

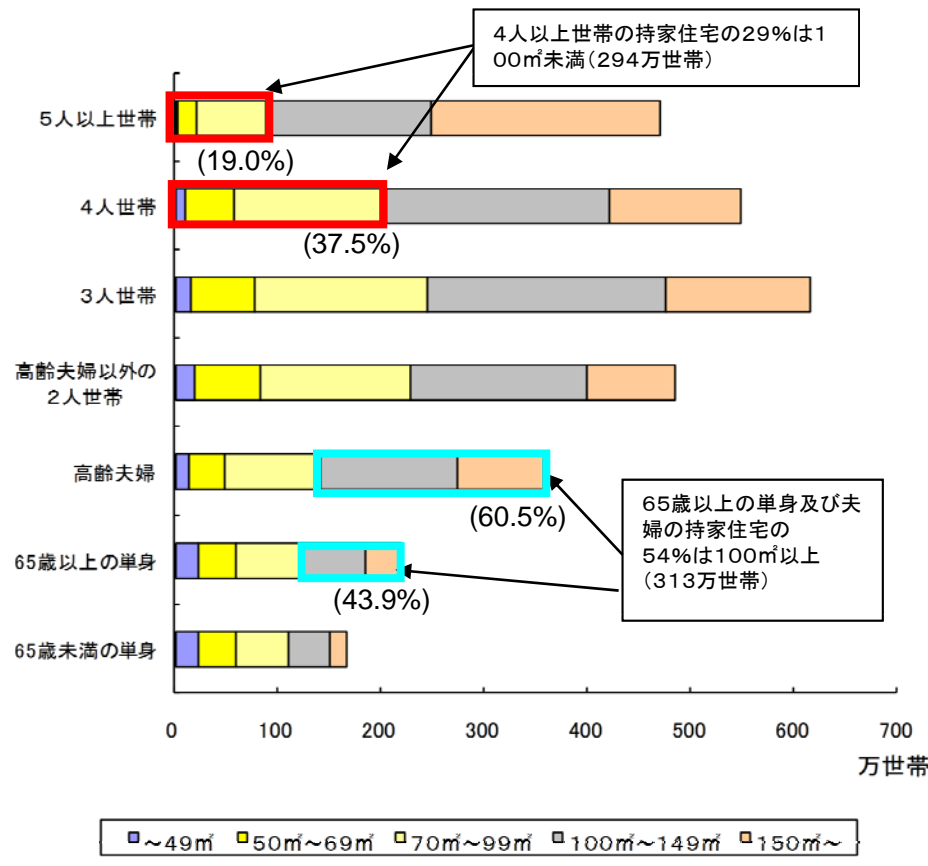
住替え、リバースモーゲージについて

国土交通省住宅局
平成22年8月30日

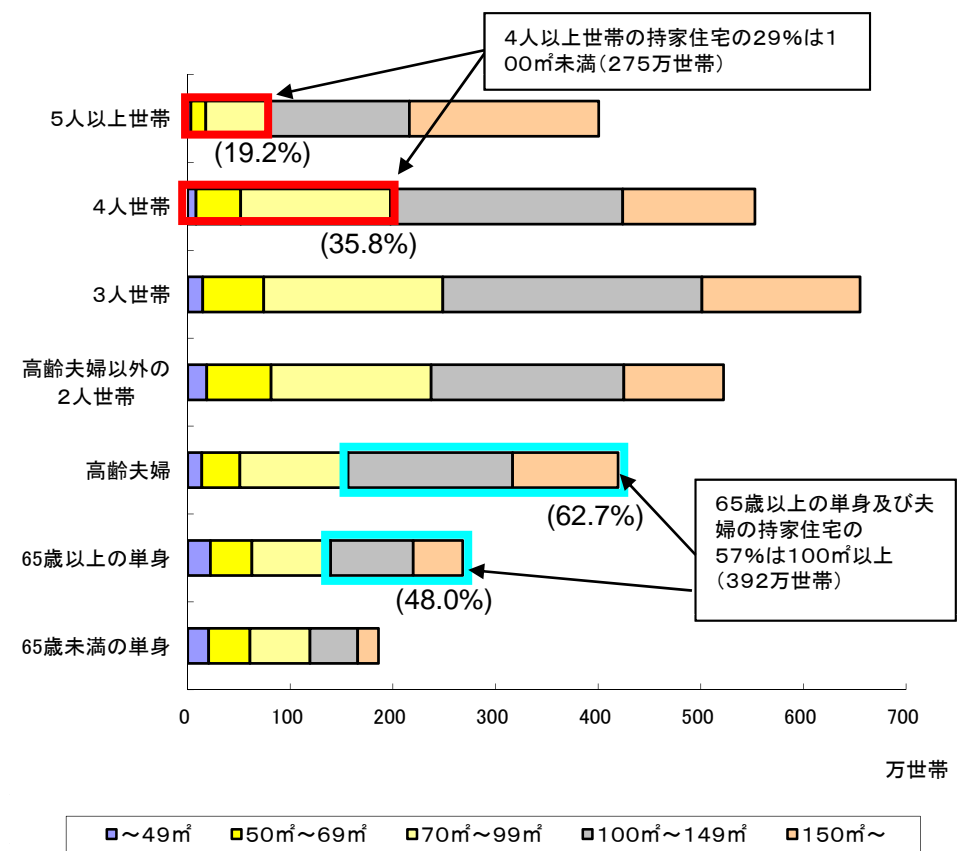
住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

- ◇世帯類型別に見ると、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約57%。
(平成15年比 +3ポイント)
- ◇一方、4人以上家族の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%。(同 ±0ポイント)
- ◇世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチが見られる。

持家世帯類型別床面積構造(平成15年)



持家世帯類型別床面積構造(平成20年)



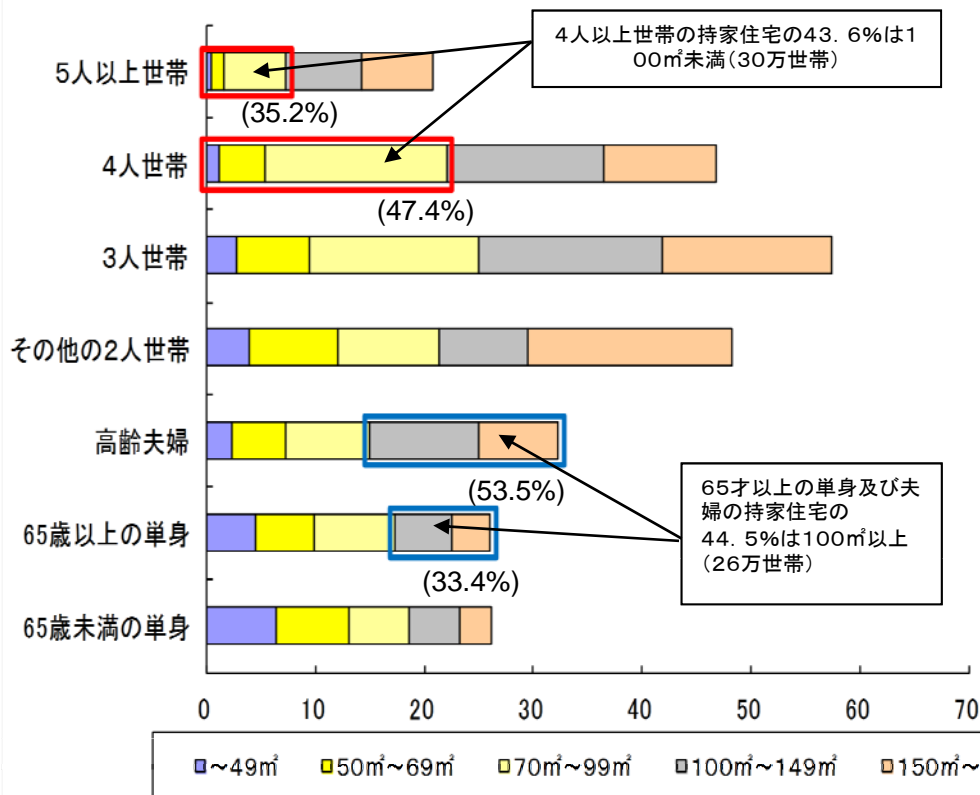
資料)住宅・土地統計調査[総務省]をもとに推計

住宅ストックとニーズのミスマッチ(東京都と秋田県の比較)

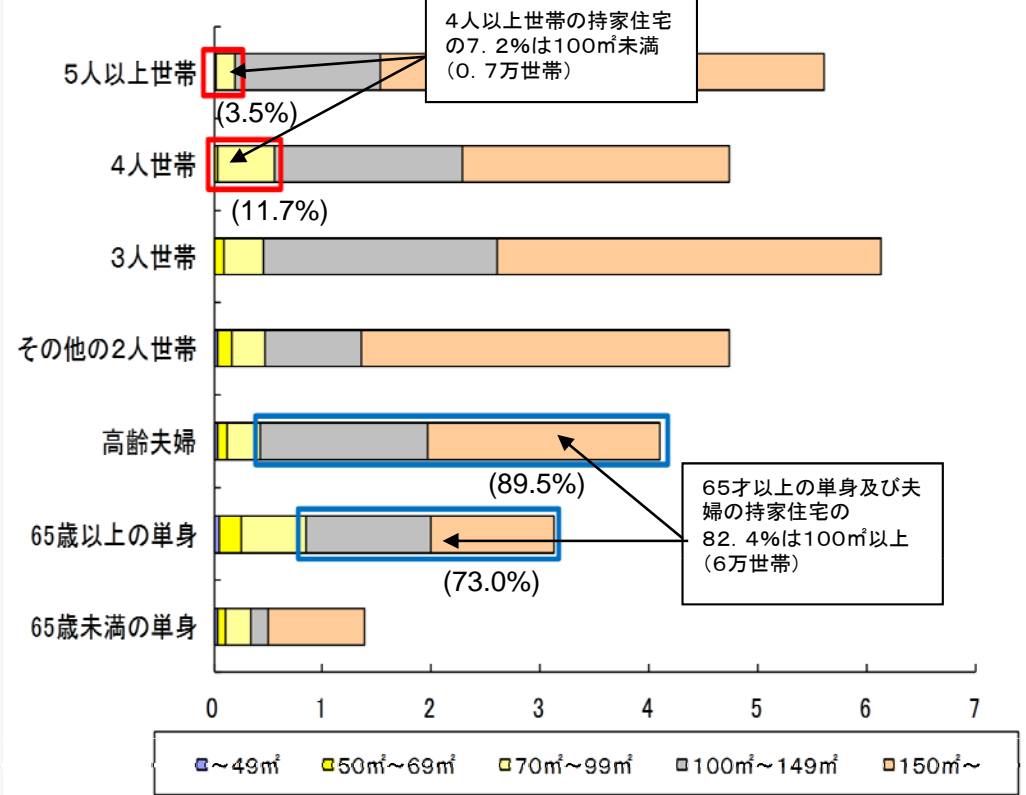
○東京都では、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は44.5%、4人以上家族の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は43.6%であり、住んでいる住宅の広さにミスマッチが見られる。

○秋田県では、多人数世帯でも比較的広い住宅に住んでおり、東京都下のような極端なミスマッチは見られないが、そのことは、高齢者世帯のほとんどが住む大規模な住宅が、多人数世帯にとっての住み替え先としてさほど魅力がないことを暗示している。

持家世帯類型別の床面積構造(平成20年)東京都



持家世帯類型別の床面積構造(平成20年)秋田県

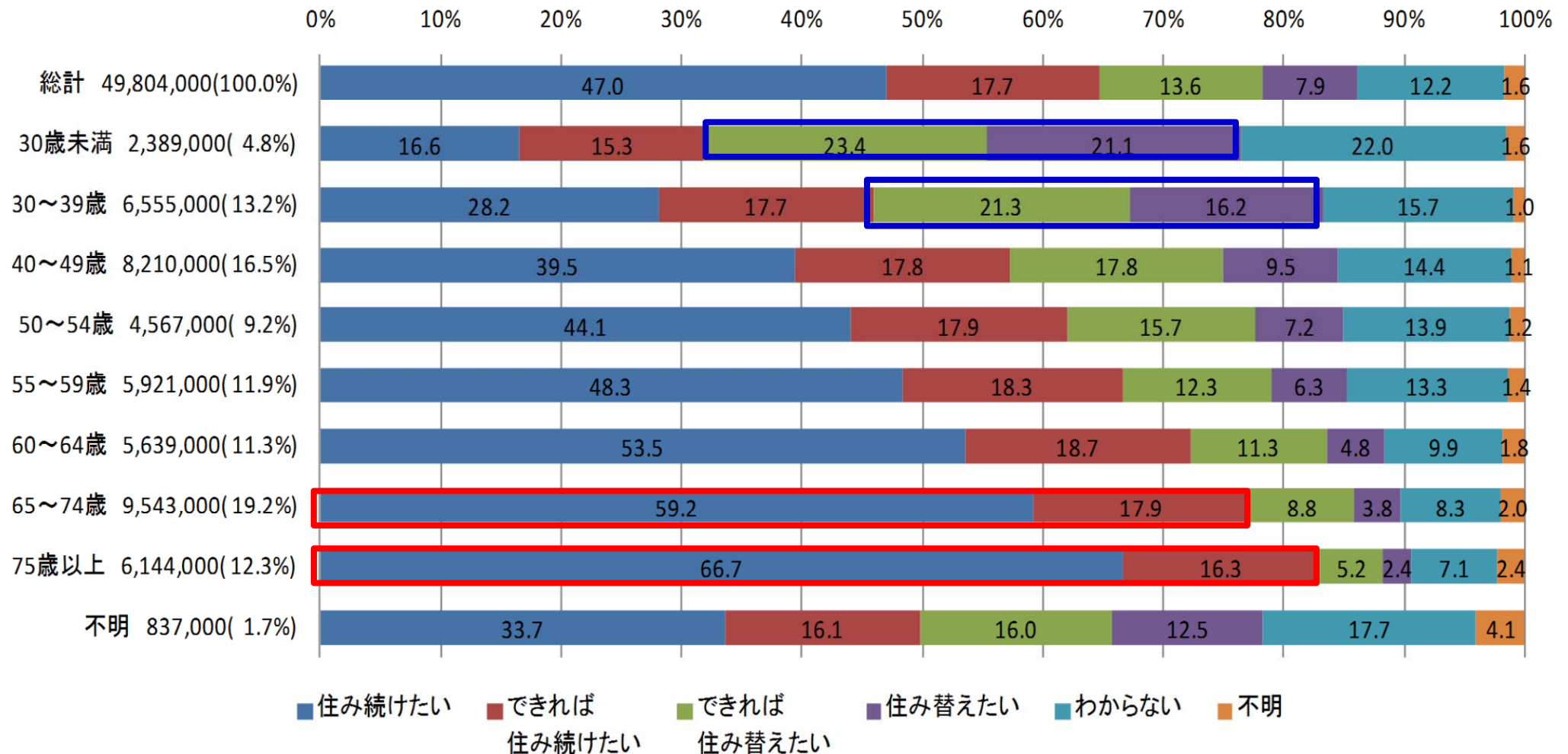


(参考) 全国ベース : 4人以上世帯の持家住宅の29%は100㎡未満(275万世帯)
 : 65歳以上の単身及び夫婦の持家住宅の57%は100㎡以上(392万世帯)

資料)住宅・土地統計調査[総務省]をもとに国土交通省推計

年代別の継続居住の意向の割合を見ると、39歳以下では「住み替えたい」と「出来れば住み替えたい」の割合が比較的高く、75歳以上では「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」が合計で80%強となっている。

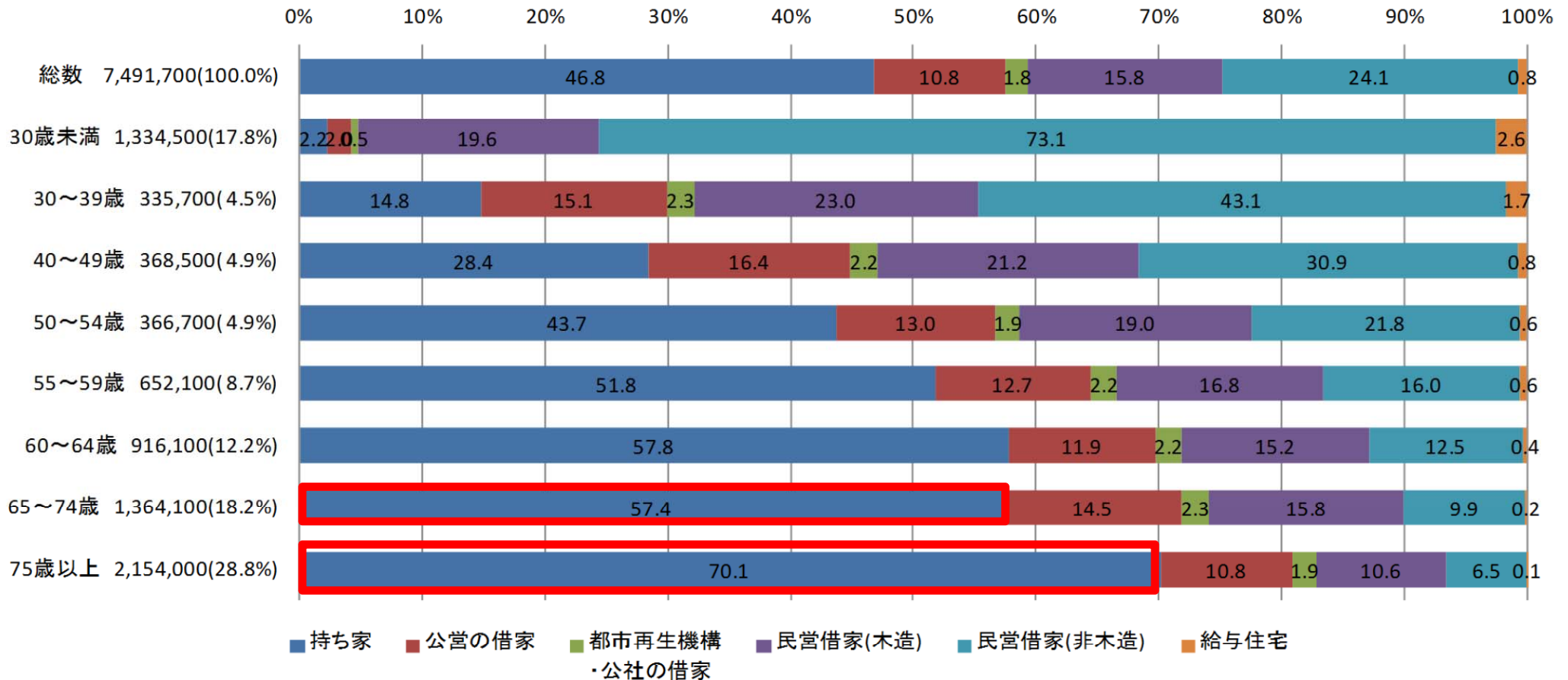
家計を主に支える者の年齢階級別に見た継続居住の意向



資料)平成20年住生活総合調査(国土交通省)

年齢階級が高くなるほど持ち家率は向上し、65～74歳で57.4%、75歳以上で70.1%となっている。

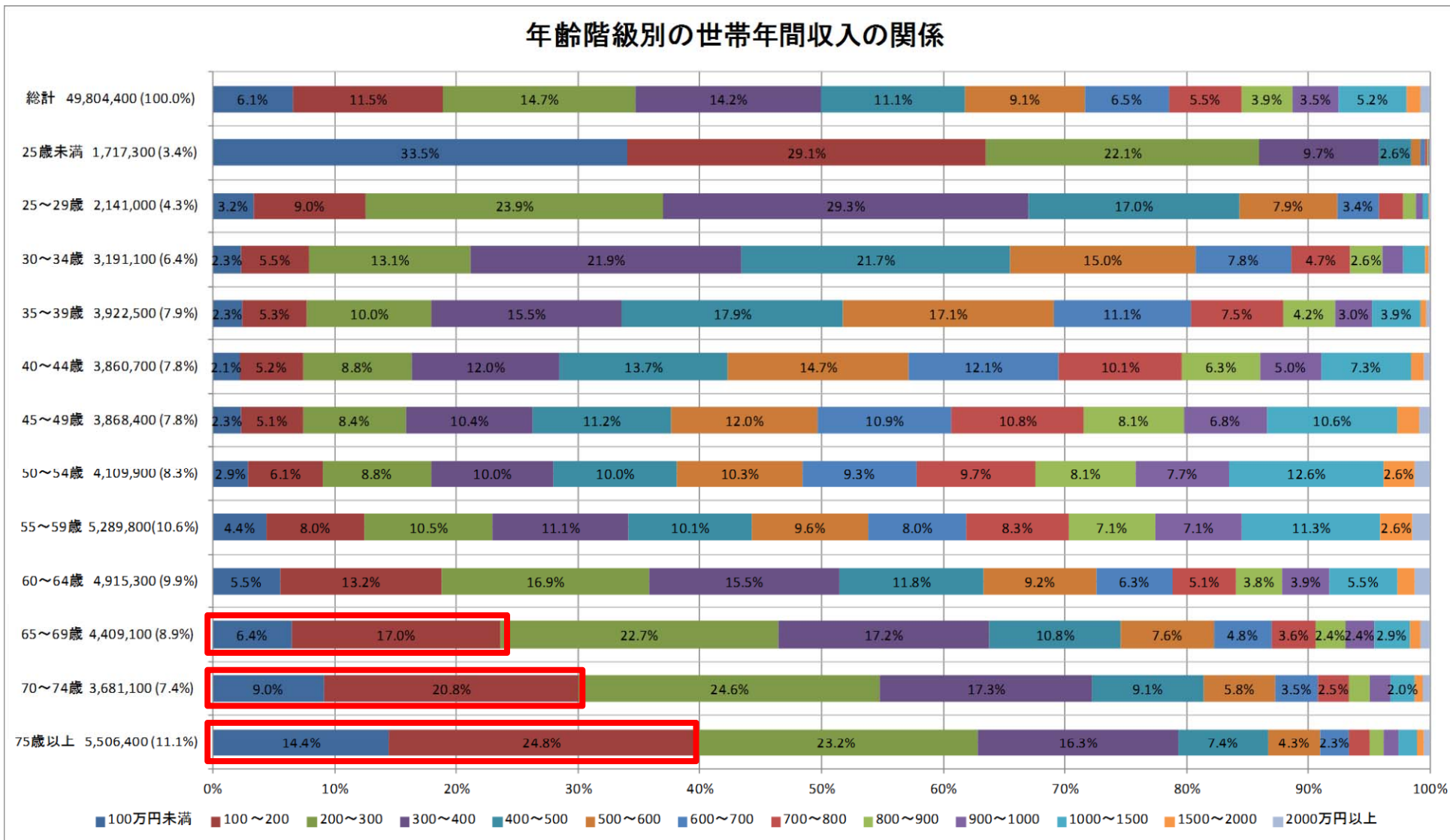
世帯年収が200万円未満の世帯における家計を主に支える者の年齢階級別にみた住宅の所有関係



資料)平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

年齢階級別の世帯年収の関係（平成20年）

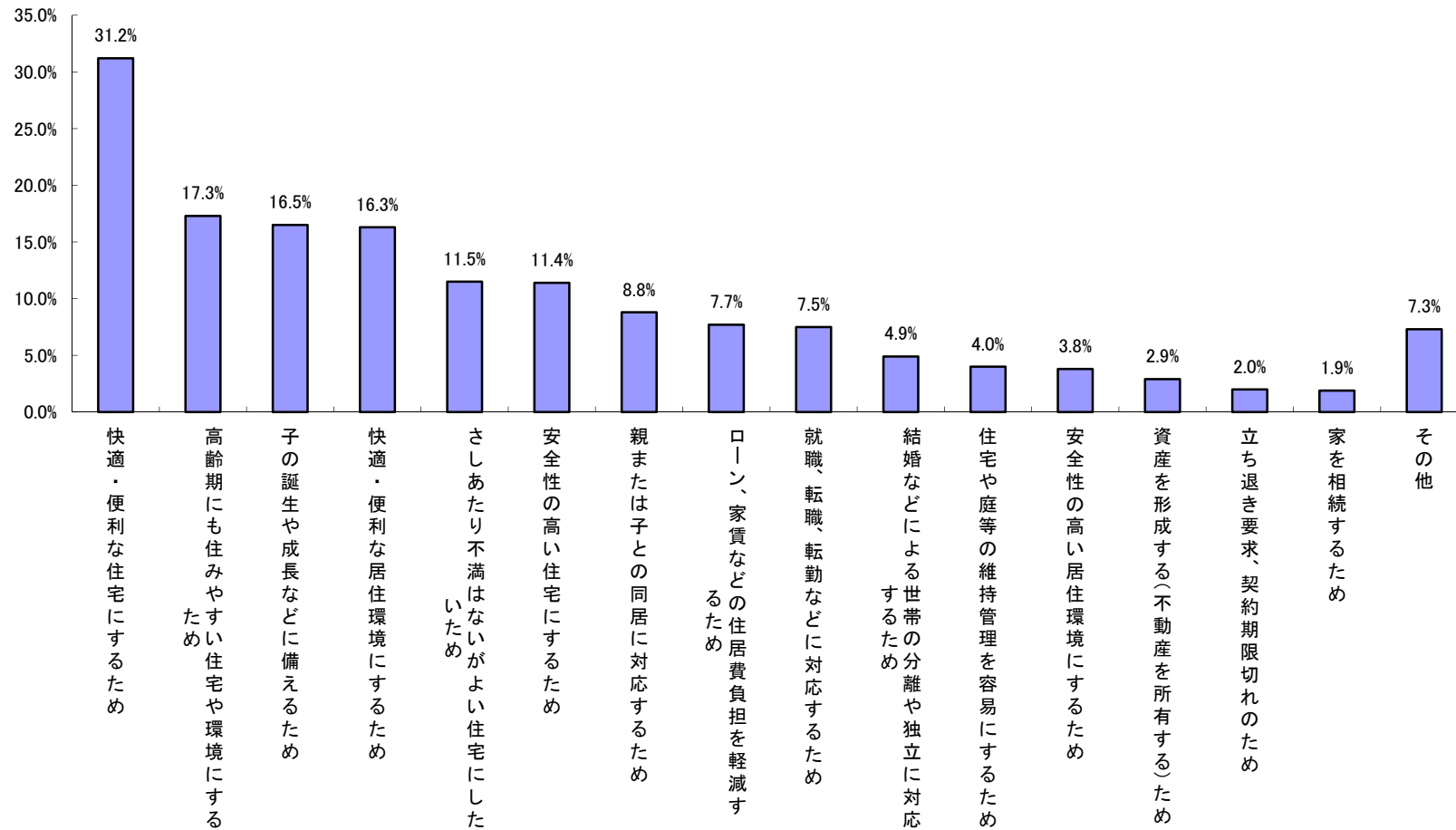
世帯年収が200万円以下の世帯の割合は、家計を主として支える者が65～69歳で約23%、70～74歳で約30%、75歳以上で約39%と年齢階級が高くなるほど高まっている。



資料)平成20年住宅・土地統計調査(総務省) ※P15に係数表を掲載

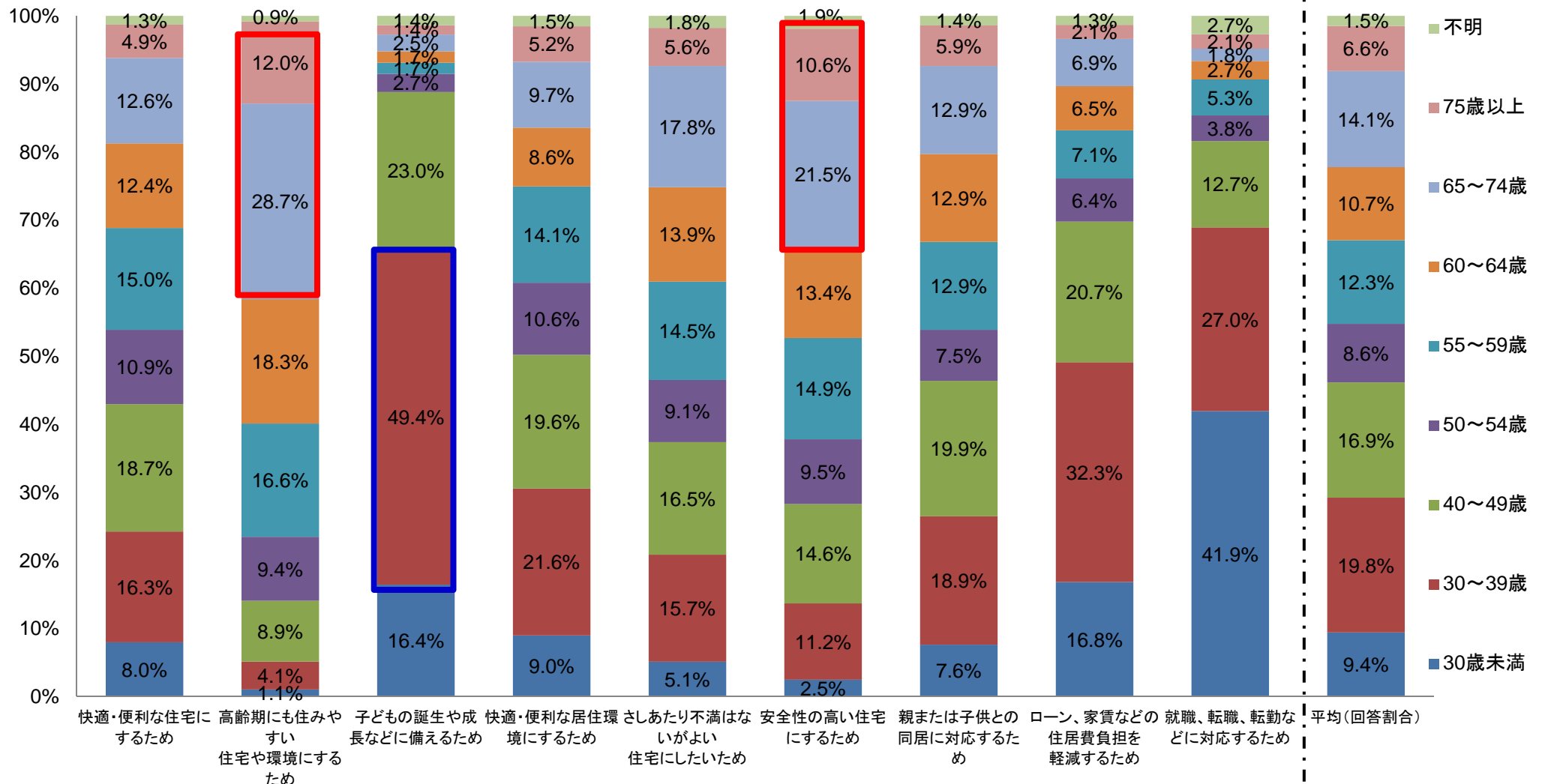
住み替え・改善の目的を見ると、「快適・便利な住宅にするため」が31.2%など、質の高い住環境へのニーズが伺える。

【住み替え・改善の目的】



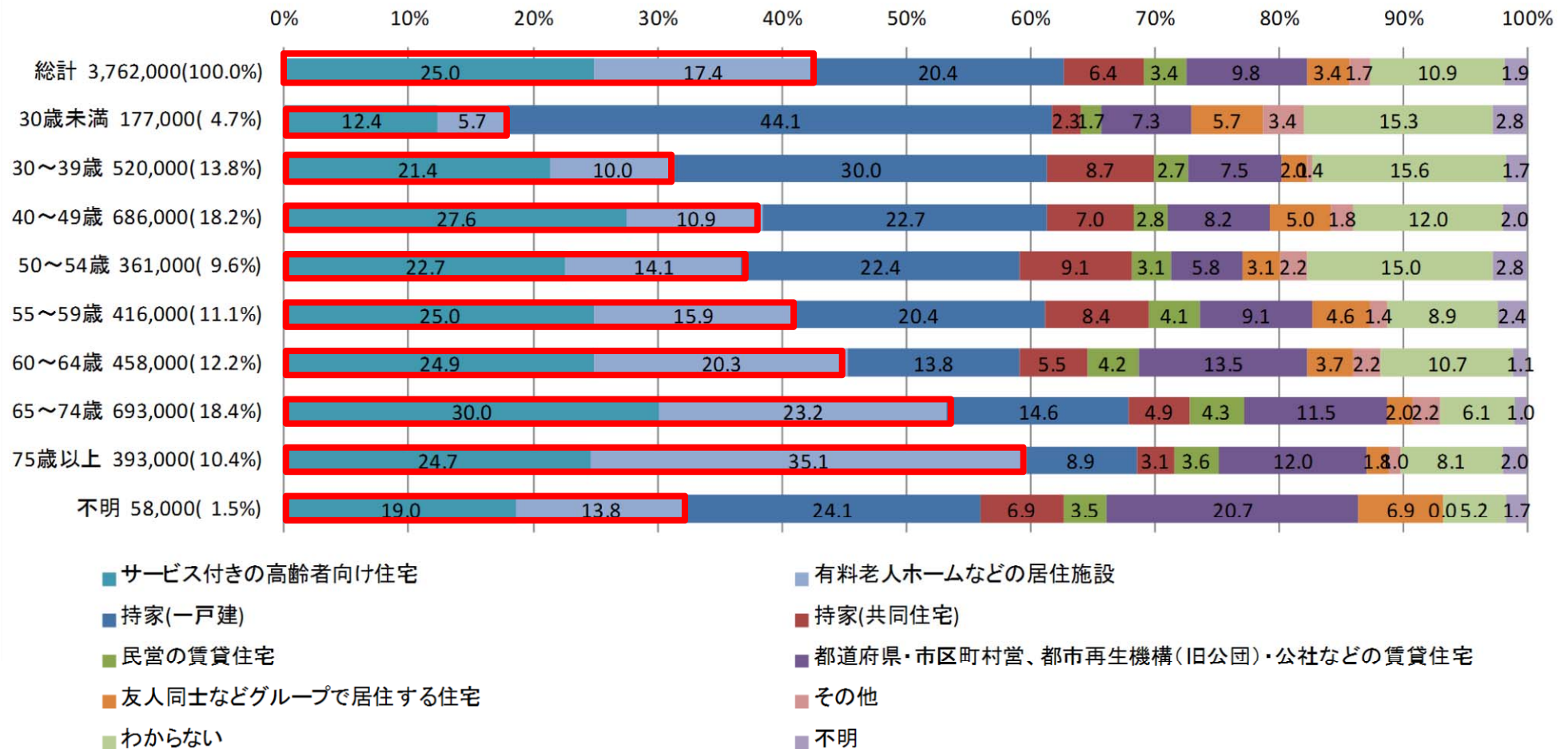
住み替え・改善の意向・計画のある世帯における住み替え・改善の目的（年齢別）

○65歳以上の高齢者世代においては、「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」（40.7%）や「安全性の高い住宅にするため」（32.1%）という目的が比較的多い。
 ○30～39歳の子育て世代においては、他世代と比較して「子どもの誕生や成長などに備えるため」（49.4%）という目的が多い。



高齢期における望ましい住み替え先として、高齢になるほどサービス付きの高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの居住施設の志向割合が大きく、65歳以上で50%を超えている。

家計を主に支える者の年齢階級別にみた高齢期における住み替え先として望ましい居住形態

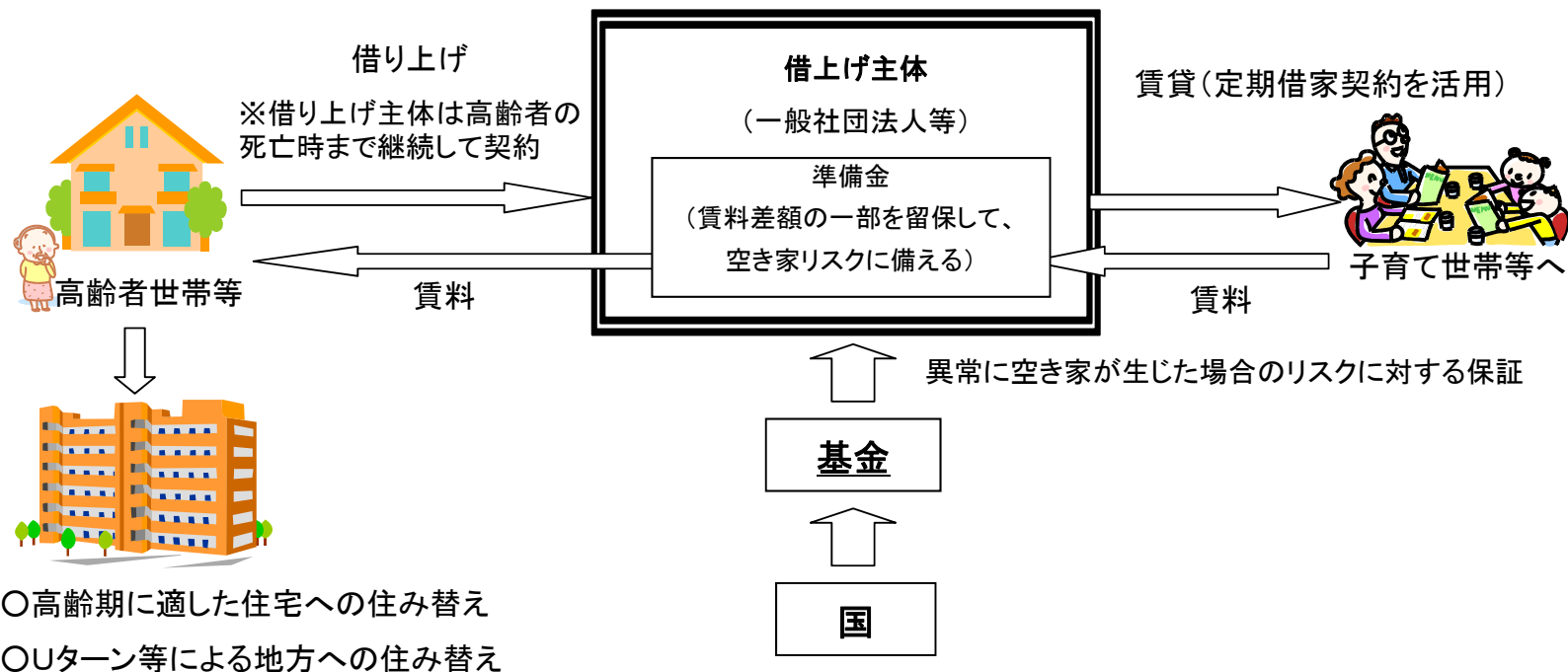


資料)平成20年住生活総合調査(国土交通省)

◇高齢者等の住み替え支援制度

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



移住・住みかえ支援機構の事業開始(平成18年10月)からの制度活用実績は、

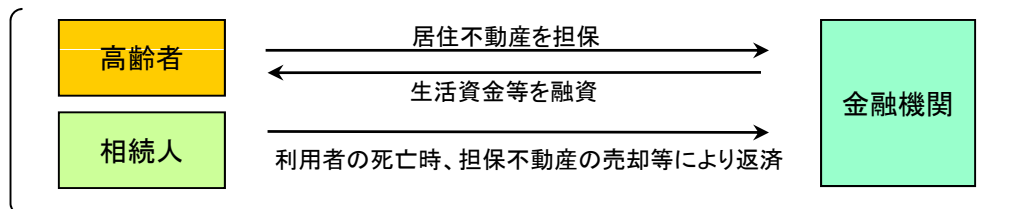
情報会員登録2,893件、制度利用申し込み334件、入居者決定192件 (平成22年8月19日現在)

公的機関、民間金融機関のプランともに徐々にではあるが取組が進んできている。

リバースモーゲージのプラン例

分類	主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額	累計
公的	武蔵野市 (S56~)	市内に1年以上居住で概ね65歳以上、福祉公社の家事援助等サービス利用者	福祉公社の在宅福祉サービス、生活費、医療費、住宅改良費等	マンションは専有面積50㎡以上、築年数13年以内 担保評価額の下限なし	土地評価額の80%以内、マンションは評価額の50%以内	116 (H22.3末) 参考①
公的	厚生労働省 〔不動産担保型生活資金貸付制度〕(H14~)	65歳以上、住民税非課税の低所得者	生活資金	戸建住宅のみ 土地評価額1,000万円以上 目安	土地評価額の70%程度 1月当たり30万円以内	800 (H21.3末) 参考①
公的	住宅金融支援機構 (H13~)	60歳以上(高齢者向け返済特例制度)	自己所有宅のバリアフリーリフォーム、耐震改修等資金	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限なし	1,000万円又はリフォーム工事費の低い額	362 (H22.3末) 参考②
民間 (公的 後援)	民間金融機関(H21~) (住宅金融支援機構による融資保険)	60歳以上	自己所有宅のリフォーム等資金	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限設定は任意	1,500万円、リフォーム工事費又は担保評価額50%の低い額	4 (H22.3末) 参考②
民間	A信託銀行(H17~)	60~83歳、三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建住宅のみ 土地評価額4,000万円以上	土地評価額の50%	260 (H22.3末)
民間	B銀行(H17~)	55~80歳、年収120万円以上、営業店から2時間以内の圏内	自由	戸建住宅、東京・神奈川・千葉・埼玉のマンション 土地評価額、マンション評価額1,000万円以上目安	戸建住宅は土地評価額80%(マンションは50%)以内 500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内	1,617 (H22.3末)
民間	C銀行(H21~)	60~85歳、当面、前橋・高崎両市の居住者	自由	戸建住宅のみ 担保評価額の下限なし	土地評価額の60%以内 1億円以内	0 (H22.3末)

※ リバースモーゲージの仕組み

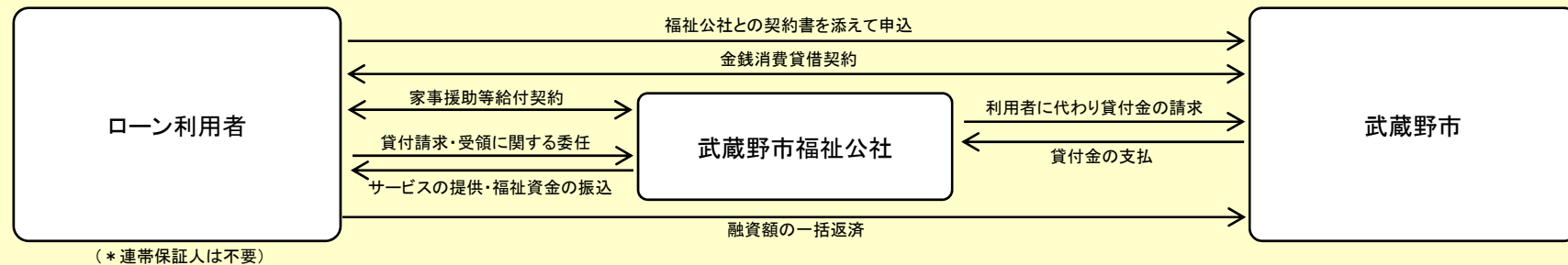


【参考①】各種リバースモーゲージの概要

福祉資金貸付制度(武蔵野市)

福祉公社と在宅福祉サービス契約を締結した者が、市と金銭消費貸借契約をすることにより不動産を担保にした融資が行われ、福祉公社の在宅福祉サービスに要した利用金額を市が融資するもの。また、契約者は有償サービス利用料の他に、生活費や医療費、住宅改良費等の融資を受けることができる(昭和56年度から実施)。

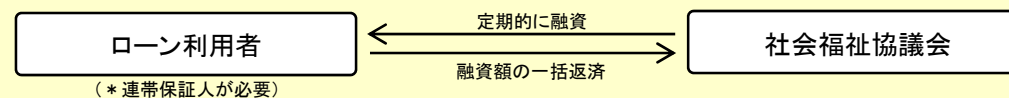
実施主体	武蔵野市・武蔵野市福祉公社	融資限度額	土地の評価額の80%以内、マンション(※)の評価額の50%以内(※専有面積50㎡以上、築年数13年以内)
融資対象者	市内に1年以上居住で、概ね65歳以上、福祉公社の在宅福祉サービス等利用者	金利	5%上限をとして長期プライムレートを参考に設定1.65%(平成22年度)
融資対象	福祉公社の在宅福祉サービス、生活費(1人月額8万円以内)、医療費(月額70万円以内)、住宅改良費(1件100万円程度)等	償還期間	融資対象者の死亡時まで



不動産担保型生活資金貸付制度(厚生労働省)

低所得の高齢者世帯のうち一定の居住用不動産を有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する場合に、当該不動産を担保として生活資金を融資することにより、その世帯の自立を支援するもの(平成14年度から実施)。

実施主体	都道府県社会福祉協議会(申込窓口は市町村社会福祉協議会)	融資限度額	1月当たり30万円以内の額 担保不動産(土地)の評価額の70%以内
融資対象者	満65歳以上 市町村民税の非課税世帯程度の世帯であること	金利	3%又は長期プライムレートの低い率(1.60%)※H22.4.1時点
融資対象	生活資金	償還期間	融資対象者の死亡時まで



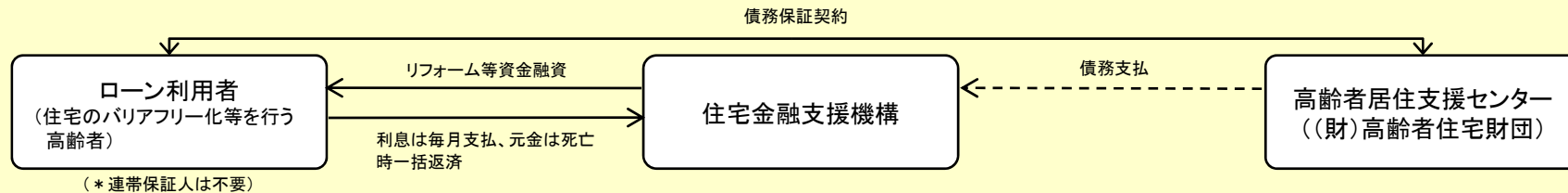
【参考②】各種リバースモーゲージの概要

高齢者向け返済特例制度（住宅金融支援機構）

高齢者による持ち家のバリアフリーリフォームや耐震改修、マンション建替え等を支援するため、生存時は毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済することにより、フローの収入の少ない高齢者が融資を受けられるように、特別な償還方法による融資を行うもの（平成13年度から実施）。

実施主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
融資対象	【リフォーム融資】バリアフリーリフォーム、耐震改修、マンション共用部分改良 【取得資金】マンション建替え等

融資限度額	1,000万円（高齢者居住支援センターの保証が必要）
金利	2.68%（耐震改修する場合は2.48%）※H22.8.4時点
償還期間	融資対象者の死亡時まで

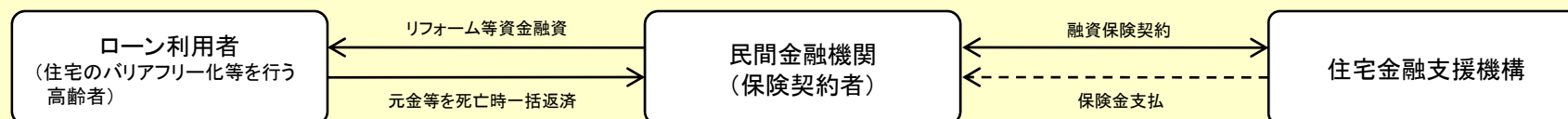


住宅融資保険制度（住宅金融支援機構）

民間金融機関による住宅リフォーム等資金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の対象とするもの（平成21年度から実施）。償還方法は、①毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済、②死亡時に元利金を一括返済、のいずれかによる。

実施主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
資金使途	自ら居住する住宅のリフォーム資金 (公的家賃保証が付された住宅借上制度を利用する場合は本要件は課さない)
填補率	10割

保険の対象となる額（要件を全て満たすこと）	
①	1,500万円以内
②	リフォーム等工事費の100%以内
③	担保不動産（土地・建物）の評価額の50%以内



リバースモーゲージの普及に当たっては、担保割れリスク(三大リスク)等の課題が存在する。

事業者に関するもの

○ 担保割れリスク(三大リスク)が存在する。

① 不動産価格下落リスク

不動産価格が予想を上回って下落することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク

② 金利上昇リスク

金利が予想を上回って上昇し、利息を含めた融資総額が増加することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク

③ 長生きリスク

利用者が予想を上回って長生きすることにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク

商品プランに関するもの

- 担保評価は土地部分に依存する面が大きく、戸建て住宅のみを融資対象とするものが多い。(建物部分の評価が大部分を占めるマンションは対象外となるケースが多い。)
- 円滑な担保売却が見込める都市部の住宅に限定される傾向がある。

利用者に関するもの

- 「資産はできるだけ子孫に残したい」とする高齢者の意識が依然として根強い(55%^(※1))。
- 一般的にリバースモーゲージに対する認知度が低い(「知っている」25.5%^(※2))。
- 利用者は高齢者が大半であるため、商品情報が複雑で理解しづらい。

※1 内閣府『平成18年度 高齢社会白書』 ※2 内閣府『平成17年度 年次経済財政報告』

新成長戦略 ～「元気な日本」復活のシナリオ～ (平成22年6月18日閣議決定)(抄)

～ストック重視の住宅政策への転換～

【2020年までの目標】

『中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増』

『耐震性が不十分な住宅割合を5%に』

(中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

また、「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。このため、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、[リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る](#)。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。

これらを通じて、2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

国土交通省成長戦略 (平成22年5月17日)(抄)

Ⅲ 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

2. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保 ～少子高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～

1) 将来目指す姿、あるべき姿

＜戦略目標：2020年目途＞

・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み(3～5%)とする。

2) 課題に対応した政策案

早期に実現を目指すもの(平成23年度概算要求を含む。)

医療・介護などのサービスと一体となった住宅の供給を促進するため、民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の法律上位置づけを明確化し、その供給支援や適切な運営の確保を図る。具体的には、将来にわたって適切なサービスが行われるよう、サービス付き高齢者賃貸住宅登録制度等の導入や、事業者に対するファイナンスの確保(高齢者向け賃貸住宅融資など)、[持家からの住替え支援\(住替えの際の一時金等へのリバースモーゲージの拡充\)](#)などを行う。

(参考)年齢階級別の世帯年収の関係(平成20年) 係数表(P5の諸元データ)

年齢	年収(万円)	年収(万円)													
		100未満	100~200	200~300	300~400	400~500	500~600	600~700	700~800	800~900	900~1000	1000~1500	1500~2000	2000以上	不詳
総計	49,804,400 (100.0%)	6.1%	11.5%	14.7%	14.2%	11.1%	9.1%	6.5%	5.5%	3.9%	3.5%	5.2%	1.1%	0.7%	6.8%
25歳未満	1,717,300 (3.4%)	33.5%	29.1%	22.1%	9.7%	2.6%	0.7%	0.4%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	1.5%
25~29歳	2,141,000 (4.3%)	3.2%	9.0%	23.9%	29.3%	17.0%	7.9%	3.4%	1.9%	1.0%	0.6%	0.5%	0.1%	0.0%	2.2%
30~34歳	3,191,100 (6.4%)	2.3%	5.5%	13.1%	21.9%	21.7%	15.0%	7.8%	4.7%	2.6%	1.7%	1.8%	0.2%	0.1%	1.7%
35~39歳	3,922,500 (7.9%)	2.3%	5.3%	10.0%	15.5%	17.9%	17.1%	11.1%	7.5%	4.2%	3.0%	3.9%	0.5%	0.3%	1.3%
40~44歳	3,860,700 (7.8%)	2.1%	5.2%	8.8%	12.0%	13.7%	14.7%	12.1%	10.1%	6.3%	5.0%	7.3%	1.0%	0.5%	1.1%
45~49歳	3,868,400 (7.8%)	2.3%	5.1%	8.4%	10.4%	11.2%	12.0%	10.9%	10.8%	8.1%	6.8%	10.6%	1.8%	0.9%	0.8%
50~54歳	4,109,900 (8.3%)	2.9%	6.1%	8.8%	10.0%	10.0%	10.3%	9.3%	9.7%	8.1%	7.7%	12.6%	2.6%	1.3%	0.7%
55~59歳	5,289,800 (10.6%)	4.4%	8.0%	10.5%	11.1%	10.1%	9.6%	8.0%	8.3%	7.1%	7.1%	11.3%	2.6%	1.4%	0.6%
60~64歳	4,915,300 (9.9%)	5.5%	13.2%	16.9%	15.5%	11.8%	9.2%	6.3%	5.1%	3.8%	3.9%	5.5%	1.5%	1.2%	0.6%
65~69歳	4,409,100 (8.9%)	6.4%	17.0%	22.7%	17.2%	10.8%	7.6%	4.8%	3.6%	2.4%	2.4%	2.9%	0.9%	0.8%	0.5%
70~74歳	3,681,100 (7.4%)	9.0%	20.8%	24.6%	17.3%	9.1%	5.8%	3.5%	2.5%	1.7%	1.7%	2.0%	0.6%	0.6%	0.6%
75歳以上	5,506,400 (11.1%)	14.4%	24.8%	23.2%	16.3%	7.4%	4.3%	2.3%	1.7%	1.2%	1.2%	1.5%	0.5%	0.5%	0.7%
不詳	3,191,900 (6.4%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—