



リースバック

リバースモーゲージ

最近よくきくけど・・・？



リースバック Sale and Leaseback

不動産会社に自宅を売却して、同時にその自宅を借りること。

メリット

- ・売却でまとまった資金が手に入る。
- ・そのまま住み続けられる。近所にも知られることがない。
- ・固定資産税の支払いがなくなる。
- ・マンションの場合は管理費・修繕積立金の支払いがなくなる。

デメリット

- ・将来、子どもに相続させることはできない。
- ・売却した不動産会社から、ほかの不動産会社に売却されてしまう場合がある。契約条件が変更になったり、退去を求められる場合もある。
- ・再度、自宅を購入して買い戻すことは可能だが高額になる場合がある。
- ・家賃が発生する。家賃が高すぎる場合や、支払い期間が長くなると売却益で払いきれないこともある。

押し買い被害について

今般、単身独居の高齢者をターゲットとして所有する不動産を廉価で買い取る被害が頻発しています。この被害は一度契約してしまうと解約や取り消す形での被害回復は困難です。高齢者は不動産を手放すか、高額の違約金を払わなくてはなりません。

リバースモーゲージ Reverse mortgage

(不動産担保生活資金)

自宅を担保に社会福祉協議会や金融機関からお金をかりる。契約者が死亡後、相続人が自宅を売って借りたお金を返す。

メリット

- ・自宅に住み続けることができる。
- ・毎月の支払は借りたお金の利息のみ。
- ・退職金や預貯金などまとまった資金を残しておくことで、住環境を確保しながら老後資金の減少を遅らせることができる。

デメリット

- ・契約期間が終了すると一括返済をせまられる。
- ・変動金利の場合、金利上昇で毎月の支払が増える。
- ・リバースモーゲージで借りることができる限度額は不動産評価額の40%~60%。長生きすると最初に設定された融資限度額まで資金を使いきってしまうかもしれません。

消費生活センターからのアドバイス

老後の生活資金として、まとまった費用が必要と思われたとしても、事業者の説明に安易に乗るのではなく、法律相談などを活用するなどして契約内容が本当に自分の生活設計に合うのかどうか検討する期間を持ちましょう。

クイズ：ある日のこと、いつも6個600円で売っている餃子が300円で売っていました。

私はさっそく買いました。

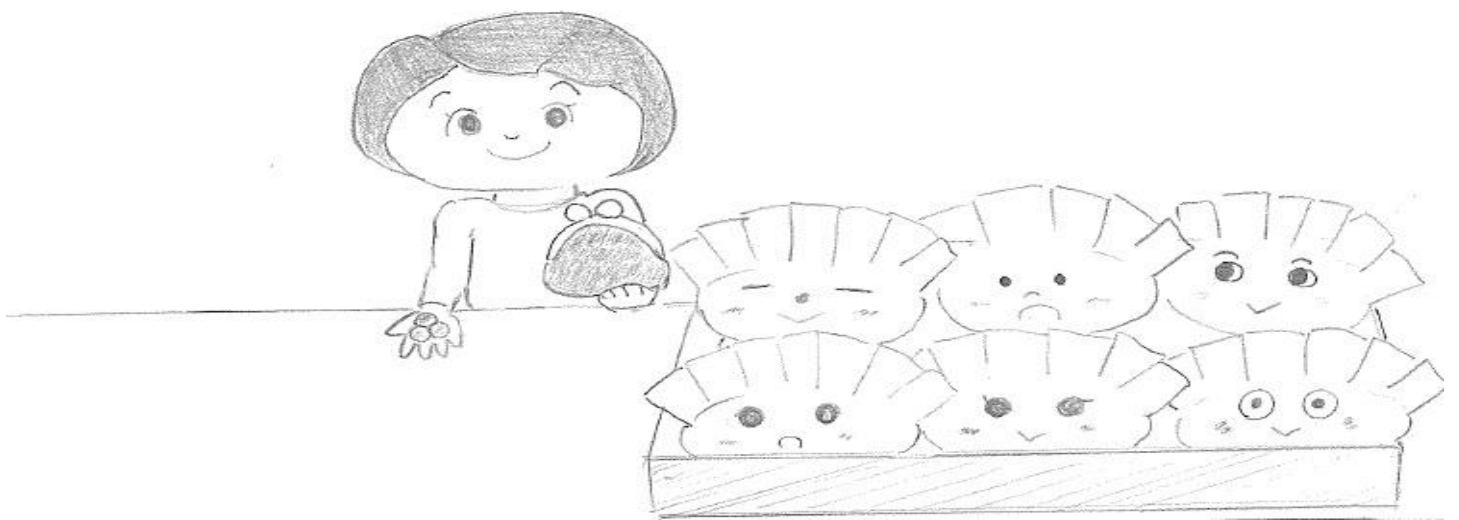
ところが、翌日、100円で売っていました。

私は得したのでしょうか？損したのでしょうか？

こたえ：損した。得した。どちらも正解です。

そして、そのほかのこたえがあります。

餃子がまずかったら300円でも100円でも得ではないのです。ものの価値は値段では決められないというお話でした。



東大和市消費生活センターでは、お困りごとに対して、助言や情報提供を行っています。契約してしまったからとあきらめてしまわず、ご相談ください。

******* 東大和市消費生活センター *******

相談日時：月～金曜日 午前10時～正午、午後1時～4時

相談場所：東大和市役所 3階 6番窓口 市民生活課

☎ 042-563-2111 内線1713