

自宅に「住むと売る」を両立できる新しい選択肢



知って備える
シニアのお金
第1回
多様化する老後問題編

こんな悩み
ありませんか？

- ☑ 定年後も自宅のローンが残っていて、返済が不安
- ☑ 日々の生活資金にもう少し余裕が欲しい
- ☑ 自宅の相続対策を早めに始めたい…



リースバックの仕組み



昨今の老後問題について、社会背景や現状を、不動産売却や相続に関する法務に詳しい司法書士の高橋遼太さんに聞いた。

「老後資金のご相談は一定数あり、大きな課題となつていくことは事実。内容は生活資金の不足、住宅ローンの残債、相続が中心ですが、いずれの場合もいわゆるおひとりさまの方が目立ちます」。ひとりの老後を見据えた時に、生活費が不安、あるいは家族と住んでいた家を子どもが相続しづらい、とい



明成法律事務所 司法書士 代表司法書士
高橋 遼太さん

老後の資金に不安を抱えるシニアが増加

そんなシニア世代にとって、新たな選択肢となるのがセゾンのリースバック。自宅を売却して現金化し、そのまま住み続けることができるサービスです。老後の資金問題に柔軟に対応できるとして、ニーズが高まっています。

定年後も持ち家があれは、老後の暮らしは安心……。というのは二昔前の話。社会の多様化や複雑化を受け、老後の資金調達や相続問題も年々、深刻化しています。そうした場合に選択肢として浮上るのが、自宅を売却して現金化する方法。とはいえず、住み慣れた自宅を手放すのは簡単に決断できるものではありません。

「家は所有者が変わらないうえ、固定資産税や家の修繕費などは本人の負担に。また、住宅ローンが残っていると利用できません。一方のリースバックは、事業者が売却して現金を得る仕組み。売却後は所有者が事業者になり、毎月の賃料を支払うながら元の家に住み続けることができる。賃貸に切り替わること、固定資産税は事業者負担になります。もし住宅ローンが残つても、売却代金でローンを完済できる場合は、リースバックを利用することが可能です」。

どちらが自身にとって最適かはライフプランに合わせて見極める必要があるが、リースバックにはより多くの問題に対応で

リースバックでキャッシュフローの改善も

こうした老後問題を解決する策として増えているのが、持ち家を活用した資金調達サービスだ。代表的なものにリバースモーゲージ、リースバックがあり、聞いたことがある人もいらっしゃるだろう。ただ、両者の中身は大きく異なる。リバースモーゲージは家を担保に融資を受け、利息を返済していく仕組み。「家の所有者が変わらないため、固定資産税や家の修繕費などは本人の負担に。また、住宅ローンが残っていると利用できません。一方のリースバックは、事業者が売却して現金を得る仕組み。売却後は所有者が事業者になり、毎月の賃料を支払うながら元の家に住み続けることができる。賃貸に切り替わること、固定資産税は事業者負担になります。もし住宅ローンが残つても、売却代金でローンを完済できる場合は、リースバックを利用することが可能です」。

うのはよくあるケースだといふ。また、保有資産が家のみのというシニアも少なくない。「資産の内訳の比重が家に偏つてい人ほど、手もとの現金が乏しい傾向があり、生活資金が不足するケースが目立ちます。また、都心部の場合、相続税が払えず、家を売却して現金化せざるを得ないケースもあります」。

お問い合わせ

株式会社セゾンファンデックス

セゾンのリースバックはご契約時のさまざまな手数料や礼金・更新料が無料。付帯の家財保険が火災・落雷・盗難・水漏れなどで家財に生じた損害や、住宅内での偶発的の事故も補償します。お客様が希望すれば何年でも契約を更新して住み続けることができ、将来的な再購入も可能です。

セゾンのリースバックの詳細はこちら



本社：〒170-6037
東京都豊島区東池袋 3-1-1
サンシャイン60 37階

▼お問合せはこちら
東日本：0120-155-465
西日本：0120-723-739
営業時間：平日 8:45～17:30
土日祝は休み

セゾンのリースバック

もっと知りたい

Q 将来の老後資金を補うためリースバックに興味を持っています。実際にはどのような目的で利用している方が多いのでしょうか？

A ご契約者様の約8割が65歳以上で、ほとんどが老後資金の確保を目的とされています。特に定年後も住宅ローンが残る、払いきれずリースバックを利用される方は非常に多いです。他に、相続対策や資産整理など、終活を目的とした利用事例も目立ちます。核家族化の背景もあり、自分のために人生を充実させる資金を用意される方、高齢者施設の入居費用を先に現金化しておく方など、老後について柔軟に考える方が増えている印象です。

Q リースバックを考えています。売却価格や賃料も気になりますが、トラブルも耳にするので、安心して利用できる事業者を知りたいです。

A リースバック自体の仕組みはこの事業者も同じです。ただ、ご契約者様に聞くと、大事な家を売って直接、賃貸借契約を結ぶため、安心感・信頼感非常に重視されています。その点、弊社はクレディセゾングループとしての実績を評価していただいております。また、買い取り額が他社と同じ場合、弊社がさまざまな手数料が無料で初期費用が抑えられることが契約の決め手となることが多いです。更新料も無料、見守りサービスなどの優待特典も好評です。

株式会社セゾンファンデックス リースバック 営業部長
谷平 和都

メリット・デメリットはしっかりと比較検討を

しかし、ニーズの広がりと共に事業者とのトラブルも散見される。「市場での取引価格より著しく低い額で売却してしまう」「事業者が賃貸借契約の更新を拒否し、急に退去させられる」といった事例も聞かれます。

「現金資産が少ない方や、定年後もローンの残債がある方の中には、リースバックでキャッシュフローの改善につながるケースも。その点で、市場のニーズに合致していると感じます」。

「住宅のリースバックに関するガイドブック」

た。リースバックの売却価格や賃料は、地域の相場とのバランスによって決まる。一般的な不動産売却と比べ売却スピードが速く、安価になつてしまふのは致し方ありません。ただし、それを差し引いてもモラルのない事業者もあるようです。契約前に複数の事業者の話聞き、十分な情報収集と比較検討をしましょう。実績が多く基盤のしっかりした事業者を選ぶことも手です。国土交通省からガイドブックも発行されているので、参考にしたい。

定年後のキャッシュフローをリースバックで改善



こんな悩み
ありませんか？

- ☑ 定年後も住宅ローンが残り返済が厳しい
- ☑ 将来的に高齢者施設に入るための資金を用意したい
- ☑ 生活資金にもう少しゆとりが欲しい



人生100年時代の今、老後の資金形成は、より長い目でプランを立てる必要があります。しかし、住宅ローンの長期化、物価の高騰などにより、定年後の生活が思った以上に厳しいという声は少なくありません。こうした老後資金問題の解決策として注目を集めているのが、リースバック。家を売却して現金を一括で受け取り、もとの家には賃貸として住むことができるサービスです。多様化するシニア世代のお金の不安に、柔軟に対応できる点が支持を広げています。

今の家に暮らしながら
資金調達ができる



明成法律事務所 代表司法書士
高橋 遼太さん

リースバックの利用者のうち、最も多いのは高齢夫婦世帯、次いで高齢単身世帯となっている。

リースバックは、売却後も住み慣れた家に賃貸で住み続けることができる。今までの生活拠点を替えずに資金調達ができるのは、シニアにとって大きなメリットだ。もし定年後もローンの残債がある場合、売却代金でまとめて清算することもできる。また、売却後は賃貸になるため、固定資産税などの維持費は事業者負担に。トータルで毎月の支出が以前の支出を下回れば、家計の改善にもつながる。リースバックと比較されるサービスにリバースモーゲージがあるが、こちらは家を担保に融資枠内で一括あるいは定期的に融資を受けられる仕組み。毎月利息を払い、契約者本人が亡くなると不動産を売却して返済するか、相続人が残債を返済する。マンションの場合や、住宅ローンがあると契約できないなどの制約もあるので、事前の十分な情報収集と比較検討が必要だ。国土交通省のガイドブックも参考になる。

『住宅のリースバックに関するガイドブック』



リースバックは幅広い用途に柔軟に活用できる

者を選ぶことが重要になる。

信頼できる事業者を選ぶことも重要

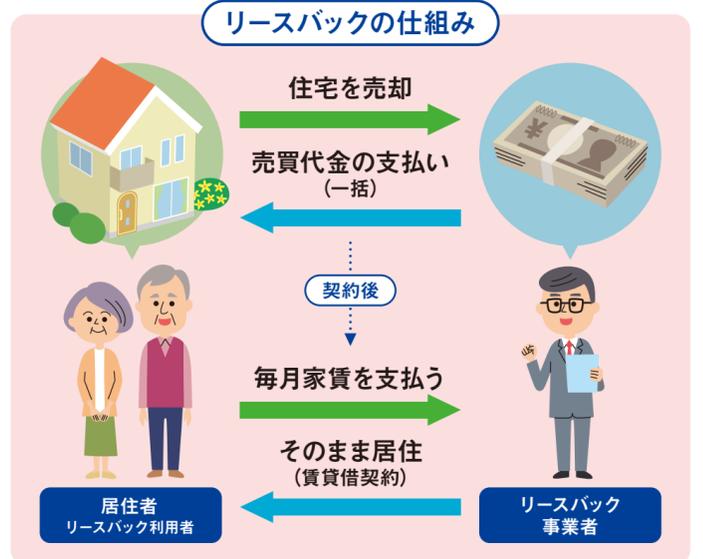


株式会社セゾンファンデックス リースバック
営業部 部長
谷平 和都

実際の利用例として多いのが、65歳以上で住宅ローンが残っているケース。先々の支払い不安を解消するために利用する例は多い。自営業の方など年金の受給額が少なく、生活資金の不足を補うために利用されるケースも目立つ。他にも、高齢者住宅の一時入居金や高額医療費の支払いなど、さまざまな用途でシニアの方々の資金繰りに利用されている。最近では、相続対策や資産整理など、終活のために利用される方も目立つ。

事実、利用者と事業者間で売却価格や賃貸借契約の更新などをめぐるトラブルも出ている。リースバックは特性上、一般的な売却より買い取り価格が低くなる傾向がある。セゾンファンデックスでは契約前の査定価格を丁寧に説明し、齟齬が生まれないよう徹底している。また、事業者が一方的に賃貸の更新を拒否し、退去せざるを得ない話も聞く。その点、セゾンファンデックスでは普通借家契約を採用し、お客様が希望すれば何年でも住める。セゾンファンデックス側で負担する火災保険で、火災や落雷、浸水による家財破損の補償も行なう。安心してリースバックを利用いただけるよう、サービスのアップグレードもしている。

リースバックの仕組み



もっと知りたい
セゾンのリースバック

利用者の声

CASE 1

住宅ローンを
清算し不安が
なくなりました



金利が高い時代に組んだ住宅ローンの残債が退職金でも足りず、年金で支払いを続けていました。しかし負担が重く、セゾンのリースバックを利用することに。自宅を手放すことにはなりましたが、切り詰めてばかりの生活から解放され、気持ちに余裕ができました。

CASE 2

子どもに迷惑を
かけずに
生活資金を調達



病气やケガになった時のために、年金以外のまとまったお金を準備することに。リバースモーゲージも検討しましたが、相続人である娘に借金が残ってしまう可能性があったためセゾンのリースバックに。賃料は年金で払える額に抑えてもらい、老後資金のめどがたちました。

お問い合わせ

株式会社セゾンファンデックス

クレディセゾングループを基盤としたお客様目線のリースバックサービスを提供。ご契約時のさまざまな手数料や礼金・更新料が無料。付帯の家財保険が火災・落雷・盗難・水漏れなどで家財に生じた損害や、住宅内での偶発の事故も補償します。将来的な再購入も可能。

セゾンのリースバックの詳細はこちら▶



本社：〒170-6037
東京都豊島区東池袋 3-1-1
サンシャイン60 37階
▼お問合せはこちら
東日本：0120-155-465
西日本：0120-723-739
営業時間：平日 8:45～17:30
土日祝は休み

相続で悩まないリースバックの使い方

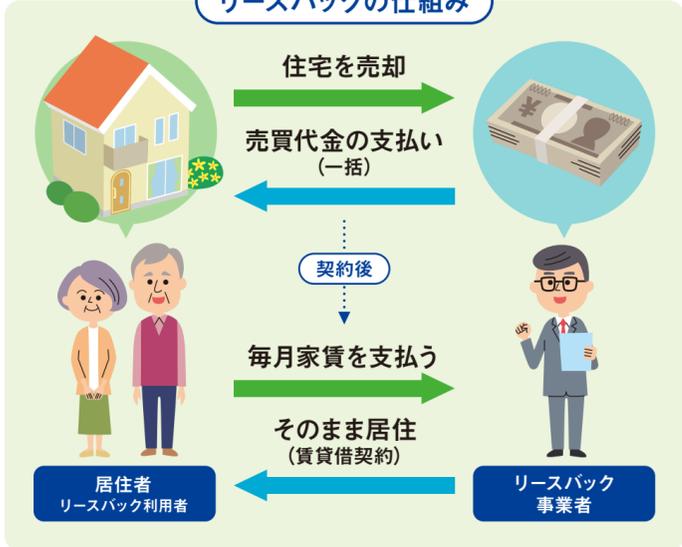


こんな悩みありませんか？

- ☑ 資産は自宅だけ。子ども達へ均等に遺産分割するのが難しい
- ☑ 独身のため相続手続きを疎遠の親族に頼むのが煩わしい
- ☑ 元気なうちに高齢者施設の入居費用を用意したい



リースバックの仕組み



相続トラブルでよくあるのが、資産が不動産しかないケース。典型的な例が、被相続人と子どもが自宅に同居しているパターン。同居している長男は自宅を相続してそのまま住みたい、同居していない次男は現金で相続したい、と主張が分かれ、兄弟間のトラブルに発展しがちだ。被相続人に子どもがいないケースも採れやすい。子どもがいない夫婦の場合、例えば夫が亡くなると、法定相続人は妻だけでなく、夫の兄弟姉妹も対象となり、もし兄弟姉妹が亡くなっていれば甥や姪が相続人になる。妻にとつてこの兄弟や甥・姪との遺産分割協議は精神的に負担が大きく、現金での対価を要求された場合など、トラブルになりやすい。



明成法律事務所 代表司法書士 高橋 遼太さん

「資産が家だけ」の場合 トラブルになりやすい

今も昔も、家族間の相続問題は後を絶ちません。特に資産が自宅の場合、売却して現金化するのに時間がかかり、トラブルに発展しがちです。そんな相続問題の解決に役立つのが、リースバック。自宅を売却して現金化し、今までの家に賃貸で住み続けられるサービスです。生活資金の調達や住宅ローン返済のために使われるイメージがありますが、じつは相続対策に利用するケースも多いのです。

相続に関するさまざまな不安を解決できる方法として、リースバックがあることを覚えておきたい。

シニアにとって気になる認知症においても、リースバックが一助になる。高齢者施設に入居する場合、入居費用は自宅の売却代金をあてる人がほとんど。しかし、認知症になつて本人の意思確認が取れなくなつてしまうと、売却が難しくなり、介護する家族の負担が増すことに。元気なうちにリースバックで入居費用を用意しておけば、家族の負担軽減にもなる。実際、配偶者のいない「おひとりさま」の中には、早々にリースバックで資産を整理し、高齢者施設への住み替えに備える人も少なくない。

さまざまな相続問題に柔軟に対応できる

相続対策には遺言書を用意するのがセオリーだが、リースバックも有効だ。自宅の売却代金を相続人に分割することで、生前に資産整理ができる。また、一般的な売却と違い、賃貸借契約でそのまま住み続けられるのもメリットだ。

リースバックが終活の 前向きな選択肢の一つに

相続問題と相性のいいリースバックだが、デメリットもある。シニアのリースバック契約数は多いセゾンファンデックスでは、売却後の賃料が売却前の支出より多くなる方に、契約前のきちんとした説明を徹底している。また、推定相続人の同意を得ないと後々トラブルになりやすく、こちらも必ず事前に確認を取っている。中には、家族との相談を推奨せず契約をすすめる事業者もあると聞く。

現在は、終活にリースバックを活用するケースも多い。親自身の残りの人生を楽しむための資産にして欲しいと、子どもの側からリースバックを提案されるケースも増えている。リースバックには、生活のための資金調達から、終活を見据えた資金形成まで、さまざまなニーズのお客様から問い合わせがある。多様化する老後問題に対し、柔軟に対応できるのもリースバックの魅力である。



株式会社セゾンファンデックス リースバック 営業部 部長 谷平 和都

お問い合わせ

株式会社セゾンファンデックス

クレディセゾングループを基盤としたお客様目線のリースバックサービスを提供。ご契約時のさまざまな手数料や礼金・更新料が無料。付帯の家財保険が火災・落雷・盗難・水漏れなどで家財に生じた損害や、住宅内での偶発的事故も補償します。将来的な再購入も可能。

セゾンのリースバックの詳細はこちら▶



本社：〒170-6037 東京都豊島区東池袋 3-1-1 サンシャイン60 37階
▼お問合せはこちら
東日本：0120-155-465
西日本：0120-723-739
営業時間：平日 8:45～17:30
土日祝は休み

子ども3人はそれぞれ実家を出て独立しています。相続できる資産は二戸建ての自宅だけ。子どもたちに相続でもめて欲しくないで、セゾンのリースバックで自宅を売却して現金化し、公平に相続できるようにしました。自分のための資金も少し残り、肩の荷がおりました。

3人の子ともに 公平に相続ができるように



夫に先立たれ、子どももいないため、家や財産を残す必要はありません。親戚とは疎遠のため、自分の相続で煩わせるのが不安でしたが、セゾンのリースバックで賃貸になったことでひと安心。一人で生きていくための老後資金の調達もでき、気持ちがつきりました。

おひとりさまの 相続と老後資金を一気に解決



利用者の声

もっと知りたい セゾンのリースバック

