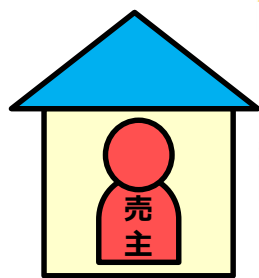


住宅のリースバックに関するガイドブックについて

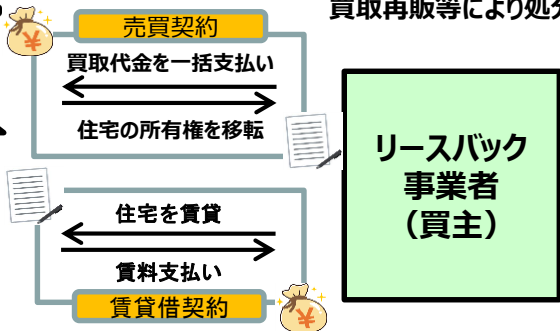
- 住宅のリースバックとは、住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス。
- 近年、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されており、「住生活基本計画」（令和3年3月閣議決定）でも「健全なリースバックの普及」が位置づけられている。
- 一方で、リースバック自体の認知度が低いことや、一連の手続が複雑であることから、契約内容等について消費者の理解が不十分なまま契約が締結されるなどのトラブルが発生している事例も見られる
- このため、「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会（座長：佐藤貴美弁護士）」を開催し、不動産取引・消費者保護の分野における有識者の御意見を踏まえて、「住宅のリースバックに関するガイドブック」を策定した。

リースバックの概要

売主は**売却後も賃料を払って自宅に住み続ける**



買主は**売主が退去した後買取再販等により処分**



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

- ① 高齢者施設への住み替えに利用した例
 - ② 実家の建て替え資金の捻出に利用した例
- ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えに利用した例を想定

リースバックのトラブル事例

- **強引な勧誘**で契約してしまい、後々解約を申し出たら**高額な違約金**を請求された
- **支払賃料の合計額が数年で売却価格を超える**ことに後々気づいた
- 市場での取引価格より**著しく低額な代金**で売却してしまった
- 当初**思っていた話と実際の賃貸借条件が違い、住み続けられない**

リースバックを利用する際のポイント

- **複数の不動産業者・金融機関に相談し、ライフプランに合った条件・手法（通常の売却、融資など）を選択する**
- 事業者の**営業を鵜呑みにせず**、きちんと契約の条件・内容を理解し、**家族・親族等と相談**して決める
- **住み続ける期間、毎月賃料を支払えるか一度計算する**
- **提示された売却価格**について、**複数の事業者の意見を聞いてみる**
- **買戻しを検討**する際には、「いくらで」等の**条件を契約前に確認**する
- 自身が望む期間居住し続けられるのか、**更新・再契約の条件等について契約書を確認**する
- リースバック期間中、設備が壊れた場合に**修繕費等を負担するのは自分・事業者のどちらなのか**や**新規設備の設置可否等**について確認する