

## 目 次

## 【特集】 災害対策の推進と不動産取引

- 「災害対策基本法等の一部を改正する法律について」  
 …… 内閣府 政策統括官（防災担当）付 参事官（防災計画担当） 小玉 典彦 5
- 「流域治水」の実効性を高める特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正  
 …… 国土交通省 水管理・国土保全局 水政課長 山本 泰司 13
- 令和2年都市再生特別措置法等の改正を受けた安全なまちづくりの取組  
 …… 国土交通省 都市局 都市計画課 21
- 「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」について  
 …… 国土交通省 都市局 都市計画課 30
- 災害発生を想定した不動産取引  
 …… 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 林 美桜 42
- 令和2年7月宅建業法施行規則改正による「水防法に基づくハザードマップ」の重要事項説明  
 の作成について  
 …… 調査研究部 上席主任研究員 中戸 康文 50

## 【報告】

- 「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」及び「地域の自主性及び  
 自立性を高めるための改革の推進を図るための関連法律の整備に関する法律」による宅地建  
 物取引業法の改正について  
 …… 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 54
- 「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法  
 律等の一部を改正する法律」について  
 …… 国土交通省 住宅局 住宅生産課長 石坂 聡 62
- 令和2年中の不動産関係事犯の検挙状況と主な検挙事例  
 …… 警察庁生活安全局 生活経済対策管理官付 課長補佐 熊澤 実 71
- 2020年度不動産広告の違反事例  
 …… 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局長 佐藤 友宏 73
- 令和2年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について  
 …… 情報管理部 82
- 最近の賃貸住宅（貸家）の建築主体の変化に関する実態（2）  
 ——構造別（アパート・マンション）の会社貸家の着工状況——  
 …… 元麗澤大学教授 太田 秀也 109

## 【論考】

- 日本の不動産リートシステムの海外展開に向けての一考察  
 …… 元国土交通省 国土交通大学校長 神山 敬次 116

## 【最高裁主要判例解説】

- 借家に関する判例一家賃の改定  
 賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力  
 （平成26年9月25日最高裁第一小法廷判決）  
 …… 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 125

## 【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317回検討報告  
 駐車場の賃貸借契約において、過去の浸水被害につき賃貸人に説明義務があっ  
 たとする賃借人の損害賠償請求が棄却された事例… 調査研究部 主任研究員 葉山 隆 138

## 【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から  
 <売買に関するもの>  
 1 契約締結義務違反  
 売買契約が締結されることを前提に費用支出をした購入希望者の所有者に対す  
 る損害賠償請求が棄却された事例 …… 葉山 隆 148

2	<b>借地権売買</b> 借地権売買において、底地人の登記情報と住民票の不一致を理由とした買主の 違約解除の主張が否定された事例	大嶺 優	150
3	<b>給湯設備の接地と瑕疵担保責任</b> 給湯設備の接地線の未設置等に関する買主の損害賠償請求について施行会社提 示の補修相当額のみが認められた事例	山本 正雄	152
4	<b>建売住宅の敷地における瑕疵</b> 購入目的に支障がないとして、買主が求めた建売住宅の敷地の瑕疵に基づく損 害賠償請求が棄却された事例	室岡 彰	154
5	<b>電柱の説明義務</b> 新築マンションのサービスバルコニー前の電柱の存在の説明を怠ったとする買 主の損害賠償請求が棄却された事例	西崎哲太郎	156
6	<b>収益物件の調査説明義務</b> 収益物件の賃貸借契約や建物の状況に関して不正確な情報を提供した媒介業者 に債務不履行責任が認められた事例	和田 秀之	158
7	<b>雨漏り履歴の説明義務</b> 売主業者が雨漏り履歴を故意に隠蔽したことは説明義務違反にあたるとして、 慰謝料の支払いが命じられた事例	西崎哲太郎	160
<b>&lt;賃貸借に関するもの&gt;</b>			
8	<b>契約締結義務違反</b> 賃借申込人が契約締結直前に一方的に交渉を破棄したことによる賃貸人からの 契約締結上の過失に伴う損害賠償請求が認められた事例	葉山 隆	162
9	<b>定期借家契約</b> 借地借家法第38条2項の事前説明は、媒介業者の重要事項説明にて行っている とした貸主の主張が否定された事例	中戸 康文	164
10	<b>転貸可能借家と民泊</b> 転貸可能なアパートの賃貸借における借主の民泊使用につき、用途義務違反に よる貸主の契約解除を認めた事例	大野 晃子	166
11	<b>旧耐震建物の明渡請求</b> 特定緊急輸送道路沿いのビルと一体的に建設された旧耐震建物の貸主の、賃貸 借契約の解除の申入れに立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例	笹谷 直生	168
12	<b>貸主の立入権</b> 木造平屋建住宅にかかる耐震診断を含む現況調査を拒否する借主に対する、民 法第606条2項に基づく、貸主の調査妨害排除請求が認められた事例	笹谷 直生	170
13	<b>連帯保証人への請求と権利濫用</b> 賃料不払いの拡大防止措置を講じなかった賃貸人の、連帯保証人への請求の一 部が権利濫用として棄却された事例	室岡 彰	172
<b>&lt;その他&gt;</b>			
14	<b>通行妨害と不法行為</b> 工事車両の通行を妨害した行為は不法行為にあたるとして、建築主が求めた損 害賠償請求が認容された事例	室岡 彰	174
15	<b>境界塀の建替え工事</b> 境界塀の建替え工事を行うため隣地所有者に対し土地の一部使用及び工事の妨 害禁止の請求が棄却された事例	小野田一雄	176
16	<b>防犯カメラとプライバシー権侵害</b> 隣接建物に設置された防犯カメラによりプライバシー権が侵害されたとする損 害賠償請求が棄却された事例	山本 正雄	178
・ 本号所収裁判例索引			180
・ 主要出版物			181
・ 編集後記			184
・ 出版物広告			185