

平成 27 年度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）

## 高齢者の所有する不動産の流動化に関する調査研究

### 報告書

平成 28 年 3 月

株式会社 野村総合研究所



# 目次

<b>第Ⅰ章 調査研究の概要</b> .....	1
1. 本調査研究の背景と目的 .....	1
2. 調査研究の方法.....	10
<b>第Ⅱ章 調査結果</b> .....	12
1. 都道府県毎の受給見通しに関する試算.....	12
1) 都道府県毎の需要の見通し(試算) .....	12
2) 都道府県毎の供給状況 .....	21
2. 各スキームの事務フローの整理 .....	27
1) リバースモーゲージ型スキームの事務フロー .....	27
2) 借上活用型スキームの事務フロー .....	29
3. 保証機能に関する既存事例調査 .....	31
1) 国内における保証機能の事例 .....	31
(1) 住宅金融支援機構の融資保険制度における保証の仕組み .....	32
2) 諸外国における保証機能の事例 .....	36
(1) アメリカ 住宅資産転換融資制度(HECM: Home Equity Conversion Mortgage)における保証の仕組み.....	36
(2) 韓国 住宅年金制度(주택연금/역모기지, JTYK: Joo Taek Yeon Keum)における保証の仕組み .....	42
4. 不動産取引に関する実態分析、および、将来見通しに関する検討.....	50
1) 取引実態分析に用いたデータ .....	50
(1) 国土交通省「不動産取引価格情報」の概要 .....	50
(2) 地域別のデータ数と価格分布の概要 .....	51
2) 市区町村別に見た不動産取引の実態分析 .....	53
(1) リバースモーゲージの対象となる不動産取引条件の設定 .....	53
(2) 抽出された不動産取引データの概要 .....	54
(3) 戸建住宅の価格水準及び取引件数の分析 .....	55
3) 市区町村別に見た戸建住宅のリスク・リターン特性 .....	56
4) 市区町村別に見た戸建住宅の価格下落リスクの簡易試算 .....	65
5. 金融機関・業界の意識・考え方等の把握 .....	66
1) インタビュー調査の概要 .....	66
2) インタビュー結果 .....	67
(1) リバースモーゲージの検討/参入経緯 .....	67
(2) 実際の運営状況 .....	68
(3) 今後のあり方へのご意見・期待等 .....	69
3) インタビュー結果の総括 .....	70
<b>第Ⅲ章 考察・まとめ</b> .....	72



## 第 I 章 調査研究の概要

### 1. 本調査研究の背景と目的

#### 1) 調査研究の背景

介護保険施設に入所(または短期入所)する要介護者の食費・居住費の一部を補助する「補足給付」制度に関しては、これまで、以下のような会議において、問題提起がなされてきた。

#### <補足給付に対する問題提起がなされた会議等>

- 社会保障審議会介護保険部会 「介護保険制度の見直しに関する意見」(平成 22 年 11 月 30 日とりまとめ)
- 第 39 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 23 年 10 月 31 日開催)
- 社会保障審議会介護保険部会 「社会保障・税一体改革における介護分野の制度見直しに関するこれまでの議論の整理」(平成 23 年 11 月 30 日とりまとめ)
- 第 10 回 社会保障制度改革国民会議(平成 25 年 4 月 22 日)  
資料 これまでの社会保障制度改革国民会議における議論の整理(医療・介護分野)(案)
- 第 43 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 25 年 4 月 25 日)
- 第 44 回 社会保障審議会介護保険部会(平成 25 年 5 月 15 日)
- 社会保障制度改革国民会議 報告書(平成 25 年 8 月 6 日)

#### <これらの会議等におけるおもな論点>

##### (補足給付の見直しが必要とする理由等)

- ・本人が資産を保有していたり、同居家族に負担能力があったりする場合にも補足給付を受給できることは、低所得者対策として制度化された趣旨に合わない
- ・補足給付を受給した結果、保有する居住用資産や預貯金が保全されることとなる可能性があり、世代内の公平の確保の観点から、補足給付に当たっては資産(ストック)も勘案すべきである
- ・特養入所者の約4分の3が補足給付を受給しているという対象者層の広さと、それによる介護保険財政への影響
- ・高齢者の資産保有率の高さや、生産年齢人口減少等からみた長期的持続性への懸念
- ・社会保障・税共通番号の導入による資産把握が行いやすくなることへの期待
- ・諸外国では、居住用資産の流動化のための仕組みや死後精算制度等が存在すること

##### (補足給付見直しの視点)

- ・入所者本人の保有資産(居住用資産、預貯金等)の勘案
- ・入居前の同居家族の負担能力の勘案
- ・遺族年金等の非課税年金や世帯分離された配偶者の所得等の勘案

##### (想定される導入時の課題)

- ・社会保険制度の中で、資力調査を伴う低所得者対策を行うことの制度不適合性
- ・正確な資産把握が実務的に困難であること
- ・居住用資産の流動化が困難であること
- ・保険者の判断により勘案できるようにすべきか、保険者によって取扱いに差が生じるのは望ましくないのか、制度の性質の明確化

##### (介護サービスの効率化及び重点化)

- ・利用者負担の在り方については、一定所得以上の所得がある者や預貯金などの資産を有する者には、応分の負担を求めるべき
- ・補足給付は、所得だけではなく、預貯金や不動産などの資産を勘案して給付すべき。また、低所得となる所得や世帯のとらえ方について、遺族年金等の非課税年金、世帯分離された配偶者の所得等を勘案するよう見直すべき
- ・補足給付における資産勘案については賛同できるが、資産の捕捉を実際に行う市町村の事務負担が大きくなりすぎないよう現実に妥当するような制度が求められる

※上記会議における指摘の詳細は、以下の報告書参照。

- ・株式会社野村総合研究所 平成 24 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分) 「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」
- ・株式会社野村総合研究所 平成 25 年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分) 「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」

この後、平成 25 年に開催された3回の介護保険部会での議論(第 49 回 9 月 25 日、第 52 回 11 月 14 日、第 54 回 12 月 20 日)を経て、「介護保険部会意見書」(平成 25 年 12 月 20 日)に、以下のようにとりまとめられた。

### **3. 補足給付の見直し(資産等の勘案)**

- 制度発足時の介護保険においては、介護保険三施設(特養、介護老人保健施設、介護療養型医療施設)及びショートステイに限り、居住費・食費が給付に含まれていた。平成 17 年 10 月よりこれらのサービスの居住費・食費を給付の対象外としたが、低所得者が多く入所している実態を考慮して、住民税非課税世帯である入所者については、その申請に基づき、世帯の課税状況や本人の年金収入及び所得を勘案して、特定入所者介護サービス費(いわゆる補足給付)として、介護保険三施設及びショートステイに限り居住費・食費の補助を行っている。
- こうした経過的かつ低所得者対策としての性格を持つ補足給付であるが、預貯金等の資産を保有していたり、入所して世帯は分かれても配偶者に負担能力があるようなときに、保険料を財源とした居住費等の補助が受けられることについては、在宅で暮らす方や保険料を負担する方との公平性の確保の観点から課題があるため、可能な限り是正していくことが必要である。
- 資産については、換金しやすい預貯金等とそれが容易ではない不動産を分けて整理することとし、まず、一定額以上の預貯金等がある方を補足給付の対象外としていくことについて、議論を行った。
- 預貯金等については、本人と配偶者の貯蓄等の合計額が一定額を上回る場合には、補足給付の対象外とすることで概ね意見の一致を見た。
- ただし、現在のところ預貯金等を完全に把握する仕組みがないことから、実務上は当面自己申告の仕組みにより対応せざるを得ない。この点について、新たな不公平が生まれることを懸念する意見が一部にあったが、社会保障・税番号制度が施行されても直ちに預貯金等の把握が可能となるものではなく、完璧な捕捉の仕組みを前提とするならば、当面補足給付への資産の勘案を実現することはできない。それでは、上述したように在宅で暮らす方や保険料負担者との大きな不公平を放置することとなることから、むしろ現在実施可能な手段を用いて負担の公平化を可能な限り図ることが望ましい。
- これらを踏まえ、預貯金等の勘案の具体的な実施方法については、市町村の事務負担にも十分に配慮し、本人の自己申告を基本としつつ、補足給付の申請に際し金融機関への照会について同意を得ておき、必要に応じて介護保険法の規定を活用して金融機関への照会を行うこととするとともに、不正受給の際の加算金の規定を設けるなどして適切な申告を促す仕組みとする必要がある。
- 預貯金等の基準としては、単身で 1000 万円超、夫婦世帯で 2000 万円超という基準は妥当であるが、負債がある場合や、生命保険のように保険事故が起きるまで活用できない資産については配慮を行う必要がある。
- 同じ資産であっても、直ちに活用のできない不動産については、預貯金等と異なった取扱いとする必要がある。この点については、一定額以上の宅地を保有している場合、在宅での生活を前提としているショートステイを除き補足給付の対象外とし、宅地を担保とした貸付を実施することができないか、検討を進めてきた。こうした事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていくことが必要である。

- なお、社会保障・税番号制度が今後施行されることから、その施行の状況を踏まえ、同制度を通じた預貯金や不動産の資産の把握についても検討を行っていく必要があるとの意見があった。
- また、同一世帯に課税者のいる非課税者が施設入所等に伴い世帯分離をすると単身で非課税世帯となり、補足給付の対象となる点については、配偶者間には他の親族間より強い生活保持義務があることを踏まえ、世帯分離をしても配偶者の所得を勘案する仕組みとし、配偶者が住民税課税者である場合は、補足給付の対象外とすることが適当である。
- さらに、遺族年金や障害年金といった非課税年金については、課税収入としては算定されないため、補足給付の段階の判定に当たっても年金収入としては反映されず、老齢年金と同じ年金額でも給付の額を決定する上での取扱いが異なることとなっている。この点については、補足給付の段階の判定に当たって非課税年金も収入として勘案することが適当であるが、障害年金を勘案することを懸念する意見も一部にあった。また、この際、市町村の実務を支えるためには、非課税年金の情報が市町村に提供される仕組みを検討する必要がある。

## 2)これまでに行った調査研究の概要

「補足給付」における資産の勘案に関連し、株式会社野村総合研究所では、平成 24 年度、25 年度、26 年度の3か年にわたって調査研究を実施してきたことから、ここでその概要を整理する。

### (1)「補足給付の実態と資産等を勘案した負担能力評価のあり方に関する調査研究」(平成 24 年度)

#### ○補足給付受給者の資産や家族の負担能力の実態把握

3つの協力自治体よりデータ提供を受け、得られたデータの範囲で以下のような観点から補足給付受給者の実態を把握・分析した。

- ・入所先施設の状況(施設種別、居室タイプ、入所年月)
- ・性・年齢
- ・状態像(要介護度、認知症の程度、ADL)
- ・所得の状況(保険料所得段階、本人課税対象所得金額、課税対象年金収入、年金種別)
- ・資産の状況(固定資産税額、住まいの形態、家賃相当額)
- ・入所前の状況(居所、住まいの形態、世帯構成、世帯主年齢、世帯所得)

また、併せて、先行研究をもとに、資産把握に必要な手続きや手間に関しても整理を行った。

#### ○諸外国における資産等を勘案した費用負担の仕組み・制度に関する調査

以下の6カ国を対象に、施設利用料金の負担の仕組み・制度と、費用負担のあり方を巡る最近の議論の動向に関する調査を実施した。

- ・アメリカ メディケイド資産回収 (Medicaid Estate Recovery)
- ・ニュージーランド 施設介護補助制度 (Residential Care Subsidy Scheme)、施設介護貸付制度 (Residential Care Loan Scheme)
- ・オーストラリア 資産を勘案した料金体系 (Basic Daily Fee・Income Tested Fee、Accommodation Charge・Accommodation Bonds)
- ・アイルランド ナーシングホーム支援制度(資産額に応じた自己負担支払いの猶予)
- ・イギリス ケアホーム利用料金(収入要件で資産を勘案する仕組み)と自治体からの補助、民間事業者において導入されているスキーム例 (Bonds Scheme・Loan Stock Scheme)
- ・フランス 不動産ピアジェと抵当権付終身貸付

## (2)「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」(平成 25 年度)

### ○制度改正後の補足給付の受給者像の推定

株式会社野村総合研究所が 2013 年に実施した「生活者1万人アンケート[金融編]」のマイクロデータを用い、65 歳以上の高齢者のうち、改正案に該当する高齢者の割合等の想定を行った。

### ○自治体にかかる実務負担の推定

生活保護制度や国民健康保険料算定における資産割、独自の利用料減免制度等を保有している自治体へのインタビュー調査を行い、資産把握のために必要な諸手続きやその手間について想定・整理を行った。

### ○金融機関からみた不動産担保型貸付制度への参入条件

リバースモーゲージやそれに類する不動産活用型の制度を保有している以下の機関を対象にインタビュー調査を行い、現行制度の概要・特徴と、不動産担保型貸付制度の課題等を整理した。

- ・公的リバースモーゲージ実施機関 : 住宅金融支援機構
- ・民間リバースモーゲージ実施機関 : 東京スター銀行、群馬銀行、世田谷信用金庫
- ・住み替え支援制度 : 移住・住み替え支援機構

### (3)「不動産を活用した補足給付の見直し等に関する調査研究」(平成 26 年度)

平成 26 年度研究では、平成 25 年 12 月 20 日にとりまとめられた介護保険部会意見書に示された以下の方向性に従い、有識者で構成される研究会やヒアリング会での議論を行い、実効性と実現可能性を兼ね備えた不動産担保型貸付制度のあり方を検討するとともに、その実現のための課題や要件の整理を行った。

#### ○研究会の設置・開催を通じた施策アイデアの検討

補足給付および不動産担保型貸付制度に関し、専門的に議論する観点から、社会保障、経済学、法学、住宅政策等に精通した学識経験者、リバースモーゲージ型商品を提供している金融機関、住宅情報提供ビジネスを実施している民間企業、自治体の介護保険担当課より、9名の有識者を招聘し、「不動産を活用した補足給付の見直し等に関する研究会」を設置し、4回の検討を実施した。

その際、介護保険部会意見書の内容を踏まえ、まずは、官が直接にサービスを提供するのではなくマーケットに任せ、官はそのための環境整備と民間のみではサービスが及ばない場合の補完的サービス提供に絞る方向で検討した。

なお、検討のスコop(範囲)は、介護保険部会で示された「補足給付の見直しイメージ」図(次ページ参照)における資産要件②を導入する場合に、不動産資産は保有しているが、所得や預貯金がない高齢者(C)に対して、資産を活用してフローを確保するための方策に焦点を絞った。

### 不動産を活用した補足給付の見直し等に関する研究会

#### 委員名簿

(座長以外は 50 音順)

座長	駒村 康平	慶應大学 経済学部 教授
	石倉 米一	前橋市 福祉部 介護高齢課 課長
	酒井 健	独立行政法人住宅金融支援機構 業務企画部 保証型・融資保険グループ長
	鈴木 裕之	株式会社リクルート住まいカンパニー 事業開発室 事業開発部 事業開発グループ
	太矢 一彦	東洋大学 法学部 教授
	早川 仁	流山市 健康福祉部 介護支援課 課長
	廣原 英樹	横浜市 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護保険課 担当係長
	村岸 栄一	東京スター銀行 リテール企画グループ グループリーダー
	山崎 福寿	日本大学 経済学部 教授

#### <介護保険部会 意見書より>

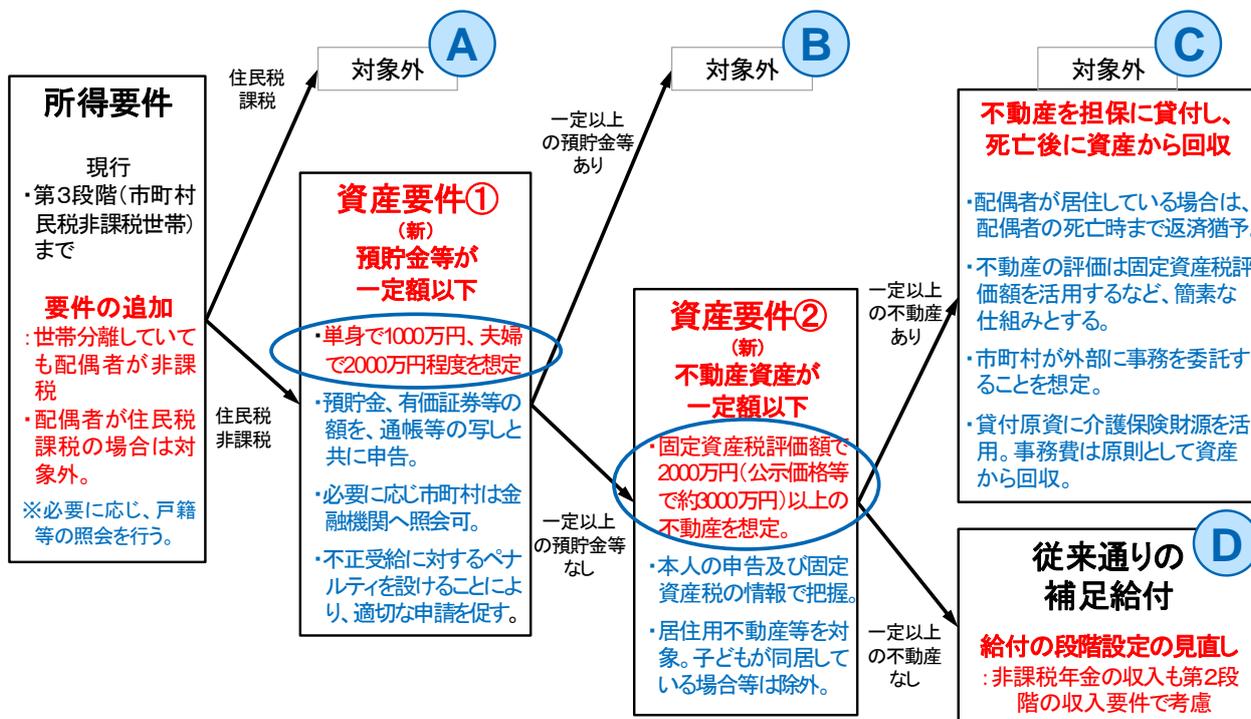
○直ちに活用のできない不動産については、預貯金等と異なった取扱いとする

○宅地を担保とした貸付事業を実施するためには、貸付の対象者や資産の評価の在り方、受給者が死亡した後の債権の回収方法など、事業を実施する上での課題を更に整理するとともに、市町村が不動産担保貸付の業務を委託することができる外部の受託機関を確保することが必要であり、引き続き検討を続けていく

## 《参考》調査の前提とした制度改革案

介護保険部会では、見直しの視点として、①配偶者の所得を勘案、②預貯金と不動産とに分けて資産を勘案、という考え方が示された。また、所得が低く預貯金がない場合でも、固定資産税評価額が2000万円以上となる場合は、不動産を担保に貸付を行い、死後に資産から回収するという仕組み案が合わせて提案された。

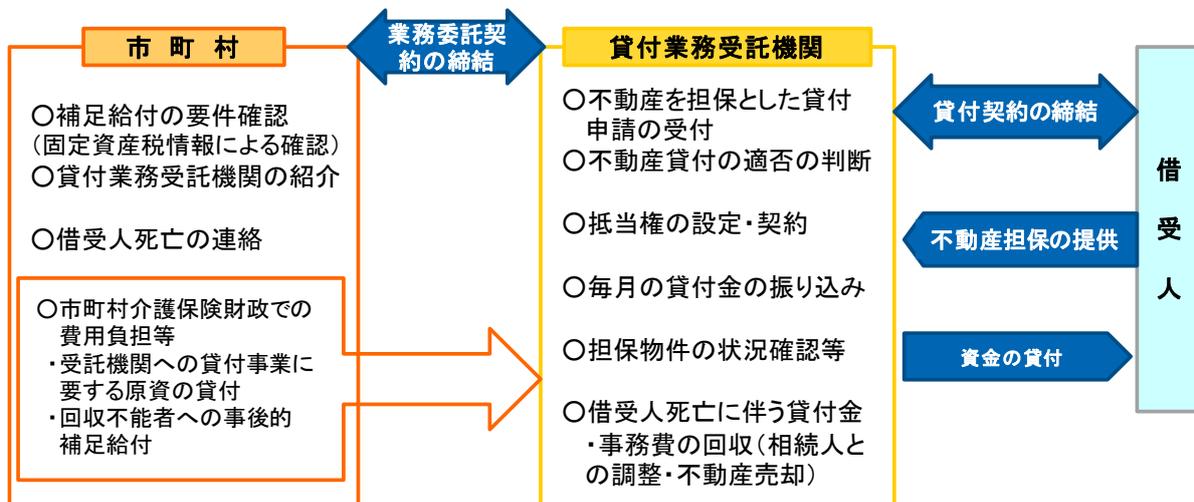
図表 I-2-1 補足給付の見直しのイメージ



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回2013年9月25日, 第52回2013年11月14日)資料をベースにNRI加筆

図表 I-2-2 不動産を担保とした貸付制度のイメージ(案)

- 実施に当たっては、市町村の事務負担を踏まえ可能な限り簡便な仕組みとし、外部への委託を可能とする方向で検討することとしてはどうか。
- 不動産貸付事業は流動性を確保できる一定の価値以上の不動産が存在する市町村において一定の価値以上の不動産を対象に実施し、最終的に不動産が処分できなかつた場合の事後的な補足給付などを介護保険財政で負担する方向で検討することとしてはどうか。
- 具体化に向けて、制度の対象者や事務的なコストも含めた費用対効果の面や、委託先の確保にも留意して実施方法を検討するべきではないか。



出所) 社会保障審議会介護保険部会(第49回2013年9月25日, 第52回2013年11月14日)資料をベースにNRI加筆

## ○ヒアリング会の開催

研究会での議論に際し、より専門的な見地から追加的な情報を収集するべく、以下のとおり、住宅政策や高齢者の住まい・居住に詳しい有識者と、アメリカをはじめ諸外国のリバースモーゲージ制度に詳しい有識者の計2名を招聘し、ヒアリング会を開催した。

- 園田真理子 明治大学理工学部 教授 : 居住費用に関連した高齢者の実情・問題と住み替え支援の必要性
  - ・高齢者の方々が居住面で(主に居住費用もしくは住み替えに関して)困っている点、政策的支援が必要な点(高齢者の政策ニーズ)
  - ・移住・住みかえ支援機構の「マイホーム型借上げ制度」について  
(同制度の仕組み、利用条件、対象拡大の可能性とそのため課題等)
  
- 小島俊郎 株式会社野村資本市場研究所 主任研究員 : 我が国のリバースモーゲージ制度の現状と課題について
  - ・諸外国と比較した日本のリバースモーゲージ制度の特徴・課題
  - ・課題を克服するために政府に求められる方策アイデア

### 3)本調査研究の目的

特別養護老人ホームに入所する高齢者の約4分の3が補足給付を受けている実態がある。さらに、これらの者の中には収入は少なくとも、資産を保有していたり、負担能力の高い家族がいたりする場合も含まれていることから、前述のとおり、「家族の負担能力」や「資産(預貯金や不動産)」を勘案した負担能力の見直しに向けて介護保険制度部会等で議論が重ねられてきた。その結果として、預貯金や配偶者の所得について勘案する仕組みが、平成26年4月制度改正により導入される運びとなった。

一方で、持ち家や宅地等の不動産については、一定以上の価値を有していても、換金しやすい預貯金等とは異なることから、制度上でそれらを勘案して負担を求める仕組みとするには、それらの不動産を担保とした貸付の実現に向けた検討が必要であるとし、導入が見送られた。

そのため、平成26年度研究では、有識者の議論・検討を通じて、不動産を活用した貸付等の具体的なスキームの検討を行い、リバースモーゲージ型スキーム、借上活用型スキームの2案をとりまとめた。しかし、金融機関サイドにかかる事務的な負担やリスクをある程度緩和する仕掛けを導入しないと、実際の担い手となる金融機関の参入が見込めない恐れがある等、実現に向けて、金融機関の参入促進に課題があることも明らかとなった。

そこで、本調査研究では、高齢者の所有する不動産流動化の仕組みの具体化に向け必要な事項として、リバースモーゲージが成立するための条件として必要となる、以下の5つの点について、調査・分析を行った。

1. 都道府県毎の受給見直しに関する試算
2. 各スキームの事務フローの整理
3. 保証機能に関する既存事例調査
4. 不動産取引に関する実態分析および将来見直しに関する検討
5. 金融機関・業界の意識・考え方の把握

## 2. 調査研究の方法

調査研究の目的を踏まえ、以下の5つのタスクを設定し、検討を行った。

### (1)タスク1： 都道府県毎の受給見通しに関する試算

補足給付制度において不動産資産を勘案した制度に改正した場合に、どこでどの程度の需要が発生するのか、また、それを既存の供給体制でカバーし得るのかを見定めるため、都道府県毎の需要について試算を行うとともに、現在、リバースモーゲージ型商品を供給している金融機関の実態把握を行った。

(需要面)

- ・ 不動産要件により補足給付対象外となることが想定される人の人数
- ・ 施設・居住系サービス入所(居)者のうち、一定の不動産を有する人数 等

(供給面)

- ・ 各金融機関のリバースモーゲージ商品の概要、営業範囲 等

### (2)タスク2： 各スキームの事務フローの整理

平成 26 年度研究でとりまとめたリバースモーゲージ型スキーム、借上活用型スキーム別に、これまでの研究や関連領域の先行研究・各種検討資料等をもとに、想定される事務フローを設定し、既に把握されている問題点や留意事項などを合わせて整理した。

### (3)タスク3： 保証機能に関する既存事例調査

平成 26 年度研究で想定したリバースモーゲージ型スキームのうち、保証型を想定した場合に、保証機能の具体化に必要な保証機能の仕組みや保険料・手数料等の設定・考え方等について、既存事例調査を行った。

(国内)

- ・ 住宅金融支援機構の住宅融資保険制度における保証の仕組み

(諸外国)

- ・ アメリカ 住宅資産転換融資制度(HECM:Home Equity Conversion Mortgage)における保証の仕組み
- ・ 韓国 住宅年金制度(주택연금/역모기지, JTYK:Joo Taek Yeon Keum)における保証の仕組み

### (4)タスク4： 不動産取引に関する実態分析および将来見通しに関する検討

リバースモーゲージの仕組みの適用が可能な地域・用途を整理するため、我が国における不動産取引の実態を国土交通省「不動産取引価格情報」に基づいて地域別・用途別に金額及び件数を分析した上で、その将来見通しとして不動産価格下落リスクを簡易的に試算することで、リバースモーゲージが成立する地域や想定される価格下落リスクについて検討を実施した。

**(5)タスク5： 金融機関・業界の意識・考え方の把握**

リバースモーゲージ型スキームを検討するにあたっては、需要をカバーし得る供給の確保が課題であり、そのためには金融機関の算入が不可欠である。

そのため、リバースモーゲージへの参入に関する金融機関や業界団体等の意識や考え方を把握するため、金融機関・業界団体等へのインタビュー調査を実施した。

**(6)報告書のとりまとめ**

以上の調査結果を整理・とりまとめて、報告書を作成した。

## 第Ⅱ章 調査結果

### 1. 都道府県毎の受給見通しに関する試算

補足給付制度において不動産資産を勘案した制度に改正した場合に、どこでどの程度の需要が発生するのか、また、それを既存の供給体制でカバーし得るのかを見定めるため、都道府県毎の受給見通しについて検討を行った。

#### 1) 都道府県毎の需要の見通し(試算)

平成 25 年度・26 年度調査研究の成果として、複数の方法で需要の見通しについて検討を行った。

##### (1) 不動産活用の対象となる高齢者数(ストックベース)の推定

平成 25 年度調査研究の結果から、補足給付の要件を満たす高齢者の出現率は、高齢者全体の 0.5～2.0%程度と推察された。

平成 26 年度調査研究では、この数値をもとに試算すると、全国の高齢者(介護保険入所者に限定しない)のうち、不動産活用の要件に該当する高齢者数(ストックベース)の推定を行い、

$$\bigcirc \text{約 } 3000 \text{ 万人} \times 0.5 \sim 2.0\% = \underline{15 \sim 60 \text{ 万人}}$$

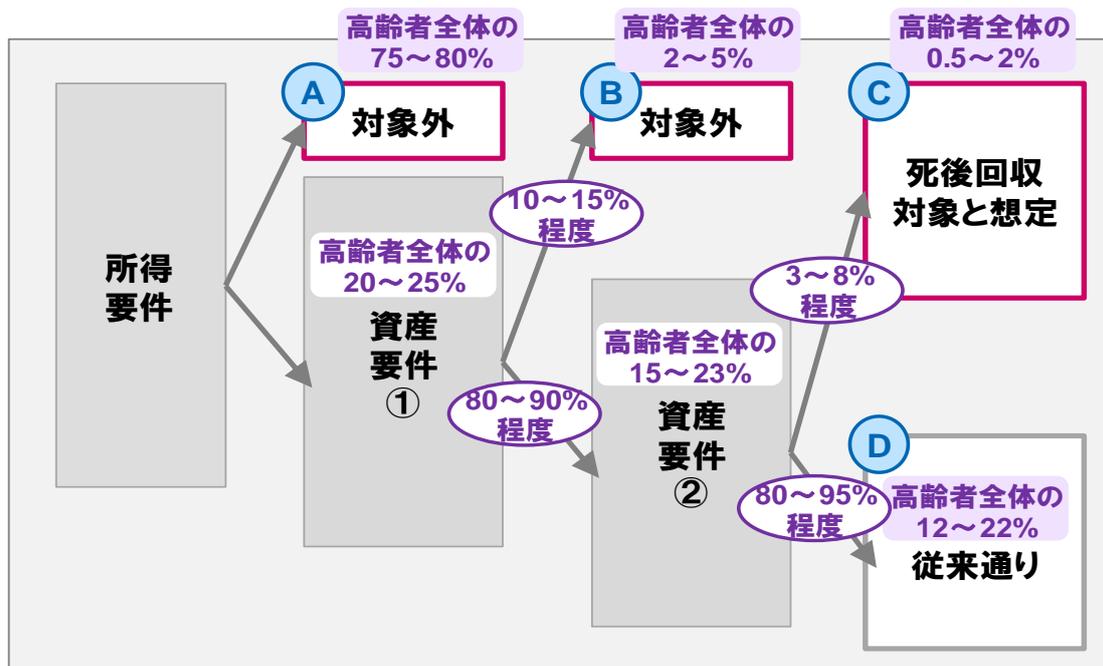
という推定値を得た。

同様の考え方のもと、都道府県毎に計算すると、図表Ⅱ-1-2 のような結果となった。

地域別にみると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)4～16.5 万人、関西圏(大阪府、兵庫県、京都府)2.2～8.8 万人、中京圏(愛知県、静岡県、岐阜県、三重県)1.9～7.6 万人で全国の約半数の需要を占める試算結果となった。

特に、東京都区部、横浜市での需要の発生が見込まれる。

図表Ⅱ-1-1 各要件を満たす対象高齢者数の推定



出所) (株)野村総合研究所「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」(平成 25 年度)

図表Ⅱ-1-2 対象高齢者数(ストックベース)の推定

	基礎データ			ストックベースでの対象高齢者数の推定					
	高齢者人口			出現率 0.5% と想定した場合			出現率 2.0% と想定した場合		
	第1号被保険者数 (2015年3月末) (人)	65~74歳 (人)	75歳以上 (人)	65歳以上全体 (人)	65~74歳 (人)	75歳以上 (人)	65歳以上全体 (人)	65~74歳 (人)	75歳以上 (人)
全 国 計	33,020,706	17,164,269	15,856,437	165,100	85,800	79,300	660,400	343,300	317,100
北海道	1,525,594	778,373	747,221	7,600	3,900	3,700	30,500	15,600	14,900
青森県	389,135	191,886	197,249	1,900	1,000	1,000	7,800	3,800	3,900
岩手県	383,127	177,382	205,745	1,900	900	1,000	7,700	3,500	4,100
宮城県	575,444	287,235	288,209	2,900	1,400	1,400	11,500	5,700	5,800
秋田県	342,474	154,845	187,629	1,700	800	900	6,800	3,100	3,800
山形県	340,096	152,180	187,916	1,700	800	900	6,800	3,000	3,800
福島県	538,918	255,470	283,448	2,700	1,300	1,400	10,800	5,100	5,700
茨城県	761,078	409,175	351,903	3,800	2,000	1,800	15,200	8,200	7,000
栃木県	502,062	266,040	236,022	2,500	1,300	1,200	10,000	5,300	4,700
群馬県	532,135	278,370	253,765	2,700	1,400	1,300	10,600	5,600	5,100
埼玉県	1,742,496	1,011,636	730,860	8,700	5,100	3,700	34,800	20,200	14,600
千葉県	1,545,609	872,891	672,718	7,700	4,400	3,400	30,900	17,500	13,500
東京都	2,960,792	1,549,539	1,411,253	14,800	7,700	7,100	59,200	31,000	28,200
神奈川県	2,117,886	1,166,273	951,613	10,600	5,800	4,800	42,400	23,300	19,000
新潟県	677,279	321,120	356,159	3,400	1,600	1,800	13,500	6,400	7,100
富山県	319,937	163,019	156,918	1,600	800	800	6,400	3,300	3,100
石川県	313,634	164,813	148,821	1,600	800	700	6,300	3,300	3,000
福井県	220,157	107,526	112,631	1,100	500	600	4,400	2,200	2,300
山梨県	233,079	114,371	118,708	1,200	600	600	4,700	2,300	2,400
長野県	621,071	297,241	323,830	3,100	1,500	1,600	12,400	5,900	6,500
岐阜県	565,340	292,679	272,661	2,800	1,500	1,400	11,300	5,900	5,500
静岡県	1,010,146	525,726	484,420	5,100	2,600	2,400	20,200	10,500	9,700
愛知県	1,737,861	959,341	778,520	8,700	4,800	3,900	34,800	19,200	15,600
三重県	499,942	255,413	244,529	2,500	1,300	1,200	10,000	5,100	4,900
滋賀県	333,552	177,659	155,893	1,700	900	800	6,700	3,600	3,100
京都府	697,112	371,169	325,943	3,500	1,900	1,600	13,900	7,400	6,500
大阪府	2,242,668	1,237,652	1,005,016	11,200	6,200	5,000	44,900	24,800	20,100
兵庫県	1,460,863	774,523	686,340	7,300	3,900	3,400	29,200	15,500	13,700
奈良県	385,091	207,647	177,444	1,900	1,000	900	7,700	4,200	3,500
和歌山県	297,524	147,206	150,318	1,500	700	800	6,000	2,900	3,000
鳥取県	167,112	78,235	88,877	800	400	400	3,300	1,600	1,800
島根県	222,074	99,385	122,689	1,100	500	600	4,400	2,000	2,500
岡山県	538,891	270,405	268,486	2,700	1,400	1,300	10,800	5,400	5,400
広島県	767,961	398,233	369,728	3,800	2,000	1,800	15,400	8,000	7,400
山口県	445,594	220,043	225,551	2,200	1,100	1,100	8,900	4,400	4,500
徳島県	229,072	110,251	118,821	1,100	600	600	4,600	2,200	2,400
香川県	286,270	142,512	143,758	1,400	700	700	5,700	2,900	2,900
愛媛県	419,014	203,977	215,037	2,100	1,000	1,100	8,400	4,100	4,300
高知県	237,079	112,745	124,334	1,200	600	600	4,700	2,300	2,500
福岡県	1,274,965	659,337	615,628	6,400	3,300	3,100	25,500	13,200	12,300
佐賀県	225,662	107,007	118,655	1,100	500	600	4,500	2,100	2,400
長崎県	403,484	190,651	212,833	2,000	1,000	1,100	8,100	3,800	4,300
熊本県	506,343	234,027	272,316	2,500	1,200	1,400	10,100	4,700	5,400
大分県	349,795	168,511	181,284	1,700	800	900	7,000	3,400	3,600
宮崎県	322,474	152,887	169,587	1,600	800	800	6,400	3,100	3,400
鹿児島県	479,744	215,624	264,120	2,400	1,100	1,300	9,600	4,300	5,300
沖縄県	273,070	132,039	141,031	1,400	700	700	5,500	2,600	2,800
(再掲)都市別									
東京都区部	1,974,758	1,023,100	951,658	9,900	5,100	4,800	39,500	20,500	19,000
札幌市	465,464	251,237	214,227	2,300	1,300	1,100	9,300	5,000	4,300
仙台市	225,274	120,379	104,895	1,100	600	500	4,500	2,400	2,100
さいたま市	274,167	154,023	120,144	1,400	800	600	5,500	3,100	2,400
千葉市	229,520	131,224	98,296	1,100	700	500	4,600	2,600	2,000
横浜市	849,210	458,867	390,343	4,200	2,300	2,000	17,000	9,200	7,800
川崎市	274,149	150,104	124,045	1,400	800	600	5,500	3,000	2,500
相模原市	164,703	96,323	68,380	800	500	300	3,300	1,900	1,400
新潟市	212,654	107,542	105,112	1,100	500	500	4,300	2,200	2,100
静岡市	198,054	102,718	95,336	1,000	500	500	4,000	2,100	1,900
浜松市	204,500	104,547	99,953	1,000	500	500	4,100	2,100	2,000
名古屋市	538,069	284,936	253,133	2,700	1,400	1,300	10,800	5,700	5,100
京都市	376,889	198,300	178,589	1,900	1,000	900	7,500	4,000	3,600
大阪市	660,973	347,245	313,728	3,300	1,700	1,600	13,200	6,900	6,300
堺市	220,413	124,354	96,059	1,100	600	500	4,400	2,500	1,900
神戸市	401,698	212,054	189,644	2,000	1,100	900	8,000	4,200	3,800
岡山市	172,668	90,460	82,208	900	500	400	3,500	1,800	1,600
広島市	274,527	152,475	122,052	1,400	800	600	5,500	3,000	2,400
北九州市	274,390	139,344	135,046	1,400	700	700	5,500	2,800	2,700
福岡市	296,776	160,300	136,476	1,500	800	700	5,900	3,200	2,700
熊本市	173,538	86,337	87,201	900	400	400	3,500	1,700	1,700
出典	厚生労働省「介護保険事業状況報告」(月報)			(算出)			(算出)		
時点	2015年3月								
留意事項等				高齢者人口×0.5%で算出			高齢者人口×2.0%で算出		

## (2)フローベースでの対象高齢者数の推定

平成 26 年度調査研究では、毎年、新規に発生する補足給付認定者に着目したフローベースの推定も行っている。

全国ベースでは、補足給付の認定者数を、平均入所期間で除して、毎年新規に発生する補足給付認定者数(フローベース)を推計すると、入所者で約 30 万人、短期入所を含めると約 38 万人となった。

このうち、短期入所の利用者は、いずれ在宅に戻るため、不動産の活用は考えにくく、不動産活用の対象人数の推計には含めないこととした。

このうち、資産要件①(預貯金等が単身 1000 万円以下、夫婦 2000 万円以下)を満たしており、不動産活用の対象となる人数、平成 25 年度研究の結果から推定された出現率(図表Ⅱ-1-1)を用いて試算すると、

$$\text{○約 30 万人} \times 80\sim 90\% \times 3\sim 8\% = \underline{\underline{0.7\sim 2.2 \text{ 万人}}}$$

と推定された。

同様の考え方をを用いて、介護保険施設の毎年の新規入居者数をもとに、都道府県毎の毎年新規に発生する対象高齢者数を試算した結果が図表Ⅱ-1-4 である。

地域別にみると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)約 1,200~3,600 人、関西圏(大阪府、兵庫県、京都府)約 1,000~2,900 人、中京圏(愛知県、静岡県、岐阜県、三重県)約 700~2,200 人で全国の約4割を占める試算結果となったが、最も多い東京都でも年間約 500~1,5700 人程度の規模となった。

図表Ⅱ-1-3 年間新規認定者数の推定

	認定者数	平均在所期間	年間新規認定者数
介護老人福祉施設	32万人	4年	8万人
介護老人保健施設	17万人	1年	17万人
介護療養型医療施設	3.7万人	1年	3.7万人
地域密着型老人福祉施設	1.3万人	1年	1.3万人
入所計	54万人	—	30万人
短期入所生活介護等	97万人	—	8万人※
総計	151万人	—	38万人

出所)介護保険事業状況報告等より(株)野村総合研究所作成

図表Ⅱ-1-4 対象高齢者数(フローベース)の推定(1/2)

	負担限度額認定の状況									
	居住費に係る負担限度額認定者数(2013年度末時点)					年間新規認定者数				
	介護老人 福祉施設 (人)	介護老人 保健施設 (人)	介護療養型 医療施設 (人)	地域密着型 老人福祉施 設 (人)		介護老人 福祉施設 (人)	介護老人 保健施設 (人)	介護療養型 医療施設 (人)	地域密着型 老人福祉施 設 (人)	
全 国 計	543,807	325,545	168,499	33,756	16,007	299,648	81,386	168,499	33,756	16,007
北海道	29,504	15,819	10,162	2,570	953	17,640	3,955	10,162	2,570	953
青森県	9,063	4,218	3,738	690	417	5,900	1,055	3,738	690	417
岩手県	8,063	4,851	2,433	220	559	4,425	1,213	2,433	220	559
宮城県	6,623	4,130	2,030	141	322	3,526	1,033	2,030	141	322
秋田県	8,166	4,840	2,892	290	144	4,536	1,210	2,892	290	144
山形県	6,528	5,252	850	50	376	2,589	1,313	850	50	376
福島県	10,699	7,141	3,063	183	312	5,343	1,785	3,063	183	312
茨城県	12,728	8,371	3,779	387	191	6,450	2,093	3,779	387	191
栃木県	7,505	4,717	1,984	155	649	3,967	1,179	1,984	155	649
群馬県	8,985	6,132	2,404	233	216	4,386	1,533	2,404	233	216
埼玉県	22,589	16,050	5,558	710	271	10,552	4,013	5,558	710	271
千葉県	15,554	10,276	4,230	490	558	7,847	2,569	4,230	490	558
東京都	41,870	28,051	10,822	2,782	215	20,832	7,013	10,822	2,782	215
神奈川県	21,462	14,196	6,540	612	114	10,815	3,549	6,540	612	114
新潟県	15,653	9,368	4,486	681	1,118	8,627	2,342	4,486	681	1,118
富山県	6,462	3,596	1,925	766	175	3,765	899	1,925	766	175
石川県	7,367	4,273	2,224	511	359	4,162	1,068	2,224	511	359
福井県	3,738	2,170	1,176	168	224	2,111	543	1,176	168	224
山梨県	4,284	2,704	1,032	71	477	2,256	676	1,032	71	477
長野県	11,375	7,304	3,220	456	395	5,897	1,826	3,220	456	395
岐阜県	8,589	5,578	2,402	240	369	4,406	1,395	2,402	240	369
静岡県	16,893	11,459	4,211	773	450	8,299	2,865	4,211	773	450
愛知県	24,486	14,781	8,127	877	701	13,400	3,695	8,127	877	701
三重県	8,028	4,833	2,690	357	148	4,403	1,208	2,690	357	148
滋賀県	4,649	3,116	1,129	239	165	2,312	779	1,129	239	165
京都府	13,655	7,197	3,951	2,076	431	8,257	1,799	3,951	2,076	431
大阪府	33,085	18,523	11,934	2,009	619	19,193	4,631	11,934	2,009	619
兵庫県	22,777	13,469	7,292	1,419	597	12,675	3,367	7,292	1,419	597
奈良県	5,518	3,449	1,702	331	36	2,931	862	1,702	331	36
和歌山県	5,812	3,708	1,673	271	160	3,031	927	1,673	271	160
鳥取県	3,854	2,131	1,492	158	73	2,256	533	1,492	158	73
根拠県	4,948	3,529	1,103	175	141	2,301	882	1,103	175	141
岡山県	8,721	5,321	2,705	328	367	4,730	1,330	2,705	328	367
広島県	12,749	6,671	4,430	1,283	365	7,746	1,668	4,430	1,283	365
山口県	8,728	4,379	2,681	1,321	347	5,444	1,095	2,681	1,321	347
徳島県	4,749	1,959	2,146	640	4	3,280	490	2,146	640	4
香川県	6,078	3,445	2,225	314	94	3,494	861	2,225	314	94
愛媛県	7,697	3,884	2,880	660	273	4,784	971	2,880	660	273
高知県	4,637	2,506	1,203	872	56	2,758	627	1,203	872	56
福岡県	22,550	11,218	7,952	2,515	865	14,137	2,805	7,952	2,515	865
佐賀県	4,897	2,866	1,467	505	59	2,748	717	1,467	505	59
長崎県	9,732	5,057	3,578	703	394	5,939	1,264	3,578	703	394
熊本県	12,556	6,188	4,087	1,569	712	7,915	1,547	4,087	1,569	712
大分県	7,682	3,862	2,996	497	327	4,786	966	2,996	497	327
宮崎県	7,635	4,308	2,561	731	35	4,404	1,077	2,561	731	35
鹿児島県	10,564	5,893	3,994	536	141	6,144	1,473	3,994	536	141
沖縄県	4,320	2,756	1,340	191	33	2,253	689	1,340	191	33
(再掲)都市別										
東京都区部	314	163	121	28	2	192	41	121	28	2
札幌市	18	4	3	11	-	15	1	3	11	-
仙台市	22	10	11	1	-	15	3	11	1	-
さいたま市	50	21	27	2	-	34	5	27	2	-
千葉市	19	4	15	-	-	16	1	15	-	-
横浜市	253	134	113	6	-	153	34	113	6	-
川崎市	5	1	3	1	-	4	0	3	1	-
相模原市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新潟市	65	21	32	4	8	49	5	32	4	8
静岡市	31	14	15	2	-	21	4	15	2	-
浜松市	11	5	4	-	2	7	1	4	-	2
名古屋市	121	61	48	12	-	75	15	48	12	-
京都市	91	35	26	28	2	65	9	26	28	2
大阪市	145	66	69	9	1	96	17	69	9	1
堺市	34	9	15	9	1	27	2	15	9	1
神戸市	92	32	47	13	-	68	8	47	13	-
岡山市	8	7	1	-	-	3	2	1	-	-
広島市	43	16	15	12	-	31	4	15	12	-
北九州市	58	28	18	11	1	37	7	18	11	1
福岡市	73	35	21	13	4	47	9	21	13	4
熊本市	53	12	25	14	2	44	3	25	14	2
出典	厚生労働省「介護保険事業状況報告」(年報)					(算出)				
時点	2013年									
留意事項等	各施設認定者数÷平均在所期間 ※平均在所期間は、特養は4年、その他は1年と想定									

図表Ⅱ-1-4 対象高齢者数(フローベース)の推定(2/2)

	資産要件①を満たす高齢者		資産要件②を満たさない (=不動産活用の対象となる)高齢者	
	出現率 80% と想定 した場合 (人)	出現率 90% と想定 した場合 (人)	出現率 3% と想定 した場合 (人)	出現率 8% と想定 した場合 (人)
全 国 計	239,700	~ 269,700	7,200	~ 21,600 人
北 海 道	14,100	~ 15,900	420	~ 1,270 人
青 森 県	4,700	~ 5,300	140	~ 420 人
岩 手 県	3,500	~ 4,000	110	~ 320 人
宮 城 県	2,800	~ 3,200	80	~ 260 人
秋 田 県	3,600	~ 4,100	110	~ 330 人
山 形 県	2,100	~ 2,300	60	~ 180 人
福 島 県	4,300	~ 4,800	130	~ 380 人
茨 城 県	5,200	~ 5,800	160	~ 460 人
栃 木 県	3,200	~ 3,600	100	~ 290 人
群 馬 県	3,500	~ 3,900	110	~ 310 人
埼 玉 県	8,400	~ 9,500	250	~ 760 人
千 葉 県	6,300	~ 7,100	190	~ 570 人
東 京 都	16,700	~ 18,700	500	~ 1,500 人
神 奈 川 県	8,700	~ 9,700	260	~ 780 人
新 潟 県	6,900	~ 7,800	210	~ 620 人
富 山 県	3,000	~ 3,400	90	~ 270 人
石 川 県	3,300	~ 3,700	100	~ 300 人
福 井 県	1,700	~ 1,900	50	~ 150 人
山 梨 県	1,800	~ 2,000	50	~ 160 人
長 野 県	4,700	~ 5,300	140	~ 420 人
岐 阜 県	3,500	~ 4,000	110	~ 320 人
静 岡 県	6,600	~ 7,500	200	~ 600 人
愛 知 県	10,700	~ 12,100	320	~ 970 人
三 重 県	3,500	~ 4,000	110	~ 320 人
滋 賀 県	1,800	~ 2,100	50	~ 170 人
京 都 府	6,600	~ 7,400	200	~ 590 人
大 阪 府	15,400	~ 17,300	460	~ 1,380 人
兵 庫 県	10,100	~ 11,400	300	~ 910 人
奈 良 県	2,300	~ 2,600	70	~ 210 人
和 歌 山 県	2,400	~ 2,700	70	~ 220 人
鳥 取 県	1,800	~ 2,000	50	~ 160 人
島 根 県	1,800	~ 2,100	50	~ 170 人
岡 山 県	3,800	~ 4,300	110	~ 340 人
広 島 県	6,200	~ 7,000	190	~ 560 人
山 口 県	4,400	~ 4,900	130	~ 390 人
徳 島 県	2,600	~ 3,000	80	~ 240 人
香 川 県	2,800	~ 3,100	80	~ 250 人
愛 媛 県	3,800	~ 4,300	110	~ 340 人
高 知 県	2,200	~ 2,500	70	~ 200 人
福 岡 県	11,300	~ 12,700	340	~ 1,020 人
佐 賀 県	2,200	~ 2,500	70	~ 200 人
長 崎 県	4,800	~ 5,300	140	~ 420 人
熊 本 県	6,300	~ 7,100	190	~ 570 人
大 分 県	3,800	~ 4,300	110	~ 340 人
宮 崎 県	3,500	~ 4,000	110	~ 320 人
鹿 児 島 県	4,900	~ 5,500	150	~ 440 人
沖 縄 県	1,800	~ 2,000	50	~ 160 人
(再掲)都市別				
東京都都区部	150	~ 170	-	~ 10 人
札幌市	10	~ 10	-	- 人
仙台市	10	~ 10	-	- 人
さいたま市	30	~ 30	-	- 人
千葉市	10	~ 10	-	- 人
横浜市	120	~ 140	-	~ 10 人
川崎市	-	-	-	- 人
相模原市	-	-	-	- 人
新潟市	40	~ 40	-	- 人
静岡市	20	~ 20	-	- 人
浜松市	10	~ 10	-	- 人
名古屋市	60	~ 70	-	~ 10 人
京都市	50	~ 60	-	- 人
大阪市	80	~ 90	-	~ 10 人
堺市	20	~ 20	-	- 人
神戸市	50	~ 60	-	- 人
岡山市	-	-	-	- 人
広島市	20	~ 30	-	- 人
北九州市	30	~ 30	-	- 人
福岡市	40	~ 40	-	- 人
熊本市	40	~ 40	-	- 人
出 典	(算出)		(算出)	
時 点				
留意事項等	年間新規認定者数×80%, 年間新規認定者数×90%で算出		年間新規認定者数×80%×3%, 年間新規認定者数×90%×8%で算出	

### (3) 不動産活用を想定できる高齢者数

(2) で算出した対象者数は、毎年の新規補足給付認定者数のうち、資産要件①を満たし、資産要件②を満たさない高齢者数であったが、これには子ども世帯と同居しているケースが含まれることから、必ずしも実際に不動産活用が想定できる人だけではない数値となっていた。そこで、この数値に、単身・夫婦のみ世帯の出現率を乗じて、不動産活用を想定できる高齢者数の試算を行った。

計算の結果、全国で毎年約 2,600～7,800 人、三大都市圏で 700～2,100 人(全国の約3割)、最も多い東京都でも毎年 180～540 人程度という結果となった。マーケットとしてみた場合、これらが必ずリバースモーゲージを利用すると仮定しても、金融機関にとって魅力的とはいえない市場規模となった。

図表Ⅱ-1-5 不動産活用を想定できる高齢者数(フローベース)の推定

	③実際に不動産活用を想定できる (=単身・夫婦のみ世帯の)高齢者数	
	出現率 36% と想定 した場合	
	(人)	(人)
全 国 計	2,600 ~	7,800 人
北 海 道	150 ~	460 人
青 森 県	50 ~	150 人
岩 手 県	40 ~	120 人
宮 城 県	30 ~	90 人
秋 田 県	40 ~	120 人
山 形 県	20 ~	60 人
福 島 県	50 ~	140 人
茨 城 県	60 ~	170 人
栃 木 県	40 ~	100 人
群 馬 県	40 ~	110 人
埼 玉 県	90 ~	270 人
千 葉 県	70 ~	210 人
東 京 都	180 ~	540 人
神 奈 川 県	90 ~	280 人
新 潟 県	80 ~	220 人
富 山 県	30 ~	100 人
石 川 県	40 ~	110 人
福 井 県	20 ~	50 人
山 梨 県	20 ~	60 人
長 野 県	50 ~	150 人
岐 阜 県	40 ~	120 人
静 岡 県	70 ~	220 人
愛 知 県	120 ~	350 人
三 重 県	40 ~	120 人
滋 賀 県	20 ~	60 人
京 都 府	70 ~	210 人
大 阪 府	170 ~	500 人
兵 庫 県	110 ~	330 人
奈 良 県	30 ~	80 人
和 歌 山 県	30 ~	80 人
鳥 取 県	20 ~	60 人
島 根 県	20 ~	60 人
岡 山 県	40 ~	120 人
広 島 県	70 ~	200 人
山 口 県	50 ~	140 人
徳 島 県	30 ~	90 人
香 川 県	30 ~	90 人
愛 媛 県	40 ~	120 人
高 知 県	30 ~	70 人
福 岡 県	120 ~	370 人
佐 賀 県	30 ~	70 人
長 崎 県	50 ~	150 人
熊 本 県	70 ~	210 人
大 分 県	40 ~	120 人
宮 崎 県	40 ~	120 人
鹿 児 島 県	50 ~	160 人
沖 縄 県	20 ~	60 人
出 典	(算出)	
時 点		
留意事項等	不動産活用対象高齢者数×36%で算出	

#### (4) 居住系サービスに対象を拡大した場合に不動産活用を想定できる高齢者数

平成 26 年度調査研究での検討を踏まえ、市場規模の拡大を図るために、居住系サービス(特定施設、認知症高齢者グループホーム)を対象に加え、また、補足給付受給者に限定しない(所得要件、資産要件①を設けない)仕組みとした場合を想定し、不動産資産を有する高齢単身・夫婦のみ世帯数を算出した。ここでは、実際に利用できる住宅数を把握する観点から、試算対象を世帯数とした。

##### (試算の手順)

- ・毎年の各施設への新規入所者数＝施設入居者総数×25%と想定
- ・上記に、65 歳以上高齢者に対する単身世帯、夫婦のみ世帯の出現率を乗じて、新規入所者のうち、単身・夫婦のみ世帯数を算出(世帯数に換算)
- ・上記にさらに高齢者のいる世帯の持ち家率(1人世帯・2人世帯)をそれぞれ乗じて、新規入所者のうち、持ち家の単身・夫婦のみ世帯数を算出
- ・このうち、資産要件②を満たさない(単身 1000 万円超、夫婦のみ 2000 万円超の不動産資産を有する)高齢者世帯数の比率(12～17%)

この場合の対象(住宅)数は、全国で毎年 9,500～17,500 件程度と推定される

地域別にみると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)で毎年 2,200～4,100 件、関西圏(大阪府、兵庫県、京都府)で 1,100～2,000 件、中京圏(愛知県、静岡県、岐阜県、三重県)で 1,000～1,800 件という試算結果となった。三大都市圏で全国の 45%程度を占めている。

対象を拡大することにより、市場規模が広がることは数字上でも確認されたが、高齢者人口の少ない都道府県では、毎年 100 世帯程度しか発生しないため、リバースモーゲージを提供する金融機関にとって魅力的とは言いがたい地域も存在する。反面、こうした地域では、該当世帯数が少ないことから、リバースモーゲージの利用が困難な場合は従来どおり補足給付を受けられる仕組みとしても、介護保険財政の負担はさほど重くならないと考えられる。

図表Ⅱ-1-6 居住サービスに拡大した場合の不動産活用を想定できる高齢者数(フローベース)の推定(1/2)

	施設への毎年の新規入所者数						うち、単身・夫婦のみ世帯数							
	介護保険 施設 入所者数 (人)	地域密着型 介護老人 福祉施設 入所者数 (人)	特定施設 入居者 生活介護 利用者数 (人)	地域密着型 特定施設入 居者生活介 護利用者数 (人)	認知症対 応型共同 生活介護 利用者数 (人)	新規 入所者数 (入所者の 25%と想定) (人)	65歳以上の者の数 (2010年)					新規入所者のうち、 単身・夫婦のみ世帯数		
							計 (人)	単 独 (人)	出 現 率 (%)	夫 婦 の み 世 帯 (人)	出 現 率 (%)	単 身 (世 帯)	夫 婦 の み (世 帯)	
全 国 計	903,065	43,323	189,861	6,141	182,790	331,300	29,245,685	4,766,702	16.3%	14,819,346	7,409,673	25.3%	53,998	83,938
北海道	42,246	2,141	10,836	681	14,307	17,600	1,358,068	260,291	19.2%	781,476	390,738	28.8%	3,373	5,064
青森県	11,448	855	504	47	4,827	4,400	352,768	50,297	14.3%	154,988	77,494	22.0%	627	967
岩手県	12,981	1,132	819	80	2,239	4,300	360,498	43,338	12.0%	147,524	73,762	20.5%	517	880
宮城県	16,115	1,015	1,972	-	3,458	5,600	520,794	62,957	12.1%	227,254	113,627	21.8%	677	1,222
秋田県	12,027	492	1,540	185	2,428	4,200	320,450	39,356	12.3%	132,796	66,398	20.7%	516	870
山形県	11,434	1,034	1,279	-	2,008	3,900	321,722	29,569	9.2%	112,578	56,289	17.5%	358	682
福島県	17,350	619	1,996	73	2,990	5,800	504,451	59,334	11.8%	203,962	101,981	20.2%	682	1,173
茨城県	22,605	765	1,828	37	4,361	7,400	665,065	75,013	11.3%	304,630	152,315	22.9%	835	1,695
栃木県	12,849	1,407	1,789	-	1,990	4,500	438,196	52,552	12.0%	193,958	96,979	22.1%	540	996
群馬県	15,212	829	2,283	45	2,899	5,300	470,520	62,251	13.2%	226,516	113,258	24.1%	701	1,276
埼玉県	40,400	843	10,588	246	5,952	14,500	1,464,860	202,867	13.8%	786,138	393,069	26.8%	2,008	3,891
千葉県	33,807	1,582	8,370	184	6,055	12,500	1,320,120	190,110	14.4%	712,240	356,120	27.0%	1,800	3,372
東京都	69,474	600	37,059	119	9,017	29,100	2,642,231	618,821	23.4%	1,449,414	724,707	27.4%	6,815	7,982
神奈川県	50,146	673	18,850	267	10,585	20,100	1,819,503	306,473	16.8%	1,019,076	509,538	28.0%	3,386	5,629
新潟県	26,013	2,141	2,422	128	3,192	8,500	621,187	64,832	10.4%	247,434	123,717	19.9%	887	1,693
富山県	11,654	429	163	-	1,981	3,600	285,102	31,273	11.0%	114,854	57,427	20.1%	395	725
石川県	10,814	806	1,028	29	2,812	3,900	275,337	36,038	13.1%	123,240	61,620	22.4%	510	873
福井県	8,025	736	728	-	1,056	2,600	200,942	21,207	10.6%	77,530	38,765	19.3%	274	502
山梨県	6,554	905	321	88	864	2,200	211,581	29,167	13.8%	102,618	51,309	24.3%	303	534
長野県	19,398	1,156	2,821	414	3,034	6,700	569,301	68,213	12.0%	258,816	129,408	22.7%	803	1,523
岐阜県	15,857	855	1,287	112	3,934	5,500	499,399	57,037	11.4%	222,204	111,102	22.2%	628	1,224
静岡県	29,343	1,015	3,923	344	5,255	10,000	891,807	105,708	11.9%	402,844	201,422	22.6%	1,185	2,259
愛知県	39,867	2,519	8,424	358	7,558	14,700	1,492,085	215,968	14.5%	759,720	379,860	25.5%	2,128	3,742
三重県	15,081	821	1,872	124	2,315	5,100	447,103	62,354	13.9%	223,152	111,576	25.0%	711	1,273
滋賀県	8,306	542	801	20	1,624	2,800	288,788	33,660	11.7%	132,604	66,302	23.0%	326	643
京都府	20,486	791	2,484	285	2,651	6,700	605,709	109,683	18.1%	326,374	163,187	26.9%	1,213	1,805
大阪府	49,135	2,048	12,947	172	8,871	18,300	1,962,748	430,639	21.9%	1,096,470	548,235	27.9%	4,015	5,112
兵庫県	37,211	1,816	9,255	85	5,764	13,500	1,281,486	238,381	18.6%	690,210	345,105	26.9%	2,511	3,636
奈良県	10,407	150	2,138	1	1,712	3,600	333,746	46,547	13.9%	175,646	87,823	26.3%	502	947
和歌山県	9,292	509	862	190	1,683	3,100	270,846	50,068	18.5%	141,932	70,966	26.2%	573	812
鳥取県	6,150	134	750	20	1,202	2,100	153,614	19,478	12.7%	62,896	31,448	20.5%	266	430
島根県	7,872	416	1,542	20	1,859	2,900	207,398	27,159	13.1%	87,540	43,770	21.1%	380	612
岡山県	16,381	1,494	4,124	152	4,803	6,700	484,718	71,506	14.8%	236,832	118,416	24.4%	988	1,637
広島県	21,360	1,226	4,665	40	5,213	8,100	676,660	119,288	17.6%	365,360	182,680	27.0%	1,428	2,187
山口県	13,003	1,055	2,146	117	2,532	4,700	404,694	75,170	18.6%	220,334	110,167	27.2%	873	1,279
徳島県	8,333	242	207	-	2,283	2,800	209,926	32,266	15.4%	96,988	48,494	23.1%	430	647
香川県	9,116	236	1,528	-	1,733	3,200	253,245	38,141	15.1%	126,148	63,074	24.9%	482	797
愛媛県	12,234	798	2,803	-	4,610	5,100	378,591	69,204	18.3%	203,406	101,703	26.9%	932	1,370
高知県	7,972	1,022	1,125	217	2,264	2,900	218,148	44,662	20.5%	112,798	56,399	25.9%	594	750
福岡県	36,066	1,699	9,092	312	8,841	14,000	1,123,376	209,512	18.7%	576,972	288,486	25.7%	2,611	3,595
佐賀県	6,894	159	835	69	2,075	2,500	208,096	25,883	12.4%	86,368	43,184	20.8%	311	519
長崎県	11,857	723	2,377	-	4,615	4,900	369,290	62,838	17.0%	185,458	92,729	25.1%	834	1,230
熊本県	15,845	1,710	1,449	246	2,912	5,500	463,266	68,850	14.9%	214,886	107,443	23.2%	817	1,276
大分県	10,130	855	1,303	189	1,809	3,600	316,750	53,223	16.8%	163,228	81,614	25.8%	605	928
宮崎県	9,321	198	1,867	-	2,273	3,400	291,301	53,284	18.3%	159,190	79,595	27.3%	622	929
鹿児島県	16,535	887	1,636	362	5,503	6,200	449,692	102,087	22.7%	259,734	129,867	28.9%	1,407	1,791
沖縄県	8,459	164	1,223	83	841	2,700	240,507	40,147	16.7%	113,010	56,505	23.5%	451	634
(再掲)都市別														
東京都区部	43,656	260	27,566	118	6,524	19,500	1,737,274	457,394	26.3%	959,118	479,559	27.6%	5,134	5,383
札幌市	9,983	335	3,701	15	3,821	4,500	390,933	81,554	20.9%	228,122	114,061	29.2%	939	1,313
仙台市	5,422	313	1,385	-	1,292	2,100	190,932	30,327	15.9%	100,842	50,421	26.4%	334	555
さいたま市	6,776	56	3,217	28	819	2,700	230,722	36,911	16.0%	128,046	64,023	27.7%	432	749
千葉市	4,308	55	1,655	15	1,436	1,900	194,998	32,762	16.8%	115,290	57,645	29.6%	319	562
横浜市	21,767	59	7,728	12	4,594	8,500	729,428	131,238	18.0%	421,230	210,615	28.9%	1,529	2,454
川崎市	6,055	269	2,884	-	1,581	2,700	233,665	46,744	20.0%	129,716	64,858	27.8%	540	749
相模原市	4,001	30	1,014	-	901	1,500	136,033	21,001	15.4%	77,306	38,653	28.4%	232	426
新潟市	8,694	626	558	24	632	2,600	186,931	23,023	12.3%	82,526	41,263	22.1%	320	574
静岡市	5,536	92	879	82	1,459	2,000	175,502	23,594	13.4%	84,734	42,367	24.1%	269	483
浜松市	6,794	379	508	183	1,139	2,300	180,382	20,305	11.3%	80,502	40,251	22.3%	259	513
名古屋市	13,227	668	4,325	102	2,837	5,300	462,343	98,129	21.2%	258,128	129,064	27.9%	1,125	1,480
京都市	10,983	443	1,467	201	1,477	3,600	322,336	70,253	21.8%	178,480	89,240	27.9%	785	997
大阪市	17,091	102	4,664	94	2,934	6,200	575,775	175,653	30.5%	318,190	159,095	27.6%	1,891	1,713
堺市	4,364	174	847	-	1,074	1,600	187,466	37,617	20.1%	108,470	54,235	28.9%	321	463
神戸市	9,939	543	4,017	-	1,807	4,100	343,695	84,092	24.5%	200,708	100,354	29.2%	1,003	1,197
岡山市	4,305	638	1,558	-	1,562	2,000	150,098	25,713	17.1%	77,638	38,819	25.9%	343	517
広島市	6,487	108	1,858	-	2,251	2,700	228,261	45,704	20.0%	133,252	66,626	29.2%	541	788
北九州市	7,522	507	2,250	-	1,952	3,100	242,222	52,150	21.5%	136,150	68,075	28.1%	667	871
福岡市	7,355	381	2,820	45	1,639	3,100	250,469	59,711	23.8%	135,558	67,779	27.1%	739	839
熊本市	4,479	318	927	19	779	1,600	151,698	26,578	17.5%	77,124	38,562	25.4%	280	407
出典	厚生労働省「介護保険事業状況報告」(月報)						総務省統計局「国勢調査報告」							
時点	2015年3月						2010年							
留意事項等	施設サービス受給者数						新規入所者数×(単身+夫婦のみ世帯の出現率)							

図表Ⅱ-1-6 居住サービスに拡大した場合の不動産活用を想定できる高齢者数(フローベース)の推定(2/2)

	うち、持家の世帯数						資産要件②を満たさない (=不動産活用可能な) 高齢者	
	高齢者のいる世帯の 持ち家率			単身・夫婦のみ世帯からの新規入所者の うち、持家の世帯数			出現率 約12%と 想定した場合	出現率 約22%と 想定した場合
	(%)	世帯人員1人 (%)	世帯人員2人 (%)	計 (世帯)	単身 (世帯)	夫婦のみ (世帯)		
全国計	82.5%	15.8%	84.6%	79,536	8,539	70,997	9,500 ~	17,500 世帯
北海道	78.0%	17.9%	82.5%	4,784	605	4,179	600 ~	1,100 世帯
青森県	90.0%	16.1%	90.9%	979	101	879	100 ~	200 世帯
岩手県	92.4%	14.8%	92.2%	888	77	811	100 ~	200 世帯
宮城県	88.1%	12.7%	88.2%	1,164	86	1,078	100 ~	300 世帯
秋田県	94.3%	16.0%	94.3%	903	83	820	100 ~	200 世帯
山形県	94.3%	11.5%	93.8%	681	41	640	100 ~	100 世帯
福島県	90.1%	13.2%	89.7%	1,142	90	1,052	100 ~	300 世帯
茨城県	91.4%	13.0%	91.8%	1,664	109	1,555	200 ~	400 世帯
栃木県	90.3%	13.1%	90.6%	973	71	902	100 ~	200 世帯
群馬県	89.9%	15.3%	90.8%	1,266	107	1,158	200 ~	300 世帯
埼玉県	84.6%	13.5%	86.9%	3,652	271	3,381	400 ~	800 世帯
千葉県	84.7%	14.3%	86.8%	3,184	257	2,927	400 ~	700 世帯
東京都	68.4%	17.2%	73.6%	7,040	1,169	5,871	800 ~	1,500 世帯
神奈川県	78.7%	15.1%	82.4%	5,148	512	4,636	600 ~	1,100 世帯
新潟県	93.9%	13.0%	94.1%	1,708	116	1,593	200 ~	400 世帯
富山県	94.6%	14.1%	95.0%	744	56	689	100 ~	200 世帯
石川県	90.7%	15.4%	91.7%	879	78	800	100 ~	200 世帯
福井県	92.4%	12.6%	92.0%	496	35	462	100 ~	100 世帯
山梨県	90.1%	16.0%	90.9%	534	49	485	100 ~	100 世帯
長野県	92.1%	14.6%	92.8%	1,531	117	1,413	200 ~	300 世帯
岐阜県	91.1%	13.1%	91.0%	1,196	82	1,114	100 ~	300 世帯
静岡県	87.6%	12.3%	87.5%	2,124	146	1,977	300 ~	500 世帯
愛知県	80.8%	12.7%	82.1%	3,344	270	3,074	400 ~	700 世帯
三重県	91.4%	17.0%	92.7%	1,300	121	1,180	200 ~	300 世帯
滋賀県	91.1%	13.3%	91.7%	633	43	590	100 ~	100 世帯
京都府	80.7%	17.2%	83.9%	1,724	209	1,514	200 ~	400 世帯
大阪府	67.1%	14.9%	72.4%	4,301	600	3,702	500 ~	900 世帯
兵庫県	78.1%	16.3%	81.6%	3,375	409	2,965	400 ~	700 世帯
奈良県	85.3%	14.4%	86.9%	895	72	823	100 ~	200 世帯
和歌山県	85.4%	19.9%	87.5%	824	114	710	100 ~	200 世帯
鳥取県	90.9%	15.1%	90.9%	431	40	391	100 ~	100 世帯
島根県	92.7%	17.0%	92.7%	632	65	568	100 ~	100 世帯
岡山県	88.9%	17.4%	90.4%	1,651	172	1,479	200 ~	400 世帯
広島県	83.9%	18.8%	86.6%	2,163	268	1,895	300 ~	500 世帯
山口県	86.5%	21.6%	88.8%	1,325	188	1,137	200 ~	300 世帯
徳島県	89.0%	18.3%	90.0%	661	79	582	100 ~	100 世帯
香川県	89.8%	18.3%	91.0%	813	88	725	100 ~	200 世帯
愛媛県	86.3%	20.9%	88.9%	1,413	195	1,218	200 ~	300 世帯
高知県	85.1%	23.1%	88.2%	798	137	661	100 ~	200 世帯
福岡県	77.0%	16.3%	80.8%	3,331	426	2,905	400 ~	700 世帯
佐賀県	89.8%	14.8%	89.3%	509	46	463	100 ~	100 世帯
長崎県	85.5%	19.4%	86.8%	1,230	162	1,069	100 ~	300 世帯
熊本県	86.7%	16.8%	87.7%	1,256	137	1,119	200 ~	300 世帯
大分県	86.2%	19.1%	88.4%	936	116	820	100 ~	200 世帯
宮崎県	87.6%	21.9%	90.3%	975	136	839	100 ~	200 世帯
鹿児島県	88.3%	28.7%	91.0%	2,034	404	1,630	200 ~	400 世帯
沖縄県	78.4%	15.7%	81.1%	585	71	514	100 ~	100 世帯
(再掲)都市別								
東京都区部	66.9%	18.3%	72.6%	4,849	940	3,909	600 ~	1,100 世帯
札幌市	71.3%	16.3%	78.2%	1,180	153	1,027	100 ~	300 世帯
仙台市	81.5%	14.8%	84.8%	520	49	471	100 ~	100 世帯
さいたま市	82.7%	15.1%	86.3%	711	65	646	100 ~	200 世帯
千葉市	76.8%	14.0%	80.4%	497	45	452	100 ~	100 世帯
横浜市	77.7%	16.2%	82.0%	2,260	247	2,013	300 ~	500 世帯
川崎市	70.8%	14.3%	75.8%	645	77	568	100 ~	100 世帯
相模原市	81.2%	13.5%	85.0%	393	31	362	- ~	100 世帯
新潟市	90.4%	13.9%	91.5%	570	45	525	100 ~	100 世帯
静岡市	83.8%	12.8%	84.2%	441	35	407	100 ~	100 世帯
浜松市	87.8%	11.8%	87.9%	482	31	451	100 ~	100 世帯
名古屋市	68.0%	14.5%	72.3%	1,232	163	1,069	100 ~	300 世帯
京都市	74.3%	17.8%	78.9%	926	140	786	100 ~	200 世帯
大阪市	54.5%	15.1%	61.8%	1,345	286	1,059	200 ~	300 世帯
堺市	68.3%	14.2%	72.1%	379	46	334	- ~	100 世帯
神戸市	68.1%	16.9%	75.0%	1,067	169	898	100 ~	200 世帯
岡山市	83.7%	17.4%	87.2%	511	60	451	100 ~	100 世帯
広島市	76.1%	17.4%	81.2%	734	94	640	100 ~	200 世帯
北九州市	71.7%	17.6%	76.8%	786	117	669	100 ~	200 世帯
福岡市	64.5%	14.8%	72.6%	718	109	609	100 ~	200 世帯
熊本市	77.1%	15.6%	80.3%	370	44	327	- ~	100 世帯
出典	総務省統計局「国勢調査報告」						(算出)	
時点	2010年							
留意事項等	分母は「住宅に住む一般世帯」 (施設等入居者は除外される)						左記×17%で算出	

## 2) 都道府県毎の供給状況

全国銀行協会、全国地方銀行協会の加盟行を中心に、ホームページのニュースリリース等をもとに、主要金融機関のリバースモーゲージ商品の供給状況の調査を行った。その結果、2015年12月末時点で、リバースモーゲージを供給している金融機関として、34機関が判明した(図表Ⅱ-1-9参照)。

これらの金融機関のリバースモーゲージが利用可能な都道府県を調べたものが図表Ⅱ-1-7である。需要とのバランスをみると(図表Ⅱ-1-8)、おおむね需要に比例して供給がなされている。

地域別にみると、特別区・政令市レベルではリバースモーゲージを供給する金融機関がない市はないが、都道府県では、リバースモーゲージを供給する金融機関がない県が11県見られた。

図表Ⅱ-1-7 都道府県毎にみた各銀行の供給状況(2015年12月末時点)

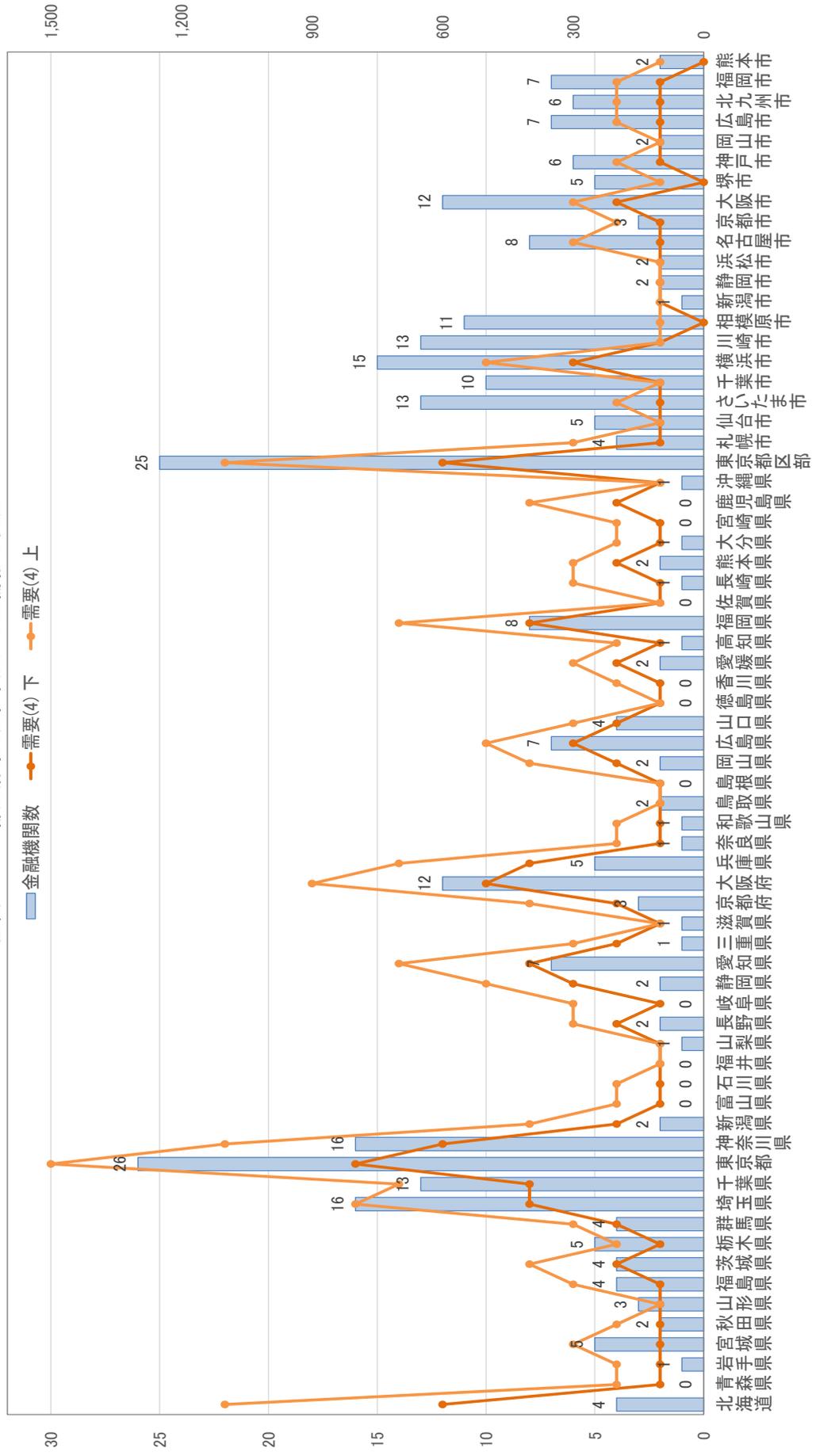
凡例:  
 ○:利用可能  
 △:一部地域利用可能  
 ◇:路線画のある地域のみ利用可能

← 現行補足給付対象者をベースとした場合 →

← 対象拡大を想定 →

	需要(2)		需要(3)		需要(4) 対象拡大ケース		供給			1行当たり 件数 (件)
	介護保険施設入所者のうち 不動産活用が必要となる人		現行負担限度額認定者のうち 資産要件を満たす 単身・夫婦のみ世帯の入居者		介護保険施設・特定施設・GHの 年間新規入所(居)者のうち 不動産を所有する単身・夫婦のみ者		リバースモーゲージ 商品を提供する 金融機関数	計	○or◇	
合 計	7,200	~ 21,600 人	2,600	~ 7,800 人	9,500	~ 17,500 世帯	34	-	-	131
北海道	420	~ 1,270 人	150	~ 460 人	600	~ 1,100 世帯	4	○	△	275
青森県	140	~ 420 人	50	~ 150 人	100	~ 200 世帯	0	○	○	-
岩手県	110	~ 320 人	40	~ 120 人	100	~ 200 世帯	1	○	○	200
宮城県	80	~ 260 人	30	~ 90 人	100	~ 300 世帯	5	○	○	60
秋田県	110	~ 330 人	40	~ 120 人	100	~ 200 世帯	2	○	△	100
山形県	60	~ 180 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	3	○	△	33
福島県	130	~ 380 人	50	~ 140 人	100	~ 300 世帯	4	○	△	75
茨城県	160	~ 460 人	60	~ 170 人	200	~ 400 世帯	4	○	△	100
栃木県	100	~ 290 人	40	~ 100 人	100	~ 200 世帯	5	○	△	40
群馬県	110	~ 310 人	40	~ 110 人	200	~ 300 世帯	4	○	△	75
埼玉県	250	~ 760 人	90	~ 270 人	400	~ 800 世帯	16	○	△	50
千葉県	190	~ 570 人	70	~ 210 人	400	~ 700 世帯	13	○	△	54
東京都	500	~ 1,500 人	180	~ 540 人	800	~ 1,500 世帯	26	○	△	58
神奈川県	260	~ 780 人	90	~ 280 人	600	~ 1,100 世帯	16	○	△	69
新潟県	210	~ 620 人	80	~ 220 人	200	~ 400 世帯	2	○	△	200
富山県	90	~ 270 人	30	~ 100 人	100	~ 200 世帯	0	○	○	-
石川県	100	~ 300 人	40	~ 110 人	100	~ 200 世帯	0	○	○	-
福井県	50	~ 150 人	20	~ 50 人	100	~ 100 世帯	0	○	○	-
山梨県	50	~ 160 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	1	○	○	100
長野県	140	~ 420 人	50	~ 150 人	200	~ 300 世帯	2	○	△	150
岐阜県	110	~ 320 人	40	~ 120 人	100	~ 300 世帯	0	○	○	-
静岡県	200	~ 600 人	70	~ 220 人	300	~ 500 世帯	2	○	△	250
愛知県	320	~ 970 人	120	~ 350 人	400	~ 700 世帯	7	○	△	100
三重県	110	~ 320 人	40	~ 120 人	200	~ 300 世帯	1	○	○	300
滋賀県	50	~ 170 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	1	○	○	100
京都府	200	~ 590 人	70	~ 210 人	200	~ 400 世帯	3	○	○	133
大阪府	460	~ 1,380 人	170	~ 500 人	500	~ 900 世帯	12	○	△	75
兵庫県	300	~ 910 人	110	~ 330 人	400	~ 700 世帯	5	○	△	140
奈良県	70	~ 210 人	30	~ 80 人	100	~ 200 世帯	1	○	○	200
和歌山県	70	~ 220 人	30	~ 80 人	100	~ 200 世帯	1	○	○	200
鳥取県	50	~ 160 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	2	○	○	50
島根県	50	~ 170 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	0	○	○	-
岡山県	110	~ 340 人	40	~ 120 人	200	~ 400 世帯	2	○	△	200
広島県	190	~ 560 人	70	~ 200 人	300	~ 500 世帯	7	○	△	71
山口県	130	~ 390 人	50	~ 140 人	200	~ 300 世帯	4	○	△	75
徳島県	80	~ 240 人	30	~ 90 人	100	~ 100 世帯	0	○	○	-
香川県	80	~ 250 人	30	~ 90 人	100	~ 200 世帯	0	○	○	-
愛媛県	110	~ 340 人	40	~ 120 人	200	~ 300 世帯	2	○	○	150
高知県	70	~ 200 人	30	~ 70 人	100	~ 200 世帯	1	○	○	200
福岡県	340	~ 1,020 人	120	~ 370 人	400	~ 700 世帯	8	○	△	88
佐賀県	70	~ 200 人	30	~ 70 人	100	~ 100 世帯	0	○	○	-
長崎県	140	~ 420 人	50	~ 150 人	100	~ 300 世帯	1	○	○	300
熊本県	190	~ 570 人	70	~ 210 人	200	~ 300 世帯	2	○	○	150
大宮市	110	~ 340 人	40	~ 120 人	100	~ 200 世帯	1	○	○	200
宮崎県	110	~ 320 人	40	~ 120 人	100	~ 200 世帯	0	○	○	-
鹿児島県	150	~ 440 人	50	~ 160 人	200	~ 400 世帯	0	○	○	-
沖縄県	50	~ 160 人	20	~ 60 人	100	~ 100 世帯	1	○	○	100
(再掲) 都市別										
東京都	-	~ 10 人			600	~ 1,100 世帯	25	○	△	44
札幌市	-	- 人			100	~ 300 世帯	4	○	○	75
仙台市	-	- 人			100	~ 100 世帯	5	○	○	20
さいたま市	-	- 人			100	~ 200 世帯	13	○	○	15
千葉市	-	- 人			100	~ 100 世帯	10	○	△	10
横浜市	-	~ 10 人			300	~ 500 世帯	15	○	○	33
川崎市	-	- 人			100	~ 100 世帯	13	○	○	8
相模原市	-	- 人			-	~ 100 世帯	11	○	○	9
新潟市	-	- 人			100	~ 100 世帯	1	○	○	100
静岡市	-	- 人			100	~ 100 世帯	2	○	○	50
浜松市	-	- 人			100	~ 100 世帯	2	○	○	50
名古屋	-	~ 10 人			100	~ 300 世帯	8	○	○	38
京都市	-	- 人			100	~ 200 世帯	3	○	○	67
大阪市	-	~ 10 人			200	~ 300 世帯	12	○	△	25
堺市	-	- 人			-	~ 100 世帯	5	○	○	20
神戸市	-	- 人			100	~ 200 世帯	6	○	○	33
岡山市	-	- 人			100	~ 100 世帯	2	○	○	50
広島市	-	- 人			100	~ 200 世帯	7	○	△	29
北九州市	-	- 人			100	~ 200 世帯	6	○	○	33
福岡市	-	- 人			100	~ 200 世帯	7	○	○	29
熊本市	-	- 人			-	~ 100 世帯	2	○	○	50

図表Ⅱ-1-8 都道府県・政令市別にみた需給の状況



図表Ⅱ-1-9 各金融機関のリバースモーゲージ商品の概要(2015年12月末時点)

金融機関等	商品名(取扱開始)	取扱エリア	対象年齢	資金使途	保証	相続人の同意
住宅金融支援公庫	(直接型)	全国	・申込時 60 歳以上	・リフォーム(耐震改修、バリアフリー)資金 ・建替え資金	高齢者住宅財団	不要
0001 みずほ銀行	みずほプライムエイジ (2013年7月)	東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県	・契約時満 55 歳以上	フリー口：自由 目的口：リフォーム 資金、入居一時 金、医療費等	保証会社	推定相続人 全員の同意が 必要
0005 三菱東京 UFJ 銀行	リバースモーゲージ型 住宅関連ローン (2014年2月)	東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県のう ち、同行が定める本 支店の管轄地域	・申込時満 60 歳 以上 ・契約時満 80 歳 以下	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金	住宅融資 保険	法定相続人 の代表者によ る同意が必要
0009 三井住友銀行	SMBC リバースモーゲージ (2015年3月)	東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県、愛 知県、大阪府、京都 府、兵庫県	・契約時満 60 歳 以上	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	推定相続人 全員の同意が 必要
0010 りそな銀行	高齢者一括返済型 リフォームローン (2011年4月)	(営業エリア内)	・申込時満 60 歳 以上 ・契約時満 80 歳 以下	・リフォーム資金	住宅融資 保険	法定相続人 の代表者によ る同意が必要
0120 北都銀行	北都リバースモーゲージ (2014年4月)	営業区域内の路線 価のある地域	・契約時満 60 歳 以上	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金 ・住宅ローン借換え	住宅融資 保険	法定相続人 の代表者によ る同意が必要
0121 荘内銀行	荘銀リバースモーゲージ (2014年4月)	山形県、宮城県、福 島県、首都圏の路 線価のある地域 (特定店舗のみで受付)	・契約時満 60 歳 以上満 80 歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	推定相続人 全員の同意が 必要
0125 七十七銀行	リバースモーゲージ シニアハウスサポート プラン (2015年9月)	(営業エリア内)	・申込時満 60 歳 以上、80 歳以 下	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金	住宅融資 保険	法定相続人 の代表者によ る同意が必要
0128 群馬銀行	夢のつづき (2009年10月)	(営業エリア内) (大阪府を除く)	・契約時満 60 歳 以上	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	推定相続人 全員の同意が 必要
0130 常陽銀行	住活スタイル (2013年9月)	(営業エリア内)	・借入れ時点年 齢満 20 歳以上	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	相続予定 者 1 名 (JTI 家賃 定額保証 制度)	不要
0133 武蔵野銀行	むさしの リバースモーゲージ (2013年9月)	埼玉県内の路線価 のある地域	・契約時満 55 歳 以上満 80 歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
0134 千葉銀行	ちばぎん リバースモーゲージ (2014年4月)	(営業エリア内)	・契約時満 50 歳 以上満 80 歳以 下	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
0135 千葉興行銀行	ちば興銀 リバースモーゲージ (2015年3月)	特定店舗の営業エ リア内	・契約時満 55 歳 以上満 80 歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
0137 東京都民銀行 ※0597 八千代銀行 と提携	とみんのリバモ (2014年7月)	東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県の 営業エリア内	・契約時満 60 歳 以上満 80 歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要

金融機関等	商品名(取扱開始)	取扱エリア	対象年齢	資金使途	保証	相続人の同意
0147 静岡銀行	リバースモーゲージ (2015年10月)	(営業エリア内)	・申込時60歳以上	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金 ・住宅ローン借換え	住宅融資 保険	法定相続人の代表者による同意が必要
0169 広島銀行	リバースモーゲージ “きらめき” (地域限定型) (2014年2月)	広島市中区・南区・ 東区・西区	・申込時60歳以上	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	推定相続 人1名	不要
	リバースモーゲージ “きらめき” (2014年9月)	(営業エリア内)	・申込時60歳以上	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金 ・住宅ローン借換え	・住宅融資 保険 ・推定相続 人1名	法定相続人の代表者による同意が必要
0170/0191/0569 山口銀行 北九州銀行 もみじ銀行	リバースモーゲージ型 ローン (2014年11月)	(営業エリア内)	・申込時満60歳以上、 80歳以下	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金 ・住宅ローン借換え	住宅融資 保険	法定相続人の代表者による同意が必要
0177 福岡銀行	ふくぎん リバースモー ゲージ もっとライフ (2014年4月)	福岡市内および福 岡市近郊 (特定店舗のみで受付)	・契約時満55歳以上満 80歳以下	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	不要
0188 琉球銀行	りゅうぎん リバースモーゲージ (2015年4月)	那覇市、浦添市、 その他指定する地域の 路線価のある地域、	・契約時満60歳以上満 80歳未満	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	不要
0190 西日本シティ銀行	リバースモーゲージ 「輝く明日へ」 (2014年9月)	福岡県内の特定市 町村	・契約時満55歳以上満 85歳以下	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	保証会社	不要
0294 三井住友信託銀行	リバースモーゲージ (2005年3月)	東京都、神奈川県、 千葉県、埼玉県、愛 知県、大阪府、京都 府、兵庫県のみ	・契約時満60歳以上満 84歳未満	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	法定相続人全員の同意が必要
	リバースモーゲージ (枠内引出自由型)	東京都、神奈川県、 千葉県、埼玉県、愛 知県、大阪府、京都 府、兵庫県のみ	・契約時満60歳以上満 80歳未満	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	法定相続人全員の同意が必要
0501 北洋銀行	ほくようリバースモー ゲージ (2015年9月)	(営業エリア内)	・契約時満60歳以上	・建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・入居一時金 ・既往の住宅ローンの 借換え資金	住宅融資 保険	法定相続人の代表者による同意が必要
0516 東和銀行	リバースモーゲージロー ン「生涯ゆとり」 (2015年1月)	営業エリア内の路線 価のある地域	・契約時満60歳以上満 75歳以下	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	保証会社	法定相続人全員の承諾が必要
0525 東日本銀行	リバースモーゲージⅠ型 (朝日信託銀行提携) (2014年8月)	(営業エリア内)	・申込時満55歳以上	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	不要
	リバースモーゲージⅡ型 (かんそうしん保証型) (2014年10月)	営業エリア内の路線 価のある地域	・申込時満60歳以上 75歳以下	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	保証会社	不要
0526 東京スター銀行	充実人生 (2005年9月)	東京都、神奈川県、 埼玉県、千葉県、大 阪市、京都市、神戸 市の一部(東灘区・ 灘区・中区・兵庫区)	・契約時満55歳以上満 80歳以下	・自由(事業性資金、 金融商品購入を除く)	なし	不要

金融機関等	商品名(取扱開始)	取扱エリア	対象年齢	資金使途	保証	相続人の同意
0530 神奈川銀行	かなぎんリバースモー ゲーション (2015年5月)	(営業エリア内)	・申込時満60歳 以上満75歳以 下	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	保証会社	相続人全員 の同意が必要
0532 大光銀行	たいこうリバースモー ゲーション (2015年1月)	営業エリア内の路線 価のある地域	・申込時満60歳 以上満75歳以 下	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	保証会社	不要
0570 西京銀行	楽♡LUCK 年金生活 (2012年5月)	(営業エリア内)	・申込時満60歳 以上	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	相続人全員 の同意が必要
1319 芝信用金庫	しばしん リバースモーゲージS (2013年7月)	(営業エリア内)	・契約時満55歳 以上満75歳以 下(配偶者満 50歳以上)	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
1341 西武信用金庫	生きいきライフ (2011年1月) ・朝日信託・利息支 払型	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
	・朝日信託・利息元 加型	(営業エリア内)	・申込時満65歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
	・スターツ信託型・賃 貸併用住宅及び賃 貸物件用	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・自由	なし	不要
	・スターツ信託型・自 宅用	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
	・スターツ信託型・マン ション用	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
1348 世田谷信用金庫	万歳長寿 (2011年11月)	(営業エリア内)	・借入時満70歳 以上満100歳 以下	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
1635 大阪シティ信用金庫	シティ信金リバースモー ゲージ「ゆとり」 (2014年10月) ・利息支払型	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
	・利息元加型	(営業エリア内)	・申込時満60歳 以上満80歳未 満	・自由(事業性資 金、金融商品購 入を除く)	なし	不要
1656 枚方信用金庫	ひらしんリバースモー ゲージローン 「あんしん」 (2015年2月)	(営業エリア内)	・申込時満55歳 以上満80歳未 満	・消費 ・住宅ローン借換え	なし	不要

## 2. 各スキームの事務フローの整理

### 1) リバースモーゲージ型スキームの事務フロー

リバースモーゲージ型スキームで実施する場合に想定される事務フローは、以下のとおりである。

金融機関のリスク軽減を図ることで、利用者に対する貸付割合(掛け目)を高くしたり、利用可能なエリア・物件等を拡大する等利用者の利便性を高めるために、保証機能の導入を検討することが考えられる。

また、手続き面で重要となるのは、申し込み前のカウンセリングを通じて商品・サービスの特性や契約内容を理解した上で契約できるようにすることと、本人の死亡により契約満了となった際の処分について納得できる形で進めることであり、本人や家族の立場で支援するコーディネーター／公証人等の仕組みの導入の検討が課題となる。同時に、金融機関および利用者双方の手間を削減するため、申請／契約関連書類の限定・様式の統一や、自治体等と連携した安否確認の手間の削減等も検討課題と言える。

図表Ⅱ-2-1 リバースモーゲージ型スキームにおける事務フローと実現のための課題

	手続き 【対応主体】	手続きのポイント	具体的な手続きイメージ	課題
施設居住費の負担方法に関する相談	施設入所、「負担限度額認定」に関する相談・申込 【介護保険者】	補足給付制度に関する説明 ・給付適用要件の説明 ・給付適用可否の判断	①施設入所者やその家族からの施設居住費の負担に関する相談に対応し、制度・仕組みに関する情報提供  ②給付適用対象か否かの判断 ・固定資産税課税情報等の照会(前住所地への照会を含む)・適否判断 →「適」の場合、「負担限度額申請」の方法・必要書類等の案内、申請書の受付等(従来どおり) →「否」の場合、貸付または転貸希望の確認、提供機関の選び方等に関する情報提供(項番2)へ	・前住所地への固定資産税情報の照会の手間
申込み前	金融機関の選定 リバースモーゲージ利用に関する相談・カウンセリング・情報提供 【介護保険者／金融機関】	・貸付/転貸等の場合の仕組みや提供機関に関する情報提供 ・個別商品内容の相談・情報提供 ※本人(債務者)や家族(相続人等)が契約内容を理解し、納得して選択することで、後日のトラブルを防止する	①自治体職員より貸付/転貸の仕組みの説明、利用意思の確認 ・貸付/転貸の制度・仕組みの説明 ・対象地域で利用できる金融機関および商品の情報提供  ②金融機関職員が申込者(本人)に対しカウンセリング実施【カウンセリング(例)】 ・資金用途に関する事項 ・金利方式とそれに伴うリスクに関する事項 ・利払い方式、返済方法等に関する事項 ・抵当権の設定に関する事項 ・契約満了時の物件処分等の方法、処分後の残債務に関する事項  ③金融機関より家族(法定相続人)に対しても同様のカウンセリング実施	○自治体職員による貸付/転貸の仕組みの説明 ・保険者エリア内の提供機関・商品の把握・理解 ・リバースモーゲージの仕組み・リスク等の理解  ○高齢者との安全な取引ルール確立 ・高齢の高齢者、要介護の高齢者、認知症の場合の取引ルールの確立 →成年後見制度を活用した取引手法の確立  ○法定相続人に対する確認・説明 ・相続予定者が複数名の場合のカウンセリング・同意取付ルールの確立

	手続き 〔対応主体〕	手続きのポイント	具体的な手続きイメージ	課題
審査	3 融資の申込受付 〔金融機関〕	・申込資格の確認 ・借入意思の確認		○申請書類の限定、書式等の統一化
	4 融資審査 〔金融機関〕	・返済能力の審査 ・その他要件の適用状況の審査	○金融機関による審査	○政策的に必要性の高い層（低所得者等）へ必要な資金供給可否（借入れ可能額が低い場合の代替手段の確保）
	5 担保評価 〔金融機関〕	・担保評価の実施	○金融機関による独自の審査	○建物・マンション等の評価方法の確立 ○保証機能の創設等による金融機関のリスク軽減
	6 保証 〔金融機関〕	・保証人（機関）の選定	保証人は不要としているところが多い（ただし、共有者には物上保証人となることが一般的） ※融資保険制度の利用もあり	・十分な借入額ができるようにするための保証 ・利用できないエリアをなくすための保証 ・不適格物件（旧耐震基準物件等）の扱いの検討
融資実行	7 融資の契約・資金実行 〔金融機関〕	・金銭消費貸借契約 ・抵当権設定契約	債務者等を金融機関へ来店させ、契約を締結	○コーディネーター/公証人等による協議支援の仕組みの検討
債権管理	8 毎月の返済開始 〔金融機関〕	（利息については返済する場合）毎月返済		
	9 融資先の安否確認 〔介護保険者／金融機関〕	・一定期間ごとに生存確認を実施	・金融機関は年1回以上、融資先（債務者及び連帯債務者）へ連絡をし、面談、電話、往復はがき等により安否確認を実施	○安否確認等の仕組みの確立 ・自治体・介護事業者等との連携による安否確認にかかる金融機関の手間の削減 ・死亡等の事実を金融機関が速やかに把握できるような仕組みの検討
	10 担保管理 〔金融機関〕	・担保物件の評価を定期的に洗い替え	・融資の形態によっては、担保評価を定期的に行う	○認定を受けた金融機関からの登記情報等の閲覧・参照の簡易化
	11 本人（債務者）の死亡（デフォルト事由の発生） 〔介護保険者／金融機関〕	・相続人等による利用者の死亡事実の通知	①相続人等から役所への死亡届の提出 ②金融機関への死亡事実の通知	○死亡情報通知の仕組みの確立 ・死亡等の事実を金融機関が速やかに把握できるような仕組みの検討
債権回収	12 相続人との交渉 〔金融機関〕	・相続人に対して全額繰上返済の意思確認 ・困難な場合、任意売却か抵当権実行を検討	・金融機関は、デフォルト発生日以後、相続人に対して融資金の全額繰上返済の意思の確認を行う ・（連帯債務となっていない）配偶者の場合は、引越等のために最長3年間は抵当権の実行等を留保し、居住継続を認める場合あり	○コーディネーター/公証人等による協議支援の仕組みの検討
	13 任意売却実施 または 抵当権の実行 〔金融機関〕	・相続人と交渉し、任意売却を実施（相続人から協力が得られない場合等、競売を申立）	・債権回収については、金融機関で行うこともあるが、最近ではサービサー等へ委託するケースも多い	
	14 残債務の請求 〔金融機関〕		・任意売却、抵当権実行後の残債務につき相続人に対して請求を行う	○保証機能の創設による金融機関ばりリスク軽減を通じノンリコースの要件化

## 2)借上活用型スキームの事務フロー

借上活用型スキームで実施する場合に想定される事務フローは、以下のとおりである。

手続き面で重要となるのは、リバースモーゲージ型スキームと同様、申し込み前のカウンセリングを通じて転貸サービスの特性や契約内容を理解した上で契約できるようにすることと、本人の死亡により契約満了となった際の取扱い等について納得できる形で進めることであり、本人や家族の立場で支援するコーディネーター／公証人等の仕組みの導入の検討が課題となる。

図表Ⅱ-2-2 借上活用型スキームにおける事務フロー と 実現のための課題

	手続き 〔対応主体〕	手続きのポイント	具体的な手続きイメージ	課 題
施設居住 費の負担 方法に関 する相談	1 施設入所、「負担 限度額認定」に 関する相談・申込 〔介護保険者〕	補足給付制度に関する 説明 ・給付適用要件の説明 ・給付適用可否の判断	①施設入所者やその家族から の施設居住費の負担に関す る相談に対応し、制度・仕組 みに関する情報提供  ②給付適用対象か否かの判断 ・固定資産税課税情報等の 照会(前住所地への照会を 含む)・適否判断 →「適」の場合、「負担限度額 申請」の方法・必要書類等 の案内、申請書の受付等 (従来どおり) →「否」の場合、貸付または転 貸希望の確認、提供機関 の選び方等に関する情報 提供(項番2)へ	・前住所地への固定資産課 税情報の照会の手間
申込み前	2 不動産の転貸に 関する相談・カウ ンセリング・情報提 供 〔介護保険者／ 転貸事業者〕	・貸付/転貸等の場合の 仕組みや提供機関に 関する情報提供 ・個別事業者等による転 貸の仕組みに関する相 談・情報提供 ※本人や家族が契約内容 を理解し、納得して選択 することで、後日のトラブル を防止する	①自治体職員より貸付/転貸 の仕組みの説明、利用意思 の確認 ・貸付/転貸の制度・仕組みの 説明 ・対象地域で利用できる金融 機関および商品の情報提供	○自治体職員による貸付/ 転貸の仕組みの説明 ・保険者エリア内の転貸事業 者、転貸の仕組み等の理解  ○高齢者との安全な取引 ルールの確立
			②個別事業者より申込者(本 人)に対しカウンセリング実施 ・JTIの場合、JTI 認定資格を 有する HLP(ハウジングライフ ランナー)が制度や契約に関す る説明・カウンセリングを実施  ③個別事業者より家族(法定 相続人)に対しても説明実施	・高齢者の高齢者、要介護 の高齢者、認知症の場合 の取引ルールの確立 →成年後見制度を活用した 取引手法の確立  ○コーディネーター/公証人 等による協議支援の仕組み の検討
	3 会員登録、仮申 込等 〔転貸事業者〕	情報提供を受けるための 会員登録・仮申込等	・JTI の場合情報会員登録が 必要	
	4 予備診断 〔転貸事業者〕	・賃料査定	○転貸事業者による審査	○政策的に必要性の高い層 (低所得者等)へ必要な資 金供給可否(借入れ可能 額が低い場合の代替手段 の確保)

	手続き 〔対応主体〕	手続きのポイント	具体的な手続きイメージ	課 題
診断・ 準備	5 転貸の申込受付 〔転貸事業者〕	・申込資格の確認 ・転貸意思の確認	○申請書類の提出	○申請書類の簡易化
	6 建物診断 〔転貸事業者〕	・耐震性、水周りの設備 の確認		
	7 (補強・改修工事)	・(建物診断の結果、必 要がある場合)補強・ 改修工事を実施	(工事費は利用者負担)	○工事費用等の建替え等 の仕組みの検討
	8 転借人の募集 〔転貸事業者〕	・不動産会社等を通じて 転借人を募集		○借り手がつくまでの期間 の保証の仕組みの検討
賃料保証	9 転貸契約成立	・契約書類の作成 ・転借人の入居とともに 賃料支払い開始	・JTIの場合、契約成立時に承 認通知書が発行され、転借 人入居後、賃料支払いと共に 賃料保証が開始される	○JTI以外の場合の賃料保 証の仕組みの検討
物件管理	10 住宅・設備の管理	・入居者の退去に伴う物 件管理		
	11 契約解約・終了	・契約の途中解約・終了	・JTIの場合、3年間の転貸借 契約を締結するため、貸し手 は3年ごとに途中解約を申し 出ることができる。また、利用 者(本人、共同生活者の両 方)の死亡や住宅の損耗など で契約終了。	

### 3. 保証機能に関する既存事例調査

金融機関がリバースモーゲージ商品を提供することに伴うリスク(不動産価値下落リスク、長期化リスク、金利リスク)のうち、金利リスクについては、変動金利の適用等商品設計上の工夫でヘッジが可能である。また、長期化リスクについても、平均余命等の統計が毎年公表されており、リバースモーゲージの利用が増えていけば、大数の法則によりヘッジの見込みが立ちやすい。これに対し、不動産価値下落リスクは、商品設計等による工夫によって避けがたいリスクとして、金融機関側にとって大きな負担となりやすい。

一方で、利用者側からみた場合、金融機関の破たんによる不払いリスクが存在する。

このようなリスクをヘッジする観点から、公的な保証機能を導入している事例が国内外に存在する。本章では、これらの事例を取り上げ、保証の仕組みや保険料率等について整理・とりまとめを行う。

#### 1) 国内における保証機能の事例

国内における民間金融機関によるリバースモーゲージを保証する仕組みとして、住宅金融支援機構が実施している民間金融機関のリバースモーゲージに対する住宅融資保険制度が挙げられる。

平成 25 年度に実施した「資産等を勘案した補足給付の仕組みのあり方に関する調査研究」報告書や平成 26 年度に実施した「不動産を活用した補足給付の見直し等に関する調査研究」報告書で整理した当該制度の概要を紹介しつつ、住宅融資保険制度における保証の仕組みや、当該制度に対する民間金融機関の受け止め方についてとりまとめる。

## (1)住宅金融支援機構の融資保険制度における保証の仕組み

### ①住宅融資保険制度 特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)の概要

住宅融資保険は、住宅融資保険法に基づき、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に金融機関に住宅金融支援機構から保険金の支払いを受けられる保険制度で、住宅金融支援機構と民間金融機関の間で契約されるものである。

その保険商品のひとつとして、**高齢者一括返済改良等融資型の特定個人ローン保険**が存在する。同保険では、民間金融機関が融資するリバースモーゲージ型の住宅リフォーム等ローン(死亡時を融資機関の満了時期として、元金等を一括で返済するローン)について、**住宅金融支援機構が未回収元金の10割を保険引受**する。

融資対象の要件は、以下のとおりである。

#### <対象となる融資>

- ①満60歳以上の者が自ら居住する住宅の建設・購入資金
- ②満60歳以上の者が自ら居住する住宅または3年以上定期借家契約により第三者に賃貸する住宅のリフォーム等資金
- ③本人が住み替えるサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、またその場合の住み換え前の住宅のリフォーム等資金
- ④既存の住宅ローンの借換え

#### <対象となる融資の債務者>

(ウ)以下の全てを満たすこと

- ・借入申込時の年齢が満60歳以上であること
- ・毎月払い方式の場合は、総返済負担率が、次の基準以下であること
  - 年収が400万円未満の場合：30%以下
  - 年収が400万円以上の場合：35%以下
- ・借入申込に当たって、金融機関からカウンセリング(融資内容の説明・アドバイス)を受けていること
- ・借換えを対象とする場合は、以下の要件をすべて満たすこと
  - 借入申込日において、既存の住宅ローン直近12回分の返済が遅延なく行われていること
  - 借換え後のローンの債務者と既存の住宅ローンの債務者とが同一であること



## ②保証の仕組み

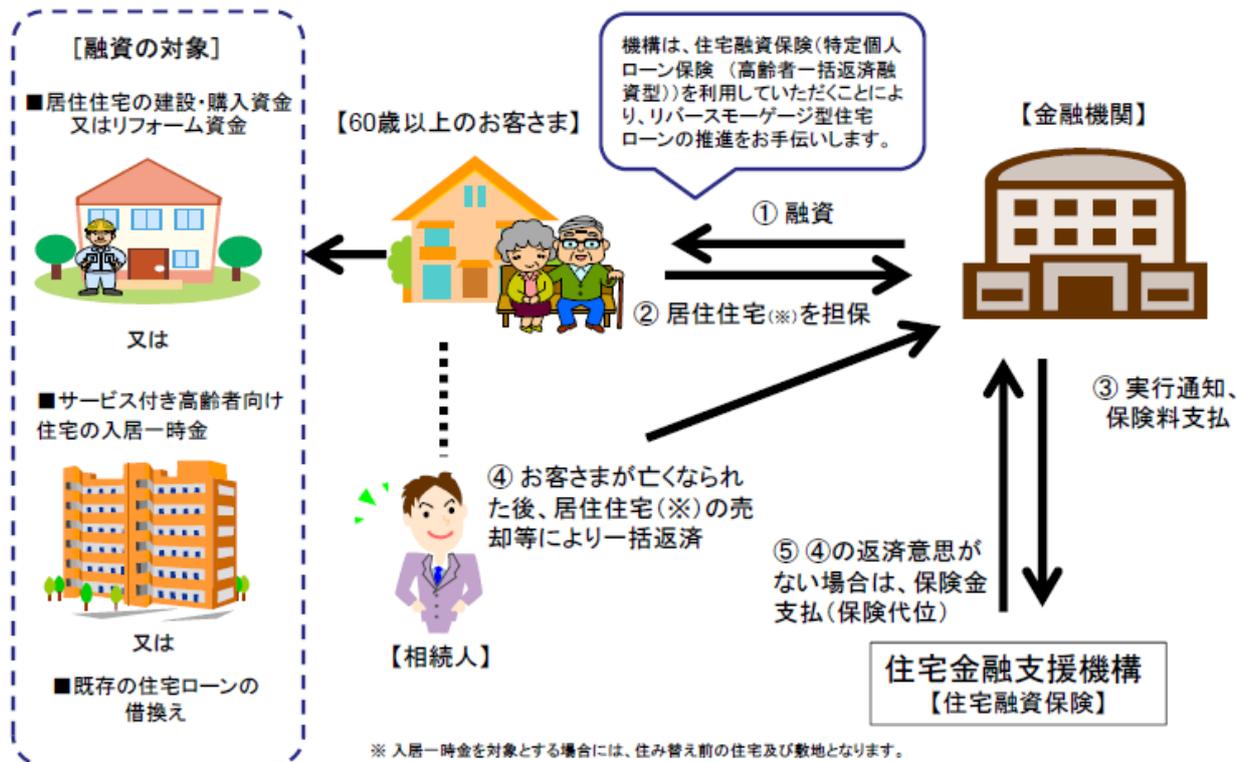
高齢者が、民間金融機関からリバースモーゲージ型の融資を受ける場合、住宅金融支援機構が定める要件を満たし、保険料を納付する場合、住宅融資保険の保証を受けることができる。

保険の適用範囲は、未回収となった元金部分であり、金融機関は、これにより不動産価値下落リスクをヘッジすることができる。

保険料は、自ら居住する住宅等のリフォーム資金を対象とする場合は年 0.39%、サービス付き高齢者向け住宅住み替え先の入居一時金を対照とする場合は年 0.61%に設定されている。

保険料の支払い方法は、一括払いと毎年払いから選択することができる。

図表Ⅱ-1-1 リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険利用)の仕組み



出典) 住宅金融支援機構 住宅融資保険部「住宅融資保険のリバースモーゲージ型住宅ローンへの活用についてー特定個人ローン保険(高齢者一括返済融資型)のご案内ー」(平成 27 年 11 月)

図表Ⅱ-1-1 リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅融資保険利用)の保険料の目安  
融資額 100 万円当たりの保険料(年利率 3.0%, 融資期間 25 年の場合)

融資対象		自ら居住する住宅の建設・購入・リフォームまたはそれらの借換えの場合	入居一時金またはその借換えの場合
保険料率・支払方法			
保険料率		年 0.39% (年 0.15%)	年 0.61% (年 0.15%)
一括払い		89,771 円	140,417 円
毎年払い	毎年支払額	3,900 円	6,100 円
	総支払額	97,500 円	152,500 円

出典) 住宅金融支援機構 住宅融資保険部「住宅融資保険のリバースモーゲージ型住宅ローンへの活用についてー特定個人ローン保険(高齢者一括返済融資型)のご案内ー」(平成 27 年 11 月)より作成

注) 一括払いの保険料は、厚生労働省が毎年発表する簡易生命表に基づく平均余命を想定融資期間として算定されたもの。カッコ内の保険料率は、「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」(平成26年12月27日閣議決定)に基づく、平成27年2月9日付保実施～平成28年1月29日金融機関申込受付分まで適用(予算消化次第終了)予定のもの。

### ③申請手続きと必要書類

特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)は、住宅金融支援機構と民間金融機関の間で契約される保険制度であるため、付保承認申請は金融機関から住宅金融支援機構に対して行われる。

ただし、保険の設定にあたり、各金融機関が申込者に対し、融資申込み受理前に、カウンセリング(当該ローンの内容の説明やアドバイス)を実施していることが条件となる。また、相続人に対して、債務者の死亡後、融資金の全額の返済を行うことの意味確認、年1回以上の債務者への連絡・安否確認等も金融機関が行うよう義務づけられている。

なお、個人から金融機関へ融資申込みを行う際に必要となる資料は、金融機関やローンの種類によっても異なるが、一般的には、借入申込書、個人情報取扱に関する同意書、住民票・印鑑証明等の写し、本人確認資料(運転免許証等)、融資申込者の収入に関する資料、対象物件・工事等に関する資料などの提出が求められる。

図表Ⅱ-1-2 特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)の申込手続きの流れ

	相談・申請先	手続きの内容
カウンセリング 融資申込受付	申込者→金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関窓口にてリバースモーゲージ型住宅リフォーム等ローン当該制度に関する説明、アドバイスの実施</li> <li>融資申込を受け、金融機関にて融資審査を実施</li> </ul>
付保承認申請	金融機関 →住宅金融支援機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関から住宅金融支援機構へ、特定個人ローン保険の設定のための申請を実施</li> <li>住宅金融支援機構で申請内容を評価して付保承認</li> </ul>
(リフォーム工事等の実施)	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム資金融資の場合は、リフォーム工事を実施し、工事終了後、物件検査を実施</li> <li>入居一時金を対象とする場合は、入居物件を確認</li> </ul>
融資契約 融資実施	申込者・金融機関間	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資申込者と金融機関の間で融資契約を締結、融資の実施</li> <li>入居一時金を対象とする場合は、融資実施後、入居確認を実施</li> </ul>
貸付実行通知	金融機関・ 住宅金融支援機構間	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込者への融資実施について、金融機関から住宅金融支援機構へ報告</li> <li>報告を受け、住宅金融支援機構から金融機関へ保険料を請求</li> </ul>
保険開始	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関から住宅金融支援機構への保険料納付とともに保険契約開始</li> </ul>

出所)各種資料より作成

### ④当該制度に対する民間金融機関の受け止め方

実態として、住宅融資保険が創設されて以降、リバースモーゲージ型商品を上市した金融機関が増えており、金融機関インタビューからは、「住宅融資保険ができたことにより、リスクが提言できると判断し、商品開発をした」、「住宅融資保険を活用することにより、従来商品に加えて、対象圏域を広げた商品を開発・販売開始した」などの声が確認された。

その一方で、住宅融資保険では、資金使途が住宅リフォーム資金や住み替え先となるサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金等に限定されており、日常生活費や介護費用に充当できないことから、「高齢者のニーズと合致せず、契約に結びつきづらい」といった意見も確認された。

## 2) 諸外国における保証機能の事例

リバースモーゲージに対し、公的に保証機能を整備している国としてアメリカと韓国が挙げられる。それぞれ、リバースモーゲージ制度の概要とともに、保証の仕組みについてとりまとめる。

### (1) アメリカ 住宅資産転換融資制度(HECM: Home Equity Conversion Mortgage)における保証の仕組み

#### ①住宅資産転換融資制度(HECM : Home Equity Conversion Mortgage)の概要

- アメリカで最も代表的なリバースモーゲージは、住宅資産転換融資制度(HECM)である。HECMは、住宅都市開発省(HUD : Department of Housing and Urban Development)の内部機関である**連邦住宅庁(FHA : Federal Housing Administration)**による**保険が付された公的なリバースモーゲージ制度**で、実際の融資は HUD に承認された民間の金融機関(FHA-approved lender)が行う。
- HECMは、戸建て住宅または HUD が承認した共同住宅を所有し、そこに居住している62歳以上の高齢者を対象としている。
  - 制度創設当初は、低所得者層を対象としていたが、FHA 保険の対象となる住宅資産の上限額を引き上げた(当初約 13 万ドル→現在約 62 万ドル)ことにより、現在は中所得者層までがカバーされている。
  - HECM の利用条件として、HUD の認可を受けたカウンセラーによるカウンセリングを受けることとなっている。
- 融資資金の用途にも特に制限はない。

図表Ⅱ-2-1 住宅資産転換融資制度(HECM)の概要

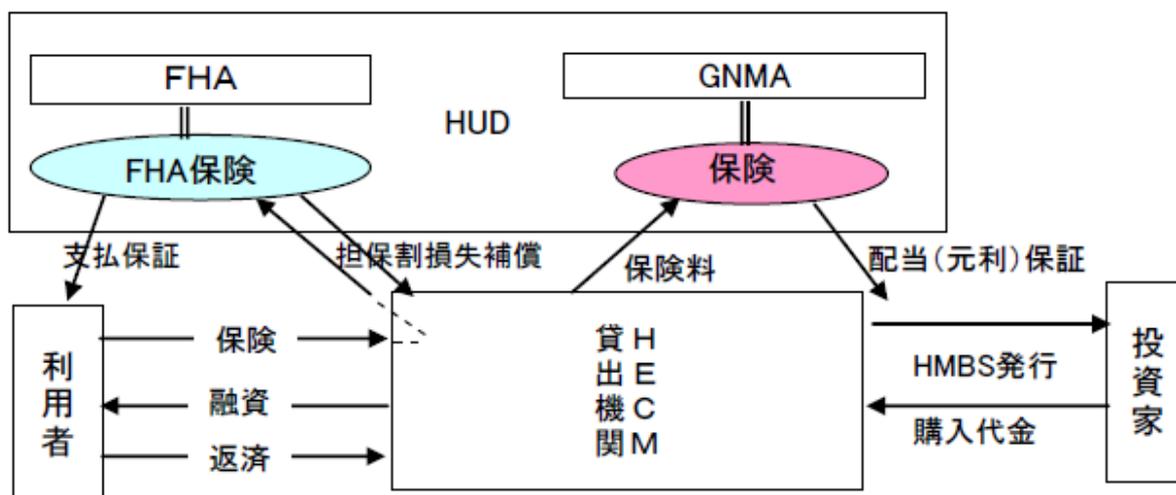
融資対象者の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・62歳以上</li> <li>・戸建て住宅または2～4戸のユニット住宅、HUD が認めた共同住宅(コンドミニアム)、FHA の基準に適合したプレハブ住宅を所有し、居住していること</li> <li>・住宅ローンが完済済みもしくは完済見込みであること</li> <li>・連邦政府関連の負債の支払いに遅滞がないこと</li> <li>・固定資産税・火災保険等の支払いのための収入が見込めること</li> <li>・HUD の認定を受けた第三者機関のカウンセラーによるカウンセリングを受けること</li> </ul>
融資形式	<ul style="list-style-type: none"> <li>①終身の定額月払い(Tenure)</li> <li>②定期の定額月払い(Term)</li> <li>③融資枠設定型(Line of Credit, 限度額までは不定期に支払いを受領)</li> <li>④①と③の組合せ</li> <li>⑤②と③の組合せ</li> </ul>
融資限度率 (2014年8月末時点)	金利5.5%の場合 65歳 融資限度額の47.8%、75歳 同55.3%、85歳 同64.4% (ただし、限度額\$625,500)
返済期限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入人の死亡時</li> <li>・住宅の売却時</li> </ul> ※不動産税等の不払いや契約事項の不実行の場合も返済を求められる
返済方法	借入者(及び配偶者)の死亡時一括返済(期中無返済)
保証人	必要なし
金利	固定金利 または 変動金利
保険料 (2015年1月26日以降)	前払い分:融資限度額の0.5% (初年度に融資枠の60%を超えて融資を受ける場合は2.5%) 期中払い分:融資残高に対し年率1.25%(月払い)
保険請求限度額	金融機関による住宅価値評価額、売却価格、FHA が定める限度額(\$625,500)のうち、いずれか低い額

出所) HUD“Home Equity Conversion Mortgage for Seniors (HECMs)” および各種資料より作成

## ②保証の仕組み

- HECM に付帯する保証(保険)は、連邦住宅庁(FHA)が担っている。
  - FHA は、1934 年に創設された住宅都市開発省(HUD)の下部機関である。その財源は、税金を投入することなく、職員の人件費等を含むすべてがローンの借り手が支払う保険料で賄われている。
- FHA 保険では、HECM のリスクのうち、以下の2つのリスクを保証している。
  - ①不動産価値下落リスク：融資額が住宅の評価額を上回ってしまった場合、超過分を FHA 保険でカバーし、貸し手に対して元利融資分を保証し、借り手に対して返済義務が不動産価格の範囲を超えて及ばない(=ノンリコース)ように保証
  - ②経営破たんリスク：貸し手側の財務事情が悪化し、経営破たんした場合にも、借り手が貸付を受けられなくならないように保証

図表Ⅱ-2-2 住宅資産転換融資制度(HECM)の仕組み



出所)国土交通政策研究所(酒井、福田、中島、明野)「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」2012.03

- FHA 保険の財政は、相互住宅ローン保険基金(MMIF: Mutual Mortgage Insurance Fund)で賄われ、政府からの財政支援は受けていない。MMI 基金の収入は、保険料のほか、金利収入、差押え物件の売却収入で構成され、これらによって、運用にかかる諸費用、保険請求への支払い、期限前返済等に伴う保険料の払い戻し等の支出が賄われている。ただし、基金が万一破たんした場合には、連邦政府によって補償される仕組みとなっている。
- FHA の保証保険料(Mortgage Insurance Premium)は、リバースモーゲージの利用者が負担する。しかし、直接の支払いは発生せず、融資残高に加算し、契約終了時に住宅資産を売却して精算する仕組みとなっていることから、手元資金が少ない低所得者でも利用しやすい形となっている。
- 保証保険料は、初期保険料と月払保険料で構成される。保険料は、貸付残高に加算する仕組みとなっており、別途支払う必要はない。
  - 初期保険料: 融資限度額の 0.5%。ただし、初年度に融資枠の 60%を超えて融資を受ける場合は 2.5%に引き上げられる。
  - 月払保険料: 貸付残高に対し年率 1.25%。1/12 の金額を月単位で融資残高に加算する。
- 保険料は、HECM の長期的な採算が収支相償となるように設定されている(図表Ⅱ-2-3 参照)。
- 2009 年までは保険料等の収入のみで赤字となることなく、運営されてきたが、2010 年初めて赤字を計上し、MMI 基金から HECM へ赤字補填が行われた。しかし、赤字補填が行われたのは、2010 年、2011 年、2013 年の 3 回のみ、最大額で 42.6 億ドルである。なお、2013 年は、MMI 基金自体も、債務超過のため 10 月に財務省から 17 億ドルの資金注入を受けている。

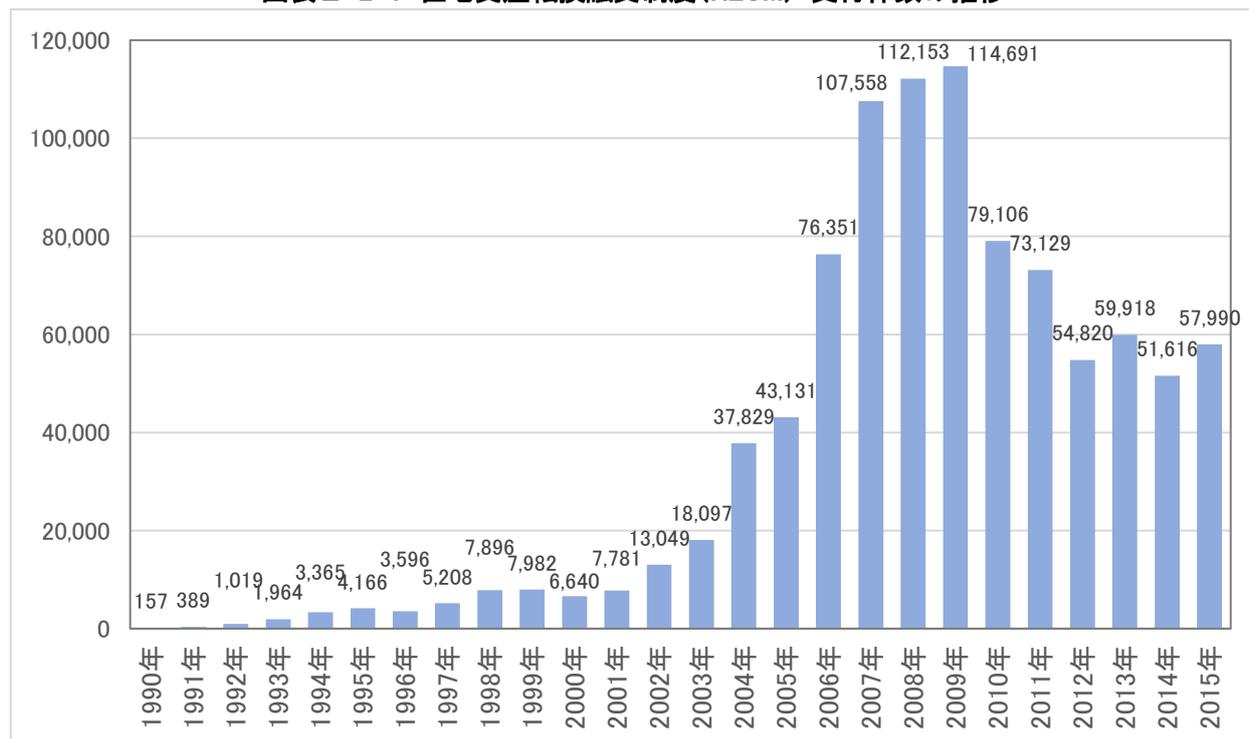
図表Ⅱ-2-3 住宅資産転換融資制度(HECM)に対するMMI基金の補填額の推移

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
MMI基金からHECMへの補填額(億ドル)	0.00	17.48	5.35	0.00	42.63	0.00	0.00

出所) U.S. Department of Housing and Urban Development “Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM loans”(各年)より作成

- また、HECM の利用者は、保証保険料のほか、以下の利用料金の負担が必要となる。
  - ①**第三者手数料**： 鑑定評価、権原調査、保険、測量、査定、記録料金、住宅ローン税、信用調査その他の費用を含む契約関連手数料
  - ②**融資取組手数料**： HECM による貸付の手続きに対し金融機関に支払う手数料。金融機関は、2,500ドル、または、20万ドルまでの住宅資産価値の2%と20万ドルを超える金額の1%の合計のいずれかを手数料とすることができる。ただし、6,000ドルが上限となる。
  - ③**処理手数料**： HECMの貸付期間を通じて金融機関等が提供する取引明細書、ローンの出納、ローンの要件である不動産税や災害保険の支払いに滞納がないことの確認作業等にかかる処理手数料。金融機関は、毎月、処理手数料として、固定金利または年変動金利の場合は30ドルを上限に、月変動金利の場合は35ドルを上限に、課金できる。金融機関は、処理手数料を貸付残高に加算するか、貸付利子に含めて加算するかを選ぶことができる。
- その一方で、HECM は借入れであるため、所得と見なされて課税されることはない、所得補助(SSI: Supplemental Security Income)に代表される所得制限のある低所得者向けの給付を受ける際にも、所得と見なされないため、受給することができる、等、所得の低い利用者にとっての利点もある。
- HECM では、貸出を行う金融機関の資金調達を支援するため、もうひとつの保険が設けられており、民間金融機関は、同じく住宅都市開発省(HUD)の下部機関である政府抵当金庫(GNMA : Government National Mortgage Association)に保険料を支払うことによって、HECM 債権を HECM 担保証券(HMBS : HECM backed security)を発行する際に、投資家に対して配当(元利金)保証を付保することができる仕組みとなっている。これにより、金融機関は、HECM 債権をオフバランスしやすくなっており、資金力に乏しいモーゲージバンカー等でもリバースモーゲージ市場への参入が容易になっている。
  - サブプライム問題が発生する以前は、政策金融機関である連邦抵当公庫(FNMA : Federal National Mortgage Association)が、大半の HECM 債権を購入して保有していたが、サブプライム問題の影響を受け、2008年8月以降、FNMAはHECM債権の買取制限を開始し、2010年10月には完全に買取を停止した。
  - 2007年9月以降は、連邦政府抵当公庫(GNMA)が、HECMを裏付けとした証券化商品 HMBS (HECM Backed Security)の投資家に対し、HECMの貸出機関からの支払い保険料をもとに、配当保証を開始した。
- FHA 保険等によって、『(HECM は)信頼のある使いやすい制度として広く認知されるようになったが、その理由としては、担保割れリスクや貸し手の破たんリスクに対して、連邦政府の HUD の内部機関である FHA が事業主体となって行う保険の付保が寄与したところが大きい』(出所; 一般財団法人土地総合研究所 リサーチ・メモ「リバース・モーゲージの現段階」2013年10月31日)として、その意義・効果が評価されている。
- 実際に、HECM の契約件数は、2000年代半ば以降、急速に増加したが、2009年以降、サブプライムショックによる住宅価値の下落や、連邦住宅抵当公庫(FNMY)によるHECM債権買取停止等の影響で、契約件数の低迷が見られている。

図表Ⅱ-2-4 住宅資産転換融資制度(HECM) 受付件数の推移



出所) HUD “FHA Outlook Report”, “FHA Production Report”等より作成

#### 【参考文献】

- 1 みずほ総合研究所「構造変化が著しい米国のリバースモーゲージ市場」(みずほ米州インサイト) 2009.06.30
- 2 国土交通政策研究所(酒井、福田、中島、明野)「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」2012.03
- 3 小島俊郎「リバース・モーゲージに求められる政府の役割ー米国のホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ(HECM)誕生の経緯と意義ー」(野村資本市場クォーター)2012.6
- 4 一般財団法人土地総合研究所 リサーチ・メモ「リバース・モーゲージの現段階」2013.10.31
- 5 西澤俊雄「各国のリバースモーゲージの歴史と制度的発展」(中央大学経済研究所年報第 45 号 (2014) pp.365-384)
- 6 小島俊郎「我が国のリバース・モーゲージ普及のための課題」(季刊個人金融 2014 夏)2014.08
- 7 雨宮卓史「リバースモーゲージの現状と課題ー高齢化の進展と金融サービスー」(国立国会図書館調査と情報ーISSUE BRIEFー 2015.9.25)

#### 【WEB サイト】

住宅都市開発省(HUD : Department of Housing and Urban Development),

Home Equity Conversion Mortgages for Seniors

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome)

## ◆アメリカ メディケイド資産回収(Medicaid Estate Recovery)

アメリカでは、ナーシングホーム等に入所した際に、資産を有していても現金等がないために自己負担分の費用が支払えなかった場合に、その費用支払いを猶予するメディケイド資産回収(Medicaid Estate Recovery)制度が存在する。

### <メディケイドの概要>

- メディケイド(Medicaid)は、低所得者のための医療扶助制度で、連邦政府(連邦保健福祉省:HHS)の定めるガイドラインの下、州政府が運営する。現物給付で、入院診療、外来診療、ナーシングホームでのサービス、在宅医療、ヘルス・センター等でのサービス、検査・画像診断、家族計画に関するサービス、看護師・助産師・ナース・プラクティショナー等によるサービス、禁煙支援等が提供される。受給要件や給付範囲・水準、免責の範囲、自己負担等は、州が独自に設定できる。
- メディケイドの対象となる低所得の高齢者・障害者は、メディケア(Medicare、高齢者・障害者向けの公的医療保険制度)が優先的に適用され、自己負担分や、資産を使い果たして自己負担ができなくなった場合等にメディケイドが適用される。

### <メディケイドにおける施設給付>

- ナーシングホーム(Nursing Homes)でのサービスは、介護サービス費用、居住費及び食費がメディケイドの給付対象となっており、メディケイドは適用者であれば全額支給される。
  - アシステッド・リビング(Assisted Living)は、医療的要素が少ないためメディケアの給付対象とはならないが、メディケイドでは、メディケイド特例条項プログラム(Medicaid waiver program)により介護サービス費用のみ給付対象としている。
  - インデペンデント・リビング(Independent Living)は、自立した高齢者向けの住宅という扱いのため、メディケア、メディケイドともに給付対象とならない。
- メディケイドの適用を受けてナーシングホーム等の施設給付を受ける場合、収入及び資産の両面から資力調査を受ける必要がある。ただし、配偶者が自宅として居住している(もしくは、現在居住していなくても戻ってくるのが想定される)住宅や家財、自動車(2台まで)、個人年金、生命保険等は、介護費用に充当可能な資産とはみなされない。また、配偶者の所得や資産はメディケイドの資力調査でも加味されるが、配偶者以外の親族の所得や資産については加味されない。
- ナーシングホームの利用料金は、事業者が自由に設定できるが、メディケア、メディケイドでは以下のように料金を負担することとなっている。
  - メディケア認定ナーシングホーム(Medicare certified facility)の場合：最初の20日間は利用料金(全額自己負担の人と同じ料金)の全額がカバーされるが、21～100日までは1日当たり定額(2012年時点では1日あたり144.50ドル)で支給され、差額を入所者が自己負担する。施設側から見ると、プライベートペイの患者と同額の収入が得られる。
  - メディケイド適格ナーシングホーム(Medicaid eligible facilities)の場合：各州が独自で受給者に対する給付額を定めており、州により異なっている。入所者による自己負担はないため、施設側から見ると、プライベートペイ(全額自己負担で利用する者)やメディケア適用患者の場合に比べ、収入額が低くなる。

### <メディケイド資産回収>

- 資産を有する者が、メディケイドで施設サービス等の給付を受けていた場合、受給者の死後、その資産から当該受給者に要した費用を回収するメディケイド資産回収(Medicaid Estate Recovery)という仕組みが存在する。回収に係る事務等は州が執行するが、回収された資金は連邦政府に返納されることになっている。
- 受給者がその全部もしくは一部の所有権を持っている‘私有財産(estate)’はMERの回収対象となる。州政府の判断により、資産回収の対象となる私有財産の定義を拡張したり、資産に先取特権(Lien)を設定したりすることができる。債権の抵当に入っている資産の場合は、抵当への充当が優先される。

- 回収する費用の金額は、受給者が 55 歳以降に受けた給付の総額を超えてはならない。MER の対象となる資産は、州が州法に基づく方法で評価する。総私有財産 (gross estate) の評価額の算定に際し、故人の代理人は、①「死亡日」の市場評価額 (fair market value)、②「代替評価日」の資産評価額、のいずれか有利な方を選ぶことができる。
- MER の申請手続きは、州が定めており、裁判の必要性も州によって異なるが、一般的には、受給者本人の死後、州政府が債務者となり遺言裁判所 (Probate Court) に申し立てする。
  - 受給者が死亡すると、亡くなった受給者の代理人 (遺言執行人 executor、または、地元の弁護士同盟あるいは公共福祉省 (DPW) が指名する管理人 administrator) が公共福祉省に、故人が死亡前 5 年間にメディケイドを受給していたことを申請するための申請書類を、受取証明付き書留郵便、ファクシミリ、電子メールのいずれかで提出する。
  - 遺言執行人は、申請書類の記載に不備や虚偽がないかを確認し、資産価値の全ての変動を DPW へ報告する義務がある。管理人は納税申告書もしくは箇条書き表、ならびに DPW から出された質問表に回答したものを提出する。管理されていない私有財産は、公共福祉省あるいは弁護士協会が管理人を指名する。
  - 申請書類受領後 45 日以内に、公共福祉省から遺産の代理人に対し、支払ったメディケイド給付額を一覧にした請求明細書 (SOC: Statement of Claim) が送付される。代理人は、債務金額につき質問があるか、もしくはそれに同意しないときは、MER 担当に電話もしくは書面で連絡する。
- 以下の場合、資産を回収できないこととされている。
  - 受給者の配偶者が存命中の場合
  - 受給者が 21 歳未満の子どもを有している場合: その子が 21 歳に達するまで回収が延期される
  - 受給者が障害を有する子ども (年齢制限なし) を有している場合: その子が死亡するまで回収が延期される
  - 受給者がナーシングホームに入所する 1 年以上前から当該受給者の家に住んでいる兄弟姉妹がいる場合
  - 受給者がナーシングホームに入所する 2 年以上前から当該受給者の家に同居し、在宅介護を行っていた子どもがいる場合
- 連邦法では、このほか、資産回収を行うと困窮欠乏につながる場合には州政府は資産回収を免除することができる。また、資産が少ない等で、費用の徴収が非効率な場合は、州の判断で、費用の徴収を免除することができる。
- 2005 年の HHS のレポート (<http://aspe.hhs.gov/daltcp/reports/estreccol.htm>) によれば、2004 年度の全米での回収額は 3 億 6,177 万ドル (全州のメディケイド支出合計額の 0.789%) であった。

出所) (株)野村総合研究所「不動産を活用した補足給付の見直し等に関する調査研究」報告書  
(平成 26 年度)

## (2) 韓国 住宅年金制度(주택연금/역모기지, JTYK: Joo Taek Yeon Keum)における保証の仕組み

### ①住宅年金制度導入の背景

- 韓国では、2007年7月12日に公的リバースモーゲージ制度である「住宅年金/リバースモーゲージ」(주택연금/역모기지, JTYK: Joo Taek Yeon Keum)が導入された。<sup>\*1,5</sup>
  - 「住宅年金」の考え方は、政府系シンクタンクである韓国金融研究院が2005年11月16日に発表した「リバースモーゲージ活性化案」がもとになっている。ここで提案されたのは、政府が保証を行うリバースモーゲージローン商品を創設するもので、制度利用者の要件は65歳以上であること、一世帯で複数の住宅を所有していないこと、所有する住宅の評価額が3億ウォン以下であること等の制限を有する社会保障としての性格を有するものであった。月払いの年金方式を基本とし、65歳で評価額3億ウォンの家を担保とした場合、月100万ウォン程度を受け取ることができるほか、医療費や子どもの結婚費用等の一時的支出にも貸出金の一部を充てられる混合型終身支払い制度を認める形とされた。その対象者数は、大都市圏だけで約32万世帯と推定されていた。<sup>\*5</sup>
  - 1995年から一部の金融機関がリバースモーゲージ商品を販売し始めたが、認知度が高まらず販売を中断。政府が公的リバースモーゲージ制度の導入を検討し始めたことを受け、2004年初から一部の民間金融機関が販売を再開した。<sup>\*1</sup>
- 「住宅年金」は、生活資金の不足によって老後生活に困っている高齢者に、リバースモーゲージ制度を活用して老後生活資金の準備を支援するための仕組み(ソーシャルセーフティネット)として導入された。<sup>\*1,2</sup>
  - 安定的な老後生活保障のための支援の必要性の高い中産層以下に焦点を合わせて設計したものであり、富裕高齢層は利用できない仕組みとなっている。<sup>\*2</sup>
  - このため、富裕層向けに、公的制度の対象外の民間独自商品として提供されている商品も存在する。民間独自商品では、通常、対象(年齢、住宅種類、貸出限度、貸出方法等)を限定せず、相続支援、健康・介護サービス、葬祭サービス等の富裕層向けの付加価値サービスが組み合わせて提供される。ただし、現段階では、民間独自商品の場合は税制優遇がなく、LTV率(Loan To Value, 住宅価格に対する貸出割合)は40%程度と低い。<sup>\*2</sup>
- 当時の韓国では、公的年金の死角の解消や、給付水準が低く実質的機能を果たさないという問題の改善、退職から年金受給開始までの期間の所得保障等のため、多層的な老後所得保障体系の整備が目指されており、健康福祉部の資料(2011年)でも「多様な年金制度や、不動産や住宅資産を活用したリバースモーゲージの普及などによって、個人の老後所得準備が後押しされる必要がある」との認識が示されている。<sup>\*4</sup>

### <韓国の年金制度>

- **基礎老齢年金**: 65歳以上の高齢者で所得認定額の下位70%のものに給付される。給付月額額は、単身世帯で最大9万ウォン、夫婦世帯で最大14.4万ウォンと、所得を代替・補完するに及ばない水準となっている。<sup>\*4</sup>
- **国民年金**: 加入期間が20年以上で60歳に達した高齢者に対し給付される。平均給付月額額は262,960ウォン(2010年)。種類別に詳細に見ると、完全老齢年金770,772ウォン、減額老齢年金418,996ウォン、想起老齢年金425,977ウォン、特例老齢年金186,468ウォン、分割年金139,988ウォン。完全老齢年金以外は、国民基礎生活保障制度における単身世帯の最低生計費(2010年時点で504,344ウォン)を下回る。<sup>\*4</sup>

## ②住宅年金制度の概要

- 「住宅年金」は、韓国住宅金融公社(KHFC: Korea Housing Finance Corporation)によって供給される住宅を担保とする死亡時一括返済型の貸付である。<sup>\*2,5</sup>

図表Ⅱ-3-1 住宅年金制度の概要 \*KHFC

融資対象者の条件	<p>①年齢要件: 住宅所有者本人が 60 歳以上であること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014 年には、<u>認知症等で成年後見制度を利用する高齢者の場合、後見人が代理で申請できるよう要件が緩和された</u></li> </ul> <p>②住宅保有要件: 住宅所有者本人及び配偶者が申請時点で住宅を1つのみ保有し、実際に居住していること <sup>*2,5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 複数の住宅を保有する場合、<u>合計額が 9 億ウォン以下</u>であれば適用を受けられる。9 億ウォンを超える場合は、居住していない住宅を 3 年以内に売却または譲渡することを誓約して申請すれば適用を受けることができる</li> </ul> <p>③対象不動産要件: 住宅法上の「住宅」(戸建住宅、集合住宅、住居部分が半分以上を占める住商複合物件)または老人福祉法上の「老人福祉住宅」に該当する住宅価格 9 億ウォン以下の物件であること <sup>*2,5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 不動産登記簿上の権利侵害(競売申請、差押、仮差押、仮処分、仮登記等)や解除できない抵当権、賃貸借契約等がある場合は住宅年金の対象とならない。<sup>*5</sup></li> </ul>
融資限度額	5 億ウォン <sup>*2,6</sup>
融資額	住宅年金額(融資額)は、住宅価格と住宅所有者の年齢によって決定する。 <sup>*6</sup>
融資形式	<p>3タイプ、4オプションが設定されている。</p> <p>①終身年金型(月払い)</p> <p>②応用終身年金型: 融資限度額の 50%以内を一時金として受け取り、残金を終身定額年金型で受け取る方式</p> <p>③期間年金型: 融資限度額の 45%以内を一時金として受け取り、残金を利用者が設定する期間、定額で受け取る方式(支払い期間が終了した場合でも、医療及び住宅管理・修繕のための費用に限り、融資限度額の 5%まで支払われる)</p> <p>※随時引出の上限額は融資限度額の 50%まで。</p> <p>オプション1(定額方式): 支払い期間を通じて月払いの年金額が定額で支払われる</p> <p>オプション2(逓増方式): 月払いの年金額が、毎年 3%ずつ増加する</p> <p>オプション3(逓減方式): 月払いの年金額が、毎年 3%ずつ減少する</p> <p>オプション4(2段階方式): 最初の 10 年間はやや高い金額が定額で支払われ、11 年目以降、当初金額の 70%の金額が定額で支払われる</p>
資金用途	年金払い分は生活資金(事業目的、投資目的以外)であれば制限なし 随時引き出しは定められた用途に限定
返済期限	原則として、住宅所有者本人及び配偶者の死亡時まで <sup>*5</sup>
返済方法	住宅所有者本人及び配偶者の死亡後に、対象住宅を処分して一括返済 <sup>*5</sup> ※利用者は、いつでも、手数料等なしで、貸付金の全額または一部を繰り上げ返済できる
担保の提供	保証金額の 120%で第1順位の根抵当権を設定 <sup>*5</sup>
金利	<p>変動金利。以下の2つのオプションから選択</p> <p>①3ヵ月物 CD(譲渡性預金)金利+1.1%の変動金利</p> <p>②資金調達費用指数(COFIX: Cost of funds index)+0.85%の変動金利</p> <p>利払いは貸付残高に加算(契約満了時に不動産資産の処分を行って精算)<sup>*5,6</sup></p>
貸付財源	「住宅年金」取扱金融機関による自主調達 <sup>*2</sup>
保険料	<p>初期保険料: 住宅価格の 1.5%</p> <p>月額保険料: 貸付残高の年 0.5%(月払い)</p>

図表Ⅱ-3-2 3億ウォンの価値の住宅を担保とし、終身年金型で受け取る場合の支給月額

(単位:千ウォン)

申請時年齢	定額方式	オプション(上段:逓増方式、中段:逓減方式、下段:2段階方式)				
		当初	5年後	10年後	15年後	20年後
60歳	691	482	559	648	751	871
		928	797	684	588	505
		808	808	565	565	565
65歳	828	598	694	804	932	1,081
		1,090	936	804	690	593
		959	959	671	671	671
70歳	1,006	755	875	1,014	1,176	1,363
		1,288	1,106	950	816	700
		1,147	1,147	803	803	803
75歳	1,242	970	1,124	1,303	1,511	1,752
		1,548	1,329	1,141	980	842
		1,393	1,393	975	975	975
80歳	1,569	1,276	1,479	1,715	1,988	2,305
		1,894	1,626	1,397	1,199	1,030
		1,714	1,714	1,200	1,200	1,200

出所) 韓国住宅金融公社(KHFC)ホームページより

図表Ⅱ-3-3 随時引出の場合の使用用途

	一般用途	貸付償還用途
用途内容	医療費、教育費、住宅の維持・修繕費、冠婚葬祭費、一般的な老後の生活費用 ※住宅の購入及び賃借、賭博や投機性、斜倖性、娯楽性の高い支出への使用は認められない	・抵当権付ローン、その他のローン ・傳貰契約における傳貰金 ・賃貸借契約における保証金
使用限度	貸付限度額の50%以内(最大2億5千万ウォン)	
支出対象	所有者、配偶者およびその直系家族・兄弟姉妹	当該住宅を担保とする債権
申請時期	実際の支払い日の1年前から1年後まで	住宅年金申請(利用開始)時

出所) 韓国住宅金融公社(KHFC)ホームページより

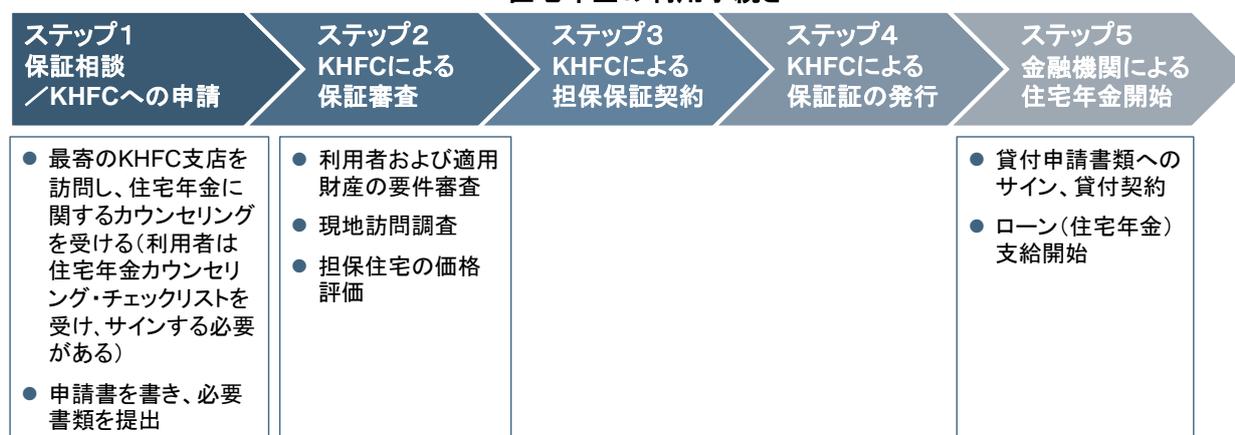
### ③保証の仕組み

- 「住宅年金」の保証機能である「住宅年金保証」は、韓国住宅金融公社(KHFC)が担っている(韓国住宅金融公社法第2条第8項の2)。\*2,5
  - 韓国住宅金融公社(KHFC)は、韓国住宅金融公社法に基づき、国と中央銀行である韓国銀行が出資して2004年3月1日に設立された機関で、住宅抵当債権等の流動化と住宅金融に関する信用保証業務、住宅年金保証業務を担っている。\*3,5,KHFC
    - ・ 韓国住宅金融公社(KHFC)は、資本金1兆766ウォンで、うち61%を国、29%を韓国銀行、10%を国民住宅基金が出資している。\*3
    - ・ 住宅抵当債権等の流動化は、1999年に設立された不動産融資の証券化を担う住宅抵当債権流動化株式会社(KoMoCo)の事業を、公社設立時に継承したもの。\*3
    - ・ 住宅金融に関する信用保証に関する業務では、1987年に設立された住宅融資信用保証基金の管理・運用、住宅ローン信用保証事業及び教育ローン事業を行っている。\*3
    - ・ 住宅年金保証業務は、2007年1月11日の公社法改正により追加された民間金融機関の行う「住宅年金」に対する保証事業で2007年7月から開始。\*3,5
- 貸付額が担保である住宅の価格を超えた場合は、その差額を韓国金融公社(KHFC)が負担する。公的保証を通じてリスクを最小化し、高齢者にできるだけ多く支給できるよう設計されている。\*2,5
- 財源は、財源の独立的・効率的な管理のために、韓国住宅金融公社(KHFC)に設置されている「住宅金融信用補償基金」内に、「住宅年金保証勘定」を設置し、政府及び金融機関の出捐金、「住宅年金」利用者が拠出する保証保険料等が充当される(公社法第59条)。\*2,5
  - 政府は、毎会計年度ごとに、予算の範囲で一定の金額を当該勘定に出捐することができる。
  - 金融機関は、その貸付金額の0.3%を超えない範囲で、総理大臣が定める料率を乗じた金額を当該勘定に出捐しなければならない。
- 「住宅年金保証勘定」の住宅年金保証総額は、基本財産と当該勘定の積立金を合算した金額の30倍を限度とする(公社法第43条の9)。
- 保証保険料は、初期保険料と月額保険料で構成される。住宅年金利用者が保険料を直接支払う必要はなく、「住宅年金」取扱金融機関が韓国住宅金融公社(KHFC)に代理納付し、その分を利用者の貸付残高に加算する(公社法第43条の8第1項・2項・3項)。
  - 初期保険料:住宅価格1.5%を最初の年金支給日(貸付金支払日)に納付。途中で繰り上げ返済を行った場合も払い戻しされない。\*KHFC
    - ・ 初期保険料の保険料率は、アメリカのHECMの保険料率をベンチマークとしたことにより、2014年に2%から1.5%に引き下げられた。\*5,KHFC
  - 月額保険料:貸付残高の年0.5%を1/12にして毎月納付
- 保証機能があることによって、住宅所有者の債務負担限度額(貸付返済額)は、担保住宅処分価格の範囲内に限定され、相続人等に請求されることはない(ノンリコース)が、住宅売却によって得られた金額が貸付残高を上回る場合は、残余额は「住宅年金」利用者の相続人が相続できる(公社法第43条の4第1項・2項)。
  - ただし、租税債権、賃金債権、「住宅年金」に関する契約解除事由が発生した後に支給された住宅年金、「住宅年金」利用者の故意または重過失によって担保住宅が毀損して回収できなかった金額は、例外として担保住宅の価格を超えて請求することができる。

#### ④利用手続きと必要書類<sup>\*5,KHFC</sup>

- 「住宅年金」を利用したい高齢者は、住宅年金取扱金融機関(2016年3月時点では15機関)に相談・貸付の申請を行う。
- 同時に、「住宅年金」を利用したい高齢者は、韓国住宅金融公社(KHFC)に保証相談・申請を行い、①利用者の要件審査、②現場訪問調査、③担保住宅価格評価等の審査を受ける。
  - 公社は、住宅年金保証を受けようとする者に対して、以下の事項を説明しなければならない(公社法第43条の2第1項)。
    - ①住宅年金として支払われる金額、弁済時期及び弁済方法に関する事項
    - ②所有住宅に対する抵当権設定に関する事項
    - ③住宅年金債権等の行使の範囲に関する事項
    - ④抵当権設定等の制限に関する事項
    - ⑤住宅年金保証保険料に関する事項
- 保証を行うことが決定した場合、韓国住宅金融公社(KHFC)は、住宅年金保証を受ける者及びその債権者となる金融機関に対し、それぞれ通知しなければならない(公社法第43条の2第3項)。
- 保証審査を通った後、金融機関と高齢者との間で貸付契約を結ぶ。その契約により生じた債権に対して韓国住宅金融公社(KHFC)と保証契約を結ぶことができる。
  - 保証が決定した旨の通知を受けたから60日以内に、主たる債権債務関係が成立しなかったときは、当該住宅年金保証は成立しない(公社法第43条の2第4項・5項)。
  - 保証契約が整えば、韓国住宅金融公社(KHFC)から金融機関に対し、保証書が発行される。

#### 住宅年金の利用手続き



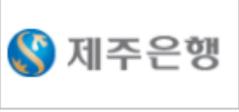
出所) 韓国住宅金融公社(KHFC) ホームページより

#### 住宅年金利用手続きに必要な書類<sup>\*5,KHFC</sup>

書類	発行場所	留意事項
住民登録書類 2部	住民センター等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 配偶者が住民登録している場合は、配偶者の住民登録書類</li> <li>● 1部は住宅年金を提供する金融機関提出用</li> </ul>
転入世帯抄録 1部	同上	同上
家族関係証明書 1部	同上	同上
印鑑証明 3部	同上	● KHFC および金融機関提出用
登記証 原本	本人保管	● 抵当権設定の登記手続き終了後に返却

出所) 韓国住宅金融公社(KHFC) ホームページより

住宅年金取扱金融機関\*KHFC

				
国民銀行	企業銀行	農協	新韓(シンハン)銀行	全北銀行
				
ウリ銀行	ハナ銀行	慶南銀行	光州銀行	大邱銀行
				
釜山銀行	全北銀行	濟州銀行	教保生命	Heungkuk 生命

出所) 韓国住宅金融公社 (KHFC) ホームページより

- 「住宅年金」取扱金融機関は、以下の事由が発生した場合、韓国住宅金融公社 (KHFC) に対し住宅年金保証債務の履行を請求することができる(公社法第 43 条の 3 第 1 項, 施行令第 28 条の 2 第 1 項・2 項)。
  - 住宅年金保証を受けている者(本人)とその配偶者の双方が死亡した場合
  - 住宅年金保証を受けている者(本人)が死亡した後、その配偶者が6ヵ月以内に所有権移転登記及び金融機関に対する老後生活資金金銭債務の引受を終えていない場合
  - 住宅年金保証を受けている者(本人)とその配偶者が、担保住宅以外の住所に引っ越したとき(ただし、引っ越した住宅を担保住宅に変更する場合を除く)
  - 住宅年金保証を受けている者(本人)とその配偶者が、1年以上継続して、担保住宅に居住していない場合(ただし、入院等大統領が定めるやむを得ない事由の場合を除く)
  - 住宅年金保証を受けている者(本人)が担保住宅の所有権を喪失した場合
  - 住宅年金保証の元利金が、抵当権の債権最高額を超過すると予想される場合であって、金融機関または公社の債権最高額変更要求に応じない場合
- 韓国住宅金融公社 (KHFC) は、債務履行の請求があったときは、主たる債務、利子及び債権回収にかかる費用を、遅滞なく履行しなければならない(公社法第 43 条の 3 第 2 項, 施行令第 28 条の 2 第 4 項)。

## ⑤その他の支援

### <税制面の支援>

- 住宅年金利用者に対しては、以下の税制優遇が設けられている。<sup>\*KHFC</sup>

#### (抵当権設定時)

- 抵当権設定に対する登録免許税(設定金額の0.2%)の免除
- 抵当権設定時の教育税(登録税額の20%)、農漁村特別税(登録税額の20%)、国民住宅債券購入義務(設定金額の1%)の免除

#### (住宅年金利用期間中)

- 「住宅年金」の対象とした住宅に対する財産税25%減免(ただし、住宅価格が5億ウオンを越える場合、5億ウオンの物件にかかる財産税の25%相当が上限となる)
- 「住宅年金利子控除」:年金所得のある者が住宅年金を受ける場合、それに対して当該年度に発生した利子相当額について、年200万ウオンを上限として、当該年度の年金所得金額から控除を受けられる。
  - 制度発足当初は、利子控除を受けることができるのは、住宅年金を受け始める前年の総所得金額が1,200万ウオン以下、かつ、担保住宅の「基準時価」<sup>\*1</sup>が3億ウオン以下であることという要件があったが、2010年に住宅年金利用者全員に適用が拡大された。<sup>\*6</sup>

### <普及啓発のための支援、広報活動等>

- 「住宅年金」商品に対する情報提供及び相談を提供する「リバースモーゲージ専門カウンセラー」制度の導入が当初より予定されていた。現在は、韓国住宅金融公社(KHFC)の年金相談室が相談・カウンセリングを担っている。<sup>\*2</sup>
  - 金融分野などの専門職退職者(60歳以上)を対象に選抜することで、高齢層の就労の場づくりにも貢献することを期待したもので、訴訟防止のために政府が承認。2003年時点で850名程度の専門カウンセラーが活動している。<sup>\*2</sup>
  - 韓国住宅金融公社(KHFC)の支社それぞれに年金相談室が設置され、ホームページで相談等の受け付けを行っている。<sup>\*KHFC</sup>
- 政府は、制度導入当初、住宅年金保証機関を中心に、リスク推定等の関連情報を蓄積・管理するDBを構築して民間金融機関に提供する計画を立てていた。2016年3月現在では、DBは構築されているが、民間金融機関への提供は実現していない。<sup>\*2, KHFC</sup>
  - 住宅価格変動、予定死亡率などリスク関連情報を分析・管理
  - 住宅担保価値評価、貸出限度決定、損失率推定など商品設計に関わる情報の提供
  - 「住宅年金」取扱実績、保証実績などの利用実績の把握

### <類似制度>

- 2010年10月に発表された「第2次低出産・高齢社会基本計画(2011~2015)」の中で「高齢者の貧困予防のための所得保障方策の整備」の領域において、無年金・低年金の高齢者に対する年金制度の内実化を図る方策として、基礎老齢年金制度と住宅年金制度の活用が位置づけられている。<sup>\*4</sup>
  - 「住宅年金」と類似する制度として「農地年金」制度があり、農村高齢者の所得保障方策として、同計画に位置づけられている。「農地年金」は、高齢農家の所有農地を担保に毎月の生活費を年金のように支給する制度で2011年より施行されている。「住宅年金」と同様に、保有者の死後、農地を処分して精算される。<sup>\*4</sup>

<sup>\*1</sup> 「基準時価」とは、「所得税法」に期待する税法上の価格概念で、「不動産の価格公示及び鑑定評価に関する法律」による個別住宅価格(戸建て住宅)及び共同住宅価格(マンション)を言う。鑑定評価であるため、基準時価3億ウオンの住宅とは、市場の実勢価格では4億ウオン程度と言われる。

### 【参考文献】

- 1 柳成京「韓国におけるリバースモーゲージ制度の活性化方策」(平成 18 年度日本保険学大会報告) 2006.10
- 2 柳成京、申紀燮「韓国におけるリバースモーゲージ制度の活性化方策」(保険学雑誌 第 599 号) 2007.8
- 3 清水俊夫「韓国の住宅ローン証券化市場」(Housing Finance 2009 winter)2009.12
- 4 株本千鶴「韓国における高齢者の所得保障」(東京大学 社会科学研究所『社会科学研究』第 63 巻 第 5・6 合併号)2012.3
- 5 国土交通政策研究所(酒井、福田、中島、明野)「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」2012.03
- 6 小島俊郎「英国・韓国のリバースモーゲージについて」(野村資本市場クォーターリー 2013 Spring) 2013.3

### 【WEB サイト】

韓国住宅金融公社(KHFC:Korea Housing Finance Corporation)

[http://www.hf.go.kr/cmspubl\\_en/home5/MN00000521.jsp?on=2](http://www.hf.go.kr/cmspubl_en/home5/MN00000521.jsp?on=2)

#### 4. 不動産取引に関する実態分析、および、将来見通しに関する検討

本章では、新たなリバースモーゲージの仕組みの適用が可能な地域・用途を整理するため、我が国における不動産取引の実態を地域別・用途別に分析した上で、その将来見通しを検討することで、リバースモーゲージが成立する地域や想定される価格下落リスクについて検討を実施する。

具体的には、まず取引実態分析として、国土交通省が公表している「不動産取引価格情報」に基づき、一定金額以上、一定件数以上の不動産取引がある地域を明確化する。その上で、地域別の将来見通しの簡易試算として、不動産価格のトレンドから、不動産価格下落リスク(担保割れリスク)の蓋然性を把握することとした。

##### 1) 取引実態分析に用いたデータ

不動産の取引実態分析に際しては、本調査では、国土交通省が公表している「不動産取引価格情報」に基づいて検討を進めることとした。以下では、まず本分析に用いたデータの概要について整理する。

##### (1) 国土交通省「不動産取引価格情報」の概要

国土交通省「不動産取引価格情報」は、日本全国の不動産登記異動情報のうち、アンケート調査票が回収された約35%程度の価格情報を、一定の秘匿処理を実施した上で、データとして公開している。

図表Ⅱ-4-1 国土交通省「不動産取引価格情報」



出典) 国土交通省ホームページより作成

上記の国土交通省「不動産取引価格情報」では、土地、建物付土地(土地と建物)、そして区分所有建物(中古マンション等)の用途別に、その地域情報(都道府県、市区町村、地区名まで)、最寄り駅名及びその距離、取引価格、面積等が公表されている。

図表Ⅱ-4-2 国土交通省「不動産取引価格情報」で把握できる情報項目

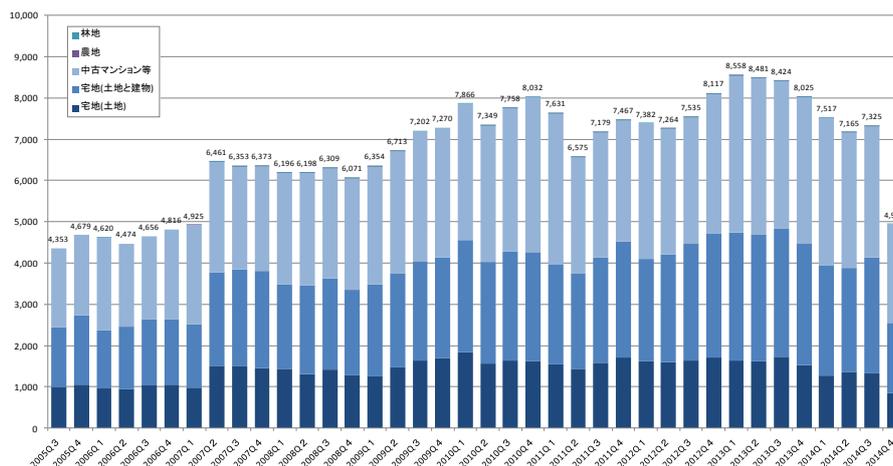
土地	土地+建物	区分所有建物
都道府県 市区町村 地区	都道府県 市区町村 地区	都道府県 市区町村 地区
最寄り駅名 最寄り駅までの距離（分）	最寄り駅名 最寄り駅までの距離（分）	最寄り駅名 最寄り駅までの距離（分）
取引価格	取引価格	取引価格
	間取り	間取り
面積	面積 延べ床面積	面積
土地の形状 間口	土地の形状 間口	
	建築年	建築年
	建物の構造	建物の構造
前面道路の 方位、種類、幅員	前面道路の 方位、種類、幅員	
都市計画 建蔽率、容積率		
		改裝有無

出典) 国土交通省ホームページより作成

## (2) 地域別のデータ数と価格分布の概要

上記の国土交通省「不動産取引価格情報」では、例えば東京都内のデータであれば、2005年第3四半期から、四半期毎に数千件の取引価格データが取得可能となっている。

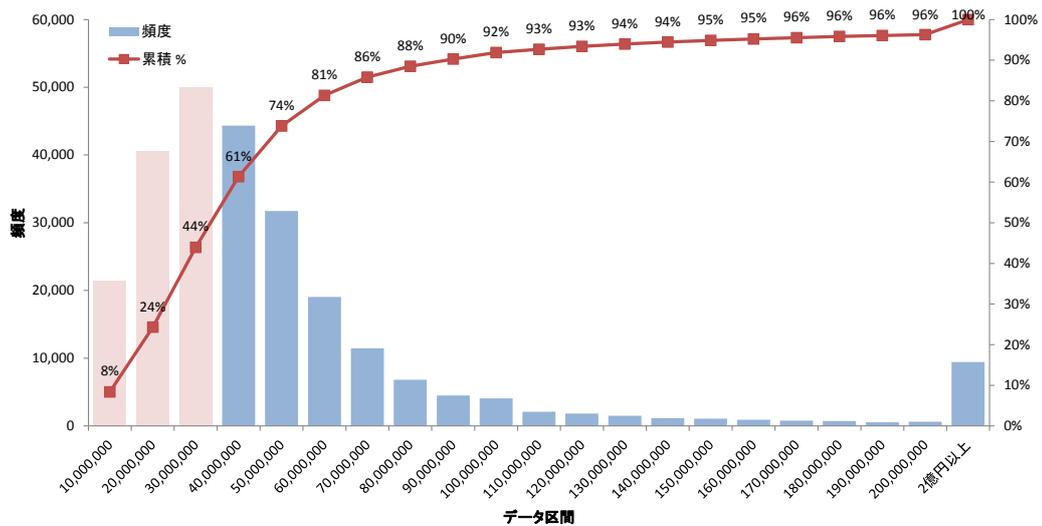
図表Ⅱ-4-3 国土交通省「不動産取引価格情報」における東京都内のサンプル数の推移



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

この不動産取引価格情報には、不動産の取引価格データ(土地及び建物の総額)も含まれているため、地域別に価格分布を捉えることが可能となる。実際に、東京都内の不動産の価格分布の状況を見てみると、以下の図表の通り、約56%の取引は総額3,000万円以上となっている。

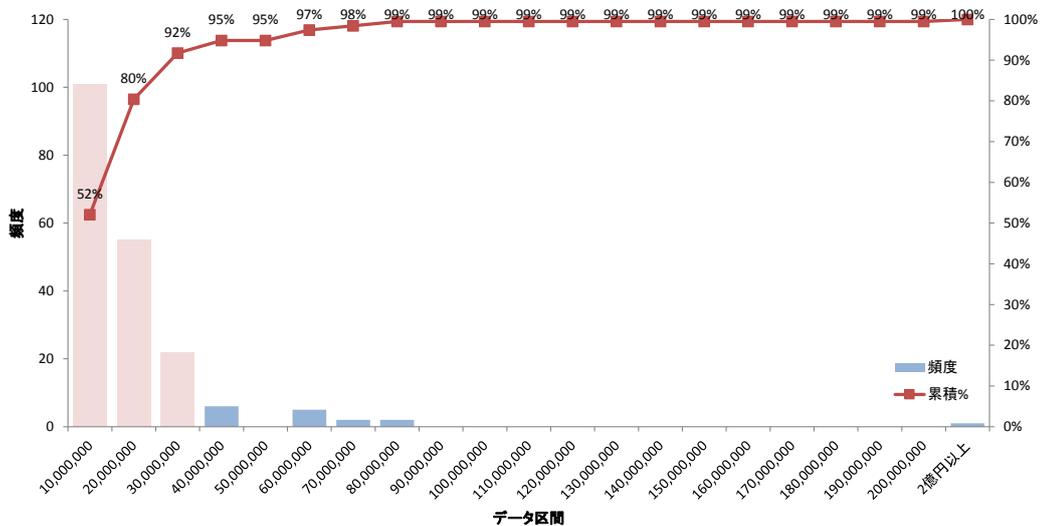
図表Ⅱ-4-4 国土交通省「不動産取引価格情報」における東京都内の価格分布



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

しかし、東京都等の大都市圏とは異なり、地方都市では取引件数及びその価格分布は大きく異なっている。例えば、秋田県であれば、不動産取引のうち、総額 3,000 万円以上は約 8%しか存在しない状況となっている。

図表Ⅱ-4-5 国土交通省「不動産取引価格情報」における秋田県内の価格分布



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

上記のように、都道府県別に見ても、不動産取引の実態は地域によって大きく異なっていることが窺えるが、本調査では、これを更に市区町村別に細分化して分析をすることで、不動産取引の実態について整理することとした。

## 2) 市区町村別に見た不動産取引の実態分析

ここでは、市区町村別、用途別(更地・戸建住宅・マンション)に、取引件数、取引価格、取引面積、築年数に関して、平均取引件数、推定取引件数(データの捕捉率から推定される登記異動件数ベース)、取引総額(平均値、中央値、最小値、最大値)、3,000 万円超過取引の割合、平米単価(平均値、中央値、最小値、最大値)、そして築年数(平均値、中央値、最小値、最大値)を整理し、不動産取引に関する実態を整理することとした。

### (1) リバースモーゲージの対象となる不動産取引条件の設定

本分析においては、リバースモーゲージの対象となる不動産取引として、まずは総額 3,000 万円以上の取引であることとし、市区町村内において当該取引が年間50件以上あると想定される地域を抽出することとした。

分析対象期間としては、2010 年から 2014 年末までの5年間とし、その期間内の総データ件数は 153 万 9,591 件であった。そのうち、リバースモーゲージの対象となる住宅系と思われる取引を抽出している。

図表 II-4-6 不動産取引データの抽出方法

	住宅地(更地)	戸建住宅	マンション
区分	宅地(土地)	宅地(土地と建物)	中古マンション等
地域	住宅地	住宅地・商業地等全て	住宅地・商業地等全て
建物用途	なし	住宅	住宅
期間	2010 年から 2014 年まで	2010 年から 2014 年まで	2010 年から 2014 年まで
総件数	455,537 件 (全体の約 29.6%)	414,880 件 (全体の約 26.9%)	234,496 件 (全体の約 15.2%)
取引総額 3,000 万円 以上	67,382 件 (更地取引の約 14.8%)	139,426 件 (戸建住宅取引の約 33.6%)	47,850 件 (マンション取引の約 20.4%)

出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

上記の図表の通り、総額 3,000 万円以上の不動産取引は、住宅地(更地)であれば約 14.8%、戸建住宅であれば約 33.6%、そしてマンションであれば約 20.4%しか存在しない。

以下では、これら総額 3,000 万円以上の不動産取引が、市区町村別にどの程度存在しているのかを詳細に見ていくこととする。

(2) 抽出された不動産取引データの概要

更地、戸建住宅、マンションの3用途を合計しても、総額3,000万円以上の不動産取引が年間で50件以上あると推定される市区町村は多くなく、大部分は都市圏に集中している。

図表Ⅱ-4-7 市区町村別の不動産取引実績(ランキング)

県コード	市区町村コード	地域コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	総額3,000万円以上の住宅取引件数(年間推計値)	総額3,000万円以上の取引割合
13	0	13000	東京都			50,269	55%
13	100	13100	東京都	特別区部		35,451	56%
14	0	14000	神奈川県			28,614	45%
14	100	14100	神奈川県	横浜市		14,425	53%
27	0	27000	大阪府			14,178	27%
23	0	23000	愛知県			12,432	29%
11	0	11000	埼玉県			12,242	25%
28	0	28000	兵庫県			9,169	26%
12	0	12000	千葉県			8,527	22%
14	130	14130	神奈川県	川崎市		5,369	60%
23	100	23100	愛知県	名古屋市		5,027	37%
13	112	13112	東京都		世田谷区	4,680	78%
26	0	26000	京都府			4,261	27%
27	100	27100	大阪府	大阪市		3,847	25%
40	0	40000	福岡県			3,703	14%
11	100	11100	埼玉県	さいたま市		3,445	41%
13	120	13120	東京都		練馬区	3,171	66%
22	0	22000	静岡県			3,139	14%
26	100	26100	京都府	京都市		2,794	30%
28	100	28100	兵庫県	神戸市		2,723	26%
13	111	13111	東京都		大田区	2,635	57%
13	115	13115	東京都		杉並区	2,604	68%
34	0	34000	広島県			2,309	17%
1	0	1000	北海道			1,967	6%
14	205	14205	神奈川県		藤沢市	1,865	58%
40	130	40130	福岡県	福岡市		1,797	18%
13	103	13103	東京都		港区	1,784	63%
13	121	13121	東京都		足立区	1,742	44%
4	0	4000	宮城県			1,730	12%
14	117	14117	神奈川県	横浜市	青葉区	1,722	77%
28	204	28204	兵庫県		西宮市	1,718	52%
13	123	13123	東京都		江戸川区	1,694	58%
13	109	13109	東京都		品川区	1,694	58%
13	108	13108	東京都		江東区	1,681	54%
14	109	14109	神奈川県	横浜市	港北区	1,647	62%
13	119	13119	東京都		板橋区	1,605	47%
14	150	14150	神奈川県	相模原市		1,550	30%
29	0	29000	奈良県			1,530	19%
1	100	1100	北海道	札幌市		1,481	11%
34	100	34100	広島県	広島市		1,465	24%
13	209	13209	東京都		町田市	1,427	51%
11	203	11203	埼玉県		川口市	1,422	34%
12	204	12204	千葉県		船橋市	1,367	33%
27	140	27140	大阪府	堺市		1,345	25%
13	201	13201	東京都		八王子市	1,295	36%
12	100	12100	千葉県	千葉市		1,282	21%
13	104	13104	東京都		新宿区	1,261	44%
13	110	13110	東京都		目黒区	1,230	70%
13	114	13114	東京都		中野区	1,214	63%
12	203	12203	千葉県		市川市	1,207	45%
25	0	25000	滋賀県			1,185	14%
13	122	13122	東京都		葛飾区	1,168	44%
4	100	4100	宮城県	仙台市		1,153	16%
27	203	27203	大阪府		豊中市	1,133	45%
13	113	13113	東京都		渋谷区	1,132	56%
13	208	13208	東京都		調布市	1,121	73%
13	116	13116	東京都		豊島区	1,121	52%
13	105	13105	東京都		文京区	1,121	53%
13	206	13206	東京都		府中市	1,095	62%
8	0	8000	茨城県			1,087	7%

出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

### (3) 戸建住宅の価格水準及び取引件数の分析

本調査におけるリバースモーゲージの対象となるのは、原則として「戸建住宅」のため、以降の詳細な分析対象は戸建住宅とした。その理由としては、まず「更地」はリバースモーゲージの対象ではなく、「マンション」は、ほぼ三大都市圏しか高額物件が存在しないため、分析対象から除外することとした。

その結果、戸建住宅で、総額 3,000 万円の年間推定取引が 50 件以上ある市区町村は非常に限られていることが明らかになった。したがって、地域格差が強く見られ、日本全国で展開するには厳しい状況と考えられる。

図表Ⅱ-4-8 総額 3,000 万円以上の戸建住宅取引が年間 50 件以上発生すると想定される市区町村

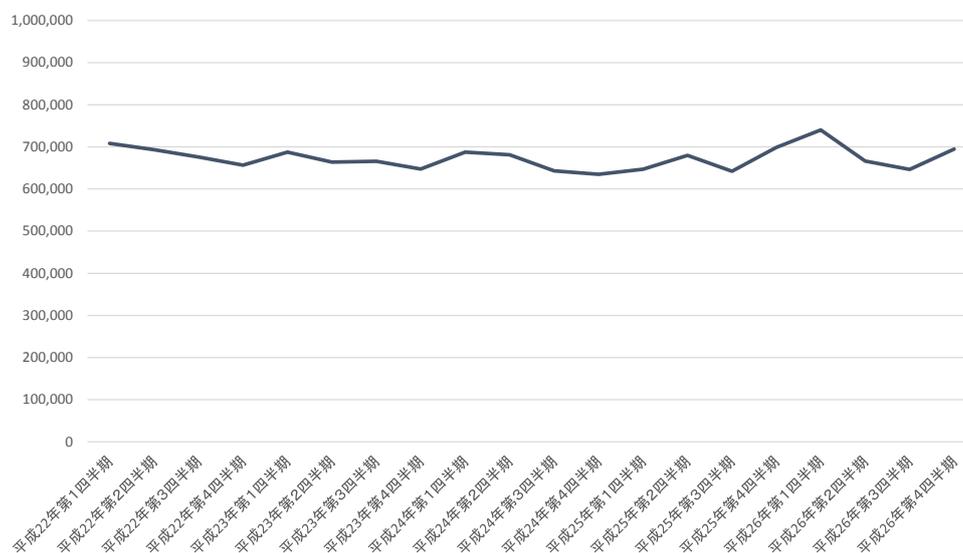


出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

### 3) 市区町村別に見た戸建住宅のリスク・リターン特性

ここでは、市区町村別の戸建住宅価格の変化率と標準偏差から、想定されるリスクを捉えることとする。例えば、以下の図表は東京都世田谷区における戸建住宅取引の平均平米単価の推移を示したものである。

図表 II-4-9 東京都世田谷区の戸建住宅の平米単価推移



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

上記の平米単価の価格推移から、その変化率の平均値と、変化率の標準偏差を求めることで、価格変動リスクを捉えることが可能になる。

図表 II-4-10 市区町村別の戸建住宅取引実態(年間推定件数 50 件以上のみ)

県コード	市区町村コード	地域コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均)	平米単価	
						対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	変化率(%)	標準偏差(%)
1	0	1000	北海道			1,112		
1	100	1100	北海道	札幌市		851		
1	101	1101	北海道	札幌市	中央区	115	4.9%	28.1%
1	102	1102	北海道	札幌市	北区	103	-0.4%	17.0%
1	103	1103	北海道	札幌市	東区	89	0.2%	26.2%
1	105	1105	北海道	札幌市	豊平区	143	1.6%	39.6%
1	107	1107	北海道	札幌市	西区	107	1.5%	36.3%
1	108	1108	北海道	札幌市	厚別区	63	-0.3%	46.4%
1	109	1109	北海道	札幌市	手稲区	55	0.3%	19.8%
1	110	1110	北海道	札幌市	清田区	81	1.1%	23.2%
2	0	2000	青森県			97		
3	0	3000	岩手県			115		
3	201	3201	岩手県		盛岡市	73	3.7%	38.6%
4	0	4000	宮城県			1,203		
4	100	4100	宮城県	仙台市		797		
4	101	4101	宮城県	仙台市	青葉区	198	4.0%	28.2%
4	102	4102	宮城県	仙台市	宮城野区	142	3.6%	27.2%
4	103	4103	宮城県	仙台市	若林区	115	5.5%	23.4%
4	104	4104	宮城県	仙台市	太白区	140	4.0%	24.3%
4	105	4105	宮城県	仙台市	泉区	203	5.4%	33.5%
4	207	4207	宮城県		名取市	97	7.7%	45.7%
4	420	4420	宮城県	黒川郡		125		
4	423	4423	宮城県	黒川郡	富谷町	117	5.2%	30.5%
5	0	5000	秋田県			96		
5	201	5201	秋田県		秋田市	75	3.0%	31.3%
6	0	6000	山形県			111		
6	201	6201	山形県		山形市	79	0.1%	24.4%
7	0	7000	福島県			384		
7	201	7201	福島県		福島市	81	3.9%	48.1%
7	203	7203	福島県		郡山市	97	3.9%	36.4%

県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均) 対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	平米単価	
							変化率(%)	標準偏差(%)
7	204	7204	福島県		いわき市	119	8.2%	32.1%
8	0	8000	茨城県			671		
8	201	8201	茨城県		水戸市	120	-0.5%	24.4%
8	219	8219	茨城県		牛久市	114	2.3%	49.1%
8	220	8220	茨城県		つくば市	122	3.0%	45.0%
8	221	8221	茨城県		ひたちなか市	52	1.0%	47.0%
8	224	8224	茨城県		守谷市	60	4.3%	62.2%
9	0	9000	栃木県			651		
9	201	9201	栃木県		宇都宮市	398	-0.4%	19.6%
9	208	9208	栃木県		小山市	84	2.7%	27.0%
10	0	10000	群馬県			338		
10	201	10201	群馬県		前橋市	85	0.1%	17.4%
10	202	10202	群馬県		高崎市	153	0.3%	25.4%
11	0	11000	埼玉県			7,425		
11	100	11100	埼玉県	さいたま市		1,943		
11	101	11101	埼玉県	さいたま市	西区	67	1.8%	24.6%
11	102	11102	埼玉県	さいたま市	北区	243	0.0%	15.6%
11	103	11103	埼玉県	さいたま市	大宮区	218	0.1%	28.6%
11	104	11104	埼玉県	さいたま市	見沼区	148	1.2%	30.1%
11	105	11105	埼玉県	さいたま市	中央区	184	4.8%	26.7%
11	106	11106	埼玉県	さいたま市	桜区	97	0.8%	26.2%
11	107	11107	埼玉県	さいたま市	浦和区	321	5.8%	30.7%
11	108	11108	埼玉県	さいたま市	南区	355	2.1%	19.2%
11	109	11109	埼玉県	さいたま市	緑区	264	1.4%	16.5%
11	201	11201	埼玉県		川越市	293	0.2%	15.7%
11	202	11202	埼玉県		熊谷市	58	0.3%	35.9%
11	203	11203	埼玉県		川口市	793	-0.2%	14.8%
11	208	11208	埼玉県		所沢市	502	-3.3%	15.0%
11	209	11209	埼玉県		飯能市	54	-0.7%	44.5%
11	214	11214	埼玉県		春日部市	151	-0.8%	21.8%
11	215	11215	埼玉県		狭山市	121	0.1%	27.6%
11	217	11217	埼玉県		鴻巣市	59	2.3%	25.6%
11	219	11219	埼玉県		上尾市	185	1.0%	16.8%
11	221	11221	埼玉県		草加市	370	0.0%	22.8%
11	222	11222	埼玉県		越谷市	459	-1.1%	18.8%
11	223	11223	埼玉県		蕨市	111	3.2%	34.6%
11	224	11224	埼玉県		戸田市	150	-0.1%	26.6%
11	225	11225	埼玉県		入間市	112	1.0%	27.6%
11	227	11227	埼玉県		朝霞市	259	1.8%	23.2%
11	228	11228	埼玉県		志木市	89	0.7%	36.1%
11	229	11229	埼玉県		和光市	113	2.3%	36.4%
11	230	11230	埼玉県		新座市	302	2.2%	25.7%
11	231	11231	埼玉県		桶川市	59	4.3%	43.9%
11	232	11232	埼玉県		久喜市	53	4.0%	32.5%
11	234	11234	埼玉県		八潮市	56	1.4%	27.2%
11	235	11235	埼玉県		富士見市	190	-1.0%	26.6%
11	237	11237	埼玉県		三郷市	97	-1.3%	25.4%
11	239	11239	埼玉県		坂戸市	60	6.7%	34.2%
11	243	11243	埼玉県		吉川市	163	5.4%	27.1%
11	245	11245	埼玉県		ふじみ野市	252	0.3%	30.4%
11	320	11320	埼玉県	入間郡		50		
12	0	12000	千葉県			5,475		
12	100	12100	千葉県	千葉市		773		
12	101	12101	千葉県	千葉市	中央区	103	0.9%	36.2%
12	102	12102	千葉県	千葉市	花見川区	190	2.8%	30.7%
12	103	12103	千葉県	千葉市	稲毛区	131	4.9%	49.9%
12	104	12104	千葉県	千葉市	若葉区	70	1.2%	29.0%
12	105	12105	千葉県	千葉市	緑区	193	1.1%	30.9%
12	106	12106	千葉県	千葉市	美浜区	87	0.6%	47.7%
12	203	12203	千葉県		市川市	648	-0.7%	10.9%
12	204	12204	千葉県		船橋市	886	-0.6%	19.4%
12	206	12206	千葉県		木更津市	61	6.9%	46.5%
12	207	12207	千葉県		松戸市	603	1.6%	17.1%
12	208	12208	千葉県		野田市	58	3.1%	35.1%
12	211	12211	千葉県		成田市	153	3.6%	30.5%
12	212	12212	千葉県		佐倉市	144	3.0%	23.1%
12	216	12216	千葉県		習志野市	166	4.6%	46.6%
12	217	12217	千葉県		柏市	555	-0.6%	15.1%
12	219	12219	千葉県		市原市	169	1.4%	33.9%
12	220	12220	千葉県		流山市	267	-0.2%	12.7%
12	221	12221	千葉県		八千代市	210	3.0%	27.7%
12	222	12222	千葉県		我孫子市	85	0.3%	37.1%
12	224	12224	千葉県		鎌ヶ谷市	97	-1.1%	26.3%
12	227	12227	千葉県		浦安市	136	5.2%	44.3%
12	229	12229	千葉県		袖ヶ浦市	53	5.4%	52.8%
12	231	12231	千葉県		印西市	206	1.3%	31.8%
12	232	12232	千葉県		白井市	63	3.5%	44.7%
13	0	13000	東京都			20,873		
13	100	13100	東京都	特別区部		12,487		

県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均)	平米単価	
						対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	変化率(%)	標準偏差(%)
13	103	13103	東京都		港区	81	17.4%	74.3%
13	104	13104	東京都		新宿区	280	3.0%	27.3%
13	105	13105	東京都		文京区	214	2.7%	25.0%
13	106	13106	東京都		台東区	107	9.9%	49.2%
13	107	13107	東京都		墨田区	233	2.5%	28.8%
13	108	13108	東京都		江東区	237	-0.2%	24.0%
13	109	13109	東京都		品川区	364	2.1%	22.8%
13	110	13110	東京都		目黒区	313	2.1%	23.4%
13	111	13111	東京都		大田区	989	-0.4%	12.3%
13	112	13112	東京都		世田谷区	1,547	0.0%	10.2%
13	113	13113	東京都		渋谷区	200	1.4%	27.7%
13	114	13114	東京都		中野区	557	1.9%	16.6%
13	115	13115	東京都		杉並区	1,176	-0.2%	7.8%
13	116	13116	東京都		豊島区	351	-0.5%	15.4%
13	117	13117	東京都		北区	327	-1.8%	15.4%
13	118	13118	東京都		荒川区	252	0.3%	15.5%
13	119	13119	東京都		板橋区	775	0.7%	17.5%
13	120	13120	東京都		練馬区	1,647	-0.1%	8.7%
13	121	13121	東京都		足立区	1,174	-0.4%	6.3%
13	122	13122	東京都		葛飾区	725	-0.7%	8.8%
13	123	13123	東京都		江戸川区	907	0.2%	10.0%
13	201	13201	東京都		八王子市	823	0.8%	13.9%
13	202	13202	東京都		立川市	403	0.8%	14.8%
13	203	13203	東京都		武蔵野市	172	2.6%	24.4%
13	204	13204	東京都		三鷹市	363	1.6%	17.6%
13	205	13205	東京都		青梅市	107	-3.0%	22.3%
13	206	13206	東京都		府中市	525	-2.1%	17.2%
13	207	13207	東京都		昭島市	209	2.9%	28.3%
13	208	13208	東京都		調布市	531	2.0%	13.9%
13	209	13209	東京都		町田市	937	-1.3%	9.8%
13	210	13210	東京都		小金井市	296	0.1%	20.7%
13	211	13211	東京都		小平市	674	0.3%	16.7%
13	212	13212	東京都		日野市	521	-0.4%	12.1%
13	213	13213	東京都		東村山市	305	0.8%	16.8%
13	214	13214	東京都		国分寺市	321	1.1%	27.7%
13	215	13215	東京都		国立市	128	0.3%	22.4%
13	218	13218	東京都		福生市	71	6.8%	50.3%
13	219	13219	東京都		狛江市	221	1.1%	19.6%
13	220	13220	東京都		東大和市	153	-1.6%	25.0%
13	221	13221	東京都		清瀬市	137	0.8%	14.8%
13	222	13222	東京都		東久留米市	374	-1.0%	17.3%
13	224	13224	東京都		多摩市	171	0.9%	16.6%
13	225	13225	東京都		稲城市	209	0.6%	18.2%
13	227	13227	東京都		羽村市	79	2.1%	21.2%
13	228	13228	東京都		あきる野市	56	-1.0%	18.9%
13	229	13229	東京都		西東京市	533	-0.9%	14.3%
14	0	14000	神奈川県			15,780		
14	100	14100	神奈川県	横浜市		8,019		
14	101	14101	神奈川県	横浜市	鶴見区	573	0.4%	16.4%
14	102	14102	神奈川県	横浜市	神奈川区	441	2.6%	20.7%
14	103	14103	神奈川県	横浜市	西区	131	7.9%	41.1%
14	104	14104	神奈川県	横浜市	中区	201	4.8%	38.6%
14	105	14105	神奈川県	横浜市	南区	327	-1.4%	26.6%
14	106	14106	神奈川県	横浜市	保土ヶ谷区	411	1.6%	14.5%
14	107	14107	神奈川県	横浜市	磯子区	375	0.0%	21.0%
14	108	14108	神奈川県	横浜市	金沢区	457	1.3%	21.2%
14	109	14109	神奈川県	横浜市	港北区	801	1.7%	18.5%
14	110	14110	神奈川県	横浜市	戸塚区	556	1.0%	23.1%
14	111	14111	神奈川県	横浜市	港南区	453	0.5%	16.2%
14	112	14112	神奈川県	横浜市	旭区	655	1.9%	21.3%
14	113	14113	神奈川県	横浜市	緑区	464	1.2%	21.9%
14	114	14114	神奈川県	横浜市	瀬谷区	290	-2.7%	26.2%
14	115	14115	神奈川県	横浜市	栄区	235	1.1%	23.1%
14	116	14116	神奈川県	横浜市	泉区	346	1.4%	26.9%
14	117	14117	神奈川県	横浜市	青葉区	923	0.7%	11.7%
14	118	14118	神奈川県	横浜市	都筑区	379	-0.6%	17.0%
14	130	14130	神奈川県	川崎市		2,661		
14	131	14131	神奈川県	川崎市	川崎区	218	-0.2%	26.0%
14	132	14132	神奈川県	川崎市	幸区	243	0.4%	24.3%
14	133	14133	神奈川県	川崎市	中原区	301	2.5%	18.2%
14	134	14134	神奈川県	川崎市	高津区	395	-0.8%	24.3%
14	135	14135	神奈川県	川崎市	多摩区	398	-0.7%	14.2%
14	136	14136	神奈川県	川崎市	宮前区	499	2.7%	22.8%
14	137	14137	神奈川県	川崎市	麻生区	607	0.0%	15.8%
14	150	14150	神奈川県	相模原市		920		
14	151	14151	神奈川県	相模原市	緑区	139	3.9%	29.7%
14	152	14152	神奈川県	相模原市	中央区	349	0.8%	14.9%
14	153	14153	神奈川県	相模原市	南区	431	-0.3%	16.5%
14	201	14201	神奈川県		横須賀市	449	1.6%	22.6%

県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均)	平米単価	
						対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	変化率(%)	標準偏差(%)
14	203	14203	神奈川県		平塚市	185	-0.8%	21.9%
14	204	14204	神奈川県		鎌倉市	449	0.4%	22.5%
14	205	14205	神奈川県		藤沢市	1,071	-0.2%	10.5%
14	206	14206	神奈川県		小田原市	106	-2.7%	24.9%
14	207	14207	神奈川県		茅ヶ崎市	366	0.6%	17.5%
14	208	14208	神奈川県		逗子市	131	3.1%	41.3%
14	211	14211	神奈川県		秦野市	79	-0.6%	17.1%
14	212	14212	神奈川県		厚木市	163	2.4%	23.9%
14	213	14213	神奈川県		大和市	403	-1.4%	9.1%
14	214	14214	神奈川県		伊勢原市	71	5.7%	41.1%
14	215	14215	神奈川県		海老名市	197	2.6%	29.7%
14	216	14216	神奈川県		座間市	125	-1.2%	24.1%
14	218	14218	神奈川県		綾瀬市	91	1.3%	35.4%
14	300	14300	神奈川県	三浦郡		77		
14	301	14301	神奈川県	三浦郡	葉山町	77	18.8%	90.8%
14	340	14340	神奈川県	中郡		63		
15	0	15000	新潟県			225		
15	100	15100	新潟県	新潟市		142		
16	0	16000	富山県			88		
16	201	16201	富山県		富山市	53	2.9%	30.1%
17	0	17000	石川県			163		
17	201	17201	石川県		金沢市	110	1.2%	20.5%
18	0	18000	福井県			84		
18	201	18201	福井県		福井市	53	2.3%	35.0%
19	0	19000	山梨県			165		
19	201	19201	山梨県		甲府市	68	4.3%	52.1%
20	0	20000	長野県			578		
20	201	20201	長野県		長野市	133	1.6%	28.8%
20	202	20202	長野県		松本市	101	1.4%	49.8%
20	203	20203	長野県		上田市	57	4.0%	55.1%
20	320	20320	長野県	北佐久郡		124		
20	321	20321	長野県	北佐久郡	軽井沢町	123	12.9%	51.3%
21	0	21000	岐阜県			549		
21	201	21201	岐阜県		岐阜市	188	4.4%	30.0%
21	202	21202	岐阜県		大垣市	95	1.0%	33.3%
21	213	21213	岐阜県		各務原市	79	0.1%	43.4%
22	0	22000	静岡県			1,680		
22	100	22100	静岡県	静岡市		351		
22	101	22101	静岡県	静岡市	葵区	157	-0.7%	23.8%
22	102	22102	静岡県	静岡市	駿河区	117	2.3%	31.1%
22	103	22103	静岡県	静岡市	清水区	77	-1.7%	24.1%
22	130	22130	静岡県	浜松市		443		
22	131	22131	静岡県	浜松市	中区	178	0.6%	22.0%
22	132	22132	静岡県	浜松市	東区	83	2.4%	21.8%
22	136	22136	静岡県	浜松市	浜北区	90	4.0%	41.7%
22	203	22203	静岡県		沼津市	93	3.1%	28.7%
22	206	22206	静岡県		三島市	74	4.5%	38.4%
22	210	22210	静岡県		富士市	97	0.5%	27.3%
22	211	22211	静岡県		磐田市	53	3.9%	36.4%
22	214	22214	静岡県		藤枝市	73	5.8%	33.1%
22	215	22215	静岡県		御殿場市	60	13.4%	74.0%
22	340	22340	静岡県	駿東郡		66		
23	0	23000	愛知県			8,176		
23	100	23100	愛知県	名古屋市		2,951		
23	101	23101	愛知県	名古屋市	千種区	195	6.9%	46.7%
23	102	23102	愛知県	名古屋市	東区	53	24.1%	82.0%
23	103	23103	愛知県	名古屋市	北区	201	0.0%	22.3%
23	104	23104	愛知県	名古屋市	西区	183	1.3%	28.5%
23	105	23105	愛知県	名古屋市	中村区	160	1.9%	24.7%
23	107	23107	愛知県	名古屋市	昭和区	138	4.2%	45.4%
23	108	23108	愛知県	名古屋市	瑞穂区	143	2.7%	36.4%
23	109	23109	愛知県	名古屋市	熱田区	64	3.2%	36.0%
23	110	23110	愛知県	名古屋市	中川区	243	0.9%	20.3%
23	111	23111	愛知県	名古屋市	港区	74	-1.8%	29.4%
23	112	23112	愛知県	名古屋市	南区	127	3.6%	28.5%
23	113	23113	愛知県	名古屋市	守山区	250	1.0%	11.4%
23	114	23114	愛知県	名古屋市	緑区	513	1.2%	15.7%
23	115	23115	愛知県	名古屋市	名東区	295	-0.6%	16.9%
23	116	23116	愛知県	名古屋市	天白区	298	2.4%	14.4%
23	201	23201	愛知県		豊橋市	278	0.2%	14.2%
23	202	23202	愛知県		岡崎市	535	0.5%	16.9%
23	203	23203	愛知県		一宮市	299	1.6%	14.7%
23	204	23204	愛知県		瀬戸市	87	-0.9%	27.8%
23	205	23205	愛知県		半田市	55	0.3%	31.1%
23	206	23206	愛知県		春日井市	425	1.5%	10.5%
23	207	23207	愛知県		豊川市	124	2.0%	22.9%
23	210	23210	愛知県		刈谷市	219	1.4%	28.4%
23	211	23211	愛知県		豊田市	488	0.2%	12.4%
23	212	23212	愛知県		安城市	202	1.5%	31.3%

県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均)	平米単価	
						対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	変化率(%)	標準偏差(%)
23	213	23213	愛知県		西尾市	79	3.6%	50.5%
23	217	23217	愛知県		江南市	81	5.5%	37.1%
23	219	23219	愛知県		小牧市	126	0.1%	21.0%
23	220	23220	愛知県		稲沢市	92	5.2%	45.6%
23	222	23222	愛知県		東海市	214	-0.2%	20.1%
23	223	23223	愛知県		大府市	148	-0.6%	25.7%
23	224	23224	愛知県		知多市	59	0.1%	40.2%
23	225	23225	愛知県		知立市	101	-1.2%	30.9%
23	226	23226	愛知県		尾張旭市	107	3.2%	24.8%
23	229	23229	愛知県		豊明市	76	9.1%	66.7%
23	230	23230	愛知県		日進市	156	5.7%	34.9%
23	233	23233	愛知県		清須市	78	1.9%	35.1%
23	234	23234	愛知県		北名古屋	139	1.4%	22.0%
23	236	23236	愛知県		みよし市	141	2.4%	27.1%
23	237	23237	愛知県		あま市	60	1.5%	39.6%
23	238	23238	愛知県		長久手市	125	5.1%	30.1%
23	300	23300	愛知県	愛知郡		75		
23	302	23302	愛知県	愛知郡	東郷町	75	3.0%	26.1%
23	360	23360	愛知県	丹羽郡		50		
23	420	23420	愛知県	海部郡		55		
23	440	23440	愛知県	知多郡		182		
23	441	23441	愛知県	知多郡	阿久比町	73	5.0%	39.2%
23	442	23442	愛知県	知多郡	東浦町	75	3.5%	61.2%
24	0	24000	三重県			765		
24	201	24201	三重県		津市	172	0.9%	36.5%
24	202	24202	三重県		四日市市	186	1.7%	35.2%
24	205	24205	三重県		桑名市	164	-0.6%	25.2%
24	207	24207	三重県		鈴鹿市	72	7.2%	39.2%
25	0	25000	滋賀県			812		
25	201	25201	滋賀県		大津市	287	-1.1%	23.6%
25	202	25202	滋賀県		彦根市	55	0.6%	51.9%
25	206	25206	滋賀県		草津市	180	0.8%	27.0%
25	207	25207	滋賀県		守山市	107	4.5%	41.7%
25	208	25208	滋賀県		栗東市	57	2.6%	41.0%
26	0	26000	京都府			2,789		
26	100	26100	京都府	京都市		1,657		
26	101	26101	京都府	京都市	北区	207	-1.3%	24.0%
26	102	26102	京都府	京都市	上京区	85	1.6%	32.2%
26	103	26103	京都府	京都市	左京区	248	1.6%	23.1%
26	104	26104	京都府	京都市	中京区	91	1.3%	42.7%
26	106	26106	京都府	京都市	下京区	80	6.3%	66.1%
26	107	26107	京都府	京都市	南区	75	0.1%	32.2%
26	108	26108	京都府	京都市	右京区	260	-1.8%	18.9%
26	109	26109	京都府	京都市	伏見区	195	-0.3%	24.5%
26	110	26110	京都府	京都市	山科区	87	-0.5%	17.4%
26	111	26111	京都府	京都市	西京区	295	0.3%	22.6%
26	204	26204	京都府		宇治市	207	0.5%	26.4%
26	206	26206	京都府		亀岡市	56	2.7%	38.7%
26	207	26207	京都府		城陽市	59	0.0%	38.0%
26	208	26208	京都府		向日市	90	7.5%	55.7%
26	209	26209	京都府		長岡京市	193	-0.3%	30.5%
26	210	26210	京都府		八幡市	59	1.2%	26.8%
26	211	26211	京都府		京田辺市	181	-0.5%	15.6%
26	214	26214	京都府		木津川市	106	1.3%	31.9%
26	360	26360	京都府	相楽郡		83		
26	366	26366	京都府	相楽郡	精華町	83	6.1%	38.6%
27	0	27000	大阪府			9,136		
27	100	27100	大阪府	大阪市		2,087		
27	102	27102	大阪府	大阪市	都島区	76	4.7%	32.6%
27	107	27107	大阪府	大阪市	港区	55	18.6%	87.4%
27	113	27113	大阪府	大阪市	西淀川区	87	4.6%	38.8%
27	114	27114	大阪府	大阪市	東淀川区	137	1.4%	31.6%
27	115	27115	大阪府	大阪市	東成区	93	2.0%	36.7%
27	116	27116	大阪府	大阪市	生野区	93	-0.1%	33.4%
27	117	27117	大阪府	大阪市	旭区	93	0.4%	38.8%
27	118	27118	大阪府	大阪市	城東区	135	-2.3%	20.1%
27	119	27119	大阪府	大阪市	阿倍野区	123	8.0%	63.3%
27	120	27120	大阪府	大阪市	住吉区	187	1.5%	26.1%
27	121	27121	大阪府	大阪市	東住吉区	173	0.3%	30.9%
27	123	27123	大阪府	大阪市	淀川区	128	2.7%	36.7%
27	124	27124	大阪府	大阪市	鶴見区	129	-0.4%	23.4%
27	125	27125	大阪府	大阪市	住之江区	104	3.1%	39.9%
27	126	27126	大阪府	大阪市	平野区	157	-2.7%	21.7%
27	140	27140	大阪府	堺市		969		
27	141	27141	大阪府	堺市	堺区	146	1.1%	24.2%
27	142	27142	大阪府	堺市	中区	95	0.3%	28.5%
27	143	27143	大阪府	堺市	東区	174	3.7%	49.5%
27	144	27144	大阪府	堺市	西区	158	-1.8%	29.0%
27	145	27145	大阪府	堺市	南区	155	-2.2%	29.6%

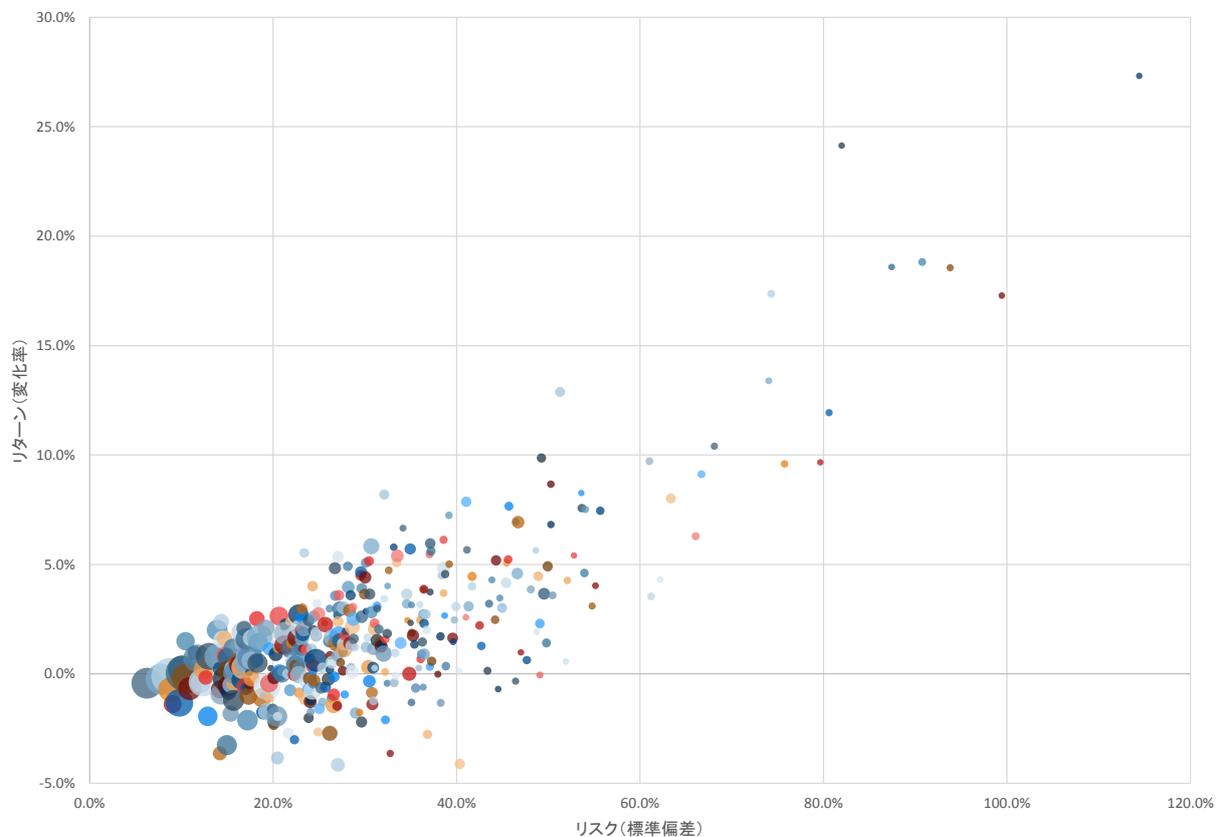
県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均) 対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	平米単価	
							変化率(%)	標準偏差(%)
27	146	27146	大阪府	堺市	北区	210	0.3%	22.8%
27	202	27202	大阪府		岸和田市	168	-0.9%	30.8%
27	203	27203	大阪府		豊中市	643	0.6%	24.7%
27	204	27204	大阪府		池田市	189	2.6%	23.1%
27	205	27205	大阪府		吹田市	479	1.4%	18.4%
27	206	27206	大阪府		泉大津市	68	9.6%	75.8%
27	207	27207	大阪府		高槻市	492	0.5%	18.3%
27	208	27208	大阪府		貝塚市	57	1.9%	48.8%
27	209	27209	大阪府		守口市	107	-2.8%	36.8%
27	210	27210	大阪府		枚方市	529	-1.9%	20.4%
27	211	27211	大阪府		茨木市	551	-1.2%	15.7%
27	212	27212	大阪府		八尾市	243	-3.6%	14.2%
27	213	27213	大阪府		泉佐野市	73	-1.3%	35.1%
27	214	27214	大阪府		富田林市	137	-4.1%	40.3%
27	215	27215	大阪府		寝屋川市	207	-3.8%	20.5%
27	217	27217	大阪府		松原市	93	2.5%	44.2%
27	218	27218	大阪府		大東市	87	1.7%	38.2%
27	219	27219	大阪府		和泉市	225	1.3%	27.6%
27	220	27220	大阪府		箕面市	337	0.9%	32.0%
27	221	27221	大阪府		柏原市	68	-0.6%	36.4%
27	222	27222	大阪府		羽曳野市	106	-1.9%	20.5%
27	224	27224	大阪府		摂津市	65	-3.6%	32.8%
27	225	27225	大阪府		高石市	78	2.5%	36.0%
27	226	27226	大阪府		藤井寺市	103	3.1%	31.3%
27	227	27227	大阪府		東大阪市	474	-1.9%	12.9%
27	229	27229	大阪府		四條畷市	54	5.6%	48.6%
27	230	27230	大阪府		交野市	110	-0.6%	35.5%
27	231	27231	大阪府		大阪狭山市	93	7.6%	53.7%
27	300	27300	大阪府	三島郡		69		
27	301	27301	大阪府	三島郡	島本町	69	2.5%	39.8%
28	0	28000	兵庫県			5,386		
28	100	28100	兵庫県	神戸市		1,639		
28	101	28101	兵庫県	神戸市	東灘区	285	2.1%	28.6%
28	102	28102	兵庫県	神戸市	灘区	181	-1.4%	30.8%
28	105	28105	兵庫県	神戸市	兵庫区	52	9.7%	79.7%
28	107	28107	兵庫県	神戸市	須磨区	137	6.0%	37.1%
28	108	28108	兵庫県	神戸市	垂水区	299	2.1%	16.8%
28	109	28109	兵庫県	神戸市	北区	241	-4.2%	27.1%
28	110	28110	兵庫県	神戸市	中央区	66	3.1%	54.8%
28	111	28111	兵庫県	神戸市	西区	329	-0.2%	17.7%
28	201	28201	兵庫県		姫路市	269	0.0%	20.7%
28	202	28202	兵庫県		尼崎市	531	0.1%	15.0%
28	203	28203	兵庫県		明石市	309	-0.8%	15.1%
28	204	28204	兵庫県		西宮市	889	0.8%	13.0%
28	206	28206	兵庫県		芦屋市	155	3.6%	34.6%
28	207	28207	兵庫県		伊丹市	309	1.7%	26.4%
28	210	28210	兵庫県		加古川市	157	-1.6%	20.0%
28	214	28214	兵庫県		宝塚市	459	1.7%	27.2%
28	217	28217	兵庫県		川西市	208	1.2%	21.8%
28	219	28219	兵庫県		三田市	224	2.1%	31.1%
28	380	28380	兵庫県	加古郡		51		
29	0	29000	奈良県			1,157		
29	201	29201	奈良県		奈良市	397	-1.7%	19.3%
29	205	29205	奈良県		橿原市	78	-1.3%	38.3%
29	209	29209	奈良県		生駒市	246	0.0%	34.8%
29	210	29210	奈良県		香芝市	113	1.8%	32.4%
29	340	29340	奈良県	生駒郡		63		
29	420	29420	奈良県	北葛城郡		125		
29	425	29425	奈良県	北葛城郡	王寺町	63	11.9%	80.6%
30	0	30000	和歌山県			252		
30	201	30201	和歌山県		和歌山市	173	-0.7%	17.1%
31	0	31000	鳥取県			53		
32	0	32000	島根県			63		
33	0	33000	岡山県			538		
33	100	33100	岡山県	岡山市		287		
33	101	33101	岡山県	岡山市	北区	135	3.6%	26.8%
33	102	33102	岡山県	岡山市	中区	69	1.9%	27.9%
33	104	33104	岡山県	岡山市	南区	67	5.1%	45.4%
33	202	33202	岡山県		倉敷市	175	1.7%	24.7%
34	0	34000	広島県			1,505		
34	100	34100	広島県	広島市		974		
34	101	34101	広島県	広島市	中区	67	10.4%	68.1%
34	102	34102	広島県	広島市	東区	109	0.6%	37.3%
34	103	34103	広島県	広島市	南区	139	1.8%	27.8%
34	104	34104	広島県	広島市	西区	145	3.6%	30.0%
34	105	34105	広島県	広島市	安佐南区	284	1.5%	27.2%
34	107	34107	広島県	広島市	安芸区	75	9.7%	61.0%
34	108	34108	広島県	広島市	佐伯区	118	4.5%	48.9%
34	202	34202	広島県		呉市	91	2.2%	42.5%

県 コード	市区町村 コード	地域 コード	都道府県名	市町村名1	市町村名2	戸建住宅		
						取引件数(年間平均)	平米単価	
						対象件数(推計値) ※回収率 30%想定	変化率(%)	標準偏差(%)
34	207	34207	広島県		福山市	128	-2.0%	23.9%
34	212	34212	広島県		東広島市	101	-2.1%	32.2%
34	213	34213	広島県		廿日市市	50	2.5%	34.7%
34	300	34300	広島県	安芸郡		91		
35	0	35000	山口県			305		
35	203	35203	山口県		山口市	71	8.7%	50.3%
35	215	35215	山口県		周南市	61	-0.1%	49.1%
36	0	36000	徳島県			67		
37	0	37000	香川県			143		
37	201	37201	香川県		高松市	99	-0.4%	33.2%
38	0	38000	愛媛県			273		
38	201	38201	愛媛県		松山市	203	-2.2%	20.1%
39	0	39000	高知県			127		
39	201	39201	高知県		高知市	109	-1.1%	19.6%
40	0	40000	福岡県			2,114		
40	100	40100	福岡県	北九州市		427		
40	106	40106	福岡県	北九州市	小倉北区	51	8.3%	53.6%
40	107	40107	福岡県	北九州市	小倉南区	113	1.4%	22.5%
40	108	40108	福岡県	北九州市	八幡東区	53	17.3%	99.4%
40	109	40109	福岡県	北九州市	八幡西区	151	1.1%	23.6%
40	130	40130	福岡県	福岡市		835		
40	131	40131	福岡県	福岡市	東区	148	0.7%	24.0%
40	132	40132	福岡県	福岡市	博多区	51	27.3%	114.4%
40	133	40133	福岡県	福岡市	中央区	69	7.5%	54.0%
40	134	40134	福岡県	福岡市	南区	172	4.7%	29.6%
40	135	40135	福岡県	福岡市	西区	145	0.0%	21.6%
40	136	40136	福岡県	福岡市	城南区	111	2.0%	31.5%
40	137	40137	福岡県	福岡市	早良区	140	4.5%	29.5%
40	203	40203	福岡県		久留米市	75	3.4%	32.1%
40	217	40217	福岡県		筑紫野市	80	3.2%	43.5%
40	218	40218	福岡県		春日市	117	5.1%	33.5%
40	219	40219	福岡県		大野城市	63	3.7%	37.1%
40	340	40340	福岡県	糟屋郡		209		
40	345	40345	福岡県	糟屋郡	新宮町	147	2.3%	21.3%
41	0	41000	佐賀県			101		
42	0	42000	長崎県			224		
42	201	42201	長崎県		長崎市	101	5.6%	37.2%
42	202	42202	長崎県		佐世保市	62	-0.4%	32.4%
43	0	43000	熊本県			435		
43	100	43100	熊本県	熊本市		303		
43	101	43101	熊本県	熊本市	中央区	91	4.6%	53.9%
43	102	43102	熊本県	熊本市	東区	117	-1.5%	27.0%
43	400	43400	熊本県	菊池郡		61		
44	0	44000	大分県			182		
44	201	44201	大分県		大分市	131	2.0%	24.4%
45	0	45000	宮崎県			115		
45	201	45201	宮崎県		宮崎市	85	1.7%	30.3%
46	0	46000	鹿児島県			173		
46	201	46201	鹿児島県		鹿児島市	142	-0.9%	22.8%
47	0	47000	沖縄県			239		
47	201	47201	沖縄県		那覇市	62	18.6%	93.8%

出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成

これらの平米単価の価格推移に基づき、価格変動リスクを地域別に捉えると、以下の図表のようにリスク・リターン特性を見出すことができる。

**図表 II-4-11 戸建住宅の年間推定取引件数が 50 件以上の市区町村のリスク・リターン特性**

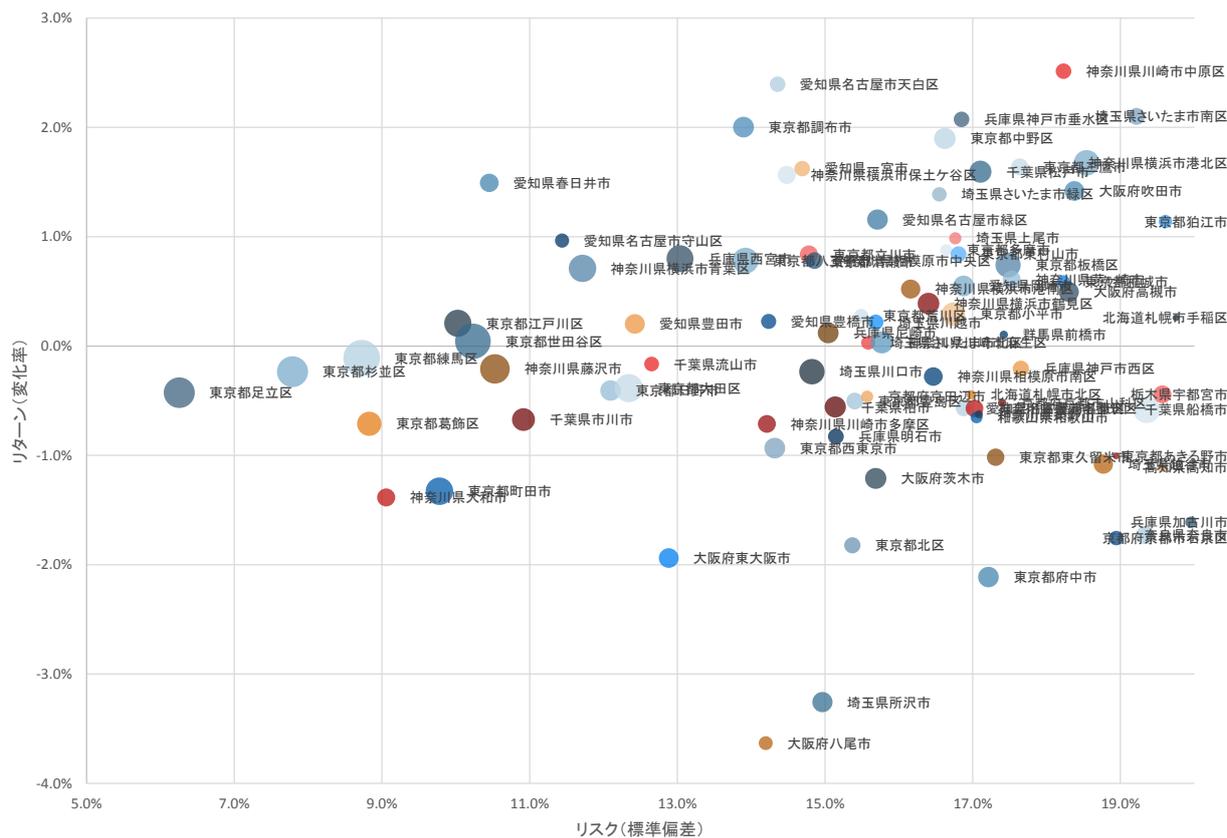


出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成  
注) バブルの大きさは取引件数の多さを示している

上記のリスク・リターン特性を示したグラフからは、価格変動リスクが大きな市区町村では、価格の変化率も高い傾向が見られる。ただし、取引件数の少なさから、リスクを過大に評価している可能性もあるため、ここでは、標準偏差が 20%以下の市区町村について更に詳細に分析をすることとした。

以下の図表は、図表Ⅱ-4-11のうち、リスク（標準偏差）が20%以下の市区町村について拡大したものである。価格変動リスクが低い地域は、大都市圏に存在する市区町村がほとんどとなっている。これは、価格変動リスクが高く推定されている市区町村の取引件数自体が少ないことも影響していると考えられる。

図表Ⅱ-4-12 戸建住宅の年間推定取引件数が50件以上の市区町村のリスク・リターン特性



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」より作成  
 注) バブルの大きさは取引件数の多さを示している

#### 4) 市区町村別に見た戸建住宅の価格下落リスクの簡易試算

ここでは、既に示した市区町村別の価格変動リスクから、市区町村別の不動産価格の予想される最大損失額(VaR: Value at Risk)を簡易的に捉えることとする。VaRとは、過去の一定期間の戸建住宅価格の変動データに基づき、将来のある一定期間のうちに、ある一定の確率の範囲内で、当該資産が被る可能性のある最大損失額を統計的に推定する手法である。

本調査では、この VaR の計算方法として、簡易的に求められる方法である分散共分散法(デルタ法)に基づいて試算を行った。具体的には、1 件あたりの戸建住宅の取引価格が 3,000 万円だと想定し、市区町村別に想定される年間の取引件数を乗じた取引金額総額が、ある一定の確率(信頼水準)の範囲内で、被る可能性のある最大損失額を求めた。

ここで、信頼水準としては、99%、95%、90%、80%の 4 つのケースを設定し、それぞれの VaR を求めることにより、市区町村別の最大損失額の合計金額が求めることとした。例えば、100 年に 1 回の確率を想定すると VaR(99%)となり、 $2.33\sigma \times \sqrt{\text{年}}$ が最大損失額となる。

その結果、以下の図表のように、3,000 万円以上の戸建住宅の取引が、年間 50 件以上あると見込まれる市区町村(476 市区町村)で、10 年に 1 回の下落リスクを想定した場合(VaR(90%))、合計の最大損失額は約 1.5 兆円となる。

**図表 II-4-13 戸建住宅の信頼水準別の最大損失額の合計金額**

信頼水準	最大損失額の合計金額 (億円)
99%	22,414
95%	18,915
90%	15,784
80%	10,912

## 5. 金融機関・業界の意識・考え方等の把握

### 1) インタビュー調査の概要

リバースモーゲージへの参入に関する業界団体や個別金融機関の意識や考え方、および、金融機関による考え方の共通点・相違点などを探るため、業界団体・個別金融機関等へのインタビュー調査を企画し、リバースモーゲージ型商品を既に取り扱っている都市銀行、地方銀行、信用金庫から、地域的なバランスにも配慮しつつ、9つの金融機関を選定し、個別インタビュー調査を実施することとした。

インタビュー内容は、主として、リバースモーゲージへの参入目的・経緯、実際の運営状況、今後のあり方へのご意見・期待等の3つの観点で構成した。

#### <インタビュー対象>

- 都市銀行 2行
- 地方銀行 5行
- 信用金庫 2金庫

#### <主なインタビュー項目>

##### 0. 既存リバースモーゲージ商品の特性（インタビュー内容を理解するための情報）

- 対象者、対象物件
- 展開地域・エリア
- 資金使途
- リコース／ノンリコース
- その他の特徴
- 複数商品を有する場合は設計主旨、相違点

##### 1. リバースモーゲージの検討/参入経緯

- リバースモーゲージへの参入理由、参入目的
- 参入検討時にハードルとなった事項
- 3大リスク(長期化リスク、金利リスク、不動産価値下落リスク)に対する考え方

##### 2. 実際の運営状況

- 契約実績
- 現在の利用者像
- 当初想定した目的の達成状況、参入メリット
- 当初懸念したが上手くいっている点
- 運営上困っている点、手間がかかっている点

##### 3. 今後のあり方へのご意見・期待等

- 将来の需要の見立て
- 行政に期待する支援(手間・手続き面／リスク面／その他) 等

## 2) インタビュー結果

### (1) リバースモーゲージの検討/参入経緯

本調査研究において把握されたリバースモーゲージ商品の取扱いを行っている金融機関は 34 機関(Ⅱ章1参照)のうち、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度 特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良型融資)の提供が開始された 2009 年 6 月以前から提供されている商品は、以下の2商品のみであり、2014 年 1 月以降に取扱を始めた銀行が 22 機関と、約3分の2を占めている。

- 三井住友信託銀行 リバースモーゲージ (2005 年 3 月取扱開始)
- 東京スター銀行 充実人生 (2005 年 9 月取扱開始)

このため、インタビューにおいても、最も多かったのは、

- 高齢化に対応した商品を商品ラインナップとして持ちたかったから/他社に先駆けて商品化したかったから

という意見であった。このほかには、

- 地域に貢献/還元できる商品、社会貢献形の商品を持ちたかったから
- 金融庁の「官民ラウンドテーブル」(平成 24 年 9 月～平成 26 年 3 月)の検討が契機となった
- 住宅金融支援機構の住宅融資保険制度ができたことが契機となった
- 現在保証機能の部分でアライアンスを組んでいる保証会社から提案を受けたことが契機となった

などの意見も見られた。特に、後者2つに関しては、具体的に金融機関のリスクが低減される見通しが立ったことにより、行内での賛同を得やすくなったことが挙げられた。

一方で、いわゆる三大リスク(長期化リスク、金利リスク、不動産価値下落リスク)に対する考え方としては、既に商品取扱を開始している金融機関であることから、下記のような商品設計上の工夫でヘッジできるとする考え方が主流であった。

- 長期化リスク : 極度額方式とする(掛目 50%が主流)、支払上限年齢を設定する、契約時年齢に下限を設定する 等
- 金利リスク : 変動金利制とする、毎月利払い方式とする 等
- 不動産価値下落リスク : 極度額方式とする(掛目 50%が主流)、エリアを限定する、住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用する 等

このことから、保証機能の整備によって、金融機関のリバースモーゲージに対するリスクが低減され、一定程度、参入促進効果があったことが確認された。

その一方で、住宅金融支援機構の現在の住宅融資保険制度では、住宅リフォームやサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金の支払いなど、用途が限定されていることから、利用希望者から相談があっても、用途制限によって契約成立に結びつきづらい旨も指摘された。

## (2) 実際の運営状況

前述のとおり、取扱開始をしてからの期間が短い金融機関が多いため、「相談は毎月数件程度あるが、契約に結びついていない／契約は少なく数件程度」という金融機関が多かった。

特に、地方都市の金融機関では成約そのものがほとんどなく、首都圏の金融機関で、成約件数が増えつつある機関でも、商品取扱開始からまだ短く、必ずしも十分な件数に至っていないことが多いため、当初想定した目的の達成状況や参入メリットに関する回答は得られなかった。

相談者は、70代の元気な夫婦が中心となっている場合が多い一方で、単身者や、最も早いケースでは50代、遅いケースでは80歳以上の方からのご相談もある(契約時の年齢に下限/上限を設けている金融機関もある)。典型的な例としては、子どもが県外に住み、現在住んでいる自宅を相続する人がいないケース、リタイア後も住宅ローン債務が残っており、それを返済したいケース等が挙げられる。

地域的には、首都圏で相談件数が多く、地方都市では政令市・中核市レベルであっても相談件数が少ない傾向にある。相談が少ない理由としては、高齢者向けの商品であることから、積極的に営業・PRしづらい商品であり、金融機関として積極的なプロモーションを行っていないことが最も多く挙げられた。また、成約件数が少ない理由としては、一定の金額を貸せるだけの評価額のつく資産は限られること、エリアを限定していること、年齢に要件を設けていること、住宅融資保険利用との関係で用途を限定していること等が挙げられた。

相談時に確認されている資金用途(借入目的)は、以下のようなものが挙げられた。このうち、(\*)を付した項目以外は住宅金融支援機構の住宅融資保険の適用対象外となることから、住宅融資保険を利用した商品では対応ができない内容となる。

- 日常生活資金の確保
- 住宅ローン残債の解消(\*)
- サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等への入居資金の確保(サービス付き高齢者向け住宅は\*)
- 住宅リフォーム資金の確保(\*)
- 医療費・介護費等の確保のための準備
- 海外旅行等の余裕資金の確保
- 新規住宅の購入(\*) 等

当初懸念したが上手くいっている点としては、以下のようなことが挙げられた。

- 一定の情報収集をしてから相談に来る人が多く、一般的なリバースモーゲージの仕組みをゼロから説明するケースは少なく、各機関の商品の説明から行えばよいことが多いこと
- 家族等とも調整した上で相談に来るケースが多いこと

一方で、運営上手間がかかっている点としては、以下のような事項が挙げられた。公的な制度として整備する場合、これらの事務手続きに要する業務の一部を行政等が担う等、金融機関の事務負担軽減に配慮した制度設計が求められる。

- 高齢者本人、配偶者のほか、相続人に対しても商品説明や同意確認を行うため、何度も説明が必要となる
- 生存確認、現況確認等に手間がかかる

### (3) 今後のあり方へのご意見・期待等

公的な仕組みとして位置づける、あるいは、その利用が普及していくための課題としては、以下のような事項が挙げられた。

- 本人の意思確認が必須であるが、高齢者が対象であるため、その判断能力の有無の見極めに特段の配慮が必要  
⇒現状では、認知症の場合は、いずれの金融機関もほぼ対応不能であり、成年後見制度や民事信託/商事信託を組合せた支援等による意思確認・契約事務のサポート体制の整備や事前意思表示の仕組みづくりが必要である。
- 契約手数料、信託設定等の際に必要な登録免許税等にかかる初期費用が重いこと  
⇒登録免許税等に関する減免措置、優遇措置等への期待が大きい。
- 契約時に説明し、確認のサインを求める書類が多いこと等、手続きに一定の手間を要すること  
⇒トラブルを回避するという防衛的な意識から、確認用にサインを求める書類が増えがちである。要介護等の高齢者との契約を想定する場合、必要書類の限定・簡素化が課題となる。特に、行政等への提出書類は、同一目的の書類でも自治体ごとに様式が異なるといったことが生じがちであるため、全国統一の様式とすることが金融機関の負担の軽減につながる。
- 契約満了後の資産売却等の支援  
⇒資産の売却額は、売却の方法、手段、時期、事業者等によって差が生じるため、売却金額をめぐるトラブルを避ける観点から、既存のリバースモーゲージ商品では、売却を相続人が行うこととしているものが少なくない。そのため、資産売却等の支援についても検討が必要である。

### 3) インタビュー結果の総括

以上のインタビュー結果をまとめると、以下のような傾向が見られた。

#### ○リバースモーゲージに対する金融機関のスタンスは大きく2極化している

首都圏を主な営業エリアとしている地方銀行、信用金庫は、リバースモーゲージの3大リスクは住宅ローンと比べても高くないと捉え、比較的積極的に展開する傾向にある。

一方で、金融機関の経営方針や立地などによっては、商品ラインナップのひとつとしてリバースモーゲージ商品を保有していても、積極的には営業・プロモーションを行っておらず、利用希望者からの問い合わせに対応する形で運営している金融機関も見られた。

- 首都圏以外で展開する地方銀行では、ニーズの顕在化が遅く、首都圏よりも市場の形成が遅れている(10～5年前くらいの様相)。反面、子どもが大都市圏に住み、相続する人のいない持ち家高齢者も増えており、今後急速にニーズが高まる可能性もある。
- 金融機関の経営方針等によっては、金利低迷のため、貸付利子からの収益に対する評価が低く、リターンに見合うリスクではないと評価する傾向も見られた。

#### ○リバースモーゲージが利用できないエリアやケースもある。

政令市・中核市の市街地であれば、リバースモーゲージを提供する金融機関が存在する。しかし、商品供給がなされている都市であっても、利用できないエリア(路線化のないエリア等)や、高齢者本人の判断能力や物件の資産価値等によって利用できないケースがある。

利用可能エリアに関しては、現在、補足給付の判定に際し、支給基準となる資産の評価額(例えば、単身1000万円、夫婦2000万円超)から考えると、それだけの資産価値を有する不動産が立地する場所は、リバースモーゲージ商品の利用可能エリアに含まれる可能性が高い(同程度の評価額の物件は、一部の富裕層向け商品を除き、地方銀行等が提示している既存商品とおおむね適合しており、成約可能性は充分にあり得る)。

ただし、物件の条件によっては、信託を組めない等、既存商品の枠組・条件にあてはまらない場合がある(既存不適格の物件、価格が安く収益性が見込めない物件等)ことには留意が必要である。

しかし、補足給付制度を補完する仕組みとして検討する場合、リバースモーゲージは高齢者本人による意思決定が必要不可欠であること、そのため、既に要介護となっている高齢者、特に認知症がある場合は、リバースモーゲージ契約が結べない可能性が高いことには留意が必要である。

このため、現に補足給付を受給している層(既に要介護度が高く、介護保険施設入所中)と、リバースモーゲージが対象としている層とにずれがあるため、リバースモーゲージを活用した新たな制度を構築しても、既に入所している人に対する解決策とはなり得ない恐れがある。

その一方で、認知症や要介護状態となる前の早い段階で、リバースモーゲージの活用に関して検討を促すことができれば、将来的に補足給付を要する入所者を減らす効果は期待できる。

#### ○金融機関サイドでは、高齢者向け商品であるため、積極的な広告・プロモーションがかけにくい商品であり、政策による需要喚起に対する期待が最も大きい。

一般に、金融機関は、高齢者に対する金融商品の販売に対して消極的な傾向である。リバースモーゲージ商品は、特にリスクの高い商品という考え方から、受身的な対応になりがちである。

公的な制度が創設され、行政が、客観的かつ公平な立場で、リバースモーゲージ制度／商品の意義・価値を説明していくことで、潜在している需要を顕在化することに対する金融機関の期待は大きい。

○リバースモーゲージへの参入の判断においては、保証機能の位置づけは必ずしも高くない。

住宅金融支援機構の住宅融資保険創設以降に、金融機関のリバースモーゲージへの参入が増えた事実はある。しかし、もともとリバースモーゲージに消極的な金融機関はリスク保証があっても参入・拡大には消極的、もともと積極的な金融機関は保証がなくても積極的に展開する方針といった傾向が強い。金融機関の参入判断は、金融機関の事業理念や展開方針等から受ける影響も大きいため、保証機能の導入だけでは、金融機関参入促進に対して大きな効果は期待しにくいと考えられる。

また、住宅金融支援機構の住宅融資保険に関しては、それを利用した商品を持つ金融機関は、用途に制限があることによって利用希望者にとって使いにくく、商品化ができて利用に結びつきにくい、との声も聞かれている。

○その他

上記のほか、金融機関にとっては必要書類の限定・統一化、利用者にとっては税制を活用した初期費用等に関するコストへの支援への期待感が高い。

また、相続トラブルへの不安感は強く、契約等意思表示プロセスへの第三者・公的機関等の関与に対する期待感も高い。

## 第Ⅲ章 考察・まとめ

本章では、各章で検討した事項の結果の要約をまとめて掲載する。

### 1. 都道府県毎の受給見通しに関する試算

需要面では、預貯金等の金融資産がなく、単身 1,000 万円、夫婦 2,000 万円超の不動産資産を保有する層を補足給付制度の対象から除外した場合、介護保険施設入所者のうち、実際に子ども等と同居しておらず、不動産活用が可能な高齢者は、毎年、全国で約 2,600～7,800 人程度発生すると試算された。地域別にみると、三大都市圏で 700～2,100 人(全国の約3割)、最も多い東京都でも毎年 180～540 人程度と見込まれ、マーケットとしてみた場合、これらが必ずリバースモーゲージを利用すると仮定しても、金融機関にとって魅力的とはいえない市場規模となった。

そこで、平成 26 年度調査研究でも想定したように、居住系サービスの利用者に対象を広げた場合を想定して試算すると、リバースモーゲージ等の対象(住宅)数は、毎年、全国で 9,500～17,500 件程度発生するという試算結果となった。地域別にみると、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)で毎年 2,200～4,100 件、関西圏(大阪府、兵庫県、京都府)で 1,100～2,000 件、中京圏(愛知県、静岡県、岐阜県、三重県)で 1,000～1,800 件という試算結果となった。三大都市圏で全国の 45%程度を占めている。

対象を拡大することにより、市場規模が広がることは数字上でも確認されたが、高齢者人口の少ない都道府県では、毎年 100 世帯程度しか発生しないため、リバースモーゲージを提供する金融機関にとって魅力的とはいえない地域も存在する。反面、こうした地域では、該当世帯数が少ないことから、リバースモーゲージ等のスキームの利用が困難な場合は従来どおり補足給付を受けられる仕組みとしても、介護保険財政の負担はさほど重くならないと考えられる。

一方、供給面では、弊社が実施した主要金融機関のホームページのニュースリリース等をもとにした調査では、2015 年 12 月末時点でリバースモーゲージを供給している金融機関として 34 機関が判明した。さらに、これらの金融機関のリバースモーゲージが利用可能な都道府県を調べたところ)、おおむね需要に比例して供給がなされていることが確認された。

しかし、地域別にみると、特別区・政令市レベルではリバースモーゲージを供給する金融機関がない市はないが、都道府県では、リバースモーゲージを供給する金融機関がない県が 11 県見られた。

### 2. 各スキームの事務フローの整理

リバースモーゲージ型スキームの場合、金融機関のリスク軽減を図ることで、利用者に対する貸付割合(掛け目)を高くしたり、利用可能なエリア・物件等を拡大する等利用者の利便性を高めるために、保証機能の導入を検討することが、大きな課題である。

一方、手続き面で重要な事項は、リバースモーゲージ型スキーム、借上活用型スキームで共通しており、

- ・申し込み前のカウンセリングを通じて商品・サービスの特性や契約内容を理解した上で契約できるようにすること
- ・本人の死亡により契約満了時の処分/取扱いについて納得できる形で進めること
- ・そのために、本人や家族の立場で支援するコーディネーター/公証人等の仕組みの導入を検討すること(特に要介護者、認知症高齢者等の場合の手続きルールの確立)
- ・金融機関/転貸事業者および利用者双方の手間を削減するため、申請/契約関連書類の限定(簡易化)・様式の統一を図ること
- ・自治体・介護事業者等と連携した安否確認等の仕組みの効率化(手間の削減)

が課題となっている。

### 3. 保証機能に関する既存事例調査

保証機能の事例として、住宅金融支援機構の融資保険、アメリカ HECM の FHA 保険、韓国住宅年金制度の保証機能の3つについて調査を行った。

アメリカの FHA 保険と、韓国の住宅年金制度における保証機能は、制度的に非常に似通っており、不動産価値が下落した場合の損失を保証することにより、中低所得者層がリバースモーゲージを利用しやすくする(ノンリコース、終身融資(給付)、期中無返済の実現)役割を担っている。

保証財源については、アメリカは保証保険料ではほぼ賄われているが、万一の場合は、連邦政府による財政支援も得られるよう想定されている。韓国では、「住宅年金保証勘定」を設置し、政府出捐金、金融機関出捐金、「住宅年金」利用者が拠出する保証保険料の主として3者が充当されている。

日本の融資保険制度も類似する側面があり、財源は、保証保険料を中心に一部政府予算の投入が想定されているが、住宅政策の枠組で運用されている制度であることから、資金使途が住宅のリフォーム、建設購入、入居一時金等の住替え資金等に限定されていることが、必ずしも高齢者の資金ニーズに合致していないことが、リバースモーゲージ制度の利用を難しくしている面がある。

### 4. 不動産取引に関する実態分析、および、将来見通しに関する検討

不動産取引に関する実態分析からは、以下の点を見出すことができた。

- ・総額 3,000 万円以上の戸建住宅の取引は、都市部に集中しており、地域格差が強く見られる
- ・年間で 50 件以上の取引が見込める市区町村は、極めて限定的である
- ・そのため、全ての市区町村でリバースモーゲージに対応できるわけではない

また、不動産価格の将来見通しに関する検討からは、以下の点を見出すことができた。

- ・不動産価格の変動リスクは、都市部ほど低く、地方部においては非常に高くなる
- ・過去の取引価格データに基づく最大期待損失額を見ると、1 兆円以上の補填が必要となる状況である
- ・そのため、リバースモーゲージにおける価格下落リスクのヘッジには多大な予算が必要となる

従って、以下の論点について検討を行う必要がある。

- ・不動産価格下落リスクのヘッジを行う場合の官民によるリスクシェアの方法
- ・リバースモーゲージの実施が可能な市区町村における価格下落リスク以外のリスクヘッジ方策
- ・リバースモーゲージの需要が見込めない大多数の市区町村における仕組み

### 5. 金融機関・業界の意識・考え方等の把握

需要を賄える供給を確保できるかという観点から、金融機関のリバースモーゲージへの参入に関する考え方、保証機能・事務フロー面での支援可能性等を把握するため、リバースモーゲージを実施している個別の都市銀行、地方銀行、信用金庫に対するインタビュー調査を実施し、以下のような結果を得た。

- ・リバースモーゲージに対する金融機関のスタンスは積極推進型と受身的展開型に大きく2極化している
- ・政令市・中核市の市街地であれば、リバースモーゲージを提供する金融機関が存在するが、利用できないエリア(路線化のないエリア等)、物件の資産価値等によって利用できないは存在する
- ・高齢者向け商品は金融機関サイドでは積極的な広告・プロモーションがかけにくいいため、金融機関では、政策による需要喚起に対する期待が最も大きい
- ・住宅金融支援機構の融資保険創設以降に、金融機関のリバースモーゲージへの参入が増えた事実はあるが、保証以外を含め多面的に参入判断がなされるため、保証機能を導入しても、金融機関参入促進に対して大きな効果は期待しにくい。また、住宅融資保険の使途制限に対する改善要望も多い。
- ・このほか、金融機関にとっては必要書類の限定・統一化、利用者にとっては税制を活用した初期費用等に関するコストへの支援、トラブル回避のための契約等意思表示プロセスへの第三者・公的機関等の関与への期待感が高い。



平成 27 年度老人保健事業推進費等補助金  
(老人保健健康増進等事業分)

高齢者の所有する不動産の流動化に関する調査研究  
報告書

平成 28 年 3 月

株式会社 野村総合研究所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-5

丸の内北口ビル

TEL : 03-5533-2111(代表)

[ユニットコード:6641563]