

～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. 5. 1（木）
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 ・ ・ ・ 建築基準法改正（2025年4月1日施行）と既存住宅等の取引を行う場合の注意点について
- ◆ 当機構からのお知らせ ・ ・ ・ 令和7年度宅地建物取引士資格試験について（予定）
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 民間住宅ローンの令和5年度の実績を公表ほか
- ◆ 最近の裁判例から ・ ・ ・ 契約締結義務違反
- ◆ 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

★☆☆《建築基準法改正（2025年4月1日施行）と既存住宅等の取引を行う場合の注意点について》★☆☆

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。

今年（2025年）4月1日施行の建築基準法改正（令和4年6月17日公布）において、木造建築物の建築確認の対象となる規模の見直しなどが行われています。

この改正により、一部の既存住宅等において、改正前は可能であった増改築や大規模なリフォーム等が、改正後の今年4月1日以降は行うことが困難な場合が考えられます。

買主（借主）が、取引した既存住宅等において、予定していた増改築等が行えないとなると、購入（賃借）目的が達成できない大きなトラブルになります。宅建業者においては、一般の改正概要と取引を行う既存住宅等の増改築等に与える影響について、確認・注意をしておく必要があると思われます。

1. 「都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等」の区域外における、木造建築物の建築確認の対象となる建築物の規模の見直し

（改正概要）

都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等の区域外において、「階数2以下、かつ、延べ面積500㎡以下」の小規模な木造建築物は、建築基準法改正前は、基本的に建築確認の対象外でした。しかし、今年4月1日の建築基準法改正後は、延200㎡以下の平屋を除き、建築確認の対象となっています。

（宅建業者における留意点）

今年4月1日以降、小規模な木造建築物について増改築等を行う場合、延200㎡以下の平屋を除き、確認申請が必要となります。しかし、改正前に建築された小規模な木造建築物は、新築時は確認申請が不要であったことから、建物が建築基準関係規定に適合している証明資料等がなく、当該建物の増改築等の確認申請が困難になる（増改築等ができない）ことが考えられます。

取引建物が、改正前に建築された「階数2以下、かつ、延べ面積500㎡以下（延200㎡以下の平屋を除く）の木造建築物」に該当する場合には、少なくとも、

①取引建物は、都市計画区域等の区域外のため、新築時は確認申請不要であったことから、

建築確認申請等が行われていないこと。

②取引建物は、令和7年4月施行の改正建築基準法により、増改築や大規模なリフォーム等を行う場合確認申請が必要なこと。しかし、増改築等を行う場合、当該建物の適法性を証明するものがないため、増改築等が困難になることが予想されること。

については説明を行い、重要事項説明書に記載し、買主がその旨を理解・承知したことを確認した上で取引を行うことが必要と考えられます。

なお、取引後に既存住宅等の増改築等を行うことを、買主（又は借主）が予定している場合には、買主（借主）に対して、予定する増改築等が取引建物で可能かについて建築士等の調査が必要である旨のアドバイスを行い、買主等による増改築等が可能である確認がされた後に取引を行うのが適切と思われれます。

2. 「都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等」の区域内の木造建築物の、構造関係規定等の審査基準の変更

（今般の改正点）

都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等の区域内における、「階数2以下、かつ、延べ面積500㎡以下」の小規模な木造建築物の確認申請においては、建築基準法改正前は、建築士が設計・工事監理を行った場合は一部審査省略※1の対象でした。

しかし、今年4月1日の建築基準法改正後は、延200㎡以下の平屋を除き、構造関係規定等※2の図書の提出が必要となっています。

※1 審査省略制度：建築士が設計等を行う場合に構造関係規定等の審査が省略される制度

※2 延べ面積300㎡を超える木造建築物は、構造計算が必要

（宅建業者における留意点）

今年4月1日以降、小規模な木造建築物について増改築等を行う場合、延200㎡以下の平屋を除き、確認申請において構造関係規定等の確認が必要となります。しかし、改正前の一部審査省略によって建築された建築物は、必要な構造関係規定等の書類がないことが考えられ、その場合、新築時の建築確認済証・検査済証の交付がされていても、構造関係規定等の審査が行えず、当該建物の増改築等が困難になる（増改築等ができない）ことが考えられます。

取引建物が、改正前に建築された「2階以下かつ延500㎡以下（延200㎡以下の平屋を除く）」の木造建築物に該当する場合は、宅建業者は、確認済証・検査済証等の保存の有無のほか、構造計算等に関する図書がないか（一部審査省略がされていないか）についても確認を行い、審査省略にて建築されている場合には、少なくとも、

①取引建物は、改正建築基準法令和7年4月施行前に建築された建築物で、改正前の建築基

準法の特例により、一部審査が省略されていて構造計算等に関する図書がないこと。

②取引建物で、増改築や大規模リフォーム等を行う場合、令和7年4月施行の改正建築基準法により、審査省略制度の対象外となるため、構造関係規定等の図書の提出が必要になり、提出できない場合は本件建物の増改築等が困難になることが予想されること。

については説明を行い、重要事項説明書に記載し、買主がその旨を理解・承知したことを確認した上で取引を行うことが必要と考えられます。

また前記1と同様、取引後に既存住宅等の増改築等を行うことを、買主（又は借主）が予定している場合には、買主（借主）に対して、予定する増改築等が取引建物で可能かについて建築士等の調査が必要である旨のアドバイスを行い、買主等による増改築等が可能である確認がされた後に取引を行うのが適切と思われます。

3. 木造戸建等で行う大規模なリフォームと建築確認手続き

大規模なリフォーム※3を行う場合、2階以下かつ延500㎡以下の小規模な木造建築物は、今年3月31日までは建築確認が不要でしたが、今年4月1日の改正後は、延べ面積200㎡以下の木造平屋建てを除き、建築確認※4が必要になります。※5

木造2階建て、又は延200㎡超の木造平屋建ての既存住宅等について、リフォームを行うことを前提に取引を行う場合には、買主（借主）が予定するリフォーム工事について建築確認が必要であるか（必要な場合は建築確認が得られるか）について、確認が得られた上で取引を行うことが必要と考えられます。

※3 建築基準法の大規模の修繕・模様替にあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。

※4 建築確認手続きは、工事に着手する前に手続きを終える必要があります。また、現行法に適合していない箇所があれば別途適合させる工事が必要な場合があります。

※5 国土交通省周知チラシ：2025年4月から木造戸建の大規模なリフォームが建築確認手続きの対象になります。

<https://www.mlit.go.jp/common/001765901.pdf>

「建築基準法改正【令和7年4月1日施行】に伴う、建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し」の詳細については、下記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/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和7年度宅地建物取引士資格試験について（予定）》☆☆★

令和7年度宅地建物取引士資格試験のスケジュール（予定）をホームページで公表しました。

→[当機構ホームページ](#)

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズ

「XI 消費者契約法からみた不動産取引」

宅地建物取引業者等の事業者と消費者の間の不動産取引に関する紛争において、消費者契約法の各条項がどのように関わるかをこれまでの裁判例を踏まえて解説した図書です。

(2,200円税込み)

→[当機構ホームページ](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《民間住宅ローンの令和5年度の実績を公表》☆☆★

国土交通省では、民間住宅ローンの供給状況の実態について把握すること等を目的として、民間金融機関の協力のもと、平成15年度から「民間住宅ローンの実態に関する調査」を実施しており、今般、令和5年度の実績について調査した結果をとりまとめて公表しました。

[主な調査結果]

- (1)個人向け住宅ローンの新規貸出額は、令和4年度より横ばいで推移し、約20.3兆円。
- (2)個人向け住宅ローンの新規貸出における金利タイプ別割合は、変動金利型の割合が継続的に増加し、最も高い(84.3%)。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《不動産情報ライブラリ利用実績と更新予定公開》☆☆★

国土交通省では、円滑な不動産取引を促進する観点から、令和6年4月に不動産に関するオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上に表示する「不動産情報ライブラリ」を公開しています。令和6年度の利用実績は、累計ページビュー数約1,800万、APIリクエスト数約4,740万件となりました。

令和7年度は現在の掲載コンテンツの更新を行うほか、新たなコンテンツを追加予定です。詳しくは国土交通省ホームページをご参照ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【契約締結義務違反】

土地賃貸借に係る覚書締結後に契約締結を拒絶した土地所有者に対する賃借予定者による支払済み設計料等の請求が認容された事例（東京地判 令4・1・28）

1 事案の概要

平成30年10月上旬、東京都内の時間貸駐車場として利用されていた土地（本物件）を見かけたX（原告・宅建業者）は、その所有者であるY1（被告・法人、代表者：Y2）に、その売却を持ちかけるためにY1の事務所を往訪した。これに対応したY1の従業員Y3は、売却意向はないが、現行賃料（月額110万円）を上回る条件で賃貸できる話であれば検討の余地がある旨をXに回答した。

その後、数回の面談が両者で行われた後、XはY3に対して、本物件について商業施設建築を前提に「定期借地、月額地代：170万円、敷金：510万円、期間：30年」等とする賃借条件を提示し、これと同条件の「土地利用承諾書」（以下「本件承諾書」）の提出を求めた。これに対してY3は、Y2の了解を得る必要があるとしてこれを一旦預かった後、数日後にその了解を得た旨をXに連絡し、同年11月、Y1とY2の記名とY1の実印押捺がされた本件承諾書をXに手交した。

平成31年1月、協議が続けられていた残存杭撤去費用について、Xの負担とすることで両者は合意し、Xは、その他の条件は本件承諾書と同内容とする「事業用土地賃貸借の合意書」（以下「本件合意書」）をY3に提示し、その締結を求めたところ、数日後にY3から、Y2の了解が得られた旨の連絡がXにあった後、XとY1の間で本件合意書が締結された。

同年2月、XとY1の間で、賃貸条件を本件合意書と同内容とし、同年8月までに公正証書による事業用定期借地権設定契約（本件契約）を締結する旨が定められた「事業用定期借

地権設定の覚書」(以下「本件覚書」)が締結された。

その後Xは、建物新築のために設計監理業務等を委託し、その費用(計127万円余)を支払うとともに、同年4月に、ドラックストアAから「月額賃料:400万円、契約期間:20年」等とする建築予定建物への出店申込を得た。

同年7月、Y3はXに対して、Y2が熟慮した結果、本件契約締結を見送ることとした旨の連絡を入れたところ、XはYらに対して、複数回にわたり、契約締結を拒んだ場合には損害賠償請求をする可能性がある旨の申入れとともに翻意を求めたものの、本件覚書締結等は、Y1とY2が関知しないところで何ら権限のないY3が独断で行ったものであり、Y1に本件契約の締結義務はない等としてこれに応じなかった。同年10月、これを受けてXは、①主位的にはY1に対して、本件覚書の債務不履行により、②予備的に、Y3は権限なく本件覚書を締結し、Y2は社印の管理に重大な過失があったとして、Yらに対し、支出済の設計監理業務等と、Aから收受見込であった賃料から建築工事費等の見込まれた経費を控除した金額の一部として3億129万円余りの支払いを求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(本件覚書の法的性質について)

事業用定期借地権設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない(借地借家法23条3項)ため、契約の締結に当たっては、あらかじめ当事者間において公正証書に記載すべき事項を細部にわたる具体的文言も含め確定しておく必要があり、ほぼそのままの内容で公正証書に記載することを想定した最終案を「覚書」等の名称で書面化することが多いものと考えられる。本件覚書もその性格であり、契約ではない以上、Y1はXに対して本物件の引渡義務を負うとは言えないものの、Y1は本件契約の締結義務を負う。

(本件覚書の効力について)

Yらは、本件覚書の締結がY3の無権代表行為・錯誤により、またはY1の取締役会決議を得ていないことから、無効である等と主張するが、交渉経緯等に照らせば、Y2の了承の下締結されたものであり、Xは取締役会決議がされていないことに善意・無過失であること等から、その締結は有効と言える。

また、その締結が有効である以上、Y2とY3の共同不法行為の成否については判断を要しない。

(Y1の債務不履行責任について)

本件覚書において、Y1は本件契約を締結する義務を負ったが、Y1から本件覚書の解約申入れに際して示された理由は、本件覚書等やXからY3への説明内容に照らし、合理的なものとは言えない等、一方的な本件覚書の解約申出に合理的な理由は見いだせず、Y1は本件契約を締結する法的義務について債務不履行責任を負う。

(Xの損害の有無及び額)

Xには、本件契約の正当な成立の期待ないし信頼があり、支出済の設計監理費等（127万円）はXの損害と言える。一方、本件契約は成立しておらず、建物賃借予定者の出店も確定的なものと言えず、逸失利益の請求は認められない。

3 まとめ

本件は、覚書締結後に契約締結を拒絶した土地所有者は、既に契約を締結する義務を負うところにまで至っていたとして、賃借予定者による支払済費用の請求が認容され、逸失利益の請求は棄却された事例です。

契約成立前であっても、相手方に対する信義則上の義務が発生し、その違反に対する損害賠償義務が発生することはあり、本事例と同様に「予定された借地契約を締結しなかった借主に対し、契約締結上の過失があるとして、貸主に対する損害金の支払いが認容された事例」（R3. 3. 24 東京地判 RETI0132-124）があり、逆に係る義務の発生が認められず「賃貸借契約書への調印を契約直前に断られた借主の、契約成立・貸主の契約締結義務違反の主張が棄却された事例」（H28. 1. 21 東京地判 RETI0111-84）も見られることから、併せて参考にしてください。

◆◇◆ 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4月号）（4月21日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年12月・令和6年第4四半期分）（3月31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3月分（4月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月21日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況について（2024年分）（4月21日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動研住宅価格指数2月値（4月22日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済（2025年4月号）（4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 2025年3月度（4月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年3月度（4月21日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2024年度（年間のまとめ）（4月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年度（年間のまとめ）（4月21日公表）](#)

[首都圏・近畿圏コンパクトマンション（専有面積30㎡以上50㎡未満）供給動向（4月10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！](#)

[人材教育・研修担当者向け「リスクリングサポートプログラム」サイト](#)

[～実務家が熱く解説!!～不動産コンサルティング実務講座（実践編）](#)

[不動産業務に初めて従事する方向け「不動産オンライン基礎講座」](#)

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](https://ath.mailmagazine.com) %url/https:ath:mailmagazine%

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。