

「リースバック」と「リバースモーゲージ」

最近、よく耳にする2つの言葉。どちらも自宅を活用してお金を調達する方法ですが、内容は大きく違います。

リースバック

自宅を業者に売却して一括で現金を受け取り、同時に業者と賃貸借契約を結んで、家賃を払いながらそのまま自宅に住み続ける方法です。引っ越しする必要がなく、固定資産税や火災保険料などを払わなくて済みます。

注意点

- 自宅を不動産業者に売却した場合、クーリングオフができません。解約すると高額な違約金を請求されることがあるので、気を付けましょう。
- 家の売却金額は相場より安く、家賃は相場より高いことが多いため、途中で家賃が払えなくなるケースがあります。「受け取った金額」で「何年分の家賃が賄えるのか」など、よく検討しましょう。
- 賃貸借契約が「定期借家契約」の場合、貸主が契約更新に応じなくてもよいとされています。契約内容によっても異なります。保証

がありません。また、設備の修繕費が借主負担となっている契約もあります。契約の種類・契約期間・更新や家賃の条件など、しっかり確認しましょう。

リースバックは業者によってサービス内容が違います。複数の見積もりを取り、比較・検討しましょう。

リバースモーゲージ

金融機関から自宅を担保に借入れをし、一括または分割でお金を受け取ります。毎月利息のみを払いながら自宅に住み続けて、亡くなった後に自宅を売却して、一括で借入金を返済する仕組みです。自宅の売却金額が借入額より低かった場合、相続人に差額を請求するリコース型と請求しないノンリコース型があります。

注意点

- 金利は変動型が多く、金利が上がれば支払額も増えます。

- 借入れには限度額があります。不動産の評価額は定期的に見直され、評価額が下がれば限度額も下がります。
- 契約期間が設けられている契約では、期間が終了すると存命中であっても一括返済なくはいけなくなります。

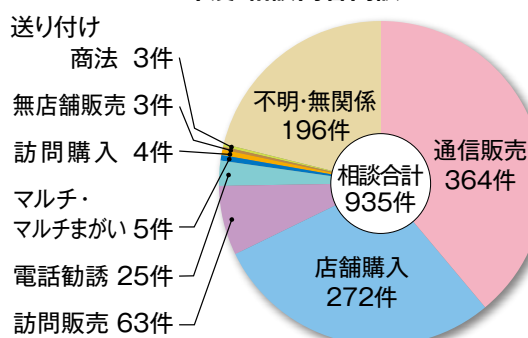
金融機関以外にも住宅金融支援機構や社会福祉協議会が窓口の公的リバースモーゲージもあります。利用条件や資金用途の制限などはそれぞれ違うので、よく確認しましょう。

老後や生活の資金・住宅ローンの返済・家のリフォーム代・高齢者施設入居の費用など、さまざまな理由で自宅の活用を検討している方は多いと思われます。リースバックやリバースモーゲージ以外の方法も含め検討し、自分に合う方法を選び、計画を立てて利用しましょう。

消費生活センター 令和4年度の相談件数

4年度の相談件数は935件で、前年度とあまり変わりませんでした。内容別では相変わらずネット関連のトラブルが多く寄せられました。最近はSNSを利用して勧誘する手口が増えています。

4年度 相談内容内訳



消費生活センター（ステーションNビル3階）☎753・5555