



## 事例

- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター スペシャリティ講座  
シェアハウスとは何か？なぜ、この時期、市場が拡大し続けているのか？ ほか
- ◆ お知らせ . . . JAREFE/ARES 不動産投資インデックスセミナー2017
- ◆ 当機構講演会のお知らせ . . . 当機構 第102回講演会のお知らせ

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

### ★社会資本整備審議会不動産部会の議論について

今月も一月のメルマガに引き続きまして、改正宅建業法の施行に向けた検討状況につきましてお伝えしたいと思います。

既にご案内の通り、昨年、既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図り、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されており、インスペクション関係の規定については平成30年4月から、それ以外の規定については本年4月から施行することとしており、昨年12月26日の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、施行に向けた具体的なルールづくりに関する検討が進められました。

具体的には、改正法における建物状況調査の実施方法について、例えば、建物状況調査の対象部位、建物状況調査の実施主体、建物状況調査を実施する者のあつせん、建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明、「書類の保存の状況」に関する重要事項説明等のほか、本年4月施行の売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告についても報告書がとりまとめられました。

#### 1. 改正法における建物状況調査の実施方法について

##### (1) 建物状況調査の対象部位及び方法

そもそも建物状況調査(インスペクション)は、売主・買主が安心して建物の取引の判断が行えるよう、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分について、その状況を客観的に調査するものです。このため、建物の基本的な品質・性能に係る部

位の状況を調査することが基本となります。このような建物の基本的な品質・性能に係る部位の調査については、平成25年に国土交通省が「既存住宅インスペクション・ガイドライン」として調査方法等に関する指針を定めているところで、改正法に基づく建物状況調査の実施方法についても、同ガイドラインに沿ったものとするのが適当であるとされました。

そして同時に、既存住宅の安心な取引環境を整備する観点からは、物件の引渡し後一定期間内に瑕疵が発見された場合について必要な補修が行えるよう、保険への加入を促進することが重要であり、建物状況調査を実施した場合にはその結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入することができる制度とするのが適当であるとしています。

したがって、改正法に基づく建物状況調査の対象部位及び方法は、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえて、既存住宅売買瑕疵保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位（基礎、壁、柱など）及び方法と同様のものとするのが適当とされているわけです。この基本的な考え方、対象範囲についてご理解をいただく必要があるかと思えます。

## （２）建物状況調査の実施主体

建物状況調査の結果は、売主・買主の双方にとって既存住宅の取引を行う上での重要な判断材料になるものでありますので、建物状況調査は客観的に適正に行われることが確保されなければなりません。このため、建物状況調査の実施主体として、1) 建物の設計や調査に関する専門知識を有していること、2) 適正な業務執行を担保するための指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、3) 円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されることが必要であるとされました。

現時点では、こうした要件を満たす主体としては建築士が挙げられるところであります。まずは平成30年春の施行に当たり、建物状況調査の実施主体については、調査に係る一定の講習を修了した建築士とすることが適当であるとされました。なお、建築士は、国土交通大臣の免許を受けて建築物の設計、工事監理等の業務を行う者であり、建築物に関する調査について建築士法に基づく監督・処分等が可能です。現在、約18,000人の建築士が、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づくインスペクションの講習を受け、インスペクターとして登録されています。一方、他の主体であっても、上記のような要件を満たして建物状況調査を客観的に適正に行える状況になれば実施主体となることは可能と考えられることから、安心な取引環境の整備を一層進める観点から、全国における建物状況調査の実施状況等を適切に検証しつつ、引き続き、建築士以外の主体による建物状況調査の実施を可能とする場合の枠組み等について、検討を継続するべきであるとの報告書がまとめられました。ここは是非注目いただ

きながら、他方で、建物状況調査の実施結果に関する客観性を確保する観点から、上記の講習を修了した建築士であっても、自らが取引の媒介を行う場合など当該取引に利害関係がある場合にあっては、売主及び買主の同意がある場合を除いて、建物状況調査の実施主体となるのは適当でないとされていますので、ご注意下さい。

## 2. 建物状況調査等に関連する宅地建物取引業者の業務について

### (1) 建物状況調査を実施する者のあっせん

改正法においては、建物状況調査を活用した安心な取引が実現されるよう、宅地建物取引業者の業務の一環として、媒介契約において「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」を記載することが定められました。このような宅地建物取引業者によるあっせんは、売主等からのあっせんの希望を受けて複数の業者を順次あっせんする場合など、実務的には様々なケースが想定されるかと思えます。このため、あっせん先の業者名等が変わるたびにその都度媒介契約を変更することになるのは適切でないと考えられることから、国土交通大臣が定める標準的な媒介契約書面である標準媒介契約約款においては、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項として「あっせんの有無」についてのみ記載することとするのが適当であるとされました。

なお、改正法に基づく「あっせん」は、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められます。

### (2) 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明

#### 1) 重要事項説明の内容

建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明は、消費者利益の保護と既存住宅の取引の安全確保の観点から、既存住宅の取引を行おうとする買主等が、建物の現況を十分理解した上で意思決定できるようにするために行うものです。このため、重要事項として説明する建物状況調査の結果の概要は、客観的に適正な内容のものであることが重要であり、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく既存住宅現況検査結果報告書の検査結果の概要と同様のものとするべきであるとされています。同時に、宅地建物取引士が重要事項説明に用いる建物状況調査の結果の概要の書面については、調査を実施した者が責任を持って作成することになります。

#### 2) 重要事項説明の対象となる建物状況調査の範囲

建物状況調査の結果は、既存住宅を取引する上での重要な判断材料となるものであり、重要事項として説明する内容は、取引時点での建物の現況と大きく乖離しないことが求められます。既存住宅の安心な取引環境を整備する観点から、建物状況調査の結果

を活用して既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進する必要がありますが、既存住宅売買瑕疵保険においては、建物への経年変化による影響等を考慮し、現場検査の実施から1年以内の住宅を保険引受けの対象としているところです。このため、重要事項説明の対象となる建物状況調査については、調査を実施してから1年を経過していないものを対象とすることが適当であるとされました。また、調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とするべきであるとされました。ただし、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している際には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当であると考えられます。また、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合など、重要事項説明時点での建物の現況が建物状況調査を実施した時点と異なる可能性がある場合であっても、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などには、その結果が取引判断の参考になること等から、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とすることが適当であるとしています。

### (3) 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明

#### 1) 重要事項説明の対象となる保存書類の範囲

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する重要事項説明は、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えると考えられる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに法に規定されたものです。既存住宅については、満たすべき建築基準への適合性が不明確である場合には住宅ローンの借入や既存住宅売買瑕疵保険の付保等が円滑になされない可能性があるほか、居住開始後に適切に既存住宅のリフォームやメンテナンスを行うためには、当該既存住宅の設計図書や新築時以降に行われた調査点検に関する書類などが必要となります。こうしたことから、建物の建築及び維持保全の状況に関し、重要事項説明の対象として保存の有無を明らかにする書類は、建築基準法令に適合していることを証明する書類、新耐震基準への適合性を証明する書類、新築時及び増改築時に作成された設計図書類、新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類とするべきであるとされました。なお、区分所有建物のマンション管理組合など、売主以外の者がこれらの書類を保有している場合には、書類を実際に保有している者についても説明するべきであるとしています。

#### 2) 貸借の場合における取り扱い

今般の法改正は、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通を促進することを目的に行われたものであり、こうした観点から、書類の保存状況に係る重要事項説明の規定も整備されたところである。貸借では、売買に伴う既存住宅の流通とは異なり、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないところであり、貸借の場合においては、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況についての重要事項説明の対象外とすることが適当であるとされています。

#### (4) 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載

改正法第37条第1項に基づき売買契約等の成立時に契約当事者に交付する書面（以下「37条書面」という。）は、契約を媒介した宅地建物取引業者が当該契約の一定の事項を書面にすることで契約内容を明確にし、契約成立後の紛争を防止することを目的としたものです。今般、建物状況調査に関連して、37条書面に「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」を記載することが新たに定められています。構造耐力上主要な部分のひび割れや雨漏りなど、契約成立後のトラブル防止を目的に措置されたものですが、契約当事者が既存住宅の現況について不確かな認識をもとに37条書面に記載することは、かえってトラブルを引き起こす原因となりかねませんので、「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査など既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その「調査結果の概要」を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを37条書面に記載することとするべきであるとされました。また、これ以外の場合は、既存住宅の現況について当事者双方がどのような認識に基づいて契約を締結したかが明らかでないため、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として37条書面へ記載することが適当であるとされました。ただし、契約当事者の双方が写真等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えないと考えられます。

### 3. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について

取引物件に係る売買又は交換の申込みに関する報告は、宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅地建物取引業者による伝達を確実なものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的としたものです。このような目的を踏まえ、当該報告が実務上も適切に行われるようにするため、国土交通大臣が定める標準媒介契約約款を改正し、物件の売買又は交換の申込みがあったときは、媒介依頼者に対して遅滞なく報告することを宅地建物取引業者の義務として追加するのが適

当であるとされています。なお、改正法に基づく「報告」は、買受申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合に行うものとするのが適当であると考えられます。

#### 4. 改正法施行に当たっての留意点について

改正法施行に当たっては、建物状況調査等に係る新たな制度の趣旨・内容について広く周知徹底を図るとともに、関係者が改正法の内容を円滑かつ適正に実施できるよう、環境整備を行うことが重要であるとの指摘がされています。このため、国においては、上記を踏まえた関係省令等の整備を行うとともに、関係する事業者団体等と連携しつつ、改正法の施行に向けて次のような取組を行うよう検討を進めるべきであるとされました。

今後、以下の作業、公表等が政府によって行われるかと思えます。ご確認下さい。

- ・建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット等の作成
- ・建物状況調査を実施する者の検索システムの構築
- ・改正法の内容に係るQ&Aの整備 等

また、関係省令等は、早ければ今月には明らかになるかと思われます。是非ともご確認いただき、適切な施行に向けてご準備をいただければと思います。

最後に、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会においては、これらの改正事項の施行に向けた運用面の議論のほか、増大しつつある空き家等への対応、不動産における情報化への対応、適正な不動産管理の推進などについて今後も議論が行われていく予定ですので、皆さんもどうぞご確認下さい。

[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203\\_hudousan01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html)

会員の皆様の日々の業務にも大きく影響してくるかと思われますので、改めてのご確認とご対応をお願い致します。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《改正宅地建物取引業法の施行に向けた考え方を提言

～改正宅地建物取引業法の円滑な施行を目指して～》★☆☆

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、平成28年12月26日に「改正宅

地建物取引業の施行に向けて」とりまとめられました。本とりまとめを踏まえ、関係省令等の整備を行う等、必要な取組を実施していきます。

既存住宅の安心な取引環境を整備し流通市場の活性化を図るため、平成28年6月、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業の改正が行われました。既存住宅の流通に携わる関係者が多い中で、改正宅地建物取引業法の施行に当たり、その内容が円滑かつ適切に実施されることが極めて重要です。このため、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、改正法の運用のあり方等についてこれまで3回にわたり審議を重ね、今般、考え方を取りまとめました。本とりまとめを踏まえ、今後、国土交通省において、関係省令、改正法の内容に係るQ&Aの整備等、必要な取組を実施していきます。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000144.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000144.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）第2回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（気候風土適応型）（※）の第2回応募案件の中から、1件のプロジェクトを採択しました。

※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、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事業

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\\_000709.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000709.html)

#### ★☆☆《「不動産鑑定士」を目指してみませんか？～第2回オープンセミナーを開催します！～》★☆☆

国土交通省は、「不動産鑑定士」について知って、将来の進路や仕事のヒントを見つけていただくためのオープンセミナーを、2月22日（水）に開催します。

不動産鑑定士に興味のある方も、不動産鑑定士をまったく知らないという方も、オープンセミナーに参加して、「不動産鑑定士」という資格や仕事の魅力を確認してください。

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/totikensangyo04\\_hh\\_000125.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000125.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9月30日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

新築住宅の発注者および購入者の保護をはかる目的で、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（請負業者）※1および宅地建物取引業者（販売業者）※2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づけられています。

、建設業者もしくは宅地建物取引業者は年2回の基準日（毎年3月31日および9月30日）ごとに、それぞれ引き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所管行政庁※3に届け出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9月30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：許可などを受ける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\\_000712.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000712.html)

#### ★☆☆《「住宅団地再生」連絡会議の設立について》☆☆

人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が、調査・意見交換等を行う「住宅団地再生」連絡会議を設立します。（平成29年1月30日予定）  
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\\_000138.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000138.html)

---

#### ◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《不動産価格指数（平成28年9月・第3四半期分）の公表》☆☆

○不動産価格指数は、IMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したものです。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としています。

○今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年9月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第3四半期分）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\\_000116.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000116.html)

#### ★☆☆《国土交通月例経済（平成28年12月号）》☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年12月号）」を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000090.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000090.html)

**★☆☆《不動産価格指数（平成28年10月・第3四半期分）の公表》★☆☆**

国土交通省は、今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年10月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第3四半期分）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\\_000117.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000117.html)

**★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.79 January 2017》★☆☆**

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.79 January 2017 を発表しました。

[http://j-reit.jp/news\\_topics/wp-content/uploads/2017/01/ares\\_jreitreport\\_201701\\_79.pdf](http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2017/01/ares_jreitreport_201701_79.pdf)

**★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向 2016年12月度》★☆☆**

《首都圏のマンション市場動向－2016年12月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/272/s201612.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年12月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/271/k201612.pdf>

**★☆☆《不動産経済研究所 首都圏の建売住宅市場動向2016年（年間のまとめ）》★☆☆**

《首都圏の建売住宅市場動向－2016年のまとめ－》

◎発売戸数は0.9%減の4,992戸とほぼ横ばい。東京都のみ増加。

◎価格は3.8%アップの4,969.8万円。契約率は3.6Pアップの51.3%。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/269/t2016.pdf>

**★☆☆《不動産経済研究所 首都圏マンション市場動向2016年（年間のまとめ）》★☆☆**

《首都圏マンション市場動向－2016年のまとめ－》

◎年間供給は11.6%減の3万5,772戸、契約率は68.8%で2009年以来の70%割れ。

◎平均価格は0.5%ダウンの5,490万円と4年ぶりの下落、㎡単価は1.8%上昇の79.3万円。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/270/s2016.pdf>

**★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年12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12月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=15334](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=15334)

★☆☆《平成25年土地基本調査総合報告書》★☆☆

国土交通省は、平成25年土地基本調査総合報告書を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=14230](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=14230)

★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年10月、平成28年第3四半期分）》★☆☆

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10月、平成28年第3四半期分）を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=15525](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=15525)

★☆☆《「不動産研住宅価格指数」11月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2017年1月31日に「不動産研住宅価格指数」11月値を公表しました。

不動産研住宅価格指数のうち首都圏総合は87.64ポイント（前月比-0.69%）で3ヶ月連続下落、地域別では、東京が95.41ポイント（前月比-0.32%）で3ヶ月連続下落、神奈川83.52ポイント（前月比-1.24%）、千葉69.11ポイント（前月比-1.65%）、埼玉72.50ポイント（前月比-0.98%）で2ヶ月連続下落しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20170131-J.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

○宅建業者免許取消処分の取消請求控訴が棄却された事例

役員の刑事処分による宅建業免許の取消処分を受けた宅建業者らが、従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益がある、行政庁による本件処分は信義則違反である等として、同処分の取消を求めた事案において、原告主張の利益・信頼等は法的に保護すべきものとはいえないとして、その請求を棄却した事例（大阪高裁 平成27年1月29日判決 控訴棄却 上告・上告不受理 判例集未搭載）

1 事案の概要

宅地建物取引業者X 1 及び同X 2 の役員Aが、道路交通法違反及び自動車運転過失傷害罪により、懲役1年、執行猶予4年の判決が確定したことから、宅建業法第5条に規定する免許の欠格事由に該当し、宅建業法第66条第1項第3号に該当したとして、Y（行政庁知事）は、Xらの宅建業免許の取消処分を行った。

その後、新たに免許を取得したX 1は、従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益があるとして、X 2は、Yの職員等への電話問合せで宅建業に関係のない法令違反は宅建業免許取消しの対象外であると説明を受けた（Yはこれを否定）ことから、Yの本件処分は信義則違反であるなどとして、Yに対し免許取消処分の取消を求め本件訴訟を提起した。原審は、Xらの請求をいずれも棄却したため、Xらは控訴した。

## 2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のとおり判示し、Xらの控訴を棄却した。Xらは上告したが、最高裁は上告不受理とし本件判決は確定した。

### (1) X 1に本件処分の取消しを求める訴えの利益が認められるかについて

X 1は、本件処分により失った宅建業免許と本件新免許との間には同一性がないから、本件処分を取消して従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益があると主張する。

宅建業免許の免許証番号欄には、免許付与後の更新回数が記載され、同数字により顧客等が、宅建業者の営業年数や業務の信用性を推し量る目安としたり、宅建業者もそれを期待することがあることは否定できない。

しかし、宅建業免許においては、種類や有効期間、営業内容、更新条件等に差はなく、免許証番号は、行政庁が事務整理等の便宜のために付するもので、宅建業法が上記のような宅建業者の期待を法的利益として保護しているとは認められない。

したがって、顧客等が同数字を参考とすることがあるとしても、それは事実上の効果に過ぎず、そのことをもって、X 1に本件処分の取消しによって回復すべき法律上の地位があるということとはできない。

### (2) 信義則違反の有無について

X 2は、委託したB（弁護士）の電話照会において、応対したYの職員等が、役員の有罪判決が宅建業に関係のない犯罪によるものであれば、宅建業免許の取消処分がされる可能性はない旨誤った回答をしたため、X 2はそれを前提に本件刑事判決確定までの間にAの役員の退任手続をとらなかったのであるから、本件処分は信義則に反すると主張する。

Bが照会にて宅建業法の規定を踏まえて本件刑事判決の内容を正確に伝えたかについては疑問があり、B照会の問題とY職員等の回答との間に齟齬があったとしても、その原因がBの不適切な照会によるものか、取消事由についての回答者の理解が誤っていたのか、その双方であるのかは判然としないが、しかし、仮にX 2の主張のような回答をYの職員等がした事実が認められたとしても、その回答は、電話での問合せに対し一窓口職員等がYの内部で確認、検討等することなく、宅建業法の規定に関する解釈・根拠も示さず、その

場で口頭により行ったものであるから、弁護士であれば、その回答に疑問を抱いてしかるべきであるし、X 2 も、免許を受けた宅建業者であり、宅建業法に精通した宅地建物取引主任者を置いているはずであるから、上記のような誤回答をそのまま伝えた弁護士の助言について疑問を抱くことなく信頼したからといって、X 2 に保護すべき正当な期待があるということとはできない。

### (3) 適正手続違反の有無について

X 2 は、Y 職員等が宅建業免許取消しの可能性について誤回答をした経緯があるから、信義則上、本件処分の前に告知、弁解、防御の機会を与えるべきであり、これに反する本件処分は憲法 31 条に反すると主張する。

しかし、仮に X 2 主張のとおり誤回答があったとしても、これに対する信頼は、法的保護に値する正当なものとはいえないことは前述(2)のとおりであり、かかる場合に聴聞の機会を付与せず不利処分ができるとする行政手続法 13 条 2 項 2 号を適用することが憲法 31 条に反するということができない。

### (4) 憲法 22 条 1 項違反の有無について

X 2 は、宅建業に関係のない法令違反を行った者についても、法令遵守の規範意識に欠けるとして宅建業免許取消しの対象に含める宅建業法 66 条 1 項 3 号及び 5 条 1 項 3 号の規定は宅建業法の目的に照らして過度に広範な規制であり、憲法 22 条 1 項に反すると主張する。

しかし、宅建業に直接関わりのない犯罪行為であっても、業務の運営に携わる役員等が禁錮以上の刑という一定の重い刑事罰を受けたことは、宅建業者が法令遵守の規範意識に欠けることの徴表であるとみることができ、その業務に対する社会的信頼を損なうものであるといえるから、これを宅建業免許の取消事由とすることには必要性、合理性が認められ、同法の目的に照らして過度に広範な規制であるということとはできない。

## 3 まとめ

宅建業法に関する行政庁等への電話による問合せは、照会の仕方や相手方の勘違いなどによって、質問者の意図とは異なった回答がなされることもあり、法的根拠等を確認するには有効としても、明らかに条文と異なる回答・判断に疑問を抱くことなく信頼することは失当であるとした本件判示は、当然の判断であると思われる。

質問者が法律の専門家である弁護士、宅建業法に精通してしかるべき宅建業者であれば、なおさらといえ、本件裁判所においても、法律専門家として甚だ不自然などとした、厳しい指摘がなされている。

免許取消など特に重要な事項の確認を行う場合においては、あらかじめ根拠規定等を調査した上で、行政庁への確実な確認をする必要があろう。

(担当：松木)

※本事例は当機構機関誌 R E T I O 最新号に掲載された 11 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。

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

**★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座**

**シェアハウスとは何か？なぜ、この時期、市場が拡大し続けているのか？》☆☆**

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開催致します。

日時 平成29年2月16日（木）

開 場：13時00分

講 義：13時30分～16時45分

会場 TKP心斎橋駅前カンファレンスセンター11階／ホール11A

（大阪府大阪府中央区南船場3-11-18）

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円になります。

講師 北川 大祐氏（株式会社ひつじインキュベーション・スクエア代表取締役）

お申込み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.retpc.jp/koshu/special#20170216>

**★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修 強化講座**

**<家族信託と既存制度の比較編>》☆☆**

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

日時 平成29年2月15日（水）

開 場：12時40分

講 義：13時00分～16時45分

会場 全水道会館 大会議室

（東京都文京区本郷1-4-1）

受講料 10,000円（税込）

講師 後 宏治 氏（税理士法人UAP／パートナー公認会計士・税理士）

お申込み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.retpc.jp/koshu/follow#20170215>

**★★《不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座**

**〈チェックリスト編〉★★**

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

日時 平成29年3月1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

（東京都千代田区一ツ橋2-6-2）

受講料 10,000円（税込）

講師 吉野 荘平 氏（吉野不動産鑑定事務所／不動産鑑定士）

お申込み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.retpc.jp/koshu/follow#20170301>

**★★《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2〉★★**

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

日時 平成29年3月10日（金）

開 場：12時40分

講 義：13時00分～16時45分

会場 日本教育会館

（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.retpc.jp/koshu/follow#20170310>

**★★《不動産流通推進センター フォローアップ研修 強化講座**

**〈サービス付高齢者向け住宅制度〉★★**

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

日時 平成29年3月14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

(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.retpc.jp/koshu/follow#20170314>

★☆☆《不動産経済研究所 第102回不動産経営者講座

2020年五輪迄とその後のマーケットをどう見据えるか

～どうなる、トランプノミクスの影響も踏まえて～》☆☆

第1日目 基調講演／パネルディスカッション／イブニング交流会セッション

第2日目 トップ講演／注目企業の注目展開／アウトバウンド&インバウンドへの  
挑戦

株式会社不動産経済研究所は、標記の第102回不動産経営者講座を以下の概要にて開催致します。

日時 2017/02/27 (月) 13:15～18:25

2017/02/28 (火) 10:00～16:50

会場 全社協・灘尾ホール (新霞が関ビルLB階)

主催 不動産経済研究所

受講料 一般：¥50,000 (税込¥54,000)

お申込み方法、プログラム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;jsessionid=2546E6FA7A3D3DD6D6FD366A517BD647?seminarId=39>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《JAREFE/ARES 不動産投資インデックスセミナー2017》☆☆

日本不動産金融工学学会 (JAREFE)、一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) 主催により、標記の不動産投資インデックスセミナー2017を以下の概要にて開催致します。

日時 2017年2月14日 (火) 13:00～16:30 (受付開始 12:30 受付終了 14:30)

会場 海運クラブ 2Fホール



東京都千代田区平河町2-6-4 海運ビル

定員 300名

参加費 無料

お申込み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.ares.or.jp/works/seminar/jpindex2017.html>

---

◆◇◆ 当機構講演会のお知らせ ◆◇◆

---

**★☆☆《当機構 第102回講演会のお知らせ》☆☆★**

一般財団法人不動産適正取引推進機構主催により、以下の概要にて講演会を開催いたします。

日時 平成29年2月16日(木) 午後2:00~4:00

演題 「心理瑕疵の説明義務」～最近の事例を中心として～

講師 弁護士 渡辺 晋(わたなべ すずむ)氏(山下・渡辺法律事務所)

会場 住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール

東京都文京区後楽1丁目4番10号

聴講料 5,400円/1名 ※消費税込です。

申込方法などにつきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

**★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。

\*\*\*\*\*