

## 目 次

## 【特集】 空き家の利活用促進と不動産取引

- 空家法改正の背景と概要  
..... 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 5
- 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について  
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課 17
- 「農地付き空き家」の売買等に係る手続の変更点と活用促進に向けた取組について  
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課 21
- 既存戸建て住宅の流通・活用促進に向けて  
～世田谷区の戸建て空き家所有者の意向調査より～  
..... 国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官 伊藤 夏樹 24
- 地方を救う空き家対策のハジメ方  
..... 株式会社ジェクトワン／三条市 特命空き家仕事人 熊谷 浩太 31
- 空き古民家が地域の未来をつくる  
..... 株式会社NOTE 代表取締役 藤原 岳史 37
- 参入相次ぐ「空き家管理業」の現場から  
（改正）空家対策特措法成立でニーズ拡大の兆し  
..... 空き家管理の全国ネット「日本空き家サポート」運営会社  
株式会社L&F 代表取締役 森 久純 44
- これからの住まいをサポートする「シニアデザイン」の取り組み  
—不動産仲介業を通じて見る高齢者のお住み替え事情について—  
..... 三井不動産リアルティ株式会社 シニアデザイングループ グループ長 松本 泰輔 51
- 解体工事サービス「クラッソーネ」すまいの終活早期化の取組について  
..... 株式会社クラッソーネ アライアンスマーケティング部 執行役員 山田 浩平 56
- 空家等対策特別措置法の改正法が実務に与える影響  
..... 松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之  
弁護士 白井 潤一  
弁護士 小野 渡 69

## 【報告】

- 新たな国土形成計画（全国計画）について  
..... 国土交通省 国土政策局 前総合計画課長（現住宅局総務課長） 松家 新治 76
- 不動産IDの活用促進に向けた取組内容と今後の展望  
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 87
- 宅地建物取引業からみた消費者契約法の解説（3）  
..... 岡本正治法律事務所 弁護士 宇仁 美咲 94
- 宅地建物取引業法施行状況調査（令和4年度）の結果について  
..... 国土交通省 不動産・建設経済局不動産課不動産指導室適正取引係長 小池 裕之 113

## 【特定紛争処理】

- 特定紛争案件／令和5年度第1号のあらまし  
新築マンションの室内袖壁に関する説明  
..... 調査研究部 上席調整役 西崎 哲太郎 127

## 【不動産取引紛争事例等調査研究委員会】

- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第329回検討報告  
隣地建物の外壁崩落に伴う隣地建物の所有者と売主業者に対する買主の逸失利益  
に係る損害賠償請求が認容された事例  
..... 調査研究部 主任研究員 葉山 隆 130

**【裁判例紹介】**

○最近の裁判例から

＜売買に関するもの＞

1 手付解除の期限

手付解除が、手付解除期日か履行の着手いずれか遅い時期まで可能な契約であったとする売主主張が棄却された事例…………… 山本 正雄 146

2 履行の着手の判断

司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたらぬとして決済日前日の買主の手付解除を認めた事例…………… 大嶺 優 148

3 悪意で加えた不法行為

自己破産した買主代表の不法行為に対する売主の損害賠償請求権は、破産法の非免責債権に該当するとして、売主の訴えを認容した事例…………… 田代 佳秀 150

4 瑕疵担保責任制限条項

瑕疵の対象範囲を制限する特約があるとして、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を棄却した事例…………… 西崎哲太郎 152

5 雨漏り修繕合意

買主が、雨漏りの補修を行う合意があったとして補修費用を求めたが、すべて解決していたとして却下された事例…………… 吉川 文堂 154

6 機械式駐車場の劣化と説明義務

賃貸マンションの機械式駐車場の劣化について売主・媒介業者が説明義務を怠ったとする買主の主張が棄却された事例…………… 山本 正雄 156

7 媒介業者の説明義務

媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念したとする買主業者の損害賠償請求が棄却された事例…………… 葉山 隆 158

8 隣室購入者情報の説明義務

売主業者がマンション隣室購入者の情報を正しく告げないことは債務不履行等に当たるとした買主の主張が棄却された事例…………… 西崎哲太郎 160

＜賃貸借に関するもの＞

9 原状回復工事費用

原状回復工事が実施されないがその費用を負担する旨の合意について借主の動機の錯誤が認められた事例…………… 大嶺 優 162

10 雨漏りと賃料不払い

賃貸人が雨漏り修繕等を怠ったとして退去した賃借人の連帯保証人に対する賃貸人の未払い賃料等の請求が一部認容された事例…………… 葉山 隆 164

11 浸水被害に対する貸主責任

豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水に対する対応を行っていた貸主の責任は認められなかった事例…………… 石原賢太郎 166

12 新規契約広告宣伝費

宅建業者が新規契約広告宣伝費名目で収受した媒介報酬の報酬制限超過分や架空費用等の返還を認めた事例…………… 中戸 康文 168

＜その他＞

13 特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求

特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求について、立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例…………… 新井 一成 170

・ 本号所収裁判例索引…………… 172

・ 主要出版物…………… 173

・ 編集後記…………… 176

・ 出版物広告…………… 177