

リバースモーゲージについて質問がありました。

リバースモーゲージとは、自分の不動産を担保に老後の生活資金を借りて、死亡時にその不動産を売却することで借入金を返済する制度のことだ。

この制度のメリットは、不動産はあるけど収入（年金）や貯蓄が少ない高齢者が自分の家に住み続けて生活資金の確保ができるってことらしい。

この国は年金減額や医療費負担増大や消費増税なんかで高齢者の生活は深刻化しているし、高齢者世帯数は年々増加していて、5年後は全世帯数の37%になるらしい。

昭和56年に東京都武蔵野市が導入したけど、バブル崩壊で不動産価格が下落して利用が超少なくてポシャったらしい。最近では大手住宅メーカーと金融機関が中心となってリバースモーゲージを使っての住み替え大作戦をしているらしいけど、資産の担保割れになる「3大リスク」があるため、なかなか利用が増えない状況だという。

3大リスクとは、契約期間中に金利が予想外に上昇して借入残高が増加したり、利用者が予想外に長寿で存命中に借入金残高が不動産評価額を超えたり、契約期間中の担保の不動産価値が下落したりといったものだ。

それと、築20年を超える建物価値をゼロ査定とするので貸し手が土地だけに限定して担保評価を行うのが現状だし、マンションだと土地を担保にできないからリバースモーゲージの対象外になっている。

マンション居住世帯はどんどん増加傾向にあるので、一定の性能基準があって管理体制が良好なマンションや持ち家ならリバースモーゲージの対象に含めるような前向きな取り組みをしてくれないと、将来のリバースモーゲージに期待はできない。

政治と行政と民間組織がここで一発、普及に向けたチャレンジをしてほしい今日この頃なわけだ。