

「困ったなあ」

「答えます」

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

老後が心配で、まとまった お金が欲しいのですが…。

私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いない上、一人っ子で両親が亡い今、天涯孤独の身の上です。幸い友達はお互い、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、今もって貯金は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したが月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て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、取りあえずかつかつ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、リースバックとかりリースモーゲージといった仕組みを勧められるようになりました。私に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うそのような話ですが、最近が高齢者がだまされるケースをよく聞くので、先生にまずは伺ってからと思いました。

うまい話には裏があります。 眉唾で聞きましょう。

よくぞ尋ねてくれました！もし契約したらきつと後悔されたいと思います。

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。ローンは年取5年分が限度といわれ、返済は定年までに終わるのが基本です。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なりませんので。

「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ースモーゲージと言うようですが、どちらも今まとまったお金が入るわ、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っているのではなく、もうけるためやっています。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年程度元を取る、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て2000万円を借りた場合、金利はさほどではないかもしれませんが、金利は変動するし、賃料にしても金利にしても、もし支払いが滞った場合は当然ながら立ち退きを求め

られることとなります。ご相談者の場合、せっかく自分の家があり、さして特に今困ってもない、どこか、年金は死ぬまで入ります。何より健康が一番の財産です。

もしかしたらそのうち介護施設に入らないといけないかもしれないし、健康がなくなるといけませんよね。その時にマンションを正規の価格で売って元手にするのが一番確かではないでしょうか。

とにかく世の中、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、確かな人のアドバイスを求めるのが大事だと思います。

