

消費生活

No.150
令和6年9月30日

編集発行 成田市消費生活センター ☎0476-23-1161 成田市花崎町760 市役所3階

特集

◆老後の住宅資産活用
「リバースモーゲージ」「リースバック」って何？

第1回消費者講座を開催しました！



7月29日（月）に（公財）日本健康・栄養食品協会より土田 博 氏を講師に招き、「かしこく使う健康食品」をテーマに講座を開催しました。特定保健用食品（トクホ）の特徴と用途別の効能や、トクホと他の健康食品との違いなどについてわかりやすく学べる講座となりました。



老後の 住宅資産活用

2千万円
不足するのか



「リバースモーゲージ」「リースバック」って何？

5年前、金融庁の報告書で老後95歳まで夫婦で生きるには約2千万円の金融資産が不足するという試算が示され、話題になりました。老後資金として住宅資産を活用する方法もあり、その代表例として「リバースモーゲージ」や「リースバック」があります。

最近テレビやラジオのコマーシャルなどで見かけることも多くなりましたが、大切な住まいに関するこれらの契約にあたっては、その仕組みをよく理解し、十分注意をする必要がありますので、今号で解説及び自宅売却の事例をご紹介します。

リバースモーゲージとは

自宅に住み続けながら、自宅を担保に、生活費やリフォーム資金などの融資を受け、亡くなったときに家を売却して返済する仕組みです。主に銀行などの金融機関が窓口になっていますが、社会福祉協議会が窓口になっている公的なものもあります。

どこを利用するかによって、借入金の使途や貸付限度額、対象となる物件等が異なってきます。

利用条件

一人暮らしか配偶者との二人暮らしであることが必要で、同居親族がいる場合は利用できないことがあります。年齢制限もあります。対象物件は評価額や地域などが限定されているほか、相続人の同意が必要となるなど、利用する機関ごとに条件が異なる場合があります。

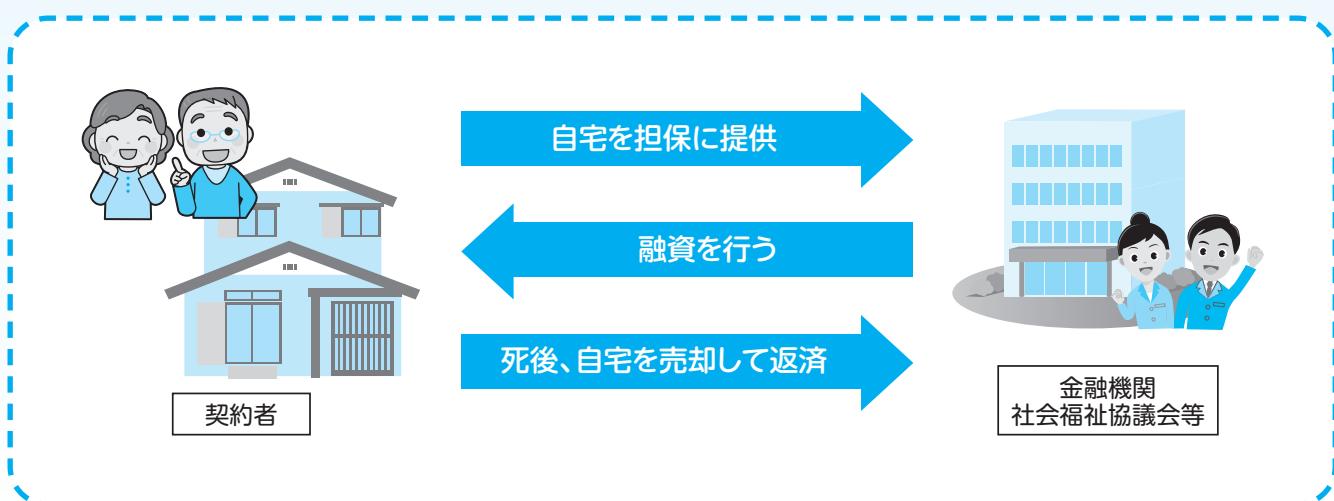
メリット

- ・自宅に住み続けながら自宅を担保に融資を受けられる。
- ・「年金型」「一括融資型」などニーズに合った融資が受けられる。
- ・年収要件が低めであり、生存中の返済の負担が軽い。
- ・本人の死後、配偶者が契約を引き継ぎ住み続けることもできる。

注意点

- ・融資のタイプによって資金用途に制限がある。
- ・利用できる物件の立地エリアが限定される場合がある。
- ・一定評価額以上の戸建て住宅が中心。
- ・相続人の同意と連帯保証人が必要な場合がある。
- ・契約者死亡後、再審査があり、配偶者が住み続けられない場合がある。
- ・不動産の評価額は見直しがあり、利用限度額も変動する。
- ・リコース型の場合、相続人に負担が発生する場合がある。（※参照）

※リバースモーゲージには、リコース型とノンリコース型があります。リコース型は、担保物件を売却した後に債務が残った場合、相続人に請求が行きます。ノンリコース型は、相続人に請求が及ばないタイプです。



リースバックとは

自宅を事業者に売却して売却代金を受け取る一方で、その事業者と賃貸借契約を結び家賃を払い、契約で定めた期間、売却した自宅に住み続けることができる仕組みです。

利用条件

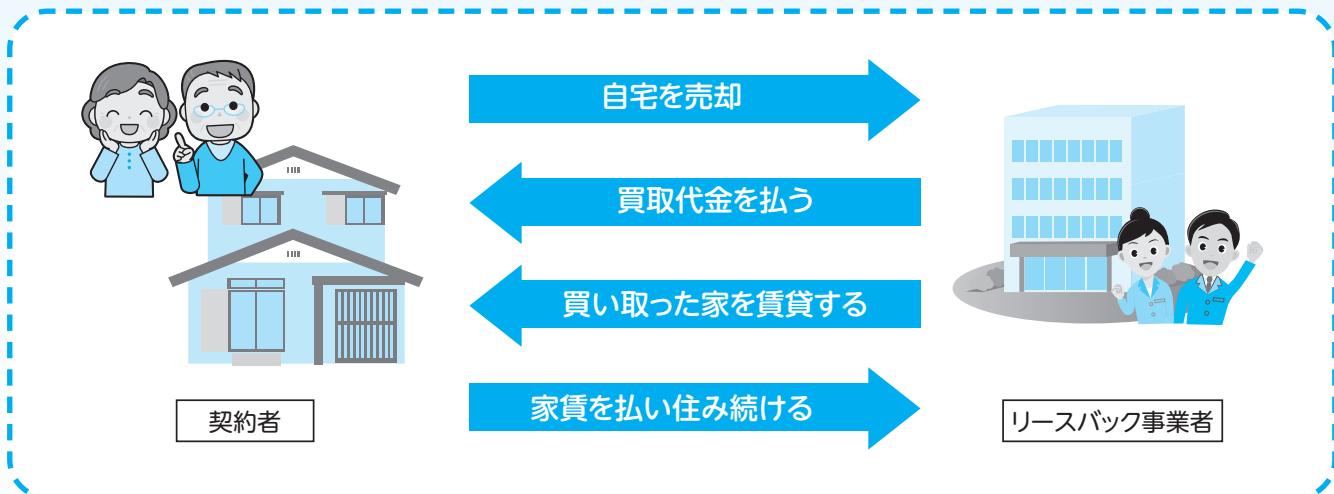
どの地域が対応しているか、どのくらいの評価の物件が対象か、戸建て、マンションともに可能かなどは事業者により異なります。なお、単独名義でないと利用できない業者が多くなっています。

メリット

- ・住宅ローンが残っていても申し込むことができる。
- ・売却代金は一時金として支払われ、用途は問われない。
- ・通常の不動産売却より短期間で手続きができる。
- ・売却後も自宅に住み続けられる。
- ・固定資産税、マンションの管理費、修繕積立金などは不要である。
- ・買戻し特約を付けて契約すれば、将来、買戻しが可能である。
- ・年齢について不問の事業者が多く、職業、年収などの要件も厳しくない。年金収入のみの人も利用可能な場合がある。

注意点

- ・自宅は名義が変わり自分の所有物ではないので、設備の改変や設置を自由にできなくなる。
- ・リースバックでの売却は、通常の売却価格より低めに設定されることが多い。
- ・家賃は周辺の家賃相場より高い場合がある。
- ・賃貸契約が定期借家契約の場合、満了後に再契約できない場合は立ち退かなければならぬ。
- ・売却価格が住宅ローン残債を上回らないと利用できない。
- ・自宅の売却契約は、クーリング・オフができない。
- ・買戻しの場合、買戻し金額が売却時より高めに設定されている場合がある。



高齢者の自宅売却トラブル事例(リースバック)

自宅に不動産業者が訪ねてきて「自宅マンションを1500万円で買い取る。その後は月15万円の家賃を払って住み続けられ、管理費や修繕費、固定資産税がかからなくなる」と言わされた。一人では決められないと言ったが、「売ったお金を家賃に充てれば数年間払っていける。早く決めないと売れなくなる。」と言ってしつこく勧説され、契約書にサインしてしまった。業者に契約をやめたいと言っても解約してもらえず困っている。

解説

消費者が不動産業者に自宅を売却する場合、クーリング・オフはできません。一般的に売主が契約を解除する場合は、手付金の倍額を払って解除することになり、手付解除の時期が過ぎると違約金が必要になることもあります。不動産取引は高額な場合が多く、解約料も高くなってしまうことがあります。

対策

- ★自宅を売却するつもりがない場合は「自宅は売りません」「契約はしません」「もう勧説しないでください」などときっぱり伝え、断りましょう。
- ★自宅を売却しようとするときは、取引の内容をよく確認し、不明な点や納得できない点がある場合は解決するまで契約しないようにしましょう。
- ★契約する前に信頼のできる人と相談し、できるだけ一人で対応しないようにしましょう。

不安に感じたり、トラブルになった場合は、消費生活センターに相談しましょう。

親子で学ぶ消費者講座を開催しました♪

8月4日（日）に千葉県金融広報委員会より金融広報アドバイザーの渡辺一江氏を講師に招き、「夏休みから見直すおこづかいの話と貯金箱作り」をテーマに小学3・4年生を対象とした「親子で学ぶ消費者講座」を開催しました。クイズも交えながら、お金の大切さやおこづかい帳のつけ方などについて親子で楽しく学ぶことができました。



貯金箱を作りました！



親子で楽しく学びました。

消費生活に関するトラブルでお悩みの方、お気軽にご相談ください。

相談日時：月～金曜日(祝日、年末年始を除く) 午前9時00分～午後4時30分

●成田市消費生活センター(成田市役所3階) ☎23-1161 ●