

# くらしのちえ

発行 東京都台東区東上野 4-5-6 台東区役所区民部くらしの相談課 TEL 03-5246-1144

## 気を付けよう、自宅の売却！ 自宅の売却契約はクーリング・オフできません！

近年、高齢者の自宅の売却に関するトラブルの相談が増加しています。契約内容を理解しないまま、安易に自宅売却の契約を結んでしまうと、契約の解除に高額な違約金を請求されたり、売却後に住む家が見つからないなど、生活に大きな影響が生じる可能性があります。トラブルにあわないためにどのようなことに気を付けたらよいか考えてみましょう。



### 1. こんなトラブル事例が…

「住んでいるマンションを売ってほしい」と知らない不動産業者から電話があり、売る気はないと断った。しかし、翌日、営業マン2人が訪問してきて「3千万円で購入したいという顧客がいる。とてもお得な話だ」と言われ、話だけ聞くことにした。長時間の勧誘の末、根負けして出された契約書にサインすると、手付金として現金300万円を渡された。翌日、不安になり、知人に相談すると「高齢者の賃貸物件探しは難航する」「物件相場では4千万円以上になるはずだ」と言われた。すぐにキャンセルしたいと営業マンに連絡すると「手付金を倍額にした600万円を支払えば解除できる」と言われた。受け取った300万円を返金するので契約をキャンセルしてほしい。

### ここをチェック！

- ①消費者が不動産の売主となる契約は、**クーリング・オフができません**。  
契約が成立してしまうと無条件で解除することが難しいため、慎重に検討する必要があります。
- ②不動産売買では、売主から契約を解除するためには、手付金の倍額を買主に支払うという条件が一般的です。(いわゆる「手付倍返し」)
- ③手付倍返しの期間は限られており、その期間を過ぎて契約を解除するためには、さらに高額な違約金を支払わなければなりません。

## 2. 不動産価格ってどのように調べたらいいの？

不動産の売却を希望する場合、売主がまず知りたいのは不動産の適正価格ではないでしょうか。



我が家は、  
いったいいくら  
の価値になるのかな？

### ここをチェック！

- ①不動産価格は地域・面積・建物の築年数等に左右されます。個別性が強く消費者が適正な市場価格を把握することは難しいことを覚えておきましょう。
- ②不動産鑑定士等の専門家による現地調査・価格評価が目安となります。
- ③一般的には仲介業者に価格査定を依頼し、その説明を参考にして売主が希望する売り出し価格を決めて売却活動が開始されます。
- ④価格の査定をする場合は数社の不動産業者に依頼してよく説明をきいた上で信頼できる業者と契約しましょう。

## 3. リースバック、リバースモーゲージをご存知ですか？

老後の生活資金や介護資金が不足した際に、ご自宅を活用し資金を確保する方法として、「リースバック」と「リバースモーゲージ」が注目されています。

### リースバック

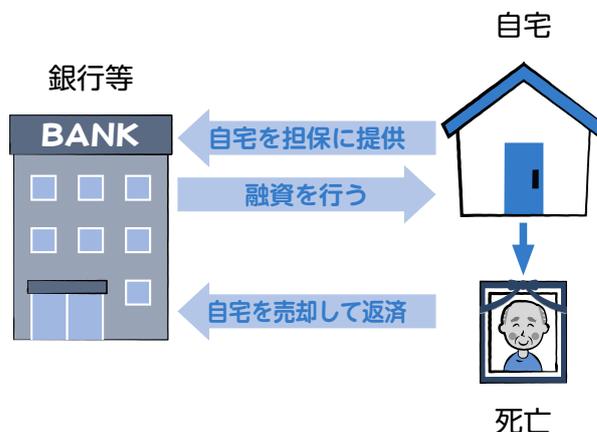
自宅を売却し、売却代金を受け取る一方、家賃を支払い、契約で定めた期間、売却した自宅に住み続ける仕組みです。不動産の「売却」と「賃貸」を組み合わせた取引になります。

リースバック  
事業者



### リバースモーゲージ

自宅を担保にし、担保の資産価値に応じて融資を受けることが可能です。一般的に所有者が逝去された後、不動産を売却して一括返済に充てる形になります。

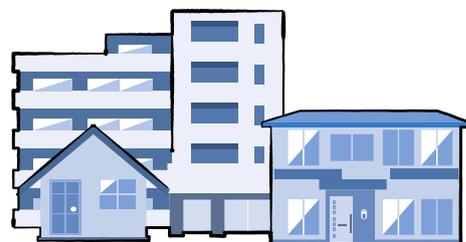


## 4. 自宅のリースバックに関するトラブル事例

「お住まいのマンションを当社に売却してリースバックの契約をしないか」と勧誘電話があり、以前から、リースバックに興味があったので来訪を承諾した。「高額で買い取る」と言われ、2千万円で売却し、毎月家賃15万円で借りることになった。後日、調べると自宅の価値が5千万円前後であることを知った。リースバック契約をキャンセルしたいと伝えると、400万円の違約金を請求された。

### ！ポイント

- ①売却価格が相場より安くないですか
- ②売却額は家賃の何年分になりますか
- ③契約をキャンセルした場合はどうなりますか



### ～アドバイス～

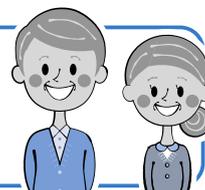
- 不動産には相場があります。提示された売却価格が相場から大きく外れていないか、事業者には価格の根拠を求めましょう。他の不動産業者からも意見を聞いて、納得できる価格かどうか検討しましょう。
- 自宅を売却した資金から毎月の家賃を支払い続ける場合、いずれ資金不足に陥る可能性もあります。契約前に「受け取る金額」と「家賃×12ヶ月×〇年として支払う金額」を計算して比較しましょう。
- 契約を解除した場合、多額の違約金が設定されているケースがあります。サインや押印を求められても安易に応じず、家族や知人に相談し契約内容を理解してから対応しましょう。

参考：国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」  
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001487923.pdf>

## 5. 不動産売買に関する相談窓口

窓口名称	連絡先	相談時間
東京都住宅政策本部民間住宅部 不動産課	03-5320-5071	9:00～17:30
(一財)不動産適正取引推進機構	0570-021-030	10:00～16:00
(公社)東京都宅地建物取引業協会 不動産相談所	03-3264-8000	10:00～15:00
(公社)全日本不動産協会 全日不動産相談センター	03-5338-0370	13:00～16:00

老後の資金確保として住宅の活用が単なる一時しのぎとならないよう、資金計画をしっかりと立てて、ご自分にあったサービスを選択しましょう!



# 定期購入のトラブルが増えています



健康食品の初回価格が安かったため定期購入と気づかずに申し込んだ。電話で解約したいと伝えたら定期購入のためできないと言われた。

定期購入の化粧品を2週間使用したが効果を感じられなかった。解約を申し出たところ、解約の申請期間を過ぎており解約できなかった。



## トラブルを未然に防ぐために



### 「初回」「モニター」「お試し」等の広告は、契約条件に注意！

- ・定期購入が割引価格で購入するための条件となっていないか？
  - ・定期購入が条件である場合、その期間はどのくらい？
  - ・支払総額はいくら？
- ※2回目以降の請求が高額になったり、解約時に違約金が発生するケースがあるので注意が必要です。



### 解約や返品ルールは「注文前」に確認しましょう！

- ・そもそも解約、返品ができる契約か？
  - ・解約、返品可能な場合は、申請期間はいつまで？
  - ・送料は誰が負担する？
- ※インターネット通販では、「最終確認画面」をスクロールして、契約条件を最後まで確認しましょう。



### 記録を残しておきましょう！

- ・「最終確認画面」を印刷またはスクリーンショットを撮影する。
  - ・事業者への連絡履歴（電話、メール、メッセージ）を保存する。
- ※「最終確認画面」に契約条件が記載されていない等の場合、契約の取消しができることがあります。



## 台東区消費生活センター

相談専用電話 **03-5246-1133**

受付時間 月～金 午前9時～午後4時まで

受付場所 台東区役所9階 ⑦番窓口

相談できる方 台東区内在住、在勤、在学の方

トラブルにあった時は  
早めにご相談ください。

電話または来所による相談です。  
相談無料・秘密厳守です。

