不動産政策研究 令和５年（2023年）回顧

不動産適正取引推進機構　総括研究理事　山田 哲也
同　研究理事・調査研究部長　藤原 啓志
同　調査研究部　上席研究員　中戸 康文

はじめに

本稿は、令和５年（2023年）中の不動産政策研究に関わる我が国の動向を取りまとめたものである。不動産に関わる方々、不動産政策研究にご関心のある方々等のご参考になれば、幸いである。

なお、内容は、担当者が収集できた範囲内の公開情報に基づいていることを付言する。

１　立法政策の動向

2023年中の立法のうち、不動産政策に関する主要なものを紹介する。

⑴　空き家・所有者不明土地等対策関係

○　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（令和５年法律第50号、公布：令和５年６月14日）

（施行：令和５年12月13日）

空家は、今後、更に増加する見込みであること、現行法は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めているが、特定空家になってからの対応は限界があることなどを背景に、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱で総合的に対策を強化。

（改正の概要）

①　活用拡大

１）空家等活用促進区域

中心市街地活性化や地域コミュニティ維持といった経済的社会的活動の促進に関し、「空家等活用促進区域」、「空家等活用促進指針」を市区町村が空家等対策計画に定めることができる。市区町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に誘導すべき用途として定めた用途に空家等を供するよう、必要な措置を講ずることを要請できる。また、区域内では、以下の措置を講じることが可能。

接道規制の合理化（建築基準法）

・前面の接道が幅員４ｍ未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定

用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

空家等活用促進区域においては、地方住宅供給公社、UR、JHFが市区町村から委託を受けて市区町村の支援が可能。

２）空家等管理活用支援法人

空家等の活用や管理に資する取組を行っているNPO、社団法人等を空家等管理活用支援法人として市区町村長が指定できる。支援

法人は、空家等の所有者等の情報を市区町村から提供を受けること、市区町村長に対して空家等対策計画の作成の提案や相続財産清算人の選任等の請求の要請を行うことができる。

② 管理の確保

1）管理不全空家等への指導・勧告

管理不全空家等の所有者等に対し、国が定める指針に即し、市区町村長が特定空家等となることを防止するために必要な措置をとるよう指導できる。それでも状態が改善されず、特定空家等になるおそれの大きい場合、修繕や立木の伐採などの措置を勧告できる。

③ 特定空家の除却等

1）特定空家等の所有者等に対する報告徴収権

特定空家等の所有者等に対して新たに報告徴収できる（報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には過料を科す）。

2）緊急代執行

災害その他非常の場合、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等は、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できる。

3）略式代執行、緊急代執行費用の円滑な徴収

略式代執行についても通常の代執行と同様に費用回収できるよう、行政代執行法の費用徴収規定を準用。緊急代執行の費用も同様。

4）民法上の財産管理制度における市区町村長の請求権

市区町村が主導して空家等の適切な管理や処分等を進められるよう、市区町村長が裁判所に対して管理不全建物管理人の選任に係る請求をできることとした。

【参考】国土交通省住宅局住宅総合整備課「空家法改正の背景と概要」（本誌131-5）、国土交通省HP「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（令和５年法律第50号）について」

○ 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和５年法律第58号、公布：令和５年６月16日）（第13次地方分権一括法）

地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等を行った。不動産政策に関する主要なもの（空き家･所有者不明土地等対策関係）は以下の通り。

＝住民基本台帳法の一部改正＝

（施行：令和５年９月16日）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、森林法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（他５法律※）に基づく事務について、住民基本台帳ネットワークシステムの利用を可能とした。

※不動産登記法、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律､農地法、農地中間管理事業の推進に関する法律及び森林経営管理法

＝戸籍法の一部改正＝

（施行：令和６年３月１日）

戸籍証明書等の広域交付について、公用請求を行う市町村による利用を可能とした。

【参考】内閣府HP「地方分権改革に関する閣議決定及び法律改正等」

⑵ 土地政策関係

○ 国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令（５.３.31国土交通省令第33号）

（施行：令和５年７月１日）

国土利用計画法第23条第１項に基づく土地売買等の事後届出について、届出に係る添付書類のうち、土地の位置を明らかにした縮尺５万分の１以上の地形図について、地方公共団体の判断により地形図の提出を不要とすること等の措置を講ずることとされた令和４年

の地方からの提案等に関する対応方針（令和４年12月20日閣議決定）を受けたもの。

⑶　都市政策関係

○　都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令（５.３.30政令第98号）

（施行：令和５年４月１日）

都市の再生を一層促進するため、特定都市再生緊急整備地域以外の都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が民間都市再生事業計画の認定申請や都市再生緊急整備協議会の組織要請を行うことができる都市開発事業の規模要件を「原則１ヘクタール」から「0.5ヘクタール」に緩和。

都市再生整備計画に商工会等の事業を記載することができるとしたほか、都市利便増進施設として、民間事業者間の交流又は連携の拠点となる集会施設等を定めた。（都市再生特別措置法施行規則の一部を改正する省令５.３.31国土交通省令第34号）

【参考】国土交通省報道発表資料「「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定～地方都市における民間都市開発事業を推進します～」（国土交通省HP）

⑷　住宅政策関係

○　住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（５.10.16国土交通省令第85号）

配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律の一部を改正する法律（令和５年法律第30号、施行：令和６年４月１日）により、保護命令制度が拡充され、接近禁止命令等の申立てをすることができる被害者について、配偶者からの身体に対する暴力又は「生命又は身体」に対する脅迫を受けた者に加え、「自由、名誉又は財産」に対する脅迫を受けた者の追加、接近禁止命令等の期間の６か月間から１年間への伸長、退去等命令等の期間について、原則は２か月間のところ、住居の所有者又は賃借人が被害者のみの場合には、申立てにより、６か月間とする特例の新設等が行われた。

同法の施行に伴い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律における「住宅確保要配慮者」の対象について定める国土交通省令について、これらの保護命令の対象の拡大を反映する見直しを行った。

⑸　デジタル改革関係（宅建業法関係）

「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和４年６月３日デジタル臨時行政調査会）等により、アナログ規制見直し等が行なわれた。宅地建物取引業法に関係するものは以下の通り。

○　宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令（５.９.１国土交通省令第67号）等

（施行：令和５年10月１日）

宅建業法施行規則・国交省ｅ文書法施行規則の一部を改正する標記省令のほか、関係する告示が公布され、以下の通り、宅地建物取引業法に基づく各講習について、「講習の申込み」、「講習の受講」、「修了証発行」の各プロセスについてデジタル化を可能とする等の改正が行われた。

＜登録講習＞

登録講習機関と指定試験機関の間で登録講習修了者の情報をバックデータ連携すること等を定め、登録講習修了者証明書を廃止。

＜登録実務講習＞

登録実務講習の修了証を電子データにより発行することを可とした。

＜法定講習＞

交付申請書に法定講習を受講した旨の証明を受けることを不要とした。

【参考】国土交通省不動産・建設経済局不動

産業課「不動産分野におけるDXの推進について」（令和５年12月）

○　宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（５.12.28内閣府・国土交通省令第８号）、磁気ディスク等の記録媒体を指定する規定の見直しのための国土交通省令の一部を改正する省令（５.12.28国土交通省令第98号）

（施行：令和５年12月28日）

＝宅地建物取引業法施行規則＝

・「フレキシブルディスク」や「シー・ディー・ロム」といった具体の媒体名を定める規定、単に「磁気ディスク等」といった新たな方式の記録媒体の利用が可能となっていない規定を媒体名の削除又は「電磁的記録媒体」に改めた。

・「フレキシブルディスク」を前提とする条項及び様式を削除した。

・上記改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方も所要の改正を行った。

※同施行規則のほか、不動産管理業関係その他の省令も同様に改正。

２　行政施策の動向

⑴　宅地建物取引業関係

○　社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の開催（第40回、第41回）

第40回（３月30日）

宅地建物取引業法について、平成28 年に建物状況調査（インスペクション）の活用の促進等を内容とする改正が行われ、平成30年４月の全面施行から５年を迎えたことから、同法の施行の状況について、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引できる市場環境の整備を図るため、これまでの施行状況等を踏まえた今後の見直しの方向性等について議論。

第41回（12月１日）

不動産分野はDXの効果が大きく期待される分野であり、宅地建物取引業法におけるアナログ規制の見直しや、不動産取引のオンライン化に係る環境整備など、不動産分野におけるDXの推進について議論。また、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正も踏まえ、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について議論。

○　障害者差別解消法の改正に伴う国土交通省所管事業（不動産業関係（宅地建物取引業、不動産管理業）含む）の事業者向け対応指針の改正・公表等（11月２日）

令和３年６月に障害者差別解消法が改正され、令和６年４月から、民間事業者による障害のある人への合理的配慮の提供が義務化されること等に伴い、国土交通省は、改正法及び同法に基づく基本方針の改正を踏まえて、国土交通省所管事業における対応指針（国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針）を改正し、11月２日に公表。改正内容の周知等を実施。

この対応指針では、国土交通省が所管する各業種において、障害者に対する「不当な差別的取扱い」や「合理的配慮の提供」の具体的事例などが掲載されており、不動産業関係（宅地建物取引業、不動産管理業）についても掲載されている。

⑵　不動産管理業関係

○　第１回「地域価値を共創する不動産業アワード」の受賞者決定を公表（３月７日）、表彰式を開催（３月14日）

国土交通省が不動産業者・不動産管理業者等の取組を対象に表彰する初の試みとして、令和４年秋に「地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」を創設し公募したところ、97件の応募があ

り、選定委員会（委員長：中城康彦 明海大学不動産学部教授）における審査の結果、アワード大賞を創設するとともに、各受賞者を決定。

アワード大賞

株式会社エンジョイワークス「共感投資プラットフォーム「ハロー! RENOVATION」を活用した空き家・遊休不動産の再生」（神奈川県鎌倉市・逗子市・葉山町）

低未利用不動産の有効活用部門優秀賞

暇と梅爺株式会社「すみだ八島花（やつしまはな）文化創造区、創出のための老朽築古物件リノベマッチング事業」（東京都墨田区）

中心市街地・農村活性化部門優秀賞

株式会社まちづクリエイティブ「MAD Cityプロジェクト」（千葉県松戸市）

居住・生活支援部門優秀賞

有限会社エステートイノウエ「地域共生で笑顔になれる住まいの支援」（岡山県倉敷市）

安全・安心部門優秀賞

一般社団法人熊本県賃貸住宅経営者協会「被災者支援で感じた「競争」から「共創」への転換、そして一般社団設立による更なる活動の展開」（熊本県）

イノベーション部門優秀賞

小田急バス株式会社、株式会社ブルースタジオ「住居専用地域内バスターミナルのコミュニティーハブ化事業」（東京都武蔵野市）

担い手育成部門優秀賞

一般社団法人全国古家再生推進協議会「-『あなたの投資で社会が良くなる』-空き家（古家）の再生で『四方よしビジネス』を全国に広める活動」（東北、関東、関西、北陸、中部、関西、九州の７エリア、27拠点）

特別賞①

ありあけ不動産ネット協同組合「有明圏域定住自立圏における空き家・空き地相談窓口運営及び、行政・企業・地域住民が連携した空き家予防啓発活動」（福岡県大牟田市・柳川市・みやま市、熊本県荒尾市・南関町・長洲町）

特別賞②

株式会社三好不動産「誰一人取り残さない社会へ～「場の提供者」として地域に住まう方のお困りごと支援、及びお困りの「場」へ学生ボランティアと共に」（福岡県福岡市）

特別賞③

千島土地株式会社「北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ構想～創造的なまちづくりへの挑戦～」（大阪府大阪市）

【参考】大藪亮「地域価値を共創する不動産業アワード」（本誌130-14）、福田和則「共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」で実現する持続可能で豊かなまちづくり「ライフスタイルを自ら考える」ことによる住民参加まちづくりへの挑戦（本誌130-25）

○ 「ひと」と「くらし」の未来研究会とりまとめ公表（３月31日）

国土交通省では、令和３年５月より、新たな地域価値・可能性について業種を超えて創造することを目的に、「ひと」と「くらし」の未来研究会を設置し、議論を実施。Season １及びSeason ２に続き、令和４年度にSeason ３を５回開催し、とりまとめを行い、公表。

不動産業・不動産管理業における新たな地域価値創造に向け、３つの方向性、提言（今後新たに講ずべき施策）を提示。

［１］不動産業者等の「共創」の見える化の推進

・「地域価値を共創する不動産業アワード」での表彰・奨励（「共創型サブリース」や「コミュニケーション･マネジメント」等を表彰する部門への再編を検討）
・業界団体と連携した集合住宅のコミュニティ形成の状況を客観的に評価できる基準等の検討

［２］コミュニティ財としての空き家の管理・活用の推進
・所有者等が空き家の管理を第三者に委託する場合の標準的な契約モデル、ガイドライン等の検討
・地方部での住宅宿泊管理業者の担い手育成に向けた規制緩和の実施

［３］地域の宝となる不動産を地域で守り育てるためのファイナンスの充実
・「京町家カルテ･プロフィール」及び「京町家ローン」の仕組みを参考にしたモデル事例の創出

【参考】大藪亮「「ひと」と「くらし」の未来研究会Season ３～不動産業による新たな地域価値創造に向けて～」（本誌130-5）

○　賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者への全国一斉立入検査結果（令和４年度）の公表（５月15日）

国土交通省は、令和５年１月から２月にかけ、法施行後初めて全国97社に対して立入検査を実施し、59社に対して是正指導を行った（なお、59社すべてにおいて是正がなされたこと等を確認）。

指導の対象については、「管理受託契約締結時の書面交付」が最も多く、「書類の備え置き及び閲覧」、「管理受託契約締結前の重要事項説明」が次ぎ、一部の賃貸住宅管理業者等において法の各条項の理解不足が見られる結果となった。

○　マンション標準管理委託契約書の改訂・公表（９月11日）

マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」を改訂・公表。

（改訂の概要）

以下の規定を整備等。
・書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応
・担い手確保・働き方改革に関する対応
・マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応　等

改訂後のマンション標準管理委託契約書及び同コメントをホームページで公表。

⑶　不動産市場整備関係

○　「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスの公表（３月24日）

国土交通省では、令和３年度より９回にわたり「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」を開催し、「社会的インパクト不動産」の基本的考え方を整理するとともに、不動産に係る社会課題・取組を４段階14課題52項目に整理・類型化を行い、「社会的インパクト」の設定・事前評価の進め方など実践に向けたポイント等をまとめ、公表。

【参考】国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課「不動産分野におけるESG投資の促進について（「社会的インパクト不動産」実践ガイダンス～評価と対話のツール～の概要）」（本誌130-5）

○　不動産ID官民連携協議会の設置・開催（５月30日）

不動産IDは、土地や建物を一意に特定するための共通コード（不動産登記簿の不

動産番号をベースに17桁の番号を使用するID）であり、令和４年、国土交通省において付番のルール等を定めるガイドラインを策定。建築物の３次元データのBIMの普及及び都市全体の空間情報の３次元データであるPLATEAUの整備を一体的に進める「建築・都市のDX」を推進するためのキーである不動産IDを通じて、我が国不動産のチカラを拓き、幅広い分野の成長や課題解決を実現するべく、「不動産ID官民連携協議会」を設置し、５月30日に協議会を初開催（協議会会員は約250者（業界団体・地方自治体・民間企業等））。

【参考】国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課「不動産IDの活用促進に向けた取組内容と今後の展望」（本誌131-87）

○　脱炭素社会に向けた耐震・環境不動産形成促進事業の10年目見直し（７月７日）

本事業は、耐震・環境性能を有する良質な不動産形成を促し、国の資金により民間投資も喚起しながら経済成長に貢献する事業として平成25年に創設。基金創設から10年を経過したことから、本事業の交付要綱に基づき、事業内容について検討するため「耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会」を開催し、見直しの方向性を示したとりまとめ報告書を公表（令和４年８月）。

今般、本事業の新規出資の決定を行う時期を2030年度末までとするとともに、とりまとめ報告書を踏まえ、①対象事業の環境要件の引き上げ②出資スキームの合理化等について見直し、国土交通省・環境省において本事業の交付要綱・実施要領を改正したほか、（一社）環境不動産普及促進機構において必要な規定の整備を行った。

⑷　不動産業の海外展開関係

○　海外不動産業官民ネットワーク（略称：Ｊ-NORE）総会、分科会の開催

国土交通省では、我が国企業が海外で不動産開発事業を行う上での課題等を検討・議論するため、令和４年度Ｊ-NORE「不動産業の海外事業の環境整備に関する分科会」第２回（２月15日）を開催し、令和４年７月に開催した第１回分科会に引き続きタイを対象国とし、不動産開発に関連する現地法制度等についてより実務的な情報提供等を実施。

総会（３月24日）においては、ベトナム及びタイにおける令和４年度の活動を振り返り令和５年度の活動の方向性について議論するとともに、海外展開に関心のある不動産企業間のネットワーキングを促進。

○　タイ内務省土地局と情報交換会議の開催（12月19日）

国土交通省は、タイ・バンコク都において、タイ内務省土地局と情報交換会議を開催。主な参加者は、日本側は、国土交通省　楠田幹人大臣官房審議官（不動産・建設経済局）、タイ側は、内務省土地局チャイヤブート・ジャーントーン局長。日本側からは不動産業行政を取り巻く現状や課題、不動産IDに関する概要を紹介し、タイ国側からは外国人による不動産取得に関する規制、都市計画に関する概要を紹介。

プレゼンテーションの終了後に、楠田大臣官房審議官とチャイヤブート・ジャーントーン土地局長との間で、不動産分野の政策に関する両国間の議論を継続するとともに、我が国不動産企業のタイにおける事業上の課題について定期的な情報交換を行うことで一致。

⑸　国土政策関係

○　新たな「国土形成計画（全国計画）」及び「国土利用計画（全国計画）」の閣議決定（７月28日）

総合的かつ長期的な国土のあり方を示す「国土形成計画（全国計画）」及び国土の利用に関する基本的な方向を示す「国土利用計画（全国計画）」が、同日、閣議決定された。

＝国土形成計画（全国計画）＝

国土形成計画（全国計画）は、国土形成計画法に基づき策定されるもので、前身の全国総合開発計画（いわゆる全総）を含めて、戦後８回目、国土形成計画としては３回目、令和初の国土計画として策定されている。

新たな計画では、人口減少等による地方の危機など、直面する難局を乗り越えるため、目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、その実現に向けた国土構造の基本構想として、「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることとしている。日本全体の地域力をつなぎ、日本海側と太平洋側の二面を効果的に活用しつつ、内陸部を含めた連結を図る「全国的な回廊ネットワーク」を形成し、広域的な機能の分散と連結の強化を図り、リニア中央新幹線の開業により形成される三大都市圏が約１時間で結ばれる一体的な都市圏を「日本中央回廊」として位置づけ、その効果を全国にわたって波及させることとしている。

目指す国土の姿の実現のための国土の刷新に向けた重点テーマとして、「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」をはじめ、「持続可能な産業への構造転換」、「グリーン国土の創造」、「人口減少下の国土利用・管理」、さらには、横断的な重点テーマとして、「国土基盤の高質化」、「地域を支える人材の確保・育成」を掲げている。さらに、この計画の推進のための分野別施策の基本的方向を示している。

「地域生活圏」の形成に向けては、一つの目安として、人口10万人程度以上といった規模感を示しているほか、地域マネジメントの発想の転換として、重層的な官民パートナーシップの構築、関係人口の拡大・深化等を提示している。また、デジタルの徹底活用によるリアルの地域空間の実的向上として、建築BIM、PLATEAU、不動産ID等を一体的に進める建築・都市のDXなど多様なユースケースを創出し、不動産関係のベース・レジストリの整備を推進することなどによる不動産取引など都市開発・維持管理の効率化、空き家の把握や防災まちづくり、脱炭素まちづくりなど地域政策の高度化、ドローンや自動配送ロボットによる配送サービスなど新サービス・新産業の創出につなげていく等としている。

＝国土利用計画（全国計画）＝

また、国土利用計画（全国計画）は、国土利用計画法に基づき策定されるもので、平成17年の法改正により、国土形成計画法と国土利用計画法による措置が相まって国土の利用、整備及び保全を推進するとされたことを受け、国土形成計画（全国計画）と国土利用計画（全国計画）は一体的に検討された上で策定されている。

今般策定された第六次全国計画では、「地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理」（地域管理構想の全国展開等）、「土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理」（流域治水の推進等）、「健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理」（地域共生型の再生可能エネルーギー等）と、それらに共通する「国土利用・管理ＤＸ」（データのオープン化、連携等）、「多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」（コーディネート機能の確保等）の５つの基本方針を示して、持続可能で自

然と共生した国土利用・管理を目指すこととされ、地域類型別・利用区分別の国土利用の基本方向も含む国土の利用の基本構想が示された。

また、国土の利用の基本構想に基づく、令和15年の農地、森林、宅地等の国土の利用区分ごとの規模の目標を定めており、住宅地の面積目標については、総世帯数の減少が予想されていることなどを踏まえ、今回はじめて面積目標が減少した。

【参考】松家新治「新たな国土形成計画（全国計画）について」（本誌131-76）、国土交通省国土政策局総合計画課「新たな国土形成計画（全国計画）について」・同課国土管理企画室「国土利用計画（全国計画）の概要」（人と国土21 2023年11月号Ｐ６・Ｐ16）

○　移住・二地域居住等促進専門委員会の設置・開催等（10月６日設置、10月19日～）

移住・二地域居住等を促進するための講ずべき施策のあり方について検討を行うため、国土審議会推進部会（10月２日国土審議会に設置）に同専門委員会（委員長　小田切徳美 明治大学農学部教授）を設置し、10月19日より３回開催し、移住・二地域居住等を促進するために講ずべき施策のあり方について審議。（その後、令和６年１月９日に中間とりまとめ（移住・二地域居住等の促進に当たっての課題、対応の方向性、具体的な取組事項等）を公表。）

⑹　土地政策関係

○　土地政策研究会の設置・開催（10月13日～）

国土交通省は、人口減少下において持続可能な国土と地域を形成するため、低未利用土地・管理不全土地の増加等、土地の利用・管理・取引に関する今日的な課題を踏まえ、最適な土地利用への転換の促進など、これからの時代にふさわしい土地政策の在り方等について広く検討する「土地政策研究会」を立ち上げた。

当面の検討テーマとして、空き地等の現状と課題を踏まえた対策の方向性について議論。令和５年内に３回開催。その後、３回程度開催し、令和６年６月頃に中間とりまとめを予定。

○　登記所備付地図データのＧ空間情報センターを介した一般公開（１月23日～）

これまで、法務局が有する地図データは、地図証明書・図面証明書として法務局で写しの交付を受ける方法や、インターネットでＰＤＦデータの閲覧をする方法（登記情報提供サービス）で、情報を提供。

令和５年１月23日からは、新たに、加工可能なデータをＧ空間情報センター（※）にて公開。これにより、生活関連・公共サービス関連情報との連携や、都市計画・まちづくり、災害対応などの様々な分野で、地図データがオープンデータとして広く利用され、新たな経済効果や社会生活への好影響をもたらすことが期待される。

※様々な主体が様々な目的で整備している地理空間情報（＝Ｇ空間情報）の有効活用と流通促進を図ること、また社会課題を解決するアクターの後方支援を行うためのデータ流通支援プラットフォーム

○　相続登記の申請義務化関係（施行：令和６年４月１日）

民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第24号）における不動産登記法（平成16年法律第123号）の一部改正による相続登記の申請義務化が令和６年４月１日より施行されるにあたり、負担軽減策を含めた新制度の内容と予定している運用上の取扱い等を示した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」が公表（３月

22日）されたほか、公布された政省令、告示、広報資料等が法務省HPに順次掲載。

【参考】山本貴典「令和６年４月１日から始まる相続登記の申請義務化について」（本誌132-5）

○　相続土地国庫帰属制度関係

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和３年法律第25号、施行：令和５年４月27日）の施行に伴い、法務省HPに「相続土地国庫帰属制度の案内ページ」が令和４年８月より開設され、事務の取扱いについての通達、公布された省令、審査手数料の額等を順次掲載。12月28日からは統計のページも新規作成され、制度の運用状況に関する統計が公開。

【参考】山本貴典「新たに始まる相続土地国庫帰属制度の概要」（本誌129-5）

⑺　空き家・所有者不明土地等対策関係

○　社会資本整備審議会住宅宅地分科会「空き家対策小委員会」とりまとめ公表（２月７日）

社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に同小委員会が設置され、令和４年10月25日より検討が進められた。４回に渡る議論を重ね、その後パブリック・コメントを経て、２月７日にとりまとめを公表。

概要は以下の通り。

基本的問題意識

・空家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺への悪影響をもたらすため、空家は個人の問題にとどまらず地域の問題である。

・地方公共団体の人員不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界がある。

・特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分。

今後の空家対策の方向性・取組

・基本的問題意識等を踏まえ、「従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化･円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げること」が今後の空家対策の基本的方向性として提示された。

・これに基づき、「発生抑制」、「活用促進」、「適切な管理の確保･除却の促進」、「NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動促進」の四つの観点から今後取組むべき方策が提案された。

小委員会とりまとめを受け、国土交通省では地方公共団体等と連携しながら空家対策を進めていくこととし、とりまとめを踏まえた対策は法制度に限らず予算、税制等あらゆる政策ツールを総動員する必要があるが、その対応のひとつとして、空家法の改正法案（３月３日閣議決定）を第211回通常国会に政府から提出。

【参考】国土交通省住宅局住宅総合整備課「空家法改正の背景と概要」（本誌131-5）

○　「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」の報告（第11 回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（２月27日））

標記会議において、国土交通省から「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）※」の報告が行われ、新たな「所有者不明土地等問題対策推進の工程表」が決定された。

※空き家対策と所有者不明土地等対策の一

体的・総合的推進（政策パッケージ）

空き家と所有者不明土地等は、人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務。地域においては、空き家と所有者不明土地等が混在し、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要。また、部局間連携によって対策の中心的な主体である市区町村の業務の円滑化・効率化を図ることも重要。

このため、空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げることとするもの。

【参考】国土交通省不動産・建設経済局土地政策審議官グループ土地政策課「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について」（本誌131-17）

○　所有者不明土地等対策に関する最新の基本方針・工程表の決定（６月６日）

第12回「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が開催され、所有者不明土地等対策の新たな基本方針及び工程表が決定された。

⑻　都市政策関係

○　都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ～多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して～公表（４月14日）

社会資本整備審議会「都市計画基本問題小委員会」において、人口減少や少子高齢化等による社会経済状況の変化や、気候変動の加速や生物多様性確保への脅威などの地球規模の課題等への対応、またコロナ禍を契機としたライフスタイルの変化等を踏まえたWell-beingの向上等が求められるこれからの都市政策について、令和３年12月から８回の議論を重ね、多様な価値観や社会の変化を包摂する今後の都市政策の方向性をとりまとめ。今後、国土交通省において本とりまとめの具体化に向けて検討。

（中間とりまとめの主な内容）

［１］多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進について

［２］広域・施策横断的な都市計画の取組について

［３］まちづくりGXについて

［４］都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

［５］多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

［６］社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

○　「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」の設置・開催（２月21日～）、中間とりまとめ公表（６月28日）

国土交通省では、都市緑地の確保に繋がる取組の評価のあり方について議論・検討することを目的に、「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」（座長：柳井重人千葉大学大学院園芸学研究院教授）を設置。検討会での議論を踏まえ、６月28日に「中間とりまとめ」を公表。

中間とりまとめ概要

＜背景＞

都市を取り巻く社会情勢の変化のうち、気候変動対策、生物多様性の確保、Well-beingの向上について、これらの課題解決に向けた積極的な対応が求められている。

＜方向性＞

グリーンインフラとして多様な機能を有し、課題解決に大きな役割を果たす都市緑

地の質・量の確保を官民で連携して一層推進する必要。

特に、ESG 投資等の世界的な広がりを踏まえると、市場の中で緑地確保が進むよう民間投資を誘導する観点がより広い効果の発現をもたらす上でも重要。その際、良質な緑地の確保のインパクト等が見える化されると、投資家や消費者等に選択されやすくなり、資金の流れの創出が期待される。その手段として良質な緑地を確保する取組の評価・認証制度の構築が重要。

＜制度の枠組み＞

制度の安定性や統一性を確保しつつ、国際的な目標との整合等を図るため、国が評価機関をオーソライズした上で、当該機関が個別の事業者の取組を評価・認証する枠組みが有効。

評価にあたっては、「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-being の向上」の３つの視点とともに、緑地の機能を継続的・安定的かつ最大限発揮するための「マネジメント・ガバナンス」、「土地・地域特性の把握・反映」の視点や、これらを通じて「地域の価値向上」を目指すことが重要。

○　民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議の設置・開催（10月25日～）

国土交通省では、令和５年６月に公表した「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」の中間とりまとめで示された、良質な緑地を確保する取組の評価制度に関する方向性を踏まえ、評価対象となる事業の考え方や評価方法・項目等について意見交換を行うことを目的に、「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議」（座長：柳井重人千葉大学大学院園芸学研究院教授）を設置。10月25日より開催し、令和６年８月頃を目途に基準（案）のとりまとめを予定。

○　2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）の準備及び運営に関する基本方針・関連事業計画の決定（８月31日）

「2027年国際園芸博覧会関係閣僚会議」は、同博覧会の円滑な準備・運営に資するため、これに係る重要な問題であって国の施策に関連する事項を協議することを目的に、４月28日に設置。

同日の第２回会議において、本博覧会の準備及び運営に関する施策の推進を図るための基本方針及び本博覧会開催の効果を向上させるための関連事業計画が決定。

【参考】国土交通省都市局参事官（国際園芸博覧会担当）「2027年国際園芸博覧会（GREEN×EXPO 2027）の開催に向けて」（本誌132-25）

⑼　住宅政策関係

○　「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」の設置・開催（７月３日～（、令和６年２月に中間とりまとめ公表））

今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の居住ニーズは高まることが見込まれていることから、厚生労働省、国土交通省、法務省では、３省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討。12月５日までに５回開催し、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ（案）をとりまとめ、パブリック・コメントを実施。（その後、令和６年２月に中間とりまとめを公表。中間とりまとめは、これまでの本検討会における議論を踏まえ、住宅確保要配慮

者の状況、居住支援の実態及び賃貸住宅の状況などの居住支援をめぐる現状と課題、今後の居住支援のあり方についての基本的な方向性、並びに居住支援の充実、賃貸人が住宅を提供しやすい市場環境の整備、ニーズに対応した住宅等の確保方策及び地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくりなどの今後の取組等について整理。）

⑽　マンション政策

○「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」とりまとめの公表（８月10日）、ワーキンググループの設置･開催（10月～）等

国土交通省では、我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応していくため、令和４年10月より「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し、９回の議論を重ねてきた。

マンションを巡る現状を把握し、課題を洗い出したうえで、「マンションの長寿命化の推進」、「修繕積立金の安定的な確保」、「管理不全マンションへの対応」、「管理組合役員の担い手不足への対応」、「円滑な建替え事業等に向けた環境整備」、「多様なニーズに対応した事業手法のあり方」など管理・修繕、再生に係る幅広いテーマについて検討を行い、現時点で考えられる政策の方向性をマンション政策全般に係る大綱としてとりまとめた。

とりまとめに示した「今後の施策の方向性」のうち、次の事項については、ワーキンググループを設置し、施策の具体化に向けた検討を開始。

・マンション管理計画認定制度の認定基準の見直しに関する検討（「修繕積立金の安定的な確保」等）

・マンション標準管理規約の見直しに関する検討（「管理不全マンションへの対応」等）

→「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」を10月に設置（10月30日～、令和６年３月に標準管理規約の見直し最終案・区分所有法制の改正に係る見直し項目、管理計画認定制度の今後の方向性をそれぞれ提示予定）。

・管理業者が管理者となる場合も含めた外部専門家の活用のあり方に関する検討（「管理組合役員の担い手不足への対応」等）

→「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」を10月に設置（10月26日～、令和６年３月に「外部専門家の活用ガイドライン」改正案をとりまとめ予定）。

管理組合等において管理適正化や再生円滑化に向けた議論を促していく観点から、検討会で取り上げた課題や議論の経過、とりまとめの内容について、広く周知。

→ＷＥＢ説明会を９月29日に開催。

【参考】矢吹周平「マンション政策の現状と課題」（本誌129-40）

○　法制審議会区分所有法制部会における調査審議等

「老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」との諮問により、令和４年９月に法制審議会に設置された区分所有法制部会に

おける調査審議が進められ、令和４年10月から令和５年12月21日までに16回開催された。（令和６年１月21日に開催された第17回部会において、「区分所有法制の見直しに関する要綱案」が決定され、同年２月15日の法制審議会第199回会議に報告された後、法務大臣に答申された。）

【参考】大谷太「区分所有法制の見直しに関する検討状況」（本誌129-28）

⑾　環境政策関係

○「グリーンインフラ推進戦略2023」の策定（９月８日）

国土交通省では、令和元年に「グリーンインフラ推進戦略」を策定し、グリーンインフラの普及・推進に取り組んできた。

（グリーンインフラ：社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組）

策定から４年が経過し、グリーンインフラの概念が定着して本格的な実装フェーズへの移行が求められるとともに、ネイチャーポジティブやカーボンニュートラル等の世界的潮流を踏まえ、今般、グリーンインフラ懇談会での議論を踏まえて前戦略を全面改訂し、新たな「グリーンインフラ推進戦略2023」を策定。

本戦略では、新たにグリーンインフラの目指す姿（「自然と共生する社会」）や、取組に当たっての視点を示すとともに、官と民が両輪となって、あらゆる分野・場面でグリーンインフラを普及・ビルトインすることを目指し、国土交通省の取組を総合的・体系的に位置づけ（自然豊かな都市空間づくりや環境性能に配慮した不動産投資市場の形成に向けた環境整備　等）。

今後、「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」や経済団体と連携した国民運動を展開。

○　グリーンインフラの市場における経済価値に関する研究会（12月14日～）

グリーンインフラは、ESG投資の対象として有望な分野であり、国土交通省では、R5.9に策定した「グリーンインフラ推進戦略2023」やTNFD最終提言（R5.9）等の世界的潮流を踏まえ、グリーンインフラの効果や関連する評価の仕組み等について体系的に整理・市場分析を行い、グリーンインフラへの市場における民間投資の促進に向けて幅広く議論、検討を行うための研究会を開催。令和６年６月頃を目途に企業の投資促進に向けたとりまとめを行う予定。

３　司法の動向

⑴　最高裁判所

令５･11･27（二小判）　抵当不動産の賃借人は、抵当権者の物上代位権行使による賃料債権の差押え前に賃貸人との間でした、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と上記差押え後の期間に対応する賃料債権とを直ちに相殺する旨の合意の効力を抵当権者に対抗できないとされた事例〈令３（受）1620〉裁判所ウエブサイト

令５･10･23（一小判）　マンションの建築工事の注文者から上記マンションの敷地を譲り受けた行為が請負人の注文者に対する請負代金債権を違法に侵害する行為に当たらないとされた事例〈令３（受）2001〉裁判所ウエブサイト

令５･10･16（一小判）　個人として免許を受けないで宅地建物取引業を営んだという訴因と、法人の代表者として法人の業務に関し免許を受けないで宅地建物取引業を営んだとい

う訴因との間に公訴事実の同一性が認められた事例〈令３（あ）1752〉裁判所ウエブサイト

令５・５・９（三小判） 大阪市長がした納骨堂の経営又はその施設の変更に係る許可について、当該納骨堂の所在地からおおむね300ｍ以内の場所に敷地がある人家に居住する者は、その取消しを求める原告適格を有するとされた事例〈令４（行ヒ）150 民集77-4-859〉裁判所ウエブサイト

令５・３・６（一小判） 消費税法30条２項１号にいう「課税資産の譲渡等にのみ要する」課税仕入れとは、当該事業者の事業において課税資産の譲渡等にのみ対応する課税仕入れをいい、課税資産の譲渡等のみならずその他の資産の譲渡等にも対応する課税仕入れは、全て同号にいう「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要する」課税仕入れに該当するとされた事例〈令４（行ヒ）10 民集77-3-440〉裁判所ウエブサイト

令５・３・６（一小判） 事業者が消費税及び地方消費税の確定申告において課税期間中に行った課税仕入れに係る消費税額の全額を当該課税期間の課税標準額に対する消費税額から控除したことにつき国税通則法65条４項にいう「正当な理由」があると認めることはできないとされた事例〈令３（行ヒ）260〉裁判所ウエブサイト

令５・２・１（三小判） 破産管財人が、別除権の目的である不動産の受戻しについて上記別除権を有する者との間で交渉し、又は、上記不動産につき権利の放棄をする前後に上記の者に対してその旨を通知するに際し、上記の者に対して破産者を債務者とする上記別除権に係る担保権の被担保債権についての債務の承認をしたときは、その承認は上記被担保債権の消滅時効を中断する効力を有するとされた事例〈令４（許）16 民集77-2-183〉裁判所ウエブサイト

⑵ **高等裁判所**

令５・８・30（大阪高判） 台風等により浸水被害を被った分譲地の買主が、事業主に対し、過去の浸水状況や今後の危険性の高さなどを適切に説明すべき義務違反があったなどとして損害賠償を求めた事案において、観測史上最大規模の降雨量をもたらした台風が発生し、本件分譲地に浸水被害が生じることを、事業主は具体的に認識、予見していたとはいえないなどとして、買主の請求を棄却した事例〈令２（ネ）1683〉裁判所ウエブサイト

令５・６・29（大阪高判） 17階建て商業ビルのうち、中央部３階までの部分が宗教施設への参道とするため空洞になっている場合において、土地の固定資産税等の賦課に関する当該ビル敷地の非課税用途（境内地）割合については、空洞部分にも床があると仮定して算定するとされた事例〈令４（行コ）164〉裁判所ウエブサイト

令４・12・８（東京高判） 分譲マンションの販売業者が顧客から手付金を取得した後、その保全措置を講ずることなく代表者の個人資産の確保のために費消して、その後に破産手続開始決定を受けた場合に、手付金に関する債務を保証した者との関係で、販売業者の代表者による「悪意で加えた不法行為」が成立すると判断された事例〈令４（ネ）4108〉金融商事判例1670-36

令４・４・13（東京高判） 隣接する２土地の筆界が筆界特定手続により是正された場合において、一方の土地の所有者による他方の土地の所有者に対する筆界特定手続により是正されるまでの間に本来賦課されるべき固定資産税等よりも多く賦課されたことを理由とする不当利得返還請求が認められなかった事例〈令２（ネ）4331〉判例タイムズ1510-188

令４・１・14（東京高判）　管理組合法人の理事会決議無効確認の訴えについて、土地及び事物の管轄に関して専属管轄が認められるのは、法が特にその公益上の必要性を認めて専属管轄とする旨を明文で規定している場合に限られ、安易に類似する法令を類推適用して専属管轄の対象となる事件を拡張することは許されないとして、専属管轄であることを否定した事例〈令３（ラ）2621〉判例タイムズ1509-86

⑶　**地方裁判所**

令５・10・26（大阪地判）　原告の所有土地上に被告の所有建物の外壁及び構造物（庇及び立体看板）が存在するとして、原告が被告にそれらの撤去を求めた事案において、原告の被告構造物の撤去請求は権利の濫用に当たらないとしてその請求を認め、被告建物の外壁下部の土地については、被告の短期取得時効により所有権を取得したとする反訴を認めた事例〈令２（ワ）9357〉裁判所ウエブサイト

令５・３・14（大阪地判）　建物の賃貸人が、賃借人に対し、賃料等の不払いを理由に賃貸借契約を解除したとして専有部分等の明渡しと滞納賃料等の支払いを求めたのに対し、賃借人が、エレベーターの走行音が賃借人のホテル事業を営む上で瑕疵にあたるとして、賃貸人に防音工事費用等の一部支払を求める反訴をした事案において、走行音は瑕疵にあたらず契約解除が有効であるとして、賃貸人の請求を一部認容し、賃借人の反訴を棄却した事例〈令２（ワ）10628〉裁判所ウエブサイト

令５・２・27（東京地判）　手すりの高さが建築基準法35条等の規定に反し約70cmであったホテルバルコニーからの転落死亡事故について、ホテル運営会社の工作物責任を認め、過失相殺を７割とした事例〈令３（ワ）第8866号〉裁判所ウエブサイト

令５・１・19（大阪地判）　土地賃借人が債権者代位の転用により土地所有者である賃貸人の所有権に基づく返還請求権を行使した後、土地所有者が所有権に基づく返還請求権を行使して独立当事者参加を申し出た場合に共同訴訟参加を認めた事例〈平28（ワ）9097〉判例タイムズ1512-173

令４・７・28（神戸地判）　被告名義の不動産について被告が所有名義人としての地位を喪失し、原告が同地位を取得したと主張して、原告が被告に対し所有権に基づく移転登記手続を求めた訴訟において、被告に対する債務名義に基づき、当該不動産に対する仮差押決定を得ていた第三者が、被告を補助するために参加することが許可された事例〈令４（ワ）322〉判例時報2572-86

令４・７・22（水戸地判）　河川管理者は、特定の土地につき河川法上の規制が及ばないことにより重大な被害が具体的に予見できる場合、これを河川区域に指定すべき義務を負うとした事例〈平31（ワ）100〉判例時報2570-28

令４・７・13（水戸家審）　相続財産である土地について、被相続人は、長年にわたり地元の公共財産として申立人である市の公共の用に供してきており、将来的にもその維持がされることを望んでいたとして、申立人である市を特別縁故者と認めて当該土地を市に分与した事例〈令４（家）30052〉判例時報2567-85

令４・５・26（札幌地判）　区分所有者の配偶者が管理組合の理事長に対し、管理規約に基づき、通帳等の閲覧請求をした事案において、管理規約の定めによれば、本件マンションの管理について区分所有者たる組合員に準ずる地位を管理規約によって与えられている者に該当するとして、同請求を認容した事例〈令

３（ワ）1971〉判例タイムズ1508-235
令４・３・29（東京地判） 高層マンションの買主が、建築基準法違反等の疑いがある免震オイルダンパーが設置されていたことにつき動機の錯誤があったとして契約の無効を主張したが、売主及び買主の合理的意思解釈上、その動機は売買契約の内容となっていないとして棄却された事例〈平31（ワ）9913〉判例時報2565-61
令４・３・23（東京地判） 建物建替え工事に伴う位置指定道路における工事車両等の通行、工事等の支障となる電柱の撤去、ガス管の設置について、敷地所有者に対する承諾請求・妨害禁止請求を認めた事例〈平31（ワ）5964〉判例時報2559-39
令４・３・22（宮崎地判） 仲介業者による収益事業の提案・仲介により、土地を購入し借主事業者と事業用借地権設定の覚書を締結したが、地代支払い時期について仲介業者が誤った情報提供をしたため、説明を受けていた収益が得られず、和解金支払いにより前記覚書の解約を余儀なくされた買主の、媒介業者に対する仲介契約に基づく善管注意義務違反による損害賠償請求が認められた事例〈令２（ワ）452〉判例時報2557-35
令４・２・14（東京地判） 土地売買の中間業者が、売買代金の一部騙取を目的に、買主に、土地所有者より購入したとする偽造した売買契約書を提示して土地所有者が求める代金を超えた支払を請求したことにつき、不法行為（詐欺行為）が認められた事例〈平30（ワ）17390〉判例時報2549-5