

～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：2021.5.1（土）  
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 . . . 当機構の不動産取引に関する電話相談について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和3年度宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令等を閣議決定
- ◆ 最近の判例から . . . サブリース契約と借地借家法
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

## ★☆☆《当機構の不動産取引に関する電話相談について》☆☆★

メールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

1月に出された新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言が解除されたと思いきや、新たに、まん延防止等重点措置が適用されるとともに、改めて緊急事態宣言が発令されるなど、現時点では、なかなか先が見通せない状況となっております。

このような状況の中で、皆様も、お仕事、ご生活に落ち着かない気持ちを抱えながらも、新たな生活様式のもと、様々なご対応やご努力をされていることと思います。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。

当機構では、売買や賃貸など不動産取引に関する電話相談を行っています。私どもの職員が相談員として、一般個人や事業者の方からの相談に対応させていただいており、令和2年度では約1万2千件のご相談をいただきました。

前年度は約1万件の相談件数でしたので、2割増えているということになります。背景には、ここ数年、相談件数そのものが増加傾向にあるとともに、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症や民法改正施行の影響などもあり、相談が増えたものと考えられます。

令和2年度に当機構にいただいた相談、1万2千件のうち、約6割が一般個人、約2割が事業者、約1割が消費者センターからの照会でした。

一般個人の方からの照会が多く、消費者センターから当機構を紹介され、ご相談いただく方もおられました。

相談の内容について見ると、売買に関する相談が約3割、賃貸に関する相談が約6割、法令その他に関する相談が約1割となっており、賃貸関係の相談が大きな割合を占めています。

売買に関する相談を内容別に多いものから順番に並べてみますと、(1)重要事項説明、(2)契約の解除、(3)瑕疵・欠陥問題となっております。

(1)では、重要事項説明の際に仲介事業者から買主にどのような説明をしていたか、という相談が中心になります。(2)では、手付解除、違約解除、住宅ローン特約による解除などどのような場合に売買契約の解除ができるのか、という相談を受けることが多いです。(3)では、買主が購入した物件に瑕疵や契約不適合があった場合、買主又は売主はどのような対応を取ることができるのか、などの相談となります。

一方、賃貸に関する相談を内容別に多いものから順番に並べてみますと、(1)原状回復、

(2)瑕疵・欠陥問題、(3)契約の解除という順番になります。

(1)では、賃貸関係の相談の約3割を占める主要な相談項目です。借主の退去時に貸主から原状回復費用の請求があり、その請求内容に関する相談です。これについては、賃貸借契約書と国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の内容に関して、借主だけでなく貸主や管理会社からも様々な照会があります。(2)では、借主から貸主へ不具合箇所の修繕要請と貸主の対応についての相談をよく受けています。(3)では、借主からの契約の途中解除や貸主からの契約更新時の契約解除の申入れなどについて照会があります。

特に、令和2年度は、今までの年度と異なり、新型コロナウイルスの影響に伴う、売買契約の解除や賃料滞納による退去に関する相談や、改正民法の施行に伴う、契約不適合責任の免責特約の有効性や賃貸保証人の保証極度額の水準に関する相談などもよくいただきました。

なお、令和2年度の電話相談の概要につきましては、当機構のHPにおいても実件数や相談項目などのデータを掲載しています。皆様におかれましても、業務に際して、一般個人の方が、どのような点を疑問に感じ、どのような説明を望まれているかを考えられる場合に、ご参考にしていただければ幸いです。

<https://www.retio.or.jp/info/pdf/soudangaiyou.pdf>

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3年度宅地建物取引士資格試験について（予定）》☆☆★

令和3年度宅地建物取引士資格試験に係るスケジュール（予定）を公表しました。  
令和3年6月4日に官報公告を行い確定します。

<https://www.retio.or.jp/exam/index.html>

★☆☆《「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令」  
及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令」を  
閣議決定》★☆☆

第 201 回国会において成立した、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和 2 年法律第 60 号）の賃貸住宅管理業の登録制度に係る部分を施行するため、本日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令」及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令」が 4 月 16 日閣議決定されました。

### 1. 背景

第 201 回国会において成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和 2 年法律第 60 号。以下「法」という。）は、

- (1) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設
- (2) サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約（特定賃貸借契約）の適正化に係る措置

を講ずるものです。今般、上記（1）に係る規定の施行期日を定めるとともに、当該規定を施行するために必要な手続等を定めることとします。

### 2. 政令の概要

- (1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令  
法の上記 1.（1）部分に係る施行期日を令和 3 年 6 月 15 日とします。
- (2) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令
  - [1] 賃貸住宅管理業者の登録の更新に必要な手数料の額を、18,700 円（オンラインにより登録の更新の申請を行う場合は、18,000 円）とします。
  - [2] 管理受託契約に係る書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合に当該提供の相手方から得る承諾に関する手続を定めます。
  - [3] その他所要の規定の整備を行います。

### 3. スケジュール

公布日：令和 3 年 4 月 21 日（水）

施行日：令和 3 年 6 月 15 日（火）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00014.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00014.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

### [サブリース契約と借地借家法]

サブリース契約には借地借家法第 28 条の適用がないとして求めた賃貸人の建物明渡し請求が棄却された事例（東京地判 令元・11・26 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

X1（原告）、X2（原告、X1 と併せ「X1 ら」という。）が取締役をしている資産管理会社 X3（原告、X1 らと併せ、「X ら」という。）は、平成 16 年まで 3 住戸（本件各建物）を購入後、サブリース会社 Y（被告）との間で、本件各建物の賃貸借契約（本件各契約）を締結した。

その後、本件各契約は、いずれも更新を繰り返し、平成 27 年 8 月 4 日に、X1 らが、X3 から本件各建物を購入した後も、1 住戸について平成 28 年 4 月 26 日付けで、他 2 住戸についても平成 29 年 4 月 12 日付けで契約が更新された。

本件各建物の賃料の状況は、1 住戸は平成 29 年 9 月から 5 か月間、転借人がいなかったため、Y から空室免責を理由に賃料の支払を受けなかった。また、他の 2 住戸も当初賃料は 21 万 8700 円、16 万 4700 円であったが、数回の減額があり、平成 27 年 4 月 22 日には満室想定家賃 20 万 5000 円、16 万 5000 円の 85%の保証家賃である 17 万 4250 円、14 万 0250 円に減額されていた。

X1 らは、Y に対し平成 29 年 7 月 24 日に書面により、本件各建物の期間満了日をもって更新せずに解約することを通知したが、Y は同期限経過後も本件各建物を占有していたため、X1 らが、Y に対しサブリース契約には借地借家法第 28 条の適用はないとして、本件各建物の明渡しと不法行為に基づく損害賠償（使用損害金）の請求として、本件各契約の終了日後から明渡しまで、3 住戸計 52 万 5000 円の支払いを求めて提訴した。

その後、X らは、令和元年 7 月 4 日に陳述した準備書面において、紛争の早期解決を理由に、本件各建物の 1 か月分の差額賃料の合計 6 万 3250 円を支払うことを提案した。

なお、X3 と Y が平成 16 年に賃貸借契約を締結した本件とは別の建物については、平成 19 年 3 月頃、契約を解約したが、Y から借地借家法第 28 条に基づく主張はなく、解約金や立退料等の支払もなかった。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を全て棄却した。

本件各契約は、いずれもXらから本件各建物を賃借したYが第三者に転貸することを目的とするサブリース契約であり、満室保証契約や滞納保証契約が一体化しているものであるが、いずれもXらがYに対して本件各建物を使用収益させ、YがXらに対してその対価としての賃料を支払うものであるから、建物の賃貸借契約であり、借地借家法の適用の対象になり、同法第28条の規定も適用されるから、本件各契約における自由な解約申入れの定めは、借地借家法第30条により無効である。

借地借家法第28条の適用がある本件各契約の更新を拒絶するには、借地借家法第26条第1項の通知のほかに、同法第28条の正当事由の具備が必要となる。

Xらの主張からは、相続対策として納税資金を捻出するために、本件各建物を可能な限り高額で売却する必要があるため、賃借人や転借人のない状態で本件各建物を売却することを望んでいるものと解されるが、そのこと自体は、自己使用の必要性が大きいものとはいえず、Xらが主張する他の事情も、借地借家法第28条の正当事由において考慮すべき事情として大きなものとはいえない。

一方、Yは、本件各建物を転貸することにより転貸料等の収入を得るサブリースの事業をしているから、Yにとって建物賃借権が存在することは事業の根幹をなす重要なものである。

そして、Yが本件各建物から安定的に収益を得ていたことが認められる。

もっとも、Yが本件各建物を使用する必要性が収益を得ることに尽きることも考慮すると、借地借家法第28条の正当事由の有無を判断するに当たり、サブリースではない賃貸借と比べて、財産上の給付をする旨の申出が、より大きな判断要素として考慮することができるものというべきである。

しかしながら、Xらが提供する立退料の金額は、6万円余にすぎず、本件各契約を解約することにより喪失するYの経済的利益に比して余りに少額であるから、正当事由を補完するのに足りない。また、仮に、当裁判所が何らかの経済的な給付と引き換えに本件各建物の明渡しを命ずる場合には、その給付に要する額は、Xらが提示した金額を大幅に上回るものとならざるを得ないから、当裁判所が何らかの経済的な給付と引き換えに本件各建物の明渡しを命ずることは、Xらの意思に反するものであって、相当とはいえない。

また、Yが自由に解約ができる旨の内容の契約書を作成して契約を締結しながら、後にXらの解約申入れが借地借家法に反する旨の主張は信義則に反するとのXらの主張も、本件各契約における自由な解約申入れの定めが無効であるから、Yが借地借家法に基づく主張をすることが信義則に反するとはいえない。

以上によれば、Xらの本件各請求は、いずれも理由がないから、これらを棄却する。

### 3 まとめ

サブリース契約にも借地借家法の適用があると、最三判 平 15・10・21 RETIO56-66 において判断されており、本件においても同様に判断がされています。

そのため、サブリース会社に対し明渡しを求められるかは、借地借家法第 28 条に規定されている「正当事由」により判断されることとなりますが、本件においては、貸主側の自己使用の必要性が大きくないことから、正当事由が認められなかったことは妥当といえるでしょう。

なお、自宅の補修費用捻出という理由で、正当事由が認められた事例（東京地判 平 27・8・5 RETIO103-122）と、サブリース会社の事業としての使用目的のほうが重いとして棄却された事例（東京地裁 平 24・1・20 RETIO88-118）がある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 3 月号）（4 月 13 日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/03/getsurei0303.html>

土地取引動向調査結果（令和 3 年 2 月調査）（3 月 31 日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00027.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00027.html)

不動産価格指数（令和 2 年 1 2 月・令和 2 年第 4 四半期分）（3 月 31 日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00025.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00025.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3月分（4月13日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2103.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2103.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2021年度分（4月20日公表）

[https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo\\_2020.pdf](https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_2020.pdf)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

店舗賃料トレンド（2021春）（3月31日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=25792>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2021年4月号）（3月31日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_04.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_04.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション市場動向2021年3月度（4月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/463/SXQ8eN5u.pdf>

近畿圏マンション市場動向2021年3月度（4月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/462/KXQ8eN5u.pdf>

首都圏マンション市場動向2020年度（2020年4月～2021年3月）（4月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/461/2043s.pdf>

近畿圏マンション市場動向2020年度（2020年4月～2021年3月）（4月19日公表）



<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/460/2043k.pdf>

2020年全国分譲マンション 売主・事業主別供給専有面積ランキング（4月8日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/457/md20210408.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》★★

●5/19 実践編『境界トラブル事例から学ぶ調査のポイント』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210519>

●5/26 実践編『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の解説』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210526>

●フォローアップカレッジ2021 会員募集中（5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>

★★《住宅金融普及協会》★★

2021年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座

○募集期間：2021年4月19日（月）から2021年6月18日（金）

○Aコース（Webにて受講+会場で効果測定受験）

効果測定（試験）日時：7月13日（火）16:00～17:00

7月14日（水）16:00～17:00

7月15日（木）16:00～17:00

\* Bコース（2日間、会場にて受講・受験）は、今回、募集をいたしません。

○受講料 Aコース 23,100円（税込み）

<https://www.sumai-info.com/>

\*\*\*\*\*

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。