高齢者宅狙う「押し買い」

身寄りのない高齢者の居住する不動産に対し、不当なリースバック契約を持ちかける不動産業者による被害が増加している。コロナ禍でケアマネジャーやヘルパー、親族らが高齢者宅に立ち入ることのできない状況での訪問購入、いわば「押し買い」は、判断力の低下した高齢者を狙った手口といえる。クーリングオフの規制対象外である不動産についても対象とすべく法改正に取り組む、ウェール法律事務所（東京都新宿区）弁護士の藤田裕氏に話を聞いた。

リースバック適正化を 法改正へ、二弁意見書

不動産を業者が買い取り、住み続ける居住者から賃料を受け取る「リースバック」。これを悪用し業者が安く買い取る一方で、高額な賃料を請求するケースが増えている。被害は、不動産の価値が高い東京・神奈川に集中しているという。

ウェール法律事務所
藤田裕弁護士

身寄りのない高齢者宅を訪問し、「終活」や「築年数に伴う不動産価値の低下」などを切り口に、住宅を安く買い叩く。「例えば相場では3600万円ほどの住宅を1400万円などで買い取り、月15万円程度の高額な賃料を受け取る。さらには定期借家権を設け、10ヵ月後などに強制的に出ていかざるをえないといったケースも増加している」と藤田氏は語る。転売業者が介護事業所と提携し、定期借家権により強制退去させた後、提携先の高齢者住宅への入居を促す例もある。

藤田氏が所属する第二東京弁護士会では2023年5月、こうした押し買いの被害相談を受け付ける「110番ダイヤル」を実施。1日で12件もの相談が寄せられた。契約後に「何かおかしい」と感じて相談に至るケースが多いが、「業者の目的は転売。登記を直接転売先に登録する『第三者のためにする契約』を利用した所有権移転登記、いわゆる『三為契約』を行われては、被害の顕在化が困難だ」（藤田氏）。高い違約金を支払い、契約解除を申し出るしかないケースもある。

こうした被害の防止とリースバックの適正化に向けて、第二東京弁護士会は23年7月、国土交通大臣及び消費者庁長官宛に「高齢者の不動産押買被害解決に向けた法改正等を求める意見書」を提出。特定商取引に関する法律及び宅地建物取引業法を改正し、クーリングオフの適用範囲拡張や売買価格の客観的根拠を明示する資料提供の義務化などの施策の実行を求めている。

「被害が顕在化している今、法規制への動きをつくりたい。本件に関する弁護団を組み、一斉提訴することも検討している」

廉価に買取 高額賃料請求

身元保証も適正化 日弁連意見書提出

身寄りのない高齢者や判断力の低下した高齢者を対象にしたサービスにおいても、不当な契約が行われている。23年8月に総務省が公表した「身元保証等高齢者サポート事業における消費者保護の推進に関する調査」の結果によれば、身元保証や死後事務サポートなどを手掛ける業者の約8割が重要項目などを示す資料を提示していないことが分かった。内閣府が17年に発出した身元保証等高齢者サポート事業に関する建議を基に、適正化を目指しようやく立法に向かっている。

また、日本弁護士連合会は今年1月24日、国や地方自治体などに対し意見書を提出した。「解約時の返金ルールや寄付・遺贈に関する規律の確保などを徹底し、預かった金銭を適正に保管・管理できる仕組みづくりが必要」などとして、身元保証等高齢者サポート事業の位置づけを法律上明確にし、監督省庁を定め法整備するよう求めている。