

## リバースモーゲージ信託

2021年4月1日時点

### 商品概要説明書

#### 1. 金銭消費貸借契約・信託契約共通事項

項目	内容
商品概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・契約者は、契約者の死亡を停止期限として不動産による代物弁済(金銭に代えて不動産による返済)を実行する、限度借入方式かつ分割借入方式の金銭消費貸借契約および当該金銭消費貸借に基づく債務について保証を受けるために必要となる金銭を信託するための信託契約を締結する。</li><li>・貸付限度金額は、返済期日に借入金の返済として受領する不動産(以下、「対象不動産」という)の評価額の50%の範囲内。</li><li>・分割借入方法は、「①定額お借り入れプラン」または「②初回お借り入れ厚めプラン」のいずれかを選択。</li><li>・返済期日および利息支払期日は契約者の死亡日(除籍謄本または死亡診断書の記載日)。</li><li>・債務額が対象不動産の評価額を上回った場合、当該評価額を超過した部分について相続人(配偶者を除く)に請求しない(ノンリコース)。</li><li>・契約者は契約時に、種銭(信託を設定するために必要となる金銭)および当初貸付限度金額に応じた金銭を信託設定し、信託金は出資金として合同会社(以下、「保証会社」という)に支払う。</li></ul>
対象者	<p>以下の項目を満たす個人。</p> <p>(1)年齢</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・契約者ご本人が70歳以上であること</li><li>・契約者に配偶者がいる場合、当該配偶者が70歳以上であること (「配偶者」とは、契約締結時の配偶者に限り、契約締結より後に配偶者となった者は含まない(以下同様)。)</li></ul> <p>(2)世帯・同居人</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・一人世帯または夫婦二人世帯</li><li>・契約時に配偶者以外の同居人が存在せず、配偶者以外と同居する予定がないこと</li></ul> <p>(3)対象不動産</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・以下の地域の戸建またはマンション 東京都:23区、稲城市、清瀬市、国立市、小金井市、国分寺市、小平市、狛江市、立川市、多摩市、調布市、西東京市、東久留米市、東村山市、東大和市、日野市、府中市、</li></ul>

	<p>町田市、三鷹市、武蔵野市、武蔵村山市  埼玉県：朝霞市、川口市、さいたま市、志木市、草加市、所沢市、  戸田市、新座市、三郷市、八潮市、和光市、蕨市  千葉県：市川市、浦安市、柏市、鎌ヶ谷市、千葉市、流山市、  習志野市、船橋市、松戸市、八千代市  神奈川県：鎌倉市、川崎市、藤沢市、横浜市</p> <p>① 戸建  土地建物ともに契約者または契約者および配偶者が所有者であって、所有権の登記名義人であること(契約者および配偶者以外の名義人がいないこと)</p> <p>② マンション  (i) 契約者または契約者および配偶者が登記上の名義人であること(契約者および配偶者以外の名義人がいないこと)  (ii) 区分所有建物登記簿の専有部分の床面積 50 m<sup>2</sup>以上であること  (iii) 総戸数が 50 戸以上であること  (iv) 契約者および配偶者のいずれも満 100 歳となる年の 1 月 1 日時点の築年数が 40 年未満であること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象不動産の評価額が 2,000 万円以上であること</li> <li>・本商品の契約締結時点で他の債務に関する担保が設定されていないこと</li> </ul> <p>(4) 代表相続人  ・契約者またはその配偶者に契約締結日時点で配偶者以外の推定相続人が存在し、うち一名が、契約に同意すること</p> <p>(5) 配偶者がいる場合  ・配偶者がいる場合、配偶者に対して対象不動産を本商品の金銭消費貸借契約に基づく契約上の地位ならびに当該契約上の権利および義務とともに相続させる旨その他の当社指定の要件を満たす公正証書遺言の写しを提出すること</p> <p>(6) その他  ・日本国籍を有する者または日本に永住資格のある外国人</p>
<p>契約の募集・申込</p>	<p>(1) 募集期間  随時  但し、申し込み状況により、新たな契約をお断りする場合があります。</p> <p>(2) 契約方法  面談</p>

## 2.金銭消費貸借契約

融資形式	証書貸付
資金用途	・自由
貸付限度金額	・対象不動産の評価額の50%が上限 ・1,000万円以上1億円以内(10万円単位)
当初貸付限度金額	・貸付限度金額の範囲内で契約者が希望する金額 ・1,000万円以上1億円以内(10万円単位)
対象不動産の評価	・年に1回 ・不動産鑑定評価会社による鑑定評価等(※)または時点修正による評価額をもとに、貸付人所定の方法にて決定したもの。 ・戸建は建付地の価格を基準とする。 (※)価格等調査を含む
貸付限度金額の見直し	・契約締結日から初回借入日の間は、当初貸付限度金額と同額 ・初回借入日より後においては、年に1回対象不動産の評価を行い、前年の貸付限度金額と見直し後の対象不動産の評価額の50%のいずれか低い方の金額に見直しされる。
借入方法	<p>・分割借入</p> <p>・以下の2つのいずれかを選択</p> <p>(1)定額お借り入れプラン</p> <p>①初回借入金額:信託金額+当初貸付限度金額の10%</p> <p>②2回目以降借入金額:当初貸付限度金額の10%</p> <p>(2)初回お借り入れ厚めプラン</p> <p>①初回借入金額:信託金額+当初貸付限度金額の60%</p> <p>②2回目以降借入金額:当初貸付限度金額の5%</p> <p>・元本および利息の合計が貸付限度金額(但し、当初貸付限度金額を超えないものとする)に達する金額まで借入可能</p> <p>・貸付限度金額到達前に契約者が死亡し、配偶者が貸付限度金額(但し、当初貸付限度金額を超えないものとする)までの借入を希望する場合は、契約者が死亡した日から1年以内にこの契約に基づく貸付の実行の継続を希望する旨を貸付人に通知することで貸付限度金額(但し、当初貸付限度金額を超えないものとする)まで借入を継続することができる。</p> <p>この場合、配偶者は、貸付人に通知した年の翌年12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)に新たに信託を設定し、初回の借入を受ける。その際の信託金額は1円とし、配偶者の初回借入金額から差引く。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「貸付人」は、当社および当社から本商品の金銭消費貸借契約における貸付債権および契約上の地位を譲り受けた者を指す(以下同様)。</li> </ul>
借入日	<p>初回:契約者の希望日(但し、12月の最終営業日は不可。)</p> <p>2回目:初回借入日を含む年の翌年の12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)</p> <p>3回目以降:毎年12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)</p>
金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動金利</li> <li>・変動金利は、利息計算期間開始日の前月末時点の「リバースモーゲージ信託ゆとりの約束」金利</li> <li>・利息は毎年12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)、元本に組み入れられる。</li> </ul>
利息計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利息計算期間開始日 第1回の貸付においては実行日、その後は毎年12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)</li> <li>・利息計算期間終了日 毎年12月末日(銀行休業日の場合は前営業日)の前日、または返済期日のいずれか早い方</li> </ul>
返済期日および利息支払日	<p>契約者または本商品の金銭消費貸借契約上の地位を承継した配偶者の死亡日、期限前弁済を行う日</p> <p>(契約者または本商品の金銭消費貸借契約上の地位を承継した配偶者が生存中は元利返済不要)</p>
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約者の死亡を停止期限とした対象不動産による代物弁済(配偶者が存在する場合には、配偶者に対して対象不動産、本商品の金銭消費貸借契約に基づく契約上の地位ならびに当該契約上の権利および義務が遺言により相続された場合には、かかる配偶者の死亡を停止期限として、代物弁済を行うことができる)</li> <li>・対象不動産の評価額を超過する債務について、相続人(本商品の金銭消費貸借契約上の地位を承継した配偶者を除く)は返済不要</li> </ul>
損害賠償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約者、配偶者またはその相続人らが本商品の金銭消費貸借契約上の条項(対象不動産の所有権移転登記手続への協力義務を含むがこれに限られない。)に違反したことにより、貸付人に損害が生じたときは、貸付人に対し、相当因果関係の範囲内で賠償または補償するものとする。</li> </ul>
配偶者の契約上の地位承継	<p>契約者の死亡時、配偶者は契約者の遺言により契約上の地位を承継する。</p> <p>なお、配偶者が契約上の地位を承継した場合、返済は、当該配偶者の死亡</p>

	時に対象不動産の代物弁済によって行われる。契約者の死亡時に債務を返済する必要はない。
代物弁済後の清算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象不動産の評価額から諸費用を控除した金額が、債務額を超える場合、貸付人は超過額を代表相続人に支払う。代表相続人が契約者の死亡よりも先に死亡、または同時に死亡した場合は他の相続人のいずれかに清算金を支払うものとする。</li> <li>・対象不動産の評価額から諸費用を控除した金額が、債務額を下回る場合、その差額について契約者(被相続人)に債務消滅益として所得税の課税が生じるおそれがある。詳細は税理士等専門家に相談すること。</li> <li>・代物弁済する際、契約者に所得税の課税が生じるおそれがある。詳細は税理士等専門家に相談すること。</li> </ul>
対象不動産	対象不動産に、契約者死亡(配偶者がいる場合には、契約者およびその配偶者の死亡)を停止期限とする第一順位の所有権移転の仮登記を設定
火災保険	不要
保証人	保証会社が保証人となるため、契約者において保証人を用意する必要はない。
代表相続人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配偶者を除く、契約者および配偶者の推定相続人のうち一名を代表相続人(清算金受取人)とする。なお、契約者または配偶者が死亡した場合において、当該代表相続人が、生存している契約者または配偶者の推定相続人ではないとしても、本契約における代表相続人の地位は継続する。</li> <li>・代表相続人の年齢は不問(未成年の場合は、法定代理人の同意を得る)</li> <li>・契約者よりも先に代表相続人が死亡した場合、新たに推定相続人の中から後任者を設定する。推定相続人がいない場合は、推定相続人以外の者から後任者を設定する。</li> </ul>
死亡通知	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、代表相続人が契約者の死亡通知を行う。但し、貸付人は、代表相続人による死亡通知が困難である場合は、配偶者を除く成年に達している推定相続人一名を死亡通知人として定めることができる。</li> <li>・契約者より先に死亡通知人が死亡した場合、然るべき死亡通知人を定める(契約者に推定相続人がいない場合には、契約者の推定相続人以外の者も死亡通知人となることができる)。</li> </ul>
契約者の生存確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付人が指定する方法(日本郵便株式会社の「本人限定受取(特例型)」等)により、確認する。</li> <li>・契約者の生存確認ができない場合、貸付を停止</li> <li>・貸付停止後に契約者の生存を確認できた場合、確認日の翌年12月末日から貸付を再開</li> </ul>

代表相続人および死亡通知人の生存確認および死亡通知	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付人が指定する方法(日本郵便株式会社の「本人限定受取(特例型)」等)により、行うものとする。</li> </ul>
期限前弁済	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期限前弁済は以下いずれかにて可能 <ul style="list-style-type: none"> <li>①金銭による全額弁済(一部繰上返済は不可)</li> <li>②代物弁済</li> </ul> </li> <li>・期限前弁済時、事務手数料および損害金が発生する <ul style="list-style-type: none"> <li>①事務手数料:11,000円(消費税込)</li> <li>②損害金:期限前弁済時の借入残高×2%</li> </ul> </li> <li>・期限前弁済時、対象不動産の評価額が債務を下回っている場合でも、契約者に残債務について請求しない</li> </ul>
失期事由	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当然失期事由 <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約者または配偶者<sup>1</sup>の支払の停止または破産手続開始、民事再生手続開始の申立があったとき</li> <li>②契約者または配偶者の預金その他貸付人に対する債権(信託受益権を含む。以下同様。)について仮差押、保全差押または差押の命令、通知が發送されたとき</li> </ul> </li> <li>2. 請求失期事由 <ul style="list-style-type: none"> <li>①貸付人から契約者または配偶者に宛てた通知が、契約者または配偶者が届け出ている住所に到達しなくなったとき</li> <li>②本件不動産について差押、または競売手続の開始があったとき</li> <li>③契約者または配偶者がこの契約の規定に違反したとき</li> <li>④本件不動産を第三者が占有したとき</li> <li>⑤契約者または配偶者が、貸付人に承諾を得ることなく、本件不動産を第三者に譲渡したとき</li> <li>⑥契約者または配偶者が、貸付人に承諾を得ることなく、本件不動産について第三者のために賃借権その他の権利を設定したとき</li> <li>⑦契約者または配偶者が、貸付人に承諾を得ることなく、本件不動産に変更を加え、またはその価値を著しく毀損させたとき</li> <li>⑧契約者または配偶者が、貸付人に対し、本件不動産に変更、損傷、滅失、その他異動があったことを速やかに知らせなかったとき</li> <li>⑨本商品の金銭消費貸借契約に際して契約者または配偶者が当社に提出した遺言が撤回されたとき(配偶者がいる場合に限る)</li> </ul> </li> </ol>

<sup>1</sup>本商品の金銭消費貸借契約の契約上の地位を承継した配偶者に限る。以下同様。

	<p>⑩前各号のほか貸付人の債権保全を必要とする相当の事由が生じたとき</p> <p>3. リコース</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・失期事由に抵触した際、残債務がある場合は契約者、またはその相続人らに残債務を請求する。</li> </ul>
--	---

### 3.信託契約

信託金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託金額 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 定額お借り入れプラン:当初貸付限度金額の 5%</li> <li>② 初回お借り入れ厚めプラン:当初貸付限度金額の 10%</li> </ul> </li> <li>・初回実行時の借入金額から差し引いて信託する。</li> <li>・信託金は、1 円を除き保証会社に出資する。</li> <li>・信託契約終了時、信託金の払い戻しは行わない。</li> <li>・信託は、募集期間終了後、あるいは貸付人が定める時期から 1 年経過後、保証会社から退社(社員でなくなる)し、保証会社の社員持分を失う。なお、退社時の払戻金はなし。</li> <li>・契約者が死亡したとき、本商品の金銭消費貸借契約に基づく最終の貸付が実行されたとき、本商品の金銭消費貸借契約に基づく期限前弁済が行われたとき、または金銭消費貸借契約に基づき期限の利益が喪失したとき、のいずれか早いときに信託は終了する。</li> <li>・配偶者が新規で信託を設定する場合、1 円の信託金を借入金から差し引き、信託金とする。改めて出資金相当の信託は要しない。</li> </ul>
信託報酬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託契約締結時に、11 万円(消費税込)を初回借入金額から差し引いて支払う。</li> <li>・信託終了時、1 円(消費税込)を信託財産から支払う</li> </ul>
信託金の運用	普通預金(有利息型)

### 4.苦情対応等

<p>当社の苦情対応措置および紛争解決措置 (金融 ADR 制度)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融分野における裁判外紛争解決制度がある(金融 ADR 制度)。</li> <li>・当制度は公平な立場にある第三者が紛争の両当事者から事情を聞いたうえで解決策を提示し、当事者の合意の下で紛争の解決を図る制度。</li> <li>・金融 ADR 制度を利用して苦情および紛争の解決を図る場合、当社は、下記の機関を利用する。</li> <li>・下記機関は、金融 ADR 制度における受付窓口 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人全国銀行協会</li> <li>連絡先 全国銀行協会相談室</li> </ul> </li> </ul>
---	--

	電話番号 0570-017109 または 03-5252-3772 ・一般社団法人信託協会 連絡先 信託相談所 電話番号 0120-817335 または 03-6206-3988
--	--