

特集 リバースモーゲージの現段階

西武信用金庫のリバースモーゲージタイプローンについて

西武信用金庫 業務推進企画部 田辺 昭夫
たなべ あきお

「リバースモーゲージ」とは、契約者が自宅等の不動産を担保に融資を受け、その資金を老後等の豊かな生活のために活用し、お亡くなりになった時に、自宅等の不動産を売却（換価）することで融資を返済する仕組みです。

西武信用金庫のリバースモーゲージは、信託会社のリバースモーゲージ信託を利用する「リバースモーゲージタイプローン」となっています。

借入申込には、申込人を委託者、信託会社を受託者としたリバースモーゲージ信託を契約していただきます。

西武信用金庫は現在、三つの信託会社と信託契約代理委託契約を締結しています。

株式会社朝日信託

スターツ信託株式会社

ほがらか信託株式会社

です。

各信託会社はそれぞれ特色を持っており、その特色に応じたリバースモーゲージタイプローンの商品ラインアップとなっています。

株式会社朝日信託

1. リバースモーゲージタイプローン「生きいきライフ」利息払い型
2. リバースモーゲージタイプローン「生きいきライフ」利息元加型

利息払い型と利息元加型の二つのタイプがあります。

スターツ信託株式会社

リバースモーゲージタイプローン（スターツ信託型）

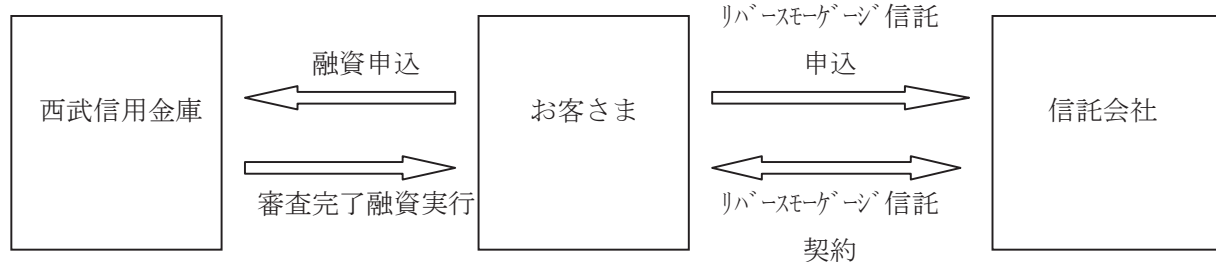
1. 自宅・マンション用
2. 賃貸併用住宅および賃貸物件用

スターツ信託株式会社は不動産に強く、一戸建ての住宅に加え、自用マンションや賃貸併用住宅および賃貸物件（一棟のマンション等や事業規模の駐車場などの土地を含む）もリバースモーゲージタイプローンの対象物件とすることができます。

ほがらか信託株式会社

リバースモーゲージタイプローン（ほがらか信託型）

《スキーム概要》



託型)

本邦初「民事信託連携型リバースモーゲージタイプローン」が取扱可能となっています。

受付から融資実行、返済までの事務の流れ

(1) 受付

お客さまに「信託案件・サービスご相談票」の記入をお願いします。相談票には、氏名・住所・生年月日・相談希望する信託業務・家族構成・所有資産等を記入いただきます。これは信託会社にリバースモーゲージ信託を媒介するために頂くものです。面談希望日をお聞きし、お客さまと面談日を調整し、面談に当金庫担当者は同席します。信託会社の担当者はお客さまにリバースモーゲージ信託の商品概要を説明します。当金庫の担当者は融資の内容を説明します。

(2) 申込

お客さまは信託商品の内容および融資の内容を理解した上で、信託会社にリバースモーゲージ信託契約を申込、当金庫に融資の申込を行います。当金庫の担当者の同席は、お客さまに信託会社の担当者との面談への安心感と信頼感を与えるものです。また、当金庫の担当者はリバースモーゲージ信託の商品知識等を習得する機会にもなります。

(3) 審査・実行

当金庫は対象物件（自宅・土地および建物等）の担保評価等融資審査を行い、信託会社はリバースモーゲージ信託の受託審査を行います。審査結果により、信託会社（受託者）は、お客さま（委託者兼受益者）との間にリバースモーゲージ信託契約を締結し、当金庫は対象物件（土地および建物等）の担保提供を受け、根抵当権を設定し当座貸越契約（カードローン）を締結し、融資を実行します。根抵当権は、貸越極度金額の120%の金額を設定します。

(4) 管理

信託による所有権の移転登記及び信託の登記が行われ、お客さまは信託財産である対象物件（自宅・土地および建物等）を信託会社に代わって管理運用することの見返りに無償で使うことが

できます。公租公課、経費等および信託会社への信託報酬についてはお客さまが信託会社に支払います。また、借入期間中お客さまは借入利息を支払います。

(5) 返済

お客さまに相続が発生した際は、信託が終了します。お客さまに借入金債務が存在する場合、以下の①～③のいずれかの方法で弁済することになります。原則としては③のとおり、信託会社（受託者）が信託不動産を売却して当該換価金をもって返済します。

- ①借入金を残額をお客さまの相続人が弁済する場合、相続人に信託財産を交付します。
- ②お客さまが信託期間中に信託財産の全部を信託終了時に承継するものとして配偶者を予め指名していた場合で、当金庫が借入金債務の取扱について改めて契約することに合意した場合には信託財産をお客さまの配偶者に交付します。この場合、配偶者を委託者として新たなリバースモーゲージ信託契約を締結することになります。
- ③信託財産を原資として当該借入金を弁済する場合は、信託会社は信託契約に基づいて信託財産である対象物件（自宅・土地および建物等）を売却のうえ、売却代金をもって借入金を弁済します。残余財産がある場合は相続人に交付します。

朝日信託のリバースモーゲージタイプローン

それぞれの商品概要は次のとおりです。

株式会社朝日信託のリバースモーゲージタイプローン「生きいきライフ」は次のようになっています。

○利息支払い型（毎月利息を支払いするタイプ）

1. ご利用いただける方

当金庫の営業地区内に居住または勤務する個人の方で下記の条件をいずれも満たす方

- (1) 自己名義の一戸建て住宅（敷地の権利が借地の場合を除きます）をお持ちの方

- (2) 申込年齢が 55 歳以上 80 歳未満の方
- (3) ご契約の署名が可能で借入の意思確認ができる方
- (4) 株式会社朝日信託とリバースモーゲージ信託をご契約いただける方
- (5) 収入があり収入・納税等に関する証明書等を必要に応じてご提出できる方
- (6) その他当金庫所定の融資基準を満たしている方

2. お使いみち

ご本人または配偶者の老後生活安定のためにお使いいただけます。但し、事業や投資目的の資金等生活にかかわる資金に該当しない場合はご融資の対象外となります。

お使いみちを確認させていただくこともあります。

3. 融資形態

当座貸越契約（カードローン）

貸越とは、融資の極度額（限度額）を設定し、その極度額（限度額）の範囲内で利用が可能な融資形式です。

4. 融資極度額

500 万円以上 1 億円以内（1 万円単位）

融資の対象となる物件の土地の部分に対して当金庫が行う担保評価額の 70%以内（1 万円単位）を上限として決定します。

5. 利息の計算方法

毎日の貸越最終残高の合計額×融資利率×1/365

貸越利率の付利単位は 100 円です。毎月 10 日（10 日が休日の場合は翌営業日）に前月の 10 日から当月の 9 日までの利息を引き落としさせていただきます。

6. 返済方法

貸越元金は随時返済、利息は毎月お支払いいただきます。

貸越が発生している場合、毎月の返済日（10 日、休日の場合は翌営業日）にあらかじめ指定された振替指定口座から引き落としさせていただきます。

7. 融資極度額の見直し

担保不動産価格の変動により融資極度額を見直しさせていただくこともあります。融資極度額の見直しは当金庫の担保評価により行います。

8. 融資期間

契約終了時まで

- ・債務者が死亡したとき
- ・お客さまから信託解除の申出があったとき
- ・期限の利益喪失事由が生じたとき

いずれかの場合、ご契約終了時に一括返済していただきます。

9. 融資利率

当金庫が定める「住宅ローンプライムレート」+1%の変動金利

10. 担保

自己名義の一戸建て住宅（敷地の権利が借地権を除きます）を対象物件とし、第一順位の根抵当権を設定させていただきます。

担保設定金額は融資極度額の 120%を設定します。

11. 保証人

保証会社や第三者の保証人は不要です。物件の共有者は担保提供し連帯証人になっていただきます。

12. 手数料

担保設定手数料として、32,400 円（税込）をお支払いいただきます。

株式会社朝日信託のリバースモーゲージ信託利用に伴い、お客さまと株式会社朝日信託との間で信託設定時・管理・取引・信託終了時に手数料がかかります。

株式会社朝日信託との手数料については、株式会社朝日信託の担当者が説明します。

13. その他

当金庫での融資総額が 700 万円超となる場合は、事前に当金庫の出資金を購入して会員になっていただきます。

○利息元加型(利息が元金に加わっていくタイプ)

は、以下の点が利息払い型と異なります。

1. ご利用いただける方の（2）の申込年齢が 65

歳以上 80 歳未満の方となります。

2. 融資極度額

1,000 万円以上 1 億円以内 (1 万円単位)

融資の対象となる物件の土地の部分に対して当金庫が行う担保評価額の 70%以内 (1 万円単位) を上限として決定しますが、融資極度額の 50%を利用限度額として設定し、その範囲内での利用が可能です。但し、対象物件の当金庫の担保評価額が 3,000 万円以上の場合に限ります。

申込年齢が 65 歳以上となっていること、融資極度額の算出方法が異なりますが、その他の概要は、利息払い型と同様です。株式会社朝日信託の「生きいきライフ」は自己名義の一戸建て住宅を対象物件にしており、賃貸併用住宅を対象物件とすることも可能となっています。

スタート信託のリバースモーゲージタイプローン

スタート信託株式会社のリバースモーゲージタイプローンの (スタート信託型) は次のようになっています。

○リバースモーゲージタイプローン (スタート信託型)

1. ご利用いただける方

【マンション用】

当金庫の営業地区内に居住または勤務する個人の方で下記の条件をいずれも満たす方

- (1) マンションをお持ちの方 (敷地の権利が借地の場合を除きます)
- (2) 申込年齢が 55 歳以上 80 歳未満の方
- (3) ご契約の署名が可能で借入の意思確認ができる方
- (4) スタート信託株式会社とリバースモーゲージ信託をご契約いただける方
- (5) 収入があり収入・納税等に関する証明書等を必要に応じてご提出できる方
- (6) その他当金庫所定の融資基準を満たしている方

【自宅用・土地用】

(1) 住宅や青空駐車場などの土地をお持ちの方敷地の権利が借地権を除きます。

(2) ~ (6) は同様です。

2. お使いみち

セカンドライフの充実資金のためにお使いいただけます。但し、事業や投資目的の資金等生活にかかわる資金には該当しない場合はご融資の対象外となります。資金使途を確認させていただくこともあります。

3. 融資形態

当座貸越契約 (カードローン)

4. 融資極度額

【マンション用】

500 万円以上 1 億円以内 (1 万円単位)

融資の対象となる物件に対して当金庫が行う担保評価額の 50%以内 (1 万円単位) を上限として融資極度額を決定します。

【自宅用・土地用】

500 万円以上 1 億円以内 (1 万円単位)

融資の対象となる物件の土地の部分に対して当金庫が行う担保評価額の 70%以内 (1 万円単位) を上限として決定します。

5. 融資期間

不動産に係る信託が終了したときとさせていただきます。

6. 融資利率

新規のご融資利率は当金庫が定める「住宅ローンプライムレート」+1%の変動金利

7. 利息の計算方法

貸越金の利息は、付利単位は 100 円とし、毎月 10 日 (10 日が休日の場合は翌営業日) に前月の 10 日から当月の 9 日までの利息を引き落としさせていただきます。

利息の計算は、「毎日の貸越最終残高 (100 円未満切捨) の合計額×融資利率×1/365 (円未満切捨)」の算式により計算させていただきます。

8. 返済方法

貸越元金は随時返済、利息は毎月お支払いいただきます。

貸越が発生している場合、毎月の返済日 (10 日、

休日の場合は翌営業日)にあらかじめ指定された振替指定口座から引き落としさせていただきます。

9. 利用方法

ご来店のうえ、払戻請求書による利用、またはローンカード(1日の利用限度額50万円)による利用とさせていただきます。

10. 担保

住宅・マンション・土地等を対象物件とし、第一順位の根抵当権を設定させていただきます。

いずれも敷地の権利が借地権を除きます。

担保設定金額は融資極度額の120%を設定させていただきます。

11. 保証人

保証会社や第三者の保証人は原則不要です。

共有物件等を担保とする場合は、物件の共有者、所有者の方に物上保証人になっていただきます。

12. 融資極度額の見直し

担保不動産価格の変動により融資極度額を見直しさせていただくこともあります。

融資極度額の見直しは当金庫の担保評価により行います。

13. 返済の期限

下記のいずれかの事由に該当した場合には、リバースモーゲージ信託は終了し、一括返済していただきます。

- ・債務者が死亡したとき
- ・お客さまから信託解除の申出があったとき
- ・期限の利益喪失事由が生じたとき

14. 事務手数料

担保設定手数料として、32,400円(税込)をお支払いいただきます。

スターツ信託株式会社のリバースモーゲージ信託利用に伴い、お客さまとスターツ信託株式会社との間で信託設定時・管理・取引・信託終了時に手数料がかかります。

スターツ信託株式会社との手数料については、スターツ信託株式会社の担当者が説明します。

15. その他

当金庫での融資総額が700万円超となる場合は、事前に当金庫の出資金を購入して会員になってい

たきます。

融資極度額がマンションの場合は、担保評価が50%となっており、自宅・土地用は70%となっています。両者の大きく異なる点です。自用マンションを対象物件にすることができるようになっています。

○リバースモーゲージタイプローン(スターツ信託型)【賃貸併用住宅および賃貸物件用】

1. ご利用いただける方

当金庫の営業地区内に居住または勤務する個人の方で下記の条件をいずれも満たす方

- (1) 賃貸併用住宅および賃貸物件(一棟マンション等や事業規模の駐車場などの土地を含む)をお持ちの方。いずれも、敷地の権利が借地の場合を除きます。
- (2) 申込年齢が55歳以上80歳未満の方
- (3) ご契約の署名が可能で借入の意思確認ができる方
- (4) スターツ信託株式会社とリバースモーゲージ信託をご契約いただける方
- (5) 収入があり収入・納税等に関する証明書等を必要に応じてご提出できる方
- (6) その他当金庫所定の融資基準を満たしている方

2. お使いみち

原則自由にお使いいただけます。

3. 融資形態

当座貸越契約(カードローン)

4. 融資極度額

融資の対象となる物件に対して当金庫が行う担保評価額の70%以内(1万円単位)を上限として決定します。

500万円以上5億円以内(1万円単位)

5. 融資期間

不動産に係る信託が終了したときとさせていただきます。

6. 融資利率

当金庫所定の利率(変動金利)

7. 利息の計算方法

貸越金の利息は、付利単位は 100 円とし、毎月 10 日（10 日が休日の場合は翌営業日）に前月の 10 日から当月の 9 日までの利息を引き落としさせていただきます。

利息の計算は、「毎日の貸越最終残高（100 円未満切捨）の合計額×融資利率×1/365（円未満切捨）」の算式により計算させていただきます。

8. 返済方法

貸越元金の返済は随時返済方式または毎月一定金額の元金返済方式を選択いただき、お利息は毎月お支払いいただきます。

貸越が発生している場合、毎月の返済日（10 日、休日の場合は翌営業日）にあらかじめ指定された振替指定口座から引き落としさせていただきます。

9. 利用方法

ご来店のうえ、払戻請求書による利用、またはローンカード（1 日の利用限度額 50 万円）による利用とさせていただきます。

10. 担保

賃貸併用住宅または賃貸物件（一棟マンション等や事業規模の駐車場などの土地を含む）を対象物件とし、第一順位の根抵当権を設定させていただきます。

いずれも敷地の権利が借地権を除きます。

担保設定金額は融資極度額の 120%を設定させていただきます。

11. 保証人

保証会社や第三者の保証人は原則不要です。

共有物件等を担保とする場合は、物件の共有者、所有者の方に物上保証人になっていただきます。

12. 融資極度額の見直し

担保不動産価格の変動により融資極度額を見直しさせていただくこともあります。

融資極度額の見直しは当金庫の担保評価により行います。

13. 返済の期限

下記のいずれかの事由に該当した場合には、リバースモーゲージ信託は終了し、一括返済していただきます。

- ・債務者が死亡したとき

- ・お客さまから信託解除の申出があったとき
- ・期限の利益喪失事由が生じたとき

14. 事務手数料

担保設定手数料として、32,400 円（税込）をお支払いいただきます。

スターツ信託株式会社のリバースモーゲージ信託利用に伴い、お客さまとスターツ信託株式会社との間で信託設定時・管理・取引・信託終了時に手数料がかかります。

スターツ信託株式会社との手数料については、スターツ信託株式会社の担当者が説明します。

15. その他

当金庫での融資総額が 700 万円超となる場合は、事前に当金庫の出資金を購入して会員になっていただきます。

資金のお使いみちが原則自由な点、融資極度額が最大 5 億円になっていること、また返済方法に随時返済方式と元金返済方式を選択できる点が特徴となっています。

ほがらか信託株式会社のリバースモーゲージタイプローン

ほがらか信託株式会社のリバースモーゲージタイプローン（ほがらか信託型）は次のようになっています。

○利息支払い型（毎月利息を支払いするタイプ）

1. ご利用いただける方

当金庫の営業地区内に居住または勤務する個人の方で下記の条件をいずれも満たす方

- （1）自己名義の一戸建て住宅または駐車場等の土地をお持ちの方（敷地の権利が借地の場合を除きます）
- （2）申込年齢が 55 歳以上 80 歳未満の方
- （3）ご契約の署名が可能で借入の意思確認ができる方
- （4）ほがらか信託株式会社とリバースモーゲージ信託をご契約いただける方
- （5）収入があり収入・納税等に関する証明書等

を必要に応じてご提出できる方

- (6) その他当金庫所定の融資基準を満たしている方

2. お使いみち

老後生活安定のためにお使いいただけます。但し、事業や投資目的の資金等生活にかかわる資金には該当しない場合は、ご融資の対象外となります。

資金使途を確認させていただくこともあります。

3. 融資形態

当座貸越契約（カードローン）

4. 融資極度額

500 万円以上 1 億円以内（1 万円単位）

融資の対象となる物件の土地の部分に対して当金庫が行う担保評価額の 70%以内（1 万円単位）を上限として、融資金額を決定します。

5. 融資利率

当金庫が定める「住宅ローンプライムレート」+1%の変動金利

6. 利息の計算方法

貸越金の利息は、付利単位は 100 円とし、毎月 10 日（10 日が休日の場合は翌営業日）に前月の 10 日から当月の 9 日までの利息を約定返済日に引き落としさせていただきます。

利息の計算は、「毎日の貸越最終残高（100 円未満切捨）の合計額×融資利率×1/365（円未満切捨）」の算式のより計算させていただきます。

7. 返済方法

貸越元金は随時返済、利息は毎月お支払いいただきます。

貸越が発生している場合、毎月の返済日（10 日、休日の場合は翌営業日）にあらかじめ指定された振替指定口座から引き落としさせていただきます。

8. 利用方法

ご来店のうえ、払戻請求書による利用、またはローンカード（1 日の利用限度額 50 万円）による利用とさせていただきます。

9. 担保

一戸建て住宅または駐車場等の土地を対象物件とし、第一順位の根抵当権を設定させていただきます。

ます。（いずれも敷地の権利が借地権を除きます）

担保設定金額は、融資極度額の 120%を設定させていただきます。

10. 保証人

保証会社や第三者の保証人は原則不要です。

共有物件等を担保とする場合は、物件の共有者、所有者の方に物上保証人になっていただきます。

11. 融資極度額の見直し

担保不動産価格の変動により融資極度額を見直しさせていただきます。

融資極度額の見直しは、当金庫の担保評価により行います。

12. 融資期間

以下のいずれかの事由に該当した場合には、リバースモーゲージ信託は終了し、一括返済していただきます。

- ・債務者が死亡したとき
- ・お客さまから信託解除の申出があったとき
- ・期限の利益喪失事由が生じたとき

13. 事務手数料

担保設定手数料として、32,400 円（税込）をお支払いいただきます。

ほがらか信託株式会社のリバースモーゲージ信託利用に伴い、お客さまとほがらか信託株式会社との間で信託設定時・管理・取引・信託終了時に手数料がかかります。

ほがらか信託株式会社との手数料については、ほがらか信託株式会社の担当者が説明します。

14. その他

当金庫での融資総額が 700 万円超となる場合は、事前に当金庫の出資金を購入して会員になっていただきます。

民事信託を活用し、ローンを必要とする方が万一意思表示の能力を失われた時でも本ローンの申込ができる方法もございます。

ほがらか信託株式会社は、見守り関連業務を含め「民事信託コンサルティング」業務を取扱しており、当金庫との間で、本邦初「民事信託連携型リバースモーゲージタイプローン」の取扱を始め

ました。

以上、株式会社朝日信託、スターツ信託株式会社、ほがらか信託株式会社との信託契約代理店として、それぞれの信託会社の特色を活かしたリバースモーゲージタイプローンの商品ラインナップにより、お客さまの課題解決に向け業務に取り組んでいるところです。

リバースモーゲージタイプローンを活用した資産承継の事例

リバースモーゲージタイプローンを活用した資産承継の事例を一例紹介します。

○家族構成

- Aさん (母) 平成27年8月 死亡
 Bさん (長女 65歳)
 Cさん (二女 63歳) Bさんの妹 別世帯
 Dさん (三女 61歳) Bさんの妹 別世帯
 Eさん (Bさんの夫 66歳) 母Aの養子

○財産概要

- A 駅前 建物賃貸ビル
 評価金額 300,000 千円
 キャッシュフロー 12,000 千円
- 持分 A 3分の1
 B 3分の1
 E 3分の1

○概要

Eさんは、Bさんの夫でありBさんの母親であるAさんの養子となっています。Aさんは、長女Bさんと夫Eさん(義理の息子)と賃貸併用ビル6階に同居していました。

今般、義母であるAさんが死亡し相続が発生しました。相続財産は駅前の土地・建物の賃貸ビルです。Aさんの相続人は、長女Bさんと夫であるEさんおよび、長女Bさんの妹CさんDさんの4人となります。

妹CさんDさんは結婚し、別世帯で暮らしており、賃貸ビルの持分を所有する意思はなく現金での代襲金を希望しています。将来的にも、そのほうが良いとBさん、Eさんは考えています。賃貸ビルは、駅前の一等地であり賃貸収入はあります

がアパートローンの返済もあり代襲金を支払いする余裕はありません。また、賃貸ビルの賃貸収入とビルの管理等も負担に感じています。

○提案

相続発生によるアパートローンの他行肩替り資金と相続代襲金の支払資金を賃貸物件専用のリバースモーゲージタイプローン※で支援し、同時にビル管理の負担軽減を図る。

※特徴①毎月返済機能がついており借入の完済も可能

- ②不動産管理信託の機能も有している
 ③ローン利用者が死亡時、法定相続人が引継ぐことが可能な設計となっている

○改善

1. リバースモーゲージタイプローン利用により代襲金の調達ができました。同時に、賃貸収入管理と補修・修繕等のビル管理を信託することが可能となり、管理負担が軽減されました。
2. BさんとEさんには、三人の子供がいますが、将来においてもリバースモーゲージタイプローンを利用することにより円滑な相続が可能となります。また、仮に子供三人に賃貸ビルを相続する意思がなかった場合でも、信託によりスムーズな物件売却が実現出来ることから、負債を相続しない選択もできるようになります。