

消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会（第1回） 議事概要

日時：令和3年12月13日（月） 15:00～17:00

場所：株式会社価値総合研究所内 会議室

○ 各委員からは、次のような意見があった。

リースバックの現状について

- ・リースバック取引では不動産事業者がそのまま買主となるケースが多く、消費者と不動産事業者の相対取引となるケースもあるため、情報や交渉力の格差が生じうることを前提に消費者保護に関する取組を検討する必要がある。
- ・特に利用ターゲットと想定される高齢者層にとって、住宅資産の処分後も慣れ親しんだ家に住み続けられることはメリット。一方で契約の複雑さや本当にニーズに適しているかを確認することが必要ではないか。
- ・今後リースバックでの賃貸借契約の解約や期間満了の件数が順次増加した際に、退去時のトラブルも増えてくるのではないか。そのためにもガイドブックでの整理を行うことは重要である。

ガイドブックの構成内容について

- ・リースバックの仕組みをわかりやすく説明し、将来支払う賃料を前もって受け取っているという認識を持たせた上で、しっかり資金計画を立てさせる記載が必要。
- ・売却価格や所有者から借借人への地位の変化等、リースバック取引の特徴を示しつつ、そのメリット・デメリットをきちんと伝えるべきではないか。
- ・リバースモーゲージや単純な売買等、その他の取引との違いを示しつつ、フローチャート等を用いながらどの取引が適しているのかを説明するのはどうか。
- ・高齢者として一括りにするのではなく、年齢や判断能力等の基準も考慮し、人生のどのフェーズでリースバックのニーズがあるのかを検討すべき。

ガイドブックの周知方法について

- ・インターネット上での掲載のみでは高齢者への周知が難しい。また、ポスティング等で受動的にセールスをかけられたときの周知の手立てを考える必要がある。
- ・消費生活センターやNPO、居住支援法人等の活用も検討すべきでないか。

以上