

歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

22 全国事例1 リバースモーゲージ（東京都武蔵野市ほか）

■リバースモーゲージの目的と仕組み

リバースモーゲージとは、高齢者が持ち家に住みながら、その住宅を担保に生活資金を借り入れ、死亡時にその住宅を売却することで借入金を精算する制度である。近年では、住宅関連企業による住み替え資金やリフォーム資金としての融資、金融機関による老後のゆとり資金としての融資など、豊かなライフスタイルを提案する商品が増えている。なお、リバースモーゲージには3つのリスクがあるとされる。

- ①長生きリスク: 予定契約終了時より長生きしたことにより、融資総額が増え担保割れを起こしてしまう
- ②金利上昇リスク: 金利が想定よりも上昇し、予定契約終了時よりも前に担保割れを起こしてしまう
- ③評価額下落リスク: 不動産評価額が想定よりも下落し、予定契約終了時よりも前に担保割れを起こしてしまう

■地方自治体の取り組み

①直接融資方式

地方自治体が主体となり、資産評価～融資を行うもので、東京都武蔵野市は「福祉資金貸付制度」を昭和 56 年(1981 年)から全国に先駆けて実施している。資産はあるが現金収入が少ない高齢者が、有償で在宅福祉サービスを受け、在宅生活を継続できるよう支援する制度であり、市の福祉公社とサービス契約を締結した市民に対し、サービスに要する利用料などを貸し付けることが目的であった。利用世帯数は、平成 2 年の 42 世帯がピークで、近年では 20 世帯前後で推移している。現状では平成 12 年の介護保険制度普及により、有償在宅福祉サービスは低下、生活費を借りる目的で福祉公社に加入するなど、本来の趣旨に沿った貸付例が少なくなってきた。

②間接融資方式

地方自治体が主体となるが、資産評価～融資などは民間企業が行うもので、東京都世田谷区や兵庫県神戸市(市社会福祉協議会)などが実施している。

■厚生労働省・社会福祉協議会の取り組み

厚生労働省が、低所得の高齢者向けに平成 14 年度に「長期生活支援資金」を創設し、全国の都道府県社会福祉協議会が実施主体となっている。平成 21 年度より「不動産担保型生活資金」に名称変更された。

連帯保証人が必要なことが大きな条件で、推定相続人の中から1名を選任する必要がある。

■民間企業・住宅関連企業や金融機関の取り組み

福祉的な生活資金の貸付とは違って、豊かなライフスタイルを提案する民間商品が増えている。新築住宅の老朽化に伴い、旭化成ホームズ(ヘーベルハウス)など住宅関連企業は、住み替え、リフォーム資金融資などの

商品が増えている。また、金融機関による老後のゆとり資金融資では、三井住友信託銀行、みずほ銀行の商品があり、基本的に資金の使い道は自由である。

以上の3主体による制度について、表1でその制度の具体的条件等の比較を示す。

表1 リバースモーゲージ制度の比較

		地方自治体（直接融資方式） 武蔵野市	厚生労働省 都道府県社会福祉協議会	民間企業 三井住友信託銀行
条件		<ul style="list-style-type: none"> 福祉会社とサービス契約を締結していること 市内に引き続き1年以上居住していること 担保物件に抵当権などが設定されておらず、第三者が居住していないこと 本人の所有する不動産で、第三者に貸借されていないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 連帯保証人が必要（推定相続人の中から1名を選任） 不動産に貸借権、抵当権等が設定されていないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 三井住友銀行の遺言信託を利用すること 契約時の年齢により、貸付形態が異なる
対象者	年齢等	①おおむね65歳以上 ②愛の手帳1～2度程度の知的障がい者 ③身障手帳3級程度以上の障がい者	65歳以上	満60歳以上、満84歳未満
	本人の判断能力	規定はないが、契約締結の前提として必要（成年後見は可）		契約時に判断能力があること
	世帯構成	制限なし（兄弟姉妹も可）	①単身世帯 ②夫婦世帯 ③親の同居	①単身世帯 ②夫婦世帯
	収入要件	なし ※近年は市民税非課税または均等割のみ課税、かつ国民平均貯蓄額の1/3以下で審査	市民税非課税または均等割のみ課税	なし
対象不動産		<ul style="list-style-type: none"> 現に居住する住宅及びその敷地 土地の評価額についての定めはなし 	土地の評価額が概ね1,500万円以上の一戸建て住宅	所定の方法による土地の評価額が概ね8,000万円以上の一戸建て住宅
貸付限度額		土地評価額の80%以内（建物は0円） ※近年は70%以内で審査	土地評価額の70%程度	土地評価額の50%以内
貸付内容		<ul style="list-style-type: none"> 福祉会社サービス利用料（基本月額1万円） 生活費（月額1人8万円） 医療費（月額70万円以内） 住宅改良費（1件100万円以内） その他（介護保険料、固定資産税等） 	月額30万円以内（臨時増額が可）	制限なし
融資期間		<ul style="list-style-type: none"> 借受人が解約を希望したとき 借受人が死亡したとき 貸付元金金が貸付限度額に達したとき 	借受人の死亡など貸付契約の終了時	<ul style="list-style-type: none"> 借受人の死亡時まで 転居等により自宅を売却するとき
償還方法		<ul style="list-style-type: none"> 元利一括返済 貸付金額が限度額に達した場合、貸付は停止するが居住を認め、この間は利子も停止する。 	<ul style="list-style-type: none"> 元利一括返済 契約終了前に限度額に達した場合、貸付は停止するが居住は可能。ただし、限度額到達以降も利子が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 一括返済 ただし、同居の配偶者がいる場合、担保物件の売却は利用者の死亡日より3年の猶予期間あり

■武蔵野市による制度見直し

制度の開始から30年以上が経過し、介護保険制度の創設や不動産価格の下落など、制度を取り巻く外部環境は大きく変化した。また、国や金融機関の制度が普及してきたことにより、市が税を使い制度を維持する必要性が薄れてきた。こうした背景から、市は独自の制度見直しを行っている。近年の貸付内容は生活費が最も多く、次いで医療費、住宅改修費であり、本来の目的であった家事援助の占める割合は低下している。

経済産業省は社会保障給付のあり方として、国土交通省はライフサイクルに応じた住み替えの促進のために、リバースモーゲージの活用促進に取り組む姿勢を示した。住み慣れた地域で在宅生活を続けるのであれば、今までの自宅はその規模や環境に適した希望者に譲渡あるいは貸与し、老後の暮らしを支える安定した収入を得て、地域社会の中で介護を受けやすい住宅に住み替えて、在宅生活を維持することも有効な選択肢の1つであるとしている。こうした動向を踏まえて、市独自の制度は廃止し、市民に類似制度の斡旋や住み替え支援等の総合相談および福祉サービスを提供していく必要があるとしている。

参考文献

- 1) 武蔵野市：福祉資金貸付制度見直し検討委員会 報告書、2013年