

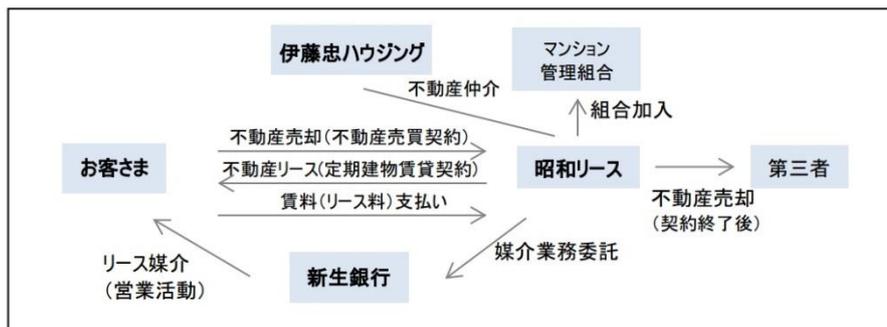
（新生銀行が取り扱いを開始した自宅リースバック商品について）

（株）新生銀行とグループ会社の昭和リース（株）が、自宅に住み続けながら資産を有効活用したい高齢層のニーズに対応する商品販売の一環として「新生 My Way」と称する住宅資産の現金化サービスを開始した。これは、顧客が所有する一定の条件を満たす自宅物件（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在する一都三県内の区分所有マンションに限る。）を昭和リース（株）が物件評価額の一定割合で買い取り、代金を顧客に一括で支払うと同時に、当該物件について、元の住宅所有者と昭和リース（株）との間で、原則10年間の定期建物賃貸借契約（10年間の定期借家契約終了後は原則退去。）を締結し、元の所有者は、賃料を昭和リース（株）に支払う形で、従前の住宅に住み続けることのできる仕組みである（自宅物件の売却及び賃貸借に係る仲介業務は伊藤忠ハウジング（株）が行う）。これにより、子孫に土地を相続財産として残したくない、元気なうちに自宅を処分しておきたい、当面の生活資金を得たい等の住宅所有者のニーズに応えることが可能となると同時に、10年後には、昭和リース（株）はこの住宅を第三者に売却し、10年間程度の保有期間内に、資産価値の上昇が実現した物件である場合には、第三者への転売利益から元の所有者から昭和リース（株）の取得価格及び諸経費等を控除した額が元の所有者に還元されるものである（売却損が出た場合は、元の所有者による損失負担は不要）<sup>1</sup>。

（株）新生銀行と本社グループ会社の昭和リース（株）は2017年9月15日より、この自宅のリースバックサービス「新生 My WAY（マイウェイ）」の取り扱いを開始した（図表1-1、2）。

（図表1-1）

【新生 My WAY スキーム図】



（注）（株）新生銀行、昭和リース（株）、伊藤忠ハウジング（株）「新生銀行グループにおける個人お客様向けバック事業の開始について」（2017.9.6）による。

<sup>1</sup> 新生銀行のホームページには、評価額6000万円のマンションを5割の3000万円で昭和リース（株）が買い取り、元の所有者は月々7.5万円の家賃+固定資産税・都市計画税相当額、管理費、保険料を負担して当該マンションを賃借し、10年後に当該マンションの評価額が5000万円になっていたとすると、昭和リース（株）はこの5000万円の価格で第三者に売却し、ここから元の売買価格3000万円+売却経費等を差し引いた金額約2000万円弱を元の所有者に還元するというもの。

(図表1-2)「新生 My Way」の概要

事項	内容
自宅売却	売却価格は物件評価額の50%又は70%から選択(2000万円以上1億円未満)
売却資金用途	資金用途は自由
契約形態	①不動産売買契約、②定期建物賃貸借契約
取扱い物件	①昭和リース所定の方法による物件評価額が4000万円以上2億円未満のもの ②区分所有マンションで敷地権が所有権であるもの ③新耐震基準適合物件であるもの ④東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在するもの
契約可能者	申込時に満50歳以上で、日本国籍若しくは永住許可を得ている外国籍を有する者
リースバック契約	10年。期間終了後顧客の希望により審査のうえ5年ごとの再契約可
定期借家の賃借料	売却価格に応じ個別算定。毎月支払い
賃借人負担の諸経費	固定資産税・都市計画税相当額、火災保険料、地震保険料、維持費、共益費、修繕費
既存住宅ローンがある場合の取扱い	既存住宅ローンは完済し、ローン返済終了後の金融資産が昭和リースが支払う売却代金との合計で2000万円以上あること
(株)昭和リースによる10年経過後の住宅資産の売却	譲渡価格が、取得費及び諸経費等を上回れば、元の所有者に還元。元の所有者またはその子供等の親族が再取得を希望する場合は、それを妨げるものではない。

(注) 新生銀行ホームページにより土地総研が作成

### (リバースモーゲージとの比較)

「新生My Way」は、住宅資産の売却等によりまとまった資金を確保し、ゆとりある暮らしを実現するという意味では、リバースモーゲージと同一の機能を持つが、下表のとおり、個別に見るといくつかの違いがある(図表2)。一番の違いは所有権が元の所有者に残るかどうかの差異である。「新生My Way」では、所有権が昭和リースに移転し、以降元の所有者は所有権の管理・処分の煩わしさから解放されることが大きい。なお、自宅リースバックには同居人、子供等が買い戻すこと基本の制度設計としているものもあり、本「新生MY Way」制度も個別事情に応じそれを全く排除するものではないとされているが、高齢化が進む中、賃貸借契約終了後は、住宅を買い戻すニーズよりは、第三者への譲渡による現金化による追加資金の取得に期待する向きが本制度の利用者には多いとみられる。

(図表2) リバースモーゲージと新生My Wayの比較

比較項目	リバースモーゲージ	新生My Way
仕組み	所有不動産を担保に銀行から資金を借り入れ、原則利息だけを返済し、元金は契約者が亡くなった時点等に清算	所有不動産を売却して資金を調達。返済利息は不要。その後、元の所有者は毎月リース料を支払い居住を継続(原則10年以内)
取引形態	極度貸付(ローン)	ファイナンスリース
契約形態	金銭消費貸借契約	不動産売買契約及び定期建物賃貸借契約
保証人	必要	不要
資金使途	生活資金に限定される場合がある(事業・投資以外等)	自由
収入	収入制限があり得る	収入制限なし
対象	土地付き戸建住宅が原則	マンション
将来の物件売却主体	相続人	昭和リース
相続税評価額の扱い	不動産資産—借入金	不動産資産—借入金(注)

(注) 新生 My Way は税務上はファイナンスリース取引の課税となるため、元の所有者が不動産を所有し、その相続税評価額から借入金とみなされる譲渡代金を控除した額が相続税の課税対象となる。

(荒井 俊行)