

～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：2025.3.1（土）
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 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 …… レインズ「ステータス管理機能」について
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第 125 回講演会のお知らせ
- ◆ 最近の裁判例から …… 借地権更新料支払義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《レイنزの「ステータス管理機能」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、こんにちは。

昨年 12 月に国土交通省から、宅地や建物の（専属）専任媒介契約を結んだ売主に向けてレイنزのステータス管理機能活用のお知らせが、国土交通省のホームページで公表されました。本年 1 月から実施されていますので、今回はその概要と背景についてご紹介させていただきます。

皆様ご承知のように、不動産の売主は、媒介契約を締結した不動産会社を通じて、宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営している「レイنز (REINS)」により物件情報をネットワークに登録することとなります。登録された物件情報は宅建業者間で広く共有されることとなり、レイنزは取引が円滑に行われるためのツールとして広く利用されています。

このレイنزへの情報登録については、不動産会社が登録を行う期日が定められており、不動産会社は、専属専任媒介契約の場合であれば、媒介契約締結日の翌日から 5 日以内に、専任媒介契約の場合であれば、媒介契約締結日の翌日から 7 日以内に登録を行わなくてはなりません。

売主が不動産会社と媒介契約を締結し、レイنزに物件情報が登録されると、レイنزから不動産会社に登録証明書が発行されます。登録証明書には、売却価格、所在地、面積などレイنزに登録されている物件情報の概要が記載されています。専属専任媒介契約又は専任媒介契約を売主と締結している不動産会社は、売主に登録証明書を交付することとなっています。

今般の国土交通省ホームページでのお知らせのとおり、令和 7 年 1 月から、不動産会社から売主に交付された登録証明書について、売主が、証明書に記載された二次元コードを携帯電話等で読み取ることで、売主専用画面にアクセスし、取引状況を迅速に確認することができるようになりました。具体的には、売り出し物件の取引状況（ステータス）については、取引の実情に合わせて「公開中」、「書面による購入申込みあり」、「売主都合で一時紹介停止中」の 3 種類があり、売主は、スマホ等を使って物件の現在の取引状況を知り、それが適切なものであるかをスムーズに確認できるようになりました。

例えば、物件の取引状況が「売主都合で一時紹介停止中」となっていた場合には、買主側の宅建業者は物件の問い合わせができず、取引ができません。仮に売主都合で紹介停止をしたものの、その後紹介を再開という状況であれば、ステータスを「公開中」などに変更する必要があります。

今回のホームページのお知らせの中には、「ステータス管理機能は『囲い込み』の防止にも役立ちます！」との見出しもあり、その背景には、不動産業界のいわゆる「囲い込み」の問題があります。当機構の電話相談においても、一般消費者や消費者センター等から、「囲い込みとは何で、どこが問題なのか」「自分の取引は該当していないのか」「どうしたら分かるのか」などのご相談をいただくことがあります。

この「囲い込み」ですが、一部の宅建業者が自社の利益のため、売主・買主双方の媒介を行うことを目的として、故意に物件の取引状況を隠し、売主の意向に反して物件の紹介を行わないような行為を指すもので、こうした行為は、早期の取引成約の可能性を狭め、売主や買主の利益を損なう可能性があり、市場の公正を害するものと考えられます。

例えば、宅建業者が、レインズのステータスで「売主都合で一時紹介停止中」と虚偽登録をし、他の業者への紹介を意図的に拒否するなどの行為をしていた場合がこれに当たります。この場合には、売主が交付された登録証明書によりレインズの取引状況を確認し、そのステータスが誤りだと分かれば、その旨を業者に照会し、誤情報を直ちに訂正させることが可能となります。

物件の売主が、ステータス機能を活用し、物件の取引状況を把握することは、円滑な売買契約の締結に役立つだけでなく、囲い込み行為の防止にもつながるということになります。

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。

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001854004.pdf>

以上、国土交通省ホームページの売主の皆様向けリーフレット「宅地や建物の（専属）専任媒介契約を締結したらレインズの『ステータス管理機能』を活用しましょう！」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 ◆◇◆

★☆☆《第125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 不動産賃貸借・売買に係る最近の裁判例と不動産業者としての留意点

～「不動産賃貸借 Q&A」「不動産売買 Q&A」より

不動産の賃貸借や売買において対象となる宅地・建物は、住宅であれば生活の拠点として、事務所・店舗等であれば経済活動の拠点として、いずれも衣食とともに生活の基盤となり、人間が生存するために欠くことのできないものです。

しかし、賃貸においては、貸主と借主との間で結ばれる賃貸借契約をめぐり賃料や原状回復の取扱いなどについて様々なトラブルが、不動産売買の場面では、対象となる宅地・建物の具体的な状況、売買契約に至る経緯や不動産業者の説明の在り方等に起因する様々なトラブルが生じており、その解決は、最終的には裁判によりなされることが少なくありません。本セミナーでは、佐藤先生著作の「不動産賃貸借 Q&A」（令和 5 年 6 月）・「不動産売買 Q&A」（令和 6 年 7 月）から、賃貸借・売買に係る裁判例を採り上げ、判決におけるポイントを整理するとともに、不動産業者が留意すべき点を解説いただきます。（講演時間 約 120 分）

2. 講 師 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美（さとうたかよし）氏

3. 日 時 令和 7 年 3 月 26 日（水）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 7 年 3 月 18 日（火）
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》☆☆★

機関紙 R E T I O 136 号（2025 年冬号）好評発売中！

→[R E T I O 136 号目次](#)

→[R E T I O 購入お申込みはこちら](#)

【借地権更新料支払義務】

「然るべき金額の更新料を支払う」旨の特約には具体的権利性を認めることはできないとして更新料請求を棄却した事例（東京地判 令5・2・28 2023WLJPCA02288016）

1 事案の概要

X（原告・貸主・個人）は、平成12年1月27日、Y（被告・借主・個人）に対し、都内の本件土地を、目的を普通建物所有とし、賃料を月額38,000円、期間を20年間（令和2年1月26日期間満了）とする約定で賃貸した。

本件契約に係る契約書には、「期間満了の時に、XとYは協議の上本件契約を更新することができる。その際、YはXに対し然るべき金額の更新料を支払う。」旨の条項（以下「本件条項」という。）が設けられた。

本件契約の満了日（令和2年1月26日）の10か月以上前である平成31年3月、XはYに対し、一般的に借地契約の更新料は土地の実勢価格に基づき算出した借地権評価額の5%が相場であるとして、本件契約の更新料として382万円を提示した。

これを受けたYは、平成31年4月、Xに当該提示額の考え方について質疑する書面を送付したため、これを踏まえて、Xは、円満な更新手続の観点から、同年12月、更新料を350万円に引き下げて再提示した。

これに対し、Yは、令和2年1月8日、Xに対し、「一義的かつ具体的に金額を算定し得る更新料支払合意がないため、法的には更新料支払義務がない」旨を連絡した。

XY間で本件契約の更新に関する合意がされないまま更新期限の令和2年1月26日を経過したが、Yは引き続き本件土地上に建物が存在する状態で本件土地の使用を継続した。

同年2月13日、XとYは、本件契約の地代を月額52,180円とする旨合意したが、Yは、本件契約は令和2年1月26日に法定更新されたと主張して更新料支払を拒絶した。

XはYに対し、以下を主張して、改めて算出した更新料559万円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

〔Xの主張の要旨〕

(1) 本件契約の更新後の賃料について合意したのが令和2年2月13日であったとしても、本件契約は合意更新されたものであり、その更新には本件条項が適用され、Yは相当額の更新料を支払う義務を負う。

(2) 本件契約のような長期間継続する賃貸借契約においては、その間の社会ないし経済の情

勢の変化による地価の上昇にもかかわらず地代が低価格のまま継続することが多く、更新料は、その不均衡を調整する役割を有するため、更新料に係る規定には「相当の」や「然るべき」などの文言が用いられていることからすると、本件条項に更新料算出のための具体的基準が定められていないとしても、Yは、裁判所が算定する相当額の更新料を支払う義務を負うべきである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

XY間で本件契約の更新に関する合意がされないまま本件契約の期間満了日の令和2年1月26日が経過したところ、Yらは、同月27日以降も、本件土地上に建物が存在する状態で、本件土地の使用を継続した。このような中で、Yは、本件契約が法定更新された旨を主張していること、他方で、同年2月13日に新たな賃料額の合意はされたものの、これを超えて、本件賃貸借契約について更新する旨の明示の合意がされたと認めるに足りる証拠は存在しないことに照らすと、本件契約が合意により更新されたものであるとまで認めることはできない。

また、仮に、本件契約が合意により更新されたとしても、本件条項は、その「然るべき」という文言が、抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を認めることはできない。

よって、本件契約が令和2年2月13日に合意により更新されたことを前提に、Yらが、Xに対し、本件条項に基づき、本件契約の更新に係る更新料を支払う義務を負うということとはできない。

また、XがYに対し、本件契約の更新に係る更新料として382万円を提示したところ、Yは、その考え方につきXの意見を伺いたい旨記載された平成31年4月25日付け書面を送付してXに連絡したことが認められるところ、Yの上記連絡をもって直ちに、Yらが本件契約の更新に係る更新料の支払を了承したものであるということとはできず、XとYらとの間において、本件契約の更新に係る更新料を支払う旨の合意がされたとまで認めることもできない。

3 まとめ

本事案は、借地契約の更新が法定更新であったと事実認定し、合意更新ではないので合意更新時の更新料支払に関する特約条項は適用されないとして、更新料支払義務を否定した事例です。

更に、もし仮にこれが合意更新であったとしても、「然るべき」という文言が抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を認めることはできないと判示している点が参考になります。

本裁判例と同趣旨の事例として、「更新料の支払請求権が具体的権利性を有するのは、そ

れが更新料の額を算出することができる程度の具体的基準が定められていることが必要であるところ、その『相当の更新料』という文言が抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することが出来る程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を肯定することはできない。」としたものがあります。(東京高判令和 2. 7. 20)

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★★《国土交通省》★★

[国土交通月例経済（令和 7 年 2 月号）（2 月 21 日公表）](#)

[不動産価格指数（令和 6 年 10 月・令和 6 年第 3 四半期分）（1 月 31 日公表）](#)

[令和 6 年第 4 四半期地価 LOOK レポート（2 月 21 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 1 月分（2 月 10 日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 1 月分（2 月 20 日公表）](#)

★★《日本不動産研究所》★★

[不動研住宅価格指数 12 月値（2 月 25 日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2025 年 2 月号）（2 月 4 日公表）](#)

[不動産業業況調査結果（令和 7 年 1 月）（2 月 20 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 2025 年 1 月度（2 月 19 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025 年 1 月度（2 月 19 日公表）](#)

[全国新築分譲マンション市場動向 2024 年（2 月 26 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》☆☆★

3/4（火）～3/17（月）動画配信型

『ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ物件調査の深掘りと重要事項説明』
～不動産流通各社で起こった失敗事例から学ぶ～

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%](https://ath.mailmagazine%url/)
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath.G_mailmagazine%url/)
にてお手続き下さい。