

① ガイドライン策定の背景とねらい

- **現状**：近年、住み替え円滑化や老後の資金需要で注目される一方、賃料・契約期間・違約金等の相談が高水準で推移。高齢者を狙った「押し買い」も発生。
- **課題**：売買と賃貸借が不可分一体という複雑な契約形態であり、**売主である一般消費者にとって取引内容の理解が不十分なまま契約に至るケースあり**。
- **対応**：宅建業者から一般消費者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を図るため、**宅建業法の解釈を明確化**。

あくまで「住宅のリースバック」限定の措置として



② ガイドラインにおける宅建業法の解釈の明確化（事実不告知、不適正な勧誘（「押し買い」）の禁止等）

- 宅建業者が買主である又は媒介等するリースバック取引における売買については、宅建業法上、信義誠実の原則、契約事項に関する書面の交付、業務に関する禁止事項（事実不告知の禁止、拒絶後の勧誘継続、長時間勧誘等の「押し買い」に当たる不適正な勧誘の禁止等）に関する規定が適用され、宅建業者は遵守義務を負うことを明確化。
- 特に、勧誘をするに際し、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について、故意に事実を告げない行為（**事実不告知**）の禁止について、リースバック取引においては、「売買」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旨を明確化。

【トラブルに対応した禁止事項（例）】

区分	事実不告知が禁止される主な事項	対応するトラブル例	該当条項
売買	買戻し特約等に関する事項	「買戻し特約がなく断られた」等	宅地建物取引業法 第47条第1号 (事実不告知の禁止)
	契約解除・違約金に関する事項	「解約時に高額な違約金を請求された」等	
賃貸借	借賃の額・支払方法	「家賃が高額で資金不足となった」等	
	契約期間・更新に関する事項 等	「定期借家契約で退去を迫られた」等	
	修繕費用の負担区分 等	「修繕費が売主負担となっていた」等	

※ 禁止事項のほか、「対応することが望ましい事項」として、売買価格・賃料の算定根拠や、売買代金と契約期間内の賃料合計額との相応関係を明示
※ 過失による不告知の場合も、法第31条第1項（信義誠実義務）に抵触のおそれがある旨も明確化



令和8年10月1日 施行

③ 指導監督の徹底

- 本ガイドラインに基づく法違反が認められた宅建業者に対しては、**指示・業務停止命令・免許取消し等の監督処分等をもって厳正に対処**。
- **PIO-NETの活用**：個社名を明示した消費生活センター等への相談情報を、宅建業免許行政庁（地方整備局等・都道府県）に共有。

⇒ 今後、本ガイドラインの内容を含めた『一般消費者向けの啓発資料』を作成・公表予定。