

平成 29 年 9 月 6 日

各 位

株式会社新生銀行
昭和リース株式会社
伊藤忠ハウジング株式会社

新生銀行グループにおける個人のお客さま向けリースバック事業の開始について
～昭和リースが自宅マンションのリースバック、「新生 My WAY」を 9 月 15 日(金)から取り扱い開始～

株式会社新生銀行(東京都中央区、代表取締役社長 工藤 英之、以下「新生銀行」)およびグループ会社の昭和リース株式会社(東京都文京区、代表取締役社長 清谷 清弘、以下「昭和リース」)は、銀行グループとしては初めて、個人のお客さま向けリースバック事業を開始いたします。

昭和リースが平成 29 年 9 月 15 日(金)から、自宅マンションのリースバック、「新生 My WAY(マイウェイ)」の取り扱いを開始するもので、新生銀行がファイナンスリース取引の媒介を行う形で、お客さまに対する広告展開や勧誘、お問合せの対応などを行います。また、お客さまの自宅物件の売買および賃貸借に関する仲介業務については、伊藤忠ハウジング株式会社(東京本社:東京都港区、代表取締役社長 藤田 敬司、以下「伊藤忠ハウジング」)が行います。

「新生 My WAY」は、自宅に住み続けながら資産を有効活用したい年配の個人のお客さまのニーズに対応するサービスで、お客さまが所有する自宅物件を昭和リースが物件評価額^{※1}の一定割合の金額で購入し、代金を一括してお客さまに支払うと同時に、お客さまと定期建物賃貸借契約を締結します。これにより、お客さまは契約期間中、昭和リースに賃料を支払う形で自宅物件に住み続けることができます。契約期間終了時には、対象物件をその時点の市場価格で第三者に売却し、昭和リースは、対象物件の売却代金と購入代金の差額をお客さまにお支払いいたします。昭和リースでは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県のマンションから取り扱いを開始いたします。

自宅のリースバックは、自宅を担保にして金融機関から融資を受けるリバースモーゲージに比べて、将来に不動産処分の手間を残さないのが特徴です。さらに、「新生 My WAY」は契約期間終了時に第三者へ売却した代金の一部がお客さまに還元される^{※2}ため、お客さまは自宅マンションの所有権を手放しつつも将来市場価格が上昇した場合のメリットを受けることができます。また、一般的な自宅のリースバックと異なり^{※3}、「新生 My WAY」は、相続時には、リバースモーゲージと同様に「不動産・借入金」として評価されます。このため、「新生 My WAY」は、リバースモーゲージとリースバックの特徴を組み合わせた、新しい商品と言えます。

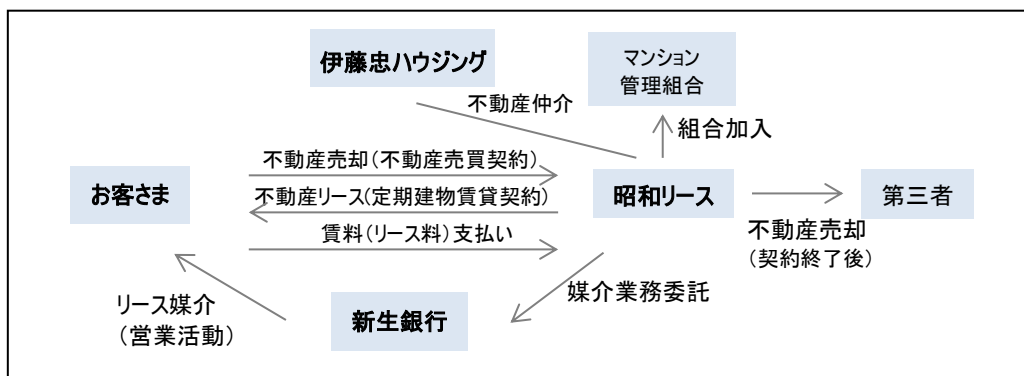
単身世帯や高齢化世帯の増加を背景に、セカンドライフに向けて「自分の資産は自分で整理して身軽に生きたい」、「自分の資産を使いきって、より豊かに生きたい」といった、価値観の多様化も進んでいます。新生銀行と昭和リースでは、「新生 My WAY」の展開により、自宅の所有にこだわらず、将来、コンパクトマンションやサービス付高齢者住宅などへの住み替えを検討しているお客さまのニーズに対応したサービスを提案してまいります。

※1 物件評価は昭和リース所定の方法によります。

※2 不動産価格が下落していた場合には還元されない可能性があります。

※3 一般的な自宅のリースバックでは通常の不動産取引と同様の扱いとなるため、相続時には不動産・借入金として評価されず、物件売却代金の残余現金が課税対象として評価されます。

【新生 My WAY スキーム図】



【新生 My WAY 商品概要】

契 約 期 間	10 年。期間満了後、所定の審査の上、5 年毎の再契約が可能
資 金 使 途	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 物 件	以下のすべての条件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> • 昭和リース所定の方法による物件評価額が 4,000 万円以上 2 億円未満 • 区分所有(マンション) • 所有権が契約者単独 • 敷地権が所有権であるもの • 新耐震基準物件(交付日が、「昭和 56 年(1981 年)6 月 1 日」以降)
取 扱 地 域	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
お申し込みいただける方	<ul style="list-style-type: none"> • 申込時に満 50 歳以上であること • 日本国籍もしくは永住許可のある外国籍の方
売 却 価 格	物件評価額の 50%または 70%から選択(2,000 万円以上 1 億円未満)
賃 借 料	<ul style="list-style-type: none"> • 売却価格に応じて個別に算定 • 固都税、火災保険料、地震保険料、管理費、共益費、修繕費は賃借料に含む • 駐車場代は管理組合規定により、賃借料に含む場合と直接契約いただく場合がある
既 存 の 住 宅 ロ ー ン	住宅ローン残高がある場合は完済していただき、完済後の金融資産が 2,000 万円以上あること
団 体 信 用 生 命 保 険	不要
連 帯 保 証 人	不要
賃 料 支 払 日・支 払 方 法	毎月 1 日。口座振替(新生銀行口座)
事 務 取 扱 手 数 料	54,000 円(消費税込み)

■注意事項

●**新生 My WAY は、昭和リース株式会社により提供されるサービスです。**

●**株式会社新生銀行は、新生 My WAY の媒介を行います。**

●新生 My WAY は、昭和リース株式会社(以下、「昭和リース」)により提供されるサービスであり、株式会社新生銀行(以下、当行といいます)の商品ではありません。●当行は昭和リースの委託業者として、新生 My WAY のご紹介と取次ぎをいたします。ご契約は、お客さまと昭和リースが契約当事者となります。●新生 My WAY はファイナンスリース取引であり、当行および昭和リースが宅建業法上の宅地建物取引業(不動産の売買または賃貸もしくは賃借の代理・媒介業)を行うものではありません。●新生 My WAY は賃金業法に基づく融資を行うものではありません。●ご契約の際の事務取扱手数料は 54,000 円(消費税込み)です。それ以外に登記費用、印紙税、司法書士報酬、不動産仲介手数料等の諸費用がかかります。●新生 My WAY は、原則、中途解約はできません。●ご契約の際は、商品説明書、不動産売買契約書および定期建物賃貸借契約書の内容を十分にご確認いただき、新生 My WAY の仕組み等について十分にご理解のうえ、お申し込みください。●また新生 My WAY に係る税務上の具体的な取扱いについては、税理士等の専門家または所管の税務署にご確認ください。●ご利用にあたっては、昭和リース所定の審査がございます。ご希望にそえない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

以 上