

正直銀行員こう | 公式LINE特典

LEASEBACK

リースバック 契約前チェックシート

その家に、 あと何年 住めますか。

「売っても住み続けられます」
そう言われたら、判を押す前に3つの計算を。

全5STEP

書き込み式

保存版

メガバンク勤務20年／FP1級
正直銀行員こう「お金の失敗学」

この資料でわかること

読む資料ではありません。

手を動かして、数字を出す資料です。

- その家に、あと何年住めるのか
- 住み続けるために、いくら払うのか
- 契約書の、どこを見ればいいのか

◆ 大前提

リースバックは、悪い制度ではありません。

出ていく時期が決まっている短期の橋渡しなら、役に立ちます。

▶ ただし、この方は要注意です

生活費のために使い、**その家に長く住み続けたい方**。

このケースは、原則として第一選択にしないでください。

STEP 1

いくらで 売ることになりますか

買取価格は、普通に売るより安くなります。
その差額が、住み続けるために払う金額です。

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）

書き込んでください

A 普通に売った場合の査定額	
B リースバックの提示額	
A - B = 住み続ける値段	

◆ 査定は無料。売らなくても取れます

相場を知っている人からは、買い叩けません。
不動産会社2～3社に頼むだけです。

STEP 2

そのお金で、 何年住めますか

この資料で、いちばん大事な割り算です。

書き込んでください

C 買取価格	
D 家賃（月額）× 12	
C ÷ D = 住める年数	
今の年齢 + 住める年数	

▶ 判断の目安

15年未満 赤信号

15～20年 黄色信号

20年以上 ここでようやく検討の土俵に

※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

家賃は、近所の相場では決まりません

家賃の決め方	回答した割合
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）

◆ 売った瞬間、その家は「投資商品」に

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。

▶ 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

10年後、 いくら残りますか

家賃を払うこと自体は、損ではありません。

比べるべきは、使わなかった場合です。

3,000万円の自宅・70歳の場合

	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

※引っ越し費用・諸費用を省いた説明用の試算です

◆ 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。

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」

▶ 売る側に、クーリング・オフはありません

訪問されたその日に署名しない。現金も受け取らない。
これだけで防げる被害があります。

営業担当に、これを聞く

そのまま読み上げて構いません。

大事なのは質問より、返ってきた答えです。

1. 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」

2. 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

3. 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

4. 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」

5. 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」

◆ 答えより、態度を見てください

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。

ほかの選択肢

リースバックは、最初に見るものではなく、
最後に比べるものです。

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	必要なのが少額るとき
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

◆ 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？」

最後に、これだけは

**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。**

— 正直銀行員こう

私は20年、銀行の窓口にいました。
多かったのは、だまされた人ではなく、
「知らなかった」というだけで失った人です。

次回の特典（予定）

「実家じまい」の順番と、やってはいけない手順

公式LINEに届く声から、次のテーマを決めています。
気になっていることを、ひと言お送りください。

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。リンクは動画の概要欄に掲載しています。

本資料は公式LINE登録者限定の特典です。数値・制度は2026年8月時点。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。