

各種リバースモーゲージ制度の比較

		武蔵野市 (S56～)	東京都社会福祉協議会 (H15～)	三井住友信託銀行 (H17～)	東京スター銀行 (H17～)	西武信用金庫(H23～) (毎月利息を支払うタイプ)
対象者	年齢等	おおむね65歳以上、または ・愛の手帳1～2度程度の知的 障害者 ・身障手帳3級程度以上の障害 者	65歳以上	満60歳以上 満83歳以下	55歳以上 80歳以下 (配偶者がいる場合、配偶者 の年齢が50歳以上)	満55歳以上 80歳未満
	本人の判断能力	規定なし		契約時に判断能力があるこ と。	契約時に判断能力があるこ と。	契約時に署名可能で、借入の 意思確認ができること。
	世帯構成	制限なし	①単身世帯 ②夫婦世帯 ③①または②と借入申込者も しくは配偶者の親が同居	①単身世帯 ②夫婦世帯	①単身世帯 ②夫婦世帯	①単身世帯 ②夫婦世帯
	収入要件	なし	市民税非課税または均等割 のみ課税	なし	年収120万円以上	収入があり、収入・納税等に 関する証明書等を提出できる こと。
対象不動産 (基本的に借地は不 可)		現に居住する住宅及びその敷 地。 土地の評価額についての定めは なし。	土地の評価額が概ね1,500万 円以上の一戸建て住宅	所定の方法による土地の評 価額が概ね8,000万円以上の 一戸建て住宅(H23年度まで は4,000万円以上)	土地付一戸建て住宅	自己名義の一戸建て住宅
	マンション	可 ただし50㎡以上、貸付開始時に 築13年以内。	不可	不可	可 ただし条件あり(・融資実行時 に築年数14年以内、・50㎡以 上、・最寄り駅まで徒歩10分 以内)	不可
貸付限度額		土地…評価額の80%以内(建物 は0円)(ただし近年は70%以内 で審査) マンション…評価額の50%以内	土地評価額の70%	土地評価額の50%以内	500万円以上1億円(マンショ ンは5,000万円)以内で、生活 状況により判断	500万円以上1億円以内(万 円単位)

	武蔵野市 (S56～)	東京都社会福祉協議会 (H15～)	三井住友信託銀行 (H17～)	東京スター銀行 (H17～)	西武信用金庫(H23～) (毎月利息を支払うタイプ)
その他の貸付条件 (基本的に借地は不可)	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に引き続き1年以上居住していること。 ・福祉公社と有償在宅福祉サービスを締結していること。 ・担保物権に抵当権などが設定されておらず、第三者が居住していないこと。 ・本人の所有する不動産で、第三者に賃貸借されていないこと。 		<ul style="list-style-type: none"> ・三井住友信託銀行の遺言信託を利用すること。 ・契約時の年齢により、貸付形態が異なる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・(株)あさひ信託とリバースモーゲージ信託を契約すること。
貸付内容 (生活にかかる資金)	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉公社サービス利用料(基本月額10,000円) ・生活費(月額1人8万円以内) ・医療費(月額70万円以内) ・住宅改良費(1件100万円以内) ・その他(介護保険料、固定資産税等) 	月額30万円以内	制限なし	制限なし	本人または配偶者の生活に要する費用
貸付利率	単利	単利	複利	毎月支払い	単利
	計算方法 年5%を限度とし、3月1日現在の長期プライムレート	年3%または4月1日現在の長期プライムレートのいずれか低い利率	短期プライムレート+1.5%(3ヶ月ごとに変更)	基準金利+2.8%	基準金利+1%の変動金利
融資期間	金銭消費貸借契約の終了期日まで。具体的には、 <ul style="list-style-type: none"> ・借受人が解約を希望したとき。 ・借受人が死亡したとき。 ・貸付元金金が貸付限度額に達したとき。 ・マンションの場合、築23年を経過した日の属する月末まで 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の死亡時まで。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の死亡時まで。 ・転居等により自宅を売却するとき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の死亡時まで。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の死亡時まで。
償還方法	<ul style="list-style-type: none"> ・元利一括返済 ・貸付金額が限度額に達した場合、貸付は停止するが居住を認めている。この間は利子も停止する扱いとしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・元利一括返済 ・契約終了前に限度額に達した場合、貸付は停止するが居住は可能。ただし、限度額到達以降も利子が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一括返済 ・ただし、同居の配偶者がいる場合、担保物件の売却は利用者の死亡日より3年の猶予期間あり(3年の間に売却・返済してもらう)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・利息部分は毎月返済。 ・元本部分は死亡後6ヶ月以内に一括返済。 ・貸付金額が限度額を上回った場合は、超えた金額について1年以内に一括または分割で返済。 	<ul style="list-style-type: none"> ・元本部分は随時返済可能、利息は毎月支払い。
連帯保証人	不要	<ul style="list-style-type: none"> ・推定相続人から1名 ・推定相続人の同意を得る努力要(相続人がいない場合はこの限りではない) 	不要	原則不要。 ただし共有物件を担保とする場合、物件共有者(配偶者に限る)は担保提供し連帯保証人となる必要がある。	原則不要。 ただし物件の共有者は担保提供し連帯保証人となること。