

# 急増する リバースモーゲージ

——そのメリットとリスクを理解する

FPオフィス ノーサイド代表 CFP® 橋本秋人

高齢者が自宅に住みながら自宅を担保に融資を受ける「リバースモーゲージ」の利用が近年増えている。FPにとって、融資である当商品の正しい理解は必須と言えるだろう。ここでは理解のための主なポイントを見ていく。

リバースモーゲージの利用が増えている。2009年にスタートした住宅金融支援機構の「リ・バース60」の利用実績は2016年頃から急増しており、2020年度においても対前年度比で戸数が146.4%、金額が151.3%と大幅な増加となった（図表1参照）。

また、民間金融機関で国内シェア1位の東京スター銀行は、2020年12月現在の利用者が累計1万4000人を超え、融資残高は1200億円に達したと公表している。

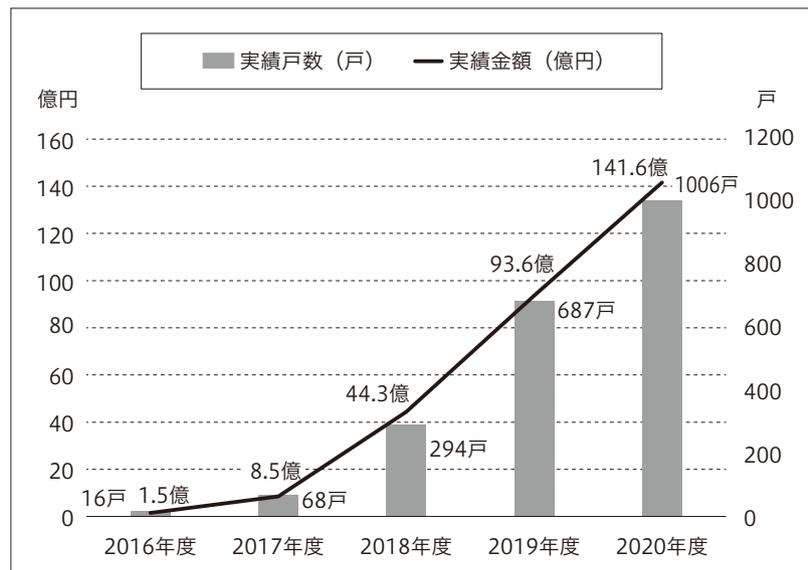
このような状況下でリバースモーゲージの認知度も次第に高まっている。人生100年時代に向けて高齢期の生活資金を確保する手段として、リバースモーゲージを活用したいという顧客からの相談も今後増えることが期待される。今回はリバースモーゲージの概要からアドバイスにあたっての注意点まで、押さえておくべきポイントについて確認しておきたい。

## リバースモーゲージとは何か

リバースモーゲージとは、自宅を担保に融資を受けながら自宅に住み続け、死亡した後に自宅を売却するなどして借入金などを一括返済する仕組みである。

また、この仕組みを利用した住宅ローンを「リバースモーゲージ型住宅ローン」と言い、資金用途が自由なリバースモーゲージローンと区別される。利用できるのは、自宅に一人または夫婦で居住して

図表1 「リ・バース60」の利用実績



※住宅金融支援機構各年度プレスリリースより筆者作成

いる一定の年齢以上の人が、配偶者がいる場合は、配偶者の年齢の下限が定められている場合も多い。担保にできる不動産は戸建住宅だが、マンションも対象にしているローン商品もある。リバースモーゲージの利用が急増している背景には、人生100