

# 個人リテール金融の最近の注目点

## —高齢社会への対応を中心に—

研究員 宮田夏希  
研究員 藤田研二郎

### 〔要　　旨〕

家計の金融資産残高は、2018年6月末時点で1,847.8兆円と過去最高水準を維持している。とくに資金が現金や流動性預金に滞留する反面で、市場性金融商品の保有は伸び悩みをみせている。同時点での家計の金融負債残高は300.7兆円となっており、増加が続いている。これは、残高の7割を占める住宅資金借入れが堅調に増加していることの影響が大きい。

金融分野の高齢社会対策では、現役時代からの資産形成の促進について、iDeCoやつみたてNISA等の普及のための取組みが積極化している。現状、現金・流動性預金に滞留する家計の資産が、これらの動きのなかで投資に向かうのかが、今後の注目点になる。そのほかに、住宅資産の価値を現金に転換する金融商品である「リバース・モーゲージ」の活用が期待されており、商品性の改善や取扱金融機関の拡大といった動きが出てきている。

### 目　　次

- はじめに
- 1 家計の金融資産の動向
  - (1) 過去最高水準の残高を維持
  - (2) 流動性預金への滞留と市場性金融商品残高の伸び悩み
  - (3) 市場性金融商品残高の伸び悩みの背景
- 2 家計の金融負債の動向
  - (1) 家計の金融負債は増加が続く
  - (2) 住宅資金残高は堅調に増加
  - (3) 貸家業向け資金は伸び率の縮小が続く
- 3 金融分野での高齢社会対策①
  - 資産形成の促進—
    - (1) 高まる老後資金への不安
- (2) 資産形成の促進に関する施策
- (3) 金融機関でも投信販売強化
- 4 金融分野での高齢社会対策②
  - 資産の有効活用—
    - (1) リバース・モーゲージへの期待は大きいものの、普及は進んでいない
    - (2) これまで普及が進まなかった背景
    - (3) 住宅金融支援機構がノンリコース型の取扱いを開始
    - (4) 融資実績のある金融機関や不動産事業者との提携が進む
    - (5) 金融機関も取組みに前向きな姿勢おわりに

## はじめに

2018年4月時点での日本の高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）は、28.0%<sup>(注1)</sup>となった。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2065年時点での高齢化率は38.4%に達し、いずれ国民の約2.6人に1人が65歳以上となる社会が到来するとされる<sup>(注2)</sup>。

金融分野でも、高齢社会への対応は急務となっている。とりわけ長寿化の進展に対して、いかに現役時代からの資産形成を図るか、形成してきた資産を高齢になったときいかに取り崩していくかという問題は、個人の取組みばかりでなく、政策的な対応が必要な課題である。さらに今回は取り上げないが、加齢によって認知能力が低下した高齢者の資産管理等、金融分野にとって重要な論点は、数多く提起されている。

本稿では、足もとの低金利下における家計の金融資産と負債それぞれの動向を踏まえながら、金融分野での高齢社会対策の進捗状況を検討する。そのなかでは、政府の対策のなかで重視される二つの課題、現役時代からの資産形成の促進と、引退後の資産の有効活用について取り上げる。とくに前者については、iDeCo（個人型確定拠出年金）やつみた

てNISAの動向、後者については、リバース・モーテージをめぐる動向に着目する。

（注1）総務省統計局「人口推計」

（注2）国立社会保障・人口問題研究所（2017）

## 1 家計の金融資産の動向

### （1）過去最高水準の残高を維持

第1表は、日本銀行の資金循環統計からみた家計の金融資産残高の推移である。金融資産合計は、16年9月末以降一貫して前年比増加を続けており、過去最高水準を維持している。18年6月末時点での残高は1,847.8兆円、前年比増加率は2.2%となっている。

その内訳をみていくと、まず現金と流動性預金は、高い前年比増加率が続いている。とくに流動性預金は、16年12月末以降増加率が5%を超え、18年6月末時点で残高が

第1表 家計の金融資産残高の動向

（単位：兆円、%）

	18年6月末		前年比増加率			
	残高	構成比	17年		18	
			9月末	12	3	6
金融資産合計	1,847.8	100.0	3.9	3.8	2.6	2.2
うち現金・預金	970.9	52.5	2.9	2.6	2.1	2.0
うち現金	88.0	4.8	6.2	5.9	2.8	2.8
預金	876.1	47.4	2.5	2.3	2.0	1.9
流動性預金	439.5	23.8	7.8	7.1	6.7	6.6
定期性預金	436.6	23.6	△2.0	△2.0	△2.2	△2.4
国債・財投債	12.6	0.7	2.4	6.5	△1.2	2.9
事業債	5.7	0.3	△16.6	△11.4	△17.1	△12.2
株式等	202.5	11.0	18.2	21.9	14.2	8.8
投資信託受益証券	73.4	4.0	8.1	4.5	0.7	0.9
生命保険受益権	213.6	11.6	2.6	1.8	1.6	1.8
年金保険受益権	102.5	5.5	0.8	0.2	△0.0	△0.2
年金受益権	150.7	8.2	△1.1	△0.5	△0.1	△0.8

資料 日本銀行「資金循環統計」

（注）18年6月末は速報値。

439.5兆円と、初めて定期性預金を上回った。一方で、定期性預金は15年9月末以降減少が続いており、18年6月末時点では前年比2.4%減と、徐々に減少幅が大きくなっている。

また株式等、投資信託受益証券についても、17年半ばから高い前年比増加率が続いているが、これは株価の上昇によるところが大きいと考えられる。株価上昇がピークを越えた18年1月以降は、これらの増勢も弱まっている。

## (2) 流動性預金への滞留と市場性金融商品残高の伸び悩み

以上のような家計金融資産の動向の特徴として、次の2点を指摘できる。第1に、現金や流動性預金に資金が流入する状況からは、強い流動性志向がみてとれる。18年6月末時点での家計金融資産残高における現金と流動性預金は、合わせて500兆円を超える規模になっている。

これらへの資金流入に対して、定期性預金からは継続的な流出が生じている。時系列的にも、流動性預金と定期性預金の構成比が徐々に接近し、足もとで両者が逆転した様子がみてとれる（第1図）。現状家計では、定期性預金から流出した資金が、流動性預金に滞留する傾向にある。

また、家計資産の動向の第2の特徴として、市場性金融商品の保有が必ずしも進展していないことが指摘できる。第1図でも、株式や投資信託の構成比の推移に、大きな変化はみられない。

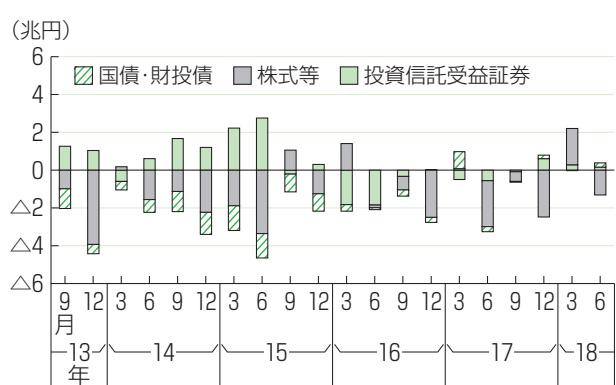
第1図 家計における金融資産構成比の推移



資料 第1表に同じ

第2図は、家計による主要な市場性金融商品のネット取引額の推移である。このうち17年3月期以降の6四半期についてみてみると、まず国債・財投債は3期ずつ売り越し・買い越しで、6期全体では買い越しとなっている。これは、預本金利の低さに對して、相対的に利回りの良い個人向け国債の売上げが好調だったことによると考えられる。一方で、株式等は4期、投資信託も3期売り越ししており、6期全体で両者ともに売り越しとなっている。両者は、17年後半からの株高のなかで、売りが優位にな

第2図 家計による市場性金融商品のネット取引額の推移



資料 第1表に同じ

(注) 取引額は、日銀統計上の「フロー」をさす。

ったものとみられる。

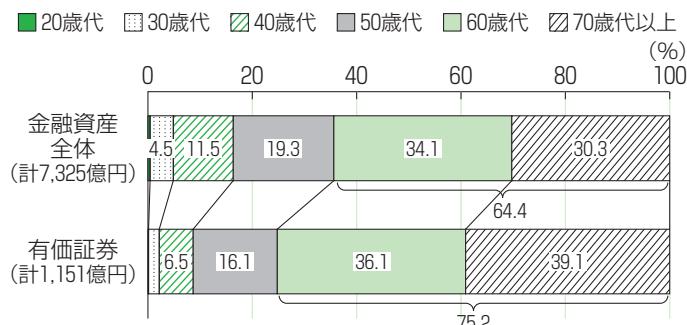
### (3) 市場性金融商品残高の伸び悩みの背景

このように市場性金融商品の残高が伸び悩んでいることの背景としては、およそ次のことが想定される。まず、従来市場性金融商品の保有は、主に資金に余裕がある高齢層に限られてきたことが挙げられる。

第3図は、年代別の家計の金融資産の分布である。このうち資産の大部分は、高齢層に偏在しており、60歳代以上が金融資産全体の64.4%を、有価証券の75.2%を保有している。もっとも、高齢層に資産の蓄積があること自体は自然なことではあるが、資産全体と比べても、有価証券について高齢層が保有する割合は非常に大きい。高齢層では、有価証券への投資も行われやすいのに対して、若年層では、投資が行われにくい傾向が示唆される。

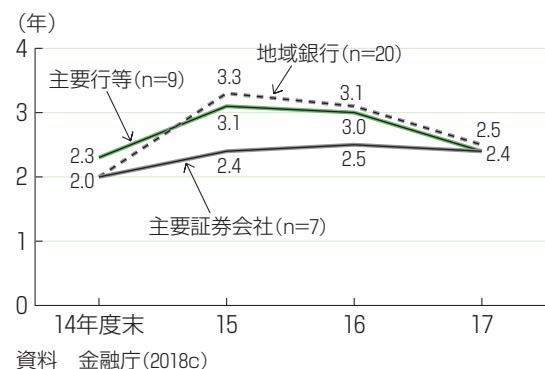
また投資信託については、足もとで保有期間が短期化する傾向がみられる。金融庁による投信等販売会社を対象とした調査に

第3図 家計金融資産の年代別分布(2014年)



資料 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査 貯蓄・負債に関する結果」  
(注) 二人以上の世帯を対象(n=53,037)。年齢は、世帯主の年齢。

第4図 投資信託の平均保有期間の推移



よれば、17年度における投信の平均保有期間は、主要行等と主要証券会社で2.4年、地域銀行で2.5年と、前年度より短期化した(第4図)。これは、株高を受けて利益確定売りが行われたことが要因の一つと考えられるが、営業現場における期末の収益目標を意識した過度な回転売買の可能性も指摘されている(金融庁(2018b))。つまり、長期投資が定着しておらず、投信残高の伸長につながっていない状況がうかがわれる。

金融行政では、90年代以降「貯蓄から資産形成(投資)へ」というスローガンのもと、家計による市場性金融商品の保有を促す取組みが続けられてきた。一方、足もと

で家計の投資は、必ずしも進展していない。この背景には、若年層の投資が活発化していない、長期投資が定着していないといったことがあるとみられる。現状、現金・流動性預金に滞留している家計の資産が、今後いかなるきっかけで投資に向かうのかが注目される。

## 2 家計の金融負債の動向

### (1) 家計の金融負債は増加が続く

次に、家計の金融負債の動向をみていく。家計の金融負債は13年より増加が続いている。前年比増加率は上昇傾向で推移している。18年6月末の前年比増加率は2.4%で、残高は300兆円を超えており、内訳では、民間金融機関の住宅資金が前年比2.8%増、個人向け事業資金等が前年比3.7%増と、伸び率が高くなっている。

### (2) 住宅資金残高は堅調に増加

住宅資金についてみてみると、家計の金融負債のうち7割弱を占めており、18年6月末の残高は203.5兆円となっている。前年比増加率は、17年中は2.0%程度で堅調に推移し、18年6月末には2.5%と増勢を強めている。

いる。

ところが、自己居住用住宅の着工戸数をみると、着工戸数はおおむね横ばいで推移しており増加傾向はみられない（第5図）。このことから、住宅1戸あたりの借入額が増加していることが考えられる。そこで、1世帯あたりの住宅負債の推移を確認すると、実際に世帯主年齢が29歳以下、30～39歳の階層で負債額が増加傾向にあることがわかる（第6図）。15年から17年の間で、29歳以下は125万円の増加、30～39歳は163万円の増加となっている。これらの年齢階層は住宅資金を借り入れて間もない人が多いと考えられ、直近での住宅1戸あたりの借入額は増加しているものと思われる。

1世帯あたりの住宅負債額が増加している一因として、1戸あたりの建築工事費の上昇が考えられる。実際に、1戸あたりの建築工事費は15年から17年の間に36万円増加している（第6図）。ただし、この増加額は先にみた住宅負債の増加額と比較すると

第2表 家計の金融負債の動向

（単位：兆円、%）

	残高		前年比増加率							
	18年 6月末	構成比	16		17				18	
			9	12	3	6	9	12	3	6
借入合計	300.7	100.0	1.2	1.5	1.6	1.9	1.5	1.8	2.5	2.4
うち民間金融機関	256.8	85.4	1.8	2.1	2.3	2.4	1.9	2.2	2.9	2.7
住宅資金(a)	181.0	60.2	2.3	2.6	2.6	2.5	2.5	2.4	2.6	2.8
消費者信用	33.4	11.1	4.0	3.8	1.7	2.3	2.3	3.4	3.0	0.7
個人向け事業資金等	42.3	14.1	△2.1	△1.1	1.2	2.2	△0.8	0.5	4.0	3.7
公的金融機関	38.9	12.9	△1.3	△1.4	△1.5	△0.9	△0.5	△0.2	0.1	0.1
うち住宅資金(b)	22.5	7.5	△2.5	△2.9	△2.9	△1.8	△1.4	△0.8	△0.3	△0.1
住宅資金合計(a+b)	203.5	67.7	1.8	1.9	2.0	2.0	2.0	2.0	2.2	2.5

資料 第1表に同じ

（注） 資金循環統計では家計への「貸出」と表示されている部分を「借入」と表記した。また、「住宅貸付」を住宅資金、「企業・政府等向け」を個人向け事業資金等とした。

小さく、住宅負債額の増加には建築工事費の上昇以外の要因があるものとみられる。

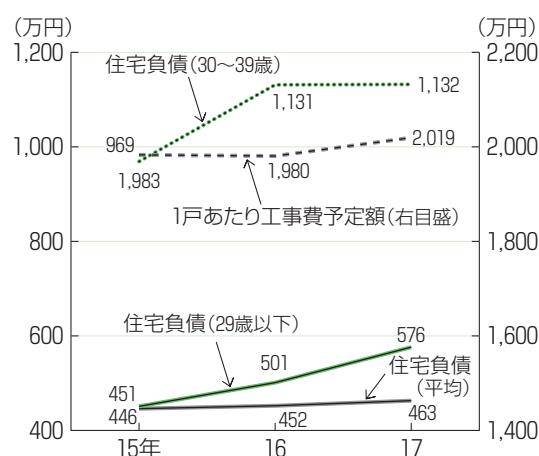
その要因としては、住宅ローン金利が低くなっている、手元資金で住宅資金を払うよりも資金を借り入れて支払おうとする人が増えていることが考えられる。<sup>(注3)</sup> 一例として、三井住友銀行が公表している住宅ローン金利（超長期固定金利型・20年超35年以内）をみてみると、16年2月に1.34%まで低下

第5図 自己居住用住宅の着工戸数の推移（季節調整済）



資料 国土交通省「住宅着工統計」  
(注) 利用関係別の持家と分譲住宅の合計。

第6図 1世帯あたりの住宅負債額と1戸あたり工事費予定額



資料 総務省統計局「家計調査(貯蓄・負債編)」二人以上の世帯・世帯主の年齢階級別、国土交通省「住宅着工統計」  
(注) 1戸あたり工事費予定額は、利用関係別の持家と分譲住宅の合計。

した後は徐々に上昇しているものの、現時点（18年12月）でも1.79%と依然として低い水準にある。

**(注3) 住宅ローン金利の影響については、多田（2018）57～58頁も参照されたい。**

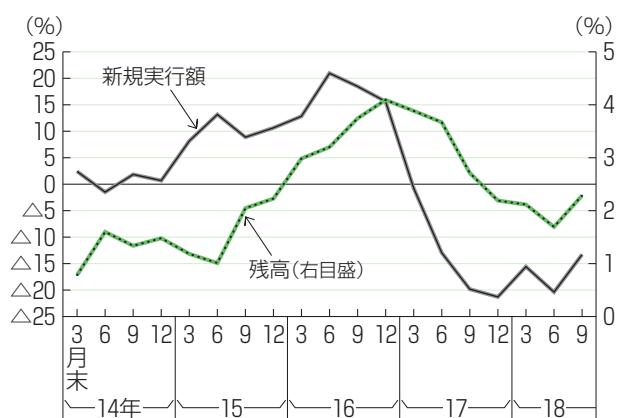
### (3) 貸家業向け資金は伸び率の縮小が続く

続いて、個人向け事業資金等のうちの主要な資金である、貸家業向け資金について確認する。個人による貸家業向け資金の18年6月末時点での残高は29.5兆円であり、<sup>(注4)</sup> 家計の金融負債全体の1割程度を占めている。

残高は、15年1月の相続税制改正の影響があり、15年9月末頃から伸び率が上昇していた（第7図）。税制改正により相続税の基礎控除額が減額されたことから、土地の課税評価額を下げる方法として賃貸住宅の建設が活発になったとみられる。

ところが、次第に需要を上回るような賃貸住宅の建設が懸念されるようになり、金融庁は平成28事務年度、29事務年度の「金

第7図 個人による貸家業向け貸出金の前年比増加率



資料 日本銀行「貸出先別貸出金」  
(注) 国内銀行と信用金庫（ともに銀行勘定）の合計。

融行政方針」でアパート・マンションなど不動産向け融資への監視を強めることに言及した。そのような状況から、残高の伸び率は16年12月末をピークとして、それ以降は低下に転じた。新規実行額については、17年3月末より前年比減少が続いている。

上記のような過剰融資の懸念があるなかで、18年初めにはスルガ銀行の不正融資問題が発覚し、それを受け金融当局は不動産向け融資について本格的な調査に乗り出す構えを示している。金融庁が18年9月に公表した「金融行政の重点施策」では、不動産向け融資に関する「融資審査・管理態勢」などについて、「横断的なアンケート調査を行い、検査も活用」することが述べられている。<sup>(注5)</sup> また、金融機関側も貸出に対して慎重な姿勢に転じている。日本経済新聞<sup>(注6)</sup>が地銀・第二地銀に実施した調査によると、4割以上が融資審査を厳しくすると回答しており、今後さらに貸家業向け貸出が減速する可能性が高くなっている。

(注4) 国内銀行と信用金庫（ともに銀行勘定）の残高の合計。

(注5) 金融庁 (2018b) 120～121頁。

(注6) 日本経済新聞 (2018年11月16日付朝刊)。18年10月に全ての地銀・第二地銀105行に実施し、100行が回答。

### 3 金融分野での高齢社会対策① —資産形成の促進—

以上の家計における金融資産・負債の状況を踏まえつつ、最近の高齢社会対策について、金融行政、金融機関の動向を確認していく。18年2月、政府は基本的かつ総

合的な高齢社会対策の指針である「高齢社会対策大綱」を改定、またそれにもとづき同年6月に「平成30年版高齢社会白書」を公表した。そのなかで金融分野については、「資産形成等の促進のための環境整備」と「資産の有効活用のための環境整備」という2つの方向性が掲げられている。このうち本節では、前者の動向を検討する。

#### (1) 高まる老後資金への不安

はじめに、老後の資金に対する不安は、近年高まりをみせている。金融広報中央委員会の調査によれば、老後の生活について「心配である」と回答した人の割合は、92年時点では63.7%であったのに対して、18年<sup>(注7)</sup>時点では85.8%に上昇した。

また第1節でみたように現状家計では、市場性金融商品への投資に慎重な姿勢をみせている。ここで有価証券保有の未経験者は、十分な貯蓄があるために、投資を必要としていないというわけではない。金融庁が16年に実施した「国民のNISAの利用状況等に関するアンケート調査」によれば、有価証券への投資を必要ないと思う理由として、「現在、預貯金だけでも十分な貯蓄があるから」「このまま働き続ければ貯蓄は増えるし退職金ももらえるので、将来の備えとして十分だから」と回答した人の割合は、それぞれ8.3%、5.5%と非常に低い。

これらのデータから、老後の資金に不安を抱き、貯蓄だけでは十分でないと認識しつつも、なかなか投資には踏み出せない、日本の家計のジレンマを読み取ることがで

きるだろう。

事実、投資には元本割れ等のリスクがある。ただしそのリスクは、積立投資によって投資時期を分散させる、長期投資によって収益の振れを小さくするなどの方法で、低減が可能であるということが指摘されている（例えば、金融庁（2018b））。老後の安定的な資産形成にあたっては、こうした長期・分散・積立投資のメリットを普及させていくことが、課題の一つとなるだろう。

（注7）金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査 平成30年調査結果」より、世帯主年齢60歳未満の世帯を対象。

## （2）資産形成の促進に関する施策

こうした状況に対して金融分野では、現役時代からの自助努力による資産形成を促す環境整備が行われている。その施策として「平成30年版高齢社会白書」で中心的に取り上げられるのが、iDeCoをはじめ私的年金制度とつみたてNISAの普及である。

なおこれらは、長期・分散・積立投資のメリットを念頭に置いたものである。また先にみたように、家計の市場性金融商品残高の伸び悩みをめぐる背景には、若壯年層の投資が活発化していないこと、長期投資が定着していないことがあった。iDeCoやつみたてNISAの施策は、これら従来の課題を克服する側面をもつものと位置づけられる。

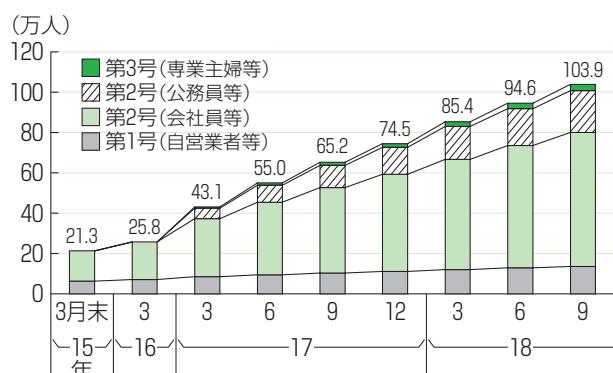
まず、私的年金制度については、17年1月からiDeCoの加入者の範囲が拡大され、従来の自営業者や企業

年金のない会社員等に加えて、企業年金のある会社員や公務員、専業主婦・主夫等も加入できるようになった。

これを背景として、現在iDeCoの加入者数は順調な伸びをみせている。範囲拡大直後の17年3月末時点では43.1万人だった加入者数は倍増し、18年9月末時点では100万人を超えた（第8図）。

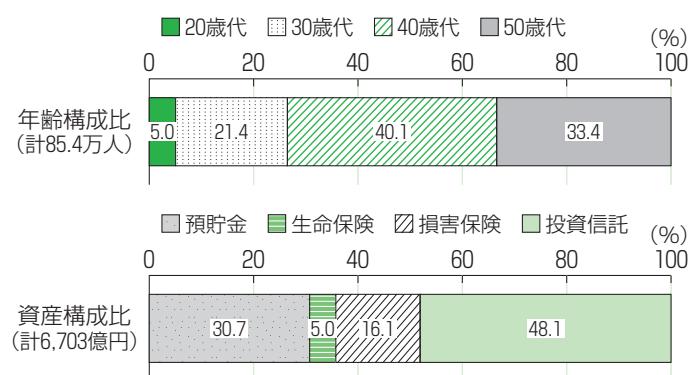
第9図は、iDeCo加入者の年齢と資産の構成比である。iDeCoの加入対象は60歳未満であるが、年齢構成では40歳代が最も多く、40.1%となっている。次いで50歳代が

第8図 iDeCoの加入者数の推移



資料 国民年金基金連合会「iDeCo公式サイト 業務状況 加入者数等について」

第9図 iDeCo加入者の年齢構成比と資産構成比（2018年3月末）



資料 国民年金基金連合会「iDeCoの制度の概況(平成30年3月末現在)」

33.4%、30歳代も21.4%とシェアが大きい。また、資産構成については、投資信託が48.1%と最も大きくなっている。

なお、他の私的年金制度についても、18年5月に簡易企業型年金と中小事業主掛金納付制度が創設された。これらを通じて、従来企業年金を有する割合が低かった中小企業に対しても、私的年金制度の普及が図られている。

次に、つみたてNISAは、毎年上限40万円の投資から得られた売却益等について、最長20年間非課税にするというもので、18年1月に新設された。第10図は、つみたてNISAを含むNISA全体の総口座数と総買付額の推移である。このうち、つみたてNISAの口座数は、導入以降順調に増加し、18年6月末時点で68.9万口座となっている。とくに一般NISAの口座数が、1,100万口座前後から伸び悩みをみせるなかで、つみたてNISAの新設が、全体の口座数を押し上げる役割を果たしたことがわかる。

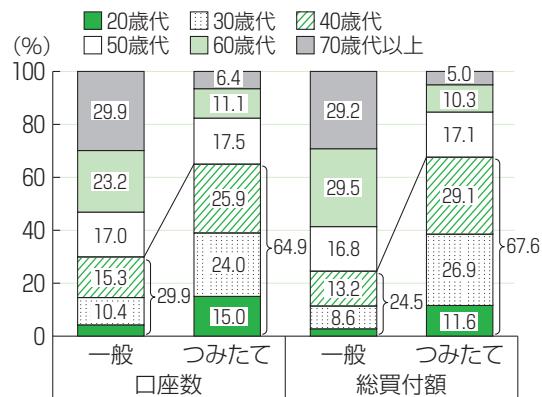
また一般NISAの利用者が、口座数と総

第10図 NISAの総口座数と総買付額の推移



資料 金融庁「NISA・ジュニアNISA利用状況調査」  
(注) 総買付額は、一般、ジュニア、つみたてNISAそれぞれの導入以降の買付額を合算したもの。

第11図 一般・つみたてNISAにおける口座数・総買付額の年代別構成比(2018年6月末)



資料 金融庁「NISA・ジュニアNISA利用状況調査(平成30年6月末時点)」

買付額とともに、60歳代以上が中心なのに対して、つみたてNISAでは、40歳代以下の利用が6割半ばを占める(第11図)。このように長期・分散・積立投資を念頭に置いたつみたてNISAは、とくに若壯年層での利用に適したものとなっている。

金融行政は、これらの施策について職場で情報提供や投資教育を行う「職場つみたてNISA」の導入など、さらなる普及を図るとしている。また、18年10月の政府税制調査会では、正社員や非正規といった働き方に左右されない、個人単位で共通に利用可能な税優遇付貯蓄枠の創設に関する議論が(注8)起こっており、今後の施策の展開も予想される。

(注8) 日本経済新聞(2018年10月24日付)

### (3) 金融機関でも投信販売強化

これらの施策を受けつつ、近年金融機関側でも、投資信託の販売を強化する動きがみられる。低金利下の運用難にあっては、金融機関でも、投信の販売手数料をはじめ

役務取引等利益の拡大が課題となっている。なかでもゆうちょ銀行では、17年度を通じて投信取扱局を101局拡大、さらに18年7月<sup>(注9)</sup>以降も計124局を追加するなど、非常に積極的な姿勢をみせている。

一方で、第1節で触れたように、足もとでは投資信託の保有期間が短期化する傾向がみられ、営業現場における過度な回転売買の懸念も指摘されている。こうした状況に対して、金融庁からは、金融機関における「顧客本位の業務運営」の確立と定着が促進されている。とくに18年には、長期的にリスクや手数料等に見合ったリターンがどの程度生じているかを示し、投信販売会社の取組みを「見える化」する、共通KPI(成果指標)の公表が行われた(金融庁(2018c))。顧客の視点に立ち、長期・分散・積立投資のメリットを生かした資産形成の促進が、金融機関には求められる。

以上のように家計の安定的な資産形成を促すための施策、金融機関の取組みは、今後も高齢社会対策と相まって展開していくとみられる。

(注9) ゆうちょ銀行ホームページ「お知らせ」(2018年6月29日、8月27日付)

#### 4 金融分野での高齢社会対策② —資産の有効活用—

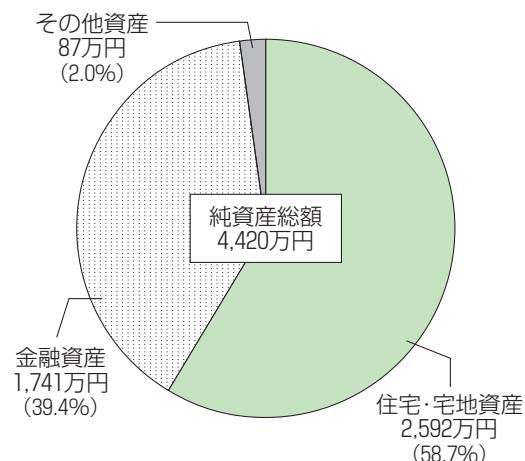
日本の家計資産の特徴として、市場性金融商品の保有額の少なさとともに指摘されてきたのが、総資産に占める住宅資産の大きさである。先にみたように、家計の金融

負債の中心は住宅資金となっているが、それは裏を返せば住宅資産の保有割合が高いことを意味している。

総務省の「平成26年全国消費実態調査」によると、65歳以上世帯の1世帯あたりの住宅・宅地純資産額は2,592万円となっており、純資産総額4,420万円のうち58.7%を占めている(第12図)。また同調査によると、世帯主年齢が65歳以上の世帯の住宅保有率は88.2%にのぼる。

一方で、今後高齢化が進むなかでは、住宅資産を保有しているものの生活資金が不足するという高齢世帯が増える可能性がある。こうした状況に対し、内閣府の「平成30年版高齢社会白書」では「資産の有効活用のための環境整備」が課題とされており、「リバースモーゲージの普及を図る」ことが掲げられている。そこで、本節ではこのリバース・モーゲージをめぐる動向についてみていくこととする。

第12図 1世帯あたりの純資産総額の内訳  
(世帯主年齢が65歳以上の総世帯、2014年)



資料 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査 家計資産に関する結果(純資産)」

## (1) リバース・モーゲージへの期待は大きいものの、普及は進んでいない

リバース・モーゲージとは、土地・建物を担保として高齢者に資金を貸し付ける金融商品である。高齢者は、所有する住宅に住み続けながら融資を受け、死亡時に住宅の処分によって借入金を一括返済することとなる。住宅資産の価値を現金に転換する仕組みであるリバース・モーゲージは、住宅資産の割合が大きい日本の高齢者世帯の資金調達方法として注目されている。

実際に、アンケート調査からは、リバース・モーゲージに対する高齢者の潜在的な需要がかなりあることも示唆されている。<sup>(注10)</sup> 上山（2016）の調査では、65歳以上の人に対しリバース・モーゲージの概要を説明したうえで利用の希望を聞いたところ、4割以上の人人が「今は必要性を感じないが、生活に困れば利用を検討したい」と回答している。

その一方で、同調査でリバース・モーゲージを「現在、利用している」と回答した人は0.2%にすぎず、現状では利用者がほとんどいないことがわかる。

**(注10)** 調査は、持家のある65歳以上を対象として13年に実施されている。回答者はインターネットを通じて全国から抽出した997人であり、本設問の有効回答率は100%。

## (2) これまで普及が進まなかつた背景

ここで、日本でリバース・モーゲージの普及が進んでいない背景について整理する。

日本では2000年頃よりいくつかの民間金融機関でリバース・モーゲージが取り扱われてきた。しかし、バブル期以降の地価の

下落や商品性の問題があり、利用が進んでこなかった。商品性にかかわる問題としては、これまで以下のようなことが指摘されてきた（雨宮（2015）、小島（2016）など）。

一つ目は、担保割れリスクを引き受ける仕組みが不十分なことである。リバース・モーゲージには、①長生きリスク、②金利上昇リスク、③担保不動産価値の下落リスク<sup>(注11)</sup>の三大リスクがあるとされ、他の貸出と比べて担保割れが生じる可能性が相対的に高い。そのため、金融機関は担保割れによる損失を回収するために、担保割れが生じた場合は相続人に不足額の返済を求める仕組みをとってきた。このような仕組みをリコース型という。多くの高齢者は子どもなどの相続人に負債を残して迷惑をかけたくないと考えているとみられ、リコース型であることが高齢者に利用をためらわせってきた可能性がある。

それに対し、米国の代表的なリバース・モーゲージである「HECM」は、相続人に返済を求めないノンリコース型を実現している。米国では、ノンリコースの導入を契機としてリバース・モーゲージが広く普及したという経緯がある。<sup>(注12)</sup> HECMでは、政府が民間金融機関の融資に保険を付けることによって担保割れのリスクを負担している。民間金融機関単独でのリスク負担には限界があるため、ノンリコースを実現するには公的機関の介入が不可欠なのである。

二つ目は、担保の対象となるのは土地付き一戸建てに限られるとともに、建物部分の価値は評価されない場合が多いことであ

る。その理由としては、日本の家屋の耐久性が低いことや中古住宅市場があまり活性化していないことが挙げられる。建物部分の価値が評価されないと、担保評価額および融資額は低くなる。とくに地方では土地価格が低いために担保評価額が低くなってしまい、融資が進まない要因となってきた。

しかし、近頃は上記のような課題に対して新しい動きが出てきており、今後はリバース・モーゲージの普及が進む可能性も出てきている。以降では、日本のリバース・モーゲージにおける最近の動向をみてみたい。

(注11) 三大リスクの詳細については国土交通省(2015) 46頁を参照されたい。

(注12) 米国におけるリバース・モーゲージの展開については小島(2012)を参照されたい。

### (3) 住宅金融支援機構がノンリコース型の取扱いを開始

まず、公的機関である住宅金融支援機構が17年4月よりノンリコース型の住宅融資保険の提供を始めたことが注目される。同機構は09年より住宅融資保険「リ・バース<sup>(注13)</sup>60」を扱ってきた。これは、同機構が民間金融機関の融資の保険者となるものである。申込みの対象は基本的には60歳以上となっており、利息の払い方、金利、保証料は取扱金融機関によって異なっている。

公的機関である同機構が民間金融機関の融資の保険者となる仕組みは、先に紹介したHECMと共に通している。ただし、HECMと異なりリ・バース60では資金使途が住宅に関するものに限られており、生活資金に

は使えないという特徴がある。具体的な借り入れの例としては、郊外から駅近くの住宅に住み替える際に、新しく買う住宅を担保に住宅購入のための資金を借り入れるなどである。

同機構の公表によると、18年度上半期の「リ・バース60」の付保実績金額は16.5億円となっている。金額としてはまだ小さいものの、前年同期と比べると4倍以上に伸びている(第3表)。借入申込者のうち8割以上がノンリコース型を選択していることであり、ノンリコース型の取扱いが融資実績の伸びにつながっていると考えられる。加えて、取扱金融機関が増加していることも実績の伸長の一因だと考えられる。取扱金融機関は18年9月末時点では43機関であり、前年同月比で1.5倍となっている。同機構はリバース・モーゲージの普及に向けて取組みを強化する意向であり、中期計画では20年度末までに「リ・バース60」の取扱金融機関数を70以上とすることを掲げている。

(注13)「リ・バース60」の愛称が使われるようになったのは18年5月からである。

### (4) 融資実績のある金融機関や不動産事業者との提携が進む

次に、住宅金融支援機構の保険を使わな

第3表 住宅金融支援機構の「リ・バース60」の利用実績

	(単位 戸、億円、機関、%)		
	17年4~9月	184~9	前年同期比
付保申請戸数	50	198	396.0
付保実績戸数	31	113	364.5
付保実績金額	3.6	16.5	458.3
取扱い金融機関数(期末)	28	43	153.6

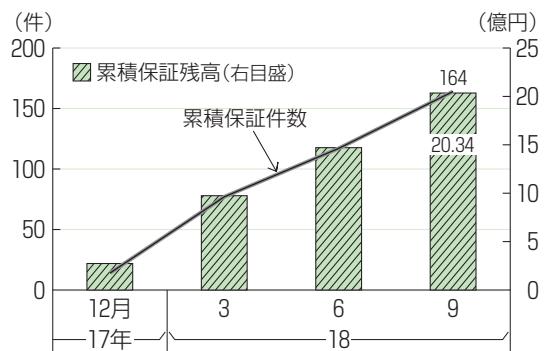
資料 住宅金融支援機構「リ・バース60」の利用実績等について

いりバース・モーゲージについてもみてみよう。同機構の保険を使わないタイプでは、借入資金を生活資金として使うことができる。このようなりバース・モーゲージに関する新しい動きとしては、融資実績のある金融機関や不動産事業者と提携して新たにりバース・モーゲージに取り組む金融機関が増加していることが挙げられる。

金融機関同士の提携については、17年6月に東京スター銀行と静岡銀行が国内で初めてりバース・モーゲージでの提携を開始している。東京スター銀行は18年11月までに三重銀行、大光銀行、千葉興業銀行、池田泉州銀行、多摩信用金庫とも提携を結んでいる。同銀行は05年よりりバース・モーゲージの取扱いを開始しており、10年には担保物件にマンションを加えるなど、先駆的な取組みを展開してきた。同銀行は18年6月末までにりバース・モーゲージの累計利用者数が1万人、融資残高は1,100億円を突破しており、担保評価などのノウハウを蓄積している。同銀行は提携先の金融機関に担保評価などのノウハウを提供するとともに、子会社が保証業務を請け負っている。

不動産会社との提携については、不動産会社であるハウスドゥの子会社のフィナンシャルドゥが複数の金融機関と提携を結んでいる。17年10月に大阪信用金庫と提携を開始して以降、18年11月までに大阪商工信用金庫、飯能信用金庫、知多信用金庫、大光銀行と提携を結んでいる。ハウスドゥは全国で不動産販売を展開しており、担保評価のノウハウをもっている。そのノウハウ

第13図 フィナンシャルドゥのりバース・モーゲージの保証実績



資料 ハウスドゥ「2019年6月期第1四半期報告書」

を生かし、子会社のフィナンシャルドゥはりバース・モーゲージにおける担保評価と保証業務を請け負っている。保証実績は順調に伸びており、18年9月末には累積保証件数164件、保証残高は20億円となっている（第13図）。決算説明資料によると、ハウスドゥは今後さらに保証事業を強化していく意向である。

上記のような提携は、担保物件の価値の適正な評価を可能とし、融資可能な案件が増えることが期待される。

## （5）金融機関も取組みに前向きな姿勢

また、金融機関の取組姿勢も積極化しつつある。住宅金融支援機構（2017）によると、17年の調査時点でりバース・モーゲージを「取扱中」と回答した金融機関の割合は16.0%で、前年の10.7%から5.3ポイント増加している。それに加え、「取扱検討中」と回答した割合は55.7%にのぼっており、今後多くの金融機関がりバース・モーゲージの取扱いに動き出す可能性がある。

これまで取扱いが増えてきたのは主に地

方銀行と信用金庫であるが、18年4月からは労働金庫でも取扱いを開始している。現在は静岡県労働金庫のみで取り扱っているが、今後は他の労金にも広がる見込みである。労働金庫は、リバース・モーゲージの取扱いを契機に利用者との生涯取引を実現しようとしている（ニッキン（2018））。

## おわりに

金融分野の高齢社会への対応では、資産形成等の促進について、iDeCoやつみたてNISA等の普及のための取組みが積極化している。これらは、家計の市場性金融商品の保有が伸び悩むなかで、従来の課題に対応するという側面も有する。現状、現金・流動性預金に滞留する家計の資産が、こうした動きのなかで投資に向かうのかが、今後の注目点になるだろう。

資産の有効活用については、住宅資産の価値を現金に転換する金融商品である、リバース・モーゲージの普及が期待されている。今後、さらなる商品性の向上や取扱金融機関の拡大が進むかどうかが注目される。

また、これら資産形成と資産の有効活用は、現状、個々の対策として展開されている向きがあるが、一個人のライフプランニングという観点から考えるならば、より総合的な対策も求められよう。例えば、市場性金融商品の保有に慎重な姿勢の背景に、住宅資産への過大な投資があるとすれば、リバース・モーゲージの普及として、すでに保有した住宅資産の有効活用を図るばか

りでなく、住宅投資自体の負担を軽減する施策も、今後総合的な対策として必要となるだろう。こうした施策には、中古住宅市場の活性化や、老後も賃貸住宅を借りやすくするための施策等が考えられる。

なお、金融分野の高齢社会対策は、何も本稿で検討したものに限らない。冒頭でも触れたように、認知能力が低下した高齢者の資産管理をはじめ、多岐にわたる問題が顕在化しつつあり、近年では金融ジェロントロジーという学際的な研究分野も立ち上げられている（清家編（2017））。急速に高齢化が進むなかで、個々の問題についてもさらに検討を深めていく必要がある。

（注14）金融庁でも、こうした問題について検討が進められており、18年7月には中間的などりまとめが公表された（金融庁（2018a））。また、この問題を扱った先行研究として、田口（2013）がある。

### ＜参考文献＞

- ・雨宮卓史（2015）「リバースモーゲージの現状と課題—高齢化の進展と金融サービス—」『調査と情報』第877号
- ・上山仁恵（2016）「『リバースモーゲージに関する調査（平成25年実施）』調査結果」『名古屋学院大学ディスカッションペーパー』116号
- ・金融庁（2018a）「高齢社会における金融サービスのあり方」7月3日
- ・金融庁（2018b）「変革期における金融サービスの向上にむけて～金融行政のこれまでの実践と今後の方針～（平成30事務年度）」9月26日
- ・金融庁（2018c）「投資信託等の販売会社における顧客本位の業務運営のモニタリング結果について」9月26日
- ・国土交通省（2015）「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書附属資料」
- ・国立社会保障・人口問題研究所（2017）「日本の将来推計人口報告書」
- ・小島俊郎（2012）「リバースモーゲージに求められる政府の役割—米国ホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ（HECM）誕生の経緯と意義—」『野村資本市場クオータリー』Vol.16-1、83～98頁

- ・小島俊郎 (2016) 「我が国のリバース・モーゲージの現状と課題」『土地総合研究』夏号、28~34頁
- ・住宅金融支援機構 (2017) 「2017年度 民間住宅ローンの貸出動向調査結果」
- ・清家篤編 (2017) 『金融ジェロントロジ——「健康寿命」と「資産寿命」をいかに伸ばすか—』東洋経済新報社
- ・田口さつき (2013) 「判断能力に疑義のある高齢者等との金融取引—農協へのアンケート調査結果から—」『農林金融』12月号
- ・多田忠義 (2018) 「2017年度の住宅着工と住宅ローンの動向～増加が続く分譲一戸建着工、貸出減も高水準を維持～」『金融市場』9月号、49~64頁
- ・内閣府 (2018a) 「高齢社会対策大綱」2月
- ・内閣府 (2018b) 「平成30年版高齢社会白書」6月
- ・ニッキン (2018) 「労金界、生涯取引の推進へ、リバースモーゲージ導入、取り扱い1号は静岡県」6月22日付
- ・日本銀行 「資金循環統計」
- ・日本経済新聞 (2018) 「税優遇『貯蓄枠』を検討、政府税調、老後資産形成を支援」10月24日付

#### ＜参考WEBサイト＞

- ・東京スター銀行 「ニュースリリース」18年12月5日アクセス  
<http://www.tokyostarbank.co.jp/>
- ・ハウジングトリビューン編集部 (2018) 「リバースモーゲージ本格普及の兆し」18年12月5日アクセス  
<https://htonline.sohjusha.co.jp/559-021/>
- ・ハウスドゥ 「ニュースリリース」、「IR情報」18年12月5日アクセス  
<https://www.housedo.co.jp/>
- ・ゆうちょ銀行 (2018) 「お知らせ」18年11月15日アクセス  
[https://www.jp-bank.japanpost.jp/news/2018/news\\_id001315.html](https://www.jp-bank.japanpost.jp/news/2018/news_id001315.html)
- ・ゆうちょ銀行 (2018) 「お知らせ」18年11月15日アクセス  
[https://www.jp-bank.japanpost.jp/news/2018/news\\_id001327.html](https://www.jp-bank.japanpost.jp/news/2018/news_id001327.html)

分担執筆

＜2、4＞

宮田夏希 (みやた なつき)

＜はじめに、1、3、おわりに＞

藤田研二郎 (ふじた けんじろう)

