



「リースバック」と「リバースモーゲージ」その違いとは？



最近テレビやラジオで「リースバック」のCMを見聞きする機会が多くなりました。「リースバック」とは不動産会社へ自宅を売却し代金を得る一方で、その不動産会社へ家賃を払いそのまま住み続けられる制度です。日本の高齢化が進むにつれ、持ち家比率の高い高齢者を中心に、老後の生活費の確保や相続の問題を回避するためなど、不動産の新たな活用手段としてリースバックへの関心が高まっています。これを背景に多くの不動産業者が参入、2020年にはリースバックの業界団体（社）日本リースバック保証協会が発足し健全な市場の形成に努めています。

またリースバックに似た仕組みに「リバースモーゲージ」があります。これは、自宅を担保にして金融機関から老後資金を借り入れるシステムで、戸建ての持ち家に住む人が対象です。リースバックとの最も大きな違いは、自宅の売却ではなく、所有権はそのまま自宅を担保として資金を借り入れる点です。そのため、リースバックとは違い、同じ家に住み続けても家賃を支払う必要はなく、月々の支出を低く抑えることができます。

ただし融資された資金は事業資金や投資資金としては利用できず、その他の利用にも制限が加えられる場合もあります。リースバックが比較的自由に家を買ったお金を利用できるのに対し、リバースモーゲージはあくまで老後の生活資金のための仕組みであることが大きな違いです。比べてみるとリースバックの方が使い勝手が良さそうですが、ニーズとしてはリバースモーゲージの方が大きいそうです。リースバックの家賃は周辺の家賃相場で決まるのではなくあくまで買取価格に対する利回りを考慮して設定されるため、住宅にかかる費用負担を大きく軽減できるかはケースバイケースになります。その点、リバースモーゲージは高齢者が自分の家に住み続けながら、家の所有権は手放さず、担保にすることで融資を受け、家賃を支払うことなく支出を抑えられる、というスッキリした仕組みになっています。それぞれにメリットデメリットがあるリースバックとリバースモーゲージですが、時代のニーズを受けて今後も広がっていきそうです。

リースバックとリバースモーゲージの違い

項目	リースバック	リバースモーゲージ
対象物件	不動産全般	主に土地付き建物
対象者	個人・法人	個人
年齢制限	なし	制限あり
住宅ローン	抵当権が設定されていても利用できる	抵当権が設定されていると利用できない（金融機関による）
資金の使用用途	自由	制限あり
所有権	売却先の業者	本人
家族の同居	可能	配偶者のみ（金融機関による）
家賃	発生する	発生しない
契約終了後	主に退去、再購入など	売却、または相続人による一括返済



老後！！
生活資金

営業部 山田



おもしろ建築用語！



建築業界には、おもしろい用語がいくつもありますので、その一部を紹介したいと思います。

★ケレン

色々な面についた汚れを取り除く作業のこと。また、塗装工事では汚れや、錆び等をヤスリやカワスキで削って落とし塗料の付きをよくする作業のこととも言います。塗料の密着性を良くする為に表面を傷つける作業「目荒し」も一般的に含まれます。その他、歌舞伎の演出用語にも有り、観客の意表をつくスリルとスピードの演技、演出という意味も有る様です。➡➡➡ 2面に続く



グーグル
マップで

光陽を評価
してください！

光陽との取引や仕事を通じての感想や評価を「グーグルマップ」に投稿をお願いします。皆様のお声は今後の業務に活かしていきます！

★遊び

ゆとり、隙間、失業中、意図しない作業の待ち時間や作業出来ない状態を言います。

★ラーメン

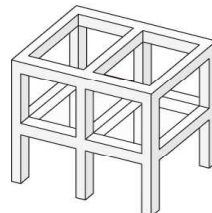
建物の構造の一つで、ラーメン構造、ラーメン工法の事です。
ラーメンはドイツ語で枠を意味します。つまり、ラーメン構造とは鉄筋コンクリート構造（RC構造）や鉄骨構造で柱と梁が一体化した構造のことになります。大開口部を持つ建築や、室内自由デザインの建物で利用される構造で、地震や風平行な荷重がかかった場合でも、接合部で抗力を発揮することでそれに耐えることが出来る。

どうでしたか、言葉を聞いただけでは???マークですが、意味がわかると「なるほど」と手を打ちたくなりますね。また、使ってみたくありませんか。是非使ってみて下さい。

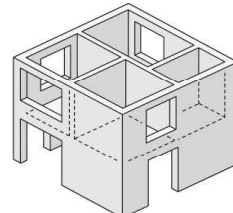
リフォーム事業部 松岡



違いますよ！



ラーメン構造



壁式構造



実は怖〜い！ 亜鉛不足



皆さん、「亜鉛欠乏症」をご存じですか？「鉄欠乏症」「鉄性貧血」はよく耳にしますが、意外に知られていない亜鉛不足の恐怖を、私の体験を通してお話し致します。

昨年1月腰の手術をし、麻酔から目覚めたその日をきっかけに、私の味覚と嗅覚に異常が起きました。（手術との因果関係は不明です。新型コロナも上陸直前でした。）何を食べても飲んでも臭いし不味い。大好物ですら、気持ちが悪くなる状態が数ヶ月続き病院へ行きました。そして血液検査で判明したのが、圧倒的な亜鉛不足。血清亜鉛基準値が80～130の所、私は60しかありませんでした。障害が起こった原因は、私の場合複合的であろうと診断されましたが、まずは亜鉛を補う薬で様子を見ることになりました。食べる楽しみを失った私は、何とか味覚を取り戻そうと亜鉛について勉強しました。

そもそも亜鉛は体内では作り出せないごく微量（成人で約2g）のミネラルで、不足すると体の様々な不調の原因となるのだそうです。ではその亜鉛の役割、不足する原因、不足して起こる症状はどのようなものなのでしょうか？

【亜鉛の役割】

- ・舌の味蕾の新陳代謝促進 →
- ・免疫力を保つ →
- ・皮膚、髪などの健康維持 →
- ・成長発育の促進 →
- ・赤血を作る →
- ・生殖機能を保つ →

【不足して起こる症状】

- ・味覚障害（鼻粘膜にも亜鉛があるので嗅覚異常も起こる）
- ・感染症にかかりやすい（新型コロナも重症化しやすいと報告されている）
- ・皮膚炎、口内炎、脱毛等
- ・子供の低身長など
- ・貧血
- ・男性不妊症の一因にも

【亜鉛不足が起こる主な原因】

- ・偏った食事や無理なダイエットによる単純な摂取不足
- ・お酒の大量摂取によりアルコール代謝に不可欠な亜鉛を更に排泄させてしまう
- ・スポーツ選手など激しい運動をする人は、汗や尿から排泄する



私はダイエットこそしていませんが、原因は全て当てはまっていました。また症状も味覚嗅覚障害の他に原因不明の湿疹に10年以上悩まされていたり、鉄は足りているのに貧血症状が頻発する、免疫力の低下を感じる、と該当する事だらけでした。

薬を飲み始めて1年以上経ち、やっと亜鉛の数値が平均に近くなりました。味覚も大体戻ってきています。しかし本来は薬やサプリで補うのではなく、普段の食事から亜鉛を取ることが大切なので、最後に亜鉛を含む食品をご紹介します。

牡蠣（亜鉛含有率No. 1）、ホタテなど貝類、うなぎ、肉類、レバー、海苔、油揚げ、きなこ、ナッツ類等です。亜鉛は微量でも体中に含まれていて大きな役割を果たしています。もし、原因の分からない体調不良が続いたら、亜鉛不足を疑って一度検査してみることを是非お勧めします。

営業部 林



牡蠣



株式会社光陽

〒351-0022

埼玉県朝霞市東弁財1丁目7番30号

TEL 048-465-1151（代表）

●編集委員：沖、大河原、大羽、林

松岡、山川、村山

●発行日：令和3年9月1日

休業日・夜間緊急連絡先

(株)バイオニアコミュニティ

TEL 048-476-0260