

平成 27 年 5 月 15 日

行政書士 ^{すずき} 鱸 弥生の情報発信

NO.30 ～リバースモーゲージ制度～

新緑が美しい季節になりました。みなさま、お元気で
お過ごしでしょうか？これからの季節、紫外線が気になりますね。
日傘、帽子、手袋の出番が多くなりそうです。



今回は、自宅を担保にして老後資金を借りることができるリバースモーゲージ (reverse mortgage) についてみていきましょう。

リバースモーゲージとは？

リバースモーゲージとは、持ち家（原則一戸建て）を担保にお金を借りることができるシステムです。まとまったお金を一括で受け取るケースや、年金のように毎月一定額を受け取るケースがあります。借りたお金は、利用者の死後に自宅を売却し、一括返済します。借りられるお金は、土地評価額のおおよそ 50%～70%。各金融機関により、利用者の年齢、地域、融資限度額、資金の使い道、利息の返済方法などが異なります。「持ち家はあるけど、手持ちの現金にゆとりがない」というシニア世代の方も、リバースモーゲージを使えば、自宅に住み続けながら老後資金をスムーズに調達できます。



自宅担保

融 資



融資資金の使い道

融資を受けた資金の使い道としては、以下のようなものがあります。

月々の生活費の足し

バリアフリーにリフォーム

老人ホームの入居金

レジャーを楽しむ

融資を受けるには、法定相続人の同意が必要になります。子どもに自宅を遺す必要のない方、

子どものいない夫婦、おひとり様などには特に向いていると思われます。利用者からは、経済的・精神的な安定感を得られたという感想が多いそうです。

リバースモーゲージのリスクと気をつけること

リバースモーゲージの潜在的ニーズは高いと思われますが、あくまでも借金。以下のようなリスクもありますので、注意が必要です。

- ①不動産価格の下落リスク → 不動産価格が下落した場合、担保割れになることも。
- ②金利上昇リスク → 適用金利は変動金利がほとんど。金利が上昇すれば、利息負担増大。
- ③長生きリスク → 融資限度額を使い切ってしまうと、融資がストップしてしまう。
- ④妻の居住の確保 → 利用者が亡くなった場合、自宅を売って返済するのが一般的。妻がいる場合、引き続きその居住が確保できるのか契約時に要確認。
- ⑤子どもとの同居は不可 → 子どもが介護のため同居している場合でも利用できない。

取り扱い金融機関

東京スター銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、大阪シティ信用金庫、枚方信用金庫など。今後は取り扱い金融機関も増えていくと思います。

Pick Up 1

池田真佑良さんとのコラボセミナー終了しました。50代前半、後半女性2名様が参加されました。「こんなに詳しくやるとは思っていなかった」というご感想。次回からは体験型セミナー「～40代からのエンディングノート、ステンシル風レターカバーで愛を～」というテーマで、年代に関係なく積極的に情報を得たいと思われている方を対象に行いたいと思います。2回目は、6月を予定しております。興味のある方はお問い合わせください。随時HPにアップしていきます。



◆行政書士10年 主婦20年 情報発信の行政書士◆

鱸 (すずき) 行政書士事務所
行政書士 鱸 弥生

離婚、相続、贈与、遺言、内容証明
契約書全般、不動産（業務提携）、そ
の他何でもお気軽にご相談ください。

〒659-0068 芦屋市業平町1-17-203 (JR芦屋徒歩1分)

TEL 0797- 55- 6203 FAX 0797- 55- 6204

URL <http://suzuki-gyousei-office.com>

E-mail info@suzuki-gyousei-office.com