

高齢者向けのローンとして注目が高まりつつあるリバースモーゲージ。今回は住宅金融支援機構の住宅融資保険付「リバースモーゲージ型住宅ローン」をいち早く導入したフロントランナーりそな銀行において、最も実績を上げている北浜ローンプラザ(大阪府大阪府中央区)さまに、現場の実情などについてお話を伺いました。

リバースモーゲージ型住宅ローン最前線！ ～りそな銀行北浜ローンプラザの挑戦～



りそな銀行
北浜ローンプラザ部長
渡邊 昌嗣
(わたなべ まさし)

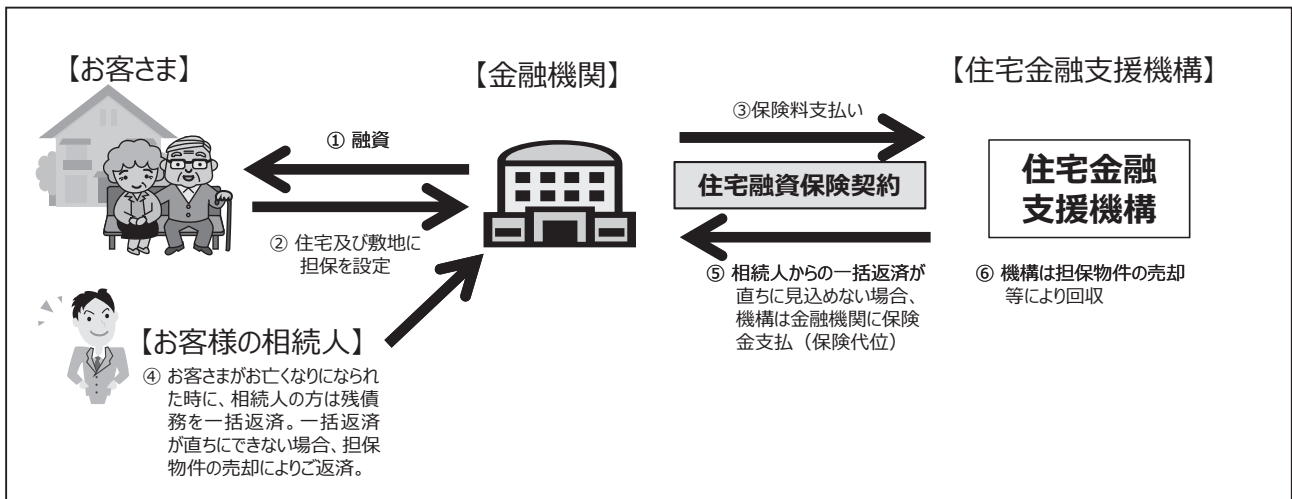
1990年4月 りそな銀行(旧大和銀行) 入行。本店不動産部、ローン事業部、茨木ローンセンター長、学園前住宅ローンセンター長等を経て2014年4月より現職。

リバースモーゲージ型住宅ローン「あんしん革命」に取り組むことになったきっかけを教えてください。

【りそな銀行「あんしん革命」について】

「あんしん革命」は、60歳以上のシニア世代を対象とした住宅金融支援機構の住宅融資保険付の「リバースモーゲージ型住宅ローン」で、ご自身がお住まいになるご自宅を担保として、住宅の新築・購入資金やリフォーム資金ニーズにお応えできる商品で

図1 住宅金融支援機構の住宅融資保険付「リバースモーゲージ型住宅ローン」のしくみ





す。住宅資金に特化した「住宅ローン商品」で、ご自宅をお持ちの方のみならずお持ちでない方でもご利用いただくことが可能です。

リバースモーゲージを取り扱う金融機関は増えて

いますが、取扱地域が限定されたり、不動産評価額が一定以上の高額物件に限定されるなど富裕層向けの商品が多い中、「あんしん革命」は不動産評価額の下限設定もなく当行全店で取り扱いが可能であるなど、ご利用しやすい商品設計となっています。

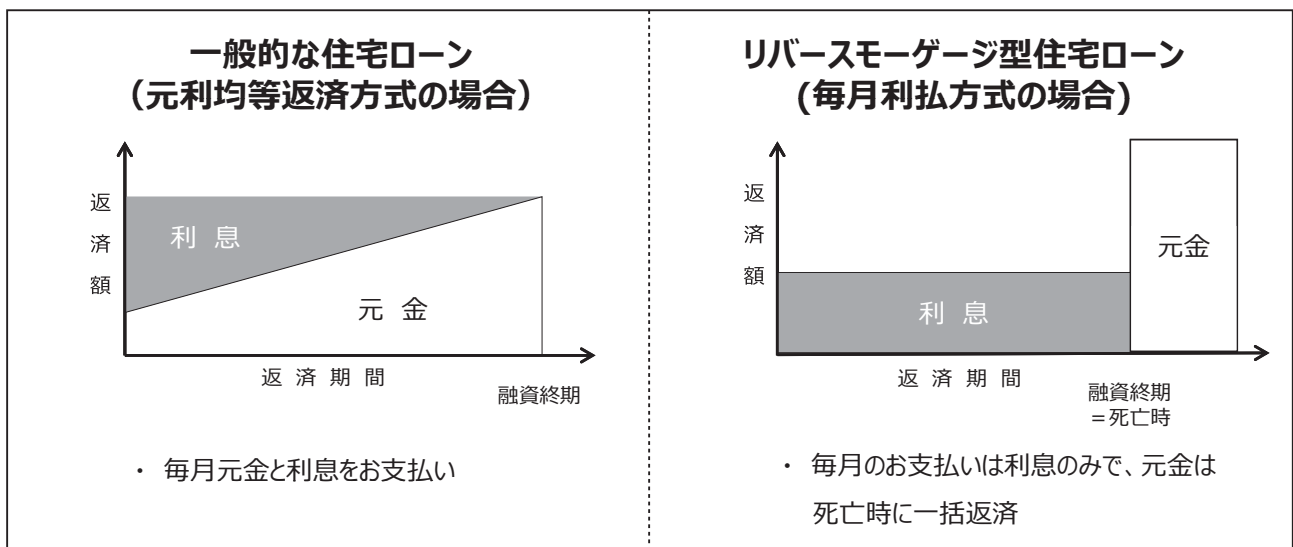
また、住宅ローンだけでなく、信託併営の当行ならではの将来におけるサポート、たとえば、遺言信託・教育資金贈与信託等、相続や資産承継、不動産仲介による物件の売却等が可能です。

【住まいを巡る変化】

私は主にリテール分野での業務経験が長く、特に住宅ローン分野に長年携わる中で、様々な時代の流れを目の当たりにしてきました。

「夢のマイホーム」、「夢の生活」を実現するという一生に一度あるかないかの住宅購入に関して、今までは「現役世代」の方々のお手伝いをしてきました。それが、将来の不安が見え隠れし、長生きリスクといった言葉まで使われるような時代となりました。生活スタイルも変化し、それにあわせこれからの時

図2 「リバースモーゲージ型住宅ローン」のお支払いイメージ





代「住まいの形態」もさらに大きく変化、多様化していくと強く感じています。

【キーワードは「シニア世代」】

お会いする方々に、「近畿圏におけるシニア世帯（60歳以上）の割合はどのくらいになっていると思いますか？」とお伺いすると20%や30%と回答する方が多いのですが、平成27年国勢調査によると46%、つまり2世帯に1世帯がシニア世帯という時代に突入しています。シニア予備軍である50歳以上の世帯を含めれば、既に約60%となっています。これはまさにバブル期、その後のいわゆる「失われた時代」など様々な時代を乗り越え、日本を支えてきたまだまだ元気でバイタリティあふれる「シニア世代」の時代の幕開けともいえます。

【住宅融資保険を活用した新商品の導入】

そのような時代の到来にあわせ、住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン商品「あんしん革命」が誕生しました。

これにより、これまで行ってきた「現役世代」の「夢の住まい」のお手伝いに加え、「シニア世代」の夢の実現のお手伝いもできることになったのです。

私も含め人は必ず歳を重ねていきます。「あんし

ん革命」はまさに「シニア世代」に対応する商品であると考えています。

【北浜ローンプラザによる同商品の推進】

私の所属する北浜ローンプラザは、マンションデベロッパーを主なカウンターパートとする住宅ローンセンターですが、将来の供給戸数減少が予測される中、従来のビジネスモデルではいずれ限界が訪れることは明らかです。

一方で、シニア世代の時代の幕開けとともに、ニュータウンから利便性の高い駅近マンションへの住み替え、老朽マンションの建て替えなど、新たなニーズが出始めている近畿圏において、「あんしん革命」は、シニア世代及びマンションデベロッパーのみなさんに喜んでいただける商品であると確信しました。また、遺言信託などをあわせた将来の生活に備えた幅広い提案ができるという信託併営の強みも活かせるはずとも。

こうして、「あんしん革命」の商品誕生とともに、北浜ローンプラザにて「シニア層ローンビジネス」を確立すべく推進を決意したのです。

図3 あんしん革命商品コンセプト

- ～りそな銀行が、ローンだけでなく将来に渡っての「あんしん」を提供します～
- ・手持資金を残して住宅を取得したい方へ、資金面の「あんしん」を提供します。
 - ・相続、子供への資産移転などのニーズに対する商品提案により、将来への「あんしん」を提供します。
 - ・万が一の時も、不動産売却のサポートが可能で、慣れない不動産取引への「あんしん」を提供します。



実際に取り組み始めてみてご苦労されたことは？

【伝えたい「あんしん革命」の魅力】

リバースモーゲージというと、自宅などの資産を持っている人がその資産を担保に生活資金等を借り入れるというイメージが一般的です。

「あんしん革命」は資金用途を「住宅」に限定した商品であること、資産をお持ちでない方でもこれから取得する住宅を担保に借り入れできる商品であることをご理解いただくことが意外にも苦労しました。まさに、「あんしん革命」の特徴ともいえる部分です。

シニア世代の方が新しく住宅を購入しようと考えた場合、「住宅ローンは組めないから現金購入するしかない」と思われている方が多いですが、「あんしん革命」ならシニア世代でも住宅ローンが組める

のです。しかも資産の有無を問いません。

この点をご理解いただくため、マンションデベロッパーの本社やマンションギャラリーに何度も足を運び、みなさまに丁寧にご説明してきました。

また、お客さま向けのセミナーを開催し、シニア世代やそのご家族に対して直接説明する機会を設けることにも力を入れました。

高齢のお客さまの住宅に関わるニーズはどのようなものがありますか。ご利用事例もご紹介ください。

【元気なシニアはニーズも多様】

日本を支えてきたまだまだ元気でバイタリティあふれるシニア世代には、夢の実現や人生を楽しむためにいろいろな考えの方がいらっしゃるということを実感しました。

住まいに関するニーズでは、「シニア向けマンショ

図4 リバースモーゲージ型住宅ローン「あんしん革命」商品概要

	住宅建設・購入	住宅のリフォーム
お借入金額	次のうち最も低い額まで ①5,000万円 ②建設・購入の所要資金 ③担保評価額の60%	次のうち最も低い額まで ①1,500万円 ②リフォーム工事費 ③担保評価額の60%
お借入金利	変動金利 給与振込口座・年金受取口座指定による優遇あり 遺言信託を受託している場合は優遇あり	
申込み要件 主なもの	<input type="checkbox"/> 借入申込日現在満60歳以上であること <input type="checkbox"/> 年収に占める年間の支払額の割合が次のとおりであること。 年収400万円未満の場合は30%以下 年収400万円以上の場合は35%以下	



ンに住みたい」、「便利で庭の手入れが不要な駅近マンションに住みたい」、「子供の近くに住みたい」という想定していたもののほか、「住み慣れた街やコミュニティから離れたくないので同じ町内で新しい家に住み替えたい」、田舎暮らしというセカンドライフの夢を叶えた人が「都心に回帰してサードライフを送るための家が欲しい」など、実際にお話をうかがっていると様々なニーズがあることに驚きます。

【実際のご利用事例】

あんしん革命のご利用にあたっては、その仕組みをよくご理解いただくため、まずは、ローンをご利用されるお客さまに対して、相続人の方の同席のもとでカウンセリングを行っているのですが、本当にみなさん元気はつらつです。これまでカウンセリングをさせていただいたお客さまの最高齢はなんと86歳です。

このように元気なシニア世代は、リバースモーゲージならでの「生きている間のお支払いは利息の

み」ということよりは、「手持ち資金で買うことも可能だが、不測の事態に備え手元に資金を残したい」というニーズをお持ちの方が多くいらっしゃいます。また、「先に住み替えを行い、今の家が売却できたらその売却資金で返済を考える」という方も一部にいらっしゃいます。「あんしん革命」なら自宅が売却できるまでの間、利息のみのお支払いでよい訳ですから、こうしたお客様のニーズにも応えることが可能です。

また、面白い住まい方としては、お子さま世帯が購入する新築マンションの異なるフロアに自分たちも部屋を購入したい、言ってみれば「同一マンション内近居」を希望するシニア世代がいらっしゃいました。核家族化などで家族の絆が薄らぎつつあるような中で、「働く子どものために孫の面倒をみたい」という家族の絆を感じさせつつも、一定の距離を置きたいという思いも感じられ、今どきというか、新しい三世代の住まい方と思われました。

図5 あんしん革命ご利用事例

	事例1	事例2	事例3
世帯構成 年齢	単身女性 74歳	夫 86歳 妻 83歳	単身男性 81歳
収入	年金収入	年金収入	年金収入
購入物件	一般新築マンション	シニア向けマンション	リフォーム
物件価格／工事費用	3,700万円	2,900万円	348万円
借入申込額	1,000万円	1,400万円	300万円
住宅購入／リフォームの動機	子の近くに住みたい	生活支援サービスを受けたい	住み慣れた自宅に住み続けたい
あんしん革命利用理由	<ul style="list-style-type: none"> ・手元資金を残したい ・高齢で通常ローンが組めない ・今の家が売れるまで一時的に借り入れたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・手元資金を残したい ・高齢で通常ローンが組めない 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢で通常ローンが組めない ・毎月の負担を抑えたい



【リフォームでも】

リバースモーゲージ型住宅ローン「あんしん革命」はリフォーム資金にもご利用いただけます。実際にご利用いただいたケースでは、当初、お客さまから水回りのリフォームを行うために「あんしん革命」を利用したいという相談がありました。しかし、お客さまのご自宅は現在の耐震基準を満たしていなかったため、耐震化工事が必要でした。その結果、必要資金が当初の想定を大きく超えることになりましたが、公共団体の補助金を活用するなどし、なんとか資金計画をまとめあげることができました。無事にリフォームが終わり、生まれ変わった自宅の住心地にお客さまが大変満足していることを聞き、長年住み慣れた自宅をこれからも安心して長く使うといった既存住宅の活用も「あんしん革命」でお手伝いできるのだと実感しました。

【マンション建て替え事業でも】

今、全国的に問題となっている老朽マンションの建て替えでも「あんしん革命」はお役に立っています。

老朽化したマンションにお住まいになっている方にはご高齢の方が多く、建て替え後のマンションを取得するために新たな資金が必要となるケースでは、その資金をどのように用意するのが重要な問題になります。「あんしん革命」であればシニア世代の方でもローンが利用でき、毎月利息のみのお支払いですので、年金収入のみの方も安心してご利用いただけます。建て替え後のマンション取得のための資金にもご利用いただけるということをデベロッパー、建替組合、住民のみなさまにご説明し、シニア世代の資金相談に応じるなど、金融面からマンシ

ョン建て替えをサポートしていると自負しています。

最後にひとことお願いします。

かつては日本の経済・金融の中心とも称された商都「大阪」。その中でも「北浜」は古くは江戸時代から歴史の続く大阪取引所を中心とした金融街です。東京「兜町」とともに並び称される金融の中心地に「北浜ローンプラザ」は拠点を構えています。

「時代はシニア！」という新たな時代の到来を迎えるにあたり、「大阪・北浜」にある「りそな銀行北浜ローンプラザ」がその時代の中心地となり、この地からリバースモーゲージ型住宅ローンを更に普及させていきたいと考えています。

そのためには、我々の想像の域におさまらない、シニア世代のさまざまなニーズに応えていくことが必要であり、それは我々にとって非常にやりがいのある挑戦だと思っています。

お客さまに将来への「あんしん」を提供していくため、りそな銀行北浜ローンプラザは、今後も挑戦を続けていきます。

本日はありがとうございました。

インタビューアー



住宅金融支援機構 近畿支店
地域営業第一グループ

調査役 **大川原 愛**

1998年東北大学経済学部卒、同年住宅金融公庫入庫。東北支店、首都圏支店、団信・火災保険部等を経て、2016年4月より現職。