

リースバック利用の注意点とトラブル対処法

【目次】

- 第1章 リースバックの法的性質
- 第2章 リースバックの利用法
- 第3章 売却後の建物利用（リースバック）の形態
- 第4章 売戻しの契約
- 第5章 「住宅のリースバックに関するガイドブック」
- 第6章 トラブルのないリースバックを行うための注意点

第1章 リースバックの法的性質

第1【問1】リースバックとは？

【答】

- 1 リースバックとは、自己使用している建物（ビル・自宅）を売却して現金化し、その後は賃貸物件として現在の建物（ビル・自宅）から引っ越すことなく使い続ける不動産売却方法をいう。
- 2 そのためリースバックとは、セール&リースバックとも呼ばれる。

【注】「Leaseback」とは、購入した不動産を「貸して戻す」という意味。

正式には「sale & leaseback」といい、「sale &」＝売却した後、「leaseback」＝「貸してもらって戻してもらう」という意味。

- 3 大企業が経営改善のため、本社ビルや工場を売却し、売却後も明渡しをせず、賃借してそのまま使い続けるのも、リースバックであるが、この講演では、主に個人のリースバック、すなわち自宅を売却して、そのまま住み続けるやり方（住宅のリースバック）について、問題点、トラブル解決法を解説する。

第2【問2】リースバックはどのような法律で処理されるか？

【答】

- 1 自宅を売却して現金化し、その後は賃貸物件として売却した自宅から引っ越すことなく使い続けるので、セール&リースバックと言われるとおり、土地建物の売買と同時に建物賃貸借契約が締結される。
- 2 問題は、売却後住み続けるための、借家契約の形態である。この借家契約の形態については、リースバックの目的・利用法により、適正な形態を選択しなければならない。2年の定期借家だと2年後に退去しなければならない。

第3【問3】リースバックに法律上の規制はあるか？

【答】

- 1 リースバックは、自宅の売却と、その後の借家契約の2個の契約が連続して行われるだけなので、特に賃貸借契約の家賃額や修繕特約についての法律上の制限はない。
- 2 ただ、宅建業者が売主にリースバックを提案する場合、リースバックのシステムや売主（借主）の家賃負担等について、重要な事項としての説明義務がある（故意に事実を告げず、又は不実のことを告げることの禁止。業法47条1号ニ）

業法第47条（業務に関する禁止事項）

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 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をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、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

3 また、宅建業者が消費者の売主にリースバックを提案する場合、消費者契約法の規制があり、事業者である宅建業者は、次のような点に注意しなければならない。

1) 重要事項について事実と異なること等を告げること。

①例えば、「リースバックの契約をすれば、一生何不自由なく暮らせる。」等と、家賃等の負担があたかもないような事実と異なる説明をしてはならない。

②例えば、「リースバックの契約をすれば、一生生活に困ることはありません。」などと、将来における変動が不確実な事項について断定的な判断を提供してはならない。

2) 事業者が上記事実と異なる説明や断定的判断を消費者に提供したため、消費者が誤解して契約した場合には、取り消すことができる。

消費者契約法第4条（消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し）

1 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 重要事項について事実と異なることを告げること。当該告げられた内容が事実であるとの誤認

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。

当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認

2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意又は重大な過失によって告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。

第4 リースバックとリバースモーゲージとの違い

【問4】自宅を担保に、老後の資金を借りる方法として、リバースモーゲージという方法があると聞いたが、リースバックとリバースモーゲージとはどのような違いがあるのか？

【答】

1 リースバックもリバースモーゲージも、自宅を活用して、老後の生活資金、介護費用、自宅のリフォーム費用、住宅ローン残債の支払いなどのための資金を調達する方法として共通点がある。

【注】リバースモーゲージ (Reverse mortgage) の、「Reverse」とは「逆の」という意味で、昔カセットテープで「リバース=反転」というボタンがあった。「mortgage」とは、「抵当権（担保権）付き融資」という意味である。通常の住宅ローンが住宅購入するための借入であるのに対し、リバースモーゲージは、逆に、今ある手持ちの住宅を利用した老後資金の借入を目的としたローンである。

2 ただ、リースバックは、自宅を買主に売るので、その後は家賃を払って、借家として使い続けるが、リバースモーゲージは、自宅を売らずに担保に提供して借入を行うだけで、借入後も自分の所有建物として住み続ける点で異なる。

3 リバースモーゲージは、これを取り扱う銀行からの借り入れになることが多く、以下のような特色を持つ。

1) 所有者が死亡するまで借入金の利息のみ支払い、死亡した後、相続人が担保に提供した自宅を売却して借入金を返済する。そのため、長期間の融資になることを避けるため、リバースモーゲージは比較的高齢者（例えば55歳以上な

- ど)しか利用出来ないことが多い。リースバックには、売主の年齢制限はない。
- 2) リースバックは売買代金なので用途が自由なのに対し、リバースモーゲージは主に老後の生活の安定のための銀行借入なので、借入金の用途制限があり、老後の生活資金、介護費用、自宅のリフォーム費用、住宅ローン残債の支払いなどに用途が限定されている場合が多い。
 - 3) リバースモーゲージは主に老後の生活の安定のための銀行借入であり、本人が死亡した後に必要のなくなった自宅を売却して返済するため、担保として提供できるのは、自宅として使用している戸建て・マンションに限定される。これに対し、リースバックはもちろん売主会社の本社ビル・工場等事業用物件でもよい。
 - 4) リバースモーゲージは、本人が死亡した後、使う必要のなくなった自宅を売却して返済するので、同居人は原則配偶者に限定されるが、リースバックは借家契約の範囲であれば同居人は限定されない。
 - 5) リバースモーゲージは、将来売却する自宅の価値が下がると返済ができなくなるので、土地建物の価格の50～60%程度の融資しか受けられない。これに対し、リースバックは売買時の価格(時価)近くで売却できる。
 - 6) リバースモーゲージは、自宅を抵当権等の担保を付けて融資をするので、自宅の所有権が金銭の融資者に移ることはない。これに対し、リースバックは、一旦買主に所有権が移転するものの、特約で売主が後日買い戻すことも多い。

第5 リースバックと譲渡担保との違い

【問5】私Bは、知り合いAから、癌治療と生活資金で4000万円出してほしいといわれ、どうしても貸さなければならない人間関係があるので、自宅を担保に4000万円貸すことにした。Aは少し信用できない面もあるので、自宅土地建物は譲渡担保で私Bの名義にしたい。自宅土地建物は、6000万円位で売買できる。この、譲渡担保とリースバックはどのように違うのか？

【答】

- 1 譲渡担保とは、借金を担保するために、借主などが保有する不動産(資産=担保目的物)の所有権を形式的に貸主(担保権者)に移転させる物的担保の一種である。登記上も所有権を移転するが、原則「譲渡担保」を登記原因として移転登記を行う。
- 2 リースバック、リバースモーゲージ、譲渡担保のいずれも、自宅(保有不動産)を活用して資金を調達する方法である。
- 3 ただ、リースバックは一旦買い取りを行い、売買は一旦完結するので完全に自宅土地建物の所有権は買主に移転する。ただ、その後の借家契約で売主は自宅の使用を継続できるにすぎない。これに対し、譲渡担保も担保なので、金銭

の貸主は、所有権が移転した後も、貸金債権を持つことになる。所有権移転後の借主の自宅利用権は、「実質的な所有者」としての利用権となる。

- 4 リースバックでは、売却後の自宅利用権の終了は、借家契約等の建物利用契約によりきまり、家賃の不払いによる解除、借主の中途解約、定期借家契約の期間満了等で終了する。これに対し、譲渡担保は担保なので、貸金の返済期限が到来して、借主が元本・利息を完済すれば、「譲渡担保」を登記原因とした移転登記は抹消される。

第2章 リースバックの利用法

第1【問6】リースバックはどのような場合にどのような目的で利用されているか？

【答】リースバックの目的・利用法は非常に多岐にわたるが、まず言えることは、最初の売却により、売主は、売却資金を得られる点で共通しているが、リースバックが利用される目的・利用法は実に様々である。その利用目的には以下のような場合がある。

- 1 老後資金の確保：自宅を売却して現金化し、その後は賃貸物件として住み続けることで、老後の生活費を確保しつつ、売却した自宅から引っ越すことなく使い続けることができる。ただし、いつまで売却した自宅に住み続けることができるかは、家賃の支払いがどこまで続けられるかで決まる。
- 2 住宅ローンの返済：自宅を売却して現金化し、それまで借りていた住宅ローンの繰り上げ返済を行い、その後は賃貸物件として住み続けることで、住宅ローンの返済から解放される。しかし、毎月の住宅ローンの返済額と家賃の支払い額で、どちらが負担が少ないかが問題となる。住宅ローンは完済すれば、自宅が無借金・無担保の状態が残るが、リースバックで売却してしまえば、家賃は住んでいる期間中は払わなければならないし、払い続けても、自宅の所有権を取り戻せるわけではない。
- 3 任意売却：自宅が住宅ローンやその他の債務の滞納で、競売されそうな場合、リースバックで売却して、一部債務免除等を受けて抵当権等の担保権を消滅させ、それまで住んでいた自宅に住み続ける。売却代金は、債務整理のため銀行等に払われてしまうので、売主には現金がほとんど残らない場合が多い。従って、任意売却した自宅にいつまで住み続けられるかは、本人家族の収入による。
- 4 医療費・生活費の調達：ガン等の大病を患い、治療費・生活費が足りなくなった場合、当面の治療費・生活費を調達するためにリースバックを行う。いつまで売却した自宅に住み続けることができるかは、家賃の支払いがどこまで続けられるかで決まる。
- 5 修繕費の捻出：障害があり働くことのできない障害年金の受給者がいる。両

- 親が残した自宅に住んで1人生活しているが、家が古く、建替え・大規模修繕費が捻出できない。そこで、自宅土地建物を売却し、リースバックで借り続ける。建物の大修繕・耐震改修などは買主の負担で行い、家賃で賄ってもらう。
- 6 仮住まい：高齢者が自宅で生活できないので、施設に入る手続きを行い、順番待ちになっている。長くても半年程度で施設に入れるので、施設に入れるまでの仮住まいとしてリースバックを受ける。
- 7 実家の建替え資金調達と完成までのリースバック
- 1) 息子が実家を二世帯住宅に建て替えて、両親と同居するのに、息子が自宅を売却して、2年の定期借家・借主からの中途解約可能のリースバックにして、実家完成後転居。
 - 2) 自宅の完成は遅れることが多いので、定期借家は余裕を持った期間とする。
- 8 相続対策：生前に現金化しておくことで、相続人による遺産分割が容易になり、相続税納付の資金確保にもなり、相続人が売却処分で悩む必要がなくなる。
- 9 離婚後の自宅確保：離婚を機に、夫が家を出て、別にマンションを購入し、妻と子どもがその家に住み続けたいと考えるケースにもリースバックは活用できる。住宅ローンが残っている場合も、家を出る夫は自宅を売却して住宅ローンを繰り上げ返済し、妻と子どもがその家に住み続けることができる。

第2【問7】リースバックのメリットは？

【答】

- 1 リースバックの最大の利点は、自宅を売却することで、短期間かつ一括でまとまった現金をすぐに得られることである。
- 2 リースバックの目的・利用法は非常に多岐にわたるが、まず言えることは、売却により引越をしなくて済むので、余計な費用がかからない。
- 3 また、売却以前と同様の環境で生活を継続できる。環境が変わらない。
- 4 売主は、借入等の資金調達ができなくとも、売買代金で当面の生活費・治療費・返済資金の調達等の問題の解決がはかれる。
- 5 自宅を所有していた際にかかっていた維持費（修繕費）の負担がなくなる。ただし、修繕費については、リースバック契約の特約で借主（元所有者・売主）が負担すると定められるケースも多いため、その特約の有無により、メリットが出せない場合もあり、契約内容の確認が重要となる。

第3【問8】リースバックのデメリットは？

【答】

- 1 リースバックは、売却後は借家契約となり、世間相場の家賃額が設定されると、リバースモーゲージより、売却後の家賃負担が大きいことが多い。これに

対し、リバースモーゲージは、死亡するまでは、借入の金利だけ負担すれば足り、元金は死後自宅を売却して返済することになるので、生存中の返済は通常の家賃額以下になることが多い。

- 2 リースバックで、例えば、10年の定期借家になると、借主は10年後に必ず立ち退かなければならない。貸主（買主）の側でも、10年後にアパートを建てて売却したいという場合は、立退きを巡る争いが生じる可能性がある。特に、リースバックは、借主は「自分の家」という気持ちを持ち続けるので、任意の退去に納得しない場合が多い。
- 3 住宅ローンの返済に困りリースバックで自宅を売却した場合、任意売却でリースバックをする場合、借主が家賃を払えず、また「自分の家」という気持ちから、任意の退去もしないというトラブル例もある。

第3章 売却後の建物利用（リースバック）の形態

第1 売却後の普通借家契約

【問9】75歳の資産家Aから自宅を8000万円で買って欲しいとの申出を受けた。この資産家は、駅に近いアパートも持っているが、アパートが古いので、建て直して、年金代わりに高いアパートの家賃を得たいと考えている。リバースモーゲージを扱っている銀行に相談したが、「アパートの建て替え資金ではリバースモーゲージは使えないし、仮に使っても、融資額は5000万円以下といわれてしまった。」とのことである。当社としては、自己資金で買えるので当社の資産として保有し、月額家賃30万円以上なら、半永久的に借りてもらっても良いと考えている。どのような借家契約にすべきか？

【答】

- 1 普通借家により家賃月額35万円で貸す。
- 2 年間家賃420万円なら表面利回り5.25%で運用できる。
- 3 借主は、新築アパートの家賃収入（借入の返済がない）等でリースバックの家賃を半永久的に支払うことができ、生活費も賄えるなら、将来のトラブルもないと思われる。
- 4 少し高めに貸して、補修費等は貸主側で負担することをお勧めする。補修費を借主負担とすることもあるが、借主から「自分の家」という意識が抜けないため増改築等でトラブルになることがある。

第2 売却後の定期借家契約

【問10】80歳の資産家Xは、自己所有の賃貸マンションの最上階に住んでいる。これまで蓄えをせず、浪費してきたため、当面必要なマンションの大規模修繕

費6000万円が出せない。資産家Xからは、「10年間は今の自宅を月額家賃10万円で貸して欲しい。10年後に死亡していなければ、老人ホームに入る。」との申出を受けた。当社が買取り、大規模修繕費を出すには銀行借入が必要である。どのような借家契約にすべきか？

【答】

- 1 買取代金・大規模修繕費の資金調達のため銀行借入を行い、賃貸マンションの収益で返せるなら、10年の定期借家で元オーナーのXに貸す。
- 2 ただ、10年後の定期借家の終了時の明渡しを担保するため即決和解（訴え提起前の和解）を成立させる。即決和解とは、簡易裁判所に当事者が1度だけ出頭し、約30分程度で作ることができる10年後の明渡しの和解調書である。この即決和解をしておけば、10年後に立ち退かなくても、明渡訴訟を提起することなく、直ちに明渡しの強制執行ができる。

民事訴訟法第275条（訴え提起前の和解）

- 1 民事上の争いについては、当事者は、請求の趣旨及び原因並びに争いの実情を表示して、相手方の普通裁判籍の所在地を管轄する簡易裁判所に和解の申立てをすることができる。

第3 売却後の明渡猶予

【問11】銀行から競売の申立を受けているAから、自宅を任意売却で買うことになった。Aからは「息子2人が働いているので、お宅に売ったら、3か月以内に買戻したい。そのような条件なら任意売却に応じる。」といわれている。リースバックの契約はどのようにすべきか？

【答】

- 1 3か月の買戻し期間中の自宅の利用は、普通借家・定期借家にせず、「明渡猶予」の合意で使用させる。
- 2 また、前記の明渡猶予の即決和解も成立させることを条件に買戻し契約書を作成する。なお、この買戻し契約・即決和解の申立ては難しいので、弁護士に依頼することをお勧めする。
- 3 リースバックを普通借家契約にしてしまうと、借家人保護が働き、家賃不払いの解除も難しくなる。なお、3か月（1年未満の期間）で普通借家契約を締結すると、「期間の定めのない借家契約」となってしまう、貸主からの解除には6ヶ月前の予告が必要になり、かつ、正当事由が必要になるので、事実上短期間での貸主からの解除は難しくなってしまう。

借地借家法第29条（建物賃貸借の期間）

- 1 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

借地借家法第27条（解約による建物賃貸借の終了）

- 1 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

4 3か月の買戻し期間中の自宅の利用を、「一時使用目的」の借家契約で設定する方法も考えられるが、これもあまりお勧めしない。

5 「一時使用目的」は、例えば、オリンピック開催期間中のお土産販売店のように、誰が見てもその期間しか使用しないという客観的な状況が必要だからである。

借地借家法第40条（一時使用目的の建物の賃貸借）

この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

6 3か月の買戻し期間を「明渡猶予」で定めるというのは、借家権等の利用権を設定しないという意味である。すなわち、売買の決裁をすれば、売主は引渡（明渡し）義務が生じる。その義務の履行を3か月猶予する意味を持つ。3か月経過すれば、当然売主は引渡（明渡し）義務を履行する必要があり、解除の手続きはいらない。なお、この明渡猶予の合意書も弁護士に依頼して作成することをお勧めする。

第4 死亡したら明渡す借家契約

【問12】80歳の資産家Xは、自己所有の賃貸マンションの最上階に住んでいる。これまで蓄えをせず、浪費してきたため、当面必要なマンションの大規模修繕費6000万円が出せない。資産家Xからは、「自分が死亡するまで今の自宅を月額家賃15万円で貸して欲しい。死亡したら明渡す。」と言われた。売主（借主）が死亡するまで貸すという普通借家・定期借家・明渡猶予の契約は可能か？

【答】

1 借主が「死亡するまで貸し、死亡すると当然に借家契約が終了し、遺族に明渡し義務が発生する」という普通借家契約はできない。

1) 「死亡するまで貸し、死亡すると当然に借家契約が終了」という契約の期間設定は、「不確定期限」という。「死亡するまで」という期限はあるが、

終期がいつまでか確定しないので不確定期限という。

- 2) 普通借家契約は相続されるし、法定更新され、これらの原則は強行規定といわれるので、特約で「死亡すると当然に借家契約が終了」という効果を発生させることはできない（もちろん、遺族が合意解除することは可能）。

2 終身借家契約

- 1) 普通借家で、借主が活着ている間は法定更新で居住の永続性が保障されるが、特約で「借主が死亡したら、借家契約が終了し、借家権が相続されない」という「終身建物賃借契約」（高齢者の居住の安定確保に関する法律52条）の制度がある。

高齢者居住安定確保法第52条（事業の認可及び借地借家法の特例）

- 1 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。）であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたつて住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によつて契約をするときに限り、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。
- 2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によつてされたときは、当該契約は、書面によつてされたものとみなして、同項の規定を適用する。

- 2) しかし、この制度を使うには、以下のような条件があり、リースバックの建物利用契約には向かない。

- ①手すり等を設置してバリアフリーの基準を満たすように改装しなければならない。
- ②貸主は、事業認可を受けなければならない。
- ③借主は、原則60歳以上でなければならない。
- ④一定の要件を定めた「終身建物賃借契約書」で貸さなければならない。

3 死亡するまでの期間による定期借家

- 1) 定期借家契約は、期間満了で立ち退く必要があるので、借主の居住を保障

し、借主が退去の準備をできるように、定期借家契約の契約期間は「確定期間」で定めなければならない。

- 2) 言い換えると、定期借家契約の期間は不確定期間を定めることができない。
- 3) 定期借家契約の期間で不確定期間を定めると、定期借家の効果は発生せず、普通借家になってしまう。
- 4) したがって、定期借家で「死亡するまで」貸すことはできない。

4 明渡猶予

- 1) 理論的には、「売主が死亡するまで」という明渡猶予期間を定めることは可能である。
- 2) しかし、家賃と同じような相当額の使用料を徴収し、死亡するまでの長期間建物を使用させる行為は、使用者保護の観点から、「普通借家を設定した」と裁判で認定される可能性が高い。
- 3) したがって、明渡猶予で「死亡するまで、家賃と同程度の使用料を徴収し、死亡と同時に明渡猶予期間が満了」という法的効果を発生させることは、確実にはできないと考えるべきである。
- 4) もし、死亡するまでの明渡猶予を使用するなら、安く土地建物を買って、「死亡するまで無償使用させる」方が、「死亡と同時に明渡猶予期間が満了」が認められる可能性が高い。

第4章 売戻しの契約

第1 売戻し契約の法的性質

【問13】銀行から競売の申立を受けているAから、自宅を3000万円の価格の任意売却で買うことになった。Aからは「息子2人が働き始めたので、お宅に売ったら、3年以内に買戻したい。そのような条件なら任意売却に応じる。」といわれている。3年以内なら売戻しても良いと思う。どのような契約にしたら良いか？

【答】

- 1 売主に売買物件を売戻す契約には、以下の2つの契約方法がある。
 - 1) 買戻し特約
 - 2) 再売買の予約
- 2 買戻し特約
 - 1) 買戻し特約とは、不動産の売買契約と同時に、売主が一定期間内に買主に対して売買代金と契約費用を返還することで、契約を解除し、不動産を取り戻せるという特約をいう（民法第579条）。
 - 2) 「買戻し」と呼ばれているが、理論的には、最初に行った売買契約の解除権

を売主に与えたものである。

- 3) 買戻し特約では、3000万円で買った自宅を例えば3500万円で買い戻させる場合には、買戻し代金を「3500万円」と特約しておく必要がある。この特約をしないと、元の売値の3000万円+契約費用で買戻しができてしまう。
- 4) 2020年施行の改正民法の旧規定は、3000万円+契約費用+特約による利息を返還額の上限とし、買戻し代金を「3500万円」と特約することはできなかったが（強行規定）、民法改正により返還額は任意規定となり買戻し代金を「3500万円」と特約することができるようになった。
- 5) また、買戻し期間も最長10年、期間を特約しないと5年しかできない。当初の売買契約が不安定になることを防止するためである。
- 6) ただ、最高裁平成18年2月7日判決は、「買戻し特約付売買契約の形式が採られていても、目的不動産の占有の移転を伴わない契約は、特段の事情のない限り、債権担保の目的で締結されたものと推認され、その性質は譲渡担保契約と解する。」としており、リースバック（買主に占有が移転しない）で元の売買代金+利息+契約費用を大幅に上回る買戻し代金を特約すると「譲渡担保」と解され、精算義務が発生するリスクを覚悟しなければならない。この最高裁の事例は、別件の貸付やその利息が関係し最初の売買代金額も時価より非常に低い金額であった。

民法第579条（買戻しの特約）

不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金（別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額。第583条第1項において同じ。）及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。この場合において、当事者が別段の意思を表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなす。

民法第580条（買戻しの期間）

- 1 買戻しの期間は、十年を超えることができない。特約でこれより長い期間を定めたときは、その期間は、十年とする。
- 2 買戻しについて期間を定めたときは、その後これを伸長することができない。
- 3 買戻しについて期間を定めなかったときは、五年以内に買戻しをしなければならない。

第2 買戻し特約

【問14】前問（リースバックの上、3年以内なら買い戻せる特約）で、実務上問題とならない買戻し特約はどのような点に注意して作れば良いか？

【答】

- 1 買戻し特約は、当初の売買契約の解除特約であり、「当初の売買契約と同時にしなければならない」。そのため、当初の売買契約の特約として定めるのが通例である。
- 2 その有効性や、譲渡担保と認定されないための買戻し特約を作成するには、以下のような点に注意すべきである。

- 1) 暴利行為と言われないように、元の売買代金3000万円+利息（年5%程度が上限と思われる）+契約費用+不動産取得税+固都税+その他の経費（購入業者の借入利息）・利益で買取代金の20~30%増し程度が妥当な買戻しの代金額と思われる。買取業者は、リースバックで家賃も受け取っている。
- 2) 買戻し特約の法的規制を遵守して特約を作成する。

3 買戻し特約例

- 1) （当初の売買契約の）売主は、本契約日から3年（2020年〇月〇日まで）以内であれば、以下の条件で本物件を買い戻す（本売買契約の解除をする）ことができるものとします。
- 2) 買戻し代金：3600万円（建物消費税込。買戻しをするには、買戻し代金を現実に買主に提供する必要があります）。

【注】元の売買代金3000万円+利息（年5%程度が上限と思われる）+契約費用+不動産取得税+固都税+その他の経費（借入利息）・利益で買取代金の20~30%増し程度が妥当な再売買の代金額と思われる。買取業者は、家賃も受け取っている。

- 3) 当初の売買契約の移転登記抹消費用：（当初の売買契約の）売主負担
- 4) 契約不適合責任：買戻しは、当初の売買契約の解除になるため、（当初の買主業者）買主は契約不適合責任を負わないものとします。

【注】買戻しは、当初の売買契約の解除であるから、当初の買主業者が宅建業者であっても、売買にならないので宅建業法が適用されないことに注意。この点が、後記再売買と異なる。

- 5) 買戻し特約の付記登記：当事者は、本買戻し特約について、本件売買による所有権移転登記に買戻し特約の付記登記を設定するものとします。ただし、登記手続費用は（当初の売買契約の）売主の負担とします。

【注1】後記再売買の予約は、当初の売買による移転登記とは別の仮登記で行う。

【注2】買戻し特約の付記登記を設定すると、多分当初の買主業者は銀行融資を受けにくくなると予想する。また、再売買の予約期間3年を経過したとき、当初の売買契約の売主の印鑑をもらい、付記登記を抹消する必要がある。なお、令和5年から、買戻し特約がされた売買契約の日から10年を経過している場合は、登記権利者（所有者）が単独で買戻し特約の抹消登記が可能となった。

第3 再売買の予約

【問15】前々問（リースバックの上、3年以内なら買い戻せる特約をしたい場合）で、実務上問題とならない再売買の予約はどのような点に注意して作れば良いか？

【答】

- 1 再売買の予約とは、最初の売買契約とは別の反対売買（元の売主が買主に、元の買主が売主に）の予約をする契約である。この点で、当初の売買を解除する買戻し特約とは、法的構成が異なる。
- 2 再売買の予約は、買戻し特約のように、期間の制限もないし、民法上は原則売買金額も自由に設定できる。
- 3 2020年の民法改正までは、一般に行われているリースバックに伴う買戻しは、当初の売買代金に買取業者の利益も多く上乗せされているので、この再売買の予約で行なわれていた。その経緯もあり、民法改正後も再売買の予約が多いように思える。
- 4 ただ、再売買の予約で契約しても、宅建業者や会社が買主で、リースバック＋買戻し特約をする行為は、「消費者契約」であるため、あまりに消費者である当初の売主に不利で公序良俗に反するような契約条件は、消費者契約法10条で無効になるリスクもある。
- 5 したがって、再売買の予約も上記買戻しと同様、買戻し代金額は当初の買取代金の20～30%増し程度が妥当な再売買の代金額と思われる。買取業者は、家賃も受け取っているからである。
- 6 再売買の予約契約
 - 1) 以上を総合考慮すると、再売買の予約は、当初の売買契約とは別契約で売買条件を詳細に定め、以下のような条項にするのが理想的である。
 - 2) 契約内容
 - ①（当初の売買契約の）売主は、本契約日から3年（2020年〇月〇日まで）以内であれば、以下の条件で本物件を再売買で買い戻すことができるものとします。
 - ②売買代金：3600万円（建物消費税込。再売買の予約を完結するには、

代金を現実に買主に提供する必要があります)。新たな売買なので、当初の買主が消費税の課税事業者なら、建物につき消費税を受領する必要があります。

【注】元の売買代金3000万円+利息(年5%程度が上限と思われる)+契約費用+不動産取得税+固定資産税+その他の経費(借入利息)・利益で買取代金の20~30%増し程度が妥当な再売買の代金額と思われる。買取業者は、家賃も受け取っている。

③移転登記費用:(当初の売買契約の)売主負担

④契約不適合責任:(当初の売買契約の買主である宅建業者が再売買の売主になる場合)引渡時から、2年間契約不適合責任を負うものとします。

【注】再売買は、売主が宅建業者になる場合は、宅建業法が適用されることに注意。

⑤仮登記:当事者は、本再売買の予約について、本物件に売買予約の仮登記を設定するものとします。ただし、登記手続費用は(当初の売買契約の)売主の負担とします。

【注】再売買の予約の仮登記を付けると、多分当初の買主業者は銀行融資を受けにくくなると予想する。また、再売買の予約期間3年を経過したとき、当初の売買契約の売主の印鑑をもらい、仮登記を抹消する必要がある。

第5章「住宅のリースバックに関するガイドブック」

このガイドブックは、国交省が令和4年にまとめたもので、利用例・トラブル例等消費者がリースバックを利用する際のポイントをまとめたものである

第1 ガイドブックの概要

【問16】国交省はガイドブックでどのような注意を喚起しているか?

【答】国交省はリースバックについて以下のような注意を喚起している。

- 1 固定資産税等の支払は不要であるが、家賃の支払いが生じる。
- 2 自宅が自分の持ち物ではなくなり、自由に設備を改変・設置したり、契約の内容によっては希望通りの期間住み続けたりできるとは限らない。
- 3 広告等で買い戻せると表示される場合もあるが、契約条件等に注意。
- 4 強引な勧誘で契約してしまい、後々解約を申し出たら高額な違約金を請求されたというトラブルに注意。
- 5 10年家賃を払い続けると、売買代金を超えてしまうトラブルに注意。
- 6 市場での取引価格より著しく低額な代金で売却してしまったというトラブルに注意。

- 7 当初家賃を払えば必要な期間住み続けられるという話だったのに、実際は定期借家で再契約を拒否されてしまったというトラブルに注意。
- 8 複数のリースバック業者の条件を比較し、納得いく条件で契約する。
- 9 居住に必要な期間家賃を払い続けられるか計算する。
- 10 売却する自宅の時価を慎重に検討する。
- 11 半永久的に住みたいなら普通借家契約で貸してくれるリースバック業者を選択する。
- 12 自分の自宅のように自由に改装できないことを覚悟する。
- 13 修繕費の負担・退去時の原状回復費用の負担がどちらにあるか確認する。

第6章 トラブルのないリースバックを行うための注意点

第1 売主の性格をみる

【問17】売主Aは50歳、妻と20代の長男と同居している。事業に失敗したようで、銀行から抵当権による競売の申立をうけており、「自宅をリースバックで月2万円の家賃（家賃相場は月額10万円）で2年間貸してくれたら、任意売却してもいい。2年後に退去する。」と言っている。どのような契約条件で貸したら良いか？貸すときの注意点はあるか？

【答】

- 1 任意売却での売主は、金銭感覚にルーズな人物もいるので、売主の性格をよく見る必要がある。
- 2 本件では、2年後なら生活を立て直して引っ越すことができるかどうかの状況を見る必要がある。
- 3 2年以内に生活を立て直して引っ越すことができるかどうか怪しいのであれば、2年後の立退きは「明渡猶予」または定期借家契約で猶予を与える。
- 4 また、明渡猶予の即決和解・定期借家の即決和解を成立させる。
- 5 明渡猶予
 - 1) 借家権等の利用権は設定しない。
 - 2) 売主の引渡義務の履行を2年後に行う合意をする。
 - 3) 明渡猶予期間中賃料相当損害金（借家権ではないので、家賃とはしない）の支払い約束をする。
 - 4) その他、売主に通常の賃貸借の借主と同様の明渡猶予期間中の義務（善管注意義務・修繕義務・原状回復義務等）を定める。
 - 5) 明渡猶予期間が満了した2年後に立ち退かない場合は、明渡訴訟が必要なので、訴訟を避けるため即決和解を成立させる。
- 6 2年間の定期借家契約

- 1) 定期借家の事前説明手続を行う。
- 2) 定期借家契約書（電磁的契約も可）を作成する。
- 3) 定期借家の期間が満了した2年後に立ち退かない場合は、明渡訴訟が必要なので、訴訟を避けるため即決和解を成立させる。

第2 即決和解

【問18】前問の即決和解をするとどのようなメリットがあるのか？また、どのような手続をすれば即決和解ができるのか？

【答】

- 1 即決和解とは、簡易裁判所で、和解（2年後の立退き）の合意内容を記載した和解調書を作成するものである。この和解調書によって明渡しの本裁判をすることなく明渡しの強制執行ができる。
- 2 簡易裁判所に原則1回、30分～1時間出頭してもらえば、即決和解をすることができる。そのため、申立てにあたり予め和解条項を添付して申し立てる必要があるし、和解条項に不備があると、強制執行できない危険もあるので、弁護士に依頼することをお勧めする。
- 3 即決和解は、和解調書自体で明渡しの強制執行ができるので、2年後立退きを任意にしてもらえないならば、本裁判をすることなく直ちに明渡しの強制執行ができる。
- 4 公正証書を作成しても、2年後の明渡しが履行されない場合、公正証書で明渡しの強制執行はできない。公正証書で強制執行ができるのは、金銭債権の回収のための強制執行（相手財産の差押え・競売）のみである。
- 5 リースバックの売買契約書を作成すると同時に、明渡猶予合意書または定期借家契約を作成し、その中に、簡易裁判所で即決和解により和解調書を作る約束も入れる。
- 6 即決和解の期日は、申し立ててから1～2か月後になることが多い。売買契約を締結したらすぐ申し立てるか、決済が終わったら申し立てることになる。
- 7 即決和解をするには、リースバックを受ける売主に簡易裁判所の即決和解期日に出てきてもらわなければならない。そこで、例えば、100万円位の売買代金の留保ができれば、「簡易裁判所まで出てきてくれたら留保した100万円の売買代金を即決和解の期日当日に支払う。」との約定を入れても良い。ただし、前問の任意売却で、売却代金で抵当権等の全部の債務を弁済できないときは、債権者に必要経費を除いた全ての売却代金を払わなければならないので、売買代金の留保は実務上難しい。売主を即決和解期日に簡易裁判所まで送迎する等の出頭の確保を考える必要がある。

第3 売買契約時リースバックの性質をよく説明する。

【問19】売主Aは75歳、その妻は73歳で自宅のリースバックを希望している。自宅土地・建物は時価6000万円位であるが、Aは「5000万円を買って欲しい、家賃は相場の月額30万円位なら半永久的に払える。」と希望している。当社としても、建物が築20年の木造2階建てで有名メーカーが建てたものである。当社は、自己資金で売買代金を払えるので、購入後は普通借家で半永久的に貸しても良いと考えている。どのような契約条件で貸したら良いか？貸すときの注意点はありますか？

【答】

- 1 契約前に、以下の説明書を交付して、口頭で説明し、説明書の交付と説明を受けたことの、確認書を取得しておく。
- 2 説明書の骨子は以下の通り。
 - 1) (普通借家でリースバックする場合) 売主の借家権(居住権)は、普通借家により、半永久的に保障されること。
 - 2) 将来、土地・建物価格の値上がり、付近の家賃相場の値上がりにより、家賃が値上がりすること。
 - 3) 改装とか設備の更新は故障・老朽化による場合以外原則として行われないので、例えば、借主側の希望によるリフォームはできないこと。
 - 4) 建物を借主側の故意過失により破損した場合は、借主負担で修理・原状回復が必要なこと。
 - 5) 火事・天災地変等で建物が滅失したら賃貸借は終了すること。