

～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. 7. 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と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 …… 賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議
とりまとめの概要
- ◆ 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の日程についてほか
- ◆ 行政の動き …… 地域の不動産業の新キャッチフレーズを発表
- ◆ 最近の裁判例から …… 賃料減額請求権行使による賃料不払い
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議とりまとめの概要》★☆☆

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 2 年 6 月、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、サブリース規制と賃貸住宅管理業登録制度が創設されました。法施行から 4 年が経過し、家主とサブリース業者とのトラブルは減少し、法に基づく登録業者は約 1 万業者を超えるなど、制度は定着しつつありますが、一方で、家主から見ると、管理業者のサービス範囲・内容の不明確さ等について課題があると言われています。

この課題を踏まえ、令和 8 年 2 月、「賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議」（座長 中城康彦 明海大学不動産学部学部長）は、入居者のニーズも踏まえた上で、誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現を目指すため、4 つの重点課題に区分し、必要な対策等を取りまとめました。

本稿では、このとりまとめの概要を紹介します。

（基本的考え方）

家主や入居者が抱えている課題として、サービス範囲が不明確であること、客観的な基準がないことによる業者選定の難しさ等が挙げられますが、これに対し、管理業の透明性の確保、信頼性の向上、専門性の担保等により、不安や不満を解消し、誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現を目指します。

また、不動産管理業は、人をつなぎ、地域をつなぎ、多様な人々と共に地域のコミュニティーを創造するクリエイティブ産業であります。管理物件を舞台に、賃貸住宅管理業の真価発揮を促進することも目指します。

（実現のための 4 つの重点課題）

誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現のため、4 つの重点課題に分け、目指す姿や対策を検討し、国と業界団体が連携して具体的な施策を推進することとしています。

1. 管理サービス内容の透明性

管理業者への不満として、家主や入居者にとってサービス範囲や内容が不明確であり、また、低価格競争による管理の品質低下に繋がる傾向があり、専門知識を持つ業者が育ちにくい構造であることから、家主や入居者が管理料に含まれる業務内容を容易に把握でき、納得した上で契約できるよう、「標準管理業務ガイドライン」を策定するとともに、健全な競争環境を通じたサービス品質の向上に向けて、賃貸住宅管理の評価制度の創設を検討するこ

ととしています。

2. 業登録制度の実効性

業登録制度の認知度が低く、登録業者であるか否かによる管理の質の違いも認知されていない、また、業登録の義務付けのない管理業者にとって、任意登録を行うインセンティブが不足している、との課題があるので、「登録業者＝安心できる会社」という共通認識が広がり、物件選びの重要な基準になることを目指し、登録業者の統一ロゴマークを作成し、周知するなど、登録業者を選ぶメリットの周知・広報を行います。また、任意登録を促進するための経済的インセンティブを設計することとしています。

3. 業務管理者の質の向上

法定の業務管理者の資格要件には、(1) 賃貸不動産経営管理士＋実務経験、(2) 宅建士＋指定講習＋実務経験の2つのルートが存在します。専門知識を持つ質の高い業務管理者が全事業所に配置され、家主・入居者へのサービス品質が高い水準で維持されている状態を目指すため、国・業界団体で連携して業務管理者の実態把握及びあり方の継続検討をするとともに、業界団体主導で、指定講習及び試験問題の充実等、賃貸不動産経営管理士資格の周知・広報、受験促進、リスクリングの充実を図ることとしています。

なお、業務管理者の要件については、現状の2つのルートを当面維持することとし、宅建士向け指定講習については、内容の充実・高度化をした上で、当面継続することとしています。

4. 管理業の地域貢献

1) 管理業者による地域のコミュニティ形成等の業務を通じた地域社会への貢献について、社会的に広く認知されていない、2) 空き家対策や高齢者・外国人等の住宅確保、災害対応などにおいて、管理業者の役割や政策的な位置付けが不明確、3) 多くの管理業者は日々の業務に追われる傾向があり、地域貢献のノウハウや余力に乏しい、との課題がある中で、a) 事業主体間のマッチングやモデル事業への支援、b) 国民の信頼性向上を図るため、防災対応や二地域居住支援、住宅セーフティーネット等の管理業に期待される役割を明確化、c) 高齢者や子育て世帯、外国人等の多様な入居者の受入環境の整備、d) 災害対応環境の整備、DX等を通じた業務効率化の支援措置の検討、を行うこととしています。

(実現に向けた官民の役割)

4つの重点課題について、国と業界団体は、誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現を目指す、また、上記の取組みは、国と業界のどちらか一方だけでは成し遂げられるものではなく、官民連携して家主や入居者に選ばれる市場の共創に取り組む必要がある、としています。

以上、賃貸住宅管理業のあり方の検討に係る有識者会議とりまとめの概要をご紹介します。
ていただきました。詳細は、下記の資料をご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001983396.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の日程》★★

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

本年度の試験は、令和8年10月18日（日）に実施します。

インターネット申込は7月1日（水）9時30分から7月31日（金）午後11時59分まで、
郵送申込（簡易書留）は7月1日（水）から15日（水）まで（当日消印有効）、
となりますのでご注意ください。詳細は当機構ホームページをご確認ください。

→当機構ホームページ「宅建試験のスケジュール」

★★《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](#)

★★《新刊出版物のご案内》★★

「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和8年6月1日現在公布)

改正された宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法およびこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。(935円 税込み)

「不動産売買の手引」(令和7年度版)

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。(220円 税込み)

「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和7年度版)

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。(220円 税込み)

→[当機構ホームページ](#)

機関紙RETIO141号（2026年春号）好評発売中！

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《地域の不動産業の新キャッチフレーズを発表》☆☆★

国土交通省は、6月18日、国土交通省主催の「地域価値共創シンポジウム2026」において、地域の不動産業の役割と期待を表す新しいキャッチフレーズ『地域とくらしのパートナー』を発表し、金子大臣が「新しいキャッチフレーズのもと、関係者が気持ちを一つにして地域の価値創造を力強く前に進めたい」と述べました。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【賃料減額請求権行使による賃料不払い】

借地借家法の定めに反して一方的に減額した賃料を支払い続けた借主に対する賃貸借契約解除が認められた事例（那覇地裁 令6・8・8 2024WLJPCA08086004）

1 事案の概要

総戸数12戸のアパートオーナーのX（原告）は、平成19年3月20日、サブリース業者Y（被告）との間で、本件建物をYが平成49年3月19日まで30年間、1か月42万円余で一括借上げする賃貸借契約（いわゆるマスターリース契約）を締結した。

Yは令和2年12月頃より、Xに対して本件賃貸借契約の賃料について協議を求める書面を送付し、令和3年2月22日には本件賃貸借契約の適正賃料は38万円余であると考えている旨の書面を送付した。しかし、XY間で賃料額について合意するには至らなかった。

その上で、Yは、同年3月20日、Xに対して、本件賃貸借契約の適正賃料は38万円余であるとして、月額賃料について借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求権を行使する旨を通知し、同年6月分からは、約定の賃料から3万円余り少ない金額をXに支払った。

Xは、令和4年1月17日、Yに対し、令和3年6月以降約定通りの賃料が支払われておらず、毎月少なくとも3万円余が未払であり、その状態が7か月以上継続していること、未払賃料を請求したが支払がないことなどを理由として、本件賃貸借契約を解除する旨を記載した書面を送付した。

しかし、Yが応じなかったため、Xは、本件建物の明渡しや未払賃料110万円余の支払等を求める本件訴訟を提起した。（なお、本件訴訟開始後、Yは未払賃料を弁済した。）

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XによるYとの賃貸借契約解除の請求を認容した。

争点1（債務不履行の有無）

令和3年6月以降、Yは、本件賃貸借契約の約定賃料額42万円余から各種メンテナンス費用7万円余を控除した月額34万円余を支払うべき義務があったにもかかわらず、これを下回る月額30万円余を弁済したに過ぎず、月額賃料の支払期限が経過した。したがって、Xが解除に係る催告及び意思表示をした時点で、賃料債務の一部履行遅滞があることは明らかである。

Yは、賃料減額請求権の行使により、当該賃料は客観的な相当賃料額に減額されるところ、賃料減額請求権行使後、著しく不合理でない額を支払っていたのであるから、法の許容する範囲内の賃料不払であって、違法性がないものとして債務不履行とはならない旨を主張する。

しかし、建物の借賃の減額について協議が調わないときに、減額請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求し得る（借地借家法32条3項本文）のであり、借主が相当と認める額の支払をしても債務不履行でないとはいえない。

また、Yは、事後的な差額の弁済により、賃料の未払はない旨主張するが、当該弁済は解除の効力発生後のことであるから、その効力に影響を及ぼさない。

争点2（信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情の有無）

Yは、Xによる解除の意思表示がされるまでに、本件賃貸借契約につき賃料減額請求権を行使したとして、減額後の賃料のみを、7か月分にわたって支払うに至っている。これらの債務不履行の程度に着目すると、従前の約定賃料とYの支払額との差額の累計は、24万円余であり、金額としては、1か月分の約定賃料にも満たないといえることができる。

しかし、建物の賃料の減額は、賃料減額請求の後、当事者が協議をし、協議が調わない場合であっても、貸主が相当と認める額の賃料の支払を要し、その精算は裁判の確定後に行うことが法律上求められている（借地借家法32条3項本文）。

ところが、Yは、Xと協議の場を持ったものの、協議が整っていないにもかかわらず、賃

料減額請求権の行使後に一方的な支払額の減額を7回にわたって行い、Xからの約定賃料支払を求める催告に応じる姿勢を見せていない。こうしたYの姿勢は、社会通念上遵守が求められる賃料減額に係る法の規定に明白に反しているものといえる。

加えて、賃借人であるYは不動産の賃貸、管理等を目的としていて、建物賃貸借に関する諸法に精通していると考えられるから、Yは、上記規定に反する方針を積極的に採用し、これを改めようとしなかったといわざるを得ず、Yによる債務不履行の帰責性の程度が大きいといわざるを得ない上、その相手方であるXにとってみれば、賃貸人が通常有すべき期待を大きく損ねるものといえる。

以上の事情を総合考慮すれば、Yの行為は債務不履行の帰責の程度に加えてXが通常有すべき期待を損ねる程度の大きいもので、これを回復させるのが相当というべき事情も見当たらないから、XとYとの間の信頼関係が破壊されたと認めるに足りない特段の事情があるとはいえない。

3 まとめ

本事例は、建物の借賃の減額について協議が調わないときに、減額請求を受けた者（=貸主）は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃（=約定賃料）の支払を請求することができるとする借地借家法32条3項本文の規定に明白に違反するのみならず、自ら減額を発案しながら調停の申立て等の法的手続を遵守しないサブリース業者の姿勢が社会通念上も帰責性が大きいものとして、信頼関係の破壊に基づく賃貸借契約の解除を認めたものです。

同種事例として、本事案とほぼ同じ判旨にて信頼関係の破壊を認定し、貸主からの賃貸借契約（マスターリース契約）の解除請求を認容した事例（東京地判令和4年8月9日）があります。

◆◇◆ 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6月号）（6月24日公表）](#)

[令和8年第1四半期地価LOOKレポート（6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5月分（6月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況5月分（6月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数4月値（6月24日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2026年6月号）](#)

★☆☆《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5月度（6月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026年5月度（6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》☆☆

[「令和8年度不動産コンサルティング技能試験」7/15より申込開始](#)
[受験対策講座「不動産コンサルティング入門研修」7/1より受講開始](#)
[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](#)
[不動産取引DX支援ツール「物件調査編」リリース！](#)

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