

「そのままずっと住み続けられるって本当？」

（場面設定）

70代の夫婦の自宅

（登場人物）

フクザワ：フクザツ不動産（リースバック業者）の従業員

タナカ マナブ：夫 72歳 引退後の生活を満喫中

タナカ ヒロコ：妻 70歳 しっかりもので慎重派

ナレーター

ナレーター	タナカマナブさんとヒロコさんは70代のご夫婦です。 マナブさんの退職後は夫婦で穏やかな毎日を過ごしていますが、年金と貯蓄を取り崩しながらの生活に少し不安を感じています。 そんなとき、1本の電話がかかってきました。
マナブ	はい、タナカでございます。
フクザワ	フクザツ不動産のフクザワと申します。 ご自宅を活用した資金調達について、いいお話しがあるんです。 ご自宅を売却して、そのまま住み続けられる「リースバック」のお話を聞いていただけませんか。
マナブ	リースバック？ ここを売っても、住み続けられると？ 貯金は減るばかりで、固定資産税の納付も負担やもんね。
ヒロコ	リースバック……。コマーシャルで聞いたことはあるけどね……。 でも、家を売って本当にずっと住めるとかいな？ そんなうまい話、あるとかいな。
マナブ	じゃあ、話だけでも聞かせてもらおうかな。
フクザワ	もちろんです！
ナレーター	後日、タナカさん夫婦の家にフクザツ不動産のフクザワさんがやってきました。
フクザワ	まずはリースバックについて説明させていただきますね。 ご自宅を売却していただきますが、売却した後も家賃を支払えば、住み慣れたご自宅にそのまま住み続けていただくことができます。 売却によって、まとまった資金が入りますよ！ し・か・も、賃貸ですから、固定資産税や修繕費もこちらで負担します！ ご希望なら、売却されたご自宅を買い戻すことだって可能です！ 悪くない話だと思いませんか！？

ヒロコ	それはよか話やね！ いくらで買っていただけますか？
フクザワ	そうですね～。お住まいのエリアは正直、価格が下がってきていますが、今なら1,500万円の買い取りで頑張らせていただきます！
ヒロコ	1,500万・・・思ってたよりも安かね・・・
マナブ	でも、今買い取ってもらわないと、もっと値下がることもあるってことたいね。それは急がないかね。
ヒロコ	本当にこのまま買い取ってもらっていいんかね・・・
ナレーター	ヒロコさん、その通り。 自宅の売却は金額の大きい契約です。いつも以上に慎重になる必要があります。 しかも、クーリング・オフの対象外です。契約は取り消せません。 提示された金額は本当に妥当なのでしょうか。 「今なら1,500万円」って、相場は確認しておかなくて大丈夫ですか？
マナブ	ちなみに家賃はいくらになりますか？
フクザワ	月10万円でお住まいになれます。
マナブ	月10万円か・・・ 買い取ってもらったお金と年金もあるし、なんとかかなりそうやね！
フクザワ	ご心配されている固定資産税の納付も必要なくなりますしね。 こんないい話はなかなかないですよ。正直、今がチャンスです。
ナレーター	マナブさん、よく考えてください！ 月10万円ということは年間120万円。 12年間で買い取り価格の1,500万円はなくなります。 12年後には自宅も、買い取り価格の1,500万円も手元には残りませんよ。
ヒロコ	う～ん。家賃は値上げしませんか？
フクザワ	3年間は据え置きますよ。安心してください。
マナブ	3年間は据え置きしてくれるんですね。ありがたいね～！
ヒロコ	お父さん、しっかりせんね！ 3年後には、家賃が上がるかもしれんってことたい！ 自宅を売って一時的にお金が入ってくるけど、この先ずっと家賃を払い続けられるかも心配だし、賃貸となると契約の期間もあるってことやろ？ よく考えたほうがよか気がする！もともと家を売る予定もなかったわけだし。
マナブ	確かに、そう言われるとよく考える必要がありそうやね。 母さんは本当に頼りになるな！ フクザワさん、今日のところはお引き取りください。

ナレーター補足

- ・ 自宅を不動産業者に売却して現金を得て、売却後は賃貸借契約を結んで、毎月の家賃、すなわちリース料を支払うことにより同じ家に住み続けることができるサービスを、「リースバック」といいます。
- ・ リースバックを検討する際は、自宅の売買と賃貸借それぞれの契約について十分に理解し、必要に応じて家族や親族とも相談しましょう。
- ・ 売却価格が相場と比べて妥当なのか、複数の業者に意見を聞いてみましょう。
- ・ 売却後は賃貸借契約となるので、自分が望む期間、本当に住み続けることができる契約なのか、契約書の内容をよく理解しましょう。
- ・ 自宅が自分の持ち物ではなくなり、自由に設備を変更できなくなる点も注意が必要です。