たす戸建て及びコンドミニアムが対象であり、建物の価値も評価されているが、我が国においては、首都圏や大都市で営業展開する金融機関の中にはマンションも対象にしているところもある一方で<sup>42</sup>、全国的には一戸建てのみを対象としていることが多い。また、一戸建ての場合、担保評価に建物部分の価値も含めるという先進的な取組を行っている金融機関もある<sup>43</sup>ものの、現在のところ、土地のみで評価を行っているケースが一般的である。担保評価は受取金額を大きく左右するので、土地のみが評価された場合では、土地及び建物が評価された場合と比べて受け取れる額が低くなってしまふ。

我が国において建物部分が評価されない理由としては、建物の一律の経年減価と呼ばれる取引慣行（木造戸建ては築後 20～25 年で価値をゼロとする取引慣行）が存在すること、中古住宅市場があまり活性化していないこと等が挙げられる。そこで、こうした状況を見直す動きが始まっており、国土交通省で行われた中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた議論の中では、中古住宅の建物評価の改善に向けた基準・指針等を取りまとめ、その普及定着を図ることの重要性等が指摘されている<sup>44</sup>。また、金融庁で行われた官民ラウンドテーブルにおいても、中立的かつ専門的な立場から住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断するインスペクションの実施を通じて担保住宅の品質が確認しやすくなることが指摘され、この確認結果を通じて、中古住宅の価格形成がなされていく重要性が共有されている<sup>45</sup>。

建物部分も適切に担保評価に含まれるようになり、受取金額が大きくなれば、地価の低い地方圏においてもリバースモーゲージが普及する可能性があるだろう。

ただし、受取金額が大きくなっても、リバースモーゲージは融資である。最終的には自宅を処分して一括返済しなくてはならず、円滑に資金化できなくては困ったことになる。

<sup>42</sup> 例えば、群馬銀行 <<https://www.gunmabank.co.jp/kojin/kariru/reverse/>>、東京都民銀行 <[http://www.tominbank.co.jp/for\\_kojin/kariru/jutaku/reverse\\_mortgage/index.html](http://www.tominbank.co.jp/for_kojin/kariru/jutaku/reverse_mortgage/index.html)>、東京スター銀行 <[http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan\\_jyujitsu/](http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan_jyujitsu/)>、西日本シティ銀行 <<http://714919.jp/loan/kagayakuashitahe/index.html>>、広島銀行 <<http://www.hirogin.co.jp/ir/news/paper/news140911-1.pdf>> 等の商品ではマンションも可としている。

<sup>43</sup> 例えば、琉球銀行 <[http://www.ryugin.co.jp/wp-content/uploads/2015/03/reverse\\_mortgage.pdf](http://www.ryugin.co.jp/wp-content/uploads/2015/03/reverse_mortgage.pdf)> 等の商品では、建物部分の価値も担保評価に含まれている。

<sup>44</sup> 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」前掲注(33); 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」前掲注(34)

<sup>45</sup> 官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会 前掲注(2)

そういった面でも中古住宅市場の活性化は非常に重要であると言える。

(iii) 証券化市場を活発化することが重要である。

米国では、Ginnie Mae という政府機関が元利払いを保証する形でリバースモーゲージ債権を証券化することで、投資家が資金を提供しやすい環境を作り、金融機関がリバースモーゲージローンを出し出す際の資金調達を行いやすくしていることを見た。我が国においても、金融機関と利用者からなる市場の利便性を高めるだけでなく、リバースモーゲージ債権の証券化を行いやすくしたり、リバースモーゲージ債権を投資家が売買する市場を活性化していったりすることも重要なポイントであると考えられる。ただし、そうした証券化商品に政府機関による元利払い保証をつけた場合、政府機関に負担が発生する可能性があることにも充分留意する必要があるだろう。

(iv) カウンセリングの実施も不可欠と考えられる。

リバースモーゲージは仕組みが複雑な商品であり、前述したようなリスクもある上、利用者は高齢者である。そのため、リバースモーゲージを高齢者に勧誘し、契約を結ぶ際には、仕組みやメリット・デメリットを十分に理解してもらうことが非常に重要となってくる。我が国の金融機関でも、高齢化の進展を受け、金融商品の説明が丁寧かつ分かりやすく実践されるようになってきているところではあるが、リバースモーゲージに関しては、とりわけ慎重に対応することとし、米国で実施されているように、認定されたカウンセラーが高齢者にカウンセリングを実施するという制度を設けることも1つの方法ではないかと思われる。

高齢者にリスク等を十分理解してもらうことは、トラブル等に対する高齢者や相続人の保護に大いに資することになる。しかし、それだけでなく、「なんとなくよくわからないから」といった理由で敬遠していた人々にもリスクを適切に理解してもらうことで、逆に利用を促すこともあり得ると考えられよう。

## おわりに

本稿を閉じるに当たり、これまで述べてきたことを整理したい。高齢者はストック（資産）を多く保有するものの、フロー（収入）は少なく、生活にゆとりがない場合が多い。そこで、老後生活を充実させるために、高齢者の多くが保有する持家というストックの価値を活用し、キャッシュフローに転換するリバースモーゲージに対する期待が高まっている。リバースモーゲージを扱う金融機関も増えており、商品内容も改善が続いてはいる。しかし、各金融機関の自助努力に任せているだけでは限界がある。

そこで、今後我が国でリバースモーゲージの更なる普及を進めるために、米国の HECM のように公的機関が保険の形で担保割れリスクを引き受ける仕組みや、リバースモーゲージ債権の証券化を促し、広く投資家にリスクを分散させる仕組み等の重要性が指摘されている<sup>46</sup>。また、そうした証券化を利用した資金調達が浸透することは、金融機関にとって資金調達手段が新たに加わることもとなり、リバースモーゲージによる融資が容易になる

<sup>46</sup> 小島「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」前掲注(3), pp.42; 国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書』前掲注(35)等を参照。

可能性がある。

さらに、リバースモーゲージで受け取れる金額が増えるかどうかは、建物部分の価値が担保評価に含まれるかどうかにかかっているといっても過言ではないであろう。そのためには、木造戸建ては築後 20～25 年で価値をゼロとする取引慣行ではなく、リフォームを行った場合にそれが適切に担保評価に反映されるような、中古住宅の価値を適正に判断するための基準の存在が欠かせない。また、リバースモーゲージでは、最後に担保不動産を売却して一括返済するため、円滑に中古住宅を資金化できる活性化した中古住宅市場が非常に重要となってくる。すでに、国土交通省を中心に、中古住宅の適正な価値測定を可能とする基準の策定や、中古住宅市場活性化に向けた取組も始まりつつある。今後、中古住宅市場がさらに活性化していくことを期待したい。

加えて、我が国においては、四半世紀以上前からリバースモーゲージは存在し、これまでもメディア等で注目されることもあったが、現在でも認知度は高いとは言えない状況である。今後、各方面からリバースモーゲージの紹介が行われ、広く知られるようになれば、サービスの改良が進められ、高齢者のメリットがより高まるだろう。

しかし、そればかりではない。高齢者が金融資産を保有する目的は、「病気や不時の災害への備え」であることが多いとされるため、今後リバースモーゲージの利便性が増し、何かあったときのための備えはリバースモーゲージで対応すればよいという考え方が浸透すれば、保有する金融資産の一部が消費に回るようになり、内需拡大にもつながる可能性も指摘されている<sup>47</sup>。

本稿では、リバースモーゲージに焦点を当ててきたが、高齢化の進展に対して検討すべき課題は膨大である。海外の取組も参考にしながら、アイデアを各方面から出し合い、我が国が初めて直面する人口減少状況に向き合いつつ、高齢者がより安心して充実した生活を送れるような社会を作っていく必要があるだろう。

---

<sup>47</sup> 小島 同上, pp.49-50.