

2025

くらしフェスタ実行委員会から

Vol. 14

くらしフェスタむさしの実行委員会では、毎年、市民の方に知っていただきたい情報を選び提供しています。日本列島で続く酷暑の中、物価の高騰がとまりません。経済的な不安から様々な消費者被害にあう高齢者も増え続けています。

今回は、注意したい不動産契約のチェックポイントと住宅のリースバック、食品安全委員会のいわゆる「健康食品」について19のメッセージ（2016年にも紹介）を取り上げます。

強引に勧められる住宅のリースバック契約にご注意！ —本当に「そのまま“ずっと”住み続けられる」契約ですか？—

(独立行政法人国民生活センター)

自宅（マンション、戸建て住宅）を売却する契約と同時に、その不動産の賃貸借契約を結んで、その後は家賃を払いながら同じ家に住み続けるという「住宅のリースバック」の契約に関する相談が、全国の消費生活センター等に寄せられており、ここ数年増加しています。

(※1)

2024 年度は 200 件を超える相談が寄せられており、契約当事者の約 7 割が 70 歳以上です。

(※2)

相談では「何時間も勧誘され続けた」「マンションを売るよう執拗に勧誘された」といった勧誘に問題がある事例が目立つほか、『売却後もそのまま住み続けられる』と説明されリースバック契約をしたが、家賃が値上げされ支払えなくなった」といった深刻なケースもみられます。

そこで、トラブルの未然・拡大防止のため、住宅のリースバック契約に関する相談事例を紹介し、消費者に注意を呼びかけます。

※1 PIO-NET にみる住宅のリースバックに関する年度別相談件数の推移

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
件数	24	56	85	129	221	239

※2 契約当事者年代別(2024 年度、n=220)

90 歳以上	80 歳代	70 歳代	60 歳代	50 歳代	40 歳代	40 歳未満
13 件	91 件	59 件	24 件	15 件	11 件	7 件
5.9%	41.4%	26.8%	10.9%	6.8%	5.0%	3.2%

1. 相談事例(カッコ内は受付年月、契約当事者の属性)

【事例1】長時間勧誘され自宅マンションのリースバックを契約してしまったが解約したい

築 40 年の自宅マンションについて「リースバックについて説明するため来訪したい」と電話があり、数日後不動産業者が来訪した。リースバック契約について「1,200 万円で売却し、その後家賃を支払ってそのままマンションに住むという契約」と朝 10 時から夜 10 時過ぎまで長時間勧誘された。考えさせてほしいと言ってもしつこく話をされ、仕方なく契約書にサインをしてしまった。後日、親族に「売却価格が安い。よく考えた方がいい」と言われた。解約しようと担当者に連絡したが、「手付金 50 万円の返金に加え、違約金 50 万円を支払うように」と言われた。契約書を読むと確かに違約金について記載はあるが、勧誘時には一切説明されておらず納得できない。

(2024 年 5 月受付 80 歳代 男性)

【事例2】自宅マンションを売るようしつこく言われ、怖くなって応じてしまった

数か月前、家に突然電話があり「来訪して説明したい。玄関で10分だけ」と言われ了承した。当日、担当者2人が押し入るように部屋に入ってきて、マンションを売るよう執拗に勧誘された。「3,000万円で買い取る、その後毎月家賃25万円を支払えば、そのまま住むことができる」と言われ、買い取り額が安いと思ったが、強盗事件が頭をよぎりとにかく怖くなって了承をしてしまった。何かの書類にサインしたが、何にサインしたかはわからない。売却はせずこのままマンションに住み続けたいが、解約するには違約金600万円がかかると言われている。どうしたらよいか。

(2024年10月受付 90歳代 女性)

【事例3】生活に困っていたのでリースバック契約をしたが家賃が値上げされ支払えなくなった

生活費に困っていた時にリースバックのテレビCMを見て興味を持ち、不動産業者に電話をした。不動産業者と何度か電話でやり取りし、自宅マンションのリースバック契約を結び、約1,600万円で売却した。不動産業者からは「自宅にはそのまま住み続けられる。家賃は約6万円」と言われ、それなら支払えると思い承諾した。

3年後、約6万円だった家賃が突然11万円と高額になった。不動産屋からは「3年経過後は家賃が上がることはリースバック契約時に説明している。家賃が支払えないのであれば早急に退去してほしい」と言われたが、よく覚えていない。自宅売却金はすでに生活費で使ってしまい、これ以上家賃が払えない。今後どうしたらよいか。

(2024年8月受付 70歳代 女性)

【事例4】認知症の父が相場より非常に安価な売却額でリースバック契約をしていた

実家に住む父が転倒して入院した際、認知症が認められた。その際、姉より父が先日戸建ての自宅を400万円で売却し、月額家賃4万円のリースバック契約をしていることを聞いた。売却金額は相場よりかけ離れた安価な金額であり驚いた。父は以前から認知症の疑いがあり、自分の住所も書けない状態であった。自宅を取り戻したい。

(2024年11月受付 80代 男性)

2. 相談事例からみる問題点

(1) 長時間の勧誘や強引な勧誘によって消費者が望まない契約をしてしまう

不動産業者から突然の電話や来訪を受け、長時間にわたる勧誘や強引に勧誘されたりして、本来望んでいない自宅のリースバック契約をしてしまうケースがみられます【事例1, 2】。

リースバック契約では、自宅の売却価格が物件相場に比べて低くなる場合がありますが、強引な勧誘により熟慮の機会を奪われた消費者は、他の業者およびリースバック以外の方法で売却する場合の売却額と比較・検討することなく契約させられている場合があります。契約後に冷静になり、親族や知人に相談し、指摘されることで初めて売却金額の安さに気づくことになります【事例1】。

このほか、契約には至っていなくても不動産屋からの突然の勧誘が迷惑だといった相

談や、いったん断ったにもかかわらず再度勧誘されて迷惑だという相談も多数寄せられています。

(2) リースバックの契約内容について消費者に適切に理解させていない

不動産業者が勧誘を行う際、消費者にリースバックに関する契約内容を適切に理解させていないケースがみられます。特に、「解約時の違約金について勧誘時には一切説明されていない」【事例1】などリースバックを解約する際に生じる違約金について、消費者が認識できないまま契約している事例が複数みられます。加えて、「約6万円だった家賃が11万円と高額になった」【事例3】など、リースバック契約をした後そのまま住み続ける際に重要な要素となる家賃の条件について、消費者が適切に認識できておらずトラブルとなるケースがみられます。

(3) 「自宅に住み続けたい」という消費者のニーズに合致していない契約がなされている

「生活費に困っていたので」「借金返済のため」リースバック契約をしたという事例が複数みられますが、その中には「家賃が支払えず退去を求められた」【事例3】という深刻なケースもみられました。

(4) 判断力が低下した高齢者がトラブルにあっている

認知症など判断力が低下していると思われる高齢者がリースバック契約のトラブルにあったという事例が複数寄せられています【事例4】。判断力の低下した高齢者は契約内容を理解することが困難なため、相場より非常に安い価格で自宅を売却させられるなど不利な契約をさせられることがあります。トラブルにあったという認識もないため、周りの人が気付きにくく、トラブルが潜在化するおそれがあります。

3. 消費者へのアドバイス

(1) 勧誘が迷惑だと思ったらきっぱりと断り、今後勧誘しないように伝えましょう

不動産業者から勧誘の電話がかかってきても、安易に訪問を許さず、自宅を売却するつもりがない場合は、「自宅は売れません」「契約はしません」等と、売却の意思がないことをその場できっぱりと明確に不動産業者へ伝えましょう。消費者が勧誘を断ったにもかかわらず勧誘を続けることや、長時間の勧誘は法律で禁止されています。勧誘を断りたい場合には、「もう勧誘はしないでください」「やめてください」等と明確に不動産業者へ伝えましょう。また、迷惑な勧誘に対しては、通話録音装置や迷惑電話対策機能の付いた電話機を利用することも考えて、知らない電話番号からの電話には出ないようにしましょう。

(2) 自宅を不動産業者に売却した場合、クーリング・オフはできません

消費者が不動産業者に自宅を売却する場合には、宅地建物取引法に定めるクーリング・オフが適用されないため、売買契約が成立してしまうと、無条件で契約を解除することはできません。売主が契約を解除する場合は、手付金の倍額を買主に支払う、いわ

ゆる「手付倍返し」で解除することとなり、手付解除が可能な期間を過ぎると、ほとんどの場合、契約条項に基づく違約金が必要となるため、注意が必要です。不動産に関する取引は高額な取引であることが多く、違約金の額も高くなってしまうことがありますので安易に契約をしないようにしましょう。

また、契約する前に、家族や友人等の信頼できる方に相談し、できるだけ一人で対応しないようにしましょう。

(3)売却後もそのまま住み続けたい場合、家賃を支払い続けられるかよく確認しましょう

リースバック契約は売却後に家賃の支払いが発生することから、貯蓄・収入と支出のバランスを考え、その後住み続ける間の家賃が支払えるか十分に検討した上で契約しましょう。

相談事例では「そのまま住み続けられる」「ずっとこの家に住める」などリースバック契約のメリットのみが強調される勧誘が複数みられますが、リースバック契約は売却後も無条件でそのまま住み続けられるものではなく、その後家賃が支払えなくなれば退去をしないでなりません。借金返済や生活費の工面のためにリースバック契約をしてしまうと、その後収支のバランスが悪化し、家賃が払えず自宅に住み続けることが困難になるリスクがあります。消費者はそのリスクについて適切に認識できておらず、その結果として「自宅に住み続けたい」という消費者のニーズと相反する「自宅の退去」を求められる場合があります。

売却後も長期間住み続けたい場合は、契約後に家賃が値上がりする可能性も考慮したうえで慎重に契約しましょう。特に、借金返済や生活費を工面するためにリースバック契約をしてしまうと、その後家賃を支払うことが困難になりがちです。リースバック契約が自らにとって本当にふさわしい契約なのか、必要な期間家賃を支払い続けられるのか、退去を求められることとなった場合に本当に後悔しないのか、よく考えましょう。

(4)「住宅のリースバックに関するガイドブック」を活用しましょう

国土交通省では、住宅のリースバックについてトラブル例や利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのガイドブックを策定・公表しています。

リースバック契約を検討する際にはこのガイドブックを活用して、事前に不動産業者や金融機関など複数の事業者から情報収集を行い、自分のライフプランに合った条件や手法を比較・検討しましょう。

(5)不安や不明な点があれば、すぐに消費生活センター等に相談しましょう

少しでも不安を感じたり、不明な点があれば早めに家族や知人・最寄りの消費生活センター等に相談しましょう。

※消費者ホットライン:「188(いやや!)」

お住いの地域の消費生活センター等をご案内する全国共通の3桁の番号です。

＜身近な高齢者を守るために＞

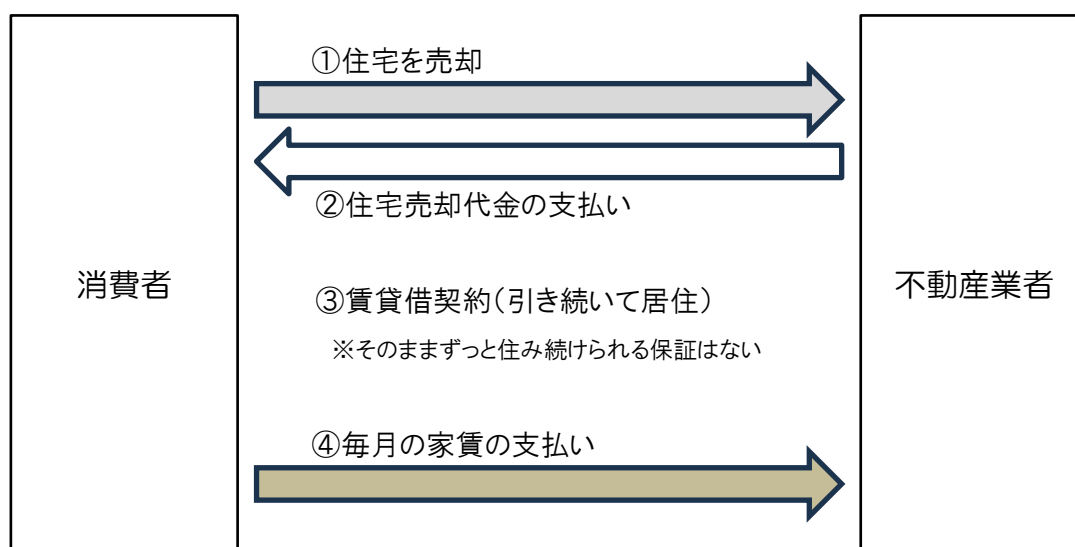
高齢者の消費者トラブルを防ぐためには、不審な人間が出入りしていたり、困った様子が見えたりしないか等、日頃から高齢者の生活や言動、態度などを見守り、身近にいる周りの方が変化にいち早く気づくことがとても重要です。消費生活センター等への相談は、家族やホームヘルパー、地域包括支援センターなどの職員からでも可能です。身近な高齢者がトラブルにあっているのではないかと気づいた場合は、できるだけ早く相談してください。

4. 国土交通省との連携

国土交通省においては今後、リースバックに関する基本的な知識やメリット・デメリット、不動産の売買・賃貸借契約の知識などを周知するとともに、具体的な契約に際して消費者が留意・確認すべきポイントについて、個別に指差し確認ができるようなツールを提供する予定です。また、その中で法令に抵触し得る事例について、消費者向けに具体的に周知することを予定しています。国民生活センターとしてもこれからの取り組みの周知等の側面から国土交通省と連携協力を進めます。

参考資料

1. 住宅のリースバックの仕組み



2. 住宅のリースバックの活用例(「住宅のリースバックに関するガイドブック」より)

【例1】 高齢者施設への住み替えに利用した例

自身や妻が高齢となり、現在住んでいる自宅での生活に不安を感じてきたことから、高齢者施設への転居を決意。入居を希望する施設も決まったが現在は満室とのことで入居予約を行い、入居可能となり次第すぐに入居することとなった。月々の費用は年金収入での支払いを想定していたが、入居時にも一時金を支払う必要があるとのことで、まとまった資金を準備する必要が発生。

自宅の売却や不動産担保ローン※³・リバースモーゲージ※⁴等と比較検討をしたが、入居可能となるまで生活環境を変えたくなかったことや、施設入居後に居住していない自宅の管理や処分を行うことに負担を感じたこと、入居準備の時点で現金を持っておきたかったことから、家族と相談の上、自宅の処分と資金調達を同時に行えるリースバックを選択した。

また入居可能となり次第施設に転居できるよう、2年間の定期借家契約としつつ、借主から中途解約できる旨の条項の入った賃貸借契約を交わした。

※³（国民生活センターによる注記）不動産担保ローンとは、住宅や土地などを担保にして金融機関からお金を借りる契約のことをいう。一般的に、無担保ローンより金利が低く融資額が大きいというメリットがあるが、返済できなくなった場合には担保にした不動産を失うリスクがある。

※⁴（国民生活センターによる注記）リバースモーゲージとは、不動産担保ローンの一種であり、一般的には、契約者が亡くなった後に自宅を売却して、その代金から残債を一括返済するというしくみになっている。

【例2】実家の建て替え資金の捻出に利用した例

高齢の両親と同居することとなり、両親が居住している実家を建て替えて2世帯住宅にすることを決意。完成後は現在住んでいる自宅が不要となるため、自宅を活用して建築資金をねん出することに。

自宅を売却した上で完成まで別の賃貸住宅に住むことや自宅売却を前提とした借入など様々な手法を検討したが、完成して転居するまで今と同じ環境での生活を続けられることや、自宅を担保とした借入に比べリースバック利用の方が、賃料を差し引いても多くの資金をねん出できることにメリットを感じたため、最終的にリースバックを選択。

自宅の売却代金を建築資金に充当しつつ、建替えまでの1年を期間とする賃貸借契約（定期借家契約）を結び、完成まで自宅で自身の家族や両親と生活した。

（以上、「独立行政法人国民生活センター 令和7年5月21日 報道発表資料」より抜粋）

3. 東京都の取り組み

不動産契約に関する相談窓口（東京都住宅政策本部）

【不動産取引に関する相談】（電話・面談）

面 談 30 分予約制
10:00～12:00／13:00～16:00（月曜～金曜）

電話相談 9:00～17:30

●賃貸ホットライン 03（5320）4958

●指 導 相 談 担 当 03（5320）5071

【不動産取引特別相談室】（弁護士・司法書士による法律相談）

面 談 20 分予約制
13:00～16:00（月曜～金曜）

予 約 9:00～17:30

●予 約 専 用 電 話 03（5320）5015

東京都消費生活相談センターの相談窓口

【消費生活に関する相談】（電話・面談）

相 談 9:00～17:00（月曜～土曜）

●相 談 専 用 電 話 03（3235）1155

◎東京都住宅対策本部発行のリーフレット「その不動産の契約ちょっと待った！ 契約前に知っておきたいトラブル事例と相談先」より。

A4 版三つ折りで大変わかり易く、不動産契約のポイントがチェックできます。会場で周知するので活用してください。

いわゆる「健康食品」について 19 のメッセージ
～食品安全委員会からの情報から～

「健康食品」については、多くの人での何年にも及ぶ長期間の科学研究が少なく、安全性や有効性が確立しているとはいえません。「健康食品」を利用するかどうかはあなたの判断次第です。信頼のできる情報を基に、あなた自身の健康に役立つ選択をしてください。

ここでいう「健康食品」とは、「健康への効果やダイエット効果をうたって販売されている食品」を言います。これには、特定保健用食品（トクホ）、栄養機能食品、機能性表示食品も含まれます。また、ここでは「サプリメント」とは、カプセル・錠剤・粉末・顆粒形態の「健康食品」を言います。

「食品」であっても安全とは限りません。

- ・健康食品のリスクはあらゆる食品にあります。身近な「健康食品」にも健康被害が報告されています。
- ・「天然」「ナチュラル」「自然」のものが、安全であるとは限りません。これは食品全般に言えることです。
- ・栄養素や食品についての評価は、食生活の変化や科学の進展などにより変わることがあります。健康に良いとされていた成分や食品が、その後、別の面から健康を害するとわかることも少なくありません。

多量に摂ると健康を害するリスクが高まります。

- ・錠剤・カプセル・粉末・顆粒の形態のサプリメントは、通常の食品よりも容易に多量を摂ってしまいやすいので注意が必要です。

ビタミン・ミネラルをサプリメントで摂ると過剰摂取のリスクがあります。

- ・現在の日本では、通常の食事をしていればビタミン・ミネラルの欠乏症が問題となることはまれであり、ビタミン・ミネラルをサプリメントで補給する必要性を示すデータは今のところありません。健全な食生活が健康の基本です。
- ・むしろサプリメントからの摂り過ぎが健康被害を起こすことがあります。特にセレン、鉄、ビタミン A、ビタミン D には要注意です。

健康食品は医薬品ではありません。品質の管理は製造者任せです。

- ・病気を治すものではないので、自己判断で医薬品から換えることは危険です。
- ・品質が不均一、表示通りの成分が入っていない、成分が溶けないなど、問題のある製品もあります。成分量が表示より多かったために健康被害を起こした例があります。

誰かにとって良い「健康食品」があなたにとっても良いとは限りません。

- ・摂取する人の状態や接種量・摂取期間によって、安全性や効果も変わります。
- ・限られた条件での試験、動物や細胞を用いた実験のみでは効果の科学的な根拠にはなりません。口コミや体験談、販売広告などの情報を鵜呑みにせず、信頼のできる情報※をもとに、今の自分にとって、本当に安全なのか、役立つのかを考えてください。

食品安全委員会からの「メッセージ」としての19の項目

1. 「食品」でも安全とは限りません。
2. 「食品」だからたくさん摂っても大丈夫と考えてはいけません。
3. 同じ食品や食品成分を長く続けて摂った場合の安全性は正確にはわかっていません。
4. 「健康食品」として販売されているからといって安全ということではありません。
5. 「天然」「自然」「ナチュラル」などのうたい文句は「安全」を連想させますが、科学的には「安全」を意味するものではありません。
6. 「健康食品」として販売されている「無承認無許可医薬品」に注意してください。
7. 通常の食品と異なる形態の「健康食品」に注意してください。
8. ビタミンやミネラルのサプリメントによる過剰摂取のリスクに注意してください。
9. 「健康食品」は、医薬品並みの品質管理がなされているものではありません。
10. 「健康食品」は、多くの場合が「健康な人」を対象にしています。高齢者、子ども、妊婦、病気の人が「健康食品」を摂ることには注意が必要です。
11. 病気の人が摂るとかえって病状を悪化させる「健康食品」があります。
12. 治療のため医薬品を服用している場合は「健康食品」を併せて摂ることについては医師・薬剤師のアドバイスを受けてください。
13. 「健康食品」は薬の代わりにはならないので医薬品の服用を止めてはいけません。
14. ダイエットや筋力増強効果を期待させる食品には、特に注意してください。
15. 「健康寿命の延伸（元気で長生き）」の効果を実証されている食品はありません。
16. 知っていると思っている健康情報は、本当に（科学的に）正しいものですか。情報がたしかなものであるかどうかを見極めて、摂るかどうか判断してください。
17. 「健康食品」を摂るかどうかの選択は「わからない中での選択」です。
18. 摂る際には、何を、いつ、どのくらい摂ったかと、効果や体調の変化を記録してください。
19. 「健康食品」を摂っていて体調が悪くなったときには、まずは摂るのを中止し、因果関係を考えてください。

2011 年からの「くらしフェスタ実行委員会から」のテーマ一覧

2011

- ・食肉の汚染(ハンバーグ)・「ちょっと待って お肉の生食」
- ・家庭でできる食中毒の予防のポイント
- ・放射能のこと
- ・災害用救助工具を知っていますか

2012

- ・気になる元素を探してみよう
- ・知って防ごう 子ども(乳幼児)の事故・高齢者の事故を防ぐために
- ・正しく洗って～毎日きれいな手～
- ・大地震に備える

2013

- ・消費者の五感に染みこんだ 100 年商品
- ・減らない焼き肉の食中毒・生肉の衛生管理が厳しくなっても
- ・コイン電池 子どもの誤飲に注意
- ・化学が作る私たちの生活 くらしを支える化学の力

2014

- ・食中毒の季節 日常の衛生管理の基本は
- ・「ベビーシッター」の事件から考えて
- ・違法ドラッグ(脱法)危険ドラッグってなに
- ・どこが違うかー滅菌 殺菌 除菌 抗菌など

2015

- ・ボタン電池を使用した商品に注意～乳幼児の誤飲により、化学やけどのおそれも
- ・市販薬の副作用で重症化することもある！
- ・下水道に油を流さないで

2016

- ・ごま
- ・じゃがいも/お弁当作りの衛生ポイント～食中毒に注意～感染症に注意～
- ・乳幼児のヒヤリハット 誤飲について
- ・新元素「ニホニウム」 記号は Nh
- ・食品安全委員会からの情報～いわゆる「健康食品」に対するメッセージ～

2017

- ・洗濯表示マークを覚えて洗濯上手に！新 JAS 一覧
- ・もったいない！食べられるのに捨てられる「食品ロス」を減らそう
- ・食中毒を防ぐ3つの原則・6つのポイント
- ・このマーク、一体なに？ピクトグラム

2018

- ・ご存じですか？新しい案内用図記号(ピクトグラム)
- ・ジャガイモによる食中毒を予防するためにできること
- ・消費者問題に関する 2017 年の 10 大項目
- ・Safe Kids－子どもを事故から守るために－

2019

- ・熱中症予防の基本は 日陰・風・三度の食事
- ・風疹の抗体はありますか？
- ・新たな JAS 制度と新 JAS マーク
- ・消費者問題に関する 2018 年の 10 大項目
- ・「味噌」を知る

2020

休止

2021

- ・成年年齢引き下げに伴う若者の消費者被害について

2022

- ・「18歳成年年齢の引下げ」について知っておきたいこと
- ・いわゆる「健康食品」について
- ・知って防ごう 子供の事故

2023

- ・昔の病気ではありません。はしかと梅毒
- ・子どもの事故

2024

- ・梅毒まだまだ拡大中！
- ・破傷風と狂犬病について