

～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：2019. 5. 1 (水)  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 心新たに ～令和・新不動産業ビジョン・創立 35 周年～
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 創立 35 周年記念 無料講演会のお知らせほか
- ◆ 行政の動き . . . 平成 30 年度住宅市場動向調査の結果
- ◆ 最近の判例から . . . 賃貸借契約の成立
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 31 年 3 月号）ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

---

★☆☆ 《 心新たに ～令和・新不動産業ビジョン・創立 35 周年～ 》 ★☆☆

5月1日午前零時をもって、新しい時代「令和」が始まりました。新しい時代が、皆様にとって、よきものとなりますよう祈念致します。

さて、不動産政策については、去る4月24日に、国土交通省より、「新・不動産業ビジョン2030 ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」が発表されました。

本ビジョンは、昨年（平成30年）10月より、国土交通省の社会資本整備審議会の産業分科会の不動産部会（部会長：中田裕康 早稲田大学大学院法務研究科教授）で審議が重ねられ、不動産業ビジョンとしては約四半世紀ぶりに取りまとめられたものです。

本ビジョンでは、大きな問題意識として、これからの不動産業、不動産政策には、社会経済情勢の急速な変化の中で（例：少子高齢化・人口減少、空き家・空き地等の増加、不動産ストックの老朽化、AI・IoT等の技術革新、「所有から利用へ」の転換、外国人の増加）、『不動産最適活用』（時代や地域のニーズを的確に把握し、それに応える不動産を形成し、最適に活用されること）を通じて、経済社会の価値創造の最大化を支えることが期待される、としています。そして、そのような問題意識を踏まえ、不動産業の将来像、官民共通の目標、官民の役割、主要な政策課題等が示されています。

今後は、官民が、本ビジョンが示す不動産業、不動産政策をめぐる認識を共有し、目標の実現に向けて、具体的な取組みを連携して進めていくことが求められるといえるでしょう。

[（国土交通省HP）不動産業ビジョン2030]

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000190.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000190.html)

他方、本機構につきましては、前回のメールマガジンで触れましたが、去る4月12日をもって、35周年を迎えました。これまでご支援をいただいた関係者の方々に対しまして、改めまして、御礼申し上げます。

4月に発刊した機関誌RETIOの2019春号では、創立35周年記念号として、当機構の設立の経緯や35年の実績等を取りまとめ、掲載しております。機構の事務方としても、「温故知新」ということで、これまでの歴史も今後の成長の糧<sup>かて</sup>にしたいと存じます。

このほか、2019春号は、当機構の設立以降一貫した主要事業である特定紛争処理制度（当機構のADR）を紹介するための「座談会」、平成30年の不動産政策の動向を回顧した「不動産政策研究 平成30年回顧」や、新たに連載を開始した「最高裁主要判例解説」など、盛りだくさんの内容となっております。ご関心のある方は、手に取っていただければ幸いです。

[RETIO 2019春号目次]

<http://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio113.pdf>

加えて、5月に開催される当機構の講演会につきましては、「創立35周年記念 講演会」として、先ほど触れた「不動産業ビジョン2030」や、最近の不動産政策をテーマに、国土交通省のご担当官をお招きし、講演いただくことになっています。

時宜にかなない、実務を行う上で参考になる内容となっております、かつ、今回は、記念講演ということで、通常と異なり、参加費は無料となっております。ご関心のある方は、ぜひご参加ください。（後記「当機構からのお知らせ」をご参照ください。）

いずれにいたしましても、当機構においては、令和という新たな時代においても、昭和、平成でつちかかってきた基盤の上に、新たな不動産ビジョンも踏まえつつ、消費者保護と宅建業の健全な発展に寄与するという当機構のミッションを達成するため、心新たに、様々な取組みを着実に進めていく所存ですので、引き続きのご支援をお願い申し上げます。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★★《 創立35周年記念 無料講演会のお知らせ 》★★

5月23日（木）、当機構主催により、下記のとおり講演会を開催致します。

[演題]

(1) 最近の不動産政策について

既存住宅の活性化方針、空き家対策、ITを活用した重要事項説明の導入、賃貸住宅管理業の適正化など不動産政策を巡る最近の動向について解説します。

(2) 不動産業ビジョン2030の概要について

今後の不動産業の発展に向け、平成4年以来、約四半世紀ぶりに策定された「不動産業ビジョン2030」の概要について、解説します。

[講師]

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

不動産業課長 須藤 明夫 氏

不動産政策企画官 飯沼 宏規 氏

[会場]

住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール

創立35周年記念講演会につき、「無料」となります。定員（250名）になり次第、締め切らせて頂きますのでお早目のお申込みをお願い致します。

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

★★《 RETIO 35周年記念特集号発売中 》★★

機関誌 RETIO 113号（2019春）35周年記念特集号好評発売中！

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

★★《 平成30年度第1回不動産取引法務研究会 》★★

3月1日、不動産鑑定士 株式会社ときそう代表 吉野氏ならびに一級建築士 有限会社レーベンデザイン/とちぎ住宅診断サービス代表 菅野氏をお招きして、「改正宅建業法施行後にみる既存住宅取引の現状」「インスペクション業務における実態と課題」というテーマで研究会を開催しました。

議事概要等を当機構HPに掲載しておりますのでご参照ください。

[http://www.retio.or.jp/research/kenkyu\\_01\\_torihikihoumu.html](http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_01_torihikihoumu.html)

★★《 平成30年度第1回不動産再生研究会 》★★

2月28日、法学博士・弁護士・不動産鑑定士の澤野順彦先生をお招きして、「耐震性欠如と借地借家法の「正当事由」をめぐる判例分析-建物耐震に関する法制度の変遷も振り返りつつ-」というテーマで研究会を開催しました。

議事概要等を当機構HPに掲載しておりますのでご参照ください。

[http://www.retio.or.jp/research/kenkyu\\_03\\_saisei.html](http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_03_saisei.html)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《平成30年度住宅市場動向調査の結果（国土交通省）（4月16日公表）》★☆☆

～マンション購入者は「立地環境」の選好が強まっています～

(1) 住宅選択の理由

- 平成30年度調査において、現在居住している住宅を選択した理由（複数回答）のうち、「住宅の立地環境が良かったから」を選択した世帯の割合は、分譲マンションで最も多く72.3%となった。
- また、「住宅の立地環境が良かったから」は、過去4年間継続的に増加している。

(2) 購入価格と平均世帯年収

- 購入価格は、注文住宅を除き、増加傾向。
- 26年度調査比で見ると、中古マンションの購入価格は、31.7%増（年収の3.32倍→3.94倍）、分譲マンションの購入価格は、25.9%増（年収の5.24倍→5.45倍）となっている。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000135.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000135.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

[賃貸借契約の成立]

契約書に署名押印したが鍵の引渡しを受けていないこと等をもって賃貸借契約が成立していないとした借主の主張が棄却された事例

マンションの一室について、貸主との間で賃貸借契約書に記名押印をした借主が、貸室の入居日は決まっておらず鍵の引渡しを受けていないことから未だ契約は成立していないとして、貸主に支払った契約代金の返還を求めた事案において、借主の主張はいずれも契約成立

要件にあたらなとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成 29 年 4 月 11 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成 27 年 6 月 15 日 借主 X（個人・原告）は、マンションの一室（本物件）を業者の仲介により、貸主 Y（事業主法人・被告）との間で、賃貸借契約（本契約）を取り交わした。

<本契約の概要>

- ・ 賃料：月額 64,000 円、管理費月額 3,000 円、敷金 64,000 円、礼金 64,000 円
- ・ 期間：平成 27 年 6 月 30 日（入居可能日）から平成 29 年 6 月 29 日まで
- ・ 契約解除：借主は 2 か月前の書面通告、もしくは 2 か月分の賃料相当額を貸主に支払うことによって契約を解除できる。ただし、契約開始日より平成 29 年 1 月末日までは解約ができないが、借主都合によりやむを得ず解約する場合は、貸主に違約金として賃料の 1 か月分相当額を支払う。
- ・ 敷金償却：借主が毎年 2 月 1 日から 3 月 10 日までの間以外の期間に退去した場合、敷金 5 万円を償却する。

X は、本件契約書の取り交わしに先立ち、本契約締結において必要となる費用等として、敷金・礼金各 64,000 円、6 月分の日割家賃 2,400 円、自動引落手数料（24 か月分）2,400 円、事務手数料 10,800 円、アパート保険の保険料（2 年分）18,000 円、鍵交換費用 12,960 円及び仲介手数料 69,120 円の計 243,680 円を Y の銀行口座へ振り込んだ。

しかし X は、平成 27 年 7 月 8 日付で、Y に対し「平成 27 年 6 月 30 日から始まる契約をキャンセルとする。」として、X が支払済の金員より 10,800 円を除く 232,880 円の返金を受け取る旨記載した「解約合意書」を送付した。Y は、同月 11 日に同書面を受け取ったが、これに応じなかった。

その後 X は、「（1）アパート保険の契約が未締結であったこと、（2）入居日が決まっていなかったこと、（3）鍵を受け取っていなかったこと、（4）本件建物の掃除・リフォームがされていなかったこと」を根拠に本契約が成立していないと主張して、Y に対して 248,600 円の支払を求める本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の請求を棄却した。なお、X は控訴を行っている。

X と Y は、平成 27 年 6 月 15 日に、X が本件建物を Y に住居として使用させることを約し、X がこれに対して月額 64,000 円の賃料を支払うことを約することを内容とする本件契約書

に記名又は署名及び押印をしてこれを取り交わしているのであって、その旨合意していたことが明らかであるから、本契約は、その時点において成立したと認められる。また、Xは、Yに宛てて同年7月8日付で「解約合意書」を送付しておりX自身も、本契約が成立していると認識していたものと考えられる。

この点について、Xは、「(1) アパート保険の契約が未締結であったこと、(2) 入居日が決まっていなかったこと、(3) 鍵を受け取っていないこと、(4) 本件建物の掃除・リフォームがされていなかったこと」を根拠として本契約が成立していないと主張するが、いずれの点も賃貸借契約の成立要件には当たらないことが明らかであって、これらの事実が本契約の条件とされていた旨の主張・立証もないから、主張自体失当である。

もっとも、上記「合意解約書」は、Xにおいて本契約を爾後解消したい旨を表明したものと見え、これをYに送付することにより本件契約を解約する旨の意思表示をしたものと認められるから、本件契約は同解約の意思表示により解除されて終了したとみるほかないが、こうした法律関係を前提としても、Yには解除に伴う原状回復として、Xに対して返還すべき金員が存在すると考えられる。

Xが、Yに対して本契約を締結するに際して支払った金員のうち、(1) 敷金64,000円及び家賃2,400円については本件建物の引渡しが行われていないため、(2) 諸経費の中の自動引落手数料2,400円については引落を開始されていないため、(3) アパート保険の保険料18,000円については保険に未加入のため、(4) 鍵交換費用12,960円については鍵が引き渡されていないため、Yは、これらの計97,360円をXに対して不当利得として返還する必要がある。

しかしながら、礼金64,000円、事務手数料10,800円及び仲介手数料69,120円については、契約成立に伴い発生するものであって、いったん契約が成立している以上、Yは返還することを要しない。

他方で、本契約は、Xの平成27年7月11日の解除によって終了したのであり、Xは、(1) 本契約即時解約の違約金128,000円、(2) 平成29年1月末日を待たずに解約したことによる違約金64,000円、(3) 毎年2月1日から3月10日までの間以外の期間に退去したことによる敷金の償却分5万円、の計242,000円をYに支払わなければならない。

すると、XのYに対する不当利得返還請求権は全て消滅していることから、XのYに対する請求には理由がなく、これを棄却する。

### 3 まとめ

一般に賃貸借契約は、諾成契約であるとしながらも、当事者間に特別な関係がある場合を除き、通常賃貸借契約書が作成され、これをもって両当事者の意思が確定的となり、その時点で契約が成立したものと認められます(東京地判 平25・7・17 RETI095-78)。

このため、建物賃貸借契約が成立した後の契約解除は、借主の入居日到来前であっても、

入居の有無に関係なく契約の約定により処理されることとなります。

ただし、本件事案においては、入居前に伴う解約時精算項目として、敷金・家賃（引渡未実施）・月額引落手数料（引落未実施）・アパート保険の保険料（未加入）・鍵交換費用（鍵引渡未実施）等は、借主に返還される金員であると判断されています。

入居前の契約解除トラブル時において貸主、借主及び仲介業者における解約時精算事例として、本件事案は参考になるものと思われます。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（平成31年3月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h31/03/getsurei3103.html>

#### ★☆☆《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3月分（4月11日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1903.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月22日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1903.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 平成30年度分（4月22日公表）

[http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo\\_h30.pdf](http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_h30.pdf)

#### ★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産取引市場調査（2001年上期～2018年下期）の結果概要について（4月3日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22074>

不動研住宅価格指数2月値（4月23日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22153>



★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（4月号）（4月2日公表）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2019\\_04.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_04.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2019年3月度（4月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/375/sb78qr61.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019年3月度（4月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/374/kb78qr61.pdf>

首都圏マンション市場動向 2018年度（2018年4月～2019年3月）（4月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/369/md20190328.pdf>

首都圏建売住宅市場動向 2018年度（2018年4月～2019年3月）（4月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/372/tf2018.pdf>

---

◆◇◆ 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。

★☆☆《一般財団法人住宅金融普及協会》☆☆

住宅ローンアドバイザー養成講座

受付期間：2019年4月22日（月）～2019年6月21日（金）

<https://www.loan-adviser.jp/HlaCmnTopAct.do?top>

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

- 6 / 4 実践講座『私道とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190604>

- 6 / 19 基礎講座『住宅に関する税金の知識』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190619>

- 6 / 26 基礎講座『売買契約 ～逐条解説～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190626>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、  
宅建試験合格者の方は [こちら %url/https:ath:mailmagazine%](https://ath:mailmagazine%url/)  
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G\\_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%url/)  
にてお手続き下さい。