100歳時代のマネー講座

残りの人生支える「リバースモーゲージ」

自宅担保にしたローンの一種

「リバースモーゲージ」という言葉を耳にしたことはありませんか？　持ち家のあるシニア層が、自宅を担保に金融機関などからまとまった額の融資を受けられる仕組みです。家に住み続けながら、家を「現金化」するというイメージで、「年金だけでは生活費が心もとない」という場合だけでなく、「人生をより楽しみたい」とのニーズに対応したプランもあり、上手く使えば、１００歳時代の暮らしを支える一助になりそうです。

（田中万紀）

年金暮らしとなったあと、「あと少し、手元に現金があれば」と感じることはないでしょうか。家の修繕、孫との旅行。あるいは物価高であと少し生活費を増やしたいという人もいるかと思います。

この先、現金収入増の見込みがないシニアにとって、リバースモーゲージは手元に資金を得る選択肢の一つとなります。

その仕組みは自宅を担保にしたローンの一種。ただ一般的なローンとは大きく２点、違います。

１つは、借り入れの仕組み。名にリバース（逆）とあるように、普通とは「逆」。一般的なローンでは、元金と利子をあわせてコツコツ返済し、借入残高を「減らして」いきます。

一方、リバースモーゲージの場合、借り入れ中の返済は原則的に、利子の分だけ、定期的に借り入れを繰り返すプランの場合、借入残高、つまり元金はむしろ「増えて」いきます。

もう１つは、元金の返済方法。契約時に担保にした家を、契約者の死後に売却、一括返済します。こうして死後の自宅処分を前提に、生前は「持ち家」に住み、不動産を「現金化」していくのです。

取り扱いが最も多い東京スター銀行の担当者は、「退職金があてにできない時代。少子高齢化の進行で『子供に家を残さなくてもいい』と考える傾向も強くなり、これからさらに利用者が増えそうだ」と見通しを語ります。住宅金融支援機構の調査でも、令和2年度末のリバースモーゲージによる貸し出し残高は１５７７億円。調査開始（平成25年度末）当時と比べ、約３・５倍となりました。

タイプさまざま

リバースモーゲージの仕組みを取り入れた融資は、使い道により、借入先が異なります。主に、上の図の中ほどにある、３タイプに分けられます。

住宅の建て替えや改修に使える「住宅ローン型」は住宅金融支援機構の提携先金融機関が住宅関連資金に限定して貸し出します。

使い道が自由な「使途自由型」は、原則として融資の使途に制限はなく、使い勝手のいいタイプです。比較的資産価値の高い住宅を所有するシニアをターゲットに、各金融機関が取り扱っています。

どちらも現金で返済できれば家は残せますし、資産価値が下がっても家を手放せば相続人に負債が残らない仕組みも導入されています。

残る１つは、社会福祉協議会による「不動産担保型生活資金貸付」です。低所得者層限定で、融資の使途は生活資金に限られます。金融機関から資金を借りづらい高齢者を対象にした福祉目的の制度です。

リスクを知ろう

こうしてみると、まるで家が「打ち出の小槌」になったかのような仕組みですが、注意点があります。

まず、想定よりも長生きして融資期間が長期化した場合は、利子の支払い回数が増えることになります。

加えて、自宅の資産価値が思いのほか下落すると、契約終了後に自宅を売っても返済しきれないことも考えられます。

また、地方都市では取り扱う金融機関がかなり限定され、都市部であっても自宅がマンションの場合は利用の対象外になることも。

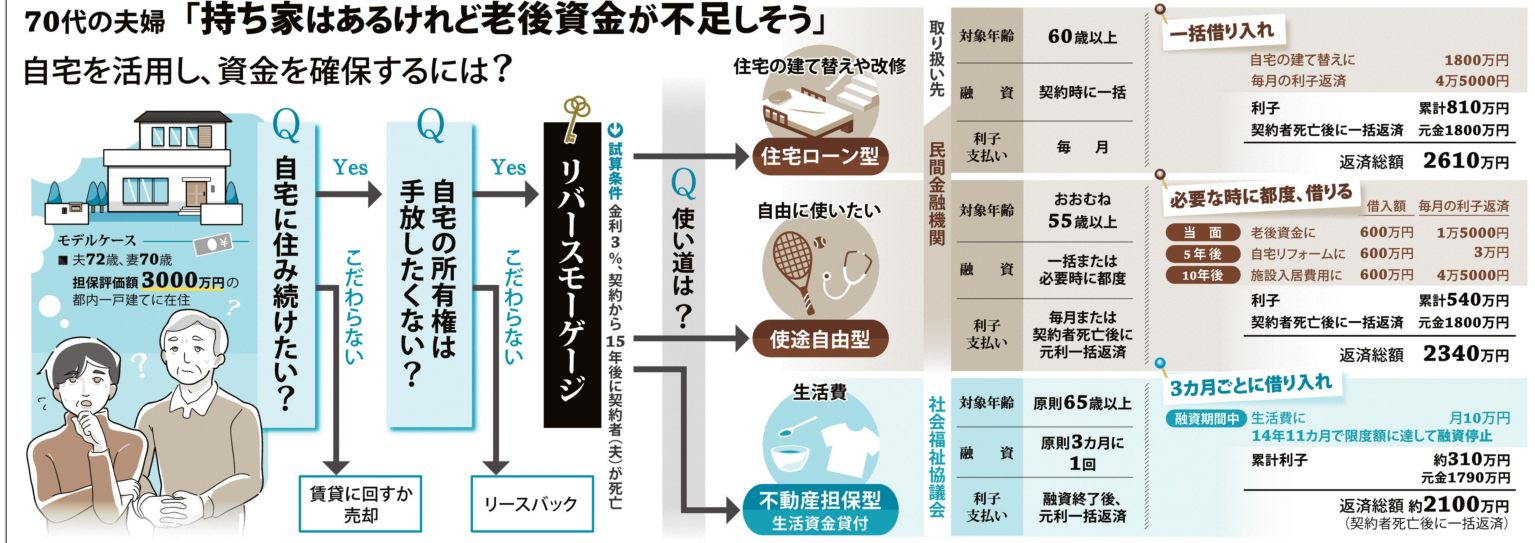
ファイナンシャルプランナーの伊藤誠さんは「すぐに飛びつくのではなく、専門家に相談して他の資金調達手段と比較したうえで、納得して利用してほしい」と呼び掛けています。

家賃払って住み続ける「リースバック」

手元資金は足りない、けれど融資を受けるのには抵抗が―。そんな場合、自宅は売っても、家賃を払ってそのまま住み続ける「リースバック」という方法もあります。

自宅の売買契約と賃貸契約を同時に締結する仕組みで、不動産会社を中心に取り扱われています。自宅は売るのでまとまった資金が手に入ります。資金の使い道は限定されず、自宅の修繕費や固定資産税などがかからなくなる利点もあります。一方、家賃が払えなくなれば家を追われる懸念があり、自宅の売却額は相場より低め、家賃は高めとの指摘もあります。

＝次回は1月23日掲載予定



（グラフィック：吉山明恵）

Copyright © The Sankei Shimbun. All rights reserved.掲載記事、写真の無断転載を禁じます。