

厚生科学研究費補助金による助成研究  
(政策科学推進研究事業 H11-政策-012)

# リバース・モーゲージ制度が日本経済 に及ぼす波及効果に関する調査研究

—米国の事例と高齢者の実態分析を通して—

平成 12年 3月

主任研究者：小嶋 勝衛（日本大学理工学部長・教授）

分担研究者：根上 彰生（日本大学理工学部・助教授）

分担研究者：宇於崎 勝也（日本大学理工学部・専任講師）

研究協力者：劉 銑鍾（日本大学理工学研究科博士課程

・日本学術振興会特別研究員）

## はじめに

日本の高齢化は欧米の先進国にも類を見ない早さで進行しており、2015年頃には、4人に1人が65才以上の高齢者になることが予測されている。1997年10月の『国土審議会計画部会審議経過報告』には「少子化、高齢化が進行する中で、子供を安心して生み育てられるとともに、高齢者等が安心して暮らし、また社会参加を通じて生きがいを感じることものできる、豊かな長寿福祉社会を実現する必要がある」と述べ、21世紀を目前にして、活力があり、生涯を通じて健やかな安定した生活を過ごせるような長寿社会を構築することが、日本の重要な政策目標となっている。さらに、年金制度の見直しが盛んに論議されており、少子化の進行、年金財政の逼迫から年金給付水準の低下等、抜本的な改革が急がれている。

こうした中で、将来の高齢者がゆとりある生活を送るためには、福祉や社会保障のみならず、自助努力が欠かせない状況になっていくものと考えられる。したがってリバース・モーゲージ制度は、個人年金や企業年金、貯蓄などに加えて選択肢のひとつとなるものと期待されている。

少子・高齢化の進展、年金受給の危機感の高まりなどにより、高齢期の生活保障・生活設計のための選択肢のひとつとして、リバース・モーゲージ制度が研究者や福祉担当者により注目されるなか、1999年6月4日に発表された「経済戦略会議の答申（234項目）に対する各省庁の検討状況」における『経済戦略会議答申に盛り込まれた各種提言に対する政府の検討結果』には、「提言項目名（項目番号：230、分類：B）：高齢化社会への対応、介護目的の賃貸住宅、リバースモーゲージの導入等（リバースモーゲージの導入）」が盛り込まれ、政府レベルでもリバース・モーゲージ制度の導入に向けて具体的に検討する方針を明らかにした。（<http://www.kantei.go.jp/jp/senryaku/990607kentokeka.html>）

本調査では、こうした背景をふまえ、文献調査により、アメリカ合衆国におけるリバース・モーゲージ制度の現況を明らかにし、日本においてリバース・モーゲージ制度の具体化・普及に向けての提案の基礎資料として提示することを第一の目的としている。また、日本の高齢期世帯に対するアンケート調査により、高齢期の生活や資産活用にあたっての現況を明らかにし、リバース・モーゲージ制度に対する関心、これからの利用意向などについて分析を行うことでリバース・モーゲージ制度の有効活用に向けての資料とすることを第二の目的としている。

この報告書をもとに、より一層の調査・研究の積み重ねにより、リバース・モーゲージ制度の普及につながる具体化的な提案がなされることを期待したい。

平成12年3月

研究代表 小嶋勝衛

## 研究会メンバー

主任研究者 小嶋 勝衛（日本大学理工学部長・教授）

分担研究者 根上 彰生（日本大学助教授）

分担研究者 宇於崎勝也（日本大学専任講師）

研究協力者 劉 銑鍾（日本学術振興会特別研究員）  
（日本大学大学院理工学研究科博士課程）

（平成12年3月現在）

# 調査の概要

## I. 調査の目的

本格的な高齢社会への進展のなかで、高齢者が住み慣れた環境で、安心して自立した生活ができる住まいが必要となっている。本調査の目的は二つある。第一に、アメリカ合衆国のリバース・モーゲージ制度の現況に対して文献調査により明らかにし、日本におけるリバース・モーゲージ制度の普及・具体化につながる資料として整理すること。第二に、高齢期における生活環境および資産の保有状況等に関するアンケート調査をとおして、望ましい老後生活のあり方をさぐり、この結果から高齢期世帯の日常生活および将来の意向に関する、現況を明らかにする。持ち家高齢世帯にとって経済的助力となり得る「リバース・モーゲージ制度」の有効活用方策を得るものである。

## II. 文献調査の方法

アメリカ合衆国において、実施されているリバース・モーゲージ制度（広義）の現況を以下の文献をとおして探り整理する。

1. Reverse Mortgages for Beginners : A Consumer Guide to Every Homeowner's Retirement Nest Egg ( by Ken Scholen,NCHEC(the National Center for Home Equity Conversion) Press ,June 1998)
2. Your New Retirement Nest Egg : A Consumer Guide to the New Reverse Mortgages Paperback 2nd edition ( by Ken Scholen,NCHEC(the National Center for Home Equity Conversion) Press ,February 1996)
3. Reverse Mortgages : A Lawyer's Guide to Housing and Income Alternatives (by David A. Bridewell (Editor), Charles Nauts (Editor) ,Amer Bar Assn., April 1997)

※関連 URL

<http://www.hud.gov/reverse.html>

<http://www.fanniemae.com/singlefamily/products/markets/>

emg\_home\_keeper.html  
<http://www.reversemortgage.org/hecm.htm>  
<http://204.254.118.5/hecc/fcshtnet.html>  
<http://www.reverse.org/>  
<http://www.ffsenior.com/explain.htm>

### Ⅲ. アンケート調査の方法

1. 調査地域：東京都中野区
2. 調査対象：中野区に居住する50歳～84歳の世帯主（男女）
3. 標本数：1,000

中野区の人口は、表1-1のように約30万人であるが、調査対象となる50歳～84歳までの人口はおよそ10万人である。本調査では調査対象年齢層の母集団の1%である1,000人を標本として抽出した。

表1-1 中野区の人口と世帯数

中野区		基準日：1999.1.1
人口(外国人登録を含む)	304,671人	
世帯数	164,293世帯(1世帯あたり1.9人)	

表1-2 中野区50歳～84歳の男女別人口

	男性	女性	計
50-54歳	10,435	10,297	20,732
55-59歳	9,142	9,735	18,877
60-64歳	7,878	9,395	17,273
65-69歳	7,011	8,905	15,916
70-74歳	5,426	7,533	12,959
75-79歳	3,256	5,685	8,941
80-84歳	2,236	3,877	6,113
計	45,384	55,427	100,811

4. 標本抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出（以下のように19町から母集団の人口と性別に比例し、標本を抽出した）

表1-3 中野区の町別男女人口

町	母集団				抽出			抽出率 (%)
	男性	女性	計	構成比	男性	女性	計	
南台	2,940	3,592	6,532	6.48	30	35	65	6.5
弥生町	3,353	4,097	7,450	7.39	33	41	74	7.4
本町	3,965	4,845	8,810	8.74	39	48	87	8.7
中央	3,829	4,677	8,506	8.44	38	46	84	8.4
東中野	2,761	3,374	6,135	6.09	27	33	60	6.0
中野	3,567	4,358	7,925	7.86	36	43	79	7.9
上高田	2,980	3,641	6,621	6.57	30	36	66	6.6
新井	2,248	2,746	4,994	4.95	23	27	50	5.0
沼袋	2,131	2,604	4,735	4.70	21	26	47	4.7
松ヶ丘	896	1,094	1,990	1.97	9	11	20	2.0
江原町	1,367	1,671	3,038	3.01	14	16	30	3.0
江古田	1,816	2,218	4,034	4.00	18	22	40	4.0
丸山	638	780	1,418	1.41	6	8	14	1.4
野方	2,946	3,600	6,546	6.49	30	35	65	6.5
大和町	2,180	2,664	4,844	4.81	22	26	48	4.8
若宮	1,912	2,335	4,247	4.21	19	23	42	4.2
白鷺	1,933	2,361	4,294	4.26	20	23	43	4.3
鷺宮	2,002	2,446	4,448	4.41	20	24	44	4.4
上鷺宮	1,910	2,334	4,244	4.21	19	23	42	4.2
計	45.01%	54.99%	100,811	100	454	546	1000	100

注)中野区の50歳から84歳までの全母集団から構成比により住民基本台帳から無作為で抽出した。

資料：第39回中野区統計書平成11年(1999年)

5. 調査方法：調査対象者への郵送による調査票の配布・回収

6. 調査期間：平成11年10月7日～10月22日

7. 回収結果：回収数286票（回収率28.6%）

8. 有効回答：286票（回収数の100%）

9. 調査事項

- 1) 住まいに関する事項
- 2) 公的年金、生活資金に関する事項
- 3) 「リバース・モーゲージ制度」に関する事項
- 4) 住み方や暮らし方に関する理念
- 5) 基本属性に関する事項（フェイスシートによる）
- 6) その他

表1-4 調査項目および回答形式一覧

大分類	問	付問	調査項目名	回答形式	選択指数	回答数
住まい	問1		居住年数	単一回答	6	1
	問2		近隣との付き合い	単一回答	4	1
	問3		地域に対する愛着	単一回答	4	1
	問4		住まいに対する満足度	単一回答	4	1
		付1	不満のところ	無制限複数回答	9	1~9
	問5		居住継続(転居)意向	単一回答	4	1
	問6		住宅の建て方	単一回答	5	1
	問7		住宅の所有関係	単一回答	5	1
	問8		家賃(毎月)	単一回答	6	1
		付1	経済的なゆとりがない原因	単一回答	4	1
	問9		住宅の取得方法	単一回答	4	1
	問10		住宅購入時の年齢	自由記入		
	問11		時価評価額	自由記入		
問12		住宅の買い替え意向	単一回答	4	1	
問13		住宅ローン利用有無	単一回答	2	1	
	付1	住宅ローンの返済期間	自由記入			
	付2	住宅ローン返済終了有無 返済中	単一回答 自由記入	2	1	
公的年金・生活資金	問14		加入中の公的年金	無制限複数回答	5	1~5
	問15		公的年金受給有無	単一回答	2	1
		付1	公的年金の受給額	単一回答	9	1
		付2	主な収入源	制限複数回答(5つ)	10	1~5
		付3	一ヶ月の生活費	自由記入		
		付4	生活のゆとり	単一回答	4	1
		付5	生活のゆとりが生じる金額	自由記入		
	付6	将来の生活費に対する不安の有無	単一回答	4	1	
問16		将来の主な収入源	制限複数回答(5つ)	10	1~5	
付1	十分な貯蓄の有無	単一回答	4	1		
リバース・モーゲージ制度	問17		制度の認知度	単一回答	2	1
	問18		制度への関心有無	単一回答	4	1
		付1	制度への利用意向	単一回答	4	1
		付2	利用したくない理由	無制限複数回答	7	1~7
	問19		住居資産の運用意向	単一回答	7	1
	問20	(1)	制度の利点	無制限複数回答	8	1~8
		(2)	制度の欠点	無制限複数回答	6	1~6
問21		主管するところ	単一回答	5	1	
問22		制度が充実した場合、何が変わるか	無制限複数回答	9	1~9	
政策・一般	問23	付1	住まいの整備は公共/民間資本	単一回答	2	1
		付2	住宅は資産価値/利用価値	単一回答	2	1
		付3	持ち家派/賃貸派	単一回答	2	1
		付4	定住派/住み替え派	単一回答	2	1
		付5	相続派/非相続派	単一回答	2	1
		付6	老後の世話は子孫に頼る/福祉に頼る	単一回答	2	1
問24		高齢者の基準年齢	自由記入			
フェイスシート	F1		性別	単一回答	2	1
	F2		年齢	単一回答	7	1
	F3		子供有無	単一回答	2	1
	F4		世帯の構成	単一回答	7	1
	F5		主な職業	単一回答	8	1
	F6		現在仕事の有無	単一回答	2	1
	F7		世帯全体の金融資産額	単一回答	8	1
	F8		世帯の総収入額	単一回答	10	1
	F9		意見・感想	自由記入		

# 目 次

はじめに .....	I
研究会メンバー .....	II
調査の概要 .....	III
第一部 アメリカ合衆国におけるリバース・モーゲージ制度 .....	1
第1章 住宅資産転換プラン（広義のリバース・モーゲージ制度） .....	2
第1節 基本原理 .....	2
第2節 制度のパターン .....	3
第3節 歴史と現在の状況 .....	4
第4節 主要制度の概要 .....	5
1. 延べ払い融資制度（Deferred Payment Loan : DPL） .....	5
2. 固定資産税延納制度（Property Tax Deferral : PTD） .....	6
3. HUD住宅資産転換モーゲージ（HUD-HECM） .....	6
1) 適用要件 .....	7
2) 保険 .....	7
3) 保険料 .....	7
4) 融資形式 .....	8
5) 利率 .....	8
6) 融資限度額 .....	8
7) 返済方法 .....	9
8) リスク・ヘッジ方法 .....	9
(1) 利用者側のリスク・ヘッジの方法 .....	9
(2) 融資主体側のリスク・ヘッジの方法 .....	9
9) HECMの特徴 .....	9
10) 長所 .....	10
11) 短所 .....	10
4. Home Keeper .....	10
1) 適用要件 .....	11
2) 融資限度額 .....	11
3) リスク・ヘッジ方法 .....	11
4) 特徴 .....	11
5. セールリースバック（Sale Leaseback） .....	12
1) 長所 .....	12
2) 短所 .....	12



第5節 HUD-HECMの成果及び問題点	12
1. 成果	12
2. 問題点	13
3. 問題解決に向けての対応策	14
4. 今後の課題	14
5. 公的機関の役割	14
第二部 高齢期の意識調査	16
第1章 高齢期の住まいと生活	17
第1節 調査対象者の基本属性	17
1. 調査対象者の状況	17
1) 世帯主の性別・年齢	17
2) 世帯の構成	17
3) 主な職業	18
4) 子供の有無	18
5) 現在の仕事の有無	19
6) 世帯全体の金融資産額	20
7) 世帯の総収入額（年収）	20
8) 住宅の建て方	21
第2節 現在の住まい	22
1. 住居環境	22
1) 居住年数	22
2) 近隣との付き合い	26
3) 地域に対する愛着	28
4) 住まいに対する満足度	29
5) 不満があるところ	33
6) 居住継続（転居）意向	36
2. 持ち家世帯	40
1) 持ち家率	40
2) 持ち家の種類	44
3) 持ち家の評価額	45
4) 住宅の取得方法	48
5) 住宅の買い替え意向	48
6) 住宅ローンの利用有無	49
7) 住宅ローンの返済期間	50
8) 返済金額（毎月）	52
9) 住宅購入時の年齢	53
3. 賃貸世帯	54
1) 家賃	54
2) 住宅購入意向	54

第3節 年金と生活 .....	55
1. 公的年金 .....	55
1) 加入している公的年金 .....	55
2) 公的年金の受給有無 .....	55
2. 年金生活者 .....	57
1) 年金世帯の主な収入源 .....	57
2) 公的年金の受給額 .....	58
3) 1か月の生活費 .....	62
4) 生活のゆとりの有無 .....	63
5) 生活のゆとりが生じる金額 .....	67
6) 将来の生活費に対する不安の有無 .....	69
3. 現役世帯（非年金世帯） .....	72
1) 現役世帯が期待している将来の主な収入源 .....	72
2) 十分な貯蓄の有無 .....	74
第4節 高齢期における資産活用 .....	75
1. リバース・モーゲージ制度 .....	75
1) リバース・モーゲージ制度の認知 .....	75
2) リバース・モーゲージ制度の関心 .....	76
3) 制度の利用意向 .....	79
4) 利用したくない理由 .....	80
5) 住居資産の運用意向 .....	81
6) リバース・モーゲージ制度の利点 .....	83
7) リバース・モーゲージ制度の欠点 .....	85
8) リバース・モーゲージ制度を主管部署 .....	87
9) リバース・モーゲージ制度が充実した場合、何が変わるか .....	88
第5節 価値観 .....	90
1. 高齢者住宅政策の参考 .....	90
1) 住まいの整備の主体は .....	90
2) 住宅の価値は .....	91
3) 賃貸か持ち家か .....	92
4) 定住か住み替えか .....	93
5) 相続について .....	95
6) 老後の世話は誰が .....	96
7) 高齢者と呼ばれる年齢 .....	97
第2章 リバース・モーゲージ制度への関心 .....	99
第1節 有意差による分析 .....	99
1. 世帯の構成 .....	99
2. 年齢 .....	100
3. 公的年金の受給額 .....	101
4. 世帯全体の金融資産額 .....	102

5. 世帯の総収入 .....	103
6. 1か月の生活費 .....	104
7. 居住用不動産の資産評価額 .....	105
8. 住宅の所有関係 .....	106
9. 資産運用意向 .....	107
10. 相続意向 .....	107
11. 継続居留意向 .....	108
12. 年金受給有無 .....	108
第2節 まとめ .....	109
第三部 集計結果 .....	110
1. 調査票および単純集計 .....	111
2. 自由回答 .....	123
1) 経済的な面（年金・税金・生活費） .....	123
2) リバース・モーゲージ制度 .....	123
3) 行政への要望 .....	127
4) 家族関係・人間関係 .....	129
5) 社会との関わり .....	129
6) 生活設計全般 .....	130
7) その他 .....	131

# 第一部 アメリカ合衆国における リバース・モーゲージ制度

# 第一部 アメリカ合衆国における リバース・モーゲージ制度

アメリカ合衆国においても、わが国と同様に高齢化が進展している。現在の高齢者人口比率は12.9%であり、これがピーク時である2025年には19.8%にまで達するものと予想されている。また高齢者を取り巻く不動産の状況についてみると、80%を超える高齢者が不動産を所有しており、そのうち62%は住宅ローンを完済している。

アメリカ合衆国でのリバース・モーゲージ制度は、1960年代に登場した比較的新しい制度であり、最近では多様な住宅資産転換プラン（広義のリバース・モーゲージ制度）がアメリカ合衆国各地で展開されている。しかしながら、これらのプランはなお初期の段階といえ、大部分のプランは現在のところ地域を限定して供給されているに過ぎない。しかし、今日では徐々に供給される地域も広がり、高齢者の生活に浸透・定着しつつあり、新たな住宅資産転換プランの開発も継続して行われている。

住宅資産をいかに有効活用するかは、その保有者の人生において最も重要な意思決定事項のひとつである。各人の「終のすみか」として、「資産」として、他の動産資産との兼ね合いのなかで、個別の条件を十分勘案した上で決定する必要がある。住宅は高額な不動産であるため、各人の生涯にわたる全財政プラン、生活設計といったより広いコンテキストに立って、住宅資産転換プランの利用を図るべきと考えられる。

## 第1章 住宅資産転換プラン （広義のリバース・モーゲージ制度）

### 第1節 基本原理

広義のリバース・モーゲージ制度としてとらえることのできる「住宅資産転換プラン」の各商品・制度は、それぞれの企画意図は異なるが、いくつかの点で共通点がある。以下に示す共通点が住宅資産転換プランの基本原理といえる。

①利用にあたっていくらかのコスト（申請料・契約手数料・保険料等）がかかる。

極めて安い場合もあれば極めて高い場合もある。いくつかのケースにおいては、生存期間の長さや住宅価格の変化度によって全コストが規定されている。

- ②多くの資産を現金化するほど、残余資産は少なくなる。
- ③資産が大きいほど現金化できる金額が大きくなる。
- ④住宅資産を保有しない借家人、住宅資産を保有していても負債が大きい人は、住宅資産転換プランを利用することができない。
- ⑤なにがしかのリスクを含む。リスクを軽減したりなくしたりする方法もあるが、それは手数料等のコスト増もしくは低い便益を意味する。最も重要なリスク回避の方法は、いくつかのプランを比較検討のうえ、それらの特徴を熟知して、自身のニーズに最も合致したプランを選ぶことである。

## 第2節 制度のパターン

住宅資産転換プランには、いくつかのパターンがある。銀行やローン提供機関などの民間機関によるものや、州・地方自治体など公的機関によるものがある。さらに、非営利組織も、住宅資産転換プランの開発や利用者への情報提供、カウンセリングにおいて、重要な役割を果たしている。

住宅資産転換プランのパターンの中で最も根本的な違いは、住宅資産を担保にお金を借りるか（ローン・プラン）、住宅資産を売却してお金を受け取るか（売却プラン）の違いである。ローン・プランはさらに、借入金の使用目的が限定されているか否かによって二つに分類できる。目的が限定されないものが、狭義のリバース・モーゲージ制度である。狭義のリバース・モーゲージ制度には、保険がついているものとついていないものがある。

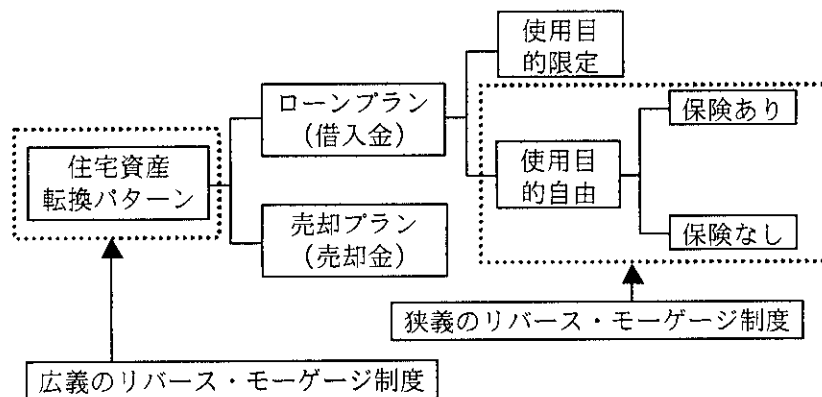


図1. リバース・モーゲージ制度のパターン

### 第3節 歴史と現在の状況

アメリカ合衆国におけるリバース・モーゲージ制度の歴史は、1960年代のDPL(Deferred Payment Loan:延べ払い融資制度)およびPTD(Property Tax Deferral:固定資産税延納制度)まで遡ることができる。これらは主に地方自治体による公的な用途(使用目的)限定プログラムであり、前者は住宅の修繕・改築に対しその費用を一時金で融資する制度であり、後者は高齢住宅所有者を対象として固定資産税の延納措置であり、清算は住宅の売却後に行われるというものであった。

これらの公的なプログラムは、融資された資金の用途が限定されており、低所得の高齢者や未亡人の救済といった福祉目的の色合いが強い。そのため、これらのプログラムは実施当時、画期的な福祉政策の一手法として注目を集めたが、DPLについては地方自治体が拠出する予算の問題から全ての希望者に対して利用可能ではないなどの問題も同時に抱えていた。なお、PTDは現在でも多くの高齢者に利用されている。

1980年代に入ると、インフレーションの進展により高齢者の実質収入が低下し、ストック資産が相対的に増加した。これに着目した民間の金融機関が相次いで無保険リバース・モーゲージ制度関連商品の販売を開始した。なかでも1983年にAmerican Homestead社によって開発されたIRMA(Individual Reverse Mortgage Account)は、初めての無保険リバース・モーゲージ制度として注目を集め、3000件を超える融資契約を結んだ。しかし、その後の不動産価格の下落等によりこれらの商品は以降の新規契約の停止などに追い込まれた。さらに、無保険のリバース・モーゲージ制度は商品としての魅力に限界があり、その後、貸手引受保険付リバース・モーゲージ制度およびHECMが出現するに至った。

住宅資産の活用制度は不動産価格の下落という厳しい状況下におかれたが、アメリカ合衆国の研究者の間では、近い将来に到来する高齢化社会に向けて、多角的に制度の再検討が行われていた。こうした動きの中で、アメリカ合衆国連邦議会は1987年に住宅・コミュニティ開発法を制定し、リバース・モーゲージ制度市場の育成に向けての基礎を確立した。こうして開発された制度が、HUD(Department of Housing and Urban Development:住宅・都市開発省)によって1989年から開始されたHECM(Home Equity Conversion Mortgage:住宅資産転換モーゲージ)であった。当初、この制度は期限付きのパイロットプランであったが、現在ではその期限は2000年9月まで延長されている。

HECMがアメリカ合衆国全土で広く認知されるようになると、民間金融機関もHECMを模範として新たなリバース・モーゲージ制度関連商品を提供するようになった。さらに、1996年から半官半民のFNMA（Federal National Mortgage Association：連邦抵当金庫）がHECMよりも融資限度が高いリバース・モーゲージ制度の最終形ともいわれる“Home Keeper”の提供を開始した。

また、近年ではHECMが開始されて10年が経過し、リバース・モーゲージ制度に対する認知度が向上するなど、リバース・モーゲージ制度事業における基盤整備が進んだことから、最近では新規参入する民間機関も増加しつつあり、アメリカ合衆国のリバース・モーゲージ市場は盛り上がりを見せている。

現在市場の主流となっているのは、HECM、Home Keeperと民間数社の商品であり、これら商品はすべてモーゲージ保険付のリバース・モーゲージ制度であり、金利上昇や不動産価格下落による担保切れリスクを回避することを意図したものになっている。

なお、アメリカ合衆国のリバース・モーゲージ制度の市場では、低額不動産保有者はHECMを、高額不動産所有者は民間商品を、そして中間層はHome Keeperを利用するというように商品・制度のすみわけが行われている。

#### 第4節 主要制度の概要

##### 1. 延べ払い融資制度（Deferred Payment Loan：DPL）

最もシンプルな住宅資産転換プランであり、住宅の修復・改善を目的としたローンである。このローンは一般に無利子か極めて低利である。利用者は死亡、転居、住宅売却のいずれかの状況となるまでDPLを返済する必要はない。利用者が住宅に住み続ける限り返済義務を繰り延べることができる。

地方自治体が融資主体となるケースが圧倒的に多いため、すべてのプログラムが全く同一の条件で運用されているわけではない。多くのプログラムに共通する適用要件は収入と資産が一定以下であること、住宅価格、住宅形態や場所が条件を満たすこと、年齢が一定以上であること、住宅を担保とした負債がないこと等である。

なお、一般に住宅の修復・改善は、住宅をより安全・快適で使いやすくし、よりエネルギー効率を高めるものに限られ、単なる内装・外装の改善のためにはこの制度は利用できない。



## 2. 固定資産税延納制度 (Property Tax Deferral : PTD)

アメリカ合衆国で最も広くゆきわたった住宅資産転換プランであり、さまざまなプログラムが州および地方自治体によって運用されている。これらのプログラムは利用者が州、地方自治体から借金により固定資産税を支払うものである。利用者は死亡、転居、住宅売却のいずれかの状況となるまで返済する必要はない。つまり、自宅に住み続ける限り、固定資産税の支払いを繰り延べることができる。借入金で固定資産税を支払い続けている形となるので税金滞納者にはならない。

PTDはすべて利用者の自発意志にもとづくものである。毎年その年の固定資産税を延納するかどうかを利用者側で決める。利子はほとんどが6%と8%である。利用者は死亡、転居、住宅売却時に延納した固定資産税の全額プラス利子を州、または地方自治体に返済しなければならない。

PTDは州内の全地方自治体で同一ルールで運用される州もあれば、州によっては地方自治体に州のガイドラインの範囲内で独自のルールを作ることを許可している場合もある。中には地方自治体のみで裁量で運用されているプログラムも見られる。多くのプログラムでは利用者が毎年固定資産税の全額を借入できるようになっている。しかし、同時に借りられる固定資産税の累計額には制限が設けられている。一般にこの制限は住宅価格や住宅資産に対する比率によって決められる。ほとんどのプログラムには利用者が65歳以上という年齢条件が設定されているが、年齢条件がもっと若い場合や設定されていないところもある。さらに、利用者の収入制限があるプログラムもあれば、州によってはない場合もあるなどさまざまなパターンが見られるが、共通することとして、通常、現在の住宅を担保とした負債額に制限が設けられている。

## 3. HUD住宅資産転換モーゲージ (HUD-HECM)

HUD-HECMは1987年、住宅・コミュニティ開発法により改正された住宅法で骨子が定められ、HUDが商品開発の主体となり1989年から販売が開始された。契約件数は1997年1月現在で約18,000件までに達している。この制度の融資主体は、HUDの承認を受けた民間金融機関約10,000社と州の住宅金融公社であり、1992年8月現在民間52社、1993年7月現在民間82社、1994年4月現在民間92社とメイン、ニューハンプシャー、ロードアイランド、バージニア各州の住宅金融公社がローンを提供している。融資の実施地域は50州とワシントンD.C.、プエルトリコで実績がある。

HUD-HECMは最も完全でフレキシブルな5つの融資方式(終身定額融資、確定期間融資、極度額融資、極度額融資と前二者との組み合わせ)で運用されている。起債手数料や契約手数料なしに、20ドルの手数料のみで融資形式を変えることができる。このような自由度は、HUD-HECMに固有で極めて重要なものである。

### 1) 適用要件

以下の全ての要件を満たす必要がある。

- ①年齢が62歳以上であること(夫婦の場合、ともに62歳以上であること)
- ②利用希望者が自己の住宅を完全に所有していること
- ③対象不動産がHUDの最低基準に合うこと
- ④一戸建てまたはHUD認可のコンドミニウムであること(モービル・ホームやコーポラティブ住宅、複数住宅(集合住宅)は不可)
- ⑤契約締結時点でHECMからの融資金で他のモーゲージの未払い残高や抵当権を清算できること

### 2) 保険

保険は以下のような条件でかけられている。

- ①HECMにかかるFHA保険は1991年以降FHA認可の融資機関すべてに適用できる。
- ②ローン締結時に払い込む前払いのプレミアムと月々定期的に払われるプレミアムである。
- ③締結時の前払いプレミアムは最高クレーム金額(203-b-2リミットか住宅価格のどちらか低い金額)の2%。月々の定期的支払いのプレミアムはローン残高の0.5%の12分の1。元本加算。(借手が現金で支払う場合あり)
- ④FHA保険は、借り手の債務不履行の場合、最高クレーム金額までカバー。実際は融資金額が住宅価格を超える部分がクレームの金額となる。融資機関倒産や融資金不払い等もカバーしている。

### 3) 保険料

HECMにかかるFHA保険は1991年からFHA認可の融資機関すべてに適用されるようになった。FHA保険は、借手の債務不履行の場合、地域別に決められているHUDの上限(203-b-2リミット)を基本とした最高クレーム金額までカバーすることになっているが、実際は融資金額が住宅価格を超える部分がクレームの金額となる。さらに、保険によるカバーは融資機関の債務不履行にまで及ぶため、融資機関の倒産や融資金の不払いといった事態もカバーされている。この保険料は、契約締結時に支払う保険料(最高クレーム金額か住宅価格のどちらか低い金額の

2%)と定期的支払いの保険料(ローン残高の0.5%の12分の1)で構成されている。いずれも元本に加算されるので、直接支払う必要はない。

#### 4) 融資形式

HECMの最大の特徴は、少額の手数料負担(変更ごとに20ドル)で随時融資オプションを変更できることである。極度額付融資プランは与信枠融資であり、具体的ニーズが予測できない出費が対象となる。

- ①終身融資プラン
- ②確定期間融資プラン
- ③極度額付融資プラン
- ④極度額付融資プラン+終身融資プラン
- ⑤極度額付融資プラン+確定期間融資プラン

現状においては、極度額付融資プランを含む3プランが合計で約74%と高くなっている。例えば、災害による家の修理で災害保険のカバーをしないもの、医療費や老人ホーム入居の前払い金などである。確定期間融資プランの融資期間は通常15年となっている。

#### 5) 利率

利率に関しては、固定・変動どちらでも構わないことになっている。変動利率の場合、年間変動幅は2%までであり、ローン期間を通じて5%までのキャップがある。変動利率のベースは米国財務省証券の1年物のレートであり、このベースレートに融資機関は自己のマージンを乗せる。通常のリ幅は1.6%である。実際には大部分が変動金利であり、固定利率は1社のみとなっている。

#### 6) 融資限度額

融資限度額は最高クレーム金額(203-b-2リミットか住宅価格のどちらか低い金額)に融資限度額係数(Principal Limit Factor)を乗じて計算される。203-b-2リミットは現行151,725ドルであり、Principal Limit Factorは借手の年齢と金利水準をベースに決められる。よって、年齢が高く金利が低いほど高くなる。与信枠融資に関する極度額はインフレ要素を加味し年々増大する。最大融資限度額中位数は41,958ドル(ほとんどの契約は31,000ドルから53,000ドルの間になっている)。融資金額と融資時期に関しては各融資形式によって異なり、終身融資プランは毎月定額、確定期間融資プランはローン締結時一括、極度額付融資プランは随時変動額となっている。また、資金の用途に関しては一切制限はない。

#### 7) 返済方法

融資額の返済方法は死亡、転居、住宅売却となった際に住宅の売却代金から一括返済される。返済方法は、債務不履行やローン残高が最大融資限度額の98%に達すると、融資機関の抵当権はHUDに譲渡され、保険がカバーすることとなる。差し押さえられた住宅は、HUDにより公開の市場で売却される。融資開始時に融資機関の担保としては住宅に対する第一抵当権があり、このほか、ローン締結時にHUDに対して偶発抵当権を譲渡するが、これは債務不履行などの際、HUDに対する債権譲渡を円滑に行うための手段である。

## 8) リスク・ヘッジ方法

### (1) 利用者側のリスク・ヘッジの方法

- ①融資機関による債務不履行に対してはFHA保険でカバーする。
- ②変動リスクにかかわる金利リスクに対しては金利キャップでカバーする。
- ③住宅価格の下落や長寿による資産の食い潰しリスクに対してはFHA保険でカバーする。
- ④状況変化による融資ニーズの変更リスクに対しては5種類の融資形式オプションおよび極度額のインフレ修正でカバーする。
- ⑤債務が住宅価格を上回る債務超過リスクに対してはノンリコース条項でカバーする。

### (2) 融資主体側のリスク・ヘッジの方法

- ①借手（利用者）の債務不履行に対してはFHA保険でカバーする。
- ②金利キャップによる金利リスクに対してはFNMAの買取り契約でカバーする。
- ③ノンリコース条項による債務超過リスクに対してはFHA保険でカバーする。

## 9) HECMの特徴

- ①商品モデルには5種類の融資オプションがあり、柔軟性に富んでいる。安い手数料で途中変更も可能である。
- ②融資額をなるべく多くし、各種リスクを借手にできるだけ転嫁しないシステムになっている。
- ③カウンセリングがHECM融資の申し込み前にHUD承認の第三者機関により行われ、他の住宅サービス、社会サービス、金融商品等についても情報が提供されるため、HECM融資以外の手段の再検討、HECM融資を受けることによる経済効果の理解、借手の税金・社会保障・遺産等に与える影響への認識が徹底される。
- ④融資可能額を算出する際に使用する不動産価格には地域別限度（最高151,725ドル）が設定され、高額所得者には不利となっている。