

住宅金融支援機構の「住宅融資保険制度」のイメージ



リバースモーゲージの担保割れ回避へ新保険

高齢者の住宅改修を後押し

住宅金融支援機構が銀行向けに提供

国土交通省は、高齢者の住宅改修を促進する施策として、住宅改修資金を対象に、担保となる住宅・不動産価格の下落リスクを金融機関が回避できる保険制度を創設する。住宅金融支援機構の「住宅融資保険制度」を拡充するもので、来年度予算に向けた概算要求で66億円を盛り込んだ。

新設する保険は、高齢者の資金が対象。住宅年齢者が居住する住宅や金融支援機構が民間金融機関向けに実施している「住宅融資保険制度」の死亡、転居、相続などによって契約が終了した時に担保不動産を処分して充当する「リバースモーゲージ」の仕組みを使った住宅改修の追加する。

リバースモーゲージは、現金収入が少ない高齢者が、自身が保有している不動産を担保にして、年金のような形で毎月の生活資金を受け、住み慣れた自宅を手放さずに老後の生活資金を受け取れるため、高齢者が安心して暮らすための手段として広まりつつある。潜在的なニーズも高いと言われている。

このため金融機関は、担保割れのリスクを回避する手段として、融資金額を縮小したり、期間途中で融資をストップしたりしているのが現状。結果として、リスクは高齢者がかぶる形となり、利用する高齢者も完全には安心できていない。

創設する保険は、担保となる住宅・不動産の評価額が下がった場合、損害分を補填し、金融機関が債権を確実に回収できるようにすることで、「リバースモーゲージ」の普及を促す。

- ① 本人の長寿化
- ② 不動産価格低下

制度が住宅業界に与える影響

- ① 高齢者の住宅改修投資が増大する
- ② 良質リフォーム改修の市場がふくらむ
- ③ 質の高い住宅ストックが増える

進していくのが狙い。

改修内容に条件

- 対象は、高齢者が行う住宅改修のうち、
- ① パリアフリー化
- ② 耐震化
- ③ 省エネ化

など、一定の基準・条件を満たす良質な住宅ストックを形成するための改修工事に対する融資に限定する。

保険は、住宅金融支援機構がリバースモーゲージを提供する金融機関に提供する。保険料は検討中だが、金融機関の負担を抑えるため、国交省は来年度予算の概算要求で、機構への追加出資金として66億円を盛り込んだ。