

東京くらしねっと

9・10

No.291

2024年9月1日発行

月号

今月の話題

リースバックって何？ 家を売っても住み続けられるの？

安全シグナル

自転車に乗る時はヘルメットを着用しましょう！

相談の窓口から

著名人になりすました投資の勧誘トラブルが増えています！

～「儲かる」というSNS広告を安易に信じないで！～



東京都消費生活総合センター 相談窓口のご案内

☎ 03-3235-1155

受付
時間

月曜～土曜
9:00～17:00
(祝日・年末年始を除く)

〒162-0823 新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階 ●JR・東京メトロ・都営地下鉄「飯田橋」すぐ

お近くの消費生活相談窓口につながります

消費者ホットライン 局番なし **188**

東京の消費生活に関する情報サイト

東京くらしWEB

検索Q



<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/>

リースバックって何？ 家を売っても住み続けられるの？

ファイナンシャルプランナー・

亜細亜大学非常勤講師

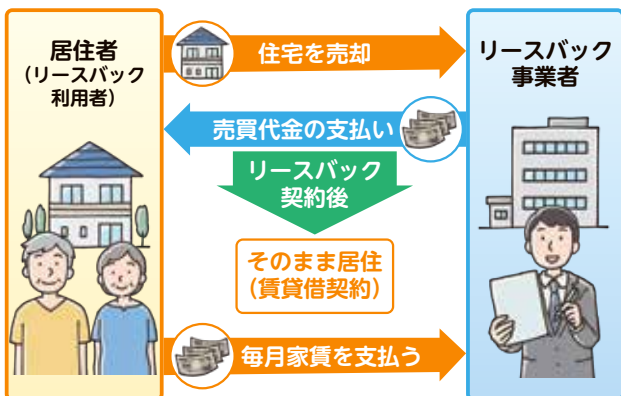
とよ だ ま ゆみ
豊田 真弓

長寿化に加えて物価上昇が進む中、老後資金や介護資金に不安を感じる方も少なくないでしょう。近年、自宅を売却した後も自宅に住み続けることができる「リースバック」という不動産活用法が注目されています。メリットがある反面、通常の不動産売却よりも注意すべき点が多く、知識がないとトラブルになる可能性もあります。

今回は、リースバックの仕組みや注意点、リバースモーゲージとの違いなどについてご紹介します。



リースバックの仕組み



リースバックとは

リースバックとは、自宅をリースバック業者に売却して売却代金を受け取る一方、リースバック事業者と賃貸借契約を結び、家賃を支払って自宅に住み続ける仕組みです。

一般的に利用者に年齢制限はありません。売却代金は一括で受け取り、使途も自由です。対象物件のエリアや種類、条件等はリースバック事業者によって異なります。戸建て・マンションとも対象のところが多いですが、一定評価額以下は対象外とする事業者もあります。

リースバックの注意点は？

リースバックの注意点としては、まず、あくまでも売却ですので、自宅は自分のものではなくなる点が挙げられます。名義も変わります。

しかも、リースバックによる売却額は、通常の売却額より低くなることが多い点も注意が必要です。貯蓄にゆとりがあつて急がない場合は、通常の方法で売却して引越す方が、引越越し費用を加味しても資金的に有利になるケースが多いかもしれません。

リースバックを利用するメリットは、売却後も引越越しをせずに自宅に住み続けることができる点や、短期間でまとまった資金が入る点、固定資産税やマンションの管理費・修繕積立金などの支払いが不要になる点です。リースバックはいわば事業者による買い取りのため、通常の不動産売却よりも短期間（2週間～1か月程度。条件や事業者で異なります。）で売却代金が入ります。中には、リースバックで売却した資金の一部を、有料老人ホームの入居一時金に充てるケースもあるようです。

また、リースバックで売却した後
は、賃貸借契約を結んで住み続ける
ため、家賃がかかり続けます。賃貸
借契約には、契約期間満了後も借主
が希望すれば契約更新できる「普通
借家契約」と、契約期間満了ととも
に終了し、貸主が再契約に応じなけ
れば住み続けられなくなる「定期借
家契約」があります。「定期借家契
約」の場合、契約時に設定した2～
5年で住み続けられなくなるケー
スもあるため、賃貸借契約の条件等
について、きちんと説明を受けた上
で契約を結ぶようにすべきです。

また、「買い戻しの特約」を付けて
契約した場合は、自宅を買い戻すこ
とも可能ですが、買い戻す金額は売
却額より高く設定されていることが
多いようです。契約前に、買い戻し
の条件や買い戻し価格を確認して
おきましょう。

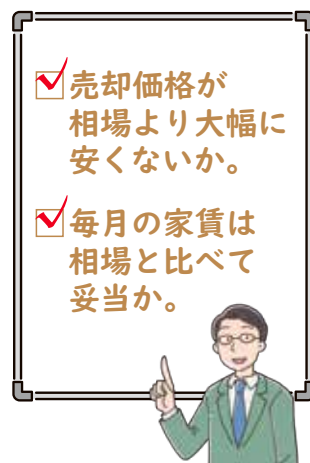
このほか契約によっては、途中で
家主が変わり契約内容の変更（家賃
の増額や更新条件の変更）を求めら
れ、資金が不足する可能性なども考
えられます。

いずれにしても、生活費のほか、
家賃と更新料がかかる中、何年住み
続けられるのか、しっかり計算をし
ておくことも大事です。

リースバック事業者ごとに、売却

価格・毎月の賃料・更新条件・売却
時にかかる経費や事務手数料などの
契約条件が異なるので、しっかり契
約内容を確認することが大事です。
実際にリースバックを利用する際
には複数の事業者から見積もりをとっ
て比較し、自分が納得できるもの
を選びましょう。

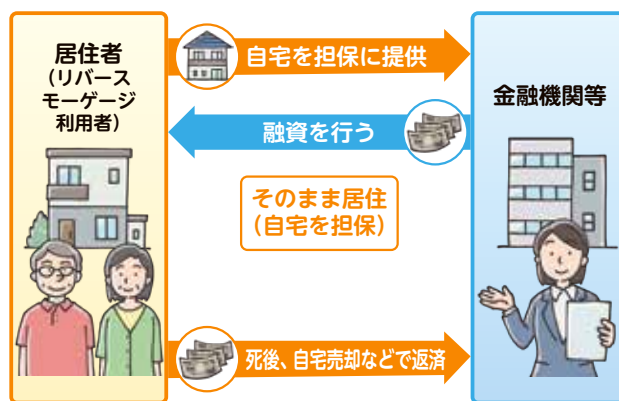
なお、自宅を不動産会社に売却し
た場合、クーリング・オフはできな
い点も注意が必要です。



リバースモーゲージとは？

リースバックと並列で紹介される
ものとして、リバースモーゲージが
あります。リースバックが「売却」
であるのに対し、リバースモーゲ
ージは自宅に住みながら自宅を担保に
生活資金等を「借りる」仕組みで、
契約者の死亡後に、自宅の売却代金
などで一括返済します。一部の金融
機関などで扱っているほか、行政の

リバースモーゲージの仕組み



福祉サービスの一環で、低所得の高
齢者世帯を対象に行っている制度も
あります（不動産担保型生活資金）。

対象年齢は「55～84歳」「60歳以
上」など高めに設定されています。
融資のタイプは、定期的に一定額を
受け取る年金型や、一括融資型のほ
か、決められた金額の範囲で随時利
用する自由融資型など、金融機関等
によって異なります。使途は、生活
資金や家のリフォーム・建て替え、
医療・介護関連、レジャーなど自由
※ですが、事業や投資用資金として
の使用は禁じられています。

※住宅関連資金のみに限定されている商品もあ
ります。

対象となる不動産は、首都圏等の
一定評価額以上の戸建てが中心で
す。利用条件として、契約者や配偶
者の推定相続人の同意や連帯保証人
を求められる場合もあります。

リバースモーゲージの注意点と
しては、本人と配偶者以外に同居人
がいると利用できない点や、不動産
の評価額は年1回程度見直され、地
価や金利の変動で利用限度額も変化
することなどが挙げられます。地価
が下がったり、金利が上がったり
すると、利用限度額が下がるリス
クがあるということです。

おわりに

長寿化に加えて物価上昇が進む
中、資金不足をリースバックなどで
カバーしようとする人は、今後も増
えると考えられます。しかし、家を
通常の方法で売却して家賃の安い賃
貸住宅へ転居する方法や、資金を借
りる場合も、不動産担保ローンや前
述の不動産担保型生活資金という手
段などもあります。今から老後のラ
イフプランを立て、不動産活用が単
なる一時しのぎにならないよう、中
長期的な資金計画に基づき、利用す
るかどうかを考えましょう。

リースバックのトラブル事例

国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」(2022年6月公表)※で紹介されている事例を、一部要約して解説します。

●強引な勧誘で契約。解約を申し出たら、高額な違約金を請求された！
しつこく勧誘され、約2千万円でリースバック契約をする流れになりました。契約書を交わす日に「やっぱりキャンセルしたい」と電話で伝えましたが、結局、押し切られる形で契約。後日、不安になって事業者に解約を申し出ると、「違約金が約4百万円かかる」と言われました。

▼宅地建物取引業法に基づくクーリング・オフが適用されるのは「宅建業者が売主、消費者が買主の場合」のみで、この例では適用されず、契約解除できません。違約金が設定されているケースもあります。契約内容をよく確認し、納得できないときは契約しないことが大事です。

●契約後、家賃の合計額が数年で売却価格を超えることに気づいた！
リースバック事業者の突然の訪問

を受け、「10年後には取り壊される」という虚偽の説明を信じ、約2千万円で自宅の売却契約をしてしまいました。家賃は約20万円で10年住んだら売却代金を上回る計算になるため、後日キャンセルしたい旨を伝えましたが、「キャンセルできない」と言われました。

▼契約をする前に、「売却で受け取る金額」と「これから家賃として支払う金額」のどちらが高いか自分で計算して比較しましょう。価格・家賃等の条件は、納得できるまで事業者と協議しましょう。



不動産取引は複雑です。その場ですぐ契約せず、必ず家族や信頼できる身近な人に相談して決めるようにしましょう。困ったときは消費生活センターに相談してください。

※ <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001487923.pdf>

[次号の今月の話題は「保険契約」についてです。]

安全
シグナル

自転車に乗る時はヘルメットを着用しましょう！

改正道路交通法の施行により、令和5年4月から全ての自転車利用者のヘルメット着用が努力義務となりました。

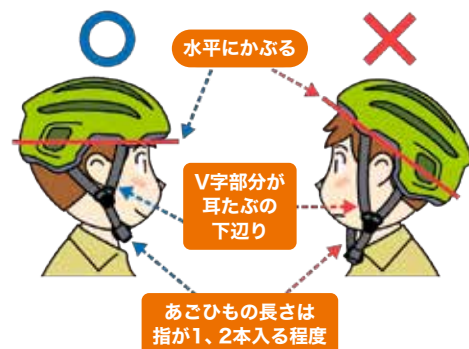
東京都内の自転車乗車中の死亡事故(令和元年～5年中)をみると、死者の64.9%が頭部に致命傷を負っています。

また、ヘルメット非着用時の致死率は、着用時に比べて約2.7倍と高くなっています。^{※1}

頭を守るため、自転車乗車時はヘルメットをかぶりましょう。

着用のポイント^{※2}

- かぶり方が正しくないと、転倒した時などに脱げることがあります。正しい着用方法でかぶりましょう。
- 頭を守る性能が低いものもあるため、自転車用の安全基準マークがついたものを選びましょう。
(安全基準マークの例) SGマーク、JCFマーク、CEマーク EN1078 など
- 強い衝撃を受けたヘルメットは続けて使用せず交換しましょう。



[参考HP]

※1 警視庁「自転車用ヘルメットの着用」

<https://www.keishicho.metro.tokyo.lg.jp/kotsu/jikoboshi/bicycle/menu/helmet.html>

※2 東京くらしWEB「なぜ？なに？自転車用ヘルメット」(A4横、2つ折り)

https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/anzen/kyougikai/r5/documents/r5_leaflet_bicyclehelmet_a4_2sheets_bi-fold.pdf

問い合わせ

東京都生活文化スポーツ局 消費生活部 生活安全課

☎03-5388-3082

くらしフェスタ東京2024を開催します

持続可能なやさしい未来へ

東京都と消費者団体・事業者等が協働して暮らしに役立つ情報を発信します！

おとなから子どもまで、みんなが楽しめるイベントがいっぱい！

皆さまのご参加お待ちしております！

参加
無料

くらしフェスタ東京2024



メインシンポジウム

10月3日(木) 14:00～16:00

会場：東京ウィメンズプラザ ホール

申込締切日

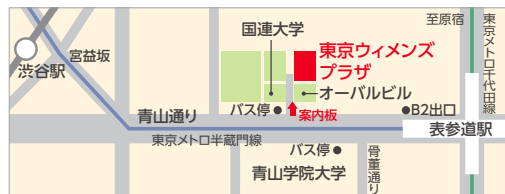
9月23日(月) 要申込/抽選



だまし被害にあわない！ デジタル社会を生きる力

講師 西田 公昭 氏(立正大学心理学部 教授)

生成AIの発達などに伴い、だましの手口も進化している現在、私たち消費者がデジタル社会で賢く生きる知恵をお話いただきます。



録画配信 11月25日(月) 10:00～
12月16日(月) 17:00

申込不要



見て、聞いて、話そう！ 交流フェスタ2024

申込不要

10月25日(金) 11:00～17:00

10月26日(土) 10:00～16:00

会場：新宿駅西口広場イベントコーナー
(新宿駅西口地下改札すぐ)

- 出展団体ブースからのお得な情報をチェックしよう！
- クイズラリーに参加してプレゼントをもらおう
- 親子で楽しめる体験コーナーもあるよ！



地域企画 多摩会場

多摩から発信～持続可能なやさしい未来へ

10月31日(木) 13:00～16:00

会場：東京都多摩消費生活センター

炭素循環社会へ「グリーン水素」の挑戦

講師 矢野 哲也 氏(東京都立大学都市環境科学研究科 教授)

申込締切日 10月20日(日) 要申込/抽選

講演会&
ワーク
ショップ



地域企画 八王子会場

11月30日(土) 13:30～15:30

会場：八王子市生涯学習センター

食の有効活用、おいしく無駄なく！
野菜をいただく

講師 谷口 亜樹子 氏(東京農業大学農学部 教授)

申込締切日 11月18日(月) 要申込/抽選

共催：八王子市

講演会&
出前寄席



食と農セミナー

12月12日(木) 13:30～15:45

会場：ホテルエミシア東京立川

おいしい野菜のチカラを知る
～畑から食卓へ健康を届けるために～

講師 丹羽 真清 氏((一社)食と農の生命科学研究会 代表理事)

申込締切日 12月3日(火) 要申込/抽選

共催：東京都農業経営者クラブ/ (一社) 東京都農業会議/
(公財) 東京都農林水産振興財団



エシカル消費

録画配信

申込不要



2025年1月9日(木)～2月13日(木)

エシカルな暮らし
あなたの選択がサステナブルな
未来をつくる

講師 山口 真奈美 氏((一社)日本サステナブル・ラベル協会 代表理事)



問い合わせ

東京都消費者月間実行委員会事務局

東京都新宿区神楽河岸1-1
セントラルプラザ17F 東京都消費生活総合センター内

☎03-3267-5788 (月～金)10:00～16:00

くらしフェスタ東京2024のホームページをご覧ください。

くらしフェスタ東京2024 検索 <https://kurashifesta-tokyo.org>

E-mail info@kurashifesta-tokyo.org



受講無料・要申込

- 対象は都内在住または在勤、在学の方 ●当日の参加申し込み不可
- 定員ありの講座について：応募者多数の場合は抽選、定員に満たない場合は締切日以降も受付

～ シニア・ミドルのみなさまへ～

楽しみながら学ぶ暮らしの連続講座

定員なし



自分と家族の人生100年時代の暮らしに備える、お役立ち情報満載の消費生活講座です。 ※1回のみ受講も可能。 ※各回60分程度。

テーマ	講師
自立できなくなった時のために早めの備えを ～エンディングノートの活用～	一般社団法人シニア生活文化研究所 代表理事 小谷 みどり 氏
多様化する葬儀とお墓 ～最近の葬儀とお墓事情～	一般社団法人シニア生活文化研究所 代表理事 小谷 みどり 氏
悪質な訪問・電話勧誘販売にご用心！ ～その手口と対処法～	弁護士 瀬戸 和宏 氏
デジタル遺品の生前整理 ～整理方法を学んでトラブル回避しよう～	東京都金融広報委員会 金融広報アドバイザー 向藤原 寛 氏
老後の財産管理は元気なうちの雑談がカギ ～成年後見制度と民事信託～	司法書士村山澄江事務所 代表 司法書士 村山 澄江 氏
賢い遺言書の書き方と相続の考え方 ～相続トラブルを避けるコツ～	司法書士村山澄江事務所 代表 司法書士 村山 澄江 氏
知っておきたいキャッシュレス決済	一般社団法人キャッシュレス推進協議会 鈴木 麻友 氏
インターネットとスマートフォンの安心・安全な使い方	一般社団法人ECネットワーク 理事 原田 由里 氏
定年退職後のライフプラン ～充実したセカンドライフを送るために～	公益財団法人生命保険文化センター 山口 良司 氏
高齢者向け住まいの種類と選び方のポイント	公益社団法人全国有料老人ホーム協会 倉田 久 氏

受講方法 YouTube(録画配信) 配信期間 10月8日(火)正午 から 11月19日(火)正午まで ※事前にメールにて視聴用URLをお知らせ

申込方法 電子申請 <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/manabитай/koza/center/renzoku240801.html>

申込締切 11月18日(月) 受信有効



問い合わせ 東京都多摩消費生活センター連続講座担当 ☎042-522-5119

※電子申請が困難な場合はご相談ください。

実験実習講座

講座	講師	会場・日時
エアコンの節電ガイド ～快適に無理なく省エネ～ 定員あり	東京都消費生活 総合センター 技術支援担当職員	飯田橋会場(消費生活総合センター) 実験実習室 新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ17階 10月17日(木) 13:30～16:00 ●定員 32名 ●申込締切 10月3日(木)(受信有効) 10/11(金)までに、メールにて抽選結果を通知
プロが教える 「いざという時にも使える」 ガス・石油機器! ～ガスボンベのしくみ・寿命・廃棄方法など～ 定員あり	一般社団法人 日本ガス石油機器 工業会 中村 剛 氏 天野 直樹 氏	立川会場(多摩消費生活センター) 実験実習室 立川市柴崎町2-15-19 東京都北多摩北部建設事務所3階 10月24日(木) 13:30～16:00 ●定員 16名 ●申込締切 10月10日(木)(受信有効) 10/21(月)までに、メールにて抽選結果を通知
11月12日(火) 13:30～16:00 ●定員 32名 ●申込締切 10月29日(火)(受信有効) 11/8(金)までに、メールにて抽選結果を通知		11月19日(火) 13:30～16:00 ●定員 16名 ●申込締切 11月5日(火)(受信有効) 11/15(金)までに、メールにて抽選結果を通知

食育講座

講座	講師	会場・日時
～旬の野菜を味わおう!～ 身近に出会えるカラフル野菜 定員なし	カラフル野菜の 小山農園 小山 三佐男 氏	11月1日(金)正午～11月25日(月)正午 ●YouTube(録画配信) ●申込締切 11月24日(日)(受信有効) ※事前にメールにて視聴用URLをお知らせ

申込方法 電子申請 東京くらしWEB 募集中の講座 検索 <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/manabитай/koza/info.html>



実験実習講座(飯田橋会場) 問い合わせ

東京都消費生活総合センター 実験実習講座担当

☎03-3235-1157

実験実習講座(立川会場)・食育講座 問い合わせ

東京都多摩消費生活センター 実験実習講座または食育講座担当

☎042-522-5119

※電子申請が困難な場合はご相談ください。

高齢者悪質商法被害防止キャンペーン

～ 9月は関東甲信越ブロック高齢者悪質商法被害防止共同キャンペーン月間です ～

皆さんの見守りや声掛けで悪質商法の被害から高齢者を守ることができます。

高齢者の皆さん、「あれ?」と思ったらまず身近な人に相談しましょう。

キャンペーン期間中には、都内各施設でのポスターの掲示、リーフレットの配布などの啓発活動や特別相談を実施します。

「おかしいな?」と思ったらすぐ相談！ 悪質商法を見逃さない！



- **点検商法** …………… 契約を迫られてもその場で判断しない。
少しでもおかしいと思ったら、相談する。
- **通販トラブル** …………… 定期購入になっていないか確認。
注文する前に購入・返品条件を確認する。
- **訪問購入(押し買い)** …………… 売るつもりのない品物の売却を迫られたら、きっぱりと断る。
- **インターネット接続回線の契約トラブル** …………… 事業者の説明をうのみにせず、契約内容をしっかり確認する。
- **海産物の電話勧誘トラブル** …………… 不要ならきっぱりと断る。
一方的に商品が届いても、受け取りを拒否し、代金は絶対に支払わない。
- **架空・不当請求** …………… 身に覚えのない請求！相手の電話番号が記載されていても、絶対に連絡しない。

高齢者被害特別相談を実施します

日時 9月9日(月)・10日(火)・11日(水) 9:00～17:00 (電話・来所相談)

- 高齢者の消費者被害のご相談は > **高齢者被害110番** ☎ 03-3235-3366
- ご家族・ホームヘルパー・ケアマネジャー等からの通報・問い合わせは > **高齢消費者見守りホットライン** ☎ 03-3235-1334

場所 東京都消費生活総合センター 相談課(飯田橋) 新宿区神楽河岸1-1セントラルプラザ16階
<最寄駅: JR飯田橋駅西口/地下鉄各線飯田橋駅 B2b出口>

● キャンペーン詳細はこちら ▶ https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/center/campaign/kourei_press.html



問い合わせ 東京都消費生活総合センター 活動推進課 学習推進担当 ☎ 03-3235-1157



東京都の無料相談「多重債務110番」を実施します

借金返済でお困りの方、一人で悩まずご相談ください！ 必ず解決できます！

弁護士、司法書士、法テラス・東京都生活再生相談窓口から派遣された専門家やカウンセラーが、**無料**でご相談をお受けします。

日時 9月2日(月)・3日(火) 9:00～17:00 (電話・来所相談)

場所 東京都消費生活総合センター 相談課(飯田橋)
新宿区神楽河岸1-1セントラルプラザ16階 <最寄駅: JR飯田橋駅西口/地下鉄各線飯田橋駅 B2b出口>

対象 都内在住・在勤・在学の方

相談・問い合わせ 東京都消費生活総合センター 相談課 ☎ 03-3235-1155



相談の
窓口から

著名人になりすました投資の勧誘トラブルが増えています！ ～「儲かる」というSNS広告を安易に信じないで！～



SNSで「著名人A氏が教える、誰でも儲かる投資教室（無料）」という広告を見て興味を持ち、申し込みました。A氏の助手と名乗る人から「海外の取引所でゴールドに投資すれば値上がりする」というメッセージが届いたので、早速、手続方法を教えてもらい、指定された個人口座に10万円を振り込みました。「利益が上がっている」とグラフを見せられて、総額1,000万円を預けたのですが、先日、「お金を引き出したい」と伝えたとこ、ろ、「100万円の手数料が必要」と言われました。手数料を送金した直後からA氏の助手と連絡が取れなくなり、A氏のみによる投資被害が出ているという報道を見ました。だまされたのでしょうか。



SNS広告で著名人になりすました投資の勧誘トラブルに関する相談が増えています。多くは無断で著名人の写真等を使用し、「無料で投資を教える」、「誰でも簡単に儲かる」などと勧誘する手口です。信用して投資をすると、利益が上がっているように言われて追加出資の勧誘を受けたり、また出金を申請すると手数料や税金が必要と、さらに多額の送金を求められるが、最終的にお金は一切引き出せず、相手とも連絡不能になるトラブルが目立ちます。著名人が関わっているから大丈夫だと安易に信用

するのは危険です。**SNS広告だけで判断せず、本人の公式SNSなどで「なりすまし」に関する情報がないか、確認しましょう。**

振込先に個人口座や取引と無関係な法人名義の口座等を指定された場合は、詐欺の可能性もありますので注意が必要です。

「簡単」、「確実」に儲かる投資はありません。

疑問や不安を感じた場合は、最寄りの消費生活センターにご相談ください。

相談窓口のご案内… ☎ **03-3235-1155**

お知らせ

計量記念日行事「都民計量のひろば」のご案内 ～11月1日は計量記念日です！～

申込不要

日時 11月1日（金）10:30～16:00

場所 新宿駅西口広場イベントコーナー
（新宿駅西口地下改札すぐ）

主催 都民計量のひろば実行委員会

内容 暮らしに身近な計量の知識をさまざまな計量器・パネル展示などを通して学べます。
詳細はこちら ▶ <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/manabitai/koza/keiryo/>



遊びに
来てね!



申込先・問い合わせ **東京都計量検定所 管理指導課 企画調整担当 ☎ 03-5617-6643**

東京くらしねっと 令和6年度 読者アンケートにご協力ください

「東京くらしねっと」をご愛読いただき、ありがとうございます。より良い誌面づくりのため、皆さまの声をお聞かせください。

回答方法 下記URLまたはQRコードからご回答ください。

<https://logoform.jp/f/ibRrs>

実施期間 10月31日（木）まで



問い合わせ 東京都消費生活総合センター 活動推進課 「東京くらしねっと」担当 ☎ **03-3235-1157**

東京くらしねっと No.291 令和6年9月1日発行

編集発行：東京都消費生活総合センター
〒162-0823 新宿区神楽河岸1-1 TEL.03-3235-1157

デザイン：株式会社トライ 印刷：株式会社リフコム 印刷物規格表第1類 印刷番号 (5) 86

消費生活
行政情報は
SNSでも発信中！
ぜひフォロー
してください。

「東京都 くらし・住まい」
X(旧Twitter)

「東京都消費生活」
Facebook

リサイクル適性(A)
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。