

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 3 回

リースバック（セール&リースバック）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. リースバックとは
3. リースバックの基本構造
4. リースバックのメリット・デメリット
5. リバースモーゲージとの違い（次回への接続）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- リースバック（セール&リースバック）の仕組みを説明できる
- リバースモーゲージとの違いを整理できる
- 利用が向いているケース・リスクを理解する

2. リースバックとは

所有する不動産を売却して代金を受け取ると同時に、買主（多くは不動産会社・投資家）とその物件の賃貸借契約を結び、賃料を支払いながら住み続ける仕組みです。『セール&リースバック』とも呼ばれます。

所有権は売却により買主に移転しますが、居住は継続できる点が最大の特徴です。まとまった資金を得たいが住み替えはしたくない、というニーズに応える商品です。

3. リースバックの基本構造

- ① 所有者（売主）が不動産をリースバック事業者に売却し、売買代金を受け取る
- ② 同時に、売主と事業者（買主）との間で賃貸借契約を締結する（多くは定期借家契約、第3章第2回参照）
- ③ 売主は賃料を支払いながら、そのまま住み続ける
- ④ 契約内容によっては、将来の買戻し（再売買の予約等）が可能な設計もある

契約類型としては定期借家契約が用いられることが多く、契約期間・更新の有無を事前に十分説明することが重要です（第3章第2回の知識が直結します）。

4. リースバックのメリット・デメリット

	メリット	デメリット・留意点
資金面	まとまった資金を一括で得られる。住み替え費用が不要	売却価格は市場価格より低めに設定される傾向がある
居住面	住み慣れた家に住み続けられる	所有権を失うため、将来的に賃料負担が続く。定期借家の場合は契約終了リ

		スクもある
資産承継	相続財産から不動産を切り離せる（分割しやすい現金化）	将来の資産として不動産を残せない

5. リバースモーゲージとの違い（次回への接続）

	リースバック	リバースモーゲージ（第4回）
所有権	売却により買主へ移転する	借入人が保有し続ける
資金の性質	売買代金（一括）	融資（借入金）
居住形態	賃貸借契約に基づく賃借人としての居住	所有者としての居住継続

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 売却価格の算定根拠、市場価格との比較をお客様に説明したか
- ☐ 賃貸借契約の類型（定期借家か普通借家か）と、更新・契約終了の条件を明確に説明したか
- ☐ 買戻し条項がある場合、条件（期間・価格）を正確に説明したか
- ☐ お客様の資金ニーズ・居住継続の希望を丁寧にヒアリングし、他の選択肢（リバースモーゲージ等）とも比較提示したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：リースバックの仕組みを説明するとき

「ご自宅を売却して資金を受け取りながら、賃料をお支払いいただくことで、そのまま住み続けていただける仕組みです。所有権は買主に移りますので、その点をご理解いただいた上でご検討いただければと思います。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. リースバック後、いつまで住み続けられますか？

- A. 契約類型・条件によります。定期借家契約の場合は契約期間満了で終了するため、更新の可否を事前に確認することが重要です。

Q. 将来買い戻すことはできますか？

A. 契約に買戻し条項がある場合は可能ですが、価格・期限等の条件次第です。全てのリースバック契約に買戻し条項があるわけではありません。

Q. 売却価格が市場価格より安いのはなぜですか？

A. 買主（事業者）が賃貸経営としてのリスク・利回りを考慮して価格を設定するため、通常の売却より低めになる傾向があります。

9. ケーススタディ

ケース：契約終了リスクの説明不足でトラブルに

状況：定期借家契約でのリースバックを契約したお客様が、契約期間満了時に『ずっと住めると思っていた』と困惑された。

原因：契約時に、定期借家契約の性質（更新がなく期間満了で終了する点）の説明が不十分だった。

教訓：リースバックの提案時は、賃貸借契約の類型・更新条件を必ず書面と口頭双方で明確に説明する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. リースバックで所有権はどうなるか。 ①売主が保有し続ける ②買主に移転する ③共有になる

問 2. リースバックで多く用いられる賃貸借契約の類型はどれか。 ①普通借家契約 ②定期借家契約

③使用貸借契約

問3. リバースモーゲージとの最大の違いはどれか。 ①資金の一括性 ②所有権の移転有無 ③居住の可否

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- リースバックは不動産を売却し資金を得ながら、賃貸として住み続ける仕組み
- 所有権は買主に移転し、多くは定期借家契約で居住が継続される
- 売却価格は市場価格より低めになる傾向があり、契約終了リスクの説明が重要
- リバースモーゲージ（所有権を保持したまま借入）とは仕組みが根本的に異なる

次回予告：第4回「リバースモーゲージの基本」－高齢者の資金調達手段として比較します。