

【1 分解説】リバースモーゲージとは？

ライフデザイン研究部 主任研究員 鄭 美沙

リバースモーゲージとは、所有する不動産を担保として金融機関等から融資を受ける金融商品の一種です。不動産の評価額をもとに算出した融資限度額の範囲内で借入れを行い、返済は、生前は基本的に利息のみを支払います（利息も元金に繰り入れ、生前は支払いが発生しないケースもあり）。そして、担保に入れた不動産を死亡時に売却することで借入残高を一括返済する仕組みになっています。

リバースモーゲージは、資産価値の高い不動産を保有している一方で、日々の生活資金には余裕がない「ハウスリッチ・キャッシュプア」の高齢者にとって、有効な選択肢の一つとなります。加えて、証券資産で老後資金を準備している人にも、市場が低迷している時は証券資産の取り崩しを避け、リバースモーゲージを通じて生活資金を確保することで、相対的に資金枯渇リスクを下げるという活用方法も考えられます。

ただし、不動産の評価額が低いと十分な融資を受けられないといった課題もあります。また、持ち家比率の高い日本では活用余地が大きい一方で、現状ではその認知度は高くありません。リバースモーゲージは、住まいの活用や出口を考える「住まいの終活」を実現する手段の一つにもなりえるため、今後、その理解と活用への関心が広がっていくことが期待されます。

関連レポート

- ・「リバースモーゲージの現状と展望～人口減少時代の「住まいの終活」～」(2026年1月)
<https://www.dlri.co.jp/report/ld/560897.html>