

リバースモーゲージ

仕組み

リバースモーゲージは自宅を担保に生活資金等を借りて、自宅に住み続ける仕組みです。高齢者向けに、一部の金融機関などで扱っています。契約者の死亡後も、配偶者は契約を引き継ぐことで自宅に住み続けられ、最終的に契約者の死亡後に自宅の売却代金などで一括返済します。

特徴

- 月々の支払は利息のみなので、返済負担が少ない
- 融資なので所有権は移転しない
- 融資条件が厳しい
 - 対象は首都圏等の一定評価額以上の戸建てであること
 - 推定相続人全員の同意を求められる
 - 本人と配偶者以外に同居人がいると利用できない
- 資金の使途に制限がある
 - 事業目的や投資には使えない

リースバックとリバースモーゲージの違い

	リースバック	リバースモーゲージ
契約先	不動産業者	金融機関
仕組み	自宅を売却後、そのまま賃借する	自宅を担保にお金を借りる
所有権	なし	あり
毎月の支払い	家賃	借入金の利息
固定資産税等	なし	あり
審査	なし	あり

契約時に注意したい点

リースバックでは

- 自宅の資産価値、周辺の家賃相場を把握しておく
 - 買取り価格は相場より低めに、家賃は高めになることが多いです。
- 複数の業者に相見積りを取る
 - リースバック業者によって契約条件は様々です。複数の業者と比較し、信頼できる業者を選びましょう。
- 払い続けられる家賃かどうか考える
 - 売却代金で何年家賃が払えるか考えてみましょう。
- 賃貸借契約の種類を確認する
 - 賃貸借契約には、契約を更新し住み続けられる「普通借家契約」と2～5年程度更新の「定期借家契約」があります。賃貸借契約時には条件等しっかり説明を受けたうえで契約する必要があります。



リバースモーゲージでは

- 変動金利なので、返済金額は変動することをしておく
- 不動産の評価額は毎年見直される
 - 借入額は余裕を持って、資金計画を立てましょう。

まとめ

「リースバック」「リバースモーゲージ」を検討するときには、各々の仕組みや特徴をしっかりと理解して、焦らず慎重に検討することが大切です。また家族や親族とも相談するようにしましょう。

出典：東京くらしねっと（令和6年9・10月号）〔東京都消費生活総合センター〕

イラスト（P4, 5）／菅原朋花