

【リバース60】全期間固定金利タイプ新登場(令和7年1月)

—ご高齢のお客さまの住まいニーズに新たな住宅ローンの選択肢—

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利信二）は、民間金融機関と連携し、60歳からの住宅ローン【リバース60】の提供等を通じて、ご高齢のお客さまが快適に安心して暮らすことができる住環境の整備に取り組んでいます。

今般、ご高齢のお客さまのご要望にお応えして、【リバース60】に新たに全期間固定金利タイプを導入します。

令和7年1月6日（月）以後、参入を予定している金融機関の体制が整い次第、順次取扱いを開始します。

○ 全期間固定金利タイプ導入の背景

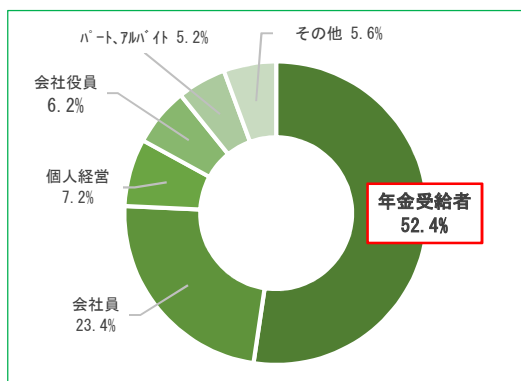
【リバース60】は、年金収入のお客さまのご利用が多く、機構が令和4年12月に実施した【リバース60】利用者アンケート調査によると、利用に当たり不安だった点として、「将来、金利が変動した場合、月々の支払額が変わること」と回答した方が5割を超えていました。

このような背景から、返済期間の途中で金利が変動せず月々の支払額が変わらない全期間固定金利タイプを望む声が多く寄せられており、今回の導入は、そのご要望にお応えし、全期間固定金利タイプを追加することで利用者の選択肢を増やすものです。これにより、ご高齢のお客さまでも住宅ローンを安心してご利用いただける環境づくりに貢献いたします。

また、リバースモーゲージ型住宅ローン市場において、新たな金利のかたちを提案することで、リバースモーゲージ利用者の拡大に繋がり、同市場の活性化にも貢献いたします。

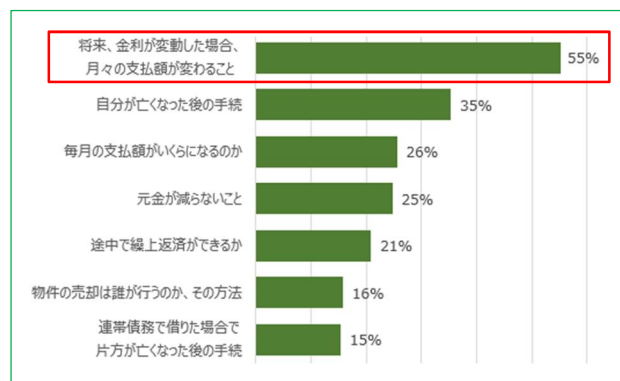
機構は、本制度の新設に加えて現行の【リバース60】も充実させることで、今後もご高齢のお客さまの安心で快適な住生活の実現を目指してまいります。

■ 【リバース60】ご利用者さま属性（令和5年度末）



<令和5年4月～令和6年3月付保申請分>

■ 【リバース60】を利用するに当たり不安だった点（複数回答可）



(出典) 住宅金融支援機構 利用者アンケート調査（令和4年12月）

本リリースに関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 西村／熊谷／中田／甲斐／長谷川 TEL 03-5800-8019

【リバース60】ホームページ https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html

○制度概要の比較（下線の事項が主な相違点）

制度名	<新設>【リ・バース60】全期間固定金利タイプ	<現行>【リ・バース60】変動金利タイプ 【リ・バース60】固定金利期間選択タイプ
取扱開始日	令和7年1月6日（月）以後、順次取扱開始予定 〔金融機関によって取扱開始日は異なります。 令和7年1月以後に参入金融機関の準備が整い次第、 取扱いを開始する予定です。〕	—
取扱金融機関	日本モーゲージサービス株式会社（令和7年1月6日開始） 全宅住宅ローン株式会社（令和7年1月6日開始） オリックス・クレジット株式会社（令和7年1月6日開始） SBI アルヒ株式会社（令和7年1月9日開始） 日本住宅ローン株式会社（令和7年1月24日開始） ※上記は12月16日までに開始届出を提出した金融機関 その他、取扱金融機関が決まり次第、機構HPにて公表	国内86金融機関 （令和6年12月20日現在）
対象者	原則満60歳以上のお客さま	同左
資金使途	・住宅建設・購入資金 ・リフォーム資金 ・借換資金 ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金 ・子世帯等が居住する住宅の取得資金	同左
融資期間	お客さまが亡くなられた時まで	同左
返済方法	毎月支払は利息のみ、元金は死亡時に一括返済	同左
担保	融資対象住宅及びその土地に対して、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定すること。	融資対象住宅及びその土地に対して、金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定すること。
融資金利	全期間固定金利	変動金利又は固定金利期間選択
商品タイプ	ノンリコース型（※）のみ ※相続人の方が担保物件（住宅及び土地）の売却代金でご返済した後に債務が残った場合でも、残った債務を返済する必要はありません。	ノンリコース型、リコース型

○【リ・バース60】利用実績（令和3年度以降）

区分	令和3年度	令和4年度 <対前年度比>	令和5年度 <対前年度比>
付保申請戸数	1,630戸	1,777戸 <109.0%>	1,626戸 <91.5%>
付保実績戸数	1,257戸	1,544戸 <122.8%>	1,382戸 <89.5%>
付保実績金額	174.5億円	238.1億円 <136.4%>	218.0億円 <91.5%>

○【リ・バース60】主な資金使途別申込属性（令和5年度）

資金使途	件数	件数割合	平均					年金受給者割合
			申込人年齢（歳）	申込人年収（万円）	所要額（万円）	借入額（万円）	毎月支払額（万円）	
注文住宅	527	32%	66	435	4,364	2,393	5.3	35%
借換	316	19%	68	389	1,148	1,049	2.9	45%
戸建リフォーム	289	18%	73	271	721	588	1.4	77%
新築マンション	284	17%	71	419	5,306	2,373	5.4	63%
全体※	1,626	100%	69	388	3,145	1,707	4.0	52%

※その他の資金使途を含んだものです。