

# 「困ったなあ」

## 「答ええます」

佐々木知子の  
法律相談



佐々木知子  
ささきともこ  
弁護士  
帝京大学法学部教授

## リバースモーゲージを利用して マンションを購入したいのですが…。

先生とは長いお付き合いなので、ちよつとご相談させてください。  
ご承知のように、郊外の家に住んで長く、このまま夫婦でここに住むつもりだったので、主人が最近になって「自分もそろそろ70歳だし車に乗らない方がいい、都心の非常に便利な所にあるマンションがまだ新しいけれど4000万円で売り出されている、この家売れば土地だけで1000万円近くにはなるだろう、貯蓄4000万円のうち2000万円は出せる、残り1000万円を借りるのはもちろん年齢的に無理だが、リバースモーゲージというとても便利な借入

制度があるらしい。ちゃんとした銀行がやっているの間違いないよ」と言うのです。なんでもその1000万円についての元本は、私たちが死んでからマンションを売却して払えばよく、それまでは利息だけの支払いでよいと言うのです。今低金利なので、年3パーセントとしたら年30万円。年金が月25万円あるので、これくらいは大丈夫です。

だし、買い物も便利だし、子供たちも来やすいし、私たちはマンション暮らしをしたことがないので、鍵一つで出入りできる生活に憧れていたし、人生の最後でそういう生活をするのも良いかなあと。ただ、なんとなく出来過ぎた話で落とし穴がないかなあと心配になり、契約をする前に先生に一度お伺いを立てておこうと思った次第です。どんなものでしょうか。

## 将来のリスクを考えて、 冷静に判断した方がよいでしょう。

よくぞ聞いてくれました！  
という感じですかね、正直申し上げて。

リバース(逆)モーゲージ(担保)は、うんと昔の学生時代、外国にあると聞いて、へえっと思っていたのですが、最近日本でよく聞くようになりました。要するに、不動産を担保にして元利合計のローンを月々支払っていく普通の借り入れとは異なり、元金は最後(死んだ時)に担保の不動産を売却して一括払いし、それまでは利息だけを支払うというものです。

貸出額は、不動産評価額の半額程度が限度のようです。土地だけは残る一軒家が基本的に対象ですが、ご相談のようなほぼ新築のアクセスの良いマンションの場合には例外的に対象にされているようです。

数字のマジックというのか、メリットばかりのようですが、デメリットがいくつかあります。今は低金利ですが、高金利になれば当然支払い額も高くなります。また、長生きをすればするほど金利支払いがかさみま

す。今の金利のままでも10年で300万円、20年で600万円。1000万円借りて利息600万円はすごい額ではないでしょうか。

それでも今の家をリフォームするのに借りるのならばともかく、そもそもマンションを購入するデメリットは考えていますか? 固定資産税はもちろん、管理費修繕積立金は月いくらですか? 良いマンションだと月5万円くらいはするし、増額になるかもしれない、大変な経常出費です。

おまけに今後の人生、どんなことが起こって、不意の出費が必要になるかわかりませんよ。どちらかに介護が必要にな

り、施設に入所する場合、民間施設は月20万円では済まない上、一時入居金も要ります。幸い今は貯蓄4000万円(と一軒家)があつてリッチだけれど、マンション購入で2000万円

使い、家も売却済み、ローン残り1000万円は最後に払うとしても、一人が残っていればそこに住んで金利その他を支払い続けるのです。それは高いからと売却して以後賃貸に住むとして、2000万円で売れても1000万円しか残らない。非常に無駄で不自由な人生設計になりませんか。どうぞ頭を冷やして、子供さんの意見も聞いて、と思う次第です。

