

～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ールマガジン～

配信日：2024.11.1（金）  
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7年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 令和6年度宅建試験受験状況（速報）ほか
- ◆ 行政の動き …… 令和5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 …… LPガス残存費用等請求
- ◆ 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

★☆☆《令和7年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項の概要》☆☆★

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、「令和7年度予算概算要求概要」を公表しました。その中で、我が国は、長年続いてきたデフレから完全に脱却するチャンスを迎えており、物価上昇が賃金上昇を上回る現状の日本経済を成長型の新たなステージへ移行させ、豊かさと幸せを実感できる持続可能な経済社会を実現していく必要があるとの基本的考え方を示し、災害に屈しない強靱な国土づくりのための防災・減災、国土強靱化の強力な推進等の「国民の安全・安心の確保」、ストック効果を重視した社会資本整備の戦略的かつ計画的な推進等の「持続的な経済成長の実現」、共生社会実現に向けたバリアフリー社会の形成と活力ある地方創り等の「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」を柱に、概算要求に取り組むとしています。

また、住宅ローン減税等に係る所要の措置等の「豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり」、不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長等の「持続的な経済成長の実現」、鉄道の豪雨対策の促進に係る特例措置の創設等の「安全で安心な社会の実現」を主要項目とする「令和7年度国土交通省税制改正要望事項」も公表しています。

本稿では、この中から、読者の方々と関係が深いと思われる土地住宅関係予算概算要求と税制改正要望事項の概要をピックアップしてご紹介します。

1. 令和7年度土地住宅関係国土交通省予算概算要求の概要

(1) 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や管理の適正化、円滑な土地利用転換等を図るため、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を要求。

(2) 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の流通の促進を図るため、「地域の不動産業者と自治体の連携強化による空き家等流通の取組支援」や「低廉空き家等の流通業務に係る取組の実態調査」等に係る経費を要求。

(3) 不動産管理業の適正化・発展に係る環境整備

不動産管理業をとりまく環境の変化に対応し、マンション管理業及び賃貸住宅管理業等の適正化を推進するため、新制度の円滑な運用のための周知・普及経費を要求。

(4) マンション対策総合支援事業(新規)

マンションと居住者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンション法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みへの支援の強化及び地方公共団体における老朽マンション対策を支援する事業を創設。

(5) 「一棟リノベーション」等への融資制度の創設（住宅金融支援機構）(新規)

高経年マンションの再生等を支援するため、「マンション更新事業」「マンション敷地売却事業」による一棟リノベーション等に対する住宅金融支援機構による融資制度を創設。

(関連する法改正が前提)

(6) 空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業

増加する空き家をもたらす問題に対して、改正空家法（令和5年12月施行）による総合的な対策を推進するため、空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を実施。

また、空き家対策の効率化や空き家活用の促進のため、空き家対策におけるDXの推進等に向けた取組を支援。

## 2. 令和7年度土地住宅関係国土交通省税制改正要望事項の概要

(a)住宅ローン減税等に係る所要の措置（所得税・個人住民税）

住宅ローン減税等について、令和6年度与党税制改正大綱において「(ア)子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充」、「(イ)子育て世帯等に対する住宅リフォーム税制の拡充」として示された措置を講じる。

(b)老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設・拡充（法人税・消費税・地方消費税・法人住民税・事業税・事業所税）

区分所有法において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが創設されることを見据え、老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を創設・拡充する。（関連する法改正を検討中）

(c)長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の延長（固定資産税）

必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事を適切な時期に実施するよう、管理組合における合意形成を促すため、管理計画認定マンション等において、長寿命化

に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を2年間延長する。

(d) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、消費者に安心感を与え、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与すること等から、買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

(e) 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進し、各地域において必要となる不動産開発の促進を図るため、不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長する。

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/001760274.pdf>

不動産・建設経済局関係 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001760279.pdf>

住宅局関係 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001760519.pdf>

税制改正要望 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001760257.pdf>

今後は、本年末に予算、税制改正の政府案が決定し、年明けの通常国会で審議されることとなります。

以上、令和7年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項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6年度宅建試験受験状況（速報）》☆☆★

令和6年度の宅建士資格試験（10月20日実施）の受験状況（速報）が纏まりました。受験生の皆様お疲れ様でした。

→[受験状況（速報）](#)

合格発表は、11月26日（火）午前9時30分に当機構ホームページで行います。

## ★☆☆《第124回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします。

### 1. 演 題 「これからの取引で知っておきたい最近の法令改正」

近年の重要事項説明における法令制限の改正には、施行から行為制限が発生するまでタイムラグがあるという特徴がみられます。また、取引の実態に照らすと落とし穴になりそうな改正法令も一定数みられます。実際にもこれらを原因としたトラブルが一定数報告され、また今後も予想されています。本講演会では、重要事項説明を中心とした最近の法令改正について、改正内容の紹介だけでなく、実際の紛争事例や予想される危険性を解説しながら、改正法令への対応策を解説します。(講演時間 約120分)

2. 講 師 株式会社ときそう 代表取締役 吉野 莊平 氏 (不動産鑑定士)

3. 日 時 令和6年11月14日(木) 14時～16時

4. 会 場 住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール  
東京都文京区後楽1丁目4番10号

5. 聴講料 5,500円/1名 \*消費税込です。

6. 申込期限 令和6年11月8日(金)

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」](#)

(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) 聴講券は、聴講料入金確認次第、お申し込み時に登録いただいたメールにお送りします。

## ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

### 新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集

当機構の根幹事業である特定紛争処理事業(ADR)による事例集です。平成15年度から平成30年度までに採り上げた事案を紛争類型別に整理し、紛争の概要・調整の経過・和解の内容を紹介しています。

宅建業者が不動産売買取引に不慣れな消費者と取引する場合において、どんなトラブルがあるのか、どんな点に気をつけておくべきなのか、ADRの現場ではどのような解決がなされるのか等、宅建業者の実務の参考になる情報を提供しています。

なお、本書は令和2年に刊行した図書であり、在庫尽了により販売終了としておりましたが、お問い合わせが多いため、今般第2刷として増刷したものです。(2,200円 税込み)

#### 「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和6年6月28日現在公布)

本書は、最新の宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方、各種契約書ひな形等を収録した法令集です。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。(935円 税込み)

#### 実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズX「不動産売買Q&A」

不動産売買取引関係者が注目すべき最近の裁判・相談事例について、Q&A形式にして、75事例を分かりやすくとりまとめました。(2,970円 税込み)

#### 「不動産売買の手引」(令和6年度改訂版)

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。

(187円 税込み)

#### 「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和6年度改訂版)

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。

(176円 税込み)

→[新刊図書購入お申込みはこちら](#)

機関紙RETI O 135号(2024年秋号)好評発売中!

→[RETI O135号目次](#)

→[RETI O購入お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

## ★☆☆《令和5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5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て公表しました。(9月30日公表)

[主な動向]

- (1) 宅地建物取引業者数は10年連続で増加。
- (2) 監督処分件数、勧告等の行政指導件数は共に減少傾向であったが、令和5年度において増加に転じた。
- (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118万人。

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆☆《「『農地付き空き家』の手引き」を改訂》★☆☆

国土交通省では、令和5年4月1日に施行された農地法(昭和27年法律第229号)等の改正により農地の権利取得時の下限面積要件が廃止されたこと等の近年の空き家をめぐる最新の動向等に対応するため、農地付き空き家の円滑な活用に資する関連制度等を取りまとめた「『農地付き空き家』の手引き」を改訂しました。(10月4日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆☆《重要土地等調査法についての説明動画が内閣府HPに掲載されました》★☆☆

本メルマガ211号(2024年6月1日号)で重要土地等調査法に基づく区域指定の状況等についてご紹介しましたが、10月25日に同法についての説明動画が内閣府HPに掲載されました。主に不動産業者の方に向けた約23分の説明動画です。法律の概要や届出の要件など、参考になる部分があると思いますので、ぜひご視聴ください。

→[内閣府ホームページ](#)

(参考)

重要土地等調査法(重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(令和3年法律第84号))

→[内閣府ホームページ](#)

区域の指定について

→[内閣府ホームページ](#)

※4回にわたり区域の指定がされています。特別注視区域内においては、土地等の売買等に当たり、届出が必要となる場合があります。宅建業法上の重要事項説明事項となっています。(宅建業法35条1項2号、宅建業法施行令3条1項63号)

## ★☆☆《不動産情報ライブラリ「液化化発生傾向情報」機能追加》☆☆★

国土交通省では、不動産の取引価格、地価公示等の価格情報や防災情報、都市計画情報、周辺施設情報等、不動産に関する情報を管理する Web サイト「不動産情報ライブラリ」を運営しています。

10月30日、当該 Web サイトがアップデートされ、国土交通省都市局で作成している「地形区分に基づく液化化の発生傾向図」が追加されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

## ◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

### 【L P ガス残存費用等請求】

L P ガス供給契約を解除した建売住宅の買主に対する供給会社による設備残存価格の支払い請求が認められた事例

#### 1 事案の概要

L P ガス供給業者 X は、建売業者 A の新築住宅（本物件）に X の費用負担にて L P ガス消費配管、給湯器等の消費設備（本件消費設備）を設置した。

令和 2 年 7 月、X は本物件買主 Y との間で、本物件を供給先とする期間 10 年間の「L P ガスの供給及び L P ガス設備に関する契約書」（本件供給契約）を締結した。

本件供給契約では、(1) 本件消費設備は、X の所有物ではないが、59 万円余（消費税含む）の費用は X が負担したものであり、設備を利用する Y は X に対し支払い義務があること、(2) 費用償却期間である 10 年間は、X から本物件へのガス供給を受けることを条件に、X は Y に対しその請求を行わず、供給期間内に L P ガス供給を終了させる場合には、X に対して所定の算定式により算出した本件消費設備費用の残存価格を支払う、とされていた。

令和 3 年 1 月、Y は供給業者 B に対し、ガスの供給の切替えとその手続きを依頼した。委任を受けた B は、X に対して翌月 5 日に切替工事を行う旨通知し、実際に工事を行い、X から Y への L P ガスの供給は終了した。

そのため、X は Y に対し、本件供給契約の定めにより算出された本件消費設備費用の残存価格（56 万円余）の支払いを求めたが、Y が拒否したため、本件訴訟を提起した。

第一審において、X の請求が認容されたことから、これを不服とした Y が控訴した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Y の控訴を棄却した。

< 本件消費設備費用を支払う必要について >

本物件の売買契約においては、「ガス消費設備及びガス給湯器等は売買代金には含まれて



いない」ため、その費用負担や、L P ガスの供給に関しては、別途、L P ガスの供給業者 X と契約を締結する必要がある旨が明記されており、本物件の売買契約と同時に Y が A に差し入れた確認書においても、L P ガスの設備に係る費用は建物代金に含まれていない旨が下線付きで明記されている。

また、同確認書においては、本件消費設備の所有権は買主である Y に帰属するが、その費用は売主の指定供給業者 X が負担していること、費用償却期間である契約後 10 年間は（X からガスの供給を受けることを条件に）Y に対する費用の請求が留保されるが、Y が契約後 10 年を経過する前に L P ガスの供給業者を変更する場合には、所定の算定式により算出された費用を指定供給業者 X に支払う必要があること等が明記されており、Y は、これらの説明を受けた上で、説明内容を全部承認したとして同確認書に署名押印している。

以上によれば、Y は、本件消費設備費用が本物件の売買代金に含まれておらず、X に対しその費用を負担する必要がある場合があることを承知した上で、本物件の売買契約及び本件供給契約を締結したものと認められるから、Y は、本件消費設備の所有権の由来にかかわらず、本件供給契約の効果として、X に対し本件消費設備費用を支払う必要があるというべきである。

<本件合意は消費者契約法 9 条所定の損害賠償額の予定又は違約金の定めにあたるか>

本件供給契約は、あくまで X が設置した本件消費設備の費用負担に関する合意であって、本件消費設備を利用する Y はその費用を負担する義務を負うが、X から L P ガスの供給を受けている間は負担が猶予（免除）され、約定の供給期間内に L P ガスの供給を終了させる場合は、所定の算定式により算出した本件消費設備費用の金額を支払うとするものであり、その金額も、実費であるガス配管工事費及び給湯器取付費の合計額に契約の継続年数に応じて定まる所定の係数を乗じて算出されるものにすぎず、何ら義務違反に対する制裁の趣旨を含むものではない。

以上のとおり、本件供給契約においてその継続自体を義務付ける条項はなく、本件消費設備費用の負担に関する合意にすぎず、供給期間内に契約を終了した場合に支払を求められる金額も実費をベースに経過年数に応じて算出された金額にすぎない（何ら義務違反に対する制裁の趣旨を含むものではない）という事情の下では、本件供給契約の定めを消費者契約法 9 条 1 項 1 号所定の損害賠償額の予定又は違約金の定めにあたるものと解することはできず、同項が適用されるものとしてその全部又は一部を無効とすることはできないというべきである。

### 3 まとめ

本裁判例は、建売業者の建物新築時に L P ガス設備設置費用を負担していたガス会社が、契約期間中に供給契約を解除して別のガス会社に変更した買主に対して、契約条項に基づいて設備残存価格相当額の支払を求めて、その請求が認められた事例です。

L P ガスの配管設備等については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第 35 条 1

項4号関係において、「ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をすることとする」とされています。

本事例のケースでは、ガス配管設備等の所有権が買主に移転することから上記の解釈・運用の考え方のケースとは異なりますが、いずれにしてもLPガス設備が存する物件である場合には、買主が中途解約する場合にガス会社とトラブルが起きやすいので、宅建業者としては、LPガス設備の所有権の帰属や、中途解約する場合の取扱いについて確認のうえ、買主にしっかり説明しておく必要があります。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和6年10月号）（10月18日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年6月・令和6年第2四半期分）（9月30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21日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数8月値（10月29日公表）](#)

[店舗賃料トレンド（2024秋）（9月30日公表）](#)

[不動産取引市場調査（2024上期）（10月9日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年10月号）（10月2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2024年9月度（10月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2024年9月度（10月21日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2024 年度上半期 \(10 月 21 日公表\)](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024 年度上半期 \(10 月 21 日公表\)](#)

---

◆◇◆ 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》★★

[11/12-25 動画配信型「媒介業務に役立つ“災害から学ぶ安全な地盤と建物の耐震化”](#)

[11/13 会場型「～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」](#)

[不動産流通実務検定“スコア”](#)

[宅建マイスター入門研修](#)

\*\*\*\*\*

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。