

韓国におけるリバース モーゲージ制度の活性化方案

東西大學校 柳 成 京

世界で一番早い速度で高齢化が進行されている韓国は、2000年にUNが決めた65歳以上の人口が総人口の中で7%以上を占める高齢化社会がすでに進行しており、今後2019年には高齢社会(14%)、さらに2026年には超高齢社会(20%)にまで及ぶものと予想されている。こうした状況の中で最近高齢者の老後における生活資金を準備するための一つの代案としてリバースモーゲージ制度が提案されている。

リバースモーゲージ(RM:ReverseMortgage)とは、住宅を所有した高齢者が自分の住宅に居住しつづけながら毎月ごとに年金形態で生活資金を借り、契約終了時(死亡、引越など)に担保住宅を処分して貸出元利金を一括償還する制度である。

リバースモーゲージ制度は契約期間、貸出金の支給形態などによって終身型リバースモーゲージ、確定期間型リバースモーゲージ及び信用限度設定型リバースモーゲージに区別されている。さらに実際の運営においては、信用限度設定型、終身型、そして信用限度設定型及び確定期間型の混合形式も存在する。一方、金融機関はリバースモーゲージを運営する上で利子率上昇リスク、長寿リスク及び住宅価格下落リスクなど3種類の運営リスクを負担しなければならないのである。

アメリカにおけるリバースモーゲージ制度は1980年代の中頃に小規模の金融機関と地方政府によって最初に導入されたがあまり活性化されなかった。しかしながら、1989年に至り連邦住宅庁(FHA)が政府保証型リバースモーゲージを開発し、市場参入したことを契機として活性化されはじめた。また1996年に連邦抵当公社が新商品開発及びリバースモーゲージ債券が流動化することにより、さらに急速な発展を遂げた。

アメリカはリバースモーゲージに対する社会的共感が拡大されず、諸費用も多くかかる反面、今現在のリバースモーゲージ契約件数は約10万件となり、かなり活性化している。またアメリカの65歳以上の老人のおよそ80%(約1,200万名)が自家を所有しており、これらの中で76%は負債のない自家(持ち家)であるという現状である。こうしたことを踏まえて、今後高齢化の進展によりリバースモーゲージ市場が急速に伸び大きな展開を及ぼすものと考えられている。

韓国においては 1995 年から一部の金融機関がリバースモーゲージ商品を販売し始めたが消費者たちの認識不足によりほとんど活性化されず、販売を中断した。しかし最近政府が高齢化社会に構えて公的リバースモーゲージ制度の導入を検討したことによって 2004 年初から一部の民間金融機関が販売を始めた。2005 年の 12 月末現在総販売高は約 523 億ウォン(411 件、一件当たり平均 1 億 2,700 万ウォン)となっており、10 年前と比較すると販売初期より販売件数及び売上高の両面で増加している。

三星金融研究所の予測によると韓国においてリバースモーゲージはアパートに居住する一人暮らしの老人または老夫婦が毎月 30~100 万ウォンの年金を受け取ると仮定した場合(利率 7%、年金受領期間 20 年基準)、約 2.6 億ウォン~8.5 億ウォンほどの価値を持ったアパートがリバースモーゲージの対象になると予測される。

リバースモーゲージはリスクが大きいため市場にだけ任せる場合、需要と供給の不一致により市場形成が難しい特性がある。このために政府が一定の部分介入を通じて市場が形成されることができると見られる。したがって、政府はリバースモーゲージ制度を活用した社会的安全網の構築を支援する案を講じ、公的リバースモーゲージ制度を 2007 年 8 月に導入することを決めた。

こうした状況の下で韓国において民間のリバースモーゲージが活性化されるべき必要性は三つの側面から考察することができよう。第一に、公的リバースモーゲージ制度の補完次元であり、第二に、公的リバースモーゲージ制度で提供しない多様で良質のサービスを求める富裕層の高齢者ニーズの充足、第三に、民間の金融機関の立場から政府が責任を負わない一部の市場攻略を通じて新しいビジネスモデルを創出し、さらに富裕層市場との連携を通じて収益性の極大化を追求する側面である。

民間のリバースモーゲージ制度の活性化案

対政府戦略	部分的税制恵沢の付与の建議	<ul style="list-style-type: none"> - 財産税の一部減免 - 設定費用の免除または減免
	LTV率の拡大の建議	<ul style="list-style-type: none"> - 既存の 40% から 60% 以上に拡大することを建議
民間の金融機関の戦略	WMと関係	<ul style="list-style-type: none"> - 税務及び法律に関する相談 - 不動産の相談
	付加サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> - 税制、健康及び介護に関する相談 - 隠退及び相続設計に関するサービス - 葬儀サービス等