

高齢化社会のリフォーム資金

60歳からの住宅・リフォームローン

NiCE ナイス株式会社

事業開発部 ナイスサポートセンター 菅原
2022.10.31更新

■ 本日の内容

1. 我が国の人口は、既に減少しており、新築住宅の着工戸数は今後減少する一方であるが、リフォーム市場は横ばいもしくは微増することが予測されている。

2. 持ち家の比率が高く、かつ人口のボリュームゾーンである60歳以上の世代へのリフォーム工事がメインとなることが予想されるが、老後資金として手持ち金を可能な限り温存したいお施主様に対して、現金以外での具体的な資金調達方法のご提案ができるか否かが、今後のリフォーム工事受注のキを握る可能性がある。

3. 具体的には、高齢者限定住宅ローン「リ・バース60」のしくみと事例をご紹介します。負動産相続・空き家対策等も兼ねたローン活用のヒントをお教えします！

4. 住宅を相続する方がいるお施主様には、「リ・バース60」とともに最高90歳完済で最長借入期間35年の超長期リフォームローン「ゆとりR35」をご案内ください。

5. お時間が許せば、リースバック、リバースモーゲージ、リバースモーゲージ型住宅ローン（リ・バース60）の違いなども、ご案内します！

都道府県別人口増減率

沖縄県以外は、減少に転じた！

(単位 %)

人口増減率 順位	都道府県	人口増減率		人口増減率 順位	都道府県	人口増減率		人口増減率 順位	都道府県	人口増減率	
		2021年	2020年			2021年	2020年			2021年	2020年
—	全 国	-0.51	-0.32	16	岡 山 県	-0.64	-0.44	32	鳥 取 県	-0.86	-0.71
1	沖 縄 県	0.07	0.41	17	群 馬 県	-0.65	-0.50	33	岐 阜 県	-0.90	-0.69
2	神 奈 川 県	-0.01	0.14	17	石 川 県	-0.65	-0.60	34	富 山 県	-0.91	-0.81
3	埼 玉 県	-0.06	0.04	17	京 都 府	-0.65	-0.52	35	島 根 県	-0.93	-0.93
4	千 葉 県	-0.15	0.03	20	佐 賀 県	-0.67	-0.63	36	和 歌 山 県	-0.97	-0.93
5	滋 賀 県	-0.22	-0.17	21	奈 良 県	-0.69	-0.65	37	愛 媛 県	-1.04	-0.85
5	福 岡 県	-0.22	0.02	22	静 岡 県	-0.70	-0.54	38	徳 島 県	-1.05	-1.13
7	東 京 都	-0.27	0.29	23	長 野 県	-0.72	-0.63	39	山 口 県	-1.08	-1.07
8	愛 知 県	-0.34	-0.19	23	広 島 県	-0.72	-0.46	39	高 知 県	-1.08	-1.11
9	大 阪 府	-0.36	-0.05	25	鹿 児 島 県	-0.75	-0.85	41	新 潟 県	-1.10	-1.02
10	宮 城 県	-0.51	-0.42	26	宮 崎 県	-0.78	-0.70	42	岩 手 県	-1.16	-1.23
11	茨 城 県	-0.53	-0.42	27	北 海 道	-0.80	-0.66	42	福 島 県	-1.16	-1.01
12	山 梨 県	-0.57	-0.63	28	三 重 県	-0.82	-0.69	44	長 崎 県	-1.18	-1.11
13	熊 本 県	-0.58	-0.64	29	福 井 県	-0.84	-0.59	45	山 形 県	-1.23	-1.09
14	兵 庫 県	-0.60	-0.41	29	香 川 県	-0.84	-0.78	46	青 森 県	-1.35	-1.16
15	栃 木 県	-0.61	-0.52	29	大 分 県	-0.84	-0.94	47	秋 田 県	-1.52	-1.30

注) 人口増減率 (%) = $\frac{\text{人口増減 (前年10月～当年9月)}}{\text{前年10月1日現在人口}} \times 100$
 人口増減 = 自然増減 + 社会増減

野村総合研究所の予測

図1：新設住宅着工戸数の実績と予測結果（全体）

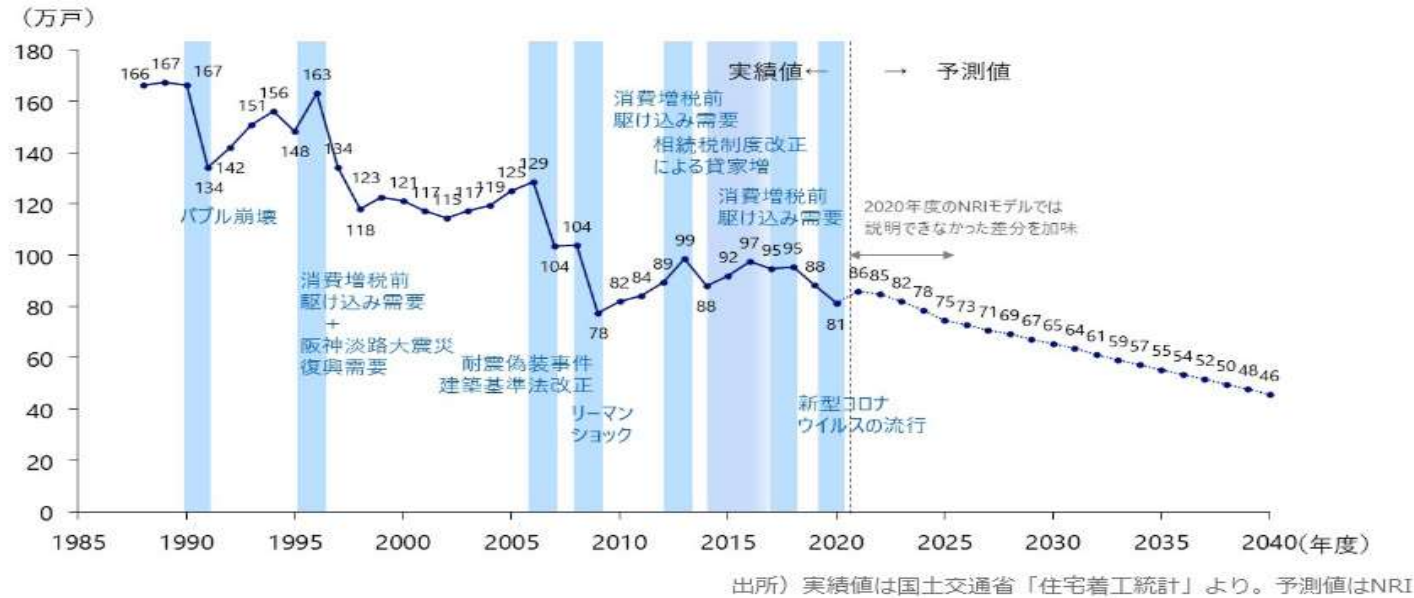


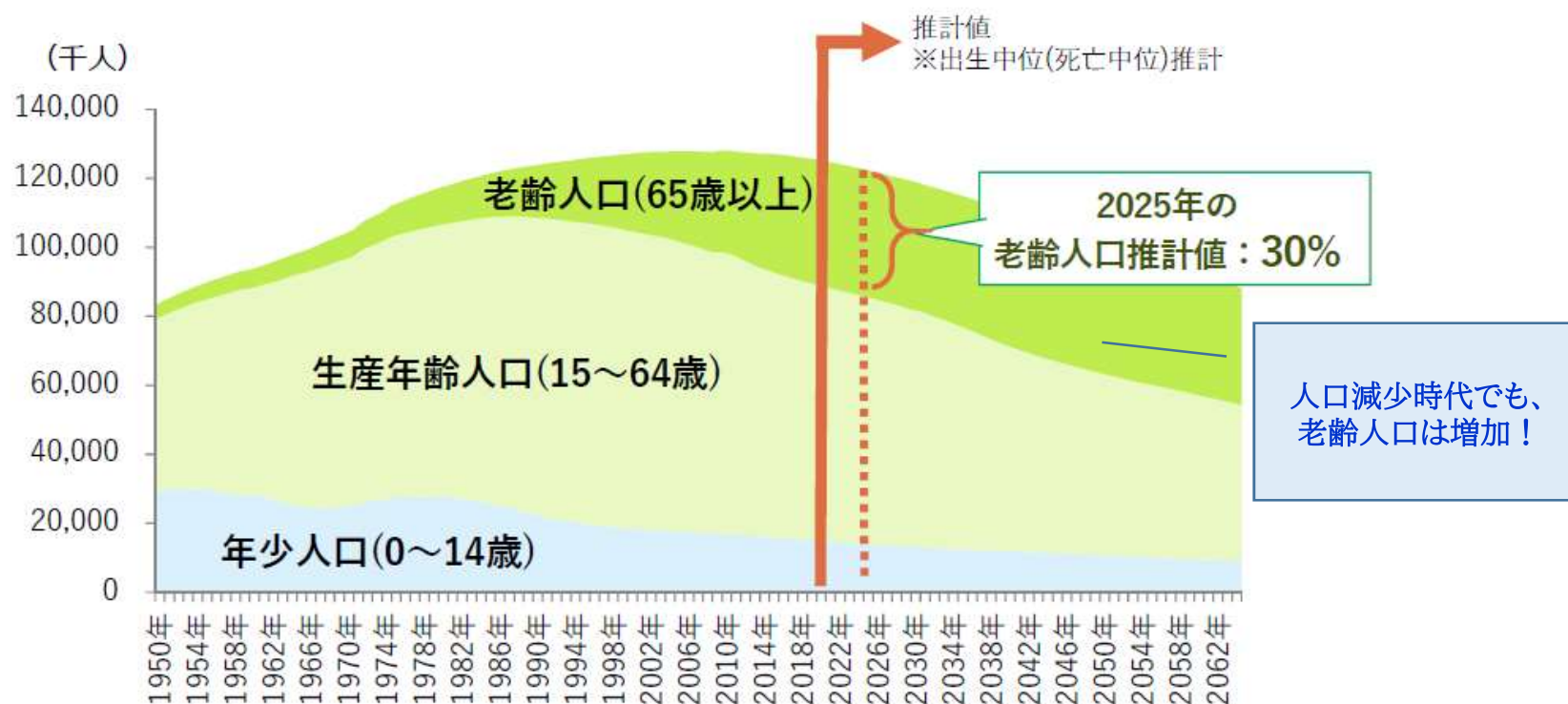
図3：リフォーム市場規模の実績と予測結果⁴



60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化

総人口および 年齢3区分別人口の将来推計

65歳以上の人口割合は
増加しています。

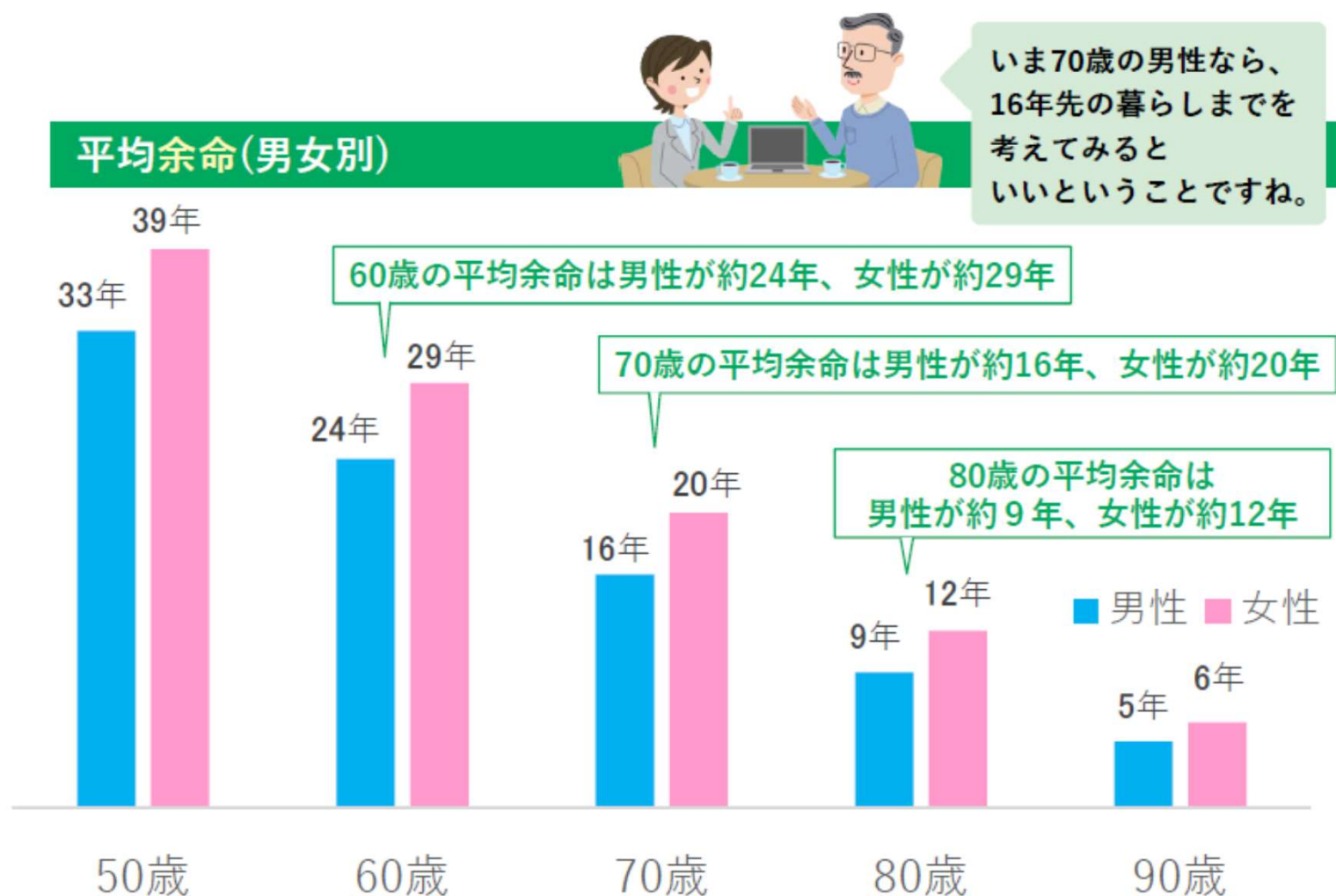


(資料) 総務省統計局「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(2017年4月10日公表)のデータを基に作成しています。将来の推計値は、将来の出生および死亡が中位に推移(出生中位・死亡中位)すると仮定した場合の推計値であり、将来人口推計で一般的に利用されている水準の推計値です。また、老年人口、生産年齢人口および年少人口の各用語は、当該推計で用いられているものです。

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化



(資料) 厚生労働省「令和2年簡易生命表」を基に作成

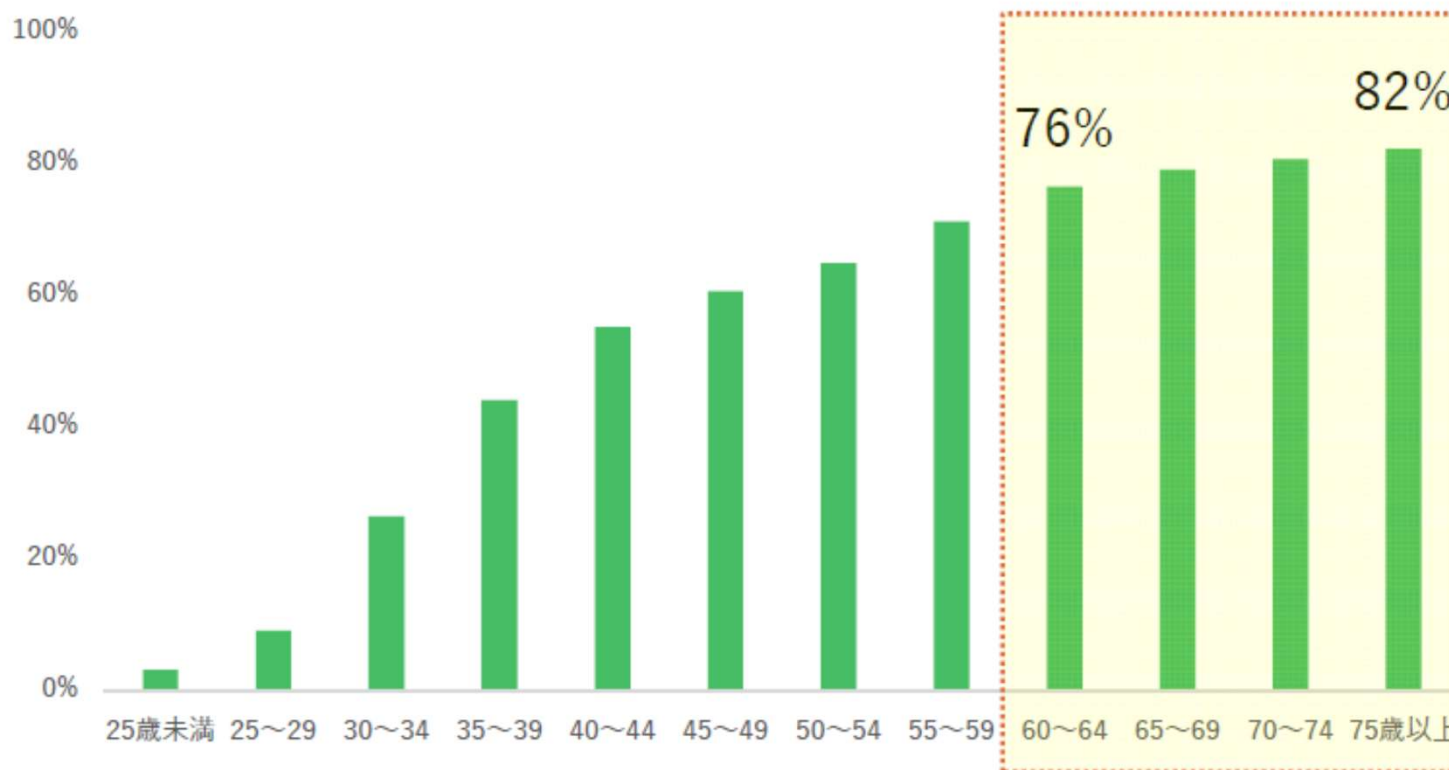
住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化

世帯年齢別の持家率

60歳以上の世帯の7割以上は住宅を所有していることから、住まいに関するニーズがあることが予測できます。



(資料) 総務省平成30年住宅・土地統計調査から集計

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化

ライフステージが進んだ60歳以上の世代はこれまでの生活スタイルに変化が生じ、生活の基盤となる「住まい」に関する多様なニーズが生まれます。

- 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元に現金を残しておきたい。

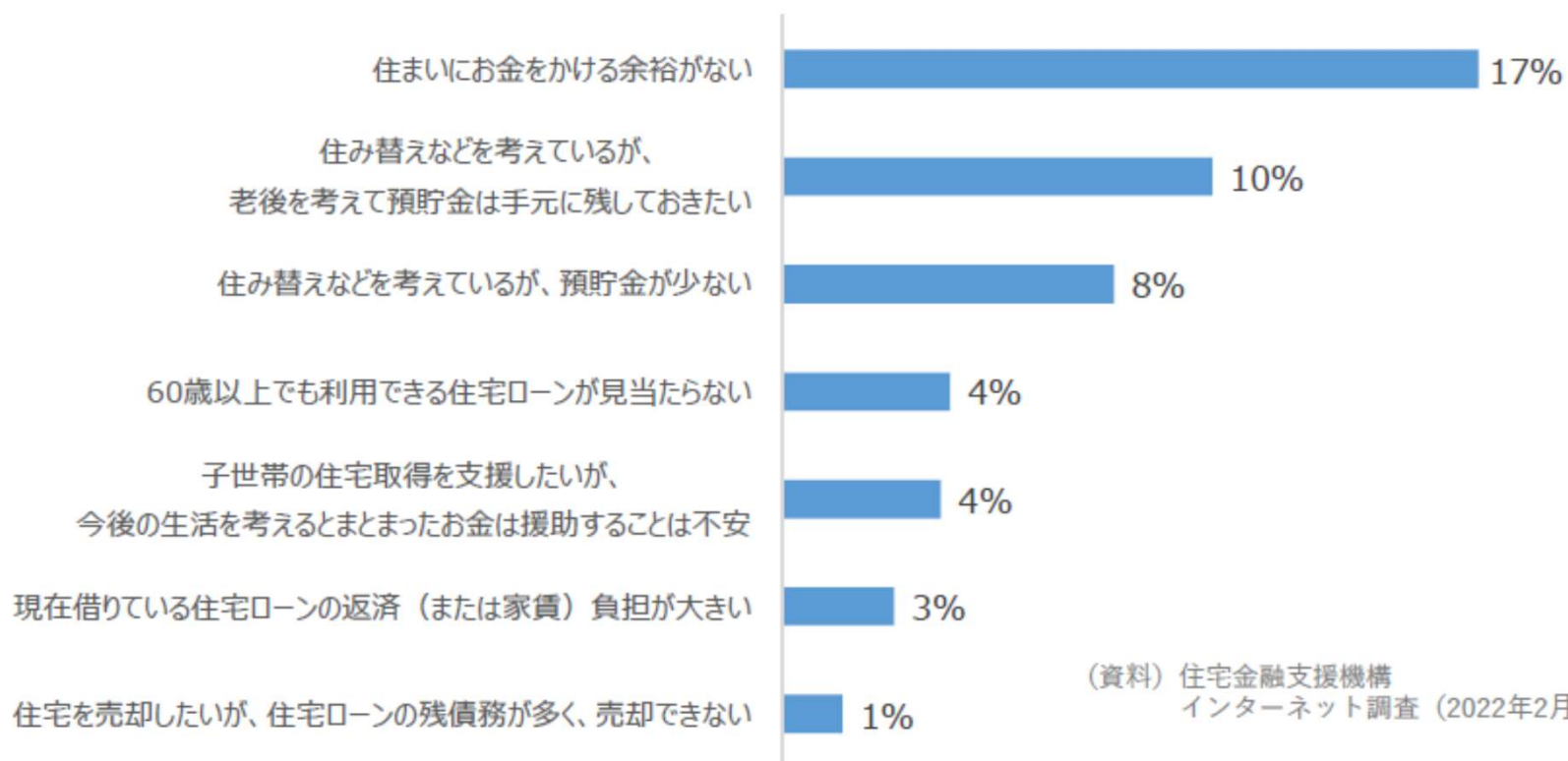
住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化

アンケート②「住まいにかかるお金のことで困っていることはありますか？」

資金面に関しても
多様なニーズがあります。



住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

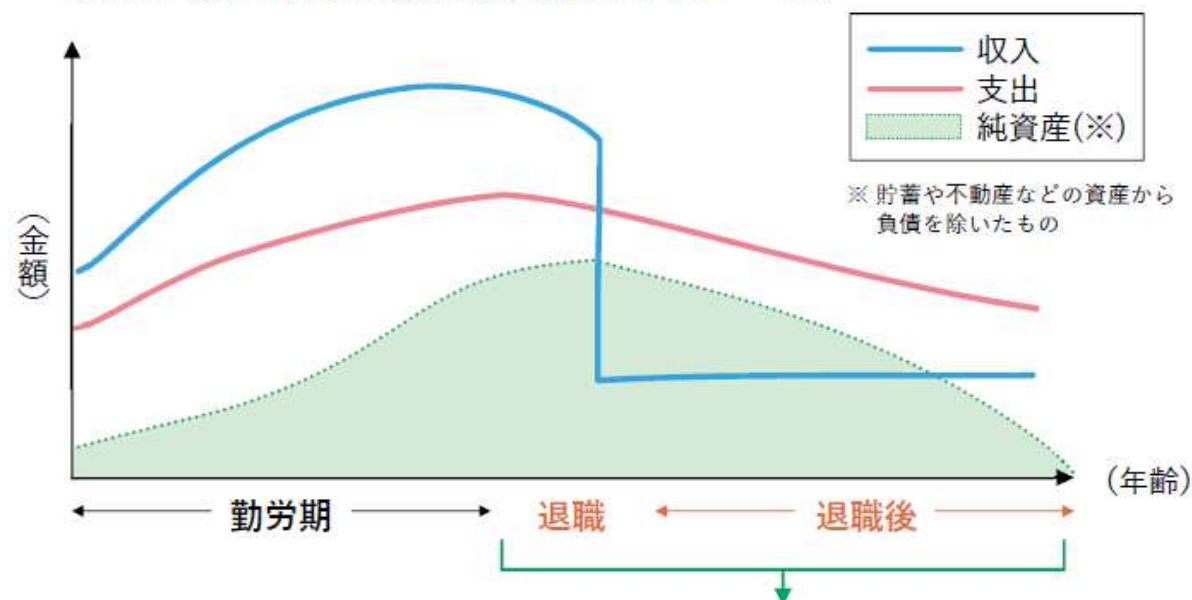
60歳以上の世代の増加、長寿化および住宅ニーズの多様化

退職後の家計収支の変化

退職したら
収入が減るから
不安だなあ。



収入、支出および純資産の推移(イメージ)



- 一般的に、退職後は、年金が主な収入源となり、勤労期に比べ、収入が減少します。
- そのため、場合によっては、貯蓄などの資産を取り崩して生活費(支出)を賄う必要が生じます。

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

「老後資金2,000万円不足」問題

■金融庁の審議会の報告書(令和元年6月3日公表)

「老後資金は、2,000万円必要」だ

⇒麻生太郎金融担当大臣(当時)が報告書の受取りを拒否

■総務省の家計調査

「高齢夫婦無職世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の二人世帯)」
の1か月の平均収支

- ・1か月の収入が約21万円、支出が約26万円。毎月5万円の赤字で、この分は老後資金より取り崩すことになる。
- ・1年間で60万円、65歳から95歳の30年間では2,000万円近くになる。

老後資金の不安解消⇒働く期間をできるだけ長くする(貯蓄を取り崩す期間を短くする)こと
⇒賃貸に住み続けると、むしろ「貯金寿命」を縮める結果になる。「貯金寿命」に怯える前に、リフォームで「自宅寿命」を延ばしておく。リフォームに300万円かかっても、家賃12万円の賃貸の約2年分に過ぎない。

高齢のお施主様向けリフォーム工事への先入観

■リフォーム工事を行う高齢のお施主様の大部分は、現金客だと思っていないませんか？（現金が潤沢でないと受注できない）

- 【思い込む主な理由】
- ①高齢のため、ローンの借入がしにくい
 - ②所得が低いため、希望額を借入しにくい
 - ③ローン借入した場合、返済負担感が大きくなる

■30歳で新築住宅を建てたOBのお施主様に対して、35年後の住宅ローン完済時（65歳）に提案できるツールを貴社は、現在お持ちですか？

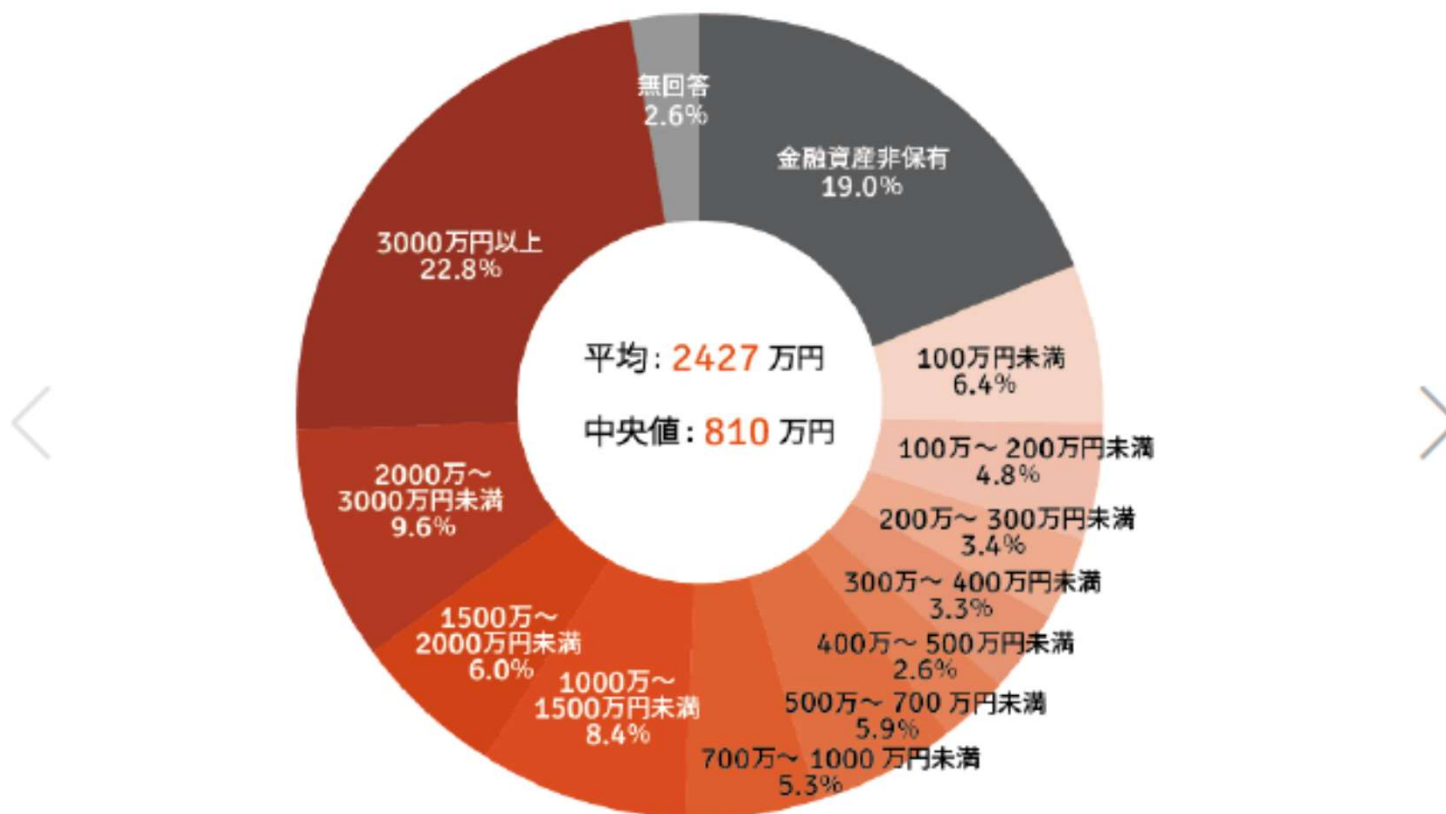
■高齢化社会を迎え、「古くなり、ガタがきた自宅を何とかして、快適な家で暮らしたい、でも長生きするかもしれないので老後資金は出来るだけ取っておきたい」

高齢のお施主様に対し、住宅事業者様は、現金以外の資金調達の提案力が問われる時代へ

60歳代「2000万円以上もっている」本当の割合とは？

60歳代・二人以上世帯の金融資産保有額

金融資産を保有していない世帯を含む



金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査〔二人以上世帯調査〕令和3年調査結果」をもとにLIMO編集部作成

出所：金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査〔二人以上世帯調査〕（令和3年）各種分類別データ」をもとにLIMO編集部作成

類似商品「リバースモーゲージ」とは・・・

- 「リバースモーゲージ」⇒逆抵当
 - ・・・ローン債務額が増加（通常は、減少）

1981年 武蔵野市初導入

自宅を担保に、生活資金等を借入



某タレントのCMでお馴染みのTS銀行のリバースモーゲージ

- ①取扱地域が限定（首都圏、関西圏、主要都市にて利用可）
- ②担保評価額が一定以上の高額物件に限定（不動産価値による）

似て非なる「高齡者限定住宅ローン」

- 「生活資金等の調達（リバースモーゲージ）では皆様方のお仕事とは無縁」

アレンジ

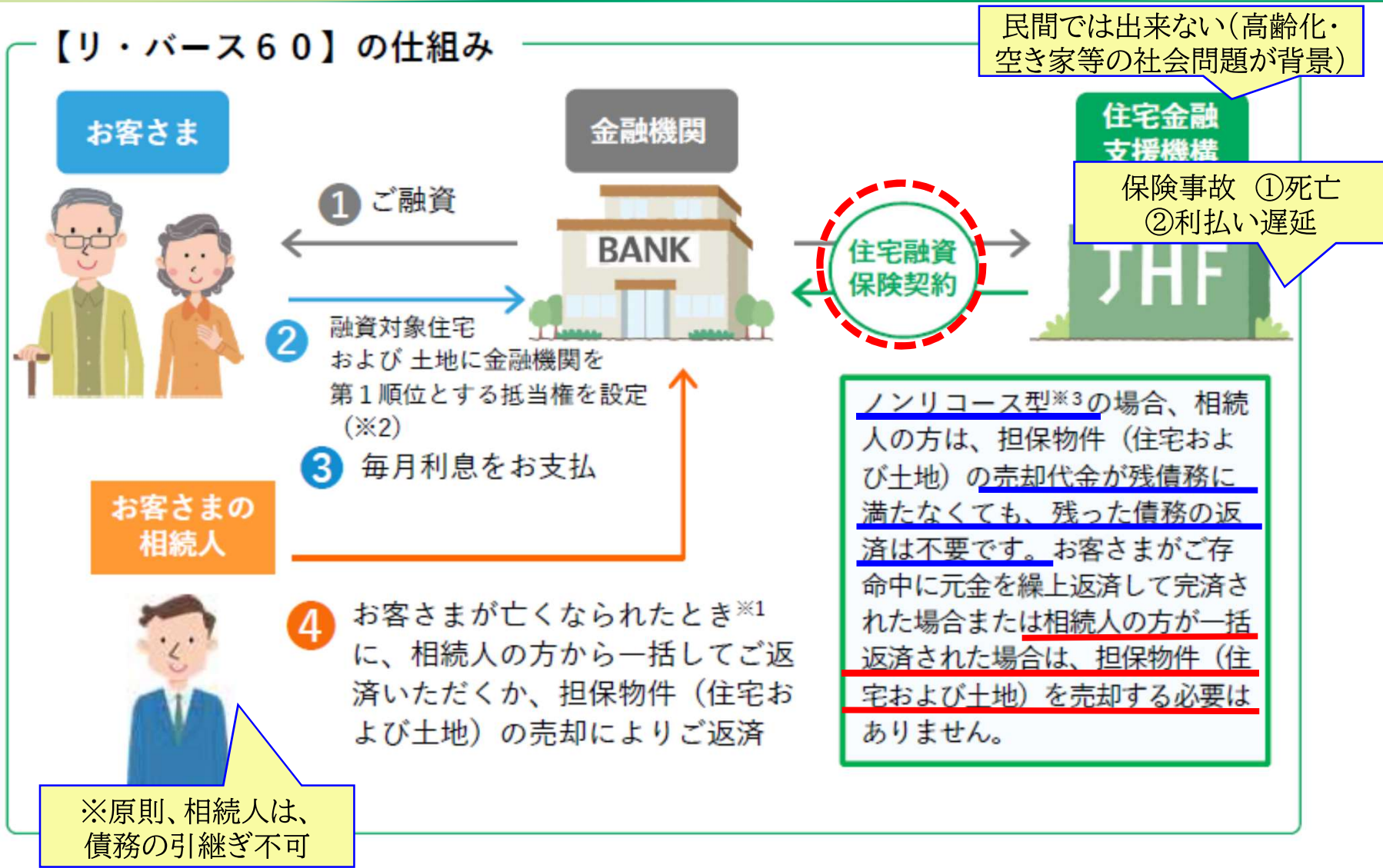
年齢で諦めている
予算であきらめている
住宅ローンが残っている

従来の「リバースモーゲージ」の変形型

- ①用途：不問（生活資金）⇒住宅建設・購入・リフォーム・借換等
- ②住宅金融支援機構の住宅融資保険（保証）付き
- ③リコース型⇒「ノンリコース型」を追加で使い勝手がUP
- ④担保評価方法（取扱い金融機関により、考え方が異なる）

リバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】なら、
貴社のお仕事に繋がる可能性があります。

【リ・バース60】の仕組み

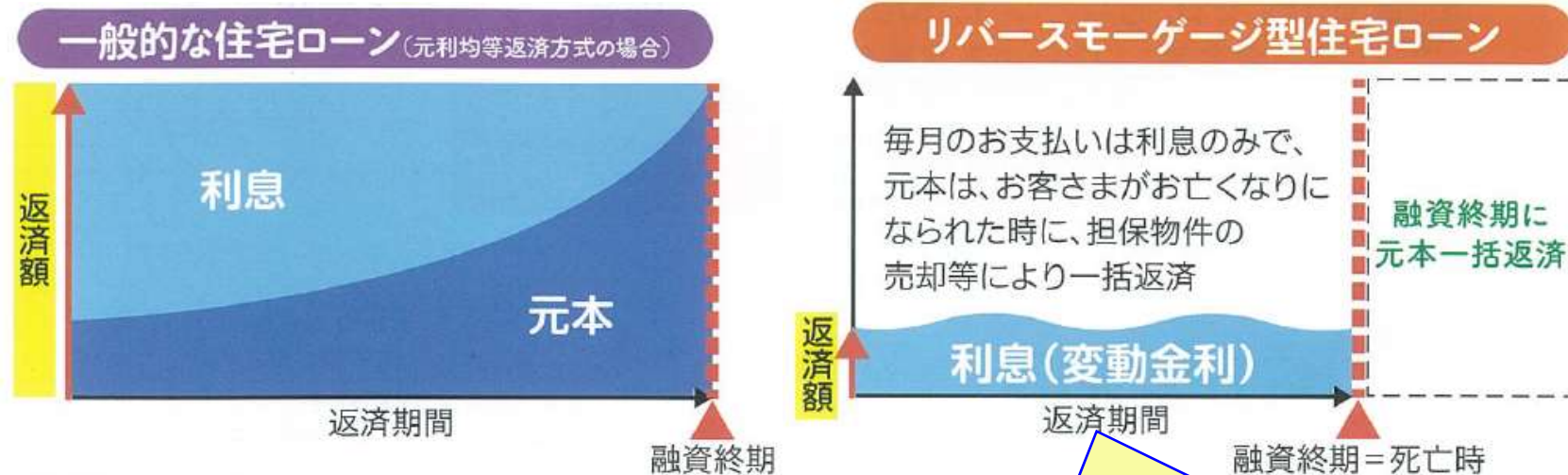


住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

一般的なローンとの違い

	一般的な住宅ローン	リバースモーゲージ型住宅ローン
毎月返済額	元金 + 利息	利息のみ
一部繰上げ返済	可	無※新生銀行の場合
団体生命保険	有	無
年金収入のみ	借入 難	借入可
60歳以上	借入 難	借入可
自宅売却後の残債	返済義務あり	返済義務無し(ノンリコースの場合)



返済期間の終期を定めない

NICE ナイス株式会社

【リ・バース60】ノンリコース型とリコース型

■ ノンリコース型とリコース型

担保物件（住宅および土地）の売却代金でご返済した後に債務が残った場合は、次の図のうちいずれかの取扱いとなります。

担保物件の価値の下落などで
相続人に迷惑をかける恐れで
利用をためられる

約99%^{※1}のお客さまが
選択！

ノンリコース型^{※2}
相続人の方は残った
債務を返済する
必要はありません

または

リコース型
相続人の方は残った
債務を返済する
必要があります

※1 2021年度のお申込み件数に占める割合です。

※2 ノンリコース型の場合、返済が不要となる残債務分については、債務免除益とみなされ、一時所得が発生し、所得税等が課税される可能性があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NiCE ナイス株式会社

【リ・バース60】 利用実績およびお申込みの内容(1)

項目	平均値または割合（2021年度申請分）
お申込人属性 (平均)	<u>年齢…69歳</u> 、年収…392万円
お申込人属性 (割合)	<u>年金受給者…54.5%</u> 、会社員…22.5%、 個人経営…6.1%、会社役員…5.4%、 パート・アルバイト…4.6%、その他…6.9%
資金使途 (割合)	注文住宅…30.2%、新築マンション…22.1%、 借換…20.9%、戸建リフォーム…19.4%、 その他…7.3%
資金計画(平均)	所要額…2,829万円、融資額…1,550万円、 毎月支払額…3.3万円
利用理由(割合)	住宅が古い…46.6%、借換え…20.4%、 住替え…17.5% ほか
利用タイプ(割合)	ノンリコース型99.3%、リコース型：0.7%

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

【リ・バース60】利用実績およびお申込みの内容(2)

区 分	2019年度	2020年度 <対前年度比>	2021年度 <対前年度比>
付保申請戸数	980戸	1,162戸<118.6%>	1,630戸<140.3%>
付保実績戸数	687戸	1,006戸<146.4%>	1,257戸<125.0%>
付保実績金額	93.6億円	141.6億円<151.3%>	174.5億円<123.3%>
取扱金融機関数 (年度末累計)	65機関	71機関<109.2%>	80機関<112.7%>

(注) 付保申請：住宅融資保険を付保するために、事前に取り扱金融機関から機構に申請があったもの
付保実績：融資が実行され、住宅融資保険が付保されたもの（お客さまが取扱金融機関にローンの申込みを行った後に付保申請が行われますが、融資が実行され、付保実績が計上されるまでに一定のタイムラグが生じることがあります。）

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

【リ・バース60】お申込み事例 1.建て替え

お悩み



家が古くなってきたから建て替えがしたいわ。

でも将来いろいろとお金がかかりそうだし、
生活資金として手元にできるだけ
預貯金は残しておきたいなあ。

工務店



【リ・バース60】という満60歳以上(※)のお客さま
向けの住宅ローンをご利用されてはいかがでしょうか？

「土地の評価額」と「新築住宅の建設資金」の
合計額の半分(※)までのご融資が可能ですので、
預貯金を手元に残しておくことができますよ！

相談

【リ・バース60】お申込み事例 1.建て替え

金融機関により異なる

事例

		お申込人	連帯債務者
お客さま 情報	年齢	70歳代	70歳代
	年収	200万円台	100万円台
	性別	男性	女性
	職業	年金受給者	
物件所在地		首都圏	
資金使途		住宅建設	
所要資金		3,100万円	
担保評価額【A】		4,900万円	
担保掛け目【B】		50%	
融資限度額【A】×【B】		2,450万円	
借入額		2,200万円	
手持金		900万円	
毎月支払額(利息分)		5.5万円(金利が年3.0%の場合)	
利用タイプ		リコース型	
商品を知ったきっかけ		住宅事業者からの提案	
その他のポイント		土地の担保価値が十分あったため、お客さまが希望する金額でのご融資が可能となった。	

【リ・バース60】お申込み事例 2. 住み替え

お悩み



今の家も古くなってきたから、昔買った土地に新しく家を建ててそこに住み替えましょうよ。

二人暮らしにちょうど良い広さの家を建てたいね。でも預貯金はあまり使いたくないなあ…

相談



ハウスメーカー

【リ・バース60】をご検討されてみてはいかがでしょうか。融資を受けることで、預貯金の取り崩しを抑えることができます。また、毎月のお支払は利息のみですので、月々の負担が少ないのが特徴です。

【リ・バース60】お申込み事例 2. 住み替え

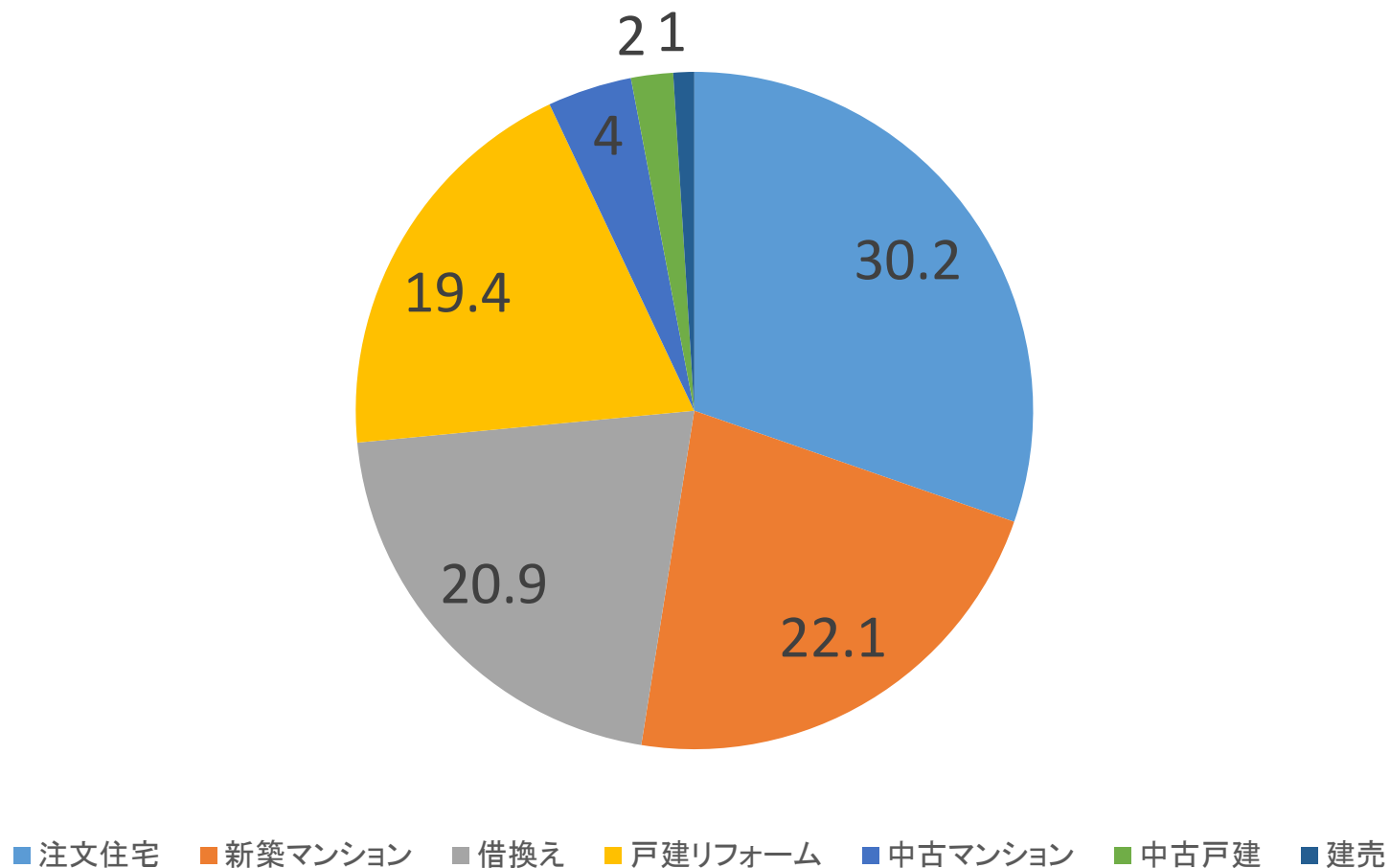
金融機関により異なる

事例

		お申込人	連帯債務者
お客さま 情報	年齢	70歳代	70歳代
	年収	100万円台	100万円未満
	性別	男性	女性
	職業	会社員	
物件所在地		中国地方	
資金使途		戸建て建設	
所要資金		2,800万円	
担保評価額【A】		4,500万円	
担保掛け目【B】		50%	
融資限度額【A】×【B】		2,250万円	
借入額		2,100万円	
手持金		700万円	
毎月支払額(利息分)		3.5万円(金利が年2.0%の場合)	
利用タイプ		ノンリコース型	
商品を知ったきっかけ		住宅事業者からの提案	
その他のポイント		同一市内での住み替え	

【リ・バース60】利用実績およびお申込みの内容（3）

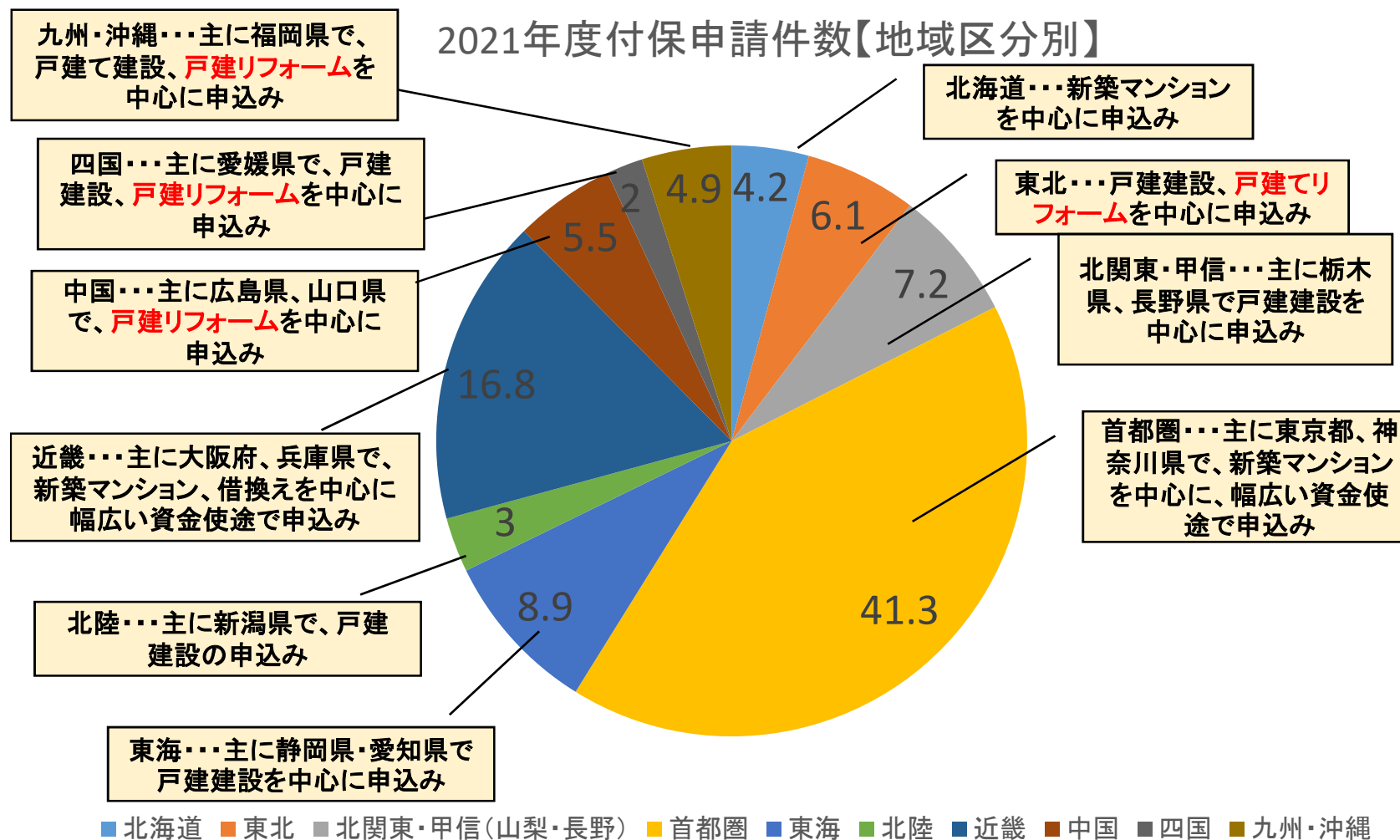
2021年度付保申請件数【資金使途別】



住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

【リ・バース60】 利用実績およびお申込みの内容（4）



住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

NICE ナイス株式会社

【リ・バース60】お申込み事例 3.住宅のリフォーム(1)

新耐震基準を満たす事

お悩み



父さん、この前自宅をリフォームしたいって
言ってたでしょ。金融機関のホームページで
【リ・バース60】という住宅ローンが紹介されていて、
リフォーム資金にも使えるみたい。
金融機関に相談してみたら？

それはいいね！話を聞きに行ってみよう。

金融機関



【リ・バース60】のご相談ですね。
ご自宅(住宅と土地)の担保評価額の50%
または60%(※)までのご融資が可能ですので、
お客さまがご要望されるリフォーム工事が
手持金なしで実現できるかもしれません！

相談

【リ・バース60】お申込み事例 3.住宅のリフォーム(1)

事例

		お申込人	連帯債務者
お客さま 情報	年齢	70歳代	-
	年収	200万円台	-
	性別	男性	-
	職業	年金受給者	-
物件所在地		北海道地方	
資金使途		リフォーム	
所要資金		400万円	
担保評価額【A】		800万円	
担保掛け目【B】		50%	
融資限度額【A】×【B】		400万円	
借入額		400万円	
手持金		なし	
毎月支払額(利息分)		0.8万円(金利が年2.4%の場合)	
利用タイプ		リコース型	
商品を知ったきっかけ		お客さまのお子さまからの提案	
その他のポイント		戸建住宅のリフォーム	

【リ・バース60】お申込み事例 3.住宅のリフォーム(2)

お
悩
み



今の家は古くなってきたので、リフォームしてこのままずっと住んでいたいなあ。

ただ、リフォーム工事費を全額出すことはできないし、私の年齢で住宅ローンは組めないだろうから諦めるしかないかなあ。

相
談



金融機関

【リ・バース60】がごさいます。
ご自宅(住宅と土地)の担保評価額の50%
または60%(※)までのご融資が可能ですから、
お客さまがご要望されるリフォーム工事が
手持金なしで実現できるかもしれません！

【リ・バース60】お申込み事例 3.住宅のリフォーム(2)

事例

		お申込人	連帯債務者
お客さま 情報	年齢	80歳代	-
	年収	100万円台	-
	性別	男性	-
	職業	年金受給者	
物件所在地		近畿地方	
資金使途		リフォーム	
所要資金		300万円	
担保評価額【A】		500万円	
担保掛け目【B】		60%	
融資限度額【A】×【B】		300万円	
借入額		300万円	
手持金		なし	
毎月支払額(利息分)		0.9万円(金利が年3.6%の場合)	
利用タイプ		リコース型	
商品を知ったきっかけ		金融機関からの提案	
その他のポイント		戸建住宅のリフォーム	

【リ・バース60】お申込み事例 3.【戸建住宅】リフォームまとめ

■特徴

1. 利用エリアは、首都圏が32%、中国地方が14%、東海地方が12%、その他の地方が42%となっており、全国的に幅広いエリアでの利用がある。
2. 70歳以上のお客様が半数以上で、年金受給者の割合は高い。
3. 500万円未満を要したリフォームが49%、500万円以上1,000万円未満を要したリフォームが34%となっている。
4. 自己資金の平均は49万円と少なく、自己資金なしのお客様の割合は56%となっている。
5. 毎月支払額の平均は1.2万円であり、他の資金使途に比べて少ない。

■お申込みのきっかけ（例）

- 自宅の老朽化や自身の高齢化に伴い、設備の入れ替えやバリアフリー化を行いたい。
- 住み慣れた場所で、より快適な住環境を得るためにリフォームをしたい。
- 子供の独立を機に、現在の家族構成に合った広さの家にリフォームしたい。

【リ・バース60】お申込み事例 3.戸建住宅のリフォーム データ

	平均値または割合	最大値(概数)	最小値(概数)
所要資金	642万円	4,400万円	150万円
自己資金※1	49万円	1,462万円	0万円
担保評価	1,817万円	8,068万円	316万円
融資額	519万円	3,192万円	100万円
毎月支払額(利息分)※2	1.2万円	5.9万円	0.3万円
お申込人の年収	303万円	3,117万円	21万円
お申込人の年齢	73歳	93歳	52歳※3
お申込人の業種	年金受給者…71% 会社役員・会社員…19% その他…10%	-	-
住宅面積	131㎡	328㎡	38㎡

※1 担保評価額によっては、自己資金が必要になる場合があります。

※2 変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額（支払額）が変わります。

※3 満50歳以上満60歳未満のお客さまを対象にしていない金融機関があります。

リバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】

商品概要（新生銀行の場合）①

■ お申込みいただける方

金融機関により、50歳以上可

⇒お申込時年齢が**満60歳以上**（連帯保証人も同様）

■ 資金使途（生活資金は、利用不可）

金融機関により、異なる！

1. 申込人が居住する住宅の**建設・購入**
2. 申込人が居住する住宅の**借換え**
3. 申込人が住み替えるサービス付き高齢者向け住宅の**入居一時金**
4. **リフォーム等**
5. 子世帯等が居住する住宅の**建設・購入**（対象は直系卑属のみ）
6. 上記1と4、2と4、3と4の組み合わせ

■ 返済比率：年収400万円未満・・・30%以内

（収入合算不可）400万円以上・・・35%以内

■ 借入金額⇒担保物件評価額×50～60%

長期優良住宅は5%上乘せ

借入上限：①8,000万円または取得費用の100%・ローン残高の低い方

NICE ナイス株式会社

リバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】

商品概要（新生銀行の場合）②

- 借入期間： 申込人が死亡した日、知り得た日の遅い日
- 2022年10月借入金利： 変動金利
（担保評価額の50%以下1.95%、60%以下2.50%）
- 返済方法： 元本一括返済（利息期中払い）方式
- 担保： 対象物件に第一順位の抵当権を設定
 - ※サービス付き高齢者向け住宅の場合は、住み替え前の住宅
 - ※借地、保留地、仮換地は取扱い不可
- 保証： 60歳以上の配偶者は連帯保証人
 - ※住宅購入・新築（または借換）資金の、太陽光発電設備は融資対象外
- 保証料： 不要、 事務取扱手数料： 110,000円（税込み）
- 団体信用生命保険： 加入いただけません。

理論上の借入申込可能額と毎月返済額

(ご注意)返済比率から単純に逆算した理論上の数字であり、
この他に担保評価額を考慮する必要があります。

年収別借入申込可能額 (最大)	
年収	掛目50%以内
100万円	1,000万円
150万円	1,500万円
200万円	2,000万円

【シミュレーション例】審査金利3%、一生涯(終身)、利払いのみ返済(返済比率:年収400万円未満30%)

毎月返済額 (借入額100万円あたり) ※新生銀行の例(リフォームは500万円以上、10万円単位)		
掛目50%以内	1,625円	変動金利1.95%
掛目60%以内	2,084円	変動金利2.50%

住宅ローンと審査金利・返済比率同一でも、利払いのみの為、借入申込可能額大

【リ・バース60】お申込み事例 4.住宅ローンの借換え(1)

お悩み



今の家は古くなってきたので、リフォームしたいなあ。
ただ、リフォーム工事費を預貯金で全額出すことはできないし、まだ住宅ローンが残っているからなあ。

相談



金融機関

【リ・バース60】でしたら、リフォーム工事費用と借換え資金の全額をまとめてご融資することが可能です！
また、ご自宅(住宅と土地)の担保評価額の50%または60%(※)までのご融資が可能ですので、手持金なしでご利用いただくことができる場合があります！

【リ・バース60】お申込み事例 4.住宅ローンの借換え(1)

事例

		お申込人	連帯債務者
お客さま 情報	年齢	70歳代	-
	年収	200万円台	-
	性別	男性	-
	職業	年金受給者	-
物件所在地		北海道地方	
資金使途		リフォームおよび借換え	
所要資金		1,100万円	
担保評価額【A】		1,900万円	
担保掛け目【B】		60%	
融資限度額【A】×【B】		1,140万円	
借入額		1,100万円	
手持金		なし	
毎月支払額(利息分)		2.9万円(金利が年3.2%の場合)	
利用タイプ		リコース型	
商品を知ったきっかけ		金融機関からの提案	

【リ・バース60】お申込み事例 4.住宅ローンの借換え まとめ

■特徴

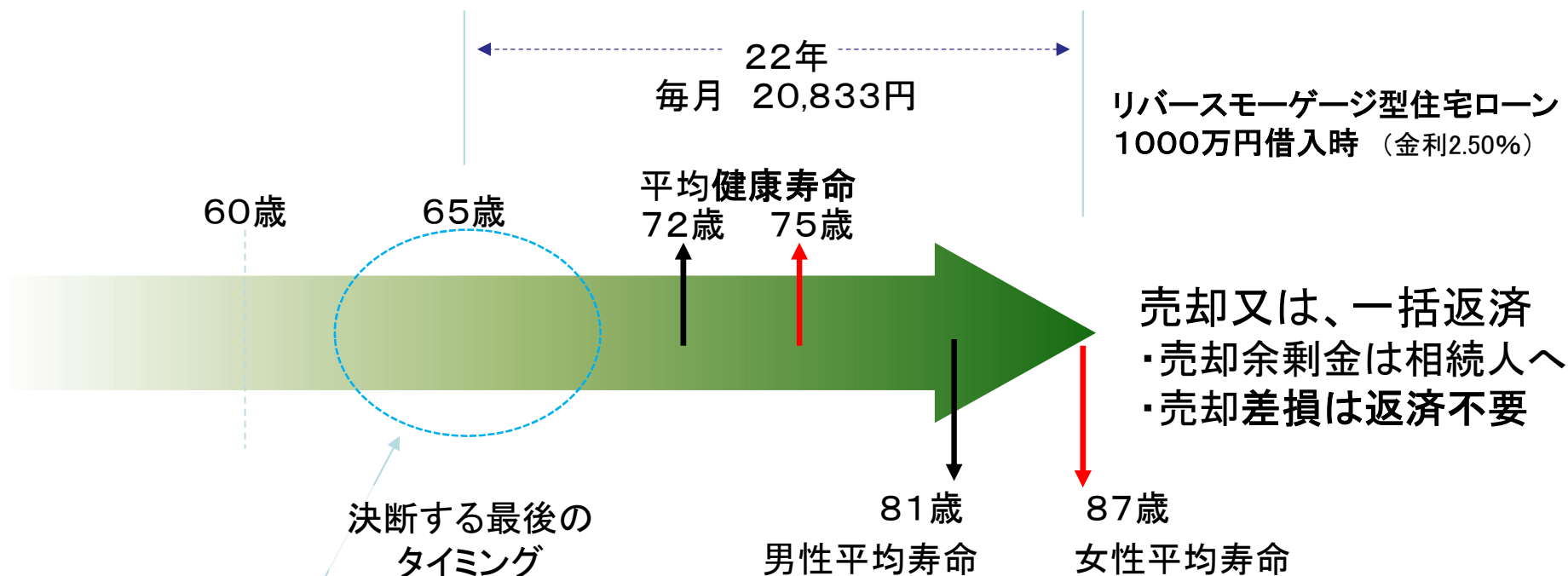
1. 利用エリアは、首都圏が53%、近畿地方が22%、その他の地方が25%となっており、全国的に幅広いエリアでの利用がある。
2. 60～69歳のお客様が半数以上で、定年を迎えられる頃に借換えを行っている方の割合が高い。
3. リフォーム工事費用の融資を受けることも併せて、返済中の住宅ローンの借換えを行うお客様もいる。
未済を要したリフォームが34%となっている。

■お申込みのきっかけ（例）

- 収入減が年金に限られる中で、医療費や介護など支出が増えており、住宅ローンの返済負担を軽減したい。
- 自宅を引き継ぐ家族がいないため、リバースモーゲージ型の住宅ローンに切り替え、毎月の支払負担を減らし、担保物件の売却代金で返済したい。

住宅金融支援機構【リ・バース60】お申込み事例集(2022年6月現在)より転載

今の住まいで、あと20年使えますか？



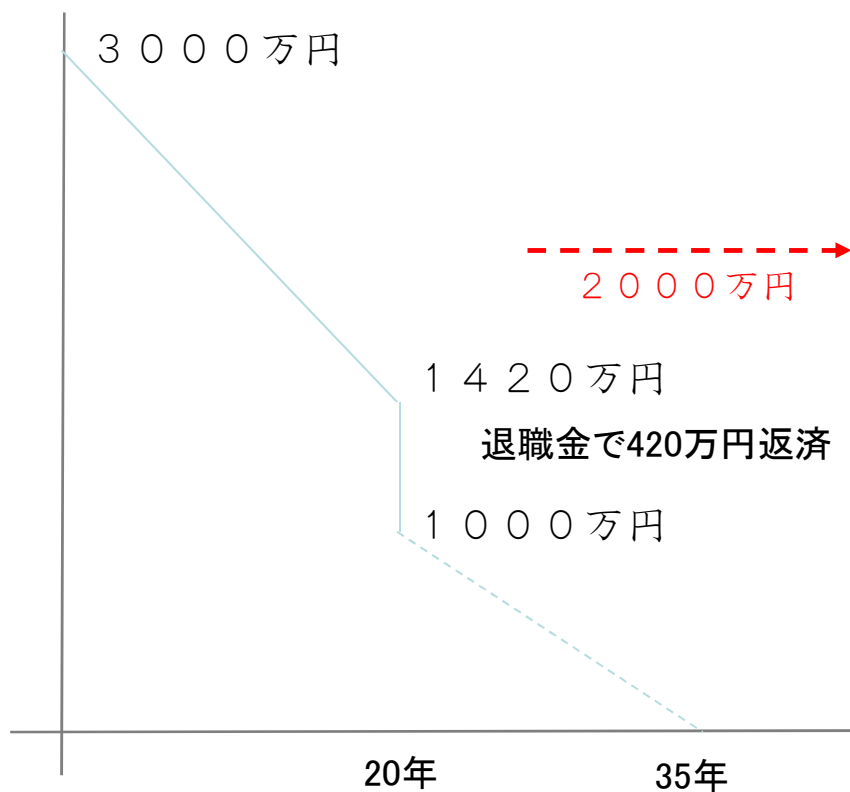
例	
・耐震補強	200万
・バリアフリー	100万
・断熱強化	200万
・水廻り交換	200万
・内装工事	100万
・外装工事	200万
合計	1000万円

**65歳時点で、更に20年以上、
住まいを維持しなければならない**

事例説明（自宅のリフォーム+借換え）

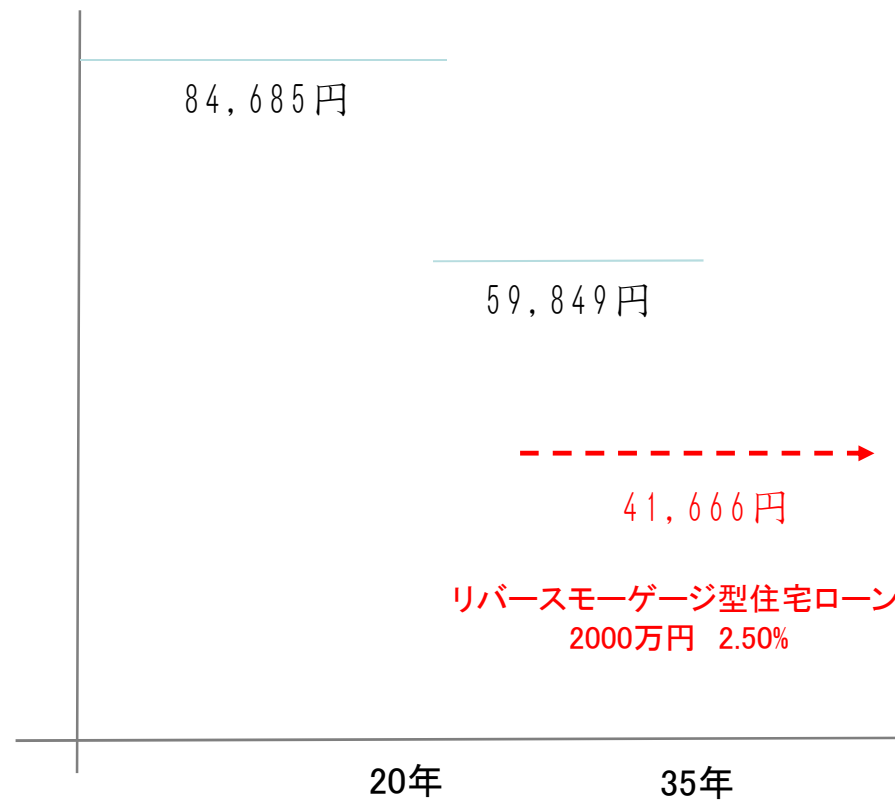
借換えだけで済ませず、仕事につなげる

借入残高



40歳 60歳 75歳

毎月返済額



40歳 60歳 75歳

次の世代は実家の不動産を使わない

気軽に実家を相続すると・・・

- ・売れずに空家のまま
- ・植栽などの手入れが出来ず、近隣の迷惑に
- ・固定資産税が負担
- ・取り壊しても費用負担重く、土地のみでも売れず

売却も賃貸も出来ずに、維持費と税金のみ負担する可能性

負動産 +条

約436,000件
検索ツール

Q [負動産時代](#) [負動産 実例](#) [負動産 売れない土地](#) [負動産 売買サイト](#) で検索

[負動産になってしまった不動産！どう処分すればいい？ | 不動産...](#)

[sell.yeay.jp/reading/knowledge/10101/](#) - キャッシュ

2019年1月8日 - 価値がなくなってしまった不動産を"負動産"と呼びます。「賃貸アパートが空室ばかり...」「親から相続したものの不便で住むには...」しかし、管理費や固定資産税はかかり続けます。そのような悩みのタネ"負動産"を処分する方法をここでは紹介...

不動産じゃない負動産とは？ - 処分方法2：空き家バンク - 処分方法3：自治体へ寄付

[家や土地が「売るに売れない」負動産地獄の恐怖 | 不動産 | 東洋経済...](#)

[toyokeizai.net > 東洋経済オンライン トップ > マーケット > 不動産](#) - キャッシュ

2019年3月1日 - そろそろ、この考え方を変えないと、人生設計を誤り「不動産」が売るに売れない「負動産」へと転落する「負動産地獄」への道を歩むことになる。かつては、「住宅すどろく」という言葉もあった。結婚したらマンションを買う。子どもが生まれる頃には...

[特集「負動産時代」：朝日新聞デジタル](#)

[www.asahi.com/topics/word/負動産時代.html](#) - キャッシュ

問題の根っこには、ゆがんだ政策 朝日新聞取材班「負動産時代 マイナス価格となる家と土



リバースモーゲージ型住宅ローン

債務者の死亡時に一括返済する方法

- ① 相続人が任意売却して返済
- ② 相続人が現金等で返済
- ③ 物件処分をローン会社に依頼

ノンリコース型であれば、

売却額が元金未満 ... 残債務は免責
元金以上 ... 余剰金は相続

お借入れに当たってのご注意

- 生活資金にはご利用いただけません。
- 投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。
- お申込前に金融機関担当者からお客さまに注意事項をご説明させていただきます。
- 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させていただきます。
- ご融資に伴い発生する諸費用はお客さまの負担となります。諸費用の具体的な内容、金額等は金融機関により異なる場合があります。
- 【リ・バース60】の返済期間と一般的な住宅ローン（元利均等返済）の返済期間が同じ場合は、金利が同じでも【リ・バース60】の方が総返済額（元金+利息）が多くなります。
- 【リ・バース60】のお借入れには、金融機関および住宅金融支援機構の審査があります。審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- 担保物件を売却する場合は、売却代金が当該物件の当初取得価格を上回ったときは、売却益分について、譲渡所得が発生し、所得税等が課税される可能性があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。

※ サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金の場合は、住替え前の住宅および土地に抵当権を設定します。
子世帯の住宅の取得資金の場合は、親世帯の住宅および土地に抵当権を設定します。

【リ・バース60】ホームページ Q&Aから

Q.中古住宅、リフォームを行う住宅について「新耐震基準相当の耐震性を有することが必要です」とありますが、何をもって耐震性を有すると判断するのですか？

A.新築時または増改築時の確認済証などの建築確認日が昭和56年6月1日以後であることや、建物の登記事項証明書または登記簿謄本の表題部の「原因及びその日付」欄に記載されている新築日が昭和58年4月1日以後であることをもって新耐震基準相当の耐震性を有すると判断します。
なお、これ以外にも耐震性を有すると判断できる場合がありますので、詳しくは金融機関にご確認ください。

【リ・バース60】ホームページ Q&Aから

リ・バース60の利用者が亡くなられた後に、連帯債務者ではない配偶者が融資住宅に居住している場合、連帯債務者ではない配偶者が引き続き融資住宅への居住の継続を希望するときは、リ・バース60の利用者が亡くなられた日から3年間は、物件処分の手続きを留保します。

なお、この場合であってもその間に一括してご返済いただけない場合は、留保期間が過ぎると融資対象住宅から退去していただく必要があります。

それ以降は、担保物件(住宅および土地)の処分の手続きを行うこととなります。

【リ・バース60】

(2022年7月1日現在)

【リ・バース60】は、住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローンです。
ご利用いただけるお客様の年齢、取扱可能エリア、金融機関における商品名称その他商品内容は、金融機関ごとに異なりますので、詳しくは取扱金融機関にお問合せください。

(金融機関コード順)

【リ・バース60】取扱金融機関一覧表

金融機関名	商品名	対象年齢		問合せ先	取扱エリア ^{※2}
		50歳以上 ※1	60歳以上		北海道
りそな銀行	あんしん革命	○	○	金融機関のホームページでご確認ください。	△
イオン銀行	イオン銀行リ・バース60 (住宅融資保険付)		○	ローン専用ダイヤル 0120-48-1258	○
北海道銀行	どうぎんリ・バース60		○	最寄りの店舗までお問合せください。	○
青森銀行	<あおぎん>リ・バース60	○	○	金融機関のホームページでご確認ください。	△
北陸銀行	ほくぎんリ・バース60		○	最寄りの店舗までお問合せください。	○
三井住友信託銀行	60歳からの住宅応援ローン (愛称：ロクマル)		○	金融機関のホームページでご確認ください。	○
新生銀行	新生リ・バース60		○	新生パワーコール<住宅ローン専用>: 0120-456-515	○
北洋銀行	ほくよう【リ・バース60】	○	○	住宅ローン専用ダイヤル: 0570-080-389	○
北海道信用金庫	リバースモーゲージ型住宅ローン 【リ・バース60】	○	○	0120-865-634	△
北空知信用金庫	きたしんリバースモーゲージ型住宅ローン (特定個人ローン保険付一括返済融資型)		○	0164-22-1219	△
日本住宅ローン	MCJご自宅活用ローン 「家の恩返し」	○	○	マイホーム活用担当: 03-6701-7702	○
オリックス・クレジット	オリックス リ・バース60 (リ・バース60)		○	0120-2662-35	○
日本モーゲージサービス	MSJ【リ・バース60】 (ノンリコース型)	○	○	03-5408-8166	△

※1 満50歳以上満60歳未満のお客様もご利用可能です。この場合は、ご融資の限度額が異なります。

※2 各都道府県内の全域で取扱い可能な場合は○、各都道府県内の一部地域で取扱い可能な場合は△を記載しています。詳しくは各金融機関にご確認ください。



生活資金および投資用物件の取得費用にはご利用いただけません。
お借入れの内容により、自己資金が必要になる場合があります。

【リ・バース60】の商品概要は、こちらにお問合せください。

【リ・バース60】ダイヤル 0120-9572-60 (通話無料)
営業時間 9:00~17:00 (土日、祝日及び年末年始を除きます)

リバース60 検索



マンガでわかる!

60歳からの住宅ローン
【リ・バース60】

これからの住まいを
考えてみませんか?



【リ・バース60】HP

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html

リ・バース60では対応しにくいリフォーム資金の調達法

項目
自宅を相続させたい、あるいは相続する予定がある
申込人の年齢が、60歳未満である
同居する配偶者がおり、60歳未満である
申込人は、当該物件に居住しておらず、自宅の所有権がない
返済に比較的余裕がある(元利均等返済で返していける)
担保評価が出ない為、希望額の借入ができない
新耐震基準相当の耐震性を満たしていない、工事後も満たすことができない
敷地が、借地、保留地、仮換地である
簡単に手っ取り早くローンを利用したい 他

アプラス「リフォームローンゆとり R 35」

35年返済の無担保リフォームローン 金利は2.00～2.60% (変動金利2022年7月)

完済時年齢90歳までOK
工事内容により金利優遇

- ① ナイス提携
- ② バリアフリー
- ③ 高齢者等対応設備設置
- ④ 断熱強化
- ⑤ 耐震改修
- ⑥ 省エネルギー型設備設置 (太陽光は除く)
- ⑦ 積雪地対応
- ⑧ 60歳以上の申込人
- ⑨ 申込人の両親が居住する物件のリフォーム

①～⑨のうち、3項目まで。1項目につき0.2%優遇 (最大0.6%)

※ご利用にあたり、請負事業者様の事前の加盟店登録は必要ありません。

- ・ 事務手数料 融資金額500万円以下の場合、3万円 (税抜)
融資金額501万円以上の場合、10万円 (税抜)
- ・ 金利 みずほ銀行の長期プライムレート+年0.9～1.5%
- ・ 融資金額 50～1000万円
- ・ 団信 なし
- ・ 申込人 20歳以上70歳未満 (完済時90歳以下) の個人
- ・ 資金使途 本人および配偶者の自宅、又は1親等以内の家族が居住する住宅のリフォーム

ナイスは、カシワバラ・アシスト【フラット35】代理店



株式会社カシワバラ・アシスト

貸金業登録番号 関東財務局長(6)第01433号

【フラット35】代理店

ローンセンターのご案内

住宅ローンでお悩みの方! どうしたらいいかを一緒に考えます!

住宅ローンのプロが、**懇切** **丁寧** **親身** にご相談にのります!

ZEH住宅は、一般住宅と比べ相応のコストがかかるため、住宅ローンを組んだ際の月々の支払額は多くなりますが、断熱性能等が向上し、光熱費を抑制できるため、トータルの支払額でご検討下さい!

お気軽にどうぞ!



事例：地場銀行で、希望額の借入が出来なかったケース 熊本K社

ご相談者

申込人:夫(34)
給与収入332万円
計画:土地購入+建設資金
2,790万円が必要

問題

地場銀行では、
借入額2,300万円が限度の為、
低炭素住宅仕様にならない
(一般住宅で我慢)

対策

融資実行までに職場復帰予定である
「育児休暇中の妻(34)パート収入84万円」を
収入合算者として申し込む

結果 **ローン満額OK**

(請負者様:請負金額UP、お施主様:質の高い住宅を取得)

※上記は、過去の当社取扱事例を基に作成したものであり、審査の結果、ご希望に添えない場合がありますのでご了承ください。

こちらの方もご相談ください

女性単独の方、正社員ではない方、自営業の方、会社経営者・役員の方、団信に加入できない方、親族居住型、請負事業者様の自己請負、親子リレー返済でのお申込みの方 等

ご静聴ありがとうございました



皆様もリバースモーゲージ型住宅ローン、超長期リフォームローンを活用して、受注ツールにしましょう。

【フラット35】代理店業務も行っています。
ローンに関する困り事・悩み事等が
ございましたら、お気軽にご相談ください。

ナイス(株) 事業開発部 サポートセンター菅原
横浜市鶴見区鶴見中央4-33-1ナイスビル6階
電話 045-521-6198
メール suteki-loan@nice.co.jp