

エクイティ・リリース再保険

長寿化と投資利回りの低下により、高齢者は将来の生活費を賄うために収入源を確保する必要があります。ある程度の年齢になると、ローンを組むことは難しくなりますが、その一方で、不動産の所有権を活用することも選択肢の一つとなります。しかし、自宅やその地域への思い入れ、引っ越しや売却に伴う費用やストレスなどを考えると、実際には売却できないことが多いです。

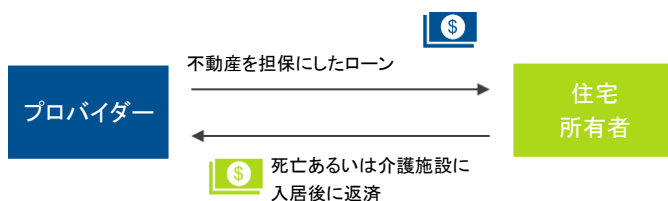
エクイティ・リリース

エクイティ・リリースは、「現金は無いが、資産はある」高齢者に向いています。資産とは自宅のことです。亡くなるまで、あるいは介護施設に入居するまで、居住権を維持したまま、不動産から資本(所有権)をリリースするというものです。

居住権とは別に、年金受給者(住宅所有者)は、一時金および/または終身年金などの定期的な分割払い(増加年金、連生年金、据置き等のオプション付)を受け取ることができます。当社では、2つの異なる商品コンセプトを区別しています:

リバース・モーゲージ

リバース・モーゲージとは、住宅所有者が不動産を担保にローンを借り、プロバイダー(保険会社、銀行等)が一括または定期的に分割して現金を支払うローンのことです。この商品は、ローンの借り手が不動産の所有者であり続けながら、住宅の資本をリリースします。ローンの返済は、ローンの借り手が死亡したとき、または介護施設に入居したときに行われます。



コンセプト: リバース・モーゲージ

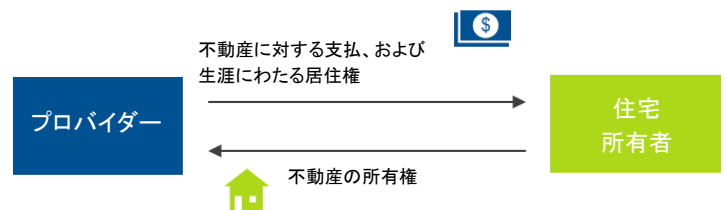
リバース・モーゲージは、ローンという性質上、かなりの自由度があります。返済期限が来たら、ローンの借り手の相続人が不動産を売却してローンを返済することも可能ですし、不動産を持ち続けて他の資金で返済することも可能です。

また、借入額が現在の不動産価格を超えないことを保証するノーネガティブ・エクイティ保証条項(no-negative equity guarantee clause)が設定されていることも多く、借金を残さずに済みます。

ホーム・リバージョン

リバース・モーゲージとの決定的な違いは、家の所有権が譲渡されることです:

ホーム・リバージョンでは、住宅の所有権は、その全部または一部が直ちにプロバイダー(保険会社、銀行等)に譲渡されます。その見返りとして、借り手は一時金または定期的な分割払いの支払いを受け、自宅の居住権を維持します。



コンセプト: ホーム・リバージョン

ホーム・リバージョンのコンセプトは、借り手にとってより大きな安心感をもたらします: 住宅は直ちにプロバイダーに譲渡されるため、不動産価格の変動リスクはプロバイダーが負うことになり、いかなる時点でも返金を要求されることはありません。また、保険や税金、メンテナンスなどの責任もプロバイダーが負うこととなります。

なぜエクイティ・リリース・ソリューションを提供するのか？

- プロバイダーや投資家に、魅力的なリターンを実現します。
- 新しい顧客層を惹きつけることで、新しいセグメントを開拓します。
- 特に終身年金を提供するプロバイダーにとっては魅力的です：年金の一時払保険料は、適正な利回りでエクイティ・リリースの一時金に再投資され、さらに終身年金もエクイティ・リリース契約も長期の商品です。

“ヨーロッパの人々の7割以上が、自宅を年金の一部と考えていません。また、年齢別に大きな違いが見られました。[...] これは、今後数十年の間に物事の考え方に変化が起こることを示しています。米国、英国、オーストラリアでは、この割合はさらに高く、これは、エクイティ・リリース商品の需要と一致しています。”

ING International Survey Homes and Mortgages, September 2015

主なリスク

商品の構造によっては、エクイティ・リリースのプロバイダーは様々なリスクにさらされる可能性があります。これには以下のようなものがあります：

長寿リスク

- 予測よりも年金支払期間が長くなるリスク
- ノーネガティブ・エクイティ保証条項により、リターンが減少するリスク(リバース・モーゲージのみ)
- 住宅を、予測よりも早期に売却・賃貸できないリスク(ホーム・リバージョンのみ)

死亡リスク／解約リスク

- 繰上げ返済のリスク(リバース・モーゲージのみ)

市場リスク

- 不動産市場リスク(不動産価格の下落により、ノーネガティブ・エクイティ保証条項が発動されない、または不動産の売却益が減少する)
- 金利リスク(商品構造により、リスクフリーレートの上昇/下降リスクがある)
- 流動性リスク(所有権が譲渡される/ローンが返済される前に、資金が提供される)

ハノーバー・リーとのエクイティ・リリース

私たちハノーバー・リーは、様々な長寿リスクの再保険の専門家です。

当社の長寿および死亡率の再保険コンセプトは、お客様のエクイティ・リリース商品の最適化をサポートします。エクイティ・リリース・ソリューションに関連する長寿リスクを移転し、パートナーのキャッシュフローを安定化させる再保険コンセプトは次の通りです：

- RERT (Regular Equity Release Treaty)
RERT は、借り手の死亡時期やそれに伴うローンの返済・住宅の処分が不確実であることから生じるキャッシュフローを安定化させるものです。
- RPAT (Regular Premium Annuity Treaty, 長寿スワップ)
RPAT は、借り手への年金支払期間が不確定であることから生じるキャッシュフローを安定化させるものです。

市場で、初の商品を開発するか、成熟市場で商品提供の強化を目指すかに関係なく：高齢者市場での豊富な経験、データ分析チームの長寿リスクに関する専門知識、長寿リスク再保険における世界的なリーダであるハノーバー・リーは、個別にカスタマイズした再保険ソリューションやリスクに見合った死亡率前提条件を設定する際には、お客様のエクイティ・リリース・ビジネスにとって理想的なパートナーです。

私たちは、お客様のニーズに合った最適なソリューションを、一緒に作り上げることを楽しみにしています。