

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメルマガジン～

配信日：2023. 11. 1（水）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 令和6年度国土交通省予算概算要求等の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和5年度宅地建物取引士資格試験受験状況（速報）
- ◆ 行政の動き . . . 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . 無免許営業幫助
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

## ★☆☆《令和6年度国土交通省予算概算要求等の概要》☆☆★

RETIOのメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

国土交通省は、去る8月26日、令和6年度予算概算要求の概要を公表しています。「国民の安全・安心の確保」、「持続的な経済成長の実現」、「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3点を柱にメリハリを付けた要求を行うとともに、防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策を推進し、また、物価高騰対策等を含めた重要政策のための所要の経費等については、予算編成過程において検討することとしています。概算要求の国費総額（一般会計）は、7兆389億円（対前年比1.19倍）です。また、令和6年度国土交通省税制改正要望も公表しています

本稿では、この中から、不動産関係をはじめ、読者の方々と関係が深いと思われるものをピックアップしてご紹介します。

### 1. 令和6年度国土交通省予算概算要求

#### (1) 国民の安全・安心の確保

激甚化・頻発化する風水害や切迫する地震災害等に屈しない、強靱な国土づくりをより強力に進める必要があります。このため、「流域治水」の加速化・強化、健全な水循環の維持・回復、広域的・戦略的なインフラマネジメントの視点も踏まえたインフラ老朽化対策の加速、盛土の安全確保対策の推進、線状降水帯、火山噴火等の観測・予測体制の強化に取り組み、防災・減災が主流となる安全・安心な社会を構築します。

#### (2) 持続的な経済成長の実現

GX、DXの加速、生産性の向上や国際競争力の強化に取り組むことが重要です。このため、住宅・建築物の省エネ対策や木材利用の促進、まちづくりGXを含むインフラの脱炭素化、基盤となる地籍整備を進めます。

#### (3) 個性をいかした地域づくりと分散型国づくり

デジタル技術の活用によって、地域の個性をいかしながら地方を活性化するとともに、東京一極集中型から脱した分散型国づくりを推進する必要があります。このため、共生社会実現に向けたバリアフリー社会の形成、地方への人の流れを創出する移住等の促進による多様なライフスタイルの実現、条件不利地域の振興、スマートシティ等の社会実装、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくり、多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保を推進します。加えて、子育てを住まいと周辺環境の観点から応援する「こどもまんなかまち

づくり」を推進します。

上記の他、不動産関係では、主に以下のものを要求しています。

(a)所有者不明土地・空き地の円滑な利活用や適正管理の推進

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等に資する先導的取組に対する補助等に要する経費。

(b)空き家等の流通・活用促進事業

全国版空き家・空き地バンクを活用した空き家等流通の促進を図るため、「管理・流通・利活用の一体的なビジネスモデル構築に向けた整理・検討」や、「空き家等不動産ストックの流通に資する自治体と宅建業者等との連携体制構築支援」に係る経費。

(c)「不動産 ID」を情報連携のキーとした建築・都市 DX の推進

「建築・都市の DX」における情報連携のキーとなる、各不動産の共通コードである「不動産 ID」に関して、様々な分野におけるユースケースを深掘りし、社会実装を加速するべく、実証実験の支援に必要となる経費。

(d)土地・不動産情報ライブラリの運用等

不動産取引に係る情報の非対称性を解消し、消費者保護や不動産取引の活性化を図るため、エリアや物件選択に当たって不可欠の情報（価格、防災、都市計画、周辺施設等）を、地図上で容易に重ね合わせて「見える化」するシステムの運用等に係る経費。

(e)宅地建物取引業免許申請等のオンライン化

行政手続申請者の利便性向上及び行政運営の効率化を図るため、宅地建物取引業における免許申請等手続のオンライン化を推進するためのシステム整備等に係る経費。

## 2. 令和6年度国土交通省税制改正要望

土地・住宅関係では、主に以下のものを要望しています。

(a)土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長（固定資産税等）

(b)土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

(c)工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長（印紙税）

(d)現下の住宅取得環境の悪化等を踏まえた住宅取得促進策に係る所要の措置

（例年では年内を目途に具体案がまとまります。）

(e)新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

(f)住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

(g)省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税・固定資産税）

(h)居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税等）

- (i) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（登録免許税）
- (j) 既存住宅のリフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長（所得税）
- (k) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置の延長（固定資産税）

詳細は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

概算要求 全体 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001625442.pdf>

不動産・建設経済局関係

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001625452.pdf>

税制改正要望 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001625518.pdf>

以上、令和6年度国土交通省予算概算要求、税制改正要望の概要についてご紹介をさせていただきました。

当機構では、このメールマガジンを通じて、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する情報発信を続けてまいりますのでよろしくお願いいたします。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《令和5年度宅地建物取引士資格試験受験状況（速報）》☆☆★

さる10月15日に行われた令和5年度宅建試験の受験状況がまとまりました。受験生の皆様お疲れ様でした。合格発表は11月21日（火）午前9時30分に当機構ホームページ上にて行います。

⇒[宅建試験受験状況](#)

### ★☆☆《第121回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

1. 演 題 「空き家に関する法令改正による不動産業への影響」  
～空家等対策特別措置法の改正・相続登記義務化～  
本講演では、令和5年6月に交付され、年内に施行される「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」および令和6年4月1

日施行予定の「相続登記の義務化」にスポットをあてて、不動産取引について造詣の深い松田綜合法律事務所の佐藤康之弁護士、白井潤一弁護士両名に、不動産業への影響、不動産取引に直接関わる点や、間接的ながら業務上知っておくべき点等について、実務の参考になるとと思われるポイントを解説いただきます。(講演時間 約 90 分)

2. 講師 松田綜合法律事務所 弁護士 佐藤康之氏、白井潤一氏
3. 配信期間 令和5年12月4日(月)～令和5年12月27日(水)
4. 聴講方法 オンデマンドで配信しますので、受講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。
5. 聴講料 5,500円/1名 \*消費税込です。
6. 申込期限 令和5年12月20日(水)  
但し、定員(200名)になり次第締め切らせていただきます。
7. 申込方法
  - (1) 当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込(一般の方)」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。  
→[当機構ホームページ「講演会のご案内」](#)  
\*HP上でお申込みは11月3日以降に可能となりますので、ご了承ください。
  - (2) 申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。
  - (3) 聴講用URLは、聴講料入金確認次第、メールにてお送りします。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》★☆☆

国土交通省は、令和4年度における宅地建物取引業法に基づく[1]国土交通大臣及び都道府県知事による免許・立入調査・監督処分・行政指導の実施状況、[2]都道府県知事による宅地建物取引士登録者数についてとりまとめました。(10月4日公表)

[主な動向]

- (1) 宅地建物取引業者数は9年連続で増加。
- (2) 監督処分件数は減少傾向、勧告等の行政指導件数は令和4年度において減少に転じたものの、両方とも件数は依然として多い。
- (3) 宅地建物取引士の新規登録者数は近年増加傾向であり、総登録者数は約115万人。

⇒[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度の利用状況について》☆☆

国土交通省は、令和2年7月より開始され、令和5年1月より対象が拡充された、「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度」について、本制度の利用状況および適用事例について調査し、取りまとめました。(10月10日公表)

令和4年1月から令和4年12月までの、自治体による低未利用土地等確認書の交付実績は4,842件でした。

本制度の詳細や利用実績・適用事例などについては国土交通省ホームページをご参照ください。

⇒[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

**【無免許営業幫助】**

営利法人の6件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助を認定し罰金刑を言い渡した事例(名古屋高判 令4・9・15 ウエストロー・ジャパン)

**1 事案の概要**

宅建業免許を有していない、a社(日用雑貨品卸売業等・代表者A)及びその実質的な子会社b社(不動産賃貸業等・実質的経営者A)、(以下、本件各社)は、Aが副組合長であるP土地区画整理事業の区域内の土地について、Y(被告・宅建業者y社の代表者)や第三者から、土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないかと言われて購入し、その取得から約2年の間にa社は4物件の売却を、b社は2物件の売却を行い、各取引についてy社は媒介業者として関与して買主より媒介手数料を受領した。

この一連の取引に関し、Aによる本件各社の本件各取引は宅建業法12条1項の無免許営業に該当し、Yは無免許営業罪の共同正犯が成立するとして起訴された。

原審(名古屋地判 令4・3・10)は、本件各社による無免許営業を認定し、YはAと意思を通じて自己の犯罪として本件無免許営業に関与したもので、無免許営業罪の共謀共同正犯が成立するとして、Yに罰金50万円を言い渡した。

Yは、原審判断について、訴の受理に関する違法、事実誤認、法令適用の誤り、量刑不当等を主張し控訴した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、原審の無免許営業罪の共謀共同正犯の認定を破棄し、無免許営業幫助を認定し

て、Yに罰金 25 万円を言い渡した。

#### (1) 公訴権濫用の主張について

Yは、a社がY以外の業者を仲介人として宅地等を売却した事案は立件されていないことから、Yが関与した事案だけが立件された本件は、公訴権を濫用した不平等起訴で、公訴は棄却されるべきと主張する。

しかし、検察官の裁量権の逸脱が公訴提起を無効ならしめる場合は、公訴の提起自体が検察官の職務犯罪を構成するような極限的な場合に限られ、本件はそのような場合に当たらない。審判の対象になっていない他事件は犯罪の情状等の事情が明らかでなく、他事件の公訴権の発動の状況と対比することのみによって本件公訴提起が検察官の裁量権を逸脱したということとはできない。

#### (2) 本件各社の無免許営業の該当性について

Yは、本件各社が行った本件各取引は無免許営業に該当しないと主張する。

そこで検討すると、転売された各土地は、Aが、Y又は第三者から土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないかと言われ、本件各社が購入したもので、本件各取引がされた当時は遊休不動産と指摘されていたこと、本件各土地の購入時期はいずれも仮換地指定の後であり、いずれ宅地として整備され、値段が上がる可能性が高かったといえること、Aにおいては、本件各社が利用しないままこれらを所有し続けるつもりはなく、住宅や商業施設等を建築したい者が現れれば売却することを想定していたことなど、いずれも、購入時において、本件各社に本件各土地を事業に利用する具体的な予定、計画があったとは認められない。

そして、本件各取引の相手方は、本件各会社の業務とは関連なく、その土地の取得を希望した個人や会社であり、本件各取引の売買代金は、購入した金額より高くなっていること、本件各社は、他にも本件各取引と同様の所有地の売却や、土地の購入をしていたことが認められる。

以上によれば、本件各社は、事業に利用する予定や計画がないまま、仮換地の指定がされていて、いずれ宅地化されて価格が上がる可能性が高い本件各土地を購入したが、いずれ転売する予定であって、実際にも、購入時よりも高く本件各土地を売却し、ほかにも同様の土地売買をしていたのであるから、積極的に土地を買い求め、転売を図ったものではなくとも、営利目的で宅建業をしたことになるというべきであり、原判決の本件各取引が宅建業法 12 条 1 項所定の無免許営業に該当するとした結論に誤りがあるとはいえない。

#### (3) Yの正犯性について

Yは、本件各土地の売却の意思決定そのものに関与していないし、売主から媒介手数料や売主が転売により得た利益の分け前を受けてもいない。

Yの行為は、宅建業法上の媒介をする行為に当たるもので、本件各取引を容易ならしめるものではあるが、Yが自分たちの犯罪としてAらと一緒に本件各取引をしたとまでは言えないことから、Yについては無免許営業幫助の事実を認定すべきであり、無免許営業

罪の共同正犯とは認められない

#### (4) 判決

Aが行った宅地建物取引業の無免許営業は、期間の長さ、取引物件の個数、売買代金の額などからすると、必ずしも軽微とはいえない。Yは、その事情を知った上で媒介業者としてこれを幫助したもので、その刑事責任は軽視できない。そうすると、Yに対しては、主文の罰金刑が相当である。

### 3 まとめ

無免許者の宅建業取引に、宅建業者が媒介等により関与することは、宅建業法が目的とする「不動産取引の公正の確保・悪質な不動産業者の排除」を脅かす、無免許営業という犯罪行為を、免許を持つ宅建業者が手助けすることであり、宅建業法においては宅建業法12条1項の違反行為に不当に関与した（同65条2項5号）等として行政処分の、刑法においては幫助犯（刑法62条の1）として刑事罰の対象となります。本件では、売主の無免許営業を知らず、取引の幫助を行った刑事責任は軽視できないとして、宅建業者代表者に罰金刑が言い渡されています。

無免許営業を知らずの幫助は論外ですが、売主・買主が、無免許営業の認識なく転売等の取引を行おうとする場合があるので、媒介業者においては、取引に際して、買主には購入目的の確認を、売主には不動産の取得経緯と売却事由の確認を行うことが重要であり、無免許営業が疑われる場合には、より慎重な対応を行う必要があります。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和5年10月号）（10月19日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年6月・令和5年第2四半期分）（9月29日公表）](#)

#### ★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

[指定流通機構（レインズ）の物件動向9月分（10月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況9月分（10月20日公表）](#)

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動産住宅価格指数8月値（10月31日公表）](#)

[店舗賃料トレンド\[2023秋\]（9月29日公表）](#)

[「不動産取引市場調査」（2023上期）結果概要（10月2日公表）](#)



[全国オフィスビル調査（2023年1月現在）の調査結果（10月5日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年10月号）（10月3日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2023年9月度（10月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023年9月度（10月18日公表）](#)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

[11/1-14 動画配信型「～土砂災害から解き明かす「都市宅地に潜むリスク」～」](#)

[11/8 会場型「～綿密な調査でトラブル防止～『媒介業務チェックリスト』活用術」](#)

[11/16-29 動画配信型「登記簿を読み解く！登記簿記載事項の留意点を理解する（基礎編調査）」](#)

[11/21-12/4 動画配信型「～甚大な被害多発～公開情報等を利用した災害リスク調査と重要事項説明」](#)

[11/29 会場型「境界トラブル事例から学ぶ調査のポイント」](#)

[不動産流通実務検定“スコア”](#)

[宅建マイスター入門研修](#)

★☆☆《住宅金融普及協会WEBセミナー》☆☆

○テーマ：「住宅ローンの金利決定メカニズムと金利上昇への備え  
～借り換えと繰り上げ返済等への備え～」

○講師：株式会社ニッセイ基礎研究所

金融研究部 上席研究員「金融調査室長」 福本 勇樹 氏

○URL、WEB 配信期間（オンデマンド方式）：

(1) [一般の方向け](#) (←クリック)

弊協会ホームページにて WEB 配信 (10 月 25 日～11 月末)

(2)[住宅ローンアドバイザー向け](#) (←クリック)

専用サイトで WEB 配信 (10 月 20 日～3 月末)

○受講料：無料

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<https://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら](#) %url/https:ath:mailmagazine%

事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G\_mailmagazine%

にてお手続き下さい。