

～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：2020.9.1（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 . . . 不動産政策とまちづくり
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和2年度宅建試験の申込受付状況(速報)
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会
- ◆ 最近の判例から . . . 決済の延長と融資特約
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《不動産政策とまちづくり》☆☆★

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。

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。心よりお見舞い申し上げますとともに、深く感謝申し上げる次第です。

さて、今回はまちづくりの話題です。近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっているところです。他方で、都市における生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要となっているところです。

こうしたことから都市における安全で魅力的なまちづくりの推進が求められています。

このような状況を踏まえ、前の通常国会におきまして、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が内閣より国会に提出され、成立したところです。具体的には、以下の通りです。

1. 「安全なまちづくり」について(都市計画法、都市再生特別措置法)

(1) 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- ・災害レッドゾーンでの開発について自己業務用施設も原則禁止とするとともに、市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制すること
- ・立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとすること

(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進

- ・市町村による移転計画制度の創設を行い、災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成すること

(3) 災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- ・立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外すること
- ・立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を作

成し、避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等を行うこと

2. 「魅力的なまちづくり」について(都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法)

(1) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

- ・「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出に向け、官民一体で取り組むにぎわい空間の創出やまちなかエリアにおける駐車場出入口規制等を導入すること
- ・まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進のため、都市再生推進法人のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化を行うこと

(2) 居住エリアの環境向上

- ・日常生活の利便性の向上のため、立地適正化計画の居住誘導区域内において住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設を行うこと
- ・都市インフラの老朽化対策として、都市計画施設の改修について立地適正化計画の記載事項として位置付け、改修に要する費用について都市計画税の充当等を行うこと

(参考) 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000271.html

新型コロナウイルス感染症への対応に追われる中ではありますが、都市における安全で魅力的なまちづくりを進めることも待ったなしの課題であると考えられます。

また、新型コロナウイルスに対応した「新しい生活様式」の定着が求められるなか、今後のまちづくりのあり方も大きく変化するとともに、その対応が求められると考えられます。

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年度宅建試験の申込受付状況(速報)》☆☆★

令和元年10月20日(日)に行われる令和元年度宅地建物取引士資格試験の受験申込受付状況(速報ベース)を公表しました。

受験される方々のご健闘をお祈りいたします。

https://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」

当機構の特定紛争処理事業(ADR)で採り上げた平成15年度から平成30年度までの63事案のうち、機関誌RETIOに掲載した54事案について、紛争類型別に分類・整理を行い、解決事例集として取り纏めたものです。(2,200円 税込み)

●機関誌RETIO 118号(2020-夏号)

(目次) <https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio118.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 ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会》☆☆★

国土交通省は7月31日、今後、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」を開催し、サブリースについては12月中旬、賃貸住宅管理業については来年6月中旬の施行までに関係政省令、運用指針、ガイドライン等の整備等必要な取組を実施していくと公表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000207.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[決済の延長と融資特約]

土地建物の売買契約の決済期限が買主都合により3度延長された後に、売主が買主に対し、履行遅滞による契約解除及び違約金を求めたのに対し、買主が融資解除特約による契約解除を主張した事案において、融資解除特約は決済期限延長の際に効力を失ったと解されるとして、売主の請求を認めた事例（東京地裁 令和元年6月11日判決 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年2月1日、買主Y（被告：宅建業者）は、本件土地建物について、売買契約後に第三者に買主の地位を移転させる目的で、売主X（原告：個人）が依頼した媒介業者Aの媒介により、Xとの間で下記内容の売買契約（本契約）を締結した。

＜本契約の概要＞

- ・ 売買代金：9800万円、手付金：100万円
 違約金：980万円、決済期限：同月28日
- ・ 融資解除特約：同月27日迄に、買主が融資について承認を得られない場合、契約は自動的に解除となる。
- ・ 第三者のためにする契約の特約：Xは、本件土地建物の所有権をYの指定する者に対し、売買代金全額の支払いを条件として直接移転する。

本契約締結後、Yが指定する第三者は融資申込を行ったが、金融機関の承認を得られず決済が困難となったことから、同月26日、Yは、Aを介してXに、決済期限の同年3月30日までの延長を依頼し、その了解を得た。

Yは、Aに、2月28日に契約書を修正したいことを伝え、3月4日に手書きで修正した契約書を送付して再度契約書を作成・返送するよう求めたが、X及びAは本契約について新たな契約書を作成することはなかった。

3月28日、Aは、Yより、前の買手がだめになったため決済期限を4月16日まで延長してほしい旨の申入れがあったため、Aは、Xに連絡して了承を得て、その旨をYに連絡した。4月9日、Aは、Xの同意を得た上で、本契約の残代金が4月16日までに支払われなければ、Xは本契約を解除し、違約金を請求する旨の内容証明郵便を司法書士に作成してもらい、Yに送付した。

4月20日、Aは、Yとの打合せにおいて、購入希望客があり融資申込結果が来週には決まると聞いた。Aは、当該金融機関に確認を行い、審査結果は条件付きで出ているとの話を聞き、融資承認の可能性もあると考え、Xに連絡をして、5月末日までの決済期限延長について了承を得た。

5月17日、Aは、Yより、決済期限の6月末までの延長を求められたが、5月23日までに中間金を入れるか、融資承認書を提出しなければ、延長には応じられないと回答した。

6月8日、Xは、Yに対し、本契約について債務不履行を理由に解除するとの意思表示を行い、その後、約定違約金の残額880万円を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本契約は融資解除特約により、2月27日に自動解除されているとして、手付金100万円の返還を求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容し、Yの反訴を棄却した。

(融資解除特約による解除)

本契約については、決済期限を3月30日とする契約書は改めて作成されなかったが、YとXとの間において、決済期限を2月28日から3月30日に延長することについて合意があったと認めるのが相当であり、2月27日が経過した時点でも、本契約は、融資解除特約による当然解除がなされないまま、決済期限が延長されたとみるのが相当である。

Yは、2月27日の経過をもって、融資不成立により本契約は自動解除され、その後本件土地建物の売買契約は締結されていないと主張するが、YのXに対する融資解除特約による契約解除の通知はなく、2月28日以降も、Yも決済期限以外は、本契約が継続していることを前提にした行動をとっていること等から、Yの主張は採用できない。

(決済期限の延長と融資解除特約の効力)

融資解除特約は、買主が金融機関から融資の承諾が得られなかった場合に、買主がペナルティを支払うことなく契約を解除できるという特約であり、売主にとって不利益な特約であることは明らかである。

そうすると、本件のように、買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるかどうかについては、改めて、売主から明確な合意があったといえる場合でなければ、効力を失うとみるのが相当である。

これを本件についてみれば、決済期限の延長は、Xは合意しているものの、融資解除特約については特に承諾を与えているとはいえないし、融資解除特約についても延期することを前提にした行動をY及びAがとっていたと認めることもできない。

したがって、本契約の融資解除特約は、決済期限が2月28日から3月30日に延期された際に、その効力を失ったと解するのが相当である。

(結論)

本契約は、融資解除特約による自動解約ではなく、Yの履行遅滞を理由に、Xにより解除されたものであるから、Xの請求については理由があるからこれを認容し、Yの反訴請求については理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本判決では、買主の都合により決済期限が延長された場合に、融資解除特約の期限も同様に延長されるか否かについて、売主から改めて明確な合意があったといえる場合でなければ、効力を失うとみるのが相当であると判示しています。

本事案は、買主は宅建業者であり、媒介業者が介在しているにもかかわらず、決済日の延期に当たって、売主と買主の間で、覚書等も一切取り交されておらず、そもそも適正な手続を欠いた事案と言えるが、決済日の延期に当たっては、トラブル防止の観点から、売主と買主の間で、融資解除特約等の関連する契約条項を含め、契約の変更内容の確認を行い、少なくとも、覚書の取交し等により明確化しておくことの重要性を再認識させる事案です。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和2年7月号）（8月14日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/07/getsurei0207.html>

令和2年第2四半期の地価LOOKレポート（8月21日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000172.html

既存住宅販売量指数（令和2年5月分）（8月27日公表）

～全国において、前月比18.4%下落～

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000226.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7月分（8月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2007.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2007.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数5月値（7月28日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24268>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年8月号）（7月31日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_08.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

2020年上期及び2019年年間の首都圏投資用マンション市場動向（8月6日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/432/md20200806.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向2020年7月度（8月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/434/7VzTXftR.pdf>

近畿圏マンション市場動向2020年7月度（8月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/434/7VzTXftR.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》☆☆

●9/2～15（Web視聴型）基礎編『地盤と建物基礎（建築②）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200902-2>

- 9/17（会場実施型）実践編『体系的に学ぶ借地借家法②【借家編】』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200917>

- 9/30（Zoom型）対話型新講座『事例エクササイズ』売買契約 特約・特記事項
作成編

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200930>

- 動画提供サイト「ザ・ライブラリー」

<http://the-lib.mystrikingly.com/>

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