

～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：2025.10.1（水）
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 …… 令和 8 年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き …… 令和 7 年度都道府県地価調査データ更新
- ◆ 最近の裁判例から …… 地中埋設物
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《令和 8 年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項の概要》☆☆★

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。

国土交通省は、8 月 26 日「令和 8 年度予算概算要求概要」を公表しました。その中で、「我が国は、成長と分配の好循環が動き始める一方で、頻発する自然災害や大規模地震、老朽化したインフラの保全等の課題に直面している。内需の拡大を含む外的環境の変化に強い経済構造を構築するとともに、賃上げを起点とした成長型経済と国民生活の豊かさの向上を実現していく必要があり、このため、防災・減災、国土強靱化の着実な推進等による『国民の安全・安心の確保』、また、成長分野への国内投資の持続的な拡大、賃上げにつながる人への投資、DX・GX を推進する『持続的な経済成長』、地方創生 2.0 や国土計画の実現に資する地域活性化やまちづくりの推進等に取り組む『個性をいかした地域づくりと持続可能で活力ある国づくり』を 3 本柱に、概算要求に取り組む。」としています。

また、「令和 8 年度国土交通省税制改正要望事項」も公表し、「豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり」として、住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保、「持続的な経済成長の実現」として、不動産市場の活性化、土地の有効活用の促進、「安全で安心な社会の実現」の 3 つを主要項目としました。

本稿では、この中から読者の方々と関係が深いと思われる土地住宅関係予算概算要求と税制改正要望事項の概要をピックアップしてご紹介します。

1. 令和 8 年度土地住宅関係国土交通省予算概算要求の概要

(1) 「不動産 ID」を情報連携のキーとした建築・都市 DX 社会推進事業(概算要求額：200 百万円)

「不動産 ID」は、各不動産情報の名寄せや連携をスムーズに行えるようにするもの。不動産 ID が連携キーとして活用されることで、BIM（建築物の 3 次元デジタル化）・PLATEAU（都市全体の空間情報の 3 次元デジタル化）と連携した「建築・都市の DX」の推進が期待される。不動産 ID の早期の実現に向けて、不動産 ID に係るデータ整備上の課題解決を図るための検証及び不動産 ID を提供するシステム構築検討のための経費（建物の特定性の向上や建物の新築除却に伴うデータ更新手法等の検討・検証、不動産 ID 提供システム（試作版）を用いた実証事業を実施し当該システムの有用性の検証等）を要求する。

(2) 所有者不明土地・空き地の円滑な利活用や適正管理の推進(概算要求額：120 百万円)

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化や管理の適正化、円滑な土地利用転換等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等

に資する先導的取組に対する補助等に要する経費(土地の適正な利用及び管理を促進するための計画の作成、土地の管理を担う推進法人の立ち上げ支援、所有者不明土地対策計画に基づく事業を行う場合の土地整備及び附帯工事・関連事業等)を要求する。

(3) 空き家等の流通・活用促進事業(概算要求額：30 百万円)

全国版空き家・空き地バンクを活用した空き家等の流通の促進を図るため、「地域の不動産業者と自治体の連携強化による空き家等流通の取組支援」(官民連携体制構築を支援、空き家バンク運営の要点や成功事例等をポイント集に反映・更新し自治体へ周知等)や「低廉空き家等の流通業務に係る取組の実態調査」(空き家対策推進プログラムの継続的な周知・啓発、不動産業による空き家等の流通・利活用の取組実態を把握し更なる促進に向けた施策について検討等)に係る経費を要求する。

(4) 不動産管理業の適正化・発展に係る環境整備(概算要求額：30 百万円)

不動産管理業をとりまく環境の変化に対応し、マンション管理業及び賃貸住宅管理業等の適正化を推進するための経費(制度の施行に係る検討のための有識者会議の開催、制度の円滑な運用の周知・普及のための説明会の開催、マンション管理業の情報を一元的に把握できるポータルサイトの整備・運営、空き家管理受託ガイドライン活用の好事例を収集・横展開等)を要求する。

(5) 空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業(概算要求額：79 億円、社会資本整備総合交付金等の内数)

増加する空き家もたらす問題に対して、改正空家法(令和5年12月施行)による総合的な対策を推進するため、空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援(空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握、空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための業務等)に係る経費を要求する。また、空き家対策の効率化や空き家活用の促進のため、空き家対策におけるDXの推進等に向けた取組(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等)の支援に係る経費を要求する。

2. 令和8年度土地住宅関係国土交通省税制改正要望事項の概要

(a) 住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)

住宅ローン減税等について、令和6年度与党税制改正大綱において「(ア)子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充」、「(イ)子育て世帯等に対する住宅リフォーム税制の拡充」として示された措置を講じる。

(b) 老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設・拡充(法人税・消費税・地方消費税・法人住民税・事業税・事業所税)

老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置、具体的にはマンション建替円滑化法に新設する「マンション取壊し敷地売却事業」(仮称)、マンション更新(一棟リノベーション)事業」(仮称)等の円滑化のため、事業の

施行者（組合）に係る特例措置（恒久措置）を創設するとともに、マンション建替円滑化法の現行事業の対象となるマンションの要件を緩和することに併せて、特例対象を拡充する。

(c) 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の延長（固定資産税）

管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を2年間延長する。

(d) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

(e) 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長する。

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。

概算要求 全体 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001760274.pdf>

不動産・建設経済局関係

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001760279.pdf>

住宅局関係

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001760519.pdf>

税制改正要望 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001760257.pdf>

今後は、本年末に予算、税制改正の政府案が決定し、年明けの通常国会で審議されることとなります。

以上、令和8年度土地住宅関係予算概算要求・税制改正要望事項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》★★

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 ◆◇◆

★☆☆《令和7年都道府県地価調査を公表》★☆☆

国土交通省は、令和7年都道府県地価調査（7月1日時点の地価）を公表しました。全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いているとしています。（9月16日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和7年度都道府県地価調査データ更新》★☆☆

国土交通省は、令和7年都道府県地価調査（令和7年7月1日時点）のデータについて、「不動産情報ライブラリ」と「国土数値情報ダウンロードサイト」で個別地点の価格や詳細データを公開しました。また、「不動産情報ライブラリ」について、指定緊急避難場所のデータを更新しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》★☆☆

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定めており、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施しています。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《10月は「住生活月間」です。～描こう、みんなにやさしい住まい～》★☆☆

国土交通省では、住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開しています。

37回目を迎える今年度は、住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラムを開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を発信するとしてします。

→[国土交通省ホームページ](#)

【地中埋設物】

敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当するとした買主の主張が棄却された事例
(東京地判 令 5・11・6 2023WLJPCA11068003)

1 事案の概要

売主Y（被告・個人）は、自宅（敷地 72.36 m²）を売却するに先立ち、令和元年5月頃、建物解体工事を実施したところ、地中よりガラが発見されたため、これを撤去し、消失した分の土を新たに入れて土地の整形を行った。なお、この解体工事においては、既存の塀は残置する方針としており、塀の倒壊を防ぐため塀付近は掘削しなかった。

Yは、本物件の物件状況等報告書の作成にあたって、建物解体時にガラが発見されて土を入れ替えた旨を特記事項に記載したうえで、「地中埋設物を発見していない」、「越境がない」旨をそれぞれ記載した。

買主X（原告・個人）は、令和2年9月18日、契約不適合責任期間を引渡完了日から3か月とする特約をつけて、本件土地を自宅建設目的でYと売買契約を締結し、同年12月18日に引渡しを受けた。

本件土地の引渡し後、令和3年3月頃、Xが自宅建築工事に着手したところ、本件土地の北側境界付近にある塀に沿って地中50センチ程度の深さから、使用されていない排水管パイプ（直径40センチ、長さ690センチ程度）が発見された。また、本件塀の地中基礎部分が隣地に越境していることが判明した。しかし、いずれも建物建築には支障がなかったため工事は続行され、7月に建物が完成し、Xは入居した。

令和4年1月、Xは本件パイプの撤去工事を行い、工事費用として57万円を支出した。

Xは、本件土地の品質として、地中埋設物が存在しないこと及び隣地への越境がないことが本件売買契約の内容としてYとの間で合意されていたと主張して、Yに対して、支出した工事費用や慰謝料等102万円余の損害賠償請求訴訟を簡易裁判所（原審）に提起した。

原審は、仮にYに契約不適合責任があるとしても、Xによる通知は、売買契約上定められている3か月以内にYに契約不適合がある旨を通知したとは認められないとしてXの請求を棄却した。

Xはこれを不服とし、(ア)売主の悪意により契約不適合免責特約は適用されない、(イ)説明義務違反による不法行為または債務不履行があると主張して控訴した。

2 判決の要旨

控訴審においても裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件パイプ埋設及び本件基礎の越境があったことが本件契約の契約不適合に当たるか
地中埋設物がない旨の説明は売主であるYの認識を示したにとどまり、建物撤去工事に際してガラを撤去した旨の説明も、あくまで建物撤去工事の際に掘削した範囲にとどまるものであり、本件土地全体について地中埋設物がないことまで確認したことを説明したものではないから、本件土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが本件契約の内容であったということはできない。

また、本件パイプが本件土地の北側境界付近の本件塀に沿って埋設されていたことからすれば、建物解体工事に際し、本件パイプの埋設箇所が当然に掘削されるべきであったということはできないし、本件パイプが本件契約前に解体された建物に接続していたことを認めるべき証拠もないことからすれば、本件パイプが建物解体工事の際に当然に発見されて撤去されるべきであったともいえない。

そして、本件パイプの埋設が判明した後も自宅建築工事は進行して完成に至っており、本件パイプの埋設が自宅建築に大きな支障となったものとは認められない。

以上に照らせば、本件パイプが、本件土地上に建物を建築するのに支障となる埋設物であったと認めることはできず、本件土地の品質に関する契約不適合があったとはいえない。

次に、本件基礎の越境の範囲も、本件土地と隣地との境界付近に限局されていたことがうかがわれ、現に越境によって具体的な支障が生じている事実が認められないことからしても、本件基礎の越境をもって本件契約に契約不適合があったということはできない。

(2) Yに説明義務違反が認められるか

Xは、本件塀付近を掘削していないのであれば、Yにはその旨説明すべき義務があるのに、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨説明し、本件土地全体を掘削したかのような説明をしたのは、説明義務違反に当たると主張する。しかしながら、建物解体時に地中よりガラを撤去した旨の説明は、あくまでも建物解体に際して掘削した際の対応を説明したにすぎず、本件土地全体について掘削し地中埋設物を撤去した旨を説明したものではないことから、Yに説明義務違反は認められない。

3 まとめ

本事例は、敷地境界沿いの地中埋設物について、建物建築に大きな支障となったものとは認められず、また、土地全体におよそ地中埋設物が存在しないことが契約内容であったとは認められないとして、契約不適合責任が否定された事例であり、契約不適合責任の考え方として参考になります。

本事例と同じような考え方に沿った裁判例として、民法改正前の瑕疵担保責任に関する事例ですが、「接地との境界に沿った地中のブロックフェンスの基礎が埋設により居住用建

物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから瑕疵に当たらない」とされた事例（東京地裁 平成 22 年 4 月 8 日 RETI083-138）や、「本件構造物は隣地との境界に接する内側に存在するブロックフェンスの基礎であり、その埋設状況からして、居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはなく、また、植栽や農園等としてそのまま利用することは予定されていなかったことから、売買の目的を達することができないともいえず、瑕疵とは認められない」とされた事例（東京地裁 令和 2 年 7 月 22 日 RETI0122-154）がありますので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 9 月号）（9 月 19 日公表）](#)

[不動産価格指数（令和 7 年 5 月・令和 7 年第 1 四半期分）（8 月 29 日公表）](#)

[令和 7 年第 2 四半期地価 LOOK レポート（8 月 29 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 8 月分（9 月 10 日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 8 月分（9 月 22 日公表）](#)

★★《日本不動産研究所》★★

[不動研住宅価格指数 7 月値（9 月 24 日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2025 年 9 月号）（9 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 8 月度（9 月 18 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025 年 8 月度（9 月 18 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》★★

[不動産流通実務検定“スコア”11/6（木）までお申込み受付中](#)

[1/28（水）実施、宅建マイスター認定試験申込開始](#)

[価格査定マニュアル「新規利用登録キャンペーン」10/7（火）まで実施中](#)

[動画講座：10/7～20 配信「オーナーからの家賃値上げ請求の諸問題」申込受付中](#)

[講座「スコアテキストで学ぶリスクの察知と調査のポイント」（オンラインあり）](#)

[犯収法対応の実務力向上のための基礎講座（動画）公開中](#)

★★《住宅金融普及協会》★★

[2025年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座（受付期間9/16～11/14）](#)

*法人名で受講者様をとりまとめて、お申込みされる場合の手続は[こちら](#)

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。