

～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：2026.6.1（月）  
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 …… 相続土地国庫帰属法の運用状況等について
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第 129 回講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き …… 令和 8 年度所有者不明土地等対策モデル事業の募集開始
- ◆ 最近の裁判例から …… 報酬支払請求
- ◆ 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 ◇◇◆

## ★☆☆《相続土地国庫帰属法の運用状況等について》☆☆★

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。

親から不動産を相続したものの、「遠方の土地で利用する予定がない」、「放っておくと周りに迷惑がかかるが、管理しきれない」といった理由で相続した不動産を手放したいという声はよく聞かれます。このような社会情勢の中、土地が管理されずに放置されることで、将来の「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人等が、一定の要件を満たした場合、土地を国庫に帰属させることができる「相続土地国庫帰属制度」（相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律）が創設され、令和5年4月27日から開始されています。

制度開始から約3年が経過しまして、実際にどのような運用状況になっているかを、ご紹介します。

### 1. 制度の概要

- (1) 相続等によって、土地の所有権（共有持分含む）を取得した方は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることの承認申請をすることができます。
- (2) 法務大臣は、承認の審査が必要と判断したときは、職員に調査を指示し、承認申請された土地が、通常の管理や処分と比べて、多くの費用や労力がかからないと判断されたときは、土地所有権の国庫への帰属を承認します。
- (3) 土地所有権の国庫への帰属の承認を受けた方が一定の負担金を国に納付した時点で、土地の所有権が国庫に帰属します。

※負担金は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額とされ、原則として土地の面積に応じて算出されます。

※相続等以外の原因（売買など）により土地を取得した方や、法人は、基本的に本制度を利用することはできません。

### 2. 制度の実際の運用状況（法務省HPより）

#### (1) 申請件数（令和8年3月31日現在）

- ①総数 5,252件
- ②地目別 田・畑：2,042件（39%）、宅地：1,828件（35%）  
山林：814件（15%）、その他：568件（11%）

#### (2) 帰属件数（令和8年3月31日現在）

- ①総数 2,605件
- ②種目別 宅地：848件（36%）、農用地：849件（33%）  
森林：171件（7%）、その他：637件（24%）

(3) 却下・不承認件数（令和8年3月31日現在）

※1つの事件で複数の却下の理由又は不承認の理由が認められる場合を含みます

①申請却下件数 80件

（却下の主な理由）

- ・建物の存する土地
- ・現に通路や水道用地、ため池等として利用されている土地
- ・境界が明らかでない土地 ・法に定める添付書類未提出

②不承認件数 81件

（不承認の主な理由）

- ・急勾配の崖があり、その通常の管理に過分の費用又は労力が必要
- ・土地の管理や処分を阻害する工作物や樹木等、除去が必要な地中埋設物等がある
- ・民法上の通行権利、所有権に基づく使用又は収益が現に阻害、妨害されている
- ・災害の危険や、周辺の人、財産への被害防止のための措置が必要
- ・追加の整備が必要な森林

(4) 取下げ件数（令和8年3月31日現在） 総数 980件

（取下げの理由の例）

- ・自治体や国の機関による土地の有効活用が決定した
- ・隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった
- ・農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなった

以上の公表データを見ると、相続物件の処理に困っており国庫帰属を望む方は、やはり多く、実際に国庫帰属が承認された事案も、私見としては思ったより多いと感じました。また、宅地以外でも農用地、森林等も承認されていることも注目されます。

更に、本制度の効用ではないかと思いますが、本制度の申請に動いたことで、前項の取下げ理由にありますように、「自治体等の第三者の申出による有効活用ができた」「隣地の方が引き受けてくれた」といった、相続人にとっての悩みの種の解消だけでなく、他の方にとっても相続物件が有用になったという事例がみられていることです。これは、今後の制度の活性化にも繋がるのではないのでしょうか。

しかしながら、課題として国庫に帰属した土地の処分問題があり、財務省理財局資料によれば、令和8年2月末時点で一般入札により売却になった事案は無いとのこと。取得時や管理に係るシステムの見直しや情報の共有化等、地方公共団体や民間との連携強化等も今後の課題解決のキーポイントとして挙げられていますので、こちらも末尾URLでご参照ください。

相続物件の対処にお困りのかたは、ぜひ一度本制度をご検討ください。

本制度の詳細については、以下の行政庁HPをご参照ください。

◎法務省ホームページ「相続土地国庫帰属制度について」

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00454.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html)

◎財務省ホームページ「財政制度等審議会 国有財産分科会（議事要旨等）」

[https://www.mof.go.jp/about\\_mof/councils/fiscal\\_system\\_council/sub-of\\_national\\_property/proceedings\\_np/index.html](https://www.mof.go.jp/about_mof/councils/fiscal_system_council/sub-of_national_property/proceedings_np/index.html)

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《第129回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします。

#### 1. 演 題 「不動産登記法改正の動向と不動産詐欺の留意点」

最近、法務局での登記手続きに時間が掛かるようになりましたが、不動産登記法の改正が背景にあることをご存じでしたか？また、「地面師」がメディアで話題ですが、不動産詐欺に巻き込まれないためには何に気をつければ良いのでしょうか？

本講演では、都心の大規模開発をはじめとする登記業務に長年携わるとともに、不動産取引の紛争事例にも精通されている司法書士の森川泰夫氏をお招きし、不動産取引実務に携わる方々にとって役に立つ、不動産登記をめぐる最新動向と留意点をお話し頂きます。（講演時間 約120分）

2. 講 師 司法書士法人 相馬司法事務所 代表司法書士 森川 泰夫氏

3. 日 時 令和8年7月10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

5. 聴講料 5,500円／1名 ＊消費税込です。

6. 申込期限 令和8年7月1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) お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アドレスにお送りします。

★☆☆《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 年度所有者不明土地等対策モデル事業の募集開始》☆☆★

国土交通省では、所有者不明土地や低未利用土地の対策、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、空き地の利活用等に資する先導的な取組等について、モデル事業として経費の一部を助成し支援しています。5 月 18 日より、令和 8 年度の所有者不明土地等対策モデル事業の募集を開始しました。応募期限は令和 8 年 6 月 15 日（月）17 時です。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《地域価値共創シンポジウム 2026 の開催》☆☆★

国土交通省では、不動産業を通じた地域価値の創出を促進するため、「地域価値共創シンポジウム 2026」を開催します。本シンポジウムでは、第 4 回「地域価値を共創する不動産業アワード」の表彰式を行うとともに、関係者間の知見共有や交流を目的としたプログラムが予定されています。開催は令和 8 年 6 月 18 日（木）、会場およびオンラインの併用で実施され、参加は事前申込制（6 月 11 日締切）です。

→[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

## 【報酬支払請求】

住宅ローン利用を前提とする投資用不動産の買主紹介の業務委託契約は、公序良俗に反し無効とされた事例（東京地判 令 6・1・19 判例秘書登載 L07930380）

### 1 事案の概要

令和元年6月、AはB社を退職し、B社との間でAが不動産売買の買主をB社へ紹介し、B社がAへ固定報酬（月額40万円）、歩合報酬（不動産売買により発生する利益の30%）及び、必要経費を支払う内容の業務委託契約（本契約）を締結した。なお、本契約は買主の住宅ローンを利用した投資用不動産購入が前提となっていた。

同年8月、AはX社（原告、宅建業者）を設立し、本契約についてX社はB社と、AからX社へ契約上の地位を移転する合意をし、B社はX社へ本契約に基づく報酬を支払っていた。

令和2年7月以降、X社は、B社でAと同僚であったCが設立したY社との業務委託契約に基づき、3案件を成約させたが、Y社は報酬を支払わなかった。

このため、X社はY社に対し、本契約について、B社からY社へ契約上の地位が移転されたとして、3案件に関する報酬等を請求したが、Y社が、本契約の内容を承知しておらず、B社の契約上の地位をY社が引き継ぐ旨の合意はしていない等として支払いを拒否したため、X社はY社を提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X社の請求を棄却した。

（認定事実）

CはY社を設立後、X社と歩合報酬型（不動産売買により発生する利益の30%）の業務委託契約を締結していたことが認められる。なお、本契約におけるB社の契約上の地位をY社へ移転する合意があったことや、固定報酬を支払う合意があったとの事実を認めるに足りる証拠はない。

上記業務委託契約に基づき、Y社はX社から紹介された投資用不動産を仕入れ、これをX社から紹介された買主へ売却し、買主から売却した不動産を借り上げて、第三者へ賃貸する事業を行っていた。一方、X社は、投資用不動産を見つけ、Y社へ買主を紹介し、買主に対し、金銭を借り入れる際の説明や物件の引渡し等を行う業務を行っていた。また、買主の投資用不動産購入資金は、住宅ローンの利用を前提とし、借り入れの際、金融機関に対し、どのように対応すべきか等の手順の教示もX社において行うこととされていた。

ところで、住宅ローンを取り扱っている金融機関では、自ら居住するつもりがなく投資目的で住宅を取得することは、住宅ローンとしては認められておらず、虚偽の内容で融資を受けることは詐欺罪等に当たり、警察への通報や残債務の一括請求を行う場合があることを住宅ローン利用者に対し、注意喚起している。

よって、業務委託契約における投資用不動産購入の住宅ローン利用は認められておらず、

利用した場合には、金融機関に対する詐欺行為に当たり得ると警告されている借入行為を買主に行わせることを前提に、不動産の売買について、X社がY社に買主を紹介し、X社が買主に対し金融機関から住宅ローンでの融資を得る手順を教示する等、X社において投資用不動産の売買に関する諸準備を行い、その結果、Y社と買主との間で成立した不動産売買契約でY社が得た利益をX社とY社とで分配する旨の合意をしており、3案件についても、X社が買主に対し住宅ローンでの融資を得る手順の教示等を行っていたことが認められる。

そうすると、業務委託契約は、X社とY社との間で、買主に対し、金融機関に対する詐欺行為をさせることをX社に委託する内容ということができ、それによって得られた利益を、X社とY社との間で分配するものであるから、その内容は、公の秩序及び善良の風俗に反することは明らかであり、業務委託契約は公序良俗に反し無効といえる。

(結論)

これに対し、X社は、投資用不動産の購入に住宅ローンを用いる事案で、逮捕・起訴された事案はないことを主張するが、仮に、逮捕・起訴された事案がなかったとしても、そのことによって、X社とY社が行っていた行為が金融機関との関係で許される行為とはいえず、X社の主張は理由がない。

また、X社は、X社がY社から指示を受けて行動していたものであり、X社よりY社の方が悪質であるから、Y社が公序良俗違反を主張することは信義則に反し、Y社は公序良俗に反することを主張する適格を有しない旨を主張する。確かに、業務委託契約において、Y社が買主との売買契約の当事者となり、売買により得た利益の70%をY社が得る内容であったことは認められる。しかし、客の紹介や金融機関から住宅ローンで融資を得る手順の教示等はX社が行っていたことから、住宅ローンを利用した投資用不動産購入におけるX社が果たしていた役割は決して軽視できず、Y社が売買契約の当事者となり、利益の70%を得ていたことをもって、Y社が業務委託契約の公序良俗違反を主張することができないということとはできず、X社の主張は採用できない。

業務委託契約に基づく報酬や費用が生じていたとしても、当該契約が公序良俗に反し無効である以上、X社はY社に対し、これを請求することはできない。

### 3 まとめ

投資用不動産の購入に際し、買主に住宅ローンを不正利用させた媒介業者に対する処分事例として、大阪府が令和3年6月に下した業務停止処分のほか、民事上の責任として損害賠償請求が認められた事例（RETIO 128-148）があります。

なお、X社は控訴しましたが、東京高裁 令和6年7月17日判決にて棄却されています。

---

◆◇◆ 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5月号）（5月28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4月分（5月13日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況4月分（5月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数3月値（5月27日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2026年5月号）（5月7日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和8年4月）（5月21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4月度（5月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026年4月度（5月21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》☆☆

[不動産取引 DX 支援ツール「物件調査編」リリース！](#)

[「不動産コンサルティング入門研修」6/4より申込開始](#)

[講座が受け放題！「フォローアップカレッジ2026」6/30まで申込受付中](#)

[スコア検定の過去問トレーニング！「スコアeラーニング」申込受付中](#)

[月刊「不動産コンサルティングプラス」毎月1日発刊](#)

\*\*\*\*\*

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](#)

事業者の方は [こちら](#)

にてお手続き下さい。