

自宅担保に貸付 住み替えに有効

一定額を借り入れる。月 自宅を競売にかけるなど
々の利息も借入額に加算して残額を回収するとい
していき、利用者が死亡するもの。

リバースモーゲージ
は、最初から貸し倒れと、残った借入額を一括
返済しなければならぬ年々共に借入残高が
ローン。まず利用者は自
宅を担保に金融機関から
一括、または年金形式で
融機関は担保にしていた
借入額が増えていくた
は事業性、投資性がなけ

一定額を借り入れる。月 自宅を競売にかけるなど
々の利息も借入額に加算して残額を回収するとい
していき、利用者が死亡するもの。

常陽銀行

常陽銀行（水戸市）
は一般社団法人移住・
住みかえ支援機構（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
モーゲージ商品
「住活スタイル」
を2年程前
より提供してい
る。

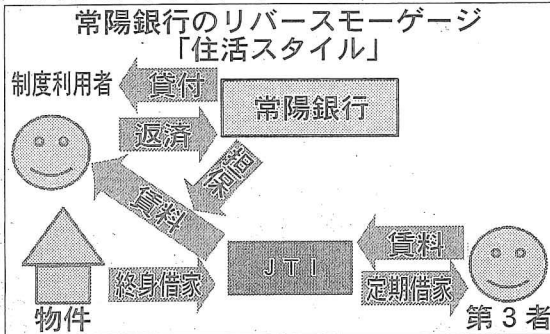
家賃担保に貸付 利用価値を評価

一般的なりバ
ースモーゲージ
が土地・建物の
価値で貸付額を
判断するのに対し、住
間の間は、例えば将来
活スタイルは家賃をベ
ースとした利用価値を
料が定額保証家賃を下
回ることがないため安

一定額を借り入れる。月 自宅を競売にかけるなど
々の利息も借入額に加算して残額を回収するとい
していき、利用者が死亡するもの。

一定額を借り入れる。月 自宅を競売にかけるなど
々の利息も借入額に加算して残額を回収するとい
していき、利用者が死亡するもの。

一定額を借り入れる。月 自宅を競売にかけるなど
々の利息も借入額に加算して残額を回収するとい
していき、利用者が死亡するもの。

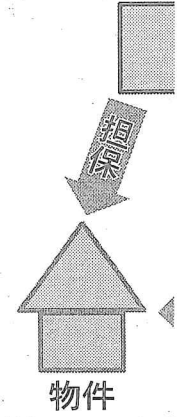


高評価の可能性



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金
額を大きく左右する。そ
のため、これまではある
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級住
宅街などに限られてい
た。

リバースモ



れば自由であるため、高
齢者住宅への入居金など
に充てることもできる。
築20年以上でも
高評価の可能性
がほぼ消滅してしまっ
て「使用価値」(人が居
住するという住宅本来の
機能に着目した価値)を
評価対象とし、個々の住
宅の状態に応じて価値を
評価することを基本とす
る指針を示した。つまり、
縮役)



フラインシャルプ
ランナー(以下・FP)

FP育成研修実施 国交省より受託

1期あたり4日間の
研修で構成されてお
り、①住宅資産活用の
法、②住宅資産活用の
現状、③セミナー講師
体験、④個別相談会
の開催予定。現在第3
期を開催中で、次期は
12月2日より開催す
る。



「この評価方法が定着
するかどうかは未だ課題
として残っていますが、
新たな建物評価指針とし
て「使用価値」(人が居
住するという住宅本来の
機能に着目した価値)を
評価対象とし、個々の住
宅の状態に応じて価値を
評価することを基本とす
る指針を示した。つまり、
縮役)

しかし、優益FPオフ
イスの佐藤益弘代表取締
役は「今後は間違いない
自宅や投資用不動産、建
物などに関しては評価が
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

「この評価方法が定着
するかどうかは未だ課題
として残っていますが、
新たな建物評価指針とし
て「使用価値」(人が居
住するという住宅本来の
機能に着目した価値)を
評価対象とし、個々の住
宅の状態に応じて価値を
評価することを基本とす
る指針を示した。つまり、
縮役)