

令和8年10月1日施行

住宅のリースバック取引における
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方
(リースバックに関するガイドライン)

令和8年7月

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

目次

1. 本ガイドライン制定の背景とねらい

(1) 本ガイドライン制定の背景

- ①リースバック取引の現状
- ②リースバック取引における課題
- ③本ガイドラインの必要性及び位置付け

2. 本ガイドラインの対象について

3. リースバック取引における宅地建物取引業法の適用について

- ①第 31 条関係
- ②第 47 条関係
- ③第 47 条の 2 関係

1. 本ガイドライン制定の背景とねらい

(1) 本ガイドライン制定の背景

① リースバック取引の現状

住宅のリースバックは、「住宅の所有者がその所有する住宅を売却して売却代金を得て、売却後は当該住宅の所有者となった者（以下「事業者」という。）に毎月賃料を支払うことで、それまで住んでいた住宅に引き続き住むという契約形態」であり、これに関する取引は、居住用宅地建物の売買とその賃貸借が契約関係として不可分一体となっている。

住宅のリースバックに関する取引（以下「リースバック取引」という。）の主な特徴としては、住宅の所有権が従前の所有者から事業者に移転することにより、(i) 従前の所有者は、固定資産税や大規模修繕費等の負担が不要となる場合がある一方、当該住宅に引き続き賃借人として居住することから毎月の賃料負担が生じること、(ii) 従前の所有者は賃借人であるから、従前と異なり住宅の改変や設備設置等について制限を受けること、(iii) 賃貸借契約の内容によっては、従前の所有者が希望する期間にわたり居住を継続できない可能性があること、(iv) 契約条件次第では、当該住宅を買い戻せることもあるが、買戻し条件や買戻し価格等に留意する必要があること等が挙げられる。

近年、全国の消費生活センター等において、リースバック取引に関する相談が増加傾向¹にあり、取引内容の理解不足や、将来の居住可能性に関する認識の相違等に起因する苦情・紛争が指摘されている。例えば、売主が契約を締結した後になって、賃料が高額で支払賃料の合計額が短期間で売却価格を超えることに気付いたり、売主が売買契約の解約を申し出たら高額な違約金を請求された事例等が報告されている。

こうした状況を踏まえ、令和4年にはリースバックの主な特徴、リースバックの利用例及び苦情・紛争の例並びに消費者がリースバックを利用する際のポイント等を整理した「住宅のリースバックに関するガイドブック」を国土交通省が策定・公表したほか、消費者庁とも連携し、令和7年には消費者に向けた啓発資料を公表²したところである。

② リースバック取引における課題

リースバック取引は、居住用宅地建物の売買とその賃貸借が契約関係として不可分一体のものであるが、①で挙げたようなリースバック取引に係る苦情・紛争事例や相談件数が増加傾向にある背景には、一部のリースバック取引において、賃料の額や増額に関する事項、賃貸借契約の種類（普通賃貸借契約か定期賃貸借契約かの別）、契約期間、契約の解除に関する事項、修繕費用の負担区分な

¹ 令和4年度 116 件、令和5年度 227 件、令和6年度 242 件、令和7年度 214 件

² 独立行政法人 国民生活センター プレスリリース https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20250521_1.html

ど、取引内容の正確な理解に不可欠な情報が、リースバック取引を扱う宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）から売主に対し適切に告知等がなされないことにより、売主の理解が不十分なまま契約締結に至る点等が挙げられる。

このため、宅建業者から売主への適切な情報の告知等によるリースバック取引の適正化が課題となる。

③本ガイドラインの必要性及び位置付け

②の課題を踏まえ、本ガイドラインは、リースバック取引における宅建業者の法令遵守の徹底及び取引の適正化を図る観点から、リースバック取引の実態を踏まえ、当該取引に適用される宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「法」という。）の規定に係る解釈の明確化を図るものであり、以下の 2. の本ガイドラインの対象であるリースバック取引に係るもの以外の宅地建物取引業を対象とするものではない。

2. 本ガイドラインの対象について

本ガイドラインの対象は、リースバック取引のうち、宅建業者の相手方等（法第 35 条第 1 項の「宅地建物取引業者の相手方等」。以下「相手方等」という。）の居住の用に供されている宅地建物の売買とその賃貸借が契約関係として不可分一体となっており、かつ、当該売買の買主が宅建業者であるもの又は当該売買を宅建業者が媒介若しくは代理（以下「媒介等」という。）するものとする。

なお、売買と賃貸借の各契約の締結の時期や、買主と貸主が同一でない場合等であっても、相手方等の居住の用に供されている宅地建物の売買後も相手方等が当該宅地建物を賃貸し、引き続き居住の用に供することを目的とするものについては、本ガイドラインの対象となる。

3. リースバック取引における宅地建物取引業法の適用について

上記の本ガイドラインの対象であるリースバック取引における宅建業者には、法第 31 条（業務処理の原則）、第 37 条（書面の交付）、第 47 条第 1 号及び第 47 条の 2（業務に関する禁止事項）が適用されるところであり、各条文で適用される内容は以下のとおりである。

売買の買主が宅建業者であるとともに、当該売買について別の宅建業者が媒介等をする場合については、各宅建業者それぞれに対し、上記の各規定が以下の内容にて適用される。

なお、以下の内容は、売買の買主である宅建業者及び売買の媒介等をする宅建業者に対する上記の各規定の適用に関するものであるが、リースバック取引における賃貸について宅建業者が媒介等をする場合、当該宅建業者に対しては、法第 35 条（重要事項の説明等）、第 37 条（書面の交付）をはじめ賃貸の媒介等に通常適用される各規定が適用される。

①第 31 条関係

法第 31 条第 1 項では、「宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。」と規定されている。このため、リースバック取引においても、相手方等に対して、宅建業者は信義を旨とし、誠実にその業務を行うべき義務があり、相手方等の信頼を裏切らないように誠意をもって行動しなければならない。

また、後述のとおり、② (i) (ii) に列挙する事項について、宅建業者が相手方等に故意に告げないことは、法第 47 条第 1 号に抵触するが、当該事項について、過失により告げない場合であっても法第 31 条第 1 項に抵触するおそれがある。

②第 47 条関係

法第 47 条は、宅建業者が業務に関して取引の相手方等に行ってはならない禁止事項を規定している。具体的には、同条第 1 号は、宅建業者が宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘等をするに際し、同号イからハまでに掲げる事項のほか、同号ニにおいて「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について故意に事実を告げない行為（事実不告知）等を禁止している。

この点、リースバック取引は、売買と賃貸借が契約関係として不可分一体となっているものであり、賃貸借の条件が売買契約締結の意思決定に重要な影響を及ぼすことを踏まえ、リースバック取引においては、売買の内容に加え、賃貸借の内容も相手方等の判断に重大な影響を及ぼす事項に該当する。

具体的には、リースバック取引に係る売買契約を締結しようとする際の事実不告知に該当する事項は以下のとおりである。なお、以下に列挙する事項はリースバック取引の特性を踏まえて、特に取引の判断に重要な影響を及ぼす事項を列挙したものであり、列挙されている事項以外は告知を要しないということを意味するわけではない。また、相手方等より関心や質問等が寄せられた事項についても業務上一般に要求される通常の注意を用いて可能な範囲で調査し、告知することが必要である。

(i) 売買に関する事項

- 代金以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

- 買戻し特約の有無及びその内容その他の相手方等が知らない場合に不利益となりうる事項

(ii) 賃貸借に関する事項

- 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 宅地又は建物の引渡しの時期
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
- 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 契約期間及び契約の更新に関する事項
- 借地借家法（平成三年法律第九十号）第二条第一号に規定する借地権で同法第二十二条第一項の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第三十八条第一項³若しくは高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五十二条第一項の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨
- 当該宅地又は建物の用途その他の利用に係る制限に関する事項
- 敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
- 当該宅地又は建物（当該建物が区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものを除く。）の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
- 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 宅建業者が第三者に物件を譲渡する可能性及びその場合の賃貸借関係への影響
- 修繕費用の負担区分その他の相手方等が知らない場合に不利益となりうる事項

上記の事項について、事実と異なる説明を行うことや、故意に告げない行為

³ 定期建物賃貸借（期間の定めがある建物の賃貸借）に係る規定

は、法第 47 条第 1 号に抵触し、監督官庁からの指示、業務停止命令や免許の取消しを受ける可能性がある。

また、法第 47 条第 1 号に違反した場合は、法第 79 条の 2 及び第 80 条の規定により拘禁刑若しくは罰金刑又はこれらが同時に科される可能性がある。

さらに、法に基づく義務として一律に整理するものではないが、リースバック取引の特性に照らし、相手方等が十分な情報を得た上で意思決定できるようにする観点から、以下の事項については、可能な範囲において対応することが望ましい。

(対応することが望ましい事項)

- 売買価額⁴及び借賃の額の算定根拠に関する事項の説明
- 借賃の額、その他借主が負担することとされた代金と売却により相手方等が受領する代金との関係に関する説明（例：売却代金が賃料等の何か月分に相当するか等）

なお、相手方等の理解促進を図る観点から、告知事項を記載した書面を交付することが望ましい。

③第 47 条の 2 関係

法第 47 条の 2 では、宅建業者やその従業員等が契約の締結を勧誘等するに際して禁止される行為を規定している。

具体的には、

- 契約の締結の勧誘をするに際し、
 - ✓ 相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供すること
 - ✓ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること
 - ✓ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと
 - ✓ 当該勧誘に先立つて宅建業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと
 - ✓ 相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず

⁴ 売買の媒介等をする宅建業者については、法第 34 条の 2 第 1 項（法第 34 条の 3 において準用する場合を含む。）に基づく書面に記載する宅地又は建物を売買すべき価額について意見を述べるときは、法第 34 条の 2 第 2 項（法第 34 条の 3 において準用する場合を含む。）に基づき、その根拠を明らかにしなければならない。

ず、当該勧誘を継続すること

- ✓ 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること
- ✓ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること

- 契約を締結させ、又は契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるために相手方等を威迫する行為
- 相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと
- 相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること

を行うことが禁止されている。上記に該当する行為は、法第 47 条の 2 に抵触し、監督官庁からの指示、業務停止命令や免許の取消しを受ける可能性がある。