

～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. 4. 1（火）
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 …… 賃貸住宅管理業法の施行状況について
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 最近の裁判例から …… 確定測量図未交付による契約違反
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業法の施行状況について》☆☆★

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。

本年 2 月、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が開催され、1)「不動産業による空き家対策推進プログラム」の進捗状況について、2) 不動産取引に係る新たなサービス形態について、3) 賃貸住宅管理業法の施行状況について、そして 4) 不動産分野における DX の推進について、の 4 つの議題が審議されました。

詳細は、以下の国土交通省のホームページをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/tochi_fudousan_kensetsugyo16_sg_000001_00013.html

本稿では、このうち賃貸住宅管理業法の施行状況についての概要を紹介します。

1. 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号）（賃貸住宅管理業法）の成立まで （背景・必要性）

賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大しています。一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心でしたが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加しています。さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加しています。管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加しています。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化しています。

（賃貸住宅管理業務法の概要）

賃貸住宅管理業務法は、大きく、サブリース事業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置と賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に分かれます。

（1）サブリース事業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入し、サブリース業者と組んで勧誘を行う者（勧誘者）も、勧誘の適正化のため規制の対象としました。また、違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効

性を担保しています。

（２）賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設等

賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設しました。また、賃貸住宅管理業者の業務のうち、業務管理者の配置管理、受託契約締結前の重要事項の説明、財産の分別管理、そして定期報告を義務付けました。

２．賃貸住宅管理業法施行後の状況

（賃貸住宅管理業登録事業者数の推移）

令和３年６月から賃貸住宅管理業法の登録制度が施行され、200戸以上を管理する賃貸住宅を営んでいる者の登録が義務化されました。また、令和４年６月から法の施行時において既に賃貸住宅管理業を営んでいた者についても登録が義務化されました。登録業者は一貫して増加傾向にあり、令和６年１２月３１日現在 9,786 件です。

（賃貸住宅管理業法の登録・講習等の状況）

営業所ごとに設置が義務付けられる業務管理者の有資格者数は年々増加しています。

業務管理者の資格取得は、以下の３つのルートがあり、資格要件を満たす者は現在 10 万人を超えています。

- ・新たな賃貸不動産経営管理士試験に合格し、２年以上の実務経験を有する者
- ・かつての賃貸不動産経営管理士の資格を持ち、移行講習を修了した者
- ・宅地建物取引士で指定講習を修了し、２年以上の実務経験を有する者

（賃貸住宅管理業法施行後の効果）

賃貸住宅のオーナーとサブリース業者とのトラブル経験割合は法施行後減少傾向にあります。データを示すと、サブリース業者のトラブル経験ありは、令和元年度 47.10%であったものが、令和５年度で 20.6%となっています。

また、賃貸住宅のオーナーと管理業者とのトラブル経験割合も減少傾向にあります。管理業者のトラブルありは、令和元年度 45.9%であったものが、令和５年度で 23.6%となっています。

（令和５年度 全国一斉立入検査結果）

国土交通省は、法令の周知、改善の促進を主な目的として全国 179 社に対して立入検査を実施しました。（令和４年度 97 社）、うち 106 社に是正指導を行っています。（令和４年度 59 社）。検査の結果、過半数の事業者において不適正な状況を確認したが、全体的には形式的な不備が多く、全て改善が確認されているため行政指導にとどまっているとのこと。

3. 賃貸住宅管理業法における今後の検討事項

(アンケート調査からのトラブルの主な内容)

オーナーとサブリース業者とのトラブルとして、「家賃の見直しなどの条件変更」、「修繕の箇所や費用負担」、「物件の収入や費用、契約内容の変更についての不十分な説明」などが一定割合存在しているとしています。また、オーナーと管理業者とのトラブルとして、「管理業者がどこまで対応してくれるか不明」、「入居者への説明・対応が不十分」、「賃料・敷金の入金の遅延」などがあります。賃貸住宅のオーナーは管理業者に対して「家賃・費用等の契約内容を、専門的知識を持つ者からの説明」、「契約締結時の十分な説明」などを期待しているとしています。

(賃貸住宅管理業者、業務管理者の責務)

賃貸住宅管理業者は、従業員が行う管理業務等の指導・監督を行うために必要な知識及び能力等の一定の要件を備える者（業務管理者）をその営業所又は事務所ごとに一人以上選任し、当該者に一定の事項についての管理及び監督を行わせなければなりません。また、業務管理者は、賃貸住宅管理業法で求められている「管理業全般の管理・監督」以外にも、管理業務の知識・経験が豊富な者として、「重要事項説明・交付」、「契約の締結・更新・解約」などの重要な場面での業務が求められています。

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。

賃貸住宅管理業法の施行状況について 令和7年2月

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001864123.pdf>

以上、賃貸住宅管理業法の施行状況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 ◆◇◆

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関紙RE T I O136号（2025年冬号）好評発売中！

→[RE T I O136号目次](#)

→[RE T I O購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★★《令和7年地価公示公表》★★

国土交通省は、3月26日、令和7年地価公示を公表しました。

全国26,000地点を対象に、令和7年1月1日時点の価格を調査した結果、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《「不動産情報ライブラリ」「国土数値情報ダウンロードサイト」に地価公示反映》★★

国土交通省は、令和7年地価公示のデータを、不動産情報ライブラリ及び国土数値情報ダウンロードサイトにて、令和7年3月19日に公開しました。

不動産情報ライブラリでは、地価公示の個別地点の情報を地図上で閲覧、ダウンロードすることが可能です。また、国土数値情報ダウンロードサイトでは、地価公示データをGISファイル形式（Shapefile・GML・GeoJSON・CSV）でダウンロードいただけます。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【確定測量図未交付による契約違反】

確定測量図の交付が契約条件であるのに交付できなかった売主に対し債務不履行による違約金の支払いを命じた事例（名古屋地判 令5・12・14 2023WLJPCA12146001）

1 事案の概要

X（原告）とY（被告）は、平成20年11月より、Yを賃貸人、Xを賃借人として、Yが所有する建物（本件建物）の賃貸借契約を締結し、本件建物を使用していた。

Yと過去に取引のあるA（宅地建物取引業者）は、Yに確認のうえ、Xに対し、本件土地

建物の買取りの意向を打診し、本件土地建物の売買について交渉したが、双方の希望売買金額の調整が付かなかったことにより、Xは、Aに対し、本件土地建物の購入を断った。

Aは、その後、B（隣接地所有者）に対し、本件土地建物の買取りを打診し、Bは、二度に渡り本件土地建物の購入を希望する旨の意思を表明し、Aに手付金相当の小切手を預けたりしたが、YとBの売買条件が折り合わず、AはBに小切手を返還した。

その後、再び、Xとの交渉が行われ、XおよびYは、令和3年10月、本件土地建物について、売買代金3900万円、売主が確定測量図を交付する条件で売買契約を締結した。

売買契約締結後、確定測量図の作成を担当するC調査士が隣接地所有者へ境界承諾の交渉を行ったが、Bは境界承諾を拒否した。XはYに対し、Bの承諾を除いて、売買代金を減額する等の解決策を提案したが、YはBの承諾が得られないのはYの責任では無い等の主張を繰り返し、解決案を拒否したため、Xは、Yに対して、債務不履行を理由として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

本件土地の確定測量図の交付は、本件売買契約において重要な要素の1つとなっており、このことは、Yも十分に認識していたものと認められる。そうすると、Yによる本件土地の確定測量図の不交付が、本件売買契約上の債務の不履行に該当することは明白である。

次に、Yが、本件土地の確定測量図の交付等の債務を履行することができなかったのは、隣地所有者であるBが、境界確認の立会に協力しなかったためであると認められる。そして、Bが本件土地の境界立会について協力しなかったのは、YとBとの間の本件土地建物の売買に関する交渉において、Bが、本件土地建物の購入実現に対する期待を高めていたにもかかわらず、Yによって本件土地建物の売買を破談にされたとの認識を理由とするものであったと推認される。

以上からすれば、Bが境界立会について協力しなかったのは、Bとの間の本件土地建物の売買交渉に係るYないしAの行為が原因であると認められる。

他方で、YとBとの間では、本件土地建物の売買について交渉段階で売買条件の調整が付かなかったものであり、未だ売買契約の成立やそれに近い状態に至っていたものとは認められない。しかし、Bにおいて、売買代金の増額提案や手付金の交付によって、本件土地建物の購入実現に対する期待を高めたことについては相応の合理性があるというべきであり、その段階で本件土地建物の売買が破談となれば、Bが、Yによって上記期待を反故にされたとの認識を有したとしても、強ち不当とはいえず、Yにおいては、自らの行為あるいはAの行為によって上記状況を作出したのであるから、Bに対し、相応の説明等をすべきであったものといえる。しかし、Bとの交渉当時、Yにおいて説明等の対応を行った形跡は見当たらない。

もっとも、YとBとの間の本件土地建物の売買が破談になったのは、未だYとBとの間の

売買条件に関する交渉が行われていた段階であったことからすれば、手付金を交付したとしても、その後の状況の変化等によって売買の成立に至らないことも一般的にはあり得るから、Yが、Bに対し、当時の状況等を踏まえた適切な説明や対応等を行ったにもかかわらず、Bが境界立会について協力しない態度に不当に固執するなどしたとすれば、確定測量図の交付等ができなかったのは、正当な理由に基づかないBの個人的な事情等が原因であり、Yの責めに帰することができない事由によるものであると評価し得る場合もあり得る。

しかし、Yは、Bが境界立会に協力しないのは、Aの対応に原因があり、Yの責任ではないなどとして、Xが問題解決に向けた提案をしても、これを拒否し、対案すら回答しない態度に終始していた。また、Yは、Bに電話や手紙及び訪問するなどして、直接説明や説得を試みるなどした旨主張するが、何ら具体的な立証はなされていない。

以上の事情に照らすと、本件土地の確定測量図の不交付は、Yの責めに帰することができない事由によるものであることを認めるに足りる立証はなされていないといわざるを得ず、その他、Yが種々指摘する点を考慮し、本件における全ての証拠を総合しても、前記判断を左右するに足りるものはない。

前記説示したところに照らせば、XによるYの債務不履行を理由とする本件売買契約の解除は有効であり、Xは、本件売買契約の解除に伴って既払の手付金の返還及び約定の違約金等の支払を請求することができるというべきである。

3 まとめ

土地の売買契約における確定測量図の交付については、本件のように隣接地の承諾が得られない場合、売主の債務不履行として違約となる可能性が高く、その際に、売主から仲介会社に対して責任を問うようなトラブルも見受けられます。

仲介の立場で紛争に巻き込まれないためには、本件のような境界確認のみならず、私道の使用承諾等、第三者の協力が必要となる取引については、事前に承諾を得てから契約する、もしくは、債務が履行できない場合のリスクについて、売主、買主に説明のうえ、債務の履行が不可能となった場合の契約解除特約を設ける等の対応も、検討すべきと思われます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★★《国土交通省》★★

[国土交通月例経済（令和7年3月号）（3月24日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年11月・令和6年第3四半期分）（2月28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 2 月分（3 月 10 日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 2 月分（3 月 21 日公表）](#)

★★《日本不動産研究所》★★

[「住宅マーケットインデックス 2024 年下期」調査結果（3 月 13 日公表）](#)

[不動産研住宅価格指数 1 月値（3 月 25 日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2025 年 3 月号）（3 月 17 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 2 月度（3 月 18 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025 年 2 月度（3 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》★★

[不動産業務に役立つ講座『フォローアップカレッジ 2025』年間会員 6 月 30 日\(月\)まで受付中！](#)

[不動産業界の人材育成担当者が求める「リスキリングサポートプログラム」 サイト公開！](#)

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。