

元国税専門官からのひとこと～リバースモーゲージ～

リバースモーゲージとは、「リバース=逆」「モーゲージ=抵当・抵当権」という直訳であり、自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済するという仕組みです。いわば、高齢者向けの貸付制度といえるでしょう。

日本のリバースモーゲージは、金融機関や各都道府県の社会福祉協議会が取扱いをしています。金融機関が取扱うリバースモーゲージには、「住宅金融支援機構と提携して貸付を行うもの」と「金融機関独自で行うもの」などがあります。金融機関が取扱うリバースモーゲージでは借入人が生存中に毎月利息分のみを支払い、元金は借入人の死亡後に相続人が自宅を売却することなどにより一括で返済します。一方、社会福祉協議会が取扱うリバースモーゲージでは、借入人の死亡などの理由で契約が終了したときに、相続人が借入元金および利息の返済をすることが必要です。どちらの場合も毎月の支払額を抑えることができるため、老後の生活での限られた資金を有効に活用することが期待できます。

リバースモーゲージには、①「長生きリスク」と②「金利上昇リスク」、③「不動産価格下落リスク」という3大リスクがあるといわれます。

① 家を失い、借金が残る「長生きリスク」

存命中にローンの受け取り総額が融資限度額に達した場合は、その後の融資が途絶えてしまい生活に支障がでてきてしまいます。また、リバースモーゲージは死亡後に自宅を売却して返済することが一般的ですが、金融機関によっては契約期間（最終返済期限）が設けられているケースがあります。想定よりも長生きし、契約期間が終了してしまった場合、元金と利息を一括返済しなければなりません。もし一括返済できなければ、契約者が存命でも自宅を売却して一括返済する必要があります。自宅を売却して返済する際、自宅の売却価格よりも借入金残高が多かった場合には、差額の借入金残高が残ってしまい、最終的には自宅も失い、借金だけが残るリスクがあります。利息を含めた債務を一括で返済することは、高齢の契約者にとって非常に難しい問題です。本来なら喜ばしいことである長生きが、リバースモーゲージでは大きなリスクとなってしまいます。

② 融資を受けられる金額が少なくなる「金利上昇リスク」

リバースモーゲージでは、変動金利型、一定期間の固定金利型のものが多いです。そのため、契約期間中に金利が上昇した場合は、借入残高が増えて担保割れとなるリスクがあります。契約期間の途中で融資可能金額の上限に達してしまい、当初想定よりも融資を受けられる金額が少なくなります。また、月々の返済額が膨らむリスクもあります。リバースモーゲージは、不動産を担保とした融資となるため、原則として、契約が終わるまで利息分は月々返済しなければならないため、金利上昇により返済負担が増えてしまいます。

③ 担保の評価額が下がる「不動産価格下落リスク」

リバースモーゲージの融資額は、契約時の担保（不動産）評価額に応じて決められます。担保評価では、不動産価値が大幅に下落すると担保割れのおそれがあるため、「土地」が重視されています。契約後は、一定期間ごとに担保価値を見直し、評価額が下落した場合には融資限度額を下げられるリスクや場合によっては融資が止まってしまう恐れがあります。融資限度額が下げられ、借入残高が限度額を上回った場合には、

差額を返済しなければなりません。また、リバースモーゲージは、債務者が亡くなった場合、一般的には担保とした不動産を売却して借入金を全額返済することになりますが、想定よりも担保物件の不動産価格が下落して売却金額が借入額に満たない場合は、相続人（子どもなど）が足りない分の返済を負担しなければなりません。評価額の下落は、融資額が下がるだけでなく、返済にも大きく関わります。

次に、借入人が負うリスクを緩和して普及している米国のリバースモーゲージを見てみましょう。

米国のリバースモーゲージ (HECM)

HECM (Home Equity Conversion Mortgages)は米国の住宅都市開発省が1989年に開発したリバースモーゲージ商品です。住宅資産転換融資と訳されます。HECMでは、融資するのは各民間金融機関であり、連邦政府は高齢者の返済を保証しています。

民間金融機関にとっては、リバースモーゲージを高齢者に対して行う際には、高齢者の死亡時に一括返済されるので、高齢者が長生きをすれば、その長い年月において担保不動産の価格が下落し、一部返済不能に陥る危険性が高くなります。HECMでは、このような民間金融機関の抱える不動産値下がりによる損失リスクをなくすために、国が高齢者に代わって返済不能部分の返済を肩代わりするという保険の仕組みが設けています。この保険は、FHA（連邦住宅庁）保険と呼ばれています。このFHA保険などによってHECMは最も安全なリバースモーゲージ商品となり、米国のリバースモーゲージの利用者全体の約3分の2がこのHECMの利用者となっています。

米国のHECMは、貸付機関にとっては前述の3大リスクが、消費者にとっては①貸付機関の破綻リスク②自ら退去するか死ぬまでの配偶者を含めた居住継続の保証、③長寿によって融資期間が延び、金利による融資限度額（MCA）以上の債務超過が生じても、担保とした住宅の売却収入以上の返済義務はないノンリコース条件融資であることなどが、同法と連邦住宅・都市開発省（HUD）の連邦住宅庁（FHA）が運営する公的融資保険制度によって担保されています。

日本のリバースモーゲージは、米国のようなノンリコース・終身年金融資・期中無返済という3条件を満たしておらず、これが普及しない大きな要因となっていると考えられています。