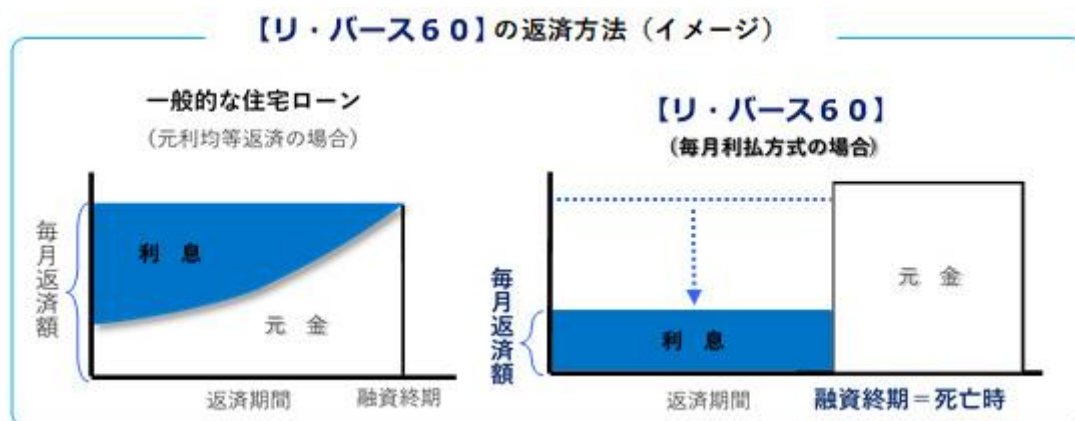


(リバース 60 とは)

金融機関（2018年11月現在取扱数は44行）の中には、住宅取得などの際に資金を必要とする満60歳以上の利用者に対し、毎月のお支払を利息のみでよく、元金は利用者が亡くなったときに、相続人の方から一括して返済させるか、担保物件（融資対象住宅および土地に対して、金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定）の売却により一括して返済させることを内容とした住宅ローン（リバースモーゲージ型住宅ローン）を融資している機関がある（金利は取扱金融機関により異なる）（図表1）。住宅金融支援機構が融資保険を付保する形で2016年度に制度が創設された。

(図表1)



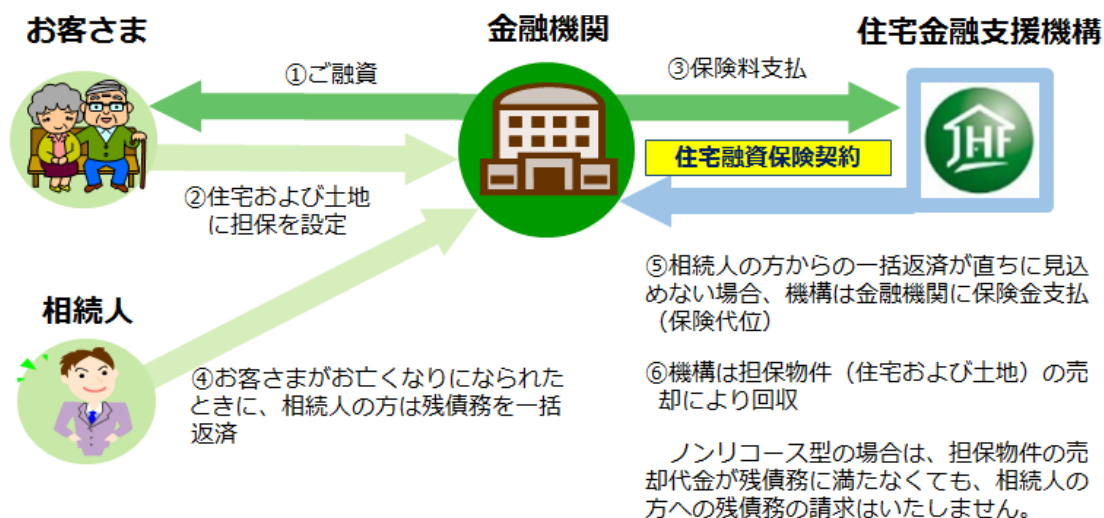
(注) 住宅金融支援機構資料による。

融資後、利用者が死亡した場合で、相続人が直ちに残債務を一括で返済できないときは、住宅金融支援機構は、あらかじめ金融機関と機構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保険金として支払い、保険金支払後は担保物件（住宅および土地）の売却により回収する。この場合、担保物件の売却代金が残債務に満たないときは、相続人への請求を行う場合と行わない場合があり、前者をリコースローン、後者をノンリコースローンと言い、ノンリコースローン方式は2017年4月に導入された。どちらを適用するかは、リバースモーゲージローンを取り扱う金融機関により取り扱いが異なる（図表2）。

(利用者が存命中に元金を繰上返済して完済する場合または利用者が亡くなり、相続人が手元金等で残債務を完済した場合は、担保物件（住宅および土地）を売却する必要はない。)

金融機関は、住宅融資保険を利用することで、リバースモーゲージ特有のリスク（担保価値下落リスク等）を回避することができ、都市部等の担保価値が高額な住宅に限定されることなく、幅広くリバースモーゲージ型住宅ローンを提供することができるようになることが大きな利点である。

(図表 2) リバース 60 の融資の仕組み



(注) 住宅金融支援機構資料による。

(リバースモーゲージ融資の用途)

住宅金融支援機構のホームページでは、「こんな方に向けています」と「リバース 60」の融資に向く活用事例を挙げており(図表 3)、広く高齢層のニーズに対応できるものである。ただし、生活資金は融資の対象外であり、原則として、担保評価額の 50% から 60% の範囲内で、用途により 5000 万円又は 1500 万円の融資上限額が設定される。

(図表 3) こんな方に向けています！

- ・ 古くなった自宅をリフォームしたい。
- ・ 手すりの設置、段差の解消など、住宅をバリアフリー化したい。
- ・ 子供が独立し、広い住宅が不要となったので、住宅を減築したい。
- ・ 子世帯の子育て支援のために、近所に住み替えたい。
- ・ 買い物や通院に便利な街中に住み替えたい。
- ・ 年金収入のみとなったため、毎月の住宅ローンの支払額を減らしたい。
- ・ 将来への備えとして、手持資金は多く残した上で、新たな住宅を取得したい

(注) 住宅金融支援機構資料による。

(融資実績)

住宅金融支援機構が 2018 年 11 月 27 日に公表した「リバース 60」の 2018 年 7~9 月の利用実績は、同ローンの付保申請戸数は 100 件(前年同期比 357.1%増)、付保実績戸数 45 戸(同 642.9%増)、付保実績金額 8 億円(同 888.9%増)、取扱金融機関 43(同 15 機関増)となっており、それ以前に住宅金融支援機構が公表したデータと比較すると、融資実績の順調な拡大が続いていることがわかる(図表 4)。

又、2018 年 7 月から 9 月時の申込者の平均像は、年齢 69 歳・年収 394 万円。56%が年金受給者で、用途は「戸建新築」(43%)がトップで、「新築マンション購入」(27%)、「戸建てリフォーム」(16%)などが続いている。平均資金計画は、所要額 3,428 万円、融資額 1,811 万円、毎月返済額 3 万 5,000 円。

利用タイプは、89%が「ノンリコース型」だった。

(図表4) リバース 60 の最近の融資実績

	申込み数	利用数	融資金額	取扱金融機関数	平均利用額
①2017年度	174	68	8.5億円	38	1250万円
2018年4~6月	98	68	8.5億円	39	1250万円
2018年7~9月	100	45	8.0億円	43	1811万円
②(参考)2018年度下期も上期並みの融資が行われた場合の試算	396	226	33億円		
③=②/①(倍率)	2.28	3.32	3.88		

(注) 住宅金融支援機構資料による。

(取扱金融機関)

住宅金融支援機構のサイトによると、「リバース 60」の取扱いを行っている金融機関は2018年4月現在で下記の44行となっている(図表5)。

(図表5) リバース 60 の取扱金融機関

取扱金融機関一覧 (左上から金融機関コード順) (2018年11月1日現在)			
<p>✓ 商品の詳細などは、各金融機関のホームページまたは店舗に直接ご確認ください。</p>			
三菱UFJ銀行	大垣共立銀行	三井住友信託銀行	松本信用金庫
りそな銀行	十六銀行	北洋銀行	高岡信用金庫
埼玉りそな銀行	京都銀行	名古屋銀行	静清信用金庫
北都銀行	近畿大阪銀行	中京銀行	浜松信用金庫
荘内銀行	南都銀行	みなと銀行	三島信用金庫
七十七銀行	紀陽銀行	トマト銀行	高山信用金庫
足利銀行	但馬銀行	もみじ銀行	碧海信用金庫
千葉銀行	広島銀行	西京銀行	米子信用金庫
横浜銀行	山口銀行	愛媛銀行	豊橋商工信用組合
北越銀行	肥後銀行	高知銀行	日本住宅ローン
静岡銀行	北九州銀行	北空知信用金庫	日本モーゲージサービス

(注) 住宅金融支援機構資料による。

(終わりに)

2016年3月に閣議決定された「住生活基本計画」(計画期間:2016年度~2025年度)によれば、「公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、リバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金を確保する」旨が基本的な施策の一つとして明記されており、この「リバース 60」は民間金融機関に対する公的な再保険制度と見ることができ、しかも、現在のところ、残債務を

融資の利用者遡及させないノンリコース型の「リバース 60」を採用する金融機関が 90%近くを占めていることも利用者側のハードルを下げ、利用の拡大に寄与していると言えよう。

(荒井 俊行)