

# プラスワン通信

## リバースモーゲージローンの選択肢

Q 底地を地主さんから購入したいのですが、資金が少ないので、銀行融資を相談したところ、高齢のためか、銀行から断られました。  
「リバースモーゲージ」という金融ローンがあると聞きましたが、この融資は何でしょうか？

A 「逆住宅ローン」などと呼ばれる融資形態。持家等を担保とし、一括で融資を受けたり、毎月一定額を分割で受けたりするもの。融資契約者が死亡すると、担保不動産を処分して融資金(元金)を一括返済するか、金融機関の承認のもと、相続人が返済継続するか等の選択となります。

底地を購入する場合に利用するローン等は、ほとんどの金融機関が、**完済80歳未満**であるため、**借地権者の高齢化の昨今**、ローンが組めなくなる事案が増えています。  
「リバースモーゲージローン」は、収入や資金の少ない借地権者でも、条件によりますが、底地を購入の上、持家を担保とすることで「**所有権**」とすることができます。



### 主なメリットとデメリット

#### 主なメリット

- ◎資金や収入が少ない高齢者の借地権者でも、底地購入の検討ができる為、貸宅地解決の選択肢が増える。
- ◎担保資産価値を超えた融資は無いため、過大な融資負担はありません。
- ◎投資資金以外ならば、資金用途自由(生活資金、余暇資金、介護ホーム入所資金等)。
- ◎融資期間は、終身が原則。完済年齢制限がない。
- ◎原則、保証人等は不要。

#### 主なデメリット

- 元本返済は据え置きで、使用した元金の利息相当分を支払うため、元金を返済しない限り支払いは変わらない。
- 変動金利を使用している場合が多く、支払いが変動する。
- 申し込み者の申し込み年齢基準や収入基準(年金相当収入等)がある。

【詳細は、融資担当者をご紹介します】

(園部)

株式会社プラスワン  
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階  
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL:03-3255-2305

Mail:info@kkplus1.com