

困ったなあ

に答えます

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
さきともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

老後が心配で、まとまった
お金が欲しいのですが…。

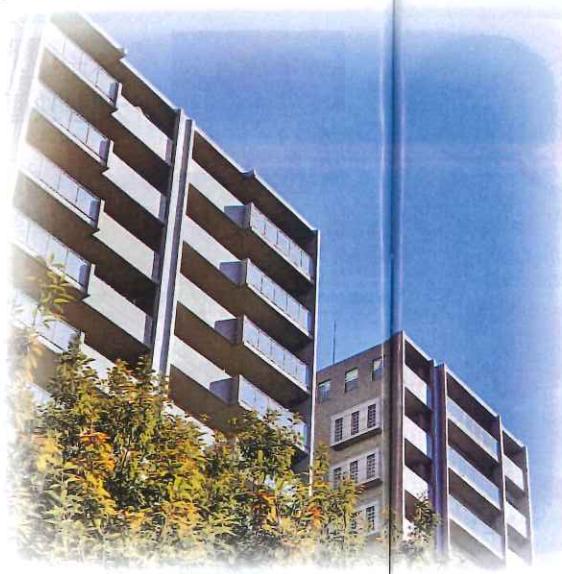
私も65歳、いつのまにか前期高齢者です。

未婚で子供ももちろんない上、一人っ子で両親が亡い今、天涯孤獨の身の上です。幸い友達はおり、趣味もあるので、あとはとにかく健康に気を付けて生きたいです。

老後資金2000万円とよく聞きますが、55歳で正規社員を辞めた後は非正規社員なので貯金もできず、ぜいたくはしていませんが、今もつて貯金は500万円程度しかありません。年金がようやく出るようになりますが月10万円程度です。良いことは借金がなく住む所があること。一

生独身だと見越して25年前、4000万円のマンションを30年ローンで購入しました。毎月の支払いはきつかったのですが、親の遺産で返済を前倒しできたおかげでローン残はありません。駅近なので、今もそれくらいで売れると思います。管理費等は月3万円弱で、取りあえずかつての生活はできますが、貯金を取り崩すのも怖いし、将来のことを考えるとまとまったお金が欲しいです。

そうしたら、リースバックとかリバースモーテージといった仕組みを勧められるようになります。私は相続人はいないし、今のマンションを売ってそのお金を今もらい、あとは賃料なり利息なりの形で少しずつ払っていけば死ぬまでここに住めるそうです。なんだか良いことだらけです。そのような話ですが、最近は高齢者がだまされるケースをよく聞くので、先生にまずは伺つてからと思いました。



よくぞ尋ねてくれました！もし契約したらきっと後悔されたと思います。

さて、40歳で30年ローンを組んだのは一般的には無謀でしたね。ローンは年収5年分が限度といわれ、返済は定年までに終えるのが基本です。遺産のおかげでローン残がないのは幸運でした。住む所はあり年金も入る。貯金500万円はお金持ちと比べると確かに少ないでしょうが、60代で貯金なし、どころか借金のみという人もたくさんいます。あとはとにかく食生活に気を付けて、社会的な健康のためにもアルバイトをして働き続けられればよいと思います。とにかく今の社会、誰もが寿命ではなく、健康寿命を延ばさなくてはいけませんので。

ご相談の件ですが、家の売却後に賃料を払って住むのがリースバック、家を担保にお金を借り、あと金利を払い続けるのがリバースモーテージと言うようですが、どちらも今までまったくお金が入るわ、家には住み続けられるわ、大変良い話に聞こえ

ます。ですがこれに限らず、うまい話にはわながある。金融業者も客のために慈善をやつしているのではなく、もうけるためにやっています。まず物件は通常の半額で評価します。つまり2000万円。

そして大体、賃料は10年で元を取る、つまり年200万円の賃料を払うことになるので、その後は持ち出しになります。家に抵当権を設定されますが、金利はさほどではないかもせませんが、金利は変動するし、賃料にしても金利にして2000万円を借りた場合、金利はさほどではないかもせませんが、金利は変動するので、話を眉唾で聞き、確かにかく世の中、うまい話など転がっているはずはありません。持っている人は狙われやすいので、話は眉唾で聞き、確かにアドバイスを求めるのが大事だと思います。