



# ～リバースモーゲージとリースバック～



税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー  
村尾 法生

リバースモーゲージとリースバック、どちらも今所有している自宅を活かして、老後資金や教育資金などを調達する方法です。どちらもカタカナで似たような感じの言葉ですが、その違いや、メリット・デメリットをご説明します。

## 1. リバースモーゲージ

リバースモーゲージとは、自宅を担保にして、金融機関（銀行）からお金を借りる。そして、死亡後（又は、契約期間終了後）に、自宅を売却して、借りたお金を一括返済する方法

## 2. リースバック

リースバックとは、自宅を売却して、売却代金を受け取る。そして、そのまま自宅を借りて住み続ける方法

項目	リバースモーゲージ	リースバック
取扱機関	銀行・信金・信組・住宅金融支援機構 都道府県・市町村・社会福祉協議会	不動産業者・一般事業者 ノンバンク・貸金業者など
形態	融資(ローン)	不動産の売却と賃貸借(リース)
仕組み	住宅を担保に金融機関から借入れ。 元金返済は、死亡後に住宅を売却し返済する。	自宅を売却して、売却した自宅に 賃貸で住むことができる制度
月々の支払い	金利のみ(元本に組入れる方式もある)元本返済はない	家賃
不動産所有者	そのまま	所有権移転 買主
固定資産税 マンション管理費	そのまま	買主
対象者	高齢者 主に60歳以上から(金融機関で異なる) 年金収入など一定の収入条件	なし
家族の同居	配偶者のみ(金融機関・商品により異なる)	可能(変わらず)
資金用途	原則自由、目的特定型もある 事業資金・投資用資金は難しい	原則自由
相続人の同意	原則必要	原則不要
買戻し	—	住宅の買い戻しが可能

### ●リバースモーゲージは、お金を借りて、自宅は後で売る。

メリット：自宅を売却するのが死亡後なので、それまでは自分の名義のまま。  
デメリット：お金の使い道が制限されるなど、利用するための制限が厳しい。

### ●リースバックは、自宅を今売ってお金をもらい、自宅をそのまま賃借する。

メリット：資金の使い道が自由、制限が少ないため利用しやすい。  
デメリット：自宅は自分のものでなくなる。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)  
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号  
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp