

～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：2016.9.1（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 ・ ・ ・ 賃貸住宅管理業者登録制度の改正と施行について
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正 ～マンションの管理情報の開示対象項目の充実～ ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年4月・第1四半期分）ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 売主に対する媒介報酬請求は権利の濫用に当たらないとして、媒介業者の請求が認容された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸借契約更新時等の貸主からの保証会社への加入請求
- ◆ NEXT STEP . . . 第13回 Re-Seed セミナーのご案内「シリーズB マイナス金利時代の不動産投資～わが国における不動産投資機会とその将来性」ほか
- ◆ お知らせ . . . 全住協 東京都2016 夏耐震キャンペーン「第10回耐震化実践アプローチセミナー」

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★賃貸住宅管理業者登録制度の改正と施行について

これまで民間賃貸住宅の契約に関しては、敷金トラブルや更新料をめぐる裁判、家賃滞納者に対する強引な取り立てなどが問題視されておりました。入居者・賃貸オーナー・管理会社のトラブルについての国民生活センターへの相談件数が急増し、賃貸住宅管理業のみならず不動産業界全体に対しての信頼が問われ始めたことから、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省は約5年前に大臣告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設しました（告示公布 H23. 9. 30、告示施行 H23. 12. 1）。これは、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図ることが目的です。また、賃貸住宅管理業の登録事業者を公表することにより、消費者は管理会社や物件選択の判断材料として活用することが可能となりました。

賃貸住宅管理業者を登録制にして明確なルールを義務付けることによって、入居者・賃貸オーナー・管理会社のトラブルを防ぐための制度が設けられ、その業務内容にも一定のルールが義務化されてきました。

同制度が設立された背景の一つは、国民生活センターに寄せられたトラブル事例を踏まえたものでした。例えば、「滞納した家賃を保証会社が支払った。保証会社から14%の金利を乗せた請求を受けているが、この金利は妥当なのか」「契約更新しないと連絡したのに、申し出が遅いから更新済みとみなされ1カ月分の家賃を請求された」といった家賃や更新料に関するトラブルが目立っていました。また、管理会社や保証会社の強制的な家賃の取り立ても問題になっていました。例えば、「支払い期限に遅れたら保証会社から強引

な口調で督促された」「保証サービス会社から、家賃滞納を理由に部屋の鍵をロックされた」などといったトラブルの増加でした。

現在、日本の民間賃貸住宅は約 1800 万戸（総務省統計局 2008 年度資料）で、最近では、相続税対策や、長期の家賃保証という宣伝等による郊外部における民間アパートの急増の傾向などもあり、その戸数は増え続けています。そのうち約 8 割強は個人所有で、個人所有者のうちの 8 割は業務の全体あるいは一部を管理会社に委託しています。つまり、現在の日本の多くの賃貸アパートや賃貸マンションが、賃貸オーナー個人ではなく、管理会社という事業者によって運営・管理されています。その管理会社の一部に悪質な企業がいると言われ、不動産賃貸管理業全体の信用も問われています。

現在は、この賃貸住宅管理についての法律に基づく全国的な統一的な規制・行政ルールがありません。賃貸借契約書には、家賃の支払い期日についての項目はありますが、家賃を滞納した場合には何カ月以内に退去するなどのような細かな点までは触れていないものが多く見られるようです。また、借り手の中には「遅れた家賃は以前のアパートなら 3 カ月以内に支払えばよかったが、新しいアパートでは支払いが少しでも遅れただけで鍵を取り替えると言われていた」など、管理会社の対応の差も借り手に混乱や不信感を与えているようです。こうした賃貸住宅契約のトラブルを防ぎ、管理業者の業務内容に一定のルールを定めることとしたのが「賃貸住宅管理業登録制度」の導入でした。

登録の対象となるのは「家賃・敷金などの受領事務」「契約更新事務」「契約終了事務」の 3 つの基幹業務のいずれかを行う事業者です。賃貸物件の中には賃貸オーナーが個人で管理しているアパートやマンションもありますが、この制度では法人・個人を問わず登録でき、登録料は不要です。登録事業者には一定のルールが義務付けられ、登録事業者から国土交通省へ業務状況や財産の分別管理状況を、毎年報告する義務も課せられています。これらのルールに違反する登録事業者には指導や勧告が行われ、場合によっては登録を抹消されます。賃貸住宅管理業登録制度によって、管理会社にはこれまで以上に書面の交付など多くの業務が課せられていますが、賃貸住宅管理における統一ルールが導入されたことにより、管理会社の業務がよりスムーズに行えるメリットはあるかと思います。登録制度の施行後は、登録事業者には登録業者マークなども配布されました。一般の人々にこの賃貸住宅管理業者登録マークの意味が周知されるのにはまだまだ時間がかかるかとは思いますが、賃貸オーナーから見れば、所有するアパートやマンションの仲介・管理を委託する業者選びの判断基準にはなります。賃貸物件の借り手となりやすい若い世代の人口減少や、それによって生じている高い空室率などを考えると、「安心して部屋を探せる不動産屋さん」は、借りる人にとっても、そして賃貸オーナーにとっても安心できるわけです。

今般、国土交通省は、5年前に施行されたこの賃貸住宅管理業者登録制度を初めて改正し、本日9月1日より施行するとしています。今回の改正内容は、以下の通りとなっています。

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

(1) 一定の資格者の設置の義務化

賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」の設置を義務化（第7条関係）

(2) 国に対する業務状況報告等の簡素化

1) 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号関係）

2) 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条関係）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

(1) 貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化

1) 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条関係）

2) 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条関係）

(2) サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底

1) 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条関係）

2) サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条関係）

2. (2) サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底は、特に重要になってくるかと思われます。現在、非課税枠が縮小された相続税対策のためのアパート建築が活況となっており、大手アパート建設業者も好業績を記録しているようですが、複数の土地・その他資産を保有する高齢世帯がそのターゲットとなっているようで、「サブリース一括借り上げ」などが、この市場の魅力を上げているようです。しかし、後々に賃料の減額など当初は思いもよらない事情変更によって、素人の施主が後になって採算が合わずに老後の生活に苦しむというトラブルが一部で見受けられるようです。相続税対策や資産保護のために建てたはずの賃貸住宅が原因で逆に経済的苦境に陥る方が出るようでしたら困りますし、これらの物件の多くが空室・空き家となり、地域の負の遺産となるならば、地域全体としても改善を図らなければなりません。

今回の国土交通省による「賃貸住宅管理業者登録制度の改正」が、今後、業界全体に周知され、賃貸住宅管理業者登録制度を活用した登録業者が増え、賃貸住宅管理のルールが徹底されて、入居者・賃貸オーナー・管理会社の適正な関係構築と双方の利益拡大が図られることが望まれます。

関係者の皆様のご理解とご協力の程、どうぞよろしくお願いいたします。

※ 参考資料

<賃貸住宅管理業者登録制度について（国土交通省HP）>

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正 ～マンションの管理情報の開示対象項目の充実～ 》★☆☆

本年3月に、マンション標準管理規約が改正され、既存住宅の流通促進やマンションの資

産価値の向上に資するため、マンションの管理状況などに関する情報の開示に係る規定が整備されたこと等を受け、この度、国土交通省は「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正を行いました。

○内容

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」は、管理組合とマンション管理業者の間でマンションの管理委託契約を締結する際の指針として作成したものです。

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/totikensangyo16_hh_000135.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成28年6月末時点）

～認定低炭素建築物の平成28年4月～6月の実績（件数）がまとまりました～》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12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28年4月～6月の認定実績について、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_000679.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28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28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_000680.html

★☆☆《平成28年度サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）提案の募集開始～気候風土に応じた木造建築技術・工夫等に係るリーディングプロジェクトを支援～》★☆☆

国土交通省は、8月2日より平成28年度サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）（※）の提案の募集を開始しました。

※地域の気候風土に応じた木造建築技術の継承・発展と低炭素社会の実現に貢献するため、伝統的な住文化を継承しつつも、環境負荷の低減を図るモデル的な住宅の建設に対して、国が掛かり増し費用の一部を補助するものです。

1. 対象事業

地域の気候風土に応じた木造建築技術を活用しつつ、現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減対策等により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度の性能と評価される住宅（モデル性、先導性が高いプロジェクトとして評価委員会により選定されたもの）

2. 募集期間

第1回受付：平成28年 8月 2日（火）～平成28年 9月15日（木）（必着）

第2回受付：平成28年10月14日（金）～平成28年11月15日（火）（予定）

第3回受付：平成28年12月15日（木）～平成29年 1月31日（火）（予定）

選定方法など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/house04_hh_000676.html

★☆☆《土地政策の新たな方向性を提言

～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～》★☆☆

国土審議会土地政策分科会企画部会において、8月4日に「土地政策の新たな方向性2016」がとりまとめられました。

本提言を踏まえ、関係部局と連携して、必要な施策を実施していきます。

国土審議会土地政策分科会企画部会では、新たな国土形成計画や社会資本整備重点計画が閣議決定され、「コンパクト+ネットワーク」や「ストック効果の最大化」といった新たな方針が打ち出されたことなどを踏まえ、6年ぶりに昨年12月から土地政策の議論を開始しました。

人口減少下での経済成長を支え、国民が豊かさを実感できるような土地政策のあり方について計8回にわたり調査審議を行い、この度「土地政策の新たな方向性2016」がとりまとめられました。

本提言を踏まえ、今後、国土交通省において、予算、税制、制度等のあり方を総合的に検討し、関係省庁と連携して必要な施策を講じていくこととしています。

<提言のポイント>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/totikensangyo02_hh_000093.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・集計（フォローアップ）結果の公表》★☆☆

国土交通省では、「アスベストに関する関係閣僚による会合」を受けて、平成17年度より国家機関の建築物及びその附帯施設における吹付けアスベスト等の使用実態を調査・集計（フォローアップ）しています。フォローアップ開始時（平成17年9月15日時点）に702棟あった未対策施設は、毎年減少を確認しており、平成28年度には25棟になっています。国土交通省では引き続き各省各庁に対し、必要な措置を講ずるよう保全指導及び情報

提供を行っていきます。

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/eizen03_hh_000032.html

★☆☆《「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正
～制度創設5年を迎え賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進～》★☆☆

国土交通省は、本年3月に「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」にて取りまとめて頂いた対応策を踏まえ、「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正を行った旨公表しました。

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_000136.html

★☆☆《「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」を閣議決定》★☆☆

第190回国会において成立した、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第72号。以下「改正法」という。）の施行期日を定める政令及び改正法の施行に伴う都市再生特別措置法施行令等の関係政令の整備に関する政令が、8月24日、閣議決定されました。

・背景

第190回国会において、都市の国際競争力と防災機能の強化を実現するとともに、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、あわせて、住宅団地の再生を図るための改正法が成立し、平成28年6月7日に公布されました。このため、改正法の施行期日を定めるとともに、都市再生特別措置法施行令等の関係政令の一部を改正します。

・スケジュール

閣議：平成28年8月24日（水）

公布：平成28年8月29日（月）

施行：平成28年9月1日（木）

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/toshi05_hh_000158.html

★☆☆《第1回不動産鑑定評価制度懇談会の開催
～不動産鑑定評価制度の充実に向けて～》★☆☆

国土交通省は、不動産鑑定評価制度の充実に関する課題等について検討を行うため、有識者で構成する「不動産鑑定評価制度懇談会」を設置し、8月29日（月）に第1回会議を開催しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000116.html

★☆☆ 《平成28年度スマートウエルネス住宅等推進モデル事業（一般部門）の選定結果について》 ★☆☆

国土交通省は、この度、高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進を図ることを目的として、スマートウエルネス住宅等推進モデル事業の一般部門を公簿した結果、3件を選定することと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/house07_hh_000158.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年4月・第1四半期分）》 ★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年4月・第1四半期分）を公表しました。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_000102.html

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成28年7月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年7月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000085.html

★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT No.74 August 2016》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.74 August 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/08/ares_jreitreport_201608_74.pdf

★☆☆ 《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。2016年8月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しております。

<http://www.reinet.or.jp/?p=17443>

★☆☆《土地総合研究所 不動産業業況等調査結果（平成28年7月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業業況等調査結果（平成28年7月）を公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28-07.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 2016年上期及び2015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、標記のとおり、首都圏投資用マンション市場動向を公表しました。

《2016年上期》

◎2016年上期の供給は19.3%増の4,121戸、平均価格は2,754万円

◎供給エリアは28エリアに増加、トップは川崎市川崎区の603戸

《2015年年間》

◎2015年年間の供給は2.9%減の6,056戸、価格2,742万円

◎エリア別では板橋区が822戸で首位、2位江東区、3位墨田区

◎エフ・ジェー・ネクストが849戸で2年ぶりの供給トップに

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/share/mansion/254/md20160804.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 全国住宅・マンション供給調査2017年版

2015年度の戸建（含アパート）は34.1万戸 大東建託が首位堅持 マンションは供給7.08万戸 トップは野村不動産》★☆☆

株式会社不動産経済研究所と株式会社市場経済研究所は7月27日、「全国住宅・マンション供給調査—2017年版」を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。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/253/md20160727.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向2016年7月度》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向—2016年7月度—》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/256/s201607.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向—2016年7月度—》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/255/k201607.pdf>

★☆☆《平成28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～》★☆☆

国土交通省では、平成28年第2四半期（H28.4.1～H28.7.1）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_000115.html

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）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28年7月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13792

★☆☆《平成27年度土地所有・利用の概況》★☆☆

国土交通省は、標記の平成27年度土地所有・利用の概況を公表しました。同省は、関係省庁、都道府県が持つ土地の所有・利用に関する資料を経年的に収集、整理し、土地政策の基礎的な情報に加工・集計して、公表しています。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13789

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○売主に対する媒介報酬請求は権利の濫用に当たらないとして、媒介業者の請求が認容された事例

売買契約を成立させた媒介業者が、依頼を受けた売主に媒介報酬を請求したところ、媒介業者に善管注意義務違反、信義誠実の原則に反する行為があったとして、売主がその支払いを拒絶した事案において、売主主張の事実経緯を前提としても、媒介業者の報酬金全額の請求が権利の濫用に当たると評価することはできないとして、媒介業者の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 媒介業者X（原告）と売主Y（被告）は、平成25年1月24日、本件不動産の売却について、以下の約定で本件媒介契約を締結した。

- ・約定報酬額：成約本体価格の3%+6万円+消費税等5%を合計した額
- ・約定報酬の受領時期：宅建業法37条書面を交付したときに50%相当額、残金決済又は引渡しの日50%相当額

- (2) 平成 25 年 4 月 25 日、Y は X の媒介により、買主 A との間で、本件不動産につき売買代金 5 億 2000 万円（消費税込）にて本件売買契約を締結し、手付金 1000 万円を授受した。また同日、Y は X に対し、本件媒介契約に基づく本件報酬金 1618 万 8906 円（消費税込）を支払う旨約した。
- (3) Y は本件売買契約に基づき、同年 6 月 6 日までの間に本件売買契約の残金 5 億 1000 万円の支払を受け、同月 28 日 Y から A に対し、本件不動産の所有権移転登記がなされた。
- (4) X は、Y が本件報酬金を支払わないため、本件訴訟を提起し、訴状は平成 25 年 12 月 15 に Y に送達された。一方 Y は、X には宅建業者として守るべき民法 664 条の善管注意義務、宅建業法 31 条の信義誠実の原則に反する行為があり、X が本件報酬金全額を請求することは、権利の濫用に当たり認められないとしてこれを争った。

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) X が Y に対し、本件報酬金の全額を請求することが権利の濫用に当たるか、についてであるが、
- 1) Y は、本件売買契約前日の Y と A との面談において、X の従来担当していた部署以外の部所属の者が仕切ったことにつき不信感を持った旨主張するが、そのことが Y に何らかの不利益が生じたというものではなく、不信感を持ったのであれば、Y は本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったこと、
- 2) Y は、素性の分からない宅建業の免許を受けていない B 社と交渉にあたらせたことは、媒介業者として信義誠実の原則に反し、また、B 社を介在させたため、Y の印鑑証明書の原本が A の手に渡り決済時まで返還されなかったなどと主張するが、B 社との交渉につき、不満を抱き本件売買契約の締結に支障があったのであれば、Y は本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったものであり、印鑑証明書も決済時には返還されたこと、
- 3) Y は、C 司法書士が Y に対し、登録免許税節約のため実体的な権利変動と異なる登記を強制しようとしたことに対し、X は積極的な対応をしなかった旨主張するが、X は媒介業者であり、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはなく、結局 Y の要請に応じる形で登記手続がとられたこと、
- 4) Y は、手付金 1000 万円は余りにも低額である、媒介手数料が Y と A との間で報酬利率に差があるなどと指摘し、X は A 側に一方的に荷担した姿勢を示した旨主張するが、手付金の額については、売主と買主との合意事項であり、Y が不満を抱いていたのであれば、そのような合意を拒むことも可能であったものであり、また、X において報酬利率を同一にすべき義務があるとも解し難いこと、
- 5) Y は、A の素性の調査を X に依頼したが、X はこれを実行しなかった旨を主張するが、媒介業者において買主の素性を調査すべき義務を負っているとは認め難いこと、

6) Yは、本件不動産の評価につき、Xが駅前商店街に面した物件であることを正当に評価せず、また本件不動産のテナントの賃料値上げを反映しないまま査定評価した旨主張するが、Yが本件売買契約に係る代金額に不満を抱いていたのであれば、同金額による売買契約の締結を拒むことも可能であったこと、

7) Yは、XがYの体調に配慮せず柔軟なスケジュール調整を行わなかったと主張するが、Yがそのような不満を抱いていたのであれば、X媒介による本件売買契約の締結を拒むことや延期を申し出ることも可能であったこと、

8) Yは、Xがマンション全体を管理するDに、Yが無断で平成25年6月6日に所有権移転があると伝えたことが、個人情報の漏洩や、守秘義務（宅建業法45条）違反に当たる旨主張するが、このような行為については一定の必要性・合理性が認められること、

から、Yが主張する事実経緯を前提としてもXが本件報酬金全額を請求することが権利の濫用に当たることを基礎付ける事実があるということはできない。

(2) その他一切の事情を考慮しても本件報酬金全額の請求が権利の濫用に当たるということはできず、よってXの本件報酬金全額の請求については理由がある。

3 まとめ

本件裁判所は、権利の濫用について、「外形上、権利の行使のように見えるが、具体的場合に即して見るときは権利の社会性に反し、権利の行使として是認することのできない場合や、権利が社会通念上正当とされる範囲を逸脱して行使される場合等においては、権利の濫用（民法1条3項）として、権利行使としての効果が生じないとされるものである」として、上記1)から8)の売主主張の評価を行い、権利の濫用の該当性を否定している。

本件裁判所判断における、媒介業者は取引の相手方の素性調査義務はない、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはない、とされた点については、媒介業務を行う上で参考になるのではないかと思われる。

(担当：松木)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された10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 ◆◇◆

○ 賃貸借契約更新時等の貸主からの保証会社への加入請求

電話相談で、次のような相談がありました。

母親が借主の賃貸物件に10年以上一緒に住んできたが、先月に母親が死亡した。また、現在の連帯保証人は叔父であるが高齢である。近々契約更新があるが、貸主からは保証会社に参加してくれと言われたが、もし保証会社が保証してくれない場合、退去しなければならないのか。

今の日本の高齢化社会を垣間見るような相談で、切ない気持ちとなりますが、賃借人、連帯保証人も高齢化していくなかで、似たような相談もありますので、基礎的な話ですが、復習の意味で取り上げました。この相談におけるポイントは次のとおりかと思えます。

- 1)相談者は借主の地位を引き継げるか
- 2)相談者は連帯保証人から、保証会社へ代える必要があるのか
- 3)更新時等に、保証会社が保証をしてくれない場合、貸主は退去を求められるか

1)相談者は借主の地位を引き継げるか

他人の所有する建物を無償で使用収益する使用貸借契約の場合は、「使用貸借は借主の死亡によって、その効力を失う」（民法 599 条）と定められていますので、借主が死亡すれば原則として使用貸借関係は終了するものとされています。

一方、賃貸借契約の場合には、借主が死亡しても終了せず、賃借人たる地位は相続の対象（民法 896 条）となり、借主が死亡した場合に、同居の有無にかかわらず、相続を放棄しない限り、賃貸借契約を原則承継することとなります。

相談者は唯一の相続人であると言っていましたので、間違いなく他に相続人がいないなら、新たに賃貸借契約書を取り交わさなくとも賃貸借を継続できます。

また、相談者が相続人でない場合でも、建物の借主と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居人であれば、借地借家法 36 条（居住用建物の賃貸借の承継）により、賃貸借を承継できます。

2)相談者は連帯保証人から、保証会社へ代える必要があるのか

連帯保証人が定年を迎えたり、高齢になったりすると、貸主から、連帯保証人を代えてくれ、保証会社に切り替えてくれと言われたとの相談がありますが、連帯保証債務についても、民法 896 条の規定が当てはまります。相談者が、貸主に協力したい気持ちがあるのでしたら、保証会社へ代える手続きをしてもよいと思いますが、連帯保証人が死亡した場合でも、連帯保証債務は保証人の相続人に承継されることを理由に代える必要がないと主張してもよいでしょう。

3)更新時等に、保証会社が保証をしてくれない場合、貸主は退去を求められるか。

借主が保証会社に参加することは、単に貸主が賃貸借契約の締結・入居の条件として

いるだけであり、当初、借りる際であれば、貸主の条件を飲まなければ賃貸借契約が締結されず、賃借希望者は入居することができないわけですが、今回のような既に契約を締結し居住しているのであれば、借地借家法 28 条が適用となりますので、保証会社の保証の可否にかかわらず、借地借家法 28 条の「正当の事由」がない限り、退去はさせられないと考えられます。

参考

借地借家法 第 36 条（居住用建物の賃貸借の承継）

居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

第 896 条（相続の一般的効力）

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

（担当：室岡）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《第 13 回 Re-Seed セミナーのご案内「シリーズ B マイナス金利時代の不動産投資～わが国における不動産投資機会とその将来性」》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed）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
B-1	不動産投資において存在感を強める私募 REIT	9 月 16 日（金）	各回共通

～不動産投資に関する比較と検証～		14時30分開場
B-2 増加するインバウンドと不動産市場	10月7日(金)	15時00分開講
～2020年に向けた宿泊需要の見通し～		17時00分終了
B-3 ポスト五輪 東京の成長戦略	10月25日(火)	
～世界の都市総合ランキングを踏まえて～		※

※今回、B-3は開催日が火曜日となりますのでご注意ください。

- 参加費 3万円(3回分)(消費税を含む)(初回の9月16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けいたします。

- 定員 24名

申込方法などの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/32

★☆☆《ARES 第163回実務研修会 英EU離脱国民投票後の世界経済》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、標記の実務研修会を、以下の概要にて開催いたします。

日時 2016年9月14日(水) 16:00～17:30 (15:30受付開始、16:30受付終了)

会場 都市センターホテル コスモスホールI (3F)

東京都千代田区平河町2-4-1

講師 岸田 英樹氏

- 参加費 ・ ARES正会員 無料
- ・ ARES賛助会員 1,000円
- ・ 非会員 10,000円

募集人数 200名(先着順。)

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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/135>

★☆☆《ARES 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)

不動産投資運用業のコンプライアンス事例研究》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、標記の研修会を、以下の概要にて開催いたします。

日時 2016年9月21日(水) 14:00～16:40 (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」

東京都千代田区平河町2-4-1

講師 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 130名

*先着順。定員に達し次第締め切らせていただきます。
お申込みなど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/134>

★☆☆《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、不動産仲介セミナーを開催いたします。

日時 平成28年10月14日(金) 13:00~16:00

会場 スクワール麹町5階「芙蓉」

東京都千代田区麹町6-6 TEL 03-3234-8739

テーマ (1) 第一部(13:00~14:10)

- 1) 宅地建物取引業法の改正について
- 2) 賃貸住宅管理業者登録制度の改正について
- 3) DIY型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて

(2) 第二部(14:15~16:00)

- 1) 改正犯罪収益移転防止法への対応について

講師 1) 第一部 国土交通省各課担当官

2) 第二部 布施明正法律事務所 弁護士 布施明正氏

参加費 3,000円

申込方法などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.zenjukyoo.jp/new_info/gyoji/data/161014ryutsu-seminar-ippan.pdf

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修

入門講座<相続(法律)編>☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて、標記のフォローアップ研修を開催いたします。

日時 平成28年9月27日(火)

開場: 12時40分

講義: 13時00分~16時45分

会場 日本教育会館 中会議室(東京都千代田区一ツ橋2-6-2)

受講料 10,000円(税込)

講師 吉田 修平 氏(吉田修平法律事務所 代表弁護士)

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.retpc.jp/koshu/follow#20160927>

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修

入門講座〈建物知識と図面の見方編〉☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて、標記のフォローアップ研修を開催いたします。

日時 平成28年9月29日（木）

開 場：12時40分

講 義：13時00分～16時45分

会場 日本教育会館 中会議室（東京都千代田区一ツ橋2-6-2）

受講料 10,000円（税込）

講師 中城 康彦 氏（明海大学不動産学部長 教授）

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.retpc.jp/koshu/follow#20160929>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《全住協 東京都2016 夏耐震キャンペーン「第10回耐震化実践アプローチセミナー」》☆☆

一般社団法人 全国住宅産業協会は、以下の概要にて、第10回耐震化実践アプローチセミナーを開催いたします。

日時 平成28年9月2日（金）18：00～（開場17：30）

場所 東京都庁（第一本庁舎）5階大会議場

定員： 500人

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.zenjukyo.jp/seminar/>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

(<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>)。

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。
