

～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：2021.1.1（金）
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 . . . 機関誌 RETIO の特集テーマについて
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 不動産再生研究会・不動産取引法務研究会開催
- ◆ 行政の動き . . . サブリース法施行
- ◆ 最近の判例から . . . 消防法規制の設置・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 ◇◇◆

★☆☆《機関誌 RETIO の特集テーマについて》☆☆★

新年、明けましておめでとうございます。

本年も、RETIO 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。

今回は当機構で発行している機関誌「RETIO」についてご紹介させていただきます。
機関誌「RETIO」は、昭和 61 年 1 月、これまでの「機構だより」を発展的に解消して創刊いたしました。この名称は、当機構の英訳である「Real Estate Transaction Improvement Organization」の頭文字をとったものです。

本誌の編集方針は、都道府県の宅建業法担当者や不動産業界関係者等の実務家にとって有用な記事を掲載するものとし、都道府県で処理した紛争事例、当機構で処理した特定紛争案件、主要な裁判例等の紹介や関係法令の制定、改正等の内容及びこれに伴い必要と考えられる事項の解説記事等により構成しております。

今回、改めてご紹介させていただくのは、新たに、昨年秋号から各号ごとに特集するテーマを決めて、それに沿った論文を掲載していくこととした点でございます。これにより、できるだけ時宜にかなったテーマを取り上げるとともに、都道府県の宅建業法担当者や不動産業界関係者等の実務家のみなさまの実務や業務に役立つような論文を掲載していきたいと考えているところです。

ちなみに、昨年秋号(119号)につきましては、特集のテーマとして「不動産取引に係る制度改正とまちづくりの動向」と題しまして、宅建業法担当者や不動産業界関係者の関心が高いと考えられる最新の事項として

- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の制定
- ・都市再生特別措置法等の改正
- ・宅地建物取引業法施行規則の改正(水害リスク情報の重要事項説明への追加)
- ・新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性について
- ・水災害対策とまちづくりの連携のあり方について

に関しまして、国交省の担当官の皆さまにご執筆をお願いして、論文を掲載しております。

また、本年冬号(120号)につきましては、今月下旬に発行予定でございますが、昨年来の新型コロナウイルスの状況が不動産業界に大きな影響を与えていると考えられることから、特集のテーマとして「新型コロナウイルスによる不動産取引への影響」と題しまして、新型コロナウイルスによる不動産市場、不動産取引、地価に与えた影響や発生した法的課題など

につきまして、弁護士、研究者、実務家の方々に論文の執筆をお願いして、現在、まさに編集作業を行っているところです。

さらに、本年春号(121号)につきましては、5月下旬の発行予定でございますが、昨年4月に改正民法が施行されて、本年4月で1年を経過することから、特集のテーマとして「改正民法の施行1年を振り返って(仮称)」と題しまして、改正民法について1年を振り返っての所感、それぞれの現場での動き、明らかとなった課題、改めて特に注意すべき改正点などにつきまして、弁護士、研究者、実務家の方々に論文の執筆をお願いしているところです。

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。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

☆☆《令和2年度 不動産再生研究会》☆☆

令和2年10月22日、当機構において令和2年度不動産再生研究会を開催しました。今回のテーマは「老朽化・陳腐化したビル群の再構築」です。当日の議事概要をホームページに収録しましたのでご参照ください。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_03_saisei.html

☆☆《令和2年度 不動産取引法務研究会》☆☆

令和2年11月26日、当機構において令和2年度不動産取引法務研究会を開催しました。今回のテーマは「賃貸管理業とサブリース」です。当日の議事概要をホームページに収録しましたのでご参照ください。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_01_torihikihoumu.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

☆☆《サブリース法施行》☆☆

令和2年12月15日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のサブリース関連部分が施行されました。サブリース事業者や賃貸住宅経営をお考えの方向けに、ガイドラインやリーフレット等が作成されています。

[ガイドライン等]

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

[リーフレット・チラシ]

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00005.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[消防法規制の設置・説明義務]

福祉施設開設目的で共同住宅の1室を賃借した事業者が、消防法上必要となる自動火災報知設備の設置を賃貸人に求めたが拒否されたため、契約を解除し、賃貸人及びその代理人の宅建業者に損害賠償を請求した事案において、契約内容から、貸主にはその設置義務はなく、消防法の規制についても宅建業者は容易に知り得なかったとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月4日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主Xは、平成28年6月、障害福祉サービス事業兼事務所として、Y1が所有する共同住宅の1室を月額賃料17万円余で借り受ける賃貸借契約を締結した。なお、本件契約に当たっては、Y1の管理会社である宅建業者Y2がY1の代理人として契約手続を行った。

本件契約後、Xが消防署に防火対象物使用開始届出書を提出したところ、本件建物は共同住宅特例に基づいて「開放廊下型共同住宅」として一部の消防用設備等の設置が免除されたものであり、Xの入居により本件建物の用途が共同住宅から複合用途対象物に変更されて前記特例が適用されなくなるため、建物全体に自動火災報知設備を設置しなければ事務所としての利用は許されないと消防署から指摘された。

そこでXは、貸主Y1に自動火災報知設備の設置を求めたが、Y1は、500万円前後の費用がかかるとしてこれに応じなかった。

Xは、平成29年3月、本件貸室を退去した後、「Y1は本件契約上、使用収益させる義務の内容として本件建物全体に自動火災報知設備を設置する義務を負っていた。Y2は本件契約の締結に際し、消防法の規制について調査・確認し、その結果を説明する義務を負っていた。」として、両者に対して、467万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

これに対してY1は、「本件貸室を使用収益させる義務を負っていても、Xの事業施設の運営に必要な許認可を得させる義務までは負っていない。」と主張し、また、Y2は、「宅建業者に消防法違反の有無などを調査・確認すべき義務はない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(Y1の債務不履行責任について)

本件貸室を居住目的以外に用いる場合には、消防法等に基づき本件建物全体に自動火災報知設備を設置する必要があるが、同設置を行わない限り、本件契約で定められた障害福祉サービス事業兼事業所との目的での本件貸室の使用はできないことが認められるが、貸主が借主に対して前記設備の設置義務を負うかについては、本件契約の具体的な交渉経過や契約内容、設備設置費用等の諸事情を総合的に考慮して、これが本件契約の合意内容となっていたかという観点から検討すべきである。

X自身、本件契約以前から、障害福祉サービス事業等を営むためには消防法等を含めた種々の法規制があることを認識していたが、本件契約の交渉過程においても前記規制や設備等について協議したり、同目的での利用可能性を検討した形跡はなく、結果的に本件契約の契約書等にも前記規制や設備等に関する特段の記載はなかったことが認められる。

また、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するための費用は約500万円前後を要し、月額賃料17万円余との比較においても相当高額であることが認められる。

加えて、消防法等の関係法令において、消防用設備等の設置、維持の義務を負うとされる「関係者」は、防火対象物の所有者、管理者又は占有者であり、法律等の規定上、必ずしもY1のみが前記設置の義務を負っているものとは解されない(消防法2条4項、17条1項、消防法施行令7条、21条)。

したがって、Y1がXのために前記設備を設置することが本件契約の合意内容になっていたとは認められず、その設置義務はない。

(Y2の不法行為責任について)

Y2は、貸主であるY1の代理という立場で本件契約に関与した宅建業者である以上、借主の使用目的を認識し、かつ、本件建物を当該目的で使用するにあたって法律上・事実

上の障害があることを容易に知り得るときは、その旨説明する義務を負うものと解される。

Y2は、一般論として、消防設備がない場合には、前記用途で本件貸室を使用することはできない旨認識していたものの、本件契約当時、本件建物が共同住宅特例により自動火災報知設備が免除された建物であるとまでは認識しておらず、また、前記の通り、Xから消防法等の規制や消防設備等について言及されることはなく、前記観点から本件貸室の設備や状況等を確認調査する契機となるような事情はなかった状況であるから、Y2が宅建業者であっても、あらゆる公法上の規制等を調査確認する義務があるとまではいえない以上、Y2において、Xの目的である障害福祉サービス事業を営むには許認可の関係で法律上の障害があることを容易に知り得るものであったとは認め難い。

したがって、Y2にはXが主張するような消防法の規制等についての説明義務違反があったとは認められない。

3 まとめ

消防法や地域の条例等に抵触するために購入または賃借した目的を達せられないとする紛争がしばしば見受けられます。

宅建業法35条1項2号及び施行令3条に列挙された法令は例示列挙であり、それ以外の法令等であっても取引の相手方から特別に調査を依頼されて引き受けた場合や、利用目的に照らして制限がかかることが容易に把握できる場合については、宅建業者に説明義務が課される場合が有り得ます。

媒介業者の業務の範囲は、不動産の取引に関するものであって、他の専門的な知識（建築・税務等）が必要とされるものについては、依頼者より直接専門家に確認する必要があることを依頼者にアドバイスし、理解してもらうことが重要です。

なお、媒介業者の調査説明義務を認めた事例として（東京地判平28・3・10 RETIO106-114、東京地判平29.11.27 RETIO113-138）、否定した事例として（東京地判平22.3.3 RETIO78-98）などがあるので併せて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11号）（12月15日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/11/getsurei0211.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）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2011.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況11月分（12月21日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2011.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数10月値（12月22日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24958>

東京23区のマンション価格と賃料の中期予測／2020下期（11月26日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24878>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（2020年12月号）（11月30日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_12.pdf

★★《不動産経済研究所》★★

首都圏・近畿圏マンション市場予測2021年（12月21日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/446/md20201221.pdf>

首都圏マンション市場動向 2020 年 11 月度 (12 月 17 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/445/uDXMTETt.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 11 月度 (12 月 17 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/444/uDXMTETi.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》☆☆★

●1/1 動画提供サイト ザ・ライブラリー「2021 新春展望」

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

●1/13 基礎編『建築構造の基礎を学ぶ～木造から PC まで～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210113>

●1/14 基礎編『区分所有法とマンション標準管理規約』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210114>

●1/20 実践編『生産緑地 2022 年問題～生産緑地の問題を土地オーナーの視点から理解する～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210120>

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。