



知っておこう。 リバースモーゲージ！

自宅に住みながら私的年金

はじめて

2005年の国勢調査によると、65才以上の高齢者が人口に占める割合は、何と世界最高の21%。少子高齢化により、日本は超高齢化社会へ急速に進んでいます。それに伴い、年金・介護・医療と増え続ける公的負担に老後の不安は募るばかり。でもそんな不安を解消できる「リバースモーゲージ」がある事をご存じですか？。耳慣れない言葉ですが、欧米ではすでに広く普及しており、日本でも注目され始めています。苦勞して現役時代に築き上げた自宅を、有効に活用できるこのシステムについて特集しました。

リバースモーゲージって何？

厚生労働省の試算によると、60才以上の高齢者世帯が1カ月必要な生活費は約25万円。ゆとりある生活を送るためには、36万円が必要とされています。この公的年金の不足を補うために高齢者が所有する自宅を担保として、生活費や医療費、ゆとりある生活を送るための費用を、定期又は一時的に融資を受け、契約終了時(死亡、契約満了時)に一括返済を行う制度です。家を購入する為に融資を受けるのとは反対で、「逆抵当融資」「住宅担保年金」などと呼ばれています。



どんなシステム？

近年金融機関、住宅メーカーから新商品が発売されていますが一番多い自宅を担保し、住みながら融資を受けるモデルを例にとると、

model case Aさん夫婦
自宅土地評価:3000万 B銀行と15年契約(融資)

B銀行

ご自宅

土地の評価額
3000万円

65才

- 1 融資(返済は利息のみ)
土地評価額×70%=2100万円まで
- 1 自宅を担保へ
- 2 自宅売却により一括返済

亡くなられた時に契約終了

融資額	自宅土地 3000万×70%= 2100万円 (土地評価額の70%)
受取年金額	2100万÷15年 ≒ 11万円/月額 (手数料を除き今後15年間毎月11万円ずつ年金を受け取り。)
15年後	融資期間が終了しても自宅には住みつづけられます。
土地評価	5~10年毎に土地の評価をします。評価が上がれば融資額は増え、下がれば削減されます。
契約終了	契約者死亡時に、借入残高を精算します。(担保物件を処分か、他の金融資産で弁済。)

注:所有する不動産の担保評価は50~90%(提供期間により異なります。)

今後は...

日本のリバースモーゲージ制度は、もともと高齢者の社会福祉的な発想で地方自治体より生まれたシステムですが、自宅を世襲できなくなり慣習に反するなどの理由で、日本人の価値観にあわず普及しませんでした。しかし、近年、住宅メーカー・金融機関から多様化する高齢者の需要に沿った新しいサービスが提供され始めています。地方自治体が、医療・介護費など福祉に充当することを目的としているの比べ、民間の金融機関・住宅メーカーは、住み替えの促進や、ゆとり資金の提供等資金使途が幅広く、今後は民間主導で市場の拡大が予想されます。教育、子育てに費やした膨大なコストと時間を思えば、親が自身で築いた最も高価な資産を有効に活用し、老後の生活を豊かにできることは理想で、公的支援を含めさらなる利用価値の高いリバースモーゲージ商品が開発されることが期待されています。これから持家を考える方は、このようなシステムがあることを念頭に家選びを、又、すでに購入されている方は、持ち家のメリットを活かす老後の「豊かな暮らし」ライフへの貴重な選択肢の1つとして覚えておくようにしましょう。

どんな人が使える？

65才のAさん夫婦 年金以外の収入なし

子供は独立、夫婦で悠々自適の毎日を送っていたある日。突然、奥様が脳梗塞で倒れ入院。治療の甲斐あり退院するも、その日から要介護認定を受けた奥様を介護する生活が始まる。Aさんはこれまで経験した事のない家事を担い、食事・洗濯・掃除に24時間の介護で心身疲れ果て、このままでは共倒れになると奥様を老人ホームへ入居させる事を考え始めた。ところが奥様には持病がある為、万一の事を踏まえ医療サービスの充実したホームを探すと、高額な入居一時金が必要となった。入居費用、どうする？

- 1 自宅を売却し、夫婦で入居できる老人ホームを探す。

問題点 愛着のある自宅を手離したくない。奥様の入居使用料は介護保険で一部負担できるが、ご主人に使用料が発生し、二重にコストがかかる。
- 2 子ども夫婦と同居する。または、援助してもらう。

問題点 同居を始めるには子ども夫婦の理解、転居への不安、子ども夫婦の仕事・孫の学校など様々な問題が山積みである。援助をしてもらうのも、子ども夫婦は教育資金や家計の逼迫する時期で援助する余裕はない。
- 3 Aさんの預貯金で入居費を捻出する。

問題点 潤沢な資産があれば迷わず支払えるが、夫婦2人の今後の生活を考えるとまとまったお金の支払いは不安である。

上手に使うととっても便利な制度だね。

AさんBさんともにリバースモーゲージを有効に活用できるケースです。多額の費用を預貯金から支出することは、高齢者にとっても不安です。今すぐ活用せずともこの制度を知っておけば、自宅を手離さず、余裕をもった資金計画が可能となります。

幅広い用途をまとめてみると、 リバースモーゲージはこんな事に有効!

1

子供がいない夫婦

2

住宅があっても現金収入が少ない方

3

多額の医療・介護費を必要とする方

4

老後の自分達の生活をエンジョイしたい方

- 建替え
- リフォーム資金
- ケアハウスの入居費
- セカンドハウスの購入費
- 生活資金
- レジャー資金
- 医療費

押さえておこう問題点

- 1 不動産価値の低下
担保価値が大幅に下がった場合、追加担保又は融資額が削減される可能性がある。
- 2 相続
相続権のある子供達の理解が必要である。
- 3 インフレ
借入元本に対しての利息は、民間の場合ほとんどが変動金利であり、インフレになると利息の支払いが増える可能性がある。
- 4 長生きのリスク
期限の定めのある定期融資の場合、融資期間後の生活設計を視野に入れておく必要がある。



(株)スターコンサルティング
代表取締役
Financial Planner
石井 亘

名古屋市中区2-10-22 CH伏見駅前13F
TEL:052-209-7720 FAX:0120-75-2247
E-mail:starcing@mb3.suisui.ne.jp

HPアドレス:star-fp.jp

※最新がん治療情報から健康保険制度まで詳しく解説しております。堅苦しい内容でなく、定期的にゲストを招き、対談形式で分かり易く情報提供しているというHPです。