

～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：2021.3.1（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 . . . 当機構の不動産政策研究会について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和 2 年度宅建試験結果の概要
- ◆ 行政の動き . . . すまい給付金制度対象期間延長等
- ◆ 最近の判例から . . . LP ガス設備の売買予約契約
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《当機構の不動産政策研究会について》☆☆★

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。

今回は当機構で開催している不動産政策研究会についてご紹介させていただきます。

人口減少、超高齢化社会、国際化の進展等を踏まえ、不動産市場における複雑化する様々な政策課題に対応し、持続可能な不動産市場の形成を実現するためには、今後は、学際的・総合的な視点による不動産政策の体系化と将来必要となる制度設計に向けた産学連携による研究が必要であります。

このため、当機構では、平成21年度以降、順次、不動産取引法務研究会、不動産経済分析研究会、海外不動産取引研究会、不動産再生研究会を設置し、有識者からのヒアリングを行うなど、不動産政策研究 (Real Estate Policy Studies) を推進しているところであります。

本年度につきましても、既に4研究会を開催したところでございますが、その概要をご紹介させていただきます。

まず、不動産取引法務研究会につきましては、本年度は賃貸管理業とサブリースをテーマとして取り上げました。本テーマにつきましては、昨年6月に、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立しました。この法律はサブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置と、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設を主な内容としています。サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置は昨年12月に施行されました。また、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設は本年6月の施行が予定されているところでございます。

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

次に、不動産経済分析研究会につきましては、本年度はコロナショックが経済に与えた影響をテーマとして取り上げました。具体的には人の移動、企業の経営、消費者の行動や観光などに与えた影響につきまして、議論させていただきました。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_02_keizaibunseki.html

また、海外不動産取引研究会につきましては、本年度は海外不動産市場への展開の現状と課題をテーマとして取り上げました。本テーマにつきましては、国土交通省においても政府

の「インフラシステム輸出戦略」等に基づき都市開発の海外展開を推進するため、大規模開発に関するノウハウを有する UR（都市再生機構）やリスクマネーの供給能力を有する JOIN(海外交通・都市開発事業支援機構)等との連携を強化し、官民一体となった取組を推進するとされています。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_04_kaigai.html

最後に不動産再生研究会につきましては、本年度はまちづくりを進める上での大きな課題となっている老朽化・陳腐化したビル群の再構築をテーマとして取り上げました。本テーマにつきましては、これまで都市開発により多くのビル群が整備されてきたところですが、これらが老朽化・陳腐化し、まちの活力維持や防災防犯、景観等の面から、まちづくりを進める上で大きな課題となる場合がございます。他方で、こうしたビル群が区分所有である場合には権利者が多く、権利形態が複雑な場合があります、その建替えに当たっての合意形成やその実施が困難となるケースも見受けられるところであります。

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

以上、不動産政策研究会の本年度の活動内容についてご紹介させていただきました。議事概要や関係資料についてはホームページでご覧いただくことができます。

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。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和2年度宅建試験結果の概要》☆☆★

令和2年度の宅地建物取引士資格試験につき、12月実施分及び年度全体の結果の概要を公表しました。

<https://www.retio.or.jp/exam/pdf/result.pdf>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《すまい給付金制度対象期間延長等》☆☆★

1月26日、すまい給付金制度の改正について閣議決定され、一定の期間内に契約した方について、給付金の対象となる住宅の引渡し期限の延長及び床面積要件の緩和がなされることになりました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000979.html

◆◆◆ 最近の判例から ◆◆◆

[LP ガス設備の売買予約契約]

建売住宅の買主が、ガス会社と締結したLP ガス供給契約を解除したため、ガス会社が、主位的に、ガス設備の売買予約契約が成立したとして、ガス設備の代金支払いを、予備的に、利益調整合意に基づく残存価値分の支払い等を求めた事案において、売買予約契約は無効である等として、ガス会社の請求が全て棄却された事例

(東京地裁 令和元年12月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成24年6月頃、ガス会社X(原告)は、建売業者から注文を受けて、建売業者が新築した建売住宅(本件建物)に、Xの費用で、LPガスの戸外の設備(供給設備)及び戸内の設備(消費設備)を設置した。

なお、同設備の設置状況は、ガスメーターから建物へのガス配管は、建物の基礎木部を欠きこんで隙間なく設置されているため、基礎木部を削らなければ取り外すことができず、また、建物内の台所ガスコンロへの配管を取り外すには、キッチンの収納ボックス側面の板材を一部取り壊す必要があり、浴室外給湯器(屋外)に向かうガス配管も、外壁の穴のところまでコーキング材で固定されているという状態であった。

平成24年9月、買主Y(被告)は建売業者との間で本件建物の売買契約を締結した。

その際、Y及びYの妻は、本件建物の売買契約書、重要事項説明書及びLPガス消費設備の所有及びガス供給についての説明確認書により、建物代金にはガス設備は含まれておらず、Yらは、Xとガス設備について売買予約や貸与契約を締結する必要があること、ガス設

備の所有権がXにあること、X以外のガス業者等を希望する場合は、ガス設備のうち、消費設備の買取代金をXに支払うことなどの説明を受け、これを確認した。

Yらが本件建物に入居した平成24年11月3日、Xの担当者が「液化石油ガス供給・消費設備の売買予約と貸与契約書」（本件契約書）を持参して来訪した。Yの妻は、本件契約書上のY側が署名すべき部分に、Yの名で署名押印をし、XとYとの間でLPガス供給取引が開始された。なお、本件契約書の主な規定は次の通りであった。

- ・XとYは、ガス設備の所有権がXにあることを確認した上で、消費設備をXがYに売り渡すこととして売買の予約をする。
- ・Yは、いつでも予約完結権を行使できる。Xは、YがXとのLPガス供給取引を解除したときは、Xは予約完結権を行使できる。
- ・消費設備の売買代金額は、同契約成立時の消費設備の残存価値相当額とする。

平成27年10月頃、YはXに対し、LPガス供給取引の停止を申入れ、XとYとの間のLPガス供給契約は解除されたため、XはYに対し、消費設備につき売買予約完結権を行使する意思表示をし、消費設備の代金15万円余の支払いを求めた。

しかし、Yが支払いに応じなかったため、Xは、売買予約契約により消費設備の売買が成立したとして同設備の売買代金の支払いを求め、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。

（売買予約契約の効力）

Yは、Yの妻は無権代理であるなどと主張するが、Yの妻がYの使者として契約は締結されたというべきであり、平成24年11月3日、XとYとの間では、本件契約書による売買予約契約が締結されたと認められる。

消費設備を撤去するには、基礎木部や外壁、台所収納ボックスの側面板材等を損壊しなければならず、本件建物と消費設備を分離・復旧することは、社会経済上著しく不利益である。また、ガス設備は、水道設備や電気設備と同様、日常生活を営む上で当然に住宅に整備される必要があり、その配管等もそれ自体で独立の経済価値を有するものではなく、機能的にも建物と一体のものにとらえられる。

これらの事情からすれば、消費設備は、Xが設置工事を完了した時点で、全体として本件建物に強く付合したものと認められ、消費設備を含む本件建物の所有権は、住宅売買により、Yに移転したこととなる。

その一方で、売買予約契約は、Yが所有する消費設備について、その所有権がXにあることを確認した上で、これをXがYに売り渡す旨の売買の予約をするとともに貸与すること

を内容とするものということになり、売買予約契約は内容が原始的に不能であるというべきであるし、また、Yには、消費設備の所有権の帰属という法律行為の要素に錯誤があったというべきである。

以上によれば、売買予約契約は無効である。

(利益調整合意の成否)

Xは利益調整合意に基づき、Yに対し支払請求権を有するとも主張するが、利益調整合意はおそらくは無名契約ということとなり、売買の予約以外の枠組みを参照すると法律構成としてあまりに複雑となり、契約当事者の合理的意思として想定されるものではない。また、Xの主張を認めるに足りる証拠もなく、Xの主張は採用できない。

(民法第248条に基づく償金請求権の成否)

Xが消費設備の所有権を付合により失った当時の本件建物の所有権者は建売業者であり、仮に民法第248条に基づく償金請求権が発生したとしても、その債務の負担者は建売業者である。また、Yが同債務を承継したことを認めるに足りる証拠はないため、民法第248条に基づく償金請求に係るXの主張は採用できない。

3 まとめ

本件の原告は、令和元年9月から12月に、いずれも東京地裁で、本件含め3件、同様の請求をし、その結果は棄却2件、認容1件といった状況です。また、同様の他の裁判例においても、ガス会社の請求が否定されているものが多く見られますが、認められた事例も見受けられ、一様ではありません。

本事例は、ガス会社と消費者との紛争事案ですが、国交省は「宅建業法の解釈・運用の考え方第35条1項4号関係」において、「ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をすることとする。」と明記しており、宅建業者としてはLPガス設備の所有権に関する説明をきちんとしておくことが必要です。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和3年1号）（2月15日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/01/getsurei0301.html>

令和2年第4四半期の地価LOOKレポート

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00004.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1月分（2月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2101.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況1月分（2月22日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2101.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数12月値（2月22日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=25629>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（2021年2月号）（1月29日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_02.pdf

不動産業業況等調査結果（令和3年1月）（2月18日公表）

<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2021-01.pdf>

★★《不動産経済研究所》★★

首都圏マンション・建売市場動向 2021 年 1 月度（2 月 18 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/453/e2bmU6DY.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2021 年 1 月度（2 月 18 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/452/e2bmU6DN.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》★★

- 3/17 実践編『～賃貸事業の新たな夜明け～定期借家契約』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210317>

- フォローアップカレッジ 2021 会員募集中（4 月末まで受付）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場

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

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