

老後の資金調達的手段としてリバース・モーゲージが注目されています。

1. リバース・モーゲージとは？

リバース・モーゲージとは、自宅を手放すことなく、自宅を担保に毎年一定額の融資が受けられるローンで、契約終了時（利用者の死亡時）に自宅を売却するなどして借入金を一括返済するものです。すなわちこれまで住み慣れた自宅にいながらにして定期的に現金収入（融資）を得ることができることから、資産価値のある居住用不動産を所有しているが現金は持っていないという高齢者にとっては、有力な資金調達手段と言えます。

2. リバース・モーゲージの基本形

「保有している住宅とその敷地を担保にしてリバース・モーゲージを始めた場合、少しずつお金を借りていきます。毎月5万円や10万円など、定額のお金を借りていきます。お金を借りるということは、この借入金の残高(だんだん増えていくわけですが)に応じて、利息を払っていくのですが、この利息支払いを元加方式にすると、利息支払い分も借入れて賄うことになるので、利息分の現金を用意する必要がありません。借入元本分とその利息分がだんだん増えて借入残高が膨らんでいきます。そして期限が来たら、担保である住宅とその敷地を売却処分して借入金残高をいっぺんに全額返済します。結果として保有していた住宅とその敷地がなくなります。」人生ストーリーとしては、人は住むところを手に入れるためにモーゲージにより住宅とその敷地を購入し、給与収入等を返済原資としてこれを返済し、不動産資産を形成します。その後、子供たちが独立し、余生を送る人生の最終局面では、この形成した不動産資産を取り崩して、生計費や医療費、介護施設の入居費、旅行や趣味等のゆとり費用の一部にあてて、生涯を終えるということになります。団塊の世代にとっては、親の面倒を見る最後の世代で、子供に面倒を見てもらえない最初の世代であるといわれています。面倒を見てもらえないのなら、子供に資産を残す必要はありません。基本的には「自分の資産は使い切ってあの世へいく」の姿勢でいいように思われます。

3. リバース・モーゲージにまつわるリスク

- ① 金利上昇リスク……金利上昇により(元加方式により)思ったよりも早く借入上限額に到達し金利負担が増え、これが支払えなければ住んでいる家を売却して返済しなければなりません。
- ② 不動産価格の下落リスク……不動産市場の価格が下落して当初の見込みより安い値段でないと売却できないことになると、借金の全額が返済できなくなります。
- ③ いわゆる長生きリスク……融資期間を比較的長期に利息が元加されていくと借入金は雪だるま式に増え、借入期間(存命期間)が延びれば延びるほど金利を含めた返済額が大きくなり、借入限度額に達し存命中の住宅処分を余儀なくされるかもしれません。
- ④ 円滑処分支障リスク……信託や遺言信託の活用等円滑な不動産処分に対して想定される様々な障害の存在です。

実施状況については裏面資料参照⇒

リバース・モーゲージ実施状況

実施先 内容	社会福祉協議会 不動産担保型 生活資金貸付	三井住友信託 銀行 リバースモー ゲージ	りそな銀行 「高齢者一括 返済型 リフォームロー ン」	みずほ銀行 「プライムエイ ジ」	S信金 「万歳長寿」
融資対象者	65歳以上 単身又は夫婦 世帯(親も可) 自己名義一戸 建て住宅 年収制限あり	60歳以上84歳 未満 単身又は夫婦 世帯 自己名義一戸 建て住宅 (土地評価80 百万円以上)	60歳以上80歳 以下 単身又は配偶 者と同居 自己名義一戸 建て住宅	55歳以上 単身又は夫婦 世帯 自己名義一戸 建て住宅 安定継続収入 有	70歳以上100 歳迄 単身又は配偶 者と同居 自己名義一戸 建て住宅
資金使途	生活資金 (日常生活の 補完)	自由(事業性不 可)	自己所有住宅 リフォーム資金 (店舗併用不 可:原則)	フリー口&目 的口の2種 使途自由&使 途が確認可能 な場合	生活資金 (投機・投資資 金不可)
融資方法	極度貸付 3ヶ月ごと振込 (30万円以下)	当座貸越	金消契約 リフォーム工事 費100%	貸越極度1,000 万円以上 2億円以内 (フリー口は 4,000万円以 内)	当座貸越 毎月振込(20 万円以下) 一時金融資個 別可
担保不動産	土地・建物に 第1順位根抵 当権設定	自宅土地・建 物に 第1順位根抵 当権設定	土地・建物に 第1順位根抵 当権設定	土地・建物に 第1順位根抵 当権設定	土地・建物に 第1順位根抵 当権設定
借入限度	なし(低所得者 を対象)	なし(資産家を対 象)	100万円以上 1,500万円以下	貸越極度額の 50%	貸越極度1億 円
限度見直し	年1回 融資極度・融 資月額見直し	原則なし	年2回 適用利率見直 し	毎年 貸越極度見直 し	年1回 貸越極度・融 資月額見直し
対象地域	所管地域内	東京・神奈川・ 千葉・埼玉・ 大阪・京都・愛 知・兵庫	同行営業地区 内	東京都内	金庫営業地区 内
借入方式	3ヶ月ごとに指 定口座振込	カードローン	毎月10日指定 口座振込	窓口にて適宜 借入れ 1回10万円以 上	毎月10日指定 口座振込
適用利率	4/1時点の長 期プライム 又は年3%の 低い方	短期プライム+ 1.5%(変動) 毎年2・5・8・11 月決算	同行基準金利 (変動)	短期プライム+ 2.0%(フリー 口) 短期プライム+ 1.5%(目的口)	金庫基準金利
利息計算	毎月所定日に 元加	上記決算日に 元加	年2回(4・10/ 1) 適用利率見直 し	毎月10日に引 落し、元加	毎月第2日曜 に元加 (当座預金に 余裕金を入金 すれば利息減 額可)
返済期限	貸付終了後3ヶ 月の 据置期間経過 後	終身 (満80歳以降 借入不可)	債務者死亡日 (原則)	終身	満100歳誕生 月の10日
返済方法	元本一括返済 (担保物件売却 又は手許資金 による) 利息は元加方 法のみ	元本一括返済 (担保物件売却 又は手許資金 による) 利息は元加方 法のみ	期日一括返済 (by物件売却 or相続人弁済)	元本一括(一部 可)返済(担保 物件売却又は 手許資金によ る) 利息は元加方 法のみ	元本一括(一部 可)返済 (担保物件売却 又は手許資金 による) 利息は元加方 法のみ
保証人	担保物件が配 偶者と共有: 配偶者を連帯 保証人 又は推定相続	原則不要	原則なし 住宅融資保険 (住宅金融支 援機構)	原則不要 保証会社保証	担保物件が夫 婦共有: 債務者の物上 保証人
その他	公正証書遺言 作成を 個別に勧奨	同行を執行者 とする 遺言公正証書 作成 担保掛目50%	法定相続人の 同意必要	55歳から79歳 までは 年間利用可能 額を設定 推定相続人全 員から承諾書 を徴求	担保物件を信 託財産とし 不動産信託契 約締結 受託者:信託 会社

(住宅新報社発行『不動産鑑定』2014年8月号より抜粋)

フシ相談(事前無料相談)のご案内

当センターでは、お客様からのプレ相談(事前無料相談)を受け付けております。お持ちの不動産の価格について、当センター所属の不動産鑑定士が机上査定を行います、ご自身の資産がいくらか?任意売却で債務処理が可能かどうか?事前に参考価格を提示させていただきます。お気軽にご相談ください。

Tel:077-527-0670/Fax:077-527-0671 (お越しの際は必ずお電話にてご予約ください。)