

# 消費者向けガイドブックの作成について

### ● 調査目的

既存ストック活用につながる近年市場で拡大しつつあるが、消費者（特に高齢者）とのトラブルへの懸念がみられるリースバック事業について、**A)実態の把握 B) 今後の在り方の検討、政策的視点についての整理**を行うことで、リースバックの課題や今後の可能性を検討する

### ● 調査概要

#### 現状及び課題の調査

- ▶ ①リースバックを取り扱う事業者 ②消費者に対してアンケート・ヒアリング調査を実施

#### リースバックの課題・今後の可能性・政策的視点についての整理についての検討

- ▶ ③リースバックを行っている事業者や有識者を集めた意見交換、有識者によるアイデアソンを開催

### ③リースバックを行っている事業者や有識者を集めた意見交換、有識者によるアイデアソン

- ✓ リースバックについては近年市場で急速に拡大しつつあり、住宅政策の発展に資する可能性が見られる一方、消費者問題等のトラブルが懸念されるため、リースバックの現状及びあり方について、議論する必要がある
- ✓ このため、R2年度の調査事業にて、関係事業者へのヒアリング・各種分析と並行して、意見交換会を開催し議論を行う

#### □ 検討事項

- ①リースバック市場の現状について
- ②リースバック取引が起因となる消費者トラブルや留意点の整理及び対応方法について
- ③リースバックが住宅政策にもたらす可能性、効果について 等

#### □ スケジュール

- 9月 第1回 意見交換会(非公開)
  - ・事務局説明（住宅政策の動向、意見交換会の趣旨説明等）
  - ・リースバック事業のフローにおけるポイント及び課題
- 11月 第2回 意見交換会(非公開)
  - ・各参加者の取組み発表
- 12月 第3回 意見交換会(非公開)
  - ・関係事業者へのヒアリング・各種分析の結果報告
  - ・意見交換会における議論の取りまとめ
- 令和3年2月 第4回 意見交換会(非公開)
  - ・今年度調査のとりまとめ

#### □ R3の方針

- ① ガイドライン策定等による健全な取引環境の整備
- ② 健全な事業モデルの創出

#### □ メンバー（敬称略）

##### 弁護士

- ・渡辺 晋（賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会委員）
- ・佐藤 貴美（賃貸住宅標準契約書改訂及び再改訂委員会副座長）

##### 有識者

- ・野澤 千絵（明治大学政治経済学部教授）
- ・行武 憲史（日本大学経済学部准教授）

##### 消費生活センター

- ・早野 木の美（日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 主任研究員）

##### 事業者

- ・（株）ハウズドゥ
- ・（株）センチュリー21・ジャパン
- ・（株）インテリックス
- ・スター・マイカ（株）
- ・一建設（株）

##### 金融関係

- ・（株）セゾンファンデックス
- ・（株）みずほ銀行

##### ※オブザーバー

- ・関係課室（賃貸室・不動産業課）
- ・関連省庁（法務省・金融庁・消費者庁）

## □ 検討結果のまとめ

意見交換会・アイデアソンでの議論を踏まえて、リースバックの今後の展開における政策的視点を整理すると以下の4項目が挙げられる。

### I : 適正取引に向けたガイドライン・仕組みの構築

#### ◆理解を促進するガイドラインの作成・契約内容の適切な説明

リースバックは、売買契約と賃貸借契約の双方の内容を正しく理解できるよう説明する必要がある。消費者に対して必要な情報をわかりやすく伝え理解を求めるための**ガイドラインを作成などにより、契約内容の適切な説明を促すことが有効**であると考えられる。

#### ◆第三者による相談体制など仕組みの構築の必要性

ケアマネージャーや地域包括支援センターが「第三者」という立場でリースバックに関与するなど**リースバックの需要者である消費者、特に高齢者が相談できる仕組みの構築**も重要となる。

### II : 居住安定の確保

#### ◆「家賃収入型」の居住安定確保に向けた方向性

消費者（賃借人）が長期間入居することが事業者（賃貸人）にとっての利益となるため、**普通借家契約の締結や、契約期間を長期間とする定期建物賃貸借契約を締結することが考えられる。**

#### ◆「買取再販型」の居住安定確保に向けた方向性

定期建物賃貸借契約が多くなるが、円滑な退去が必須となることから一定のリスクが生じる。契約方法によって事業者・消費者の両者にメリット・デメリットがあることを事業者は消費者に対して十分に説明し、提供している商品の契約方法、及び、契約方法によって**居住継続の条件が異なることを正しく説明することが重要**である。また、単一的なリースバック商品だけを提供するのではなく、**消費者がニーズに合わせて契約方法を選べるように商品設計**することが望ましいと思われる。そのため、**賃貸契約における注意事項や賃貸人の変更に関する情報提供**が重要になると思われる。

### III : 多様なライフスタイルの実現

これまで住んできた住宅に住み続けるというニーズにも**対応できることから、多様なライフスタイルの実現に向けた有効な手段となりえるため、住替えや相続の円滑化につながる**。また、リバースモーゲージなどの手法と同時に消費者が検討できるような機会提供やモデル的な事業の積み上げ、さらなる消費者への周知啓発を行うことでさらなる効果的な利用を促進できる。

### IV : 既存住宅流通

不動産の利活用意向がある不動産業者が住宅ストックの質を高めるために必要に応じて改修を行い、維持・管理を行うことから、**事業者への所有権移転が既存住宅流通市場の活性化につながる**ことが期待される。さらに、現時点では事例は確認できなかったが、消費者が生活する空間をダウンサイジングし、残った部分を別の用途で利用する等、**新たな利活用の可能性が広がる**ことも期待される。また、既存住宅流通については、**地方への展開**も期待される。

## R2年度調査によって得られた健全なリースバック市場構築におけるポイント

### ①適正取引

- 利用者の理解促進
- 契約内容の適切な説明 (特に高齢者)
- 第三者への相談体制

### ②居住の安定確保

- 適切な賃貸契約 (留意事項の説明や賃貸人変更に関する情報提供)
- ニーズに合わせた契約の提示

### ③多様なライフスタイル

- 住替え、相続の円滑化に資するリースバック取引の増加

### ④既存住宅流通

- 事業者による効率的・効果的な住宅管理・流通モデルづくり (地方への展開)

## R3年度の取り組み

### A)モデル事業の実施

▶R2調査で得られたポイント ①～④に寄与

- SBIスマイル (①適正取引③多様なライフスタイル)  
: ライフスタイルや家族構成の変化に応じた住宅へのリサイズ (住み替え・買い替え) 支援  
: 「疾病レベルを明確に判断 (分類) する基準表」を作成し、当該分類に応じた取引を実施
- 細田工務店 (②居住の安定確保③多様なライフスタイル④既存住宅流通)  
: 「空き家」リスクのある住宅に対するリースバック  
: 「離婚者」に対するリースバック  
: 高齢者向けの柔軟な賃料設定を可能にするリースバック
- ハウスドゥ (③多様なライフスタイル)  
: 持ち分制による売買・賃貸借契約を行うリースバックの検討

反映



反映

反映

### B)検討会の実施

▶R2調査で得られたポイント ①～④に寄与

- 消費者向けガイドブックへの記載内容の精査
- 今後のリースバック市場構築に向けた課題・改善策の整理
- モデル事業内容を踏まえた議論

有識者等によって構成

反映

反映

### C)消費者向けガイドブックの策定

▶R2調査で得られたポイント ①に寄与

- リースバックについての説明
- 準備期間・売買契約時 賃貸借契約時それぞれにおけるリースバックの留意点
- 住宅を活用するための不動産金融の仕組み

- リースバックについては近年市場で急速に拡大しつつあり、住宅政策の発展に資する可能性が見られる一方、消費者問題等のトラブルが懸念されるため、リースバックの現状及びあり方について、議論する必要がある
- このため、R3年度の調査事業にて、有識者会議を設置、対応策を検討し、リースバックのガイドブックを策定する。

## 検討事項

- ① リースバック市場の現状について
- ② リースバック取引が起因となる消費者トラブルや留意点の整理及びガイドブックの策定について

## スケジュール

### 令和3年

- 12月 第1回 検討会 (非公開)
  - ・令和2年度調査概要
  - ・ガイドブック策定にあたっての主な論点について

### 令和4年

- 1月 第2回 検討会 (非公開)
  - ・ガイドブック素案について
- 3月 第3回 検討会 (非公開)
  - ・ガイドブック (案) について

## メンバー (敬称略)

### 弁護士

- ・ 井上 博登 (長島・大野・常松法律事務所)
- ・ 佐藤 貴美 (佐藤貴美法律事務所)

### 有識者

- ・ 野澤 千絵 (明治大学政治経済学部教授)
- ・ 行武 憲史 (日本大学経済学部准教授)
- ・ 早野 木の美 (日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会主任研究員)
- ・ 山本 遼 (株式会社R65代表取締役)

### 業界団体

- ・ (公社)全日本不動産協会 ( (公社) 不動産保証協会)
- ・ (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
- ・ (一社)不動産流通経営協会

### ※オブザーバー

- ・ 関係課室 (参事官付 (賃貸) )
- ・ 関連省庁 (法務省・金融庁・消費者庁)
- ・ 独立行政法人国民生活センター
- ・ リースバック事業者

項目	目次	概要（当該項目の役割）	記載事項
<b>1</b>	<b>リースバックについて</b>		
1-1	リースバックとは	・リースバックを検討する消費者向けに基本的な仕組みを説明	スキーム（登場人物の整理、資金の流れ、権利関係の流れ）
1-2	リースバックの特徴	・通常の住み替えや売却と比較したリースバックの特徴を説明	住宅を売却しながらも一定期間住み続けられる（引っ越しが不要、住宅スペックに変化が生じない） 所有権から賃借権へ移行するための家賃の支払いが毎月発生する
1-3	リースバックの活用例	・一般的にどのような目的でリースバックが活用されているのかを説明（資金需要への記載は要慎重）	相続の円滑化 住み替え（新物件への入居までの仮住まいが不要、一定期間住み続けながら転居先を探せる）の準備
<b>2</b>	<b>リースバックの各段階での留意点</b>		
2-1	契約時点	下記について理解するよう説明 ・契約条件（売買価格、賃貸借契約）、所有権から賃借権に変わる際の留意点、契約時に必要な手続きや諸費用等 ・売買価格が市場相場より安くなることや賃料を払い続けなければならないこと ・相続円滑化を視野に入れた場合の賃貸借契約について	売買契約・賃貸借契約時に注意すべき項目 （売却価格、賃料、賃貸借契約の条件） 賃貸借契約に切り替わることによるランニングコストの変化（火災保険、家賃債務保証の新しい負担。固定資産税等は業者負担など） 普通借、定借、終身借家契約の相続時（契約者死亡時）における取り扱いの違いについて記載
2-2	契約中	・居住中のリフォームなど所有権から賃借権に変わることによる制限、現状回復（住居破損時）の留意点を説明	修繕改築などの注意点
2-3	契約終了（更新）時	・居住安定（更新をしない場合退去の必要があること、定借の場合再契約が必要になること）について説明	転居先の準備、賃貸借契約の更新
<b>3</b>	<b>住宅資産の利活用について</b>		
3-1	他の主な利用方法との比較	・各種利活用方法を記載した表で消費者の目的と合致した選択肢を選べるようにする	売却、賃貸物件化、リバースモーゲージなどとリースバックを比較 リースバックについては賃貸借契約期間が長い場合は「総支払い家賃＞売却価格」になること、住み続けながら売却を選ぶ理由、スケジュール感等を記載