



そこが知りたい  
くらしの金融知識

# 老後を豊かに過ごすために

## リバースモーゲージという選択肢

高齢化社会を迎え、定年後の生活費や医療費、介護費などの負担増といった長生きリスクが強く意識されるようになりました。そんな中で、豊かな老後を実現するにはどうしたらいいのか、関心が高まってきています。そこで今回は、資産形成等とは異なる形での老後資金の確保手段として注目されている「リバースモーゲージ」について解説します。

### 自宅を担保に融資を受ける リバースモーゲージの仕組み

総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、住宅総数に占める持ち家の割合は61・2%、借家の割合は35・6%となっています。終の棲家をどちらにするかはよく議論されるところで、定年後の老後資金を賄う手段として注目が高まっているのが、自分の持ち家を活用して資金を借り入れる「リバースモーゲージ」という仕組みです。

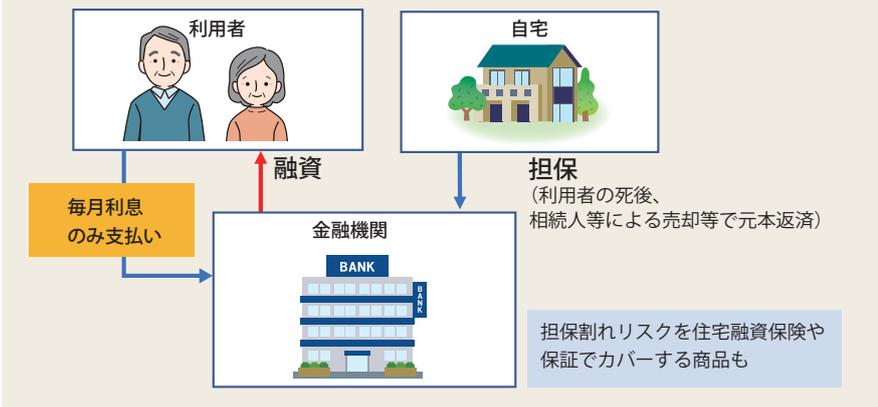
リバースモーゲージは、直訳すると「リバース」逆、「モーゲージ」抵当権を意味します。住宅ローンは、家を購入するために一括で融資を受けた後、借入残高がなくなるまで月次などで返済していくのが一般的です。これ



に対して、リバースモーゲージは、自宅を担保に一括などで融資を受け、最終的に家を売却して元本を返済することから、「リバース」逆」という名称になっています。

契約期間中は毎月利息のみを支払い、利用者が亡くなったとき（融資終了時）に担保物件である自宅を売却して返済するか、自宅を売却せずに相続人が一括返済するのが、リバースモー

【図表1】リバースモーゲージの基本的な仕組み



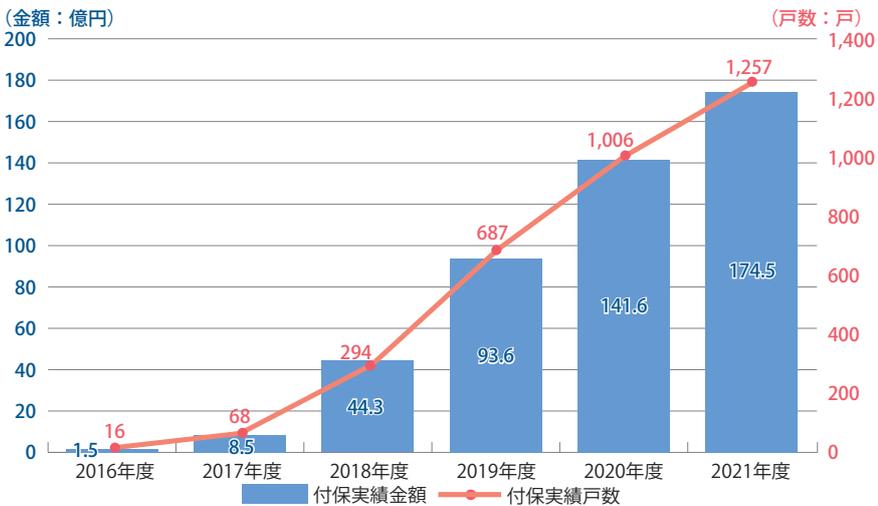
(出所) 監修者作成

【図表2】リコース型とノンリコース型の違い

	リコース型	ノンリコース型
担保物件の売却後、債務が残った場合の返済義務	あり	なし
金利	低め	高め

(出所) 監修者作成

【図表3】リ・バース60の付保実績戸数と付保実績金額の推移



(出所) 住宅金融支援機構「【リ・バース60】の利用実績等について」を基に監修者作成

ゲーの基本的な仕組みです【図表1】。ただし、金融機関が相続財産管理人选任の申立てを行い、相続財産管理人が売却手続きをするなど、相続人なしで利用できる商品もあります。また、一括ではなく定期的に融資資金を受け取るタイプや、利息の支払いがない(利息分が借入残高に組み入れられる)タイプなど、取扱金融機関によって商品の内容や条件はさまざまです。

**返済義務の有無で2タイプ**  
**リコース型とノンリコース型**  
 リバースモーゲージは、相続人の返済義務の有無によって「リコース型」と「ノンリコース型」の2種類に分かれています【図表2】。  
 利用者が亡くなった後に相続人が返済しようとした際(融資終了時)に住宅価格が下がっていると、担保物件

を売却しても元本を返済できないこともあり得ます。そういった場合に、相続人が不足分の返済をする必要があるのが「リコース型」で、不足分があっても返済不要なのが「ノンリコース型」です。  
 2017年度、住宅金融支援機構と提携する金融機関が提供するリ・バース60にノンリコース型が導入されたことで、リ・バース60の利用者は飛躍

的に増えました。住宅金融支援機構の資料によれば、導入前の2016年度の付保実績戸数が16戸、付保実績金額が1億5000万円だったのに対し、2021年度の付保実績戸数は1257戸、付保実績金額は174億5000万円と、右肩上がりになっています【図表3】。  
 金融機関独自の一般的なリバースモーゲージ(以下、「一般型」とする)の中には、担保物件の売却代金がローン残高より少ない担保割れのリスクに対応するため、あらかじめ保証会社との契約が必要になる商品があります。  
 一方、リ・バース60では、金融機関が住宅金融支援機構と「住宅融資保険」の契約を結んでいて、利用者の死亡時に相続人からの一括返済等による元本の完済が見込めない場合は、同機構が金融機関に対して残る元金相当額を保険金として支払う仕組みになっています。

ノンリコース型は、相続人の返済が不要である一方で、借入金利はリコース型よりも高くなるのが一般的です。しかし、リ・バース60の場合、申込件数に占めるノンリコース型の割合は約99%と大半を占めています。ノンリコース型の導入後から利用者が増加していることから、配偶者や子ども

などの相続人に返済の負担をかける心配がないという点が、利用のハードルを下げているポイントといえそうです。

### 資金使途と融資限度額

一般型の場合、融資資金の使途は原則自由とするものが多い傾向にあります。そのため、住居費や生活費として使うのももちろん、極端に言えば世界一周旅行に出かけるために使うこともできます。これに対し、リ・バース60は、融資資金の使途が、住宅の建設や購入、リフォーム、住宅ローンの借換え、サービスタイプ高年齢者向け住宅の入居一時金など、住居費関連に限られているのも特徴です。このことから、リ・バース60は「リバースモーゲージ型住宅ローン」として、一般型とは区別されています。

このほか、一般型は住宅や土地の担保評価額を基にした各金融機関の審査基準により融資額が決まりますが、リ・バース60は担保評価額の最大65%など、融資限度額にも違いがあります【図表4】。

### 雇用環境の変化や高齢化、核家族化が利用増加の背景に

では、なぜ今、リバースモーゲージが注目されているのでしょうか。従来、

【図表4】金融機関独自のリバースモーゲージとリ・バース60の比較

	金融機関独自のリバースモーゲージ※1	リ・バース60※2※3
資金使途	基本的に自由	住居費関連に限定
対象者	50歳以上 商品ごとに上限あり	60歳以上 年齢上限なし
対象物件	担保評価額や地域などで条件がある場合が多い	全国
融資限度額	担保評価額を基にした各金融機関の審査基準により決定	担保評価額の50%または60%※4 ただし、8,000万円以下で、所要資金以内
融資時期	借入時に全額を一括融資または分割融資	借入時に全額を一括融資
返済方法	利用者の生存中は利息のみ支払い、死後に相続人等が元本を一括返済。毎月の利息の支払いがなく、死後に利息と元本を一括返済する商品もある	利用者の生存中は利息のみ支払い、死後に相続人が元本を一括返済するか物件処分により返済（債務が残った場合、リコース型であれば相続人による返済が必要）

※1 取扱金融機関の商品によって条件等は変わる

※2 満50歳以上満60歳未満の人も利用できる。この場合は、融資限度額が異なる

(出所) 監修者作成

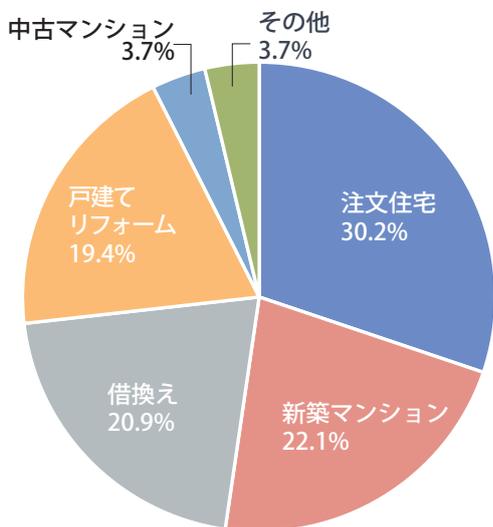
※3 実際の融資条件は取扱金融機関によって変わる

※4 担保とする住宅が長期優良住宅の場合で、利用者の年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となる

定年以降の住宅ローンの返済や家の買替え、リフォーム費用などは、貯蓄や退職金などを利用して支払うのが一般



【図表5】リ・バース60の資金使途（2021年度）



(出所) 住宅金融支援機構「【リ・バース60】の利用実績等について」を基に監修者作成

的でした。しかし、終身雇用や定期昇給の廃止など厳しい雇用環境で思うように貯蓄ができない、退職金の金額に期待できないといったケースも増えているようです。

高齢化が進み、将来的な年金支給額の引下げを懸念する人も少なくない中で、住宅ローンの返済などに貯蓄や退職金を使ってしまうと、手持ちの現金が乏しくなり、長い老後の生活費や医療・介護費などが足りなくなる可能性も出てきます。その点、リバースモーゲージを上手に活用すれば、手持ちの資金を大きく減らすことなく住宅ローンの負担を軽減したり、住む場所や老後のための資金を確保したりすること

も可能になります。

核家族化が進んでいることも、リバースモーゲージが注目されている理由の一つです。子どもに家を残す必要がないのであれば、自分が生きているうちに自宅を資産として有効活用し、より豊かな老後を送るという方法も考えられます。

リ・バース60の利用実態を見てみると、2021年度の借入申込者の平均年齢は69歳。そのうち54・5%が年金受給者となっています。使途の内訳は、注文住宅が30・2%、新築マンションが22・1%、それに住宅ローンの借換え20・9%、戸建てリフォーム19・4%と続いています【図表5】。

【図表6】リ・バース60の利用例

①住宅のリフォーム	②新築マンションへの住替え
<b>試算条件</b> リフォーム工事費 500万円、担保評価額 1,000万円 (住宅、土地)、変動金利年 3.0%で担保評価額の 50%を上限とした場合	<b>試算条件</b> 新築マンション販売価格 3,000万円、担保評価額 3,000万円(住宅・土地)、手持ち金 1,500万円、変 動金利年 3.0%で、担保評価額の 50%を上限とした 場合
融資額 <b>500万円</b> 毎月のローン支払額(利息のみ) <b>1万2,500円/月</b>	融資額 <b>1,500万円</b> 毎月のローン支払額(利息のみ) <b>3万7,500円/月</b>
一般的な住宅ローンの場合の参考例 融資額500万円、返済期間20年、 変動金利年1.0%、元利均等返済の場合 毎月のローン返済額 約2万3,000円/月	一般的な住宅ローンの場合の参考例 融資額1,500万円、返済期間20年、 変動金利年1.0%、元利均等返済の場合 毎月のローン返済額 約6万9,000円/月
※変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わる	

(出所) 住宅金融支援機構WEBサイトより監修者作成

また、融資額の平均は1550万円、毎月の利息の支払額の平均は月3万3000円となっています。利用例【図表6】を見ると、融資額を利用して住宅ローンよりも小さな負担で老後のためのリフォームをしたり、家を買いたえたりすることも可能になるようです。

### 利用にかかる借入金利や返済総額などに注意

利用にあたっての注意点として、商品によっては都市部の住宅など対象地域が限定されていたり、一定額以上の評価物件であることなどの条件を満たさなければ融資が受けられない場合があります。リ・バース60は全国を対象にしていますが、実際の利用地域を見ると、神奈川県が約13%、東京都が約11%、大阪府が約10%、兵庫県が約8%、続いて埼玉県、千葉県と、やはり都市部が中心となっています(2022年4月～6月に付保申請のあった案件)。

住宅(建物部分)は築年数が長くなるほど資産価値が減少するので、長く暮らした自宅を担保にする場合、土地部分の評価が融資の可否や金額を決めることとなります。そのため、土地部分だけの売却ができないマンションにおいては、融資対象にならなかつたり、対象になっても戸建てより条件が厳しかったりする場合もあります。また、融資額には上限があるため、家の買い替えなどが目的の場合、追加の自己資金が必要になることもあります。

借入にかかる金利は、変動金利で年に2回見直されるのが一般的です。今

## 「不動産担保型生活資金」とは?

生活福祉資金貸付制度は、安定した生活を送るために、都道府県の社会福祉協議会が資金の貸付と、必要な相談や支援を行う制度です。その制度の中の一つに、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける「不動産担保型生活資金」があります。

不動産担保型生活資金は、いわば公的なリバースモーゲージといえるもので、資金は土地の評価額の70%程度、月30万円以内まで受け取れます。ただし、原則65歳以上で構成される高齢者・低所得世帯が対象で、連帯保証人が必要など、細かな条件があり、資金用途は生活資金に限られています。

もしも支援が必要となった場合、住んでいる地域の社会福祉協議会に相談できる制度として、覚えておくとよいでしょう。

後、金利が上昇した場合に、毎月の利息の支払いが増加するリスクがあることも考えておいたほうがよいでしょう。利息の支払いが滞ると、終身契約であっても、契約の途中で融資額の返済を求められることもあります。また、基本的に生存中は利息を払い続けることになり、元金は減らないため、長生きをすると利息と元金の合計額が一般的な住宅ローンを借りた場合より多くなる可能性もあります。

融資限度額が定期的に見直しされる商品では、担保物件の価値が下落すると、融資限度額が引き下げられることがあります。融資限度額を借入残高が上回れば、差額分について返済を求められる可能性もあります。

なお、家を売却した資金で住宅ローンを組まずに住居費の負担が少ない家

そこが知りたい  

 暮らしの金融知識

**監修**  
**菱田雅生** (ひした・まさお)

ファイナンシャル・プランナー(CFP®)、1級ファイナンシャル・プランニング技能士。早稲田大学卒業後、山一証券に入社。山一証券の自主廃業後、独立系FPに。2008年10月ライフアセットコンサルティング株式会社設立。個人顧客向け相談業務や年間200回超の講演業務に従事。

そのうえでリバースモーゲージに興味がある場合は、メリット・デメリット、各商品の違いを考慮し、家族とも十分に話し合いをするなど、慎重に検討することをおすすめします。