

～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：2025.1.1（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 ・ ・ ・ 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正について
- ◆ 当機構からのお知らせ ・ ・ ・ 当機構HP一時休止（1/22～1/23）のお知らせほか
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ レインズ「ステータス管理機能」についてほか
- ◆ 最近の裁判例から ・ ・ ・ 信義則に反する媒介報酬の請求
- ◆ 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

★☆☆《「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正について》★☆☆

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、あけましておめでとうございます。

昨年 8 月のメールマガジン（第 213 号）にて、国土交通省から昨年 6 月 21 日に発出・公表された「不動産業による空き家対策推進プログラム」をご案内しました。その中で同日に発出され、7 月 1 日に施行された「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（以下「報酬告示」）の改正（いわゆる「空家特例の改正」）についてもご紹介しました。

施行から半年が経過したこととなりますが、その間に当機構に寄せられる電話相談においても、宅建業者、消費者等からのこれに係る照会・相談も少なからずあったことから、この改正について改めてご紹介したいと思います。

今回の改正では、「売買」についてはその内容が変更され、「貸借」については制度が新設されました。この改正は、空家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空家等を取り扱うにはビジネス上の課題がある、と考えられることから行われたものです。

まず、「売買」の媒介報酬に関してです。

低廉な空家等について従前は、「物件価格が 400 万円以下の場合、收受できる媒介報酬の上限額は 198,000 円（消費税込）、その適用は売主のみ」とされていました。これが改正により「物件価格 800 万円以下の場合、その上限額は 330,000 円（同）、売主・買主いずれにも適用可」という形に改正されました。

当機構に寄せられる電話相談においても、「空家特例」と呼ばれることが多いこともあったか、「居住中の物件でも適用できるのか。」とか「（更地渡しも含め）宅地のみ」の売買は対象外なのか。」といったものがありました。国土交通省が発出している「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成 13 年国総動 3 号、以下「解釈運用」といいます。）も今回の改正と併せて改正され、『低廉な空家等』とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が 800 万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わない。」（第 46 条第 1 項関係 1（6）2）が加えられ、この特例の対象が明確化されました（改正前と運用に変更があるものではありません。）。「居住中の物件」「宅地のみ」

でもこの特例の対象となります。

また、同じく電話相談において、「600 万円で自宅建築用地を購入する契約をした際、契約締結直前に媒介業者から 33 万円の媒介報酬の支払いを求められた。媒介報酬は、3 % + 6 万円が上限ではないのか。」といった話を聞くこともありました。物件価格が 800 万円以下の場合、上限額は 330,000 円（同）で買主にも適用可となりましたが、今回の「解釈運用」の改正において「この規定に基づき（中略）報酬を受ける場合には、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意すること。」（第 46 条第 1 項関係 1（6）4）とされ、「特に留意すること」という文言が追加されています。トラブル回避の観点からも、依頼者に対してこの説明はしっかり行っていいただければと思います。契約締結直前に説明することは望ましいものではありません。

続いて、「貸借」の媒介報酬についてです。

まず、媒介報酬の金額についてです。

貸借の媒介における媒介報酬は、ご承知の通り「依頼者の双方（貸主及び借主）から合わせて借賃（賃料）の一月分の 1.1 倍（消費税込）」とされています。これが今回の改正により、「長期の空家等」に限り、「依頼者の双方（貸主及び借主）から合わせて借賃の 2.2 倍（同）」まで収受できることとなりました。ただし、借主から収受できる報酬の上限は従来同様「借賃の 1.1 倍（同）、居住用建物については原則として 0.55 倍（同）」で変更はありません。したがって、「貸主から借賃の 1.7 倍（同）、借主から 0.5 倍（同）」を収受することは認められますが、合計額が上限内であっても逆に「貸主から借賃の 0.5 倍（同）、借主から 1.7 倍（同）」を収受することはできません。また、売買とは異なり、借賃（媒介報酬）の金額自体に上限はありません。

また、「長期の空家等」については、「解釈運用」において「宅地建物取引業者が貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において『現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されていないこと』又は『将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと』のいずれかに該当する宅地又は建物をいい、例えば、前者については、少なくとも 1 年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室、後者については、相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられる。」とされ、あわせて「入居者の募集を行っている賃貸集合住宅の空き室については、事業の用に供されているものと解されることから、長期の空家等には該当しない。」（第 46 条第 1 項関係 1（8）2）とされています。

この中で、「相続等により利用されなくなった」とありますが、「将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがないこと」が要件であって、例えば「所有者（居住者）が高齢者施設に入居して空家になり、今後自宅に戻る予定がない」といった場合にも

この特例の対象とすることができることとなります。

また、対象は「宅地又は建物」とされており、売買と同様に空き地になっていた「宅地」の貸借の媒介についても対象となります。

以上、「報酬告示」の改正についてのご紹介でした。

《宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額》
(最終改正 令和6年6月21日国土交通省告示第949号)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001750143.pdf

《同 新旧対照表》

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001750007.pdf

《宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文》
(令和6年7月1日施行)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001750145.pdf

(以上、国土交通省ホームページより)

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《当機構HP一時休止（1/22～1/23）のお知らせ》★★

いつも当機構ホームページをご利用いただきありがとうございます。

1月22日（水）午前10時から翌23日（木）午後12時（予定）の間、システムメンテナンスのため、当機構ホームページをご覧いただくことができません。

なお、ホームページの一時休止以外は、通常とおり業務を行います。

皆さまにはご不便をおかけいたしますが、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

★★《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RETIO 135号(2024年秋号)好評発売中!

→[RETIO135号目次](#)

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆《レインズ「ステータス管理機能」について》☆☆

レインズにおいては、平成 28 年より、物件の売主や他の宅建業者が、当該物件への取引の申込み状況を確認できる「ステータス管理機能」が導入されています。

この機能の実効性を確保するため、令和 6 年 6 月に宅地建物取引業法施行規則が改正され、令和 7 年 1 月 1 日より、宅建業者は、レインズへの物件の取引状況の登録が義務付けられます。

また、売主が自らの物件の取引状況を確認しやすくなるよう、レインズに物件を登録した際に宅建業者から売主に交付される「登録証明書」に、令和 7 年 1 月 4 日より 2 次元コードを記載するシステム改修を行い、これにより売主専用画面へのアクセスが向上します。

国土交通省では、指定流通機構と協力して、これらの取組を売主の皆様にも周知するためのリーフレットを作成し、消費者向けに不動産取引に関するお知らせを掲載している国土交通省のホームページにも掲載するとともに、実際の取引の現場においてご活用いただけるよう、宅建業者に対しても活用を呼びかけていきます。(12 月 24 日公表)

→[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 100 万円控除制度の利用状況》★☆☆

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、国土交通省は、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。

令和 5 年 1 月から令和 5 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 4,555 件でした。(12 月 24 日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施》☆☆

国土交通省では、官民一体となった空き家対策の推進を目的に、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施します。

第一弾として、関東地方整備局管内の地方公共団体と不動産事業者を対象に 1 月 31 日に都内で無料イベントを開催します。(12 月 25 日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

【信義則に反する媒介報酬の請求】

自宅の土地全体を売却する契約を締結した売主が、その直後に全体を売却する意思はなかった旨を買主に申入れ、当該売買契約が合意解除されたところ、媒介をした宅建業者が売主に媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者の請求は信義則上許されないとしてその請求が棄却された事例（東京地判 令 3・11・29）

1 事案の概要

相続により取得した約 380 m²の土地（本件土地）とその土地上の自宅建物（旧建物、本件土地と併せて本物件）を所有し、そこに二女のAら他の家族2人と居住していたY（被告・個人）は、旧建物が広すぎるうえ老朽化し、年金収入しかないため固定資産税等の負担が重いと感じたことから、本件土地の一部を売却したうえで残地に自宅建物を新築することを考えるようになった。

平成 29 年 3 月、これをYの親族から聞かされたX（原告・宅建業者）は、Y宅を訪れた。その際にYは、本物件売却の意向は示さなかったものの、その後もXは何度かY宅を訪れ、Yから古い測量図を入手する等し、売却後に一部を買い戻すことも可能である等として本物件売却の勧誘を継続した。

同年 4 月、Xは、宅建業者Bから紹介された宅建業者Cより本物件について売買金額 9000 万円での購入希望が寄せられたことから、売買金額を同額とし、引渡期日を同年 8 月 10 日とする本物件の売買契約書（本件契約書）を作成して、買主であるCと買主側媒介業者Bの記名押印を得た上でY宅を訪れ、本件契約書にYの署名を得て、Yから借りた実印を押捺した。なおXは、Yに本件契約書を交付せず、これを持ち帰った。

同年 5 月、Yが本件契約書に署名したことを知ったAは、Xに問合せたところ、Xから本件契約書を示され、6 月末日までに退去する必要がある旨の説明を受けた。これに対してAは退去を拒否し、Xに対して本件契約の解除をCと交渉するよう強く求めた。その後、Xはその意向をCに連絡したものの、Cは契約解除には応じられない旨を回答し、XはこれをAに伝えた。

同年 6 月、Yの代理人弁護士はCに対し、Yは、Xから何らの説明もなかったため、本件契約書が本物件の売買契約書と認識できない状態でXに本件契約書に署名させられたものであり、売買価格も市場価格より著しく低額であり、本件契約は公序良俗に反して無効である旨を通知した。これに対してCはYに対し、本件契約は有効であるとして、Yに売主としての義務の履行を求めた。

その後、YとCの間で協議がなされ、同年 11 月、YがCに違約金 1000 万円を支払い、本件契約を解除することで両者の和解が成立し、YはCにこれを支払った。また、その協議が

なされている間に、BがCから受領していた媒介報酬の一部（75万円）がXに支払われた。

令和元年10月、Xは、本件契約の媒介報酬として、298万円余の支払いをYに求めたものの、Yがこれを拒否したことから、その支払いを求めて本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（X＝Y間の媒介契約が成立したか）

Yは、本件契約書作成前、本件土地の一部の売却を検討しており、本件契約書は本件土地の売買を内容とするもので、仲介人としてXの記載もあり、Yがその内容を認識せずに本件契約書に署名したとまでは言えない。

また、本件契約の売買金額が市場価格に比して著しく低額であるとも言えないうえ、本件契約締結直後にYが本件契約の解除を主張したことからすれば、媒介契約書がなく、報酬額も未定であったことも直ちに不自然とは言えず、X＝Y間で媒介契約が成立したと認めることが相当である。

（Xの報酬請求が信義則上許されないか）

一般的には、媒介契約が成立した以上、報酬額の合意が未了であっても、商法512条に基づく報酬請求が成り立ち得るといえる。

しかし、Yは本件土地の一部の売却を考えていたとはいえ、本件契約書の内容はYの意向や利益に沿うものではなかった。現に、その後Yは、本件土地の一部を売却し、残地に自宅を新築しており、これは本件契約の内容と全く異なる。

また、転居先も未定のまま自宅土地建物全体を売却し、引渡期限が契約締結日のわずか3か月余り後というのは、不合理な内容であったと言わざるを得ず、仲介人としてのXの有意な行動は購入先をCに定めたことに留まる。また、Xは本件契約に関与したことで、実質的に75万円の報酬を得ており、これはCにおいて、XがYに媒介報酬を請求しないよう手配する趣旨を含むものであった。

（結論）

したがって、Xは本件契約の仲介人として行動した内容に照らして、既に十分な利益を得ており、Yに媒介報酬を請求することは信義則上許されないものというべきであり、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介業者による報酬請求が信義則上許されないものであるとして、その請求が棄却された事例です。

本事例において売主は、本物件の一部のみの売却を望んでいたところ、媒介業者はその意向に沿わない形で、本物件全体を売却し、短期間で引渡すという不合理な契約を締結させたと判断されており、売主の意向に沿わない売買契約を締結させた媒介業者の請求が認めら

れなかったことは当然のように思われます。

なお、本事例では媒介契約の成立そのものは認められていますが、反対に「契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていない」として、黙示の媒介契約の成立が否定された事例（東京地判 令 3.12.24 RETI0132-120）も見られます。宅建業者の皆様におかれては、可能な限り早い段階できちんと媒介契約書を締結することが必要と考えられます。

◆◇◆ 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12月号）（12月20日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年8月・令和6年第2四半期分）（11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 11月分（12月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 11月分（12月20日公表）](#)

☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数 10月値（12月24日公表）](#)

☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年12月号）（12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 2024年11月度（12月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年11月度（12月19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》★★

[1/15\(水\) 会場型（東京）～不動産の未来を予測する～『2025 不動産マーケットの現状と将来展望』](#)

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。