



た事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸住宅の賃借申入れを、断られた賃借希望者からのご相談です（障害者を理由とする賃貸拒否）。
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座＜賃貸編＞ ほか
- ◆ お知らせ . . . ARES Jリート15周年記念シンポジウム 日本の成長戦略とJリートへの期待 ほか

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

## ★平成29年度（2017年度）概算要求（不動産・住宅関連）について

夏休みシーズン・全国的に雨の多かった九月も終わり十月となり、秋本番のシーズンを迎えますが、関係者の皆様の職場では内定式が行われる等、翌年度以降の体制を視野に入れた準備も始まり、新たな気持ちでこの秋を迎えていらっしゃる事かと思えます。

今回は、来年度の不動産・住宅関連の政府における概算要求の内容について解説をしたいと思えます。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、宅建業者の皆様の仕事が円滑に進められるようにどのような政策・事業を重点的に取り組もうとしているのか、政府部内の最近の考え方も交えて情報をお伝えいたします。

### 1. 不動産情報の整備・提供の充実について

#### （1）不動産情報基盤の整備：96百万円【新規】＜優先課題推進枠＞

これは、不動産取引の円滑化及び不動産関連ビジネスの創出・充実等を図るため、不動産関連データのオープン化やデータ提供方法の改善を行うものです。

背景としてありますのは、我が国経済の生産性向上のためには、土地・不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連ビジネスの創出・充実等を図ることが不可欠であるとの基本的な考え方があります。しかしながら、不動産取引の円滑化等に必要な不動産関連の公開データは残念ながら未だ十分とは言えず、そのデータ提供方法についても改善が必要な状況にあるかと思われれます。

そこで、1)不動産関連の公開データの充実、2)編集・加工しやすい形式（例えば、CSV

( Comma-Separated Values) という様々なソフトに取込可能で容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式、API ( Application Programming Interface) というあるコンピュータプログラム (ソフトウェア) の機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能を念頭) によるデータ提供などを進めようとしています。

(2) 不動産取引価格情報の提供：268百万円 (前年度268百万円)

不動産市場の透明性向上を図ることが長年の政策課題となっていますが、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、新たに不動産の属性情報を追加し、四半期毎にホームページ上にて提供を行う事業についての予算措置を検討しているとのこと。

(3) 不動産価格動向指標の提供：80百万円 (前年度70百万円) <優先課題推進枠>

これは、不動産価格についての動向をよりの確に把握するための指標の充実 (カクテル・アプローチという特に商業用不動産について、各種インデックス (賃料、利回り、空室率等) を整備し、多面的に価格動向を分析しようとするアプローチ) を図るとともに、不動産価格指数の提供・改善を行うことにより、不動産市場の透明性向上を通じた不動産取引の活性化や、金融・マクロ経済政策へ活用を進めていこうとしています。

(4) 不動産鑑定評価の充実：32百万円 (前年度15百万円) <優先課題推進枠>

我が国経済の生産性向上のための不動産の有効活用に向けて、情報基盤である不動産鑑定評価の更なる充実が求められていることから、今後見込まれる不動産市場の成長分野に適切に対応するための評価方法を確立するとともに、新たに公的不動産等の利活用における不動産鑑定士の活用促進に向けた調査検討を行うとしています。

## 2. 不動産市場の環境整備について

(1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化に向けた空き家・空き地バンクの標準化や地域協議会による空き家・空き地等の有効活用・管理等への支援：140百万円【新規】<優先課題推進枠>

需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進する必要があることから、全国の空き家等の検索が可能な標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備するとともに、地方自治体と宅地建物取引業者等が連携・協力した地域協議会による空き家等の有効活用・管理等への支援を行うとしています。

具体的には、以下の取組みに対する支援を考えているようです。

1) 標準的な空き家・空き地バンクシステムの整備

・ 物件情報の登録フォーマットを統一化した標準的な空き家・空き地バンクシステムを

## 整備

- ・全国の空き家・空き地バンク物件をワンストップで閲覧することが可能になる措置
  - ・全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能なシステムを導入
- 2) 地域協議会による空き家等の有効活用・管理
- ・地方自治体、宅地建物取引業者、関係団体等による地域協議会を設置・運営
  - ・地域協議会において、空き家等の活用相談・助言、啓発活動、マッチング、調査等を推進
- 3) 遠隔地居住者向けの相談会等の開催
- ・地方に空き家等を所有している大都市圏の居住者向けの空き家活用フェアや相談会等を開催
  - ・業界の協力の下地元の宅地建物取引業者による所有者へのコンサルティングを実施

(2) インスペクションや適正な建物評価の普及促進による既存住宅市場の活性化の支援：  
21百万円（前年度21百万円）

これは先般改正された宅建業法の関係ですが、国民資産である不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進するため、インスペクションの実施の促進や、適正な建物評価の実務における定着等を図るための事業を実施することとしています。背景としては、既存住宅市場の活性化を実現するためには、インスペクションの普及による買主・売主が安心して取引ができる環境の整備や、適正な建物評価手法の普及・定着による円滑な住替えの促進等が有効であると考えられているわけです。一方で、取引時のインスペクションの実施や適正な建物評価手法の活用は、実務において十分に定着しているとは言い難い状況にあり、不動産取引の円滑化を図るための環境整備が不可欠です。

そこで、インスペクションの実施の促進のため、改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けて、消費者・宅建業者に対する広報や説明会の実施等のほか、適正な建物評価手法の実務における定着の促進のため、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた査定結果と実際の成約価格の相互分析、金融機関による担保評価の実態把握の実施、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた適正な評価のために必要となる宅建業者や金融機関が習得すべきノウハウの整理・周知等に対する予算措置となっています。

(3) 標準契約書の見直し等による賃貸住宅等の適正な管理の推進：22百万円（前年度11百万円）＜優先課題推進枠＞

賃貸住宅の管理については、平成6年に「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書」を策定するとともに、平成23年に「賃貸住宅管理業者登録制度」を創設し、管理業務の適正化に向けた取組を進めてきたところです。そこで、今回、賃貸住宅の管理の一層の適正化を図る観点から、契約面も含めた現在の管理実態等について調査を行い、現在の管理実務に即した契約事項等を整理した上で、標準契約書の見直しを実施すること

としています。

### 3. 不動産投資市場の更なる拡大

(1) クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進：136百万円【新規】＜優先課題推進枠＞

クラウドファンディング等の小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗の再生・活用の推進のため、専門家派遣を通じた活用事例の形成を図るとともに、普及・啓発セミナーを開催し、地域の不動産事業者のノウハウと知識の向上を図ることとしています。

これは、人口減少、少子高齢化などを背景に、全国各地において空き家、空き店舗等が増加傾向にあり、地域経済の活力や良好な生活環境の維持に向けた課題となっていますが、空き家・空き店舗等の再生・活用事業では、金融機関からの資金調達が困難な場合が多かったため、クラウドファンディング等により小口の投資資金の活用を推進していくこととしています。一方で、投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生・活用事業を進める際には、建物状況等に関する調査や的確なマーケティング方針の立案、投資家のニーズを踏まえた事業計画、資金調達計画の策定等が必要となるが、地域の不動産事業者はこのようなノウハウを有していない場合が多いほか、クラウドファンディング事業に必要な許認可を取得しても、実際の事業化が進まず、空き家・空き店舗等の再生・活用の推進に繋がらない恐れがあるのが現実です。

そこで、以下の2つの取組みを支援しようとしています。

#### 1) クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業化支援

成功事例の形成、不動産事業者のノウハウ向上のために、クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生事業を検討している地域の不動産事業者に対し、検討段階に応じた専門家派遣等の支援を通じて、事業の実現性を高めるものです。

#### 2) クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業の普及・啓発のための取組

事例の共有化による他地域への波及、事業化促進のために、地域の不動産関連団体と連携した、小規模不動産特定共同事業セミナーの開催、成功事例・失敗事例の現地調査、事例集の作成等を行います。

(2) 公的不動産（PRE）の民間活用の推進：60百万円（前年度32百万円）

財政健全化や地域の活性化に貢献するPREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識の向上を図り、PREの民間活用を推進することとしています。

これは、社会環境の変化や厳しい財政状況を背景に、公的不動産（PRE）の民間活用等が求められているほか、不動産証券化等の不動産投資スキームは、PREの民間活用を

活性化させると期待されています。そこで、PREの民間活用を促進するために自治体の体制整備・人材育成とモデルとなる成功事例の組成のために以下の3つを実施することとしています。

1) PRE活用モデル団体支援事業の実施

PRE活用に関して先進的な自治体の職員等の専門家派遣等を通じたPREの民間活用を検討する自治体に対する専門的な事業化支援で、29年度は支援先を倍増した上で、自治体の熟度に応じたメニューを用意するとしています。

2) 公的不動産（PRE）ポータルサイトの充実

3) 貸付けや売却を行う際のモデル契約書及び自治体職員向けの解説等を作成し、公的不動産（PRE）ポータルサイトで公開し、普及啓発を実施等

これからは、PREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、他の自治体への水平展開が期待されるかと思えます。また、同時に、PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識の向上が不可欠です。活用案件検討支援、先進自治体の優良事例紹介（案件事例、活用推進体制等）等、マーケットサウンディング支援、事業手法・スキーム検討支援、事業化推進の助言等、公募関係資料（募集要項、契約書、協定書等）作成支援等がこの予算によって進むことが期待されます。

4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 国費：45 億円（優先課題推進枠）、インスペクションの活用による住宅市場活性化事業 国費：3.5 億円、住宅ストック維持・向上促進事業 国費：12.0 億円

既存住宅ストックの長寿命化とともに、若者が既存住宅の取得をしやすい環境の整備や三世代同居への対応等に資するリフォームの取組を支援することが重点化されています。

また、住宅の現況を把握するためのインスペクションに係る技術の開発・高度化、その情報の蓄積・活用を図るとともに、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行に向けて、インスペクションが適切に活用されるよう、インスペクションの実施体制の整備や利用者への普及・啓発を行うための予算措置も要求されています。

さらに、長寿命化等の取組を行った住宅が市場において適正に評価される流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発等に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることとしています。

5. 環境・ストック活用推進事業 国費：131.42 億円（うち優先課題推進枠46.94 億円）、省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備 国費：7.0 億円、地域型住宅グリーン化事業 国費：130 億円（優先課題推進枠）

これは、平成29年度に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が全面的に施行されること、平成37年までに省エネ基準を充たす住宅ストックを20%にするとい

う目標を達成するための環境を整備する必要があること等を踏まえ、設計・施工等に関わる事業者への周知・普及の促進や評価・審査体制整備等の環境整備を図るとともに、既存建築物の省エネ改修及び省エネルギー性能の診断・表示等に対する支援を行うものです。

また、住宅・建築物の省エネルギー・省CO<sub>2</sub> 対策、健康、災害対策、木造・木質化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫など、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を目指すリーディングプロジェクトや、中小工務店による省エネルギー性能の高い住宅の整備等に対する支援を行うとしています。

6. 空き家対策総合支援事業 国費：30 億円（優先課題推進枠）、先駆的空き家対策モデル事業 国費：1.5 億円、空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費：0.5 億円

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき市町村が策定する「空き家等対策計画」に沿って実施される総合的な空き家対策等（利活用や除却等）の一層の推進を図ることが目的となっている事業です。また、市町村が専門家等と連携して取組む先駆的な空き家対策を支援するとともに、空き家所有者情報を活用するために必要な体制整備等のモデル的な取組を行う地方公共団体を支援することとしています。

<参考>国土交通省ホームページより

○平成29年度 土地・建設産業局関係 概算要求（概要）

<http://www.mlit.go.jp/common/001142729.pdf>

○平成29年度 住宅局関係 概算要求（概要）

<http://www.mlit.go.jp/common/001142733.pdf>

今般の政府の不動産市場の活性化を支援する予算要求、各種の不動産取引の円滑化の支援の展開により、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を果たしていただきたいと思います。引き続き、どうぞよろしく願いいたします。

---

◆◇◆ 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28年6月末時点）》★☆☆

国土交通省は、住宅性能表示制度（※）の平成28年4月～6月実績（速報値）及び平成27年度の実績（確報値）をとりまとめて公表しました。

※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（新築住宅については、平成12年10月より運用開始、既存住宅については、平成14年12月より運用開始）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000683.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000683.html)

### ★☆☆《平成28年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）第2次補正予算分の提案及び当初予算分の第2回提案の募集開始

～先導的な設計・施工技術が導入される木造建築物の建設を支援～》★☆☆

国土交通省は、平成28年度第2次補正予算案の閣議決定を受け、8月31日より平成28年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）（※）の平成28年度第2次補正予算分（CLT等実験棟）の提案募集を行う旨、併せて平成28年度当初予算分の第2回提案募集を行う旨公表しました。

※先導的な木造建築技術の普及と低炭素社会の実現に貢献するため、建築物の木造・木質化によるリーディングプロジェクトを支援するものです。

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/house04\\_hh\\_000685.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000685.html)

### ★☆☆《平成28年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の二次募集について

～高齢者等の居住の安定確保等に資する先導性の高いプロジェクトを支援～》★☆☆

国土交通省は、8月31日よりスマートウェルネス住宅推進モデル事業（一般部門）（※）について、平成28年度二次募集を開始する旨公表しました。プロジェクト提案型は従来から実施しているもので今年度2回目、システム提案型については、新たな提案型として初めての募集となります。

（※）スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

高齢者・障害者・子育て世帯（以下「高齢者等」という）の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する、先導性が高い提案事業（一般部門）を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。（別紙1及び別紙2参照）

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\\_000159.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000159.html)

### ★☆☆《「平成28年度（第2回）サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）」の提案募集の開始について》★☆☆

国土交通省は、標記事業について、提案募集を開始することとした旨公表しました。本事業では、省エネ・省CO2に加え、低炭素化、健康、災害時の事業継続性、少子化対策

等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトを公募し、整備費等の一部を補助します。

\*平成29年度以降の予算によっては、採択通知に記載されている補助限度額の金額が交付できない場合があります。

応募期間：平成28年9月5日（月）～10月20日（木）（消印有効）

その他の事業概要につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000686.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000686.html)

### ★☆☆《「平成28年度（第2回）既存建築物省エネ化推進事業（建築物の改修工事）」の提案募集の開始について》★☆☆

国土交通省は、標記事業について提案募集を開始することとした旨公表しました。本事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るものです。

応募期間：平成28年9月5日（月）～平成28年10月6日（木）※消印有効

その他の事業概要につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000687.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000687.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31日開催）の同意を得て、別紙1のとおり免許取消処分及び業務停止処分（8月31日付け）を行った旨公表しました。

また、別紙2のとおり、関東地方整備局長、近畿地方整備局長による戒告処分（8月31日付け）が行われた旨併せて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000628.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000628.html)

### ★☆☆《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28年3月31日の基準日における届出の受理状況～》★☆☆

住宅瑕疵担保履行法により、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者<sup>※1</sup>及び宅地建物取引業者<sup>※2</sup>は、住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務付けられており、年2回の基準日（毎年3月31日および9月30日）ごとに、それぞれ引渡した新築住宅の戸数および資力確保措置の実施状況について監督行政庁<sup>※3</sup>に届けなければならないとされています。

国土交通省は、この度、直近の基準日である平成28年3月31日における届出の受理状況を以下のとおりとりまとめて公表しました。

- ※1：建設業許可を受けた事業者 ※2：宅地建物取引業免許を受けた事業者  
※3：国土交通大臣又は都道府県知事

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\\_000689.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000689.html)

**★☆☆《平成28年度地方都市における不動産証券化手法の普及に向けたセミナーの開催  
地方都市の不動産ファイナンス環境の整備に向けて》★☆☆**

国土交通省は、本年9月から12月までの間、地方都市における不動産証券化事業の活性化に向けたセミナーを全国10箇所にて開催する旨公表しました。

**【開催都市】**

- ・札幌市（北海道）・盛岡市（岩手県）・高崎市（群馬県）・福井市（福井県）
- ・浜松市（静岡県）・奈良市（奈良県）・神戸市（兵庫県）・松山市（愛媛県）
- ・鹿児島市（鹿児島県）・那覇市（沖縄県）

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\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000104.html)

**★☆☆《平成28年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）採択プロジェクトの決定について》★☆☆**

国土交通省は、サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）（※）の公募の結果、11件のプロジェクトを採択しました。

※構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と低炭素社会の実現に貢献するため、住宅・建築物の木造・木質化によるリーディングプロジェクトを支援するものです。

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/house04\\_hh\\_000691.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000691.html)

**★☆☆《「公的不動産（PRE）の民間活用セミナー」の開催**

**～地方公共団体が民間による不動産証券化手法等に対応するために～》★☆☆**

国土交通省は、平成28年3月に公的不動産（PRE）の民間活用促進に向け、「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～」を公表しました。このたび、当該手引等の普及活動の一環として当該手引書を解説する「公的不動産（PRE）の民間活用セミナー」を開催します。

**【開催日・開催場所】**

《大阪》開催日 平成28年10月7日（金）14時～16時

《大阪》開催場所 株式会社日本総合研究所 大阪本社 17階  
《東京》開催日 平成28年10月12日（水）14時～16時  
《東京》開催場所 株式会社日本総合研究所 大崎第三オフィス12階

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.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000107.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000107.html)

### ★☆☆《平成28年度「土地月間」の実施》★☆☆

10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」です。

国、地方公共団体、土地関係団体等が協力して

全国各地の講演会等で土地に関する基本理念の普及・啓発活動を展開します。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01\\_hh\\_000050.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000050.html)

### ★☆☆《不動産投資市場政策懇談会 報告書を取りまとめ

～不動産特定共同事業に関する制度のあり方について～》★☆☆

不動産投資市場政策懇談会の下に設置された制度検討ワーキング・グループにおいて、不動産特定共同事業に関する制度のあり方について検討を行い、当懇談会として報告書を取りまとめました。本報告書の趣旨を踏まえ、適切な制度整備・運用を実施していきます。

<報告書のポイント>

不動産特定共同事業に関する制度について、3つの方向性が示された。

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

クラウドファンディングに対応した環境整備

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

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\\_000109.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000109.html)

### ★☆☆《「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」及び「登録建築物エネルギー消費性能評価機関」に係る登録の事前申請受付について》★☆☆

国土交通省は、この度、平成27年7月8日に公布された「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）に基づき、平成29年度から登録開始予定の「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」及び「登録建築物エネルギー消費性能評価機関」に係る登録の事前申請受付を平成28年10月より、開始する旨公表しました。

#### 1. 事前申請受付開始日

平成28年10月3日（月）～

申請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\\_000693.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000693.html)

★☆☆《不動産総合データベースの試行運用地域の拡大

～静岡市、大阪市、福岡市にて試行運用を実施します～》★☆☆

国土交通省においては、不動産に係る情報ストックシステム（名称：不動産総合データベース）の整備に向けて、平成27年6月から横浜市と連携し、横浜市の物件を対象にシステムの試行運用を行ってまいりました。

自治体の情報保有パターンに応じた連携方策を検証するため、平成28年10月1日より、新たに静岡市、大阪市、福岡市においても試行運用を行うこととなりました。

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\\_000139.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000139.html)

★☆☆《第2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」を設置しており、この度、10月4日（火）に第2回検討会を開催します。

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/totikensangyo16\\_hh\\_000140.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000140.html)

★☆☆《平成27年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》★☆☆

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、監督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\\_000137.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000137.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成28年都道府県地価調査について》★☆☆

国土交通省では、平成28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28年調査地点数

21,675 地点（宅地：21,168 地点、林地：507 地点）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000117.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000117.html)

#### ★☆☆《「不動産住宅価格指数」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、2016年8月30日に「不動産住宅価格指数」6月値を公表いたしました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は87.90ポイント（前月比0.55%）で4ヶ月連続上昇、地域別では、東京が96.53ポイント（前月比0.95%）で2ヶ月連続上昇、神奈川82.80ポイント（前月比0.06%）、千葉69.61ポイント（前月比1.81%）、埼玉69.85ポイント（前月比-2.50%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160830-J.pdf>

#### ★☆☆《「不動産住宅価格指数」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、2016年9月27日に「不動産住宅価格指数」7月値を公表いたしました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は87.65ポイント（前月比-0.27%）でした。地域別では、東京が95.97ポイント（前月比-0.58%）、神奈川83.31ポイント（前月比0.63%）で2ヶ月連続上昇、千葉67.66ポイント（前月比-2.82%）、埼玉71.42ポイント（前月比2.26%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160927-J.pdf>

#### ★☆☆《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28年4月、5月、6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28年4月～6月の結果をまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000688.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000688.html)

#### ★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年5月・第1四半期分）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年5月・第1四半期分）を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000103.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000103.html)

#### ★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年6月・平成28年第2四半期分）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年6月・平成28年第2四半期分）を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=14162](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=14162)

★☆☆《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28年4～6月分）》★☆☆

国土交通省は、標記の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28年4～6月分）公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000632.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000632.html)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No. 75 September 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No. 75 September 2016 を公表しました。

[http://j-reit.jp/news\\_topics/wp-content/uploads/2016/09/ares\\_jreitreport\\_201609\\_75.pdf](http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/09/ares_jreitreport_201609_75.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向2016年8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/258/s201608.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年8月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/257/k201608.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）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28年8月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=14034](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=14034)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

○賃貸借開始後の条件変更は仲介業者の調査説明義務違反が原因だとした貸主の損害賠償請求が棄却された事例

賃貸借開始後に、賃借人からの建物の耐震補強工事及び賃貸借条件変更要望を受けざるをえなかったのは、仲介業者の賃貸人に対する調査説明義務違反によるものだとして、貸主が工事期間及び交渉期間に得られなかった賃料等の損害賠償を求めた事案において、仲介業者には調査説明義務違反はないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平 27 年 5 月 28 日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

不動産の賃貸及び管理等を業とする X（原告）は、平成 24 年 6 月ころ、現行の建築基準法を満たしていない昭和 33 年築の本件建物の賃貸借契約の媒介を宅建業者 Y（被告）に依頼する仲介契約を締結した。

平成 25 年 5 月 24 日、X は、Y の媒介により、借主 A（訴外）との間で、本件建物を製造家具その他小物などの販売及び軽飲食（一般的に、簡単な調理器具や普通の給排水設備があれば運営できる飲食業を指す。）の店舗として使用することを目的として、月額賃料 30 万円、賃貸借期間を同年 5 月 25 日から 3 年間（フリーレント期間 1.5 カ月）等とする本件賃貸借契約を締結した。

平成 25 年 6 月ころ、X は、A から、本件建物の柱の一部が欠損しているなどの構造上の問題を指摘されるとともに、本件建物を所定の目的に従って安全に使用できることを保証するよう求められたため、本件建物の耐震補強工事を施した。しかし、X は、同工事完了（翌 26 年 2 月末）までの間、A から賃料を受領することができず、また、X と A の交渉は、同年 7 月 8 日まで続けられ、その間の賃料の支払も拒絶された。

同年 7 月 31 日、X と A は、フリーレント期間を同年 8 月 21 日まで延長すること、A の深夜営業を X が承諾することのほか、改装工事の内容や原状回復の範囲等について合意した。

X は、次のように主張し、Y に対し、387 万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

- (1) Y は、X に対して善管注意義務を負っており、X が本件賃貸借契約の締結を判断する上で重要な事項について、事前に調査し、X に説明する義務を負っていた。
- (2) 飲食店の面積が 100 ㎡を超えると確認済証の交付を受けなければならないが、本件建物は、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないため確認済証を受けることは不可能で、飲食店として使用する箇所が 100 ㎡を超えるか否かは極めて重要な事項である。加えて、A が飲食物を提供することが明らかになった場合には、重飲食に該当するかを検討するために、飲食物の内容に関する情報が提供されねばならない。したがって X には「1) 1 階及び 2 階の使用用途、2) 改造の予定内容、3) 軽飲食として使用する箇所、4) 予定飲食物の内容」を調査・確認し説明する義務があり、これら注意義務が果たされていれば、X は遅くとも平成 25 年 7 月末までに耐震補強工事を完了させ、その後 1 か月半のフリーレント期間を設けても、平成 25 年 9 月 16 日からは賃料を取得することができた。
- (3) X は、A から本件建物の安全の保証を求められたが、A が予定する飲食店の内容を前提とした場合に安全性を保証することは到底不可能なため耐震補強工事を実施することとな

ったが、工事完了時までの間、賃料を受領することができなかった。また、同工事後も、本件建物の改造、原状回復及び深夜営業についての交渉を行わざるを得ず、交渉期間の賃料の支払いは拒絶され、さらに、Aからは営業損害の填補を求められた結果、平成26年8月21日までの賃料を免除することになった。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

(1) 一般に建物賃貸借の媒介の委託を受けた宅建業者としては、当該建物に関する情報を持たない賃借人との関係では、その情報不足が原因で賃借人が不測の損害を被らないよう、不動産取引の専門家として、賃借人の使用目的に照らして問題となり得る法令上の規制や物理的瑕疵等が存在するかどうかを調査する義務があると解されるが、当該建物を管理又は所有する賃貸人との関係では、そうした建物に関する情報提供をする必要がなく、その賃貸目的の達成と不測の損害発生防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件（使用目的の制限や一定の行為の禁止・制限等）を設定し、賃借人に対してそれらを説明しその了承を得ることによって尽くされるから、こうした賃貸条件の確認を超えて、使用態様や改装予定の詳細まで聴取する必要は、原則としてないというべきである。

(2) Yは、Aに対して、本件建物における重飲食の提供は不可であることを説明して了解を取り、使用目的を契約書に明記するとともに、他の目的に使用することを禁じ、使用態様に関する禁止・制限行為を列挙し、改装工事は賃貸人の承諾が必要である等の諸条件についてAの了承を得ることにより、Xの賃貸目的の達成と不測の損害発生防止を図っているのであるから、Yの一般的注意義務は果たされているというべきである。

(3) 建物の構造や耐震性評価に関して専門的知見を有しない宅建業者が、賃借人の使用目的等によっては建物の安全上問題が生じることを認識・予見して詳細を調査する義務を負うなどということは通常考えられず、Yが考慮し得た事情は、既存不適格の建物であるという程度であるから、認識・予見及び調査を義務付けることは、宅建業者が配慮すべき領域を超えているといわざるを得ず、Yに対して積極的な調査確認を義務付ける根拠はない。

## 3 まとめ

本件事案における、「業者の賃貸人に対する注意義務の内容・範囲は、賃借人に対するものと異なり、賃貸人の賃貸目的の達成と不測の損害発生防止は、賃貸人の意向を反映した賃貸条件を設定し、賃借人にそれらを説明して了承を得ることによって尽くされる」とされた判示は実務上参考になるといえる。

また、本件と同様に仲介業者の貸主に対する義務に関する裁判例としては「仲介業者は貸主に対し重要事項の説明義務はない」（東京地判 平25・3・27 RETI092-126）があるので、あわせてご参考としていただきたい。

(担当：中村)

※本事例は当機構機関誌RETIO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RETIO最新号でご覧いただけます。

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

○賃貸住宅の賃借申入れを、断られた賃借希望者からのご相談です。

Q 賃貸住宅の賃借を申し入れたところ、仲介業者より、家族に障害者がいることを理由に貸主が承諾しないとして断られた。貸主の意向であるから、仕方がないといわれたが、困っている。

A 障害者が家族にいることのみを理由に、賃借の申し込みが断られることは、差別的な行為であり、あってはならないことだと思います。

法的義務としても、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法・平成25年6月制定）」の平成28年4月施行により、事業者は、障害者に対し「不当な差別的取扱い」を行うことが禁止されており、また、「合理的配慮」を提供する努力義務が課せられています。

事業者には、宅建業者はもちろん、賃貸住宅の個人貸主も該当しますので、本件貸主の対応が同法違反であることは明らかですし、宅建業者がそれに加担することも問題です。

不動産流通を担いその社会的責任を果たすことが期待される宅建業者は、差別的行為を行う貸主に対しては、障害者差別解消法が施行されており、障害者に対する「不当な差別的取扱い」は法的義務として禁止されていることを伝え、不当な差別的取扱いを行わないよう理解を求めることが必要と思われます。

なお、国土交通省作成の「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針（平成27年11月）」8頁において、宅地建物取引業務における、差別的取扱いの具体例等が記載されていますので、ぜひ参考としてください。

【 参考1 障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針の概要 】

#### 1. 法の対象範囲

- ・ 障害者 身体障害、知的障害、精神障害その他の心身の機能の障害がある者であつて、障害及び社会的障壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける状態にあるもの。
- ・ 事業者 商業その他の事業を行う者。目的の営利・非営利、個人・法人の別を問わず、同種の行為を反復継続する意思をもって行う者。（個人事業者や対価を得ない無報酬の事業を行う者も対象となる。）
- ・ 対象分野 日常生活及び社会生活全般に係る分野が広く対象。（雇用分野における障害者差別解消の措置については、障害者雇用促進法の定めるところによる。）

## 2. 不当な差別的取扱いの禁止（事業者は、法的義務）

障害者に対して、正当な理由（※）なく、障害を理由として、財・サービスや各種機会の提供を拒否、場所・時間帯などを制限、障害者でない者に対しては付さない条件を付けることなどによる、障害者の権利利益の侵害を禁止。

※ 正当な理由：当該取扱いが、客観的に見て正当な目的の下に行われ、その目的に照らしてやむを得ないと言える場合。

## 3. 合理的配慮の提供（事業者は、努力義務）

事業者が、その事務・事業を行うに当たり、個々の場面において、障害者から現に社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった場合に、障害者の権利利益を侵害することとならないよう、社会的障壁を除去するための必要かつ合理的な取組であり、その実施に伴う負担が過重でないもの。

### 【 参考2 】

<国土交通省HP>

- 国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針
  - ※ 8頁に宅地建物取引業務における、差別的取扱いの具体例等が記載されています。
  - <http://www.mlit.go.jp/common/001108694.pdf>

<内閣府HP>

- 障害者差別解消法に関する法律・広報資料・相談窓口等のリンク先掲載ページ
  - <http://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai.html>

(担当 中戸)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★★《不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座〈賃貸編〉》★★

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、フォローアップ研修 実践講座〈賃貸編〉を実施いたします。

日時：平成28年10月5日（水）

開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場：日本教育会館 8階 第2会議室

受講料：10,000円（税込）

講師：吉田 修平 氏

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#20161005>

★★《不動産流通推進センター スペシャルティ講座

今、話題の「建物インスペクション」と「建物の省エネ」を学ぶ!》★★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記のスペシャルティ講座を、以下の概要にて実施いたします。

日時：平成28年10月19日（水）

開場：13時00分

講義：13時30分～16時45分

会場：ガーデンシティ PREMIUM 心斎橋 バンケット7A

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：小尾 章夫 氏（第1部）建物インスペクション（中古住宅診断）と瑕疵保証

高橋 彰 氏（第2部）『建築物省エネ法』に基づく「省エネ基準適合義務化」と「省エネ性能表示制度」、住宅分野における省エネ性能向上に係る動向など

※本講座の内容は、平成28年5月25日（水）に東京で実施した内容とほぼ同じです。

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。

<http://www.retpc.jp/koshu/special#20161019>

★★《不動産経済研究所 観光・ホテル不動産フォーラムーホテル・リゾートから進化する宿泊施設ー》★★

株式会社不動産経済研究所は、標記のセミナーを、以下の概要にて開催いたします。

日時：2016/10/28（金）10:00～16:40

会場：全日通霞が関ビル8階 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）

プログラム、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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=35>

### ★☆☆《不動産経済研究所 『民泊』大阪実践セミナー 半日特別講座》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、標記のセミナーを、以下の概要にて開催いたします。

日時：2016/10/24（月）13:30～16:45

会場：鐵鋼会館貸し会議室（御堂筋本町アーバンビル）

受講料：一般：¥23,000（税込¥24,840）

後援団体会員：¥20,700（税込¥22,356）

プログラム、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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=33>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《ARES Jリート15周年記念シンポジウム

#### 日本の成長戦略とJリートへの期待》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、掲題のシンポジウムを、以下の概要にて開催いたします。

日時：2016年10月13日（木）13:30～16:20

会場：東京大学 伊藤国際学術研究センター伊藤謝恩ホール

講師 ・基調講演「世界経済と日本経済の動向」

[スピーカー]

岩田一政 公益社団法人日本経済研究センター代表理事・理事長

・パネルディスカッション

（仮題）「日本経済社会の発展と課題 ― Jリーートの担う役割―」

参加費：無料

※本セミナーはどなたでもお申込みいただけます。

募集人員：300名

※お申込み多数の場合、申込期限より前に締め切らせていただく場合があります。

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/133?PHPSESSID=f8bf0cf97b6a42324bb8bbcdf13d7>

★☆☆《日本不動産研究所 平成28年度「土地月間」福岡講演会（10/21）のご案内》

☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、標記の講演会を、以下の概要にて開催致します。

開催日：平成28年10月21日（金）

テーマ：『どうなる世界経済と日本の不動産市場』

時間：13:15～16:30

会場：アクロス福岡 4階「国際会議場」

福岡市中央区天神1-1-1

定員：180名程度

参加費：無料

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.reinet.or.jp/pdf/seminar/2016oct.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所 日中韓不動産セミナー》☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、標記のセミナーを、以下の概要にて開催致します。

日時：平成28年11月16日（水）13:30～16:30

会場：イイノホール（千代田区内幸町2-1-1）

参加費：無料

定員：先着500名

講演内容、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。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/seminar/2016sep-2.pdf>

★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。

\*\*\*\*\*