

～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ルマガジン～

配信日：2026.9.1（火）
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 …… 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要
- ◆ 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 受付状況【速報値】
- ◆ 行政の動き …… 「土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議」提言
- ◆ 最近の裁判例から …… 法定更新時の更新料
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要》☆☆★

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。

令和 8 年 3 月、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案(以下「法改正」という)が国会に提出され、5 月に可決・成立し、同月 27 日に公布されました。

本稿では、この法改正の概要を紹介します。

(背景・必要性)

地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難になっています。また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在します。

国土交通省は、今般の法改正により、地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進めることとしています。

(法改正の概要)

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

①まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律(広活法)】

立地適正化計画に特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施します。

②広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】

都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与します。

③都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保します。

民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を令和 14 年 3 月 31 日まで延長します。

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

①地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進【都市再生特別措置法】

都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設します。

②地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充【歴史まちづくり法】

歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大します。

③良好な景観形成に向けた取組の充実【景観法】

所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設します。

都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限を付与します。

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

①民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】

民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設します。

②適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施します。

4. 都市の安全確保

①より安全な市街地への居住の誘導【都市再生特別措置法】

立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域を全て除外します。

②災害時における居住者、来街者の安全確保【都市再生特別措置法】

立地適正化計画の防災指針に、業務施設等の利用者の安全確保を位置付けます。

防災指針に位置付けた防災施設（備蓄倉庫等）の維持管理に関する協定制度を創設します。

なお、国土交通省では、昨年度から、各自治体がコンパクト・プラス・ネットワークの自らの政策効果を的確に把握し施策に反映できるよう、まちづくりの客観的なデータ等の提供や分析を自治体に対して行う「まちづくりの健康診断」を実施しています。また、地方整備局等の職員が直接自治体を訪問し、客観的なデータ等を用いた技術的サポートを行う「令和の都市（まち）リノベーション全国推進運動」にも取組を始めました。今回創設された支援制度も含め政策ツールを総動員して、国土交通省の持つ現場力を活かし、地域の取組をしっかりと後押ししていくこととしています。

以上、法改正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参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001986080.pdf>

また、RETIO.No. 142 2026-夏号に、特集「令和の都市(まち)イノベーションに向けて」として関連記事を掲載していますので、こちらも是非ご覧ください。

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 受付状況【速報値】》★★

令和8年度宅地建物取引士資格試験の受付状況を当機構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》★★

機関紙RETIO 142号(2026年夏号)好評発売中!

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《「土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議」提言》★★

国土交通省が令和8年3月に設置した「土地の取得・利用等の在り方に関する有識者会議」では、計5回にわたり、土地の取得やその利用等に関して現在生じている課題について、制度の整備・見直しを含めた必要な対応策が検討されてきました。この度、有識者会議の提言が公表されました。(8月7日公表)

[提言のポイント]

・各地域で不適切な土地利用が生じている実態があるが、問題が起こって深刻化してからでは遅い。また、土地利用関連法の射程から外れる「法規制の“隙間”」で問題が起こった場合には、特に対処が困難となる。

・土地利用に関する一般法であり、かつ、早期の情報把握機能を有する国土利用計画法の特色を生かしつつ、様々な土地利用の課題に対応できるよう、土地利用の継続的なモニタリングや、不適切な土地利用に対する取引段階・利用段階を通じた指導監督を可能にするなど、制度を見直すべき。

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《不動産特定共同事業法施行規則の一部改正》★★

国土交通省は令和 8 年 8 月 21 日、「不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令」を公布・施行しました。令和 7 年 8 月の「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理」を踏まえ、一般投資家がよりわかりやすく安心して投資できる市場整備を図るものです。あわせて「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」及び「電子取引業務ガイドライン」も改正されました。

[改正のポイント]

- ・ 契約成立前の説明事項を追加：利回り表示時の根拠（予想である旨・算定根拠等）、対象不動産の価格を妥当と判断する根拠、利害関係人取引の場合の取引額の妥当性、水害ハザードマップ該当情報、工事完了前案件の許認可・資金計画等
- ・ 財産管理報告書の記載事項を充実：支出金額・使途、工事の進捗・完了時期、今後の資金計画等
- ・ 電子取引業務事業者の HP 等掲載事項を充実：利害関係人取引、工事関係、収益分配関係の情報
- ・ 事業参加者保護に支障を生じるおそれがある状況として、鑑定評価相当額での売却措置を講じていない状況等を追加
- ・ 許可申請書等の提出部数を 4 部から 1 部に変更

[施行・経過措置]

公布・施行：令和 8 年 8 月 21 日

- ・ 提出部数の変更→10 月 1 日から適用
- ・ 事業参加者保護関係の規定→令和 8 年 12 月 1 日以後締結の契約から適用
- ・ 説明事項・財産管理報告書・HP 等掲載事項の充実→既存許可業者は令和 8 年 11 月 30 日まで従前の例による

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【法定更新時の更新料】

法定更新時の更新料支払義務が一義的かつ具体的に定められていないとして貸主による更新料請求を棄却した事例（東京地判 令 6・2・16 2024WLJPCA02168010）

1 事案の概要

X（貸主・原告）は、Y（借主・被告）との間で、平成 26 年 1 月、賃料 1 か月 80 万円（別途消費税）で賃貸借契約を締結し、事業用ビルの一室をダンススタジオとして貸し渡した。

本件賃貸借契約書には以下の趣旨の条項が設けられた。

第 4 条（賃貸借の期間と更新）

賃貸借期間は、平成 26 年 1 月 27 日から平成 29 年 1 月 26 日までの満 3 カ年とする。ただし、期間満了前迄に貸主借主合議の上、更新手続きを経て更新することができる。その場合借主は期日前に、貸主又は仲介不動産業者にその更新の意思を申し出る事とし、更新に関する条件を承諾履行する事により更新できる事とする。

2 賃貸借期間満了後、この契約を更新するときは、借主は貸主に対して新賃料 1 ヶ月分（別途消費税）を更新料として貸主に支払うものとする。

当該賃貸借期間満了にあたり、X と Y は賃貸借期間を 3 年間として本件賃貸借契約を合意更新し、Y は X に更新料として 86 万 4000 円（税込）を支払った。

次回賃貸借期間満了日（令和 2 年 1 月 26 日）の 1 年前から 6 か月前までの間に、X が Y に対して本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨の通知などをせず、合意更新もしなかったため、本件賃貸借契約は令和 2 年 1 月 27 日に法定更新（本件更新）された（借地借家法 26 条 1 項）。

X と Y は、令和 2 年 10 月当時、本件賃貸借契約の賃料増額について協議を重ねていたが、その中で、Y の代理人弁護士は、X に対し、本件賃貸借契約の賃料額に係る Y の提案内容を記載した書面の末尾に、「本年 1 月の更新における更新料は、恐縮ながら家賃支援給付金を受給し次第、お支払いさせていただきたく存じております。」という記載をしていた。

しかし、最終的に Y 本人が本件更新に係る更新料の支払いを拒否したため、X が本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X による更新料支払請求を棄却した。

賃貸借契約における更新料は、民法などの法律によって賃借人に当然に発生する債務ではなく、更新料の特約を合意することによって賃借人に発生する債務であるから、貸主と賃借人が賃貸借契約書の更新料条項に基づいて更新料の合意をしたというためには、その債務の明確性の観点から、当該更新料条項が一義的かつ具体的に定められている必要があるというべきである。

本件賃貸借契約書 4 条は、その 1 項において、賃貸借期間を定めるとともに、X と Y が、合議をした上で、更新に関する条件を承諾履行することによって、本件賃貸借契約を更新す

ることができることと定めることにより、当事者間の合意によって本件賃貸借契約を更新（合意更新）することができることを明らかにした上で、その2項において、本件賃貸借契約が更新される場合には、賃借人は、賃貸人に対して、新賃料1ヶ月分の更新料を支払わなければならない旨規定しているところ、本件賃貸借契約書の条項の中には、本件賃貸借契約書4条1項の「更新」と同条2項の「更新」の意義が異なることを定める規定は存在しない。

そうすると、この本件賃貸借契約書4条2項は、その条項の位置関係及びその条項の文言からして、直前に規定されている同条1項の合意更新を前提とした規定であると解するのが自然であるから、同条2項が明示的にその適用場面を同条1項の更新に限定していないことを考慮しても、同条2項は同条1項の更新（合意更新）の場合の更新料を定めた規定であると解するのが自然である。

したがって、同条2項は、少なくとも、法定更新の場合にも更新料が発生するということを一義的かつ具体的に定めた規定であるとはいえないから、XとYが、同条2項によって、法定更新の場合にも更新料が発生することを合意したとは認められない。

この点について、Xは、Yが、法定更新がされた後の令和2年10月に、更新料を支払う旨の記載をした本件書面をXに送信していることに照らすと、XとYの間では、法定更新の場合であっても本件賃貸借契約書4条2項に基づく更新料の支払義務が発生することが共通認識となっていたと主張する。しかし、確かにY代理人弁護士がXに対し、令和2年1月の更新に係る更新料を支払う旨記載した本件書面を送信しているものの、Yがその後に法定更新された場合の更新料の支払義務を争うようになっていることなどに照らすと、Yが本件書面送信時において法定更新の場合であっても更新料の支払義務を負うとの認識を有していたとまでは認められない。

以上からすると、本件賃貸借契約書4条2項は、合意更新の際の更新料を定めた規定と解するのが自然であり、法定更新の場合にも更新料が発生することを一義的かつ具体的に定めた規定とはいえない上、本件書面の記載によってXとYの間に法定更新の場合であっても更新料の支払義務が発生するという共通認識が形成されていたと認めることもできないから、XとYの間に、法定更新の場合であってもYに更新料の支払義務が発生する旨の合意があったとは認められない。

3 まとめ

本事例で裁判所は、賃貸借契約の更新料は法律上当然に認められる借主の支払義務ではなく、契約（特約）に基づく金銭債務であることから、貸主と借主の合意の下、当該更新料条項が一義的かつ具体的に定められている必要があると判示しました。

媒介業者が賃貸借当事者に賃貸借契約書の書式を提供するケースも多いと思われますが、その更新料条項の表記方法によっては本件のような紛争事例に発展し得るため、必要に応じて弁護士に確認しておくべきでしょう。

◆◇◆ 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8月号）（8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7月分（8月12日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数6月値（8月26日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済（2026年8月号）（8月6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7月度（8月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026年7月度（8月20日公表）](#)

[2026年上半期及び2025年の首都圏投資用マンション市場動向（8月5日公表）](#)

[首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の中央値の推移 2026年上半期（8月13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」利用料無料キャンペーン中！](#)

[「令和8年度不動産コンサルティング技能試験」9/16まで申込受付中](#)

[受験対策講座「不動産コンサルティング入門研修」9/30まで申込受付中](#)

[第14回不動産流通実務検定“スコア”9/17より申込受付開始](#)

[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](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。