

## <リバースモーゲージを利用する際の注意点>

FPネットワーク神奈川会員 城戸 祐治

2か月前の当メールマガジンでもリバースモーゲージを取り上げましたが、今回は、商品内容について元銀行員目線で借入申し込み時の注意点などについて解説させていただきます。リバースモーゲージは住宅ローンと違い、各金融機関の考え方によって借入条件は多岐に渡って異なりますので注意が必要です。

### ■リバースモーゲージとは

リバースモーゲージとは、お金を借りて毎月返済していく住宅ローンとは逆に、毎月（または一括で）少しずつお金を借りていき、最終的にマイホームを売却するなどしてまとめて返済するものです。基本的に、借り入れ後の毎月の支払いは金利だけです。

住宅ローンの資金用途は住宅購入関連費用に限定されますが、リバースモーゲージは投機資金を除いて大体自由です。但し、商品によっては生活費限定のものや、リフォーム費用など住宅関連の費用に限定されるものもあります。

### ■条件は金融機関、商品によって多種多様で注意が必要

#### 1) 申込時の年齢

最年少の商品が50歳からで、大半が80歳まで。上限を設けていないものもあります。

#### 2) 収入条件

最低収入金額を決めているものもあれば、他の借入と合算して返済比率を設けているものや、「安定した収入のある」といった曖昧なものもあります。

#### 3) 借入期間

基本は終身、つまり借入者が亡くなるまでですが、同居している方に配慮して借入者のご逝去後、一定期間返済が猶予されるものもあります。

N P O 法 人 F P ネットワーク 神 奈 川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー : TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談 : TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

#### 4) 借入金額

百万円～1千万円以上、最大で4千万円から2億円までかなり幅があります。

#### 5) 借入金利

基本は変動金利で、2021年3月現在の金利水準は大体3%～5%程度です。住宅ローンよりはかなり高金利になります。

#### 6) 借入方法

毎月決まった金額を借りる方法と、一括して借りる方法があります。前者は生活費や生活費の足しにする場合で、後者は住宅関連費用の場合に適用されます。

#### ■一番のハードルは担保評価

対象となる物件は勿論ご自宅ですが、色々と条件や制約があります。まず、社会福祉協議会の商品は市街化区域にある物件のみが対象です。他の金融機関は、市街化調整区域の物件も対象となりますが、評価はかなり厳しくなりそうです。マンションも金融機関によっては対象外です。

さらに一番のネックは、借入極度額は物件評価額の50%からせいぜい65%であることです（社会福祉協議会のみ70%）。さらにここから、戸建てなら見込まれる取り壊し費用、マンションなら同じく見込まれるリフォーム費用を差し引きますので、借入可能額はさらに少なくなります。

商品によっては一定期間ごとに担保評価額の見直しがあり、借入額が評価額を上回った場合には、その分返済を求められるものもあるので、注意が必要です。

#### ■借入諸費用も忘れずに

5)の借入金利で触れた通り、借入金利も結構高いのですが、社会福祉協議会を除き、さらに借入に対する手数料がかかります。手数料は3万円程度から融資額の1.5%程度など多岐に渡ります。

# カルチャークラブ

加えて以前のメールマガジンで取り上げた、融資対象物件に対する“根抵当権”設定の費用もかかります。これは金額に加えて物件の数によっても変わってきます。一つの戸建てでも土地がいくつかある場合もあり、その分高額になるので頭に入れておきましょう。

## ■借入をする際に気を付けること

以上、借入の条件面からリバースモーゲージについて説明いたしましたが、私なりに簡単にまとめると以下ようになります。

- 1) 大雑把に言えば、金利が高く、各種手数料も高額なほど資金用途の自由度が増し、担保評価も緩くなります。資金やレジャーなどの目的でリバースモーゲージを使うのは、金利や費用面からかなり使いづらいように思えます。
- 2) 退職後にまだ結構住宅ローンが残っていて、かつ金融資産に余裕がない方が、リバースモーゲージに借り換える。また、住宅ローンがないのであればリフォーム費用として借りるというのも一つの利用法です。住宅金融支援機構には「リ・バース 60」という商品がありますが、取扱金融機関はまだ少ないです。
- 3) リバースモーゲージ自体は日本では東京都武蔵野市や世田谷区が、生活保護の一つの方法として 1980 年代に始めたもので、各金融機関が取り上げ始めたのはここ 5 年ほどです。まだ利用実績が少ないのですが、これから利用が増加すれば競争が始まって、金利や費用面も下がってくる可能性もあろうかと思えます。
- 4) 各金融機関も条件に入れていますが、ご自宅を担保に入れるということは、相続にも十分配慮する必要があります。