

～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：2018.3.1（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 . . . シェアハウス投資・サブリースに関するトラブル
- ◆ 行政の動き . . . 改正宅建業法に関するQ&A一部改定他
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成30年1月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . ローン特約による契約解除と媒介報酬
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第105回 講演会のお知らせ

★★ 《シェアハウス投資・サブリースに関するトラブル》 ★★

平昌冬季オリンピックも終了し、日本勢は過去最高のメダルを獲得し、大変盛り上がり、また平和とスポーツの素晴らしさを実感することができました。

さて、そのような最中で、国内不動産市場では、シェアハウス投資を巡るトラブルが問題になっております。具体的には、女性専用シェアハウス「かぼちやの馬車」などの運営会社スマートデイズが手がけるシェアハウス投資で、オーナーとなった会社員らに約束通りの賃料が払われなくなり、破産者が続出しかねない事態が発生しています。賃料収入を頼りに、建設費のために借りたお金を返す計画だったはずが一転して、借金地獄に苦しむオーナーから弁護士に相談が相次いでおります。こうした事態を受けて、日本弁護士連合会は2月19日付で、「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」を国土交通大臣と金融担当大臣に提出しました。

今回は、こうしたシェアハウス投資・サブリースに関するトラブルの内容と諸課題についてご報告いたします。

今回のトラブルの経緯は、スマートデイズが2015年ごろから、「高利回り」を掲げ、主に会社員の顧客を獲得・拡大して、一括借上げをする「サブリース」形式で、家賃保証をすることで決まった額の賃料を長期間にわたって払い込むとうたい、営業活動に熱を入れてきたことが背景にあります。このビジネスモデルでは、例えば銀行から1億円借金をして、毎月の返済費が50万円だったとしても、毎月55万円の賃料収入が得られれば、毎月5万円の利益になるわけで、この返済費を上回る「家賃保証」が長く続くことが、シェアハウス投資の魅力だとされていました。

トイレや浴室が共用のシェアハウスでは、1人あたり居住スペースは7㎡ほどと広くありませんが、初期費用が低く抑えられ、地方から上京してくる女性が多く入居すると見込んで、入居した女性を、人材派遣会社に紹介するビジネスにも期待をかけていました。しかし、入居率は伸び悩み、人材紹介ビジネスも期待通りにいかなかったもようで、2017年秋から一方的にオーナーに支払う賃料を減額し、2018年1月には支払いがゼロになってしまったことが問題の発端です。約700人いるとされるオーナーの大多数が、スルガ銀行から多額の融資を受け、その借金でシェアハウスなどを建てて投資を始めたとされています。賃料収入がなければ、借金返済が難しくなり、自己破産しかねない状況が相次いでいるというのです。

例えば、スルガ銀行から1億円以上の融資（金利3.5%）を受け、業者に注文して東京23

区内にシェアハウスを建てたケースでは、毎月約70万円の賃料収入が、建物完成2か月後から30年間にわたり保証されるという契約内容でした。このケースでは、トラブルに巻き込まれた男性が融資契約を結ぶ際、スルガ銀行の担当者から「このスキームに自信を持っています。」という説明を受けていたようで、スルガ銀行が今回のスキームにお墨付きを与えていることに安心感を抱いたと言います。結局、「賃料保証」という約束は数か月で破られ、巨額の負債だけが残ったことになり、2018年1月に、契約を合意解除し、スマートデイズに対して損害賠償請求など一切の請求を行わないことを約束させる「合意解除契約書」が送られてきたそうです。男性は合意解除に応じるつもりはないようで、詐欺的なスキームに騙されたと嘆いています。

今回のトラブルにおいては、「投資家が損をすることが明らかなスキームで、建物や土地の価格もおかしい」、「建築単価も土地も3割ほど割高な価格設定になっている」、「建築会社からスマートデイズへのキックバックが組み込まれているのは明らかだ」等の専門家からの指摘があがっています。

スマートデイズ側は、1月31日に、自社HPにおいて「この度、当社が運営するシェアハウス等のサブリース事業において、オーナー様に対するサブリース賃料の支払いが困難になる状況に陥りました」としてお詫びの意を表明し、2月16日には弁護士と公認会計士による外部調査委員会を設置したと発表しましたが、問題解決には時間がかかりそうです。

このほか、ゴールドゲインという会社のシェアハウス投資でも被害相談が寄せられています。ある会社員男性のトラブルのケースでは、約9千万円をスルガ銀行に借りて投資を始めた後に、ゴールドゲインより「当初想定が甘く、約束どおりの賃料が払えなくなった」などと通告があり、賃料収入は大きく減って毎月約15万円を払わなくてはいけない「逆ざや」状況に陥ったと言います。こうした不動産投資トラブルに陥っている消費者が増えているようで、今後、被害者らは、不法行為に基づく損害賠償請求などの民事訴訟を起こす予定とのことです。

「かぼちゃの馬車」などのシェアハウス投資で約束通りの賃料が支払われず、オーナーとなった会社員らが多額の借金に苦しんでいる問題が増加していることを踏まえて、日本弁護士連合会は2月19日付で、「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」を国土交通大臣と金融担当大臣に提出しました。

日弁連はこの意見書の中で、「サブリース契約は一括借上により当面の賃料が確保されることから、表面的には、空室・賃料低下のリスク等が見えにくい」などと問題点を挙げ、サブリース契約も借地借家法が適用される賃貸借契約であり、賃料減額請求が主張される可能性があるなど、土地所有者などが貸家ビジネスの経営リスクを負担させられるおそれが

あるとしています。その上で、サブリース業者と同一または関連会社である建設業者が、「空室や家賃滞納にかかわらず家賃保証します」などと勧誘する手法について問題視しています。

実際に、金融機関から多額の融資を受けて建設しても、30年または35年などの長期間の家賃保証があるおかげで実質的な負担がなく、「バラ色の計画」が実現するものと誤認させて契約に至っている実態があると指摘しています。日弁連は国交省に対し、「家賃の変動リスクや期間の限定、中途解約のリスクなどに照らして将来の家賃収入が保証されているものではないこと」などを、建設工事請負契約を結ぶ前に説明することを法令上の義務とするべきだと主張しています。

また、日弁連は、金融庁の規制や銀行など金融機関の対応についても問題視しています。金融庁が金融機関に対し、「アパート等のローン融資に際して、将来的な賃貸物件の需要見込み、金利上昇や空室・賃料低下リスク等を説明する義務があることを明示すべきである」と指摘しています。

サブリースビジネスは、不動産業者が建物などを一括して借り上げ、他の人に貸すこと（転貸）で収益をあげる事業のことですが、この数年、地方都市でもこのスキームが広がりました。多くの会社員、あるいはご高齢の方々が、銀行から多額の融資を受けてアパートやシェアハウスを建設し、「家賃収入の長期保証」を信じて投資を行うことが拡大してきました。しかし、実際は、入居率は振るわず、約束は一方向的に破られ、家賃収入がゼロになることがあるわけです。自己破産が続出しかねない事態に陥っている方が多くいらっしゃることを踏まえて、今後トラブルが増えないような慎重な対応が、不動産事業者、消費者双方に求められると思います。機構としても、引き続き有益な情報提供に努めて参りますので、引き続きのご理解とご指導の程をどうぞよろしくお願いいたします。

(参考)

2018年（平成30年）2月15日 日本弁護士連合会

「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」

[https://www.nichibenren.or.jp/library/ja/opinion/report/data/2018/opinion\\_180215\\_3.pdf](https://www.nichibenren.or.jp/library/ja/opinion/report/data/2018/opinion_180215_3.pdf)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

## ★☆☆《改正宅建業法に関するQ&A一部改定》☆☆★

平成30年4月1日施行分の改正宅建業法に関し、2月1日付にて「改正宅建業法に

関するQ & A」が一部改定されました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001219898.pdf>

#### ★☆☆《民泊サービスの推進に向けて住宅宿泊管理受託標準契約書を策定》☆☆

国土交通省は、本年6月15日より施行される「住宅宿泊事業法」に基づく適正な民泊サービスを推進するため、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者と締結する管理受託契約にあたって用いる標準的な管理受託契約書を策定しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000161.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000161.html)

#### ★☆☆《IT重説に係る社会実験に関する検証検討会》☆☆

国土交通省では、テレビ会議等の「IT」を活用した重要事項説明について、平成29年3月の検討会のとりまとめに基づき、法人間売買取引については平成29年8月より1年間の予定で社会実験の再実施、賃貸取引については平成29年10月より本格運用を開始しました。

国土交通省は、「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、3月5日（月）に第4回検討会を開催します。半年に一回程度、検証のための検討会を開くこととしており、今回開催する第4回検討会では、社会実験の途中経過及び賃貸取引の本格運用後の実施状況について国土交通省より報告し、意見交換を行うことを予定しています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000162.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000162.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（平成30年1月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/01/getsurei3001.html>

不動産価格指数（平成29年10月・第3四半期分）の公表

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000146.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000146.html)

#### ★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

不動産流通動向月次概況（平成29年12月）

[http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/gaikyo/gaikyo\\_1712.pdf](http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/gaikyo/gaikyo_1712.pdf)

指定流通機構（レイズ）の物件動向 平成30年1月分

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1801.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 平成 30 年 1 月分

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1801.pdf>

★☆☆ 《日本不動産研究所》 ★☆☆

不動研住宅価格指数（平成 29 年 12 月値）

<http://www.reinet.or.jp/?p=20137>

★☆☆ 《土地総合研究所》 ★☆☆

今月の不動産経済（2月号）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2018\\_02.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_02.pdf)

不動産業業況等調査結果（1月分）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g30-01.pdf>

★☆☆ 《不動産経済研究所》 ★☆☆

全国マンション市場動向 2017 年（年間のまとめ）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/317/z2017.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向 2018 年 1 月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/316/s201801.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018 年 1 月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/315/k201801.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

---

ーローン特約による契約解除と媒介報酬ー

融資不承認により売買契約が解除され、買主が媒介業者に支払済媒介報酬の返還を求めたが、棄却された事例

土地の売買契約を締結するにあたり、媒介業者と媒介契約を結んだ買主が、融資の承認が得られなかったため、ローン特約に基づき売買契約を解除したと主張して、媒介業者に対して、支払済みの媒介報酬の返還を求めた事案において、融資不承認は買主の不実・虚偽の申告によるものであるとして、媒介業者に報酬の返還義務はないとされた事例（東京地裁 平成 28 年 7 月 19 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成27年1月25日、売主A（不動産業者）との間で、都内所在の土地を代金額5980万円で購入する旨の売買契約を締結し（本件売買契約）、同日手付金50万円を、翌26日に中間金50万円を支払った。また、Xは、Y（被告）との間で、一般媒介契約を締結し（本件媒介契約）、同月30日、仲介手数料として200万円余を支払った。

本件売買契約には、17条において、大要下記の定めが設けられている。

(2)項 本件売買契約は、Xが甲または乙住宅ローンからの借入れができることを条件として締結するものであり、平成27年2月16日までに、融資の全部若しくは一部について承認が得られないとき、又は否認されたときは、Xは、本件売買契約を解除することができる。

(3)項 (2)項によって本件売買契約が解除された場合、Aは受領済みの金員を返還し、同時に、本件売買契約を媒介した宅建業者も受領済みの報酬をそれぞれ売主・買主に無利息で返還しなければならない。ただし、Xが融資申込みの際不実・虚偽の申告をしたことにより融資が否認又は減額になり、本件売買契約の履行が不可能となった場合は、(2)項及び(3)項本文の規定は適用しない。

また、本件媒介契約には、10条2項において、「融資の不成立が確定し、これを理由としてXが本件売買契約を解除した場合は、YはXに、受領した仲介手数料の全額を無利息で返還しなければならない。」との定めが設けられている。

Xは、甲住宅ローンの申込書に、前年（平成26年）の年収を1200万円（すべて給与所得）、前々年（平成25年）の年収を900万円である旨記載したが、収入の証明書類として提出した、特別区民税・都民税課税証明書には、平成25年中の合計所得金額は179万円余であり、全て営業等所得である旨記載されていた。

X、Y及びAは、平成27年2月12日、甲住宅ローンから、融資の審査が通らないとの連絡があったため、ローン利用特例の期日を同月20日まで延長する旨の合意をした。

Xは、甲住宅ローンの申込み後に、住民税の修正申告を行い、同月19日付けの納税証明書には、平成25年中の合計所得金額は869万円余、本税は32万円余、延滞税は8500円（いずれも納付済み）と記載されている。

同月20日、Xは、乙住宅ローンの担当者から審査が通らない見込みであると告げられたため、同ローンに対する融資の申込みを断念し、同月27日には、Aとの間で、本件売買契約が適法に解除され、手付金及び中間金の合計100万円が返還されたことを確認する旨の覚書を作成した。

Xは、Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、支払済みの仲介手数料の返還等を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、甲住宅ローンに対する融資の申込みをするに当たり、前年の年収は1200万円、前々年の年収は900万円であると申告したにもかかわらず、提出した証明書類である特別

区民税・都民税課税証明書に記載された平成25年中の所得は179万円余とされていたのであるから、申告した収入とこれに対応する証明書類の記載との間に食い違いがあったといえることができる。もっとも、申込みと同時に証明書類を提出している以上、申込みどおりの収入を得ていたことを証明できなかったというだけであり、直ちに虚偽の事実を申告したということにはならない。

(2) 他方、甲住宅ローンがXの融資申込みを不承認としていることに鑑みれば、Xの甲住宅ローンへの融資申込みが否認された理由が、収入が証明できなかったことや、形式的な不備があったことにあるものとは考え難い。

そうすると、外形的にみれば、Xは、甲住宅ローンに融資の申込みをするに当たり、虚偽の内容が記載されている課税証明書を提出するとともに、延滞税の支払が生じる状況にあることを報告していなかったことになるから、そのような場合は、不実・虚偽の申告により融資が否認された場合に当たると解すべきであり、本件売買契約17条(3)項ただし書の適用により、Xにおいて本件売買契約を解除することはできないと解するのが相当である。

(3) Xは、乙住宅ローンに対する融資の申込みをしていないが、甲住宅ローンに対する融資の申込みに当たり虚偽の申告をしたために融資を受けられなかったという状況下で、新たな融資の申込みを断念したのであるから、そのような場合を融資の申込みが否認された場合と同視することはできず、本件売買契約17条(2)項に基づく解除の要件を満たしていないといえるべきである。

なお、平成27年2月27日付けの覚書の存在は、本件媒介契約10条2項の適用関係に影響を及ぼすものではない。

(4) 以上によれば、Xは、本件売買契約17条(3)項ただし書に基づいて同契約を解除することはできないから、本件媒介契約10条2項の適用はなく、Yに対し、支払済みの仲介手数料の返還を請求することはできない。

### 3 まとめ

本件では、売主・買主間での契約解除は合意されたものの、ローン特約による解除はできないとされ、媒介業者に対する報酬の返還請求は棄却されました。

判決文によれば、媒介業者の照会に対し、ローン会社は、確定申告の修正申告がされた場合には、理由によっては、融資が承認されるのは難しいと考えられる、延滞税がある者が融資を承認されるケースは少ないと回答したとされています。融資金利が低率で推移し、一般にローンの融資額も高額になっているようですが、ローンの取扱いをめぐっては、実務上も留意すべき回答内容ではないでしょうか。

なお、ローン特約による解除について争われた事例については、当機構HP「判例検索システム」も参照してみてください。



---

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》★★

4/18 フォローアップ研修 実践講座『建物の基礎と地盤・建物』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180418>

4/25 フォローアップ研修 基礎講座『売買契約 ～逐条解説～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180425>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★★《第105回 講演会のお知らせ》★★

当機構主催により、下記の通り講演会を開催致します。

演題：「改正宅地建物取引業法と紛争事例」

平成27年の宅地建物取引業法の改正は、媒介契約の過程において建物状況調査（インスペクション）のあっせん等を取り入れる等、約20年ぶりの大きな改正でした。平成30年4月1日の全面施行を見据えて、建物状況調査が紛争の予防にどのような影響を与えるのか、説明義務や説明方法、依頼者への報告等、今回の改正事項を織り込みながら具体的な取引に即して紛争予防の観点から解説します。

講師：岡本正治法律事務所

弁護士 宇仁 美咲（うにみさき）氏氏

日時：平成30年3月13日（火）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール

聴講料：5400円／1名（＊消費税込）

聴講ご希望の方は当機構HPをご参照下さい。

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

★★《平成30年度宅地建物取引士資格試験について（予定）》★★

平成30年度の試験については、平成30年10月21日（日）に実施予定です。

平成30年6月1日に確定したスケジュール等を公告します。

<http://www.retio.or.jp/exam/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。

\*\*\*\*\*