

～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：2021.4.1（木）
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 . . . 明治時代初期の不動産業
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 重要事項説明書等の電子化に係る社会実験
- ◆ 最近の判例から . . . 原野商法の幫助
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《明治時代初期の不動産業》☆☆★

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。

2月になり、NHK で新しい大河ドラマ「青天を衝け」が始まりました。主人公の渋沢栄一は、江戸時代末期に武士（幕臣）に取り立てられ、明治政府では、様々な政策立案を行いました。退官後は実業界に転じ、多種多様な会社、経済団体の設立・経営に関わり、同時に私学教育支援や、研究事業支援、国際交流、民間外交の実践等にも尽力した人物です。それらの功績を元に「日本資本主義の父」とも称されます。このタイミングで彼の著書「論語と算盤」を初めて手に取った方、読み直された方も多いのではないのでしょうか。

今後番組が進むにあたり、不動産や土地のことがどの程度出てくるかはわかりませんが、渋沢栄一が活躍した時代は、我が国において、不動産業が成立した時期でもあります。その状況を簡単に振り返ってみたいと思います。

明治初期の不動産業の中心業務は、既存の宅地・建物を対象とする仲介と管理でした。これらを担う主体は、ア) 町内の有力者、世話役で、頼まれて不動産の売買・賃貸の世話をしていたのが職業化したタイプ、イ) 江戸期に発達した金融業者で、担保流れ不動産の運用・処分をしているうちに不動産業が主たる業務になったタイプ、ウ) 人材斡旋業である口入屋の副業としての不動産斡旋が本格化したタイプ など江戸期にルーツをもつ不動産業者がメインだったようです。

また、財閥各社でも家産や所有不動産の管理を行っていましたが、その流れで不動産専門の会社を設立し、都市部を中心に、宅地開発・分譲、ビル経営など積極的に不動産経営事業を展開していくに至ったという動きもありました。

江戸時代には、土地に関する権利関係が、地域的・慣習的に様々でしたが、明治期になって、地券制度と民法の制定などにより、土地に関する法制度の基礎が築かれました。自由な土地所有権制度の創設の結果、都市においても農村においても大土地所有が形成され、所有権と用益権の調整などの課題も必要となりました。

不動産には限りませんが、渋沢栄一の時代の諸活動は、成果として今日に生かされているものがたくさんありますし、その時代に発生した課題には、今日につながっているものも少なからずあると思います。

当機構としては、紛争事例や判例の蓄積・分析、不動産に関する取引法務、経済分析などの調査研究にあたっています。もちろん現行の法律や不動産の実務に照らして、判断、検討などを行うわけですが、そのような現行のルールや判断基準は、我が国の歴史のどの時点と関係しているのか、その時代に何が解決され、何が解決されなかったのか、を考えるとより理解が深まることがあります。そのような視点も意識しながら、これからも「奥の深い」不動産の世界に関わっていきたいと思います。

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 ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

第 112 回講演録「不動産売買契約紛争の実践知」

不動産売買契約の様々な紛争（契約の成否、売主の説明義務、手付、契約不適合責任、契約解除等）の対応について、実践的なポイントと裁判例等を通じて弁護士の熊谷則一氏が解説した講演会（令和 2 年 11 月 27 日開催）の記録です。（687 円 税込み）

<https://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《重要事項説明書等の電磁的交付に係る社会実験》☆☆★

国土交通省では、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会（第7回）」（令和3年1月25日開催）の議論を踏まえ、売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験を新たに開始するとともに、令和2年9月から実施している賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験を延長いたします。また、対象取引に宅地建物取引業法第34条の2（媒介契約）に関する書面が追加されます。（注）この社会実験を行おうとする事業者は、参加登録申請を行う必要があります。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00012.html

★☆☆《売買取引に係るIT重説（オンライン重説）の本格運用を開始》☆☆★

国土交通省は、不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明（以下「IT重説」という。）の本格運用を令和3年3月30日より開始したと発表しました。（3月30日公表）

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

（注）この本格運用開始により、IT重説（オンラインによる説明）を行うことについて国土交通省への参加登録申請は不要となります。ただし、社会実験期間中である「重要事項説明書等の書面の電子的交付」を行う場合には、国土交通省への参加登録申請が必要となりますので注意して下さい。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00013.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[原野商法の幫助]

原野商法を行った会社へ名目上の代表取締役等を紹介して同社から報酬を得ていた不動産業者の代表取締役に対し、原野商法の被害者が損害賠償を求めた事案において、その斡旋行為は不法行為の幫助に当たるとして損害賠償請求の一部が認められた事例。

（東京地裁 令和元年5月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

被告 Y は、平成 13 年 4 月から継続的に宅地建物取引を行い、平成 26 年 9 月には、不動産の売買等を目的とする法人を設立して、代表取締役役に就任した。

Y は、平成 28 年 9 月又は 10 月頃、A から宅建業者の名目上の社長候補者を紹介するよう依頼され、宅地建物取引に関する経験や役員等の経歴を全く有しない B に、「何もしなくて、ただ座っているだけでいい。」「報酬については月々 5 万円渡す。」など話したところ、B から具体的な話を聞きたい旨があり、Y は、B の電話番号を A に伝えた。B は、A から連絡を受け、印鑑登録証明書や戸籍謄本等を交付するよう要求されたため、A にそれらを交付したが、仕事の具体的な内容については A から説明されず、B が業務を行うことはなかった。

平成 28 年 8 月に、探偵業等を目的として設立されていた株式会社 C は、不動産の仲介及び売買に関する業務等を目的に追加し、同年 12 月に宅地建物取引業の免許を受けた。平成 29 年 1 月、B が代表取締役役に就任し、同法人は株式会社 D に商号変更した。

原告 X は、平成 29 年 4 月、その D から土地 1、土地 2 を代金 790 万円で買う旨の売買契約を締結するとともに、D に対し土地 3 を 530 万円で売却する旨の売買契約を締結し、X は、2 つの売買契約における売買代金の差額である 260 万円を D に支払った。

平成 29 年 1 月頃から、消費生活センターに対し、D との取引等について多数の相談が寄せられるようになり、その後、D 及びその関係者を被告とする訴訟が多数提起されるに至ったが、X も D を被告として提起した損害賠償等請求事件で、X の請求を一部認容する旨の判決が言い渡された。

X は、Y が、D との共同不法行為責任を負い、仮に共同不法行為を行ったとはいえないとしても、Y の行為は少なくとも幫助に当たるとして、支払った 260 万円の他、慰謝料や弁護士費用等の支払いを求め、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を一部認容した。

(共同不法行為ないし幫助の成否について)

認定事実によれば、D は、不動産の売買代金等の名目で、X から金員を詐取する目的で、虚偽の事実を述べ、X に誤信させる等により、合計 260 万円を詐取したものと認めるのが相当であり、D の行為は X に対する不法行為に当たる。

X は、Y が D と共同して不法行為を行った旨を主張するが、D と Y の具体的な共同の内容は明らかでなく、Y が D に名目上の代表取締役を斡旋したことや、X に対する不法行為後に、Y が代表取締役に報酬を支払うなどをしてきたことをもって、直ちに Y が D と共同して不法行為を行ったということはできない。また名目上の宅地建物取引士を斡旋したことを認めるに足りる的確な証拠はなく、Y が D と共同して X に対して民法 719 条 1 項にい

う共同不法行為を行ったと認めるに足りる証拠はない。

一方で、宅地建物取引業法では、宅建業者には役員的人的要件を含む免許制が設けられているにもかかわらず、敢えて法人である宅建業者の代表取締役の名目上の代表取締役を就任させることは、宅地建物取引業法が役員について人的な欠格要件を含む免許制を設けた趣旨を潜脱するものであるのみならず、そのような名目上の代表取締役が就任した宅建業者による違法な不動産取引を招来し、購入者の利益を害する危険を有する行為であるといわざるを得ない。そして、名目上の代表取締役を求める宅建業者に対してそれを斡旋することは、同宅建業者による違法な不動産取引等を容易にするものであって、民法 719 条 2 項の幫助に当たるものというべきである。

本件においても、Y の斡旋行為は、D の不法行為を容易にするものであって、幫助に当たるといえるべきである。

Y の職歴や斡旋経緯等に照らすと、Y は、宅建業者に対して名目上の代表取締役を斡旋することにより、当該宅建業者の違法な不動産取引を招来し、購入者の利益を害する危険性があることを認識していたと認められるから、上記幫助について、故意、少なくとも過失があったといえるべきである。

Y は、宅地建物取引に長年従事しており、宅建業を営む法人の代表取締役として、その周囲に存在する適任者を紹介するのが自然であると考えられるにもかかわらず、その経緯等に照らして宅建業者の代表取締役としての適性がおよそないと考えられる B を紹介している上、その報酬も月々 5 万円であることは、報酬として不当に低額であり、Y の対応は不自然かつ不合理なものといわざるを得ない。

(X の損害の有無及び額について)

D の不法行為により、計 260 万円が詐取されたことが認められ、また弁護士費用は、審理経過等から、26 万円と認めるのが相当である。他方、慰謝料については、X が上記財産的損害の回復によってもなお慰藉されない精神的損害を被ったとは認められないから、Y が X に対して慰謝料の支払い義務を負うものということとはできない。

3 まとめ

原野商法を行った宅建業者に関係した者で、共同不法行為等により損害賠償請求が認容された事例では、原野商法を行った会社の株主でかつ事務所の賃貸契約書上の連帯保証人（東京地判 平 30・10・4 消費者法ニュース 119-306）や、原野商法を行った会社と業務提携により商号使用を許諾し、実印等を預託した宅建業者（東京地判 平 29・3・28 RETIO114-112）等があります。

また、原野商法を行った会社の違法行為を容易にしたとして専任宅地建物取引士への損

害賠償請求が認容された事例（東京高判 令元・7・2 消費者法ニュース 121-220）もありますので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3年2月号）（3月15日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/02/getsurei0302.html>

令和3年地価公示（3月23日公表）

～全国全用途平均で6年ぶりに下落、コロナ禍の影響は用途や地域で異なる

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00005.html

不動産価格指数（令和2年11月・令和2年第3四半期分）（2月25日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00020.html

令和2年度民間住宅ローンの実態に関する調査

https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000105.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2月分（3月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2102.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況2月分（3月22日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2102.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数1月値（3月30日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=25765>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2021年3月号）（2月26日公表）

https://www lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_03.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2月度（3月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/456/AtNtQs4w.pdf>

近畿圏マンション市場動向2021年2月度（3月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/455/AtNkQs4w.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》☆☆★

●4/21 基礎編『地盤と建物基礎』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210421>

●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](#) %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。