

～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. 4. 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に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 ……「マンション建て替え円滑化法」等の改正について
- ◆ 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8年地価公示
- ◆ 最近の裁判例から …… 耐震基準不足と錯誤
- ◆ 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 ◇◇◆

## ★☆☆《「マンション建て替え円滑化法」等の改正について》☆☆★

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。

「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）が、令和 7 年 5 月に可決成立し、本日（令和 8 年 4 月 1 日）施行されることとなりました。

これは、今後、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれ、マンションの老朽化を抑制する維持管理の適正化や、老朽化により維持修繕が困難となったマンションの再生に向けた取組の強化が必要、との社会的課題への対応を図るために法改正がなされたもの、とのことです。

本メールマガジンでは、この法改正等に伴い、宅地建物取引業に影響が及ぶと思われる主要な点について、ご紹介したいと思います。

### 《重要事項説明の変更点》

#### （1）法令略称の変更

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が「マンション再生等の円滑化に関する法律」に変更されます。

これに伴い、各業界団体が示している重要事項説明書の書式も、「都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限」の「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限」にある各種法令の一覧表の該当部分に変更されていることと思われます（売買・交換については全て対象）。

#### （2）管理業者管理方式であるか否かの説明

近年、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて管理事務を行う管理者となる「管理業者管理方式」を採用するマンションが増えてきました。これを受けて、「宅地建物取引業法施行規則」（第 16 条の 2）が改正され、管理業者管理方式を導入しているマンションについては、その旨を説明することが宅地建物取引業者に義務付けられることとなりました（令和 8 年 4 月 1 日施行）。これに伴い、各業界団体が示している重要事項説明書の書式にも「管理業者管理方式であるか否か」についての記載欄が設けられていることと思われます（区分所有建物の売買・交換が対象）。

あわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正され、マンション管理会社が受託する管理事務（管理業者管理方式にあっては、管理者事務）の内容等についても、その説明を行うことが望ましい、とされました。

#### 《国内管理人制度》

区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加しており、海外にいる区分所有者と連絡がつかないことにより、建物管理に支障が生じるケースも出てきているようです。そのため、国内に住所・居所がない区分所有者が、国内に住所・居所を有する者を国内管理人として選任し、保存・利用改良行為、集会招集通知の受領、集会における議決権行使、管理費等の区分所有者の債務の弁済について、これを国内管理人に委ねることができる、とされました。

また、マンション標準管理規約も改正され、国内に住所・居所を有しない区分所有者に対して、国内代理人の選任を義務付けるタイプの規約も示されました。

したがって、トラブル回避の観点から、マンションの販売や売買の媒介にあたり、買主が国内に住所・居所を有しない、もしくは有さなくなることが見込まれる場合、当該マンションの管理規約に国内管理人の選任を義務付ける規定があるか否か、もしくは、これについての管理規約改正の予定があるか否かの確認が必要と考えられます。

#### 《建替え決議がなされた場合の賃貸借の終了請求》

これまでは、管理組合における建替え決議がなされたとしても、専有部分に賃借人がいる場合、当該賃借人の同意が得られなければ賃貸借契約を終了させることができなかつたため、建替え手続きを進めることに支障が生じる懸念がありました。そのため、建替え決議がなされた場合、専有部分の賃借人に対し、当該専有部分の区分所有者は賃貸借の終了請求ができることとされ、その請求から6か月の経過により、当該専有部分の賃貸借は終了することとされました。なお、建物取壊しのうえ敷地売却等の建替え決議以外の再生手法においても、これは準用されることとされています。

したがってレアケースかとも思いますが、老朽化が進みつつあるマンションの賃貸借の媒介にあたっては、管理組合で建替え等に向けた協議等が進められていないか、管理組合等に確認することが望ましいと思われます。

本法改正の詳細については、国土交通省のホームページ等をご確認ください。

また、当機構機関誌「RETIO」139号（販売中）に、本法改正の特集を掲載しております。ご関心ある方は、こちらをご覧ください。

《官報第1609号 令和7年12月15日付（宅地建物取引業法施行規則改正）》

<https://www.kanpo.go.jp/old/20251215/20251215h01609/20251215h01609full00010032f.html>

《マンション関係法令》（国土交通省ホームページ）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html#r7kaisei>

《機関誌「RETIO」のご案内》（当機構ホームページ）

<https://www.retio.or.jp/retio/>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関紙RETI O140号（2026年冬号）好評発売中！

→[RETI O購入お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★★《令和8年地価公示》★★

国土交通省は、3月17日、令和8年地価公示を公表しました。

全国26,000地点を対象に、令和8年1月1日時点の価格を調査した結果、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大しましたが、住宅地は前年と同じ上昇幅となりました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《令和8年地価公示データ更新！》★★

令和8年地価公示について、個別地点の価格や詳細データが「不動産情報ライブラリ」および「国土数値情報ダウンロードサイト」で公開されました。

- ・不動産情報ライブラリでは、個別地点の価格等を地図上で閲覧できるほか、他の価格情報、都市計画、防災情報、人口情報などと重ね合わせて利用できます。あわせてAPIでのデータ提供も行われます。
- ・国土数値情報ダウンロードサイトでは、GIS形式（shp・GML・GeoJSON・CSV）でデータをダウンロードできます。

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《「住宅ローンの常識が変わる!？」リーフレット公表》★★

国土交通省は、住宅価格や住宅ローン金利が上昇する中で、住宅取得希望者が住宅ローンの利用を検討するにあたり知っておくことが望ましいと考えられるポイント（金利タイプや返済期間等の選択における注意点等）をまとめたリーフレット「住宅ローンの常識が変わ

る！？」を作成・公表しました。（3月26日公表）

国土交通省では、本リーフレットが住宅ローンを検討する住宅取得希望者のお手元に届くよう、住宅事業者団体に対し、積極的な活用への協力を依頼するとしています。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

**【耐震基準不足と錯誤】**

検査済証はあるが耐震基準を満たしていなかった中古住宅買主の契約の錯誤無効の主張が棄却された事例（東京地判 令2・7・2 2020WLJPCA07028003）

1 事案の概要

平成29年3月、本件住宅（木造・平成8年建築）について、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・個人）との間で、代金4100万円、売主は建物構造に関する瑕疵担保責任を負わない旨の特約（本件特約）を付した売買契約（本件契約）を締結した。なお、本件建物は、建築確認済証、検査済証、耐震基準適合証明書（Xが登記費用の減額等を受けるため、Yに作成依頼したもの）の交付を受けていた。

本物件の引き渡し後、室内の壁に膨らみが見られたことから、X依頼のリフォーム業者Aが壁を剥がして調査をしたところ、筋交の一部に壁内のエアコン配管による欠損や、規格不良等があることが発見された。また、AはXの依頼により、（一財）日本建築防災協会の平成24年改訂版木造住宅の耐震診断と補強方法の一般診断法に基づく耐震診断を行い、「1階Y方向が評点0.67で、震度6強の地震により倒壊する可能性が高い」と評価した耐震診断書と耐震補強工事等の見積りをXに交付した。

XはYに、Aによる耐震診断費用や、耐震補強工事等の見積費用計346万円余を請求したが、支払いを断られると、「(ア) 確認済証・検査済証、耐震基準適合証明書があることを前提に契約を締結した。本件建物が耐震基準を満たしていなかったことは、Xの動機の錯誤に当たる。(イ) Xは、売主の瑕疵担保免責特約について錯誤があり、本件特約は無効である。」等と主張して、Yに売買代金の返還や損害賠償を求める訴訟を提起した。

本件事案は、裁判において調停に付され、調停委員（一級建築士）より、「本件建物の構造耐力上の問題は、容易に修補が可能。」等の意見書（本件意見書）が提出されるなどしたが、調停は不調に終わった。

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。

(1) 瑕疵の該当性について

本件意見書によれば、本件建物は、筋交いの一部に、エアコン配管の貫通による欠損箇所や、幅の規格違反等が見られることなどから、建築当時の基準において、壁量不足であったことなどが推認されるが、これらについては、欠損部分の部分取替えや補強を行うことによって、建築当時の基準を満たす建物として改修が可能とされている。

従って、本件建物には、構造耐力上の瑕疵があるといえるが、Xが主張する程度の修補工事まで行う必要はなく、容易に修補が可能な程度の瑕疵であるといえる。

(2) Xの主張について

Xは、本件建物の確認済証と検査済証を信用し、本件建物は、一般的な住居が持つ耐久性を有していると信頼したと供述する。

この点、平成8年建築当時の建築基準法において、本件建物は、建築確認申請の際に構造計算が必要な建物でなく、建築士が設計を行っている場合は、壁量は審査対象でなかったことから、本件建物では、確認済証が交付されているとしても、壁量が建築基準法を満たしていることを裏付けるものではない。

また、本件建物は検査済証が交付されているが、完了検査は、建築確認申請のとおり施工されているかを確認する手続きであって、施工の瑕疵の有無を確認する手続きではない。

したがって、検査済証が交付されていること自体は、壁量のほか、筋交いや柱が適切に施工されていることなど、本件建物に瑕疵がないことを裏付けるものではない。

以上のとおり、本件建物に確認済証や検査済証があることは、客観的には、Xが主張する本件建物の瑕疵が存在しないことを裏付けるに足りる性質を有するものではない。

本件売買契約には、本件特約が定められていることから、XはYに対し、売買瑕疵担保責任を追及することはできない。

耐震基準適合証明書についてであるが、Xは、仲介業者から勧められて、登記手続費用の減額や住宅ローン減税などの中古住宅売買における優遇制度の適用を受けるために、Xの費用負担で耐震診断を受けたことが認められる。このような経緯からすれば、その内容の適否は措くとしても、Xが現行の耐震基準に適合することを前提として本件売買契約を締結したとは推認し難い。

以上を総合考慮すれば、当事者の意思解釈上、本件建物が現在の耐震診断基準に則っているなど、建築基準法令所定の基本的性能が具備された建物であることが本件売買契約の内容となっていたとは認められず、Xの錯誤等と理由とする本件請求は認められない。

### 3 まとめ

平成30年4月1日施行の宅建業法改正により、既存住宅売買における重要事項説明において、建物の確認済証・検査済証や耐震基準適合証明書等の書類の保存状況に関する説明が宅建業者に義務付けられましたが、当該説明において買主が、「取引建物は、これらの書類があることから、建築基準法等の規定に適合していて、建物に瑕疵がないことや、耐震基準

に適合していることが保証されている。」と勘違いをしてしまうと、本件のようなトラブルがおきることが考えられます。

宅建業者の買主への説明においては、「検査済証があることは、取引建物は、建築当時の建築基準法の規定に適合した建物であったと推定されるが、それが保証されるものではないこと。完了検査は、建築確認申請のとおりに行われているかの確認手続きであって、施工の瑕疵の有無を確認する手続きではないこと。」が理解されるように説明を行い、契約不適合の担保責任に関しては、「売買契約の契約不適合に関する契約内容に従うこと。売主が契約不適合の担保責任を負わない特約が置かれる場合は、万一契約不適合があった場合のリスクは買主の負担となること（買主は当該リスクを考慮した上で売買金額を考える必要があること）」を適切に説明し、買主の理解を得たうえで取引をする必要があると思われる。

---

◆◇◆ 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3月号）（3月23日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年11月・令和7年第3四半期分）（2月27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2月分（3月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況2月分（3月23日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動産研住宅価格指数1月値（3月25日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済（2026年3月号）（3月3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2026年2月度（3月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2026年2月度（3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》☆☆★

[「全国不動産コンサルティングフォーラム 2026」5/15（金）開催！](#)  
[新人社員・中途採用社員向け「不動産オンライン基礎講座」](#)  
[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！](#)  
[「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](#)

\*\*\*\*\*

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。