

## 狭山市消費生活センターだより

こんにちは、狭山市消費生活センターです。日頃はお世話になっております。  
最近寄せられた消費生活相談例から、被害防止に向けた情報共有ができればと思い、お便りの形でお届けします。  
日ごろの活動の中でご利用いただければ幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

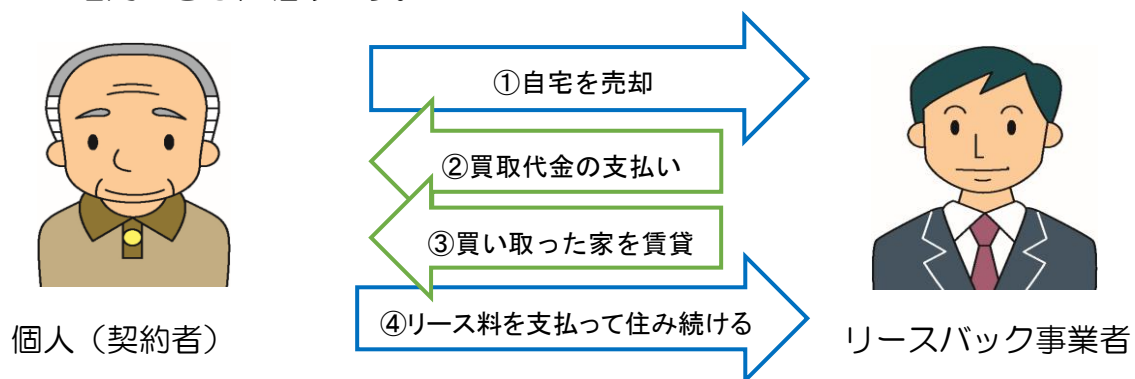
### リースバックの相談が寄せられています

#### 【事例】

業者の訪問を受け、自宅を売却し、賃貸借契約して売却した自宅に住み続ける契約を行った。  
しかし、家賃を払っていくと、数年で売却金額を上回ってしまうことに気付いた。住み続けられなくなるのは困る。元に戻したい。

#### 解説

リースバックとは、自宅をリースバック事業者に売却すると同時に、その会社と賃貸借契約を締結することで、売却後もリース料（家賃）を支払い、契約で定めた期間、同じ家に住み続けることができるサービスです。  
生活資金に不安がある方、まとまった事業資金が必要な方、相続対策、ローンの返済が厳しい方などが活用できる仕組みです。



#### <リースバックのメリット>

- ・売却後も同じ家に住み続けることができる
- ・不動産を通常の方法で売却する場合より短期間で手続きができる
- ・住宅ローンが残っていても申し込むことができる
- ・固定資産税やマンションの管理費・修繕積立金などは不要（家賃に含まれる）
- ・自宅を買い戻すことができる「買戻し特約」を付けて契約すれば、将来、買戻しも可能



## <リースバックの問題点>

- ・クーリング・オフ出来ない
- ・自宅は自分のものでなくなる（名義も変わる）
- ・自分のものではないので、自由に設備を改変・設置することができない
- ・リースバックでの売却額は、通常に売却する価格より安く設定されることが多い
- ・家賃（リース料）は買取価格から算出されるため、周辺の家賃相場より高い場合がある
- ・賃貸契約が定期借家契約の場合、満了後に居住を継続できる保証はない。再契約ができない場合には、立ち退かなくてはならない



## <トラブル防止のためのポイント>

### （１）その場で契約しない。家族等に相談してから決める

事業者によっては、しつこい勧誘や、契約を急かすケースがあります。解約に多額のお金がかかることもあります。条件や内容を理解するため、営業トークを鵜呑みにしないで、落ちついて、「後で家族に相談して決める」と伝え、強引な勧誘はきっぱりと断りましょう。

### （２）複数の事業者相談し、自分のライフプランにあった条件・手法を選ぶ

リースバックではなく、通常の売却や、融資等、他の手法のほうが自分のライフプランに適している場合もあります。また、リースバックの業者によって、提示される契約条件も様々です。不動産業者・金融機関など複数の事業者相談し、自分のライフプランにあった条件・手法を選ぶようにしましょう。

### （３）自分が望む期間、本当に住み続けられる契約なのか、更新・再契約の条件など契約書の記載を確認する

例えば、借主が契約の継続を希望しても、貸主が更新に応じなくてもよい「定期貸家契約」の場合、希望する期間住み続けられないかもしれません。契約締結前にしっかり説明を求め、自分の要望を伝えつつ、契約書の記載内容を確認しましょう。

### （４）住み続ける期間、毎月賃料を支払うことができるか、一度計算して確認する

リースバックは、「毎月賃料を支払うことで」住み続けられる契約です。「売却で受け取る金額でどの位住み続けられるか」を自分で計算し、「××年住み続ける予定なのに、売却金額では足りない」など後で後悔しないように注意しましょう。

### （５）買戻しは「当然の権利」ではありません。「いつまでに」「いくらで」買い戻せる条件なのか等、契約前に確認する

買戻しを望む場合、口約束ではなく契約書に具体的な条件が記載されていることを契約前に確認し、買戻し価格は自分が払える額か等を冷静に検討しましょう。

### （６）提示されている売却価格について、複数の事業者意見聞く

不動産には、地域や築年数等に左右される「相場」があります。事業者売却価格を提示された場合は、価格の根拠や相場について意見を求めましょう。他の事業者からも意見を聞き、納得できる価格か検討してみることが重要です。

### （７）リースバック期間中の設備の新設や修繕について確認しておく

リースバックは、今までどおり住むことは出来ても、自分の所有物ではないため自由には使えません。設備が壊れた場合、自分か事業者どちらが修繕費を払って直すのか、設備の新設を希望する場合の手続きはどうなるのか等、契約前に確認しておきましょう。

トラブルになったときは、消費生活センターに相談しましょう

狭山市消費生活センター ☎04-2954-7799

相談時間：月～金（祝日及び年末年始を除く）

午前9時～12時、午後1時～4時

所在地：狭山市入間川2-2-25

（狭山市立中央図書館5階） 詳細情報はこちらから→

