

～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：2021.11.1（月）  
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 . . . 宅地建物取引業者による人の死の告知に関する  
ガイドライン
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和3年度宅建試験（10月実施分）受験状況
- ◆ 行政の動き . . . 11月は「テレワーク月間」です！
- ◆ 最近の判例から . . . 契約締結義務違反
- ◆ 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

## ★☆☆《宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン》★☆☆

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 8 日、国土交通省より、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。

本ガイドラインについて、簡単にご紹介させていただきます。

### 1. ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、「過去に人の死が生じた居住用不動産」の取引に際し、宅建業者が宅建業法上の義務※1 としてとるべき対応について、現時点において、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものです。

※1：当該ガイドラインは宅建業法上のもので、民事上の心理瑕疵に関するものではありません。宅建業者が、顧客と人の死の告知に関してトラブルとなった場合、行政庁の監督に当たって本ガイドラインが参考にされますが、宅建業者が本ガイドラインに沿った対応を行った場合でも、民事上の責任を負うことがありますし、逆に、沿った対応を行わなかった場合でも、民事上の責任を負わないことがあります。

### 2. 宅建業者の調査方法について

人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がなければ、宅建業者に事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務はなく、売主・貸主へ告知を求めることによって調査義務は果たしたとされます。

また、原則として、宅建業者自らが、周辺住民に聞き込みを行うとか、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無いことが明文化されています。

事案が生じたことを疑わせる特段の事情がある場合は、宅建業者は、告知がなくても売主・貸主に確認をする必要があります。なお、自らが調査を行う場合は、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮するなど、特に慎重な対応が必要とされます。

### 3. 告知について

原則、宅建業者は、告知等により判明した人の死に関する事案が、取引判断に重要な影

響を及ぼすと考えられる場合には、買主・借主にこれを告げる必要があります。

なお、告げなくてよいケースとして、下記整理がされています。

**【告げなくてもよい場合】※2**

- (1) **【賃貸借・売買取引】** 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死  
例：階段からの転落、入浴中の溺死や転倒事故、誤嚥など
- (2) **【賃貸借取引】** 取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共有部で発生した(1)以外の死・特殊清掃等が行われた(1)の死が発生し、事案発覚から概ね3年間が経過した後
- (3) **【賃貸借・売買取引】** 取引の対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部で発生した(1)以外の死・特殊清掃等が行われた(1)の死

※2：上記(2)・(3)のケースでも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、告げる必要があります。

また、人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要があります。

#### 4 告知の内容について

事案について告知を行う場合は、

- ・事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合には発覚時期）
- ・場所、死因（自然死・他殺・自殺・事故死等、不明である場合にはその旨）
- ・特殊清掃等が行われた場合にはその旨

について告げます。（亡くなった方や遺族等の名誉、生活の平穏等の配慮から、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等は告げる必要はありません。）

（ご参考）

- ・国土交通省HP 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

以上、宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインについて、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年度宅建士資格試験（10月実施分）受験状況（速報）》☆☆★

令和3年度の宅建士資格試験（10月実施分）の受験状況（速報）が纏まりました。  
受験生の皆様お疲れ様でした。

可否は12月1日（水）午前9時30分から当機構HPで発表します。

[https://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke\\_jokyo.pdf](https://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf)

### ★☆☆《令和3年度 海外不動産取引研究会報告》☆☆★

令和3年度海外不動産取引研究会の議事概要、講演会資料を当機構ホームページに掲載しました。今回のテーマは、「海外におけるイノベーション小集積の形成について」です。

[https://www.retio.or.jp/research/kenkyu\\_04\\_kaigai.html](https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_04_kaigai.html)

### ★☆☆《令和3年度 不動産取引法務研究会報告》☆☆★

令和3年度不動産取引法務研究会の議事概要、講演会資料を当機構ホームページに掲載しました。今回のテーマは、「2021年の土地制度改革」です。

[https://www-kensyo.retio.or.jp/research/kenkyu\\_01\\_torihikihoumu.html](https://www-kensyo.retio.or.jp/research/kenkyu_01_torihikihoumu.html)

### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関誌 RETIO 123号（2021-秋号）

（目次）<https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio123.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>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《11月は「テレワーク月間」です!》★☆☆

テレワークは、所属する事業場所や時間にとらわれない柔軟な就業形態（在宅勤務、モバイルワーク、サテライトオフィスでの勤務）であり、「働き方改革」に向けたツールの一つとして関心が高まっています。

テレワーク推進フォーラム（総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省、産業界、学識者で構成）では、2015年（平成27年）より11月を「テレワーク月間」と定め、テレワークの認知向上を図るとともに、テレワークの活用を推奨し、働き方の多様性を広げる運動を推進しています。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi03\\_hh\\_000083.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi03_hh_000083.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

**[契約締結義務違反]**

賃借申込人が契約締結直前に一方的に交渉を破棄したことによる賃貸人からの契約締結上の過失に伴う損害賠償請求が認められた事例  
（札幌高判 令元・9・3 判例タイムズ 1473-33）

**1 事案の概要**

平成28年4月、Y（第一審被告・賃借予定者・小売業）は、X（第一審原告・賃貸人）がa市内に所有する建物（本件建物）への出店を希望し、媒介業者Aを通じてXに出店申込書を提出した。その際Yは、契約期間3年、Xが内装を解体して引渡すことを条件とし、7月の引渡しを希望した。Xは本件建物で自らが営業中の店舗（X店舗）を閉店してYに賃貸する方向で、Yと交渉を開始したものの、X店舗が営業中であることや内装解体工事が必要とされたため、7月の引渡しは拒否した。

同年6月、XはAを通じてYに対して、X店舗の閉店や内装解体工事に費用を要するこ

とから、契約期間を5年とし、引渡後3年以内にYが退去する場合は、その間の賃料相当額を支払うこと（本件賃料保証条項）、販売する商品についてXが近隣で営業している店舗と競合しないようにXの承諾を得ること、等の条件を提示するとともに引渡しは9月以降としてほしい旨申入れた。

同年7月、Yは当初難色を示していた本件賃料保証条項について取締役会の承認が得られ、賃貸借期間も5年間とすることが可能である旨をXに連絡し、その後賃貸借開始日を同年11月1日とすることで両者が合意したことから、契約書案文のやり取りが本格化した。

同年9月末には、XとYとの間で契約書の内容が概ね合意に達し、翌月7日頃にXはB社にX店舗の内装解体工事を発注した。同月11日、Yの社内で本件賃料保証条項を見直すべきとの意見が出たため、YはXとAに対して11月1日の引渡しを延期するよう申し入れるとともに、その後Xの求めに応じて「引渡保留に関するお願い」をXに提出した。

同年10月28日、YはXと面談し、本件賃料保証条項の見直し等を求めたが、Xはこれに応じず、交渉は決裂した。その後XはB社に対して内装解体工事の契約解除に伴う損害金として、663万円余を支払った。

Xは、Yに対して賃貸借契約解除に伴う違約金（2480万円）や内装解体工事中止に伴う損害金等（729万円余）の支払いを求めたものの、Yはこれに応じず、その後Xはこれらの支払いを求めて本訴を提起した。

原審は、Xの請求のうち契約に定められた違約金の請求は棄却し、解体工事契約解除に伴う損害金等の請求のみを認容したため、これを不服とする両者が控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、両者の控訴を棄却した。

（本件賃貸借契約の成否）

賃貸借契約は、賃貸人・賃借人となる者双方が締結の意思表示をすることによって法律行為として成立する。交渉経過によれば、XとYは契約書案を詰めて双方の代表者の了承を得ようと努めており、双方が契約書を取り交わすことをもって契約締結の意思表示とすることを了解し合っていたとみるべきで、本件では、結局その段階に至っていないから、賃貸借契約について意思表示の合致はなく、契約は不成立であると言わざるを得ない。

（契約締結上の過失の有無）

契約法を支配する信義誠実の原則は既に契約を締結した当事者のみならず、契約締結の準備段階においても妥当するものであり、当事者間において契約締結の準備が進捗し、契約締結交渉が大詰めに至って、形式的作業を残すのみになり、相手方において契約の成立が確実なものと期待するに至った場合には、このような期待を保護する必要がある、その一方当事者としては相手方の期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の義務がある。正当な理由なく契約の成立を妨げる行為をして交渉の相手方に損害を生

じさせた場合には、不法行為を構成するというべきである。

本件では、両者間で5か月以上契約締結に向けた協議が進められ、平成28年9月末には、最も困難な交渉課題であった本件賃料保証条項を含め認識の共通化が図られ、Xは代表者の了承を得て、Yも社内の最終決裁を得るべく準備を進めていた状況であった。よって、同年10月7日頃の段階において、Xは契約の成立が確実なものと期待するに至ったと評価でき、このような期待は法的保護に値し、また、YもXがこのような期待を抱いていることを認識していたとみることができる。

にもかかわらず、Yは同月11日になって本件建物引渡し中止とXが合意に達したと認識していた本件賃料保証条項等の見直しを求め、同月28日まで直接交渉をすることもなく時間を経過させており、誠実に交渉を継続したとはいえないし、これらの求めには正当な理由があったとも認められない。

そうすると、Yの同月11日以降の行為は、それまでの交渉経緯に照らし正当な理由がなく賃貸借契約の成立を妨げる行為であるといえ、これによってXが被った損害について、賠償すべき責任を負う。

(結論)

よって原判決は相当であり、X及びYの各控訴には理由がないから、いずれも棄却する。

### 3 まとめ

契約書面の締結が契約成立の前提とされていたのであれば、契約に定められた違約金の支払義務が生じるものではありませんが、相手方に契約が締結されるという強い信頼を与えて、損害を発生させ、かつその発生を予見できた場合には、契約を締結しなかった者には、これにより相手方に現実に生じた損害を賠償する責任が生じることとなります。

なお、事業用建物の賃貸借契約について、契約締結上の過失が認められた事例としては、東京高判平30・10・31 (RETIO115-130) や東京高判平20・1・31 (RETIO73-190) が、否定された事例として、東京地判平28・1・21 (RETIO111-84) や東京地判平22・2・26 (RETIO84-112) が見られることから、併せて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9月号) (10月20日公表)

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/09/getsurei0309.html>

不動産価格指数（令和3年6月・令和3年第2四半期分）（9月30日公表）

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00045.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00045.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9月分（10月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2109.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況9月分（10月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2109.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数7月値（9月28日公表）

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

不動研住宅価格指数8月値（10月26日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27327>

全国オフィスビル調査（2021年1月現在）の調査結果（10月12日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27262>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（2021年10月号）（10月6日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_10.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_10.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 9 月度 (10 月 18 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/481/MSxUtCAy.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021 年 9 月度 (10 月 18 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/480/MSxUtCAk.pdf>

首都圏・近畿圏マンション 2020 年年度上半期 (2021 年 4 月～9 月) (10 月 18 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/479/2149sk.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》★★

- 11/9 配信開始 実践編『借地借家法の体系的理解と実務<全2回>』  
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211109>
- 11/10 実践編『道路調査とトラブル事例～道路調査では常に完璧が求められる～』  
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211110>
- 11/11 配信開始 基礎編『トラブル事例から学ぶ！消費者契約法・宅建業法と不動産取引の留意点』  
[https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211111\\_2](https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211111_2)
- 《WEB 視聴型》宅建マイスター集中講座  
<https://www.retpc.jp/meister/training/learning/web.html>
- 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%  
事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G\_mailmagazine%  
にてお手続き下さい。