

# 不動産担保による老後資金の調達

～神戸市と武蔵野市のリバースモーゲージ制度を取材して～

ライフプランにおいて、老後資金は若いうちから少しずつ蓄えて備えるのが理想ですが、実際には住宅ローンや子供の教育費などの支払いに回ってしまいます。結果「自宅という資産だけはあるが老後資金の調達は不十分」という状態で老後を迎える方が多いのが実態でしょう。

この問題を解決する手段の一つとして、「リバースモーゲージ」というものがあります。リバースモーゲージは自宅等の不動産を担保とした借入方法の一つです。一般的には借入人の自宅等を担保として時価の一定割合（五〜八割）で融資限度額を設けます。その融資限度枠の中から、定期的に（そうでないケースもあります）取り決めた額を融資金として引き出し、生活費等に充てます。融資期間中でも担保物件に居住し続けることが可能です。キャッシュフロー（お金の借入と返済の関係）を模式図で表すと、住宅ローン等通常のローンが図1のパターンであるのに対し、リバースモーゲージでは概ね図2のような形になります。

通常の融資と異なる点は、定期的な返済が発生せず、融資金額（利息分を含む）全額がある時点（通常は借入人本人の死亡時）で一括返済する形となっていることです。米国やカナダなどでは、年金を補充する資金調達手段

としてかなり利用されていますが、日本ではまだ浸透していません。民間金融機関の一部でも取り扱いはありますが、実績は少ないようです。

自治体が関わるリバースモーゲージの融資形態には大きく分けて「直接方式」と「間接方式」の二つがあります。前者は自治体が申込者に対して直接融資を行うものです。一方間接方式は自治体が申込者に対して融資を行う銀行を斡旋し、銀行が申込者に対して融資を行うものです。団体数としては間接方式を採用している団体がほとんどで、直接方式は東京都武蔵野市や東京都中野区など限られています。なお、国も長期生活支援資金貸付制度や要保護世帯向け新貸付資金制度を主導し、

都道府県社会福祉協議会が実施主体となつていますが、これは直接方式となつていません。

今回、東日本・西日本それぞれの代表として東京都の（財）武蔵野市福祉公社と、神戸市社会福祉協議会を取材しました。リバースモーゲージ制度を取り扱っている団体はまだ少なく、取り扱っている団体でも扱い実績が一桁に留まるケースが多い中、上記二団体は比較的多くの実績があります。武蔵野市福祉公社は直接方式、神戸市社会福祉協議会は間接方式の代表でもあります。

## 神戸市社会福祉協議会に聞く

まず神戸を訪れ、神戸市社会福祉



神戸市社会福祉協議会が入居しているビル

図1：通常のローンのキャッシュフロー（イメージ）

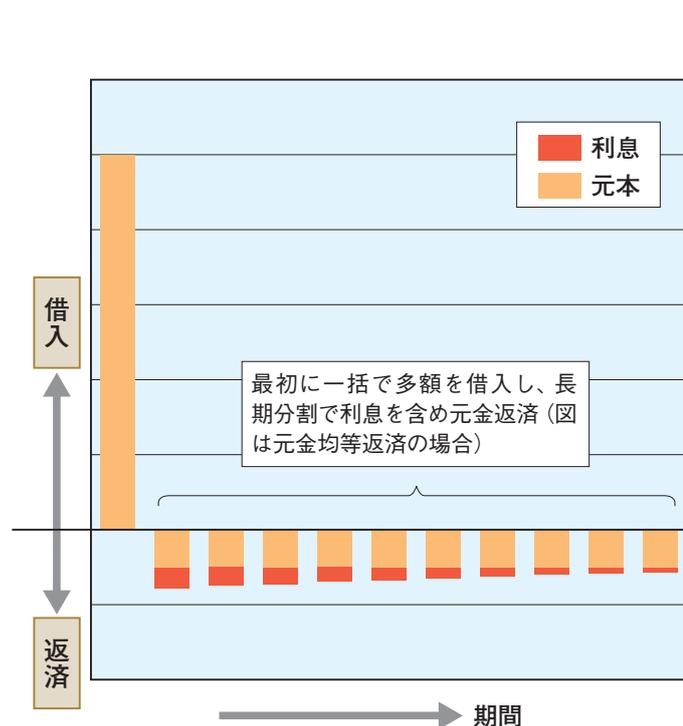
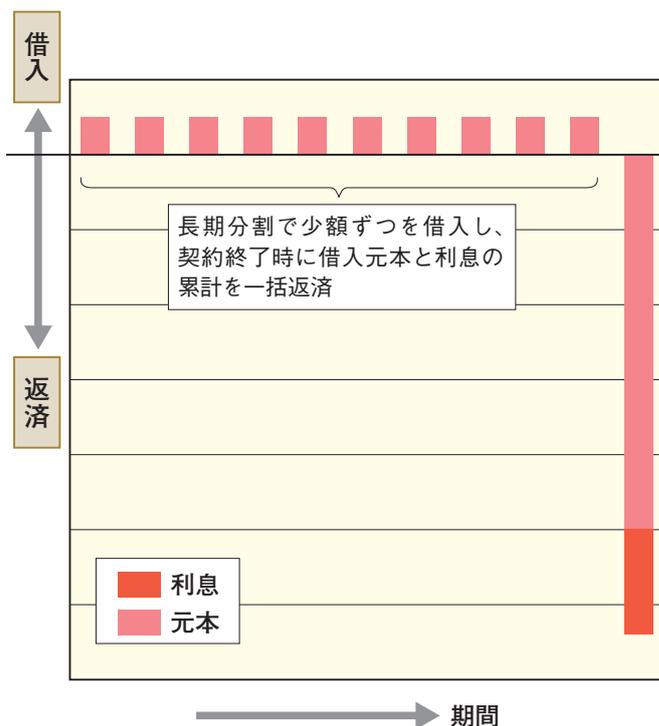


図2：リバースモーゲージのキャッシュフロー（イメージ）



協議会（以下社協）の相生課長にお話を伺いました。

——まず制度の概要についてご説明をお願いします。

「制度の概要は私どものホームページでも掲示していますが、別紙の表（七ページの表左側を参照）の通りです。私どもが融資申込者のスクリーニング（事前の資格審査）を行った上で、協力金融機関に融資斡旋します。金融機関は担保調査等必要な融資審査を行い、融資限度額を決定します。融資限度額と期間・利率から融資月額の範囲が算定されますので、その範囲内で融資月額を決めていただき、契約書を締結して融資金を受けます。融資の流れを図（図3）で公表していますのでご参照願います」

——制度上はマンションも利用可能なのですね？

「制度上は可能です。しかし、土地の持分のみの評価しか出ませんので。土地の持分だけで二千万以上というのは殆ど無いですから、難しいです。実際例はありません」

——間接融資方式とされている理由は何でしょうか。やはり手間を掛けることが難しいということですか？ 制度開始の経緯と併せてお願いします。

「それもありますでしょうが、（発足当時）財源的な問題（融資資金の調達等）もあったのだと思います。当初この制度は阪神淡路大震災の被災者向けに平成九年度から始めたのです。発足当初の詳細な経緯は手元にありませんが、平成七年に震災が起きて以降さまざまな復興支援施策を行う中で、必要性を認識して始めたのだと思います。当時は『被災高齢者終身生活資金貸付事業』というのが正式な事業名で、あくまでも被災者限定で始めたのです」

——それが時が経って対象を広げられたのですか？

「被災者限定の分は平成一三年に一般に広げる際に新規の受付を止めたのです。当時被災者向けの分は八件ありました」

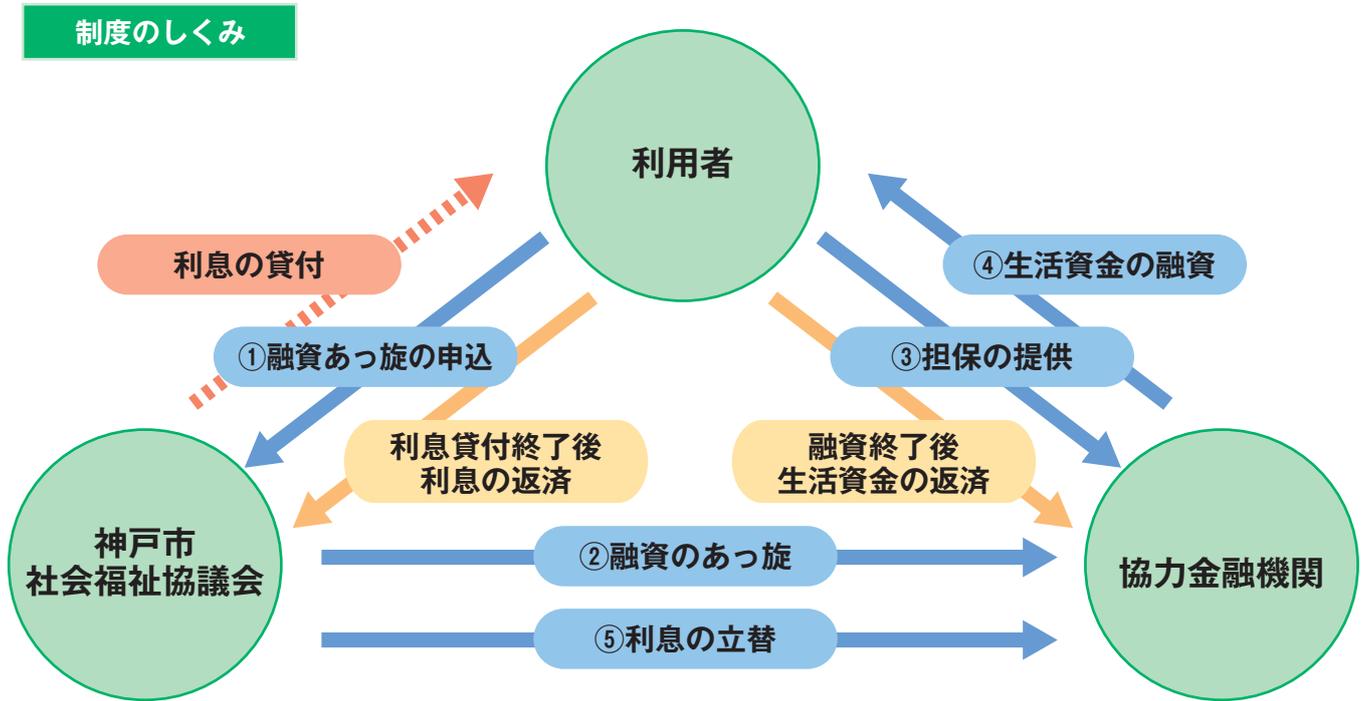
——現在の制度を利用されている方は何名ですか？

「現在の制度を利用されている方は八名です。これに被災者限定の旧制度分八名のうち二名が現在も利用中なので、合計で一〇名です。延べ利用件数ですと、旧制度の八件と新制度の八件の合計一六件ですね」

——分かりました。それでは現在の利用者はどういった方が多いのでしょうか？

「属性的には様々で、お一人だったり夫婦同居だったり……制度上は二名の相続人を連帯保証人として要求して

図3：神戸市社会福祉協議会のリバースモーゲージの流れ



制度のしくみ

いますが、相続人が二名に満たなかったり全くないケースでも受け付けています」

—— 現制度で終了したケースはまだ無いのですね。ということは終了のパターンがまだ分からないということですね？

「そうですね。旧制度で終了したのが六件ありますが、それは（本人が）お亡くなりになったケースとか、別途貯蓄で返済されたケースになりますね。不動産を売却して返済されたケースも数件あります。不動産売却は任意処分が前提です。根抵当（設定された限度額の範囲内で、変動する賃金を担保する抵当権）を取っているので、（競売等法的）手段は取れるのですが、実際には事業の性格上強制的な方法は取っていません。幸いなことに、これまで回収が焦げ付いたり、売却の際に買い手が見つからなくて宙に浮いたりした例はありません」

—— 融資限度額が一杯になっているケースはありますか？

「新制度についてはまだ無いですね。（開始後）まだ五、六年です。融資期間は契約時の平均余命に数年の余裕を見た年数で設定していて、それに見合った融資月額にしていますから。ですからご希望が月一〇万円だったとしても、担保価値と年齢（平均余命）の関

係から月五万円になることがあります」

—— まだ事例は無いということですが、融資期間が終わってしまってもお本人がお元気の場合はどうなるのでしょうか？

「基本的には三年毎に見直しを行って、そのときの利率や担保価値をもとに融資月額も見直していますから、その中で月額を減額するなどして調整しています」

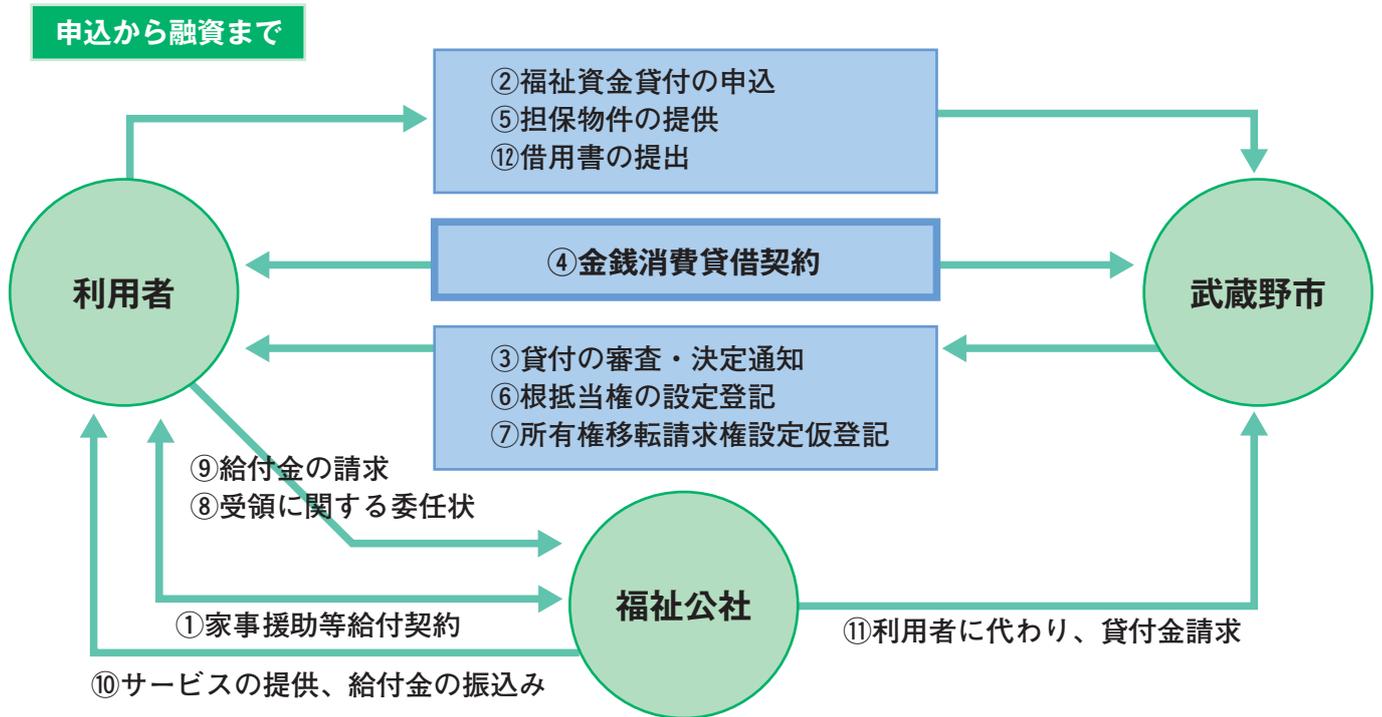
—— 利息相当金額については社協で貸付されているということですが。

「三ヶ月ごとに銀行から利用者へ融資が実行されると同時に、銀行から社協に利息相当額の請求がきますので、社協が順次立替払いをします。立替は融資限度枠の中で行い、返済は契約終了時に一括で精算します。金利が上がるという利用枠の空きが減ることになり、三年毎の見直しで融資月額に影響することとなります。なお、契約終了時に担保価値が融資総額に満たない場合、損失が出る部分について社協が金融機関に対して保証する契約になっています」

—— 社協の持ち出しになるのですね。そのリスクをこちらが負っている訳ですね。

「そうですね。もし仮に、利用者の存命中に融資総額が担保価値一杯になった場合は、実際の対応としては、融資を続けることは出来ないけれども、返

図4：武蔵野市福祉公社のリバースモーゲージの流れ



「済について利用者と協議するという対応にならざるを得ないと思っています」

「分かりました。ところで実行件数は多くないですが市民の方からの問い合わせ等は多いのですか？」

「問い合わせ自体は多いのです。これまで毎年一〇〇件前後相談はありました。ただ多くの場合は担保価値がかなり低いということで。既に抵当が設定されている物件を持つ生活困窮者からの相談が多いですね。現制度は暮らしの充実のためということですので、年金にプラスするという性格のものなのですが、実際に問い合わせや要望が多いのは本当に生活資金に困っている層、担保価値の低い物件があつてそれを何とか現金化したいという方々ですね。二十万円というのがハードルとして高いですね。現状で条件を満たすのが八件という結果です」

「ニーズはありますね。一番問題なのは担保の問題ですか。相続人との問題は少ないですか？」

「申し込みされる方の場合は現状特に無いですね。逆にその辺をクリアされた方が申し込みされているのかもしれませんが」

「ありがとうございました。」

**武蔵野市福祉公社に聞く**

次に東京で、武蔵野市福祉公社（以

下公社）の藤井課長補佐にお話を伺いました。

「まず、制度の概要についてご説明をお願いします。」

「制度については別途まとめましたのでご覧ください（七ページの表右側参照）。融資申し込みに対してまず担保調査を提携信託銀行へ依頼し、評価額を入手します。そして武蔵野市が貸付審査を行い、貸付可否および貸付限度額等が決定されますと、契約書を取り交わして融資実行となります。流れについては図（図4）もご参照願います」

「制度導入の背景ですが、施設福祉から在宅福祉へとサービスの重点を移す市の政策の中で、「自宅不動産はあるが預貯金や年金収入に乏しい」高齢者層への支援策として昭和五六年に全国で最初に導入されたそうですね。」

「はい。あくまでも在宅福祉サービスの一環として導入されました」

「他の団体の制度はほとんど間接方式ですが、こちらでは直接方式を採られています。あえて手間がかかると思われる直接融資方式とされている理由は何ですか？」

「やはり直接融資のほうが融通が利くからです。間接融資だと、融資の主体が民間の金融機関ですから厳格にやる必要がありますよね。例えば担保価

値が下がったりして融資額が枠上限を超えるようなときは、直ちに融資ストップということになります。直接融資なら、その辺はある程度ゆるやかに対応出来ます。」

——制度利用に当たっては在宅福祉サービスを受けることが前提となっていくのですが。

「そうです。金融と福祉一体のサービスということをやっています。融資を受ける方は『融資だけでいいよ』とおっしゃる方が多いのですが、必ずセットでやってもらっています」

——マンションでの申し込みは受けていらっしゃるのですか？

「ええ……ただ条件（面積五〇平米以上、築一三年以内）が厳しいこと、現状では担保掛目を時価の四五％程度しか見てませんので、お勧めしていません。また我々の立場からすると、マンションは戸建てと違って長く経ったときの値下がり激しいですから、リスクが高いので怖いです」

——融資期間は平均余命プラス何年かという形で決めてらっしゃるのですか？

「いえ、こちらで決定するのは融資限度枠だけです。あとはご自分の資金計画に基づいて月額いくら必要かを決めていただければ、融資期間はおのずと決定します。ですから融資期間とい

う考え方は採っていないです。ただ余りにも無茶な資金計画についてはソーシャルワーカーを通して適宜指導はしています。もつとも生活資金は月八万までとか制限を設けていますので、浪費するというケースは無いです。介護の為のヘルパーさんを雇う費用が別途出せることから、そちらの利用ニーズが高いですね」

——分かりました。では現在の利用状況について説明願います。

「現在の利用件数は二四件です。なお平成一八年度末時点での通算契約件数は一〇四件です。バブルの頃は四二件と多かったです。景気が悪くなると減りますね」

——ご利用されている方は様々ですか？

「そうですね。今年度は幸い八件申し込みがありました。ご夫婦だけの方のケースが多いですが、お一人だけの方、子供がいらっしゃる方のケースもあって様々ですね」

——申込される方と相続人との間では問題は発生していませんか？

「うちでは相続人の同意を必要としていません。法律上自分自身の財産は自由に処分できますから。必ず遺言書を作成するよう求めています。特に相続人との間でもめた事例はあまり無いですね」

——利用者の方は別に年金を受給されてらっしゃるのですか？

「ほとんどそうだと思います。特にこちらでは所得調査はしていませんが、中には結構な年金を得ている方もいらつしゃいます。でも無年金の方のケースも中にはあります。二〇〇坪の自宅土地を持っていて、ずっと無職で親の財産を少しずつ売って生活していた方なんです。いよいよ売れるものが自宅土地しかなくなって、この制度を利用して、これはまさに国が企図していたりパスモーゲージによる福祉にはまっているわけですが」

——契約終了時のパターンとしてはどのようなものが多いですか？

「大部分は本人が亡くなられた後、物件を相続人の方が任意売却されて清算終了という形ですね。まれに有料施設に入る為に途中で売却されて終了というのがあります」

——担保価値が下落した場合の対応はどのようなになっていますか？

「担保評価は三年毎に見直しをしていますので、その時に融資限度額も見直します。契約終了後に、担保物件を売却してなお融資残がある場合、最終的なリスクは市が負う形になります。幸いにしてこれまでは担保割れとなつたケースはありませんが、一件だけマ

表：リバースモーゲージ制度の概要比較

	神戸市	武蔵野市
運営主体	社会福祉法人 神戸市社会福祉協議会	財団法人 武蔵野市福祉公社
融資方式	間接方式	直接方式
制度開始年月	旧制度：平成9年12月 新制度：平成13年10月	昭和56年4月
貸付実施機関	民間銀行	武蔵野市
融資対象不動産	神戸市内に所在する土地・建物（土地評価額が約2千万円以上あること）	武蔵野市内に所在する、本人が居住する土地・建物
マンションは担保として可能か？	制度上は可能（評価は土地持分のみ） ※実例は無し	可能（評価は市場での中古買取価格） 築13年以内、専有面積50㎡以上が条件 築23年で貸付打ち切り
使途・金額制限等	・使途は生活費一般。 ・融資限度額及び融資期間に応じて算定される額の範囲内で融資月額を設定（3年毎に見直し再計算あり）。	・生活費1人月額8万円以内 ・医療費月額70万円以内 ・住宅改良費1件100万円以内 ・その他実費（住み込み家政婦費用、固定資産税、介護保険利用者負担分等）
貸付期間	契約時の年齢に応じた厚生労働省簡易生命表による平均余命までの期間以上（通常は平均余命+5年程度）で設定（変更可）	期間設定は任意、1年毎自動更新（契約終了事態発生まで）
融資限度枠	土地評価額の7割	土地……評価額の8割 マンション……評価額の5割以内（現状は45%程度）
融資限度枠の見直し	3年ごとに担保を再評価し、限度枠を見直し	3年ごとに担保を再評価し、限度枠を見直し
連帯保証人	推定相続人2名必要（但し2人いない場合でも貸付可能なケースあり）	不要
推定相続人の同意	全員の同意が必要	不要
貸付利率	貸付金融機関が設定した金利（利子相当金額分を協議会が貸付する）	毎年、3月1日の長期プライムレートを適用（年率5%が上限）
他の福祉サービス利用との併用	特に制限なし	福祉公社の有償在宅サービスの利用者であること
担保価格下落リスクへの対応	3年ごとの評価見直しで融資限度枠を調整する（但し最終的な担保売却時に、売却金額が融資累計額を下回った場合、差損は協議会の負担になる）	3年ごとの評価見直しで融資限度枠を調整する（但し最終的な担保売却時に、売却金額が融資累計額を下回った場合、差損は相続人の債務となるが、相続放棄等の場合は市の負担になることもある）
金利上昇リスクへの対応	3年毎の評価見直し時に貸付金額等を見直すことでリスク回避	利息増加は貸付限度枠内で吸収（貸付可能な空き枠を減らすことでリスク回避）
長生きリスクへの対応	予め平均余命より5年程度長めの融資期間を見込んで金額決定。3年毎の見直し時にも期間自体を見直して調整。（まだ限度額に達した例が無く、その後の取扱いについては未定。契約上は元利一括返済）	融資累計が限度枠に達したら貸付はストップとなるが、一括返済は本人死亡まで凍結している。（規定上は貸付限度額に達した時点で元利一括返済）

（参考）平成19年4月時点でリバースモーゲージ制度を実施した（している）自治体は19ある。

直接方式…武蔵野市、東京都中野区

間接方式…東京都世田谷区、同新宿区、同大田区、同足立区、同台東区、同杉並区、同文京区、同練馬区、大阪市、伊丹市、府中市、西東京市、調布市、藤沢市、神戸市（2団体）、高浜市



武蔵野市福祉公社が入居しているビル

ンションで赤字になりそうな案件が進  
行中です」

——長生きリスクに対してはどのよう  
に対応していますか？

「融資金額の累計が枠一杯になって、  
なおご存命の場合、本来であれば担保  
不動産の売却で全額返済なのですが、  
強制売却等はしておりません。追加融  
資はストップとなりますが」

——市民の方からの問い合わせは多い  
ですか？

「ええ、毎日一件は必ず照会があり  
ますね。あと資料を送ってほしいとか。  
今年（平成一九年）はテレビとかマス  
コミでも立て続けに紹介されたもので  
すから、問い合わせ件数はかなり増え  
ました」

——ありがとうございます。

## 取材を終えて

日本の個人が所有する資産のうち、  
かなりの部分（一説には六〇七割）を  
不動産が占めています。相続が発生し  
た場合に不動産の扱いがまず問題にな  
るのは、不動産が財産全体に占める割  
合が大きいからこそです。しかもその  
大部分は、高齢者が所有しているの  
です。この膨大な資産が有効活用されず  
に次世代に引き継がれている一方で、  
少子化に伴う年金財源の枯渇が心配さ  
れています。リバースモーゲージは将  
来的には年金問題解決への切札となる  
可能性を秘めています。

ただ今後の普及のためには超えなけ  
ればならないハードルが多く存在しま  
す。いわゆる三大リスク（担保価値下  
落、金利上昇、長生き）を誰がどのよ  
うに負うのか。全部利用者にリスクを  
負わせると、利用条件が厳しくなり利  
用者にとってのメリットが無くなりま  
す。これについては最終的に国がリス  
ク（の一部）を引き受けることで、解  
決が可能なのではと思われれます。また、  
建物の評価が殆どゼロで、土地に頼ら  
ざるを得ない担保評価の現状も（特に  
マンションについては）改善される必  
要があります。ただこれは日本人の「新  
築好き」が変わらない限り難しそうで  
す。

しかし最大のネックは、リバースモ  
ーゲージの実務に精通した人材が絶対  
的に足りないことでしょう。神戸の取  
材では、間接方式のため取り扱って  
ける金融機関をかなり手広く募ったけ  
れども、結局引き受けた銀行は一行の  
みだったというものでした。また武蔵  
野市の取材でも、他の自治体で件数が  
少ない（あるいは制度すらない）のは、  
財政的な事情もさることながら「やる  
気がない」からではないか、というお  
話を聞きました。いずれにせよノウハ  
ウを持った人材が少ないことが、全体  
としての消極的な姿勢につながってい  
るのではとの印象を受けました。リバ  
ースモーゲージは人間が作る制度です  
から、不都合な点があればそれをカバ  
ーするシステムを作り上げることが不  
可能ではないと思われれます。豊かで明  
るい老後生活を実現させる手段として、  
もっと多くの方々がりバースモーゲー  
ジを知り、より良い制度へと練り上げ  
てゆく必要があると思われました。

取材



前村 浩一

地方公務員等ライフプラン協会