60歳からの住宅ローンがよくわかる

【リ・バース６０】公式サイト公開中！

住宅の取得やリフォームなどをお考えのみなさまに【リ・バース60】について詳しくご紹介

リバース60　検索

今すぐアクセス！

お問い合わせ先

ご相談・お申込みについて

【リ・バース６０】取扱金融機関

金利・利用条件などの商品内容は、
金融機関ごとに異なりますので、
取扱金融機関にお問い合わせください。

【リ・バース６０】の概要について

【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、年末年始は休業）

ご利用いただけない場合（海外からの国際電話など）は
次の番号におかけください。
048-615-0405（通話料金がかかります。）

取扱金融機関使用欄

みんなの文字®

この制作物は、みんなの文字を使用しています。みんなの文字は、一般社団法人UCDAが「読みやすさ」を認証した書体です。

2025年4月版

60歳からの住宅ローン

【リ・バース60】

【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。

生活資金および投資用物件の取得資金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。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

見やすいデザイン UCDA 第三者認証

1S2405003(2)

人生100年時代について考えてみましょう。

今の日本人はとても長生きになりましたが、
これからの暮らしについて考えてみたことはありますか？

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、多様なニーズが生まれます。

一方で、退職や年金生活で収入が減ることから、
自分にあった暮らしが実現できるのか
といった不安もあります。

これから想定されるいろいろな支出…

介護費※1

一時的な費用	平均74万円
月々の費用	平均8.3万円

医療費※2

入院時の自己負担費用	約20万円

日常生活費

食費、水道・光熱費、交通・通信費など

住宅関連費※3

今後予想される費用の例

体力低下や介護を見据えたリフォーム	
部屋の開口部の断熱化 暖冷房設備の設置など	約400万円
玄関から道路までの段差の解消など	20～200万円
トイレ、浴室、洗面、 脱衣室設備などの入替え	300～400万円
引き戸への変更、間仕切りの撤去など	約100万円
住替え	
駅に近いマンションの購入 地方移住のための戸建住宅の購入	2,500万円～

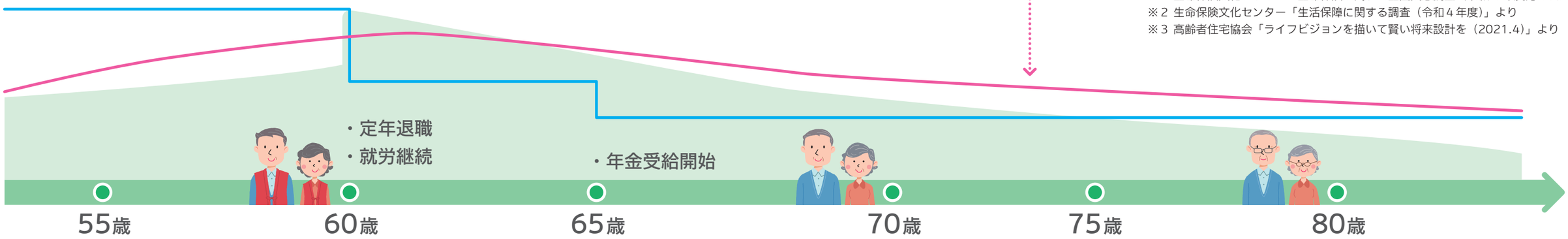
その他

交際費、教養娯楽費、税金、社会保険料など

※1 生命保険文化センター「生命保険に関する全国実態調査（令和３年度）」より
※2 生命保険文化センター「生活保障に関する調査（令和４年度）」より
※3 高齢者住宅協会「ライフビジョンを描いて賢い将来設計を（2021.4）」より

［収入と支出のイメージ図］

収入　支出　純資産※
※貯蓄や不動産などの資産から負債を除いたもの

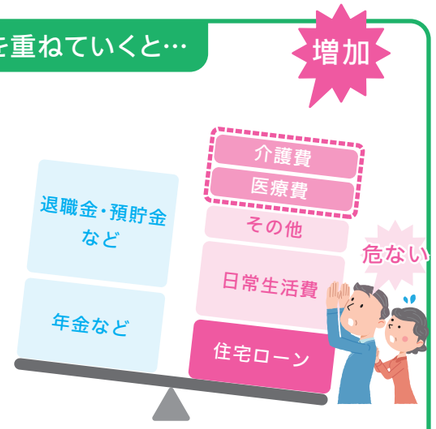


［ 住宅ローンを返済中の方の収支バランスのイメージ ］

年金受給開始直後

一般的に、年金が主な収入源となるため、退職金や預貯金などの資産を取り崩して収支のバランスを保っています。

年齢を重ねていくと…

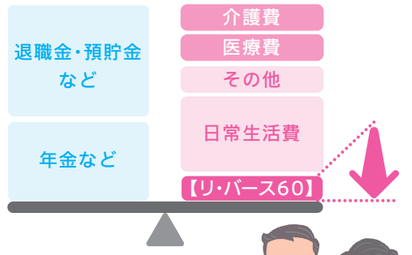


介護費や医療費が増加し、日常生活費などを見直しても、収支のバランスをとることが難しくなることが想定されます。

【リ・バース６０】利用後

住宅ローンを見直して無理のない生活を

例えば、返済中の住宅ローンを【リ・バース６０】で借換えた場合、月々の支払負担を減らすことができます。



再び収支のバランスを保つことができます。

住宅ローンの**借換え**は一例です。
【リ・バース６０】は、
リフォーム、建替え、住替えに
ご利用いただけます。
『支出をおさえつつ、
希望の暮らしを実現したい』

【リ・バース６０】でこんな願いをかなえませんか？

【リ・バース６０】で願い　をかなえたお客さまの声

オール電化、高断熱、バリアフリー住宅への建替え

毎月の支払がいくらになるか不安でしたが、月々無理なく返済できることを確認して、決めました。

60代・長野県

住宅ローンの借換えと省エネ・バリアフリー住宅へのリフォーム

借換えにより、日常生活にゆとりができ、月1回程度は外食を楽しめるようになりました。

80代・宮城県

中古戸建てを購入し、リビングダイニングを広々空間に

憧れの街に住み替えることができ、毎日充実した生活を送っています。
住替えをきっかけに学びの機会を得ることができました。

50代・兵庫県

リフォームで壁を取り除き、開放感のあるリビングに

将来、ローンの金利が上がった場合のことも考えた借入額にしました。

60代・北海道

老後資金を残して、安心安全なリフォーム

借入れにより、老後資金を確保しつつ、外壁の補修ができたので、将来の不安が和らぎました。

70代・神奈川県

地震の揺れが少ない新築マンションの低層階を購入

後期高齢者なので【リ・バース60】を利用できるか不安でした。
複数の金融機関に相談しました。

70代・東京都

住宅ローンの借換えと老朽化対策のリフォーム

家の定期点検をきっかけに、リフォームと【リ・バース60】への借換えを決めました。

70代・熊本県

自宅介護のため、平屋住宅に住み替え

新たに生命保険に加入し、万が一の時、預貯金と合算して完済できるようにしました。

60代・千葉県

生活の利便性を重視し、新築マンションを購入

このマンションに住み続けるかどうか、ローンを返済するかどうかは、自分自身の健康や社会状況の変化に応じて選択すればよく、時間的な余裕ができました。

60代・神奈川県

リフォームで寒い家を暖かい家に

最初は息子に心配されましたが、最後は納得してくれました。

80代・宮城県

建て替えて自然災害に負けない強い家に

老後の突発的な資金需要に備え、預金をキープしておけるので、お金の不安を減らして建て替えることができました。

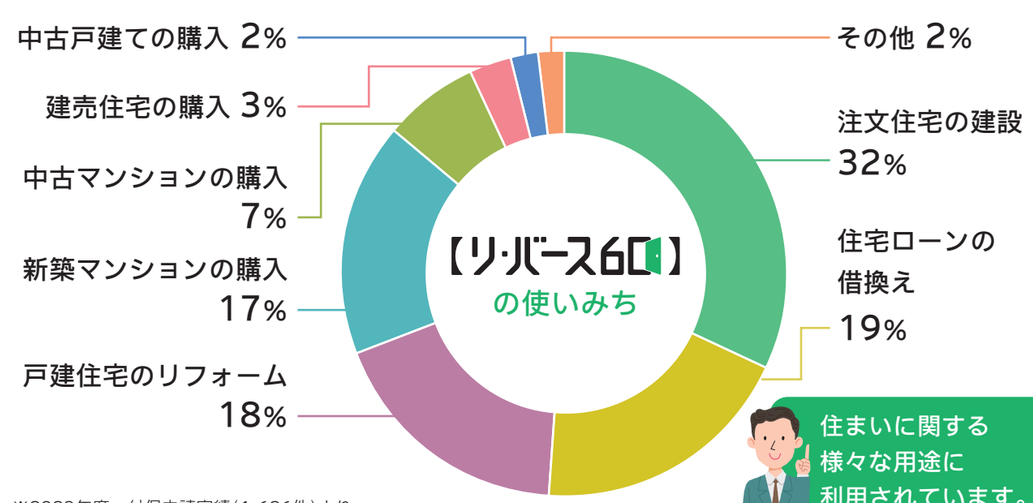
60代・滋賀県

住宅ローンの借換えと水回りのリフォーム

将来の方向性がはっきりし、家の事での悩みがなくなりました。

70代・神奈川県

2023年2月 住宅金融支援機構調べ



※2023年度　付保申請実績（1,626件）より

住まいに関する様々な用途に利用されています。

【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する住宅ローンです。

⚠ご注意｜住宅金融支援機構が融資するものではありません。

［ 主な３つの特長 ］

1 住まいの幅広いニーズに対応

住宅の建設、購入、リフォームなどに加え、
住宅ローンの借換えにもご利用いただけます。

2 毎月のお支払は利息のみ

元金は、お客さまが亡くなられたとき※に、
相続人の方から一括してご返済いただくか、
担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。

※ 連帯債務でお借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときです。

3 相続人のことを考えた返済方法

ノンリコース型なら、相続人の方が担保物件（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でも、
残った債務を返済する必要はありません。

目次 Contents

●お申込みの流れと取扱金融機関を確認しましょう

お申込みの流れを知りたい。 P.9 1へ

【リ・バース６０】の取扱金融機関を知りたい。 P.10 2へ

●【リ・バース６０】の仕組みを知りましょう

使いみちを知りたい。 P.13 3へ

一般的な住宅ローンとの違いを知りたい。 P.14 4へ

返済方法の特徴を知りたい。 P.17 5へ

相続人に負担の少ないノンリコース型を知りたい。 P.17 6へ

いくらまで借りられるかを知りたい。 P.18 7へ

●ご家族と話し合ってみましょう

配偶者がいる場合の注意事項を知りたい。 P.21 8へ

相続人がいる場合の注意事項を知りたい。 P.22 9へ

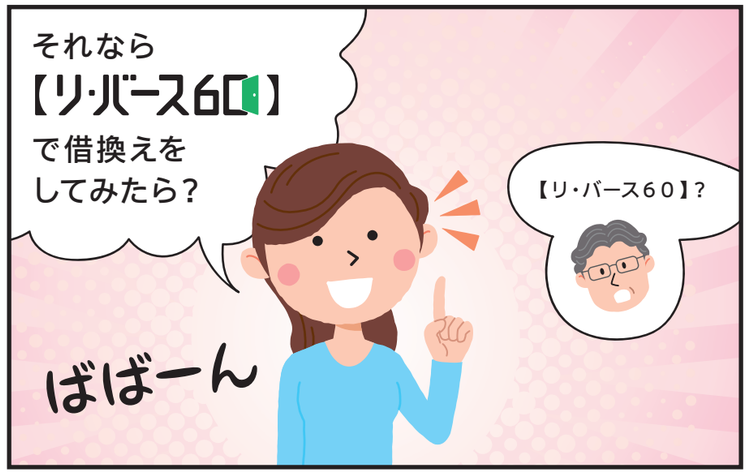
●ご利用開始後のことを確認しましょう

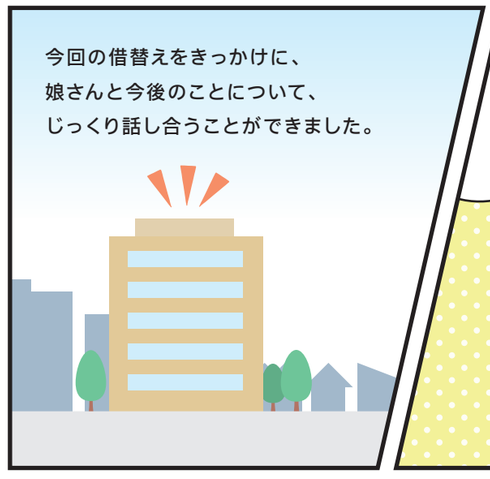
利用中の注意事項を知りたい。 P.23 10へ

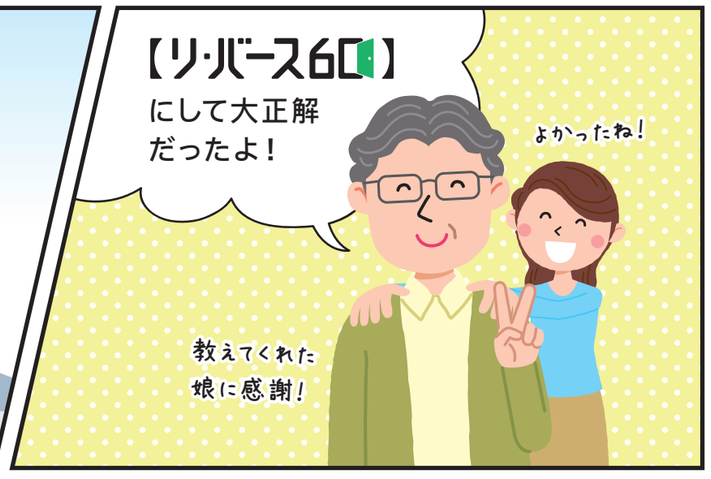
自分が亡くなった後の手続の流れを知りたい。 P.24 11へ

●ご利用条件 P.25

お申込みの流れと取扱金融機関を確認しましょう







お申込みの流れと取扱金融機関を確認しましょう

1 お申込みの流れ

1【リ・バース６０】の理解

本パンフレットを参考に商品の全体像を理解します。

記入しよう　マークが全部で３か所あります。見つけて書き込んでみましょう。

2 金融機関に相談

右ページの2でご利用予定地の【リ・バース６０】取扱金融機関を確認し、お問い合わせください。

3 カウンセリング

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します。

カウンセリングを受ける方は？

お借入申込予定の方、連帯債務者にならない配偶者などに対して実施します。

カウンセリングの方法は？

お客さまの意思確認やご利用条件などの説明は、金融機関の職員が原則として対面により行います。

4 融資のお申込み

お客さまは、必要書類をそろえて、金融機関にお申込みをします。必要書類は金融機関にお問い合わせください。

5 審査結果のお知らせ

金融機関からお客さまに審査結果をご連絡します。

6 資金の受取り

お客さまは、金融機関とお借入れの契約後、融資金を受け取ります。

2 取扱金融機関の確認方法

【リ・バース６０】のお申込先は、取扱金融機関です。
取扱金融機関により商品性が異なります※ので、
【リ・バース６０】サイトで取扱金融機関を確認し、自分に合った金融機関を選びましょう。

1 下の二次元バーコードをスマートフォンなどで読み取ります。

↑こちら

または

リバース60　取扱金融機関　検索

2 取扱金融機関のページが開いたら、ご利用予定の都道府県にチェックを入れます。（複数選択可）

九州　☑福岡県　☐佐賀県　☐長崎県　☐熊本県　☐大分県　☐宮崎県　☐鹿児島県

3 ページを下に移動させると、対象となる取扱金融機関が表示されます。
金融機関名の右に表示されている「＋」マークを押すと、お問合せ先や商品内容を確認できます。

福岡県

A銀行 ＋

B銀行 ＋

商品名	B銀行　リ・バース６０
対象年齢	60歳以上
お問合せ先	金融機関のホームページでご確認ください。
商品内容	金融機関のホームページでご確認ください。

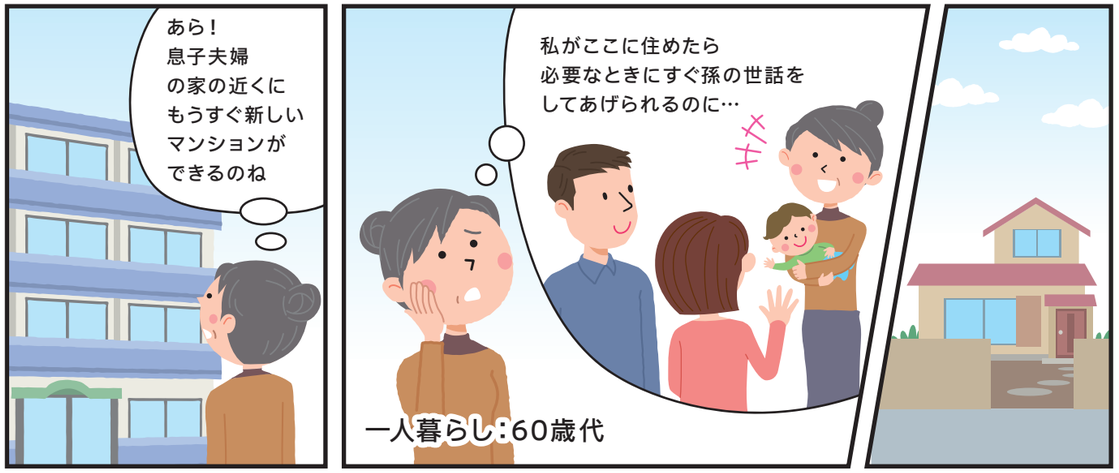
C信用金庫 ＋

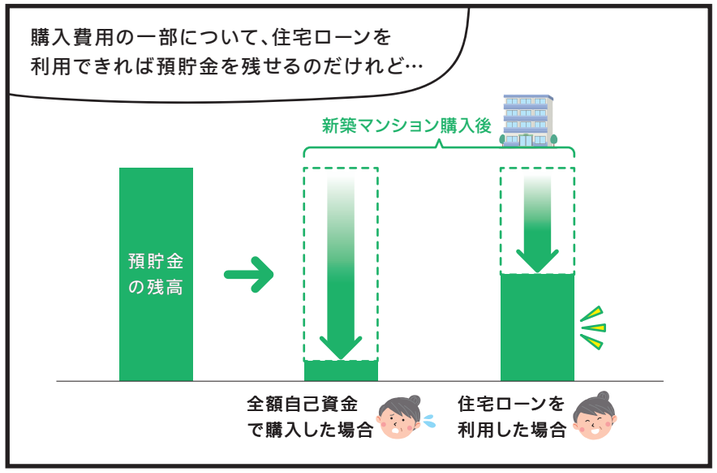
記入しよう❶

取扱金融機関の候補	メモ

※金利、利用条件などの商品内容は、金融機関ごとに異なります。

【リ・バース６０】の仕組みを知りましょう





融資額2,000万円で比較すると…

【リ・バース60】	一般的な住宅ローン
毎月支払額（利息）※1 約4.2万円 （金利が年2.5%）	毎月返済額（元金＋利息）※2 約9.2万円 （金利が年1.0%）

毎月５万円の差は大きいわ！

ほかにもいろいろな商品を比較してみて、最終的に【リ・バース６０】に決めたのよ。

さすが!!

（注）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。

（資金計画）　新築マンション購入費:4,000万円　自己資金:2,000万円　融資希望額:2,000万円

（試算条件）

※1　担保評価額4,000万円、担保評価額の50%を融資額の上限とした場合、変動金利年2.5%

※2　返済期間20年、元利均等返済、変動金利年1.0%

【リ・バース６０】の仕組みを知りましょう

3 【リ・バース６０】の使いみち

これから実現したいことのうち、一番近いものにチェックをしてみましょう。
【リ・バース６０】で希望が実現できるかもしれません。

記入しよう❷

- ☐ キッチンやお風呂をリフォームしたい
- ☐ 自宅をバリアフリーにしたい
- ☐ 自宅が古くなったので建て替えたい
- ☐ 子供たちが独立したため、ちょうどよい広さの家に建て替えたい
- ☐ 駅の近くの便利な場所へ住み替えたい
- ☐ 子供の家の近くに住み替えたい
- ☐ 毎月の住宅ローンの支払を減らしたい
- ☐ サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を準備したい
- ☐ 子供の住宅購入を資金面で援助したい

【リ・バース60】

住まいに関する
様々な用途に
ご利用いただけます。

※商品内容は、金融機関ごとに異なります。

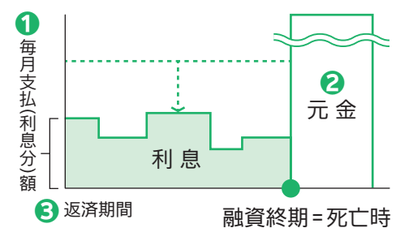
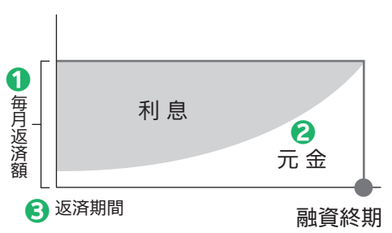
■住宅に関連したシニア向け商品などとの比較

	【リ・バース60】（リバースモーゲージ型住宅ローン）	一般的なリバースモーゲージ	一般的なリースバック
形態	住宅ローン	不動産担保ローン	賃貸（リース）
申込時点での住宅所有の必要性	×	○	○
資金使途	住宅関連	自由	自由
利息の支払	毎月払※1	毎月払※1	リース料（家賃）を毎月払※2
利用可能エリア	全国※3	限定	限定
資金受取方法	一括借入	一定の枠内での借入/終身年金（毎月）/定期年金（特定期間）/一括借入	売却代金を一括受取
ノンリコース型の取扱い	○	少ない	―

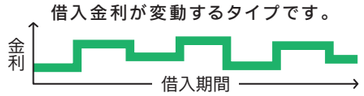
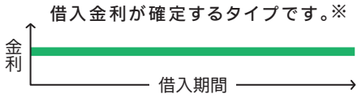
※1 変動金利の場合、金利が見直されると毎月の支払額が変わります。
※2 リース料が見直される可能性があります。
※3 住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）は、地域を限定していません。
取扱金融機関は全国にございます。

4 【リ・バース６０】と一般的な住宅ローンの違い

住宅ローンには、代表的な金利タイプとして
「変動金利」、「固定金利期間選択」および「全期間固定金利」の３つがあります。
【リ・バース６０】の毎月のお支払は利息のみ。
元金は、お客さまが亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、
担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。

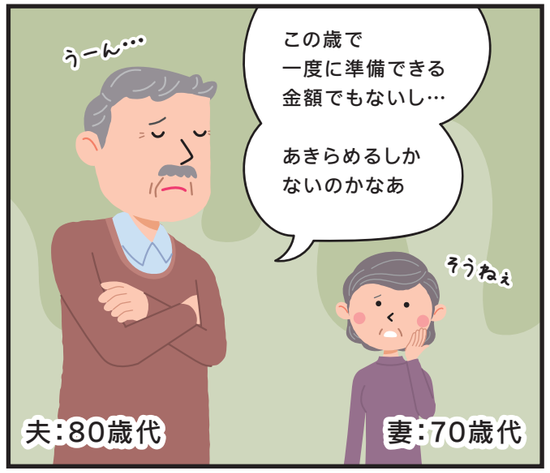
	【リ・バース60】	一般的な住宅ローン
	変動金利の場合 	全期間固定金利・元利均等返済の場合 
❶ 毎月の支払（返済）	利息	元金＋利息
❷ 元金の返済方法	死亡時に一括返済	毎月返済
❸返済期間	終身契約（お客さまが亡くなられたときまで）	金銭消費貸借契約で定めた期間
メリット	●毎月の支払額が少ない	●毎月元金が少しずつ減る ●返済期間が定まる
デメリット	●支払を継続しても、元金が減らない ●返済期間が定まらない	●元金と利息を返済するので、毎月の返済額が高くなる

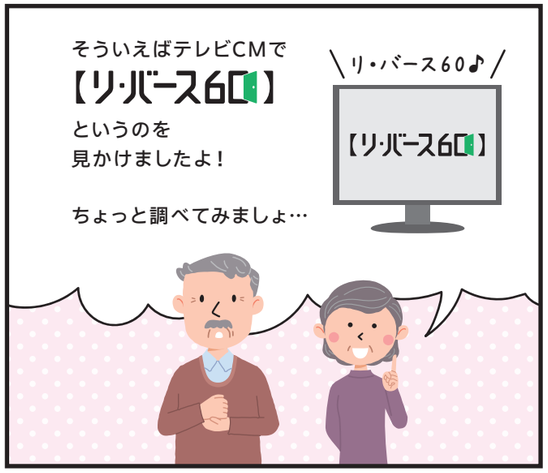
さらに詳しく！ 【リ・バース６０】の変動金利と全期間固定金利はどう違うの？

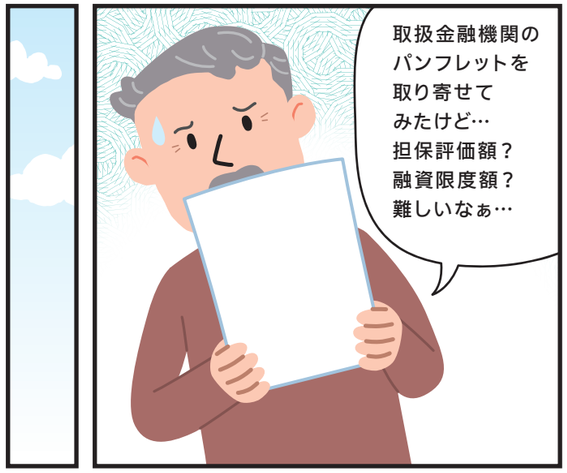
	変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ	全期間固定金利タイプ
	金融情勢の変化に伴い返済の途中でも、借入金利が変動するタイプです。 	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプです。※ 
メリット	借入れ後に市中金利が低下すると返済額が減少します。	契約期間中は毎月の返済額が変わりません。
デメリット	借入れ後に市中金利が上昇すると返済額が増加します。	借入れ後に市中金利が低下しても返済額が減少しません。

※資金の受取時に、返済終了までの借入金利が確定します。

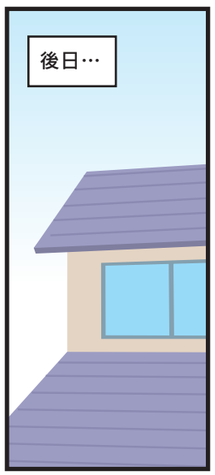
【リ・バース６０】の仕組みを知りましょう







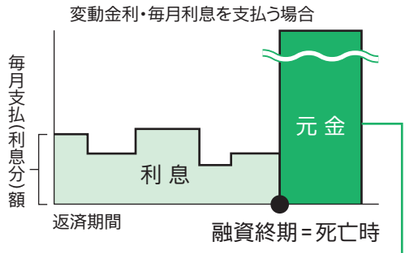
※試算条件　担保評価額の50%を融資額の上限とした場合、変動金利年3.0%
変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額（支払額）が変わります。



【リ・バース６０】の仕組みを知りましょう

5 元金の返済方法

お客さまが亡くなられたときの元金の返済方法は、相続人の方のご自宅に対する意向※1に応じて、次のいずれかを選択していただきます。



①ご自宅を残す場合

相続人が、自己資金などで一括返済
（相続人がご自宅を引き継ぐことができます）

②ご自宅を残さない場合

担保物件を売却した代金で返済
（相続人はご自宅を引き継ぐことができません）

さらに詳しく！ 担保物件の売却は、だれがどのような方法で行うの？

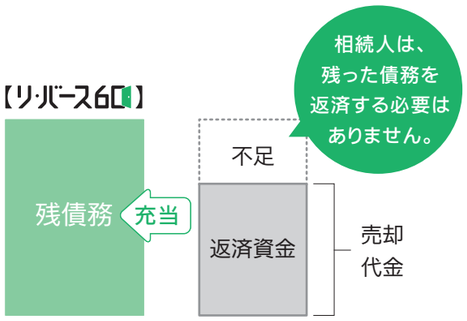
次のいずれかの方法があります。

- 相続人が担保物件（住宅および土地）を自ら任意売却する方法
- 機構が競売により売却する方法

6 ノンリコース型

約99%※2のお客さまが選択！

ノンリコース型は、元金の返済を担保物件（住宅および土地）の売却のみで行う場合の取扱いです。担保物件（住宅および土地）の売却代金で返済した後に、債務が残ったときでも、相続人は残った債務を返済する必要がありません。



※リコース型の場合は、相続人は、残った債務を返済する必要があります。
※ノンリコース型とリコース型は、借入申込時に選択していただきます。

さらに詳しく！ 残債務以上の金額で売却できたらどうなるの？

金融機関と機構が回収すべき金額以上で売却できた場合の余剰金は、相続人がお受け取りいただけます。

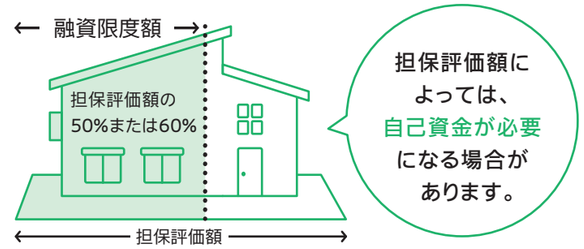
※売却代金が物件の当初取得価格を上回った場合、所得税などが課税される場合があります。

※1 相続人がいない場合は5の②を参照してください。
※2 2023年度のお申込件数に占める割合です。

7 融資限度額

融資限度額は、担保評価額（住宅および土地）の50%または60%です。ただし、8,000万円以下で、所要資金以内とします。

お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。



さらに詳しく！ 「担保評価額」とは？

担保評価額とは、「不動産を売却したときにいくらで売れるのか」を算出した金額のことで、不動産の市場価値を測定する際などに用いられます。

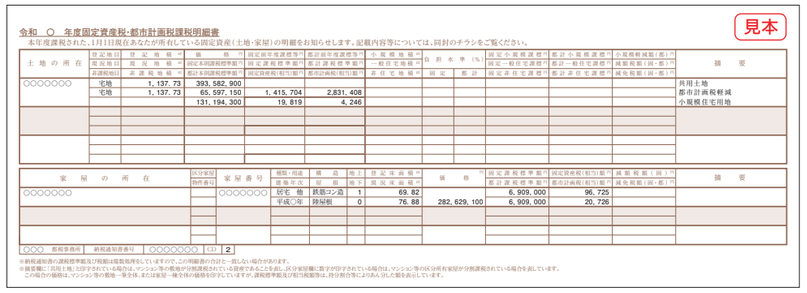
■資金計画の立て方（住宅ローンの借換えの例）

担保評価額を算出する際に用いられることの多い「固定資産税評価額」を例にご紹介します。

1 次の資料を準備します。

課税明細書

毎年４月から６月頃までに、市区町村などから納税義務者に対して固定資産税の「納税通知書」が送付されます。
そこに同封されている課税明細書で、固定資産税評価（土地及び家屋）を確認します。



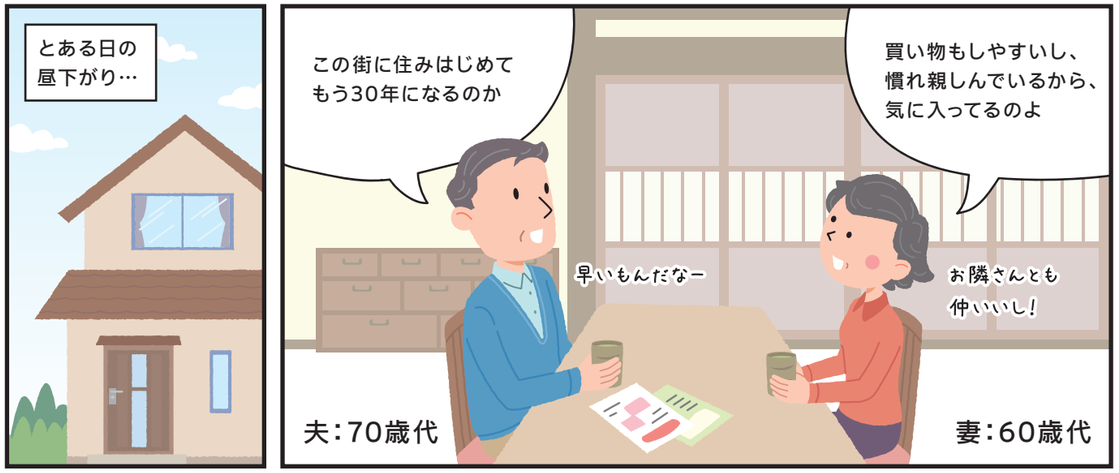
※市区町村の窓口で取得できる「固定資産税評価証明書」でも固定資産税評価（土地及び家屋）が確認できます。

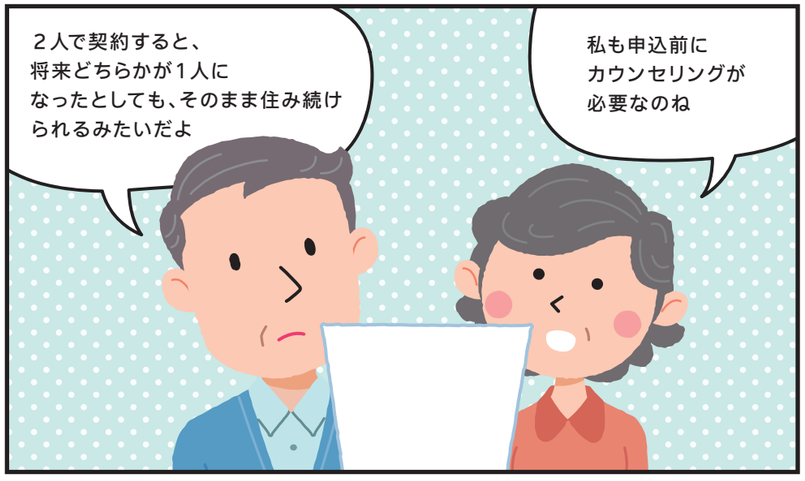
2 1の資料を取扱金融機関に提出し、自宅の「担保評価額」を確認します。

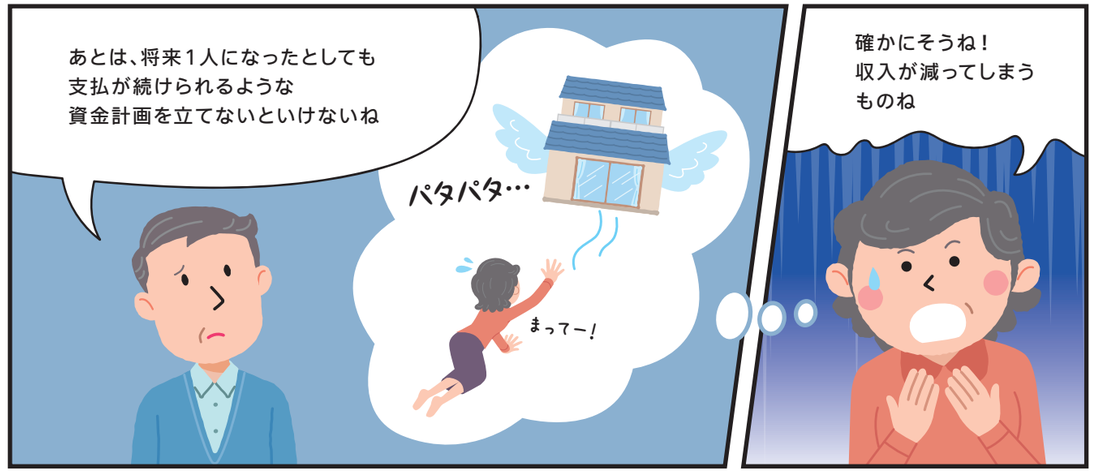
※新たに住宅を取得する場合やリフォームを予定している場合は、見積書などの概算費用が分かる資料を併せてお持ちください。

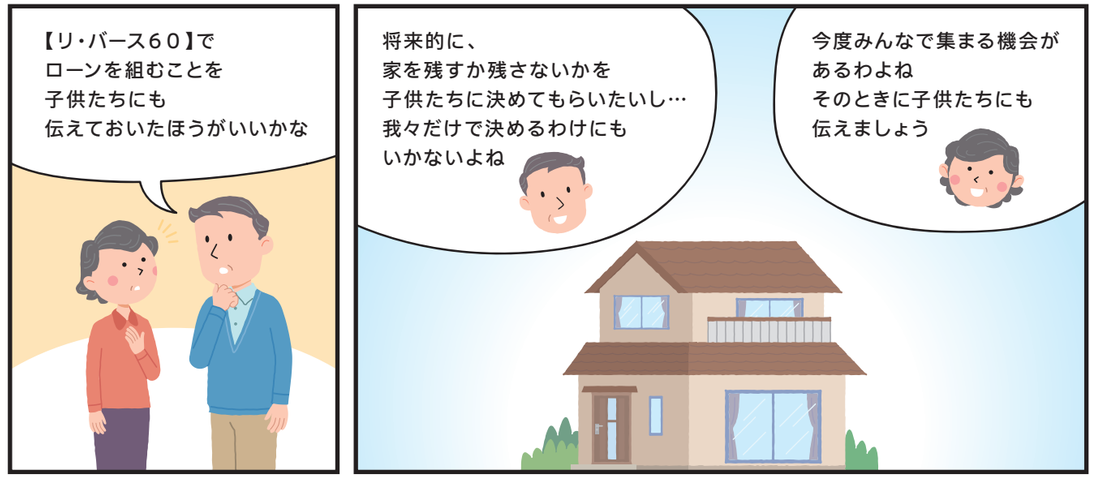
3 取扱金融機関に確認した「担保評価額」をもとに、融資限度額を計算し、資金計画を立てます。

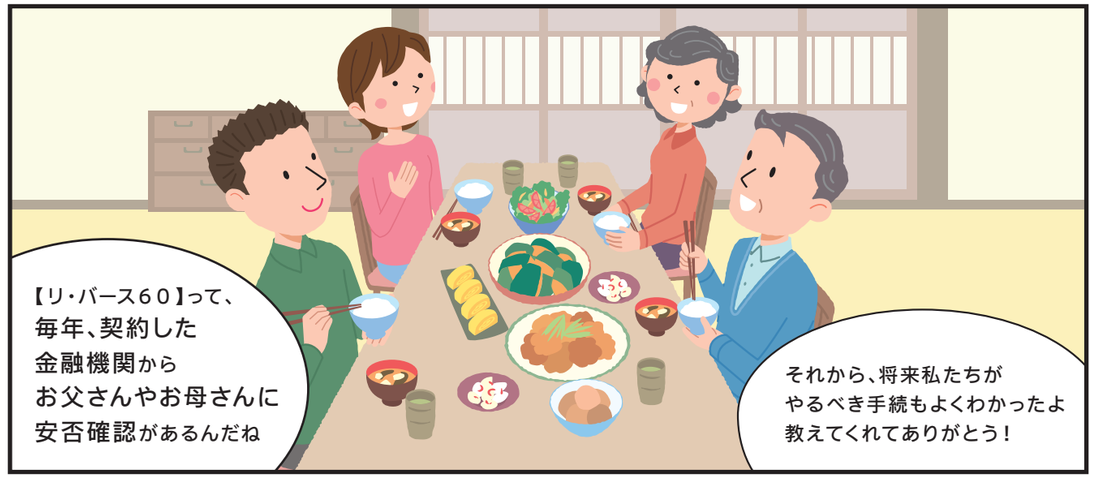
ご家族と話し合ってみましょう











ご家族と話し合ってみましょう

8 配偶者がいる場合の注意事項

契約内容に応じて、配偶者と注意事項を共有しましょう。

おひとりで契約する場合

配偶者と2人（連帯債務）で契約する場合

お申込前

●カウンセリングについて

金融機関からお借入申込予定の方のほか、連帯債務者にならない配偶者に対しても、カウンセリングを行います。

●カウンセリングについて

金融機関からお借入申込予定の方（主債務者および連帯債務者）に対してカウンセリングを行います。

ご利用中

●お借入申込時に50歳代であったことなどを理由に、連帯債務者にならなかった配偶者が60歳になったら…

配偶者が満60歳となった日以後、配偶者の債務加入ができる場合があります。ただし、金融機関および機構による審査が必要です。

●片方のご契約者さまが亡くなられたら…

- 契約中の金融機関と今後の返済について相談します。
  片方のご契約者さまが亡くなられると、その後収入が少なくなることが想定されます。毎月利息をお支払いただくにあたって、支障をきたさないよう、あらかじめ計画を立てておきましょう。
- 返済を継続される場合、配偶者は、引き続き融資住宅に住み続けることができます。

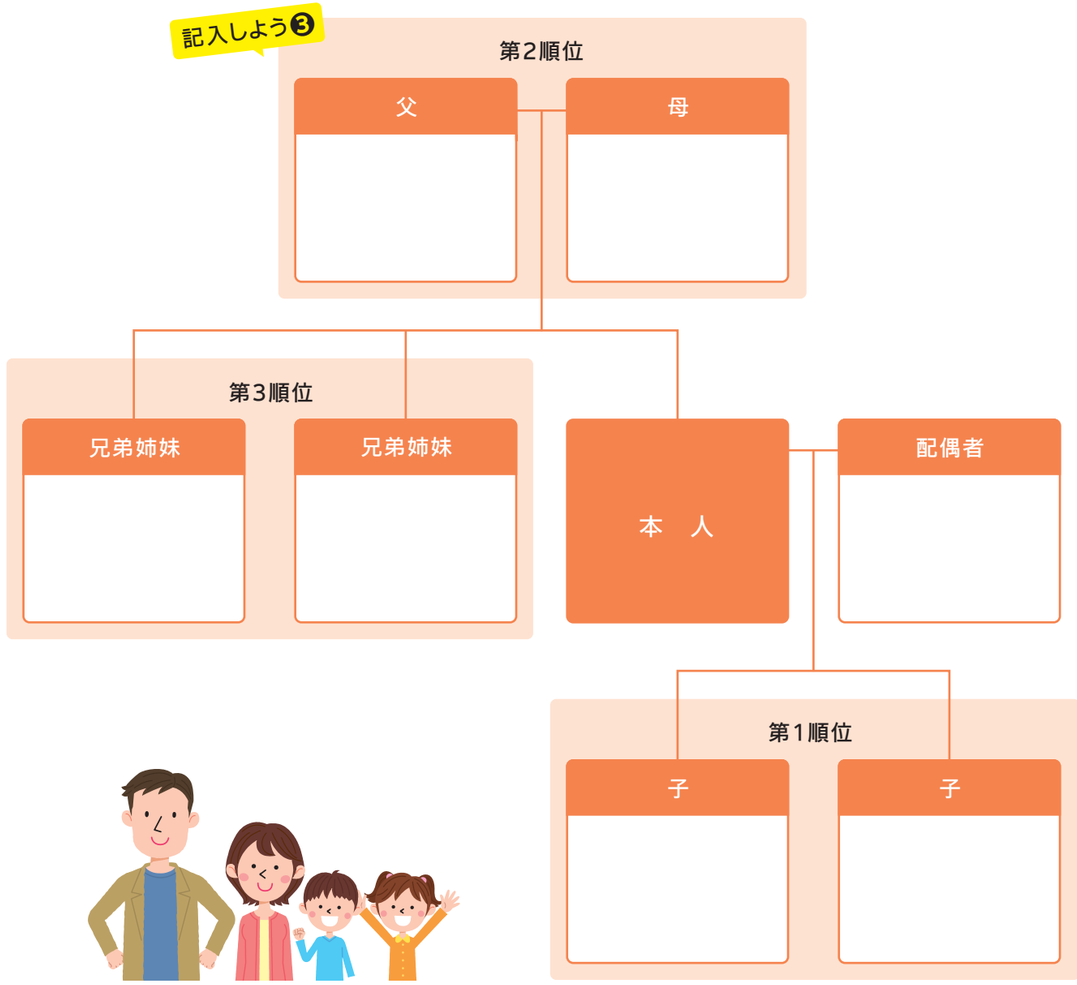
ご契約者さまがお亡くなりになったら

●配偶者が引き続き融資住宅への居住を希望される場合…

ご契約者さまが亡くなられたときから最長３年間は、物件処分の手続を留保します。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住宅から退去していただき、物件処分の手続を行うこととなります。

9 法定相続人の把握と注意事項の共有

ご契約者さまが亡くなられた後は、相続人が今後の返済の意向を決めていきます。
お申込前に法定相続人を確認するとともに、ぜひ話合いをしましょう。



■法定相続人となる予定の方がわかったら、次の注意事項を共有しましょう。

- ☐ お申込前に、金融機関から法定相続人に対してカウンセリングをする場合があること。
- ☐ お借入申込時に緊急連絡先などを金融機関に登録すること。
- ☐ 金融機関は年に1回以上、ご契約者さまの安否確認をして、現況について確認すること。
- ☐ ご契約者さまが亡くなった後に手続があること。詳しくは24ページへ

ご利用開始後のことを確認しましょう

10 ご利用中の注意事項

安否確認

ご契約中の金融機関から年１回以上、ご契約者さまの現況について、確認させていただきます。確認の時期や方法につきましては、ご契約中の金融機関にご確認ください。

緊急連絡先などの登録内容の変更

お借入申込時にご登録いただいた緊急連絡先などに変更があった場合は、ご契約中の金融機関にご連絡ください。

担保の変更

共同担保として提供している住宅および土地など、ご契約者さまのご都合により、担保提供を取りやめ、抵当権の一部解除を希望する場合は、事前にご契約中の金融機関にご連絡ください。ただし、抵当権の一部解除などにより、担保評価額が減少する場合は、融資金の一部を繰上返済していただくことがあります。

繰上返済

融資金の一部または全部を繰り上げて返済する場合は、事前にご契約中の金融機関にご連絡ください。金融機関によっては、一部繰上返済に最低金額を設定している場合や事務手数料などが必要になる場合があります。

担保物件の任意売却

ご契約者さまが生存中に、担保物件を任意売却し、売却代金などで債務を完済する場合は、事前にご契約中の金融機関にご連絡ください。

転居

介護施設への入所や長期の入院など、やむを得ない理由により、融資住宅に住み続けることができなくなった場合は、ご契約中の金融機関にご連絡ください。

毎月の支払が滞った場合

金融機関から支払の督促が行われます。その後も延滞が解消しない場合は、残った債務を一括で返済するよう金融機関から請求があります。毎月のお支払が難しくなった場合は、早めにご契約中の金融機関にご連絡ください。

11 お亡くなりになった後の流れ ノンリコース型の場合

お手続の流れを動画でご案内しています。

1 ご契約者さまの死亡※

※連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。

相続人がいる場合

2 相続確認書類の提出

法定相続人は、戸籍謄本、相続関係図などを金融機関に提出します。

3 相続人の確定

【リ・バース６０】の担保物件と債務を相続する相続人は、所有権の相続登記を行います。

4 返済方法の決定

相続人は、いずれかの返済方法を選択し、金融機関に連絡します。

ご自宅を残す場合	ご自宅を残さない場合
相続人が自己資金などで一括返済	担保物件を売却した代金で返済 （ 任意売却 または 競売 ）

相続人がいない場合

競　売

5 返　済　終　了

さらに詳しく! 担保物件を売却する際の任意売却と競売はどう違いますか？

●任意売却

相続人が自ら住宅事業者などに依頼し、売却手続を行います。なお、任意売却で一定期間経過しても契約が成立しない場合は、任意売却の手続を中断し、競売手続に移行します。

●競売

民事執行法に基づき、債権者（金融機関または機構）が裁判所へ申立てることにより、裁判所が目的不動産を売却し、債権者が、売却代金から配当を受けて債権の回収を図る手続です。

	任意売却	競売
メリット	高値で売却できる可能性が高い。	売却手続に手間がかからない。
デメリット	売却手続に手間がかかる。	安価となる可能性が高い。

ご利用条件

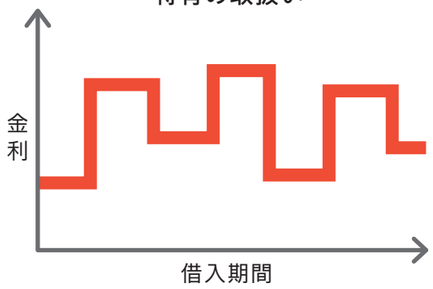
金利、利用条件などの商品内容は、金融機関ごとに異なります。
詳しくは取扱金融機関にお問い合わせください。

このページの見方

金利タイプにより、ご利用条件が異なる部分があります。
ご利用条件が異なる部分については、変動 固定 と表記して書き分けをしています。
書き分けのない部分は共通の事項です。

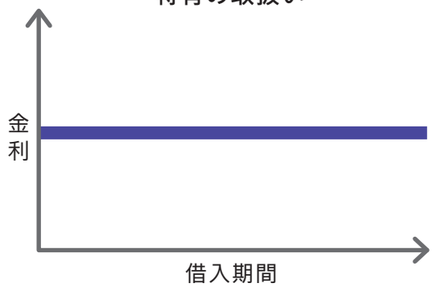
変動

【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の
特有の取扱い



固定

【リ・バース６０】
全期間固定金利タイプの
特有の取扱い



1 ご利用いただける方

- 借入申込日現在で満60歳以上※のお客さま
  ※満50歳以上満60歳未満の方もご利用いただけます。
  この場合は、ご融資の限度額が異なります。
- 年収に占める全ての借入れ（【リ・バース６０】を含みます。）に関する年間返済額および年間支払額の合計額の割合が次の基準を満たしているお客さま

年収400万円未満	30％以下
年収400万円以上	35％以下

- 借入申込みにあたり取扱金融機関からカウンセリングを受けたお客さま

2 収入合算

- 連帯債務者※となる方に限り収入合算が可能です。
  ※ 変動 連帯保証人を含みます。

3 資金のお使いみち

- ご本人が居住する住宅の建設資金または購入資金
- 住宅のリフォーム資金
- 住宅ローンの借換資金
- 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

（注）生活資金にはご利用いただけません。

4 ご融資の限度額

- 融資限度額は担保評価額（住宅および土地）の50％または60％です。※ただし、8,000万円以下で、所要資金以内となります。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。
  ※担保とする住宅が長期優良住宅の場合で、お客さまの年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55％または65％」となります。
  お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30％」となります。

5 ご融資終期

- お客さまが亡くなられたとき（連帯債務者がいる場合は全員が亡くなられたとき）

6 お借入金利

- 金融機関により異なります。

7 ご返済方法

- 毎月のお支払は、利息のみです。元金は、お客さまが亡くなられたときに、相続人から一括してご返済していただくか、担保物件の売却※によりご返済いただきます。
  ※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、不足分の取扱いは、「ノンリコース型」か「リコース型」かによって、異なります。
  固定「ノンリコース型」のみの取扱いとなります。

ノンリコース型

相続人は残った債務を
返済する必要はありません。（注１）（注２）

変動 リコース型

相続人は残った債務を
返済する必要があります。

（注1）ノンリコース型の場合、返済が不要となる残債務部分については、債務免除益とみなされ、一時所得が発生し、所得税など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。
（注2）利息の支払遅滞など、お客さまが亡くなられること以外の理由で債務の全額を繰り上げて返済することとなった場合で、担保物件（住宅および土地）の売却代金で完済できないときは、ノンリコース型であっても、お客さまがご存命中は、残債務を返済していただく必要があります。

8 担保

- 変動 融資対象住宅および土地※1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します。
- 固定 融資対象住宅および土地※1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します。
- 融資対象住宅および土地のほかにお客さまが所有する物件（３物件まで）を共同担保※2とする場合、その担保についても第１順位の抵当権を設定します。

※1 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。子世帯の居住する住宅の取得資金の場合は、親世帯の住宅および土地
※2 共同担保の評価額も担保評価額に加算できます。

ご利用条件

9 融資対象住宅

- 新耐震基準（昭和56年６月１日以後の建築基準法に定める耐震基準）相当の耐震性を有すること※、また、融資対象住宅が法令を遵守した建築物であることが必要です（検査済証などで確認します。）。

※資金のお使いみちが入居一時金の場合を除きます。

10 保証人

- 変動 金融機関により異なります。
- 固定 必要ありません。

11 融資手数料

- 金融機関により異なります。

12 火災保険

- 融資期間中は、担保設定した住宅について火災保険のご加入が必要です。

13 団体信用生命保険

- ご用意はありません。

14 お借入れにあたってのご注意

- お申込窓口は、金融機関となります。
- 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。
- ご融資に伴い発生する諸費用はお客さまのご負担となります。諸費用の具体的な内容、金額など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、売買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、所得税など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。

さらに詳しく！ 機構はどのような立場ですか？

変動

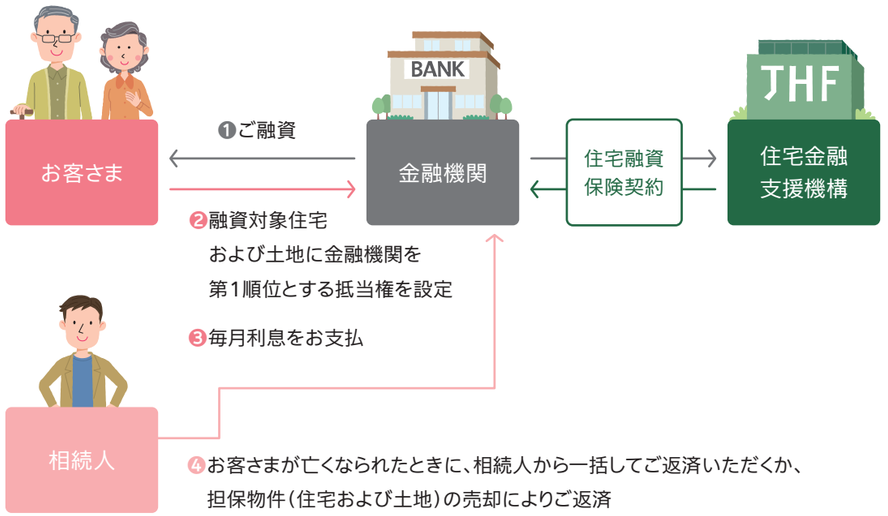
機構と金融機関は、「住宅融資保険契約」を締結しており、機構は、「保険者」の立場です。金融機関が融資した住宅ローンの返済が滞った場合、機構は金融機関に保険金を支払います。

住宅融資保険は、金融機関の住宅ローンの損害を補填するためのものです。お客さまとの保証委託契約に基づく保証とは異なり、お客さまと機構との間に直接の契約関係は原則として生じません。

●お客さまが亡くなられ、相続人が残った債務を一括返済できない場合は…

機構は住宅融資保険契約に基づき残元金相当額を保険金として金融機関に支払います。
そして、担保物件（住宅および土地）の売却により、支払った保険金相当額の回収を行います。機構が金融機関に保険金を支払ったことにより、お客さまと機構との間に契約関係が生じます（機構が債権者となります。）。

■ 住宅融資保険契約の仕組み



固定

【リ・バース６０】の資金交付と同時に、金融機関から機構に住宅ローン債権が譲渡されます。

機構は譲り受けた債権を信託会社などに信託することができます。

●機構に債権が譲渡された後の窓口は…

融資金利、融資条件、利息のお支払、各種届出、支払相談などの手続を行う金融機関は変わりません。

MEMO

MEMO