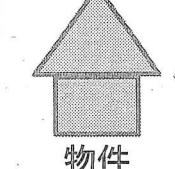


リバースモード

物
件い
にある。い
価値が付く可能性が大宅に依存していることが
新しくて、毎年、国交省は
新たな建物評価指針として
して「使用価値」（人が居
て使っている）を定めています。
そこで、この評価方法が定め
てあるのに対し、日本は約13.5%と極めて
低い状態だった。その原
因としては、戸建て住宅
のほとんどは経年などに
より、築後約20年で価値
がほぼ消滅してしまって
これまでには使用価値があ
るといふことです。（佐藤代表取締役）

自宅担保に貸付
住み替えに有効
リバースモード

は、最初から貸し倒れると、残った借入額を一括抵当権の行使を予定した返済しなければならない。利用者が死亡ローン。利用者は自宅を担保に金融機関から一括、または年金形式で融機関は担保についても、その際に利用者が返済不可能である場合、金利が一定額を借り入れる。月々の利息も借入額に加算して残額を回収するといふもの。

通常の住宅ローンは定期的に返済していくことと、一般的なリバースモードは年々借入額が増えていくた

れば自由であるため、高齢者住宅への入居金などに充てる事もできる。築20年以上でも高評価の可能性

常陽銀行

常陽銀行（水戸市）は一般社団法人移住・住み替え支援機構（東京都千代田区、以下・JTI）と提携し、全国初となる家賃返済型のリバースモード商品「住活スタイル」を2年前より提供している。

一般的なリバースモードが土地・建物の価値で貸付額を判断するのに対し、生活スタイルは家賃をベースとした利用価値を

間の間は、例えば将来周辺の家賃が下落したとしても、受け取り賃料が定額保証期間で賃付額を下回ることはないため安

と終身借家契約を結んで自宅を貸し出し、そを担保に、まとまった金額を借り入れる。そして同行に対して定額保証家賃の範囲内にて毎月ローンを約定弁済する。余剰の家賃收入は第二の私的年金として受け取ることが可能である。（図参照）。

定額保証期

日本の中古住宅市場は現状として活発とは言えず、建物には高い評価が付きにくいことから、土地の評価額が借入可能な額を大きく左右する。そのため、これまである程度のまとまった金額を借り入れることができるエリアは都心部や高级住宅街などに限られている。

しかし、優益FPオフィスの佐藤益弘代表取締役は、「今後は間違いなく、空き家にもしだくない」という人に適している。

同行担当者は「都市部と地方では不動産の価値が高ければ、生活スタイルで十分資金調

物などに関しては価値が下がり難くなる」と話す。

2007年の全住宅流通量に占める既存住宅（中古物件）の流通シェアは、欧米諸国が70～90

優益FPオフィス
代表取締役
藤益弘

日本の中古住宅市場は現状として活発とは言えず、建物には高い評価が付きにくいことから、土地の評価額が借入可能な額を大きく左右する。そのため、これまである程度のまとまった金額を借り入れることができるのは、空き家にもしだくない」という人に適している。

同行担当者は「都市部と地方では不動産の価値が高ければ、生活スタイルで十分資金調

**F P育成研修実施
国交省より受託**

越谷市は今年、プラザ・デ・エフピー（埼玉県ランナー）以下・FP）の育成や支援などを実行している。FPのなかで、FPのなかには、仕事にあぶれてしまう人

山岸剛代表取締役は、「家に住む少なくありません。そのため、このような金を得ることができるもの、FPが活躍できるビジネスモデルを作り上げる研修を行うことを長らく待ち望んでいまし

た。受講生を増やしていくことで優秀なFP

者の入居資金獲得方法として提案することでき制度です。高齢者への入居資金獲得方法として提案することでき制度です。高齢者への入居促進にも繋がりたいです」

ます」と話す。

日本政府が推進している住宅資産活用促進事業を育成する事業「住宅資産活用推進事業」に採択され、5期に渡って研修を実施している。

FPのなかには、仕事にあぶれてしまう人

山岸剛代表取締役は、「家に住む少なくありません。そのため、このような金を得ることができるもの、FPが活躍できるビジネスモデルを作り上げる研修を行うことを長らく待ち望んでいまし

た。受講生を増やしていくことで優秀なFP

者の入居資金獲得方法として提案することでき制度です。高齢者への入居促進にも繋がりたいです」