

連続座談会ニュース 第 26 回

相談会
勉強会

リバースモーゲージ 自宅を担保に「充実人生」を

リバースモーゲージ（不動産担保型生活資金）とは…

自宅を担保にしてお金を借り、老後の生活費に充てる。
そして、亡くなった時に自宅を換金して元本を一括返済。
それまでは毎月、借りたお金の利息だけを支払う。
簡単に言うと、これが「リバースモーゲージ」。



講師の長島弘起氏

東京スター銀行の新型リバースモーゲージ「充実人生」（マンション編）を例にとると

- ・ 年収が 120 万円以上あること
- ・ 築 15 年以内のマンションであること

等の条件があるが、契約が増えれば、これらの設定条件もゆるめに変更されていくであろう、とのこと。

リバースモーゲージは高齢者が対象となっているため、経済的・精神的な安心感を多く得られるのが何よりの利点であろう。

しかし、リバースモーゲージには以下のような 3 大リスクがある。

(1) 不動産価格の下落リスク

不動産の価値が大幅に下落した場合、契約終了前に担保割れをおこす可能性がある。

(2) 金利上昇リスク

借入期間中に金利が予想以上に上昇した場合、利息を含めた借入残高が増加する。その結果、担保割れがおこる可能性がある。

(3) 長生きリスク

契約時に想定された年齢よりも長生きし、存命中に借入残高が不動産評価額に達してしまう。

このようなことが起きた場合、担保割れが起きた時点で融資が打ち切られてしまうので注意が必要です。



その不動産の価値にもよりますが、子どものいない夫婦が不動産を遺してどうしますか？と考えたときに、リバースモーゲージを活用し、不動産をお金に換えて使い切る選択もある、ということでしょうか。