

苦情から見る米国リバース・モーゲージの課題

小島 俊郎

■ 要 約 ■

1. 2015年2月、米国消費者金融保護局（CFPB）は、同局に寄せられたリバース・モーゲージに関する苦情を集計した報告書を公表した。苦情の一つにリファイナンスができないことへの苦情がある。リバース・モーゲージは経年により残高が増えるため、リファイナンス時に担保余力がない状態になっていることが原因の大部分を占めている。我が国の場合、多くの金融機関では利息を元本に組み入れるのではなく毎月支払う方式を採用しているため、債務残高が実際に借り入れた金額以上になることは少ないと考えられる。
2. 最も多い苦情は、契約後に連帯債務者の追加を断られたことに対する苦情である。契約後に連帯債務者の追加を認めていないのは、債務者より若い債務者が追加又は債務の承継がなされると融資期間が伸びるため、金融機関のリスクが高まるためである。我が国では、債務者になれるのは単身高齢者か高齢夫婦に限られており、米国と同様な事例が発生することは考え難いと考えられる。
3. 夫婦のうちどちらかが単独で契約をした場合、債務者が死亡すると債務者で無い未亡人等は債務の返済を求められ、多くの場合、住宅を売却して債務を返済する必要が生じる。そのため、住む住宅を失う未亡人等からどうにかならないかと言う苦情が寄せられている。そうした中で2011年に債務者となっていない未亡人から訴訟が提起され、裁判所は原告の主張を認めることとなった。こうしたことを受け米国住宅都市開発省（HUD）は債務者となっていない未亡人等が担保の住宅に住み続けられるように制度を改正している。我が国でも同様のケースが発生することが考えられ、金融機関によっていくつかの対応がとられているが、契約当初に未亡人等の取り扱いについて金融機関・債務者双方で十分な確認を行うことが重要になってくるだろう。
4. その他、サービスの対応に対する苦情も多い。手続が遅い、説明が不十分、誤った処理を行っている、等といったものが主なものである。特に、住宅売却に関しては手続が遅れると利息が加算され返済額が増えるために問題となることが多い。
5. 我が国のリバース・モーゲージは米国と制度や仕組みが異なっており、米国の苦情がそのまま発生するとは限らない。しかし、リバース・モーゲージが高齢者向け商品であることを考えれば、申し込み時点でより理解を深めるような取り組みはますます重要になるだろう。

I. はじめに

2015年2月、米国消費者金融保護局（Consumer Financial Protection Bureau、CFPB）は、同局に寄せられたリバース・モーゲージに関する苦情を集計した報告書（Snapshot of reverse mortgage complaints）¹を公表した。消費者の苦情の内容を見ると多くのものはリバース・モーゲージ特有の融資条件に起因しており、消費者の混乱やフラストレーションにより苦情が寄せられている。我が国でもリバース・モーゲージを取り扱う金融機関が増大しており、こうした米国の事例は我が国でも同様に発生する可能性があると考えられる。本稿では、米国の事例を紹介し、我が国への影響等について分析したい。

II. 商品特性に起因する苦情

1. 苦情の種類

CFPBには2011年12月1日から2014年12月31日までに約1,200件²のリバース・モーゲージに関する苦情が寄せられたという。今回の報告書ではその中からランダムに抽出した500件の事例を基に分析が行われている。

米国のリバース・モーゲージの9割以上は、連邦住宅庁（Federal Housing Administration、FHA）の保険により政府がリバース・モーゲージの担保割れリスクを引き受けている Home Equity Conversion Mortgage（HECM）という商品である。そのため今回の報告書でもリバース・モーゲージはHECMのことを指している。CFPBの報告書ではHECMに関して寄せられた苦情を5つのカテゴリーに分類している。その内訳と全体に占める割合は、返済不能時に関するもの（Problems when unable to pay）38%、返済に関するもの（Making payments）32%、申込に関するもの（Applying for the loan）18%、契約に関するもの（Signing the agreement）10%、与信判断等に関するもの（Receiving a credit offer）3%と返済不能時と返済に関するものに多くの苦情が寄せられていることがわかる（図表）。報告書ではHECMの商品特性に起因する苦情として3事例、サービシングに起因する苦情として4事例を紹介しており、以下これらについて順次見ていきたい。

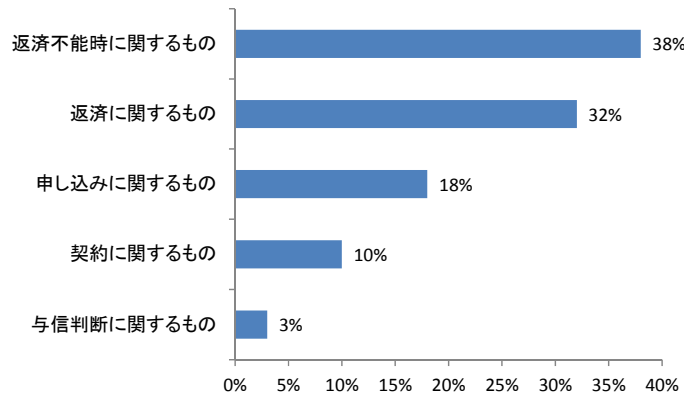
2. リファイナンスができないことへの苦情

寄せられている多くの苦情のうちの一つにリファイナンスができないことへの苦情がある。具体的にはリファイナンスしようとしたが、負債残高が融資限度額を超えているために断られるというものである。HECMは利息やサービシング手数料、保険料などが元本に組み入れられるため、債務者が借りた額と実際の負債残高が異なり、通常は負債残高が実際に借りた金額より多くなっている。債務者は借りた金額から担保余力があると考えてリ

¹ <http://www.consumerfinance.gov/reports/snapshot-of-reverse-mortgage-complaints-december-2011-2014/> 参照。

² この件数は、全モーゲージの苦情のうち約1%の割合を占めている。

図表 苦情の内訳



(注) 四捨五入のため割合の合計は100%になっていない。

(出所) CFPB 「Snapshot of reverse mortgage complaints」より野村資本市場研究所作成

ファイナンスを申し込むのだが、実際には利息等により債務残高が増加して担保余力が無い状態になっており金融機関がリファイナンスを断っていると言うのが原因の大部分を占めている。CFPB ではこれらの苦情は債務者の理解不足によるものと分析している。

我が国の場合、多くの金融機関では利息を元本に組み入れるのではなく毎月支払う方式を採用しているため、債務残高が実際に借り入れた金額以上になることは少ないと考えられる。また、取り扱う金融機関が少ないことや利用者が少ない現時点では借り換えのニーズはほとんど無いと言えよう。しかし、リバース・モーゲージが普及し金融機関にとって住宅ローンと同様に有望な貸付分野となれば、顧客獲得競争の激化による金利の優遇等を通じて借り換え需要が発生することも考えられ、その場合には何らかの対策が必要となる可能性があるだろう。

3. 条件変更ができないことへの苦情

2014年12月時点において、最も多い苦情が条件変更を断られたというもので、特にその中でも連帯債務者の追加を断られたことに対する苦情が多いという。さらにこの苦情は債務者本人からだけではなく、連帯債務者として追加を望む子供からも多く寄せられているようだ。具体的には、債務者本人が死亡したとしても連帯債務者として子供が追加できれば返済期限が子供の死亡時まで延長できると考え、連帯債務者の追加を申し込んだが、金融機関から断られたというものだ。類似の苦情としては子供に債務を承継させようとしたが断られたというものもある。

契約後に連帯債務者の追加を認めていないのは、契約後に債務者より若い債務者が追加又は債務の承継がなされるとその分融資期間が伸びるため、融資期間の延長分だけ利息額が増加し、貸出総額が担保住宅評価額を上回ってしまうリスクが高まることと、融資限度額が債務者の年齢で決められていることにあり（詳しくは後述）、同様の理由でHECMは

相続人への債務承継を認めていない。そのため、子供が HECM の借入要件を満たしており、親の死後も引き続き担保住宅に住み続けることを希望するときは、当初から子供も連帯債務者として契約する必要がある³。連帯債務者となっていない場合には、融資残高又は住宅評価額の 95%のいずれか低い金額によってローンを返済しない限り親の死亡後に子供が引き続き担保住宅に住み続けることはできない。

我が国では、債務者になれるのは単身高齢者か高齢夫婦に実務上限られており、仮に子供がリバース・モーゲージを利用できる年齢等の条件を満たしていても連帯債務者にはなれない。また、リバース・モーゲージの融資条件として相続人全員の同意書が必要となっている金融機関も多く、米国と同様な事例が発生することは考え難いと考えられる。我が国の場合、債務者の死後も子供等が担保住宅に住みたい場合には、別途現金等で融資残高を返済することが必要となる。

4. 未亡人等⁴が連帯債務者で無い場合に家を失うことへの苦情

HECM の融資額は債務者の年齢により計算され、高齢者ほど融資額が高くなる。夫婦共に借入資格があり、連名で申し込む場合には年齢の低い債務者を基に借入額が計算される。そのため、夫婦共に借入資格があるにもかかわらず、融資額を多くするために高齢な方の配偶者が単独で債務者になるということがこれまで多く見受けられていた。そのため、債務者が死亡すると、債務者で無い未亡人等は債務の返済を求められ、現金等で返済できない場合、住んでいる住宅を売却して債務を返済する必要が生じることになる。そのため、住む住宅を失う未亡人等からどうにかできないかと言う苦情が CFPB に寄せられている。苦情を申し出た人の中には、オリジネーターが契約時点で債務者になっていなくとも後で追加できるという虚偽の説明をされたという苦情もあったと言う。そうした中で 2011 年に債務者となっていない未亡人から訴訟が提起された。内容は、リバース・モーゲージの支払期限の根拠となる法律の条文が「ローンの期限は住宅所有者の死亡 (homeowner's death)、住宅の売却、連邦住宅庁長官が定めた事項が起きたとき」となっており、住宅所有者という言葉には債務の有無にかかわらず未亡人等が含まれるはずで、米国住宅都市開発省 (Department of Housing and Urban Development、HUD) が夫の死亡を以てリバース・モーゲージの返済を求めることは法律に違反していると言うものである。この件を含め 6 人が同様な訴訟を起こし、裁判所は原告の主張を認めることとなった。こうしたことを受け 2014 年 4 月 25 日、HUD は 2014 年 8 月 4 日以降にケースナンバー (Case Number) が付与される HECM から一定の条件を満たす場合⁵には債務者となっていない未亡人等が担保の住宅に住み続けられるように制度を改正した。その結果 2014 年 8 月 4 日以降にケースナンバーが付与される HECM の融資額は、配偶者がいる場合にはその配偶者が連帯債務者にな

³ HECM では連帯債務者の要件として配偶者であることを求めている。

⁴ 寡婦又は寡夫。

⁵ 具体的には 90 日以内に所有権を寡婦 (夫) に移転する、当初の契約条件を満たしている、その他の理由により返済期限を迎えていないことなど。

るかならないかにかかわらず若い方の配偶者の年齢によって算定されることになった。配偶者はHECMの融資条件である62歳より若い場合であっても同じ扱いとなるため、HUDはそれまで融資条件を満たす62歳以上しか必要のなかった融資限度割合の年齢区分を18歳から利用できるように改めた。この改正により債務者で無い未亡人等は、債務者の死亡後も住んでいた住宅に住み続けることが可能になったが、債務者の地位を継承していないため、融資枠の残余の有無にかかわらず新規で融資を受けることができない。そのため制度改正以降、連帯債務で申し込む夫婦が多くなったという。また、契約時に配偶者がいない場合で、契約後に配偶者を得たような場合にはこの制度は適用されない⁶。

我が国でも同様のケースが発生することが考えられ、金融機関によっていくつかの方式がとられている。一つ目は、最初から夫婦が連帯債務者となって契約をする方法である。二つ目は債務者である配偶者の死亡後に、一定の条件を満たせば新たに契約を結び直すというものである。三つ目は信託を利用することによって、債務者の死亡後も未亡人等が担保住宅に住むことができるようにする方法である。具体的には、信託会社と担保住宅について管理・処分信託契約を締結し、債務者又は配偶者のどちらかが生きている間は担保住宅に住む権利を与える受益権を債務者及び配偶者に与え、債務者及び配偶者の両方が死亡した場合に住宅を処分して債務の返済を行うというものである。

こうした対策を用意している金融機関がある一方で、対策を明示していない金融機関も存在している。いずれにせよ、リバース・モーゲージを利用する場合には契約当初に未亡人等の取り扱いについて金融機関・債務者双方で十分な確認を行うことが重要になってくるだろう。万が一、確認が不十分で未亡人等が住宅に住めなくなるような場合には、我が国でも大きな問題となる可能性があると考えられる。

Ⅲ. サービシングに起因する苦情

1. サービサーの対応に関する苦情

HECMの融資期間が終了したとき、相続人はいくつかの返済方法を選択することができる。その住宅を相続したい場合には、融資額又は住宅評価額の95%の低い方を支払うことが必要になる。相続をしない場合等は、住宅の売却代金で支払うこととなる。相続人が、いずれの選択もしない場合、サービサーが抵当権を実行して債務を回収することになる。売却では無く現金等で返済を試みようとする際にも多くの苦情が発生している。例えば、サービサーは融資期間が終了した場合、30日以内に債務者又は相続人に利息総額やどのような返済方法があるかを通知することになっているが、この通知の内容が不明確であること、住宅評価に時間がかかりすぎることに、評価が不適切であること等に対して苦情が発生

⁶ HUDは2014年8月3日以前にケースナンバーが付与されたHECMについても債務者となっていない未亡人等の返済を猶予し、債務者が死亡後でも担保としている住宅に住み続けることが可能となるオプションを2015年1月に発表した、2015年4月30日付けで撤回している。

している。

住宅評価に時間がかかりすぎる苦情とは、リバース・モーゲージの特徴は返済するまで利息が残高に加算される融資であるため、支払総額を少なくするためには早期の返済手続きが必要となるが、住宅評価に時間がかかるとその分の利息がかかるため、返済総額が増加することに対する苦情である。

また、融資時には住宅評価額が高いほど多くの融資が受けられるが、返済時には融資額又は住宅評価額の95%の低い方を支払うため、評価額が高くなると返済額が高くなる可能性があり、評価額が不適正ではないかと言った苦情もある。その他にも、サービサーに返済手続きについての質問や依頼を行ったにもかかわらず責任ある回答や対応がなされないこと等に対する苦情も寄せられている。

我が国の場合、住宅売却時の住宅評価は原則として必要ないので米国の様な苦情は少ないと考えられるが、住宅売却に時間がかかる場合には米国同様に利息が増加することになるため、同様な苦情が発生する可能性が考えられよう。

2. 税金滞納による融資期限終了に関する苦情

HECMの債務者は融資期間中、固定資産税と住宅火災保険料等の支払いをすることが融資条件となっており、固定資産税や火災保険料を滞納すると期限の利益を喪失する。この固定資産税滞納による期限の利益喪失に関する苦情も寄せられている。例えば固定資産税を分割で支払うよう努力したが認められなかったので期限の利益を喪失させるのを待って欲しいと言った苦情や、サービサーが固定資産税等の延滞をしたと誤って判断して期限の利益喪失の決定を通知してきたなどの苦情も寄せられている。

こうした苦情が多くある背景に米国ではリーマンショック以降、既存の住宅ローンをHECMに借り換える人が増加したことが挙げられる。これらの債務者は融資枠の限度額いっぱい額を一括で借り入れ、既存の住宅ローンの返済に充てることが多く、追加で融資を受けることが出来ない。米国の固定資産税は州によって異なるが年間で不動産評価額の約2%から2.5%程度といわれ、非常に高い税負担となっている。そのため、HECMで既存の住宅ローンを借り換えた人の中で、固定資産税等を払えずデフォルトをする人が増加し、そのためにHECMのデフォルト率が2012年にかけて全体の約1割に達するという事態となり、住宅価格の下落と相俟ってFHAに大きな損失が生じることとなった。こうした事態に対応するため、2013年10月から、初年度に引き出せる金額に制限を加え、初年度に融資枠の60%を超えて融資を受ける場合には、融資契約時に対する保険料率が0.5%から2.5%へと大きく引き上げられることとなった。また、借入の条件に、固定資産税や火災保険など住宅保有維持に必要な費用の支払いをするための収入が見込める等の条件が加えられることとなった。

さらに2015年4月27日から、固定資産税の延滞によるデフォルトを軽減する目的で予定債務者の財務評価（Financial Assessment）の実施を融資条件とすることとなった。我が国の場合、多くの金融機関で一定の収入があることが融資条件になっていることや火災保

険等の付保が融資条件になっていないことから米国同様の苦情が発生する可能性は低いだろう。むしろ、毎月利払いを求める金融機関が多く、この場合、利払いが滞ると期限の利益を失うことになるため、金利上昇による利払い額の増加等に対する苦情が発生する可能性が考えられる。

3. サービスの記録不備に関する苦情

サービスの情報管理等に対する苦情が寄せられている。例えば、固定資産税等に支払期限が到来していないのに、固定資産税滞納による期限の利益喪失の警告状が届いた。また、相続人が、亡くなった親の家を相続するために現金で返済しようと住宅評価額に関する書類を依頼したが、サービスがその書類を紛失していたと言った事例が紹介されている。

4. サービスのデフォルト回避対応に関する苦情

デフォルトを回避するための手続をしようとしてもサービスの対応が遅いと言う苦情が寄せられている。例えば、デフォルトを回避するために債務を返済しようとしてもサービスが全く対応してくれないと言った事例や、長期入院で自宅を留守にした債務者が自宅に帰ってきた時に居住要件について確認を取ったところ、サービスはその確認に返事を返さず、いきなり居住要件を満たしていないとして抵当権実行手続を進める旨の通知を行ってきたと言った事例が紹介されている。

IV. 終わりに

CFPB に寄せられる苦情は多岐にわたるが、やはり多いのはリバース・モーゲージ独特の仕組み・複雑さによるものである。例えば、通常のローンでは連帯債務者の追加設定は金融機関にとって担保保全の観点から喜ばしいことなのだが、前述のとおりリバース・モーゲージでは融資額や予想融資期間の観点から認められない事項となっている。特に、予想融資期間の延長は累積利息の増加を意味することから、担保住宅の価値以上に融資残高が積み上がり、回収不能分はそのまま担保割れリスクを負担している FHA の財務を直撃することになる。HUD ではこうした苦情に起因する制度改善を 2011 年 12 月以降 10 件以上行い制度の改善に努めている。

HECM の融資条件に HUD 公認カウンセラーによるカウンセリング受講がある。このカウンセリングでは制度の仕組みやコスト等について説明を受けることとなっており、子供が住宅を相続できなくなる可能性や融資額を決める要因の一つに年齢があること等は説明しているはずである。にもかかわらず、こうした苦情が発生していることは、我が国にも大きな示唆を与えているといえよう。すなわち債務者が高齢なため、リバース・モーゲージの複雑な仕組み等をいかに理解してもらうかが通常の融資と比べ非常に重要であり、金融機関のより慎重かつ的確な対応が求められていると言えよう。

我が国のリバース・モーゲージはHECMと制度や仕組みが異なっており、米国の苦情がそのまま発生するとは限らない。しかし、リバース・モーゲージが高齢者向け商品であることを考えれば、申し込み時点でより理解を深めるような取り組みはますます重要になることは間違いないだろう。