M&I 資産運用と生活設計

クローズアップ

高齢者ローン、担保は家賃収入

常陽銀、住みかえ機構と提携

これまで暮らしてきた自宅を賃貸に回し、その家賃収入を担保に老後資金を借り入れるローン商品が開発された。地方銀行の常陽銀行(水戸市)が9月から扱っており、不動産そのものを担保に差し入れる一般のリバースモーゲージローンに比べて借入額を増やせる可能性があるという。都市郊外や地方でリバースモーゲージが広がるきっかけになるとの見方がある。

常陽銀の家賃担保型リバースモーゲージ「住活スタイル」の融資条件は、一般社団法人、移住・住みかえ支援機構(JTI、東京・千代田)を通じて自宅を転貸する家主となり、JTIから家賃の「定額保証」を受けること。通常、将来の家賃収入の確定は困難だが、JTIの定額保証は最低家賃を保証するため、常陽銀は十分な担保価値があると判断した。

家賃担保型リバースモーゲージは都市郊外や地方に住む人にメリットが大きい。一般に家賃は地価ほど地域間の格差が大きくなく、とりわけファミリー向け一戸建てはその傾向が強いからだ。JTIは「地方でも県庁所在地なら月5万円、それ以外でも月3万円くらいの最低家賃は保証できる」(大垣尚司代表理事)と説明。土地の将来価値しか評価しない不動産担保型よりも多くの資金を借り入れられる可能性がある。

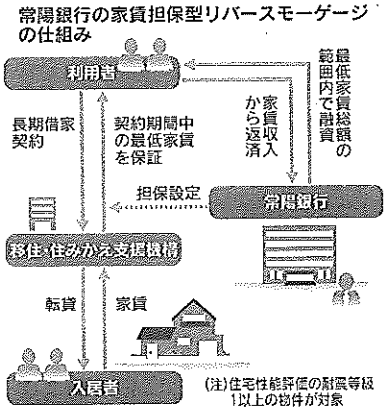
日本のリバースモーゲージは東京都武蔵野市が1981年から手がけてきた「福祉資金貸付サービス」が始まりとされる。高齢者が自宅を担保に福祉サービスを受けるためのお金を借りる仕組みだが、介護保険制度の施行で自治体サービスとしての存在意義が薄れており、廃止される方向だ。一方、バブル崩壊後にリバースモーゲージから離れていた民間金融機関がここ数年、積極姿勢に転じてきた。

東京スター銀行は2005年からリバースモーゲージ「充実人生」を扱い、累計で約2800件の融資を実行した。担保評価が難しいマンションも一部を10年から融資の対象にしている。住宅ローンをリバースモーゲージに借り換えて毎月の返済負担を減らすなど資金使途も広がった。

メガバンクでは、みずほ銀行が7月から1都3県で「みずほプライムエイジ」の取り扱いを開始した。「三大都市圏で約5兆円の潜在市場がある」(ローン業務開発部)とみており、首都圏でニーズをさぐりつつ、対象地域の拡大などを検討している。

内閣府の10年の調査では、団塊世代の約1割がリバースモーゲージを「利用してみたい」と考えている。常陽銀やみずほ銀に限らず、リテール部門の有望分野として関心を寄せる金融機関は少なくないようだ。

常陽銀行の家賃担保型リバースモーゲージの仕組み



(注)住宅性能評価の耐震等級1以上の物件が対象

ニュースボード

上場企業の6割が増収増益に

上場企業の2013年4~9月期(上期)決算は増収増益企業の割合が約6割と3年ぶりの高水準。コスト削減での利益確保だけでなく、円安の追い風や好調な内需を支えに売上高を増やした。(5日朝刊)

生命保険料を下げやすく

金融庁は生命保険会社が保険料を変更しやすくする。保険料決めの基準となる標準利率の算定方法を2015年度から見直す方針。今後予想される金利上昇局面では契約者の負担が減ることになる。(2日朝刊)

IIJは、
高品質なクラウドサービス
を提供する会社です。

Lead Initiative IIJ
Internet Initiative Japan
株式会社インターネットイニシアティブ

会社員も経費節

をしようとしたが、部長からは「初耳だ。医療費控除と同じようなものか」と逆に聞かれる始末だった。

しかし、来年2月からの確定申告が近づけば「知らない」ではすまされない管理職が増えるだろう。

これまで会社員にとって税金の関心事といえば、年末調整や確定申告で「いくら税金が戻ってくるか」。自営業者のように、実際にかかった必要経費を集計し、それを差し引いた上で税額を計算することは、まずありえなかった。会社員の給与所得からは、年収に応じた概算経費の給与所得控除が引かれるためだ。

ところが今年分の所得税から、会社員も必要経費を算出し、税額を確定申告する人が増えそうだ。特定支出控除の対象が拡大され、職務関連の資格取得費用や

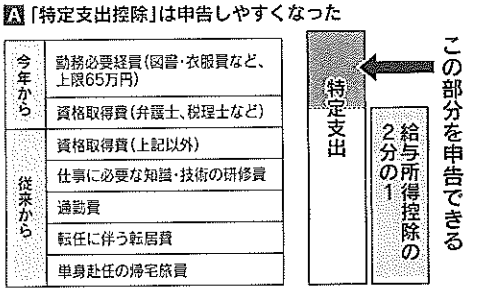
資格や書籍 控除広がる

た特定支出は単身赴任者の 購読費など、勤務必要経費 て初めてのことだけに、手 の声が目立つ。「費用が仕 企業の法人税上の損金になる。「それ以外に企業が認める費用があるはずがない」(情報サービス大手)

社員からの申請に企業はどう対応するのか。ある電 改め、普及に向け企業も行政も取り組むべきだろう。会社員ひとりひとりが、制度の存在を意識することが一つのカギになる。

(編集委員 後藤直久)

A 「特定支出控除」は申告しやすくなった



〈ケース〉
年収400万円の社員が年間40万円の資格取得費用と、図書費など勤務必要経費40万円を支出したとすると…

- 特定支出金額=40万円+40万円=**80万円**
- 給与所得控除額の2分の1=**67万円**
- 特定支出控除額=80万円-67万円=**13万円**
- 控除額が13万円増加。課税所得額が195万円以下で税率15%(所得税5%、住民税率10%)なら2万円弱の節税

B 若者ら年収が少ない人ほど節税の可能性がある

給与所得控除額の2分の1の目安

年間の給与収入	
300万円	54万円
400万円	67万円
500万円	77万円
600万円	87万円
700万円	95万円
800万円	100万円
900万円	105万円
1000万円	110万円
1500万円	122万5000円
2000万円	125万円

今年2月の確定申告の風景(東京都港区)

C どんな費用が特定支出になるのか

ケース	判定
通勤のために乗った電車の特急料金	○
通勤のために乗った電車のグリーン車料金	×
資格取得のため通う専門学校の授業料の未払い分	×
資格取得のため通う会計大学院の授業料	×
資格取得のため通う法科大学院の授業料	○
背広着用が会社の慣行である場合の背広購入費	○
会社の同僚との親睦会費や慶弔費用	×
大学教授の仕事と原稿執筆に使った図書購入費	○

(注)事実が疑似したり、設定が多少違ったりするケースで判定が異なる場合もあり得るので注意

日経 相続・事業承継フェア特別セミナー
オーナー企業経営者のための事業承継
相続税と自社株対策