

～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：2026.10.1（木）
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法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取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」について
- ◆ 当機構からのお知らせ・・・第 130 回講演会のお知らせほか
- ◆ 行政の動き・・・不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果公表ほか
- ◆ 最近の裁判例から・・・正当事由と立退料
- ◆ 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

★☆☆《「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」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。

国土交通省より本年 7 月 28 日に公表された「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」（以下「本ガイドライン」という。）が、本日（10 月 1 日）施行されることとなりました。

これは近年、住宅のリースバックに関する取引（以下「リースバック取引」という。）が広がりを見せている一方で、消費生活センターや当機構等に対する相談も増加傾向にあり、なかには訴訟にまで発展しているケースも見受けられる状況に鑑み、その取引の大半に宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が関与していることも踏まえ、その適正化を図るため、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）における解釈を明確にするために策定されたものです。

今回のメールマガジンでは、本ガイドラインの概略をご紹介します。

《リースバック取引と宅建業法の関係》

宅建業者が買主である又は媒介等するリースバック取引における売買については、宅建業法上、信義誠実の原則、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うことが明確化されました。

《業務に関する禁止事項について》

「事実不告知」のほか、拒絶後の勧誘継続、長時間勧誘等の「押し買い」に当たる不適正な勧誘等が禁止事項とされています。

これらのうち、勧誘をするに際しての「事実不告知」（相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について、故意に事実を告げない行為）の禁止に関しては、「売買」に加え、「賃貸借」の内容も、相手方等の判断に重大な影響を及ぼす事項に該当することが明確化されました。具体的には、定期借家契約であるか否か、修繕費が売主負担であるか否か等の事項を告げないことが事実不告知にあたるとされ、過失による不告知であっても宅建業法(31 条第 1 項 信義誠実義務)に抵触するおそれがあるとしています。

また、国土交通省は、今後、本ガイドラインに基づく法違反が認められた宅建業者に対し

ては、指示・業務停止命令・免許取消し等の監督処分等をもって厳正に対処するとしています。

宅建業者の皆様におかれては、本ガイドラインの趣旨も踏まえ、トラブルとならないような取引を行うことを心掛けていただきたいと思います。

本ガイドラインの詳細については、国土交通省のホームページをご確認ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

また、国土交通省では、本ガイドラインの内容を含めた消費者向けの啓発資料を作成・公表することも予定しているとのことです。その資料の公表後には、リースバック取引を検討される方は、そちらも参考にさせていただくことをお勧めします。

あわせて、当機構機関誌「RETIO」143号（10月下旬発行予定）に、本ガイドラインの解説を掲載予定です。発行後には当機構ホームページでご案内します。ぜひこちらもお覧ください。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《第130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「弁護士がわかりやすく解説する不動産取引実務のキーポイント」

～「知らなかった」では済まされない最新法律知識～

不動産取引をめぐる紛争は、契約不適合責任や賃貸借契約上のトラブルにとどまらず、近年相次ぐ自然災害への対応、相続が絡む賃貸物件の管理、リースバックなど、年々多様化・複雑化しています。「知らなかった」では済まされない場面も増え、不動産取引関係者には日常業務の中での的確なリスク管理が欠かせません。

本講演では、不動産取引実務に精通し、当機構実務叢書「わかりやすい不動産の適正取引」シリーズ新刊（近日刊行）の著者でもある、松田綜合法律事務所の佐藤康之弁護士、白井潤一弁護士を講師にお迎えし、実際に紛争となりやすい場面を取り上げながら、トラブルを未然に防ぐための実務上のポイントを分かりやすく解説いただき

ます。ぜひご参加ください。(講演時間 約 120 分)

2. 講 師 松田綜合法律事務所

弁護士 白井 潤一(しらい じゅんいち)氏

弁護士 佐藤 康之(さとう やすゆき)氏

3. 日 時 令和8年11月5日(木)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10月28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。

→当機構ホームページ「講演会のご案内」

(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》★★

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 ◇◇◆

★★《不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果公表》★★

国土交通省では、近年のマンションの取引実態を把握するため、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける短期売買(購入後1年以内の売買)の状況、国外に住所がある者による取得の状況等について調査を行い、公表しました。(9月15日公表)

前回調査(令和7年11月公表・令和7年6月までの不動産登記の情報を元に分析)に令和7年12月までの情報を加えて通年での分析を行うと共に、中古マンションや、氏名から外国人と類推される者に関する分析も一部で追加しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《外国人・外国法人による大規模な土地取得の状況（令和7年7月～12月分）》☆☆★

国土交通省では、国土利用計画法第23条（事後届出）に基づく届出（※）について、都道府県等から届出情報の送付を受け、外国人及び外国法人による土地取得の状況を取り纏めて公表しました。

（※）市街化区域で2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域で5,000㎡以上、都市計画区域外で10,000㎡以上の土地売買等の届出を対象としています。

令和7年7月から同年12月における国土利用計画法第23条（事後届出）に基づく届出のうち、外国人・外国法人からの届出は68件で届出全体（9,573件）の0.7%、土地面積は124haで当該期間における届出全体（23,845ha）の0.5%でした。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和8年都道府県地価調査データ更新》☆☆★

令和8年地価調査における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。（9月16日公表）

また、「不動産情報ライブラリ」について、指定緊急避難場所のデータが更新されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》☆☆★

国土交通省では、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、地方公共団体や土地関係団体等と連携し、全国で「土地」に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施しています。

→[国土交通省ホームページ](#)

【正当事由と立退料】

倒壊可能性ありと耐震診断された賃貸店舗について、立退料の提供を条件として正当事由が認められた事例（東京地判 令 6・2・19 判例秘書 L07930512）

1 事案の概要

A（貸主）は、B（借主）との間で、平成 30 年 5 月、店舗（飲食店）の賃貸借契約の更新契約を締結した。（建物：昭和 43 年築、木造 2 階建。賃料月額 17 万円）

本件賃貸借契約書では以下の条項が設けられた。

第 22 条（特約事項）

「賃貸人は、本件建物が老朽化しているため、本件建物を修繕又は建て替える場合には、賃貸人は賃借人に対し 6 か月前に通知するものとする。賃借人は、建替えに際して誠意を持って賃貸人と協議し協力することを承諾した。」

令和 2 年 3 月、原告 X（貸主・不動産会社）は、A から売買により本件建物・土地の所有権を取得し、賃貸人の地位を承継し、また、被告 Y（借主・個人）は、平成 31 年 4 月、相続により賃借人の地位を B から承継をした。

令和 2 年 8 月、X は、Y に対し、本件貸室を令和 3 年 3 月限りで明け渡すことを条件に、714 万円余を支払う旨通知し、令和 2 年 9 月、「解約通知書」と題する書面を送付して、上記賃貸借契約書 22 条に従って、本件建物の建替えに関する通知とともに、本件賃貸借契約を解約する旨の通知を行ったが、Y が明渡しを拒否したため、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 の請求を認めた。

（本件解約申入れの正当事由の有無）

本件建物は、耐震診断書によれば、「総合評価」として「倒壊する可能性が高い」とされ、耐震性に問題があり、建築基準法の想定する大地震動によって倒壊する可能性が高いと認められる。また、構造検討書によれば、構造用合板による補強工事及び建物の柱付近にアンカーボルトがない場合は取付工事を行うことによって、耐震等級 1 及び耐風等級 1 を達成することができるが、その工事には 236 万円以上を要するとされており、その工事を行うことに経済合理性があるとは認められない。

さらに、X は不動産業者であり、新築して、賃貸借物件として、X の事業を維持するために必要な収益を得る予定していると認められ、本件土地の容積率は 300% であり、敷地面積約 70 ㎡の 3 倍に相当する延床面積約 212 ㎡の建物を建築することが可能である一方、本件建物の延床面積は約 81 ㎡であることからすれば、X には建替えにより土地を有効利用する

必要性があるといえる。

一方、Bは、昭和37年頃から、本件建物において、飲食店営業をし、YもBと一緒に30年以上営業していること、顧客には周辺住民の常連客が多くいることが認められる。他方で、本件貸室でなければ営業ができないという店舗ではないと認められ、周辺には、飲食店の営業可能な店舗が複数あると認められる。

そして、本件賃貸借契約において、AとBの双方が、老朽化しているという認識の下、Aが建替えを行う可能性があり、Bは誠意を持ってAと協議し協力することを承諾したことが認められ、YもBの連帯保証人として、事情を認識・理解していたと認められる。

以上によれば、本件建物は、耐震性に問題があり、建築基準法の想定する大地震動により倒壊する可能性が高く、Xに耐震性の補強のために、建替えではなく耐震補強工事を行うよう求めることは、経済的合理性を欠くものとして相当でなく、Xには、建物を取り壊して新たに建設する必要性が認められる。

他方で、Yについても本件貸室を使用して店舗の営業を行う必要性が認められるから、解約申入れは、上記のXの必要性だけで正当事由を具備しているとまでは認められない。

もっとも、Yが周辺地域で飲食店を営むことが不可能とまでは認められず、貸室を使用することによって得られる利益は他の物件に移転したとしても一定程度代替可能であること、貸室の賃貸借に関する従前の経過からすれば、Xの不動産を取得後、建物を建替えて土地を有効利用できる期待は保護する必要性が高いといえるが、Yの従前と同様に貸室を賃借し、店舗の営業を行えるとの期待を、Xの期待より保護すべき必要性は低いというべきであり、XがYに対し相当な額の立退料を支払うことにより、解約申入れには正当事由が具備されるものというべきである。

（立退料の額）

(1) 立ち退きによって消滅する利用権の補償（借家権補償）は、割合方式価格と控除方式価格を求めた上で両価格を比較検討し、客観性が高い割合方式による価格を70、控除方式による価格を30の割合で加重平均して375万円余となる。

(2) 立ち退きによって賃借人が事実上失うことになる利益の補償（営業補償）は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の営業休止補償に準拠して118万円余となる。

(3) 立ち退きによって賃借人に支払わなければならない移転費用等の補償（賃料差額・移転実費等）は、補償基準の動産移転料、移転雑費、工作物取得補償及び借家人に対する補償に準拠して455万円余となる。

以上によれば、本件における相当な立退料の額は949万円余と認められ、XはYに対しこれを支払うことにより正当事由が具備されるものと解するべきである。

3 まとめ

本判決は、老朽化・耐震性不足を理由とする建物の建替えと、長年営業を継続してきた

店舗賃借人の営業利益保護との調整を図った点に特徴があります。裁判所は、耐震補強が可能であっても経済合理性を欠く場合には建替えの必要性を認めるとともに、土地の有効利用や具体的な再開発計画を賃貸人側の正当事由として評価しました。一方で、約 60 年にわたり営業してきた店舗の顧客基盤や営業上の信用も重要な利益として位置付け、借家権補償、営業補償及び移転費用を含む立退料によって正当事由を補完しました。

また、契約上の建替え協力条項についても、正当事由を直接基礎付けるものではないものの、当事者の合理的期待を示す事情として考慮した点で実務上参考となります。

◆◇◆ 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 9 月号）（9 月 29 日公表）](#)

[令和 8 年都道府県地価調査（9 月 15 日公表）](#)～全用途平均で 5 年連続上昇～

★★《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 8 月分（9 月 10 日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 8 月分（9 月 24 日公表）](#)

★★《日本不動産研究所》★★

[不動研住宅価格指数 7 月値（9 月 30 日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2026 年 9 月号）（9 月 1 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 8 月度（9 月 17 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2026 年 8 月度（9 月 17 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 10 月末まで！](#)
[第 14 回不動産流通実務検定“スコア” 11/5 まで申込受付中](#)
[11 月は宅地建物取引業リスクリリング推進月間！記念講演会も申込受付中](#)
[不動産コンサルティング事例を募集中](#)
[月刊「不動産コンサルティングプラス」毎月 1 日発刊](#)

★★《住宅金融普及協会》★★

[2026 年度第 2 回 住宅ローンアドバイザー養成講座（受付期間 9/14～11/13）](#)
＊法人名で受講者様をとりまとめて、お申込みされる場合の手続は[こちら](#)

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。