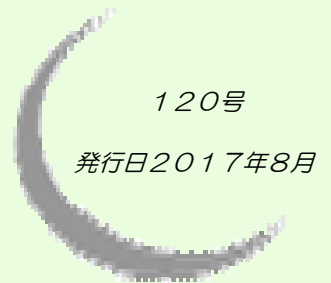




ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹



120号

発行日2017年8月

「老後に備えて資産をどう生かすか？リバースモーゲージとは」

今後増え続けることが確実な高齢者の生活を支えるにはどのようにしたらよいのかは、大きな社会問題になりつつあります。

収入のほとんどは国民年金で賄うしかない、それでは生活できないから生活保護に頼ろうとすれば、自宅という資産があるため却下。自宅を売却してしまえば、行くところがなくなり心配だ。

これまで長期にわたり返済し続けた住宅ローンが終わり、老後の生活に変わり、振り返れば預金も住宅ローンに追われて少なく、残った資産は自宅だけ。このような人は少なくないでしょう。

もともと農耕民族であるDNAをもった日本人の価値観では自宅という居場所は心のよりどころともなっているのです。

そこで最近、わが国で取り入れられているのがリバースモーゲージ（Reverse Mortgage）といって、逆抵当融資または逆住宅ローンと和訳されます。高齢者が所有する住宅または土地を担保として、金融機関や自治体などから、定期的に生活資金や医療費等の融資を受けることを言います。

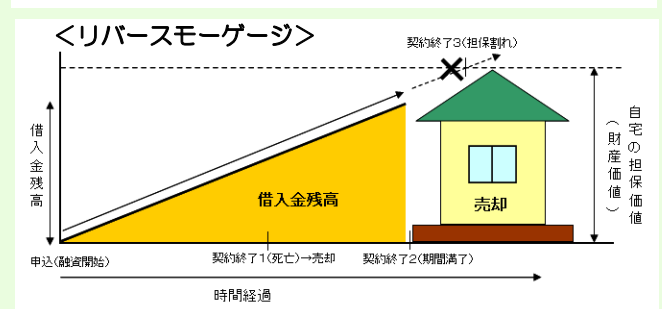
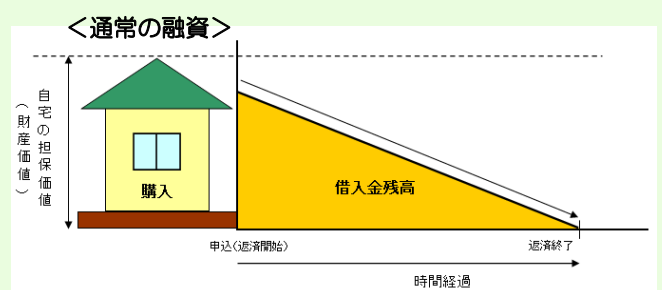
契約者である高齢者は、融資期間中の元金返済および利息支払の必要はありません。利息分は元金に組み入れられていきます。融資期間の終了時（契約者が死亡したときなど）に、担保を処分して借入金を一括返済するしくみです。

住宅などの資産を持ちながら、現金所得の少ない高齢者が年金代わりに活用できるので、住宅担保型老後資金ローンや、長期生活支援資金とも言われます。年金・医療・介護などが国の社会保障制度が行き詰まりを見せる中、年金を補完し、比較的豊かな老後生活が可能ということで、今注目を浴びているというわけです。

通常の住宅ローンでは、最初に一括して融資が行なわれ、毎月の返済が進むごとに融資残高が減少していくのに対して、リバースモーゲージでは融資残高が毎月増加してゆき、融資期間終了時に一括返済が行なわれます。このように通常の住宅融資とは逆の過程をたどるため、リバースモーゲージ（逆抵当）という名称なのです。

高齢者を対象とするリバースモーゲージの融資条件としては、①担保となる不動産は土地付の戸建て住宅に限定（マンションも可になりつつあ

る）②借地権や抵当権が設定されていない③夫婦以外で共有していない④担保となる不動産に居住すること、などが設定されています。



融資額は土地評価額の70%程度です。建物は現在では将来評価が低くなるため評価されませんが、インスペクション制度が広まり、建物評価制度が確立しさえすれば、リバースモーゲージの融資条件から建物評価額も担保価値として算入されるという日が訪れるかもしれません。

リバースモーゲージには「評価下落リスク（担保割れした時点で融資終了）」、「金利上昇リスク（融資額が減少）」、「長生きリスク（融資期間終了）」の3つのリスクが自宅所有者にあります。

現在では、自治体の社会福祉協議会や民間の金融機関が行っていますが、西欧では投資家が住宅と所有者を評価して投資する「ピアジェ」というものがあります。上記の3つの自宅所有者リスクをなくし、投資家がリスクを判断して評価額をきめるもので、次回に説明いたします。

今後はニーズの増大、住宅寿命長期化、住宅を造っては壊すという悪循環の回避などの観点から、建物の維持方策を始め、金利や返済期間のマネジメントがリバースモーゲージには必要です。リバースモーゲージにみるように、“不動産は金融資産である”という自覚をもつことが必要な時代が、やってきたようです。