

不動産後見アドバイザー資格講習会

「家賃保証の基礎・リースバックの問題点」



ナップ賃貸保証株式会社

会社概要



会社名		ナップ賃貸保証株式会社
本社		〒103-0003 東京都中央区日本橋横山町3-13日工薬会館ビル3F
代表		坂口 頼邦
創業		2001年8月7日
資本金		55,000,000円
事業内容		賃貸不動産における家賃債務保証業務 医療機関向けの医療費保証事業
登録		家賃債務保証業者登録 国土交通大臣（2）第57号 熊本県 住宅確保要配慮者居住支援法人指定（第12号） 神奈川県 住宅確保要配慮者居住支援法人指定（神・法人23-0003） 千葉県住宅確保要配慮者居住支援法人指定第0034号
取引銀行		みずほ銀行・三井住友銀行・りそな銀行・あおぞら銀行・三菱UFJ銀行
営業拠点		東京本社 / 西東京支店 / さいたま支店 / 横浜支店 / 名古屋支店 / 大阪支社 / 広島支店 / 福岡支店 / 福岡カスタマーセンター / 福岡バックオフィスセンター / 久留米支店 / 熊本支店・九州事務管理センター / 宮崎支店 / 鹿児島支店
法律顧問		弁護士法人ALG&Associates / ことぶき法律事務所 / 弁護士法人豊洲法律 事務所 / その他7弁護士事務所



自己紹介



田邊 裕典

ナップ賃貸保証株式会社 専務取締役

一般社団法人 全国保証機構 理事 賃貸保証事業部会 副会長

一般社団法人 全国住宅産業協会 組織委員

ナップ賃貸保証株式会社の前身、株式会社ナップに2011年入社。
2025年 専務取締役就任。

2014年 福岡県のNPO法人 大牟田ライフサポートセンターと初めて
居住支援との取り組みを開始。家賃債務保証会社の立場から、居住支
援をどう行っていくべきかを探求している。

2020年より、入院時の連帯保証人引き受けサービス、ナップメディ
カルを開始。東京大学病院を初め、多くの病院で採用されている。

「なくては困る」時代だからこそ お届けしたい、新しい賃貸保証のカタチ

ナップ創業当時はまだ、家賃債務保証会社は認知されていない時代でしたが、
現在では、「あれば便利」から「なくては困る」時代へと移り変わっています。

当社は、不動産業から起業した保証会社です。

不動産業界に特化してきたナップだからこそ、高齢化社会や多様化する社会に必要なサービスや
時代のニーズを見極め、付加価値を高めたサービスをお届けできると考えています。

不動産会社様・オーナー様・入居者様と居住支援法人様の全ての方に喜んでいただけるサービスをお届けしたい。

その想いでこれからも保証商品の開発を行って参ります。

家賃債務保証会社とは

家賃債務保証の役割

家賃債務保証は入居希望者が賃貸住宅を借りやすくするための制度です。

家賃債務保証とは、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社※が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えます。

※保証会社や信販会社等を指します。

入居希望者

- 連帯保証人がいなくても希望の物件が借りやすく。
- 家賃債務保証の利用により、貸主との信頼関係が向上。



貸主

- 家賃債務保証により、物件を希望者に貸しやすく。
- 賃貸経営がより安定的に。



入居審査も、家賃債務保証会社の役割です。
家賃債務保証会社の審査に合格しないと入居できないことが一般的です。

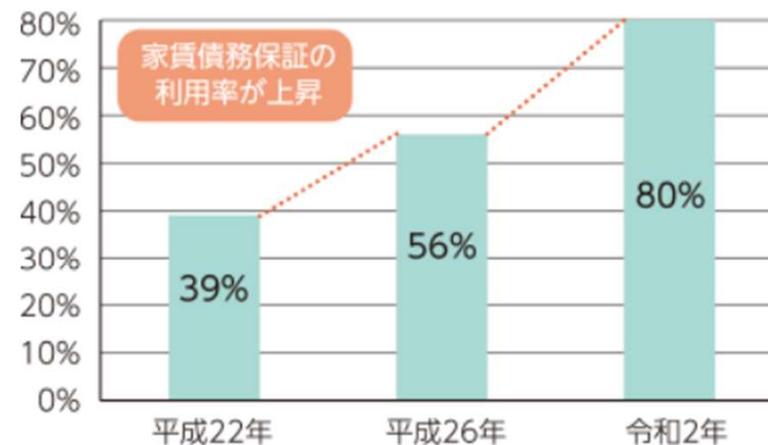
どれくらい使われているの？

家賃債務保証の必要性

保証の利用を望む声が高まっています。

従来は賃貸住宅の契約をする際、連帯保証人は親子や親族等に頼むのが一般的でした。しかし、近年家族関係の希薄化や高齢化等により、連帯保証人を頼みたくない、また他に頼める人がいないなど連帯保証人の確保が困難な方が増えております。また、国土交通省でも、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮を要する方の入居の円滑化を確保するため、家賃債務保証の活用について、施策の方向性を位置付けています。

民間賃貸住宅における保証会社の利用率



資料:令和2年度 家賃債務保証業の登録制度等の実態調査



2020年の民法改正により、連帯保証人への極度額設定など、個人の連帯保証人を守る制度が始まり家賃債務保証会社の需要がさらに拡大しています。

登録家賃債務保証業者制度と

認定家賃債務保証業者制度の違いとは？

家賃の滞納に困らない仕組み～登録・認定家賃債務保証業者制度～

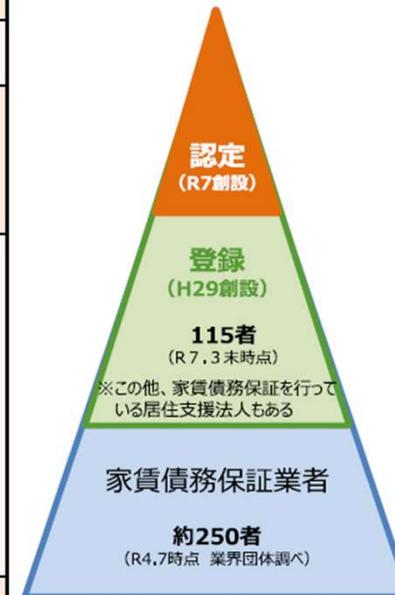
【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

改正のポイント

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独) **住宅金融支援機構** (JHF) の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の**要配慮者**への**保証リスクを低減**

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設)
適正な家賃債務保証の確保	目的	要配慮者が利用しやすい 家賃債務保証の提供
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が登録 (5年ごとに更新)	概要	登録家賃債務保証業者 等の申請について、 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者 として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定 ※認定の申請ができる者は登録業者と居住支援法人
<ul style="list-style-type: none"> ○ 暴力団員の関与なし ○ 適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている (不当な方法で取立をしない) ○ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている ○ 相談・苦情対応体制を整備済み 	主な基準	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を正当な理由なく断らない ○ すべての要配慮者との家賃債務保証契約について <ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先を親族などの個人に限定しない (法人でも可とする) こと ・保証人の設定を条件としないこと ○ すべての要配慮者との契約に係わる保証料が不当に高いものでない ○ 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件を公表する
<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大7割 	JHFによる保険	<ul style="list-style-type: none"> ○ 要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ○ 保険割合：最大9割

家賃債務保証業者の全体イメージ



認定家賃債務保証業者制度とは？

認定家賃債務保証業者制度の概要

- 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設

①家賃債務保証業者認定制度の概要

- 住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として、登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から一定の要件を満たす者を国土交通大臣が認定

②認定の基準

- 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を正当な理由なく断らない
- すべての要配慮者との家賃債務保証契約について
 - ・ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人でも可とする）こと
 - ・ 保証人の設定を条件としないこと
- すべての要配慮者との契約に係わる保証料が不当に高いものでない
- 要配慮者との契約実績、標準的な契約内容・条件を公表する
- 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない 等

※関係法令

- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和六年法律第四十三号）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和七年国土交通省令第七十一号）

③認定の申請方法

- 管轄の地方整備局等に申請書・添付書類を提出
 - ・ 認定申請書
 - ・ 誓約書
 - ・ 業務の状況に関する書面【添付書類】
内部規則等の写し、本人確認書類の写し、約款、登記事項証明書、(居住支援法人)債務保証業務規程 等

④認定業者に対する指導・監督

- 認定業者に対して以下の指導等を実施
 - ・ 認定の基準に適合しなくなったときの適合命令
 - ・ 違反等に係る報告徴収、立入検査及び認定の取消し
 - ・ 違反等による認定取消しの事実の公表 等

⑤家賃債務保証保険

- 認定業者は、すべての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能
- 補填率（7割～9割）及び保険対象範囲（未払家賃、原状回復費用）に応じて4区分の保険料率が設定されており、個別案件ごとに選択可能。

■ 認定家賃債務保証業者制度 Q & A (令和7年6月27日時点)



Q. 家賃債務保証の現場では、主に不動産会社がどの家賃債務保証会社を利用するか決めているが、要配慮者はどのような流れで認定保証会社を利用することを想定しているのか。

A. 入居を希望する要配慮者や、居住サポート住宅等を提供する賃貸人、賃貸人から委託を受けた管理会社、援助実施者である居住支援法人等が、認定家賃債務保証業者(以下「認定業者」という。)の活用を求めること等が想定されます。賃貸借契約の締結に併せて、宅地建物取引業者等において認定業者の活用に関する情報提供がなされることも想定されます。

Q. 居住サポート住宅に入居する要配慮者の保証を原則断らないとのことだが、他の住宅に入居する要配慮者に係る保証において特に配慮を求める事項はあるか。

A. 要配慮者への保証に関して以下に掲げる基準のいずれにも適合していることで国土交通大臣の認定を受けることができます。① 居住サポート住宅に入居する要配慮者の申込みを正当な理由なく断らない ② すべての要配慮者との契約締結の条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない ③ すべての要配慮者との契約締結の条件として、家賃債務に係る保証人の設定を求めない ④ すべての要配慮者との契約に係る保証委託料が、その契約の履行のために要する費用に照らして不当に高いものでないこと ⑤ 要配慮者との契約締結の実績及び標準的な契約の内容・締結の条件について、インターネットの利用等により公示している。

Q. 「要配慮者から申込があった場合には、正当な理由なく断らない」とあるが、正当な理由は具体的にどのようなことを想定しているのか。

A. 居住安定援助賃貸住宅事業（居住サポート住宅を提供する事業）は、賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させ、当該要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助等を行う事業であって、その計画が適当なものであることを市区町村長等が認定し、当該認定を受けた計画に従って行われるものです。したがって、居住サポート住宅の賃貸借契約を締結しようとする要配慮者から家賃債務の保証に係る申込みがあった場合、居住安定援助賃貸住宅事業の援助実施者によって当該要配慮者の生活の安定が図られることが期待されますので、通常、認定業者においてこれを拒むことはできないと考えるべきであり、そのような事業者に対して大臣として認定することを想定しています。個々の事例においては「正当な理由」が認められる場合があると考えていますが、その範囲は広くなく、例えば、個々の入居者等について以下のような個別の事情がある場合が考えられます。

・家賃の支払い意思がないことを入居者が明言している場合
・要配慮者の収入等と住宅の家賃を客観的に比較し、家賃を継続的に支払うことが困難であると考えられる場合
・暴力団員等・家賃債務の保証に係る申込み等に際し、不当・悪質なクレーム等が認められる場合
・家賃債務保証業者が、居住サポート住宅の存する地域において事業を行っていない場合。

Q. 居住サポート住宅に入居する要配慮者の保証の申込みを正当な理由なく断らないことについて、「申込者が要配慮者なのか」、「物件が居住サポート住宅なのか」を保証会社が審査のときに確認しなければならないのか。保証申込を受領した物件が、居住サポート住宅であるかの判断は、どのように行うのか。

A. 【居住サポート住宅の確認方法】 居住サポート住宅であることの確認については、賃貸人、賃借人、賃貸人から委託を受けた管理会社、援助実施者である居住支援法人等から、家賃債務保証契約の申込みの段階で申告を受けること、その際には改正後の住宅セーフティネット法（以下「法」という。）第43条第1項に基づく通知書などの公的な書類が併せて提示されることを想定しています。なお、上記賃貸人等が当該賃貸住宅が居住サポート住宅であることを申告しなかった場合、通常、家賃債務保証業者においてその事実を把握することは困難であることから、入居者の申込みを断ったとしても、法第72条の認定基準に違反するものとは取り扱いません。【要配慮者の確認方法】 申込者が要配慮者であることは原則として当該申込者の申告により判断することが適当と考えているため、保証業者の審査申込書類にこのような情報を記載させることが考えられます。当該申告があったにも関わらず、申込者が要配慮者でないことを理由として断る場合には、申告内容に沿った、その事実を確認し得る書類の提出を一旦は必ず求める必要があります。申込者から申告がなされなかった場合や申込者からその事実を確認できる書類が提出されなかった場合は、結果として保証を断ることとなっても原則として法第72条の認定基準に違反するものとは取り扱いません。

■ 認定家賃債務保証業者制度 Q & A (令和7年6月27日時点)



Q. 緊急連絡先について、保証会社から求める前に、要配慮者側から進んで個人の緊急連絡先を提供してきた場合、保証会社としては当該情報提供を受け、これを業務に利用するといったことは可能か。

A. 申込者本人が個人の緊急連絡先を希望することについては妨げません。また、契約の条件とすることなく、相手方 に対して任意で個人の連絡先の提供を求めた後、これが提供されない場合に法人の連絡先を求めることも差し支えございません。なお、実質的に「任意」であることが必要であり、申込書に個人の連絡先の記載欄のみを設け、法人の連絡先でも認められることを一切告げないといったことは、法第72条の認定基準に違反する場合がございます。

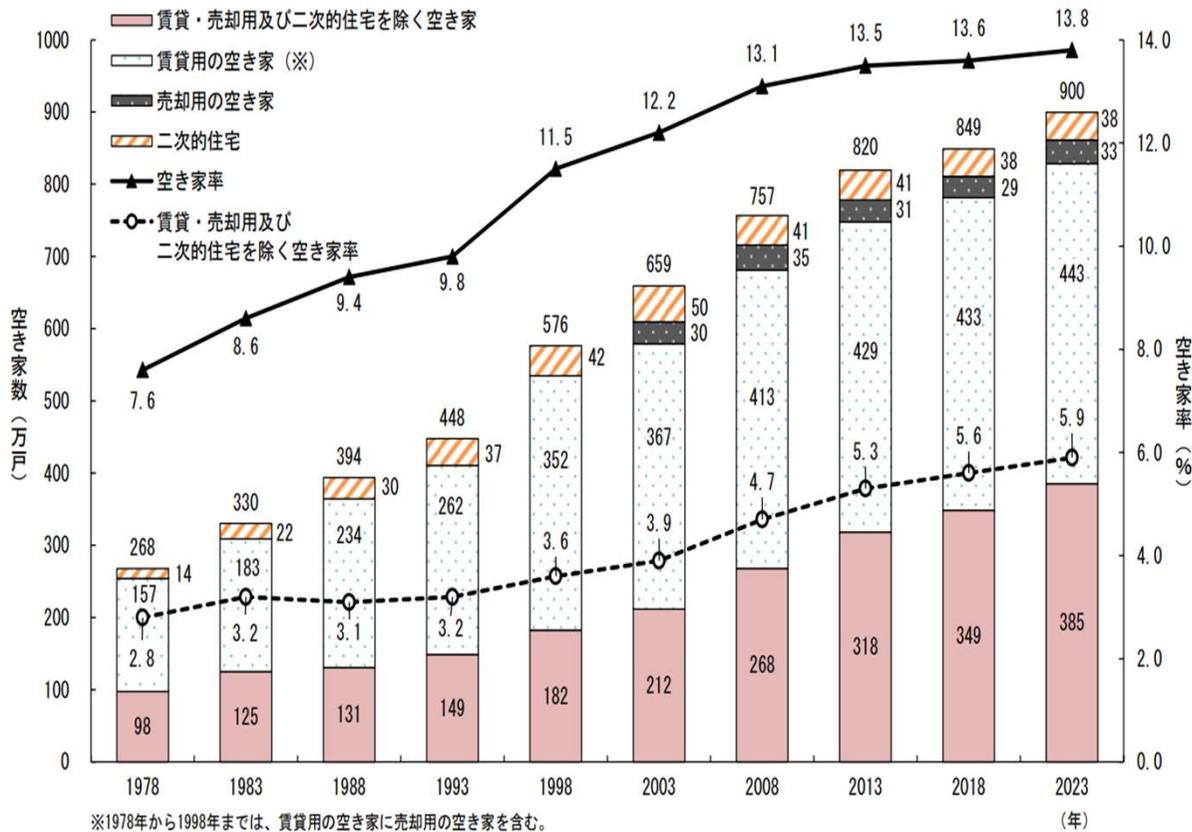
Q. 保証人について、保証会社から求める前に、要配慮者側が保証人の設定を希望してきた場合、これを業務に利用するといったことは可能か。

A. 「家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該家賃債務に係る保証人の設定を求めない」としており、「契約の締結の条件として」保証人の設定を求めることは認められません。一方で、契約の条件とすることなく、住宅確保要配慮者が自ら希望して、保証人を設定することについては妨げません。

今更聞けない、日本の賃貸住宅の未来

全国で起きている、空き家問題

図2 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



全国の状況

空き家率 13.8%
空き家戸数 約9,000,000戸

※総務省 住宅・土地統計調査より

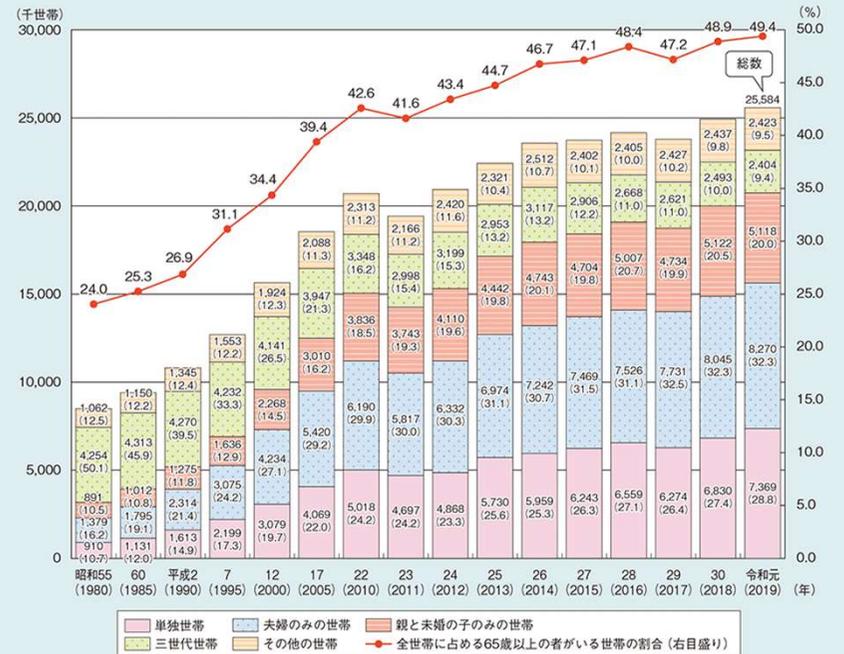
日本の人口は、40年で3割減少？

図1-1-3 年齢区分別将来人口推計



資料：2010年は総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果
 (注) 2010年の総数は年齢不詳を含む。

図1-1-8 65歳以上の者のいる世帯数及び構成割合（世帯構造別）と全世界に占める65歳以上の者がいる世帯の割合



資料：昭和60年以前の数値は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降の数値は厚生労働省「国民生活基礎調査」による
 (注1) 平成7年の数値は兵庫県を除いたもの、平成23年の数値は岩手県、宮城県及び福島県を除いたもの、平成24年の数値は福島県を除いたもの、平成28年の数値は熊本県を除いたものである。
 (注2) () 内の数字は、65歳以上の者のいる世帯総数に占める割合 (%)
 (注3) 四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

※総務省 住宅・土地統計調査より

4世帯に1世帯は高齢者のみの家庭!!

大家さん不動産会社さんの思い

満室経営を実現するために

満室経営を実現するためには？

今まで・・・



若者



健常者

これから・・・



障がい者



高齢者



外国人

いろいろな人に、お部屋を貸したい！ でも・・・

ゴミ屋敷に
されないかな

近隣トラブル
は面倒だ！

問題を起こす人
だったら
大家に怒られる

毎日連絡され
たら困る

ホントに家
賃払えるの
かな？

孤独死したら
どうしよう

認知症に
なったらど
うする？

急に居なく
なったら
どうしよう



大家さん



不動産屋さん

ナップの居住支援法人と 家賃債務保証会社の連携内容

法律で定める者

- ① 低額所得者 約1,300万世帯※1
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内) 約5,800世帯※2
- ③ 高齢者 約1,889万世帯※3
- ④ 障害者 約411万人※4
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を
養育している者 約1,147万世帯※5
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するもの
として国土交通省令で定める者

※ それぞれの世帯数・人数には重複がある

※1: 平成25年住宅・土地統計調査の全世帯数と低額所得者の定義(収入分位25%以下)から推計

※2: 直近の主な災害(平成29年九州北部豪雨、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震、令和元年台風第15号、19号)における応急仮設住宅の入居世帯数(R2.1.15時点。内閣府調べ)

※3: 平成22年国勢調査からのH27推計(「高齢その他世帯」を含む)

※4: 平成30年版障害者白書より身体・知的障害者(18~64歳)と精神障害者(20~64歳)の計 ※5: 平成27年国勢調査

国土交通省令で定める者

・外国人等

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)

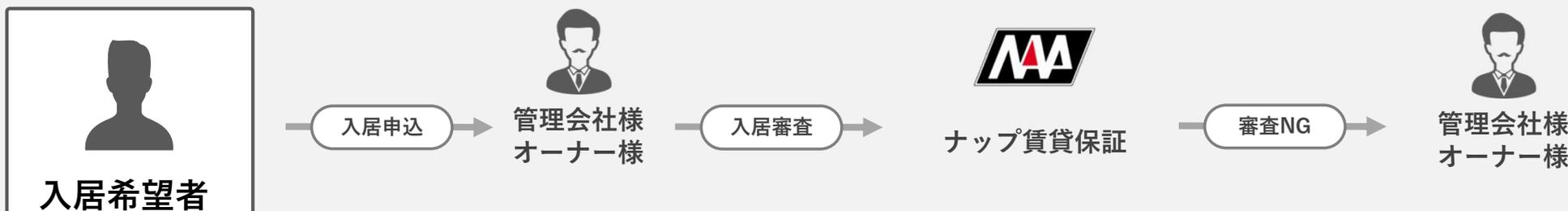
・東日本大震災等の大規模災害の被災者 (発災後3年以上経過)

・都道府県や市区町村が 供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

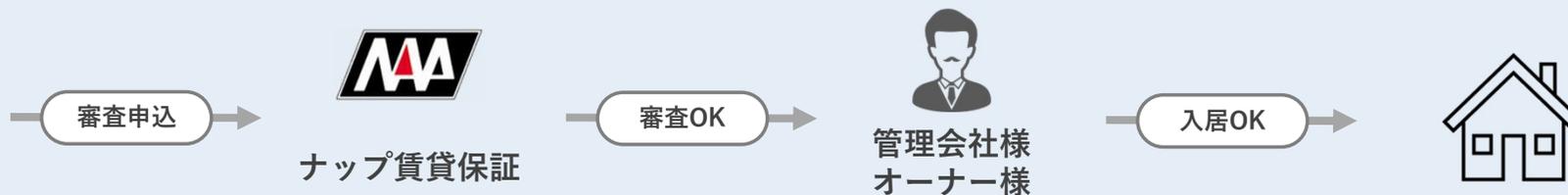
居住支援法人との取り組み概要 ナップの場合

従来の賃貸保証サービス

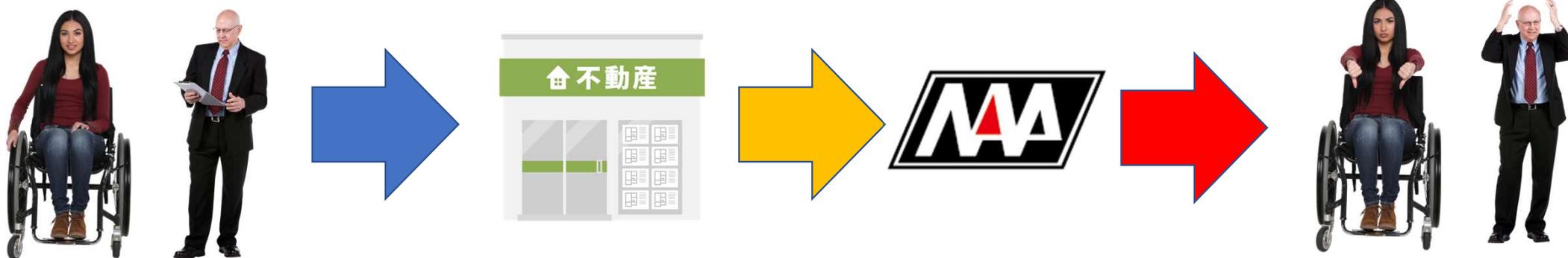


居住支援法人

新たな賃貸保証サービス



今までの入居申し込みの流れ ナップの場合



要配慮者 居住支援法人

・貸主・不動産会社の問題点
要配慮者がどのような方なのか分からず不安が大きい

・保証会社の問題点
要配慮者がどのような方なのか分からず
通常の審査基準で審査するため、
お見送りになる

居住支援法人と保証会社の連携後の入居申し込みの流れ



・先に審査を行うことで・・・
居住支援法人から要配慮者の内容とサポート内容を知れるため、支払与信に加え、入居中の支援を基に審査を行い、保証引き受け率の向上ができる

・貸主・不動産会社理解を得る！
要配慮者の内容と入居中の支援内容が理解でき、保証審査も下りているので貸して頂けるケースが大幅に向上する。

入居審査について（ナップの場合）

支払い与信だけではなく、入居中の生活支援も含めた審査を行っています

アセスメントシート

2024/1/24

48限住支援プラン専用
入居申込書賃貸保証委託申込書

個人用 0570-055-722 nap-shien@nap.co.jp

申込日 20 年 月 日
入居希望日 20 年 月 日
区分 □ 新規 □ 入居中
引継・申込理由

物件用途 ■ 居住用 □ 経営用 □ 経営用併用 □ 経営用兼住居
保証プラン □ 保証なし □ 保証あり □ 保証あり(保証料別)

物件所在地 物件所在地 郵便番号
物件所在地 郵便番号

方子 氏名 性別 年齢 国籍 住所 電話番号
方子 氏名 性別 年齢 国籍 住所 電話番号
方子 氏名 性別 年齢 国籍 住所 電話番号

職業 勤続年数 年収
職業 勤続年数 年収
職業 勤続年数 年収

収入形態 □ 正社員 □ 契約社員 □ 派遣社員 □ パート □ 専業主婦/専業主夫 □ その他
収入形態 □ 個人事業主 □ 無職(退職中) □ 生活保護 □ アルバイト □ その他

【注意事項】
●申込みは、申込書に記入された個人情報を基に行います。
●個人情報は、個人情報を保護するための措置を講じ、適切に管理いたします。
●申込書に虚偽の記載をされた場合は、審査が中止となります。また、審査結果が不適合となった場合は、ご本人の責任となります。
●審査の結果、審査通過の場合、保証料の徴収、保証料の支払いが開始となります。また、保証料の支払いが開始となります。
●保証料の支払いが開始となるのは、保証料の支払いが開始となる日です。保証料の支払いが開始となる日です。



↓該当にチェックをお願いします

1 要配慮者属性(区分) *

低所得者 被災者(3年以内) 障がい者 子どもを養育している者(高校生相当まで) 外国人 中国在留邦人 児童虐待を受けた者 ハンセン病療養所入所者 DV被害者 拉致被害者 犯罪被害者

矯正施設退所者 生活困窮者 海外からの引継者 新婚世帯 原子爆弾被害者 戦傷病者 児童養護施設退所者 LGBT UI/ターンによる転入者 その他 該当なし(要配慮者ではない)

その他内容
概要

↓下記の情報をできるだけ埋めてください

2 受付日
3 受付番号
4 顧客名
5 顧客名かな
6 性別
7 生年月日
8 申込時年齢
9 性別
10 申込時住所
11 携帯電話番号
12 電話番号
13 電話番号(その他)
14 メールアドレス

23 福祉的情報
高齢福祉内容
介護保険 有 無
介護区分 ケアマネージャー・連絡先
障害福祉内容
手帳 有 無
等級
支援区分
相談支援専門員・連絡先
福祉就労 有 無
就労先・連絡先

24 職歴
就労
家族構成
家族情報
緊急連絡人
緊急連絡人との関係
緊急連絡人電話番号
21 引継希望日
22 相談依頼先・依頼者名

25 収入
給与
年金
生活保護
その他

26 生活保護申請者
生保支給開始日
保護市
生活保護地区担当者

27 預金額
28 初期費用 有 無
29 引継し費用支払 有 無
備考

30 病歴
かかりつけ病院
服薬
服薬支援
申込時の生活状況

31 後見人
法人名・担当者名
連絡先
備考

32 その他

滞納発生時の連携について（ナップの場合）



従来の滞納対応は、保証会社が要配慮者と個別に行っていたため、居住支援法人が要配慮者の状況を把握できていないなど、居住支援法人の対応が後手に回ることが多かったが、保証会社と居住支援法人が連携することで要配慮者へ先手のサポートができるようになった。
結果、大きなトラブルになる前に生活再建が可能になった。

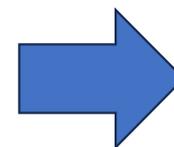
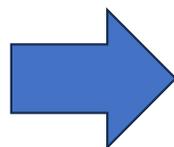
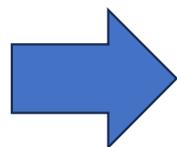
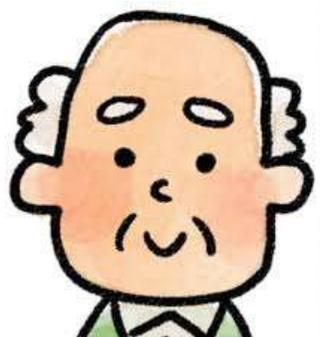
適正な求償権行使を目指して



ウェアブルカメラを使用して物件訪問時の可視化を実現



東京都中野区での事例



(居住支援法人)

(有限会社アタカハウジング)



(緊急連絡人)

80代、男性、年金と貯蓄で生活。

住んでいる物件の立退きに伴い転居が必要となったが、身内がおらず緊急連絡人のなりてもない。一般社団法人ささえる手さんからナップへ審査申込みをいただき事前審査を経て、有限会社アタカハウジングさんが物件探しを行い、中野区社協さんが緊急連絡人になることで賃貸契約に進んでいる。

居住支援法人との連携実績 ナップの場合

2014年に福岡県の大牟田ライフサポートセンターさんをはじめ、現在92法人と提携

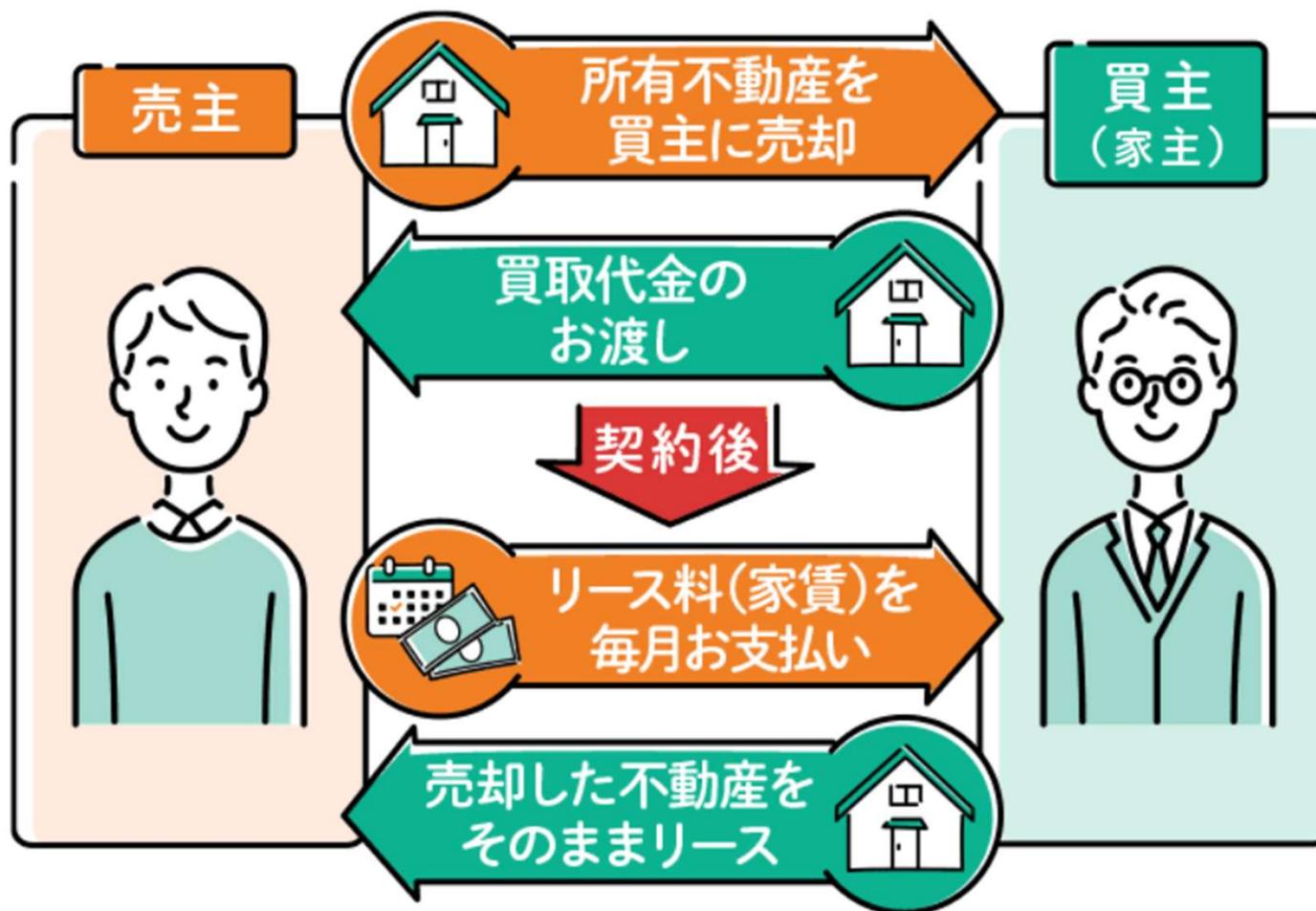


2014年から延べ4,117名の住宅確保要配慮者を居住支援法人経由で保証引き受け

※2025年11月10日現在

リースバックの問題点とは

リースバックとは？



※りそなグループより引用

リースバックを検討するタイミング

リースバックは、どのようなタイミングで利用されるのでしょうか。リースバックを検討するタイミングをいくつか見ていきましょう。

- 老後資金を確保したいとき

自宅はあるけれど生活費に不安がある状態なら、リースバックを活用した資金確保がおすすめです。リースバックなら売却後も自宅にそのまま住み続けられるため、引越しの心配もありません。

- 住宅ローンを返済したいとき

住宅ローンの返済が負担となっている場合、リースバックで得た資金でローンを返済する方法もあります。ただし、リースバック後は家賃の支払いが発生するため、現在の住宅ローン返済額と、リースバック後の家賃をよく比較したうえで検討しましょう。

- 相続対策したいとき

自宅は大切な資産ですが、それを巡って相続人同士でトラブルになる可能性もあります。リースバックすることで自宅を売却しておけば、不動産を現金化できるため、相続人の間で均等に相続できます。

- 住み替えたいとき

自宅を売却して別の家に住み替えたい場合、住み替えにかかる費用を確保する手段としてリースバックは向いています。リースバックで資金調達できるほか、住み替える家が見つかって引越しの準備が整うまでは自宅に住み続けられるため、仮住まいを確保する必要がありません。

※リそなグループより引用

① 引越し不要

自宅を売却すると、新居を探したり、引越し業者を手配したりといった手間がかかります。しかし、リースバックの場合は売却後も同じ家に住み続けられるため、引越しにかかる手間がありません。生活環境が変わらないため、引越しによるストレスも減らせます。

また、リースバックには、外見からでは自宅を売却したかどうか分からないというメリットもあります。自宅の売却を近隣住民に知られたくない場合にも、リースバックは有効なのです。

② 家の維持にかかるコスト・リスクがなくなる

固定資産税や都市計画税、修繕費など、自宅の維持管理にかかる費用はさまざまです。

リースバックで自宅が賃貸になれば、建物の維持管理は基本的にリースバック業者が行うため、コストを大幅に削減できます。災害で建物が損壊・倒壊し、建物の資産価値が損なわれるといったリスクを負うこともありません。

ただし、リース契約によっては修繕費が借主負担になる場合もあります。契約の際は、内容をよく確認しておきましょう。

③ まとまった資金を短期間で手に入れられる

通常の不動産売却では、買い手の募集や売買手続きなどに時間がかかり、売却代金を得るのに数ヶ月はかかってしまいます。

一方でリースバックの場合、リースバックの業者が自宅を一括現金で買い取るため、資金を調達するまでの時間がかかりません。できるだけ早く資金を調達したいなら、通常の不動産売却よりもリースバックが有利だといえます。

① 売却価格が安くなる傾向にある

自宅をリースバックした際の売却価格は、利回り重視で設定されています。リースバック業者から見ると、不動産買取価格と買取後の家賃収入などをふまえて、どれだけ利益を見込めるかが査定基準となるからです。

利回りを重視するリースバックでは、一般的に、売却価格は市場価格より低くなる傾向にあります。

また、売却価格が高かったとしても、その分家賃が高くなり、結果的に負担が増えてしまう可能性もあるため注意が必要です。売却価格が高ければ高いほど良いと考えるのではなく、売却後に支払う家賃がどれくらいになるかも考慮して、売却価格を検討しましょう。

② 家賃を払わなければならない

当然ですが、リースバック後は毎月家賃を支払わなければなりません。

家賃は、築年数・立地・売却価格・家賃相場などによって決定されますが、リースバック時の売却価格などをふまえた結果、家賃が相場より高くなることもあるでしょう。

リースバックで資金を得られても、毎月の家賃が高いと、家計の負担になってしまいます。支払いが大きくなりすぎないように、慎重に家賃を設定することが大切です。

家賃を低く抑える方法には、複数の不動産会社に査定を依頼して家賃の低い会社と契約したり、売却価格を下げる代わりに家賃を下げるよう交渉したりといった方法があります。リースバック後の生活を想定しながら、最適な価格設定ができるよう不動産会社と交渉してみましょう。

③ いつまでも借りられるとは限らない

リースバックの賃貸借契約は、賃貸期間が設定される「定期借家契約」で締結されることがほとんどです。

定期借家契約では、契約期間終了後に貸主と借主の合意があれば、契約を再度結べます。しかし、契約更新時に両者の合意が得られなければ、再契約できず、引越しをしなければなりません。

再契約できないリスクを避け、できるだけ長く契約したい場合は、定期借家契約の契約期間を長く設定するか、契約期間の定めのない普通借家契約を締結しましょう。

実際に起きていること

- ① リースバックを行った際も賃貸借契約となる為、家賃債務保証会社を利用します。
多重債務者など家賃債務保証を利用できないケースも存在します。
- ② 定期借家契約期間の満了に伴い追い出される可能性がある。
リースバックを行う業者は買った物件の将来収益を見越して購入します。
将来収益とは、物件又は土地の売却益が主です。
リースバック利用者が退去し、物件を取り壊し、再建築や隣接地を合わせて再建築することで収益拡大を見込む性質上、できるだけ早く退去させる契約期間になっていることが多いため特に契約期間を注意する必要があります。
- ③ オーナーチェンジによる追い出し行為。
リースバック契約時の購入者が売却をすることで、オーナーチェンジが発生し、新オーナーと良好な関係が保たれない事例が発生しています。
- ④ 物価高騰に伴い家賃値上げの問題が発生しています。
リースバック開始時の家賃が値上がりし、住み続けられなくなる可能性があります。

弊社は、民間サービスと公的サービスを複合して社会資源をフル活用すればすべての問題は解決できると弊社は考えております。



最後まで御覧いただき、ありがとうございました。
ご不明点等ございましたら、お気軽にお問い合わせください。



代表：0570-055-722

【受付】 平日9:00~18:00



support@nap.co.jp

会社名 / 氏名 / 住所 / メールアドレス / 電話番号を
ご記入の上、お問い合わせ下さい。



<https://nap-service.com>

HPでも資料請求 / お問い合わせが可能です。
資料の郵送も承ります。