

自宅売却後も賃貸で住めるリースバック、高齢者の契約トラブル急増

2025/5/11 5:00 | 日本経済新聞 電子版



国土交通省が2022年に公表したリースバックに関するガイドブック

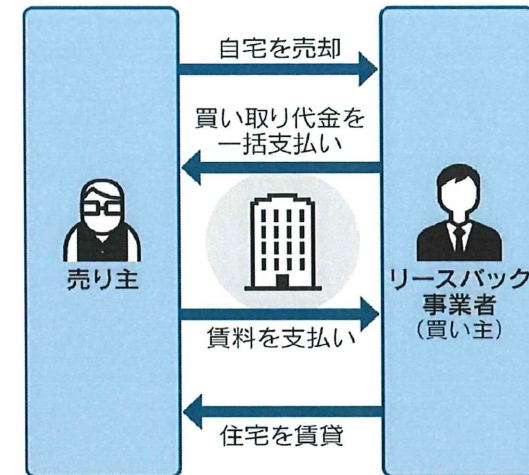
持ち家の売却後に賃貸で住み続ける「リースバック」を巡り、高齢者が巻き込まれる消費者トラブルが急増している。まとまった資金を得られる一方、契約内容を十分に理解していなかったために退去を余儀なくされるケースも。国民生活センターはメリットとデメリットを慎重に検討するよう呼びかけている。

「オーナーから突然、2年で退去してほしいと言われてしまって……」。関東地方の消費生活センターに昨年夏、地元の80代女性からこんな相談が寄せられた。

女性は自宅マンションを1500万円で不動産業者に売却。月12万円の家賃を支払いながら、住み慣れた「我が家」で余生を過ごすつもりだった。だが賃貸契約を原則更新できない定期借家契約を結んでいたことを知ったのは、ずっと後になってから。「こんなつもりではなかった。納得できない」

女性が利用したのは「リースバック」と呼ばれる不動産取引。引っ越しをすることなく売却後も賃貸で住み続けることができるうえ、住宅ローンや固定資産税の支払いが不要となる。老後の生活資金を確保できる手段として、高齢世代の関心も高い。

住宅「リースバック」の仕組み

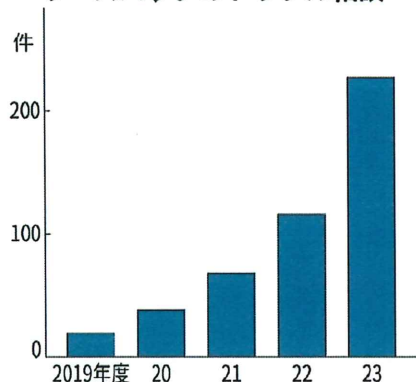


ただこの女性のケースのように定期借家契約を結んだ場合、更新が可能な普通借家契約と異なり、通常2～3年の期間満了後は退去しなければならない。収入面で不安定な高齢者は新たな賃貸物件探しに難航することもあり、長く住み続けたい場合には適さないのが実情だ。

国土交通省が24～25年に不動産業者を対象に実施した実態調査によると、大半が65歳以上の高齢者世帯の顧客ニーズを受けてリースバック事業に取り組んだと回答。定期借家契約の物件は全体の48%とほぼ半数を占めた。

全国の消費生活センターに寄せられるリースバックに関する相談の中には「内容をよく理解しないまま契約書にサインをしてしまった」（関東地方に住む70代の女性）といった声も少なくない。

リースバックのトラブル相談



(注)国民生活センターの資料をもとに
国土交通省が集計

2023年度の相談件数は計227件と、19年度（19件）の12倍になった。自宅の売却トラブルに関する相談は全体的に増えており、「リースバック絡みのトラブルが全体の押し上げ要因になっている」（国民生活センターの担当者）。相談者はすでに定年を迎えた70代以上の高齢者が目立つという。

国交省の実態調査では、買い取り価格について52%の事業者が「周辺相場の6～7割」と回答した。リースバックの期間中は賃貸以外に運用できないために価格を下げていているとみられる。

修繕費用やクーリングオフを巡ってもトラブルのリスクが潜んでいる。

賃貸契約は家主が修繕費用を負担するのが原則だが、リースバックの場合は借り主の負担となるケースが多い。元の所有者がそのまま入居するため、不具合を見つけるのが困難なためだ。

また訪問販売などで購入した物品は、一定期間内であれば無条件で契約解除できる「クーリングオフ」の対象となるが、リースバックは適用外。いったん契約が成立すると解除するのが難しいにもかかわらず、実態調査では十分に説明していない事業者が4割に上った。

住宅「リースバック」の特徴と注意点

買い取り価格低く

「周辺相場の6～7割」事業者の52%

賃貸期間に制限がある場合も

契約更新が原則できない「定期借家」が48%

退去時の修繕費負担

「借り主負担」が38%

「クーリングオフ」適用されず

「説明せず」「積極的に説明せず」が44%

(出所)国交省調査

国交省は22年、トラブル防止のためにリースバックの適切な活用法をまとめたガイドラインを作成。さらに契約時の注意点に関するチェックリストや法令に抵触しうる事例集の作成を進めている。

高齢者らの不動産契約トラブルに詳しい葛山弘輝弁護士は「売却後も同じ家に住み続けるため、周囲が異変に気づきにくく被害が顕在化しにくい」と指摘。リースバックで自宅を売却した個人の契約主もクーリングオフの保護対象とし、業者側に買い取り価格の客観的根拠を明らかにさせるといった対策の検討も必要だと強調する。

国民生活センターは、メリットだけでなくデメリットや仕組みもよく理解して慎重に対応してほしいと呼び掛けている。

(前田健輔)

見守り 新鮮情報

自宅を売っても 住み続けられる？ リースバックは 慎重に検討して！

4年前、所有していたマンションを売って、そのまま賃貸でそこに住み続けられる契約をした。売却金額は1千万円で、家賃の月額が9万5千円。当時の月収は、夫と私の年金で

25万円以上あったが、しばらくして夫が亡くなり、年金が減って家賃の支払いが遅れるようになった。本日集金人がやってきて催促された。事情を話すと「払わないなら出て行ってもらおう」と言われた。
(70歳代)



ひとこと助言

先々のことを
考えて



- 自宅を不動産業者に売却して代金を受け取り、同時に賃貸借契約を結んで、その後は家賃を払いながら同じ家に住み続ける「リースバック」という不動産取引があります。
- リースバックで結んだ賃貸借契約においては、期間が定められる場合も多く、ずっと住み続けられる保証はありません。家賃が相場より高額に設定されてしまうことや、契約更新時に家賃が値上げされることもあります。また、経済的事情の変化により支払えなくなる事態が生じる場合もあります。
- 自宅の売却はクーリング・オフができず、契約が成立してしまうと無条件で解除できません。メリットだけでなくデメリットやしくみもよく理解して慎重に考えましょう。
- 不動産取引は複雑です。契約する前に家族など信頼できる方に相談し、一人では対応しないようにしましょう。不安な場合は、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください(消費者ホットライン188)。

本文イラスト：黒崎 玄

見守り新鮮情報 第453号(2023年6月13日)発行：独立行政法人国民生活センター

「住宅の押し買い」に関する消費者庁の対応等について

令和 7 年 3 月 1 4 日
消 費 者 庁
消費者政策課・消費者制度課

令和 7 年 3 月 13 日付の御依頼にてお問い合わせいただきました「住宅の押し買い」に関する消費者庁の対応等について、以下のとおり御回答いたします。

- ① いわゆる「リースバック」などの手法を悪用した、住宅の「押し買い」に関する不動産取引トラブルについて、国民生活センターなどの調査資料があれば提供いただきたい。また、どのような種類の被害があるのか紹介いただきたい。

② 不動産押し買いの被害者救済のため、消費者庁としてどのような救済手段があるのか。

①について

国民生活センターにおいては、これまでも高齢者による住宅の売却に関する相談件数や相談事例を分析のうえ公表しております（※1）。また、リースバックに関する相談事例や助言についても公表しており、注意喚起を実施しているところです（※2）。

なお、リースバックに関する主な相談事例を一部御紹介いたします。

主な相談事例

- リースバック契約をしたが、解約したい。
- リースバック契約をしたが、高額な違約金を請求された。
- リースバック契約をしたが、家賃が支払えなくなった。
- リースバック契約を勧誘されているが、不審である。

参考資料

- ※1 国民生活センター「国民生活」（2022 年 12 月号【No. 124】）
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202212_03.pdf
- ※2 国民生活センターHP「自宅を売っても住み続けられる？リースバックは慎重に検討して！」
https://www.kokusen.go.jp/mimamori/mj_mailmag/mj-shinsen453.html

②について

住宅の売却や資産管理に関する契約トラブルは、高齢者の今後の生活に著しい支障を及ぼす可能性があることから、消費者庁としてはこれまでも注意喚起を実施しており、

- ・自分の意思ははっきり伝え、不要な話ははっきり断ること
- ・内容を十分に理解しないまま契約しないこと
- ・すぐに契約せず、周りの人に相談すること

を呼びかけております（※）。

また、消費者契約法は、消費者契約（消費者と事業者との間で締結される契約）を対象として、不当な勧誘による契約の取消し等を規定しています。

個別具体的な「住宅の押し買い」契約の勧誘がどのように行われたかによりますが、国民生活センターに寄せられた相談にあるような事例において、契約締結を勧誘するに際し、消費者の自宅等において、消費者が帰ってほしい旨を事業者に告げたにもかかわらず、事業者が退去しなかったことにより消費者が困惑し、契約承諾の意思表示をした場合などは、事後的に当該契約を取り消すことが出来る可能性があります。ただし、本法はあくまで民事ルールですので、当事者間で解決していただく必要があります。最終的には、個別具体的な事案に即し、司法の場で判断されることになります。

参考資料

※ 消費者庁 HP「住宅の売却、資産の管理に絡む契約は慎重に！」

https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_policy/caution/caution_027