



2006. 4月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

リバースモーゲージ ～本格普及に向けての課題とは～

Q リバースモーゲージとは？

高齢者が持家に居住したまま、持家を担保に生活資金を借り入れ、死亡など契約期間が終了した時に不動産を処分して一括返済する制度または金融商品です。利用者にとっては、持家に住み続けたまま現金収入が得られる、自治体の制度では福祉公社の有償福祉サービスと連動し、必要時に介護サービスなどを受けられる、返済原資が利用者の居住用不動産に限定され、他の資産には債務履行の請求が及ばない、といったメリットがあります。

Q 公的プランの新制度・商品とは？

近年、地価が下げ止まり傾向を見せ始め、リバースモーゲージへの関心が再び高まっています。国や自治体の公的プランでは、低所得層に対する福祉政策的な意味合いもある国の長期生活支援資金貸付制度(2003年～)のほか、リバースモーゲージの仕組みを導入した住宅金融公庫の高齢者向けバリアフリーリフォーム融資(2001年～)などが制度化されています。

Q 民間プランの新制度・商品とは？

金融機関などの民間プランでは、リバースモーゲージによる融資終了後は終身年金保険に切替え可能な商品が銀行と保険会社の連携によって開発されたほか、自社の戸建住宅に居住する高齢者を対象にリバースモーゲージを取り扱う住宅メーカーも登場しています。公的・民間共に、メニューは拡大しつつありますが、実契約数はまだ多くはありません。

Q 本格普及への課題とは？

不動産価格下落リスク、金利上昇リスク、長生きリスクという三大リスクにより、融資条件が厳しくなりがちなこと、本格普及には公的保険制度の創設などリスクヘッジの仕組みが不可欠です。さらに既存住宅の流通市場の活性化や、消費者への啓発など環境面での対策も期待されます。対象不動産の範囲や評価額の制限を緩和し、同居人の条件、連帯保証人、融資目的の制約などを改善して初めて、使いやすい制度・商品が実現するといえます。今後の展開に期待したいと思います。

HOT ANGLE

知恵と工夫で生き抜く人口減少社会①

データでみる人口・世帯動向

厚生労働省が公表した2005年の人口動態統計速報値によれば、死亡者数が出生数を4,361人上回り、日本の人口は1899年の調査開始以来初めて自然減となりました。

都道府県単位で詳細を見ると、2005年国勢調査では2000年2005年で人口が増加したのは東京を筆頭に神奈川、愛知など15都府県のみでした。国立社会保障・人口問題研究所の将来

推計によると、2020年に人口が増えているエリアは東京都、愛知県、兵庫県など10都県。一方、65歳以上の老年人口は2020年まで全都道府県で増加すると予測しています。また、一般世帯数は2005年までは全都道府県で増加するものの、それ以降は減少する都道府県が現れ、2010～2015年には24道府県で減少に転じると予測しています。

Market Watching

変わる街探検隊

第12回 神戸空港(神戸市中央区)

～2月16日開港、高まる期待と課題～

2006年2月16日に神戸の空の玄関口として神戸空港(愛称: マリンエア)が開港しました。

旅客需要見込みは年間319万人、5年後の2010年には403万人と予測しています。新たな都市基盤としての役割に期待が高まっています。また、開港後1週間に15万人が来訪するなど観

光スポットとしても注目を集めています。その一方で、建設費用や既存の2つの空港(関西国際・大阪国際)との共存など、克服すべき課題もあります。

関西三空港時代を迎え、神戸市だけでなく関西が中長期的にどう変わっていくのを見守っていく必要があります。

DATA FILE

データファイル

2006年2月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

前年同様、供給抑制が強まる。2月としては1998年以来、8年ぶりに6,000戸を下回る。

近畿圏

2月の供給戸数としては2003年以来で2,000戸台に減少。大規模物件の供給減が主因。

新規供給戸数 5,979戸 (前年同月比) -16.7%

初月販売率 81.1% (前年同月比) 0.5ポイント

平均価格 3,990万円 (前月比) 10.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 534千円 (1,766千円) (前月比) 6.0%

新規供給戸数 2,783戸 (前年同月比) -17.2%

初月販売率 72.0% (前年同月比) -7.4ポイント

平均価格 3,367万円 (前月比) 5.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 430千円 (1,422千円) (前月比) -1.6%