

# リバースモーゲージ型融資の活用による住宅再建 ～利用者アンケート調査結果の概要～

2020年10月27日

## I リバースモーゲージ型融資の概要

～災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の特徴～

## II 利用者アンケート調査結果の概要

## III リバースモーゲージ型融資の活用事例

---

# **I リバースモーゲージ型融資の概要**

**～災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の特徴～**

# 災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の特徴

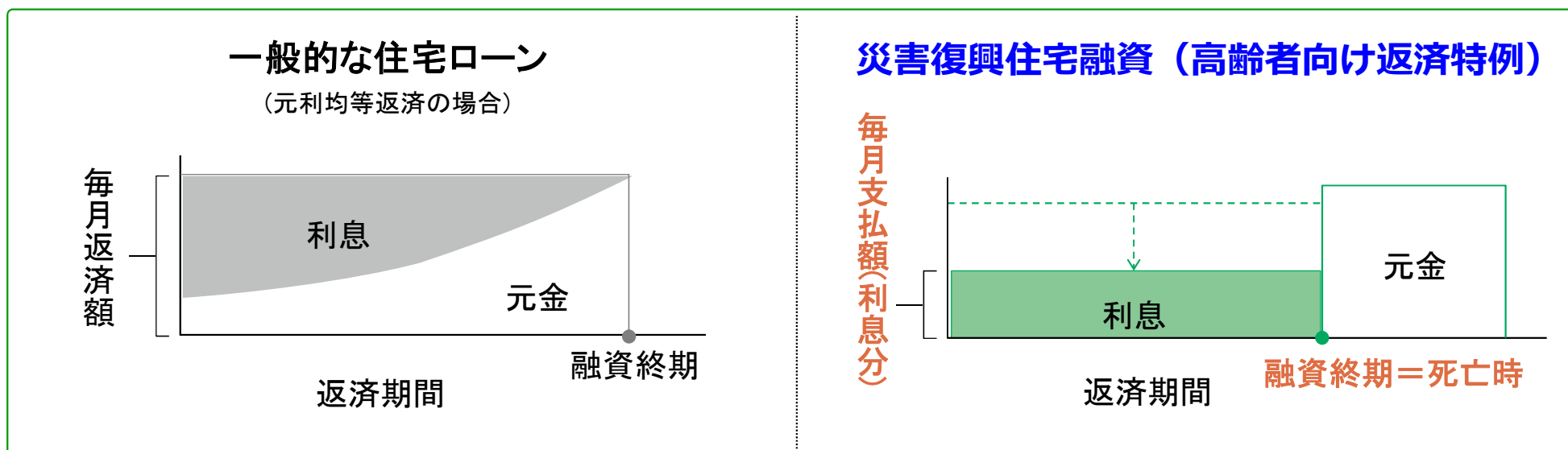
## ■ご利用いただける方

- ・借入申込日現在で**満60歳以上**のお客さま
- ・自然災害により被害が生じた住宅の所有者又は居住者の方で、**地方公共団体から「り災証明書」を交付**されている方

## ■ご返済方法

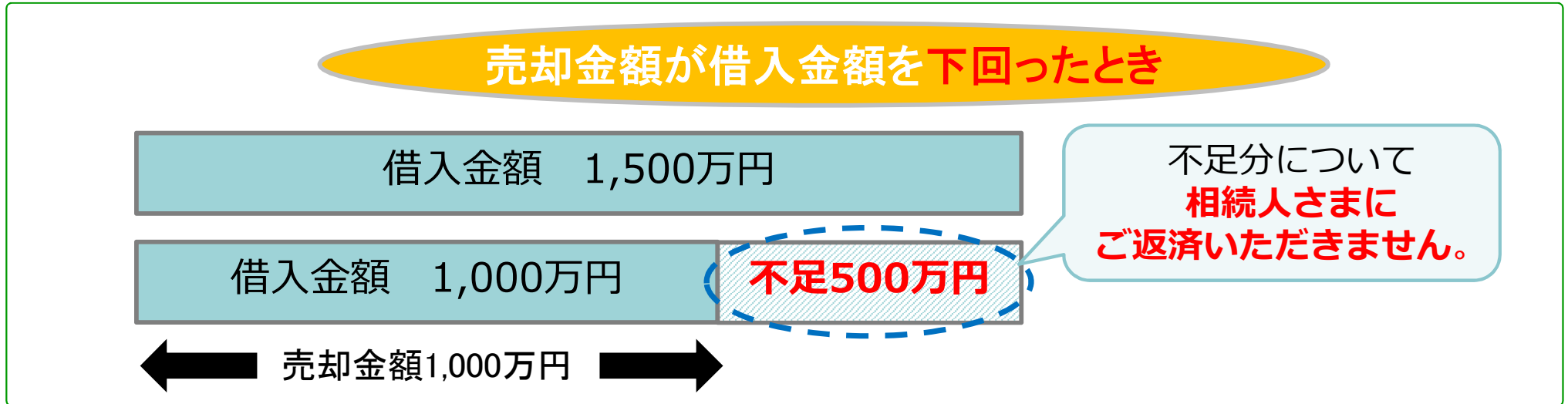
- 毎月の支払は利息のみ**（下図右参照)のため、一般的な住宅ローンよりも毎月の支払額が少なく、例えば年金収入のみの場合でも利用が可能です。
- 元金は、お客さまがお亡くなりになられたときに、**相続人の方から一括してご返済**いただくか、**担保物件（住宅および土地）の売却**によりご返済いただきます。

### 返済方法（イメージ）



# 災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の特徴

担保物件の売却代金で返済した後に債務が残った場合 (イメージ)



## ■ 資金使途

●ご自分が居住するための**住宅の建設、購入又は補修**が対象となります。

※建設及び購入の場合、「全壊」等の「り災証明書」があることが必要です。

## ■ 融資額 「①融資限度額」、「②機構による担保評価額」及び「所要額」のうち最も小さい額

区分	①融資限度額	②機構による担保評価額
建設 (土地を取得しない場合)	2,700万円	土地: 固定資産税評価額 × 100 / 70 × 60% 建物: 工事請負契約書の建設費 × 60%
購入	3,700万円	土地・建物: 購入価格 × 60%
補修	1,200万円	土地: 固定資産税評価額 × 100 / 70 × 60% 建物: 固定資産税評価額 × 100 / 70 × 60%

※上記の他、建設(土地を取得する場合)や補修(全部建替えの場合)があります。

---

## Ⅱ 利用者アンケート調査結果の概要

※住宅金融支援機構「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例：倉敷市補助型）」  
利用者アンケート調査結果（令和元年12月13日 国立研究開発法人建築研究所）より

# 利用者アンケート調査の概要

## ■ 調査対象

- ・ 「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例・倉敷市補助型)」の利用者

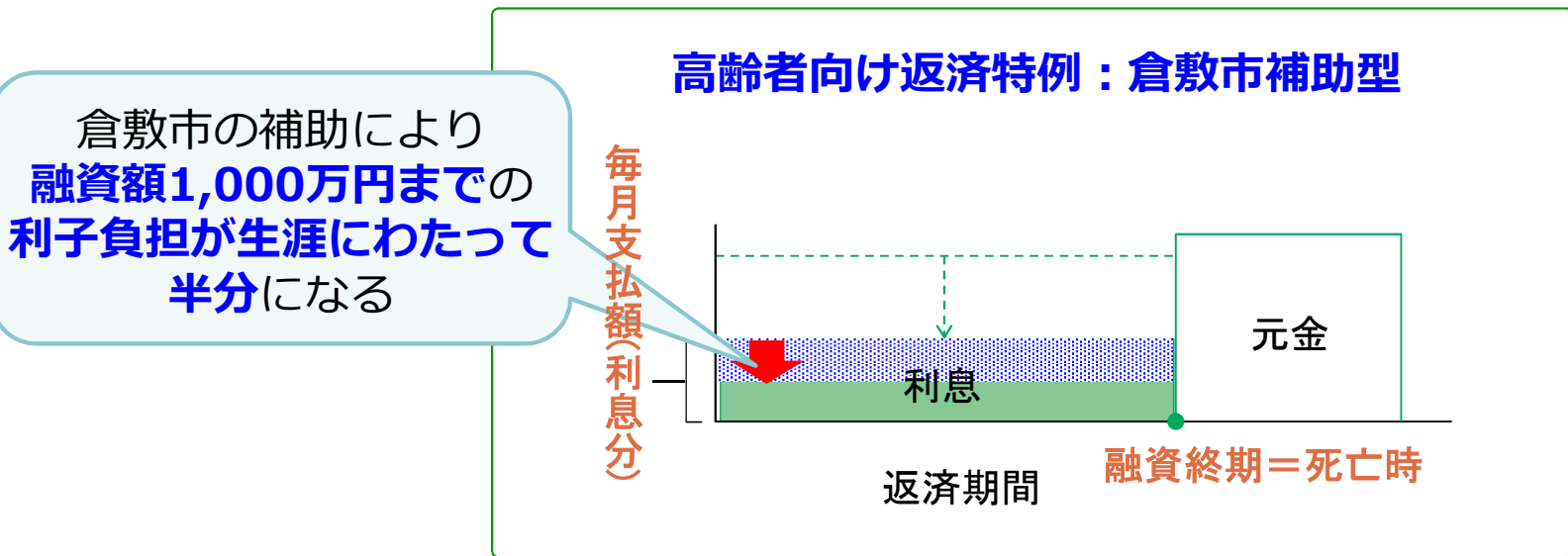
## ■ 調査時期

- ・ 令和元年11月7日～11月30日(調査票配布日～回答期限)

## ■ 回答数等

- ・ 調査票配付数: 68通(68世帯)
- ・ 調査票回収数: 50通(50世帯)、回収率: 74%

## 高齢者向け返済特例: 倉敷市補助型(イメージ)



倉敷市からの「補助制度」のお知らせ 倉敷市

満60歳以上の被災者の方へ

**倉敷市と住宅金融支援機構が被災高齢者の住宅再建を応援します!**

機構のリバースモーゲージ型融資<sup>※1</sup> + 倉敷市の補助

※1 商品名「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例・倉敷市補助型)」

**毎月利子のみ約8千円<sup>※2</sup>の支払いで住宅再建を実現!**

※2 以下の条件で試算した場合の金額となります。

倉敷市の補助により  
利息負担が生涯にわたって  
半分になります。

【リバースモーゲージ型融資】の  
支払いのイメージ  
(毎月利子のみを支払う返済方法)

返済終期=死亡時

住宅再建費用	1,300万円	返済期間	10年
自己資金(仮定含む)	300万円	通常の利子負担 <sup>※3</sup>	約16,000円/月
リバースモーゲージ型融資	1,000万円	倉敷市の補助	約8,000円/月
融資金利	0.92% <sup>※3</sup>	元金の返済	1,000万円

※3 令和2年3月1日現在の災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の融資金利1.84%の半分

**制度概要**

- 平成30年7月震害により倉敷市内で被災した満60歳以上の方がご利用可能です。
- 倉敷市内で被災する住宅を建設、購入又は修繕するための融資が対象です。
- 倉敷市の補助制度の対象となる融資限度額は、1,000万円までです。
- 毎月の支払いは利子のみなので、毎月の負担が少なく、生涯その負担は変わりません。
- 借入金の元金は、相続人(借主継承者)のみです。返済が終わった際に、相続人の方から、手元金より全額を一括でご返還いただくか、又は融資住宅及び土地の売却期により、ご返済いただきます。
- 融資住宅及び土地の売却代金等により返済する場合は、借手が亡くなったときも、相続人の方は、残った借金を返済する必要はありません。
- 補助制度を利用するためには、倉敷市ホームページ又は倉敷市住宅課にて、「被災高齢者向け住宅再建融資事業補助金」に係る利用申請書を入力し、必要事項を記入の上、倉敷市住宅課へ提出いただく必要があります。
- 融資の借入申込前に、住宅金融支援機構によるワンストップ相談を受けたい方は、ワンストップ相談のお申込みは、住宅金融支援機構お客様コールセンター(災害専用ダイヤル)にご連絡ください(要予約)。

## 利用者アンケート調査結果(①利用者の属性)

---

<主な調査結果>

申込者の**平均年齢は72歳、最年長は86歳**

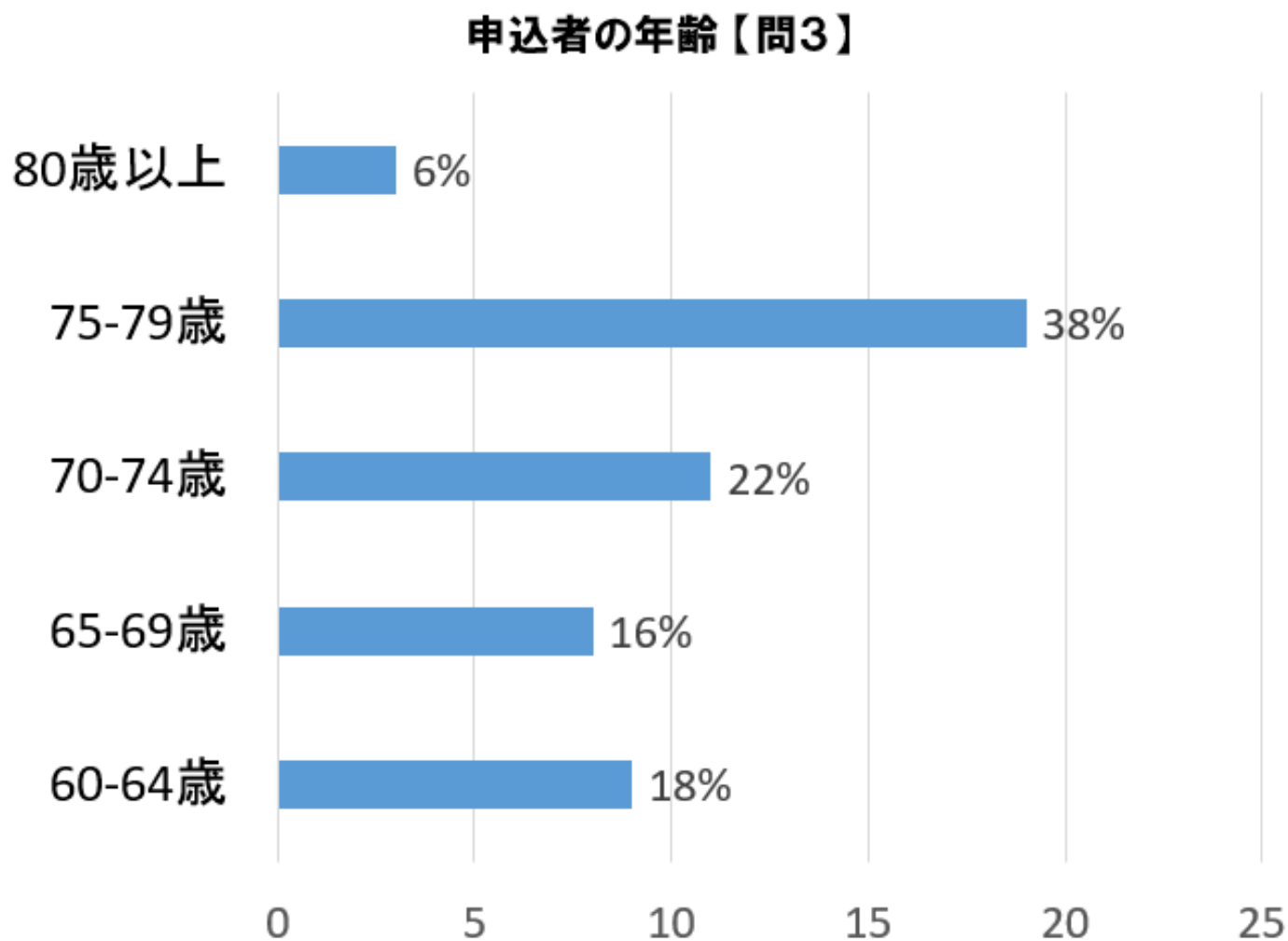
利用者の**72%が高齢夫婦**で、**高齢単身は20%**

**84%に子どもがあり、うち「説得して同意させた」  
は12%**



## 利用者アンケート調査結果(①利用者の属性:申込者の年齢)

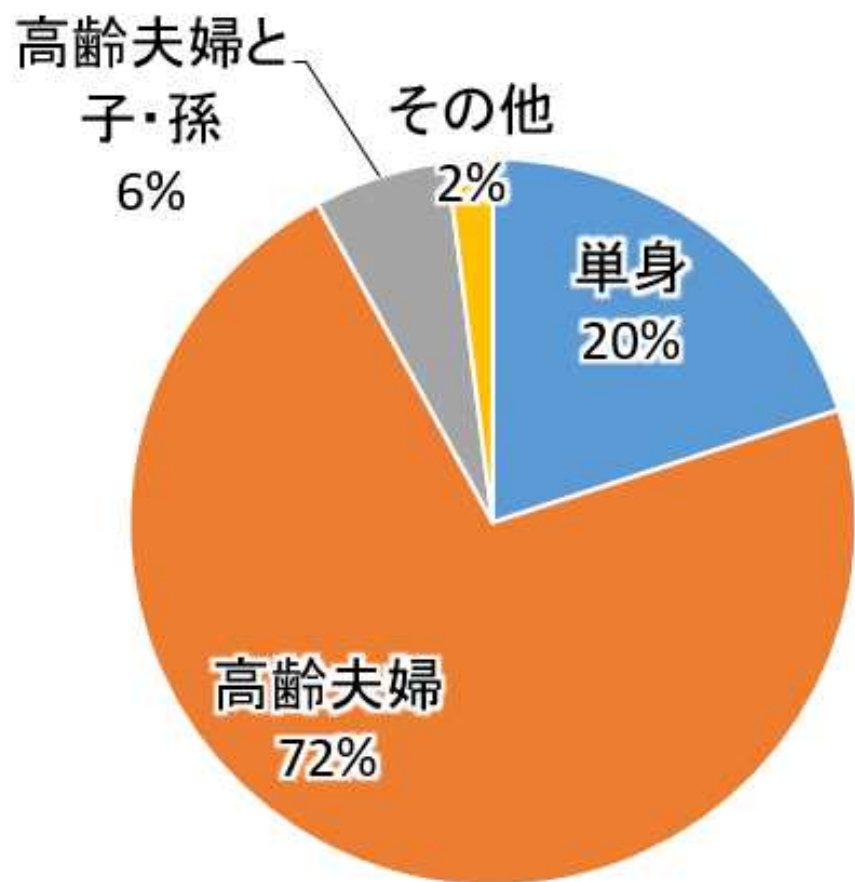
○申込者の平均年齢は72歳で、年齢階層としては70台後半が最も多くなっている。また、最年少は60歳、最年長は86歳となっている。



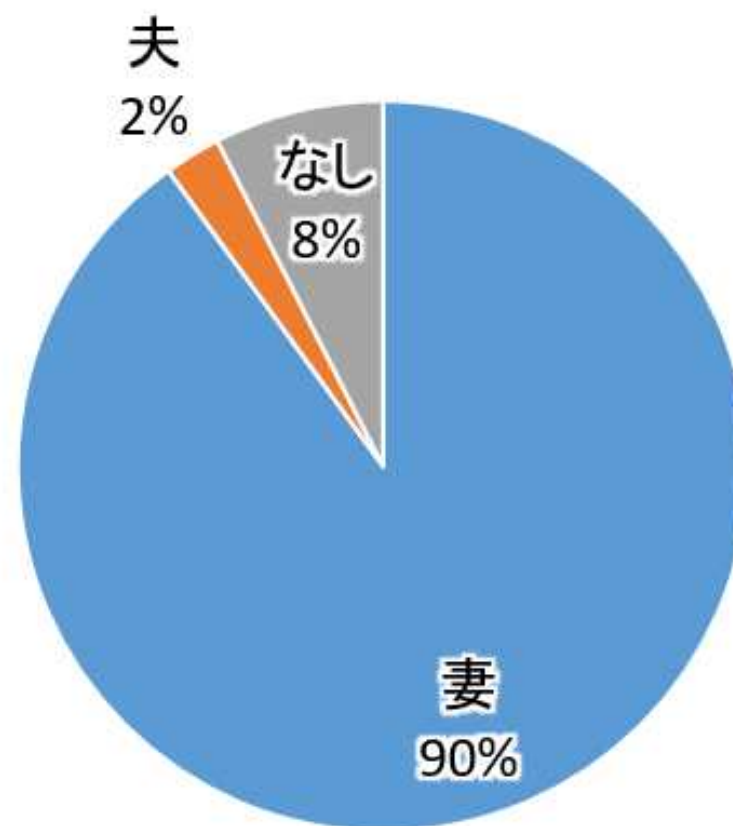
## 利用者アンケート調査結果(①利用者の属性:利用者の世帯の型等)

- 利用者の72%が高齢夫婦(60歳以上の夫婦)で、高齢単身は20%、高齢夫婦に子や孫が同居する世帯が6%となっている。
- 2人以上の世帯の92%で申込者の配偶者が連帯債務者になっている。

利用者の世帯の型【問3】



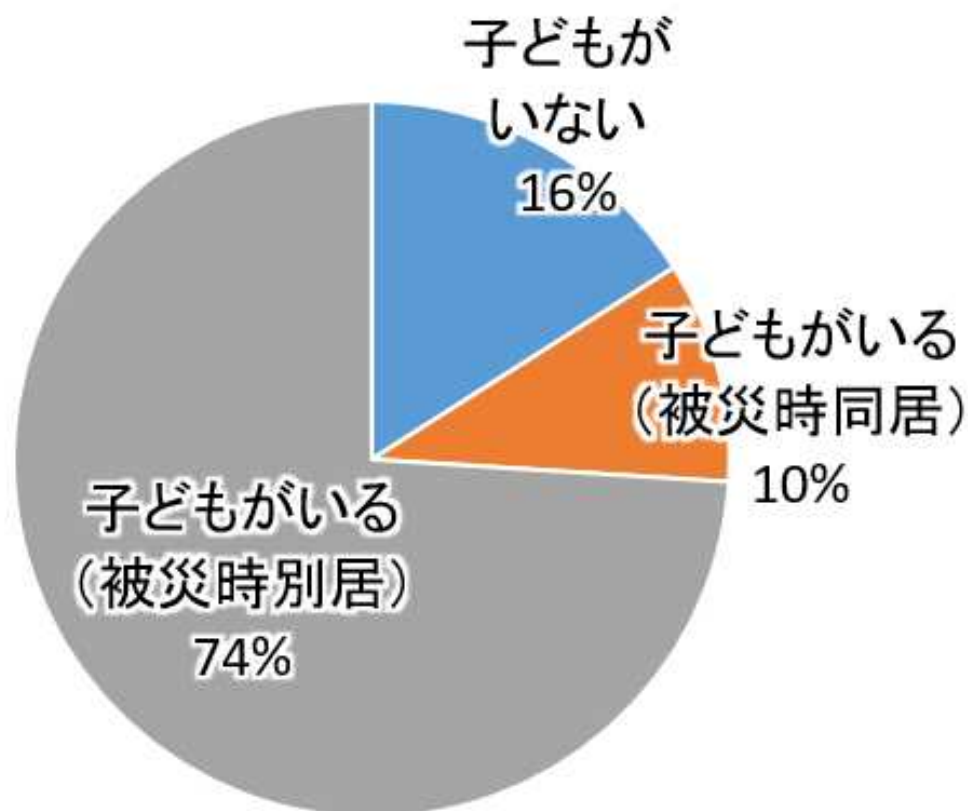
2人以上の世帯の連帯債務者【問3】



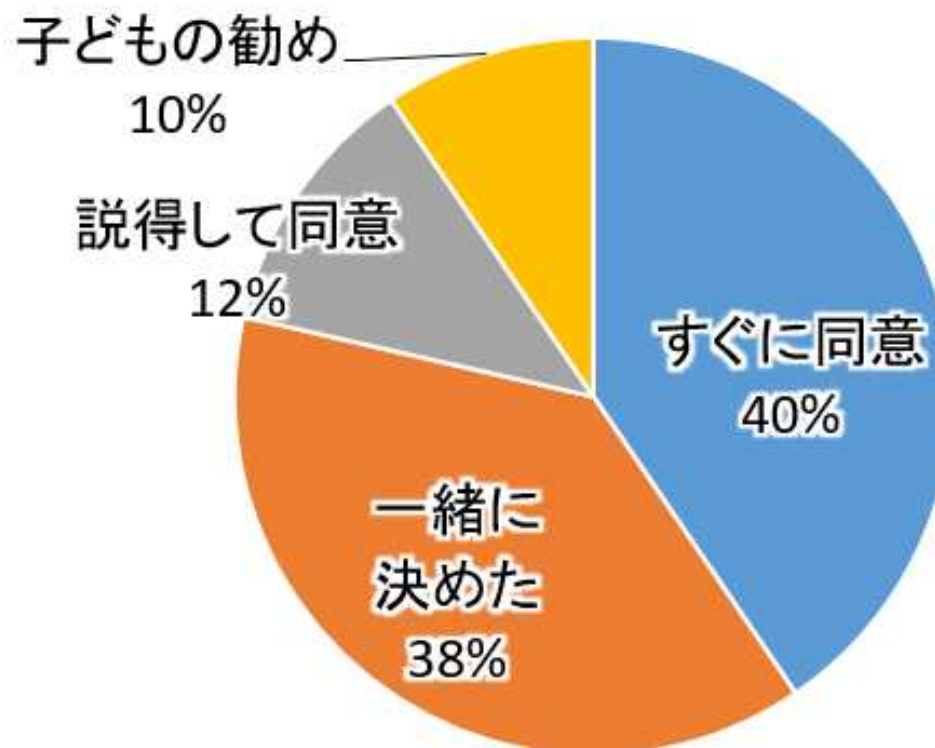
## 利用者アンケート調査結果(①利用者の属性:子どもの同意状況等)

- 利用者の84%に子どもがあり、10%(5件)は被災時に子どもと同居していた。この5件のうち再建する住宅に子どもと同居するのは1件となっている。
- 子どもがいる利用者の子どもの同意状況は、「子どもはすぐに同意した」が40%、「子どもと一緒に決めた」が38%、「むしろ子どもから利用を勧められた」が10%となっている。「子どもを説得して同意させた」は12%であるが、子どもを説得できずに利用に至らないケースがどの程度あるのかは不明。

子どもの有無【問12】



子どもの同意状況【問14】



## 利用者アンケート調査結果(②利用した理由など)

---

<主な調査結果>

リバースモーゲージの内容を「知らなかった」73%

再建理由は「住み慣れた土地に住みたいから」70%

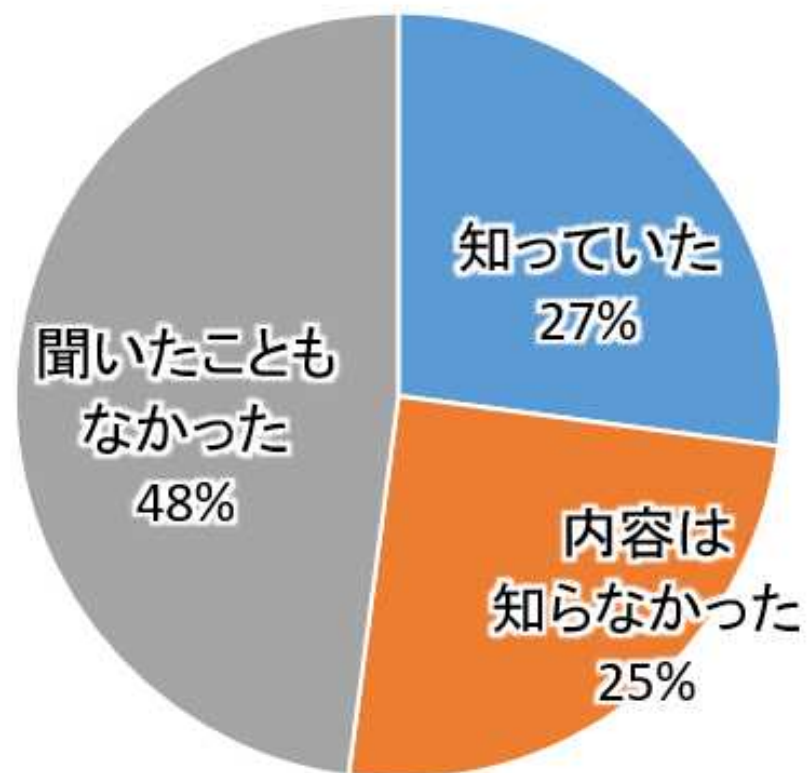
利用理由は「資金不足」42%、「制度が合理的」33%

この制度がなかったら68%は持家再建を断念

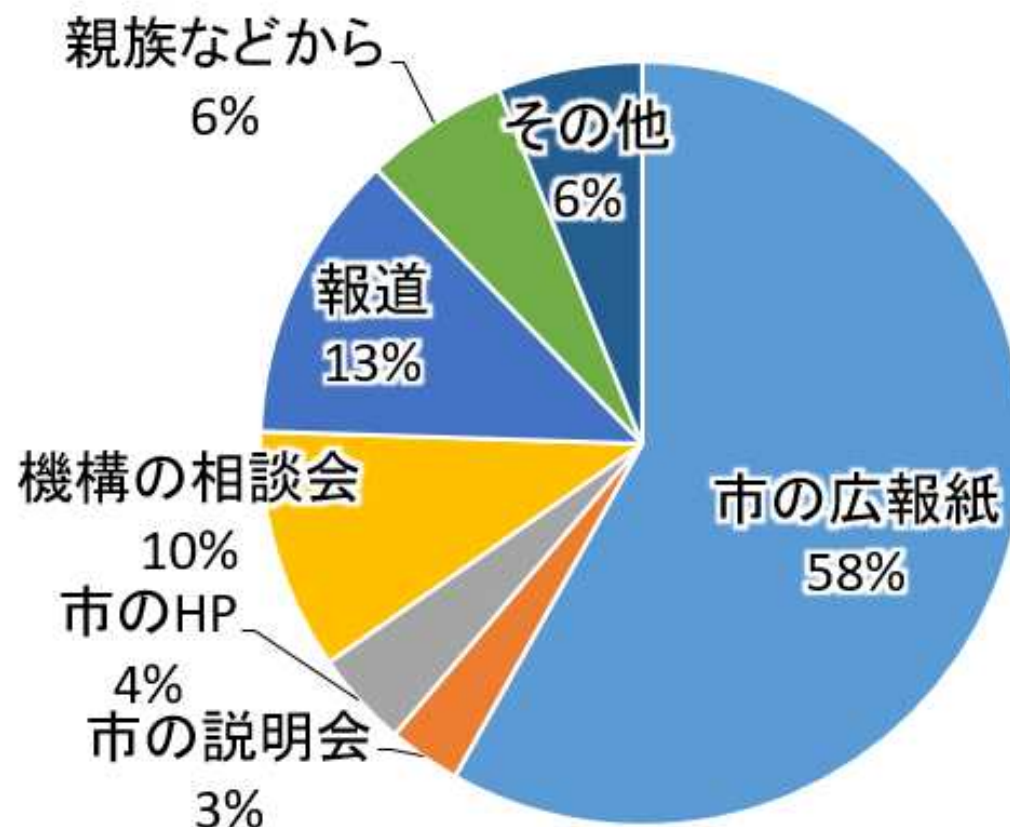
## 利用者アンケート調査結果(②利用した理由など:制度を知っていたか等)

- この制度を知る前から「リバースモーゲージ」の内容を知っていたのは27%で、「聞いたことはあったが内容は知らなかった」が25%、「聞いたこともなかった」が48%、計73%は「リバースモーゲージ」の内容を知らなかった。
- この制度を知ったきっかけは「市の広報紙」が58%で、以下「新聞、テレビ等の報道」が13%、「機構の相談会」が10%と続く。「その他」は「住宅メーカーから聞いた」が2件、「県のアンケート」が1件。

「リバースモーゲージ」を知っていたか【問8】



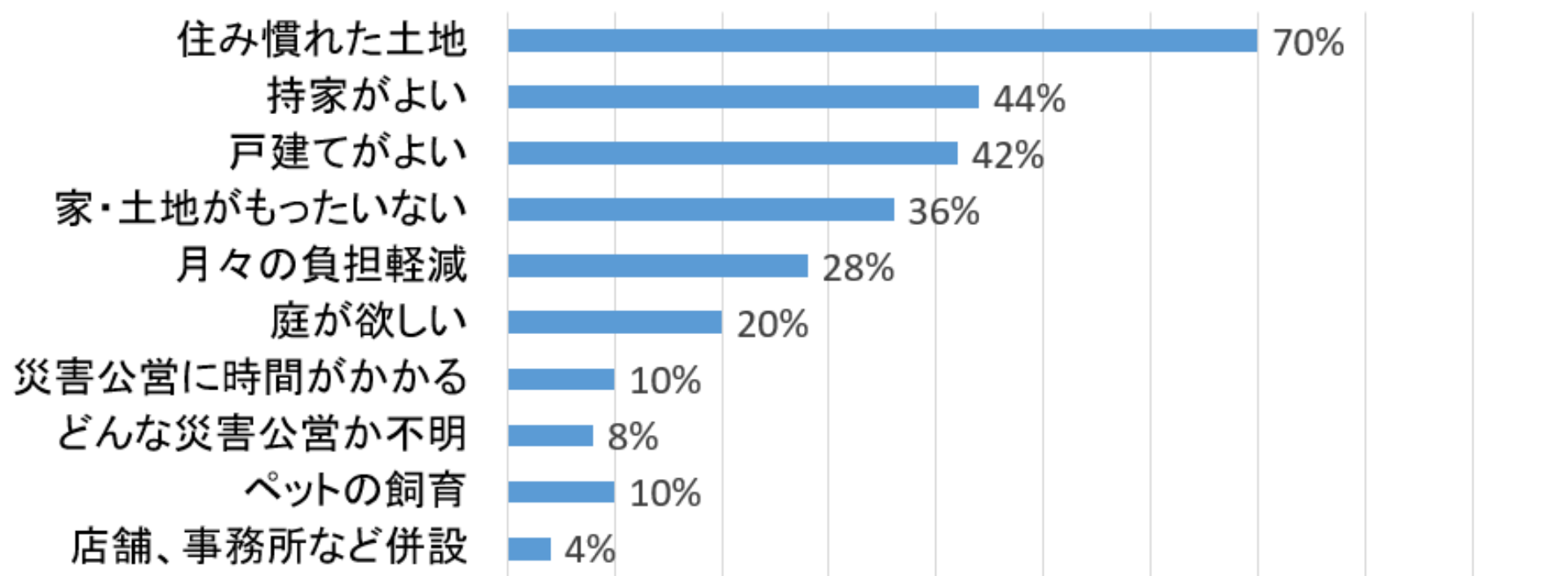
この制度を知ったきっかけ【問7】



## 利用者アンケート調査結果(②利用した理由など:持家再建にした理由)

- 災害公営住宅ではなく持家にした理由(3つ選択)で最も多かったのは「住み慣れた土地(場所)に住みたいから」で、選択率は70%。続いて「借家より持家が良いから」、「共同住宅より戸建が良いから」、「自分の家・土地がもったいないから」の順となっている。
- 「その他」の内容は「親族の近くに住みたいから」が3件、「気心の知れた人の近くに」が1件、「宅地に畑が隣接」が1件。

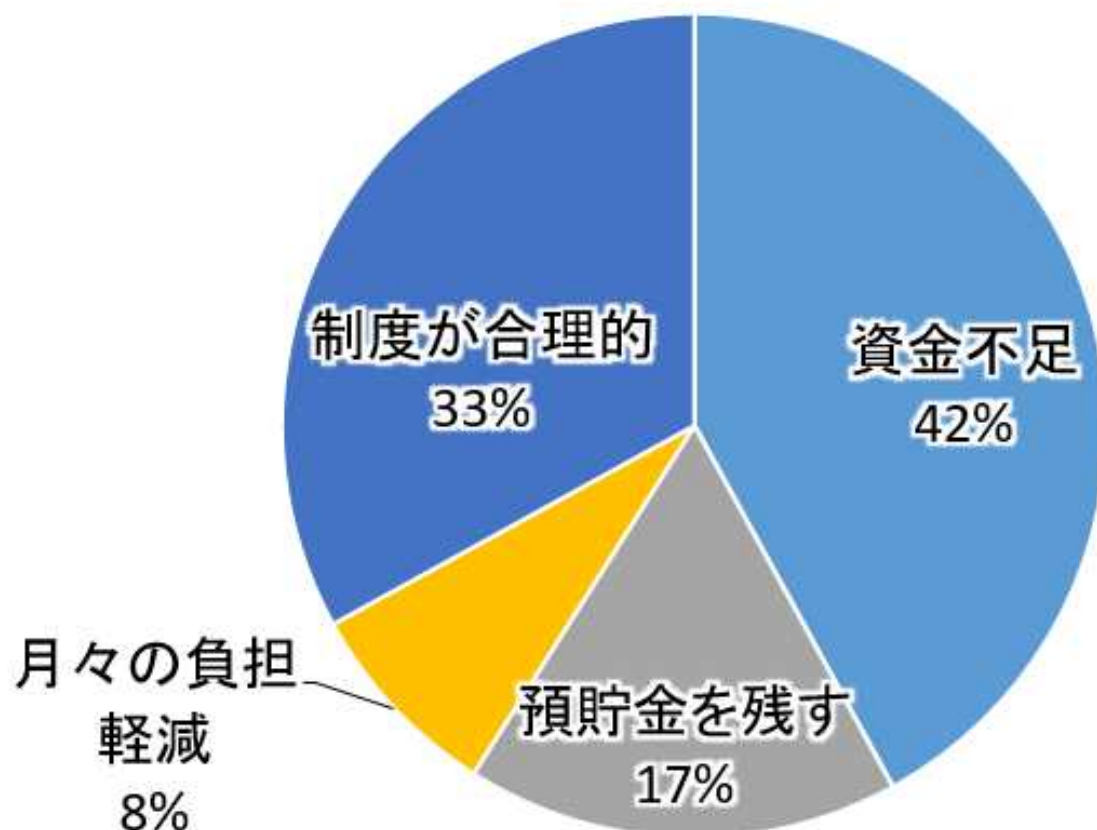
災害公営住宅ではなく持家再建にした理由(3つ選択)【問16】



## 利用者アンケート調査結果(②利用した理由など:制度を利用した理由)

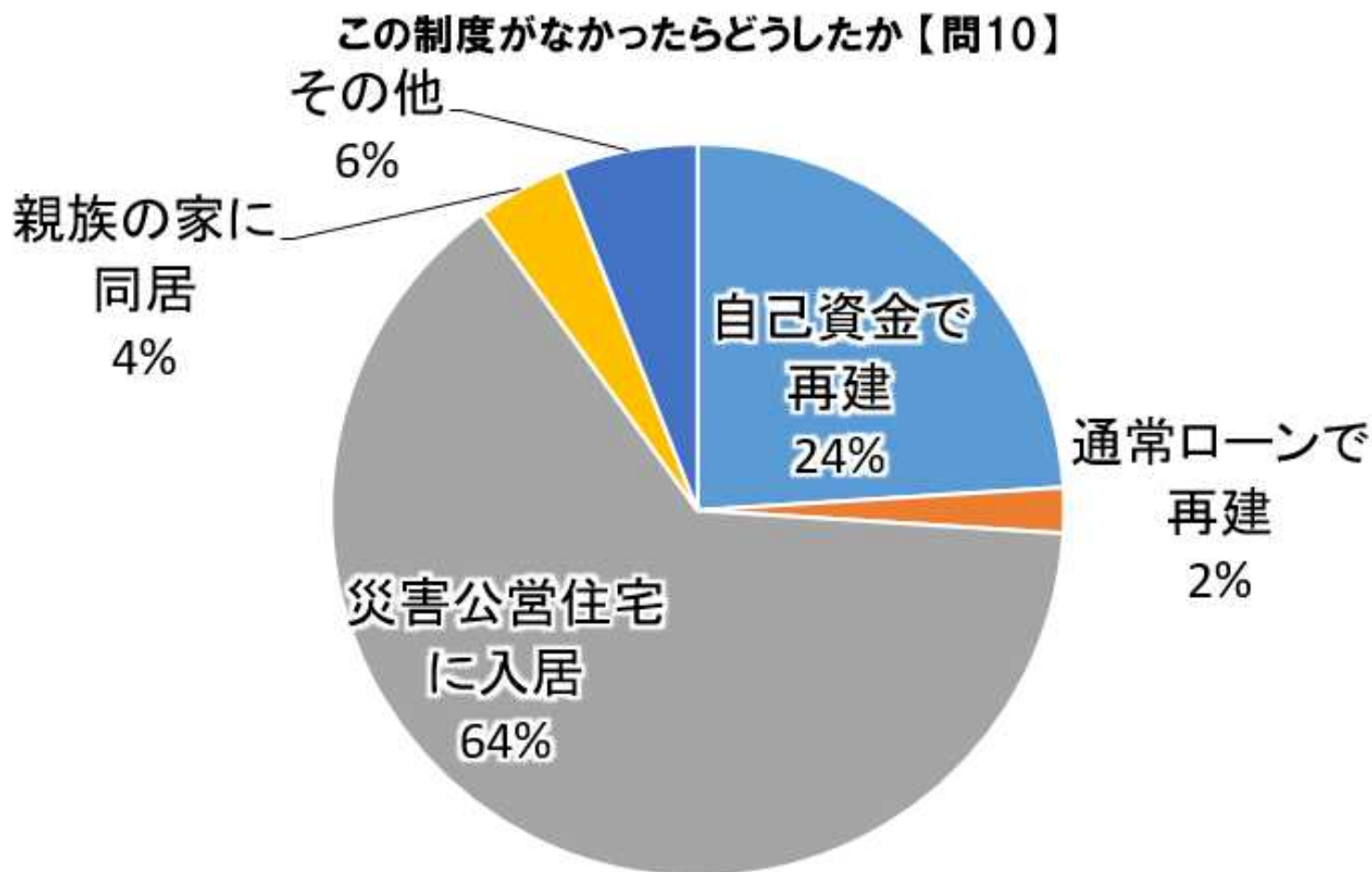
- この制度を利用した理由(1つ選択)の第1位は「利用しないと資金不足で再建できないから」の42%で、続いて「一定の預貯金を手元に残したいから」が17%、「月々の負担軽減」が8%となっている。
- 一方、「自分(たち)限りの家なので、この制度が合理的だから」が33%あり、経済的な理由だけでなく、リバースモーゲージ型融資の仕組みが世帯の事情に適合していることが利用の理由となっている。

この制度を利用した理由【問9】



## 利用者アンケート調査結果(②利用した理由など:制度がなかった場合)

- この制度がなかったら「災害公営住宅に入居していたと思う」が64%、「親族の家に同居したと思う」が4%、計68%がこの制度がなかったら持家の再建を断念していた。その場合、制度の利用者数(68世帯)に64%を乗じた44戸が、災害公営住宅の必要戸数に上積みされた可能性がある。
- 一方、この制度がなくても「自己資金で再建していたと思う」「通常のローンで再建していたと思う」が合わせて26%あり、自力再建にこの制度が必須の世帯だけが利用しているわけではない。





## 利用者アンケート調査結果(③住宅再建の内容など)

---

### <主な調査結果>

被災前は92%が2階建、**再建住宅は74%が平屋建**

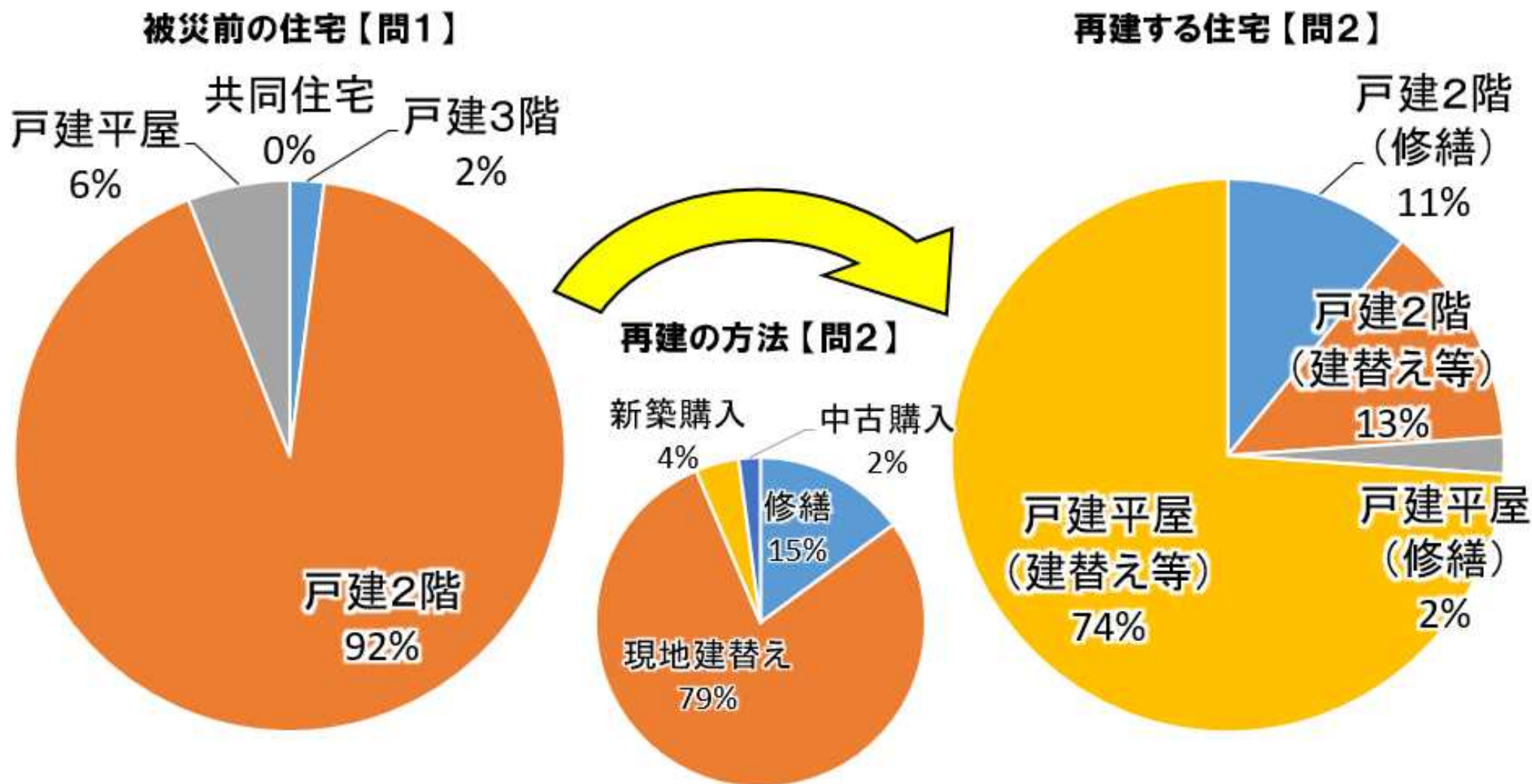
**平均延床面積**は被災前の114 m<sup>2</sup>から**80 m<sup>2</sup>へ約3割縮小**

**再建費用**は平均**1,667万円**、**借入額**は平均**1,133万円**

**本人負担**は平均**10,221円/月**、**倉敷市補助**による**軽減額**は平均**7,200円/月**

## 利用者アンケート調査結果(③住宅再建の内容など:再建する住宅等)

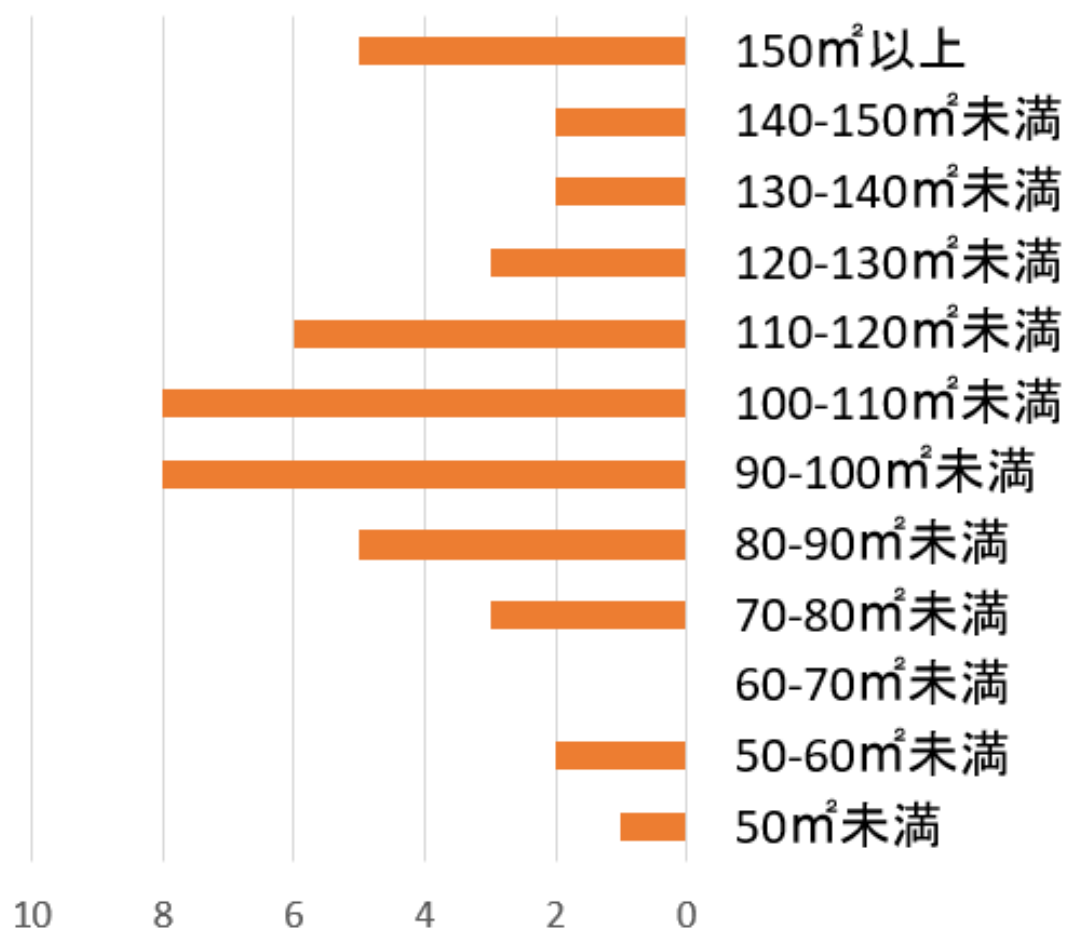
- 被災前の住宅、再建する住宅は全て戸建住宅で、再建方法は79%が現地建替えとなっている。
- 被災前の住宅は92%が2階建だが、再建する住宅は74%が平屋建となっており、建替え等(現地建替え、別の土地に建設、新築購入、中古購入)に限ると85%が平屋建となっている。



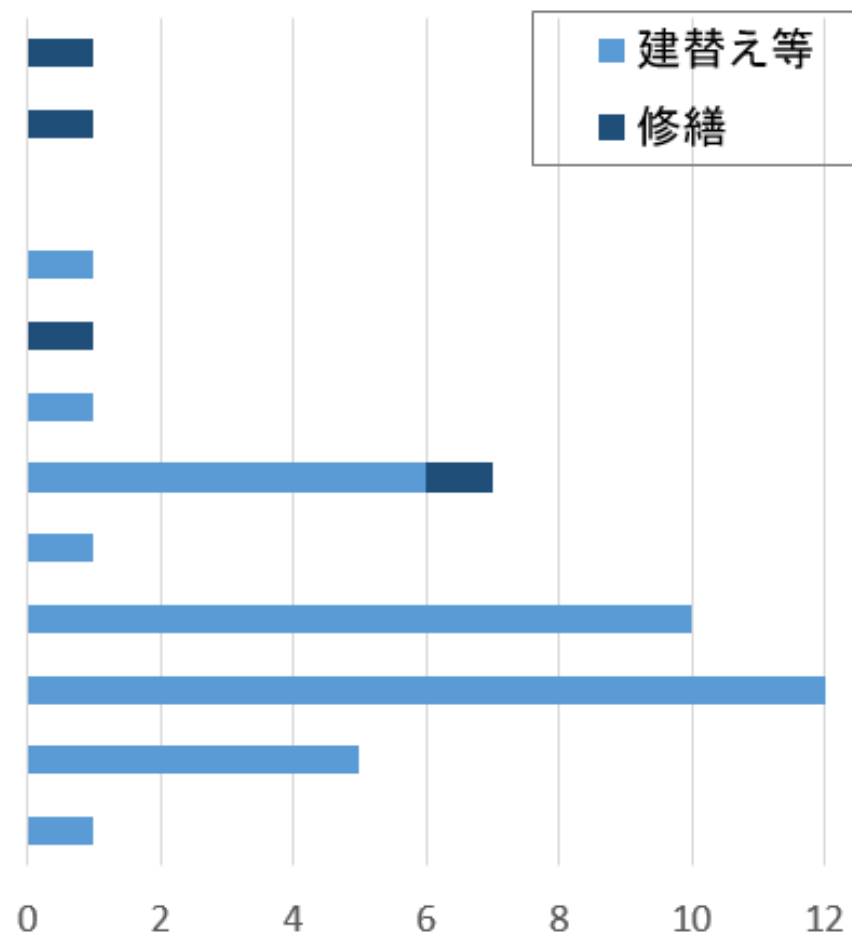
# 利用者アンケート調査結果(③住宅再建の内容など:再建する住宅の延床面積等)

- 被災前の住宅の延床面積は40㎡～237㎡、平均114㎡であったが、再建する住宅は50㎡～160㎡、平均80㎡で、平均延床面積が約3割縮小しており、建替え等に限ると平均75㎡となっている。
- 再建する住宅の敷地面積は60㎡～514㎡、平均228㎡となっている。

### 被災前の住宅の延床面積【問1】



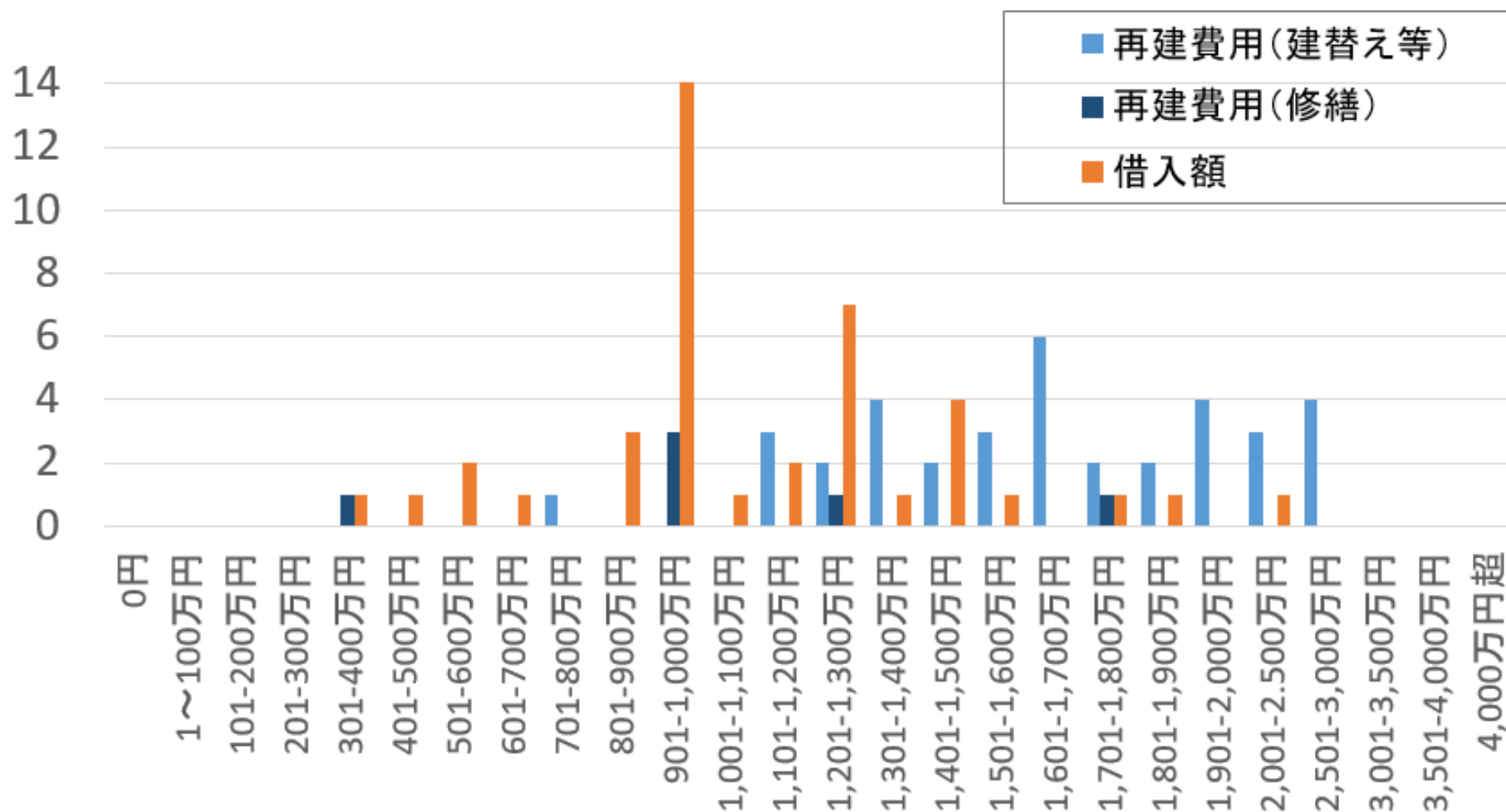
### 再建する住宅の延床面積【問2】



## 利用者アンケート調査結果(③住宅再建の内容など:再建費用と借入額)

- 住宅の再建費用は400万円～3,000万円、平均1,667万円、建替え等に限ると平均1,764万円である。
- 借入額は400万円～2,500万円、平均1,133万円、借入率(借入額／再建費用)の平均は72%である。※  
※借入率の単純平均であって、平均借入額／平均再建費用とは異なる。

再建費用と借入額【問5】



## 利用者アンケート調査結果(③住宅再建の内容など:月々の利子負担額)

○本来の月々の利子額は6,150円～38,438円、平均17,420円/月となっている。※

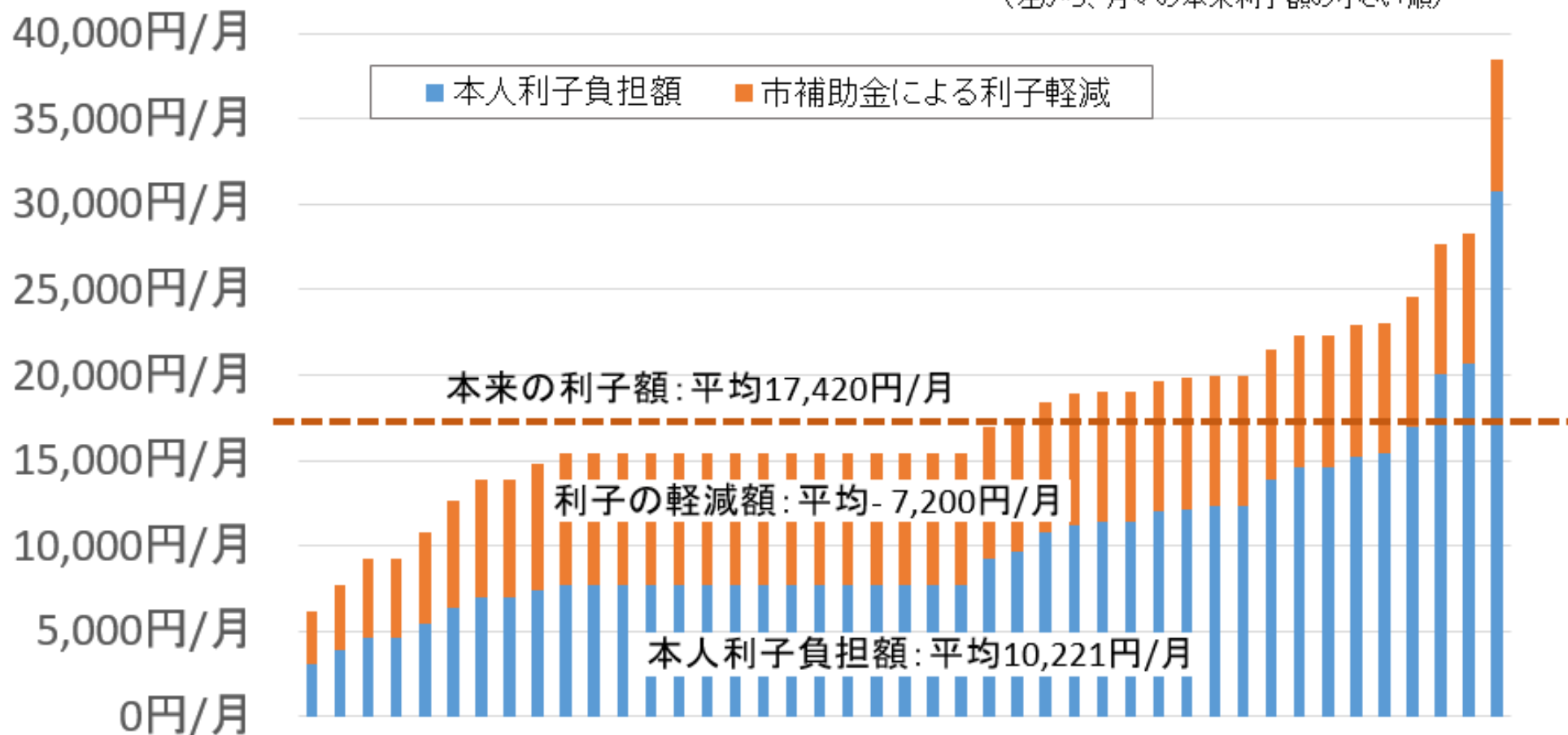
○市から機構への補助金に基づく利子の軽減額は-3,067円～-7,667円、平均-7,200円/月となっている。※

○よって、利用者本人の月々の利子負担額は3,083円～30,771円、平均10,221円/月となっている。※

※金額は利用者の借入額及び2019年4月～11月の平均金利から計算した推計値。

### 世帯ごとの月々の利子負担額【問5】

(左から、月々の本来利子額の小さい順)



---

## Ⅲ リバースモーゲージ型融資の活用事例

※「西日本豪雨で被害 自宅と土地を担保に家を再建 長年住み慣れた町に戻る人々  
岡山・倉敷市」（令和2年7月2日 株式会社 瀬戸内海放送）より

# リバースモーゲージ型融資の活用事例



## 本資料の詳細な内容は、以下のWebサイトを参照してください。

- 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例） 独立行政法人 住宅金融支援機構  
[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai\\_higashi\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai_higashi_revmo/index.html)
- 住宅金融支援機構「災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例：倉敷市補助型）」  
利用者アンケート調査結果（令和元年12月13日 国立研究開発法人建築研究所）  
<https://www.kenken.go.jp/japanese/information/information/press/2019/480.pdf>
- 「西日本豪雨で被害 自宅と土地を担保に家を再建 長年住み慣れた町に戻る人々  
岡山・倉敷市」（令和2年7月2日 株式会社 瀬戸内海放送）  
<https://www.ksb.co.jp/newsweb/index/17851>

### 災害復興住宅融資に関するお問合せ先



災害専用  
ダイヤル

0120-086-353

(通話無料)

営業時間9:00~17:00

(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency



---

**本日は、ご清聴いただき、ありがとうございました。**

住宅金融支援機構は、地方公共団体をはじめ被災者支援に取り組まれている各団体と連携させていただき、

これからも、被災された方々の住まいの復旧及び生活再建支援に取り組んで参ります。よろしくお願いいたします。



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency