

～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. 10. 1（木）  
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と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（中編）「不動産ストック再生に向けた取組み」
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 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27年4月、5月、6月）ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 平成27年都道府県地価調査について    ほか
- ◆ 最近の判例から                  ・ ・ ・ 外国人向けゲストハウスの漏水等が隠れた瑕疵に当たるとして、買主による損害賠償請求が一部認容された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸物件の申込のキャンセルと契約の成立
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター フォローアップ研修<相  
続編> ほか
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 第187回定期講演会のご案内

---

◆◇◆ 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（中編）

「不動産ストック再生に向けた取組み」

前回お話しした「まちなかストックビジネス」では、地域にある不動産ストックを再生させるための新しい取組みとして、リノベーションから地域の価値向上を目標とするものまで、多様なものが精力的になされています。今回はそれらについてご紹介します。

◇リノベーション市場はこれから本格化の予感！

リノベーションとは、個々の不動産について、これまで利用されていた時の用途にこだわることなく、その不動産の周辺の環境や社会の変化に応じて、もう一度今日的な意味付けを加えて改修し、不動産を蘇らせることと言えるでしょう。2000年くらいまでは、ごく少数の革新的な事業者によって牽引されていましたが、今、リノベーション事業に関わる事業者は、リノベーション住宅推進協議会の会員だけでも400社を超えています。また、リノベーションを含む中古住宅の流通促進に関しては、国においても住生活基本法（2006年）でストック重視の方向が打ち出され、最近では既存住宅売買瑕疵保険やインスペクション等に関する諸制度が順次整えられてきています。

一方、ユーザーの側でも、幅広い年齢層でリノベーションの認知度が高まっています。

（株）リクルート住まいカンパニーのアンケート調査（2014年）によれば、住宅の購入等に際してリノベーションに関心があるという人が47.6%と半数近くいるという結果が出ています。2012年時点ではその率は28.7%だったので、僅かな間に大幅に増加しています。その背景には、ここ1、2年で大手事業者の参入もあって、各種媒体でのPRも目立ち始めたこともあるかも知れません。

リノベーションを巡るもう一つの大きな流れは、リノベーション・スクールです。こちらは主に非住宅系の遊休不動産のオーナーに対して、その活用アイデアをスクール受講生が提案し、不動産の再生に繋げようというものです。2011年に北九州市で最初に開講されて以来、カリスマ的な講師陣が全国を飛び回っていて、今では各地で開講されるようになり、かつ、自治体の職員参加も始まっています。

このように住宅系も非住宅系も、そして供給側、需要側いずれをとっても、リノベーションが大々的に広まっていく素地が出来上がりつつあり、その市場はこれからさらに拡大すると見込まれます。

#### ◇点のリノベーションから、面の価値向上へ

リノベーションによって再生されるのは個々の不動産ストックですから、点のリノベーションとも言えますが、リノベーション手法も取り入れつつ、一定のエリアの中にある既存不動産等を活用しながら継続的に、地域の魅力を高め得るコンテンツ（それは美味しいパン屋さんのあるし、地域に開かれたケア施設という場合もあるでしょう）を提供できるテナントを誘致することによって、地域の賑わいやまちなかの活性化につなげ、ひいてはエリア価値の向上も実現するという取組みをしている不動産関連事業者が、まだ数は少ないものの存在していて、その活動は注目に値します。

取組み手法は大きく二つあります。一つはコーディネート型と言えるもので、不動産オーナーの意向を踏まえながら、魅力的なコンテンツを提供できるテナントを見出し、両者の意向を巧みにマッチングさせていくものです。ほとんどの場合に仲介行為を伴うので、宅建業者に固有の手法と言えます。コーディネート型の場合には事業リスクはオーナーとテナントが折半し、間に入るコーディネーターは原則としてリスクを取らないので、ある程度大きなエリアでも対象とすることができます。

もう一つは大家型です。不動産オーナー自らが、地域にあって欲しいコンテンツを見極めて、それを提供できるテナントを入居させます。このタイプの中には、他の不動産オーナーから物件を借り受けて、それを転貸する転貸借タイプもあります。いずれも宅建業の免許を持たない純粋な大家さんでも可能です。大家型の場合には、自らが改装費などを投資するほか、空き室リスクも負うこととなるので、同時に多数の物件を手がけるためには、ある程度の資本力が必要になると思われます。

#### ◇不動産再生のキーワードは「コンテンツ」

リノベーションでも地域の価値アップでも、どちらにも共通するキーワード、それは「コンテンツ」ということでしょう。遊休不動産のスペースが埋まりさえすれば、中身は何でも構わないということでは不動産は蘇りません。不動産の価値を高めて、ひいてはまちなかの賑わいを呼び戻すことのできるコンテンツを見極め、それを提供できるテナントを誘致することこそ、成功の鍵となるでしょう。どんなコンテンツが相応しいのかは、各々の地域によって多様で、一律の答というものはありませんが、地域を長く見続けてきた事業者こそ感じられる空気というものがあると思います。

今回ご紹介したものの他にも、不動産再生に向けて空家ビジネスや福祉系ビジネス、シェアハウス等の新しいタイプの賃貸管理等、地域の不動産関連事業者が、長年積み上げてきた信用力を資本にして、地域の中で埋もれている不動産を再び輝かせるという取組みが今、着実に拡がりだしています。

リノベーションについて詳しく知りたい方には「STOCK&RENOVATION2014」(HOME'S総研)があります。リノベーションの歴史的推移や最新の事例紹介、国の支援措置等が整理されています。<http://www.homes.co.jp/souken/report/201406/>

全宅連・全宅保証から今春に刊行された「RENOVATION(新しい不動産を目指して)」では、地域の価値向上を目指して取り組むトップランナーといえる事業者が紹介されています。<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/index.html>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《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27年4月、5月、6月)》★☆☆

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27年4月、5月、6月の木造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\\_000613.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000613.html)

★☆☆《「平成27年度住宅市場動向調査」の実施について》★☆☆

国土交通省は、平成27年度住宅市場動向調査の実施にあたり、9月よりアンケートを実施致します。

本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅やその住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、国土交通省が毎年実施しています。

なお、本調査は平成13年度より実施しており、平成27年度の調査は15回目にあたり  
ます。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000093.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000093.html)

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、一級建築士に対し、建築士法第10条の規定により、中央建築士審査会（8月25日開催）の同意を得て、別紙のとおり懲戒処分（8月25日付け）を行った旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000581.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000581.html)

★☆☆《住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会の設置及び第1回委員会の開催について》★☆☆

住宅瑕疵担保履行法の施行後5年間の状況を検討した住宅瑕疵担保履行制度のあり方検討委員会報告書（平成27年3月）において、今後取り組むべきこととされた課題への取組状況のフォローアップや、今後の住宅瑕疵担保履行制度の見直しについての検討を継続するため、国土交通省においては、住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会を設置することとし、第1回委員会を平成27年9月9日（水）に開催しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000615.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000615.html)

★☆☆《シンドラーエレベータ(株)元社員による人為的なエレベーター閉じ込め事案に関する緊急点検結果について》★☆☆

平成27年8月12日に公表したシンドラーエレベータ(株)（以下「シンドラー社」という。）元社員による人為的なエレベーター閉じ込め事案に関連して、国土交通省からシンドラー社に対し、元社員が保守点検等に関与した可能性がある物件について緊急点検を行い、その結果を報告するよう指示していたところ、このたびシンドラー社から点検の結果について報告があった旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000583.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000583.html)

★☆☆《10月は「土地月間」です。》★☆☆

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、土地に関する基本理念の普及・啓発活動の充実を図っています。

【実施期間】 平成27年10月1日（木）～31日（土）

【実施主体】 国土交通省、地方公共団体、土地関係団体 等

【行事内容】 講演会の開催、ポスター・パンフレット・啓発冊子の配布 等

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01\\_hh\\_000044.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000044.html)

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年8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8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\\_000619.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000619.html)

★☆☆《都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定について（（仮称）横浜駅西口駅ビル計画）》★☆☆

国土交通省は、都市再生特別措置法第20条第1項の規定に基づき、平成27年8月10日付けで東日本旅客鉄道株式会社、東京急行電鉄株式会社から申請のあった民間都市再生事業計画について、同法21条第1項の規定により認定した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000130.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000130.html)

★☆☆《平成26年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について》★☆☆

国土交通省は、宅地建物取引業法に基づく国土交通省（各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局）及び各都道府県における免許、処分の実施状況についてとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000128.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000128.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条及び第6条に基づく耐震改修促進計画の策定予定と、耐震改修等に関する補助制度の整備状況について、平成27年4月1日現在の状況を次の通りとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000585.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000585.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成27年都道府県地価調査について》★☆☆

国土交通省では、平成27年都道府県地価調査の結果をとりまとめて公表しました。

●都道府県地価調査について

都道府県地価調査とは、国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年7月1日時点における調査地点の正常価格を調査・公表しているものであり、昭和50年から実施されてい

ます。

●平成27年調査地点数

21,731地点（宅地：21,224地点、林地：507地点）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000106.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000106.html)

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年8月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年8月号）」を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000074.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000074.html)

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年8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8月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=12308](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12308)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.63 September 2015》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、標記のARES J-REIT REPORT No.63 September 2015 を公表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_201509\\_63.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201509_63.pdf)

★☆☆《「不動研住宅価格指数」7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9月29日に「不動研住宅価格指数」7月値を公表いたしました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は85.21ポイント（前月比1.24%）で3ヶ月連続上昇、地域別では、東京が93.89ポイント（前月比2.02%）で3ヶ月連続上昇、神奈川80.71ポイント（前月比0.30%）、千葉63.53ポイント（前月比-1.29%）で3ヶ月連続下落、埼玉69.15ポイント（前月比0.44%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150929-J.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向－2015年8月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏・近畿圏マンション動向2015年8月度を公表しました。

《首都圏のマンション市場動向－2015年8月度》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/218/s201508.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2015年8月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/217/k201508.pdf>

## ●外国人向けゲストハウスの漏水等が隠れた瑕疵に当たるとして、買主による損害賠償請求が一部認容された事例

外国人向けにゲストハウスとして賃貸中の物件を現状有姿で購入し、管理運営を売主に委託した買主が、漏水とそれを原因とするカビ被害や入居者による汚れ等が瑕疵に当たると主張して、売主、賃料収納会社及びそれらの役員らに対して、改修工事費用及び逸失利益相当の損害賠償等を請求した事案において、漏水の改修工事費用及び残置物処理費用等については瑕疵担保責任又は原状回復義務を理由に、売主に対する請求を認容したが、それ以外の請求については棄却した事例（東京地裁 平成26年7月16日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

Y1社及びY2社（ともに被告）は、不動産売買、外国人留学生らを対象とするゲストハウス（寄宿舎）の運営を行う会社であり、Y1社の取締役はY2社の代表取締役である。

X（原告）は、平成24年2月28日、Y1社所有の土地及び建物（以下、「本件建物」という。）を代金1億1350万円で買い受けた。

本件売買契約に係る契約書には、「売主は本物件を現状有姿のまま買主に売り渡し…」とする特約がある。

本件建物は、外国人留学生らのゲストハウスとして賃貸されていたが、Xは、本件売買契約の締結に際し、Y1社と、次の約定を含む管理運営委託契約（以下、「本件管理委託契約」という。）を締結した。①Y1社は、入居者募集、入居者の管理等に関する業務を行う、②Y1社は、Xに対し本件建物の使用料（賃料保証）として1か月80万円を支払う、③本件管理委託契約が解除された場合、Y1社は、賃貸人退出と原状回復及び清掃費用を負担する。

Y2社は、Y1社の委託に基づき、本件建物の賃料集金代行業務を行っていた。

本件建物の購入に先立ち、Xは、Y1社の取締役でありY2社の代表取締役である者の立会の下、本件建物の外観及び201号室の共用部分を見たが、その他の部屋は、留学生らが借りており、内覧はしなかった。

Y1社は、本件管理委託契約に基づく使用料の3か月相当240万円を支払わず、本件管理委託契約は、平成24年8月末をもって解除された。



Xは、本件管理委託契約の終了後、本件建物の引渡しを受け、賃借人である留学生らを退去させ、屋上からの雨漏りによる床及び壁のカビの被害、電気設備等の不具合その他の瑕疵（以下「本件瑕疵等」という。）の改修工事、原状回復工事及び清掃等を実施した。

Xは、Y1 に対して、瑕疵修補に代わる損害賠償等として 990 万円、本件管理委託契約に基づく使用料 240 万円、同契約の債務不履行に基づく逸失利益 258 万円余の合計 1488 万円余を、Y2 社に対しては、Y1 社との共同不法行為に基づく損害賠償として、また、Y1 社又は Y2 社の役員らに対して、会社法 429 条 1 項に基づき、Y1 社と連帯して同様の支払を求める裁判を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約は、「現状有姿」とするものであって、Y1 社は、売買契約の締結に当たってXの知り得た瑕疵等の不具合については、瑕疵担保責任を負わないことが明らかであるところ、Y1 社が、Xに対し、本件建物の内覧を妨害したことを認めるに足りる証拠はない。Y1 社として、内覧をしても判明し得なかつたような「瑕疵」については責任を負うが、外観、内観上の汚れ、カビ、破損等についてまで損害賠償責任を負うものと解することはできない。

(2) 103 号室の漏水、屋上部分の防水の欠陥については、その位置や状況、性質等に照らし、内覧によっても直ちに発見、確認することは困難であると推認されるものであって、留学生らに賃貸使用させている間においても、これを補修する必要があることは明らかであるから、Y1 社において瑕疵担保責任を負うと解するのが相当である。そして、それらについては、その状態に照らし、本件売買契約締結後の短期間に発したとは考え難いから、同契約前から存在したものと推認することができる。したがって、これらに関する補修及び損傷等について、Y1 社は瑕疵担保責任を負うというべきである。

(3) 本件管理委託契約は平成 24 年 8 月末日をもって終了している上、本件建物に居住していた留学生らも全員退去をしているのであるから、残置物の廃棄については、Y1 社が、原状回復義務の履行として処理をすべきものと認めるのが相当である。これに対し、カビの発生等による部屋の汚れについては、内覧によって判明し得るものであって、「現状有姿」で買い受けた以上、X自らが対応すべきものというほかはない。

(4) 前記の隠れた瑕疵及び原状回復によるXの損害は、697 万円余となる。Xは、上記瑕疵を改修するまでの平成 24 年 9 月から同年 11 月までの間、本件建物を使用収益することができなかつたとして、逸失利益の損害を主張するが、同年 9 月から本件建物を留学生の賃貸に使用できなかったことについて、本件瑕疵等との間に相当因果関係があると認めることはできない。

(5) Y2 社において、Xの主張する不法行為を構成する事実を認めるに足りる的確な証拠はない。また、Y1 又は Y2 社の役員らにおいて、会社法 429 条 1 項の任務懈怠があつたと

も認められない。

以上によれば、Xの本訴請求は、Y1社に対し、瑕疵担保責任又は原状回復義務に係る約定に基づき697万円余、本件管理委託契約に基づく使用料240万円及びこれらに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるが、その余はいずれも理由がない。

### 3 まとめ

本判決では、本件売買契約は現状有姿とするものであり、内覧によって知り得たカビの被害等については、売主は瑕疵担保責任を負わないとされた。

引渡後のトラブルを避けるためにも、買主は、売買契約に際して物件の内覧を十分に行うことが重要といえるが、内覧によって判明した瑕疵については、売主が瑕疵担保責任を負うことはなくなり、売主にとっても、買主に物件の状況を適正に内覧させることは有意な行為といえる。

本事例は、売買契約時の内覧の重要性を強調する事例とも考えられ、宅建業者としても留意すべき事例である。 (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 ◆◇◆

---

#### ○ 相談内容 - 申込のキャンセルと契約の成立

月曜日に賃貸物件を見に行き気に入ったが、もう少しほかの物件も見たいので、仲介業者にその旨を伝えたら「人気物件だからすぐに契約になる可能性が高い」と言われ、不安になり、重要事項説明を受け、入居申込書を提出しました。契約は土曜日にすることにしました。申込みの際、敷金・前家賃・仲介手数料…等42万円を事前に振り込むように言われたので、翌日、振り込みました。ところが、お金を振り込んだ翌日、急に勤務場所が変更になってしまいました。仲介業者に申込みのキャンセルを伝え、支払った金銭の返還を求めています。仲介業者は「貸主は承諾しており、重要事項説明を行い、契約に必要な金銭の授受も行われているので、契約は成立している。賃料1か月分と仲介手数料の14万円は返金できない」といいます。返してもらえないのでしょうか。

## ・事例の考え方

契約は、当事者間の意思の合致により成立するのが民法の原則です（諾成契約）。確かに、実務において、書面による契約の締結が完了していない場合でも、形式的に契約書面への当事者の記名・押印が遅れているだけで、実質的に契約は成立しているといえることがあります。しかし、不動産取引においては、原則として、契約は契約条件を定めた書面による契約を締結して成立すると考えられています。

東京地裁 平成3・10・24判決は「後日契約書を作成調印することにより契約を締結することが明確に予定されている場合においては、それに至る過程での当事者の口頭によるやり取りは、特段の事情がない限り、交渉の一環であり、契約の申込みまたは承諾の確定的な意思表示ではないと推定される」と判示し、諾成契約による契約の成立を否定しています（類似の裁判例は多くあります）。本件においても、申込みの5日後に契約の締結を予定しているのであり、いまだ契約は成立していないといえます。

相手方が諾成契約を否定している場合、契約の成立を主張する側には「立証責任」が生じますが、諾成契約による契約の成立を立証することは容易ではありません。

## ・仲介手数料と「預り金」

本件仲介業者は、賃貸借契約が成立しているとはいえませんので、仲介手数料（媒介報酬）を請求することはできません。また、申込者が仲介業者に支払った42万円は、宅建業法上「預り金」として取扱われ、宅建業者は、申込みの撤回があった場合、受領した預り金の返還を拒むことが禁止されています（宅建業法47条の2第3項、施行規則16条の12第二号）。預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるとされています（宅建業法の解釈・運用の考え方）。したがって、本件仲介業者は、受領している預り金の全額を申込者に返還しなければなりません。

（担当：村川）

---

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

---

## ★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修〈相続編〉》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要で研修会を開催致します。

日時：平成27年10月28日（水）13時30分～16時45分

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）

講師：芳屋 昌治氏（プロサーチ株式会社 代表取締役）

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.retpc.jp/koshu/follow>

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 事業実務10「投資判断の手法」  
ーリスクを見極める指標をマスターする！ー》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要で標記のスペシャルティ講座を開催致します。

日時：平成27年11月11日（水）13時30分～16時45分

会場：エステック情報ビル 21階 会議室B

東京都新宿区西新宿1-24-1

受講料：10,200円（税込）※公認不動産コンサルティングマスターの方は8,200円となります。

講師：藤澤 雅義氏（株式会社アートアベニュー代表取締役社長・オーナーズエージェント株式会社代表取締役社長）

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.retpc.jp/koshu/special>

★☆☆《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、セミナーを開催致します。

日時：2015年10月14日（水）14:00～16:30（13:30受付開始、14:30受付終了）

会場：都市センターホテル5階「オリオン」

〒102-0093 東京都千代田区平河町2-4-1

講師：有限責任監査法人トーマツ パートナー 公認会計士 高橋 浩氏

参加費：10,000円（税込、資料代込み）

募集人数：150名

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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/120?PHPSESSID=9f898f7391ee80f686ef934b683faf09>

★☆☆《第9回ReeSeedセミナーのご案内（「シリーズC 不動産の価値を創出する環境技術とマネジメント」）》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（ReeSeed）は、標記のセミナーを以下の

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

	各回のテーマ	開催日	開催時間
C-1	省エネを軸とした中小オフィスの価値の増進	10月23日(金)	各回共通 14時30分開場
C-2	サステナブル建築と投資	11月6日(金)	15時00分開演 17時00分終了
C-3	省エネ基準適合義務化の概要と不動産 マーケットへの影響の可能性	11月27日(金)	

■参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)(初回の10月23日に受付にてお支払下さい)  
※3回シリーズを1単位として聴講を受付いたします。

■定員 24名

申込方法等の詳細については、以下のURLをご参照ください。

[http://www.re-seed.or.jp/info\\_kikou/detail/23](http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/23)

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《土地総合研究所 第187回定期講演会のご案内》☆☆★

日時：平成27年10月9日(金) 14:00~16:00

会場：日本消防会館 大会議室(5階)

講師：石澤 卓志氏(みずほ証券株式会社 経営調査部 上級研究員)

演題：不動産市場の最新動向と今後の有望分野～多様化する不動産投資の影響～

参加費：無料

申込等につきましては、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。

\*\*\*\*\*