

第118回 リースバックの法的性質

資金調達の1つの選択肢として認知されているリースバックには、メリットやデメリットとされる項目があり、利用者は入念に特性を理解した上で活用を検討すべきである。こうしたビジネスモデルは法的にはどのように判断されるか。専門家が解説する。

近年、「リースバック」が注目を集めています。リースバックとは、自己所有の不動産を事業者に売却した上で、当該不動産について賃貸借契約を締結することにより、居住を

踏まえば、リースバックという形式が、実際に住宅を担保とした資金貸付の手段として利用されているにすぎないと評価される余地があります。仮に不動産譲渡担保付き融資と評価される場合には、賃料は実質的に貸金返済に当たり、融資金相当額の全額返済により、当然に目的不動産を取り戻す権利（受戻権）が発生します。その結果、リースバック業者は、賃貸借の終了を理由として不動産の明渡しを請求できなくなる可能性がありま

す。さらに、利息制限法との関係で、賃料名目で支払われた金員について、過払いの問題が生じる可能性もあります。

現在流通しているリースバック取引の中には、売買代金が著しく低額である一方、賃料が高額に設定され、賃料の累計額が売買代金を大きく上回る上に、定期借家契約によって将来的な明渡しを迫られる事例も見られます。このような実態を

リースバックを形式的に捉えれば、不動産売買契約と賃貸借契約の組み合わせは将来の買戻し（解約）を組み合わせた複合契約と理解することができま

す。実際、東京地裁令和6年12月18日判決は、このような形式的構成を前提として判断を行う状況に变化がないこ

今月の筆者

●プロフィール

賃貸借・売買・相続・使用権など幅広い不動産法務に対応。借家人の明渡交渉、賃料増減額請求、時効取得や使用関係をめぐる複雑な権利関係の整理など、訴訟・交渉の実務経験も豊富。

さいたま市大宮区に所在する法律事務所にて、不動産会社・建築会社等の顧問として日常的法律相談に従事。大学の非常勤講師や、介護団体の顧問、消費者団体委員としての活動もしており、暮らしの中に潜む未解決の法律問題に光をあて、現実的な解決策を提示することを信条とする。



はるか法律事務所
弁護士
佐藤 徳典

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>