

～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ルマガジン～

配信日：2025. 8. 1（金）
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と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 ……マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ ……新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ……「GX 志向型住宅」の交付申請の受付を終了
- ◆ 最近の裁判例から ……媒介報酬
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法の概要》☆☆★

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 5 月、先の通常国会で「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律）（以下、「改正法」という。）が成立しました。

マンションに関する法体系は、マンションの売買等の取引は宅地建物取引業法に依りますが、マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）、それに加え、管理計画認定等のマンション管理の適正化はマンション管理法（マンションの管理の適正化に関する法律）、マンションの建替え等の円滑化はマンション再生法（マンションの再生等の円滑化に関する法律）に依ります。

改正法は多岐にわたりボリュームもありますが、本稿では、改正法の背景・必要性とともに、改正法の概要を紹介します。

I. 改正法の背景・必要性

日本のマンションストック総数は 700 万戸を超え、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態です。しかし、マンションの老朽化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が深刻な課題となっています。具体的には、マンションの老朽化に関しては外壁剥落等の危険、高齢化に関しては集会決議の困難化等の課題です。

国土交通省の資料によれば、2023 年末時点で、築 40 年以上のマンションは全体の約 2 割（約 137 万戸）を占めており、今後 20 年で約 3.4 倍に増えると予測されています。放置すると、さまざまな悪影響が想定され、老朽化への対応は今や急務となっています。高齢化が進む中、高経年マンションでは区分所有者の高齢化も深刻化しています。世帯主が 70 歳以上の住戸の割合は全体の 5 割を超え、管理組合の役員の担い手不足や、総会の運営や議決の困難が顕在化してきています。

このようなことから、マンションについては、新築時から適正に管理し、外壁剥落等が一部の場合は修繕・改良をして長寿命化を図り、躯体損壊等これ以上の長寿命化が困難の場合は再生を図るという、マンションのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要とされています。

II. 改正法の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実（マンション管理法）

マンションの新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要がありますが、現行の管理計画は既存マンションが対象でした。そこで、新築時から適切な管理や修繕が行われるよ

う、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入します。

ただし、管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化します。

②集会の決議の円滑化（区分所有法）

決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が円滑な管理を阻害している現状がある中で、区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決によることとします（現行は全区分所有者の多数決）。また、裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設します。

③マンション等に特化した財産管理制度（区分所有法・マンション管理法）

管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設します。

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等（区分所有法・マンション再生法等）

現行法上マンションの建替えについては多数決決議（4/5）により可能ですが、新たに建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等の場合は、建替えと同様に、多数決決議（4/5）による対応を可能とします。なお、耐震性不足等の場合には3/4に、政令指定災害による被災の場合には2/3とします。上記決議に対応して、組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等の事業手続を整備します。

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

これまでは容積確保のため隣接地等の取り込みを目指すものの、その地に住み続けたい権利者との合意形成が課題でした。このため、隣接地や底地の所有権等について、建替え・再建後のマンションの区分所有権への権利変換を可能とする措置を講じます。

また、容積緩和の活用には高さ制限がネックになる場合があるので、耐震性不足等で建替え・更新をする場合、周辺の日照権等に十分配慮して、特定行政庁の許可による高さ制限の特例の措置を講じます。

3. 地方公共団体の取組の充実（マンション再生法・マンション管理法）

①危険なマンションへの勧告等

地方公共団体は、外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対して、報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等の措置を講じます。

②民間団体との連携強化

区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設します。

なお、国土交通省は、改正法の目標・効果（KPI）として、管理計画認定の取得割合を令和6年は約3%だったものを、施行後5年間で20%（認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準）にするとしています。また、マンションの再生等の件数を令和6年は472件だったものを、施行後5年間で1,000件（外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準）にします。

詳細は、以下のホームページでご確認ください。

改正法概要 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/policy/content/001869222.pdf>

マンションの管理・再生の円滑化に向けて 参議院国土交通委員会調査室

https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rippou_chousa/backnumber/2025pdf/20250425039.pdf

以上、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法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》★★

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 ◆◇◆

★☆☆《「GX 志向型住宅」の交付申請の受付を終了》★☆☆

国土交通省は、令和7年7月22日19:10時点で、「子育てグリーン住宅支援事業」のうち、「GX 志向型住宅の新築」の補助金申請額の割合が100%に到達したため、交付申請の受付を終了したと公表しました。(7月23日公表)

なお、「住宅の新築」に関しては、引き続き「長期優良住宅の新築」又は「ZEH 水準住宅の新築」を対象とした補助事業の活用が可能です。また、「子育てグリーン住宅支援事業」のうち、「既存住宅のリフォーム」についても引き続き交付申請が可能です。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【媒介報酬】

宅建業者に支払った業務委託費は実質的には仲介手数料であるとしてその支払いに関与した理事に対する損害賠償請求が認められた事例
(東京高判 令6・3・28 2024WLJPCA03286010)

1 事案の概要

平成23年頃、A市内で病院を運営していたX（原告・買主・協同組合）は、病院の新設

移転の検討を開始し、Y 1（被告・X代表理事）は、面識のあった宅建業者Bに依頼する等して候補物件の収集を開始した。

平成 26 年 6 月頃、Xは、A市役所から紹介された土地（約 15,422 坪・本物件）を移転先とすることとした。本物件の地権者は 40 人以上に上ったことから、Y 1 と Y 2（被告・Xの理事兼事務部長）は、Bが地権者との交渉の中心的役割を担い、各種行政手続等でA市が協力する形で進めていきたい旨をA市に申入れ、了解を得た後、Bにこれらの交渉等の業務（本件業務）を委託した。

同年 11 月、Y 1 を含めたXの役職員・A市・Bらによる地権者向け事業説明会が開催された。その後Bらが、地権者に戸別訪問する等して、翌年 2 月頃までに本物件への病院建設に必要な都市計画法上の開発同意書や農地転用関係書類を大半の地権者から取得した。

平成 27 年 6 月、Xと大半の地権者との間で売買価格（2 万円/坪・総額 3 億 466 万円余）が合意に至り、本物件全体の取得の目処が立ったことから、本件業務に関し、Y1 は平成 26 年 9 月付の稟議書を作成し、Y 2 と Y 3（被告・X理事兼病院長）の決裁を得た上で、平成 26 年 10 月付で概要を以下の内容とするXとB間の協定書（本件協定書）を締結した。

- ・ XはBに本物件買収の代理権を付与する。
- ・ XはBに本物件の購入代金・媒介報酬（売買価格×3%＋6 万円）・業務委託費等として 4 億 6266 万円（3 万円/坪）を支払う。
- ・ Bは、①地権者から開発同意書・農転許可申請書の取得、②売買代金・各種手続きに要する費用の支払い、③その他病院建設に必要な業務、等を行う。

その後平成 28 年 4 月にかけて、上記金額が分割してXからBに支払われた。

平成 27 年 7 月、Bらが地権者を個別に訪問する等してXと大半の地権者との間で本物件の売買契約締結、引渡しがなされた。

同年 9 月、Xの理事会が開催され、本物件について、売買代金が 3 億 466 万円余となる旨等の報告がなされ、その取得についての承認がなされた。

平成 28 年 5 月、Xの理事会が開催され、前年度の決算報告について審議がされた際、貸借対照表上の本物件の価格が 4 億 5657 万円余とされていたことから、以前決議された売買代金と開きがあることにC理事から疑問が呈された。これに対してY 1 は、Bに対する業務委託費を含めた金額で計上しており、違法性はない旨の説明を行い、翌月開催された理事会と総代会においてその決算が承認された。

その後、Xの内部でBに対する業務委託費の妥当性について問題視され、令和元年 9 月、Xは 1 億 2060 万円余の支払いをYらに求めて本件訴訟を提起した。これに対してYらは適正な支払いであるとして争った。

令和 5 年 9 月、第一審においてXの請求の大半（1 億 720 万円余）を認容する判決が言い渡され、これを不服とするYらが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Yらの控訴を棄却した。

(本件業務の報酬が宅建業法に抵触するか)

XがBに委託した本件業務は、不動産売買の媒介の域を出るものではなく、媒介報酬以外に別途報酬が発生するような業務とは言い難い。宅建業法 46 条が、不動産の売買等の媒介の報酬の額についての基準がないことに乗じて過大な報酬が強請されることを防止する趣旨で規定されたことを踏まえると、別の名目でその定めを超える報酬を支払うこととする本件協定書の内容は、宅建業法の趣旨を潜脱するものと言わざるを得ない。

たしかに、宅建業法 46 条の定めを超える報酬を支払うこと自体が宅建業法に抵触する行為になるとは言えないが、「媒介報酬について、宅建業法の定めを超える部分の実体的効力は否定され、その上限額を超える定めは無効である。」(最判昭 45. 2. 26) とされていることからすれば、これに意を払わず、無効とされる部分の報酬を支払ったYらには、善管注意義務違反ないし忠実義務違反が認められる。

(Yらは理事会の承認を得たか)

前記の通り、Yらは本件協定書締結前に理事会の承認を得ていない。また、追認を得るにしても、宅建業法の定めを超える部分についての支払い義務を負わない旨を明示して承認を得る必要があったが、係る説明がなされたとも認められず、適切な承認を得たともいえない。

(Xの損害について)

Bに対する支払額から売買代金等の支払額を控除した 1 億 2060 万円余が実質的なBの報酬となり、これから本件協定書ならびに宅建業法 46 条で定められた媒介報酬の上限額 1340 万円余を控除した 1 億 720 万円余がXの損害となる。

よって、Yらの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、業務委託費名目で宅建業者に支払われた報酬が、実質的には媒介報酬に過ぎないものであったと判断された事例です。

裁判記録を見る限り、買主と宅建業者との間で本件協定書以外に媒介契約書が締結された形跡はなく、これは宅建業法 34 条の 2 に抵触する可能性もあるものと思われます。

国土交通省から発出されている「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(第 34 条の 2 関係 11) において、宅建業者に対して「積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。」とする一方で、これら関連業務を行うに際しては「あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面等で交付等すること。」とされています。

◆◇◆ 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7月号）（7月18日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年3月・令和7年第1四半期分）（6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6月分（7月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況6月分（7月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数5月値（7月30日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2025年7月号）（7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6月度（7月17日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年6月度（7月17日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2025年（上半期）（7月17日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年（上半期）（7月17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》☆☆

[「不動産コンサルティング技能試験」9/17（水）まで申込受付中](#)

[ネット通信講座で試験対策「不動産コンサルティング入門研修」](#)

[8/20（水）「重要事項説明書と契約書特約作成の留意点」（会場型）](#)

8/27（水）「投資用不動産コンサルの基礎から応用まで」（会場型）
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

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%)

事業者の方は こちら [%url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath.G-mailmagazine%)

にてお手続き下さい。