

リバースモーゲージとは？

リバースモーゲージとは「持ち家のある高齢者が、その家を担保に老後の生活費などを一時金または年金形式で借りられる貸付制度」のこと。リバースとは「逆」、モーゲージとは「抵当」を意味する英語です。一部の自治体が運営していたり、銀行などが金融商品として扱っています。

通常、銀行が個人に融資を行なう場合、貸倒れを防ぐため不動産などの抵当を供することが求められます。もしも返済不能になったときに、その不動産を競売にかけて売却金額を融資残高に充当するためです。普通の融資は債務者が毎月返済を続けることで、債務額が徐々に減額していきます。しかし、リバースモーゲージの場合は、逆に債務額が年月とともに増えていきます。理由は、リバースモーゲージが貸付ける段階から担保となる不動産による一括返済を前提にしている融資制度だからです。借金である以上、いつかは返済しなければなりません。通常は、債務者である年配者が死亡した後に抵当に供された不動産が売却され、債務回収されます。

このように年配者が住み慣れた家を抵当には入れつつも、そこを老後も離れることなく住み続けられること。そして、一定の生活費を受取れることです。また、通常の住宅ローンとは違い、高齢でも借りられることは高齢者にとってありがたい制度でしょう。

リバースモーゲージの問題点

① 債務者の長生きリスク

通常、リバースモーゲージは債務者である年配者の死亡後に不動産を売却して債務回収することを予定していますが、予想よりも長生きをして、もし債務額が不動産の評価額を超えてしまうと、担保割れしてしまいます。そこで、たとえば20年など、リバースモーゲージには契約期間が定められているケースがあります。

契約期間を超えて債務者が長生きした場合、債権者側は、利息を含めた債務を一括で返済するように求めますが、高齢者である債務者が返済できない場合は、債務回収のために抵当権が実行され、債務者は家を失うことになります。それまで受取っていた融資が停止され、生活費も確保できなくなる事態が発生しかねません。(リバースモーゲージの融資期間を「終身」としている自治体や金融機関もあります。)

② 不動産下落リスク

リバースモーゲージ契約時の不動産価額に応じて、その後一定期間受取れる融資額が決められます。しかし、契約期間中に不動産市場が低迷するなどして不動産評価額が下がれば、担保割れとなり、債務回収の元手は不動産のみのため、債権者である金融機関や自治体は融資額を少なくしたり、場合によっては融資を停止したりするかもしれません。

また日本では不動産評価額のうち、「建物」部分はあまり評価されず、大部分は「土地」に準じて不動産評価額が決められます。そのため、リバースモーゲージは一軒家を自宅としている人が主な対象者となり、マンション住まいの場合は条件が厳しく設定されていることが多いようです。

③ 金利上昇リスク

リバースモーゲージは融資ですので、融資にかかる利息が上昇した分、定期金の打ち切り時期が早まる可能性があります。

