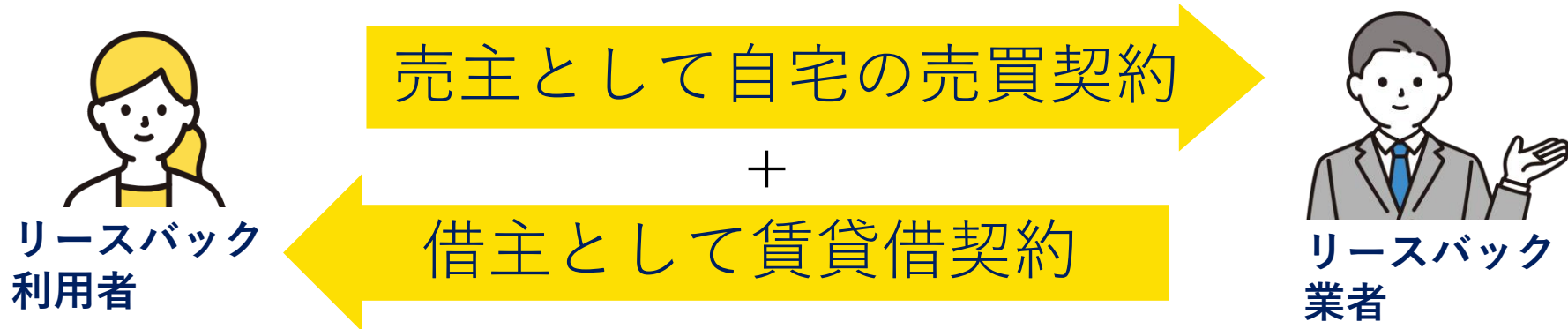


住宅のリースバックに関する トラブルについて

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産特別相談室 弁護士 岩本 康一郎

1. 住宅のリースバック (セール・アンド・リースバック) とは

所有し住んでいる住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、その住宅に引き続き住むというサービス。



※ 固定資産税の負担はなくなるが、賃料の負担が生じる
(譲渡所得税の納付義務が生ずる可能性がある。)

2. 利用例

- ① 自宅の売却により老人ホームへの入居資金を調達し、入居までの間自宅に住み続ける。
- ② 自宅の売却により実家の二世帯住宅への建て替え資金を調達し、完成までの間自宅で実家にいた親と同居。
- ③ その他



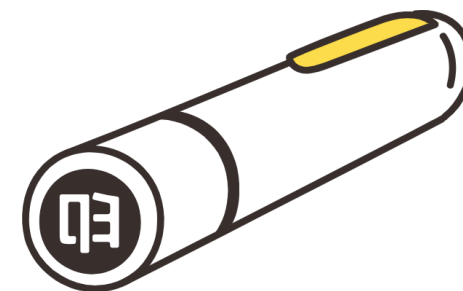
3. 他の方法

① リバースモーゲージ

所有し住んでいる住宅を担保として、生活資金等の融資を受け、利息を支払いながら当該住宅に引き続き住み続け、当該借入人の死亡等による契約終了時点で、担保となっている住宅や土地を処分して、元金を一括返済するローン。

② 通常の売却

所有し住んでいる住宅を売却する際に買主との間で決済・明渡し時期について交渉し、売却後も一定期間当該住宅に住み続けられるようにする。



4. リースバックにおける基本的な注意事項

各契約書に署名押印する前に、リースバックが目的達成のために最も適した方法なのか？判断の前提となる事実の確認と各契約書の内容について慎重かつ十分な検討を。

●クーリングオフはできない

宅建業法上のクーリングオフができるのは宅建業者からの買主のみ

●契約後の解約（キャンセル）には 手付金の放棄或いは違約金の支払いという多額の負担が伴う。

●契約の無効・取消・解除の原因があれば、負担ゼロで契約を解消することができる可能性があるので、弁護士に相談すること。

- ・ 認知症で判断能力がなかった・・・無効
- ・ 重要事項について事実と異なる説明をされた、利益のみを説明し不利益なことについて説明されなかった、いくら言っても帰ってくれなかった、帰らせてくれなかった、家族に相談したいと言っても連絡させてくれなかった、重要な事実について誤解していた等々・・・取消
- ・ 買主に契約違反があった・・・解除



即決しない！
一人で
決めない！

5. リースバックにおける売買契約書上の注意点

1. 売買代金は適正か

相場よりも著しく安い金額ということはないか？

(他の宅建業者やインターネット上の情報等を通じて確認すること)

今後賃料を払い続けていった場合、受け取った代金がどれぐらいで底をつくかなど、将来の収支計画を立てること。

2. 買戻し特約の内容確認

将来の買戻しを想定している場合、買戻しの権利が契約書に明記されているか（口約束❌）？

買戻しの金額等条件について確認する。

3. 契約不適合責任その他の負担内容について確認

想定外の重い負担を課せられていないか？



6. リースバックにおける賃貸借契約書上の注意点

1. 賃料は適正か

近隣相場に比べて高過ぎるということはないか？

(他の宅建業者やインターネット上の情報等を通じて確認すること)

将来の賃料増額について特約はないか？

敷金保証金その他の負担について確認すること

2. 定期賃貸借か普通賃貸借か

定期賃貸借では再契約は保証されない！

(再契約に応じるかどうかは原則として賃貸人の自由)

(契約期間、再契約の期間、条件等について確認すること)



3. 建物内外の修繕責任、造作や設備の設置の可否、退去時の原状回復義務の有無内容について確認

参考資料

参考資料①

「住宅のリースバックに関するガイドブック」
(国土交通省)

参考資料②

「住宅のリースバックに関するガイドブックの
作成に際しての検討会での検討内容について」
(消費者向けリースバックガイドブック策定に
係る検討会)

