

デザイナーのための経済コラム（6）

日本社会が高齢化、長寿命化していくと、自分自身の想定よりも長生きすることになります。また、少子化で遺産相続人がいない場合も出てきます。老後の生活費が2千万円必要になると金融庁が発表して問題にもなりました。老後の生活費を賄う方法としては、米国では、住宅に投資を続けて、最終的にムーブダウンとしてこじんまりした家に転居し、さらには、リバースモーゲージとして生活費を確保することが行われています。

リバースモーゲージ（Reverse mortgage）とは、自宅を担保にした融資制度の一種。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段。自宅を担保にして銀行などの金融機関から借金をし、その借金を毎月（或いは毎年）の年金という形で受け取ります。契約時に一括一時金、或いは貸付限度額内で必要な時に必要額を引き出すプランもあります。資金の使い道は事業性の目的を除き、生活費、レジャー、家屋の修理など利用者の自由です。または契約者死亡時のどちらか早い時期に一括返済しなければならないことになっています。契約者死亡の場合の返済義務は保証人または契約者の相続人が承継します。金融機関は抵当権を行使して担保物件を競売にかけて返済に充当します。大きく分けて以下の2つのタイプがあります。

- ・自治体などの公的機関が「返済の期待される生活保護」として貸し付けるもの。
- ・金融機関によるもの。

厚生労働省が、2002年12月より、都道府県社会福祉協議会を実施主体として「長期生活支援資金貸付制度」を創設し、「不動産担保型生活資金」に制度改正された。民間においても信託銀行などの金融機関により商品化がおこなわれています。ただし日本では中古住宅市場が活発でなく「ウワモノ(=家屋)は無価値」という文化が根強いので、担保価値が土地のみとされる場合が多く（従って一戸建てが主体で「マンション」などは対象とならないか、または条件が厳しい）。貸付側は、契約終了時に抵当権を行使するときの相続人や同居者とのトラブルを防ぎ、上記の満期を超えて長生きするリスクを減らすために、通常は以下のような条件を定めています。

- ・契約者単身若しくは配偶者と二人だけの居住する単独若しくは配偶者と共同所有の持ち家（従って子と同居や共同所有などは不可）
- ・契約時に契約者（及び同居配偶者の両方）が65歳以上
- ・配偶者がいる場合は配偶者が連帯保証人
- ・他に抵当権や賃借権などの設定なし
- ・推定相続人全員の事前承諾
- ・貸付金融機関若しくは提携機関への遺言信託

詳しくは銀行にお問い合わせください。

(T,K.記)