

はるきTIMES

第9号 (2021年 冬)

発行：はるき法律事務所

〒541-0053

大阪市中央区本町1丁目7番1号 三星本町ビル8階

TEL 06-4708-8611 FAX 06-4708-8612

みなさまに
春が

来る

おてつだいを
させてください。

今号ピックアップ

- ※ ご存知ですか？ “リバースモーゲージ”
- ※ お知らせ
- ※ はるきだより

ご存知ですか？ “リバースモーゲージ”

街中を歩いていると、とある銀行の前で、自宅を担保にして、自宅に住みながら老後の生活費を銀行から受け取る、という広告を見ました。

これはリバースモーゲージというシステムですが、今回はリバースモーゲージについてご説明しようと思います。

まず、自宅を担保にして生活費を受け取る、というのは、どういう仕組みなのでしょう。例えば、今日、この契約を銀行とするとして、今日の自宅の価値が3000万円だとします。また、年齢は70歳とします。そうすると、銀行からいくら借りることができるでしょうか。いろんなことを考慮しないとイケないのですが、多くとも3000万円で、それ以上は貸してくれないと思います。

では3000万円借りることができるのでしょうか。ただここで、一気に3000万円を受け取るのではありません。

例えば月々10万円をもらうこととするなどして、自宅を担保にして借りるお金を、月々分割して受け取ることとなります。

では、何年何か月もらえるのでしょうか。

3000万円を1か月10万円ずつですから、300か月で、25年です。

つまり、95歳までは月10万円もらえるということになります。

でも、こういう仕組みは、皆様のご存じの担保の仕組みとは違うと思います。

皆様がよく知っている担保の仕組みは、こういうのだと思います。

つまり、2000万円の自宅を買うのに銀行からまず2000万円を借ります。そのうえで、月々例えば10万円ずつ返します。それで200か月で完済して、担保が外れます。これが普通の担保の仕組みです。でも、今回のケースはそうではありません。

2000万円の自宅を担保にいて、月々10万円ずつもらいます。それで200か月で満額借ります。そのうえで、2000万円を返すか自宅をあげるかを決めます。

このように、通常は一括で借りて分割で返すのですが、今回は分割で借りて一括で返すわけです。

担保にはいろいろな種類がありますが、通常は抵当権、といわれる種類の担保にします。

それで、今回のような抵当権の仕組みは、通常とは逆の抵当権、ということで、逆抵当といわれます。英語にすると、リバースモーゲージ といいます。リバースは逆という意味で、モーゲージは抵当という意味です。

このように、リバースモーゲージは、自宅がある方なら、それを担保にして生活費を銀行から受け取ることができるので、夢のような仕組みに思われます。

しかし、このリバースモーゲージには知っておくべき点がいくつかあります。



まず1つ目は、総額いくら借りることができるか、という点です。

例えば自宅の価値が現在3000万円だとします。先程の例では、総額3000万円を借りるという設定にしましたが、実際にはそういうわけにはいきません。

なぜなら、今は3000万円の価値があるかもしれませんが、何年か先には値段が下がっているかもしれないからです。リバースモーゲージはもともと長期間の取引になるものですから、その間の景気によって不動産の価値が変動します。また、一戸建てとマンションでは、価格の安定性が大きく違います。一戸建てだと、自分だけが所有している土地がありますが、マンションにはそれがありません。土地の値段はある程度安定するのですが、建物の値段は年数がたてば大きく下がりますので、一戸建てに比べてマンションの場合は、不動産の価値が不安定になりがちです。

こういった理由などから、例えば、借り入れる総額が、現在の自宅の価値の6割までとか、マンションについてはリバースモーゲージが組めない、とかがあります。各銀行によって異なりますので、その点にご注意されたほうが良いと思います。

2つ目は、長寿リスクといわれるものです。

例えば、最初の例で、自宅が3000万円で、70歳で、総額3000万円借りることができ、月々10万円受け取るとします。そうすると、300か月、つまり25年間受け取ることができます。このときには95歳になっています。では、95歳を超えてもまだ生きている場合には月10万円を受け取ることができるのでしょうか。

また、先程説明したように、リバースモーゲージでは、最後に総額を一括で支払うか、自宅をあげるかを選ばなくてははいけません。そうすると、95歳を超えても生きているのに3000万円を一括で払わないといけないのか、それが無理なら自宅をとられるのか、という問題が起きます。このようにリバースモーゲージを使っている人が長く生きることから生じる問題を、長寿リスクといわれます。

月々の受け取りが完了しても生きているときに、月々の受け取りができるのか、できないとしても、生きているうちは住み続けることができるのか、という点を十分に確認されるのが良いと思います。

以上、ざっとですが、リバースモーゲージについて説明致しました。

老後の生活設計をどうするかは非常に大事な問題です。

リバースモーゲージも1つの方法だとは思いますが、いろいろ考えなければならぬことがあります。

せっかく長く生きたのに、困ることになってしまったということのないよう、利用をお考えの際は十分にご検討いただければと思います。

(堀内朗仁)



～ お知らせ ～

12月29日（水）から1月4日（火）まで、年末年始休業とさせていただきます。
年始は、1月5日（水）より通常業務を行いますので、よろしくお願いいたします。



事務所HPを
リニューアルしました。
<https://haruki-law.net>

★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ はるきだより ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆

スーパーにもお正月向けの食材が並ぶようになり、何となく気忙しくなってきました。来年用の手帳に予定を書き込んでいると、1年が過ぎるのは本当にあっという間に感じられます。

今年もはるきTIMESをお読みいただき、ありがとうございました。来年も少しでも皆さまのお役に立つ情報を発信できるよう、試行錯誤しながら発行を続けていきたいと思います。

皆さま、よいお年をお迎えください。（Y）

★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆ ★ ☆

はるき法律事務所 弁護士 堀内朗仁 弁護士 東原直樹（大阪弁護士会所属）
〒541-0053 大阪市中央区本町1丁目7番1号 三星本町ビル8階
TEL 06-4708-8611 FAX 06-4708-8612 HP <https://haruki-law.net>