

～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：2020.12.1（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 . . . 今年の終わりに
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和2年度宅建士資格試験（10月試験分）合格発表について
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシ作成
- ◆ 最近の判例から . . . 不法行為・差別的発言
- ◆ 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

☆☆《今年の終わりに》☆☆

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。

早いもので、毎月1回お届けしているこのメールマガジンも今年最後の号となりました。何と云っても、本年は、新型コロナウイルス感染症対応の年だったと言っても過言ではないと思います。

当機構としても、業務の遂行に少なからず影響がありました。いくつか振り返ってみたいと思います。

まずは、宅地建物取引士資格試験についてですが、今年は、新型コロナウイルス感染症対策を講じながらの実施ということで、一部の都道府県では、10月18日と12月27日の2回に分けて行う異例の対応となりました。受験生も含め、ご協力いただいた方に対しまして、この場を借りて、あらためて御礼申し上げます。12月末の2回目の試験を無事終わらせることができるよう、気を引き締めて取り組んでまいりたいと思います。

宅建試験とメルマガに関して、機構職員としては大変うれしい、ちょっとした出来事がありました。10月下旬のこと、宅建士の資格を持っているが宅建業関係ではないというメルマガ読者の方から、1通のメールをいただきました。地元の新聞に目を引いたコラム（投稿欄）を見つけたということでメールを送っていただいたのです。その投稿は、ご高齢の女性からのもので、「高齢になったこともあり、宅建資格の更新を断念するつもりであったが、コロナ禍で余裕をもってできそうだと申し込んだ。自分が資格を取得した時代であるバブル経済の頃と、コロナ禍の現在は住み慣れた住宅を手放さなければならない人もいる、という点で似た状況にある」とした上で、「知識と経験を生かして不動産取引に慣れない人に寄り添う宅建士の役割を再認識した」というものでした。この投稿に対しても、また、メルマガの読者が当機構に知らせてくれたことについても、本当にありがたいことだと感じた次第です。

当機構におけるコロナ禍での新たな取り組みとして、第 112 回講演会「不動産売買契約紛争の実践知」（講師：涼風法律事務所 熊谷則一弁護士）を、11 月 27 日にオンラインで開催しました。おかげさまで、非常に盛況で、不動産売買契約の様々な紛争への対応について実践的な解説をいただきました。

また、直接的にコロナ禍対応ということではありませんが、当機構の電話相談に、11 月からナビダイヤルを導入しました。最近増えてきた相談内容としては、新型コロナウイルス対応や改正民法の関係などがあります。ご相談の内容によっては、回答の難しいケースもありますが、できるだけ的確なご回答ができるよう引き続き取り組んでまいります。

当機構としては、様々な観点から、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。

来年もどうぞよろしく申し上げます。よいお年をお迎えください。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和 2 年度宅建士資格試験（10 月試験分）合格発表について》☆☆★

10 月 18 日（日）の試験を受験された方の合格発表は、令和 2 年 12 月 2 日（水）午前 9 時 30 分から、当機構ホームページ上で行います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシ作成》☆☆★

国土交通省は、賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えの方や貸主が建物の所有者でない賃貸住宅（サブリース住宅）に入居される方に対し、必ずご確認ください事項について、特に注意すべきポイントを掲載したリーフレット及びチラシを、消費者庁及び金融庁と連携して作成し、11 月 18 日、公表しました。

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

[不法行為・差別的発言]

外国人借主に対し貸主媒介業者の「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例（東京地判 令元・10・9 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年6月、借主X1（原告、学校法人）及び保証人X2（原告、学校法人の代表者、A国人）は、専門学校の事務所として利用するため、貸主Y1（被告、不動産賃貸業者）所有の建物を内見後、媒介業者Y2（被告、宅建業者）に賃貸借契約の申込みを行った。

X1は契約締結日を7月末日とし、敷金及び管理費の支払いに合意し、契約書の賃借人欄に記名・押印し、Y2に送付するとともに、敷金及び管理費を銀行口座に振り込んだ。同年8月、Y2はX1からの申入れを受け、物件の内見に立ち会った。その際、Y2がX1の従業員に、代表者X2はB国人であるか尋ねたところ、A国人であるとの回答があった。これは、代表者はB国人であるというX1の事前説明と異なっていた。また、Y2は、X1が名刺を持たず、建物の合鍵が100本程度必要であると話すのを聞いたが、これも入居予定者は15名程度という事前の説明と異なるものであった。

Y2は、X1の従業員の不適切な対応及び誤った説明により、X1への不信感を募らせ、Y1のためには賃貸借契約の媒介をすべきではないと判断して、X1の媒介業者に、X2の出身地域についての報告は誤っており、いい加減である旨を電話で説明し、物件をX1に賃貸しない旨を告げた。更に、Y2は、Y1にX1との賃貸借契約を進めない旨説明し、受領した敷金及び管理費をX1に返還した。

X1は、賃貸借契約が成立しているにもかかわらず、X2がA国人であることのみを理由に契約解除をすることは差別に当たるとして、Y2に理由を回答するよう求めた。

これに対して、Y 2 は、X 1 及び X 2 (X 1 ら) に、「(1) X 1 の従業員の職務範囲が不明で不信感を持った。(2) 従業員の合鍵 100 本が必要との発言で建物利用に将来的なトラブルの可能性を感じた。(3) Y 2 は過去の取引で A 国人と紛争となり対処に非常な苦勞をしたことから、A 国人には物件を仲介しないこととしていた。」との内容の回答書を送付した。

X 1 は、Y 1 及び Y 2 が合理的な理由なく契約を解除したことは債務不履行又は不法行為に当たるとして、250 万円 (X 1 の損害額 497 万円余の一部) の損害賠償を、また、X 2 は、A 国人であることを理由として不当な差別を受けたとして、不法行為により 250 万円 (慰謝料 200 万円、弁護士費用 50 万円) の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X らの請求の一部を認容した。

(本件賃貸借契約が成立したか否か)

Y 1 は、X 1 らが賃借人欄又は連帯保証人欄に署名又は記名・押印した本件契約書を受領しておらず、その賃貸人欄にも署名又は記名・押印をしていないことが認められる。Y 1 が X 1 らに対し、確定的に賃貸借契約の締結を承諾する旨の意思表示をしたことを示す事情も何ら認められない。Y 2 は Y 1 の委託を受けた媒介業者であり、代理人ではないから、Y 2 の行動を Y 1 による賃貸借契約の承諾とみることはできない。よって、X 1 と Y 1 の間で、賃貸借契約が成立したとは認められない。

(Y 2 が賃貸借契約成立を拒んだ理由)

Y 2 は、回答書において賃貸借契約の媒介をしないこととした理由を相当詳細に説明しており、X 1 らから「差別である」との申入れを受けて初めて考えたような後付けのものであるとは認め難い。Y 2 は、A 国人に物件を仲介しないこととしている理由を X 1 らに再三にわたり説明しているが、これは、X 1 らの差別であるとの発言に対して、発言の趣旨が差別ではないことを弁明するためであったと認められる。X 2 の出身地が契約の媒介をしない中核的な理由であったとはいえない。

(Y 2 の責任原因)

X 1 が極めて多数の関係者に合鍵をもたせることを予定しているとの事実は、X 1 による物件の適切な使用に不安を残す事情であり、賃貸人側の媒介業者 Y 2 において、契約をしないこととする理由として、合理的なものというべきである。

しかし、回答書の説明内容は、客観的に見れば、Y 2 が X 2 の出身地域を理由に差別的

な扱いをする趣旨のものと捉えられてもやむを得ないものであって、X2に対する配慮を著しく欠き、社会通念上、X2の人格権を侵害するものというべきである。

(Y1の責任原因)

Y2が賃貸借契約の媒介をしないこととし、X1らの申込みを承諾しないようY1に進言したことは、何ら違法なものではないから、Y1がこれを聞きいれて契約を締結しなかったこともまた、X1らに対する不法行為責任とはならないものというべきである。

また、Y2がY1にX2がA国人であることを持ち出して、申込みを承諾しないよう進言したような事情や、Y2による説明にY1が関与したような事情は全く認められない。

(損害の内容及び金額)

Y2のX2に対する不法行為の内容等を総合的に勘案すると慰謝料の額は10万円、弁護士費用の額は1万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件判決では、媒介業者の「A国人には仲介しない」との発言は、借主側からの差別であるとの抗議に弁明するものであり、媒介をしない中核的理由であったとはいえないとしていますが、媒介業者の発言そのものは、客観的にみれば、差別的なものと捉えられてもやむを得ないとして人格権の侵害による慰謝料請求を一部認めています。

関連案件では、宅建業者の従業員が外国人顧客の肌の色を質問したことが、人格的利益を毀損するものとして業者及び従業員に、50万円の損害賠償等の支払いが命じられた事例（東京高判平15・7・16）があります。

外国人と取引を行う事業者にあっては、取引の背景や事情に関わらず、相手方の人格権を侵害するような差別的な言動は不法行為による損害賠償請求の対象となる可能性があることに十分な注意を払う必要があります。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和2年10月号）（11月12日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/10/getsurei0210.html>

不動産価格指数（令和2年7月・令和2年第2四半期分）（10月30日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00006.html

既存住宅販売量指数（令和2年7月分）（10月30日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00005.html

令和2年第3四半期の地価LOOKレポート

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00002.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10月分（11月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2010.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況10月分（11月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2010.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数9月値（11月24日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24792>

第159回「市街地価格指数」（2020年9月末現在）（11月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24837>

第25回 全国賃料統計（2020年9月末時点）（11月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24806>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年11月号）（10月30日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_11.pdf

令和2年10月分不動産業業況等調査結果（11月19日公表）

<http://www.lij.jp/search/search1.html>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2020年10月度（11月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/443/pfRP5bYp.pdf>

近畿圏マンション市場動向2020年10月度（11月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/442/pfRP5bNp.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》☆☆

- 12/9 基礎編『道路調査とトラブル事例』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201209>

- 12/16 実践編『改正民法における心理的欠陥（心理的瑕疵）の取り扱い』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201216>

- 12/23 強化編『災害における行政公開情報を利用した調査と重要事項説明』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201223>

●動画提供サイト「ザ・ライブラリー」

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

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