

～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：2021.7.1（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 . . . 官民連携によるまちづくり・すまいづくりの取組
- ◆ 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ほか
- ◆ 行政の動き . . . 残置物の処理等に関するモデル契約条項策定ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 売買契約及び手付解除期限条項の有効性
- ◆ 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

## ★☆☆《官民連携によるまちづくり・すまいづくりの取組について》☆☆★

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。

先月厚労省が発表した人口動態統計（概数）によると、2020年に生まれた子どもの数は84万832人で、5年連続で過去最少を記録し、一人の女性が生涯に産む子どもの推計人数を示す「合計特殊出生率」も1.34で5年連続の低下、死亡数から出生数を引いた人口の自然減は53万1816人となり過去最大になったとのことです。

この少子化を始めとした人口減少・高齢化は、長期にわたって確実に進行を続けていますが、これは市街地の拡散(低密度化)、中心市街地の衰退、空き家・空き店舗の増加といったまちづくりの分野にも大きな影響を与えています。

本稿では、これを踏まえ、まちづくり・すまいづくりに関して国土交通省、市町村を始めとする官と、多様な専門家等からなる民が連携して取り組み、また今後取組もうとしている主要な施策を3点ご紹介したいと思います。

### 1. コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークは、低密度化等都市の構造の現状を見渡しながら、市町村は、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地計画(立地適正化計画)、公共交通に関する包括的なマスタープランを作成し、民間の投資や居住を誘導するための土俵づくりを行おうというものです。

令和3年4月1日現在で581都市が、立地適正化計画について具体的な取組を行っています。

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001404762.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001404762.pdf)

### 2. 居心地が良く歩きたくなるまちづくり(ウォーカブル推進都市)

居心地が良く歩きたくなるまちづくりは、まちの魅力向上等のため、街路、公園、広場、民間空地などの空間をウォーカブルな空間へ転換し、民間の投資とともに「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成し、人々の交流を通じた人中心の豊かな生活を実現し、多様な人材、関係人口を更に惹きつける都市を構築しようというものです。

市町村は都市再生整備計画を策定するため市町村都市再生協議会を開催し、官民一体で取組を進めます。

令和3年4月30日現在で308都市が、国土交通省の進めるウォーカブル推進都市に賛同しています。

<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001407310.pdf>

この市町村都市再生協議会は、都市再生特別措置法に基づくものですが、1.の立地適正化計画と同様都市再生推進法人、まちづくり会社、商工会議所など、まちづくりに関し密接な関係を有する者を地域の実情に応じ協議会メンバーに追加することが可能です。

### 3. 空き家等対策計画

全国的な空き家の増加により、適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、令和元年度までに1,208の市区町村が、空き家等対策特別措置法に基づき、跡地の有効活用を含めた空き家等対策計画を策定しています。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001373853.pdf>

空き家対策を一層加速化させるため、空き家の利活用、人材育成、まちづくり等の観点から、国土交通省の方で(1)地域の空き家等の流通・利活用等に関するモデル事業、(2)空き家対策の担い手強化・連携モデル事業が進められ、令和2年度までに不動産業団体等多様な専門家からなる団体の取組が支援されています。((1)117団体、(2)174団体)

以上、少子化等の社会経済情勢を踏まえた官民連携によるまちづくり・すまいづくりの取組について、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 ◆◇◆

#### ★☆☆《令和3年度宅地建物取引士資格試験について》☆☆★

令和3年度の試験について、令和3年6月4日に官報公告しました。

内容については、当機構ホームページでもご覧いただけます。

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

#### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

##### ●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」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。(6,930円 税込み)

● 「不動産売買の手引」(令和3年度改訂版)

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。令和2年4月1日施行の改正民法に対応して作成しています。(176円 税込み)

● 「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和3年度改訂版)

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。令和2年4月1日施行の改正民法に対応して作成しています。(165円 税込み)

● 「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和3年4月1日現在公布)

改正された宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法およびこれにもとづく法令で特に基本的なものを掲載しています。(770円 税込み)

● 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、弁護士の佐藤貴美先生が解説をした講演会の記録です。(687円 税込み)

● 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>

★ 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>

★☆☆ 《残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）の策定》 ★☆☆

国土交通省は、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、（１）賃貸借契約の解除及び（２）残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定しました。（６月７日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000145.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000145.html)

★☆☆ 《「安心R住宅」制度の実施状況（令和３年３月末時点）》 ★☆☆

今般、国土交通省が登録事業者団体に対し調査を実施したところ、市場で流通している「安心R住宅」（広告に標章が使用される等）は、令和２年度に1,201件、制度開始からの３年間の累計は3,891件であったと公表しました。（６月８日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001011.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001011.html)

★☆☆ 《令和３年版「土地白書」》 ★☆☆

令和３年版の土地白書が６月１５日に閣議決定されました。

本年の白書は、新型コロナウイルス感染症による不動産市場等への影響と対応や、防災・減災に対応した土地等の活用等、国民の生命・生活を守るための土地利用等に係る取組を取り上げております。（６月１５日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo02\\_hh\\_000001\\_00014.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00014.html)

[売買契約及び手付解除期限条項の有効性]

1 事案の概要

平成21年3月、X（原告：宅建業者）は、Y（被告：管理組合法人）が管理する共同住宅（本件マンション）の地下駐車場部分（本件駐車場）の共有持分17分の16とP号室を

前所有者より購入した。

Xは、同年10月に、本件駐車場の区分所有権に基づいて、Yに対し、(1)契約者以外の本件駐車場への立ち入りの禁止、(2)契約者以外の者が事故に遭遇した場合、Yの責任で解決する義務があることの確認、(3)不法行為に基づく損害賠償請求等の支払を求める訴訟を提起したが、いずれも却下された。

Y代表者は、平成29年11月頃、本件駐車場が売りに出ていることを知り、新買主とトラブルになることを恐れ、Yにおいて本件駐車場を購入することを考えて、Yの理事2人に連絡したが、同意は得られず、理事会も開催されなかった。

Y代表者は、同年11月28日に、Xに本件駐車場の購入希望を伝え、別の不動産業者が購入の意向を示しており、決済が12月の予定であるとのことだった。

そこで、翌日の11月29日に、Y代表者は、Xを訪れ、本件駐車場の売買代金を9,980万円とすることに合意し、Y代表者の個人資金100万円を手付金としてYに交付し、売買契約(本契約)を締結した。その際、Yは、Xから重要事項説明書の交付を受けておらず、その説明も行われなかった。

<本契約の概要>

- ・ 売買代金：9,980万円(外税)、手付金：100万円、残金決済日：12月末日限り
- ・ 手付解除期間：契約締結日から5日間
- ・ 違約金：売買代金総額の20%

Y代表者は、同年12月5日、Yの理事を招集し、経緯を説明した上で本契約締結について承諾を得ようとしたが、本件マンションの管理費の積立金が9,000万円前後で売買代金に満たず、ローン条項がないため、理事会として認められないとの指摘を受けた。

Y代表者は、ローン条項について、Xとの間で覚書を交わそうと考え、弁護士に相談して覚書案を作成し、Xに相談したが、覚書の締結を断られた。その後、Y代表者は、金融機関7行を回ったが、いずれも融資を断られ、Xから通知書が届いたため、他の理事と相談して、YからXに対して、手付放棄による契約解除の通知を行った。

Xは、Yに対し、売買契約について理由なく残代金支払期限を徒過したとして、違約金及び遅延損害金の支払を求め、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の請求を棄却した。

### (本契約の有効性)

Yの理事会や総会において本契約の締結について承認決議がなされたと認めるに足りる証拠はなく、Y代表者は、理事会や総会の決議を経ずに、本契約を締結していることからすれば、本契約は、権限を有しないY代表者により締結されたものとして、無権代理によ

り本契約は無効である。

Xは、宅建業者であるから、本契約の締結にあたっては高度の注意義務が課されているといえ、本契約の締結にあたり、Yの理事会決議や総会決議の有無について、Y代表者の発言を漫然と信じたということであれば、過失があるといわざるを得ない。

したがって、Y代表者が本契約を締結するについて権限があると信ずべき正当な理由がXにあったとは認められず、表見代理は成立しない。

### (手付解除の有効性)

宅建業者は、自らが売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して契約の解除をすることができる（宅建業法39条2項）が、同条2項の規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされている。そして、Xは宅建業者であり、契約日から5日以内と限定した本契約の手付解除期限条項は、買主に不利な条項であるから、無効である。

Xは、5日間という期間は、Y代表者も納得していたと主張するが、宅建業法の定めは買主保護の観点から、特に宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしてもそれを無効とする規定であるから、仮にY代表者が納得していたとしても有効となるものではない。

そして、Yは、平成29年12月28日付の内容証明郵便により、手付金100万円を放棄して本契約を解除する旨の意思表示をしているから、この時点で、本契約は手付解除されたものと認めることができる。Xは、12月28日の手付放棄解除の時点で、Xが「履行の着手」をしていたと主張するが、本契約のように制限物権のない物件の売買においては、予め制限物権を解除しておくといったような準備行為自体しえないことから、Xの主張は採用できない。

## 3 まとめ

本判決では、売主が宅建業者であるにもかかわらず、契約日から5日以内と限定した契約の手付解除期限条項が、宅建業法第39条第3項により、無効と判断されています。

裁判所の判示にあるように、宅建業法は、買主保護の観点から、宅建業者が売主の場合、手付解除期間を短くする合意があったとしても、それを無効とする規定なので、買主が納得していたとしても有効ではないと判断されることとなりますし、行政実例では、手付解除期限条項を設けた宅建業者（売主・媒介）に対する行政庁の処分事例も見られます。

宅建業者は、自らが売主となる取引においては、宅建業法の定めに従い、買主保護を念頭に置いて、不動産取引の条項等の取り決めを行うことが重要です。

本事案と同様に、売主業者の手付解除期限特約が宅建業法違反により無効とされた事例として東京地裁 平 28.10.11 RETIO117-116 が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5号）（6月21日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/05/getsurei0305.html>

令和3年第1四半期の地価LOOKレポート（6月4日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00006.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00006.html)

不動産価格指数（令和3年2月・令和2年第4四半期分）（5月31日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00033.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00033.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5月分（6月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2105.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況5月分（6月21日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2105.pdf>

★☆☆ 《日本不動産研究所》 ★☆☆

不動研住宅価格指数4月値（6月29日公表）

[https://www.reinet.or.jp/?page\\_id=14347](https://www.reinet.or.jp/?page_id=14347)

★☆☆ 《土地総合研究所》 ★☆☆

今月の不動産経済（2021年6月号）（5月31日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_06.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_06.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5月度（6月17日公表）

<https://www.fudouankeizai.co.jp/share/mansion/469/AMRcEGt7.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2021年5月度（6月17日公表）

<https://www.fudouankeizai.co.jp/share/mansion/468/AMRcEGn7.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》 ☆☆☆

- 7/2-15（Web 受講型）【実践編】建築構造の基礎から最新動向まで～第1部「木造編」～

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210702>

- 7/28-8/10（Web 受講型）【実践編】建築構造の基礎から最新動向まで～第2部「RC構造から新しい構造の流れ」～

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210728>

- 7/14（会場型）【実践編】共有不動産のトラブル回避と解決法～法律を科学する理系弁護士初登壇！

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210714>

- 7/21（Zoom ウェビナー）事例エクササイズ『“オンライン対話型“ 特約・特記作成力をブラッシュアップ！』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210721>

\*\*\*\*\*

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://area31.smp.ne.jp/area/cl/6742094/103N2C15Hw70/M?S=qek8lfpek>

事業者の方は [こちら](#)

<https://area31.smp.ne.jp/area/cl/6742094/hAe09f15Hw70/M?S=oir8lfpek>

にてお手続き下さい。