

リバースモーゲージとリースバック



豊田 真弓 Toyoda Mayumi ファイナンシャルプランナー
FPラウンジ代表。独立系FPとして相談業務や講演、コラム寄稿などで活動。「親の介護・相続と自分の老後に備える.com」主宰。大学・短大で非常勤講師も務める



老後資金や介護資金が不足した際に不動産を活用する方法の代表例として、リバースモーゲージやリースバックがあります。取り扱う金融機関や事業者等によって、内容や条件等が異なる場合がありますので、契約に当たっては十分な注意が必要です。

リバースモーゲージとは？

「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毎月の生活費を借りるしくみです(図1)。「リバース=逆」「モーゲージ=住宅ローン」という名のとおり、通常の住宅ローンとは逆に、借入残高が徐々に増えていく商品です。銀行や信託銀行、地方銀行、信用金庫などの一部の金融機関のほか、自治体が福祉サービスの一環として扱っています(後述)。利用できる年齢は「55～84歳」「60歳以上」「70歳以上」など高めに設定されています。

商品のしくみは金融機関によって異なり、融資タイプも、定期的に定額の融資を受ける「年金型」、まとまった金額を一括して借りる「一括融資型」のほか、決められた金額の範囲で随時利用する「自由融資型」などがあります。

資金用途については、通常、老後の生活資金や

自宅のリフォーム・建て替え資金、医療・介護費(有料老人ホームの入居一時金など)、レジャー費、生涯学習費など自由ですが、事業資金や投資資金としての使用は禁じられています。また、住宅金融支援機構と金融機関が提携して提供している【リ・バース60】については、用途は住宅の建設・購入、リフォーム、住宅ローンの借り換えなどに限定され、生活資金には充てられません。

活用法としては、老後の生活資金や介護資金の補てん、リフォーム工事の資金だけでなく、定年後に残る住宅ローンをリバースモーゲージで完済し生活を安定させるというケースも少なくないようです。

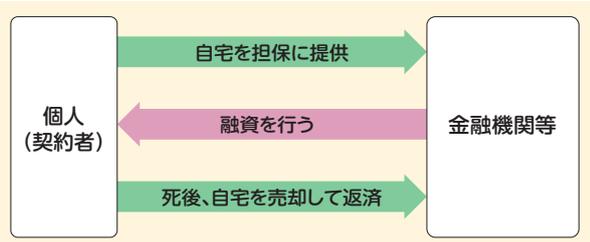
不動産の立地は、首都圏・関西圏・主要都市などに限定されていることが多く、一定評価額以上の戸建て住宅が中心となっています(マンションも対象となる場合がある)。また、利用の条件として推定相続人全員の同意や連帯保証人を立てることを求められる場合もあります。

月々の返済は、利息分のみか、あるいは生存中の返済は不要としている金融機関もあります。本人(配偶者が引き継いだときは配偶者)が亡くなったときに、相続人が返済するか、自宅を売却する、代物弁済するなど元金または元利金を一括返済します。東京のある地方銀行が提供する商品では、担保物件を売却しても債務が残る場合は、銀行へ代物弁済することで完済とすることができ、相続人が選択します。

夫婦の場合、本人が亡くなった後も、配偶者が契約を引き継ぐなどして住み続けることが可能なものが増えてきています。ただし、金融機

図1 リバースモーゲージのしくみ

※筆者作成



関によっては引き継ぐ段階で再審査があり、審査結果によっては利用できない場合もあります。

リコース型とノンリコース型の違い

担保物件を売却し返済した後に債務が残った場合、相続人に請求が行くタイプ(リコース型)もありますが、最近では、相続人に請求が及ばないタイプ(ノンリコース型)が増えています。

【リ・バース60】については、ノンリコース型とリコース型が選択できます(金融機関により取り扱い異なる)。同商品において、ノンリコース型はリコース型より金利が高くなる場合があります。住宅金融支援機構によると、2021年度の申込実績として約99%がノンリコース型を選んでいるそうです。

リバースモーゲージの利用条件

金融機関ごとに異なりますが、対象者や対象物件に次のような条件が設けられています。

〈対象者〉

- ・自宅に本人が1人暮らし、あるいは配偶者と2人暮らしであること。子どもや親族などが同居している場合は利用できない
- ・多くは、本人だけでなく配偶者にも年齢制限がある

〈対象物件〉

- ・「東京23区に建つ、評価額2000万円以上の戸建て」などのように、多くは、対象物件の条件が設定されている
- ・マンションが対象となる場合は、地域・評価額のほか、築年数、広さ、総戸数などに条件が設定される
- ・借地や借家は通常、対象外
- ・住宅ローン残債があると利用できない商品と可能な商品がある

〈相続人の同意〉

- ・契約者や配偶者の推定相続人(法定相続人予定者)のうち1人(金融機関によっては全員)の同意を得ることが必要

リバースモーゲージのメリットと注意点

金融機関によって異なる場合がありますが、メリットと注意点を整理します。

〈リバースモーゲージのメリット〉

- ・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」や「一括融資型」などニーズに合った融資が受けられる
- ・年収要件はないか、あったとしても低め
- ・生存中は返済がないか、あっても利息のみの返済で負担が軽い
- ・本人が亡くなったときは、配偶者が契約を引き継ぎ住み続けることもできる
 - 生活資金を補う場合は定期的な受け取り、急な介護等で自宅のリフォームや有料老人ホームへの入居が必要になった場合は一括で受け取るなど、ニーズに合わせて利用できる点は大きなメリットと考えられます。老後に金融資産が尽きたときの最後の^{とりで}砦となるでしょう。

〈リバースモーゲージの注意点〉

- ・利用できる物件のエリアや評価額などに条件がある
- ・本人と配偶者以外に同居人がいると利用できない
- ・亡くなったときに家を売却して返済するため遺族に家を残せない
- ・不動産の評価額は年1回程度見直され、利用限度額も変動する
- ・利用限度額を超えて借りることはできない
- ・金利変動リスクがある
- ・リコース型の場合、相続人に負担が発生する可能性がある
 - 不動産の評価額は定期的に見直され、それに合わせて融資の利用限度額も変動します。多くが変動金利型のため、金利が上昇すれば返済額が増え、利用限度額が引き下げられるリスクがあります。利用限度額に達すると、以降は融資を受けられません。また、リコース型の場合、

売却しても負債が残るときは、相続人に負担が発生するリスクがある点にも注意が必要です。

公的なリバースモーゲージ 「不動産担保型生活資金」

不動産担保型生活資金(2009年9月以前の名称は「長期生活支援資金」)は、低所得の高齢者を対象とした福祉サービスの一環で行われている貸付制度です。自宅に住み続けながら、不動産を担保に生活資金を借りられます。実施主体は都道府県の社会福祉協議会で、市区町村の社会福祉協議会が窓口となります。

世帯の構成員が原則65歳以上の住民税非課税世帯等の低所得者世帯で、土地評価額が一定額(1000万円、1500万円など自治体で異なる)以上の戸建住宅が対象です(借地借家は対象外)。貸付限度額は土地評価額の70%までで、ひと月当たり30万円以内の額を3カ月ごとにまとめて受け取ります。資金使途は原則、生活資金(住み続けるのに必要な修繕費用は借りられる)で、金利は年3%または長期プライムレートのいずれか低い利率です。

借受人が亡くなるか貸付元利金が貸付限度額に達するまでは継続的に貸付を受けることができます。貸付限度額まで借りると貸付は停止するものの、亡くなるまで自宅に住み続けることができます(ただし、貸付利子は発生する)。配偶者だけでなく、親や義理の親と住んでいる住宅でも認められます(子の同居は不可)。推定相続人の中から1人、連帯保証人を立てる必要があり、推定相続人の同意も必要です。

リースバックとは？

リースバックは、自宅をリースバック事業者に売却して売却代金を受け取る一方で、リースバック事業者にリース料(家賃)を支払って、契約で定めた期間、自宅に住み続けることができるしくみです(図2)。

リースバックは通常、利用者の年齢に制限はありません。売却代金は一時金で受け取ることができ、使途も制限されません。対象となる物件はリースバック事業者によって条件等が異なります。エリアも対象物件も問わない事業者がある一方、主要都市や首都圏などにエリアを限定しているところがあります。対象物件は多くが戸建て・マンションとも可としていますが、中にはマンション限定としている事業者もあります(事務所や店舗、オフィスビルなど事業用不動産も対象とするところもある)。

自宅を売却してしまうため、所有権はリースバック事業者に移ります。あくまでも家賃を払って元の家を借り続けるかたちです。賃貸契約になるため、固定資産税や火災保険料、管理費・修繕積立金等を支払う必要はなくなります(家賃に含まれる)。

賃貸契約は、「普通借家契約」の事業者と「定期借家契約」の事業者、あるいはいずれかを選択できる場合もあります。普通借家契約は中途解約や契約更新の拒絶がしにくく、借り手に有利です。定期借家契約は2年など設定した賃貸借期間が終わると契約が終了し、更新する場合は新たに契約し直す必要があり、オーナーに有利な内容になっています。

また、契約によっては売却した自宅を買い戻せる場合がありますが、買い戻す際の金額は、売却時の金額より高めに設定されていることが多いようです。

国土交通省では、リースバックに関するトラブル回避などのため、2022年6月に「住宅の

図2 リースバックのしくみ

※筆者作成



リースバックに関するガイドブック」を策定、公表しました。ガイドブックには、リースバックの特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等が整理されています*。

リースバックの利用条件

リースバックを利用するには次の条件がありますが、リースバック事業者によって異なりますので、確認が必要です。

〈取り扱い地域〉

- ・全国対応の事業者もあるが、首都圏や中には特定の県だけなど、エリア限定でサービスを行う事業者もある

〈対象物件〉

- ・戸建て、マンションともに可能かなどは事業者で異なる
- ・一定の評価額以下の物件は対象外とする事業者もある
- ・単独名義でないと利用できない事業者が多い

〈住宅ローン残債〉

- ・売却額が住宅ローン残債を上回らないと利用できない

〈対象者〉

- ・「50歳以上」などと設定している事業者もあるが、年齢については不問の事業者が多い
- ・職業や年収などは厳しくない。年金収入のみの人も利用可能

リースバックのメリットと注意点

リースバックのメリットと注意点には、次のような項目を挙げることができます。

〈リースバックのメリット〉

- ・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、使途は問われない
- ・不動産を通常の方法で売却するときより短期間(早ければ2週間～20日程度)で手続きが

できる

- ・売却後も自宅に住み続けることができる
- ・固定資産税やマンションの管理費・修繕積立金などは不要(家賃に含まれる)
- ・中には、高齢者向けサービス(ホームセキュリティ等)が付く会社もある
- ・自宅を買い戻すことができる「買戻し特約」を付けて契約すれば、将来、買戻しも可能

〈リースバックの注意点〉

- ・自宅は自分のものではなく(名義も変わる)
- ・リースバックでの売却額は通常に売却する価格より低めに設定されることが多い
- ・リース料(家賃)は買取価格から算出されるため、周辺の家賃相場より高い場合がある
- ・自分のものではないので、自由に設備を改変・設置することができない
- ・賃貸契約が定期借家契約の場合、満了後に居住を継続できる保証はない。再契約ができない場合には立ち退かなければならない

— 同じようなリースバック事業者であっても、サービス内容に差がありますので、実際に利用する際には複数の見積もり(査定)をとって比較し、できるだけ条件が良くて自分に合うものを選びましょう。細部まで、しっかり契約内容を確認することが大事です。

おわりに

長寿化に加えて物価上昇などが進むなか、資金不足をリバースモーゲージやリースバックでカバーしようとする人は、今後も増えると考えられます。しかし、ほかにも、家を通常の方法で売却して家賃の安い賃貸住宅へ転居する方法や、資金を借りる場合も不動産担保ローンという手段があります。老後の住宅資産活用は、単なる一時しのぎにならないよう、中長期的な資金計画を立てて行うべきといえるでしょう。

* 国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001487923.pdf>