

リバースモーゲージ協議会設立趣意書

少子高齢化への対応は団塊世代が75才以上になる2025年問題が緊急課題である。各方面からの施策が検討され実施されてきているところであるが、高齢化に対応した金融サービスの向上が重要な観点である。近年再び注目されているのが「リバースモーゲージ（以下「RM」という）」である。

RMとは自宅を担保にしつつも、自宅に住み続けながら金融機関から融資を受ける事が出来、返済は、借入人の死後に担保としていた自宅を売却することで行う高齢者向けのローンである。

しかし、RMの借入人やその推定相続人は、①長生きリスク、②金利上昇リスク、③担保不動産価値下落リスクと呼ばれる3つの大きな担保割れリスクがある。

このRMのリスクを官民でどのように分担するかという事がこの仕組みを有効に活用していく上での大きな論点であろう。

RMを扱う金融機関も増えており商品内容も改善が続いてはいる。しかし各金融機関に自助努力に任せているだけでは限界がある。そこで各金融機関、不動産管理会社、介護事業会社、関係官庁、政治家、NPO等で課題解決に取り組む「RM協議会」の設立を提案する。

RM協議会では借入人側が引き受ける長生きリスクについては、解決策として「不動産の寄付を前提としたRM」を軸とする「機構」を立ちあげる「相互支援機構構想」実現に向けて、別添企画概要書による調査、結果検討後必要事項に対して自民党調査会に陳情、議員連盟の設置を要望し、議員立法による「相互支援機構基本法」制定を目指し活動する。

ここで「相互支援機構構想」の概要は高齢者が契約期間内に死亡した場合不動産を「機構」が寄付を受けて、金融機関と清算後、市場で売却し、譲渡税軽減措置を受けて、別途設置する「相互支援基金」に積み立て、期間超えて長生きした高齢者に、エンドレスで年間数百万（地域差はある）支給する仕組みである。

金利上昇リスクは、主に金融機関が引き受けて、デリバティブ等活用してヘッジする。

地価下落リスクを公的機関が保険の形で引き受けることも議論したい。

RMを本格的展開するには、一致団結して、持てる力を相乗的に発揮、解決する共同ベース、プラットホームの結成が欠かせない。「RM協議会」の設立を呼び掛けたい。

平成27年12月吉日

RM協議会立ち上げ準備会幹事

幹事大和ハウス工業 鈴木哲雄 佐藤浩

幹事NPO千代田マンション交流会九十九雅博

(順不同)