

# 「住宅のリースバック」について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

## 1. 住宅のリースバックに関するこれまでの経緯

住宅のリースバック<sup>1</sup>についての注目が高まっており、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）において、ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化に関する施策として、「健全なリースバックの普及」が位置付けられています。

こうした中、消費者（リースバック対象不動産の売主（以下、「利用者」といいます））のリースバック契約に関する理解が不十分なまま契約を締結したこと等によるトラブル事例も見られることも踏まえ、国土交通省では、利用者向けの「住宅のリースバックに関するガイドブック」を取りまとめ、令和4年6月に公表しました。また、独立行政法人国民生活センターにおいても、住宅のリースバックに関するトラブル増加を受けて報道発表<sup>2</sup>を行い、注意喚起を行っています。本稿では、国土交通省にて実施した住宅のリースバックに関する実態調査結果と「住宅のリースバックに関するガイドブック」の内容等についてご紹介します。

## 2. 「住宅のリースバックに関する実態調査結果」について

国土交通省では令和6年12月から令和7年1月にかけて、業界団体に加入している宅地建物取引業者：586社を対象としてリースバックに関する実態調査を実施しました。

〈国土交通省におけるリースバックに関する実態調査結果〉

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001864122.pdf>

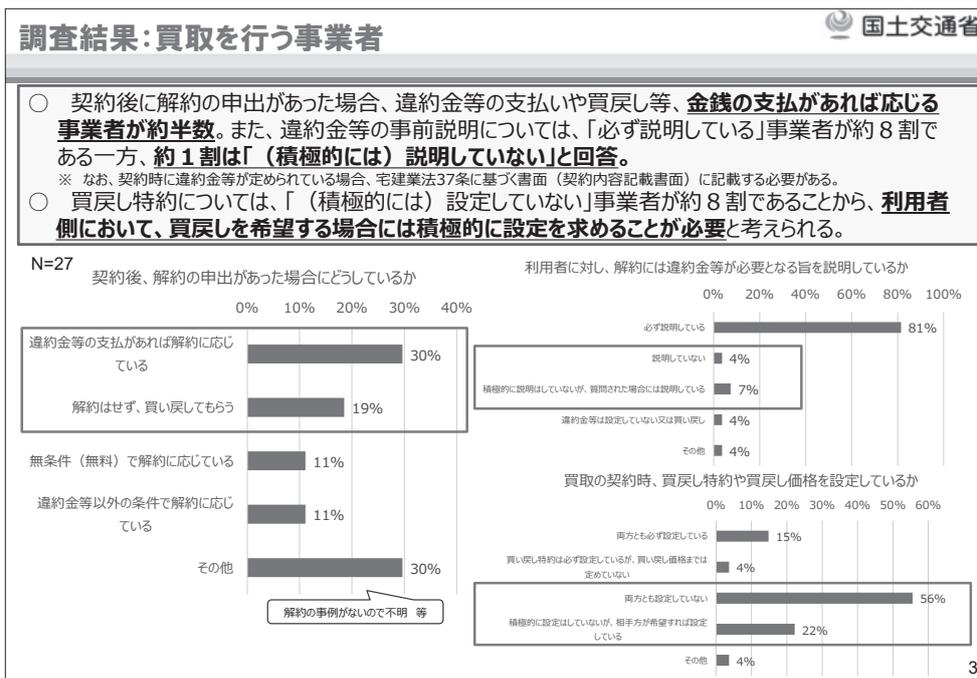
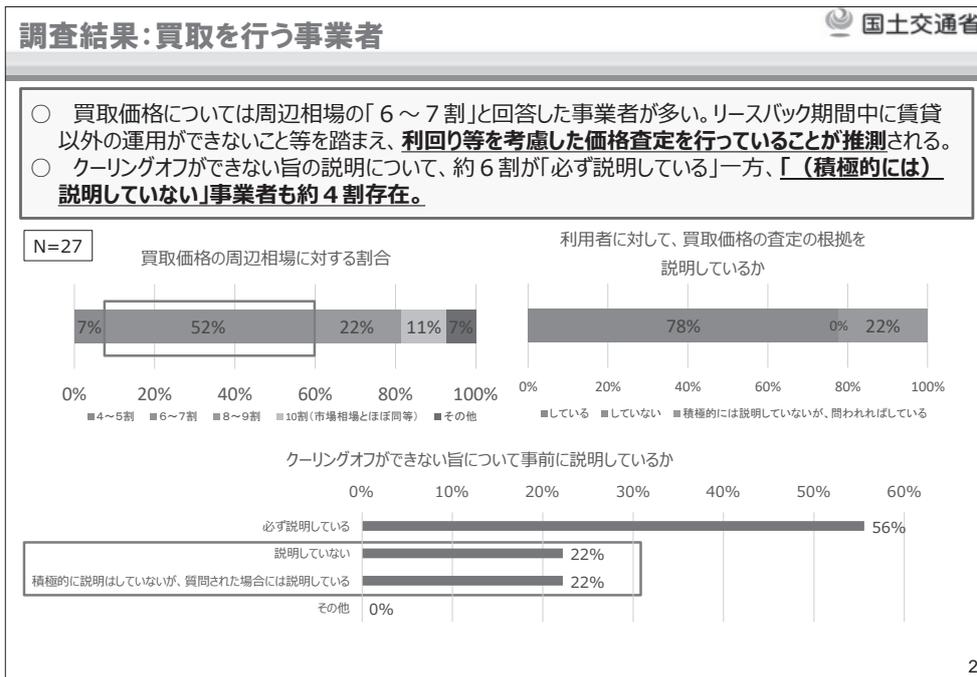
※上記資料のP.21以降をご参照

上記の調査時点においてリースバックに関わる事業に「取り組んでいる」事業者は60社（約10%）である一方で、「今後取り組みたい」事業者は145社（約25%）に上るため、今後取り組む事業者が増加し得ることが推測されます（図表1）。

住宅のリースバックに取り組む事業者の増加を受けて、国民生活センター及び全国の消費生活センター等が受け付けた住宅のリースバックに関連する相談件数は増加傾向にあります。

1. 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居住するサービスをいい、居住環境を変えることなく資金の獲得が可能
2. 独立行政法人国民生活センター報道発表資料『強引に勧められる住宅のリースバック契約にご注意！一本当に「そのまま“ずっと”住み続けられる」契約ですか？ー』[https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20250521\\_1.pdf](https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20250521_1.pdf)

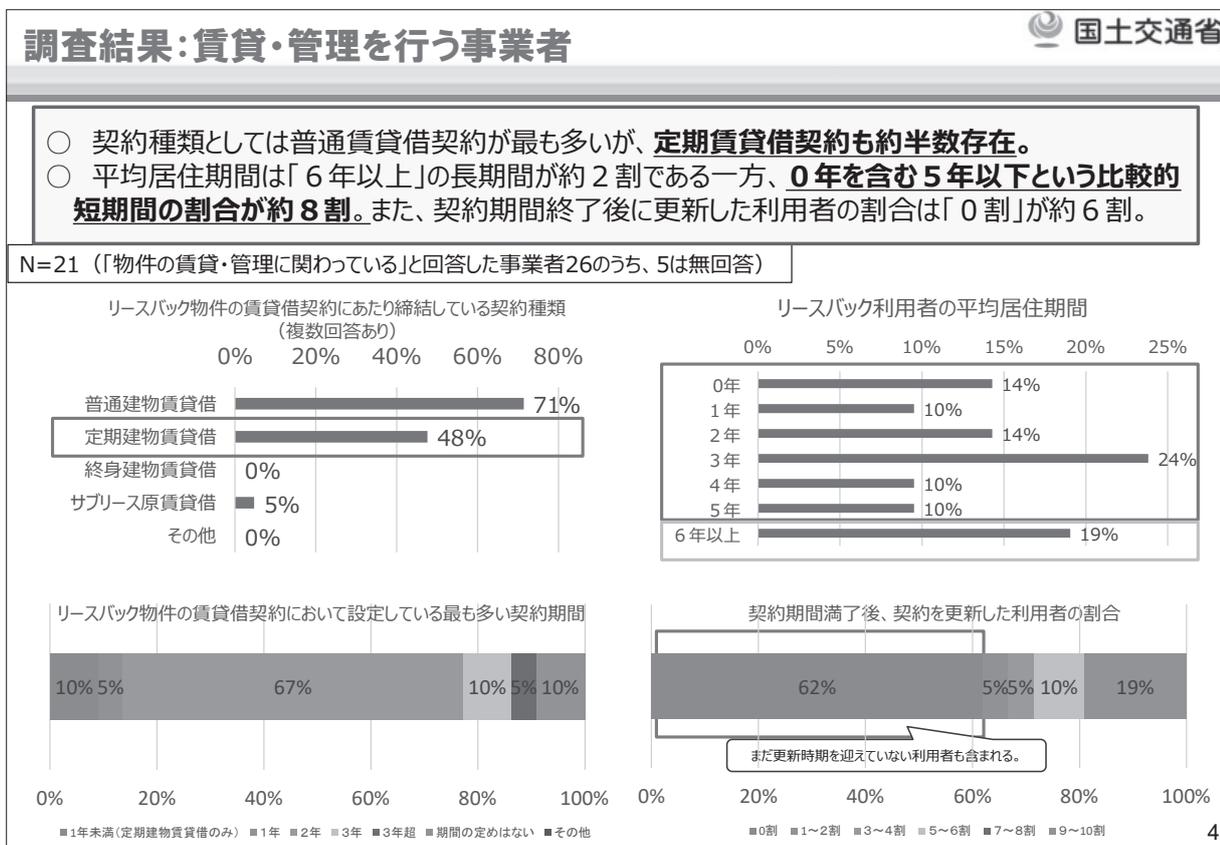




図表2 調査結果：買取りを行う事業者

住宅のリースバックを管理の観点から分析するために、調査時点において既に「リースバック物件の賃貸・管理に関わっている」と回答した事業者を対象として調査を行いました。アンケート結果を見ると、賃貸借契約の種類としては普通賃貸借契約が最も多いものの、定期賃貸借契約も全体の約50%を占めており、賃貸借契約の延長を希望しながらも延長できない利用者が一定数存在すると推測されます。また、平均居住期間を見ると0年を含む5年以下という比較的短期間が全体の約80%を占めており、契約期間終了後に実際に契約を更新した利用者の割合が「0%」

の回答が全体の60%を占めており、利用者が比較的短期間で居住（リースバック）を終えていることがわかります（図表3）。



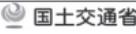
図表3 調査結果：賃貸・管理を行う事業者

事業者が把握するリースバック取引に関する問題について具体的な内容として以下のような回答がありました（抜粋・要約）。

■ 主な回答

- ・ 事業者がリースバックのメリットしか伝えず、リスクやデメリットを説明しない
- ・ 利用者がリースバック契約の内容をよく理解しないまま契約している
- ・ 利用者が知らない間にリースバックの対象不動産が第三者に転売された
- ・ 利用者が資金計画を立てておらず、賃料支払が滞り、契約後数年で生活に困窮する
- ・ 営業時に説明する内容と契約書の内容が異なっている
- ・ 強引な勧誘により無理やり契約させる

調査結果等を踏まえ、国土交通省では住宅のリースバックを実施する際の対応案として、リースバックに関する基本的な知識やメリット・デメリット、不動産の売買・賃貸借の知識を周知するとともに、具体的な契約に際して利用者が留意・確認すべきポイントについて個別に指差し確認できるツール（後述）の作成等を検討しています。

調査結果等を踏まえた今後の対応案について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 調査結果から、リースバックに取り組む事業者が今後増加し得ること、利用者層が広がっていることが推測される。</li> <li>○ 一方で、消費者センターに寄せられた相談を見ると、利用者側においても、ガイドブックに掲載されている留意点等を承知しないまま契約し、トラブルになるケースが多く見受けられる。</li> <li>○ このため、不動産取引に関する基礎知識も含めて、リースバックに関する留意点や契約に際して特に注意すべき点等を、よりわかりやすく消費者に対して周知するとともに、事業者側に対しても、利用者に対してより丁寧に説明等を行うよう呼びかけることが有効ではないか。</li> </ul>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">今後の対応（案）</div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>リースバックに関する基本的な知識やメリット・デメリット、不動産の売買・賃貸借契約の知識などを周知</b>するとともに、具体的な契約に際して消費者が留意・確認すべきポイントについて、<b>個別に指差し確認ができるようなツールを提供</b>。</li> <li>○ その中で、<b>法令に抵触し得る事例について、消費者向けに具体的に周知</b>。</li> <li>○ あわせて、<b>宅建業者に対し、ツールの活用等により丁寧な説明等を実施するよう業界団体等を通じて呼びかけ</b>。</li> <li>○ その上で、今後、国民生活センター等と連携しつつ、<b>深刻な被害の報告が増加しないか注視していくことが必要</b>。</li> </ul>	
5	

図表 4 調査結果等を踏まえた今後の対応案について

### 3. 「住宅のリースバックにガイドブック」について

住宅のリースバックに関するトラブルの増加を受け、国土交通省にて利用者を対象とした「住宅のリースバックに関するガイドブック（令和4年6月発行）」を作成し、公表しています。リースバックの仕組みに関する説明をはじめ、リースバックの主な特徴、利用例やトラブル事例の紹介等を掲載しています。

〈住宅のリースバックに関するガイドブック〉

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001489269.pdf>

ガイドブックでは住宅のリースバックの有効な利用例として、①高齢者施設への住み替え②実家の二世帯住宅への建て替え資金捻出に活用する例を挙げています。長期間に亘って住み続ける等終了期間の目途なくリースバックを継続するケースではなく、いずれも比較的短期間のリースバック期間であることや具体的なリースバック終了時期の見通しが立っていることがポイントとなっています。

また、住宅のリースバックを利用する際のポイントとして以下が紹介されています。

- ・ 複数の不動産業者・金融機関に相談する
- ・ 契約条件や内容を理解するために、営業トークを鵜呑みにしない
- ・ リースバック期間中の賃料支払い額を確認する
- ・ 提示された買い取り価格について複数の事業者意見に聞く
- ・ 買戻し条件について契約前に確認する
- ・ 利用者自身が希望する期間のリースバックが可能か契約条件を確認する
- ・ リースバック期間中の設備修繕費用の負担の所在を確認する
- ・ リースバック終了後の原状回復に関する条件を確認する



## ⚠ リースバックを利用する際のポイント

### 不動産取引の基本的な注意事項

**ポイント 1** 不動産業者・金融機関など複数の事業者と相談し、自分のライフプランに合った条件・手法を選びましょう。

自宅に住みながら資金を確保したい場合、リースバックではなく、「通常の売却を選んで、決済・引渡し時期を事業者と調整する方法」、「融資（リバースモーゲージ）」等の手法の方が、自分のライフプランに適している場合もあります。

また、各リースバック事業者によって、提示される契約条件は様々です。不動産業者や金融機関等複数の事業者と相談し、自分が納得できる条件・手法を選びましょう。

**ポイント 2** 解約に多額のお金がかかることもあります。きちんと条件・内容を理解するため、契約を急かす営業トークを鵜呑みにせず、落ち着いて、後で家族に相談して決めると伝えましょう。

事業者によっては、しつこい勧誘をしたり、売却を煽るようなセールスをしたりする場合がありますが、それに合わせることなく、契約意思を決める前に、落ち着いて色々確認してみましょう。リースバックでは、家を売却する「不動産売買契約」を結ぶことになります。宅建業法に基づくクーリング・オフは宅建業者への売却の場合には適用されず、また、違約金が設定されているケースも多々あり、解約に多額のお金がかかることもあります。サインや押印を書類に求められても、安易に応じず、家族・親族等と相談の上で、しっかり契約内容を理解してから対応しましょう。例えばマンションに住んでいる場合、マンションの建て替え計画の事実は管理組合に聞くことで確認できます。また、相場等は複数の事業者を確認することも可能です。その他、契約したら必ず、売買契約書もらい、契約条件をしっかりと確認できるようにしておくことも重要です。

図表5 住宅のリースバックに関するガイドブック（抜粋）

#### 4. 住宅のリースバック利用者保護に向けた取り組み

高齢者の方を中心に住宅のリースバック利用者からの消費者センターへの相談が増加しています。住宅のリースバックに関するガイドブックを公表したものの、利用者側の認知度が低いことや記載内容のボリュームがあることを原因として、ガイドブックを十分に参照せず、留意点を承知しないまま契約するケースが多くみられます。利用者側がリースバック取引に関する知識や理解が十分でない状態で契約してしまいトラブルに発展するケースが増加していることが問い合わせ件数増加の主な原因と考えられます。ガイドブックの周知を並行して行うとともに、ガイドブックの簡素化を行うことで利用者側の手に取りやすさを確保しつつ、不動産取引に関する基礎知識も含めてより分かりやすく利用者側に対して周知することができ、事業者側に対しても利用者側により丁寧に説明等を実施するよう呼びかけることにつながる利用者向けツールの作成を進めております。

利用者向けツールの内容としては、契約時の確認ポイントの紹介や留意事項の指差しチェックリストのほか、買い取り価格の相場を検索できる情報ライブラリの案内やトラブル時のお問い合わせ窓口等の掲載を検討しております。

#### 5. 終わりに

住宅のリースバックは高齢者施設への住み替え等、リースバック期間が短期間またはリースバックを要する期間の終了時期が明確な場合に有効な取引方法であるといえます。利用者に対するリースバック取引時の留意ポイントの周知や契約時のチェックリストの作成によるバックアップを実施することで、リースバック取引のメリットをより引き出すとともにリスクを的確に伝えることができ、ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化につながるものと考えられます。

「住宅のリースバックに関するガイドブック」及びリースバック取引利用者向けツールの周知及び普及を通じて、住宅のリースバックの活用によって当初より期待されていた既存住宅流通の活性化につながることを期待しております。

国土交通省では引き続き、独立行政法人国民生活センター等の関係機関とも連携し、ガイドブックや利用者向けツールを利用者側と宅地建物取引業者側双方に浸透を図ること等を通じ、健全なリースバックの普及を推進してまいります。