

## 第85回「自宅に住みながら必要なお金を得る方法～リフォームローン・

### リバースモーゲージ・リースバックについて～」

#### <免責事項>

本サイトに掲載しているコンテンツは、一般消費者を主な対象としております。当協会は、掲載内容についてのトラブル等、いかなる責任も負いません。当事者間で解決してください。

本サイトに掲載されたコンテンツは掲載時点のものであり、利用者の特定の目的に適合すること、有用性、正確性を保証するものではありません。個別具体的な事案については専門家におたずねください。

予告なく内容の変更、廃止等することがありますが、当協会は、当該変更、廃止等によって利用者に生じた損害について一切の責任を負いません。

「当ホームページ」に掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会(以下、大阪宅建協会)または正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので無断転載について禁止しております。

ねえねえ博士、この間、知り合いのハト愛好家のKさんとお話ししていたんだけど、なんかちょっと困っているみたいだったんだ…



ハト愛好家のKさん?たくっちは顔が広いね～



えへへ～！



ところでKさんは一体どうしたんじゃ？



Kさんが所有している建物のあちこちが傷んできたので、リフォームをしたいのだけど、貯金を取り崩して、まとまったお金をあまり使いたくないって言うていて…  
老後のお金も残しておかないといけないし…って言うていたの。



たくっちには、ずいぶん難しい話だね。



そうなんだ。だから博士に教えてもらおうと思ったんだ！



もしそれほど大きいお金が必要ではなく、Kさん自身に株や投資信託等の配当とか預金の利息、本でも書いていて印税とかの収入が毎年あれば、銀行等でリフォームローンを組むのも良いと思うけどね。



【参考】リフォームローンの金融機関における平均的な基準  
年齢…20～70歳(借入時)／20～80歳(完済時)  
年収…200～300万円以上  
借入可能な金額の上限…500～1,000万円  
借入可能な期間 最長10～15年  
金利相場…1.5～4%位

年収がそれほど高額でなくても借りることはできるけど、金利は住宅ローンよりも高めなのじゃ。



Kさん、カラオケで歌が上手だったから、ひょっとしたら昔、歌手としてレコードデビューしているかも？歌唱印税とかもらってないかなあ？



リフォームローンは、借りたお金をちゃんと返済できる収入がある人向けのお話だけど、他にも、自宅に住みながら生活に必要なお金を得る方法があるんじゃないよ！



え～何？早く教えてよ～



リバースモーゲージやリースバックという方法もあるんじゃないよ！



りば～す？も～げ～じ？？り～すばっく？？  
なんかカードゲームみたい！



ワイルドやドロ－４は出てこないよ！冗談はさておき、  
まずはリバースモーゲージから説明するね。



#### 【参考】リバースモーゲージの特徴

物件の所有権：本人

固定資産税の納税義務：あり

資金用途：投資や事業資金はダメ

年齢条件：60歳以上が多い（条件による）

対象物件：一戸建て（マンションを対象としたサービスもあり）

同居：配偶者のみ

契約終了後：売却

リバースモーゲージは、契約期間終了後（もしくは借り入れした契約者本人が亡くなった後）に担保にした不動産を売却して、借り入れた元本を返済する融資なんじゃ。



最近テレビのCMで「リバース♪60〜♪」って聞いたことあるなあ。



それは住宅金融支援機構のリバースモーゲージだね。  
借入期間中は、一切返済不要もしくは利息だけ支払う仕組みなので、  
大きな収入がない人でも活用できるんだ。



収入が少なくても使えるんだね！



でも担保にする不動産によって、借り入れできる金額は変わるので、各金融機関で、詳細をチェックしないといけないのだよ。



そんなに気軽に借りれるものではないのか～



景気の良し悪しや、契約者が長生きしたときは、担保にしている不動産を売却しても、それだけでは返済額が足りない可能性もあるのじゃ。



よ～く検討しないとイケないね。



次はリースバックの説明だよ。



【参考】リースバックの特徴

物件の所有権：売却先の不動産会社

固定資産税の納税義務：なし

資金用途：自由

年齢条件：なし

対象物件：制限なし

(売却先の不動産会社次第で工場、事務所等も対応できる)

同居：可能

契約終了後：買い戻し可能

リースバックは、不動産を不動産会社に売却した後、賃貸借契約を結んで借りる仕組みなんだ。



自分の不動産じゃなくなるんだね。



そうじゃ。売却して大きなお金を手に入れる代わりに、毎月家賃が必要になるのじゃ。その代わりに、不動産の修繕費や維持管理費、固定資産税の支払いは、不動産会社が負担するから、不動産を所有する事に伴う煩わしい手間やコストから解放されるのじゃ。





売却してもそのまま借りるから、引っ越しもしなくていいよね！



さらに不動産を現金化することになるので、相続の際、遺産分割でもめることが大幅に減るのじゃ。



もめるのは嫌だもんね。



でもちょっとしたデメリットもあって、自分の所有物でないから、自分好みにリフォームができないのじゃ。



廊下に手すりを取り付けたり、壁に釘を打ってハト時計を掛けたり、壁紙をハト柄に変えることもできないの？



いろいろ引っかかるところがあるけど…  
ちなみにハト柄の壁紙ってどんなじゃ？



壁紙のサンプルはこんなの～↓





(注：この壁紙のデザインの著作権は「一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会」に属します。会員さまがWeb会議にてバーチャル背景として利用する以外の目的での使用を禁じます。)

うーん、勝手にリフォームできないので、売却した不動産会社（貸主）と相談する必要があるんじゃ。



貸主さん次第だね！



利用する人の状況によって、リバースモーゲージもリースバックもそれぞれメリットとデメリットがあるんだよ。



博士！今日もいろいろ教えてくれてありがとう！



ところで、たくっち！Kさんの所有する建物ってどんな物件なんじゃ？



ハトレース用の伝書鳩を飼育するハト小屋だよ。



えっ、それはたぶん附属建物なんで、おそらく母屋とセットでないと、ハト小屋単体ではお金は得ることができないんじゃないよ～



でも母屋とセットだったら利用できるの？



詳しくはハトマークの宅建協会会員の不動産業者か、大阪府宅地建物取引業協会をはじめ不動産関連団体が窓口となる相談所まで相談して下さいね。



Kさんにも、早速教えてあげるね！

