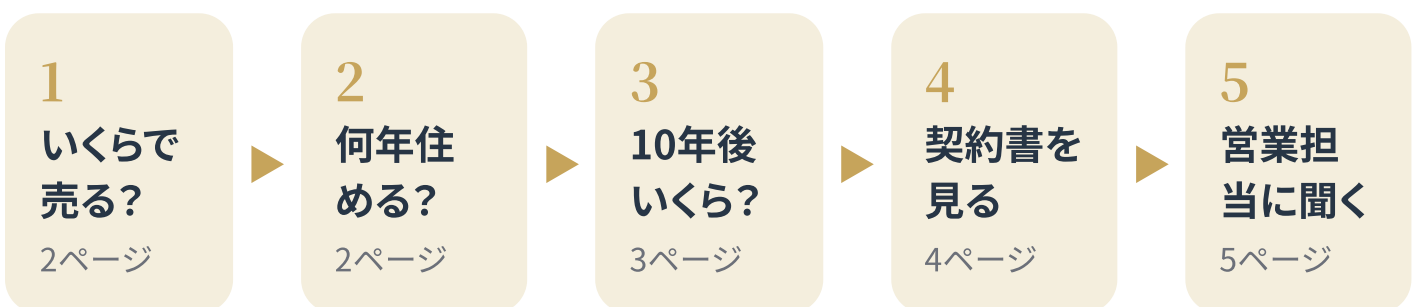


その家に あと何年住めますか

リースバック 契約前チェックシート。「売っても住み続けられます」と言われたら、判を押す前に3つの計算を。

1 この順番でやる



2 たとえるなら

“ 自分の車を中古車店に売って、翌日から、同じ車をレンタカーで借りる。
料金を決めるのは、元の持ち主ではなくお店です。家も、同じ構造です。

3 大前提

○ 役に立つ

出ていく時期が決まっている、短い橋渡し
しなら役に立ちます。

× 第一選択にしない

生活費のために使い、その家に長く住み
続けたい方。

長く住みたい人ほど、最後に比べるもの

STEP1・2 書きこんで 計算しよう

査定は無料。売らなくても取れます。不動産会社2〜3社に頼むだけです。

1 いくらで売ることになりますか

A | 普通に売った場合の査定額

万円

B | リースバックの提示額

万円

$A - B =$ 住み続ける値段

万円

52%の事業者が「周辺相場の6〜7割」と回答(国土交通省 事業者アンケート・回答27社)。

2 そのお金で、何年住めますか

C | 買取価格

万円

D | 家賃(月額) × 12

万円

$C \div D =$ 住める年数

年

今の年齢 + 住める年数 =

歳

15年未満 | 赤信号

15〜20年 | 黄色

20年以上

住める年数

ここできちんと検討の土俵に

家賃の値上げや生活費は入れていません。家賃の重さを見るための計算です。

住める年数が15年未満なら、赤信号

STEP3 10年後 いくら残りますか

比べるべきは、リースバックを使わなかった場合です。

	リースバック	普通に売却
手元のお金	2,100万円	3,000万円
10年の住居費	1,680万円	1,200万円
10年後に残る	420万円	1,800万円

10年後に残るお金

リースバック

420万円

普通に売却

1,800万円

3,000万円の家・10年住む場合の説明用の試算(引っ越し費用・諸費用は省いています)

差は、およそ**1,380万円**。

これが「住み慣れた家に住み続けるための金額」です。払う価値があると思えるなら、立派な判断です。問題は、いくら払うのか知らないまま判を押すことだけです。

知っておくこと:家賃は、近所の相場では決まりません

売却金額から決める

43%

周辺相場から決める

24%

国土交通省 事業者アンケート(回答21社・複数回答)。実際にあった相談:6万円だった家賃が、3年で11万円に(国民生活センター 2025年5月公表)。

いくら払うのか知ってから、判を押す

STEP4 契約書の ここを見る

☐が埋まらない項目があれば、その日は判を押さないでください。

- ☐ 「普通借家」か「定期借家」か
- ☐ 定期借家なら、契約期間は何年か
- ☐ 再契約の条件は、書かれているか
- ☐ 家賃の値上げに関する条項
- ☐ 修繕費は、どちらの負担か
- ☐ 買い戻しの金額と、期限
- ☐ 手付金と、解約したときの扱い
- ☐ 買取価格と家賃の「算定根拠」

忘れずに：売る側に、クーリング・オフはありません

これだけで防げる被害があります

1
訪問された日

2
その日は署名しない

3
現金を受け取らない

☐が埋まらないなら、その日は判を押さない

STEP5 そのまま読めばOK

答えは線に書いておこう

答えより、態度を見てください。

Q 「普通借家ですか、定期借家ですか」

× 種類を答えず「実質ずっと住めますよ」

Q 「この買取価格の根拠を見せてください」

× 「うちの基準です」で終わる

Q 「この家賃は、何から決めましたか」

× 質問の意味をはぐらかす

Q 「買い戻すなら、いくらで、いつまでですか」

× 「そのときの相場で」

Q 「給湯器が壊れたら、どちらが払いますか」

× 「たいてい大丈夫です」

良い担当者は、都合の悪いことも先に言います。

急がせる相手ほど、急ぐ理由が向こう側にあります。

答えより、態度を見る

リースバックは 最後に比べるもの

ほかの選択肢と並べてから決めましょう。

1 早見表：ほかの選択肢

選択肢	家は残るか	向いている場面
リースバック	残らない	出ていく時期が決まっているとき
不動産担保ローン	残る	必要なのが少額のとき
リバースモーゲージ	残る	家を継がせる予定がないとき
普通に売って住み替え	残らない	手元のお金を最大にしたいとき
金融機関に返済相談	残る	住宅ローンが苦しいとき

2 ご家族が検討しているときは

“「やめなよ」と言われた人は、次から相談しなくなります。そして、黙って契約する。これがいちばん多い失敗です。効くのは、この一言です。「反対はしないよ。査定だけ一緒に取ってみない？」

家の権利書を手放すのは、お金を受け取ることはありません。

「いつまで、いくらで住むか」を自分で決める権利を、手放すことです。

出典：国土交通省「リースバックに関するガイドライン」／同 事業者アンケート（買取価格の設問は回答27社、家賃・契約形式の設問は回答21社）／国民生活センター 2026年8月4日・2025年5月21日 公表資料。金額や契約条件は事業者・物件により異なります。ご契約前に契約書をご確認のうえ、専門家にご相談ください。無断転載・無断配布を禁じます。

「反対はしないよ。査定だけ一緒に取ってみない？」