

～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：2021.6.1（火）
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 . . . 水害ハザードマップの重要事項説明
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 114 回講演会のご案内ほか
- ◆ 行政の動き . . . 心理的瑕疵ガイドラインの意見公募開始
- ◆ 最近の判例から . . . 直接取引と媒介報酬請求権
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《水害ハザードマップの重要事項説明》☆☆★

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。

昨年、宅地建物取引業法施行規則改正により、重要事項説明において「市町村が提供する、水防法に基づくハザードマップ」の説明が義務付けられましたが、当機構に寄せられる電話相談において、「どう記載したらいいのか迷っている。」との話をよく聞きます。

重要事項説明の記載・説明や調査において注意をしておきたい点について、国交省の「宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ & A」等に基づき、簡略にご紹介します。

1. 水害ハザードマップの重要事項説明の記載・説明

(1)水害ハザードマップの「有・無」の記載

宅建業法 35 条で説明が義務付けられているハザードマップは、

ア) 市町村が提供する、

かつ、

イ) 水防法に基づく、

かつ、

ウ) 洪水・雨水出水（内水）・高潮

の水害ハザードマップです。

水害ハザードマップの「有・無」の記載は、上記ア～ウの要件を全て満たすハザードマップがある場合についてのみ、「有」にチェックを入れ、それ以外※は「無」にチェックを入れます。（「有・無」は必ず記載する必要があるため、斜線はしないでください。）

※ 市町村が提供する水防法に基づかない水害ハザードマップ、市町村の提供はないが都道府県が提供する水防法に基づく水害ハザードマップは、業法 35 条の説明対象となる（上記ア～ウの要件を全て満たす）マップに該当しないので、当該マップがあっても、マップの「有・無」は「無」と表示します。

(2)「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」の記載及び説明方法

「別添ハザードマップ参照。」等と記載し、ハザードマップを提示しながら、当該マップで取引不動産の位置を示す（概ねの位置に印をつける等）ことにより説明をします。

(3)注意しておきたい点

- ・河川ごとに水害ハザードマップが作成されている場合は、全ての河川について、マップの添付・説明が必要になります。また、「浸水想定区域」と合わせて「浸水想定時間」が作成されている場合は、両マップについて添付・説明が必要です。
- ・水害ハザードマップがある場合は、取引不動産が浸水想定区域外にある場合でも、マップは「有」とし、マップ上で位置の説明をする必要があります。（この場合、顧客が「浸水想定区域外だから水害リスクはない。」と誤認しないよう配慮が必要です。）
- ・顧客よりハザードマップ（浸水想定区域等）について、より詳細な説明が求められた場合は、マップを作製した市町村の窓口で直接問い合わせをするよう案内をします。（重要事項説明書に、「ハザードマップ記載の内容については、今後変更されることがありますので、あらかじめご承知おきください。ハザードマップ記載の詳細な内容については、当該水害ハザードマップを作成した〇市にお問い合わせ下さい。」等と記載しておく方法が勧められます。）

2. 市町村のハザードマップ調査での注意点

- ・市町村によっては、宅建業者向けに、HPに水害ハザードマップを使用する際の留意事項（掲載のマップが水防法に基づくものか等）を載せている場合があります。HPでのマップの調査の前に、宅建業者向けの案内がないか、確認をしてみてください。
- ・HP掲載の水害ハザードマップは、最新のものとして取り扱うことができますが、マップは時々更新されます。取引の都度、最新時点のマップであるか確認をしてください。
また、マップは作成時点の確認をしてください。市町村によっては、HP内に作成時点が異なる複数のマップが混在している場合があるので注意をして下さい。

(ご参考)

国土交通省 HP 宅地建物取引業法施行規則の改正について

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000074.html

宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加について）に関する Q&A

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>

以上、水害ハザードマップの重要事項説明を行う際の注意点等について、ご紹介をさせていただきました。

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 ◆◇◆

★★《第 114 回講演会のご案内》★★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします。

なお、新型コロナウイルス感染予防の観点から、オンデマンドで配信しますので、聴講者様は PC・スマートフォンでの聴講となります。

1. 演 題 「所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の改正等について」
所有者不明土地問題の解決に向けて、「民法等の一部を改正する法律」（令和 3 年 4 月 28 日法律 24 号）および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（同法律 25 号）が制定された。これらの立法が、どのようにして所有者不明土地の発生を予防し、円滑な利用を図り、さらにはその解消を図ろうとしているか、その概要を検討する。併せて、関連する民事基本法制の改正についても、その要点を確認する。
2. 講 師 松尾 弘氏 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
(元法制審議会民法・不動産登記法部会 幹事)
3. 配信期間 令和 3 年 7 月 1 日（木）～令和 3 年 7 月 30 日（金）
4. 聴講方法 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、オンデマンドで配信しますので、受講者様は PC・スマートフォンでの聴講となります。
5. 聴講料 5,500 円／1 名 *消費税込です。

6. 申込期限 令和3年6月23日(水)
但し、定員(200名)になり次第締め切らせていただきます。
7. 申込方法 詳細は当機構HPをご覧ください。
<https://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●第113回講演録

「不動産賃貸借をめぐる最近の情勢 ～民法改正と新型コロナウイルスの影響～」
不動産賃貸借をめぐる最近の情勢として、改正民法の施行(令和2年4月1日)を受けての取扱い(物件の一部滅失等による賃料の減額、連帯保証人の極度額、契約更新時の新旧民法の適用関係等)や、新型コロナウイルス感染予防対策に伴う取扱い(賃料減額の必要性、解除の可否等)について、弁護士の佐藤先生が解説をした講演会の記録です。(687円 税込み)

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

●機関誌 RETIO 121号(2021-春号)

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

(目次) <https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio121.pdf>

●実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズIV

「不動産媒介契約の要点解説」(近日発刊予定)

著:岡本正治・宇仁美咲

最新の宅地建物取引業法の条文に沿って、媒介業者が理解しておくべき基本的な法律知識と具体的な媒介業務の対応について解説した実務書です。不動産媒介を巡る紛争に関する膨大な裁判例を収録しており、媒介業者が紛争に巻き込まれないためにはどのような注意を払うべきかについて弁護士の視点から解説しています。

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます。

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

★☆☆《「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)に関するパブリックコメント(意見公募)を開始》★☆☆

国土交通省は、過去に人の死が生じた不動産において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈についてガイドライン(案)をとりまとめ、パブリックコメント(意見公募)を開始しました。意見募集期間は、令和3年5月20日(木)から令和3年6月18日(金)までです。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00017.html

[直接取引と媒介報酬請求権]

媒介業者を排除して第三者のためにする契約を行った売主と買主等に対する媒介業者の賠償請求が認められた事例(東京地判 平30・11・29 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成28年10月28日、売主Y1(被告・宅建業者)は、転売目的で取得した土地建物(本物件)を売り出すことにし、その情報をレインズに、売出価格3680万円、媒介報酬「〈売主〉3%+6万円」として登録した。

11月初旬、媒介業者X(原告・宅建業者)は、レインズを見て、Y1に本物件が売却済みか否かを問合せ、未売却であることを確認した。

Xは、上記問合せと同時に、Y1に対し、一般消費者向けの不動産情報サイトへの本物件の広告掲載許可を求め、数種のサイトに有償で広告を掲載した。本物件の広告を見た買主Y2(被告・宅建業者)は、11月13日にXに連絡し、本物件の内覧を希望し、翌11月14日、買主Y3(被告・Y2の関連会社)を同行してXを訪問し、Y3名義で本物件の購入を相談する趣旨の受付表を作成し、代金を現金で支払うとの意向を示した。同日、Y2及びY3は、Xと共に本物件を内覧した。Y2は、11月15日、Xに本物件を購入したい旨を伝え、Y3と共にXを訪れた。この連絡を受けたXは、Y1に購入希望者がいることを伝え、契約

締結予定日の打合せを行った。そして、Xは、Y2及びY3に対し、本物件の価格が3680万円であること、諸費用が媒介報酬額125万円を含めて約180万円であることを説明した。

これを受けたY2は、Y2名義で、購入申込価格を3600万円、売買契約希望日を11月19日、融資を利用しない条件で購入申込書を作成し、Xが、この書面をY1にファックスで送付し、Y1はこの申込書を確認した。

Xは、Y1と交渉し、売買代金を3600万円に減額する同意を得て、申込書の通り、11月19日にY1、Y2間で売買契約書を交わし、その際、Y1、Y2とXの間で売却、買受双方の媒介契約書を交わすことになった。

しかし、Y2は、11月17日、Xに対し、現金を用意できないとして売買契約をキャンセルすると連絡した。そこで、XがY1にそのことを伝えたところ、Y1は、2番手で現金購入の申込が入ったので構わないと述べて難なくキャンセルに応じた。Xは経緯に不審を感じ、Y2に連絡したが応答がなかったため、Y2の代表者に対し2番手の申込者がY2でないかの確認を行ったが返答はなかった。

他方、Y2は、11月18日、Y1に対し、Y3が本物件を購入する旨の買付証明書をファックスで送信した。Y1は、同月22日、この購入申込みに応じ、Y2の媒介により、Y3に対し、本物件を3600万円で売却した。

Y1は、12月22日、Y2に対し、上記売買契約の媒介報酬として123万1200円を支払った。

上記売買契約には、本物件の売主のY1は、同物件の所有権を、買主であるY3の指定する者に対し直接移転する旨の第三者のためにする契約に関する特約が付されており、これにより、同日売買を原因として、Y1からY3に対し、所有権移転登記が行われた。その後、Y2は、自社のHPに本物件を貸店舗、貸マンション等として掲載した。

その後、Xは、平成29年2月21日到達の書面で、Y1に媒介報酬の支払を請求し、Yらに本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(買受媒介契約の成否)

認定事実から判断すると、11月15日、X、Y2間に、本物件の売買契約成立を条件とする買受媒介契約が成立したと認められる。これに対しY2は、購入申込書の作成は、Y3の代表者個人で相談したもの、Xから価格や媒介報酬等の説明等を受けていないと主張するが、上記申込書はY2名義であり、Y2の代表者個人で相談したものではないため、Y2の主張はいずれも失当である。

(買受媒介契約の Y2 の条件成就妨害の有無)

Y2 は、一連の経緯を通じ、Y3 の名義を利用して自ら本物件を購入したのと同じ効果を取得した一方、X に対する媒介報酬の支払を免れたばかりか、Y1 からは、免れたのとほぼ同額の媒介報酬を取得し、いわば二重の利益を得た。また、Y3 の代表者は、Y2 の取締役を兼務しており、両社は関連会社であること等から、密接な関連性があったといえる。以上の事情等によれば、Y2 は、Y3 が Y1 との間で本物件の売買契約を締結した時点で、X、Y2 間の買受媒介契約の成就を妨害し、Y3 はこれに加担したといえることができる。

(売却媒介契約の成否)

遅くとも X が Y1 の代表取締役に電話で購入希望者がいることを伝えた 11 月 15 日の時点において、双方の間に、本物件の売買契約成立を停止条件とする売却媒介契約が成立したと認められる。

(売却媒介契約の Y1 の条件成就妨害の有無)

認定事実に照らせば、Y2 及び Y3 が共謀して X に対する妨害に加担したことは明らかである。

(結論)

Y1 は、レインズ登録にあたり、売却媒介報酬を「〈売主〉 3%+6 万円」と表示し、X は媒介委託業務を履行したから、媒介報酬は 122 万 1480 円である。また、X は、Y2 及び Y3 の共同不法行為により、上記と同額の媒介報酬を取得できなかったため、X が被った損害額は 122 万 1480 円である。

3 まとめ

宅建業法では、宅地建物の売買・交換について媒介契約書の作成・交付が義務付けられています。本事案では、X は、売買契約締結前に、売主である Y1 及び買主である Y2 との間で媒介契約を締結していませんでした。

本事案では、Y らによる X の媒介行為の妨害が認められましたが、媒介業者は、本事案のような係争を未然に防ぐという意味でも、媒介契約が成立した時点において、当事者双方間で書面を交付することが必要です。

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（令和3年4月号）（5月20日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/04/getsurei0304.html>

不動産価格指数（令和3年1月・令和2年第4四半期分）（4月30日公表）

～住宅：前月比0.1%上昇、商業用：前期比3.4%上昇

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00031.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4月分（5月14日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2104.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況4月分（5月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2104.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数2月値（4月27日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=26051>

不動研住宅価格指数3月値（5月20日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=26209>

第160回「市街地価格指数」（2021年3月末現在）（5月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=26209>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2021年5月号）（4月30日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_05.pdf

不動産業業況等調査結果（令和3年4月分）（5月20日公表）

<https://www.lij.jp/gyoukyou.html>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

全国超高層マンション市場動向 2021年3月末現在（4月27日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/464/md20210427.pdf>

首都圏新築分譲マンション市場動向 2021年4月度（5月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/466/ZyiQPDsx.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021年4月度（5月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/465/ZniQPDsx.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》☆☆★

- 6/8 実践編『トラブル発生リスクを抑える賃貸借契約書作成のポイントと現場対応策』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210608>

- 6/16 実践編『造成宅地に潜む災害リスク～近代の街づくりの歴史から読み解く現場調査力のヒント～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210616>

●6/23 基礎編『改正民法に対応する売買契約書の基本を学ぶ～逐条詳細解説～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210623>

●6/30 特別編『(仮)コロナが与えた不動産市場の変容～不動産流通業、過去からの脱却とこれから～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210630>

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。