

～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. 5. 1（金）
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 ……住宅のリースバックに係る取引、不動産の有償引取サービスの動向
- ◆ 当機構からのお知らせ ……令和8年度 宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き ……令和8年度 空き家対策モデル事業募集等
- ◆ 最近の裁判例から ……地中障害物
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《住宅のリースバックに係る取引、不動産の有償引取サービスの動向》★☆☆

RETIO のメールマガジンをご覧ください。皆様、こんにちは。

令和 8 年 2 月 26 日、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が開催され、国土交通省は、最近の不動産政策に関する取組状況を報告しました。不動産業ビジョン 2030 策定(平成 31 年 4 月)以降、「2030 年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題」のうち、(1)「ストック型社会」の実現、(2)安全・安心な不動産取引の実現、(4)増加する外国人・グローバル化への対応等々に対応する各課題について、対応の必要性の高まりや施策の進捗があったとしています。

本稿では、各課題のうち、住宅のリースバックに係る取引、不動産の有償引取サービスの動向について、報告の概要を紹介します。

(住宅のリースバックに係る取引)

1. 住宅のリースバックに係る取引の性質について

住宅のリースバックに係る取引とは、居住用宅地建物の売買とその賃貸借が契約上不可分一体となっているものです。そのうち宅建業者が買主となる売買については、宅建業法の重要事項説明義務の規定の適用はありませんが、信義誠実の原則等の業務処理の原則、契約事項に関する書面の交付、業務に関する禁止事項に関する規定が適用され、宅建業者は遵守義務を負います。

この住宅のリースバックに関する相談は、例えば、家族がリースバック契約を締結したが、売却で受け取る資金と支払う家賃を計算すると数年で資金不足となる契約となり取り消したいなど、令和 6 年度では全国の消費生活センター等に 200 件を超える相談が寄せられ、緩やかな増加傾向が継続しています。当機構にも相談が寄せられています。

2. 今後の取組について

宅建業法上、宅建業者が買主となる売買については、業務に関する禁止事項の一つとして、契約の締結について勧誘等をするに際し、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げない行為(事実不告知)が禁止されています。しかしながら、住宅のリースバック特有のものは明確化されていないので、国土交通省は、有識者の知見等も踏まえ整理・検討し、禁止事項を具体化し、ガイドライン等を策定することとしています。

また、高齢者やその家族をはじめ消費者への注意喚起を徹底するため、宅建業者(買主)が遵守すべき義務と義務の違反例を掲載し、どのような行為が宅建業法等の違反に該当す

るか消費者に周知を行う、消費者（売主）と宅建業者（買主）が契約に際して一緒に指差し確認に利用できるチェックリストを掲載し、宅建業者の義務違反や消費者の確認漏れを防止するなど、より実践的な周知・啓発のための資料を消費者庁と連携して作成し提供することとしています。

さらに、PIO-NET（全国消費生活情報ネットワークシステム）への登録情報を分析し、個人社名を特定した相談がなされている場合は、所管の地方整備局等と連携し、必要に応じて個人社に対する聞き取り等の実施を検討することとしています。

（不動産の有償引取サービス）

1. 不動産の有償引取サービスの性質について

不動産の有償引取サービスとは、不動産の所有者が金銭を支払い事業者が当該不動産を引き取る等、通常の売買取引に必ずしも当てはまらない取引が行われる取引形態をいいます。旧別荘分譲地を引取り宿泊可能な週末の「秘密基地」として再生する、原野を引取り希少なニーズを持つ先に譲渡するなど、管理困難な不動産の利活用や地域活性化に資する事業に活用される事例もみられます。

国土交通省は、事業者による不動産の引取に係る取引については、宅建業法上の規制は適用されないと考えられるものの、適正な価格で取引されないことや管理不全が生じる等の懸念があることから、取引や引取後の管理について事業の実態を注視し、今後の規制の必要性も含め、安全・安心な取引と適正な管理の確保の観点から、適切な事業のあり方について検討する必要があるのではないかと考えています。

2. 今後の取組について

国土交通省は、不動産の有償引取に関する活用事例を収集・分析し、適正かつ効果的に事業を遂行するためのノウハウや、有償引取サービスの事業効果等の周知を図る、また、事業者団体が取り組む、有償引取サービスを行う事業者が遵守すべきルール等を内容とする、安全・安心な取引及び不動産の適正な管理の確保に向けた事業者団体ガイドラインの策定を支援する、こととしています。

以上、住宅のリースバックに係る取引、不動産の有償引取サービスの動向について、報告の概要をご紹介させていただきました。詳細は、下記の資料をご確認ください。

第43回社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会

資料「最近の不動産政策に関する取組について」

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001983782.pdf>

参考資料

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001983783.pdf>

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8年度宅地建物取引士資格試験について（予定）》☆☆★

令和8年度の宅地建物取引士資格試験のスケジュール（予定）をホームページで公表しました。

→[当機構ホームページ](#)

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

第127回講演録

「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・区分所有法の改正全般に関して、不動産業者の観点から、あるいは不動産取引の観点から、今回の改正をどのように捉えるべきかについて、山下・渡辺法律事務所の弁護士渡辺晋先生に解説いただいた講演録です。（講演日：令和7年11月28日）

（687円 税込み）

→[書籍購入お申込み](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和8年度 セーフティネット専用住宅改修事業・居住サポート住宅改修事業》☆☆★

国土交通省は、住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、民間賃貸住宅や空き家等の既存住宅等を住宅確保要配慮者専用の住宅や住宅確保要配慮者に見守り等の入居中のサポート提供を行う住宅（居住サポート住宅）に改修する民間事業者等を支援しています。

4月13日より、当該事業を行う民間事業者等の募集を開始しました。応募締め切りは令和8年12月11日（金）となります。（4月13日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和8年度 サービス付き高齢者向け住宅整備事業》☆☆★

国土交通省は、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいの確保を図るため、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)を整備する民間事業者等を支援しています。4月17日より、当該住宅を整備する民間事業者等の募集を開始しました。応募締め切りは令和8年12月11日(金)となります。(4月17日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和8年度 空き家対策モデル事業》☆☆★

国土交通省は、令和8年度の「空き家対策モデル事業」(民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い事業スキーム構築等や改修・除却工事等を支援する事業)の提案募集を4月20日より開始しました。応募締め切りは令和8年5月20日(水)正午となります。(4月20日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【地中障害物】

地中障害物の存在について、契約の錯誤無効、売主に契約締結上の過失があったとの買主の主張がいずれも認められなかった事例(名古屋高裁金沢支判 令6・4・24)

1 事案の概要

平成21年8月、Y(被告・売主・地方公共団体)は、所有地(本件土地)を売却する方針とし、本件土地周辺一帯が埋蔵文化財包蔵地に指定されていたことから、教育委員会の指示を受け、その調査を実施した。その担当職員は、調査委託先から、地表近くの地中に硬い埋設物があり、掘削が進められない旨の連絡を受け、現地確認のうへ「本件土地の一部の地中にコンクリート盤が存在する」旨の記載(本件記載)をした報告書類を作成した。

平成22年9月以降に計3回、本件記載のある物件調書を使用した本件土地売却の一般競

争入札が行われたが、落札者は現れなかった。

平成29年6月、本件土地売却の4回目の一般競争入札が公示された。その入札においても、本件記載のある物件調書が使用されるとともに、その説明書（本件説明書）では、以下の条件が付されていた。

- ・売主は本件土地について一切の瑕疵担保責任を負わない（本件免責特約）。
- ・売主は本件土地を現況にて引渡す。
- ・物件調書は、購入希望者が物件の概要を把握するための参考資料であり、必ず購入希望者自身において現地及び諸規制についての調査確認を行うこと（本件注意書）。
- ・買主は、本件土地を戸建住宅用地として開発すること。

翌月、現地説明会の開催を経て、入札が実施され、X（原告・宅建業者）が最高価入札申込人となったことから、Yを売主、Xを買主とし、入札条件と同様の条件が付され、売買金額を4億3700万円余とする本件土地の売買契約（本契約）が締結され、同年10月に本件土地がYからXに引渡された。

平成30年4月、Xが本件土地上のネットフェンスの撤去工事等に着手したところ、硬くて掘り起こせない部分があったため、その埋設物の一部を採取して分析したところ、これが鉋さいであることが判明し、追加調査の結果、本件土地には広範囲にわたり鉋さいが存在していること（本件埋設物）が判明した。

これを受けてXはYに対して、本件埋設物撤去費用の負担を求める等したが、両者の協議は整わず、令和元年7月、本件埋設物の存在という瑕疵により契約の目的を達せないとして、本契約の解除を通知した。

同年8月、XはYに対して、本件埋設物についての説明義務ないし調査義務違反があった等として、本件土地の売買代金、取得・管理費用、借入利息等8億1686万円余の支払いを求めて提訴した。

令和5年5月、Xの請求を棄却する第一審判決が言い渡されたことから、これを不服としたXは、本契約は錯誤による無効である、Yに誤った情報の提供による契約締結上の過失があった、と訴えを交換的に変更し、売買代金の返還を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(買主Xに動機の錯誤があったか)

Xは、戸建住宅用地として開発するには、本件埋設物の完全除去が必要と主張する。

たしかに、その様な対応をする不動産業者も存在するであろうが、所管行政庁はXが取得した開発許可は現時点でも有効であるとしており、係る主張は認められない。

本件説明書や本契約では、現況で引渡しをすることに加え、本件免責特約も付されており、Yは、本件土地について戸建住宅用地としての開発可能性を担保しないことを明示しており、Xの意思表示に要素の錯誤があったとは言えない。

またYは、本件注意書によって、物件調書記載の内容の正確性を担保しないことを明示しており、通常の開発業者であれば、そこに記載のない異物等が存在しないことをYが保証したと解するはずもなく、仮にXに誤解があったとしても、それによる法的責任をYに負わせる理由はない。

(Yの契約締結上の過失があるか)

Xは、本件記載については誤記載であり、本件土地が戸建住宅用地として開発できない土地であることは明らかであるにもかかわらず、買主に戸建用地開発を義務付ける等により、その開発が可能であるとの誤った情報を入札参加者に与えたことは契約締結上の過失にあたる旨を主張する。しかしながら、前記の通り、本件埋設物の存在により本件土地が戸建住宅用地として開発できないものとは言えず、また、本件注意書によって、物件調書の記載内容の正確性を担保しないことが明示されていることから、係る主張は採用できない。

(結論)

よって、Xの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、買主による、錯誤による契約の無効、誤った情報を提供した売主に契約締結上の過失があった、との主張が認められず、控訴が棄却された事例です。その後、買主は上告したものの、上告は棄却されています。

「購入した土地に、売主解体建物の廃材等の障害物が埋められていたことについて、買主の錯誤による売買契約の無効が認められた事例」（東京高判 平 27.9.10 RETI0101-70）も見られますが、これは、売主が瑕疵担保責任を負う期間は既に経過していたものの、買主の建物建築に支障となるような埋設物が存在しないことが契約内容になっていたと認定されたこと、売主が健保組合であったのに対して買主は別荘建築目的の個人であったこと等かなり事情を異にしていたものです。

◆◇◆ 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4月号）（4月23日公表）](#)

[不動産価格指数（令和7年12月・令和7年第4四半期分）（3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3月分（4月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月20日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 2025年度分（4月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数2月値（4月22日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2026年4月号）（4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3月度（4月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026年3月度（4月20日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2025年度（2025年4月～2026年3月）（4月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2025年度（2025年4月～2026年3月）（4月20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！](#)

[講座が受け放題！「フォローアップカレッジ2026」申込受付中](#)

[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！](#)

[研修動画「ザ・ライブラリー」34ラインナップで販売中](#)

[新人社員・中途採用社員向け「不動産オンライン基礎講座」](#)

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](https://ath.mailmagazine.com) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G-mailmagazine.com) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。