

元銀行員こう | 公式LINE限定特典

JIKKA NO DEGUCHI CHECK SHEET

親が「リバースモーゲージ、 いいなあ」と言ったら。 実家の出口チェックシート

「自宅がお金に変わる。しかも住み続けられる」——CMに嘘はありません。ただ、続きがあります。

判子の前に、この1枚。銀行に聞くことと、家族で話すことが5分でそろいます。

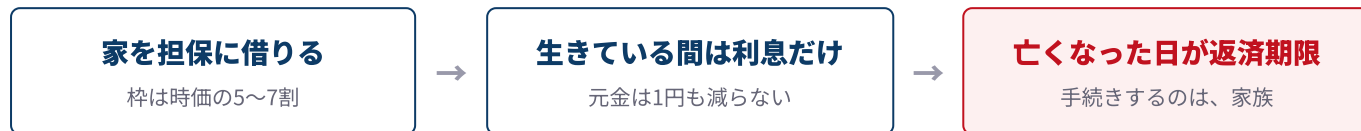
読むのは5分／銀行に聞く5つの質問つき／保存版

◆ この資料でわかること

- 親が亡くなった日に起きること（返済期限・口座凍結・遅延損害金）
- 「実家に住み続ける」についている、約760万円の値札の中身
- 銀行にそのまま読み上げるだけの、5つの質問

30秒でわかる、この商品の正体

リバースモーゲージ＝「家を質に入れて、そのまま住む」。生きている間は利息だけ。元金は、亡くなった後に家を売って返します。つまり――



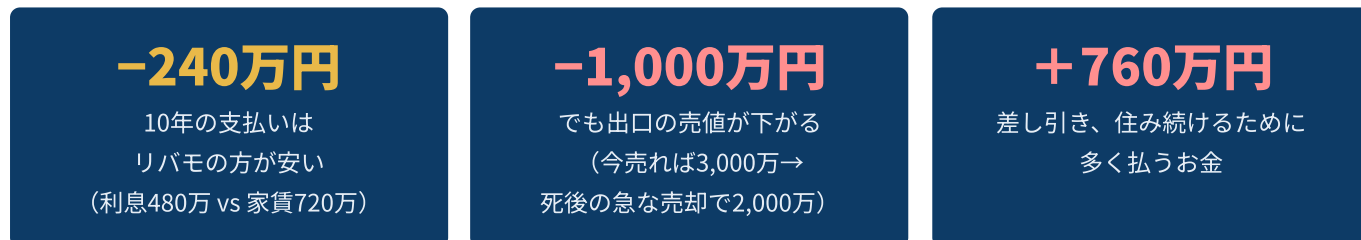
亡くなった日に起きること：口座は凍結。返済期限がスタートし、6か月を過ぎると遅延損害金（例：年14.6%）。家を売るか、現金で返すか――**人生でいちばん余裕のない時期の家族が、期限つきで決めます。**※期限・条件は商品により異なります

言われるまま進めると、こうなる（動画のモデルケース）



「実家に住み続ける」の値札は、約760万円

「売ったら家賃がかかるのでは？」――そこも含めて、10年で比べると――



◆思い出のある家に住み続けることにも、価値はあります。ただ、この例ではそこに**約760万円の値札**がついている。値札を知ったうえで家族で選ぶなら、それも選択。怖いのは、知らないまま判子を押すことです。

銀行にそのまま聞く、5つの質問

検討するなら、家族同席でこの5つを。口頭の「大丈夫ですよ」ではなく、「**契約書のどこに書いてありますか**」まで聞くのがコツです。

質問1 配偶者も、一緒に契約に入れますか？

単独契約だと、残された配偶者は「借り直し」＝**改めて審査**。通らなければ住み続けられない商品があります。

質問2 亡くなった後の返済期限はいつですか？ 遅れたら年何%ですか？

「亡くなった日」が期限の商品も。猶予期間と遅延損害金の率を書面で。

質問3 家を売っても足りないとき、残りは家族が払うんですか？

契約により**不足分を相続人に請求**される型があります。「家を渡せば終わり」かどうかは契約書の1行で決まります。

質問4 家の査定は何年ごとに見直しますか？ 下がったら返済を求められますか？

毎年見直す商品も。価格が下がると、生きている間でも一部返済を求められる場合があります。

質問5 金利が2%上がったら、毎月いくらになりますか？

変動金利が主流。1,200万円なら、4%で月4万円 → 6%で月6万円。年金から払い続けられるかで判断を。

親と話すきっかけは、この一言から

「この家、最後はどうするか、一回だけ話しておかない？」

◆ 親がもう契約してるかも？と思ったら

実家の登記事項証明書を取ると、知らない担保（抵当権）がついていないか確認できます。法務局で数百円、**家族でなくとも取れます**。※残高や契約条件までは分からないので、最終確認は契約書で。

最後のチェック | これだけ覚えて帰ってください

- ☐ 返さなくていいのではなく、返すのを死ぬまで先送り。手続きをするのは残された家族
- ☐ 「奥様も住めます」の後ろに、「審査に通れば」が隠れていることがある
- ☐ 家の査定は毎年見直し。長生きするほどお金が先に尽きて、支払いだけが残る
- ☐ 老後資金が足りないなら、最初に家を売るのも選択肢。値札を知ってから、家族で選ぶ

契約書に判子を押すのは、親。 最後の始末は、家族。

ハンコを押す前に、家族会議を。

— 元銀行員こう

▶ あなたの実家の出口、一緒に考えませんか？

「親がもう契約していた」「うちの場合は売るべき？」——公式LINEや動画のコメントでお寄せください。今後の動画で、実際に計算しながらお答えしていきます。

公式LINEでは、毎回の動画の「保存版レポート」を配布中。次回もお楽しみに。

◆ ひとりで抱えないための相談先

消費者ホットライン 188（契約トラブル・強引な勧誘）／法テラス（無料法律相談・条件あり）

【免責事項】

- ・本資料は情報提供を目的としたもので、特定の金融商品・不動産取引の勧誘や、契約・解約の推奨を目的とするものではありません。
- ・掲載の数値（家3,000万円・借入1,200万円・金利4.0%・遅延損害金14.6%・利息480万円・家賃720万円・売却額2,000万円／3,000万円・差額760万円ほか）は、動画の解説用に設定した概算のモデルケースです。返済期限・猶予期間・配偶者の承継条件・担保評価の見直し・不足分の扱い（相続人に請求しないノンリコース型もあります）などの条件は、金融機関・商品によって異なります。
- ・借入は必要な都度借りる方式の商品が多く、公的機関が関与する商品（リ・バース60など）もあります。売却には費用・税金（マイホームは3,000万円特別控除等）がかかる場合があります。判断は必ず最新の商品説明書・契約書の確認と、専門家への相談を前提としてください。
- ・出典：各金融機関の公表する商品概要説明書／住宅金融支援機構／国民生活センター「高齢者の自宅の売却トラブルに注意」／法務局（登記事項証明書）。数値は2026年8月時点。無断転載・再配布はご遠慮ください。