

～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：2020.8.1（土）
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 . . . 不動産政策と災害対策
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和2年度宅地建物取引士資格試験申込受付終了
- ◆ 行政の動き . . . 令和元年度の住宅性能表示制度の実施状況ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 外国人に対する説明責任
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《不動産政策と災害対策》☆☆★

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。

最初に、令和 2 年 7 月豪雨災害によりお亡くなりになった方に対しまして、心からお悔やみ申し上げますとともに、被害を受けた皆様に対しまして、心よりお見舞い申し上げます。

また、新型コロナウイルス感染症の対応につきまして、新たな生活様式の下、様々な経済活動・社会活動において、いろいろなご苦勞、ご努力をなされておられることと存じます。

さて、今回は災害関係の話題です。「異常気象」、「ゲリラ豪雨」というような言葉を聞いても特に目新しく感じないようになってから、かなりの年月が経ったような気がします。ここ数年も、西日本を中心とした平成 30 年の 7 月豪雨や、昨年関東を直撃した台風 19 号など、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じました。国あるいは地方公共団体において、ハード、ソフト両面からの対策が講じられていますが、我々の身近なところでも、家庭や地域で災害発生時にどのように行動するかを普段から考えておく「マイタイムライン」の活動や、地方公共団体が被害想定区域の検討やハザードマップの作成を進めるなどの積極的な動きがみられます。

このような状況を踏まえ、意見募集（パブリックコメント）を経て、7 月 17 日、不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務付けることとする宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が公布されました。施行日は 8 月 28 日が予定されています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000205.html

昨年 7 月に、国土交通省から不動産関連団体を通じて、宅地建物取引業者が不動産取引時に、ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供するよう、協力依頼がなされておりましたが、今般、重要事項説明の対象項目として追加し、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが義務化されたものです。具体的には、以下のとおりです。

(1) 宅地建物取引業法施行規則について

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）においては、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対

して事前に説明することを義務づけています。今般、重要事項説明の対象項目として、水防法（昭和24年法律第193号）の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地が追加されます。

（2） 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）について

施行規則の上記改正に合わせ、具体的な説明方法等を明確化するため、

- ・本説明義務における水害ハザードマップについては、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含みます）が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものをを用いること
- ・水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを提示し、取引の対象となる宅地又は建物の概ねの位置を示すこと
- ・水害ハザードマップに記載されている内容の説明までを宅地建物取引業者に義務付けるものではないが、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと
- ・対象物件が水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること等の内容が追加されます。

もちろん、災害による被害が発生しないにこしたことはありませんが、事前の備えなども含めれば、我が国の国民や企業等は、これまで以上に普段から災害を意識せざるを得なくなることについて疑いはないでしょう。また、国民や企業等の諸活動において不動産が果たす役割の重要性に鑑みれば、不動産分野において、今回のように災害対策が組み込まれる動きは今後、加速していくものと思われれます。また、今回のハザードマップも、市町村が配布する印刷物あるいは市町村のホームページに掲載されているものとのことです。市町村レベルの取組みなどを一層注視していくことも求められるでしょう。

このような動きも含め、様々な観点から、当機構としては、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和2年度宅地建物取引士資格試験申込受付終了》☆☆★

令和2年度宅建試験の申込みは、令和2年7月31日で終了しました。
申込受付状況(速報)につきましては、8月下旬に当機構HPにて公表する予定です。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和元年度の住宅性能表示制度の実施状況》☆☆★

国土交通省は、6月30日、令和元年度の住宅着工戸数に対する設計住宅性能評価書の交付割合が27.7%と過去最高となり、4年連続の増加となった旨を発表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000944.html

★☆☆《マンション管理業者61社に是正指導》☆☆★

国土交通省は、7月27日、昨年10月から概ね3ヶ月かけて全国145社のマンション管理業者へ立入検査を実施し、うち61社に是正指導を行った旨を公表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000206.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

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[外国人に対する説明責任]

永住権を有さず、日本語が理解できない不動産の買主が、売主に対して、主位的に、売買契約の約定(融資特約)に基づく手付金の返還又は売買契約の錯誤無効に基づく不当利得返還を、予備的に、売買契約に関する債務不履行による損害賠償を求め、提訴した事案において、融資特約は有効であり、買主の意思表示に錯誤もない等として、買主の請求が棄却された事例

(東京地裁 平成30年11月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成26年6月、日本に永住権を有しない外国人の買主X（原告）は、不動産購入のため、不動産流通業者A（訴外）の担当Fと会い、以後Xが日本語を理解できないため、Fは通訳兼連絡窓口として、Xの不動産取引に関与した。

同月21日、Xは、売主Y（被告）の新築マンション3住戸を購入する意思表示をY 1にし、ベトナムでの売買契約締結を希望した。

同月23日、Fは、Y 1から依頼で、Xに、契約締結前に手付金相当額を振り込む必要があり、同金銭は、契約締結時に手付金として支払われ、締結前は預かり金とされる旨説明した。

同月25日、Xは、Y 1に売買代金合計額の10%（1280万円）の手付金相当額を支払った。

その後、ベトナムでの契約締結は不可能となったため、Fは、Xに、契約締結前のため、Xに手付金を返還できる旨説明したが、Xは契約締結を希望し、日本での契約手続を了承した。

同年7月7日、契約締結に先立ち、Y 1は、重要事項説明書、購入資金に関する確認書、手付金等の保証証書、契約書を日本語で説明して読み上げ、Fが、Xにその内容を中国語で通訳した。Xは、重要事項の説明を受けた後、重要事項説明書を受領した旨の記載の下に、署名押印をし、書面で本件建物の購入申込みをした。

また、Xは、買主自身が手配する提携外融資が実行できず、契約解除となる場合、融資利用の特例は適用されないこと等が記載された書面に、内容を確認した旨、署名押印をした。

さらに、Xは、売買契約書に署名押印をしたが、Xの署名押印欄の真上には、手付金が契約締結日の支払とされること、契約書19条の融資利用の特例として、提携融資の申込額が否認された時は、買主は契約を解除でき、支払済み金員を買主に返還することが記載されていた。

平成28年11月、Xの予定した融資が否認され、F紹介の銀行でも融資を受けられなかった。

平成29年3月、Xは、Y 1に契約書19条による解除と1280万円の返還を求める書面を送付した。翌日、売買代金残金支払期日は経過した。

同年4月、Y 1らの残代金支払い催告に対しXが応じないため、Y 1らは、Xに1280万円を違約金として受領することを通知した。

Xは、主位的に、売買契約の約定（融資特約）に基づく手付金返還又は売買契約の錯誤無効に基づく不当利得返還を、予備的に、売買契約に関する債務不履行による損害賠償を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全て棄却した。

(契約書19条の解釈・適用の可否)

契約書19条は、買主が決済日までに売買代金を支払えなければ契約違反となり、違約金を支払う義務を負うという原則を、特例として、買主が申し込んだ提携融資が実行されない場合に、その義務を免れさせる条項であるが、このように一定の条件を有する者に利益をもたらす特例が、当該条件を有さない者に適用されないことが、信義則に反して買主を害しているといえず、消費者契約法や憲法14条に違反すると評価すべき事情も認められない。

また、日本国籍又は永住権を有する者でも、提携融資を利用しない場合、契約書19条の適用はないことから、永住権を有しない外国人の場合のみ契約書19条の「提携融資」を「一般の金融機関ローン融資」と読み替えなければならない合理的理由はなく、Xの主張は理由がない。

(錯誤無効の成否)

契約締結に際し、Y1が日本語で説明し、Fが、その内容をXに中国語で通訳した書面には、提携外融資は、融資利用の特例は適用されないこと等の記載があり、Xはそれらを確認した旨署名押印をしたこと等の事実によれば、Y1は、Fを介して、本件契約には融資利用の特例の適用がないことを説明したと認められ、一方、ローンが通らなければ手付金は戻るとの説明があったとの事実も認められず、Xの意思表示に錯誤があったとする事情を認められない。

(Y1の債務不履行の有無)

Xは、Y1加盟の協会の契約書式には、金融機関を限定しないローン特約が定められていることから、Y1は、Xに対し金融機関を限定しない融資利用の特約を付すべき義務があると主張する。しかし、同契約書式のローン特約記載により、Y1が金融機関を限定しないローン特約を付す義務を負うものとはいえず、また、契約書19条は、売主が融資手続の状況が把握しやすい提携融資を対象を限定し、安定した売買手続の実現を図る趣旨に基づくもので、不合理でないことから、Xの主張は採用できない。

また、宅建業法35条の趣旨に照らし、Y1には、中国語の重要事項説明書を交付すべき義務があり、また、他国での契約締結の機会を失わせたとのXの主張も採用できない。

3 まとめ

本件は、買主が、ローン特約の適用のない非提携融資を申し込み否認されたため、永住権のないことや、日本語が理解できないことを理由として、売主に白紙解除を請求した事例です。

外国人との売買契約を締結するにあたっては、トラブルを防止する観点から、一般的には、相手方が日本語を理解できる場合や日本語を理解できる通訳か代理人をつけられる場合に契約をするとともに、書面はすべて日本語表記で行い、契約上の専属的合意裁判所は日本の裁判所とすること等が重要でしょう。なお、国土交通省は「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を作成しているので参考にしてください。

◆◇◆ 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6月号）（7月16日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/06/getsurei0206.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10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2006.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況6月分（7月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2006.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数4月値（6月30日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24150>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2020年7月号）（7月2日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_07.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション市場動向2020年6月度（7月15日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/431/YxyDicW7.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 6 月度（7 月 15 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/430/YxnDicW7.pdf>

首都圏マンション市場動向 2020 年（上半期）（7 月 15 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/429/s2020-16.pdf>

首都圏マンション市場動向 2020 年（上半期）（7 月 15 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/428/k2020-16.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》☆☆★

●8/19 実践編『自然災害と重要事項説明／建築における災害対策』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200819>

●8/27 実践編『体系的に学ぶ借地借家法①【借地編】』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200827>

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](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。