

～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：2019.10.1（火）
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 . . . 国土交通省予算概算要求、宅地建物取引士資格試験ほか
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 本年度「土地月間」の実施についてほか
- ◆ 最近の判例から . . . 宅建士の名義貸し責任
- ◆ 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 ◇◇◆

★★《国土交通省予算概算要求、宅地建物取引士資格試験ほか》★★

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。

日本列島は 8 月に続き 9 月も台風の影響を受け、各地に多くの被害が出てしまいました。皆さんのおられる地域は大丈夫でしたでしょうか。罹災された皆様には心よりお見舞いを申し上げます。そして、一日も早く落ち着いた生活が取り戻せることを願っております。

.....

去る 8 月 28 日に国土交通省の「令和 2 年度予算概算要求概要」が公表されました。近年相次ぎ発生している大規模自然災害を踏まえ、被災地の復旧・復興や、水害対策、土砂災害対策、地震対策等の国民の生命と財産を守るための防災・減災対策は、国土交通省の概算要求における大きな柱の一つとなっています。そして、不動産業に関係の深い土地・建設産業局の関係では災害後の迅速な復旧にも資する地籍調査の推進が、都市局や住宅局の関係でも都市や住まいの災害対応や復旧・復興に関する項目が掲げられています。

このほか、土地・建設産業局関係では、

- ①地価公示の着実な実施をはじめとする不動産情報の整備・提供の充実等
- ②空き家等の流通・活用促進事業、所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援などの不動産ストックの利活用・流通活性化の推進
- ③ESG 投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化、不動産証券化手法を活用した投資の促進
- ④「不動産業ビジョン 2030」を踏まえた不動産業の持続的発展に向けた環境整備、賃貸住宅管理業の制度の適正化に係る環境整備、民泊管理業の健全な発展に係る環境整備

などが、

住宅局関係では、

- ①老朽化マンション対策・空き家対策と既存住宅流通の活性化
- ②安心して暮らせる住まいの確保と共生社会の実現
- ③住宅・建築物の質の向上とそれを支える住宅産業の生産性と成長力の引き上げ加速

などが掲げられています。

いずれも不動産業の健全な発展に関わる重要な事項であり、来年度に向けて適正な予算が確保されることを期待したいと思います。

国土交通省：令和 2 年度予算概算要求概要等を公表

https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007084.html

次に、10 月 20 日（日）には、当機構が都道府県知事の委任を受けて実施している宅地建物取引士資格試験が全国で行われます。令和になって初めてとなる今回の試験に対し、速報値で 27 万人余りと昨年度を約 1 万人も上回る皆様からお申込みいただきました。試験を控えた皆様には、健康に留意され、試験当日は大いに実力を発揮していただきたいと思います。すでに宅建試験に合格している先輩方は、これから受験される皆さんを是非応援してあげてください。

最後に、休日に関する話題を少々。

今年の 10 月 14 日（月）は体育の日ですが、「体育の日」は今年で最後になります。

とは言っても来年から祝日が減るわけではなく、来年からは「スポーツの日」という名称に改められます。(しかも、来年だけはスポーツの日が東京オリンピック開催期間中の7月に置かれます。)

また、10月22日(火)は、5月1日と同様に今年限りの休日です。新しい天皇陛下の即位を披露する「即位の礼」が10月22日から31日まで行われ、このうち即位礼正殿の儀(即位を公に宣明し、内外の代表がお祝いする儀式)が行われる22日が休日となります。昨年12月に施行された法律で定められた休日なので、カレンダーに載っていない場合もありますからご注意ください。

内閣府：国民の祝日について

<https://www8.cao.go.jp/chosei/shukujitsu/gaiyou.html>

秋分を過ぎて少しずつ秋の雰囲気を感じられるようになってきました。今年の秋が、皆さんにとって充実した、実りの多い秋となることを願っております。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引シリーズ

I 「不動産取引における重要事項説明の要点解説」

重要事項説明に関する知識、ノウハウが身につく入門書。複雑な重要事項説明制度をわかりやすくポイント解説しています。(2,200円/税別)

II 「紛争事例で学ぶ不動産取引のポイント」

事例を読んで考えることで、紛争予防のノウハウが身につく。近年の裁判例で特に理解すべき事例(61項目)を抽出して、論点ごとに体系的に整理し、コメントを付しています。(2,200円/税別)

III 「新版 わかりやすい宅地建物取引業法」

宅地建物取引業法の重要ポイントをわかりやすく解説。平成26年改正(「宅地建物取引士」への名称変更等)、平成28年改正(インスペクションの位置づけ等)、民法(債権関係)改正等、直近の改正内容を反映しています。(3,500円/税別)

●第109回講演録「不動産業ビジョン2030」の概要について 最近の不動産政策について (625円/税別)

★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>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《本年度「土地月間」の実施について》★☆☆

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、地方公共団体や関係団体とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000065.html

★☆☆《ITを活用した重要事項説明等に係る社会実験を10月1日より開始》★☆☆

国土交通省では、不動産取引のオンライン化を推進するため、7月から参加事業者の募集を開始しておりました[1]個人を含む売買取引におけるIT重説、[2]賃貸取引における書面の電子化に係る社会実験につきまして、参加事業者を決定し、10月1日より、社会実験を開始いたします。

あわせて、[2]賃貸取引における書面の電子化に係る社会実験については、新技術等実証制度（「規制のサンドボックス制度」）の国土交通省第1号認定案件として認定いたしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000195.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[宅建士の名義貸し責任]

原野商法の被害者が、詐欺行為を行った宅建業者に名義貸しをした宅地建物取引士に、共同不法行為による損害賠償を求めた事案において、宅地建物取引士には名義を貸した宅建

業者が詐欺行為をするなどしてその顧客に損害を被らせることを予見する義務があり、名義の使用承諾は宅建業者の詐欺行為の幫助にあたるなどとして、その請求を認めた事例（秋田地裁大曲支部 平成 29 年 9 月 22 日判決 認容 消費者法ニュース 115 号 269 頁）

1 事案の概要

平成 28 年 5 月、宅地建物取引士（宅建士）の資格を有していた Y（被告）は、紹介により宅建業者 A に専任の宅建士として Y の名義を使用することを承諾した。

同年 10 月 12 日、A は、那須郡所在の山林（那須土地）を所有していた X（原告）に、「札幌の顧客 P が苫小牧市所在の土地（苫小牧土地）を探しており、X が A から P に対して売る苫小牧土地を購入して A に 80 万円を支払えば、A が X から、代金 420 万円で那須土地を購入し、同年 11 月 7 日に X に 80 万円と合わせて 500 万円を支払う」と言って、X が A に代金 420 万円で那須土地を売却する旨の売買契約と、X が A から代金 500 万円で苫小牧土地を購入する旨の売買契約を締結させ、X に 80 万円を支払わせた。

また A は、同年 10 月 27 日、X に対して、「P の息子 Q が妙高市所在の土地（妙高土地）を購入したいと言っている、X が A から代金 600 万円で妙高土地を購入し、A が立て替える 300 万円に加えて、X が A に 300 万円を支払えば、同年 11 月 7 日に A が X に、前契約の 500 万円と合わせて 800 万円を支払う、X が A に 300 万円を支払わなければ、A は X に前契約の 500 万円を支払うことができなくなる。」と言って、X が A から代金 600 万円で妙高土地を購入する旨の売買契約書を締結させ、X に 300 万円を支払わせた。

その後も、A は同様の手口によって X に売買契約を締結させ、同年 11 月 17 日までに、X に計 1880 万円を支払わせた。

これらの売買において、Y が契約に立ち会い、重要事項説明をすることはなかったが、各重要事項説明書・売買契約書には、宅地建物取引主任者として Y の記名・印影があった。

X は Y に対し、A に名義を貸しただけだとしても、詐欺行為を幫助した共同不法行為責任があるとして、X が被った損害金、慰謝料、弁護士費用等、計 2205 万円余の損害賠償を請求した。

Y は、X 主張の事実は全て知らない、Y は A に名義の使用を承諾したが、A がどのような仕事をしているかについて知らなかったと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Y に対し、X に生じた損害及び弁護士費用の計 2095 万円余の損害賠償を命じた。

(1) Y の共同不法行為責任について

証拠等によれば、AがXに対し、詐欺行為を行って、損害を負わせたと認めることができるから、Aは不法行為責任を負う。

YがAに名義の使用を承諾した結果、売買契約書及び重要事項説明書に、宅地建物取引主任者としてYの記名・印影が表示され、そのことによりYがAのXに対する詐欺行為を補助し容易にさせたと認めることができるから、Yの名義使用の承諾は、AのXに対する詐欺行為の幫助に当たるといふべきである。

また、宅建業法15条が、宅建士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行わなければならないと規定していること、同法15条の2が、宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないと規定していること、同法35条が、宅建士は、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅建業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すると規定していること、同法68条及び68条の2が、宅建士が他人に自己の名義の使用を許して当該他人がその名義を使用して宅建士である旨の表示をしたときは、都道府県知事は、当該宅建士に対し、必要な指示をすることができ、情状が特に重いときは、当該登録を消除しなければならないことを規定していることからすると、これらの規定の趣旨は、宅地又は建物の取引の専門家の宅建士が、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅建業者の相手方等に対し、重要事項説明書を交付して説明すること等によって、購入者等の利益を保護することであるといふべきである。

これらの規定及びその趣旨からすると、Yは、Aに対し名義の使用を承諾したことによって、私法上、AがYの名義を悪用してAの顧客に対し適法な取引行為を装って詐欺行為をするなどして損害を被らせることを予見する義務があり、かつ、予見することができたといふべきであり、Yは、私法上、Aに対し名義の使用を承諾することによって、Aの顧客に対し損害を被らせる行為をしてはならない法的義務を負っていたといふべきである。

(2) 結論

従って、Yは同義務に違反してAに対し名義の使用を承諾し、その過失によって、AらのXに対する詐欺行為を幫助したのであるから、Aとともに、共同不法行為責任を負う。

3 まとめ

宅建業者の「専任の宅建士」となるためには、その宅建士が「(1)その事務所に常勤すること、(2)宅建業に専ら従事する状態あること」が必要であり、当該要件を満たしていない宅建士が宅建業者に、専任の宅建士としての登録を承諾することは、名義貸しに該当することになります。

宅建業法 68 条において宅建士の名義貸し行為は禁じられていますが、東京高裁 平 30・1・9 (判例集未掲載)、東京地裁 平 30・3・27 (ウエストロー・ジャパン) と、本件と同様に宅建業者に名義貸しを行った専任の宅建士に損害賠償責任が認められた事例が続けて見られることから、名義貸しの違法性を行った場合の責任について、一部の宅建士において十分な理解・認識がされていないのではないかと懸念されます。

宅建士の登録実務講習・更新講習の講師におかれては、名義貸しが禁止されていること、名義貸しをした場合には、共同不法行為による損害賠償責任を負う可能性があることについても、受講者に改めて確認・認識をしてもらうよう、説明をお願いします。

◆◇◆ 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 8 月号) (9 月 9 日公表)

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/08/getsurei0108.html>

令和元年都道府県地価調査 (9 月 20 日公表)

平成 30 年 7 月から 1 年間の地価の動きは、全国平均では、全用途平均は 2 年連続の上昇となりました。用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は 3 年連続の上昇となるなど、上昇基調を強めています。

東京・大阪・名古屋の三大都市圏において上昇基調を強めるとともに、地方圏においても商業地が平成 3 年以来 28 年ぶりに上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に広がっています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007130.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 8 月分 (9 月 10 日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1908.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)

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1908.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産研住宅価格指数7月値（9月24日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22927>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（9月号）

公表待ち

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2019年8月度（9月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/394/am6e2wtt.pdf>

近畿圏マンション市場動向2019年8月度（9月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/393/am6e2wnf.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》☆☆

- 10/23 基礎講座『体系的に学ぶ借地借家法（借地編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191023>

- 11/6 基礎講座『体系的に学ぶ借地・借家法（借家編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191106>

- 11/13 実践講座『民法改正が不動産取引に与える影響（賃貸編）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191113>

●11/20 実践講座『賃貸経営の新しい夜明け 定期借家契約活用法』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191120>

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆★

住宅金融普及協会では、「民法改正における消費者保護と住宅ローン」をテーマとして、住宅ローンアドバイザーセミナーを開催します。住宅ローンアドバイザー以外の方も申込みできます。詳細は、以下のサイトをご覧ください。

【開催概要】

<東京会場>10月25日(金) 13:30~16:00

会 場 住宅金融支援機構本店 すまい・るホール

第1部 「住宅ローンアドバイザーとして押さえておきたい民法改正」

第2部 「【リ・バース 60】と利用者の概要」

<大阪会場>10月10日(木) 13:30~16:00

会 場 住宅金融支援機構近畿支店2階 すまい・るホール

第1部 「住宅ローンアドバイザーとして押さえておきたい民法改正」

第2部 「近畿圏における住宅建設動向等について」(仮称)

<名古屋会場>10月17日(木) 13:30~16:00

会 場 昭和ビル/9階ホール(名古屋市中区栄4-3-26)

第1部 「住宅ローンアドバイザーとして押さえておきたい民法改正」

第2部 「東海圏における住宅建設動向等について」(仮称)

<https://www.loan-adviser.jp/H1aCmnTopAct.do?top>

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。