

# どうする?高齢者ローン

## 老後の住まいと暮らし

家は住まう人と共に成長もし、歳も取ります。ずっと家族を守ってくれた家のこれから、どうしますか?自分たちが歳をとるとともに若いころに建てた(買った)家に不便を感じるのは当たり前のこと。加齢によって間取りや段差が不便になり、家族が減った事による空き部屋の物置化など問題山積。そのうえ、子供たちが「この家には住まないよ」と新居を購入して出て行ってしまおうと家と土地の相続問題も気になります。でも一番の問題は自分たちの老後の資金です。安心出来る蓄えありますか?今回は若い方から老後と言われる年齢に入っている方まで知っていただきたい内容をまとめてみました。

家を建てるなら若いうちだよ。住宅ローンも長く組めるし、無駄な家賃を払わずに自分の資産になるからね。だから一刻も早く相談に来たんだ。

良い環境で子供を育てられる事を重視した楽しい家建てたよ!広々としてステップがたくさんだからピョンピョン飛び跳ねられるんだ。子供達が大きくなっていくのが楽しみだなあ

ああ、でも子供達は大きくなったら巣立って行ってしまおうんだな。。。家族のために住み心地を良くした家は、お母さんと二人じゃあ広すぎて、使い勝手が悪くて、あちこち痛んで、なんて住みにくいんだろう。。

これから何があるか分からないから子供には面倒をかけたくないなあ。。

二人で田舎暮らしもいいななんて昔から話してましたよね。もしかして今がタイミングかも?

建てカエルのもいいですよー

いやいや、今の生活環境は離れがたいし、リノベで自分たちの住みやすい家にやりカエルか??

ワンフロアで住みやすく、資産価値が下りにくいマンションに住みカエルのもいいぞ?

### 高齢者用ローンの概要

近年、シニアローンの需要が急増しています。人生100年時代と言われ、手持ちの資金が底をつく不安や、核家族化による老年世代単独での生活不安などが大きな要因です。

融資を受けるだけなら銀行、クレジットカード会社、カードローンなどありますが、今回は出来るだけ安全で、金利が安いものや、自宅に住みながら現金を手に入れられる、などの注目度が高い商品を集めてみました。

- 1.リ・バース60(住宅金融支援機構・銀行)
- 2.リバースモーゲージ(民間金融機関)
- 3.リバースモーゲージ(社会福祉協議会)
- 4.リースバック(不動産会社)
- 5.年金担保貸付制度(独立行政法人福祉医療機構)
- 6.リフォーム融資【高齢者向け返済特例】(住宅金融支援機構・銀行)

**point** いつか来るかもしれない必要な時のために簡単にまとめてみました。ポイントは**何のために必要なお金か?**という事です。貸し付ける側は必ず利益を得るわけですから、不必要なモノには手を出さない、という事を忘れないで参考にして下さい。

### お引越し・住替え・自宅のリノベーションをお考えのあなたへ

これからは家を建替えたり、マンションに生活を移したり、田舎暮らしを楽しんだり今のライフスタイルに合わせた暮らしを楽しみたい、という方にも

**1のリ・バース60と、2のリバースモーゲージ**がおすすめです。今の家を元手に金利の安いローンで自分の好きな物件の購入資金にするという考え方です。が、新たに購入する物件の方が高い場合は二重ローンになるので気を付けて下さい。また、固定資産税なども二重になるので、リバースモーゲージを使うか、売却して買い替えるかを契約前にじっくりと検討下さい。

リノベーションの場合はどちらの融資でもそのようなことは気にせず使えます。また**6のリフォーム融資【高齢者向け返済特例】**はリフォームに特化した元金据置、毎月利息のみの返済型の融資です。死亡時に元金を一括返済するのは同様です。高齢者住宅財団が保証機関となります。

売り急いでいるのに買い手がつかない不動産の場合、**4のリースバック**を勧められることも増えていますが、ハイリスクである事を念頭に置き、相続の方々と話し合いを行って下さいね。

### ローンの借り換え・一括資金の入手をお考えのあなたへ

金利の高い時に借りたローンがそのまま残っていませんか?年金収入だけになった時には大変なことに!そんな時の為の融資**1のリ・バース60と、2のリバースモーゲージ**であれば、元金据置で毎月利息のみの返済なので、金利負担が大きく削減されます。

銀行商品ではリバースモーゲージの**自宅に住みながら**、が一番のおすすめポイントのように言われていますね。もちろんそこが魅力ですが、「元金据置」とは、債務者の死亡時に一括して不動産を売却、若しくは手放すことで元金を確保するものです。ということは、不動産価値の下落や思いのほか長生きしちゃって、...という場合、途中返済や融資打ち切りのリスクもあるのです。商品によっては「ノンリコース」という債務超過になった場合でも相続人が追加で支払う必要がない契約を選べるので、子供に負担をかけなくてよいのは魅力です。(返済額は増えます)

また**4のリースバック**は、お住いの不動産を売却し、月々のリース代として家賃を支払いながら今のお住まいに住み続ける、という売却型の商品です。但し売却金額が相場の60~90%となること、「定期借家権契約」となるため、急に引越を迫られることでの揉め事も発生しています。

### 生活資金の確保をお考えのあなたへ

こちらは毛色の違う融資になりますが、生活困窮者に対して生活資金を融資することに特化した商品です。

**3のリバースモーゲージ2種類(社会福祉協議会)**は自治体が管轄で福祉事業として行われているので安心です。

対象は市町村税の非課税世帯、均等割課税世帯、生活保護受給中の高齢者世帯。資金の使い道は老後の生活資金に限られており、遊興費や大がかりな住宅改修などには使用できません。

子供の同居、後日同居は認められておらず、高齢者世帯のみを対象としています。国の金利が3%なのでそれ以上上がることはありません。

**5の年金担保貸付制度**の福祉医療機構は厚生労働省が管轄で、年金受給者であれば融資を受けることが可能です。金利も格段に低く押さえられています。年金の年額80%までが融資額となります。ただし、令和4年3月で受付終了となります。

様々な商品が銀行・不動産会社・行政などから揃えられています。ライフスタイルに合ったと感じる商品があれば、それぞれの取り扱い窓口にお問合せ下さい。(株式会社四方継では取り扱っておりません)