

～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：2021.10.1（金）  
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 . . . 令和 4 年度国土交通省予算概算要求等の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 10 月は「土地月間」、10 月 1 日は「土地の日」
- ◆ 最近の判例から . . . 定期借家契約
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《令和4年度国土交通省予算概算要求等の概要》☆☆★

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。

8月26日、国土交通省の令和4年度予算概算要求、税制改正要望の概要が発表されました。「国民の安全・安心の確保」の浸水被害対策、「社会経済活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大」の経済成長施策、「豊かで活力ある地方創りと分散型の国づくり」の地域活性化施策の3点が重点項目です。概算要求の国費総額(一般会計)は、6兆9,349億円(対前年比1.18倍)です。

概算要求 [https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05\\_hy\\_002340.html](https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05_hy_002340.html)

税制改正 <https://www.mlit.go.jp/page/content/001420200.pdf>

本稿では、この中から、読者の方々と関係が深いと思われるものをピックアップしてご紹介します。

### 1. 国民の安全・安心の確保

あらゆる関係者により流域全体で行う「流域治水」の本格的展開として、気候変動による水災害リスクの増大に備えるため、ハード整備とともに、国・都道府県・市町村、企業・住民など流域のあらゆる関係者で水災害対策を強力に推進することとしています。この中には、宅地の浸水対策の推進、浸水想定区域図(ハザードマップ)の作成・公表等による水害リスク情報の充実等の施策も盛り込まれています。

### 2. 社会経済活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大

2050年カーボンニュートラル等グリーン社会の実現に向けた施策の展開として、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の普及や木材活用、ストックの省エネ化など住宅・建築物の省エネ対策等の強化、グリーンインフラ等のインフラ・まちづくり分野におけるグリーン化の推進等の施策が盛り込まれています。

### 3. 豊かで活力ある地方創りと分散型の国づくり

空き家対策、所有者不明土地等対策及び適正な土地利用等の促進として、空き家の活用や除却等の総合的な支援の強化、所有者不明土地等の円滑な利活用・管理を図るための仕組みに対する支援の強化を推進することとしています。

この中には、低未利用土地等の円滑な利活用を図るランドバンク(所有者不明土地等対策推進法人)の普及に係る措置が盛り込まれています。また、各不動産の共通コードとして不動産IDのルール整備を行うこととしているところ、不動産IDの利活用促進・情報連携

促進に向けた検討を行うこととしています。

コンパクト・プラス・ネットワーク、スマートシティ・次世代モビリティの推進等による持続可能な地域活性化や分散型の国づくりとして、災害ハザードエリアからの移転や居住エリアの安全性の強化、避難場所の確保等に対する支援、事前復興まちづくりの加速化等を行うこととしています。

個性ある多様な地域生活圏の形成として、ポストコロナにおける住まい方や暮らし方の変化を踏まえた二拠点居住等の推進施策が盛り込まれています。

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化として、既存住宅ストックの活用の推進等のための不動産取引環境の整備が盛り込まれています。

なお、令和4年度税制改正要望では、

- (1)住宅ローン減税等住宅取得促進策については、住宅投資の波及効果に鑑み、令和2年12月の経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今般の新型コロナウイルス感染症拡大及びまん延防止のための措置等による影響を含めた今後の経済情勢等を踏まえ、2050年のカーボンニュートラルの実現等を図る観点も含め、
- (2)土地に係る固定資産税については、社会経済情勢、地価動向等を踏まえ、必要な検討を行い、所要の措置を講ずることとしています。例年では、年内を目途に具体案がまとまりません。

以上、令和4年度国土交通省予算概算要求、税制改正要望の概要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 ◆◇◆

---

## ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

### 第114回講演録

「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た民法改正等、「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)、「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」(同日法律25号)の全体像について、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)の松尾弘氏に解説いただいた講演会の講演録です。

(687円 税込み)

★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>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》★☆☆

国土交通省では、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施します。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo02\\_hh\\_000001\\_00023.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00023.html)

★☆☆《令和2年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》★☆☆

国土交通省は、令和2年度における宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣及び都道府県知事による免許・監督処分の実施状況及び宅地建物取引士登録者数の状況についてとりまとめました。(9月29日公表)

[主な動向]

- 宅地建物取引業者の全事業者数は7年連続で増加。
- 監督処分件数は減少傾向だが、勧告等の行政指導の件数は依然多い。
- 宅地建物取引士の新規登録者数は近年増加傾向であり、総登録者数は約110万人。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00028.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00028.html)

## [定期借家契約]

定期借家契約の契約更新がない旨の特約に関し、借地借家法 38 条 2 項所定の事前説明が行われたかが争われた事案において、説明を委任した媒介業者が重要事項説明にて事前説明をしたとする貸主の主張につき、貸主が媒介業者に事前説明の代行を委任した証拠はないなどとして、同契約の契約更新がない旨の特約は無効と判断された事例（東京地裁 令和 2 年 3 月 18 日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成 25 年 2 月 21 日、貸主 X（原告・法人）と借主 Y（被告・法人）は、事務所ビルの一室（本件建物）につき、賃貸借期間を平成 25 年 3 月 13 日～平成 30 年 3 月 12 日とする、定期建物賃貸借契約（本件契約）を締結した。

本件契約に際し、媒介を行った A（媒介業者）は Y に対して「賃貸借の種類：定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。（借地借家法第 38 条）」（本件重説記載）と記載した重要事項説明書の交付・説明を行ったが、X より Y への、賃貸借は契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨（本件特約）の、借地借家法 38 条 2 項所定の書面（事前説明書）の交付・説明（事前説明）はなかった。

平成 29 年 9 月、X が Y に、期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Y は「事前説明がなかったことから、本件契約は法律上は定期建物賃貸借契約でなく通常の賃貸借契約と見做されるとの見解を、複数の法律事務所から受けた。」として、本件契約の終了を拒否した。

当初 X は、事前説明に瑕疵があったとして、円満解決による契約の終了を Y に申し入れていたが、重要事項説明書が事前説明書を兼ねることが可能である旨の平成 30 年 2 月 28 日付国土交通省通知（国交省通知）の発出を知り、「Y への事前説明は、X が委任した A が本件重説記載にて行っているから本件特約は有効」として、改めて Y に退去を求め、しかし Y に拒否されたことから、本件契約の終了及び建物の明渡しを求める訴訟を提起した。

Y は、「Y に対して、貸主が行う事前説明を宅建業者が行う場合に必要で、X から A へ代理権が授与されていること、A の重要事項説明が事前説明書を兼ねることの明示や説明はなかった。国交省通知の発出までは、重要事項説明書が事前説明書を兼ねることができないとの見解が一般的であった。」などとして、本件特約は無効と主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を棄却した。

(1) 契約の更新がない旨を定める建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あ

らかじめ、建物の賃借人に対し、その建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法 38 条 2 項）。建物の賃貸人がその説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効となる（同条 3 項）。

(2) ここに、事前説明は、建物の賃貸人に課せられた義務であり、宅地建物取引業者がなすべき重要事項説明をもって当然に代替されるものではない。

そして、本件において、X は A に対し、媒介を依頼したが、X と A との間で事前説明の代行までその準委任事務に含めていたことを示す客観的証拠資料は見当たらない。事前説明と重要事項説明の主体及び法令上の根拠の別を前提としつつも、事前説明の代行が取引慣行として媒介事務に含まれていること又は X と A との間では含まれていたことを認めるに足りる証拠もない。

また、本件重要事項説明書をもみても、X がなすべき事前説明が A の代行により行われたことは何ら記載されていない。本件重要事項説明の際、Y において X からの事前説明も受けていることを認識していたことを示す客観的証拠資料は見当たらない。

X は A に対して「包括的な代理権」を授与したと主張するが、その内実についての X の検討はそもそも説得的なものではなく、客観的裏付けもないので、採用できない。

(3) 以上によれば、そもそも X が説明主体となっていたことを認める証拠はないことから、本件賃貸借契約において、契約の更新がないとする旨の定めは無効であり、X の請求にはいづれも理由がないからこれを棄却する。

### 3 まとめ

借地借家法 38 条 2 項は、定期建物賃貸借契約を締結する借主に、契約には更新がなく期間の満了により終了することを理解させるための情報提供のみならず、更に事前説明書の交付を要求することで、契約更新に関する紛争を未然に防止する趣旨であり、事前説明書は、借主が「賃貸借契約に更新はなく、期間の満了により終了する。」と認識しているかどうかにかかわらず、契約書と別個独立の書面であることが必要とされています。（最一判 平 24・9・13 裁判所ウェブサイト）

宅建業者の重要事項説明書が事前説明書を兼ねることが可能かについては、国土動第 133 号・国住賃第 23 号 平成 30 年 2 月 28 日付国土交通省通知において、「賃貸人から代理権を授与された宅建士は、『①当該賃貸借が、法第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借で、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること、②重説の交付が、法第 38 条書面の交付を兼ねること、③貸主から代理権を授与された宅建士が行う重要事項説明は、貸主の法 38 条第 2 項に基づく事前説明を兼ねること』を記載した重要事項説明を行うことにより、貸主の代理として事前説明書の交付及び事前説明を行うことが可能」である旨が示されています。

本件は、X が説明主体として、貸主の義務である事前説明をしていないとして、本件特約

は無効と判断されたものですが、上記国交省通知に照らしても、Aの本件重説記載のみでは、その要件が不足していることとなります。(Xは控訴しましたが、その後、Xが立退料を支払い、Yが本件建物を明け渡すことで和解をしています。)

宅建業者及び宅建士においては、貸主の代理として、重要事項説明と兼ねて事前説明書の交付・説明を行う場合、その説明等に瑕疵があれば、定期借家契約の契約更新がない旨の特約が無効となる危険があること、そのため上記国交省通知で必要とされる手続きや記載要件は漏らしてはならないことについて、十分認識をしておく必要があります。

---

◆◇◆ 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8月号）（9月16日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/08/getsurei0308.html>

令和3年都道府県地価調査（9月21日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00012.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00012.html)

不動産価格指数（令和3年5月・令和3年第1四半期分）（8月31日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00041.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00041.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8月分（9月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2108.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況8月分（9月21日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2108.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数6月値（8月31日公表）

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

住宅マーケットインデックス2021年上期

<https://www.reinet.or.jp/?p=27080>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2021年9月号）（8月31日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_09.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_09.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏新築分譲マンション市場動向2021年8月度（9月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/478/uYn8NRcJ.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向2021年8月度（9月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/477/uin8NRcJ.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》☆☆



●10/4 配信開始《WEB視聴型》宅建マイスター集中講座

<https://www.retpc.jp/meister/training/learning/web.html>

●10/20（会場型）【特別編】コンプライアンス視点で見る不動産取引の実務上の留意点

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211020>

●11/18-25 実施 第9回不動産流通実務検定“スコア”

<https://www.retpc.jp/score-kentei/>

\*\*\*\*\*

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