

老後のお金

あんびる えつこ Ambiru Etsuko 文部科学省消費者教育アドバイザー
「子供のお金教育を考える会」代表(<http://www.kids-money.jp/>)。著書に「アクティブ・ラーニングで楽しく！消費者教育ワークショップ実践集」(大修館書店、2018年)ほか

お金理解度チェック

次の①～③のうち、内容が合っていると思うものの□に✓をしましょう。

- ①「リバースモーゲージ」は自宅を担保に借り入れるが、そのまま自宅に住むことが可能である
- ②「リバースモーゲージ」は、どこの地域でも、どのような住宅でも基本的に利用できる
- ③「家族信託」では、施設の入所契約などの法律行為はできない

内容が合っているもの(✓)は……①③

厚生労働省の資料によると、2019年生まれの女性の51.1%、男性の27.2%は90歳まで生きると試算されています。加えて、2035年には65歳以上の高齢者の3人に1人が認知症となる可能性も指摘されています。長くなった人生を生き抜くために必要な「老後のお金」について考え、この連載の最終回としたいと思います。

老後の「住宅ローン」が問題に

近年、住宅ローンの完済年齢の上昇が問題視されています。国土交通省の「令和元年度 住宅市場動向調査」によると、分譲マンションを取得した世帯主の平均年齢は43.3歳、借入金の返済期間の平均は31.5年です。単純に計算すると返済が終わるのは75歳近くになります。60歳の定年後、65歳まで再雇用で働いたとしても、多くの人は給与が大きくダウンします。そして65歳から年金だけの生活になると、収入はより少なくなります。

60歳以降も住宅ローン返済が続く場合、退職金を利用し

て、一括返済する方法もありますが、老後は病気などでお金が必要になることも考えられるため、老後資金を別に確保できる場合に限られてしまいます。

持ち家があれば「リバースモーゲージ」も

持ち家が一定の条件を満たしていれば、「リバースモーゲージ」を利用して、老後資金を確保する方法が考えられます(表1)。リバースモーゲージとは、自宅を担保に生活資金などを借り入れ、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分して返済する、高齢者向けの貸付制度です。担保に入れた自宅には住み続けることが可能です。

市区町村の社会福祉協議会が窓口の「不動産

表1 リバースモーゲージの種類

| 名称 | 窓口 | 概要 |
|---------------------------------|---------------------|---|
| 不動産担保型生活資金 | 市区町村社会福祉協議会 | ・低所得の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける |
| 高齢者向け返済特例制度(「リ・パース60」など) | 住宅金融支援機構と提携している金融機関 | ・満60歳以上などの条件がある ・住宅の建設、購入、リフォームなどの目的での利用が可能 |
| 各金融機関により異なる(「不動産活用ローン」「充実人生」など) | 民間金融機関 | ・55歳以上、60歳以上などの条件がある ・利用できるエリアが限られている ・持ち家の資産価値の範囲内で借り入れが可能 ・いろいろな用途に利用できる |

※いずれも担保となる物件や条件等により利用できない場合がある

表2 家族のお金を管理する主な制度

| 時期 | 認知症になる前 | | 認知症になった後 |
|-------|--|---|---|
| 制度名 | 家族信託 | 成年後見制度 | |
| | | 任意後見制度 | 法定後見制度 |
| 契約の相手 | 家族や親族など | 家族や親族など | 家族や親族 弁護士や司法書士など |
| 概要 | <ul style="list-style-type: none"> 本人の判断能力にかかわらず、受託者が信託財産の管理や処分ができる 裁判所や監督人への報告が不要 | <ul style="list-style-type: none"> 元気なうちに後見人とサポートしてもらう内容を指定して契約できる 認知症になったら、家庭裁判所で後見人を監督する監督人を選任してもらう | <ul style="list-style-type: none"> 契約などさまざまな法律行為を本人に代わって行う 法定後見人は、本人が行った法律行為を取り消すことができる |
| 注意点 | <ul style="list-style-type: none"> 初期費用は高め 施設への入所契約などの身上監護に関する法律行為はできない | <ul style="list-style-type: none"> 任意後見人が親族でも、監督人に定期的に収支報告等をする必要がある 監督人への費用が継続的に発生する | <ul style="list-style-type: none"> 見ず知らずの専門家が選任されることがある 報酬として毎月費用が必要 |

担保型生活資金」は、生活支援を目的とするリバースモーゲージ形式の福祉の制度です。そのため対象は市区町村民税の非課税世帯程度の世帯で、配偶者または親以外の同居人がいないことなどの条件があります。

金融機関が取り扱うリバースモーゲージには、住宅金融支援機構と提携した商品と、金融機関独自の商品があり、商品の中には50歳代から利用可能なものもあります。

住宅金融支援機構と提携した商品は、使用目的が住宅の建設、購入、リフォームなどに限られており、一般的な老後資金というわけにはいきません。一方、金融機関独自の商品の場合、金利や利用できる地域・条件等は金融機関によって異なりますが、事業や投資目的以外なら使用目的は原則自由です。貸出金利は変動金利で年3%前後など一般的に住宅ローンより高いものの、リバースモーゲージの場合は毎月の返済が利払いだけになり、元本と利息を返済する住宅ローンより負担が減るため、住宅ローンから借り換えを行う人もいます。ただ、担保の不動産価値が下がり、それまでの借入額が貸付限度額を上回ると、上回った分あるいは残高を、途中で返済する必要が出てくる場合もあります。また、相続人に家が残せない場合も多いため、相続人に伝えておく必要があります。

資産が管理できなくなる場合に備える

老後資金に問題なくても、判断能力が衰え、管理が難しくなることもあります。そのような

場合には、本人に代わって財産の管理や契約などを行う「成年後見制度」の利用が考えられます。同制度には、本人が元気なうちに自分の意思で後見人を依頼しておく「任意後見制度」と、家庭裁判所が家族の意向などを踏まえて後見人を選出する「法定後見制度」があります。

ほかにも、最近、注目を集めている「家族信託」を利用することも考えられます。これは、本人が元気なうちに信頼できる家族や親族等に財産管理を託す制度です。

成年後見制度は、あくまでも本人の財産と権利を守る制度であるため、相続税対策など、本人の財産を減らす行為はできません。しかし家族信託は、家族との信頼をもとに、相続税対策も含めた柔軟な対応が可能です。(表2)

また成年後見制度は、専門職への報酬という毎月発生するランニングコストがかかります。たとえ親族後見人であっても、本人の保有財産が一定額以上あると、後見監督人がつけられるため、監督人報酬が必要になります。一方、家族信託は、しくみを導入する際に専門職の助けを得るための費用がまとまってかかりますが、受託者の報酬を設定しない限り、ランニングコストはかかりません。ただし、家族信託でできるのは財産管理のみで、施設の入所契約など身上監護(身上保護)に関する法律行為はできません。任意後見制度との併用は可能ですから、家族や親族が近くにいないなどの場合には、成年後見制度も含めて検討し、生活面のサポートを頼むなどの方法を考えるとよいでしょう。