

～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：2020.6.1（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 . . . 緊急事態解除宣言・新しい生活様式
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和元年度の不動産相談の概要
- ◆ 行政の動き . . . 新型コロナウイルス感染症対応等
- ◆ 最近の判例から . . . 建物用途の説明義務
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《緊急事態解除宣言・新しい生活様式》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧ください。皆様、こんにちは。

令和 2 年 5 月 25 日、政府の「新型コロナウイルス感染症対策本部」で緊急事態解除宣言が発令され、すべての都道府県で緊急事態が解除されました。4 月 7 日に東京都、大阪府などの 7 都府県が緊急事態措置を実施すべき区域とされてから今回の解除宣言までに約 7 週間に要しました。

厚生労働省の発表によると、5 月 27 日現在で、国内での新型コロナウイルス感染症の感染者の合計は 16,651 例、死亡者は 858 名とのことです。罹患された多くの皆様にお見舞い申し上げますとともに、不幸にして亡くなられた方々のご冥福を心よりお祈りいたします。また、現在も入院治療等を要する 1,803 名（うち重傷者 147 名）の皆様には、1 日も早く回復されることを願っております。

さらに、感染症の拡大によって経済が停滞し、多くの国民が業務や学業、日常生活に深刻な影響を受けています。これまでも国や自治体が様々な対策を講じていますが、さらに政府は、5 月 27 日に第 2 次補正予算案（雇用調整助成金の拡充や、事業者の資金繰り対応の強化、家賃支援給付金の創設等）を閣議決定しました。この補正予算が速やかに成立し、これまでの対策とともに支援を必要とする皆様に迅速に届けられることを期待したいと思います。

これまで、新型コロナウイルスの感染拡大により、大きな不安と様々な困難、不便に堪えなければならなかった国民としては、緊急事態宣言の解除を受けて 1 日も早く仕事や日常生活を元に戻したいところです。しかし、新型コロナウイルスの感染者が減少したといっても、ウイルス自体が消えたわけではなく、予防するワクチンの開発や、感染した場合の治療法の確立などの備えもまだ途上です。したがって、しばらくはウイルスに感染しないように気を付けながら、日常生活を送ることになります。政府は「緊急事態の解除後においても、感染拡大のリスクをゼロにすることはできません。そのため、一定の移行期間を設け、感染リスクをコントロールしながら、段階的に社会経済の活動レベルを引き上げていくこととします。具体的には、概ね 3 週間ごとに、地域の感染状況や感染拡大リスク等について評価を行いながら、外出の自粛、イベント等の開催制限、施設の使用制限の要請等について段階的に緩和してまいります。」と述べています。

そして、この段階的緩和に際しては、感染拡大を予防する「新しい生活様式の定着」や、業種ごとに策定される「感染拡大防止に向けた業種別ガイドライン等の実践」（不動産業向けには国土交通省がガイドラインを作成しています。）が前提とされています。

不動産取引の実務においても、引き続き、三つの密（密閉、密集、密接）の回避、人と人との距離の確保、マスクの着用、手洗いなどの手指衛生、テレワーク・時差出勤、換気の励行、会議やイベントなどでのオンラインの活用などの感染予防対策に積極的に取り組んでいただき、従業員や消費者への感染防止に努め、不動産業に対する国民の信頼を一層高めていただきたいと思います。

新型コロナウイルスの不安が払拭できるまで、当分の間以前と全く同じ状況に戻ることは困難です。こうした中、不動産取引においても、オンライン化の推進や、在宅勤務の拡大に対応した商品の提供などで、顧客の新たなニーズを積極的に取り込もうとする動きも見られます。賃貸仲介の場面では、IT 重説の活用が増えているそうです。新型コロナウイルス感染症の拡大という厳しい現実の中で私たちが得た様々な経験を、新しい生活様式のもとで生かしていくという発想も重要だと思います。

最後に、暑い日が増えてきましたが、環境省と厚生労働省は、新しい生活様式のもとでの熱中症予防行動のポイントを公表しました。屋外で周囲の人と十分な距離が確保できる場合には適宜マスクをはずすことなどが示されています。暑い日に外出される方は、十分注意してください。

- ※1 新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針(令和2年5月25日変更)  
(厚生労働省 HP)  
<https://www.mhlw.go.jp/content/10900000/000633501.pdf>
- ※2 令和2年度補正予算(第2号)の概要(財務省 HP)  
[https://www.mof.go.jp/budget/budger\\_workflow/budget/fy2020/sy020407/hosei020527b.pdf](https://www.mof.go.jp/budget/budger_workflow/budget/fy2020/sy020407/hosei020527b.pdf)
- ※3 「人との接触を8割減らす、10のポイント」を公表しました(厚生労働省 HP)  
[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000121431\\_00116.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000121431_00116.html)
- ※4 新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」を公表しました(厚生労働省 HP)  
[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000121431\\_newlifestyle.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000121431_newlifestyle.html)
- ※5 不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン(国土交通省 HP)  
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>
- ※6 令和2年度の熱中症予防行動(環境省 HP)  
[https://www.wbgt.env.go.jp/pdf/20200526\\_leaflet.pdf](https://www.wbgt.env.go.jp/pdf/20200526_leaflet.pdf)

---

★☆☆《令和元年度の不動産相談の概要》☆☆★

当機構に寄せられた令和元年度の不動産相談の概要をホームページに掲載しました。

<https://www.retio.or.jp/info/pdf/soudangaiyou.pdf>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた住宅ローン減税の適用要件弾力化措置》☆☆★

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた住宅ローン減税の適用要件弾力化措置の適用を受けるために必要となる「入居が遅れたことを証する書類」の様式について、5月1日、国土交通省HPに公開されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000154.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000154.html)

---

★☆☆《新型コロナウイルス感染症に関する国土交通省の対応》☆☆★

[http://www.mlit.go.jp/kikikanri/kikikanri\\_tk\\_000018.html](http://www.mlit.go.jp/kikikanri/kikikanri_tk_000018.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

**【建物用途の説明義務】**

マンションの一室を賃借したが、目的とするエステサロンの営業ができなかったとして借主が媒介業者に損害賠償を請求した事案において、媒介業者は住居専用であることを説明したとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成30年3月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

平成24年6月、賃借人Xは媒介業者Yの営業所を訪れ、同月、Yの従業員であるAと共にaマンション（本件建物）の1002号室（本件貸室）を内覧した。

平成24年6月29日、Xは、本件貸室について、Yの媒介により、所有者との間で、契約

期間を平成 24 年 7 月 6 日から 2 年間、賃料を 15 万 5,000 円、敷金を 1 か月分、礼金及び保証金を 0 円とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

同日、A は、本件賃貸借契約の締結に当たり、賃貸借契約書（本件契約書）及び重要事項説明書（本件重要事項説明書）を作成して、X に対し、重要事項の説明をした。

本件契約書の使用用途欄には「居住用」、13 条 1 号の欄には禁止事項として「使用用途以外の目的で本件貸室を使用すること」と記載され、本件重要事項説明書の賃貸用途欄には「居住用」、用途制限欄には「居住用以外の用途 無」、「事業用の業種制限 無」と記載されており、X は、本件賃貸借契約の締結に当たり、上記各書面に署名押印した。

その後 X は、本件貸室内においてエステサロンの営業を行っていたが、平成 25 年 2 月ないし 3 月頃、本件建物の管理組合から、本件貸室における営業を停止するよう通知を受け、平成 25 年 6 月末で本件貸室内におけるエステサロンの営業を終了した。

X は、

(1) A は、X が本件貸室の内覧をした後、「営業をするにはオーナーの了承が必要です」と述べ、その数日後、X に対し、「オーナーの OK が出ました」と伝えた。

(2) 平成 24 年 6 月 29 日、A は X に対して重要事項の説明をした際、店舗の営業はできないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明せず、X は、本件重要事項説明書の用途制限欄に事業用の業種制限がないという箇所を確認した。

と主張して、Y に対し、説明義務違反による損害賠償として、827 万円余を請求した。

これに対し、Y は、

(1) A は、X から住居兼エステサロンとして利用する貸室を探していることを聞き、X に対し、「店舗可の居住用物件は非常に珍しく、希望に沿う物件を提案することはできない。居住用物件では不特定多数の人間が出入りするような店舗としての利用はできない」との説明を明確に行った。

(2) A は X に本件貸室を提案する際、改めて、本件貸室が居住専用の物件であり営業はできないことを説明し、X の確認を得ている。さらに、Y が X に交付した本件契約書及び本件重要事項説明書には、本件貸室は居住専用で営業はできないことを明示している。

と、反論した。

## 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。

(1) X が、本件賃貸借契約の締結に当たり、使用用途が居住用で、使用用途以外の目的で本件貸室を使用することが禁止されていることが明記されている本件契約書に署名し、賃貸用途欄に「居住用」、用途制限欄に「居住用以外の用途 無」と明記されている本件重要事項説明書に署名していることに加え、X は、その本人尋問において、A から重要事項説明を受けた際、上記賃貸用途欄や用途制限欄の記載も含めて本件重要事項説明書を示されて、その内容を読み上げられたと供述していることからすると、X の陳述書及び尋問における供述

をもって、Aが重要事項説明の際に、本件貸室で店舗の営業ができないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明しなかったなどということができないことは明らかである。

(2)仮に、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業を行うことを前提に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たなどと聞いていたのであれば、Aによる重要事項説明の内容は、Xが事前に聞いていた賃貸用途とは全く異なるものであるから、重要事項説明を受けた際、Aに対し、本件重要事項説明書の賃貸用途欄や用途制限欄の記載について質問したり異議を述べたりしてしかるべきであるにもかかわらず、Xの本人尋問における供述によれば、本件重要事項説明書の「事業用の業種制限 無」との記載部分についてのみ質問し、その余の居住用と明記された賃貸用途欄や、「居住用以外の用途 無」と明記された用途制限欄の記載を示されて読み上げられても、その説明について何ら疑問を抱かず、質問もしなかったというのであるから、その供述内容は不自然であると言わざるを得ない。

(3)このように、その内容に不自然な点を含んでおり、かつ、何ら客観的な裏付けのないX本人の供述をもって、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たとの説明を受けていたと認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠もない。そして、AがXに対して、前述のとおり重要事項説明を行っていたことからすると、Yが本件媒介契約に基づく説明義務に違反したと認めることはできない。

### 3 まとめ

居住用マンションの使用用途を巡っては、共同の利益に反する行為を行う区分所有者とこれをやめさせたい管理組合との紛争が多く見受けられます。本件では使用用途に関する媒介業者の説明義務違反はなかったと判断されましたが、管理規約の調査説明義務違反により媒介業者が処分された事例（RETI0104-97）も見られます。

トラブルを避けるためには、媒介業者としては、借主の利用目的を確認し、管理組合へも使用用途を確認した上で重要事項説明に明記する等、適切な対応が重要でしょう。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和2年月号）（5月14日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/04/getsurei0204.html>

**既存住宅販売量指数（4月28日公表）**

国土交通省は、公表中の不動産価格指数（住宅・商業用不動産）に加え、新たなマクロ指標として既存住宅販売量指数を初めて公表しました。

当指数は、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したものであり、試験運用として今後毎月下旬に公表を行っていく予定とのことです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000209.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000209.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4月分（5月15日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2004.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況4月分（5月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2004.pdf>

**★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★**

不動研住宅価格指数2月値（4月28日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=23928>

**★☆☆《土地総合研究所》☆☆★**

今月の不動産経済（2020年5月号）（5月1日公表）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2020\\_05.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_05.pdf)

**★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★**

首都圏マンション・建売市場動向2020年4月度（5月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/425/eDbTW8Ej.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 4 月度（5 月 20 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/424/eDbNW8Ej.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》★★

- 6/17 基礎編『媒介契約とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200617>

- フォローアップカレッジ 2020 会員募集中（6/30 まで受付）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場として、年間約 60 講座のラインナップで開催する「フォローアップ研修」をお得に受講できます。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

\*\*\*\*\*

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

<https://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。