

目 次

【特集】 不動産取引と新たな価値の創造

「ひと」と「暮らし」の未来研究会Season3  
 ~不動産業による新たな地域価値創造に向けて~

…………… 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 大藪 亮 5

地域価値を共創する不動産業アワード

…………… 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 大藪 亮 15

共感投資プラットフォーム

「ハロー！RENOVATION」で実現する持続可能で豊かなまちづくり

「ライフスタイルを自ら考える」ことによる住民参加まちづくりへの挑戦

…………… 株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則 25

不動産分野におけるESG投資の促進について

(「社会的インパクト不動産」実践ガイダンス~評価と対話のツール~の概要)

…………… 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 37

【報告】

不動産流通業におけるIT技術の利用状況、効果と課題に関する調査の結果について

…………… 公益財団法人不動産流通推進センター 研究員 麻 剣英 45

宅地建物取引業からみた消費者契約法の解説(2)

…………… 岡本正治法律事務所 弁護士 宇仁 美咲 52

建物の転貸借契約に関する実務上の諸問題

…………… 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 68

令和4年中の不動産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 小野寺智成 75

2022年度不動産広告の違反事例の紹介

…………… 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 理事・事務局長 佐藤 友宏 77

令和4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 84

【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327回検討報告

建替に関する制限の説明がなかったとする建築基準法43条1項但書道路に接する土地建物の買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

…………… 調査研究部 調査役 吉川 文堂 111

【裁判例紹介】

最近の裁判例から

< 売買に関するもの >

1 民法478条の効力

売主代理人の指示通りに買主が行った売買代金債務の弁済は、民法478条の効力

があるとして、売主に所有権移転登記手続を命じた事例…………… 田代 佳秀 122

2	悪臭被害と宅建業者の調査説明義務 悪臭被害を理由とした古民家の買主の宅建業者への損害賠償請求について悪臭の発生が認められる証拠はないとして棄却された事例	山本 正雄	124
3	新築住宅の駐車スペースの広告 広告記載クラスの車両が入出庫できないとする、購入6年後に買主が訴えた損害賠償請求が棄却された事例	西崎哲太郎	126
4	投資マンションの営業担当者の説明義務違反 投資マンションの実勢価格を調査説明しなかった営業担当者に対する買主の損害賠償請求が認容された事例	大嶺 優	128
5	リースバック詐欺行為による損害賠償 リースバック取引に係る一連の行為が詐欺行為にあたるとして転売利益相当額が損害賠償額として認められた事例	大嶺 優	130
6	無免許営業幫助 営利法人の6件の転売取引に関与した買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助を認定し罰金刑を言い渡した事例	中戸 康文	132
< 賃貸借に関するもの >			
7	消防法等に関する調査 消防設備等に関し、建物が借主目的の民泊事業に使用できるかの調査は借主自身が行う必要があるとされた事例	石原賢太郎	134
8	マンション管理規約による制限 店舗の内装工事を不承認としたマンション管理組合と貸主に対する、借主の損害賠償請求が棄却された事例	新井 一成	136
9	ハトへの餌やりと信頼関係の破壊 反復継続によるハトへの餌やりが、信頼関係の破壊にあたるとして無催告での賃貸借契約解除が認められた事例	吉川 文堂	138
10	借主の迷惑行為と信頼関係破壊 賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除及び解除後の使用料相当損害金等の賠償請求が認められた事例	山本 正雄	140
11	賃貸人の義務違反 引渡された建物の清掃が不十分であった等とする賃貸マンションの賃借人による賃貸人に対する損害賠償等の請求が棄却された事例	葉山 隆	142
< その他 >			
12	2項道路の通行権 2項道路のセットバック部分について、現実に道路が開設された状態になったとは認められないと判断された事例	西崎哲太郎	144
13	通行権の確認請求 協定内容に違反して車両を駐車させる等をした隣地所有者に対する通行権確認・通行妨害禁止の請求が認容された事例	葉山 隆	146
・ 本号所収裁判例索引			148
・ 主要出版物			149
・ 編集後記			152
・ 出版物広告			153