

～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. 7. 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 ……「投資用不動産」売買の悪質な勧誘について
- ◆ 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ほか
- ◆ 行政の動き ……マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（令和 6 年度）
- ◆ 最近の裁判例から ……更新料とハウスクリーニング特約
- ◆ 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 ◇◇◆

★★《「投資用不動産」売買の悪質な勧誘について》★★

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4月に東京都は「投資用不動産特別相談窓口」を開設しました(※1)。

これは、近年オンライン手続のみで不動産売買の契約ができるようになり、不動産投資をしやすい環境となった一方で、若年層も含め、投資用不動産に関する様々な相談事例も見られるようになってきたことから、かかる相談に対して迅速かつ適切な対応を行うために設置されたもの、とのことです。

同窓口の開設から約2カ月が経過しましたが、その間に概ね1日あたり1件程度のペースで相談が寄せられているとのことでした。

(※1) 東京都ホームページ：

[「投資用不動産特別相談窓口を設置します」](#)

また、全国の消費生活センターにも、投資用マンションの勧誘に関して、20歳代の相談者からのものだけで年間400件(※2・2018年度)を超える相談が寄せられている、とのことです。

(※2) 独立行政法人国民生活センターホームページ：

[「20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意！」](#)

当機構における電話相談においても、昨年度1年間で投資用不動産の売買に関する相談が、180件ほど寄せられています。これらの中には、投資用不動産の「購入」の勧誘に関するものだけではなく、賃貸中の区分所有建物（マンション）等の所有者に対する「売却」の勧誘に関するものも少なからずあり、以下の様な悪質と思われるようなケースも見受けられます。

- ・断っても再三に渡り（もしくは長時間に渡り）勧誘がなされた。
- ・認知能力が低下している高齢者に家族が不在のときを狙って勧誘があった。
- ・勧誘を受けて売買契約を締結したが、価格が市場価格よりかなり低い金額だった。契約の解除を申し入れたところ、違約金の支払いを求めると言われた。
- ・「管理費等が間もなく増額されることになっており、今が売り時だ」と勧誘された。親族が管理組合に確認したところ、その様な決定はされていなかった。
- ・このまま持ち続けるより有利だとして、地方の土地への買替を勧められたが、その土地は原野だった。
- ・宅建業者の媒介で、売却する契約を締結し、媒介報酬を支払った。買主の条件とのことで、

手付金はごく少額だった。数日後に媒介業者より、買主から手付放棄による契約解除の申出があったが、媒介報酬の返金には応じられないと言われた。どうも媒介業者と買主が結託して仕組んだもののようと思われる。

宅建業者が売主である宅地建物を購入する契約を締結した場合、一定の要件を満たせばクーリングオフによる解約解除が可能となります(宅地建物取引業法 37 条の 2)。一方で、宅建業者が買主となる契約や、宅建業者が媒介をしたものの売主が宅建業者ではない契約については、宅建業法上のクーリングオフの対象となる取引にはあたらないので、一層注意が必要です。

宅建業者が、断っても勧誘をし続けるような不適切な行為を行った場合、これは宅地建物取引業法に抵触する行為にあたる可能性があります(宅建業法施行規則第 16 条の 11 第 1 号のニ)。その様なケースで当該業者への指導等を求めたい場合には、その宅建業者の免許行政庁に苦情申出をすることも考えられると思われます。実際に、宅建業者が悪質な勧誘行為を行ったことによって、免許行政庁から処分を受けた事例も見られます (RETI0116-62)。

ちなみに東京都では、この様な悪質な勧誘を受けた場合には、勧誘の相手方や状況を記録したうえで、相談してほしい旨を呼び掛けています(※ 3)。

(※ 3) 東京都ホームページ：

[「投資用マンション等についての悪質な勧誘電話等にご注意ください！」](#)

また、「高齢者から低廉な価格で不動産を買い受けたことについて、買主業者・その代表者ら、および登記手続を受任した司法書士の不法行為責任が認容された事例」(RETI0112-93)や「高齢者が自宅を著しく低額で売却させられたとして、売買の無効が認められた事例」(RETI0127-124)といった裁判例も見られます。これらのように、契約当事者の意思能力が十分ではない、もしくはその契約が公序良俗に反する、と認められた場合には、契約が無効とされたり、相手方に対して損害の賠償が命じられることになります。

以上、投資用不動産の売買におけるトラブルのご紹介でした。

◆◇◆ 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》★★

令和7年度の宅地建物取引士資格試験については、郵送申込、インターネット申込とも7月1日（火）から申込み開始となります。

インターネット申込は7月1日（火）9時30分から7月31日（木）午後11時59分まで
郵送申込（簡易書留）は7月1日（火）から15日（火）まで（当日消印有効）、
となりますのでご注意ください。詳細は当機構ホームページをご確認ください。

→[当機構ホームページ「宅建試験のスケジュール」](#)

★☆☆《第126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 「不動産取引のトラブル解決策・防止策」

～契約不適合責任（売買仲介）、賃料減額請求（賃貸仲介）など～

本講演では、実務の参考になると思われる「売買仲介における契約不適合責任」や「賃貸仲介における賃料減額請求への対応」、「その他日常業務」における相談事例などを中心に、その解決策・防止策について、不動産取引に造詣の深い松田綜合法律事務所の白井潤一弁護士、佐藤康之弁護士両氏に不動産取引に直接関わる点や、間接的ながら業務上知っておくべき点等について、解説いただきます。（講演時間 約120分）

2. 講 師 松田綜合法律事務所

弁護士 白井 潤一（しらい じゅんいち）氏

弁護士 佐藤 康之（さとう やすゆき）氏

3. 日 時 令和7年7月11日（金）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7月3日（木）

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》☆☆★

第 125 回講演録「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

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佐藤貴美法律事務所 佐藤貴美弁護士にご解説いただいた講演録です。（講演日：令和 7 年 3 月 26 日）（687 円 税込み）

「最新・宅地建物取引業法 法令集」（令和 7 年 6 月 1 日現在公布）

改正された宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法およ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）

「不動産売買の手引」（令和 7 年度版）

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。（220 円 税込み）

「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（令和 7 年度版）

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。（220 円 税込み）

→[当機構ホームページ](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（令和 6 年度）》☆☆★

国土交通省では、令和 6 年度において、全国 107 社のマンション管理業者へ立入検査を実施し、うち 22 社に是正指導を行いました。是正指導を行った割合は昨年度より減少しています。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【更新料とハウスクリーニング特約】

賃貸マンションを退去した賃借人が、更新料および室内・エアコン清掃費用の支払い義務を負わないとして、賃貸人に敷金の返還を求めた事案において、室内・エアコン清掃費用を賃借人が負担する特約は有効であると認められた一方、契約更新はなかったとして更新料の支払い義務は否定され、請求の一部が認容された事例

(東京地判 令4・10・19 2022WLJPCA10198012)

1 事案の概要

令和元年9月、X（原告・賃借人・個人）は、都内の分譲マンションの1室（本物件）について、Y（被告・賃貸人・個人）との間で、概要以下の内容の賃貸借契約（本契約）を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

《契約概要》

期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日

賃料・管理費：月額計18万5000円

敷金：17万3000円

特約：①更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う（本件更新料特約）。②退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用（4万8600円）とエアコン清掃費用（退去時実費精算）を賃借人は負担する（本件清掃費特約）。

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前（予告期間）までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月の賃料及び管理費を空室損料（違約金）として、賃貸人に支払う。なお、賃借人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申し入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費（1か月分）を支払った後、9月5日にYに対して、退去予定日を9月30日として本契約を解約する旨の書面による申し入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。

その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。

これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず更新料の支払い義務はな

い、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費（計2万円余）を敷金から控除した残額（14万円余）の支払いをYに求めて提訴した。

令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求の一部を認容した。

(1) 更新料を敷金から控除することの可否

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。

しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができるかと解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。

Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。

そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万円余の支払債務を負う。

(2) 室内・エアコン清掃費用

Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。しかしながら、建物の賃借人に賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせる特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されている場合には有効となると解される（最判平成17.12.16 RETI064-58）。

本件清掃費特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を契約書の条項自体に具体的に明記していたといえることができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法（実費精算）を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

(3) 結論

よって、敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用（計10万円余）を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

3 まとめ

当機構に寄せられる電話相談においても、「金額の記載がない室内清掃費用負担の特約は無効ではないか」といったものや「契約期間満了直後に明渡した場合でも更新料の支払いが必要か」といったものも見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものです。

本事例で判示されている通り、清掃費用については、契約書に金額の明記がなくても必ずしもそれが無効になるとは言えません。

また、契約期間満了直後に明渡した場合の更新料支払いの要否について、原審では支払い義務が認められていることからしても一概に言えるものではなく、契約の定めについてどのように解釈されるかによるものと考えられ、弁護士等の専門家に相談する必要があるでしょう。

◆◇◆ 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6月号）（6月20日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年2月・令和6年第4四半期分）（5月30日公表）](#)

[令和7年第1四半期地価LOOKレポート（6月12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5月分（6月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況5月分（6月20日公表）](#)

★★《日本不動産研究所》★★

[不動研住宅価格指数4月値（6月25日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2025年6月号）（6月4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5月度（6月23日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年5月度（6月23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》★★

[7/9 東京・オンライン『1億総おひとりさま時代到来～高齢者トラブル予防策』](#)

[申込み受付中！インターネット通信講座「不動産コンサルティング入門研修」](#)

[7/31 までキャンペーン中！「不動産オンライン基礎講座」](#)

[人材育成担当者が求める「リスクリングサポートプログラム」サイト公開中！](#)

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。