

## リバースモーゲージを知っていますか？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

高齢化が進む中、60歳以上の夫婦二人の世帯の1カ月当たりの平均生活費は約28万円（平成22年総務省家計調査より）、年金月額の平均が約22万円、ということから、現在の日本の高齢世帯は、毎月約6万円の貯蓄を取り崩しながら生活している様子がうかがえます。その反面60歳以上の高齢世帯の持ち家率は80%を優に超え、資産が不動産に偏る傾向が見えてきます。貯蓄を取り崩しながらの生活は、平均余命が長い今、生活資金への不安も高まっているのではないのでしょうか？

そんな時、高齢者が所有する住宅や土地を担保にして、一括して、または年金のような形で融資を受け取るのがリバースモーゲージの制度です。受けた融資は、住宅ローンのように、月々返済していくのではなく、利用者の死亡、転居、相続などで契約が終了した時、他の資産とともに精算する、もしくは担保となっている住宅を処分して精算する、ということになります。

不動産の価値が上がらない今、次世代に資産（住宅）を移せない、という可能性もありますが、自分が生きている間、住み慣れた自宅を売ることなく生活できるメリットは大きいものがあると思います。土地を所有する、のではなく、利用する、という発想の転換をすれば、この制度は有効なのではないのでしょうか？

では、具体的にリバースモーゲージには、どのような商品があるのでしょうか？

- 1. 信託銀行の商品**：現在は中央三井信託銀行のみが取り扱っています。  
条件によっては、カードを使っての自由引き出しができる商品もある、成年後見制度の専門機関を紹介してもらえるなど、サービス面の充実が目につきますが、中央三井信託銀行への遺言信託が条件になっており費用がかかる、不動産の土地評価が4000万円以上の住宅のみ、など、ハードルが高くなっています。
- 2. スター銀行の商品**：特徴としては住宅ローンの商品と同じ預金連動型の仕組みを使った融資で、金利が高めでも、預金があればローン残高との差額にのみ金利がかかるので、預貯金を取り崩さなければ実質的な金利が低くなる。ただし、年収が120万円（年金収入含む）以上必要。
- 3. 不動産担保型生活資金**：各自治体の社会福祉協議会が窓口となる公的リバースモーゲージ。低所得者で、資産がほぼ不動産のみの人にとってはありがたい制度。推定法定相続人が連帯保証人になる必要がある。

以下、3種類のリバースモーゲージの内容を比較してみました。

	中央三井信託銀行	東京スター銀行	不動産担保型生活資金
利用の条件	1. 契約時に満60歳以	1. 契約時に満55歳以	1. 低所得者世帯（住民

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

	<p>満83歳以下（自由引き出し型の場合は満60歳以上満79歳以下）</p> <p>2.原則一人暮らし、または夫婦二人暮らし</p> <p>3.対象不動産に第一順位の根抵当権がつけられる。</p> <p>3.遺言信託を利用すること。</p>	<p>上80歳以下。配偶者がいる場合、配偶者の年齢は50歳以下</p> <p>2.原則自己名義一戸建ての単身者、または夫婦世帯（一部マンションも利用できる。）</p> <p>3.年収120万円以上の方。</p>	<p>税非課税世帯）</p> <p>2.申し込み世帯の構成員が65歳以上</p> <p>3.申し込み者の単独所有または配偶者との共有。賃借権、抵当権などが設定されていないこと。</p>
<b>対象となる不動産</b>	<p>1.対象エリア 東京・神奈川・埼玉・千葉・愛知・大阪・京都・兵庫の各県</p> <p>2.土地評価4000万円以上</p>	<p>1.スター銀行営業店に、おおむね2時間以内で来店できること</p>	<p>3.不動産の評価額がおおむね1500万円以上</p>
<b>資金使途</b>	<p>事業性資金を除くすべて</p>	<p>事業・投資目的以外の生活にかかる資金（使い道がわかる資料を提出）</p>	<p>金・不動産担保型生活資金</p>
<b>借入限度額</b>	<p>土地の評価額に応じた貸越極度額の120%以上の根抵当権をつける。</p> <p>3年に1回見直し</p>	<p>極度額500万円以上1億円以下。年1回見直し。</p> <p>110%の根抵当権設定</p>	<p>土地の評価額の70%まで</p> <p>3年に1回見直し</p> <p>ひと月30万円までの借入額。</p>
<b>保証</b>	<p>原則保証人不要</p>	<p>原則保証人不要</p>	<p>推定相続人の中から連帯保証人を選任</p>
<b>借入利率</b>	<p>短期プライムレート連動変動利率</p>	<p>基準金利（6カ月東京銀行間取引）+調整幅2.8%</p> <p>預金連動型（ローン残高と預金残高の差額にのみ金利がかかる。）</p>	<p>3%または長期プライムレートの低いほう。</p>
<b>借入期間・受け取り方法</b>	<p>契約の年齢・種類により 最長15年から20年</p>	<p>融資期間：終身</p>	<p>貸付金が限度額に達するまで。または仮受け人死亡まで。</p>
<b>返済方法</b>	<p>契約者死亡・または転居時に一括返済</p>	<p>利息は毎月返済。 元本は契約者死亡から</p>	<p>契約終了から3カ月以内</p>

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

各行ホームページ、厚生労働省ホームページの情報を元に筆者作成

今後、相続税の基礎控除が減額になる可能性がある、小さな相続財産でも子どもたちの経済状態によっては、相続争いになる可能性がある、などということを考え合わせると、住宅を自分が生きるために活用し、次の世代に不動産を残さない、という考え方は間違いではないと思います。

ただし、昨今の日本経済の状態から、特に住宅地の不動産価格が下がっていること。人口構成の変化から、高齢者が所有している住宅が空き家化していること。など、金融機関側にリバースモーゲージを取り扱うリスクが大きくなり、この制度から撤退するところも出てきています。

制度を使う側のメリットと、提供する側のリスク・・・皆さんは住宅の所有と利用、という考え方、どちらを選びますか??