

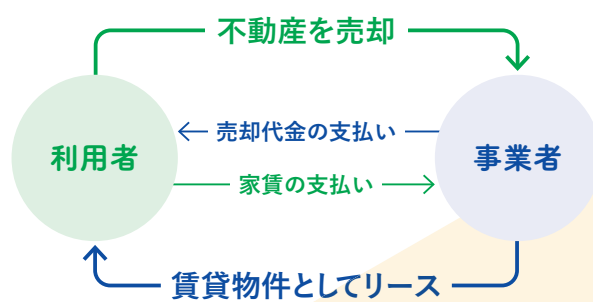
## 第1回

## 不動産活用術

こんな手があったのか！あなたの暮らしや事業を守る  
不動産活用術を4回シリーズで特集します。



## リースバックとは



自宅などの不動産を事業者に売却した後、同じ事業者と賃貸借契約を結ぶことで、もとの不動産を利用し続ける仕組みのこと。

## 自宅を売って賃貸で住み続ける リースバックで資金づくり

### 家の売却代金は一括で受け取り

しばらく前に話題となった老後資金2000万円問題では、年金だけでは退職後の生活が不安という現実が浮き彫りになった。そんな中、不動産を活用して資金を得るリースバックのニーズが高まっている。この不動産活用術について4回にわたってレポート。第1回は入門編として、その仕組みや特徴などを解説する。

リースバックとは、自宅などの不動産を事業者に売却し、賃貸借契約を結んでそのまま住み続ける仕組みのこと。売却代金は一括で支払われるので、まとまった資金を得ることができる。自宅の所有者ではなく賃借人になるため、事業者に月々家賃を支払うことになるが、固定資産税はかからなくなり、マンションの場合は管理費、修繕費も不要となる。また、契約によっては売却した家を将来的に再購入することもできる。国土交通省が2020年に行った調査では、リースバックを「知っている」という回答は2割程度にとどまるが、近年シニアを中心にその需要が徐々に増えている。リースバックに詳しい司法書士の高橋遼太氏は、そのメリットについて「老後資金が足りないところで、生活習慣を変えずに資金調達できること」と指摘し、さらにこう続ける。

「資産のポートフォリオが自宅などの不動産に寄っている方が多い。不動産を活用して、まとまったお金が得られる手法として普及しているのではないかな」

### 自宅担保に融資を受け 死後に売却する方法も

自宅に住みながら現金を得る仕組みとしては、ほかにリバースモーゲージがある。リバースモーゲージで

## お話をうかがったのは



高橋遼太氏  
明成法務司法書士法人  
代表司法書士

セゾンファンデックスに

## 聞く！

## ブランドの安心感 諸費用の少なさがメリット

売却の査定額はどれくらいになるものでしょう。

リースバックでの家の売却額は通常の売却額より抑えめになるのが一般的です。高めに設定している不動産仲介業者さんの査定額との差に、がっかりされるお客様もいます。弊社では価値を高めて売りたいというお客様には、通常売却をおすすめしています。リースバックは家を売却した資金を一括で受け取ることができ、そのまま住めることが最大のメリットです。その点をご理解いただけるようご説明しています。

—— 月々の賃料はどうですか。

弊社では同程度の物件をリサーチして、相場並みの賃料設定を心がけています。固定資産税や火災保険料はオーナーである弊社が支払います。



谷平和都氏  
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

—— セゾンファンデックスならではのメリットは何ですか。

クレディセゾングループのブランド力です。リースバックでは大事な家を売却後に賃貸借契約していただきますが、そういう面でブランドの安心感をお求めになる方は多いです。諸費用が少ないこともメリットといえるでしょう。売却額は他社と同じでも手元に残るお金は弊社の方が多かったという声をいただいています。

をよく検討することが大切です。

### 情報を見極めて 信頼できる事業者を

様々な事業者がリースバックに参加している点にも注意が必要だ。売却額が相場価格と比べて隔たりがある、希望する期間住み続けられなかった、などのトラブルが報告され、監督官庁の国土交通省も対策としてガイドブックを作成している。

高橋氏は「事業者と利用者の不動産情報リテラシーに差がある」ことを問題点として指摘し、こう続ける。「インターネットで調べたり、実際に例えば市場の地価相場について何社かに尋ねるなどして比較検討し、信頼できる事業者かどうかを自身目でチェックすることが大切です」情報をしっかりと見極めて、頼れる事業者に相談したい。

### 自宅に住み続けながら 自宅を活用して資金を得る方法

#### 1 リースバック

対象になる不動産が多く、資金の使い道に制限がないが、所有権が変わる

#### 2 リバースモーゲージ

所有権は変わらないが、不動産価値の変動などで担保割れのリスクも

は自宅を担保にして融資を受け、毎月利息のみを返済し、契約期間終了後または死亡後に売却するか、相続人による一括返済となる。自宅の所有者のままなので固定資産税は払い続ける。また、リースバックと異なり、マンションが対象外のケースや、融資で得た現金の用途に制限がある場合がある。不動産価値の変動などで担保割れのリスクもある。

自宅に住みながら資金を確保するには、ほかに通常の売却後に決済・引渡し時期を事業者と調整する方法もある。それぞれ特徴があるのでどれが自分のニーズに合うか

## お問い合わせ

株式会社セゾンファンデックス  
〒170-6037  
東京都豊島区東池袋3-1-1  
サンシャイン60 37階  
東日本 0120・155・465  
西日本 0120・723・739  
8:45～17:30/土日祝除く



セゾンのリースバック  
詳細はこちら

第2回3月23日予定、第3回3月28日予定、第4回3月30日予定です。



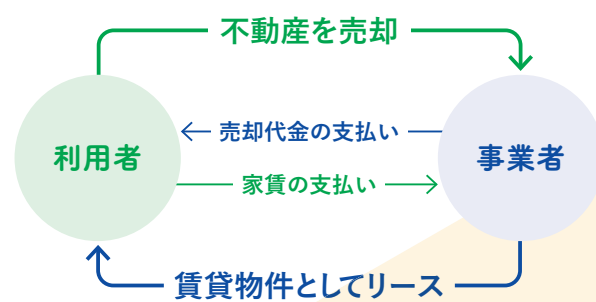
## 第2回

## 不動産活用術

こんな手があったのか！あなたの暮らしや事業を守る  
不動産活用術を4回シリーズで特集します。

リースバックでかなえる  
暮らしの安心、未来の希望

## リースバックとは



自宅などの不動産を事業者に売却した後、同じ事業者と賃貸借契約を結ぶことで、もとの不動産を利用し続ける仕組みのこと。

## リースバックの利用目的ベスト3

- 1 生活資金の確保
- 2 住宅ローンなどの債務の返済
- 3 高齢者施設への入居資金の確保

「リースバックの現状について」(国土交通省)  
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001489272.pdf>) から作成

シニアを中心に、不動産を活用して資金を得る手段として注目を集めるリースバック。シリーズ第2回は、リースバックが暮らしの中でどのように利用されているのかを紹介する。

先々の備え、趣味…  
資金の使い道は自由

人生100年時代を、年金だけで生活していくことに不安を感じているシニアは多い。リースバックは、そんなお金の問題を解消する不動産活用術として需要が増えている。

リースバックは自宅売却後に賃貸借契約を結んで、そのまま住み続ける仕組み。売却代金は一括で支払われ、その用途は限定されない。病気や介護など、もしもに備えて貯金するの、旅行に行く、車を買って替えるといった個人的な楽しみに使うのも自由。月々の支払いは家賃のみだ。

残りのローン支払い  
月々の負担軽減も

住宅ローンの返済に使われることもあるが、ここには超高齢化社会の課題もぞく。「65歳を超えて、まだ10〜15年の住宅ローンが残っているケースは多い」とセゾンファンデックスリースバック営業部部長の谷平和都氏は語る。「再雇用されても現役当時の収入の3分の2程度。そこで生活の収支が崩れて、これまでのローンの返済額が重荷になり相談に来られる方がいらつやいます」。

この場合も条件が合えば、家の売却代金でローンの残債を完済して余ったお金を手元に残し、さらに月々

セゾン  
ファンデックスに

## 聞く！

誠実にデメリットも通知  
望めばずっと住み続けられる

利用者にはメリットだけでなくデメリットも伝えているそうです。

例えば家の所有者でなくなることは説明させていただいています。同じ家に住み続けるのでリースバックを周囲に知られることはないですが、マンションの場合は管理組合に所有者変更の届けを提出することになり、駐車場を継続して使えなくなるケースもあります。また、住宅ローンの



谷平和都氏  
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

の支払いが軽くなるケースもある。ただしメリットのあるケースばかりではない。司法書士の高橋遼太氏は「様々な角度から客観的に試算した方がいい」と強調する。これまでの毎月の支払い額や住宅ローン残高、リースバックを利用した場合の家賃、自宅売却額などを比較してみるとよいだろう。

施設費用を調達し  
自宅で入居を待つ

高齢者施設への入居のために利用されることもある。自宅を売却して施設の入居金を調達しながら、入居の順番を自宅で待つことができる。この場合も、自宅に住み続ける想定期間や施設に入るための必要資金などを勘案して、自分なりのリスクを考えてみるのが大切になる。

「リースバックは効果的に利用できればメリットがあるが、デメリットもある。そこを適正なジャッジでしっかりフォローしてもらえらる事業者を選ぶのが大事です」(高橋氏)

意外に多い  
子や孫のために

シニアのケースではないが、離婚問題で利用されることが最近増えて

お話をうかがったのは



高橋遼太氏  
明成法務司法書士法人  
代表司法書士

いと谷平氏は明かす。「子どもが義務教育を終わるまで転校したくないので、そのまま家に住み続け、家賃は前夫が払うケースです」。

一方、シニアも、リースバックを自分のために使う人は意外に少ないという。「子や孫のために、という方が多いんです。孫の教育資金を援助したいという声をよく聞きます」。

老後の安心、住宅ローンの返済、未来の希望——。大切な不動産を上手に活用し、豊かな暮らしを実現する手立てにしたい。

## お問い合わせ

株式会社セゾンファンデックス  
〒170-6037  
東京都豊島区東池袋3-1-1  
サンシャイン60 37階  
東日本 0120・155・465  
西日本 0120・723・739  
8:45~17:30/土日祝除く



セゾンのリースバック  
詳細はこちら