

自宅を売却後もそのまま住める？自宅リースバック

住宅のリースバックは、住み替えや老後資金の確保、円滑な相続等を目的として、住宅利活用の新たな選択肢として注目されています。一方で、認知度が未だ低いことや、一連の取引の複雑さから、消費者の理解が不十分なまま契約を締結してしまうなどのトラブルも見られます。

【事例 1】60 歳代・男性・士別市
不動産会社に自宅を売却して賃貸借契約を交わすと、そのまま自宅に住み続けることができるリースバックという形態があるようだ。将来、自宅売却を検討中であるが直ぐではないため、賃貸借契約で自宅に住み続けられるなら良いと思った。業者の信用性も含め、契約の際の留意点を教えてほしい。

【事例 2】70 歳代・女性・他地域
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。本日集金人がきて支払を催促されたので、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。

【アドバイス】

- ◎自宅のリースバックとは、事業者が自宅を売却して売却代金を受け取ると同時に賃貸借契約を交わして、家賃を支払いながら引き続き自宅に住む仕組みです。
- ◎メリットとしては、売却した際にまとまったお金を得ることができるため、老後の生活資金等に充てられることが挙げられ、年齢制限や収入の基準を設けられていないことが多いので高齢者や年金受給者であっても利用しやすいです。また、賃貸借契約になるため、固定資産税や火災保険料、住宅の修繕費用などの負担は原則必要がなくなります。
- ◎一方で、注意点もあります。自宅は自分のものではなくなるため、事業者が承諾なく自由に設備を変えることはできません。【事例 2】のように引き続きマンションに住んでいても、家賃の支払いができなくなると期間満了となる前に退去を命じられたり、設定した賃貸借期間の終了後に必ず契約が更新される保証はありません。売却した自宅の買い戻しが可能と説明を受けていても、さまざまな条件があったり、売却価格より高くなったりして、買い戻しができない可能性もあります。なお、自宅の売却は宅地建物取引業法に基づくクーリング・オフの適用はありません。【事例 1】には、上記の注意点等伝え、数社の説明を聞き、契約内容をよく理解したうえで契約を決定するよう助言しました。不安に思うことやトラブルが生じた場合には、下記士別地区広域消費生活センターにご相談下さい。

消費生活相談専用ダイヤル (0165) 23-3820

午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（土・日・祝日・年末年始を除く）

■事業者と消費者間の契約に関するトラブルや、消費生活で悩んでいる方専用
来所相談、電話相談、電子フォームでのご相談も受けています

