

● 住宅金融支援機構が実施する住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース 60」の利用実績について

金融機関の中には、住宅取得等の際に住宅の建設・購入（住み替えを含む）、リフォーム、住宅ローン借り換え、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金等様々な住宅資金使途需要者に対応するため（生活資金は対象外）、資金を必要とする満 60 歳以上の顧客に対し、毎月の支払いは利息のみ、元金は顧客の死亡後に担保物件の売却などにより一括返済する「リ・バース 60」という商品を扱うところがある（2018 年春現在 38 行）。

基本的な仕組みは担保評価額の原則 50%又は 60%までの範囲内で融資後、顧客が死亡し相続人が残債務を迅速に返済できないときは、住宅金融支援機構（以下「機構」という。）は予め金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき金融機関に残元金の全額を支払い、保険金支払い後は機構が担保物件の売却により回収を行うものである。

このほど機構が 2018 年（平成 30 年）4 月～6 月までの付保申請分に係る利用実績を公表したので、その概要を紹介する。本制度は 2009 年 6 月（平成 21 年度）にスタートしたが、当初は制度が十分周知されなかったこと、平成 27 年に当初のリフォーム融資に加え、建設購入及び借換え資金融資が対象となり、29 年度からはノンリコース型融資が可能となったことから、最近資産担保力の大きい大都市圏を中心に利用が大きく拡大している状況である。

（図表 1-1）利用実績

|             | 30/4～6 | 29/4～6 | 対前年同期比 (%) |
|-------------|--------|--------|------------|
| 付保申請戸数 (戸)  | 98     | 22     | 445.5      |
| 付保実績戸数 (戸)  | 68     | 24     | 283.3      |
| 付保実績金額 (億円) | 8.5    | 2.7    | 314.8      |
| 取扱金融機関数     | 39     | 26     | 150.0      |

（図表 1-2）平成 30 年 4～6 月期の付保申請案件に係る借入申込者の利用実態

|         |   |
|---------|---|
| 申込者属性   | 年齢：71 歳、年収 391 万円   |
| 申込者属性   | 年金受給者 62%、会社員 22%、個人経営 7%、会社役員 3%、その他 6%                                      |
| 資金使途    | 新築戸建 46%、新築マンション購入 26%、戸建てリフォーム 10%、借換え 9%、中古マンション購入 6%、その他 3%                |
| 資金計画    | 所要額：3362 万円、融資額：1773 万円、毎月返済額：3.5 万円  |
| 利用地域    | 神奈川 15%、静岡 10%、千葉 8%、東京 8%、兵庫 8%、愛知 6%、福岡 5%、大阪 4%、北海道 3%、滋賀 3%、埼玉 3%、熊本 3%ほか |
| 住宅取得等理由 | 住宅が古い 50%、住み替え 19%、環境が悪い 6%、子供との近居 5%、ほか                                      |
| 利用タイプ   | ノンリコース型（残債務を請求せず）82%、リコース型（残債務請求）18%  |

（注）残債務とは担保物件の売却代金が残債務に満たない場合、顧客の相続人に請求を行う融資形態をリコース型、請求しない融資形態をノンリコース型という。ノンリコース型のリスクは機構が負う。