

住宅のリースバック取引の悪用による被害防止対策に関する意見書(案)

住宅のリースバックとは、住宅を売却し代金を一括で受け取った後、その住宅に家賃を払って住み続けるもので、自宅の売買と賃貸借を組み合わせるという特殊な契約形態である。しかし、売主の理解が不十分なまま契約が締結され、トラブルが発生している。例として、市場価格の半分の値段で住宅を買いたたかれる。また、住み続けられるという説明があっても実際には、退去を迫られたり、定期賃貸借契約となり5、6年で追い出されたりする場合もある。さらに、最初に契約を結んだ事業者が他の事業者に住宅を転売し、突然契約事業者が変更になり、立ち退きを迫られるという事案も出ている。

契約を解除しようとする場合、民法第557条により、手付金を倍返しすれば解除できるとされているが、倍返しができる状況ではないことが多い。さらに、手付解除が可能な期間が過ぎると、多くの場合、通常の違約金が必要となる。

独立行政法人国民生活センターによると、毎年200件を超えるリースバックに関する相談が寄せられている。既に3年前から、独立行政法人国民生活センターの注意喚起のチラシが公表されているが、周知が徹底されていない状況である。

こうした状況の下、国土交通省では、令和8年10月1日施行の「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」を发表するに至った。しかし、被害防止対策として不十分である。

よって、東京都議会は、国会及び政府に対し、住宅のリースバック取引の悪用による被害防止対策として、住宅のリースバックの契約に際しては、説明責任を厳しく求めること、クーリング・オフの適用を認めることなど具体的な対策を講ずるよう強く要請する。

以上、地方自治法第99条の規定により意見書を提出する。

令和8年10月 日

東京都議会議長 増子博樹

衆議院議長
参議院議長
内閣総理大臣
総務大臣
国土交通大臣

} 宛て