



平成19年9月7日

Vol. 35

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三-一〇一
(093)九六一-五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

「自分の不動産を担保に生活資金を融資してくれる、リバースモーゲージ」という制度があると聞いたのですが、どのような制度なのでしょう？ また誰でも融資してもらえるのでしょうか？」

お盆も過ぎ、日もだんだん短くなってきました。また、朝晩たまに秋を思わせる涼しげな気配を感じるようになってきました。夏から秋に移りゆく時間の経過が私は好きです。皆様はいかがですか？

さて、今回も宜しくお願いたします。

A まず、リバースモーゲージという言葉についてですが、リバースとは逆のとか反対のという意味です。また、モーゲージとは「担保」、担保」という意味を表しています。ですから直訳すれば、「逆担保」とい



意味です。一般的には「逆担当融資」や「住宅担保年金」と和訳されています。もつちよつと分かりやすく説明すると、住宅ローンの逆のようなものとイメージすれば良いかと思えます。

住宅ローンであれば、不動産を購入する際に、一括して融資を受けることになるのですが、このリバース・モーゲージの場合には逆に、自分が所有する自宅などを担保に入れることによって

(リバース・モーゲージ後半へ)

新しいスタッフ紹介！

初めまして！園田です



はじめまして！新人スタッフの園田 博美(そのだ ひろみ)と申します。7月から加来不動産にお世話になっています。気付けばあっという間に2ヶ月が過ぎました。今まで色々な職種を経験してきましたがお客様と直接深く関わりを持つような職種は経験がありません。もちろん不動産業界で働くのも今回が初めてです。その上、北九州の地理に全くと言っていいほど詳しくなく(おまけに方向音痴...)「こんな私でも不動産屋で働く事が出来るの??」と不安でいっぱいでしたが、明るく楽しいスタッフに指導して頂き、毎日ドキドキ・ワクワク楽しい日々を過ごさせて頂いています。

職務内容としては、主に賃貸を担当させて頂いているのですが、入社してすぐ「美味しいお店」取材し、当社ホームページ上でそのお店の紹介をしたり、炎天下の中、着ている服もビショビショになるくらい顔晴って草刈りをしたり、「これが不動産のお仕事と直接どう結びつくの?」と思える事も度々ありました。でも、最近その意味が少しづつ分かってきました。加来不動産の社訓でもあります「私たちは、お客様に安心と笑い(笑顔)と感動を伝えるために存在します!」。この言葉を行動で表すとうゆう事になるんだなと気付きました。(安心・笑い・感動・わくわく)といった小さな幸せの新しい提供方法を日々、思考錯誤しています。出来るだけ多くの方々に御提供出来るようこれからも一生懸命顔晴りますのでよろしくお願いたします。ありがとうございました(^^)

地域イベント情報

門司港レトロ情報】

「バナナの叩売り実演」:
いまや門司港の名物となった「バナナの叩売り」。実際にご覧になったことはありますか？

日にち:9月15日(土)
10月28日(日)

時間:期間中の日曜日・祝日 午後1時より

場所:JR門司港駅前

門司港バナちゃん大会

2007:「バナナの叩売り」名人達人が勢ぞろいでバナナ節を競う!

日にち:10月7日(日)
時間:午後1時頃

「バナナ供養」:お世話になったバナナへの感謝の気持ちを込めて...

日にち:10月28日(日)
周辺のお店では、創意を凝らしたバナナ料理やフレッシュなデザートなどが販売されるそうです。

リバースモーゲージ後半

一ヶ月〜三ヶ月ごとに一定額が(年間払いの場合もあり)年金のように支払われます(融資される)。そして、契約終了時には毎月支払われた金額(融資残高)を一括返済するということです。ちなみに契約終了時というのは、契約者の死亡、

他に所有権放棄、移転相続などがこれに当たります。

「ご相談いただいた方の「自分の不動産を担保に生活資金を融資してくれるのですか?」という質問に対しては、「はい。その通りです。」と答えられて良いと考えます。但し、「質問後半の「誰でも融資してもらえるのでしょうか?」という内容に関しては「その通りです。」とはお答えできません。今からその内容について大まかに説明させていただきます(詳しく説明すると眠たくなると思えますので・笑)



まず、この制度自体都道府県により取り扱いの有り無しが異なりますし、内容が若干異なるようです。ここでは福岡県内の場合のご説明とさせていただきます。まずは、リバースモーゲージの制度を利用できる方の条件のご説明です。
1 福岡県内に住む六十五歳以上の方
(裏面へつづく)

2. 一人暮らしの方だ
だし、おおむね六十五歳
以上の配偶者 または親
と同居している場合は可
3. 世帯が市民税非課税
程度の低所得世帯である
こと

次に、担保にできる不動
産の条件です。以下全て
の条件を満たすこと
1 現在住んでいる土地で
あること(マンション不可)
2 土地が本人単独所有
または同居の配偶者との
共有であり、抵当権等の
権利が設定されていない
と独立して売却可能で
ある土地)



- そして最後に貸し付け
条件については
- 1 貸付月額三十万円以
内であること
 - 2 原則として三ヶ月と
3 年利3%
 - 4 担保となる土地のおお
むね七割が基準
 - 5 貸付期間は、最低三
年以上
 - 6 借りた金額が、満額
になった場合は、貸付は停
止されますが、契約終了
まで担保不動産(自宅)に
住み続けることができま
す。つまり、亡くなるまで
自宅に住み続けることが
できるということです。

返済については途中で
ご説明しましたが、ご
自分で売却して一括返
済するか、亡くなったあ
とに、お子様(相続人等)
が売却して一括返済し
ます。それが、リパス・
干ヶ池の説明です。ご
相談頂いた方はこれには
該当しませんでしたので
結局はこの制度の利用は
できませんでした。しか
し、他にも金融機関(東
京スター銀行や中央三井
信託銀行など)や民間機
関などからも様々な仕組
み(倉庫層向けなどのも
の)のリパスモーゲージ
の取り扱いもあるよう
です。



この制度は、減少傾向
にある公的年金や社会
保障制度への高齢者の依
存を和らげるだけでなく、
高齢者世代の消費活性
化(不動産の流動化によ
る経済効果など)様々なメ
リットが挙げられ、少子
高齢化社会における目
玉の制度の一つとされてい
るようです。またまた馴
染みが薄い制度ですが今
後は注目されてくる可能
性は高いかもしれませ
ん。

今回は以上です。ごも
うありがとうございます。

先月グッときた本の紹介

『サービスが感動に変わる時』



渡邊美樹著 中経出版

この本を読んで、私は自分が恥ずかしくなりました。

実は、先月に引き続きワタミの渡邊美樹社長の著書を読ませて頂いて
おります。私が恥ずかしく思えた一文をご紹介させていただきます。『日々の営
業に君の「お客様を思う心」は流されていないだろうか。お店を回す
ことや、お客様をさばくことに意識が集中して、大切な我々らしさを
なくしてはいないだろうか。お店は回すものではなく運営させていた
だくものであり、お客様はさばくものではなく、おもてなしをさせてい
ただくものであることをもう一度思い返してもらいたい。』
これを読んだときにハッとしました。心から相手に感謝していたか？ 自分
の都合ばかり考えているんじゃないか？ 今の状況が当たり前だと思っ
てないか？ 基本的に私は、口だけ番長なのでいつも偉そうに分かったよ
うなことばかり口にしていました。しかし実際自分の行動を振り返ってみると、
上っ面ばかり良く見せようとしていた自分がそこにいたような気がしました。
伝えることはとても重要なことです。伝えることでさらに意識が高まりますし、
伝えた以上はそれができていなければ指摘を受けます。この紙面上でも
もちろん例外ではありません。先月も思いましたが「一貫性」の重要性と
その難しさ。今伝えていることがただの大風呂敷で終わらないように、もっ
と自分を客観的に視て改善を重ねていきたいと思ひます。

感動日記

加来寛の感動体験

先月、生まれて初めて
の富士登山とご来光を
拜んできました。「富
士山は登る山ではなく
眺める山だ」と良く耳
にしていましたが、そ
の意味が何となく分か
るような気がします。
というのも本当に人が
多く、とてもまとも
は登れないからです。
しかし、夜中に頂上に
向けて出発し、きつい
ながらもご来光にギリ
ギリ間に合い、視界一
杯に広がる景色と、な
んとも神々しいご来光を
目の当たりにすると感動
で涙がでできます。また
頂上で作った袋ラーメン
の味は格別でした

【吉田初美の感動体験】
今年の夏は、とても暑かっ
たですね。暑いのが苦手な
私ですが、今年も恒例の
夏旅行に出掛けて来まし
た。熊本県のほげの湯温
泉。と、宿が4件しか
ない小さな温泉地です。今
はまだ有名ではなけれど
温泉好きには注目の場所
なんです。別府温泉のよ
うな湯煙があちこちに上
がっていて、宿にはその湯煙
を利用した籠(かまど)が
あり、地獄蒸し料理はとっ
ても柔らかく美味しかた
です！部屋の温泉からは
目を眺めながらゆくりと
お湯を堪能…。そして
会社のスタッフからサブラ
イスプレゼントのお花が届
けられ、感動！感動！の
バスツアー旅行でした

鈴木恭蔵の感動体験

8月の24日(金)に待望の
赤ちゃんが生まれました。
3002gの元気な女の子
です。名前は、「人を愛し、
愛される人になら欲しい
との願いをこめて侑愛(ユイ
と)と名づけました。ちなみに
この名前には妻が考えました
今回出産に立会ったので
が、生命の誕生の瞬間をみ
てすごく感動しました。そ
れと同時に、顔晴って生ん
でくれた妻と、顔晴って生
まれてくれた侑愛ちゃん
に感謝の気持ちで一杯で
す。二人を幸せにする
為にこれからも一層、顔
晴ってほしいと思ひます