

- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ ARES 第153回実務研修会 不動産鑑定評価基準等の改正の概要について ほか
- ◆ お知らせ ・ ・ ・ 近代化センター 無料講演「地形を視ると不動産が解る！」～地域の地形を調べれば、その不動産の歴史と価値がわかる～ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★家賃保証会社について

先ごろ当機構の研究会に公益財団法人日本賃貸住宅管理協会総合研究所の方々をお招きし、2013年度下半期の賃貸住宅市場景況感調査結果（「日管協短観」）などについてお話をお聞きしました。この協会は、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営、管理業務の確立と普及を通じて賃貸住宅市場の整備、発展を図ることを目的として2001年に設立され、会員は1190社（H25.3月現在）、会員の総管理受託戸数は約450万戸を数えています。

管理会社は賃貸住宅の仲介業務を行っている場合が多いため、管理会社にアンケートした同短観は賃貸住宅市場動向をモニターするものとなっていますが、全体的には借り手の立場が強くなっている、つまり「借り手市場化」が進んでいるとの印象だそうです。確かに、賃貸用物件を含めた空き家率の上昇など供給過剰が指摘されており、同協会は外国人のような引き合いの強い需要層に対応した「外国人の入居円滑化ガイドライン」を作成し普及に努めています。当機構にも、度々外国の方々からの相談があり、このような活動は歓迎できる場所です。

また、同短観では、礼金、敷金、保証金の平均月数が全国的に低下する一方（ゼロゼロ物件が増えてきた。）、家賃保証会社を利用する管理会社の割合が大幅に上昇していることが指摘されています。首都圏でも2012年下期90%の利用率が2013年上期に98%に、関西圏では94%が100%に上昇し、賃借人に加入を必須とする会社も60%となっています。アンケート回答企業に限った調査ですから完全ではありませんが、賃貸住宅市場において家賃保証会社の利用が急速に進んでいることは間違いないでしょう。各種報道でも、家賃保証会社の増加、保証会社の立ち上げ支援会社の登場などが伝えられています。

例えば中小企業金融の世界でも、会社の信用力補完、債権保全等の観点から、融資を受けるに当たって第三者による個人保証を提供することが多く見られましたが、主たる債務者が返済できない場合には保証人に対して巨額の代位弁済請求がありうることから、政府

は金融機関に対して経営者以外の第三者の個人連帯保証を求めないことを原則とした監督指針改正を行うなど、個人の連帯保証責任の軽減に舵を切っています。金融機関が返済に問題ないと判断すれば連帯保証なしの融資を行うわけですが、その判断がつかないような中小企業の場合は、信用保証協会法に基づいて各都道府県に設けられた信用保証協会が一定の審査をした上で債務保証に応じる仕組みがあり、景気に左右されながらも多くの中小企業が利用しています。

家主は住宅の貸し手であり、借借人の信用情報を把握したり別の担保をとることができない以上、連帯保証人を求めるのは理解でき、中小企業金融のように個人の連帯保証を制限するのは難しいでしょうが、個人が安易に連帯保証に応じれば、借借人の債務不履行があった場合に不測の代位弁済を求められるのは中小企業金融の場合と変わりありません。現在の民法改正論議の中でも、保証債務に上限（根保証の極度額）を設けたらどうか、貸貸人に保証人への説明義務や通知義務を課し連帯保証人の保護を図るべきではないかという意見が多く出されています。

また、個人の側でも連帯保証人になることを敬遠する動きは高まり（当機構にも連帯保証人になったがその保証契約を打ち切りたいという相談が多くあります。）、社会的にも高齢化、核家族化、個人志向等を背景に、従来のような連帯保証人をつけられない借借人も増えてきました。つまり、現在の貸貸住宅市場は、もはや個人による連帯保証に頼ることができず、信用保証協会ほど大規模でないにしても、何らかの機関保証を必要としている、現在見られる家賃保証会社利用の急増はそのことを示唆していると言えるのではないのでしょうか。

現在、借借人の家賃等を保証する事業には何らの規制もかからず、過去、家賃保証会社による強引な求償が問題になったこともあります。そこで、同協会は、家賃保証業務の適正化を目指して、協会内に有志の会員からなる家賃債務保証事業者協議会を設立し、特に業者による行きすぎた求償行為等を規制する自主ルール（例えば、家賃保証委託契約の申込者に対し契約の内容を十分理解させること、契約者への求償権行使に当たり平穏な生活を侵害する行為を行わないこと等が規定されています。）を設けその普及に努める一方、家賃債務保証に関する実態調査を行いました。

この調査結果においては、①回答企業の45%が2006年から2010年の間に保証事業を開始、15%が2011年以降に開始している、②営業利益率は総じて高い、③保証範囲は家賃以外にも残置物撤去費用、明け渡し訴訟費用、強制執行費用、原状回復費用と広く及ぶ、④約半数が保証限度額を24か月以上としている、⑤貸貸人・管理会社の変更、貸貸借契約上のトラブルが多い、⑥30%程度が保証委託契約締結に当たって連帯保証人を徴求している、⑦60%が自主ルール導入によりトラブルが減少したと回答しています。

研究会での議論では、①借借人が保証会社と保証委託契約を結ぶ際の重要事項説明が十分でなく借借人側の理解が不足しているのではないかと、②いまだ酷い取り立て行為が見られるのではないかと、③家賃保証会社破たんの際の貸主・借主双方のリスクが高いのではないかと

いか、④保証会社が代位弁済した後に借借人から貸貸人に延滞賃料が振り込まれるケースがあるなど決済が複雑にならないか、⑤貸主が家賃保証会社利用を義務付ける一方で自然人である連帯保証人も求めるのは行き過ぎではないかといった意見が出されました。

家賃保証会社は、借借人の財務内容を審査できない貸貸人、個人の連帯保証をつけられない借借人、双方の社会的事情を背景に現れてきたものであり、一律に禁止するわけにはいきませんし、信用保証協会のような公的な保証機関を作るのも困難でしょう（信用保証協会の場合は、主たる債務者の倒産等により回収不能となった損失をカバーするため別の公的機関に再保険をかけ損失を穴埋めします。仮に再保険原資が枯渇した場合は税金投入があり得ます。）。このため、民間主導で登場した家賃保証会社について、少なくともその参入規制（財産規制や行為規制）を早期に整備し、財産的基盤の脆弱な業者、悪質な業者を排除しながら健全な業界を育成していく時期にあるのではないのでしょうか。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況》★☆☆

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に等について、特定行政庁において立入調査等を行い、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7月31日時点の状況と取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000498.html

★☆☆《住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設について》★☆☆

近年、市場規模が拡大するとともに、多様な事業者が参入している住宅リフォームについて、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るため、有識者による検討会による議論を踏まえ、国土交通省は、今般、一定の要件を満たす事業者団体を登録する住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設することとし、このための必要な事項を定めた「住宅リフォーム事業者団体登録規程」を国土交通省告示において定め、平成26年9月1日、公布・施行した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000537.html

★☆☆《第1回「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」の開催について》★☆☆

国土交通省において、不動産証券化手法等による公的不動産の活用事例の把握や各事例における課題について整理を行うとともに、今後の公的不動産の活用の具体的方策について検討するため、関係する分野の有識者で構成する「不動産証券化手法等による公的不動産（P R E）の活用のあり方に関する検討会」を設置し、この度、第1回検討会を下記のとおり開催致しました。

日時： 平成26年9月16日（火）14：00～16：00

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000042.html

★☆☆《第3回宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会の開催について》★☆☆

国土交通省は、本年6月18日に成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成26年法律第81号）の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士に係る法定講習の内容充実に向けた検討を行うため、有識者、関係業界等から構成される標記委員会を設置し、この度、下記のとおり、第3回検討委員会を開催した旨公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000112.html

★☆☆《地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について》★☆☆

国土交通省は、地方公共団体における建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条に基づく耐震改修等に関する補助制度の整備状況について、平成26年4月1日現在の状況をとりまとめて公表しました。

なお、地方公共団体に対しては、引き続き積極的な取り組みを要請することとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000502.html

★☆☆《第1回「病院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検討委員会」の開催について》★☆☆

国土交通省では、ヘルスケアリートの活用に係る環境整備について、産業競争力の強化に関する実行計画（平成26年1月24日閣議決定）等を受け、具体的に検討する場として、関係省庁との連携の下、関係分野の有識者で構成する「病院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検討委員会」を設置し、この度、第1回検討委員会を開催したことを公表しました。

開催日時：平成26年9月26日（金）13：00～15：00

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000043.html

★☆☆《平成26年度「土地月間」について～10月は「土地月間」、10月1日「土地の日」です～》★☆☆

国土交通省は、標記の「土地月間」について公表しました。

1. 実施期間：平成26年10月1日（水）～31日（金）
2. 実施主体：国土交通省、地方公共団体、土地関係団体 等
3. 行事内容：○講演会などの開催
○ポスター、パンフレット、啓発冊子の配布等

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000037.html

★☆☆《宅地建物取引士に係る法定講習充実検討委員会検討結果報告書の公表》★☆☆

国土交通省では、本年6月18日に成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成26年法律第81号）の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士に係る法定講習の内容充実に向けた検討を行うため、有識者、関係業界等から構成される標記委員会を設置し、3回にわたり検討を行ってきました。

今般、本検討委員会で検討した結果について「法定講習充実の方向性」としてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000113.html

★☆☆《非一級建築士による一級建築士詐称について》★☆☆

国土交通省は、今般、偽造の免許証の写しにより、一級建築士と詐称していた事案が判明した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000504.html

★☆☆《土砂災害危険箇所等の緊急周知の実施状況について》★☆☆

8月の広島市における大規模な土砂災害により甚大な被害が発生したことを踏まえ、全国の土砂災害危険箇所（約53万箇所）・土砂災害警戒区域（約35万箇所）について、都道府県と市町村が連携して、住民への緊急周知を行うよう要請を行ってきたところです。

国土交通省は、このたび、実施状況について取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000819.html

★☆☆《第1回安心居住政策研究会の開催について》★☆☆

国土交通省では、様々な世帯の安心な居住の確保に向けた目指すべき方向性と対策を検討するため、我が国の次世代の住宅政策・福祉政策を担う若手の研究者の横断的な連携のもと、標記研究会を設置し、平成26年9月30日（火）に第1回研究会を開催致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000119.html

★☆☆《「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」について》★☆☆
国土交通省は、平成26年9月26日、標記政令が閣議決定されたことを公表しました。

1) 背景

宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務等を規定する宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成26年法律第81号。以下「法」という。）が平成26年6月25日に公布されたところである。

標記政令は、法附則第1条において「公布の日（平成26年6月25日）から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する」こととされていることを踏まえ、法の施行期日を定めるものである。

2) 概要

法の施行日を平成27年4月1日とする。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000114.html

★☆☆《第4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、標記の「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置し、平成26年10月1日（水）に第4回検討会を開催する旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000116.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成26年第2四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》★☆☆

国土交通省は、平成26年第2四半期（H26.4.1～H26.7.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000091.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年5月分速報）》★☆☆

国土交通省は、標記不動産価格指数（住宅）（平成26年5月分速報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000173.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年8月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年8月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000060.html

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年8月》★☆☆

国土交通省は、標記不動産市場動向マンスリーレポート平成26年8月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10226>

★☆☆《平成26年都道府県地価調査の公表（平成26年7月1日時点）》★☆☆

国土交通省は、標記平成26年都道府県地価調査を公表しました。

国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の基準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=10250

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.58 September 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.58 September 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201409_58.pdf

★☆☆《日本不動産研究所 全国地価動向マップ（商業地・住宅地）》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、標記全国地価動向マップ（商業地・住宅地）について、平成26年9月1日現在のものを公表しました。

http://www.reinet.or.jp/?page_id=366

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年6月分速報）》★☆☆

国土交通省は、標記不動産価格指数（住宅）（平成26年6月分速報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000175.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年7月から9月分確報）》★☆☆

国土交通省は、標記不動産価格指数（住宅）（平成25年7月から9月分確報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000176.html

★☆☆《「東証住宅価格指数」 7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9月30日に「東証住宅価格指数」7月値を公表いたしました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は82.25ポイント（前月比0.48%）で6ヶ月連続上昇しました。地域別では、東京が88.35ポイント（前月比0.4%）で5ヶ月連続上昇、神奈川県が80.64ポイント（前月比1.24%）で3ヶ月連続上昇、千葉が64.87ポイント（前月比-1.56%）、埼玉が68.65ポイント（前月比0.91%）で2ヶ月連続上昇しました。

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

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○賃貸用マンションの契約において、契約解除ができる旨の特約内容により売買代金返還請求が認められた事例

賃貸用マンションの買主が、契約に際して合意された特約内容が実行されなかったとして、売主に対し、主位的に契約解除に基づく売買代金返還と損害賠償を、予備的に不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、特約記載が有効とされ、売買代金返還請求が認められた事例（東京地裁 平成24年12月14日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成22年3月26日、買主X（原告）は、売主宅建業者Y（被告）との間で、マンション一室（以下「本件物件」という。）の売買契約を締結し、売買代金2270万円と記載した売買契約書を取り交わした。

同年4月5日頃、Yの担当課長Bは、Yが作成しBがXに交付した「○マンション経営システム」と題する書面に「家賃保証致します。」「2010年8月末までに借り換えにより抵当権を解除します。借り換え後の金利は3%以下とします。以上がなされない場合、本売買契約を白紙撤回し、マンション購入代金を全額返還し、契約を解除します。上記一切の係る手数料はYが全額負担します。」（以下「本件記載」という。）と記載した。

同年4月23日、Xは、売買代金を支払うために、自宅不動産に抵当権を設定し、住宅ローン会社から2270万円を借り入れ、Yに同額を支払った。

同年5月14日、Yは、X銀行口座に82万円余を振り込んだ。

その後、Xは、Bにローン借り換えの履行を求めたが、履行しないため、Yに対し、本件売買契約には借り換え斡旋特約があると主張して、その履行を催告した上、10月4日頃、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの主位的請求を、売買代金と認められる範囲で認容した。

Yは、Bは「〇マンション経営システム」と題する書面に、借り換えあっせん特約、家賃保証特約等の文言を記載したことに関し、「記載は、BがXの言うままに書かされたものであり、XもBも、それが直ちに売買契約の内容になるという認識はなかったし、また、借り換えあっせん特約を付する権限は、一営業社員にすぎないBには与えられていなかった。」と主張し、Bも同様の証言をする。

しかしながら、本件記載が、Xの言うとおりの文言を記載したものとしても、Bにとって、その記載の意味するところを直ちに理解し得る内容であり、本件記載にはBの署名も付されていること、本件記載は、YがXに本件物件を紹介する際に用いた「〇マンション経営システム」と題する書面にされていること、Xは、以前にYから購入した物件で損失を被っており、本件物件購入による更なる損失を避けたいと考えていた等の事情に照らせば、Bは、Xに対し、本件記載により、本件借り換えあっせん特約、本件家賃保証特約等の特約を売買契約に付することを約した事実が認められる。

また、本件記載により、BがXに約した内容は、最低家賃額を保証すること、金利が3%以下のローンに借り換えができるようにし、実現できないときは、Xは本件売買契約を解除することができ、その際の諸経費はYが負担する、というもので、これらは、基本的には売買契約を締結する権限を有する者が、契約締結の付随条件として付することのできる性質のものと言え、Bが売買契約を締結する権限を有していた以上、本件記載を内容とする各特約を付する権限も有していたものといえることができる。

以上から、Yは、売買契約について、本件記載を内容とする特約を付したものであるといえることができる。

返還すべき売買代金額は、本件物件以前のX・Y間の売買において、Xからの売買代金の入金後、Yは、Xに対して代金額を値引きする趣旨で金員をX銀行口座に入金し、これを明確にする合意書を作成していたこと、本件売買においても、契約締結後、XはYに対して2270万円を入金した後、Yは、X銀行口座に82万円余を振り込んだ上、Xに対し、売買代金額を変更した旨が記載された合意書を送付したこと、Xはその書面をYと交わすことはしなかったが、Yに同金員を返還することもしなかったこと等の事実から、X銀行口座に入金された82万円余は、売買代金の値引き分と認められ、売買代金は2187万円余であると認めるのが相当である。

また、Yは、売買契約締結に当たり、本件記載の特約を付したものと認められるから、Xが売買契約を解除する場合、Xにかかった手数料、諸経費等も負担すべき義務がある。

Xの支払いの内、ローン利息、ローン解約手数料、本件物件に設定された抵当権抹消手数料、取得税等の税金、火災・地震保険料合計218万円余は、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害と言え、Xの損害に当たる。

一方、Xが受領した本件物件の賃料、本件物件購入による節税相当額の合計223万円余は損益相殺として、Xの損害から差し引くべきであり、結果、Xが請求できる損害金は存在せず、Xは、Yに対し、本件売買契約の代金として2187万円余の限度で返還を求めることができる。

3 まとめ

媒介の実務上は宅建業法37条で求められる交付書面を契約書が兼ねる場合も多く、また、疑義が生じぬよう契約書面が必要とされているため、特約の記載も契約書にされることが一般的である。

しかしながら、営業活動において、宅建業者社員が、セールストークを超えるような回答や物件パンフレットに記載をすることが特約とみなされる可能性もあり、本件はその事例である。

契約書には記載がないものの、契約に至る過程から、買戻し特約が認容された事例（名古屋地裁 H13.2.8判決 RETI050-5 参照）や、建築条件付き土地契約において、契約書には記載はないものの、土地広告チラシに記載のあった契約解除内容が認容された事例（名古屋高裁 H15.2.5判決 RETI057-1 参照）もあるので参考とされたい。

なお、本件では、借入れにおいて虚偽の売買金額で手続きを行っているが、金融機関も宅建業法65条1項1号の「取引の関係者」に該当することから、宅建業者として行うべき行為ではない。
(担当：室岡)

※本事例は当機関機関誌RETIO最新号に掲載された18判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETIO最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

売却に関する仲介依頼を受けたが、事務担当者が産休取得中で媒介契約書の準備がなかなかできない。業法34条の2は「(要旨) 媒介の契約を締結したときは遅滞なく書

面を作成し依頼者に交付しなければならない」としているが、交付はいつまでにしなければならないか。

法令では、「遅滞なく」という言葉は時間的な即時性を要求する用語として使用され、「○日以内」といった確定的な期限を示してはいないものの、「早く」ということを意味しているとされています。

法令では、時間的な即時性を表す言葉として「遅滞なく」の他に「直ちに」「速やかに」という用語が用いられます。

宅地建物取引業法では、これらの用語が次のような頻度で出現します。

| | 業法 | 施行令 | 施行規則 |
|------|----|-----|------|
| 直ちに | 2 | 0 | 0 |
| 速やかに | 4 | 0 | 1 |
| 遅滞なく | 17 | 0 | 20 |

3つの用語には微妙な違いがあるとされますが、内閣法制局法令用語研究会編の「斐閣法律用語辞典」では次のように説明しています。

| | |
|------|---|
| 直ちに | <ul style="list-style-type: none"> ・時間的即時性を強く表す場合に用いられる語 ・「遅滞なく」に比べて、一切の遅延が許されず、また「速やかに」に比し急迫の程度が高いものとして用いられることが多い。 |
| 速やかに | <ul style="list-style-type: none"> ・同じく時間的接近性を示す「直ちに」、「遅滞なく」に比し中程度の接近性を求めるもので、「できるだけ」、「できる限り」などを付けて又はそのまま訓示的な意味で用いられる。 |
| 遅滞なく | <ul style="list-style-type: none"> ・時間的即時性を強く表す場合に用いられる語であるが、「直ちに」とは異なり、正当な又は合理的な理由による遅滞は許容されるものと解されている。 |

また、これらの用語をどのように区分すべきかが争点となった裁判（大阪高判、昭和37年12月10日）で判示された内容は、理解しやすいものとして広く引用されています。

| |
|---|
| <p>(判示要旨)</p> <p>これらは区別して用いられており、その即時性は、最も強いものが「直ちに」で、</p> <p>次いで「速やかに」、さらに「遅滞なく」の順に弱まり、「遅滞なく」は正当な又は合理的な理由による遅滞は許容されるものと解されている。</p> |
|---|

業法34条の2の「遅滞なく書面を作成し依頼者に交付しなければならない」を意識

すると次のようになります。

正当な合理的な理由がないならば、時間的即時性をもって書面を作成し、依頼者に交付しなければならない。

そこで、ご質問のポイントとなる次の2点について検討することにします。

- ①「事務担当者の産休」は遅滞が許容される「正当な合理的な理由」に該当するか
- ②「遅滞なく」とは具体的には何日以内なのか

(ポイント①)

ご質問をいただいた業者さんの業務分担では、媒介契約書等の作成が産休中の事務担当者の業務であることが想定できますが、媒介契約書は業に携わっている者であれば当然に作成できなければならない書類といえ、書類作成の業務を担っている者の産休は遅延を許容する「合理的な理由」にはならないと考えるべきでしょう。

(ポイント②)

業法の定めの中で最短の期限の定めは、施行規則（15条の8第1項）の「（要旨）法34条の2第5項の国土交通省令で定める期間は、専属専任媒介契約にあつては5日とする」ですから、「遅滞なく」という時間的即時性が求められる用語が用いられた規定については、合理的な理由があるとしても「遅くとも4日以内には行う」ことが求められていると考えて対応するのが良いでしょう。

(担当・中村)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《ARE S 第153回実務研修会 不動産鑑定評価基準等の改正の概要について》
☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：2014年10月10日（金）14:00～16:00

会場：全国都市会館 大ホール（2F）

東京都千代田区平河町2-4-2

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/100>

★☆☆《ARE S 不動産投資運用業のコンプライアンス研修（応用編第2回） 不動産投資運用業者の反社会的勢力の対応について》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：2014年10月16日（木）14:00～16:30

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

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/101>

★☆☆《ARE S 第154回実務研修会 改正投信法及び政省令（平成26年12月1日施行）について》☆☆★

日時：2014年10月31日（金）13:30～16:30

会場：全社協・灘尾ホール

東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビル ロビー階

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/102>

★☆☆《全住協 不動産仲介セミナー》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：平成26年11月17日（月）13:30～15:30

会場：スクワール麹町5階「芙蓉」

東京都千代田区麹町6丁目6番地

テーマ：民法改正要綱仮案のポイント

～不動産取引における売買・賃貸・請負等を中心に～

講師：涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/141117ryutsu-seminar-ippan.pdf

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座 事業実務8「賃貸不動産経営における法人活用策」～これからは法人の利用を考える！～》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：平成26年11月11日（火）13時30分～16時45分

会場：ベルサール飯田橋駅前 1階 イベントホール

東京都千代田区飯田橋3-8-5 住友不動産飯田橋駅前ビル

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/special>

★☆☆《不動産経済研究所 第97回不動産経営者講座「不動産・住宅ビジネスの新潮流とマーケット動向」》☆☆

株式会社不動産流通研究所は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：2014/10/06（月）10:00～16:35

2014/10/07（火）10:00～16:35

会場：全社協・灘尾ホール

受講料：一般：¥50,000

※料金に消費税は含まれておりません。

申込等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=11>

★☆☆《第4回Re-Seedセミナーのご案内（全3回）～「シリーズB 不動産投資市場の新潮流【実践編】」～》☆☆

一般社団法人環境不動産普及促進機構は、標記のセミナー（3回のシリーズ）を開催致します。開催日は以下のとおりです。

平成26年11月 7日（金）：地域における証券化スキームの活用事例（B-1）

11月21日（金）：ヘルスケア投資市場の形成に向けて（B-2）

12月 5日（金）：環境不動産を取り巻く資金循環の創出（B-3）

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/seminar/open>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《近代化センター 無料講演「地形を視ると不動産が解る！」～地域の地形を調べれば、その不動産の歴史と価値がわかる～》☆☆

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

日時：平成26年10月28日（火）

第一部「近代化センター認定資格の今！」：14時00分～14時20分

第二部「地形を視ると不動産が解る！」：14時30分～16時00分

会場：損保会館 大会議室

東京都千代田区神田淡路町2-9

受講料：無料

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/muryoukouen>

★☆《土地総合研究所 第181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10月15日（水）14：00～16：00

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

講師：石澤 卓志氏

演題：不動産市場の最新動向と今後の有望分野

申込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。
