



>>> 介護と家計を考える

利用する制度ととらえる方も多いでしょう。ところが実際には、「住宅ローンの借り換え」で利用するご家庭が増えています。現在借りている住宅ローンの残債について、リバースモーゲージで捻出したお金を使って完済する方法です。そうすると、支払いは利息のみになり、元金と利息を返済していた時よりも、月々の返済額は抑えられます。

例えば、住宅ローンの残高が1000万円あり、マイホームの担保価値が1000万円を超える場合、リバースモーゲージで1000万円の融資を受ければ住宅ローンを完済できます。1000万円の融資を受けた場合、1000万円の融資の元金部分は契約者（および配偶者）が亡くなるまで据え置かれ、利息部分だけの支払いになり、月々の返済額は減ります。

中には、持ち家がない段階で申し込みができ、購入した物件をすぐに担保に入られるリバースモーゲージもあります。例えば60歳を過ぎてから、2000万円のマイホームを買うとします。この2000万円は退職金を含む、老後資金の中から現金で支払います。マイホームを手に入れたために老後資金がかなり減ってしまった場合、リバースモーゲージを利用して、老後資金を回復できます。購入したばかりのマイホームを担保に入れて、1000万円の融資を受ければ、住宅購入に使って減った老後資金は2000万円ではなく、1000万円分で済むからです。

高齢者施設への住み替えで利用する場合の注意点は

ここからは「介護費用を捻出する方法」としてのリバースモーゲージの活用方法を考えます。前述のとおりリバースモーゲージは、住宅ローンを払い終えた自宅を担保にして、融資を受ける仕組みです。手持ちの貯蓄だけでは、介護費用をまかなうのが難しい場合、融資を受けたお金を介護費用に少しづつ充てられます。

在宅での介護費用は、年金と貯蓄の取り崩しで何とかまかなえそうだけれど、介護付有料老人ホームなどに住み替えることになった場合は、月々の赤字が多くなり、最後まで支払えるのか、不安に感じる方もいるはずです。そのようなケースでは、自宅を担保にして、介護付有料老人ホームなどの住み替え費用を借りるプランを検討できます。

ただし、リバースモーゲージで介護費用を捻出するには注意点もあります。例えば介護付有料老人ホームなどの高齢者施設に入居した場合、空き家になった自宅を賃貸に出したいと考える方もいるでしょう。そのようなケースにおいては、賃貸物件として貸せる金融機関と、貸すのはNGとする金融機関があります。そのため持ち家の賃貸収入も見込んで、高齢者施設への住み替えを検討する場合には、賃貸物件にすることを認めてくれるのか、否かの確認も必要になります。

さらに、担保としている物件についても注意点があります。融資を実行した時点で担保物件の価値を評価しない金融機関と、毎年、評価のチェックをおこなう金融機関があります。後者の場合、不動産物件の担保価値が下がると、融資金の一部を返還しなければならぬ可能性があります。毎年、評価額を見直す金融機関でリバースモーゲージを利用しようと考えている場合は、担保価値ギリギリまで借りるのではなく、担保評価が下がるリスクを見込んで少なめに借りることが大切です。

申し込む前に お子さんたちの承諾は必要

リバースモーゲージを利用するうえで重要なのは、申し込む前にお子さんの了解を確実に得ることです。リバースモーゲージを利用するのは、お子さんに自宅を継承できないことを意味するからです。

「うちの子は親の家に住む気がない」と感じていても、お子さんがリタイアした後に住みたいと考えている可能性はあります。また親御さんが亡くなった後、賃貸に出して賃貸収入を得ようと考えてるかもしれません。実際のところ、立地の良い物件であれば、親御さん亡き後、賃貸併用住宅やアパートに建て替えるプランも検討できます。

リバースモーゲージを利用すると、お子さんたちが親御さんが残した家に住みたい、活用したいと思った時は、お子さんたちが

融資金を返済しなければならなくなります。「自分の家だから、自分の自由にして何が悪い」とは思わず、早めにお子さんたちに相談しましょう。お子さんたちには家を継承できないことを理解してもらおうのです。

お子さんたちが親の家には住まなかったり、利用することは想定していない場合でも、リバースモーゲージの契約終了時にはお子さんたちに手続きの手間をかけることも知っておきましょう。

もう一つ大切な問題が相続対策。融資を受けた物件であつても、持ち家が相続財産であることに変わりはありません。リバースモーゲージを利用する前には相続財産としての持ち家の評価をおこない、他の金融資産と合わせて、相続税がかかるか、否かを調べることをおすすめます。相続税がかかる場合には、相続税の納税資金はどうするかを考えておく必要があります。

リバースモーゲージを利用するご家庭は、比較的現預金の少ないケースが多く、一方でマイホームが高額の評価になる相続財産として残るケースもあります。納税資金を現預金で遺せない場合、家を売却して支払いたいと考えるお子さんも多いでしょう。ですが不動産をすぐに現金化するのには難しいケースも多く、その場合はお子さんたちが納税資金を準備しなければなりません。

また、親が2人とも亡くなった自宅は、同居していた親族（相続人）がいるか、いないかで、相続財産としての評価額が異なる

ことも知っておく必要があります。同居親族が相続した場合や、同居親族がいない場合でも、マイホームを持っていない相続人が親の家を相続すれば、相続財産としての評価を引き下げてくれる特例が使えるからです。例えば同居はしていなかったとしても、マイホームを持っていない相続人が親の家を譲り受けると、相続財産としての家の評価は80%も下げてもらえます。

なお、親が亡くなった時点でリバースモーゲージを利用していたら、融資金は借金として相続財産から差し引けます。老後資金が少ないから…と、相続まで考えずにリバースモーゲージに申し込む方もいますが、都市部に住んでいて相続評価の高い不動産を担保にする場合は、相続対策も事前に検討してから利用することが重要です。

担保にできる土地は所有権のみ
借地権や定期借地権は対象外

リバースモーゲージはさまざまな金融機関が扱っていますが、融資の条件などは金融機関ごとにさまざまです。A機関では利用できるなかったけれど、B機関では利用がOKというケースもあります。年収制限がある場合、国民年金だけでは収入基準を満たさず、リバースモーゲージを利用できない可能性もあります。

リバースモーゲージを利用する際、担保にできるのは基本的に土地で、建物の築年数は問われないのが一般的です。ただし、

土地の権利は所有権でなければならず、借地権や定期借地権などは担保にできません。契約者が亡くなった時点で、不動産を売却して融資金を返済するため、地主の承諾が必要になるなど、売却しづらい借地権は対象外になっています。

マンションを担保にリバースモーゲージを利用したいというニーズも少なくありませんが、マンションに関しては、対象外とするリバースモーゲージもあります。マンションを担保に融資を受けたい場合は、最後に紹介する「リ・バース60」を利用するのが確実だと思います。

生活資金はもちろん、高齢者施設への入居費用にも使える

リバースモーゲージの一例として、T銀行のリバースモーゲージの商品を取り上げて、仕組みをご説明します。

T銀行のこの商品に申し込めるのは、契約時の年齢が55歳以上で84歳までの方（利払いありの場合）。契約時には店舗に来店する必要があります。融資金額は300万円以上1億円まで。事業資金や投資目的の資金でなければ、使い道は自由です。介護が必要になって高齢者施設に住み替える場合などは、これを利用して入居一時金や引っ越し費用などをまかなえます。高齢者施設の種別に関する制限はありません。

借りたお金について、元金の支払いは亡くなるまでありません。利息の支払いには、

