

～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：2020.1.1（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 . . . 謹賀新年
- ◆ 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実施結果の概要
- ◆ 行政の動き . . . 次世代住宅ポイント制度の実施状況ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 媒介業者の助言義務
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《謹賀新年》☆☆★

新年、明けましておめでとうございます。

本年も、不動産適正取引推進機構（RETI）のメールマガジンが、皆様方のお役に少しでもたてればと思っております。宜しくお願い致します。

さて、本年は、なんと言っても、56年ぶりの東京オリンピック・パラリンピック・イヤーです。アスリート達の熱戦を今から心待ちにするとともに、我が国の都市や街を含め、日本の魅力を世界に発信できる絶好のチャンスになることを期待します。

他方、不動産取引実務に密接に関係する本年のトピックスとしては、民法（債権関係）の大改正が、122年ぶりに4月から施行されることがあります。例えば、

- ・売買契約における瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換、
- ・賃貸借契約における個人連帯保証契約への限度額規制の導入、
- ・賃借人の修繕権の明文化、
- ・賃貸目的物の一部滅失・一部使用収益不能の場合の賃料の当然減 等、

不動産取引の世界にも、様々な影響が生じることが予想されます。

（なお、昨年12月には、当機構の定期講演会として、「民法（債権法）改正と不動産賃貸借における契約書実務への影響」を開催しました。後日、講演録が発刊される予定です。）

当機構では、不動産の業界団体の研修会等に対する講師派遣事業を行っておりますが、本年度後半あたりから、改正民法に関する講演の依頼が増えています。関係業界団体では、民法改正に対応した標準的な契約書の策定・普及等が行われていますが、当機構も連携を図りつつ、改正民法の普及を図ってまいります。また、消費者向けの冊子（『不動産売買の手引』、『住宅賃貸借（借家）契約の手引』）についても、民法改正対応版の作成を図っていききたいと思います。

さらに、法施行後は、実務上の様々な課題が顕在化してくることも想定されますので、現場の課題の把握・整理、裁判例の収集・整理を行いつつ、実務に有益な情報発信を行ってまいります。

先月は、例年、来年度の税制・予算・組織の政府案が決定される時期ですが、不動産取引関係の主要事項としては、以下のとおりです。

- ・【税制】 事業用資産の買換特例の延長、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設 等

(詳細は、<http://www.mlit.go.jp/page/content/001320178.pdf> 参照)

- ・【予算】 新たな十箇年計画の策定による地籍整備の推進、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 等

(詳細は、<http://www.mlit.go.jp/page/content/001321123.pdf> 、  
<http://www.mlit.go.jp/page/content/001321114.pdf> 参照)

- ・【組織】 国土交通省の「土地・建設産業局」が「不動産・建設産業局」へ名称変更、「土地政策審議官」、「審議官（建設流通政策担当）」、「土地政策課」、「参事官（民泊、サブリース等担当）」等の設置

(注) 組織名は、現在のところ、全て仮称。

(詳細は、<http://www.mlit.go.jp/page/content/001321152.pdf> 参照)

昨年は、概ね4半世紀ぶりに、新たな不動産業ビジョンが取りまとめられましたが、税制・予算・組織等もフル活用され、令和時代の『不動産最適活用』に向けてた取組みが着実に進んでいくことを期待したいと思います。

さて、去る12月4日に、令和元年度宅地建物取引士資格試験の合格発表を行い、合格者へ合格証書をお送りしました。受験者数は、220,797人(対前年度比3.2%増)、合格者数は、37,481人(対前年度比12.4%増)で、合格率は17.0%でした。合格証書を受け取り、本号からメールマガジンの登録をされた方も多いたと思いますが、合格された方は、大変おめでとうございます。

宅地建物取引士については、ご案内のとおり、平成26年の宅建業法の改正で、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変わるとともに、業務処理原則、信用失墜行為の禁止、知識・能力向上の努力義務等が規定され、宅地建物取引の専門家として顧客から高い信頼性を求められています。今後、宅地建物取引士となられる方においては、ぜひとも、このような法律の趣旨を踏まえ、世の中から信頼される専門家としてご活躍頂きたいと思っております。

最後になりますが、当機構では、本年も、宅建試験、宅建システムの管理・運営に加え、不動産に関する判例研究、不動産政策研究、紛争相談、講師派遣、特定紛争処理(ADR)等の様々な調査研究を推進してまいります。

皆様方の引き続きのご理解、ご支援をお願い致します。

---

◆◇◆ 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実施結果の概要》☆☆★**

令和元年10月20日（日）に実施された宅建士資格試験の実施結果の概要を公表しました。合格者の皆様おめでとうございます！

<http://www.retio.or.jp/exam/pdf/result.pdf>

★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 ◆◇◆

---

**★☆☆《次世代住宅ポイント制度の実施状況（令和元年11月末時点）》☆☆★**

国土交通省は、消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」について、令和元年11月末時点の実施状況について公表しました。

なお、ポイント発行の申請期間は令和2年3月31日までです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000910.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000910.html)

**★☆☆《所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドラインの内容を拡充》☆☆★**

国土交通省は、平成28年3月に策定・公表した、土地所有者の探索方法と制度の利活用方法を整理したガイドラインについて、関係法律等の改正による制度改正等を反映し、本日改訂版（第3版）を策定・公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23\\_hh\\_000118.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000118.html)

**★☆☆《賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査》☆☆★**

国土交通省は、賃貸住宅管理業者と家主・入居者とのトラブルの実態、賃貸住宅管理業者

の事業形態や家主との管理業務の契約状況等を詳細に把握し、賃貸住宅管理業の現状や課題を検証した上で、賃貸住宅管理業者登録制度における未登録業者の登録促進や登録制度の見直しなど、賃貸住宅管理業の適正化につなげることを目的として、賃貸住宅管理業者・家主・入居者それぞれに対してアンケート調査を実施しました。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000163.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000163.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

[媒介業者の助言義務]

賃借人の退去を前提とする土地・建物の売買契約において、媒介業者に定期借家契約の有効性等の説明義務があるとされた事例（東京地判 平 30・3・27 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

売主 X（原告・個人）は、別荘として使用していた土地・建物（本件不動産）の売却を、媒介業者 Y（被告）に依頼していたが、購入希望者が現れなかったため、平成 27 年 7 月、A 社の媒介により、賃借人 B との間で定期借家契約（本件賃貸借契約・月額賃料 13 万 5000 円）を締結した。しかし、この時、借地借家法 38 条 2 項規定の書面（法 38 条書面）の交付はされなかった。

平成 28 年 7 月、X は、本件賃貸借契約を平成 28 年 10 月から平成 29 年 9 月まで延長する覚書を B と締結した。

その後、本件不動産の購入を希望する C が現われたが、X より平成 29 年 9 月まで B に退去を求められない旨を聞いた Y は、その退去日を前提に X と C との間で売買条件を取りまとめ、平成 28 年 12 月 3 日、X と C は、Y の媒介により、売買金額を 4000 万円、違約金を 800 万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

しかし、X が B に本件賃貸借契約の終了を通知したところ、「本件賃貸借契約は定期借家契約の効力を有しない。X の本件不動産売却は更新拒絶の正当理由ではない。」として B に退去を拒否された。X は、本件賃貸借契約が解除できなければ、債務不履行により違約金 800 万円の支払いが必要となることから、B との交渉により解決金 288 万円を支払うことで本件不動産の明渡しを得た。

X は Y に対し、「Y は、関係書類一切の提供により、本件賃貸借契約は法 38 条書面の交付がされておらず、定期借家契約と評価する余地がないことを容易に認識し得たにもかかわらず、本件賃貸借契約が適法な定期借家契約に疑義があり、B が退去を拒否した場合、800

万円の違約金を支払わなければならないという、Xの売買契約締結の判断に重大な影響を及ぼす事実を説明しなかった。YにはXに不測の損害を生ぜしめないよう配慮すべき注意義務違反がある。」として、本件解決金のほか、逸失利益、慰謝料、弁護士費用等、計829万円余の損害賠償を請求した。

これに対してYは、Xの損害は、本件賃貸借契約が定期借家契約として無効であったことに起因するものであるから、本件賃貸借契約を締結した者に請求すべきもので、本件売買契約の仲介者であるYが責任を負うものではないなどと反論した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(Yの義務違反)

(1)本件売買契約における媒介業者は、媒介契約の受任者として、売買契約が支障なく履行され、委任者がその契約の目的を達成し得るために必要な事項について調査し、これを委任者に適切に説明する義務を負う。

(2)本件売買契約においては、本件不動産に定期借家契約とは評価されない本件賃貸借契約が存在していたため、Bが退去を拒んだ場合には、本件売買契約の条件とされていた平成29年9月までの明渡しを達成できず、XはCに同契約を解除され800万円の違約金支払義務を負担するおそれがあったことが認められるところ、Yは、本件売買契約締結前の時点で、Xから本件賃貸借契約書及び本件覚書を交付されたことにより、本件賃貸借契約が定期借家契約とは評価されず、Bが上記期日までに退去しないおそれがあるとの本件売買契約の目的達成に影響を及ぼす事情を認識していたにもかかわらず、合理的な理由なく、本件売買契約締結までの間に、上記事情をXに説明していなかったのであるから、Yには媒介業者としての説明義務違反がある。

(3)Yは、(イ)本件賃貸借契約の締結に関与していなかったこと、(ロ)同契約には専門の仲介者が入っていたため、法38条書面の交付がないとは考えられなかったこと、(ハ)Xが本件賃貸借契約は定期借家契約として有効だと話していたこと、(ニ)Xから、本件売買契約締結が終了するまでBに連絡をしないよう強く言われ、Bに本件賃貸借契約の内容や退去の意向を確認できなかったことから、できる限りの調査を尽くしても、本件賃貸借契約が定期借家契約としては無効であることを容易に知り得なかった旨主張する。

しかしYは、本件賃貸借契約書及び本件覚書の内容から、本件賃貸借契約が定期借家契約の評価を受けるものではないことを認識していたものと認められるなどの事情に照らすと、(イ)～(ニ)の事情をもってYに説明義務違反がないとはいえない。

(Xの損害について)

Yの義務違反行為と相当因果関係のあるXの損害として、本件解決金288万円及び弁護士

費用相当額 29 万円が認められることから、Y は 317 万円を X に支払うべき義務を負う。

### 3 まとめ

賃借人の退去を条件とした賃貸中の土地・建物の売買契約において、賃借人に退去を拒まれた場合、売主は契約を履行できない状態に陥ってしまうことになります。

本件は、定期借家契約が有効ではないとして賃借人より退去を拒否された事案ですが、仮に有効であったとしても、賃借人に退去を拒まれた場合、賃借人の退去を得るためには裁判所の判決を得る必要があることから（参考：東京地判 平 26・10・8 RETI0100-134）、賃借人退去が売買条件である場合においては、定期借家契約か否かにかかわらず、媒介業者は契約当事者に、賃借人が予定通り退去しなかった場合の取決めを特約として置くなどの助言を行う必要があると思われます。

なお、定期借家契約については、法 38 条書面の交付がなければ普通借家契約として取り扱われること（最一判 平 24・9・13 RETI088-108）、定期借家契約について更新したとすると、普通借家契約として更新されること（参考：東京地判 平 27・2・24 RETI0101-114）は、媒介業者として押さえておくべき基本知識であり確認をしておきましょう。

---

◆◇◆ 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 11 月号）（12 月 11 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/11/getsurei0111.html>

不動産価格指数（令和元年 9 月・第 3 四半期分）（12 月 25 日公表）

[www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000198.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000198.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 11 月分（12 月 10 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1911.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 11 月分（12 月 10 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1911.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数 10 月値（12 月 24 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=23427>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2019 年 11 月度（12 月 17 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/404/23Q7ys86.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019 年 11 月度（12 月 17 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/403/23Q7ns86.pdf>

首都圏・近畿圏マンション市場予測 2020 年（12 月 19 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/405/ysk2020.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》☆☆

- 1/15 基礎講座『民法改正で高まるインスペクションの重要性～建物状況調査と瑕疵保険の活用』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200115>

- 1/22 実践講座『改正民法における心理的欠陥（心理的瑕疵）の取扱い』



<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200122>

●1/8・21・28 チャレンジ講座『宅建マイスター集中講座』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#syuchu-kouza>

\*\*\*\*\*

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