

リースバックをご検討の方へ

— 国土交通省「リースバックに関するガイドライン」のポイント —

1. リースバックとは？

住宅のリースバックとは、現在お住まいのご自宅を売却して売却代金を受け取り、その後は、その住宅を買い取った事業者等と賃貸借契約を結び、家賃を支払いながら、これまで住んでいたご自宅に引き続き住む仕組みです。

リースバックは、

「自宅の売却」＋「売却後の賃貸借」

が一体となった取引であることが大きな特徴です。

そのため、売却価格だけではなく、売却後の家賃や契約期間、更新・解除の条件などを十分に確認することが大切です。

2. リースバックは「売却価格」だけで判断しないことが大切です

リースバックでは、自宅を売却することでまとまった資金を得られる一方、その後は毎月の家賃を支払うことになります。

例えば、

- 自宅はいくらで売却するのか
- 月々の家賃はいくらなのか
- 家賃は将来増額される可能性があるのか
- 売却代金と支払う家賃の関係はどうなっているのか
- 何年間住み続けることができるのか

などを確認する必要があります。

「いくらで売れるか」だけでなく、「売却した後の生活がどうなるか」まで考えて検討することが重要です。

国土交通省のガイドラインでは、売買価格や賃料の算定根拠、売却代金と賃料との関係について説明することが望ましいとされています。

3. 賃貸借契約の内容をしっかりと確認しましょう

リースバックでは、売却後は住宅の所有者ではなく「借主」として住むことになります。

そのため、賃貸借契約について、次の事項を確認することが重要です。

主な確認事項

- 賃料の額
- 賃料の支払時期・支払方法
- 賃料が増額される可能性
- 契約期間
- 契約更新の有無・条件
- 普通借家契約か定期借家契約か
- 契約を解除する場合の条件
- 違約金等の有無
- 修繕費用を誰が負担するのか
- 建物や設備の使用・変更に関する制限
- 契約終了時に精算する金銭の内容
- 固定資産税等の負担
- 所有者が第三者に物件を売却する可能性
- 所有者が変わった場合、賃貸借契約がどうなるのか

これらは、契約を締結する前に十分確認しておきましょう。

4. 「いつまで住めるのか」を確認しましょう

リースバックでは、売却後も同じ家に住み続けられることが大きなメリットの一つです。

しかし、必ずしも希望する期間ずっと住み続けられるとは限りません。

特に、

- 契約期間
- 契約更新の条件
- 定期建物賃貸借契約であるかどうか
- 契約解除の条件

などによって、将来の居住継続に影響する場合があります。

「ずっと住めると思っていたのに、契約終了後に退去を求められた」という認識の違いを防ぐためにも、**何年間住むことができるのか、更新できるのか、更新できない場合はどうなるのか**を事前に確認することが大切です。

5. 修繕費などの負担についても確認しましょう

住宅を売却すると、所有者は変わります。

そのため、これまで所有者として負担していたものと、賃借人となった後に負担するものが変わる場合があります。

特に、

- 建物の修繕費
- 設備の修理・交換費用
- 大規模修繕費
- 固定資産税・都市計画税
- その他の費用

について、誰がどの費用を負担するのかを契約前に確認しておきましょう。

6. 将来の「買戻し」について

リースバック契約の内容によっては、将来、売却した住宅を買い戻せる場合があります。

ただし、

- 買戻しができるのか
- 買戻しの条件は何か
- 買戻し価格はいくらなのか
- 買戻しができる期間はいつまでなのか
- その他の費用が発生するのか

など、契約内容によって条件が異なります。

「将来買い戻せる」という説明だけで判断せず、具体的な条件を書面で確認することが重要です。

7. 売買契約についても確認が必要です

リースバックでは、賃貸借契約だけでなく、住宅の売買契約も重要です。

特に、

- 売買価格
- 売買代金以外に授受される金銭
- 契約解除の条件
- 違約金・損害賠償額
- 買戻し特約の有無・内容
- その他、契約者にとって不利益となる可能性のある事項

について、十分に確認しましょう。

国土交通省のガイドラインでは、これらの事項について、事実と異なる説明をしたり、重要な事実を故意に告げなかったりすることは、**宅地建物取引業法上の問題となることが示されています。**

8. 契約を急がせるような勧誘には注意しましょう

リースバックは、ご自宅という大切な資産を売却する取引です。

そのため、

- ✓ 「今すぐ契約してください」
- ✓ 「必ず得をします」
- ✓ 「絶対にこの条件が一番です」

など、十分に検討する時間を与えないような勧誘には注意が必要です。

宅地建物取引業法では、契約の締結について判断するために必要な時間を正当な理由なく与えないことや、断った後も勧誘を継続すること、威迫して契約を締結させることなどが禁止されています。

ご自身やご家族で内容を十分に確認し、納得したうえで契約することが大切です。

9. リースバックを検討する際に確認しておきたいこと

リースバックを検討される場合は、次の項目を一つずつ確認しましょう。

売却について

- ☐ 売却価格はいくらか
- ☐ 売却価格の算定根拠は説明されているか
- ☐ 売却代金以外に支払う費用はないか
- ☐ 契約解除や違約金の条件はどうなっているか
- ☐ 買戻しができる場合、その条件は明確か

賃貸について

- ☐ 月々の家賃はいくらか
- ☐ 家賃の支払方法・支払時期はどうなっているか
- ☐ 家賃が増額される可能性はあるか
- ☐ 契約期間は何年か
- ☐ 更新できるのか
- ☐ 普通借家契約か定期借家契約か
- ☐ 退去が必要となる場合の条件は何か
- ☐ 修繕費等は誰が負担するのか
- ☐ 所有者が変わった場合、賃貸借契約はどうなるのか

将来の生活について

- ☐ 毎月の家賃を無理なく支払えるか
- ☐ 売却によって得た資金をどのように使うのか
- ☐ 将来、家賃を支払い続けることができるか
- ☐ 希望する期間、住み続けられる契約になっているか
- ☐ ご家族にも契約内容を説明し、理解してもらっているか

当社が大切にしていること

リースバックは、単に「ご自宅を売却して資金を得る」というだけの取引ではありません。

ご自宅を売却した後の生活まで考えて、ご検討いただくことが大切です。

当社では、売却価格だけをご説明するのではなく、

- 「売却したら毎月いくらの家賃になるのか」
- 「どのくらいの期間住み続けられるのか」
- 「契約終了や更新はどうなるのか」
- 「修繕費などは誰が負担するのか」
- 「将来の生活にどのような影響があるのか」

など、リースバックに関する重要な事項について、できる限り分かりやすくご説明することを大切にしています。

お客様が内容を十分に理解し、納得されたうえでご判断いただけるよう、**契約を急がせることなく、一緒に検討すること**を心がけています。

「売却した方がよいのか、それとも売却せずに別の方法を検討した方がよいのか」という段階からでも、ご相談いただけます。

大切なご自宅だからこそ、まずはお気軽にご相談ください。

【参考】

本ページは、国土交通省が令和 8 年 7 月に公表した「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」の内容を、一般のお客様向けに分かりやすく整理したものです。

※本ページは同ガイドラインの全文を掲載したものではありません。具体的な契約条件や法律上の取扱いについては、個別の契約内容等によって異なる場合があります。契約をご検討の際は、契約書その他の書面を十分にご確認ください。