

～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：2025.11.1 (土)  
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 ··· 改正住宅セーフティネット法について
- ◆ 当機構からのお知らせ ··· 令和 7 年度宅建試験受験状況（速報）ほか
- ◆ 行政の動き ··· 令和 6 年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果ほか
- ◆ 最近の裁判例から ··· 媒介報酬請求権
- ◆ マーケットの動き ··· 国土交通月例経済ほか
- ◆ N E X T S T E P ··· 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

## ★☆《改正住宅セーフティネット法について》★☆

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。

昨年 6 月 5 日に公布されました改正住宅セーフティネット法が、今年の 10 月 1 日に施行されました。

本稿では、同改正法の概要について、ご紹介致します。

### ○ 住宅セーフティネット制度の見直しの背景

2030 年には、単身高齢者世帯は約 900 万世帯に迫ると予測されるなど、今後も、高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれています。

民間の空き家・空き室の活用が期待されるところですが、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して、懸念を持っている方が多くいます。

改正法では、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、次の 3 点を柱として、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

### ○ 改正内容の概要

#### [1] 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

##### ア) 「賃貸借契約が相続されない」仕組みの推進

- ・ 終身建物賃貸借※の認可手続を簡素化し、住宅ごとの認可から事業者の認可へ  
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）  
賃貸借

##### イ) 「残置物処理に困らない」 仕組みの普及

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加（「残置物処理のモデル契約条項」を活用）

##### ウ) 「家賃の滞納に困らない」 仕組みの創設

- ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定  
◆認定基準：居住サポート住宅（後記〔2〕参照）に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等

⇒ （独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

##### エ) 「入居後の変化やトラブルに対応できる」 居住サポート住宅の創設

#### [2] 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

居住支援法人等が大家と連携し、要配慮者のニーズに応じて

ア) 日常の安否確認・見守り

(ICT 等による安否確認、訪問等による見守り)

イ) 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ

を行う住宅（居住サポート住宅※）の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」。市区町村長（福祉事務所設置）等が認定。

⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付※を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として

保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は認定保証業者（[1] 参照）が家賃債務保証を原則引受け

[3] 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

ア) 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

イ) 市区町村による居住支援協議会※設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談

窓口から入居前・入居中・退居時の 支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域  
における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体  
等を構成員とした会議体

この改正によって、

・居住サポート住宅の供給戸数：施行後 10 年間で 10 万戸

・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：施行後 10 年間で 9 割  
の目標・効果が期待されています。

本制度の詳細については、

⇒国土交通省 住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

を参照ください。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

---

## ★☆《令和7年度宅建試験受験状況（速報）》★☆

令和7年度の宅建士資格試験（10月19日実施）の受験状況（速報）が纏まりました。

受験生の皆様お疲れ様でした。

合格発表は、11月26日（水）午前9時30分に当機構ホームページで行います。

[→受験状況速報（当機構ホームページ）](#)

## ★☆《第127回講演会のお知らせ》★☆

当機構構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします。

### 1. 演題 「区分所有法の改正と改正による不動産業者への影響」

～マンションの管理と再生の新しい仕組み～

マンションをめぐる状況が大きく変化する中、『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』が成立（令和7年5月23日付）し、改正「区分所有法」が施行（令和8年4月1日付）されます。この改正は宅建業者の業務にもさまざまな関わりがあり、宅建業者が必ず知っておかなければならぬ内容も含まれています。

本講演では、山下・渡辺法律事務所の渡辺弁護士に、改正内容やその理由・経緯等について、分かりやすく解説いただきます。渡辺弁護士は、不動産の実務経験を有し、さらに司法試験考查委員やマンション管理士試験委員を歴任されるなど、法体系、実務ともに大変造詣の深い先生です。また、本講演では時間が許す限り、質疑応答の時間を設けたいと考えておりますので、ぜひ、ご参加ください。

2. 講師 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋（ワタナベ ススム）氏

3. 日時 令和7年11月28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（案内図を参照ください。）

5. 聴講料 5,500円／1名 \*消費税込です。

6. 申込期限 令和7年11月19日（水）

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》☆★

機関紙 R E T I O 1 3 8 号 (2025 年夏号) 好評発売中！

→R E T I O 1 3 8 号目次

→R E T I O 購入お申込みはこちら

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

## ★☆《令和 6 年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》☆★

国土交通省は、令和 6 年度における宅地建物取引業法に基づく [1] 国土交通大臣及び都道府県知事による免許・立入調査・監督処分・行政指導の実施状況、[2] 都道府県知事による宅地建物取引士登録者数についてとりまとめました。(10 月 3 日公表)

[主な動向]

○宅地建物取引業者数は 11 年連続で増加。

○監督処分件数は減少に転じ、勧告等の行政指導件数は増加。

○宅地建物取引士の新規登録者数は増加傾向であり、総登録者数は約 121 万人。

→国土交通省ホームページ

## ★☆《令和 5 年土地基本調査（集計結果）の公表》☆★

国土交通省では、全国の土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を明らかにする「土地基本調査」を 5 年周期で実施しており、この度、令和 5 年に実施した調査について、集計結果を公表しました。(9 月 30 日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆ 《マンション標準管理規約改正》★☆

国土交通省は、本年改正されたマンション関係法（区分所有法等）の施行に向け、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」を改正しました。今般の改正では、総会の開催手続きや決議要件等の管理組合の運営上重要な内容が含まれているため、各マンションの管理規約も見直しが必要になります。

### ○令和7年マンション関係法（区分所有法）改正関係

- ・総会決議における多数決要件の見直し
- ・総会招集時の通知事項等の見直し
- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き
- ・共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等
- ・修繕積立金の使途
- ・マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き
- ・共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

### ○社会情勢等を踏まえた見直し 等

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆ 《行政手続法に基づく意見公募》★☆

### （1）宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令案

国土交通省では、令和7年5月に成立した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（令和7年法律第47号）の施行に向けて、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）の改正を別紙のとおり検討しており、広く国民の皆様のご意見（パブリック・コメント）を募集しています。

募集期間は、令和7年10月23日（木）～令和7年11月21日（金）（必着）となります。

→[e-GOVパブリック・コメント](#)

### （2）宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則の一部を改正

## する省令案

国土交通省では、令和7年5月に成立した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（令和7年法律第47号）の施行及び宅地建物取引業者等が事務所等に掲げる標識の大きさの見直しに向けて、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号）の改正を別紙のとおり検討しており、広く国民の皆様のご意見（パブリック・コメント）を募集しています。

募集期間は、令和7年10月23日（木）～令和7年11月21日（金）（必着）となります。

→[e-GOVパブリック・コメント](#)

## ★☆《「不動産情報ライブラリ」コンテンツ追加およびデータ更新》★☆

国土交通省は、10月29日より、「都市計画道路」データを新たに情報ライブラリに掲載するとともに、A P I（\*）での提供も開始すると公表しました。（10月27日公表）

また、同時に、不動産取引価格情報、成約価格情報、駅別乗降客数、指定緊急避難場所のデータが更新されます。

\* A P I（Application Programming Interface）とは、異なるシステムやアプリケーション間でデータや機能をやり取りするための仕組みです。

これらにより、W E Bの地図上で誰もが簡単に表示して、地価公示、都市計画、防災情報、周辺施設など多様なデータと重ね合わせて利用することが可能となります。また、A P Iでのデータ提供も行うことで、官民のシステム・サービスでの活用がしやすくなります。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

### 【媒介報酬請求権】

明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者の報酬請求が否定された事例（東京地判 令3・3・30 2021WLJPCA03308023）

#### 1 事案の概要

媒介業者X（原告）は、一般事業法人Y（被告）の物流センターの隣接地にあるA社所有

の倉庫（以下、「本件不動産」という。）が従前より値下げして売りに出されている情報を入手し、令和元年5月22日、Yに物件概要書を持参して紹介した。以前から本件不動産に興味をもっていたYは、6月21日、本件不動産を22億円で購入したい旨のA社宛て買受申出書をXに提出した。

同月27日、YはXの案内により本件不動産を内見した。その際、Yは、本件不動産に派手な宣伝用トラックが複数台停められていたため、A社について調査したところ、A社が数多くの風俗店を経営し、その代表者が法人税法や風営法違反による起訴や有罪判決を受けているほか、反社会的勢力に密接に関連する人物である可能性が否定できないとの情報を入手したため、翌28日、予算面を理由にしてXに本件不動産購入断念を申し入れた。

Yが後日、この経緯をB社（宅建業者）に相談したところ、Yが本件不動産を取得できる方策がないか検討させて欲しいとの申出があり、その後、B社より、本件不動産を不動産業者のC社が取得するので、C社から購入しないかとの提案を受けて、同年9月6日、B社の媒介により、C社から本件不動産を24億3500万円で購入した。この取引について、YはB社に7895万円余の媒介手数料を支払った。

これを知ったXは、Yに対し、本件不動産の購入について明示又は默示の媒介契約を締結したにもかかわらず、Yが一方的にこれを解除し、Xの媒介を経ずに本件不動産を取得したとして、本件不動産売買の媒介契約、商法512条（報酬請求権）、民法648条3項（受任者の報酬）類推適用又は同法130条（条件の成就の妨害等）に基づき、買受申出書記載の22億円に基づく仲介報酬又は報酬相当額である7266万円余の支払を求める本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

XがYを訪れ、物件概要書を用いて本件不動産を紹介した際の本件物件概要書には、取引形態として「媒介」と記載されていたこと、YがXに本件買受申出書を交付したこと、XがYの要望で本件不動産を案内したこと等、Yが5月から6月頃に本件不動産の取得を試みた際に、Xが一定の関与をしていたことが認められる。しかしながら、XとYとの間の本件不動産の購入の媒介に関する契約書等の文書はなく、媒介を依頼したと認めるに足りる客観的な証拠はないことからすれば、XとYとの間で明示の媒介契約が成立したと認めるとはできない。

また、XがYに本件不動産を紹介した際、Yが本件不動産を取得する場合には買主側の媒介人となるとの話や、媒介報酬等を含めた媒介契約の条件等を説明したことは認められないこと、Xは不動産取引を専門とする業者であるにもかかわらず、Yに対し、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときに交付すべき書面（宅地建物取引業法34条の2第1項）を交付していないこと、本件買受申出書について、Xが「第一交渉権の意味合いもあります」などと説明して作成を促しており、その交付をもって、Y

が本件不動産を購入する確定的な意思を示したとは直ちには解せないことなどからすれば、Xが主張する事実をもって、XとYの間で本件不動産の売買の媒介契約が默示で成立したとも認められない。

以上によれば、XとYの間で、Yが本件不動産を購入することについての明示又は默示の仲介契約が成立していたとは認められないから、これを前提とするXの報酬請求は認められないし、また、Yの本件不動産の取得の経緯にかかわらず、上記媒介契約が成立していたことを前提に、Yが本件不動産の売買契約の成立を故意に妨げたことを理由とする民法130条による報酬の請求も理由がない。

Xが本件物件概要書を用いてYに本件不動産を紹介したり、Yに本件不動産を案内したりしたこと等が認められるが、これらの事実は、不動産取引を業とするXの営業行為にとどまるとも解されることからすれば、これをもって、商法上の商人が、その営業の範囲内において他人のために行行為をしたとして同法512条により相当の報酬を請求し得る場合に当たると解することはできない。

さらに、Xは、Yに対し、民法648条3項類推適用に基づいて相当額の報酬を請求できると主張する。しかし、前記判示のとおり、XとYとの間に媒介契約を締結したと認められない上、Xの行為は不動産業者の営業の範囲内とも解されること、また、Yが6月に本件不動産の取得を断念したのは、本件不動産の所有者の代表者が反社会的勢力に関与している疑いが判明したからであるが、代表者の前科等からすれば、そのような疑いを抱くことは不合理とは言い難く、YがXを排除しようとして、Xに虚偽の本件不動産の購入を断念する旨告げたなどとは認め難いことからすれば、本件において、民法648条3項を類推適用することはできないというべきである。

よって、X主張の上記根拠によってもXの請求は理由がない。

### 3 まとめ

本事案は、媒介業者による一定の関与の事実があるとしても、それは宅建業者としての営業の範囲内に留まるものであり、媒介契約書も締結されておらず、明示的にも默示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者による報酬請求の各法的主張を全て否定したものです。

宅建業者としては、媒介の形式（一般・専任・専属専任）や報酬条件を事前に合意し、媒介契約書にて明確化のうえ、業法34条の2書面として相手方に交付しておくことが後日の紛争防止のために重要です。

★☆《国土交通省》★☆

[国土交通月例経済（令和7年10月号）（10月17日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年6月・令和7年第2四半期分）（9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9月分（10月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況9月分（10月20日公表）](#)

★☆《日本不動産研究所》★☆

[不動研住宅価格指数8月値（10月29日公表）](#)

★☆《土地総合研究所》★☆

[今月の不動産経済（2025年10月号）（10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9月度（10月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年9月度（10月21日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2025年度上半期（10月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年度上半期（10月21日公表）](#)

---

◆◇◆ N E X T S T E P ◆◇◆

---

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、第10回住宅マイスター認定試験申込受付中](#)

[価格査定マニュアル秋の改訂でより簡単に、より確実な査定可能に！](#)

[11/26（水）講座：「信託を活用した相続・事業承継対策」（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](#)

[業界を数字で読み解く！最新版「不動産業統計集」を公開「2025不動産業統計集」](#)

\*\*\*\*\*

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。