

～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ルマガジン～

配信日：2019.7.1（月）
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 . . . 政府の来年度に向けた政策方針
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和元年度宅地建物取引士資格試験
- ◆ 最近の判例から . . . 黙示の媒介契約の成立
- ◆ 行政の動き . . . 令和元年版「土地白書」の公表ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 政府の来年度に向けた政策方針 》 ★☆☆

政府においては、次の年度の予算、税制改正、法律改正等について、8月末に、各省からの要望が出され、年末にかけて、政府部内で調整が行われ、年明けに開催予定の通常国会で審議されるのが、通常の政策サイクルとなっています。

ただし、小泉内閣の頃から、概ね6月の終わり頃に、「経済財政運営と改革の基本方針」（いわゆる骨太の方針）など、各省における具体的な検討に先立って、政府としての大きな方針が示されることが一般的になってきています。

本年は、去る6月21日に、経済財政や成長戦略に関する政府方針が閣議決定されましたが、不動産に係る部分（抜粋）は、以下のとおりとなっています。

○「経済財政運営と改革の基本方針」（令和元年6月21日、閣議決定）

第2章5.（7）暮らしの安全・安心 ⑥住宅セーフティネットの充実等（49ページ）

「多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指すため、住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの充実や居住支援による住まいと暮らしの一体的支援を図りつつ、誰もが安心して暮らせる良質な住環境の整備、住み替えへの支援、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進める。空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化等により、既存住宅市場を活性化させる。」

○「経済財政運営と改革の基本方針」（令和元年6月21日、閣議決定）

第3章2.（2）主要分野ごとの改革の取組 ②社会資本整備/（新しい時代に対応したまちづくり）（64ページ）

「空き家等の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進するとともに、所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針（*）等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する」

* 「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和元年6月14日所有者不

明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/dai4/kettei1.pdf>

○成長戦略フォローアップ（令和元年6月21日、閣議決定）

I. 6. 次世代インフラ ⑤都市の競争力の向上（43ページ）

「・ESGの視点も含め、適切な不動産投資を促進するため、不動産特定共同事業における一層のガバナンスの確保のための制度改正について検討し、2020年度中に所要の制度的措置を講ずるとともに、2019年夏頃までに賃貸住宅管理業をめぐる実態調査を行い、その適正化に向けた検討を進める。」

「・不動産情報の官民データ連携の在り方を検討し、2020年度中に、既存住宅の取引量など不動産市場に関する指標を拡充するとともに、地方に関する地価情報等の発信強化により地方への投資を呼び込む。」

○成長戦略フォローアップ（令和元年6月21日、閣議決定）

I. 5. スマート公共サービス ③不動産関連情報・サービスのデジタル化（37ページ）

「イ）不動産取引におけるオンライン化の推進 ・不動産取引のオンライン取引を推進するため、不動産取引の安全性確保を大前提としながら、売買におけるITを活用した重要事項説明の導入や賃貸における重要事項説明書等の書面の電子化に係る検討を行い、2019年度中に結論を得るなど、実証実験プロセスも取り入れつつ、新技術に対応した制度インフラ整備や情報の充実を柔軟に進める。

ウ）不動産関連情報のオープン化 ・官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、2019年度中に結論を得る。」

これらについては、去る4月に取りまとめられた「不動産ビジョン2030」にも、方向性が示されている内容ですが、その重要性に鑑み、政府全体としての政策方針の中でも明確な位置づけが行われたということであり、今後、これらの閣議決定文書を踏まえ、検討等が具体化されていくこととなります。当機構においても、これらの動向を注視するとともに、必要に応じて、国土交通省における検討に対して、必要な協力を行ってまいりたいと

思っています。

なお、当機構から、毎年、年度当初に発刊されている以下の書籍については、令和元年度においても、発刊が行われています。「不動産売買の手引」及び「住宅賃貸借（借家）契約の手引」については、主に消費者に対して、不動産売買や住宅賃貸借の手続等を分かりやすく解説するものとして、宅建業者の方々等からも評価を頂いております。「最新・宅地建物取引業法 法令集」については、最新の宅建業法の法令・通知がコンパクトにまとめたものとして、また、「宅地・建物取引の判例」（平成 27 年、最新版）については、機関紙 RETIO に連載している裁判例のうち、平成 27 年に出されたものを整理して掲載したもの（最新版）として、それぞれ、実務家等に幅広く活用していただいております。この場を借りて、ご紹介させていただきます。

「不動産売買の手引き」（令和元年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで取引段階ごとに分かりやすく説明しています。
(162 円 税込み)

「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（令和元年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点を分かりやすくまとめています。
(162 円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法 法令集」（平成 31 年 4 月 1 日現在公布）

改正された宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法およびこれにもとづく法令で特に基本的なものを掲載しています。(675 円 税込み)

「宅地・建物取引の判例」（平成 27 年、最新版）

機関紙「RETIO」に要約して掲載した裁判例のうち、平成 27 年に判決のあった 53 事例を、訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」の別にわかりやすく掲載しています。(1,080 円 税込み)

★当機構出版物購入のお申し込みはコチラから
<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和元年度宅地建物取引士資格試験》☆☆★

7月1日（月）より、令和元年度の宅地建物取引士資格試験（試験日10月20日）の申込受付を開始します。インターネット受付は7月16日（火）まで、郵送受付は7月31日（水）までとなりますので、受験希望者の方へのお声掛けをお願い致します。

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

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[黙示の媒介契約の成立]

媒介業者が不動産売買契約を締結した買主に対して、媒介行為をしたとして商法512条に基づく相当報酬額を請求した事案において、買主と媒介業者との間で報酬額について定めのない黙示の媒介契約が成立していたとして、その請求の一部を認容した事例（東京地裁 平成27年3月26日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Y（被告・一般事業法人）は、平成25年3月、媒介業者X（原告）の媒介により、Y所有地に隣接する訴外A及びBがそれぞれ所有する各土地建物についてそれぞれ24億円、22億4100万円で買い受ける本件売買契約を締結した。

本件各売買契約では、引渡し期日（平成25年9月末）までに売主が売買の目的を阻害する一切の権利を解除及び排除して引き渡すものとされていたが、賃借人を退去させることができなかったこと等から、各売買契約の特約に基づき、A所有不動産については19億2000万円に、B所有不動産については17億9280万円に減額されて決裁・引渡しが完了した。

その後、XがYに対して、本件各売買契約の当初売買価額に基づく1億3923万円（3%相当）の媒介報酬を請求したところ、Yは、「売主の媒介業者であるXが当社に本件不動産の

売り込みをしてきたに過ぎず、当社としては自社の関連会社であるC（宅建業者）に媒介を依頼しておりXには媒介を依頼していないし、現に媒介契約書も締結していない。」として報酬支払を拒否したため争いとなった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

（1）媒介契約の成立について

下記により、本件各売買契約が締結されるまでにXとYとの間で、報酬額について定めのない黙示の媒介契約が成立していたものと認められる。

本件各売買契約書には、立会人（媒介業者）欄にXの記名・押印があり、その特約条項においても「本物件の仲介業者である株式会社X」との記載があり、Xが売主側の媒介業者と限定する記載はない。また、XはYに対し、重要事項の説明を行い、重要事項説明書を交付しており、同説明書には宅建業者としてXが記載され、取引態様は売買の媒介とされている。さらに、平成25年9月、XがYに対し、同月30日に行われる本件不動産の引渡しの概要を説明するとともに、引渡しをもって媒介業務を完了する旨を通知しており、以上の各事実は、XとYとの間で黙示の媒介契約が成立していたことを基礎付ける事実といえる。

Yは、関連会社Cに媒介を依頼しており、Xには媒介を依頼したことはなく、XはYに本件各不動産の売り込みをしていたに過ぎない旨主張する。確かに、本件不動産売買契約書の「立会人（媒介業者）」欄にはXの他に、Cの記名押印があり、YとCの間で一般媒介契約書が作成されるなどしているものの、本件各売買契約の成約に向けてCがAやBと接触して媒介行為をしていた形跡はない。

Yは、媒介報酬が1億4千万円弱に達するような場合に、その額や支払時期等の明細について、何ら契約書が存在しないようなことは常識的にあり得ないと主張するが、不動産媒介契約は諾成・不要式の契約である上、不動産の媒介報酬に関する累次の裁判例が示すように、現実の取引においては、媒介報酬が高額に及ぶ場合であっても、媒介契約書を取り交わさないうまま交渉が進展することも稀有なことではなく、その主張は採用できない。

（2）報酬額について

宅地建物取引業者（不動産仲介業者）は、不動産取引の媒介を業として営む者であり、「商人」に当たるから（商法502条11号、4条1項）、その媒介行為は、「商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたとき」（商法512条）に該当する（最高裁昭和44

年 6 月 26 日第一小法廷判決・民集 23 卷 7 号 1264 頁参照)。

したがって、前記認定のとおり、X と Y との間で媒介契約の成立が認められる以上、報酬を支払う旨の合意や具体的な報酬額の合意がなくても、X は商法 512 条に基づき、Y に対し、相当な報酬を請求することができる。

本件各売買契約に係る不動産売買契約書において、占有者の立退き等に関しては、X が各売主と連帯して、その費用負担とその責任において実施することを Y に対し確約する旨が定められていたことを踏まえると、X の相当報酬額については、減額後の売買代金額を勘案して定めるのが相当である。

X は、本件各売買契約の成約のために、相当な労力を費やしたものと評価できるが、一方で、Y が売主側から提示された 1 坪当たり 1 億円という売買価格を受容したことも成約に至る上で重要な意味を有していたと認められるし、X は、本件各売買契約が締結される直前まで、本件各売買契約の成約に向けて、訴外 D 不動産と共同で媒介を進めていたものと認められるから、D 不動産の成約に対する貢献度も無視することはできない。

以上の検討により、X の相当報酬額については、減額後の売買代金額を基準として、本件国土交通省告示が定める媒介報酬の限度額の 60% と認め、合計 7024 万 7520 円となる。

3 まとめ

媒介の委託関係があったかどうか曖昧な状態で宅建業者の媒介行為がなされ、成約後に宅建業者から不意打ち的に報酬請求されるような紛争を防ぐため、宅建業法は、取引態様の明示や媒介契約内容の書面化とその交付を法 34 条の 2 第 1 項にて義務付けています。

本事案は、媒介契約の成立や報酬料率の取り決めを不明確にしたまま取引を進行させてしまったことが本件紛争の原因になったものであり、このような紛争を未然に予防するためにも、取引態様の明示や媒介契約内容の書面化の徹底が不可欠です。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和元年版「土地白書」の公表》☆☆★

令和元年版の土地白書が本日 6 月 21 日に閣議決定されました。土地白書は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施

策について、毎年国会に報告しているもので、構成は以下のとおりです。

平成 30 年度土地に関する動向

第 1 部 土地に関する動向

第 1 章 平成 30 年度の地価・土地取引等の動向

第 2 章 平成時代における土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

第 3 章 人生 100 年時代を見据えた社会における土地・不動産の活用

第 2 部 平成 30 年度土地に関して講じた基本的施策

令和元年度土地に関する基本的施策

第 3 部 令和元年度土地に関する基本的施策

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000129.html

★★《「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」による宅地建物取引業法の改正》★★

去る 6 月 14 日に、「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布されました。この法律は、成年被後見人等を資格・職種・業務等から一律に排除する規定等（欠格条項）を設けている各制度について、心身の故障等の状況を個別的、実質的に審査し、各制度ごとに必要な能力の有無を判断する規定（個別審査規定）へと適正化するとともに、所要の手續規定を整備するもので、約 180 の法律が改正されます。宅地建物取引業法の改正については、9 月 14 日に施行されます。

<https://www.cao.go.jp/houan/196/index.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★★《国土交通省》★★

国土交通月例経済（令和元年 5 月号）（6 月 13 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/05/getsurei0105.html>

令和元年第1四半期の地価 L00K レポート（6月7日公表）

主要都市の高度利用地等(全国 100 地区)における平成 31 年 1 月 1 日～平成 31 年 4 月 1 日の地価動向を調査した地価 L00K レポートによれば、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続(上昇地区数は引き続き 97 地区)。

- ◆上昇地区数の割合が 5 期連続して 9 割を上回る。但し、緩やかな上昇(0～3%の上昇)の地区が 68 地区。
- ◆住宅系 2 地区(宮の森(札幌市)、天王寺(大阪市))で上昇幅が拡大し、比較的高い上昇(3～6%の上昇)となった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000160.html

不動産価格指数（平成 31 年 3 月・第 1 四半期分）

(1) 不動産価格指数（住宅）（平成 31 年 3 月分）

平成 31 年 3 月分の全国の住宅総合は、前年同月比 1.6%増の 115.5（52 ヶ月連続して前年同月比で上昇）

住宅地は 104.2、戸建住宅は 103.3、マンション（区分所有）は 148.6

(2) 不動産価格指数（商業用不動産）（平成 31 年第 1 四半期分）

平成 31 年第 1 四半期分の全国の商業用不動産総合は 124.2

店舗は 144.5、オフィスは 138.5、マンション・アパート（一棟）は 136.0

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000177.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 5 月分（6 月 11 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1905.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 5 月分（6 月 11 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1905.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産住宅価格指数4月値（6月25日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22459>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（6月号）（5月31日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_06.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5月度（6月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/383/A2erT783.pdf>

近畿圏マンション市場動向2019年5月度（6月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/383/A2erT783.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。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

フォローアップ研修 チャレンジ講座 宅建マイスター入門講座&集中講座

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#meister-training>

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](https://ath.mailmagazine%) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](https://ath.G-mailmagazine%) %url/https:ath:G-mailmagazine%
にてお手続き下さい。