



消費生活だより

老後の住宅資産活用

～リバースモーゲージ、リースバック～

4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必要」という試算が示され、話題になりました。老後資金として金融資産以外に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。

最近ではテレビコマーシャルなどでも見受けられますが、大切な住まいに関するこれらの契約に当たっては、仕組みをよく理解し十分注意する必要があります。

そこで今号では、リバースモーゲージとリースバックの解説及び高齢者の自宅売却トラブル事例を紹介します。



「おかしいな」「困ったな」と感じたらひとりで悩まず消費生活センターにご相談ください

府中市消費生活センター

相談専用 ☎042-360-3316

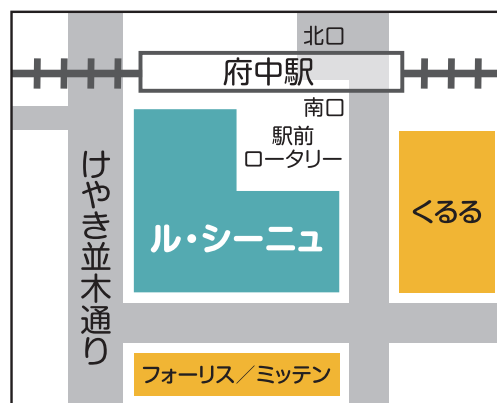
相談時間 月～金曜日(祝日・年末年始・休館日は除く)
午前10時～正午／午後1時～4時

相談場所 府中市宮町1-100 ル・シーニュ6階

対象者 市民、市内在勤・在学の方

相談方法 電話、または来所

※できるだけ来所によらず、電話相談をご利用くださいますようお願いいたします。



リバースモーゲージとは？

リバースモーゲージは、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売却して返済する仕組みです。銀行などの金融機関が扱っているほか、福祉サービスの一環として社会福祉協議会が窓口となっている公的なものもあります。対象者や対象物件、相続人の同意など利用条件は金融機関ごとに異なる場合があります。主なメリットと注意点を整理します。

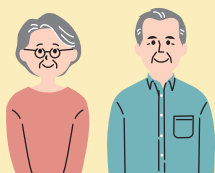
メリット

- 自宅に住み続けながら、自宅を担保に融資を受けられる
- 年金型や一括融資型などニーズに合った融資が受けられる
- 生存中の返済は利息のみの場合が多く、負担が軽い
- 本人が亡くなったとき、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

- 亡くなったときに家売却して返済するため、遺族に家を残せない
- 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・配偶者以外に同居人がいると利用できない
- 不動産評価額の見直しや金利変動のリスクがある
- 相続人に残債などの負担が生じるタイプもある

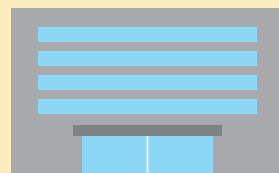
契約時



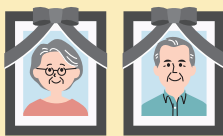
自宅を担保

融資

融資機関(金融機関・社会福祉協議会等)

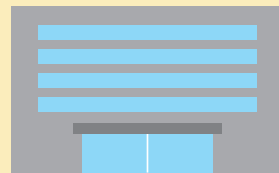


契約終了(利用者死亡)



自宅を売却して返済

融資機関(金融機関・社会福祉協議会等)



リースバックとは？

リースバックは、自宅を売却して代金を受け取る一方で、賃貸契約を結び家賃を支払って自宅に住み続ける仕組みです。利用者の年齢制限は概ねありませんが、対象となる物件など利用条件はリースバック事業者によって異なります。

主なメリットと注意点を整理します。

メリット

- 売却代金が比較的短期間で支払われ、用途は問われない
- 住宅ローンが残っていても契約できる場合がある
- 売却後も賃貸契約期間中は自宅に住み続けられる
- 固定資産税やマンション管理費・修繕積立金などは不要になる
(ただし賃貸家賃に含まれる場合がある)
- 「買戻し特約」を付ければ、将来買い戻すことも可能

注意点

- 自宅は自分のものでなくなり、家賃を支払うことになる
- 周辺の相場より売却額は低く、家賃は高く設定される場合がある
- 賃貸契約が定期借家契約の場合、満了後に継続できる保証はなく、再契約できないときは立ち退かなければならない
- 自宅を売却する契約はクーリング・オフができないため、契約を解除する場合は解約料が必要となる



高齢者の自宅売却トラブル事例(リースバック)

不動産事業者に、自宅マンションの売却をしつこく長時間勧誘され、自宅を900万円で売却しその後は8万円の家賃で住み続ける契約をしてしまった。やはり自宅を手放したくないと思いキャンセルを申し出たところ、解約料として200万円を支払うように言われた。高い解約料に困っている。

解説

消費者が不動産事業者に自宅を売却する場合、契約を無条件で解除するクーリング・オフはできません。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ふことがあります。

対策

- 自宅を売却するつもりがないときは、不動産事業者に「自宅は売りません」「契約はしません」「もう勧誘はしないでください」などときっぱりと伝え、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、不明な点は遠慮せずに説明を求め、それらが解決するまでは契約しないようにしましょう。
- 契約する前に家族や友人など信頼できる人に相談し、出来るだけ一人で対応しないようにしましょう。



消費生活センター休館日のご案内

2023年12月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

2024年1月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

2024年2月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	

2024年3月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						



■ は休館日となります。

消費生活だよりは7・9・12・3月の年4回発行し、市の施設や関係機関等で配布しています。

編集・発行
府中市生活環境部産業振興課
消費生活センター
〒183-0023 府中市宮町1-100
TEL 042-360-3316
FAX 042-351-4605
Eメール shouhi@city.fuchu.tokyo.jp