

## <高齢者向け住宅ローン リ・バース 60 を知っておこう>

FPネットワーク神奈川会員 高木由美子

老後の生活の備えとして自宅の修理、バリアフリーへの対応工事や住み替えなどを検討する方は少なくないと思います。しかし、高齢者に対して金融機関はなかなか融資をしてくれないのが現実です。最近はその解決策としてリースバックやリバースモーゲージという名前を耳にするようになりました。そのなかで、新しい選択肢として出てきているのがリ・バース 60 です。リ・バース 60 とはどのようなものかを、メリット、デメリットを確認しながら見ていきましょう。

### ■リ・バース 60 とは

リ・バース 60 は、60 歳以上の方を対象とした、自宅を担保にしてお金が借りられる住宅ローンです。住宅ローンは普通、元金と利息を返済していきませんが、リ・バース 60 は毎月の返済は利息分のみで、契約者が亡くなった時に自宅を売却して元本部分を返済します。住宅ローンなので、資金の使い道は「住宅に関する費用」に限定されています。

### ■リ・バース 60 の特徴（住宅金融支援機構リ・バース 60 商品概要より抜粋）

|             |   |
|-------------|---|
| 利用対象者       | 60 歳以上の方  |
| 利用限度額       | 担保評価額の 50～60%<br>(ただし 8,000 万円以下で所要資金以内)  |
| 資金用途        | 住宅に関する費用のみ<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約者本人が居住する住宅の建築資金・購入資金</li> <li>・ 住宅のリフォーム資金</li> <li>・ 住宅ローンの借り換え資金</li> <li>・ サービス付き高齢者住宅の入居一時金</li> <li>・ 子世代などが居住する住宅の取得資金を借り入れるための資金</li> </ul> |
| 年収に対する年間返済額 | 年収 400 万未満 30%以下<br>年収 400 万以上 35%以下  |
| 借り入れの期間     | 債務者が亡くなった時まで  |

## NPO 法人 FP ネットワーク 神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

# カルチャークラブ

|                 |  |
|-----------------|--|
| 返済方法            | 毎月利息のみの支払い   |
| 金利・手数料          | 取り扱い金融機関により異なる   |
| 元金の返済方法         | 債務者が亡くなった時に<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続人が一括して返済（担保物件の売却は不要）又は、</li> <li>・ 担保物件を売却して返済</li> </ul>  |
| 返済時に残債が残った場合の扱い | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リコース型<br/>           担保物件の売却代金で債務を完済できなかった場合は相続人が残金を返済する義務を負う</li> <li>・ ノンリコース型<br/>           担保物件の売却代金で全額返済できなくても相続人に残債の返済義務が生じない<br/>           ただし、リコース型よりも適用金利が高くなるので、毎月の返済額が増える<br/>           （2022年住宅支援機構データによると利用者の99%がノンリコース型を選択しています。）</li> </ul> |

リ・バース 60 は、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供しています。契約者の年齢、資金の使い道、融資限度額などは金融機関によって異なります。

## ■リ・バース 60 のメリットとデメリット

### メリット

- ・ 毎月の返済が利息のみで済む。
- ・ 収入が公的年金のみでも利用可能
- ・ ノンリコース型を選べば、相続人の負担がない。
- ・ 60 歳以上と年齢に上限がないので高齢者でも借り入れが可能

### デメリット

- ・ 住宅関係費以外に利用できない。
- ・ 担保価格が不動産評価額の 50% から 60% になってしまう。
- ・ 変動金利のものが多く、金利が上がると支払い金額が増える可能性がある。
- ・ ノンリコース型を選ばないと相続人に債務負担が生じることがある。
- ・ 担保物件を売却して返済した場合、自宅は残らない。

**NPO 法人 FP ネットワーク 神奈川**

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

## カルチャークラブ

### ■リバース 60 の利用例を見てみましょう。

- ・リフォームをする。

古くなった家の修理、バリアフリー工事など住みやすい環境を整える資金に使う。

- ・住宅ローンの借り換えをする。

住宅ローンの負担が大きく生活費を圧迫する場合にリ・バース 60 に借り換えることで家計の負担が軽減される。

### ■リ・バース 60 の検討するときに

ここまで見てきたように、リ・バース 60 は住宅ローンなどと同じ借金ですのでしっかりと内容を確認し、メリットとデメリットを理解したうえで、ご自身の目的にあったものかどうか家族・親族みんなで話し合ってから決めることが大事です。

返済額が増えた場合家計を圧迫することがないか？生活費や介護費用としても使えた方がよいのではないか？自宅を売却して新しい家を購入した方が得なのではないか？など、色々比較検討してみましょう。

リ・バース・60 以外にも今お住まいの住宅を活用する方法がいくつかあります。

- ・リースバック

自宅をリースバック会社等に売却し、同時に賃貸借契約を結ぶことで、自宅を売却した後も家賃を払って自宅に住むことができる仕組み

- ・リバースモーゲージ

リ・バース 60 と仕組みはほぼ同じで、資金は住宅資金以外にも使うことができる

- ・不動産担保ローン

不動産を担保に入れてお金を借りて元本と利子を返していくローン

- ・不動産の売却：

不動産を売却し、売却益を受け取る

### ■まとめとして

リバース 60 は、高齢者がゆとりのある生活をおくるための有効なシステムの 1 つですが、メリットだけでなくデメリットやリスクの可能性もあります。ご自身の目的に合っているのか、将来を見据えて家族・親族で話し合い、必要があれば専門家の意見も聞きながら後悔のない選択をしていただけることを願っています。

## NPO 法人 FP ネットワーク 神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp