

～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：2021.2.1（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 . . . 昭和 30 年代～昭和 40 年代前半の宅建業法改正
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和 2 年度宅建試験（12 月実施分）の受験状況
- ◆ 最近の判例から . . . 駐車場契約と借地借家法
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ N E X T S T E P . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《昭和 30 年代～昭和 40 年代前半の宅建業法改正》☆☆★

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。

令和 3 年になって 1 か月、年始にはいろいろなメディアなどで「60 年前には何があった?」「過去の丑年はどのような年だった?」というような企画がたくさん見られました。我々と関係の深い宅建業法については、ちょうど 60 年前の 1961 年（昭和 36 年）には法改正はなされていません。しかし、昭和 30 年代～昭和 40 年代前半においては、高度成長期の不動産業の課題等を踏まえ、宅建業者の資質の向上や業務運営の適正化を図るための重要な改正がなされています。年の初めに簡単に振り返ってみたいと思います。

● 1957（昭和 32）年改正

この改正により、宅地建物取引員（後の宅地建物取引主任者、現在の宅地建物取引士）制度が導入され、都道府県知事が宅建業に関し必要な知識について試験を実施し、これに合格した者を宅地建物取引員とすることとされました。

また、資金のない者が宅建業を営むことを排除すること、取引事故の際の補償に充当することを目的として、営業保証金制度が設けられました。

● 1964（昭和 39）年改正

この改正における主な改正点は、宅地建物取引業を営もうとする者について、それまでの登録制度に代えて、免許制度（有効期間 3 年。1995 年改正からは 5 年）が導入されたことです。法定当初は、一定の欠格事由がなければ、登録手数料を支払うことにより登録を受けることができたわけですが、登録制から免許制への転換は、宅建業について、本来的には誰でも営める業であるという考え方から、一定の資格を有し一定の資金を供託しうる者に限って営める業であるという考え方への転換でありました。

また、免許制度の導入に伴い、大臣免許と都道府県知事免許の区分が設けられました。

● 1967（昭和 42）年改正

この改正においては、当時社会問題にもなった誇大広告、詐欺まがいの契約等の悪徳不動産業者への対策が重視されました。それまでの宅建業法も、立法時の経緯から悪質業者の排除に重点が置かれていましたが、この改正以降、消費者保護という面がより重要になっていきます。

第一には業務準則の充実です。誇大広告の禁止が規定され、取引態様の明示が義務付けられるなどの改正が盛り込まれました。

第二に、重要事項説明の制度が設けられ、特に、登記名義、都市計画制限等については、書面を交付することが義務付けられました。同時に、宅建業者が契約を成立させたときも、書面の交付が義務付けられました。

この3回の改正の後も、必要に応じた宅建業法の改正が行われております。昭和27年の宅建業法制定以来、関係者の皆様のご努力・ご尽力により、不動産行政・不動産業界は、その時々々の課題に取り組み、発展してきました。

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年度宅建試験（12月実施分）の受験状況》☆☆★

令和2年度宅建試験（12月実施分）の受験状況が纏まりました。

受験生の皆様お疲れ様でした。また、コロナ禍において円滑な試験実施のためにご尽力頂いた関係各位にこの場を借りてお礼申し上げます。

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

★☆☆《令和2年度 海外不動産取引研究会》☆☆★

令和2年12月3日、当機構において令和2年度海外不動産取引研究会を開催しました。今回のテーマは「海外不動産市場への展開の現状と課題」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_04_kaigai.html

★☆☆《令和2年度 不動産経済分析研究会》☆☆★

令和2年12月4日、当機構において令和2年度不動産経済分析研究会を開催しました。今回のテーマは「コロナショック後の人出変動と企業倒産：ロケーションデータと倒産デー

タを用いた実証分析]、「コロナショックが消費行動に与えた影響：店舗・観光に与えた影響を中心として」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_02_keizaibunseki.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

【駐車場契約と借地借家法】

マンション1階のビルトイン型駐車場について、貸主が駐車場契約を解除し借主に明渡しを求めた事案において、①当該駐車場は借地借家法の建物に該当する、②駐車場契約は居室と不可分一体の契約であるとした借主の主張を棄却し、貸主の請求を認めた事例（東京地裁 平成31年2月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y（被告）は、平成21年4月、3階建てマンションの2階に入居した。

平成24年4月、本件マンション1階部分のビルトイン型駐車場に空きが出たため、Yはこれを月額1万円で借り受けた。

本件駐車場契約には、

- (1)借主は貸主に無断で契約車以外を置いてはならない（第5条）。
- (2)貸主、借主がいずれかの都合により本件駐車場契約を解除する場合、その1箇月前までに相手方に書面により通知し、期間満了と同時に借主は本件駐車場を明け渡し、貸主に立退料等を一切請求することができない（第10条）

旨が併せて約されていた。

平成30年2月に前所有者より本物件を購入して本件居室契約及び本件駐車場契約における貸主の地位を承継したX（原告）は、同年6月、Yに対し、7月20日限りで本件駐車場契約を解除する旨を通告した。

しかし、Yがこれに難色を示したことから、同年7月、Xは、Yが契約車の車両、バイク、自転車を無断駐車しているとして、本件駐車場契約違反等を理由に本件駐車場契約を催告解除する旨の意思表示し、その後、裁判所に、本件駐車場の明渡しを求めて訴訟を提起した。

Yは、

- (1)バイク等を停めることは前の所有者も承諾していた。
- (2)本件駐車場は、借地借家法の適用を受ける「建物」に該当する。
- (3)本件居室賃貸借契約と本件駐車場契約とは不可分一体の関係にあり、その一部の解約申

入れには正当事由を要するから本件解除は無効である、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の請求を認容した。

(借地借家法の建物に該当するか)

本件駐車場は、屋根こそあるものの周壁を有しておらず、隣の駐車場と壁によって客観的に区別されているとはいえないし、本件建物の居住者であれば誰でも本件駐車場を通過して本件建物を自由に入出入りし得る状態にある以上、Yの独立的、排他的な支配が可能であるともいえない。そうすると、本件駐車場は、本件建物の一部を構成するものではあるが、借地借家法の適用を受ける「建物」に該当するとはいえない。

(居室契約と不可分一体の関係にあるか)

(1)Yは、本件駐車場契約の締結前に本件居室契約のみを締結しており、当初の賃借目的物に駐車場は含まれていなかったこと、(2)Yがその後に締結した本件駐車場契約は、その賃料額や賃借期間は本件居室契約とは別個に定められ、その後の契約更新も本件居室契約とは別個に行われていたこと、(3)本件建物の敷地内には屋根のない駐車場が複数あり、Xは、本件駐車場契約の解約申入れの際、Yに対し、本件駐車場の代替駐車場として屋根のない駐車場の利用が可能である旨併せて提案していたこと、(4)Yは、本件駐車場の賃料増額に常識的な範囲で応ずる意向を表明しているものの、その保有車両に強い愛着を示しており、Xの提案に係る屋根のない駐車場を利用することを拒否した等の事実が認められる。

以上の認定事実によれば、本件居室と本件駐車場の利用は可分なものであり、本件駐車場が利用できなければ本件居室における居住という本件居室契約の目的をおよそ達成することができないともいえないから、各契約が不可分一体の関係にあるとまではいえない。

本件建物のY以外の居住者において、賃貸借契約の更新の際に居室部分と駐車場部分とを1通の契約書により合意更新したことがあるとしても、2通の契約書を作成する手間を省力化するための便宜的な措置にすぎないとも解され、上記判断を左右する事情ではない。

したがって、本件駐車場契約に借地借家法が準用又は類推適用されるものではない。

(結論)

本件賃貸借契約10条所定の解除は、いわゆる中途解約権を定めたものと解されるところ、これに基づき行われた、XのYに対する本件駐車場の解約申入れが権利の濫用に該当するような事情もないことからXによる約定解除は有効であり、本件駐車場契約が終了

し、その占有権原を喪失したYは、Xに対し、本件駐車場を明け渡す義務を負う。

3 まとめ

本事例は、本件マンションのビルトイン型駐車場について、イ) 周壁もなく独立的・排他的な支配が可能な状態ではないことから、借地借家法の建物には該当せず、ロ) また、居室契約と駐車場契約とは賃料も契約期間も別個に定められているなどの事情から、居室契約と不可分一体の関係にはなく、駐車場契約のみの解約の場合に、借地借家法にいう正当事由は要しないと判断された事例です。

上記イ（借地借家法上の建物の概念）に関しては、「建物の一部であっても、障壁等によって他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借家法第1条にいう建物にあたる」とした判例（最判昭42.6.2）があり、本事例はこの基準には該当しないと判断されたものです。

上記ロ（居室契約との不可分一体性）に関しては、「当該運動場（借地）が幼稚園経営の観点から隣接する園舎敷地と不可分一体の関係にあるとしても、運動場としてのみ使用する合意があり、建物所有を目的とするものに当たらない」とした判例（最判平7.6.29）や、「店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たる」とした事例（福岡高判平27.8.27 /判例時報2274-29・RETIO102-124）などがあり、具体的な契約目的や利用実態に基づく事案判断に委ねられることとなります。

◆◇◆ 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12号）（1月19日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/12/getsurei0212.html>

不動産価格指数（令和2年10月・令和2年第3四半期分）

[001384408.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001384408.pdf)

★☆☆《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 12 月分（1 月 15 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2012.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 12 月分（1 月 22 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2012.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2020 年分（1 月 22 日公表）

https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/2020_katsuyo.pdf

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数 11 月値（1 月 26 日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=25194>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2021 年 1 月号）（1 月 4 日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_01.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション市場動向 2020 年 12 月度（1 月 25 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/450/a6ztVUbm.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 12 月度（1 月 25 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/450/a6ztVUbm.pdf>

首都圏マンション市場動向 2020 年（年間のまとめ）（1月25日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/448/s2020.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年（年間のまとめ）（1月25日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/448/s2020.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》★★

●2/10 基礎編『売買契約 ～逐条詳細解説～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210210>

●不動産研修動画提供サイト 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%](https://ath.mailmagazine%)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath.G_mailmagazine%)

にてお手続き下さい。