

「時の話題」

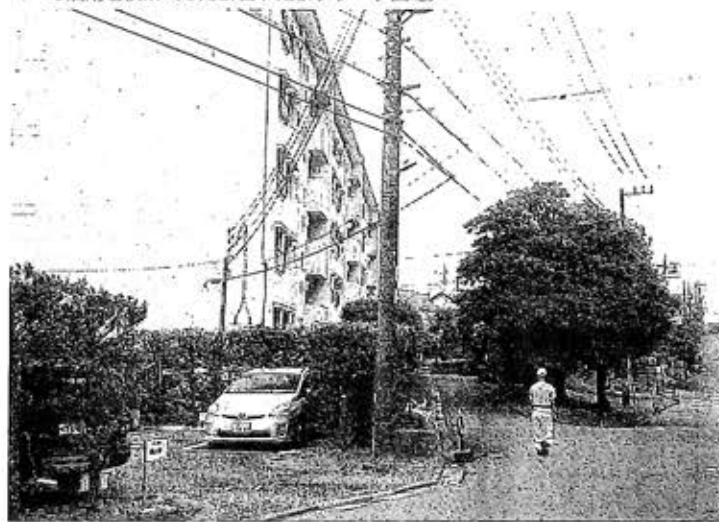
# 潮目変わるリバースモーゲージ

高齢者が住宅を担保にして生活資金を借り、死後に物件を売って返済するリバースモーゲージ型のローン。「日本人の気質に合わない」とも指摘され、長年普及しなかったが、近年は積極的に取り扱う金融機関が増え始めた。借入金を生計費以外に充てる新しい手法が登場し、地域の課題を解決するツールとしても期待が高まる。先駆的な取り組みを展開する金融機関と、充実する公的な保証制度の現状を追った。

## 課題は減価償却志向

米国などで普及して 共同団体などが低所得者 社協等は毎年約20人いるリバースモーゲージ 向けの生活支援策として への貸し付けを決定。日本では、地方公 提供。東京都社会福 一方、金融機関の営

大規模団地の老朽化が著しい横浜は、建て替え促進ヘリバースモーゲージの活用を模索（6月27日、たまプラーザ団地）



## 顧客目線で商品設計 地域の課題も解決にも

業は、長く限定的な状況が続いてきた。1980年代に信託銀行が富裕層向けに取り扱いを始めたが、バブル崩壊による価値下落でほとんどが撤退した。金融機関が推進をためらってきた背景には三つのリスクがある。①担保物件の価格下落②金利上昇③長生きによる融資の長期化だ。いずれも価値の無げ付きにつながり、特に難しいのは物件価格。日本の不動産市場は中古住宅の建物部分を評価しない傾向が強く、土壌の価値が価格の大部分を占める。価格が想定以上に下れば、最悪の場合は顧客の存命中に返済を求めらなければならない。潮目が変わったのは2013年。政府が中古住宅市場の活性化に向けた議論を進めるなか、重要性を強調するようになった。消費財の住宅を金融資産に変えて高齢者が消費を促す狙いもあり、大手銀行などが相次ぎ取り扱いは始めた。ただ、融資基準は保守的。対象地域を首都圏に絞るなど、本格展開に踏み切れていないところが多い。マネックス証券の大橋泰那チーフ・アナリストは「強迫的な減価償却志向の払拭が必要」と指摘する。

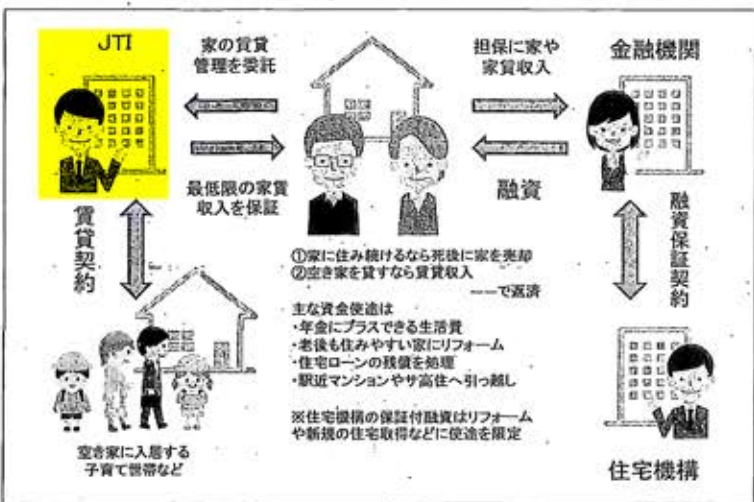
## 常陽銀 空き家解消し地方創生

09年度に保証業務を始めた住宅機構は、段階的に融資の資金使途や保証内容を拡大。4月には担保物件の相続人へ残債の支払いを求めないノンコース型を保証を作り、提携先

所有者に最低限の家賃収入確保を保障する「住・住み替え支援機構(JTI)」と提携した商品を提供している。住宅機構が16年度に保証を付した融資は約20件だが、前年度比では大幅

リバースモーゲージに使える公的制度も充実が進む

空家解消が急務。特に、東京から車で1時間圏内の県南地域は、ベッドタウンとして栄えたが、エリアに



三井住友信託銀行は15年の相続税法改正を踏まえ16年に積極姿勢へ転換した。遺産整理を円滑に済ませられる独自の商品性を打ち出していたが、親から不動産を引き継ぎ納税額が膨らむ若年層の増加を踏まえ、コンサルティングツールの一つに改めて位置付けた。商品内容も見直し、契約者の最低年齢を60歳から55歳に、担保評価額の下限は8千円から4千円に引き下げた。住んでいる戸建物件だけでなく、マンションや別荘など自宅以外の不動産も担保に入れられるように改

## 東京スター銀 独自基準で7000人利用

独自に蓄積したノウハウで突出した契約件数を誇るのが東京スター銀行。最低融資額を500万円に設定しており、1千万円前後の担保があれば利用できる。定年退職したサラリーマン層など対象者の範囲が広く、17年5月末時点の利用者は7千人を超える。強みは物件や顧客の性質を細かく分析する柔軟な審査、取り扱い

同市は住宅金融支援機構などと団地再生に向け議論する会議を16年に立ち上げており、最終的に担保物件を売却することで住民にかかる建て替えの負担を抑えられるリバースモーゲージに注目。「住民間で合意を形成しやすい環境を作る」(住宅再生課)ため、同行などが取り扱うローンを団地住民へ紹介する仕組みの構築を検討している。

入分を差し引いた金額の支払いだけを求める住宅ローンも開発。自治体と共同で金利優遇や補助金交付などの施策を打ち出し、地方創生の道を模索。池田重人、執行役員地域協創部長は、「まだ研究段階でこれが正解だとも思わない。だが、地域の課題と向き合うしかない」と話す。