

～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：2026. 2. 1 (日)
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 ··· フラット 3 5 の融資限度額の見直し＆残価設定型住宅ローン保険の創設
- ◆ 当機構からのお知らせ ··· 第 128 回講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き ··· 宅地建物取引業におけるマネー・ローンダーリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドラン（案）に関する意見募集について
- ◆ 最近の裁判例から ··· 仲介会社の税金特例説明義務
- ◆ マーケットの動き ··· 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEX T S T E P ··· 各種団体のセミナー・研修等

★☆《フラット35の融資限度額の見直し&残価設定型住宅ローン保険の創設》★☆

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11月に政府の『「強い経済」を実現する総合経済対策』が閣議決定されました。そのなかで、住宅ローンについて、住宅金融支援機構が民間金融機関と連携して提供する全期間固定金利型住宅ローンのフラット35について、利用者がより使いやすくするための取組みが行われることとなりました。その概要は次のとおりです。

- 1 フラット35の融資限度額を、市場の実勢を踏まえ引き上げる。また、融資対象となる戸建て住宅等の床面積要件を緩和する。
- 2 借換融資について、子育て世帯等を対象とした金利引下げ制度「子育てプラス」を利用可能とする。併せて、借入期間の基準を延長する。
- 3 月々の返済負担の軽減が可能な「残価設定型住宅ローン」の民間金融機関による提供を支援するため、残価が当初想定を下回った場合の金融機関の損失をカバーする保険制度を創設し、これを住宅金融支援機構が住宅融資保険により実施する。

上記取組について詳細を説明します。

1 融資限度額の引上げ等

足元の物価高に伴う住宅価格の上昇及び金利の上昇傾向に対応するため、比較的高額の住宅ローン利用者に対し返済中の安心を提供することを目的として、全期間固定金利型であるフラット35の融資限度額を8,000万円から1億2,000万円へ引き上げることとしました。

また、フラット35の融資対象となる一戸建て住宅等における床面積の下限を70m²以上から50m²以上に見直します。

融資限度額の引上げ及び床面積下限の見直しについては、令和8年4月から実施予定とされています。

2 借換融資における「子育てプラス」（金利引下げ）利用等

最近の日銀の利上げを受けて、住宅ローン利用者層においては、金利リスクに備えるため、変動金利型ローンから固定金利型ローンへの借換えニーズが高まっています。一方、変動金利と固定金利の差により返済負担が増えるため、借換が困難な利用者層も存在すると思われ、特に物価高の影響が大きい子育て世帯等について、固定金利への借換に伴う

返済負担の軽減が望まれる状況になっています。

そのため、子育て世帯等を対象とした「フラット35子育てプラス」（金利引下げ）について、フラット35借換融資においても利用可能とすることにより、子育て世帯等の固定金利への借換を円滑化し、借換当初の返済負担を軽減することとなりました。

「フラット35子育てプラス」は、子育て世帯（18歳未満の子を有する世帯）又は若年夫婦世帯（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）を対象として、フラット35の融資金利を一定期間引き下げる制度です。今回の取組みが行われるまでは、フラット35の借換融資はその対象とされていませんでした。

具体的な金利引下幅は次のとおりです。

○若年夫婦世帯またはこども1人の場合：当初5年間につき年▲0.25%

○こども2人の場合：当初5年間につき年▲0.5%

○こども3人の場合：当初5年間につき年▲0.75%

また、借換融資における返済負担軽減の観点から借入期間を延長するため、算出の基準となる年数を35年から40年に延長することとなりました。

現行、フラット35の借換融資では、借入期間を、「35年—（マイナス）従前の住宅ローンの経過期間」としていましたが、今回の見直しにより、「40年—（マイナス）従前の住宅ローンの経過期間」となります。

例えば、ローン支払い開始後10年目にフラット35借換融資を利用される方の場合、従来、借換融資の返済期間の上限は25年でしたが、今回の見直しで上限が30年になります。

借換融資における「子育てプラス」の利用及び借入期間の見直しについては、令和8年3月から実施予定とされています。

3 残価設定型住宅ローンの供給促進のための住宅融資保険制度の創設

初めて聞かれた方も多いかと思いますが、「残価設定型住宅ローン」とは、将来的な住宅の価値（残価）に着目し、借入金額から残価を差し引いた金額を返済する仕組みになります。この仕組みを使うと、ローン利用者にとっては、月々の返済額を相当程度軽減できることになりますが、ローンの貸手となる民間金融機関にとっては、将来的な住宅価値の想定は非常に難しく、未回収等のリスク発生の可能性もあり、ローン商品として提供しづらいという事情がでてきます。このため、住宅金融支援機構が「残価設定型住宅ローン」を提供する民間金融機関を対象に住宅金融支援機構の融資保険を使って、残価の未回収リスク等を一定額引き受け、民間金融機関を後押しするというものです。

このローンは、仕組みとしては、通常の住宅ローン（元利払い）とリバースモーゲージ型住宅ローン（利払いのみ）を組み合わせたイメージになります。このローンの利用者は、残価相当分の支払いを利払いのみとすることにより、月々の返済額を軽減できるとともに、返済中に利用者の死亡や物件売却等によりローン残額の一括返済が必要になった場

合には、残価部分の債務が残らないノンリコースとすることもできます。ノンリコースの場合には、残価部分の債務は融資金融機関からローン利用者に請求されることなく、融資金融機関が住宅金融支援機構の融資保険により保険金として支払いを受けることになります。

残価設定型住宅ローンのための融資保険制度の創設については、令和8年3月から実施予定とされています。

以上、フラット35の融資限度額の見直し＆残価設定型住宅ローンの創設についてご紹介させていただきました。

上記取組みの詳細は下記の住宅金融支援機構のプレスリリース等でご確認ください。

→[住宅金融支援機構のプレスリリース](#)

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ひいたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆《第128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 「なぜ紛争・クレームは起きるのか」

～業者側の理由と背景、顧客の心理・要望など～

本講演では、“消費者（お客様）相談”、“個人情報保護”“コンプライアンス推進”など、それらの言葉が社会で使われる様になった当初から、不動産流通の前線に立つて携わってこられた橋本氏に、お客様要望の変化、紛争処理に当たって企業はどう動くべきか、今、自分たちに出来ること、不動産流通業界が目指すべき方向等について、ご講演いただきます。（講演時間 約120分）

2. 講師 東急リバブル株式会社 顧問

橋本不動産コンプライアンス研究所 代表 橋本明浩氏

3. 日時 令和8年3月19日（木）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8年3月11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。
 - (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。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆《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・拡散金融対策に関するガイドラン（案）に関する意見募集について》★☆

国土交通省では、令和4年に策定した「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」を改訂し、新たに「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・拡散金融対策に関するガイドライン」の策定を検討しており、現在検討中のガイドライン案についてパブリック・コメント（意見募集）を実施します。受付締切は令和8年2月27日となっています。

詳細は下記のe-Govポータルサイトをご参照ください。

→[e-Govポータル](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【仲介会社の税金特例説明義務】

不動産売買に係る税金の特例について仲介会社には調査説明義務は無いとして売主の損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 令6・4・22 判例秘書L07930942）

1 事案の概要

X（原告、個人）らは、令和2年11月頃、Y（被告、宅建業者）との間で、Xらが相続した土地建物（本件不動産）の売却について専属専任媒介契約を締結し、令和3年2月、Yの仲介により、株式会社Aとの間で、本件不動産を4500万円で売却する旨の売買契約（本契約）を締結した。本契約では、建物も売買対象に含んでおり、特約で、引渡から30日以内に、買主が建物を解体する旨が記載されていた。

Xらは、本契約において、建物を取り壊さずに土地と共に売却したため、租税特別措置法35条3項（令和5年法律第3号による改正前のもの。以下同じ。）に基づく「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」を受ける要件（売主が建物取壊しをしたうえで譲渡する）を満たさなかった。（※本契約当時の税制特例要件によるもの）

Xらは、①Yは、Xらに対し、本件特例の存在を一度も説明していないばかりか、本件不動産の売却後に買主が本件建物を解体するという明らかに本件特例が適用されない売却方法を提案して、本契約を締結させた。②また、Yは、Xらに対し、本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めるようにも告げていない、と主張し、Y従業員には注意義務違反があり、Yは債務不履行責任及び使用者責任を負うとして、損害賠償等を求めて、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xらの請求を棄却した。

(1) 本件特例の適用の有無等について調査説明する注意義務について

Xらは、Yが本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務に反したと主張するが、Xらと媒介契約を締結した宅地建物取引業者であるYは、依頼者であるXらに対し、善管注意義務を負うほか、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならぬとされているものの、税の専門家ではないので、自ら税法上の優遇措置等について説明して勧誘したなどの特段の事情のない限り、当該取引に関する税法上の規定等について調査し依頼者に告知する義務を負うものとは認められない。本件において、XらとYの間で本件特例や本契約に係る具体的な課税額等について具体的な話がされたとの事実は認められない。さらに、認定事実によれば、Xらは、専ら友人から本件特例についての情報を得ていたものであり、Yが本件特例によって所得税の控除を受けられる可能性があることを理由として本件不動産の売却を勧誘したなどの事情は認められない。

したがって、Yが、本件特例の適用の有無等について調査確認し、これをXらに説明する注意義務を負っていたとは認められないので、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということはできない。

(2) 本件特例の適用の可否について税理士等に確認を求めることが告知すべき注意義務について

前記のとおり、Yは宅地建物取引業者ではあるものの、税の専門家ではないので、特段の事情のない限り、YがXらに対し、積極的に本件特例の存在を告知する義務があるとはいえ

ない。

確かに、建物を残したまま売却すれば本件特例の適用がなくなる可能性がある旨伝えなかったことについては、不親切な面があったといえるが、Yは、Xらに対して本件建物を残したまま売却することをあらかじめ伝えていたのであるから、Xらが本件特例の適用を受けようとするのであれば、それは自らの納税義務に関わることであるから、原則として、その要件等を自ら調査したり、税理士等に相談するなどした上で、建物を取り壊してから売却したい旨の希望を自らYに伝えるべきものである。

また、YがXらに対して交付した本契約案内や重要事項説明書には、税金については税理士等への確認をするよう促す文言が記載されていたのであり、少なくともXらがこれを交付された以降は、Yが課税について了知しておらず、税理士等の専門家への確認を促していたことをXらにおいて認識できたものと認められる。

したがって、Yは、本件特例の存在をXらに告知する義務は認められないところ、Yは、税金については税理士等に確認するようにとの一般的な説明を行っていたといえる。

そうすると、Yが、本件不動産の売却の仲介に当たって、Xら主張に係る注意義務に違反したということはできない。

(3) 結論

以上によれば、Xらの請求は、いずれも理由がないからこれらを棄却する。

3 まとめ

本件は、不動産売買取引における税金の特例を受けられなかつた売主が、仲介会社に対して、税金特例の調査説明義務違反を訴えた事案です。

取引における税金の特例の適用可否は契約当事者にとって重要な要素であり、その適用が受けられなかつたとして宅建業者の責任を求める紛争事例も散見されますが、税理士法52条により税務相談を税理士以外の者が行うことは禁止されているため、税金に関する相談や調査は、取引当事者自身で税務署・税理士に行うべきことを丁寧に説明のうえ理解いただくことが重要です。

本事例のように宅建業者には税金特例について説明すべき義務は無いとした判例（東京地判R6.4.22判例秘書）や、税金の特例が利用できるとして取引を勧誘した媒介業者には責任があるとして、損害賠償金の支払を命じた判例（東京地裁S49.12.6判例タイムズ）についても参照してください。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆《国土交通省》★☆

国土交通月例経済（令和8年1月号）（1月23日公表）

不動産価格指数（令和7年9月・令和7年第3四半期分）（12月26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12月分（1月13日公表）

指定流通機構（レインズ）の活用状況12月分（1月13日公表）

指定流通機構（レインズ）の活用状況2025年年次分（1月20日公表）

★☆《日本不動産研究所》☆★

不動研住宅価格指数11月値（1月28日公表）

★☆《土地総合研究所》☆★

今月の不動産経済（2026年1月号）（12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12月度（1月26日公表）

近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年12月度（1月26日公表）

首都圏新築分譲マンション市場動向2025年（年間のまとめ）（1月26日公表）

近畿圏新築分譲マンション市場動向2025年（年間のまとめ）（1月26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》☆★

「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」改訂第5版を公開

2/4（水）～2/17（火）動画講座：「ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ」受付中

2/5（木）不動産コンサルティング実務講座（実践編）受付中

2/25（水）スペシャリティ講座：「農泊の動向と不動産業への期待」受付中

価格査定マニュアル大改訂でより簡単に、より確実な査定可能に！

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。