

<リバースモーゲージの説明文にある根抵当権って何？>

FPネットワーク神奈川会員 古川 みほ

首都圏では緊急事態宣言が延長される見込みとなりました。感染被害に遭った方およびご家族のみなさま、美味しい料理や肴とともに明日への活力を提供してくださる飲食店関係者、多くの事業者、そこで雇用されている方々に、心よりお見舞い申し上げます。

家計に目を向けると「生きるか死ぬか」の相談が行政に殺到していますが、私たちファイナンシャルプランナーにはあまり届いていません。「最低限度の生きる」を乗り越えた頃に急増するのかもしれません。

このメールマガジンをお読みくださっている方の中には、ファイナンシャルプランニングの勉強をされた方もいらっしゃると思います。今後、ご友人などから相談をお受けになる時のヒントとして、持ち家はあるけれど生活資金が乏しい方にとって生活維持の選択肢の1つとなるリバースモーゲージについて、今回は抵当権に焦点を当てて解説いたします。

■リバースモーゲージとは

マイホームを買うためにドカンとお金を借りて毎月返済していく住宅ローンとは逆に、毎月（または一括で）少しずつお金を借りていき、最終的にマイホームを売却するなどしてまとめて返済するのがリバースモーゲージです。基本的に、借り入れ後の毎月の支払いは金利だけです。

■住宅ローンと抵当権

銀行等が住宅ローンとして融資する場合、一般的に金額が数千万円と高額です。貸し手にとっては、踏み倒されることになると大変。融資審査をしっかりと行った上で、借り手が亡くなったり重い障害を負った場合に備えて保険に入ってもらったり（団体信用生命保険）、火事で住めなくなった場合でもお金を返してもらえるように火災保険に加入してもらったり（物上代位）、滞納が多くなった場合に備えて保証会社や保証人に一括返済してもらえるしくみを整えたりして備えています。

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

カルチャークラブ

借り手に肩代わりして保証会社が銀行に返済した場合、保証会社は対象の家を売って肩代わりしたお金を回収します。なぜそんなことをしてよいかというと、保証会社には抵当権があるからです。

抵当権とは、対象の土地や建物を実際に使ったりしないけれど、もしも貸したり立て替えたお金を100%返してもらえない場合は、土地や建物を競売にかけたりして、返してもらっていない金額の全部または一部を回収（優先弁済）することができるという権利です。住宅ローンを借りた場合、土地や建物の登記事項証明書の乙区という欄に、保証会社に抵当権があると書かれているのはそのためです（求償債権を被担保債権とする抵当権の設定）。

■根抵当権（ねていとうけん）とはどういう権利か

根抵当権とは、継続的にお金を貸したり返してもらったりをする場合、あらかじめお金を貸せるMAXの枠（極度額）を決めて契約しておくことで、枠内までの融資なら抵当権と同じようなことができる権利です。

リバースモーゲージでは、マイホームの持ち主は、銀行等との間で決めた枠（極度額）の範囲でお金を借りたり返したりを繰り返すことができます。保証会社からしたら、お金を貸す度にいちいち「登記事項証明書の乙区」欄に抵当権を書いては消してを繰り返すのはとても面倒。そこで、枠の範囲で貸したお金を返してもらえない場合はマイホームを売ったりしてお金を回収するよ、という権利である根抵当権が利用されるのです。

マイホームの持ち主は銀行等から数年間お金を受け取り続けることになりますが、銀行等は、抵当権の行使（競売等）を、土地や建物の持ち主が亡くなった時まで待ってしてくれます。借りたお金は競売によって回収するか、亡くなった持ち主の相続人に返してもらうか、渡している途中に利息プラスαのお金をもらっておくことで回収したことにするのか（ノンリコース）、回収方法は銀行等リバースモーゲージの実施者によって様々です。質問された方が検討している制度や事業者の案内を一緒に読んで、通訳して差し上げてください。

FPネットワーク神奈川では、新型コロナウイルスによりお金や生活設計に不安がある方に対して無料相談を行っております。是非お役立てください。

<http://fpmk.org/consulting.html>

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

カルチャークラブ

【補足】

リバースモーゲージを検討している方から「リースバック」についても併せて聞かれることがあります。リースバックでは、所有権をリースバック業者に移転させます。つまり不動産の持ち主が他人に変わり、家賃を払って家に住み続けるような制度です。所有権移転時に買戻し特約を設定しておくことで、最長 10 年間であれば買戻しすることもできますが、最初買い取ってもらう時は安い金額、払う家賃相当分は高く、元の持ち主が買戻しする場合の価格は高くなってしまふのが一般的です。

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー : TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談 : TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp