

～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：2019.8.1（木）
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 . . . 世の中の変化への対応
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . I Tを活用した重要事項説明等に係る社会実験の参加事業者を募集ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 宅建業者の名義貸し責任
- ◆ 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 ◇◇◆

★世の中の変化への対応

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。比較的涼しかった梅雨が明けてから蒸し暑い日が続いていますが、お元気でお過ごしでしょうか。

既に夏の盛りの8月ですが、皆さん夏休みはいつ頃になりそうですか？すでに7月中に取られた方や、9月にゆっくりと取る予定の方、「夏休みは8月のお盆の時期でないと休みにくい」という方も多いと思います。いずれにしても、働き方改革が叫ばれる時代でもありますし、みんながそれぞれの夏休みを取ってリフレッシュできるといいですね。

さて、日本では毎年8月15日前後に、お盆に合わせてたくさんの方が夏休みを取って帰省しますが、地域によっては7月15日の前後をお盆とするところもあります。ご存知の通り、日本のお盆は長い間旧暦（太陰太陽暦）の7月15日に行われてきたものが、明治時代に旧暦が廃止されて新暦（太陽暦）が採用された後、引き続き7月15日をお盆とした地域や、農繁期を避けるため1か月遅らせて8月15日をお盆とした地域に分かれたようです。（ほかに、沖縄など旧暦でのお盆が行われる地域や、8月1日をお盆の中日とする地域などもあるようですが、ここでは7月15日と8月15日を中心にお話しさせていただきます。）

一般的には「新暦は旧暦と比べて1か月ほどずれている」ので、7月15日より8月15日の方が旧暦のお盆に近くなります。しかし、旧暦のお盆は、新暦に当てはめると8月はじめから遅い年では9月はじめ頃の間で毎年変化し、8月15日とは最大1か月近く離れます。8月15日であっても、旧暦のお盆と季節感が同じというわけではないようです。

次に、「七夕」はどうでしょう。仙台の七夕祭りをはじめ8月に行われる七夕も多々ありますが、7月7日に七夕を祝う人が多いのではないのでしょうか。七夕も旧暦7月7日の行事なので、新暦になってからは7月7日のほか、月遅れの8月7日などに行われるようです。元来はお盆と関連の深い行事だったそうなので、本来は七夕が7月ならお盆も7月、お盆が8月なら七夕も8月なのかもしれません。いずれにせよ、新暦になってから七夕とお盆の関係は薄れているようです。

最後に、「月見」と言えばいつ頃ですか？「中秋の名月」といいますが、これは旧暦の秋に当たる7、8、9月の中日である旧暦8月15日を指すそうです。しかし、新暦の現代では、七夕やお盆を旧暦の日付のまま7月7日、15日とする方でも、月見は8月15日ではなく9月（又はそれ以降）ではないのでしょうか。また、七夕やお盆を月遅れで8月7日、15日に行う人も、「月見は毎年9月15日」とは決めていないと思います。月の満ち欠けを基準にする太陰暦であれば、毎月15日は満月で（晴れていれば）きれいな月が見えますが、現在の太陽の動きを基準とする太陽暦では、9月15日は満月とは限らないばかりか新月や下弦の月だと夜は月が見えないかもしれません。秋にきれいな満月を鑑賞しようとする、旧暦8月15日（今年は9月13日で、来年だと10月1日だそうです。）は欠かせません。

お盆、七夕、月見は「古くからある日本の伝統行事」ではありますが、これらを「いつ行うか」については、行事の歴史全体から見れば比較的最近の事件である「太陽暦の採用」という環境変化を受けて、①新暦に置き換える、②新暦の月遅れで行う、③旧暦のまま行う、といった対応が柔軟に行われています。

.....

私たちが関わる不動産取引の分野をとりまく社会、経済情勢は、絶えず変化しています。適正な不動産取引を行うための基本的なルールはしっかり守る必要がありますが、取引の円滑化を図るためには、少子高齢化、外国人の増加、IT技術の進歩といった世の中の変化に柔軟に対応することも求められます。

国土交通省では、個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験と、賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験を予定しており、参加事業者の登録を募集しています。また、バブル期に制定された土地基本法の改正と人口減少社会に対応した「新たな総合土地政策」の策定に向けた検討も始まりました。不動産適正取引推進機構では、こうした取組みを見守りつつ、時代の変化に対応した適正な不動産取引の推進に努めてまいります。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《新刊出版物のご案内》★★

機関誌 RETIO 114号（2019夏）好評発売中！

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

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《ITを活用した重要事項説明等に係る社会実験の参加事業者を募集》★★

国土交通省では、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会（第5回）」（平成31年2月）の議論を踏まえ、個人を含む売買取引におけるIT重説の社会実験については、実験を安全に実施するために必要なルール等の準備措置を行ったうえで、また、重要事項説明書等（宅地建物取引業法第35条、第37条書面）の電磁的方法による交付の社会実験については、IT重説が本格運用されている賃貸取引に限り、本年10月1日（火）より社会実験を実施いたします。

募集受付期間は、令和元年7月16日（火）～8月19日（月）となります。

<http://www.mlit.go.jp/common/001298922.pdf>

★☆☆《土地基本法の見直しに向けた具体的検討をスタート！》★☆☆

国土交通省は、所有者不明土地問題の解決が喫緊の課題となる中、本年6月の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」で決定された基本方針等を踏まえ、今般国土審議会土地政策分科会企画部会を再開し、土地基本法の改正と人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行います。

検討に当たっては、土地基本法の見直しの内容と併せて当面取り組むべき施策について本年中をめどに中間とりまとめを提示することを目指します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000133.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[宅建業者の名義貸し責任]

宅建業者の名義を借りておこなわれた原野商法詐欺による損害について、名義貸しをした宅建業者及びその代表者に対する損害賠償請求が認められた事例
(東京地判 平 29・3・28 ウエストロー・ジャパン)

原野商法詐欺を行った者に対し、業務提携として、商号使用を許諾し、実印及び印鑑証明書を預託していた、宅地建物取引業者及びその代表者の名義貸し責任による、原野商法詐欺被害者に対する損害賠償責任が、認められた事例（東京地裁 平成 29 年 3 月 28 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X は、Y1 の従業員を名乗る A から電話を受け、X が所有する山林を 600 万円で購入するとの意向を聞かされた。

A が訪問した数日後に X は、A に言われるままに、Y1 に対して山林を 600 万円で売却するとの内容の売買契約書に署名押印した。また、このときに X は、A から事前に 50 万円の販売経費等を用意するように指示されていたことから、これを準備して A に手渡した。

その後 X は A から、売買取引が原因で税金がかかるため、その対策を弁護士に依頼する費用を現金で準備するよう指示を受けると、これらを準備して手渡し、都度 A が持参した書

面に署名押印したが、これら書面の内容は、客観的価値からかけ離れた価格でXが、Yと原野の売買を繰り返す契約書であった。

Xは、各契約は、Aが土地を購入する意思がないXを騙して原野を売りつけるために行われた一連の詐欺行為で、山林の売却に必要な書類だと信じ込ませて署名押印をさせたものであり、不法行為に当たると主張して、Aに交付した現金合計1090万円に、当初所有していた山林の評価額と、弁護士費用を加えた1343万円の損害賠償をY1、Y2（Y1の代表取締役）らに対して求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示して、XのY1らに対する請求を認容した。

（不法行為の存否について）

Aは、土地を購入するつもりがないXを騙し、山林の売却に必要な書類だと誤信させて各契約書に署名押印をさせ、Xから山林及び現金1090万円を詐取したものと認められる。

（Y1、Y2の賠償責任について）

Xに各契約を勧誘したAは、Y1と業務提携を行ったB側の人間と推認されるが、ここでいう業務提携とは、Bが、Y1の名義を用いて不動産取引を行うというものであり、その実質は単なる名義貸しというほかない。そして、Y2は、本件業務提携を行うまでBとの間に一切面識がない上、その実質が単なる名義貸しに過ぎない行為（本件業務提携）を、報酬を得る目的で行ったほか、本来であれば厳重に管理すべき法人Y1の実印及び印鑑証明書を、Bから求められるままに交付したことは、Y2はBに対してY1の商号を使用して事業を行うことを許諾したと認められ、Xが当該取引（本件不法行為）を行ったことにより被った損害につき、会社法9条に基づき、Y1は賠償責任を負うべきである。

実印や印鑑証明書は、一般的に、その所持者についての身分証明や資格証明機能を有するため、その管理者は、他人に悪用されないように厳重な管理が求められるが、Y2は、これを素性が明らかでない他人（B）に対して求められるままに交付し、その結果、本件不法行為が行われるに至ったことが認められるから、Y2には、重過失がある。

よってXの請求について、Y1、Y2の責任を肯定できる。

3 まとめ

本判決にあるとおり、自己の商号を使用して事業又は営業を行うことを他人に許諾した会社が、商号を使用した者の違法行為等により取引を行った第三者に損害が発生した場合、会社法9条により使用した者と連帯して損害賠償責任を負い、本件のように損害に繋がる

任務に懈怠もしくは重過失があった取締役は、同法 429 条に基づく賠償責任を負います。

万一、宅建業を営む中で、本件のような業務提携の話を受けることがあったとしても、いわゆる名義貸しは宅建業法に基づき処分対象になるほか、本判決のとおり、民事上の責任も大変大きいものとなるので、厳に慎むことが不可欠です。

◆◇◆ 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 6 月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/06/getsurei0106.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 6 月分（7 月 11 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1906.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 6 月分（7 月 22 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1906.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数 5 月値（7 月 30 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22654>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2019 年 7 月号）（7 月 2 日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_07.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6月度（7月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/388/88dQ1L4t.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019年6月度（7月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/387/88dQ1L4n.pdf>

全国マンション 売主・事業主別 供給戸数ランキング（上位20社2014～2018年）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/376/2018rank.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》☆☆

●9/4 実践講座『周辺環境から地質地盤を読み取る』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190904>

●9/11 強化講座『相続（相談編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190911>

●9/18 実践講座『「“スコア” 必読テキスト」から習得！信頼される実務判断力』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190918>

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