

～宅建主任者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：2014. 7. 1 (火)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

————— 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主任者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について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 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 老朽マンション対策について
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 違法貸しルームの是正指導等の状況について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 平成26年第1四半期主要都市の高度利用地地価動
向報告～地価LOOKレポート～について ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 賃料一部不払いによる賃貸借契約の解除及び建物明
渡し並びに滞納賃料等の支払い請求が認められた事
例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 代理の媒介報酬について

- ◆ NEXT STEP ……第3回Re-Seedセミナー（「シリーズC 近未来の不動産市場：2020年に向けて【理論編】」）開催のご案内 ほか
- ◆ お知らせ ……土地総合研究所 第178回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★老朽マンション対策について

東日本大震災の発生を契機に耐震改修促進法、マンション建替え円滑化法が改正されるなど、老朽マンションの対策が課題になっています。国土交通省によれば、「我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられるところ、マンションの建替えはこれまで183件、約14,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。」としています（国交省記者発表「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について」（平成26年2月28日））。

過去のメルマガでご紹介したとおり、賃貸マンションについては、すでに耐震建替え等を理由とした賃貸借契約更新拒絶、明け渡し請求が増えているようであり、最近の判例を見ても、建物老朽化の程度、貸主の建替え計画の具体性、借主の継続利用の必要性等を勘案して、立退料等相応の代償措置を講じることで請求が認められたケースが増えているように思われます。一方で、分譲マンションについては、それぞれの住人が所有する区分所有権の塊ですから、建替えをしようとする場合には、区分所有法に基づく集会決議がまず必要となる（5分の4以上の賛成）など、区分所有者の方々の合意形成、専門家の支援などが事業を進める上で重要な要素となります。

当機構が主宰して行っている不動産再生研究会では、これまで多くのマンション建替えを携われてきた旭化成不動産レジデンス様をお迎えして詳しくお話を聞きました。これまでのご経験によれば、住民の方々は平均して築後35年くらいで建替えの是非について検討を始め、実際のマンション解体時点の築年数は約45年くらいとのことでした。ちなみに国土交通省はマンションの大規模修繕工事の周期目安を12年とし、実施回数を重ねるにつれ改良の割合を大きくした改修工事が必要とアドバイスしています。つまり3回目の大規模修繕時に建替えを意識し始め、4回目に建て替えを実施する例が多いようです。また、東日

本大震災による意識変化も認められるようであり、震災直後に相談はなかったものの、個々のマンション内で2年ほど議論した結果、今になって相談が増えてきたとのこと。その相談の中で気づいたこととして、マンション管理組合の理事長の中には、容積率ボーナスなどを活用すればマンション建替えは住民負担なく今とほとんど同じ面積の床を手に入れることができるとの思い込みが見られることだそうです。確かに、これまで報道されてきたマンション建替え事例は、元々容積率に余裕があったり（東京建物が参画した多摩ニュータウン諏訪地区のケース）、隣接する建物と一体で建替え、総合設計制度を活用して割り増された容積率を利用できたため（野村不動産が参画した東京都港区白金台のケース）、追加された容積率に対応した床が新たに生み出されることで、住民が建替え後に取得する床面積を減らすことなく建替え資金を調達できた、つまり還元率が100%というものがありました。

しかし、このような環境に恵まれたマンションはそう多くありません。先の国会で改正されたマンション建替え円滑化法には、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで一定の敷地面積を有し市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和するとの規定がありますが、仮に指定容積率が上がったとしても、日影規制や前面道路幅員等に基づく規制などがかかって指定容積率一杯を使える保証はありません。建替えに必要な準備金のプールが十分でなく、追加の容積率も期待できない場合には、住民負担ゼロの建替えは結果的に難しく、むしろ住み替え資金を確保する意味で、区分所有権と敷地持ち分を一括売却して資金化する方が現実的な場合もあるでしょう。改正マンション建替え円滑化法の目玉は、耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成でマンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする、つまり、一括売却決議制度の導入ですが、このようなケースに備えたものとも言えるでしょう。

なお、老朽マンション建替え等に関連して宅建業者の方々が注意することとしては、中古マンションの区分所有権売買を仲介する場合に、将来、建替えや大規模修繕が予定されているかどうかを管理組合に事前に確認しこれを相手方に説明しておくことが大切です。買ったとたんに管理組合から多額の修繕費の請求がなされたとして仲介業者の説明責任を追及したり、建替えがあることを知らずに中古マンションを買ってリノベーションをした直後に建替え決議があることを知り、強硬な反対者になったケース（建替え前マンションに有する権利を、建替え後マンションの権利に変換する権利変換計画においては設備の価値はカウントされません。区分所有者間で不公平になるからです。）もあるそうです。老朽マンション対策は不動産に明るい専門家の支援が不可欠ですので、読者の皆様におかれてもできる限りのサポートをお願いします。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入検査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成26年5月31日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000487.html

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について（平成26年1月、2月、3月及び平成25年度分）》★☆☆

木造3階建て住宅については、昭和62年の建築基準法の改正（同年施行）により、一定の技術基準に適合する戸建て住宅について準防火地域での建設が可能となり、平成4年の建築基準法の改正（平成5年施行）により防火地域、準防火地域以外（平成10年の改正（平成11年施行）により防火地域以外）で一定の技術基準に適合する木造3階建て共同住宅について建設が可能となった。また、枠組壁工法では平成16年4月、在来軸組工法では平成18年10月に一定の仕様が耐火構造として国土交通大臣の認定を受け、防火地域における建設や4階建て以上の建設の可能性が拡大された。また、丸太組構法建築物については、昭和61年の丸太組構法の技術基準告示（同年施行）及び平成14年の告示改正により、この基準に適合する建築物について建設が可能となった。

これらの建築物の動態を把握するため、国土交通省が特定行政庁等に対し、該当する建築物の建築確認申請の有無を調査しているものである。

国土交通省は、今回、平成26年1月、2月、3月及び平成25年度（平成25年4月～平成26年3月）分の木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認における棟数等について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000521.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成26年3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人 住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成26年1、2、3月の実績（速報値）について調査した結果を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000522.html

★☆☆《「平成25年度土地に関する動向」及び「平成26年度土地に関する基本的施策」（土地白書）について》★☆☆

国土交通省は、平成26年版土地白書が、6月10日、閣議決定、国会報告されたとして、関係資料を公表しました。

土地白書は土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項及び第2項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000076.html

★☆☆《「平成26年度 歴史的風致維持向上推進等調査」に関する提案の選定結果について》★☆☆

国土交通省は、平成26年4月11日から4月17日まで募集しておりました「平成26年度 歴史的風致維持向上推進等調査」に関する提案について、19件の応募申請があり、審査の結果、下記のとおり10件を選定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000164.html

★☆☆《不動産鑑定士に対する懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）」第40条第2項の規定に基づき、東北地方整備局長から6月19日付けで不動産鑑定士1名に対し懲戒処分を行った旨公表しました（詳細は別紙のとおり）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000077.html

★☆☆《歴史的風致維持向上計画の認定について》★☆☆

国土交通省は、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）」第5条に基づき、大分県竹田市、福岡県添田町から計画認定申請があったそれぞれの歴史的風致維持向上計画について、6月23日に主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）が認定を行った旨公表しました。

詳細は、別添資料をご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000167.html

★☆☆《第3回「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の開催について》★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、そのあり方や課題への対応策を検討する場として、多方面の有識者や実務家からなる「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置いたしました。

6月26（木）に、第3回検討会を開催した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000105.html

★☆☆《建築基準法施行令の一部を改正する政令及び建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、6月24日（火）、閣議決定された旨公表しました。

公布：平成26年6月27日（金）

施行：平成26年7月1日（火）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000485.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行制度のあり方検討委員会の設置及び第1回委員会の開催について》

★☆☆

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律附則第5条において、「法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずる」こととされていることを受け、国土交通省では、当該検討を行うための組織として住宅瑕疵担保履行制度のあり方検討委員会を設置することとし、第1回委員会を6月26日（木）に開催した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000523.html

★☆☆《全国の地籍調査実施状況について（平成26年3月末時点）～地方公共団体ごとの地籍調査の進捗率を公表します～》★☆☆

国土交通省は、平成26年3月末時点における全国及び地方公共団体の地籍調査の進捗率をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000017.html

★☆☆《不動産に係る情報ストックシステムの試行運用に向けた横浜市との連携について》★☆☆

国土交通省においては、不動産に係る情報ストックシステムの整備（※）に向けて、平成27年度に一部地域での試行運用を実施し、情報集約・提供等に係るシステム運営上の課題、システム導入により期待される効果・メリットやシステムの機能等に関する課題・対応方策等の検証を行うため、平成26年度にプロトタイプシステムの構築に取り組むこととしています。

今般、行政情報の提供やオープンデータに係る検討に先進的に取り組んでいる横浜市と連携し、同市において平成27年度の施行運用を実施するため、同市の都市計画情報や防災情報などのオープンデータを活用してプロトタイプシステムを構築することとなった旨公表しました。

今後は、不動産関係実務者や横浜市を中心とする情報保有機関の意見を踏まえ、プロトタイプシステムの詳細な機能や、各種情報保有機関との連携のあり方について検討を進めていく予定です。(プロトタイプシステムの開発・検討は日本ユニシス株式会社に委託し実施します。)

※不動産に係る情報ストックシステムの整備について

国土交通省においては、宅地建物取引業者が不動産取引に必要な情報(過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等)を容易に収集し、消費者に対してより充実した情報を提供するためのシステムの整備に向けた検討を進めており、平成25年度には、システム構築の基本的な方向を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」(以下の国土交通省ホームページ参照。)をとりまとめたところ(平成26年3月)。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000106.html

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機に係るフォローアップ調査の状況について》☆☆

国土交通省は、標記のフォローアップ調査について、平成26年3月31日時点の状況をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000486.html

★☆☆《高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインの公表について》☆☆

高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の拡大等が求められる中、ヘルスケアリート創設の環境整備として、日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)等において「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)」を行うこととされております。

国土交通省は、この度、本年4月と6月に高齢者向け住宅等をお対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会を計2回開催し、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」をとりまとめて、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000039.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成26年第1四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について》☆☆

国土交通省では、平成26年第1四半期（H26.1.1～H26.4.1）主要都市の高度利用地
地価動向報告～地価L O O Kレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000088.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年5月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年5月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000057.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年3月分速報）》★☆☆

不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をも
とに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

国土交通省は、平成26年3月分速報を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000170.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年4月から6月分確報）》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）の平成25年4月から6月分確報を公表
しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000171.html

★☆☆《「東証住宅価格指数」4月値の公表について》★☆☆

株式会社東京証券取引所は、平成26年6月24日に「東証住宅価格指数」4月値を公
表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は80.57ポイント（前月比0.41%）で3ヶ月連続上
昇、地域別では、東京が86.71ポイント（前月比0.66%）で2ヶ月連続上昇、神奈川が77.68
ポイント（前月比-0.53%）で2ヶ月連続下落、千葉が65.31ポイント（前月比0.83%）、
埼玉が67.71ポイント（前月比0.79%）で3ヶ月連続上昇しました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

★☆☆《A R E S J-REIT REPORT No. 55 Jun 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（A R E S）は、平成26年6月分のA R E S J-REIT
REPORT No. 55 Jun 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201406_55.pdf

★☆☆《地方都市における遊休不動産の利活用促進に関する調査》☆☆★

国土交通省は、家守事業等が遊休不動産を再生・利活用する手法について、事業スキー

ムの整理、事業の実施プロセスの分析等を踏まえ、事業推進上の課題を整理した報告書について、紹介、公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=9853

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年5月》☆☆★

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成26年5月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/9865>

★☆☆《平成26年度「第3回地価に関する有識者会合」の議事録要旨の公表》☆☆★

国土交通省は、標記の議事録要旨を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=9919

★☆☆《平成25年度土地問題に関する国民の意識調査》☆☆★

国土交通省は、平成25年度土地問題に関する国民の意識調査を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/8164>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

賃料一部不払いによる賃貸借契約の解除及び建物明渡し並びに滞納賃料等の支払い請求が認められた事例

賃貸人が賃借人の賃料一部不払いによる賃貸借契約の解除及び建物明渡し並びに滞納賃料等の支払いを求めた事案において、賃貸人、不動産会社及び賃借人に法令に抵触する行為があっても、公序良俗に反するとまでは言えないとして、賃貸借契約に基づく賃貸人の請求が認められた事例(東京地裁 平成25年4月22日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1. 事案の概要

賃貸人X(原告)は、平成20年2月4日、賃借人Y(被告)と、建物(以下「本件建物」という。)について、賃料月9万8千円、賃貸借期間を同月13日から平成22年2月12日までとする賃貸借契約(以下「契約書A」という。)を締結した。

一方、Yは、Y及びXが本件建物の管理委託している不動産会社(訴外)が、平成20年2月4日、賃料月9万8千円とする契約書Aのほか、賃料月6万9千円(生活保護の住宅扶助

上限額月 6 万 9800 円) とし、賃貸借期間を同月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日までとする契約書(以下「契約書 B」という。)を作成したこと、平成 22 年 7 月 20 日の更新時にも賃料月 6 万 9 千円とする更新契約書を作成し、その領収証等に賃料を月 6 万 9 千円と記載されているなどとして、本件賃貸借契約に係る賃料も契約書 B により月 6 万 9 千円である旨を主張して、平成 22 年 12 月以降、契約書 A と契約書 B 記載の月額賃料の差額 2 万 9 千円の不払いを繰り返した。

そこで、X は、Y の賃料一部不払いを理由に平成 24 年 8 月 6 日に本件賃貸借契約(平成 22 年 7 月 20 日及び平成 24 年 2 月 14 日に同一条件で更新)を解除、Y に対し、本件建物の明渡しと共に、平成 23 年 10 月分の未払賃料千円及びこれに対する訴状送達の日(平成 24 年 8 月 23 日)から支払済みまで年 5 分の割合による遅延損害金の支払と平成 23 年 11 月 1 日から平成 24 年 8 月 6 日までの滞納賃料と同月 7 日から本件建物の明渡し済みまで月 9 万 8 千円の割合による賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を認容した。

(1) 本件賃貸借契約の賃料額について

Y は、住宅扶助の給付を受けるため、役所に対し、契約書 B のほか、領収証等を提出・提示していたことが認められ、契約書 B は、Y が役所に提出・提示するため、本件建物の賃料を月 6 万 9 千円であるとの外形を作出するために作成された疑いがあり、契約書 B や各領収証における賃料額通りに賃料を減額する旨の合意があったと認めることはできない。そして、X 及び不動産会社は、Y との本件賃貸借契約の交渉段階から平成 24 年 7 月の解除に至るまで、一貫して賃料月 9 万 8 千円を前提として賃料の支払を催促し、Y も、役所の住宅扶助月 6 万 9 千円との差額 2 万 9 千円について、毎月支払義務を負う前提の対応していた。

したがって、Y の賃料月 6 万 9 千円とする主張は採用できず、X と Y との間では、平成 20 年 2 月 4 日、賃料を月 9 万 8 千円、賃貸借期間を同月 13 日から平成 22 年 2 月 12 日までとする本件賃貸借契約が成立し、同年 7 月 20 日及び平成 24 年 2 月 14 日に各更新されたものと認められる。

(2) X による受領拒絶(抗弁)について(省略)

(3) X と Y との間での不請求の合意の成否(抗弁)について(省略)

(4) 本件賃貸借契約の公序良俗違反該当性(抗弁)について

Y は、公序良俗違反で契約書 A の無効を主張するが、本件賃貸借契約は、飽くまでも X と Y との間での合意であり、仮に、不動産会社が本件賃貸借契約と異なる内容の契約書 B を作成し、これを役所に提出・提示して住宅扶助支給を得ていたことが、宅地建物取引業法に違反する行為となり、また、契約書 B の提出に基づいて住宅扶助を受けていたことが生活保護法に違反するとしても、本件賃貸借契約の賃料は、Y が賃借する以前から月 9 万 8

千円と設定して借主を募集していたものであり、本件賃貸借契約でXがYに対して不当に高額な賃料を設定したものではないことや、契約書Bの作成は、本件賃貸借契約における賃料が住宅扶助に係る基準額の上限を超えていたから、Yに住宅扶助の支給を得させる目的で作成されたことを考慮すれば、契約書Bの内容が真実と合致しないことが、直ちに本件賃貸借契約自体が公序良俗に反するものということとはできない。

そして、他に本件賃貸借契約が公序良俗に反することを認める証拠はない。

(5)以上、その余の争点を判断するまでもなく、Xは、平成24年8月6日の経過によって、本件賃貸借契約を解除したものと認められ、Yは、本件賃貸借契約の解除に基づき、Xに対し、本件建物の明渡し義務を負う。

また、不動産会社は、平成22年2月23日、賃料月9万8千円を前提に未納額の支払及び更新料の支払を求めると共に、支払がない場合には解除する旨通知し、Yは、同年7月20日、同日時点における本件賃貸借契約に基づく賃料未納額をXに対して支払った上で、本件賃貸借契約の更新をした。

そして、同日以降にYからXに対して支払われた賃料は、同年8月2日から平成24年3月1日まで役所から直接振込送金されたほか、同年4月9日にYが9万8千円を持参支払した。Xがその他に13万4千円が弁済されたと主張する金額を弁済期が先に到来する本件賃貸借契約の賃料に充当して計算して算定すると、Yは、本件賃貸借契約について、平成23年10月分の賃料のうち千円と同年11月分から解除日である平成24年8月6日までの賃料を未払いであったから、同賃料の支払義務をXに対して負っている。

さらに、Yは、平成24年8月7日以降、本件建物を不法占有しているから、本件建物の明渡し済みまで、民法709条に基づき、本件賃貸借契約の賃料相当額の損害賠償債務をXに対して負っており、その損害額は月9万8千円を下らない。

3 まとめ

本判決では、賃貸人、不動産会社及び賃借人に、住宅扶助を支給させるために契約書を偽造するといった法令に抵触する行為があっても、直ちに公序良俗に反し本件賃貸借契約が無効とはいえず、飽くまでも賃貸人と賃借人との間の合意による契約に基づき判示して、賃貸人の請求を認容した。賃借人からの要請に基づいて契約書を偽造するといった賃貸人や不動産会社の法令に抵触する行為が契約後の紛争の火種になった事例であり、宅地建物取引業者の実務上の教訓として留意したい。

(担当：生田目)

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された15判例からの抜粋です。その他の判例はRETIO最新号でご覧いただけます。

土地の売却について代理を依頼された業者さんから、報酬についての問合せがありました。

「代理の依頼を受けた業者は、媒介の場合の2倍の報酬を請求出来ることになっているので、例えば、代金1,000万円が成立したとすれば、72万円 $((1,000万円 \times 3\% + 6万円) \times 2)$ を上限として報酬を受領できる（消費税は別途受領）ということですよ。」との確認のお問合せです。

確かに、売買の代理の依頼を受けた業者は、媒介の場合の2倍、この例では、72万円を上限として報酬を受けられるのが原則ですが、もし、買主側にも媒介等の依頼を受けた業者が存在し、同社が36万円 $(1,000万円 \times 3\% + 6万円)$ を受領するとすれば、代理を受けた業者は、72万円 $-36万円=36万円$ の限度で、売主から報酬を受け取ることができることとなります。仮に、買い側の業者が、30万円の報酬を受領する場合は、72万円 $-30万円=42万円$ を上限として報酬を受けられることとなります。

(報酬告示第3 売買又は交換の代理に関する報酬の額：抄)

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受ける

ことのできる報酬の額は、第2(媒介に関する報酬額)の計算方法により算出した金額の2倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第2の計算方法により算出した金額の2倍を超えてはならない。

一つの取引に複数の業者が関与する場合、関与した業者が依頼者の一方から受領する報酬の合計は、報酬告示の上限額を超えることはできません。また、取引の当事者双方が別々の業者に代理または媒介を依頼した場合には、双方の報酬額の総計は、告示で定める額(一方から受けられる額の2倍)以内に収まっていなければならないこととなります。

(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第46条第1項関係

2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について)

- (1) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第2の計算方法により算出した金額以内でなければならない。
- (2) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第2の計算方法により算出した金額の2倍以内でなければならない。

報酬告示の限度額を超える部分については、無効であるとする判例（最判昭45.2.26）があります。また、報酬額の制限（宅建業法46条2項）に違反した場合は、業務停止等行政処分の対象（65条2項2号等）であり、罰則の適用対象（82条2号）でもあるので注意が必要です。（担当：金子）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《第3回Re-Seedセミナー（「シリーズC 近未来の不動産市場：2020年に向けて【理論編】」）開催のご案内》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（RE-SEED）は、標記セミナーを以下概要にて開催致します。

■主催 一般社団法人環境不動産普及促進機構

■会場 東京都港区虎ノ門1-16-4アーバン虎ノ門ビル2F
一般社団法人環境不動産普及促進機構 会議室

■各回のテーマ・開催日時

- | | | |
|-----|--|-----------|
| C-1 | オリンピックに向けて変貌する東京
～開発計画の全体像とロンドン五輪の教訓～ | 7月30日（水） |
| C-2 | 官民連携による公共施設整備
～民間の資金とノウハウの活用～ | 9月17日（水） |
| C-3 | 建設費高騰の時代
～建設業界の対応と既存建物の活用～ | 10月15日（水） |

開催時間（各回共通）： 12時30分 開場
13時30分 開演
15時30分 終了

■参加費 3万円（3回分。消費税を含む）

■定員 24名

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/9

★☆☆《平成26年度第1回 住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内》☆☆

一般財団法人住宅金融普及協会では、平成26年6月30日（月）から8月8日（金）まで、「住宅ローンアドバイザー養成講座」の募集を行っております。

住宅ローンアドバイザーは、住宅ローン商品の多様化が進み、お客様ご自身が最適な住宅ローンを選ぶことが難しくなっている中、住宅ローンについての的確なアドバイスをする資格者です。

詳しくは、以下のサイトをご参照ください。

<https://www.loan-adviser.jp/>

★☆☆《不動産投資運用業のコンプライアンス研修（応用編第1回）「コンプライアンス 이슈に関する説明力強化」》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて不動産投資運用業のコンプライアンス研修「コンプライアンス 이슈に関する説明力強化」（応用編第1回）を開催します。

日時：2014年7月8日（火）14：00～16：20

会場：都市センターホテル5階「オリオン」

東京都千代田区平河町2-4-1

参加費：10,000円（税込、資料代込み）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/97?PHPSESSID=d03b711de8cd61020cf544fb82aeb80a>

★☆☆《媒介業務フォローアップ研修》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：平成26年7月30日（水）14：00～16：45

会場：損保会館 大会議室（2階）

東京都千代田区神田淡路町2-9

受講料：8,200円（税込、教材含む）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/follow>

★☆☆《スペシャリティ講座 事業実務6「倉庫を徹底的に活用する！」》☆☆

公益財団法人不動産近代化センターは、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：平成26年7月23日（水）13：30～16：45

会場：日本消防会館（ニッショーホール）5階大会議室

東京都港区虎ノ門2-9-16

受講料：10,200円（税込）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaika.jp/koshu/special>

★☆《重説IT化と日本版クラスアクション法が不動産ビジネスに及ぼす影響と新たなビジネスチャンスを探る》☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、標記セミナーを開催致します。

日時：2014年7月7日（月）13：30～16：40

会場：全日通霞が関ビル8階大会議室

主催：株式会社不動産経済研究所

受講料：一般 ¥30,000

後援団体会員 ¥27,000

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=9>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆《土地総合研究所 第178回定期講演会のご案内》☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて講演会を開催致します。

日時：平成26年7月9日（水）14：00～15：30

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

演題：平成26年版 土地白書について

参加費：無料

お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

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

<http://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。
