

リバースモーゲージ制度に係る検討会資料(現状における各制度比較と可能性について)

①リバースモーゲージ(不動産抵当)金融の種類

貸出/立替総額	用途			実行方法			返済の有無		コメント
	自由	特定工事代	積立金等	一括交付	年金払	毎(隔)月賦	想定せず	有/無(自由)	
概ね1000万円超	○A	○	×	○A	○	×	○A	×	金融機関取扱あり
300~1000万円	○	○B	△	○B	○	△	○B	△	消極取扱い 金融支援機構課題
数10~300万円	△	○	○C	○	×	○C	—	○C	現状では対応商品無 《網掛:事業対象》

(摘要: ○-マンションでのニーズ有、△-検討はできるがあまり想定されない、×-現実的に対応できない)

A: 一般的なリバースモーゲージ商品 B: 住宅金融支援機構で検討が開始されたスキーム C: 今回検討対象とした枠組み案

②融資/立替、担保設定を行う際のコスト(概算、人件費を含む)

(万円)

主体	金融機関	公的機関等	事業会社	管理組合
契約締結(印紙含)	2.0~3.0	1.5~2.0	3.0~5.0	0.5~1.0
担保設定(1000万)	10.0程度	同左?	10.0程度	***
担保設定(500万)	7.0~8.0	同左?	7.0~8.0	5.0程度
担保設定(300万)	5.0程度	同左?	5.0程度	4.5程度
実査費用	3.0程度	同左?	?	数千円
1回の実行	0.5程度	?	0.0~0.2	0.0
事務管理/件・年	1.0程度	請求?	2.0程度	~0.3程度
担保再評価	要、3年ごと	同左?	適宜	謄本のみ
合計(300実行時)	10.0~14.0	8.0~12.0?	10.0~12.0	5.0~7.0

③リバースモーゲージ制度実行主体別特性(枠組み、個々の組合員との関係)

下表マーク:◎ー現状で積極対応、○ー対応可能性大、△ー可能だが消極対応が見込まれる、×ー対応不可

貸出/立替主体		① 管理組合(法人)	② 一般金融機関	③ 公的機関等	④ デベロッパー等	⑤ 工事会社	⑥ 管理会社
金額 (ロット、 戸あたり)	大口A	×	◎	△	○	△	△
	中間B	△	△	○	○(※)	△	○
	小口C	○	×	△	△(※)	○(※)	○
実行方法	一括	△	○	○	○(※)	○(※)	○
	分割(少)	○	○	○	△(※)	△(※)	○
	保証	—	△	○	×	×	△
	代理	—	—	○	—	—	—
	月払	○	×	×	—	—	○
期間	期限無	○	○	○	×	×	○
	5年程度	○	○	○	○	○	○
	短期	○	○	×	○	○	○
実行コスト 管理コスト	一括	少	中~大	中	少	少	中
	月払	少	大(極大)	(注1)	少~中(※)	少~中(※)	少
入金方法		延納(猶予)/立替	口座振込	振込・代払	代払	代払	代払
返済	売却	○	○	○	×(引継ぎ)	×(引継ぎ)	○
	随時一括	○	○	○	△	△	○
	随時	○	△	△	×	×	○
	分割	△	○	○	○(月次)	○(月次)	○
実行時の個別送金		不要	要	要	発生なし	発生なし	不要
利用手続		簡便	煩雑	煩雑?	簡便	簡便	簡便?
資金用途確認		不要	不能(要?)	不能	不要	不要	不要

想定金利(利鞘・残高に対し)	1%前後	(大口)1~2% (小口)5~7%	金利:3%前後? 保証:0.2%程度	工事代金等に包含	工事代金等に包含	1~3% +調達コスト
修繕積立金等の月額	減額	同額	同額	同額	同額	減額
担保管理	要(容易)	要(負担大)	要または委託	不要	不要	要(容易)
継承(親族等)	○(容易)	△	△	考慮対象外	考慮対象外	○
財源(主体の)	留保金(手許)	運用金(事業)	運用金(事業)	売掛金	売掛金	資金調達要
個人の信用状況把握	容易	困難	困難	実施なし	実施なし	容易
同(管理組合にて)	容易(同上)	不能	不能	不要	不要	△(開示次第)
組合の信用リスク	有(少)	無	無	無	無	無(?)
担保の他債権への 充当(組合)	可能	不能(注2)	不能(注2)	不能	不能	不能
課題点、その他	<ul style="list-style-type: none"> ・与信取引の管理能力(外部者の継続的支援要) =管理士等の関与機会増加 ・利用(者数)限度の把握 ・公平性の確保(=利率?) ・修繕積立金残高が多い時点では、一種の資金運用対象となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・小口の場合で事務が煩雑な場合の取引コストの吸収(カードローンのイメージ) ・用途を限定した場合の管理方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅金融支援機構の制度を想定 ・個別融資実行の場合の事務作業方法 ・保証、代理貸しの場合、窓口、貸出主体の選択 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定のプロジェクト、工事に対する与信しかできない。(長期計画には不向き) ・長期、期限無での対応は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定のプロジェクト、工事に対する与信しかできない。(長期計画には不向き) ・長期、期限無での対応は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・与信事業取扱い能力(組合と同じ課題) ・収納管理事務と一体とすれば管理組合が主体の場合と同対応が可能 ・業務委託契約においての力関係逆転の恐れ(工事契約、リプレース検討などで重大な障害)

注記等: ※ー リース契約を含む

(注1)ー 主体として関与はできないが、保証取引の対象とすることは可能

(注2)ー 管理組合が与信主体になり保証を付与するのであれば、対象与信額比余剰部分は充当可能

以上より:管理組合として最も有利と考えられる方法は、管理組合が主体となって運営し、住宅金融支援機構等がその保証が付加される形
⇒これを住宅支援機構等が行っている検討課題に含めてほしい。(一つの目的)