

知ること、それは明日を守ること  
SBIシニアの住まいとお金

# 60歳からの 住宅ローン ガイドブック

知ること、それは明日を守ること  
SBIシニアの住まいとお金





# なぜ60歳以上だと 住宅ローンは組みづらいの？

「不動産会社に住宅ローンを組むのは厳しいと言われた」

「金融機関に住宅ローンの相談をしたら断われた」

このような経験がある60歳以上の方は少なくないかもしれません。

一般的な住宅ローンでは完済年齢が設けられており、高年齢の人ほど借入期間が短くなるため、月々の返済額が上がり、収入に占める返済額の割合が大きくなります。

借入期間が短くなり、収入に占める月々の返済額の割合が大きくなるシニア世代は、現役世代に比べて審査が通りにくいです。また、加齢による健康状態の悪化により審査が通らないこともあるため、60歳以上になると希望に沿った住宅ローンが組みづらくなります。

一方で、平均寿命の延びによってシニア向けの住宅ローンが登場し、各金融機関もさまざまな商品を提供しています。しかし、同じ商品でも金融機関によって付帯サービスや借入条件が違っているため、商品を見極める能力が必要となりつつあります。

人生100年時代、「理想の住まい」で健康に楽しく暮らしていくために、本ガイドブックを活用しながら、自分の経済状況や健康状態にあった住宅ローンを探してみましょう。

## —住宅ローンが組みづらくなる主な理由—

### 収入の減少

現役時代よりも給料が減る。  
収入が年金のみになる。

### 月々の返済額の増加

年齢が上がると住宅ローンの  
借入期間が短くなる。  
または、金利が高くなる。

住宅ローンで  
借りられる  
金額が下がる。



### 加齢によって 健康状態が悪化する

加入条件が緩和された  
ワイド団信も  
金融機関によっては  
年齢制限がある

団体信用生命保険の  
加入ができない。  
または審査が通らない。

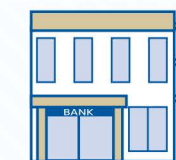


60歳からでも審査に通過すれば住宅ローンを組むことが可能です。  
本ガイドブックでは、様々な選択肢をみなさまにお伝えいたします。





# 住宅ローン比較表



| 項目／商品    | 【フラット35】         | 【リ・バー<br>ス60】     | 銀行の住宅ローン※1       | ノンバンクの住宅ローン※1    |
|----------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 借入       | 可                | 可                 | 可                | 可                |
| 借換       | 可                | 可                 | 可                | 不可               |
| 申込時年齢    | 満70歳未満           | 満60歳<br>以上※2      | 満65歳～71歳未満       | 満75歳未満           |
| 完済時年齢    | 満80歳             | なし                | 満80歳             | 満80歳             |
| 団体信用生命保険 | 加入任意             | なし                | 加入必須             | 加入任意             |
| 返済方式     | 元利均等返済<br>元金均等返済 | 元金一括返済            | 元利均等返済<br>元金均等返済 | 元利均等返済<br>元金均等返済 |
| 親子リレー返済  | 可                | 不可                | 一部の銀行のみ可         | 原則不可             |
| 金利水準     | 中(全期間固定金利)       | 中～高<br>(変動金利)     | 低(変動金利)          | 高(変動金利)          |
| 審査のポイント  | 安定した収入           | 安定した収入、<br>物件評価額  | 年収や勤続年数          | 物件評価額            |
| 融資額      | 100万円～8,000万円    | 100万円～<br>8,000万円 | 100万円～3億円        | 300万円～5億円        |
| 自己資金     | 不要※3             | 必要(5割<br>程度)      | 不要※3             | 必要(1割～3割程度)      |

※1 当社調べ。すべての銀行や会社が全項目の内容に当てはまるわけではありません。

※2 満50歳

以上満60歳未満の方もご利用いただけます。詳しくはP.8をご確認ください。

※3 必ずしも不要というわけではありません。



# 【フラット35】

健康状態に不安がある方におすすめ

親子リレーで返済額を減らせる

## 【フラット35】とは

【フラット35】とは、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローンです。固定金利の住宅ローンは将来の支出を固定化できるため、金利動向に左右されず、金利が上昇して月々の返済額が上がるリスクもありません。

申込条件に最低必要年収がないので収入に不安がある方でも申し込みができます。また、団体信用生命保険の加入が必須項目ではないため、健康状態に不安がある方も申し込みが可能です。



## 【フラット35】が60歳以上の方におすすめな理由

### ① 健康状態に不安があっても申し込み可能

一般的な銀行の住宅ローンの場合は、団体信用生命保険の加入が必須のため、健康状態が理由で申し込みができない場合があります。対して【フラット35】は、団体信用生命保険への加入が任意のため、健康状態に不安があっても申し込みが可能です。

### ② ご夫婦の収入合算が可能

60歳以上になると、再雇用等の理由で一般的に収入が減少しますが、ご夫婦で収入合算すると、借入可能額を増やすことができます。



## 60歳以上で【フラット35】を利用する際の注意点

### 借入期間が短いため、返済額が増加するケースも

満80歳完済が条件のため、仮に60歳で【フラット35】を利用した場合、最大19年しか借りることができません。借入期間が短いと月々の返済額が増加するため、完済年齢まで支払いが出来るかを検討しましょう。以下の表は年齢ごとの上限借入期間による返済額の違いをシミュレーションで示したものです。

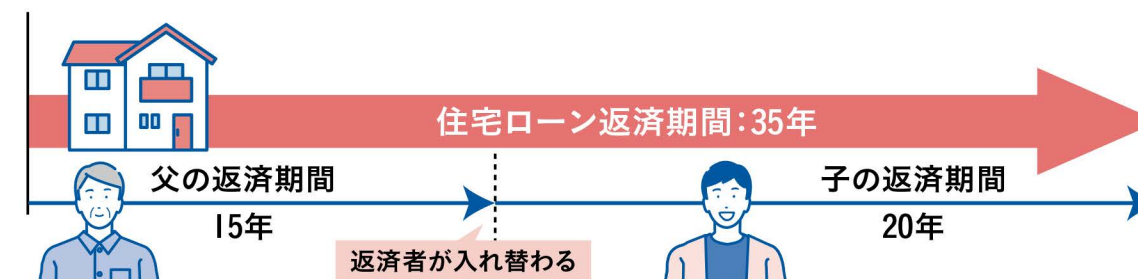
借入金2,000万円年利1.8%の場合

| 年齢     | 50歳     | 60歳      | 65歳      |
|--------|---------|----------|----------|
| 借入期間   | 29年     | 19年      | 14年      |
| 月々の返済額 | 73,812円 | 103,637円 | 134,765円 |

※想定融資条件●借入金:2,000万円●借入期間:29年(348回)/19年(228回)/14年(168回)●年利:1.8%●返済方式:元利均等返済●団体信用生命保険加入  
※試算結果は概算となりますので実際の返済内容とは異なる場合があります。  
※想定融資条件は特定の金融機関の商品を想定しているものではありません。

## 親子リレー返済

親子リレー返済とは主に親子で1つのローンを契約し、二世世代にわたって返済していくローンです。一般的には親が最初に返済し、親の定年退職のタイミングなどで子に引き継ぎます(80歳までの間に子に引き継ぐことができます)。**【フラット35】の親子リレー返済は必ずしも同居する必要はありません。**



### メリット1 借入金を増やせる

親子の収入合算で借入可能額を計算するため、単独で住宅ローンを組むより借入金を増やすことができます。

### メリット2 月々の返済額を減らせる

親子リレーローンは子の年齢を基準にして返済期間を設定できます。返済期間が長くなれば、その分、月々の返済額が減らせます。

### メリット3 住宅ローン控除を親子それぞれで利用できる

親子リレーローンでは、住宅の持分割合や返済負担割合に応じて、親と子がそれぞれ住宅ローン控除を利用できます。

※持分割合と返済負担割合が一致しない場合、控除を受けられる金額が変わります。詳しくは、税理士などの専門家に相談ください。



## 活用事例

### 60歳でも組める住宅ローンを探していた

年齢 60歳 年収 300万円 希望借入額 1,500万円

30年前に購入した戸建てが老朽化したため、駅近のマンションの購入を検討していました。年齢が原因で銀行の住宅ローンには申し込みができませんでしたが、【フラット35】で解決できました！

### 【フラット35】で借り入れた場合

|        |         |
|--------|---------|
| 借入期間   | 19年     |
| 年利     | 1.4%    |
| 月々の返済額 | 74,965円 |

※想定融資条件●借入金:1,500万円●借入期間:19年(228回)●年利:1.4%●返済方式:元利均等返済●団体信用生命保険加入  
※試算結果は概算となりますので実際の返済内容とは異なる場合があります。  
※想定融資条件は特定の金融機関の商品を想定しているものではありません。

駅近の新居に無事住み替えることができました。全期間固定金利で将来の支払いが固定化されたため、安心して老後生活を送ることができます。





# 【リ・バース60】

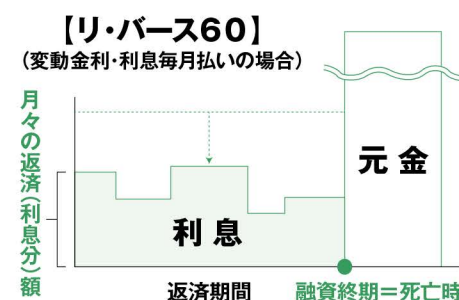
月々の  
支払いは  
利息のみ

相続人に  
債務を  
遺さない

## 【リ・バース60】とは

【リ・バース60】とは、リバースモーゲージ型住宅ローンの一種で、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供する満60歳以上※の方向けの住宅ローンです。自宅を担保として、住まいに関する資金を借り入れることができます(生活資金にはご利用できません)。

※満50歳以上満60歳未満の方もご利用いただけますが、その場合、融資限度額が異なります。



## 【リ・バース60】がおすすめな理由

### ① 月々の支払いは利息のみ

月々の支払いが**利息のみ**で、元金は債務者が亡くなったときに売却などで一括返済する仕組みです。月々の支払いを減らすことができます。



### ② 相続人に債務は残らない

ノンリコース型の場合、万が一売却金額が借入金を下回っても、**相続人が債務を払う必要はありません。**

※売却金額が借入金を上回った場合は、相続人が差額をお受け取りいただけます。



### ③ ご自宅に一生涯住み続けられます

ご夫婦お二人で契約された場合には、お二人ともお亡くなりになるまでは、ご自宅に住み続けることができます(延滞時を除く)。



## 【リ・バース60】を利用する際の注意点

### 融資金額の限度額が低めで自己資金が必要になることも

貸付金より物件評価額が下回らないようにするため、融資限度額が低めになっており、借入金の上限は担保評価額(住宅および土地)の50%または60%です。その結果、自己資金が必要になる場合もあります。

#### ■ 融資限度額

| 条件     | 満50歳以上<br>満60歳未満 | 満60歳以上              | 満60歳以上<br>(担保とする住宅が長期優良住宅) |
|--------|------------------|---------------------|----------------------------|
| 融資限度額※ | 担保評価額の30%        | 担保評価額の50%<br>または60% | 担保評価額の55%<br>または65%        |

※ただし、8,000万円以下で、所要資金以内となります。

※住宅金融支援機構ホームページの「ご利用条件」から抜粋したものです。金融機関により異なる場合があります。



## 商品タイプは2種類

### リコース型

相続人は残債を返済する必要があります。ローン残高から担保物件の売却代金を差し引いた差額を相続人が負担します。



### ノンリコース型

相続人は残債を返済する必要はありません。ただし、リコース型よりも金利が高くなることもあります。2023年度において、ノンリコース型の利用割合が99.5%を占めており、ほとんどすべての方がノンリコース型を選択しています(住宅金融支援機構より)。

## 資金使途

住宅に関する使途に限定され、生活資金にはご利用できません。

### 住宅の購入・建設



### リフォーム



### 住宅ローン借り換え



## 活用事例

### 定年退職して収入が減ってしまい 今後の月々の返済が不安

「月々の住宅ローン返済額を減らせないだろうか」と考えていたところ、【リ・バース60】を提案されました。住宅ローンを借り換えたら、月々の返済額を約1/4まで減らすことができました!

#### 借り換えで【リ・バース60】を利用したイメージ

毎月 約13.9万円

毎月 約3.3万円



現在の住宅ローンの支払額 【リ・バース60】の支払額

毎月約10万円の  
支払負担減!

手元に残った退職金で、  
孫や子供たちと楽しい思い出を  
つくることができました!



※想定住宅ローン条件●当初借入金:3,500万円●借入期間:25年(300回)●残存期間:約7年(84回)●年利:1.5%(変動)●返済方式:元利均等返済●団体信用生命保険加入●毎月返済額:約139,000円●借換時残高:約1,150万円

※想定【リ・バース60】条件●借入金:約1,150万円●年利:3.4%(変動)●返済方式:利息毎月払い●毎月返済額:約33,000円 借入金は不動産評価額の50%以下

※返済期間中の金利変動や一部繰上返済は無いものとしています。

※試算結果は概算となりますので実際の返済内容とは異なる場合があります。

※想定融資条件は特定の金融機関の商品を想定しているものではありません。



# ちょこっと豆知識



昔は家を代々受け継いでいくことが当たり前でしたが、現代ではそのような考えも変化してきています。子どもが相続放棄をしない限り、残された自宅を管理することになります。管理する家が空き家の場合は想像以上に手間や時間を要します。子どもと自宅について話し合い、自宅を遺す必要がない場合は、ご自身が元気なうちに「家じまい」を検討するこ

## リバースモーゲージ

リバースモーゲージとは、自宅を担保に融資を受けられる高齢者向けのローン商品です。高齢化によって老後の期間が長くなっていることから、老後資金を作る方法のひとつとして注目されています。P.8～9でご紹介した【リ・バース60】は、このリバースモーゲージを活用した住宅ローンになります。

「リバースモーゲージ」と「【リ・バース60】」の大きな違いは資金使途です。リバースモーゲージの資金使途は、原則自由なので生活資金に利用することもできます。

※詳しくは各金融機関にご確認ください。

### point 1 リバースモーゲージの仕組み



### point 2 資金使途



※金融機関によっては、ご利用いただけない資金使途もあります。詳しくは各金融機関にご確認ください。



子どもに家を残すことは、本当に必要？



ともおすすめです。たとえばリバースモーゲージであれば自宅を担保にして老後の資金を調達し、なおかつ生涯を終えるまで自宅に住み続けることができます。リースバックにすれば、固定資産税もかからず売買代金の資金使途がないので、老後資金の確保や財産整理などに活用できます。

## リースバック

リースバックとは、ご自宅を売却しまとまったお金を受け取った後も、そのまま住み続けられるサービスです。住宅ローンではないですが、資産として自宅を残す必要がないのであればリースバックを使うことも一つの方法です。

※詳しくは各事業者にご確認ください。

### step 1 ご自宅を売却し、現金化



### step 2 売却した自宅に賃貸でそのまま住み続ける



提示されている売却価格について、複数の不動産会社に意見を聞いてみましょう。また、自分が望む期間住み続けられる契約なのか、更新・再契約の条件など、必ず契約書を確認しましょう。

