

# リバースモーゲージとは？メリット・デメリットについて



最近よく耳にするリバースモーゲージ、いったいどんなものなのでしょうか？誰でも融資を受けられるの？マンションや一戸建てでの違いは？

融資を受けるための条件や、リバースモーゲージの仕組みとメリット・デメリット、利用上の注意点などについて詳しく紹介していきます。

## リバースモーゲージとは？

リバースモーゲージとは、自宅(持ち家)を担保にして、そこに住み続けながら金融機関から融資を受けられる主にシニア層向けの融資制度です。死亡後は自宅を売却して、その代金を融資の一括返済に充てます。

1980年代に一部の自治体が始めた融資制度が日本における最初のリバースモーゲージといわれていますが、近年、高齢化や長寿化を受けた「老後の住まいの有効活用」の観点から再度大きく注目されています。

## 住宅ローンとの違い

リバースは「逆」という意味、「モーゲージローン」は不動産を担保にした借入れのことです。住宅ローンは最初に借りて、借入れた額を毎月返済するのに対し、リバースモーゲージは毎月借りて、最後(死後)にまとめて返済するので、「逆住宅ローン」といえるかもしれません。リバースモーゲージはとても重要な制度ですが、やや複雑であるため、メリットとデメリットをしっかりと理解しておきましょう。

## ●リバースモーゲージのメリット

### 自宅を売却することなく融資が受けられる

もっとも重要なメリットともいえます。不動産(持ち家)があっても、年金収入が少なく手元資金が少ない場合などは、リバースモーゲージの活用は有効でしょう。融資額は住宅に応じて決められますが、一括で受け取る場合と年金のように毎月受け取る場合があります。

### 生活資金以外に利用できる

資金用途については、自由型と限定型があり金融機関により異なります。自由型であれば、生活資金に限らず旅行費用やリフォーム資金などに使うことも可能です。老人ホームなどの入居一時金に充てる人もいます。

### 利用時の収入要件等が比較的緩やか

利用できる年齢は金融機関により異なる(55歳あるいは60歳以上などが多い)ものの、利用時の収入要件等は住宅ローンなどと比べ、さほど厳しくありません。

上記以外にも、本人生存中は返済義務がない(利払いのみ行う場合もあります)こともメリットとして挙げられるでしょう。

## ●リバースモーゲージのデメリット

### 対象となる住宅に制限がある

対象となる住宅は基本的に一戸建てで、マンションは対象外のところが多く、地域の制限がある場合もあります。

基本的には土地付きの一戸建てが対象ですが、金融機関によっては、地域によりマンションでも利用可能な場合もありますが、数は少ないといえます。金融機関に事前によく確認しておく必要があります。

### 推定相続人の同意が必要

利用にあたり推定相続人全員(子供など)の同意が必要になります。相続人である子どもが拒否する場合は利用できないことがあるので注意が必要です。将来の相続も見据えて慎重に対応する必要があります。

### 「長生き」、「金利上昇」、「不動産価格下落」などのリスクがある。

長生きすればするほど融資額が大きくなりますので、将来の返済額も大きくなります。長生きして生存中に融資枠を使い切ってしまうことも考えられます。また、リバースモーゲージの融資の適用金利は基本的に変動金利の場合が多く、将来金利が上昇すると返済額が膨らむ可能性があります。

さらに、担保となる自宅の評価は定期的に見直され、評価額が下落して融資限度額を割り込んでしまうと、場合によっては一括返済を求められることもあるので注意が必要です。