

～宅建取引士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：2015.9.1（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士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                      ・ ・ ・ ストックビジネスとしての期待高まる不動産業（前編）「時代は、まちなかストックビジネス」
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成27年3月31日の基準日における届出手続の受理状況～ ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年7月 ほか
- ◆ 最近の判例より                  ・ ・ ・ 賃貸人が、建物内で自殺があった事実を故意に賃借

人に告げなかったことが不法行為を構成するとされた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 中古の戸建住宅を購入した買主からの相談
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産経済研究所 不動産ストックビジネス～売買・賃貸・管理～フォーラム（1日受講）ほか

---

◆◆◆ 今日の視点 ◆◆◆

---

### ★ストックビジネスとしての期待高まる不動産業（前編）

#### 「時代は、まちなかストックビジネス」

##### ◇不動産業の市場規模

不動産業の市場規模ってどのくらいあるか、ご存知ですか。付加価値（売上高マイナス仕入額）ベースですが、17兆円余（2012年）にもなります。ちょっとピンと来ないかも知れませんが、同年の日本のGDPが474兆円程度ですから、その約3.7%です、と言うと、多少イメージし易くなるでしょうか。案外少ないな、と感じる方もいるかと思いますが、不動産業の就業者数が全産業の約2%（2009年）程度ですから、3.7%というのは、日本の平均的な産業に比べると、不動産業は高収益ということにもなる訳です。

実は、この付加価値額のうち約95%が、既存不動産ストックの利活用やその管理といった、ストックビジネスから生まれています。業態で言うと、貸家業やオフィス賃貸業、またアパートやマンション、ビル等の管理業が該当します。中古住宅や賃貸住宅の売買や賃貸の仲介業も、既存不動産を対象とするので、ストックビジネスに含まれます。ちなみに業態ごとの付加価値額は、貸家業が約10兆円、オフィス賃貸業が約5兆円、不動産管理業が1兆円弱、不動産仲介業が5千億円程度（いずれも2012年）となっています。

そして、ストックビジネスの規模やそれが不動産業の全体に占めるシェアは、不動産業の市場規模が、GDPと同じように2000年以降停滞気味なのにも拘らず、その中であって着実に高まっているのです。例えば1990年時点と比較すると、当時は不動産業全体に占めるシェアは85%程度でした。ということは、これから将来に向けて不動産業が成長するためには、ストックビジネスをさらに充実させることが不可欠となる、ということとイコールではないでしょうか。

##### ◇キーワードは「ストックビジネス、かつまちなか」

ストックビジネスのシェアがこれ程までに拡大した背景には、日本社会の成熟化があると考えられます。戦後、人口が急増しましたが、新設住宅の着工は、1960年代後半から40

年以上も、一貫して100万戸以上の規模で継続してきました。リーマンショック後の2009年からは、一転して6年連続の100万戸割れとなっていますが、それでも、住宅だけでも6千万戸を超えるストックがあります(2013年)。このうち、13.5%が空き家で、最近は空き家問題がクローズアップされているのは周知のとおりです。つまり、今後はこれまでに生み出された膨大な不動産ストックの有効活用や管理が重要な課題となります。

他方で、社会の成熟化は、まちづくりに関しては都市のダウンサイジングの必要性、つまりコンパクトシティの背景ともなっています。これまで都市が外側へ向けて拡大していった時代に、不動産業が実際の街並みを形成していった訳ですが、これからシニア層を中心として、まちなかの居住ニーズも高まる時代に、不動産業がストックビジネスを通じて、マーケット・インでまちなか居住を可能と出来るなら、不動産業自体の成長も期待できるし、都市のダウンサイジングによって、都市運営の効率化やひいては財政改善にも役立つこととなります。まさに時代のキーワードは「ストックビジネス、かつまちなか」ということになるでしょう。

#### ◇地域の不動産事業者が見る「まちなか」

実際に不動産事業者は、ビジネスエリアとして、まちなかをどう見ているのでしょうか。(株)不動産流通研究所が実施したアンケート調査(2014年)によれば、これまでまちなかで、既存の不動産ストックを活用したビジネス(仲介を除く)をしたことがある事業者は全体の1割強しかいません。しかし半数近くの事業者が、今後はまちなかで、仲介以外のビジネスチャンスが増えるを見込んでいます。その理由として挙げられているのは、これからの時代には仲介だけではマーケットが先細ってしまう。そのため、仲介に代わる柱を考える必要がある。そのためには、多くのニーズがあることが期待でき、かつ利用可能な不動産ストックも多いまちなかにこそチャンスがある。という見方が多いようです。具体的には、資産有効利用の提案の他に、リノベーション手法を活用しつつニーズに応じて用途転換(コンバージョン)したり、少人数世帯向けのコンパクトマンションや高齢者向け施設の整備等が想定されています。リノベーションやリフォームのマーケットは、新築に比べてまだ規模はかなり小さいと言われていますが、最近はそれらを専門的に扱う中堅事業者の他に、大手不動産事業者の中にも積極的に市場参入を打ち出すケースも見られるようになってきています。

今はまだ人口減少局面に入ってから間もない時期ですが、2020年以降は10年間で700~1000万人も人口が減る本格的な人口減少社会が到来すると予想されます。それまでの間に空き家や遊休不動産の再生・利活用のあり方を含む「まちなかストックビジネス」の定着が望まれます。遊休不動産を活用して、まちなかに必要なコンテンツを整備しながら、まちの賑わいや活性化を高めていくという方向は、これから不動産業の一つの柱になると思われます。そのための課題解消に向けて、国交省でも不動産ストック再生のための会議が始まったところであり、その動向も注視したいと思います。

ここでご紹介した内容の詳細は、当機構の機関誌RETIONo96～98号に掲載されていますので、併せてご覧下さい。No96及び97号は下記URLからダウンロードできます。

[http://www.retio.or.jp/member/retio.php?level=1\\_826](http://www.retio.or.jp/member/retio.php?level=1_826)

また、関連する資料は下記URLからダウンロードできます。

<http://www.retio.or.jp/research/research01.html>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について

～平成27年3月31日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

1. 基準日における届出手続の受理状況

平成27年3月31日の基準日にあたり、住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引き渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が57,724事業者、宅地建物取引業者が14,424事業者の計72,148事業者でした。

なお、平成26年10月1日から今回の基準日までの間に引渡された新築住宅は502,098戸で、このうち、建設業者による引渡は340,258戸(22,317事業者)で、宅地建物取引業者による引渡は161,840戸(6,067事業者)となっています。

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/house04\\_hh\\_000604.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000604.html)

★☆☆ 《公益財団法人不動産流通推進センターによる「既存住宅価格査定マニュアル」の改訂について》★☆☆

中古戸建て住宅の流通市場における「築後20年から25年程度で一律に市場価値がゼロになる」とされる取引慣行を改善し、住宅の性能やリフォームの状況等を反映した評価がなされるよう、国土交通省では平成26年3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定しました。

国土交通省は、今般、公益財団法人不動産流通推進センターにおいて、指針の考え方(※以下のリンクをご参照下さい。)を反映し、「既存住宅価格査定マニュアル」の改訂を行った旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000126.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000126.html)

★☆☆《平成27年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」通年申請タイプの申請受付開始について》★☆☆

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度です。

国土交通省は、平成27年7月31日より通年申請タイプの申請受付を開始する旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000607.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000607.html)

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成27年6月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成21年6月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成27年4月、5月、6月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000606.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000606.html)

★☆☆《「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 中間とりまとめ」を公表します》★☆☆

平成27年4月から「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を開催し、現場における所有者の所在の把握が難しい土地への対応の進展を支援するための方策を総合的に検討してきたところですが、国土交通省は、この度、中間とりまとめを行った旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23\\_hh\\_000051.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000051.html)

★☆☆《知りたい場所の浸水リスクがWEBサイトでわかります

—地点別浸水シミュレーション検索システム（通称：浸水ナビ）を公開—》★☆☆

国土交通省は、平成27年7月31日（金）から、標記の地点別浸水シミュレーション検索システム（通称：浸水ナビ）を公開しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo04\\_hh\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo04_hh_000008.html)

★☆☆《国家機関の建築物等における吹付けアスベスト等の使用実態に関する調査（フォローアップ）結果について》★☆☆

国土交通省では、国家機関の建築物及び附帯施設（以下「建築物等」という。）における吹付けアスベスト等の使用実態について平成17年度から調査を実施しています。

このたび、平成27年度のフォローアップ調査の結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03\\_hh\\_000027.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000027.html)

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年7月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月10日より受付を開始している省エネ住宅ポイントについて、平成27年7月末時点での実施状況について公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000608.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000608.html)

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成27年4～6月分）》★☆☆

1. 最近の建築確認件数等の状況について

平成27年4月～6月分（第2四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を国土交通省においてとりまとめて公表しました。

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/house05\\_hh\\_000579.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000579.html)

★☆☆《大規模盛土造成地マップを公開します》★☆☆

国土交通省が運営しているハザードマップポータルサイトの「防災に役立つ地理情報」に、地方公共団体が公表している大規模盛土造成地マップを掲載します。

阪神・淡路大地震や東日本大震災等において、谷や沢を埋めた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした大規模な造成宅地において、盛土と地山との境界面や盛土内部を滑り面とする盛土の地滑りの変動（滑動崩落）が生じ、造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による被害が発生しました。

このため、都道府県や市町村では、地震時等に滑動崩落の可能性がある大規模盛土造成地について調査を行うとともに、抽出された盛土造成地について「大規模盛土造成地マップ」として公表を進めています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi06\\_hh\\_000014.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi06_hh_000014.html)

★☆☆《平成26年度における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について》★☆☆

国土交通省は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第21条第1項及び第2項に基づき、別添のとおり、関係行政機関が平成26年度に実施した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の概要を取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000094.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000094.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27年6月末時点）》★☆☆

「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」については、新築住宅は平成12年10月より、既存住宅は平成14年12月より制度運用を開始しています。

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27年4月、5月、6月の実績（速報値）について調査結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000610.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000610.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年7月》 ★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成27年7月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=12199](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12199)

★☆☆ 《「不動研住宅価格指数」6月値の公表について》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年8月25日に「不動研住宅価格指数」6月値を公表しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は84.16ポイント（前月比0.08%）で2ヶ月連続上昇、地域別では、東京が92.03ポイント（前月比0.85%）で2ヶ月連続上昇、神奈川80.47ポイント（前月比-0.46%）、千葉64.35ポイント（前月比-2.90%）で2ヶ月連続下落、埼玉68.84ポイント（前月比-1.26%）で2ヶ月連続下落しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150825-J.pdf>

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年5月分）》

★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年5月分）を公表しました。

平成27年5月分の不動産価格指数（住宅）のうち、マンション指数（全国）は119.9で、対前年同月比+7.1%の上昇となり、2013年3月分より27か月連続でプラスとなった。住宅総合（全国）は104.9で、対前年同月比は+1.8%の上昇となった。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2015/08/80f8c67bd1c6ad3b1d3a062b9d6ad258.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年7月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年7月号）」を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000073.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000073.html)

★☆☆《2015年上期及び2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、標記の2015年上期及び2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向を公表しました。

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/214/md20150806.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向－2015年7月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所はマンション市場動向－2015年7月度－を公表しました。

《首都圏のマンション市場動向》－2015年7月度－

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/216/s201507.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向》－2015年7月度－

<https://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/215/k201507.pdf>

★☆☆《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、2015年8月1日現在の標記全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を公表しました。

[http://www.reinet.or.jp/?page\\_id=366](http://www.reinet.or.jp/?page_id=366)

★☆☆《平成27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》★☆☆

国土交通省では、平成27年第2四半期（H27.4.1～H27.7.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000105.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000105.html)

---

◆◇◆ 最近の判例より ◆◇◆

---



## ○賃貸人が、建物内で自殺があった事実を故意に賃借人に告げなかったことが不法行為を構成するとされた事例

居住目的で賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人は1年数か月前に建物内で自殺があった事実を故意に告げずに契約を締結したとして、賃貸人に対して、不法行為に基づく損害賠償を求め、原審がこれを認容したため、賃貸人が控訴した事案において、自殺の事実は契約の目的を達成し得ない瑕疵にあたり、その不告知は不法行為にあたる、また、賃貸人による賃料相当損害金の請求は権利の濫用にあたり認められないとして、控訴を棄却した事例（大阪高裁 平成26年9月16日判決 控訴棄却 確定 判例時報2245号22頁）

### 1 事案の概要

本件建物は、129戸あるマンションの中の1戸で、訴外Aが所有していたが、抵当権の実行により競売に付され、弁護士であるX（控訴人）が、平成23年5月2日、競売による売却に基づき、所有権を取得した。同日当時、本件建物には、Aの前妻Bが居住していたが、Bは、同月5日頃、死亡した。

Xは、平成24年8月29日、賃借人Y（被控訴人）との間で賃貸借契約を締結し、Yに本件建物を引き渡した。Yは、X、仲介業者等から、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実がある旨の話を聞いたことがなく、契約締結当時、上記事実を認識していなかった。

Xは、同月29日及び30日頃、その妻とともに本件建物に引越しをしたが、同月30日、Xの母を通じ、同マンションの他の居住者から、本件建物の居住者が本件建物内で自殺をするという事件があった旨の話を聞き、同日、以前に居住していたマンションに戻った上、休日を利用して、数回に分けて家財等を搬出し、同年10月19日、本件建物を退去した。Yの代理人は、平成24年9月20日到達の書面で、Xに対し、賃貸借契約の取消し並びにYに発生した損害を求める旨の通知をした。

Yは、本件建物内で過去に居住者が自殺したとの事実があり、Xは、上記事実を知っていたのに、これを秘匿してYに告知することなく賃貸借契約を締結し、これによって、Yの権利又は法律上保護される利益を侵害したなどと主張し、不法行為に基づき、損害賠償144万円余の支払を求め、Xは、平成24年10月1日から建物明渡しまでの賃料等の支払を求めて反訴した。

一審（神戸地裁尼崎支部）は、Yの本訴請求のうち、損害賠償金104万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求める部分を認容し、Xの反訴請求を棄却した。Xは上記敗訴部分を不服として控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、一審の判断を相当として、Xの控訴を棄却した。

(1) Xは、平成23年5月7日頃、本件建物内に入った際、Bが自殺しているのを認識した

こと、したがって、平成24年8月29日、Yとの間で本件賃貸借契約を締結した当時、本件建物内で、1年数か月前に居住していた者が自殺したとの事実があることを知っていたことが認められる。

一般に、建物の賃貸借契約において、当該建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、当該建物を賃借してそこに居住することを實際上困難ならしめる可能性が高いものである。したがって、Xは、本件賃貸借契約を締結するに当たって、信義則上、上記事実を告知すべき義務があったというべきである。Xが、上記義務に違反し、故意に上記事実をYに告知しなかったこと、それにより、Yは、上記事実があることを知らずに本件賃貸借契約を締結し、本件建物に入居したことが認められ、上記は、故意によってYの権利又は法律上保護される利益を侵害したのものとして不法行為を構成するというべきである。

(2)建物内で1年数か月前に居住者が自殺したとの事実があることは、居住を目的とする建物賃貸借契約において、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥であり、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いているといえる。本件建物には、本件賃貸借契約が締結された当時、「隠れた瑕疵」があったことが認められる。また、上記「隠れた瑕疵」があることにより、本件賃貸借契約は、Yが本件建物に居住するという契約をした目的を達成することができないというべきである。

そして、本件賃貸借契約は、解除の意思表示が到達した日の翌日である平成24年9月21日以降の将来部分につき解除されたものと解すべきである。したがって、平成24年10月1日以降の賃料債権は存在せず、Xの主張は、採用することができない。

(3)Yは、平成24年9月21日から同年10月19日まで残留物を本件建物に存置したことにより一定の利得を受けたこと、そのことにより、Xに損失を及ぼしたものである。しかしながら、①Yの上記利得及びXの上記損失が生じたのは、Xの故意の不法行為に起因するものであるというべきこと、②残留物を本件建物に存置した期間は、約1か月にとどまることに照らせば、上記利得につき、XがYに返還請求することは権利の濫用に当たり、許されないというべきである。

(4)Xが告知をしていたならば、Yが支払うことはなかった賃貸保証料、礼金、賃貸料等、慰謝料及び弁護士費用等の合計は、114万円余である。

以上によれば、Yの請求は、損害賠償金114万円余及びこれに対する遅延損害金の支払いを求める限度で認容すべきところ、Yから控訴がない本件において原判決をXに不利益に変更することは許されない。原判決は相当である。

### 3 まとめ

本件において賃貸人による、自殺の事実は、賃借人がそのようなことを言っていると聞くまでは知らなかったなどとする供述は、その内容は不自然不合理であるとして退けられた。

本件は控訴審で確定しているが、賃貸人は弁護士でもあり、上記認定からも妥当な結果と考えられる。

なお、媒介業者には自殺等の有無について積極的に調査する義務はないが、仮に、自殺等についてのうわさやネット情報等を知った場合には、その事実を知り得る状況にあたるため、媒介業者には調査義務が生じると考えられる。そして、賃貸人等への聴取により、自殺等の事実が判明したときには、当然その旨を借借人に説明しなければならないことになる。媒介業者としても慎重に対応するよう留意されたい。

(担当：金子)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された19判例からの抜粋です。その他の判例についてはRE T I O最新号でご覧いただけます。

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

○中古の戸建住宅を購入した買主からの相談です。

相談者は、中古の戸建住宅を探していたところ、新聞折込広告に気に入った物件があったため、A業者を訪ね、現地案内をしてもらいましたが、価格が6,000万円と予定していた額より高かったため諦めました。

その後、似たような物件を探していたところ、5,800万円の物件が出ていたので、B業者を訪ね、現地案内してもらいました。その物件はA業者の紹介した物件と同一でしたが、5,800万円なので、なんとか購入出来ると思い、B業者に媒介を依頼しました。B業者は相談者の意向を察して5,700万円に下げるよう売主と交渉し、了解をとってくれましたので、契約することになりました。

ところが、契約締結後、A業者からその物件を最初に紹介したのはAであるから媒介報酬を支払えと請求されて困っています。現地案内してもらっただけで支払う必要があるのでしょうかという相談でした。

物件を案内しただけでは、報酬請求権は生じません。

媒介業者が依頼者に媒介報酬を請求できるためには、次の要件が必要となります。

- (1) 免許業者であること (免許業者)
- (2) 依頼者 (売主又は買主) と媒介業者との間に媒介契約が成立したこと  
(媒介契約の成立)

- (3) 媒介業者が実際に媒介活動を行ったこと（媒介行為の存在）
- (4) 売主と買主との間に売買契約が成立したこと（売買契約の成立）
- (5) 媒介業者の媒介行為の結果、売主と買主との間で売買契約が成立したこと（相当因果関係の存在）

本件A業者は、物件案内はしたものの(3)(4)(5)の要件は満たしていませんので、依頼者に対して報酬を請求することはできません。

報酬請求権がないにもかかわらず不当に報酬を請求する行為は不正不当行為に該当するとして、宅建業法に抵触すると考えられますので、注意が必要です。

なお、媒介報酬は、媒介業者の媒介行為そのものに対する報酬ではなく、媒介行為の成功（契約の成立）に対する報酬（成功報酬）です。

(担当：松木)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産経済研究所 不動産ストックビジネス～売買・賃貸・管理～フォーラム（1日受講）》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時 2015/10/01（木）10:00～16:45

会場 日本消防会館5階 ニッショーホール大会議室

受講料 一般：¥50,000（税込¥54,000）

後援団体会員：¥45,000（税込48,600）

申込方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=17>

★☆☆《不動産流通推進センター 不動産コンサルティング技能試験》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の不動産コンサルティング技能試験を、平成27年11月8日（日）（受験申込受付期限：平成27年9月10日）に実施致します。

申込方法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.retpc.jp/consul-exam/>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*