

# 50代～80代の ライフプランニング

ファイナンシャルプランニング\_22  
ー住宅の購入⑤ー

2024.11. 14

小川FP・行政書士事務所

小川 佳宏

# 50代－80代～で特に重要ないくつかのことって何だろう？

- 1 今までのキャリアの棚卸をしていつまで就労するか考えていますか？
- 2 公的年金の受給方法と社会保険の壁を知っていますか？
- 3 今、入っている生命保険や医療保険を知っていますか？
- 4 住宅の購入、買い替えを検討していますか？
- 5 自分の資産運用について考えて実行していますか？
- 6 将来、できるだけ介護のお世話にならないように気を付けていますか？
- 7 相続の準備や遺言書は書いていますか？
- 8 さあ、家計や人生の棚卸をして人生100年時代を楽しく準備しましょう。

リタイアメント  
ライフプランニング  
(※)

※50代でリタイアメントするという意味ではなく、役職定年、定年、第二定年と就労関係のイベントがきますので、早めに意識、準備していく必要があるということです。

# 住宅の購入

まだ先だが、住宅ローンを返済した老後のお金に困ることがないよね、我が家は。



またそんな呑気なことを言うんだから、お父さん。きちんと家計管理してくださいね。



新聞で読んだのですが、老後の住まいの選択肢としてリバースモーゲージやリースバックという方法があると聞きましたが、どういう方法なのでしょうか。



よく気に留めていらっしゃいますね。リバースモーゲージは自宅を担保にして銀行から毎月、融資を受けて生活費に使うものです。借入中は利息の返済のみで、死後、売却して残債を返済します。



じゃあ、リースバックはどういう方法ですか。



リースバックは一旦、ご自宅をリース会社などに売却してそのまま借りて（リース）住み続ける方法です。売却金額、家賃、居住可能期間を確認します。



# 住宅の購入

違いは何となく分かりました。リバースモーゲージは自宅がそのまま残るので安心ですが、自宅を売却しても銀行からの借金が残る場合もあるのではないですか。



いい点に気が付きましたね。その場合、相続人、つまりお子様世代にその借金が相続されます。利息が少し高くなりますが、ノンリコース型といってお子様世代に相続されない方式もあり、多くの人はノンリコース型を選択しています。



そりゃそうだよね。利息が少々高くても子供世代に借金を背負わせたくないからね。リースバックで気を付ける点はありますか。



売却金額、家賃、いつまでリースできるのかは必ず確認してください。途中で退去をしなければならなくなると大変です。



いっそのこと、どちらかが一人になったら老人ホームもいいかもと考えています。



老後の住まいは介護と関係してきます。いろいろな選択肢がありますが、有料老人ホームはお金が特別養護老人ホームに比較して高いのでお金の計画をしっかりと立てておいてください。



## 本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 老後の住まいの選択として、リバースモーゲージが活用できます。メリットデメリットを理解して慎重に検討しましょう。
- ✓ リースバックも老後の住まいの選択肢の一つですが、リバースモーゲージとの違いを理解しましょう。
- ✓ 介護が必要になりそうな場合、公的介護保険を利用しながら老後の住まいについて考えましょう。

# リバースモーゲージの活用

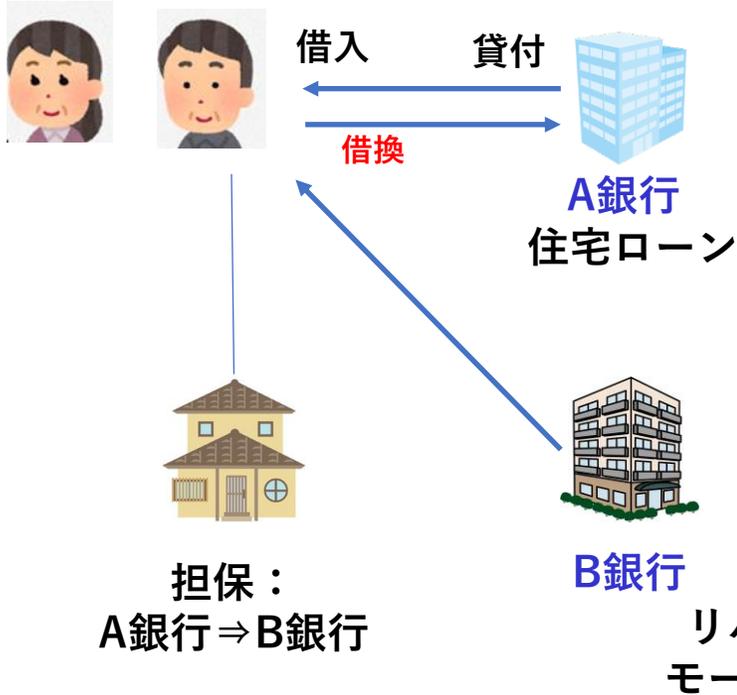
自宅を担保に資金を借りて、死後に自宅売却で元本を返済します。毎月は利息支払いのみです。

毎月のローン返済がきつい

老後資金大丈夫かな？

息子は結婚して家買ったし..

老人ホーム入居して空き家になってしまう..



返済 (元本 + 利息)

返済 (元本 + 利息)

返済 (利息のみ)

返済 (元本)

死亡

リバースモーゲージへ借換

売却額 > 元本 : 問題なし

売却額 < 元本 : 問題あり  
⇒ 相続人へ  
(リコース型)

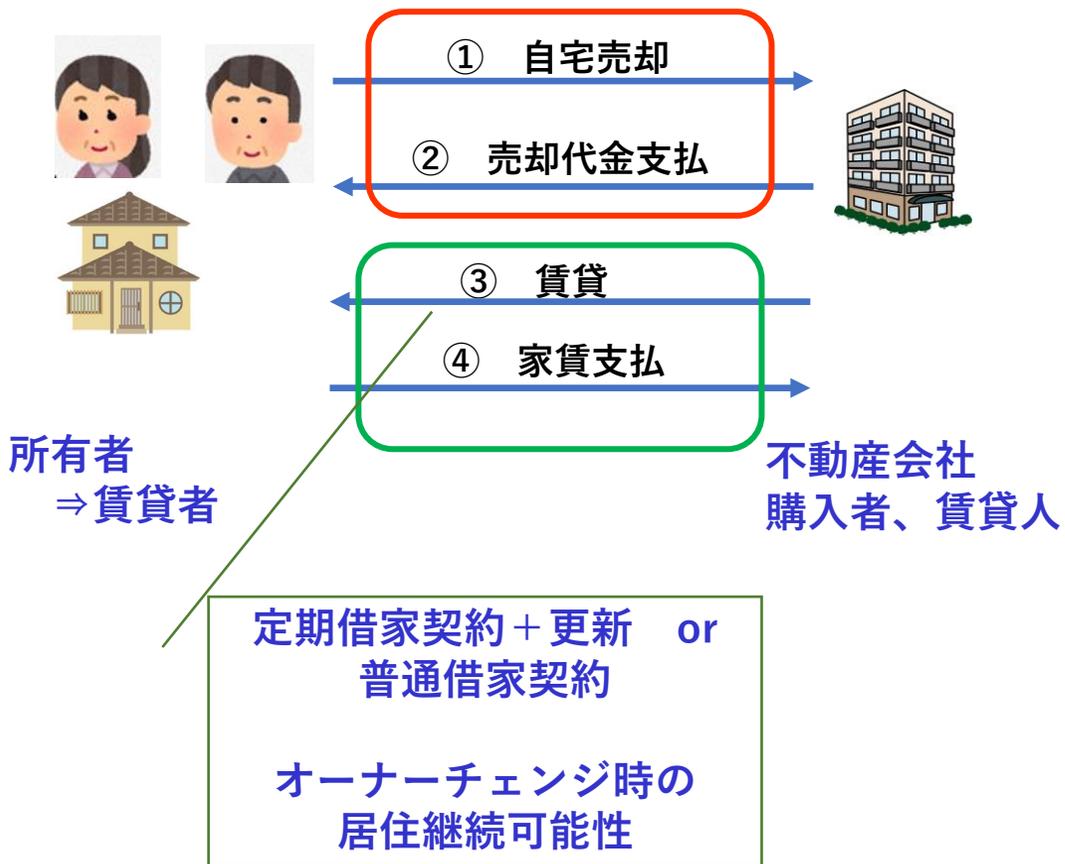
# リバースモーゲージの活用の注意点

メリットとデメリット両方ありますので理解した上で利用しましょう。

- ✓50代以上しか利用できません。
- ✓子供世代と自宅の処分を相談し、合意をとっておきましょう。
- ✓自宅持主の死後の配偶者の住処を確保しておきましょう。
  
- ✓物件や収入条件によっては利用できないかもしれません。
- ✓又は、融資限度額が担保評価の半分以下になることもあります。銀行と条件は確認が必要です。
  
- ✓金利は変動金利で一般の住宅ローンより高くなります。
- ✓返済総額は、借入期間中は元本返済がなく、その分、利息支払いが増え、一般の住宅ローンより大きくなります。
  
- ✓売却額が元本を下回った場合、
  - ①ノンリコース型： 相続人に返済義務がありません。金利は高くなります。
  - ②リコース型： 相続人に返済義務（債務の相続）があります。
- ①が主流です。

# リースバック

住宅を売却して購入者から賃貸契約をする契約です。家賃や居住可能期間を確認します。

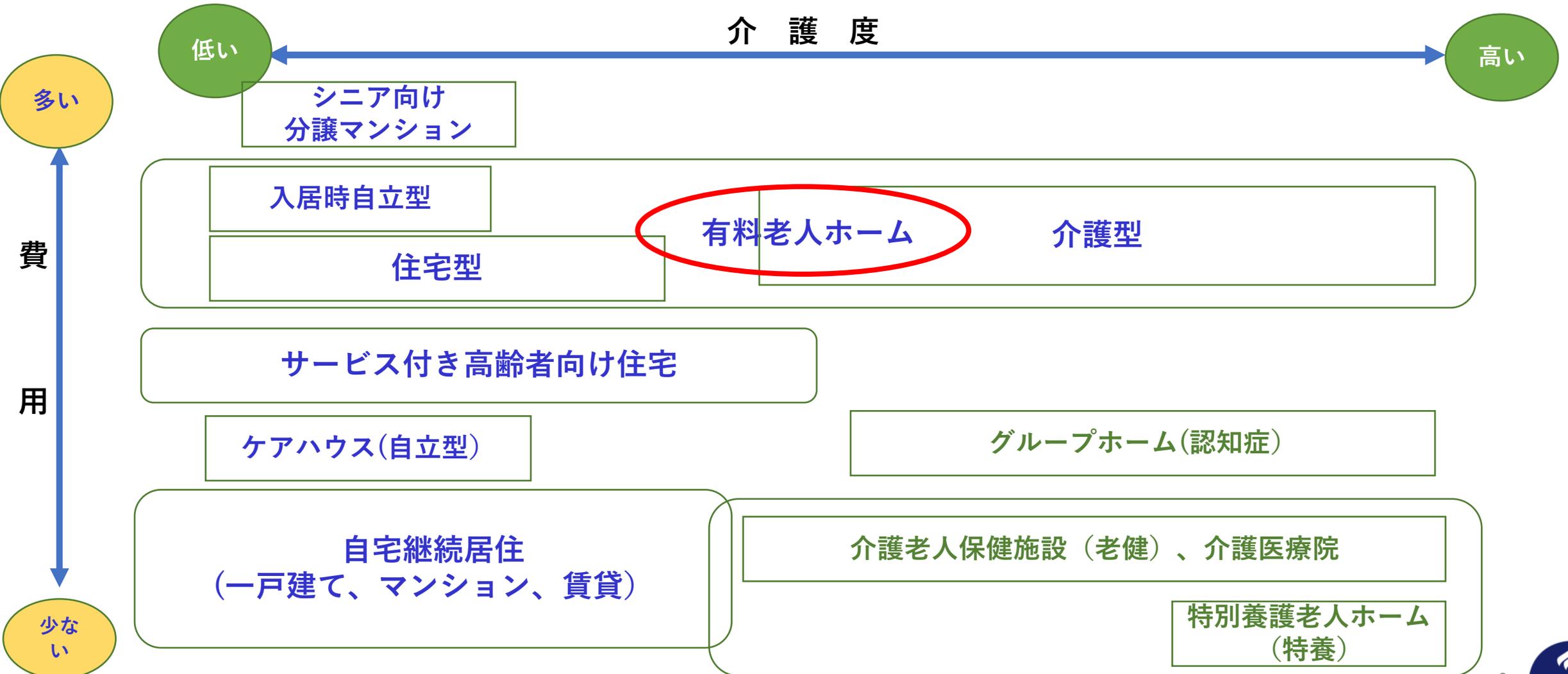


リースバック		リバースモーゲージ
売却し、賃貸	契約内容	自宅担保の銀行融資
売却額低め	売却額/担保評価	担保評価低め
家賃	支払いの中身	毎月：利息 死亡後：元本返済
あり	所有権移転	なし
賃貸者なので不要	修繕費	所有者なので必要
比較的利用しやすい	利用条件	審査あり

普通借家契約：

# 老後の住まいの形式

介護度(健康度)、費用面から老後の住まいをイメージしてケアマネージャーに相談しましょう。



# 介護付き有料老人ホーム自己負担額事例

ケアマネージャーに介護プランを作成してもらい、自己負担額を把握して、やりくり可能が検討しましょう。

## 要介護4で介護付き有料老人ホームでのサービス利用のプラン

	一般 (1割負担)	一定所得以上 (2割負担)	一定所得以上 (3割負担)
入居一時金(全額自己負担)	162.0万円	162.0万円	162.0万円
翌月分光熱費等前払	12.0万円	12.0万円	12.0万円
<b>合計</b>	<b>174.0万円</b>	<b>174.0万円</b>	<b>174.0万円</b>
特定施設入居者生活介護 サービス費(1月分)	22.2万円	22.2万円	22.2万円
<b>自己負担額</b>	<b>2.2万円</b>	<b>4.4万円</b>	<b>4.4万円(※)</b>
対象外費用(食費、家賃相当額、 光熱費、日曜雑費)	18.4万円	18.4万円	18.4万円
<b>月額自己負担計</b>	<b>20.6万円</b>	<b>22.8万円</b>	<b>22.8万円</b>

出所：生命保険文化センター「介護保障ガイド」2022年10月改訂版から筆者作成

※ 高額介護サービス費として申請により払い戻しを受けることができます。

# Thinking time !

老後の住まいについて、資金や介護の点から検討するとよいでしょう。

## 老後のお金と住まい

- ・持ち家を活用したリバースモーゲージについて将来、利用してみようと思いますか。
- ・同じく、リースバックはどうでしょうか。



## 介護と住まい

- ・介護が必要になってきた場合の住まいはどうされますか。
- ・有料老人ホームについて将来の選択肢にある場合、費用や評判について比較検討していますか。

# 業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

## ● 個人のお客様のご相談

### ◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

### ◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

### ◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

## ● 各種セミナー

### ◆ 世代別セミナー

### ◆ テーマ別セミナー

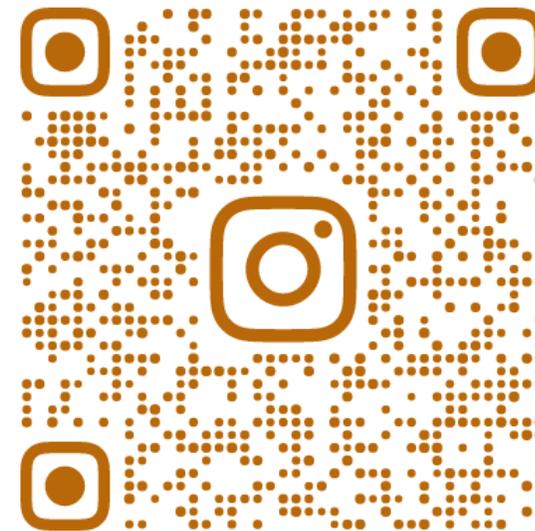
詳細はホームページとインスタをご覧ください

## ホームページ



<https://www.fp-aichi-lcm.jp>

## インスタグラム



@FP\_YOSHISAN