

～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：2025.9.1（月）
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 …… 宅地建物取引業におけるマネーロンダリング・テロ資金
供与・拡散金融対策の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 令和7年度宅建試験申込受付状況（速報値）ほか
- ◆ 行政の動き …… 「不動産情報ライブラリ」コンテンツ追加及びデータ更新
- ◆ 最近の裁判例から …… マスターリース契約更新拒絶の正当事由
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《宅地建物取引業におけるマネーロンダリング・テロ資金供与・拡散金融対策の概要》

★☆☆

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 6 月 27 日付で国土交通省から「犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について」と題する事務連絡が不動産業界団体等へ発出されています。（詳細は、各所属団体等の HP などでご確認ください。）

今回は、この事務連絡の概要について説明させていただきます。

1 背景 ～F A T F と第 5 次対日相互審査～

F A T F (Financial Action Task Force) とは、世界的なマネーロンダリングやテロ資金供与・拡散への金融対策のために国際基準の策定・履行を担う多国間の枠組みです。

F A T F には、日本を含め 38 カ国が加盟しており、加盟国間相互にマネーロンダリング取組状況の審査を実施しています。

日本については、前回 2022 年の第 4 次審査で宅地建物取引業者に関する評価において、「マネーロンダリングのリスクを理解していない」という指摘があり、次回 2028 年の第 5 次審査に向けてより一層の取組強化が求められる状況となっています。

このため、今般、犯罪収益移転防止法に係る遵守事項を周知する目的で当該事務連絡が発出されたものです。

2 犯罪収益移転防止法の義務の履行

不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を容易にできるほか、その利用価値、利用方法等によって大きく異なった評価をすることができるため、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により、容易に犯罪収益を移転することが可能となり、また、本当の購入者とは異なる者や架空名義で購入することで、資金の出所や不動産の帰属先を不透明にすることも可能となります。

このため、犯罪収益移転防止法では、宅地建物取引業者が特定取引（宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介）を行う際には、取引の相手方に関して、

- (ア) 取引時確認の実施（同法第 4 条）
- (イ) 確認記録の作成・保存（同法第 6 条）
- (ウ) 取引記録の作成・保存（同法第 7 条）
- (エ) 疑わしい取引の届出（同法第 8 条）

をなすことを宅地建物取引業者に義務づけており、これに違反する場合には、同法の規定に基づく指導（17 条）・是正命令（18 条）の対象となります。

特に、(エ)疑わしい取引の届出について、現状、他業種の事業者等と比較すると宅地建物取引業者による届出件数が圧倒的に少ないという実態（＊）があり、より積極的な届出が求められています。

＊例えば、過去5年間の「疑わしい取引」の累積届出件数は、金融機関等が2,893,178件に対して、宅地建物取引業者によるものは65件という実績です。

なお、金融機関を通さない現金支払い取引、支払い原資が不透明な取引については、取引内容に問題がないことが僅かでも確認できない場合には、届出の対象とされており、さらに、契約締結前のいわゆる反社チェックなどにより契約締結を回避した場合も、届出の対象とされていますので、注意する必要があります。

3 ガイドラインの遵守

国土交通省は、2022年10月、宅地建物取引業者がとるべき指針を示した「宅地建物取引業におけるマネーロンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン（以下、ガイドライン）」を策定しており、今回の事務連絡にてその遵守を要請しています。

本ガイドラインでは、宅地建物取引業者自らがリスクを特定・評価するリスクベースアプローチに基づく対策を構築することとされ、具体的には、宅地建物取引業の特性に鑑み、

- (ア) 商品・サービス（売買取引、仲介、代理）
- (イ) 顧客属性（個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者など）
- (ウ) 取引形態（非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など）
- (エ) 国・地域（北朝鮮、イラン、ミャンマー）

などを踏まえた特定事業者作成書面等（リスク評価書）を作成することとされています。併せて、マネーロンダリング対策の実効性確保のために、

- (ア) 宅地建物取引業者自身の方針・手続・計画等を策定し、現場の従業員から経営陣まで、事業者自身の対策方針の共有を徹底する必要があること。
- (イ) 営業部門や管理部門、監査部門等において、リスク事案、疑わしい取引事案を共有し、義務の履行の徹底を図るための体制を構築すること。
- (ウ) 使用人に対する教育訓練（研修）の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の専任を行うこと。

などが示されています。

なお、実際の取引での取引確認や確認記録の作成・保存などの手続等について実務面からサポートするため、「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」から「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」が作成されていますのでご参考に活用ください。

⇒建設産業・不動産業：宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドラインについて - 国土交通省

⇒[建設産業・不動産業：犯罪収益移転防止のためのハンドブック・書式 - 国土交通省](#)

以上、宅地建物取引業におけるマネーロンダリング・テロ資金供与・拡散金融対策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 ◆◇◆

★★《令和7年度宅建試験申込受付状況（速報値）》★★

令和7年度宅建試験（10月19日実施）の申込受付状況（速報値）を公表しました。

（8月22日公表）

→[当機構ホームページ](#)

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関紙RETIO138号（2025年夏号）好評発売中！

→[RETIO138号目次](#)

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《「不動産情報ライブラリ」コンテンツ追加及びデータ更新》★★

国土交通省は、8月27日より、「人口集中地区（DID）」データを新たに不動産情報ライブラリに掲載し、地図上で誰もが簡単に表示できるようにするとともに、APIでの提供も開始しました。また、都市計画情報データ（「都市計画区域」、「用途地域」等）について、令和6年度整備データに更新しました。（8月25日公表）

＊「不動産情報ライブラリ」とは、不動産に関する多様なオープンデータを利用者のニーズに応じて地図上で重ね合わせて表示するほか、API 配信により民間事業者等とのシステム連携を可能とした国土交通省が運営するサービスです（2024 年 4 月開始）。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《「第 4 回 地域価値を共創する不動産業アワード」の募集》☆☆★

国土交通省は、令和 7 年 9 月 1 日から「第 4 回地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」の募集を開始します。

この事業は、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者等の取組を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指すものです。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【マスターリース契約更新拒絶の正当事由】

サブリース業者の建物管理状況の不備が賃貸人による契約更新拒絶の正当事由にあたると認められた事案（東京高判 令 6・1・18 2024WLJPCA01186003）

1 事案の概要

平成 22 年 1 月、A は、Y（被告）との間で、Y が、A 所有物件（本賃貸物件）を一括して借り上げ、その管理を行うと同時に、本賃貸物件を転借人に住居用として転貸することを目的として、以下の内容の建物一括賃貸借契約（本マスターリース契約）を締結した。

（契約内容）

保証家賃：月額 63 万 3000 円

賃貸期間：平成 22 年 1 月 20 日から「入居可能日」の 4 年後の日まで

契約の解除：本マスターリース契約を都合により契約解除しようとするときは、6 か月前までに相手方に文書にて通告し、更に保証家賃の 2 か月分相当額を支払の上、契約を解除することができるものとする。当初契約更新以降に、当事者のいずれか一方の都合により契約を解除するときは、6 か月前までに相手方に文書にて通告し、契約を解除することができるも

のとする。

Aは、平成25年12月死亡し、X（原告）が本賃貸物件を相続により取得し、本マスターリース契約の賃貸人の地位を承継した。

Xは、その後Yとの間で、6回の契約更新（2年契約2回、1年契約4回）をしたが、令和3年12月21日、Xは、Yに対し、本マスターリース契約の契約期間満了に伴い、本マスターリース契約を更新しない旨通知した。しかし、Yがこれに応じないため、Xは、Yに対し、本賃貸物件の明渡し及び明渡し済みまでの賃料相当損害金の支払を求める本件訴訟を提起した。原審はXの請求を認容したが、これを不服としたYが控訴し、控訴審においても、Yの請求は棄却され、判決が確定した。

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。

(1) 平成29年10月に、本賃貸物件の202号室において複数名で深夜に大騒ぎしていたという事態が発生し、Xにおいて、Yに対し、本マスターリース契約の解約の申入れを行った。Yとの協議後、X側から、契約更新に応じるための条件として、平成30年7月31日の契約期間の終了以降は、入居者の管理に関するYの対応改善状況を確認し、より短期間で契約更新の可否について判断するため、契約期間を1年間とすることを求めたところ、Yはこれに応じたものであり、契約期間を1年間という短期間に限定することについてYが応じていること自体、契約解消を容易にする方向での改定であり、当事者の契約存続に対する期待の観点から、正当事由が認められる方向に働く事情といえる。そのようなXの意図は、入居者の騒音問題を端緒として協議が開始され、Yからも新規入居者の面談等の改善策を提案していることからして、Yにおいても問題点を認識していたと認められるから、入居者の管理等に関して問題が生じた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる方向に働くといえる。

(2) 入居者の把握・管理についてのYの対応は、同居者の把握が遅れたり、同居者について十分な情報が得られないといったことのほか、本賃貸物件において民泊事業を行う入居者がいたことを把握できていないなど、後手に回る対応となっており、X側の不安や懸念を払拭するに足りるような対応をしてきたとはいえない。そもそも、入居者との賃貸借契約の締結の時点で、居住者に変動が生じる場合に必要な対応や禁止される事項などについて、十分に説明・周知しているかについても疑念が生じるところであり、結局、Yが適切な対応を十分にしてきたとはいえないのであって、本件更新拒絶に正当事由が認められる方向に働く事情であるといえる。

(3) XとYの本賃貸物件の使用の必要性を比較すると、両者はともに本賃貸物件を入居者に賃貸することを使用目的とするものであるが、Xは、本賃貸物件の所有者であるとともに本建物を構成する自宅部分に居住し、近隣住民としても本賃貸物件の入居者から直接生活環境に影響を受けるので、その管理状況に重大な利害関係を有するため、本賃貸物件との関係

に代替性がないのに対し、Yの本賃貸物件の使用の必要性は多数の管理物件の一つにとどまり、代替性があるから、Xの使用の必要性はYの使用の必要性を上回るものと認められる。

(4) 結論

以上を総合するに、本マスターリース契約について、Xによる更新拒絶には正当事由があると認めるのが相当であり、本マスターリース契約は、令和4年7月31日をもって終了しているから、Xによる本賃貸物件の明渡請求については理由がある。

3 まとめ

本件は、サブリースにおけるマスターリース契約の更新拒絶に関する事案です。

原則として、サブリース契約は、借地借家法28条の規定が適用されるため、更新拒絶についても正当事由が求められることになります。

正当事由が認められた理由とした、サブリース業者による建物管理状況の不備及び、賃貸人と賃借人の建物使用の必要性の判断内容については、実務上参考になると思われます。

また、これ以外に賃貸人が主張した、(ア) 賃貸人は、契約解除に正当事由が不要と認識していたこと自体を、正当事由を基礎付ける事実の一つと認めることはできない、とした点、(イ) 無断転貸は更新拒絶の正当事由を基礎付ける事情に当たると認められるが、本件においては、転貸先が賃借人の関連会社であり、経営者・従業員も兼務、賃料振込先は賃借人口座となっており、本賃貸物件の管理運営に具体的な支障を生じさせるおそれは乏しく、貸主である原告に与える影響も小さいため、更新拒絶の正当事由として重視することはできない、としている点も参考になります。

◆◇◆ 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8月号）（8月26日公表）

不動産価格指数（令和7年4月・令和7年第1四半期分）（7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7月分（8月12日公表）

指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数6月値（8月27日公表）

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（2025年8月号）（8月1日公表）

不動産業業況等調査結果（令和7年7月）（8月21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7月度（8月20日公表）

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年7月度（8月20日公表）

2025年上期及び2024年年間の首都圏投資用マンション市場動向（8月5日公表）

首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の中央値の推移 2025年上半期（8月1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」

不動産流通実務検定“スコア”リニューアル・キャンペーン実施中

価格査定マニュアル「新規利用登録キャンペーン」実施中

犯収法対応の実務力向上のための基礎講座（動画）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%](https://ath.mailmagazine%url/)
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。