

「RMの本格展開にはどうすればよいか」を本音で議論する「RM協議会」へのご参集を呼び掛けます。

「本格的なRMの展開にはどうすればよいか」を考えるにあたってここ 20 数年にわたって言い尽された課題を整理しますと、①不動産価格(評価額)の下落②金利の上昇③借り手の想定以上の長生き等による担保割れリスクです。金融庁、金融機関、不動産業界も同じ見解です。

課題への解決策として、①中古住宅流通市場の活性化②国の思い切った税制措置や米国同様の公的保険の導入③相続する家を失うことへの抵抗感の減少（意識変化）等が挙げられますが、マイナスの景気変動もあってなかなか現実的な動きに繋がっていないのが現状です。

誰もがそんなに急いで最適環境を作ろうとしない微妙な空気に風穴を開けたのが、世界でも稀な「団塊の世代に起因する激しい少子高齢化」の登場です。社会負担の増大、個人資産の目減りによる消費の低迷、家族制度の脆弱化等想像を超える事態に先見性を持った施策が緊要となっています。

ここに登場したのが「NPO法人千代田マンション交流会」が提唱する「在宅介護高齢者相互支援機構」と「支払基金」です。今住んでいる自宅・マンションを担保に入れて「RM融資」を利用する際、利子補給が受けられよう働き掛け、再販時の不動産譲渡所得の減免税を提案しています。「寄付＝相続放棄」によって「長生きリスクをカバー」することも提案しています。

「今住む自宅・マンションを終の棲家に」を現実のものとするには、日本経済の活性化にも繋がる「本格的なRMの展開にどうすればよいか」について、業界の枠を乗り越えた官民合同の本音の議論がまさに必要となっています。

以上に述べた趣旨にご賛同いただき、皆様のご参加で活発な議論の醸成を切に要望いたします。

平成 27 年 8 月 吉日

NPO法人千代田マンション交流会  
理事長 九十九雅博