

～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：2025.6.1（日）
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 …… 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き …… 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
- ◆ 最近の裁判例から …… 定期借家契約と媒介業者の責任
- ◆ 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

★☆☆《空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧ください。皆様、こんにちは。

本年 4 月、国土交通省は、空き地の適正管理及び利活用の指針となるよう「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」(ガイドライン)をまとめました。地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインです。

ガイドラインは、令和 5 年度に設置された土地政策研究会(座長：浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授)における議論を踏まえつつ、指針としてお示しするものとしています。

本稿では、このうち空き地の現状、空き地の適正管理と利活用、空き地に関する条例を中心に、概要を紹介します。

1. 空き地の現状

近年、全国的に空き地の増加が顕著となっており、国土交通省が実施した土地基本調査によると、世帯の保有する空き地の面積は、平成 20 年から 30 年にかけて、632 ㎥から 1,364 ㎥へと 2 倍以上に増加しており、また世帯の保有する土地全体に占める空き地の割合(空き地率)についても 6.5%から 12.4%へと増加しています。

令和 6 年 2 月に国土交通省が実施した「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」によれば、空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響等が懸念されるとしています。

空き地は約 6 割が 65 歳以上の世帯によって保有されており、また、土地の取得原因としては、相続・贈与による取得が約 4 分の 3 を占めています。今後の人口動態を踏まえれば、空き地の一層の増加が見込まれます。

2. 空き地の適正管理と利活用

高齢化や遠方居住等により所有者が管理を続けていくことには困難を伴うことに鑑みれば、宅地としての需要が失われた空き地等の適正な管理を確保する観点で、

- ・何らかの使い途を見出す余地がある隣地の所有者や地域の活動団体への譲渡・貸与により利用機会を与える

- ・農園・菜園、緑地・広場等へ転換する等、他の用途にも幅を広げる

等、可能な限り需要を見出して利活用に導くことが重要となります。このことは、管理不全による外部不経済の発生防止や、地域における土地の有効活用を同時に実現することにもつながり、所有者、地域住民の双方にとって持続可能で有益な取組となり得ます。

また、中心市街地の活性化や、防災、社会福祉、気候変動対策、生物多様性保全等、市町村が取り組む多様な政策の一環として、行政が空き地等の有効活用を働きかけることは、当該施策を推進し、地域住民の意識を醸成する意味でも重要と考えられるとしています。

下記の取組事例は、空き地取組事例集から主に民間側の取組について紹介します。

(取組事例)

(1) 土業の連携による空き家・空き地対策（徳島県那賀町）

面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、関係する土業（司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士）が「4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」を結成し、空き家・空き地の最大の発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動を行い、不足しがちな役場の人的リソースを補完しています。

具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を実施しています。

(2) 空き地の利活用方策（農園）（大阪市）

民間事業者が所有する空き地・空き家を活用して、近隣住民をはじめ、アーティストやデザイナー、農業や食の専門家等を巻き込みながら、地域が主体となった農園づくり「みんなのうえん」を展開しています。「農」や「食」をテーマにした勉強会やワークショップ等の学びの機会、BBQなどの交流会、自分たちで企画を作るチャレンジの機会をつくり、参加者の主体性やチャレンジ機運を醸成しています。

民間法人が、地域住民の主体性を大切にしながら、勉強会やお祭り、主婦や子どもを対象にした料理教室等の体験プログラムやイベントの企画・運営も行い、新たなコミュニティの形成に寄与しています。

(3) 空き地の利活用方策（移住・滞在施設）（鹿児島県龍郷町）

龍郷町では、移住や滞在希望者が増え、移住・滞在可能な住宅が足りない一方、空き家・空き地が増加しています。

空き家問題に取り組む地元のNPOが、地域の空き家・空き地を活用した関係人口創出に向けて、空き地にモデルハウス兼ゲストハウス「match guest house」を整備して運営しています。地域住民とともに空き地・空き家の流動化を目指しています。

3. 空き地に関する条例

地方公共団体では、空き地の管理不全対策等のため、空き地に関する条例に基づき、管理不全の空き地に係る是正措置やその予防策となる適正管理や利活用に関する措置を実施しています。

(1) 施策対象となる空き地の範囲

「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数あります。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多く、対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例もあります。

(2)管理不全状態の基準

管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、(ア)害虫の発生、(イ)不法投棄、(ウ)交通障害、(エ)火災（放火）の危険、(オ)犯罪の温床を挙げているものが多くあります。また、雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例もあります。

(3)条例による取組

大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定しています。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例もあります。除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられます。

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。

報道発表資料(令和7年4月1日)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00099.html

ガイドライン（概要版）

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001884488.pdf>

空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001880206.pdf>

空き地取組事例集

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001880207.pdf>

以上、空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要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》★★

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 ◆◇◆

★☆☆《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6年度）》★☆☆

国土交通省は、令和6年6月から令和7年3月にかけて、全国187社の賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者へ立入検査を実施し、うち127社に是正指導を行いました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《不動産流通業及び自衛隊における人材確保の取組に係る申合せ》★☆☆

国土交通省は、5月23日、防衛省、不動産流通業関係団体との間で、退職自衛官の円滑な再就職支援などについて一層の連携強化を図るため、「不動産流通業及び自衛隊における人材確保の取組に係る申合せ」を締結しました。

この申合せは、昨年12月の「自衛官の処遇・勤務環境の改善及び新たな生涯設計の確立に関する関係閣僚会議」において決定された基本方針に基づいて締結するものであり、近年、地方部において担い手不足に直面している不動産流通業への退職自衛官の再就職を後押しするものです。国土交通省では今後、他業界においても、申合せを締結するなど、防衛省と連携する業界を拡大していくとしています。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【定期借家契約と媒介業者の責任】

貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが、借地借家法第38条所定の事前説明手続を適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例

(東京地判 令6・1・29 判例タイムズ1520-73)

1 事案の概要

事務所ビルの一室(本件建物)について、貸主X(原告)より、賃貸借期間を平成25年3月より5年とする定期借家契約(本件契約)の締結手続き等の全面的委託を受けた媒介業者Y(被告)は、借主Aに対し、「賃貸借の種類:定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。(借地借家法第38条)」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行い、立会人として、XとAとの定期借家契約書の記名押印手続きを行った。

しかしYは、当該内容の重説を借主に交付・説明すれば、本件契約は定期借家契約として有効になると考えていたため、借地借家法38条所定の貸主による事前説明書面の交付・説明(以下、事前説明)について、Xから委任状を得て、貸主の代理人として、Aに交付・説明することをしなかった。

平成29年9月、XがAに、契約期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Aは「事前説明がなかったことから、本件契約は法律上、定期建物賃貸借契約でなく通常の賃貸借契約と見做される。」として、本件契約の終了を拒否した。

XはAに対して、定期借家契約の終了を理由に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起したが、一審裁判所(東京地判 令2・3・18 RETI0122-164)は、事前説明がなかったことから、本件契約は普通借家契約であるとして、Xの請求を棄却した。

その後、控訴審において、XとAとの間で和解が成立し、Xが和解金850万円を支払い、Aの本件契約所定の原状回復義務を免除することにより、Aは令和3年9月、本件建物より退去した。

XはYに対し、「Yは媒介業者として、Xより本件建物の定期借家契約の締結に関する手続きを全面的に受託していたにもかかわらず、Aに対し、事前説明書面の交付・説明をせず、また、Xに事前説明の義務があることを説明しなかった。その結果、XはAより本件契約は普通借家契約であると主張され、その退去に訴訟費用や、和解金の支払い、原状回復費用を免除する等の損害を被った。」として、1622万円余等の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yの債務不履行の有無について

認定事実等によれば、XがYに本件賃貸借契約の媒介についての業務を委託する旨の媒介契約が締結されたと認められる。

そして、およそ免許登録を受けて不動産の媒介業務に携わる者は、委託者から、不動産の売買賃貸等の取引に関する専門的知見を有する者として信頼を受け、その介入によって取引に過誤のないことを期待されているものであるから、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その媒介をするに際しては、委託者が定期建物賃貸借を意図しているのであれば、その実現に必要な手続が履践されているかにつき格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務があるというべきである。

本件では、Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Xから委任状を得た上でAに事前説明をすることも、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝えることもなかったのであるから、Yは、XとYとの間の媒介契約の善管注意義務及び前記業務上の一般的注意義務に違反したというべきであり、Yには債務不履行が認められる。

(2) Xの損害額について

Yの注意義務違反の具体的内容は、Xから委任状を得た上でAに事前説明をするか、Xに対して事前説明の手続が必要となることを伝える義務を怠ったことにあるところ、仮にそのような義務が履行された場合には、本件契約のうち、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨の条項が有効となるから、Xは、Aに対し、平成30年3月の期間満了をもって、本件契約を終了することができることになる。

そうすると、XがAに支払った解決金850万円から、約定の償却後の保証金残金を控除した776万円余は、Yによる債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

もっとも、原状回復費用相当額については、Xの主張額が実際にかかった証拠はないし、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟費用については、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるとはいえないことから、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるXの損害は、776万円余となる。

3 まとめ

本件トラブルについては、貸主より借主との契約等の手続きを全面的に委託されていた媒介業者が、「定期借家契約が成立するには、借主が当該契約を『定期借家契約である』と認識しているかどうかにかかわらず、借地借家法38条所定の事前説明書面の説明・交付手続きを、貸主（又は貸主代理人）によって適切に行う必要がある（最一判 平24・9・13 民集66-9-3263 裁判所ウェブサイト）」を認識していなかったことが要因と思われます。

定期借家契約の媒介を行う業者におかれては、「(1) 定期借家契約の成立には、借主が定期借家契約である認識をしても、借地借家法38条所定の手続きが必要なこと、(2) 事前説明は、貸主又は貸主より委任を受けた代理人が行う必要があること（媒介業者が委任を受ける場

合は、貸主より委任状を受領すること)、(3)重要事項説明書をもって事前説明書を兼ねる場合は、国土交通省通知(国土動第133号・国住賃第23号 平成30年2月28日)の手続き要件を漏れなく行うこと、(4)定期借家契約を一旦終了し、再度定期借家契約を締結する場合にも、事前説明手続きが必要であること」について再確認しておきましょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済\(令和7年5月号\)\(5月23日公表\)](#)

[不動産価格指数\(令和7年1月・令和6年第4四半期分\)\(4月30日公表\)](#)

☆☆《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4月分\(5月12日公表\)](#)

[指定流通機構\(レインズ\)の活用状況4月分\(5月20日公表\)](#)

☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数3月値\(5月●日公表\)](#)

☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済\(2025年5月号\)\(5月1日公表\)](#)

[不動産業業況等調査結果\(令和7年4月\)\(5月15日公表\)](#)

☆☆《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4月度\(5月20日公表\)](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年4月度\(5月20日公表\)](#)

[全国超高層マンション市場動向2025年3月末現在\(5月22日公表\)](#)

◆◇◆ 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》★★

[6/10\(火\)～6/23\(月\)「住まいの税制」のポイントをつかむ！／動画配信型](#)

[6/11\(水\)コンプライアンス視点で見る不動産取引の実務上の留意点／会場型（オンライン同時開催）](#)

[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」](#)

[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 6/30\(月\)まで受付中！
人材教育・研修担当者向け「リスクリリングサポートプログラム」サイト](#)

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。