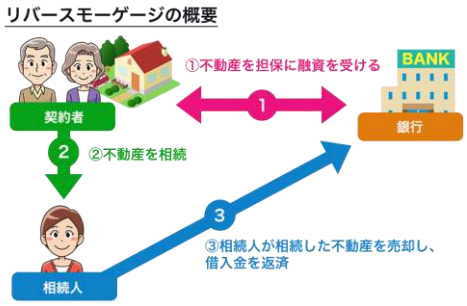
リバースモーゲージとリースバック

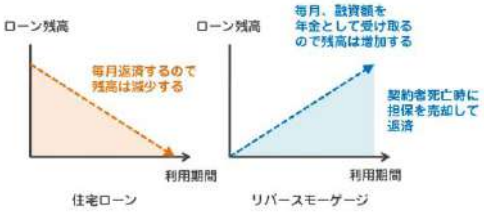
極楽部会 2202

リバースモーゲージ

・リバースモーゲージとは、所有している自宅を担保にして、そこに住み続けながら融資を受けるローン商品の一種。
・金融機関や地方自治体の社会福祉協議会などが取り扱っている。
・契約が可能な年齢は、55 歳以上か 60 歳以上としているところが一般的。
・利用者は、融資限度額の範囲で、必要なときにその都度あるいは年金形式で定期的に融資を受けられる。
・融資機関によっては、年金形式のみとしているところもある。



住宅ローンとリバースモーゲージ



仕組み

・利用者が亡くなると、利用者の自宅を売却あるいは自己資金で、一括返済する。(生存中に随時返済することも可能)。
・通常、配偶者がいる場合、契約時に条件を満たす配偶者(年齢 50 歳以上など)であれば、夫婦のどちらかが亡くなった後に、配偶者が契約を引き継げるようになっている。
・さらにその配偶者が亡くなった後に相続人となる人(子)が手持ち資金などで一括返済することで、自宅を売らずに相続することも可能。
・住宅ローンの場合は住居の獲得のために、最初にまとまった融資を受け、その元本と利息を毎月返済していくのに対し、リバースモーゲージは自宅の評価額から算出された融資枠内で毎月もしくは一括で融資を受け、契約期間中は利息のみを返済し、契約終了後または契約者(債務者)の死亡後に元本をまとて返済する。
・元本の返済方法としては「担保の自宅を売却」「自己資金で返済」など。
・元本を最後にまとめて返すという一般的なローンと逆の性格を持つことから、「逆」を意味する「リバース」という名称が付いている。ちなみに「モーゲージ」は「抵当・担保」の意味。

担保物件の価値と融資限度額とは？

・多くの融資機関は、リバースモーゲージの対象物件を戸建て住宅(土地＋建物)としている。
・融資機関が重要視するのは、担保物件の価値。
・建物は担保評価が難しく、かつ築年数とともに価値が低くなることが多いため、評価の対象外としている融資機関が大半。つまり、担保の対象となるのは土地といえる。
・ただし、土地の価値は不動産市場の状況によって変化するため、各融資機関は担保物件の時価をもとに、独自の方法によって担保物件の評価額(担保評価額)を設定する。さらに、融資限度額は担保評価額の 50％～70％とすることが一般的である。
・たとえば、自宅の土地の時価が 2,000 万円で担保評価額が 1,400 万円の場合、融資限度額は、700 万円～980 万円(金利負担分を除く)と考えられる。また、融資機関は、担保評価額や融資限度額を定期的に見直すため、それらの金額が変動することも知っておく必要がある。
・担保物件をマンションも可としている融資機関もあるが、築年数や駅からの距離、交通の便などが良い資産価値の高いマンションに限られるのが一般的。

リバースモーゲージの 2 つの返済方法

・リバースモーゲージの返済方法は 2 パターンある。
・利息は毎月元金に組み入れられ、元金と利息を契約終了時に一括返済する利息元加方式と、利息は毎月返済し、元金は契約終了時に一括返済する利息利払方式。
・利息元加方式は、契約期間中の返済負担がないため、日常の負担感は少なくてすむ。ただし、追加の借入がなくても借入残高が増加していく。
・利息利払方式は、毎月利息は払うものの借入残高が膨らむことを防ぐことができる。

返済方法の選択は、融資機関によって異なる。2 つの返済方法を選択できるところもあれば、もともと返済方法が決まっているところもある。

リバースモーゲージのメリット

(1) 高齢でも融資が受けられる

リバースモーゲージを申込める年齢は、55 歳以上か 60 歳以上に設定されているのが一般的だが、年齢に上限を設けている場合は、通常 80 歳に設定されている。多くの高齢者は公的年金に頼る生活となるので、現役世代に比べると返済能力が低いとみなされるため、一般的な住宅ローンや無担保ローンを借りたくても、審査に通りにくい。一方、リバースモーゲージなら、高齢でも融資を受けられるので大きなメリットといえる。

(2) 自宅を手放すことなく融資が受けられる

年金収入も手元資金もあまり多くない場合は、自宅を売却して賃貸住宅に移るという選択肢もある。しかしながら、現在の日本では、高齢者の賃貸契約は歓迎されていない。このように、自宅があっても、年金収入も手元資金も多くない場合は、リバースモーゲージの活用が有効である。

(3) 資金を幅広い用途に使える

住宅関連の用途に限られるものもあるが、高齢者の住まいに関するニーズには幅広く対応したものとなっている。金融機関独自のリバースモーゲージは、基本的に資金使途は自由なため、日々の生活をより充実させることもできる。

リバースモーゲージのデメリットとリスク

金融機関のリバースモーゲージを利用するときに、注意すべき一般的な 3 つのリスク。

(1) 金利上昇リスク

現在の借入金利は 3％程度で、ほとんどの金融機関が「短期プライムレート連動型」と呼ばれる金利を採用しているため定期的に見直され変動する。金利が上昇すると、死亡時に元金と利息を一括返済する利息元加方式では、融資金額が大きければ大きいほど、自宅を売却しても返済できないくらいに金利が膨れ上がるリスクが生じる。利息を毎月返済する利息利払方式では、金利が上昇すると月々の支払いの負担が大きくなるので、家計を圧迫する。

(2) 担保不動産の価格下落リスク

融資の担保になっている自宅の評価は、1 年に 1 度など定期的に評価の見直しが行われる。見直しによって、融資金額が減額されることもあれば、増額されることもある。契約期間中に不動産の担保評価が下がると、借り入れできる金額も下がる。このとき、借入残高が融資限度額を上回ると、新たに融資を受けられなくなるほか、借入残高を超えた金額については、金融機関から返済を求められることになる。一方、地価が上がり、担保評価額も融資限度額も上がったときも注意が必要。予定していた金額以上を借りてしまい、利用者が亡くなった後に担保物件を売却してもなお残債があると、相続人が支払わなくてはならない。

(3) 借入期間が長くなることで返済額が増加するリスク

いくつまで生きるかがわからない点。利用者が想定以上に長生きすると、借入期間が長くなるので返済額も増える。仮に 1,000 万円の融資を金利 3％で 30 年間受けたとすると、利払いだけで 900 万円にもなる。長生きした結果、融資の総額が融資限度額に達すると、その時点で融資は打ち切りになり、新たな融資を受けることはできなくなる。

リバースモーゲージの主な種類

(1) 社会福祉協議会が提供する「不動産担保型生活資金」

地方自治体の社会福祉協議会が提供している。融資対象となるのは低所得の高齢者で、自立支援を目的としている。このリバースモーゲージで借り入れた資金は、生活資金にのみ使用することができる。

(2) 金融機関が提供するリバースモーゲージ

資金の使いみちは基本的に制限を設けていない。そのため、生活費の補填や医療･介護にかかる費用、趣味、旅行などの余暇にも利用することができる。ただし、事業資金や投資資金に利用することはできない。まとまった資金の使いみちとしては、自宅のリフォーム費用や老人ホームなどの入居一時金、住宅ローンの一括返済、セカンドハウスの購入、子どもへの生前贈与など。

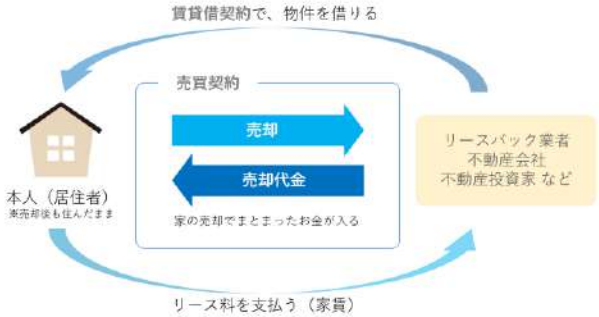
(3) 「住宅融資保険付リバースモーゲージ型住宅ローン」

住宅金融支援機構が提供するリバースモーゲージで、通称「リ･バース 60」とよばれている。借り入れた資金の使途は次の5つに限定されている。

(1) 利用者が居住する住宅の建設資金または購入資金　(2) 住宅のリフォーム資金　(3) 住宅ローンの借換資金
(4) サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金　(5) 子世帯等が居住する住宅の取得資金を借り入れるための資金。

リースバック

自宅など所有権のある不動産を第三者（主に不動産会社や投資家）に売却して、売却先と賃貸借契約を締結することで同じ物件に住み続けることができる仕組み。つまり不動産の売却と賃貸を組み合わせた仕組みである。



リースバックの流れ

1.売却

リースバックを行う事業者に相談すると、まずは物件査定が行われる。提示された買取価格に合意後、リースバック業者を買主とした売買契約を締結する。売却後の所有権は、買主であるリースバック業者に移転する

2.賃貸契約

リースバック業者を貸主とした、定期借家契約を締結する。契約期間満了前に、再契約して、居住延長できる場合もある。一般的には、通常の賃貸借契約同様、2 年程度の契約期間で契約締結し、更新または再契約するケースが多い。

3.買い戻し（買い戻しを希望する場合）

売却時に、「再売買予約権」をつけて契約できる場合がある。買い戻し時に、売買契約を締結する。

リースバックの対象となる不動産

基本的にはすべての不動産が、リースバックの対象不動産である。ただしリースバック業者によっては、利用制限を受ける場合がある点には留意が必要。

リースバックの利用制限

リースバックの利用制限を受ける場合は、たとえば住宅ローン残債が、リースバック買取金額より高い、つまりオーバーローン状態であるケースが挙げられる。リース料（家賃）に加えて残った住宅ローンの支払いを行う必要があるため、支払い困難に陥る可能性が高いからである。

リース料（家賃）の支払い困難に陥る可能性があるという点では、安定収入がないケースも利用制限を受ける可能性がある。

また、不動産が共有名義の場合、名義者全員の同意がないと、トラブルが生じる恐れもあるため、リースバックの利用制限を受ける可能性がある。

リースバックのメリット

売却をしても、現在の住居に住み続けられる

リースバックは、売却をして売却収入を得た後も、そのまま現在の住居に住み続けられる。愛着のある自宅にそのまま住み続けられるのは大きなメリットとして挙げられる。

将来的に買い戻せる可能性がある

「再売買予約権」をつけて契約できる場合には、将来的に買い戻せる可能性もある。リースバックを活用しつつも、可能であれば買い戻しをしたいと考える人、また、住宅ローンを組める子供が購入を検討しているというケースもあるかもしれない。このような場合には、具体的に買い戻しの取り決めを行い、リースバック業者が売主となる売買契約を改めて締結する。

現金化が早い

リースバック業者が買主となるため、一括現金買取となる。そのため、住宅ローン審査などの手間がかかる一般的な不動産売却と比べると、現金化までの期間が早いと言える。

引っ越しが不要になる

一般の売却においては、当然引っ越しが必要となるが、時間と費用が掛かる。リースバックは、引っ越しの必要がなく、今まで通り自宅での生活を継続できる。

売却を周囲に知られずに済む

売却したことが周囲に知られると、その理由を詮索する人も。しかし、リースバックでは、自宅売却した後も、今まで通り自宅での生活となるため周囲に知られずに、売却を進めて売却収入を得られるという点もリースバックのメリットと言える。

固定資産税の支払いが不要になる

リースバックをすると、買主であるリースバック業者に所有権が移転するので、固定資産の所有者に課税される固定資産税の支払いは不要となる。

リースバックのデメリット

メリットが多いリースバックだが、デメリットやリスク（注意しておきたい点）もある。

売却金額が相場以下になることが多い

リースバックにおける売却金額は、周辺相場以下となることが多い。物件にもよるが、一般的には、周辺相場の 60～90％程度。周辺相場よりも低くなる理由はリースバック業者が、賃料収入を得る投資用不動産として査定し、利回り重視で考えるため。また、リースバック期間終了後の不動産市場に変化が生じている可能性もあるため、その損失回避も考慮した買取価格となる。

リース料（家賃）が相場より高くなることが多い

リース料（家賃）が周辺類似物件よりも高く設定される可能性も高い。物件にもよるが、リース料（家賃）の目安としては、売却価格の 8～10％程度と考えておこう。リース料（家賃）は、周辺家賃相場から設定されるのではなく、あくまでリースバック業者の買取価格に対する利回りを考慮して設定されるためである。

修繕費は借主負担と定められている場合がある

通常の賃貸契約では、通常損耗による設備の故障などにかかる修繕費は貸主負担となっていることが多いが、リースバック契約の場合、特約で「設備などの修繕費は借主負担」と定められているケースがほとんどである。賃貸借契約締結時に、修繕費や退去時の原状回復費の負担区分がどのように特約に定められているかを確認する必要がある。

買い戻す時に価格が売却時より高くなることが多い

買い戻しを検討している場合には、買い戻し時に売却時より高くなる可能性が高いことに留意が必要。物件にもよるが、目安としては売却価格の 1.1～1.3 倍程度と考えておこう。リースバック時の売却価格が仕入れ値だとすると、買い戻し時の売却価格は仕入れ値に利益を加えた売り出し値です。だから、買い戻し時には、売却時よりも高い価格となる。

買い戻しのハードルが非常に高い

買い戻しはリースバックのメリットでもあるが、上記の 3 項目を考慮すると、現実的には金銭的ハードルだけでなく、心理的ハードル（○年前に売却した自宅を、それを上回る価格で買い戻すことへの抵抗感）も非常に高く、実行に移せる方は限られた人であろう。

ずっと住み続けられるとは限らない

リースバックは住み慣れた自宅に売却後もそのまま住めるのがメリットです。しかしリースバックで賃貸借契約を結ぶ際、多くの場合は『定期借家契約』で結ばれます。定められた契約期間が満了した後も再契約は可能ですが、再契約が保証されているわけではないことに注意が必要。定期借家契約だけではなく、普通借家契約が選べる業者であれば安心。

リースバック　リバースモーゲージ比較

	リースバック	リバースモーゲージ
仕組み	不動産を売却後、賃借する	不動産を担保にし、融資を受ける
対象者	個人・法人	個人
対象物件	不動産全般	土地付き建物
所有権移転	する	しない
担保の設定	不要	必要
年齢制限	なし	制限あり
住宅ローン	抵当権が設定されていても利用できる	抵当権が設定されていると利用できない (※金融機関による)
資金の使用用途	自由	制限あり（老後資金）
家族の同居	可能	配偶者のみ
契約終了後	買戻しできる	売却