

～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：2017.10.1（日）
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 . . . 賃貸取引に係る I T 重説の本格運用
- ◆ 行政の動き . . . 平成 2 9 年都道府県地価調査他
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 2 9 年 8 月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . 火災事故と原状回復
- ◆ N E X T S T E P . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 当機構出版物のご購入について

★☆☆《賃貸取引に係るIT重説の本格運用》☆☆★

本日10月1日より賃貸取引に係るIT重説の本格運用が開始されます。

宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明に、テレビ会議等のITを活用するに当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に扱うものとされます。

これに先立って、国土交通省ではIT重説実施マニュアルの策定が行われました(9月8日)。ここでは、宅地建物取引業者が適正かつ円滑に賃貸取引に係るIT重説を実施するためのマニュアルを策定しており、不動産取引の実務にあたってはこちらを踏まえ実施していただければ幸いです。マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっております。

詳細につきましては以下URLをご参照下さい。

【賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

また、IT重説相談窓口の開設も同時に行われています(9月8日)。賃貸取引の本格運用に当たりまして、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口が国土交通本省及び地方整備局等に開設されておりますので、詳細につきましては、以下のURLをご参照下さい。

【IT重説相談窓口】

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000047.html

このように、不動産の賃貸取引において、IT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減されることや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。IT重説が解禁されるからといってそれをやらなければならないわけではないわけですが、IT重説を「できる」宅地建物取引業者と、「できない」宅地建物取引業者では、顧客からの評価にも差が生まれるだろうと考えられます。他社との差別化を図るためにも、とくに小規模な宅地建物取引業者ほど積極的に取り組みたいものです。

この本格運用に至るまで、国土交通省では2015年8月から、賃貸取引(個人・法人)での「IT重説」の社会実験を行ってきました。IT重説実施後のアンケートでは、IT重説に起

因するトラブルはほぼ認められず、運用に支障がないとの見方から本格運用の開始となったわけです。不動産の売買取引も含め、いずれは全面的な「IT 重説解禁」となるのかどうか、今後の動きに注意が必要です。

(参考) これまでの経緯

2013年12月20日「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」
2014年4月24日「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」開始(計6回)
2015年1月30日「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」最終とりまとめ
2015年5月14日 IT重説社会実験ガイドライン公表
2015年7月31日 社会実験登録事業者の決定
2015年8月31日 社会実験を開始
2016年3月18日「IT重説社会実験に関する検証検討会」開始
2016年5月25日追加登録事業者の決定
2017年1月31日社会実験を終了
2017年3月22日「IT重説社会実験に関する検証検討会」とりまとめ公表

そもそも、「IT重説」とは、宅建業法第35条に基づいて宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議などのITを活用して行うものであり、今までは対面で行っていた重要事項説明と同じように取り扱われるものです。

スマートホンやパソコン、タブレットなどの機器を利用し、お互いがテレビ会議などの映像でつながる形で説明を受ける仕組みで、必ずしも不動産の店舗に行かなくとも良いとされています。国土交通省は、2015年8月から賃貸取引(個人・法人)と法人間売買取引を対象に実務レベルでの社会実験を行ってきており、その結果、賃貸取引(個人・法人)においては「IT重説」運用に支障がないとの判断で2017年10月から本格的な運用開始となったわけです。

具体的には、2015年8月31日から2017年1月31日まで1年5ヶ月にわたり行われた社会実験には、実施主体として303社(当初246社、追加57社)の宅地建物取引業者が登録されています。しかし、国土交通省が公表した資料によれば、社会実験期間中にIT重説を実際に行ったのは53社にとどまっていた。IT重説の実施件数は全体で1,071件にのぼりましたが、このうち1社が619件だったほか、件数の多い上位3社で全体の8割以上を占めています。IT重説を実施した宅地建物取引士は151人だったものの、最も多くIT重説を実施した宅地建物取引士は1人で114回になるなど、登録事業者の中でもかなり温度差のある結果となっていました。また、1,071件のうち賃貸取引が1,069件を占め、法人間売買取引はわずか2件の実施にとどまっていた。

社会実験ではあまり裾野が広がらなかったものの、IT重説実施直後のアンケート調査では、宅地建物取引士の説明内容について「すべて理解できた」が52.4%、「ほぼ理解できた」が45.0%にのぼり、説明をめぐる問題やトラブルはほとんどなかったようです。IT重説を実施した宅地建物取引士へのアンケートでも、説明にあたり特段の支障はないことが示されています。ちなみに、説明の相手方が利用した端末で最も多いのはスマートホンの61.8%でしたが、PCでなくても利用環境面での支障はとくに生じていないようです。

また、国土交通省の「IT重説実施直後のアンケート」の結果によると、社会実験の期間中にIT重説を受けた利用者の年齢層は、20代が36.1%と最も多く、次いで30代が21.9%、40代が18.2%、50代が13.8%と続き、60代、70代はそれぞれ2.5%、0.3%にとどまっています。通信機器の操作や手順に不安のある高齢世代にはまだハードルが高いシステムであると考えられているようです。IT重説の利用の動機で最も多かった理由は「店舗まで行く負担（時間・費用）を節約できる」という回答が67.9%となっており、「仕事や病気」「国外滞在」などの理由で店舗に行くことが困難であるとの回答を含めると、全体の約8割（76.6%）を占めております。

さらに、IT重説の営業時間外での実施については、全体の約2割（17.4%）が通常時間外で利用しています。このように、利用者の多くは、場所や時間の制約を受けず、店舗に行かなくとも良いことで、時間や金銭的な負担が軽減できることにメリットを感じていますが、IT機器の取り扱いでは、機器に不具合が生じる頻度が高かったとする回答や、機器に不具合があった場合に、お互いに口頭で解決をするのが難しいとする回答もあり、機器やシステムに対しての知識に不安や不便さも感じており、双方ともに幅広い年齢層が利用できるまでには課題も残っていると言えるかもしれません。

いずれにしても、今後は、IT重説の活用によって、来店が不要ということで、遠隔地の顧客の負担軽減やスケジュール調整のしやすさなどは便利ですが、対面しないことでIT重説を利用する際には気を付けるべき点も出てきます。例えば、借りる側は、重要事項説明をする相手方が宅地建物取引士本人であることを、画面上に映し出された取引士証で確認する必要があります。また、貸す側は、説明を受ける相手方が契約当事者本人等であるかを公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付きの身分証（社員証等）などで確認する必要があります。両当事者が、取引におけるトラブル回避のために、契約締結までに内覧の実施をすることが望ましいとされることや、録画・録音の記録に個人情報が含まれるため、適切な管理が必要になる等、いくつかの注意事項があります。

なお、国土交通省では、2018年7月まで法人間売買取引についてのみ社会実験を行って

おり、個人を含む売買取引については、本格運用となった賃貸取引の実施状況や法人間売買取引の実験の結果などを踏まえた上で、社会実験や運用に向けて検討するとしています。

また、2013年に策定された「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」では、契約に際して交付する書面の電磁的方法による交付の可能性についても検討するものとされていましたが、重要事項説明に関する措置では見送られた経緯があります。重要事項説明書などを「書面で交付すること」という宅地建物取引業法の原則は維持されるため、IT重説をする前に、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書および添付書類を、説明を受けようとする相手方にあらかじめ送付することが求められます。実際に運用するうえでは、重要事項説明書と同時に契約書を送り、説明終了後に借主が署名・押印して返送するパターンが多くなるかと思われます。

今後の本格的なIT重説の運用開始後、宅建業者による説明の途中で機器の故障や動作不良、あるいは説明の相手から「宅地建物取引士証がよく見えない」などの事象があればIT重説を中断または中止しなければならないかと思えます。また、IT重説に使うテレビ会議システムやSkypeなどのツールは、説明を受ける者が宅地建物取引業者側の環境に合わせなければなりません。アプリのインストールや指定されたURLへのアクセスだけで済むことが多く、顧客側の大きな負担にはならないかと思えますが、一般消費者への丁寧な説明対応も求められるかと思えます。

今回のIT重説解禁の流れは、経済界からの要望で推進されてきた側面もあり、当初は全面的な規制撤廃が求められていたのに対して不動産業界内の慎重意見等もあり、とりあえずは賃貸取引に限りIT重説を解禁することで進められてきました。不動産業界内の温度差も大きく、10月に本格運用が始まってあまり関心を示さない宅地建物取引業者も少なからずいらっしゃるかもしれません。

一方で、不動産取引に限らず、あらゆるビジネスにおいてIT化は避けることはできない時代の流れだと思えます。将来を見据えれば、売買取引についても重説だけでなく契約や決済、司法書士への登記申請依頼などもオンラインによる電子署名での手続きが可能になる時代が来るかもしれません。物件紹介や現地の内見も、ITやAI（人工知能）、VR（仮想現実）、AR（拡張現実）などの技術進歩や汎用化により、現在とは異なる不動産流通システムが普及するかもしれません。現に米国での不動産取引はそれが主流になっています。そのような時代に向けた市場の動向、消費者の反応について今後注意が必要かと思えます。

当機構としましても、今後も関連情報の提供に努めてまいりたいと思えます。引き続きのご理解とご協力をよろしくお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成29年都道府県地価調査について》★☆☆

国土交通省は、平成29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。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000145.html

★☆☆《平成28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及び各都道府県における免許、監督処分の実施状況を取りまとめて公表しました。

平成29年3月末現在での宅地建物取引業者数は、対前年度比で167業者（0.1%）増加し、3年連続の増加となりました。また、監督処分件数は、251件（+24件、10.6%増）となりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000156.html

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》★☆☆

国土交通省では、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おり、国と地方公共団体さらには関係団体等が主体となって、全国的な普及・啓発活動を展開することとしております。

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_000057.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》★☆☆

国土交通月例経済（平成29年8月号）

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000098.html

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

不動研住宅価格指数7月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=19677>

東京23区のマンション価格と賃料の中期予測(2017~2020年、2025年)／2017秋

<http://www.reinet.or.jp/?p=19684>

不動産取引市場調査（2017年上期）

<http://www.reinet.or.jp/?p=19670>

全国オフィスビル調査（2017年1月現在）の調査結果

<http://www.reinet.or.jp/?p=19633>

住宅マーケットインデックス 2017年上期の調査結果

<http://www.reinet.or.jp/?p=19662>

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構（レインズ）の物件動向 8月分（9月12日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1708.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 8月分（9月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1708.pdf>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（9月号）

http://www lij.jp/pub f/monthly_data/2017_09.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション・建売市場動向 2017年8月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/299/s201708.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2017年8月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/298/k201708.pdf>

首都圏の新築分譲マンション 駐車場設置率の数

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/297/md20170911.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

－火災事故と原状回復－

火災等により貸室に損傷を与えた賃借人には、貸室を本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるとされた事例（東京地判 平28・8・19 ウエストロー・ジャパン）

貸室内をゴミ屋敷にしたうえ、火災を発生させ、その後退去した賃借人及びその連帯保証人に対し、賃貸人が原状回復費用等の支払いを求めた事案において、貸室を本来機能してい

た状態に戻す工事費用及び同工事期間中の逸失利益の請求を認め、火災発生により従前より賃料を減額して賃貸せざるを得ないとした逸失利益の請求については否認した事例（東京地裁 平成 28 年 8 月 19 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) A が昭和 44 年から所有する本件マンションの貸室に平成 7 年 11 月 1 日から入居していた賃借人 Y (被告) は、平成 13 年 10 月 6 日、A と下記条件にて賃貸借契約を締結した。

①賃料・共益費：月額 70,000 円

②敷金：68,000 円

③期間：平成 13 年 11 月 1 日～同 15 年 10 月 31 日

④火災保険：Y は火災等保険に加入する。

⑤更新料：68,000 円

(2) 平成 23 年 9 月 30 日、賃貸人 X (原告) は、A より賃貸人の地位を相続した。

本件賃貸借契約は平成 25 年 10 月 31 日に期間満了となったが、Y は更新契約を締結せず、かつ、火災保険にも加入しなかった。その後、本件賃貸借契約は法定更新された。

(3) 平成 27 年 2 月 4 日、Y は本件貸室において、タバコの不始末による火災を発生させた。

Y は、本件火災によって本件貸室を使用できなくなったため、同月 28 日に退去した。

(4) X は、Y 及び連帯保証人に対し、「①本件貸室の原状回復費用（各室のドア、壁紙・フローリング、給排水設備、電気設備及びガス設備の補修費用の補修費用等）143 万円、②原状回復工事が完了するまでの間の本件貸室を賃貸できなかったことによる逸失利益 49 万円（月額 7 万円×7 か月分）、③本件貸室の新たな入居者に対する本件火災事故の告知により賃料を減額せざるを得ないとした逸失利益 33 万 6 千円（月額 7 万円×20%×24 か月分）」の支払を求めて提訴した。

一方、Y は、「本件マンションは築造から 46 年を経過しており、また Y は本件貸室に 19 年以上居住していたことから、壁のクロス、フローリング、襖、流し台といった部分については、国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において想定されている経年変化の年数を既に経過しており、これらは賃貸人である X が負担すべきである。Y は業者に依頼して、本件貸室のオゾン燻蒸による消臭作業、壁紙剥がし、床剥ぎ等の作業等を、合計 112 万円余をかけて工事を行っており、原状回復義務を一部履行している。」などと主張してこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を一部認容した。

(1) 証拠によれば、平成 23 年 10 月の時点で、本件貸室はいわゆるゴミ屋敷の状態であり、平成 27 年 2 月 24 日に残置物の撤去作業を行った時点においても、押入れ・床面・風呂場やキッチンに夥しい量のゴミが詰め込まれていた。また、Y の退去後の平

成 27 年 3 月上旬時点において、キッチンには床面のフローリングが剥がされ、キッチンとリビングとの間を仕切る引き戸はガラスが破損していた。また、バルコニーとリビングを仕切る窓の上に開けられた通気口の網戸は破損し、リビングの壁には穴を補修した跡が複数ある。風呂場においては、風呂場とキッチンを仕切るドアのガラスが無くなっており、床面や壁面の表面が剥がれ、コンクリートには亀裂が入っている。浴槽の蛇口は錆び付いて使用できず、浴槽の汚れも著しい。

本件火災が発生したのは本件貸室のリビングであるから、以上の設備の破損は、本件火災とは関係なく、Y による不適切な手入れ又は用法違反が原因であると認められる。以上によれば、Y は、本件火災前の劣悪な使用方法及び本件火災により、通常使用により生じる程度を超えて本件貸室の設備を汚損又は破損したと認められる。

- (2) Y は、本件火災前の使用及び本件火災により汚損又は損壊した本件貸室の設備を原状回復する義務を負うが、ガイドラインの経年変化の考え方が本件にも適用されるべきであり、本件見積書記載の工事は本来賃貸人である X が負担すべきものも含まれていると主張する。しかしながら、ガイドラインの考え方が本件に及ぶか否かにかかわらず、Y は、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを汚損又は破損したのであるから、本件貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるというべきである。

また、Y は原状回復工事を一部行ったと主張するが、これが認められるのは玄関ドアの補修工事に過ぎない。

- (3) 以上により、Y は X に対し、本件貸室の設備等を本来機能していた状態に戻すための補修工事費用 143 万円、原状回復工事が完了するまでの間、新たな入居者に本件貸室を賃貸することができなかったことによる逸失利益 49 万円の支払義務を負う。
- (4) ところで X は、本件火災事故の告知により、本件貸室の新たな賃借人の賃料が減額するとも主張するが、本件火災の告知により、新たな賃料が従前より確実に減額されるとの根拠は薄弱であり、将来の賃料の減額分を逸失利益と認めることは相当ではない。

3 まとめ

ガイドラインにおいては、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す費用（工事費や人件費等）などについて、賃借人の負担となることがあると示されています。

通常一般の使用によるものではなく、賃借人の著しく不適切な使用により生じた本件貸室の原状回復費用の負担について、「19 年以上の居住により、ガイドラインで想定した経年変化の年数を経過している壁のクロス・フローリング等については、賃貸人が負担すべきであ

る。」との賃借人の主張を退け、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを、汚損又は破損させた賃借人には、本件貸室の設備等が本来機能していた状態に戻す義務があるとした本件判決は、参考になるものと思われま

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

11/8 フォローアップ研修 実践講座『インスペクション』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20171108>

11/22 フォローアップ研修 実践講座『借地借家』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20171122>

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★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。
