

# いまどきシニアの住宅ローン

リバースモーゲージ “家の恩返し”

住宅金融支援機構

【リバース60】

取り扱い実績 No.1

※累積融資実行件数 2025年3月当社調べ



# 手数料無料キャンペーン

※1

※1 変動金利の場合、手数料無料。固定金利は11万円キャッシュバック。

公的年金等、定期的なご収入があればお申込いただけます

(2025年12月融資実行の場合)

変動金利

(住宅融資保険型)

業界最低水準

年2.34%

通常 事務手数料

110,000円(税込)

無料

固定金利

(買取型)

金利上昇の心配なし

年3.25%

通常 事務手数料

借入額×2.20%(税込)

11万円  
キャッシュバック

※お借入額500万円未満の場合は、借入額×2.20%をキャッシュバックいたします。

受付期間

2025年5月1日(木)～2026年3月31日(火)

対象商品

ご自宅活用ローン“家の恩返し”新築・建売・既存住宅(中古)

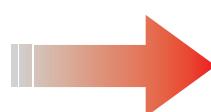
対象となる  
お客様

- 受付期間内に当社にて申込書類の原本を確認後、申込受理できたものが対象となります。
- 受付期間前にお申込いただき、2025年7月1日～2026年3月31日に実行いただく案件も対象(キャッシュバックで対応)となります。
- キャッシュバック金は初回返済の翌月20日(金融機関休業日の場合は翌営業日)にご返済用口座へお振込いたします。

1 月々のお支払いは **金利のみ!** 月々の元本のお支払いは必要ございません。

変動金利(住宅融資保険型)を利用して住宅を購入すると…… (2025年12月融資実行の場合)

お借入金額	1,000万円	3,000万円	5,000万円



お支払額	月々の	約20,000円
		約59,000円
		約98,000円

2 相続人様は、元本のお支払いを柔軟に選択可能!

①お手持ち金で完済 ②担保物件を売却して完済 ③【フラット35】[リバース60]※2で借換

- 物件売却代金でローンを完済できない場合でも、相続人様に残りのローンの返済義務はありません!(ノンリコースローン)
- 売却金額が借入金額を上回った場合……上回った部分は、相続人様がお受け取りいただけます。

借入金額が 3,000万円の場合	借入金額: 3,000万円	上回った部分の1,000万円は 相続人様がお受け取りいただけます
(ケース1) 4,000万円で売却できたとき	返済金額: 3,000万円	1,000万円
(ケース2) 2,000万円で売却できたとき	売却金額: 2,000万円	1,000万円

※2 借入条件や当社所定の審査がございます。詳しくはお問合せください。

※3 債務残高に満たない部分については、相続人の方に税務上、一時所得として課税される可能性があります。

ここが  
ポイント

# 自己資金ゼロで建て替えが実現可能な場合も! (登記費用等の諸費用は別途必要)

## 前提条件

60歳以上/土地は自己所有/住宅ローン完済済み/  
3,300万円で自宅の建て替えを検討(建て替え後の自宅は長期優良住宅に該当)

### 一般的な建て替え

・建て替え資金	3,300万円
・自己資金	3,300万円



手持ち金が大分  
少なくなるなあ……

**ポイント1** 万が一に備え、預金を残しつつ住み替えが可能!

借入額	月々返済額	必要年収
3,300万円	64,350円	374万円以上

月々の返済は金利のみだから年金収入でも安心!

■該試算は変動金利(住宅融資保険型)の2025年10月の金利(年2.34%)に基づくものです。表面の当月金利とは異なる場合があります。

### “家の恩返し”(満60歳以上)

・建て替え資金	3,300万円
・自己資金	0円
・家の恩返し	3,300万円

建物評価額 = **3,300万円** (建て替え金額)  
土地評価額 = **2,700万円** → 合計**6,000万円**

新しいご自宅とお持ちの土地の

評価の55%まで

お借入可能なので……

**最大3,300万円※**の  
お借入が可能!

建て替えもできだし、  
万一に備えた貯金も  
できた!



※満60歳以上の場合は、長期優良住宅以外であれば最大3,000万円のお借入が可能です。※満50歳以上満60歳未満の場合は、最大1,800万円のお借入が可能です。

## よくあるご質問

**Q1** 自宅を担保に入れるって不安……  
私(主人)が亡くなったら、  
妻の住む家は無くなるの?

**Q2** 私も使えるしくみなの?  
特別な条件はあるの?

**Q3** いくらまで借りられるの?

**Q4** 住宅ローン控除は使えるの?

**A1** 無くなりません!  
奥様がご健在の間は、住み続けられます!  
(奥様を連帯債務者とする必要があります)

**A2** 満50歳以上で定期的な収入(年金でも可)のある方であれば原則問題ありません。  
※詳しくはお問い合わせください

**A3** ご自宅の評価額(土地・建物)に下表の割合を掛けた額が、ご利用上限額となります。

お申込時年齢	満50歳以上満60歳未満	満60歳以上	
	全ての住宅	長期優良住宅以外	長期優良住宅
担保掛目	30%	50%	55%

**A4** 申し訳ございませんが、対象外となります。

MCJご自宅活用ローン“家の恩返し”商品概要(新築)(2025年12月 融資実行時例/新規借入の場合)――

【申込時年齢】お申込時の年齢が満50歳以上の方(連帯債務者も同様)【融資金額】●100万円以上、以下に定める上限額以内(1万円単位)●上限額は、次の①~③のうち最も低い額とします。①所要資金の100%②お申込時の年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は担保となる不動産評価額の30%、お申込時の年齢が満60歳以上の場合は担保となる不動産評価額の50%(長期優良住宅の場合は55%)③8,000万円●所要資金は建設費(造園・外構・解体の各工事・消費税及び建設に付随して取得した土地の購入費を含む)または購入価格と、付随する費用のうち当社が認めた費用の合計とします。【返済期間】■終身●お申込人(本金消費貸借契約の締結日における債務者に限ります。)が亡くなられたこと(連帯債務者がいる場合は、すべてのお申込人が亡くなられたことをもって元金の返済の期限とします。)●返済回数は融資実行日から死亡日の前日までに到來した利息の約定支払日の回数+1回(金利)■MCJご自宅活用ローン(買取型)固定金利型(実質年率 年15.0%以下/但し、返済期間を1年~50年と仮定し算出)●融資実行時の金利を適用(借入申込時の金利ではありません)■MCJご自宅活用ローン(住宅融資保険型)変動金利型(実質年率 年15.0%以下/但し、返済期間を1年~50年と仮定し算出)【返済方式】■元金は期日一括返済■金利は毎月払い【担保】■MCJご自宅活用ローン(買取型)●融資対象となる住宅及びその敷地に、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登記していただきます。■MCJご自宅活用ローン(住宅融資保険型)●融資対象となる住宅及びその敷地に、当社を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定登記していただきます。【延滞損害金】■MCJご自宅活用ローン(買取型)年率14.5%(年365日割計算)■MCJご自宅活用ローン(住宅融資保険型)年率14.6%(年365日割計算)【死亡後支払手数料】すべてのお申込人が亡くなられた翌日から元金をご完済いただくまでの期間は、元金に当社所定の算定利率を乗じて算出される手数料を毎月お支払いただきます。手数料の算定利率は、亡くなられた時点における金利と同一のものを適用します。【团体信用生命保険】ご利用になれません。【その他】すべてのお申込人が亡くなり、抵当物件の売却による返済をする場合、抵当権の効力の及ぶ範囲で当社が請求する金額をお支払いいただきます。この場合、債務の全額に足りない返済であっても、当社は残債務について請求しません。

■ローン申込に際して所定の審査を行います。審査結果によってはご要望に添えない場合があります。

A17-b 20250124