

～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：2016. 4. 1（金）  
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                      ・ ・ ・ 地方都市における不動産市場の活性化に向けて
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 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12月末時点）ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 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10月、11月、12月）ほか
- ◆ 最近の判例から                  ・ ・ ・ 賃借人より礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で收受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意

は宅建業法に違反し無効とされた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 媒介業者による暴力団事務所の存在の説明について
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター スペシャルティ講座 金融・経済Ⅴ「日本銀行のマイナス金利政策と不動産市場への影響」
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 第190回定期講演会のご案内

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

### ★地域の不動産市場の活性化に向けて

2016年度（平成28年度）最初のメルマガの「今日の視点」となります。桜も満開となり、関係者の皆様の職場では、人事異動や新入職員の入社等、顔ぶれも体制も変わり、新たな気持ちで新年度を臨まれていらっしゃるのかなと思います。

今回は、不動産市場の活性化、特に、地方創生に向けて、地域の不動産市場の活性化をどのように取り組んでいくべきか、宅建業者の皆様としてできることは何があるのか、政府部内の最近の取組みのご紹介等も交えて情報をお伝えいたします。

#### 1. 地域の不動産関連事業者向けの不動産ストックビジネス

国土交通省では、27年7月より「不動産ストック再生・利用推進検討会議」（座長：早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授）を開催し、地域の不動産業者、リノベーション事業者、賃貸住宅関連事業者等の関係事業者を念頭に、不動産ストックの再生・利用に向けた今後の活動のあり方等について検討を行って参りました。

当該会議の成果が「不動産ストックの再生・活用やその資金調達に取り組むための事例集」として3月15日に公表されています。本事例集では、「箱の産業」から「場の産業」へ、不動産を核とした新たなサービス・付加価値の提供といった今後の不動産ストックビジネスの方向性を打ち出すとともに、需要の掘り起こし、人材ネットワークの構築、資金調達の工夫という不動産ストックビジネスの実践に当たっての取組のポイントを、先進事例を交えながら紹介しています。

全国各地域で、空き家や空き店舗、老朽建物が増加していますが、まちなかに広がるこ

うした老朽・低未利用の不動産ストックを、貴重な地域資源としてとらえ、いかに再生・活用していくかは、人口減少・高齢化が進む地域の活性化を図る上での大きな課題となっています。不動産ストックの再生・活用を進めるためには、不動産業者やリノベーション事業者、賃貸住宅関連業者など、不動産に関わる民間事業者の方々の役割が非常に重要です。その取組みを進める際には、単に一つ一つの不動産の活用方策を考えるだけでなく、より広い視野から、地域の実情に応じ、どのような社会経済のニーズに対応していくことが求められるか、将来どのようなまちづくりを目指すのか、といったまちづくりの視点、生活する場からの発想が重要です。いわば、単体の不動産を扱う「箱の産業」として不動産の管理・仲介を担うのみならず、地域の中に埋もれている不動産ストックの再生・活用を通じ、地域活性化に貢献する「場の産業」としての取組みが求められています。

遊休不動産再生によるストックビジネスは、地域に根付いた不動産事業者の得意分野であるとも言えます。また、中小不動産会社ばかりでなく、主として賃貸住宅管理を行っている事業者や不動産オーナーにとっても、これから重要なマーケットとなっていく可能性があると思われます。目利き不動産事業者により、まちなかに必要となるコンテンツとその提供者に徹底的にこだわって不動産の再生を積み重ねることによって、地域が再び元気を取り戻すことが期待できるのではないのでしょうか。

今後は不動産再生のコアとなる担い手として、エリア全体の不動産の資産価値を高めるエリア・プロパティ・マネジメント（APM）についての検討を進めて、不動産オーナーやアセットマネジャー（AM）、プロパティマネジャー（PM）等の専門家とも連携しながら、地域の中で不動産再生を連鎖させて、地域全体の価値を高めていく不動産ストックビジネスの要となるような新たなプレイヤーの位置づけについて考えていく必要があると思います。

今後は、2020年以降の本格的な人口減少社会を迎えるまでに、今回、国交省がまとめた事例集も活用して、宅建業者の方々にも不動産ストックビジネスの認知度を高めて、先進事例に続く事業者の参入を後押しするほか、地域のまちづくり部局との連携についてもモデル事業等で推進していくことも必要かもしれません。

地域の不動産関連事業者が不動産ストックビジネスに取り組むに当たって、地域の需要にどのように応えていくか、関係者とどのように連携を図っていくか、事業に必要な資金調達をどのように工夫するか等の様々な課題がある中で、本事例集がその解決の一助となることが期待されます。是非、皆様も参考に見て下さい。

<http://www.mlit.go.jp/common/001122899.pdf>

## 2. 地方都市の不動産証券化事業の活性化

不動産証券化は、不動産を形成・再生する際に有効な資金調達手法であるものの、地方都市では証券化の経験やノウハウを持った人材が不足し、活用が進んでいません。国土交通省では、27年度から「地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための検討委員会」

(座長：公立大学法人宮城大学事業構想学部 田邊信之教授)を設置し、全国10箇所において不動産証券化事業の案件組成を進めている地域協議会の動きも踏まえて、地方都市での事業化のネックとなっている不動産ファイナンスの進め方について検討を行ってきました。今般、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理し、地方都市の不動産証券化ガイドブックのとりまとめが行われました。

不動産の形成・再生に当たっては、地域の新たなニーズに的確に対応するとともに、そのための資金調達が必要です。地方都市においても、地方創生に貢献する不動産の形成・再生を図るため、地元事業者や地域金融機関など地域の関係者が一体となって、不動産の収益力をベースに多様な投資家等から資金調達を図る不動産証券化手法を活用した取組が始まっています。しかしながら、地方都市における不動産証券化の事例はまだ限られており、そのノウハウを持った人材が少ないため、国土交通省ではモデル事業に対する支援等を通じて地方都市の不動産証券化事業を担う人材育成を行っています。

このガイドブックでは、こうしたモデル事業を含め地方都市での具体事例から得られた不動産証券化事業を行う際のポイントをとりまとめています。地方都市において不動産証券化事業を担う地元事業者におかれては、どのように収益性の確保に向けた工夫を行っているのか、また資金の調達を行っているのか。地域金融機関におかれては、不動産の活用による地域活性化の意義やそのリスクをどのように捉えてファイナンスに取り組んでいるのか。こうした観点から、具体事例から得られる教訓、得られる示唆があるかと思います。地域の宅建業者の方にも参考としていただき、地方創生の取組みの一助になれば幸いです。

<http://www.mlit.go.jp/common/001123551.pdf>

### 3. 不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用

平成27年度に、国土交通省において、公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する手引書の作成及び不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用における具体的手法や留意事項等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（PRE）の活用のあり方に関する検討会」（座長：日本大学経済学部 中川雅之教授）を設置致しました。

不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用を進めるには、第一に、当該物件の立地特性やまちづくり戦略における位置付け、PREの現在の使われ方が適切であるかを評価することが前提になります。その際、その機能・サービスや利用状況、周辺の土地利用状況や地価・賃料相場、都市計画上の位置付け等について情報を集め、総合的に分析する必要があります。その上で、立地特性を活かした機能で用いられているか、まちづくり戦略に一致した用途となっているか等を確認することになるかと思います。そして、

民間に貸したり売ったりした場合に得られる効果を比較検討しながら、現在の使い方が妥当か評価していく必要があります。

第二に、全庁的な視点からの公共施設ニーズの確認が必要です。現在の用途が立地に見合っていないと判断された場合は、当該PREを他の公共施設として使用するニーズがあるかどうかを確認するほか、他部門でニーズがある場合は、現在の用途を廃止した上で移管するという判断も必要です。当該PREの所轄部門のみで他部門のニーズを把握することは難しいため、PREの民間活用について組織横断的に考えられる体制や仕組みの構築が不可欠となります。

第三に、不動産の市場性等の特性の分析が大事であると思います。売却、貸付けいずれのケースであっても、専門家の助言を得るなどして地方公共団体が当該PRE周辺の地価や賃料相場等をよく理解し、市況に即して長期的に採算を確保できる活用方法を検討することが重要になります。

第四に、民間収益事業の成立可能性の分析です。PREを建替えや改修するなどの機会に、当該PREを活用した民間収益事業が成立する余地があるかどうかを検討することが望ましいと考えます。立地や土地の面積・容積率、公共サービスとして利用する規模等を比較検討するほか、民間事業者へのマーケットサウンディングを行うなどして可能性のある事業種別や規模等について確認し、その結果に応じて、事業者募集に向けた詳細なスキーム検討に移行する手順です。

最後に、民間事業者からの提案募集の仕組みの確立も重要かと思います。民間収益事業の検討の過程でマーケットサウンディングを行うだけでなく初めから民間の発想でPREの民間活用事業を実施することも可能であり、そのためには、民間事業者からの事業提案を受け取るために専門の窓口を自治体側に設け、民間事業者から提案を受けた場合の取扱いに関する指針やガイドライン等を定めている地方公共団体を増やし、官民連携での地域の公的不動産の活用場面を増やしていく仕組みが求められると思います。

その他、昨年七月から、地方公共団体等が保有する公的不動産活用を推進するための制度的な課題の把握、課題解決に向けた検討・調整を効果的に進めるため、政府内に「公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、公的不動産（PRE）を活用した新たな市場づくりに向けて、関係省庁の各種制度、支援ツール、最新の政策動向が共有できるようになっています。是非、一度、確認して見ていただければと思います。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000038.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000038.html)

今般の政府部内の地方創生を意識した不動産市場の活性化を支援する事例集、ガイドライン等の活用や普及により、地域での新たな不動産市場づくりが進むことが期待されています。宅建業者の皆様がその中心的な存在ですので、今後もその大きな社会的役割・責任を果たしていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いたします。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《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12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、住宅性能表示制度（※）の平成27年10月～12月の実績（速報値）をまとめて公表しました。

\*（一社）住宅性能評価・表示協会取りまとめ

（※）住宅性能表示制度・・・住宅の性能について、国が定める共通のルールに基づき、登録住宅性能評価機関が評価・表示する制度 平成12年10月より運用開始

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000654.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000654.html)

★☆☆《基礎ぐい工事の適正な施工を確保するための大臣告示とガイドラインを策定しました。》★☆☆

平成28年3月4日、国土交通省は建設会社が基礎ぐい工事に際して一般的に遵守すべき措置を定めた告示、及び、工事監理者が基礎ぐい工事における工事監理を行うにあたって留意すべき点を示したガイドラインを策定するとともに、基礎ぐいに関する設計や建築基準法上の中間検査における留意点をまとめました。

基礎ぐい工事に係る問題の発生を受けて、国土交通省は、建築物の安全性確保や国民の不安払拭を図る観点から、平成27年10月に「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」委員長：深尾精一（首都大学東京名誉教授）を設置し、再発防止策等について専門的見地から検討いただき、12月25日に中間とりまとめを提出いただいたところです。

この度、中間とりまとめの提言を受け、基礎ぐい工事の適正な施工を確保するための告示及びガイドライン等を策定しました。

それぞれの主な事項は以下のとおりです。

【告示】 施工体制、くいの支持層到達及び施工記録に関し建設会社が遵守すべき事項

【ガイドライン】 地盤条件や工事施工者の施工計画を踏まえ工事監理の実施

【設計の留意点】 十分な地盤調査結果に基づく適切な設計等の実施

【中間検査の留意点】 工事監理が立会い等により適切に実施されていること等の確認

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000403.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000403.html)

★☆☆ 《住宅・ビル等の省エネ性能表示のガイドラインを策定・公表しました

～建築物省エネ法に基づく表示制度が平成28年4月より始まります～》 ★☆☆

- 平成27年7月に、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が公布されました。
- 本法律では、販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務が規定され、本年4月より施行されます。
- この度、具体的な表示方法等について定めた住宅・ビル等の省エネ性能表示のガイドラインを策定・公表しましたので、お知らせいたします。

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\\_000656.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000656.html)

★☆☆ 《平成27年度民間住宅ローンの実態に関する調査》 ★☆☆

この調査は、民間住宅ローンの供給状況の実態等について把握し、住宅政策の立案のための基礎資料を作成することを目的として、民間金融機関のご協力のもと、平成15年度から実施しています。

国土交通省は、今般、平成27年度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/house01\\_hh\\_000075.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000075.html)

★☆☆ 《第1回「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」の開催～不動産取引の社会実験の検証のため有識者等から意見を聴取します～》 ★☆☆

「ITを活用した重要事項説明※に係る社会実験」の結果検証を目的として、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に係る社会実験における検証検討会」を設置し、この度、平成28年3月18日（金）、第1回検討会を開催しました。

※宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に基づく重要事項説明

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\\_000131.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000131.html)

★☆☆ 《「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について》 ★☆☆

国土交通省は、平成28年3月14日、「マンションの管理の適正化に関する指針」（告示）及び「マンション標準管理規約」（局長通知）を改正した旨公表しました。

1. 背景・経緯

マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められています。

(これまでの検討経緯)

- ・平成24年1月「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置
- ・平成27年3月 同検討会報告書とりまとめ
- ・平成27年10月21日～11月19日 パブリックコメント実施

## 2. 今回の改正の概要等

[1] マンション管理組合による管理の適正化のための必要事項を定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」(マンション管理適正化法第3条の指針)の改正を官報公布

→ コミュニティ形成の積極的な取組みを新たに明記、外部専門家を活用する場合の留意事項を明記 等

[2] 区分所有者間で定めるマンションの管理ルール(区分所有法第30条の規約)の標準モデルである「マンション標準管理規約」及びこれの解説である「マンション標準管理規約コメント」の改正を自治体・関係団体に通知

→ 外部専門家の活用、管理費等の滞納に対する措置、暴力団等の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示に関する規定を整備、コミュニティ条項を再整理等

その他の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/house06\\_hh\\_000133.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html)

### ★☆☆《所有者の所在の把握が難しい土地について地方公共団体等向けの支援を開始します～土地所有者の探索や土地の利活用がスムーズに～》★☆☆

国土交通省は、平成28年3月15日、法務省、農林水産省等の関係府省と連携して、土地所有者の探索方法と制度の利活用方法を整理したガイドラインを策定・公表するとともに、弁護士・司法書士等の専門家による市区町村等からの相談に応じる窓口の設置といった支援を開始します。

これらにより、土地所有者の探索や土地の利活用が円滑に行われることで、例えば、災害復旧等の際に早期に危険が除去されるなどの効果が期待されます。

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/sogo23\\_hh\\_000061.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000061.html)

### ★☆☆《地域の不動産関連事業者向けの不動産ストックビジネス事例集を策定しました～不動産ストックビジネスの今後の方向性と取組のポイントをとりまとめ～》★☆☆



国土交通省では、地域の不動産関連事業者等が不動産ストックビジネスに取り組むに当たっての一助となるよう、不動産ストックビジネスの考え方と先進事例から学ぶ取組のポイントをとりまとめた事例集を策定いたしました。

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/totikensangyo05\\_hh\\_000083.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000083.html)

**★☆☆《地方公共団体職員向けの「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き」を公表  
～公的不動産（PRE）の民間活用促進に向けて～》★☆☆**

国土交通省は、公的不動産（PRE）の民間活用促進に向け、地方公共団体職員が実務に利用できるわかりやすい手引きとして「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～」を作成し、3月16日に公表しました。

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/totikensangyo05\\_hh\\_000084.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000084.html)

**★☆☆《地方都市の不動産証券化ガイドブックを策定しました  
～地方都市の不動産証券化事業の活性化に向けて～》★☆☆**

国土交通省では、地元事業者や地域金融機関など地域の関係者が、地方都市において不動産証券化事業を行う一助となるよう、先進事例にみる地域活性化事業の構築と不動産ファイナンスのポイントをとりまとめたガイドブックを策定致しました。

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/totikensangyo05\\_hh\\_000086.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000086.html)

**★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆**

国土交通省は、平成28年3月25日、国土交通大臣指定の指定確認検査機関であるアウェイ建築評価ネット株式会社に対し、建築基準法（以下「法」という。）第77条の35第2項に基づく業務停止命令及び法第77条の30第1項に基づく監督命令を行った旨、別紙1のとおり公表しました。

なお、この処分に関連して、関東地方整備局において建築基準適合判定資格者（確認検査員）の処分を行った旨、併せて別紙2のとおり公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000612.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000612.html)

**★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆**

国土交通省は、国土交通省又は地方公共団体に違法貸しルームの疑いがあると通報があった物件について、特定行政庁による建築基準法への適合状況の調査及び是正指導の状況をと

りまとめて公表しました。

国土交通省としては、引き続き通報物件の調査及び違反物件の是正指導を徹底するよう特定行政庁に要請しています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000613.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000613.html)

**★☆☆《M I P I U M 2 0 1 6（不動産プロフェッショナル国際マーケット会議）へ参加  
～日本ブースの出展によりシティセールスを実施～》★☆☆**

国土交通省は、平成28年3月15日～18日にフランスのカンヌで開催された「M I P I U M 2 0 1 6」に自治体・企業等22団体とともに日本ブースを出展し、2,000人を超える方が訪れました。

日本ブースの出展や各種カンファレンスへの参加、海外企業のエグゼクティブとの面談を通じて、日本への企業立地の誘致や日本の不動産市場への投資などシティセールスを実施するとともに、今年9月に日本の大阪で開催する予定の『M I P I U M J A P A N - A S I A P A C I F I C 2 0 1 6』の紹介を実施した結果、日本の不動産マーケットの優位性、ビジネス環境の良さをPRすることができ、企業各社はそれぞれ海外参加企業との面談を通じて今後のビジネスにつながるリレーションの構築を行うことができました。

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/toshi01\\_hh\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000052.html)

**★☆☆《「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令」が公布されました。》★☆☆**

最近における地域経済の状況に鑑み、低未利用土地における都市再生整備事業の規模要件の緩和等を行い、それらの都市開発事業を促進するための「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令」が公布されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000149.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000149.html)

**★☆☆《「民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令の一部を改正する政令」が公布されました》★☆☆**

最近における地域経済の状況に鑑み、民間都市開発推進機構が参加することができる民間都市開発事業の規模の要件等に関する特別措置の適用期限を平成31年3月31日まで延長する「民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令の一部を改正する政令」が公布されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000150.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000150.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27年10月、11月、12月）》 ★☆☆

国土交通省は、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（※）の平成27年10月～12月の結果をとりまとめて公表しました。

※ 本統計は、木造3階建て住宅及び丸太組構法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す。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000655.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000655.html)

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成28年2月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年2月号）」を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000080.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000080.html)

★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT No.69 March 2016》 ★☆☆

一般財団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.69 March 2016 を発行しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_201603\\_69.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201603_69.pdf)

★☆☆ 《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向－2016年2月度－》 ★☆☆

《首都圏のマンション市場動向－2016年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/237/s201602.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/236/k201602.pdf>

★☆☆ 《平成28年地価公示について》 ★☆☆

国土交通省は、平成28年地価公示による地価の状況を取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000111.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000111.html)

★☆☆ 《「不動研住宅価格指数」1月値の公表について》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年3月29日に「不動研住宅価格指数」1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87.61ポイント（前月比0.14%）で9ヶ月連続上昇、地域別では、東京が96.30ポイント（前月比0.25%）で4ヶ月連続上昇、神奈川82.12

ポイント（前月比－0.05%）、千葉 68.44 ポイント（前月比－0.18%）で2ヶ月連続下落、埼玉 71.04 ポイント（前月比 0.04%）で3ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160329-J.pdf>

#### ★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年2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28年2月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=13031](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13031)

#### ★☆☆《平成28年地価公示（平成28年1月1日時点）の公表》★☆☆

国土交通省は、平成28年地価公示（平成28年1月1日時点）を公表しました。

地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示（平成28年地価公示では、25,270地点で実施）するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっています。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=13099](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=13099)

#### ★☆☆《平成27年度「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」》★☆☆

国土交通省は、平成27年度「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」の概要を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=13112](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=13112)

#### ★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成27年12月・第4四半期分）》★☆☆

国土交通省は、3月22日にとりまとめた「不動産投資市場の成長戦略」の**情報基盤の充実の第一弾**として、米国等に先駆けて、商業用不動産の取引価格の動向について**我が国で初めて指数化した「不動産価格指数（商業用不動産）」の試験運用を開始**します。

この指標は、マクロ経済・金融政策や土地政策等への活用のほか、各種不動産関連ビジネスや投資判断への利用など、不動産市場の持続的な成長に向けて、大いに活用されることが期待されます。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2016/03/62ea28022ad558cd40e32b91fe25c22d.pdf>

## ○賃借人より礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で収受する旨の媒介業者と賃借人間の合意は宅建業法に違反し無効とされた事例

媒介業者と賃借人間で、媒介業者がテナントから受領した預り金等の授受についてトラブルが発生し、媒介業者は営業妨害の不法行為に基づく損害賠償請求（本訴）を、賃借人は預り金等の返還を求めた（反訴）事案において、テナントより礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で収受する旨の媒介業者と賃借人間の合意は、宅建業法に違反し無効であるとし、裁判所が認定した媒介業者から建物所有者への未交付分に限定して賃借人の請求は認容されたが、双方のその余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成 25 年 6 月 26 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成 18 年、賃借人 Y（被告）は、媒介業者 X（原告）に、所有建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約の媒介を依頼した。

X は本件建物において、同年 11 月から平成 22 年 2 月にかけて本件契約 1 ないし 4 の、4 件の賃貸借契約の媒介を行った。

平成 22 年 3 月、X は、金銭の精算等について疑問を持った Y が X の事務所に押しかけ暴言を吐き、恫喝したとして、Y に対し営業妨害等の不法行為に基づく損害賠償等の支払を求めて、本訴を提訴した。これに対し、Y は X に対し、預り金等返還請求として 240 万円余（うち礼金 111 万円余）の支払を求め、反訴として提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Y の請求を一部認容した。

#### (1) Y の営業妨害について

X と Y とのやり取りで、Y らが、やや激しい言葉で X に迫ったことはあるとしても、社会通念上許される範囲を超えて Y らが暴言を吐き、X を恫喝したとまで認めることはできない。

#### (2) 本件礼金取得合意の存否について

X は、本件契約 1 に先立ち、Y に対し、近時の賃貸物件の供給状況では、貸主が広告料名目で元付業者に対し金員を支払うのが一般的であり、本件建物の賃貸を仲介するに際しても、Y に広告料を支払ってほしい旨求めたところ、Y が、自分が出えんをして広告料を負担するということに難色を示したので、X において、テナントから礼金名目で金銭（通常は賃料の 2 か月分）を徴収し、これを広告料に充てることを提案し、Y の了承を得た。

Yは、これを否定する旨の主張をするが、4件の各契約書には、礼金の規定が明確に表示されており、投資物件としての運用を目的としたYが礼金が未払であることについて問題としなかったとは考え難いのであり、Yの主張等は、採用することができない。

(3) 本件礼金取得合意の効力等について

礼金取得合意は、賃借人から礼金との名目の下に賃料の1か月又は2か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、これをXにおいて広告料の名目により取得することを認めるものであるが、このような合意は、宅建業法の定めに違反し、無効であるというよりほかはない。

本件以外でも、広告料名目の金銭の收受が行われる実態が認められるとしても、このような実態に基づく運用が強行規定である宅建業法の規定を空文化する効力を持つような慣習法として確立しているとは言い難く、上記Xの主張によっても、前記判断を左右するに足りない。

Yは、礼金名目の金員について、Yが取得すべき金員をXが預かり又は留保したとして、その引渡しを求めている。しかし、この礼金は、強行規定を潜脱する目的で、Xが広告料名目の金員を取得するために定めたものであるから、各賃借人とY間の礼金支払合意も、礼金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効である。

Yは、各賃借人から支払われた礼金名目の金員を取得する正当な権限を有しないから、これを自らに引き渡すべき請求をすることもできないというべきであり、Yの礼金の引渡請求は、各契約を通じ、前提を欠いて、理由がない。礼金は本来賃借人に返還すべきものであり、礼金名目の金員の支払について、賃借人との関係でXに助力したYがこれを取得すべき理由はない。

(4) Xの預り金等の未返還債務について

Xは、Yに対し、本件契約2の解約・本件契約3の締結に際し、64万円を現金で交付した旨主張する。しかし、これを裏付ける領収証等の書証はない。そして、Xは、Yに64万円を手渡したのは、平成21年2月6日頃にYの自宅においてであると供述していたところ、Yは、平成20年12月24日から平成21年2月17日まで中華人民共和国に渡航しており、Xの上記供述は、採用できない。そうすると、上記64万円の交付については、その事実を認定することは困難である。

Yの反訴請求は64万円の支払を求める限度で理由があり、その余の請求を認める的確な証拠はない。

### 3 まとめ

本件は、媒介業者と賃貸人間で合意された礼金取得合意、及びその合意を前提として定められた賃貸人と賃借人間の礼金支払合意について、宅建業法の媒介報酬制限規定を潜脱するものとして無効とされた事例である。

宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額は、宅建業法46

条に基づき、国土交通大臣の告示（昭和 45 年 10 月 23 日建設省告示第 1552 号）によって、その報酬額の最高限度が定められている。また、当該告示の第 7 第 1 項には「宅建業者は…第 2 から第 6 までの規定によるほか、報酬を受けることはできない。ただし依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りではない」と規定しており、東京高判 昭 57・9・28 判例タイムズ 485-108 においては、当該告示が特に容認する広告の料金とは、大手新聞の広告料等、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告費用としており、さらに、特に依頼者から広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾があった場合に限り、その実費を受領できるとしている。

宅建業法の報酬規程等に違反した場合、行政処分の対象にもなることから、宅建業者には慎重な対応が求められ、本件事例のような合意は慎むべきといえよう。

（担当：畑山）

※本事例は当機構機関誌 R E T I O 最新号に掲載された 17 判例からの抜粋です。その他の判例については R E T I O 最新号でご覧いただけます。

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

### ○相談の内容：媒介業者による暴力団事務所の存在の説明について

個人の売主から中古住宅の売却依頼を受けて買主と売買契約を成立させたのですが、引渡しから約 1 か月後、買主から、「50 メートルほど離れたビルに、暴力団事務所があることを聞いた。そんな説明は受けていない。知っていれば購入しなかった。手数料を返還し購入金額で買い取ってほしい」と要求されてしまいました。売主に確認したところ、「そのビルに暴力団事務所があるというウワサは聞いているが、これまで何か問題が起きたことはないので、確認したこともない」ということだったので、買主に売主の話を伝えたくて「暴力団事務所があることは知らなかった。説明責任はないと考えている。買い取ることはできません」と答えました。

買主は、媒介業者として重大な調査・説明義務違反があると主張しています。

### ○事例の考え方

暴力団事務所が近くにあることを知った場合、買主は当該物件の購入をしない判断をするのが通常といえます。暴力団事務所の存在は、環境または心理的瑕疵に当たり、媒

介業者がその存在を知っていた場合には、「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」として説明する義務があります。また、暴力団事務所の存在をウワサ等により知り得る状況にあるときは、調査の上、事実関係を確認する義務が生じます。しかし、媒介業者には、暴力団事務所の存在について、買主からその存在の有無について調査の依頼を受けるなどの特段の事情がない限り、積極的な調査義務まではないと解されています。

**本件媒介業者の調査・説明義務：**当該ビルに暴力団員と思われる者等の出入りが頻繁にあり、暴力団事務所の存在を疑わせる状況があるなどの特段の事情がない限り、媒介業者に積極的な調査義務はないと解されていますので、暴力団事務所の存在を知らず、知り得なかった本件媒介業者には調査・説明義務違反はないと考えられます。

**売主の瑕疵担保責任：**売主は、当該ビルの中に暴力団事務所があるウワサを聞いていましたが、特に問題が生じているわけでもないことから、確認もせず、買主にも告げていません。当該ビル内に暴力団事務所があることが事実である場合、暴力団事務所の存在は取引物件の瑕疵に当たるといえますので、売主に瑕疵担保責任の問題が生じます。売主の瑕疵担保責任は無過失責任ですので、売主が暴力団事務所の存在を知っていても知らなくても、その責任を負うことになります。

買主は、売主に対し、瑕疵担保責任に基づく契約解除権、損害賠償請求権がありますが、過去の裁判例では、買主に契約解除権までは認めず、損害賠償のみを認めています。

暴力団事務所の存在をめぐる過去の裁判例（東京地裁平成26年4月28日判決、同11年6月15日判決、同平成7年8月29日判決等）については、RETI O判例検索システムをご参照ください。

\*本事例は、当機構発刊の「不動産売買トラブル防止の手引」から転載しています。当機構の出版物については、巻末の「主要出版物のご案内」をご覧ください。

(担当：金子)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 金融・経済5》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、下記の内容にてスペシャルティ講座を開催致します。



## スペシャリティ講座 金融・経済Ⅴ

### 「日本銀行のマイナス金利政策と不動産市場への影響」

平成28年4月27日（水）

日本銀行が2013年4月から開始した「異次元の量的・質的金融緩和政策」は、本年1月、ついに「マイナス金利政策」の時代に突入！ でも、あなたはその内容や影響などを正しく理解していますか？

本講座では、学識経験者と実務家のお二人の講師から、これまでの日本銀行の政策やマイナス金利を導入するに至った背景、今回の政策の内容などを解りやすく説明していただくと共に、これが不動産市場に与える影響などについても、解説していただきます。

日 時	平成28年4月27日（水） 開 場：13時00分 講 義：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） JR新宿駅 西口 徒歩5分
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	村野 清文 氏 （元・麗澤大学 特任教授） 国土交通省国土交通政策研究所 政策研究官、一般財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事等を経て、麗澤大学特任教授に就任。同大学での専門分野は経済学であり、研究テーマとして「公共的サービスへの需要と供給（民営化、PPP、新しい公共を含む）の実態把握及びその制度性、経済的分析」、「公共政策の立案・決定・実施・評価過程の研究」等が挙げられる。  仲嶋 保 氏 （堂島総合評価システム株式会社 代表取締役、大阪経済大学 兼任教員／不動産鑑定士） 関西の大手不動産流通会社の役員を経て、2008年に堂島総合評価システム株式会社を設立、代表取締役に就任。国土交通省地価公示評価員、国税庁鑑定評価員等の経歴あり。 当社センターでも、登録実務講習の講師をご担当いただいております。

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《土地総合研究所 第190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28年4月12日（火）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：牧野 知弘氏（オラガ総研株式会社 代表取締役）

演題：不動産価値革命 ～2020年以降の不動産マーケットを展望する～

参加費：無料

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/>

★当機構出版物のご購入については、平成28年5月1日より、当機構ホームページからもお申込み頂けます（<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>）。

■出版物：一般

1 「不動産売買 トラブル防止の手引」

宅地建物取引士の行為を規定する条文が定められ、「宅地建物取引士」の期待や責任はより一層大きく、重くなりました。そこで、不動産売買の取引に係る多くの方々に、実際に寄せられた相談事例を項目ごとに整理し、不動産取引に係るトラブルの回避及びトラブル発生時の考え方などを取りまとめました。（税込 648 円 平成 27 年 3 月）

2 「法令上の制限と調査のポイント」

「宅地建物取引士」として一層の制度向上等が求められる中で、特に「重要事項説明書」作成において、実務上トラブル等が生じやすい 12 事項の調査のポイントについて取りまとめました。（税込 540 円 平成 27 年 3 月）

3 「不動産売買の手引」（平成 27 年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで取引段階ごとに分かりやすく説明しています。

（税込 129 円 平成 27 年 6 月）

#### 4 「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（平成 27 年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点を分かりやすくまとめています。

（税込 129 円 平成 27 年 6 月）

#### 5 「最新・宅地建物取引業法 法令集」（平成 27 年 4 月 1 日現在公布）（完売）

「宅地建物取引士」に名称変更されたことに伴い、宅地建物取引士の業務処理の原則等、所要の改正が行われました。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。（税込 540 円 平成 27 年 5 月）

#### 6 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

～添付様式等の再改訂内容の解説付き～

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、さらなる普及促進などを図るために、記載内容の補足、Q & Aの見直しや新しい裁判例の追加などを行い、同ガイドラインの再改訂が行われました。その再改訂内容の解説付きです。（税込 972 円 平成 23 年 8 月）

#### 7 「図解不動産業 建物賃貸借トラブルの実例と解決（改訂版）」

さまざまな建物賃貸借のトラブルを(1)契約・入居までのもの、(2)入居期間中のもの、(3)退去・明渡しのものに分けて、実務での考え方などについて法律の規定や裁判例も紹介しながら、わかりやすく解説しています。より理解いただくために売買編と同様に”マンガ”を併用して読みやすくしています。（税込 1,944 円 平成 25 年 3 月）

#### 8 「不動産売買トラブルの実例と解決」

取引実務における基本的な問題や、よくあるトラブルの実例をとりあげ、トラブルを未然に防ぐための調査や説明方法、宅建業法の規制、トラブル解決への考え方等についてまとめられたものです。より理解いただくために”マンガ”も併用し読みやすくしてあります。（税込 1,836 円 平成 21 年 10 月）

#### ■ 出版物：講演録

#### 9 「地域拠点の切り札『サービス付き高齢者向け住宅』の魅力と可能性」

～既存不動産の活用や地域の官民協力また、不動産証券化活用によるサ高住事業の展開～

（株式会社学研ココファンホールディングス 代表取締役社長 小早川 仁氏

（税込 540 円 平成 28 年 3 月）

- 1 0 「宅地建物取引士に求められる土地・建物の調査実務」  
(吉野不動産鑑定事務所 吉野 荘平氏) (税込 540 円 平成 27 年 9 月)
- 1 1 「急増する空き家の実態と空家対策特別措置法の果たす役割」(株式会社富士通総研  
経済研究所 上席主任研究員 米山 秀隆氏) (税込 648 円 平成 27 年 6 月)
- 1 2 「不動産広告のルール」と「違反事例」  
(公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会事務局長 斉藤 卓氏)  
(税込 540 円 平成 27 年 2 月)
- 1 3 「不動産取引の歴史と現代的な課題と法律問題」  
(弁護士・中央大学法科大学員教授 升田 純氏) (税込 540 円平成 26 年 9 月)
- 1 4 「東京都の不動産業課のこの 10 年」  
(東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課長 奥村 勲氏)  
「最近の紛争事例と業務上の留意事項」  
( 同 指導相談担当係長 松本 邦男氏) (税込 540 円 平成 26 年 6 月)

■出版物：紛争事例の研究

- 1 5 「宅地・建物取引の判例」 -平成 24 年-  
当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 24 年に判決のあった 70 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 1,080 円 平成 28 年 2 月)
- 1 6 「宅地・建物取引の判例」 -平成 23 年-  
当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 23 年に判決のあった 58 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 972 円 平成 27 年 2 月)
- 1 7 「宅地・建物取引の判例」 -平成 22 年-  
当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 22 年に判決のあった 62 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 972 円 平成 27 年 2 月)
- 1 8 「宅地・建物取引の判例」 -平成 21 年-  
当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 21 年に判決のあった 72 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 1,080 円 平成 27 年 2 月)

1 9 「宅地・建物取引の判例」 -平成 20 年-

当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 20 年に判決のあった 46 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 864 円 平成 25 年 10 月)

2 0 「宅地・建物取引の判例」 -平成 19 年-

当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 19 年に判決のあった 62 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 972 円 平成 25 年 10 月)

2 1 「宅地・建物取引の判例」 -平成 18 年-

当機構の機関誌「RETIO」に掲載した平成 18 年に判決のあった 46 の判例を、項目別に整理して収録。(税込 864 円 平成 25 年 10 月)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*