

～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：2022.1.1（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 . . . 特定都市河川浸水被害対策法の改正について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和3年度宅建試験（12月実施分）の受験状況
- ◆ 最近の判例から . . . ローン解除
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《特定都市河川浸水被害対策法の改正について》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、  
あけましておめでとうございます。  
本年も当機構の各業務にご支援・ご協力賜りたくよろしくお願いたします。

昨年 5 月 10 日に公布された「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」  
(通称「流域治水関連法」) について、昨年 7 月 15 日にその一部が、さらに 11 月 1 日に残  
る部分の大半が施行され、本年 4 月 1 日に全面施行の予定となっています。

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化していることに加え、気候変動の影響により、  
今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれていることから、ハード整備  
の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、  
国や流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性  
を高めるために、この改正が行われました。

この改正の概要は、以下の通りとなっています。

#### 1 流域治水の計画・体制の強化

- ・流域治水の計画を活用する河川を拡大
- ・流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実

#### 2 氾濫をできるだけ防ぐための対策

- ・利水ダムの事前放流の拡大を図る協議会の創設
- ・下水道で浸水被害を防ぐべき目標降雨を計画に位置付け、整備を加速
- ・下水道の樋門等の操作ルールの策定を義務付け
- ・沿川の保水・遊水機能を有する土地を確保する制度の創設
- ・雨水の貯留浸透機能を有する都市部の緑地の保全
- ・認定制度や補助等による自治体・民間の雨水貯留浸透施設の整備支援 等

#### 3 被害対象を減少させるための対策

- ・住宅や要配慮者施設等の浸水被害に対する安全性を事前確認する制度の創設
- ・防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充
- ・災害時の避難先となる拠点の整備推進
- ・地区単位の浸水対策の推進 等

#### 4 被害の軽減、早期復旧、復興のための対策

- ・洪水対応ハザードマップの作成を中小河川に拡大
- ・要配慮者利用施設の避難計画に対する市町村の助言・勧告制度の創設
- ・国土交通大臣による災害時の権限代行の対象拡大 等

この改正に伴い、宅地建物取引業法施行令も以下の点が改正されています。

- ・ 広告や契約締結等の開始に必要なとされる許可等の処分に、下記 (3) の許可を追加す

る（法 33 条・36 条関連）。

・ 重要事項説明において説明が義務付けられる法令上の制限に、下記（１）～（３）の制限を追加する（法 35 条関連）。

（１）雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効

地方公共団体は、認定を受けた雨水貯留浸透施設整備計画に基づき設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間で管理協定を締結し、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができることとされ、管理協定の公示後に当該協定施設の施設所有者等となった者に対しても、その効力があるもの（いわゆる承継効）とされました（特定都市河川浸水被害対策法 第 24 条）。

（２）貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出

都道府県知事等が指定する貯留機能保全区域内の土地において、盛土や塀の設置等の貯留機能を阻害する行為をしようとする者は、一定の場合を除き、当該行為に着手する日の 30 日前までに、必要な事項を都道府県知事等に届け出なければならないこととされました（同法第 55 条第 1 項）。

（３）浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限

都道府県知事が指定する浸水被害防止区域（改正後の特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）内において、特定開発行為（住宅（非自己居住用）や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築が予定され、又は用途が定まっていない建築物の建築が予定されている土地の区域に係る一定の開発行為をいう。）をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ（同法第 57 条第 1 項）、また、当該許可に係る事項のうち一定のものを変更する場合には、原則として変更の許可を受けなければならないこととされました（同法第 62 条第 1 項）。

また、浸水被害防止区域内において、特定建築行為（当該区域内において住宅（自己居住用・非自己居住用）や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築（既存の建築物の用途変更等を含む。）をいう。）をする者は、原則として、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ（同法第 66 条）、また、当該許可の内容の変更をしようとする場合には、原則として、変更の許可を受けなければならないこととされました（同法第 71 条第 1 項）。

また、この改正法に関して、国土交通省では、浸水想定区域を設定する河川の数を 2020 年度の 2,092 河川から 2025 年度には約 17,000 河川に増やすことを目標にしています。ご案内の通り、令和 2 年 8 月に施行された宅地建物取引業法施行規則等の改正により、重要事項説明において、水防法に基づくハザードマップについて説明することが義務付けられたところ、ハザードマップ作成対象となる河川の拡大に伴い、その説明対象となるケースが今後増加することが見込まれます。

自然災害の危険性という観点では、土砂災害（特別）警戒区域や津波災害警戒区域についての調査・説明義務が従来より課されているところですが、土砂災害警戒区域内にある宅地について、土砂災害警戒区域外との説明を行い、買主や借主から民事上の責任を問われたり、免許行政庁から処分等を受けた宅地建物取引業者も見受けられます。これらのケースの中には、重要事項説明書の作成にあたって宅地建物取引士が自ら調査を行わず、以前のものをそのまま転記したことから、その間に土砂災害警戒区域の指定がなされていたことにより、誤った記載・説明がなされてしまったものもあるようです。

宅地建物取引士の皆様は、重要事項説明書の作成・説明にあたり、その時点での情報をきちんと確認していただくようお願いいたします。

「流域治水関連法」改正内容の詳細につきましては、当機構機関誌 RETI0122 号（2021 年夏号）に解説の記事を掲載しておりますので、ご覧いただければと思います。

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年度宅建試験（12月実施分）の受験状況》☆☆★

令和2年度宅建試験（12月実施分）の受験状況が纏まりました。

受験生の皆様お疲れ様でした。また、コロナ禍において円滑な試験実施のためにご尽力頂いた関係各位にこの場を借りてお礼申し上げます。

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

### ★☆☆《第115回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

記

1. 演 題 「不動産取引における人の死の告知に関するガイドラインについて」
2. 講 師 中城 康彦氏 明海大学不動産学部 学部長  
(元国土交通省「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」委員（座長）)

3. 配信期間 令和4年1月6日(木)～令和4年1月31日(月)
4. 聴講方法 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4年1月20日(木)  
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
  - (1) 当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込(一般の方)」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。  
<https://www.retio.or.jp/guide/index.html>
  - (2) 申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。
  - (3) 聴講用URLは、聴講料入金確認次第、メールにてお送りします。

★☆《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5「不動産取引Q&A」

不動産の適正取引を行うための大切な事柄をQ&A形式で学べる解説書を発刊しました。本書は、不動産取引で特に理解しておくべき事項(146項目)を抽出し、その論点ごとに整理し、参照条文等も付したQ&A方式の解説書です。(2,200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>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

[ローン解除]

融資申込の申告内容相違等を理由に買主のローン解除を否定する売主業者に買主への手付金返還を命じた事例(東京地判 令3・1・6 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成 29 年 10 月 27 日、本件土地について、買主 X（原告）は、売主 Y（被告、宅建業者）と、媒介業者 A の媒介により本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：4,800 万円（手付金：100 万円）
- ・ 融資申込金融機関：B ローン（フラット 35）
- ・ 借入額：6,600 万円（建物請負代金含む）
- ・ ローン特約期限：平成 29 年 11 月 17 日
- ・ 違約金：売買代金の 20%相当額

本件売買契約前の平成 29 年 10 月 15 日、X は A を交え Y と面談し、X の勤務先、年収、借入先等を記載した本件告知書を Y に提出した。

本件売買契約後、X は A を通じて B ローンに、7,000 万円の住宅ローンを申し込んだが、承認が得られなかった。X は、更に C 銀行に住宅ローンを申し込んだが、これも難しい状況であった。

ローン特約期限の同年 11 月 17 日、X は A の立ち会いのもと、Y に、ローンの申し込みが厳しい状況である説明をし、同月 20 日、Y に「本件告知書を買主は売主に提出している。現在買主の都合によって融資金融機関を選択中。」など記載の本件確認書面を差し入れた。

しかし、X は融資金融機関の最終条件を受け入れられなかったことから、本件売買契約の解除を Y に申し入れ、同月 24 日、X と Y は「X は本件売買契約の解除を申し入れたこと、解除理由は合意できていないが、X は本件土地を今後購入する意思のないこと、Y は第三者に本件土地を売却できること」の土地売買契約解除確認書を交わした。

同年 12 月 3 日、Y は X に対し、内容証明郵便により「(1)本件確認書面・本件解除確認書面による X の都合による購入意思の喪失、(2)ローン特約の期限内に解除通知を提出しなかったこと、(3) Y に提出した告知書の内容が虚偽であったこと、(4) X が申し込んだ金融機関の融資条件を受け入れなかったこと」などが本件売買契約の解除理由にあたり、契約を違約解除したとして、違約金 860 万円（手付金控除後）の支払いを求める通知をした。

X は、本件ローン特約に基づき本件売買契約を解除したとして、Y に手付金の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対し Y は、X が正当な理由がなく本件土地の取得を断念したことが本件売買契約に基づく義務の不履行に当たるとして違約金 860 万円を求める反訴をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の請求を全部認容し、Y の請求を全部棄却した。

### (1) 本件ローン特約の期間延長合意について

ローン特約期限の 11 月 17 日の面談において、Y は「X がローン解除することを拒絶し

た」旨証言をし、X及びAは「Yより同日以降にローンが受けられなくても手付金を返還すると聞いたのでローン解除はしなかった」旨証言をする。

そこで検討すると、融資の見通しがつかず、手付金や違約金を請求される可能性が高い状態にあるにもかかわらず、「Xが本件売買契約を解除しないと発言した」というのは不自然であること、本件確認書に「現在買主の都合によって融資機関を選択中」と記載していることに鑑みると、同面談において、Yは、Xとの間で本件ローン特約の期限を相当期間延長することを合意したと見るのが相当であり、Yの証言は採用できない。

### (2) 金融機関からの融資が受けられなかったことと買主の帰責事由の有無

Xが本件告知書及び融資申込書に記載した年収と所得額とが異なっていたこと、勤務先の属性についても事実と異なっていたことは認められるが、6,000万円程度であれば、融資は通りそうだという話があったことが認められるから、上記記載内容の齟齬によって本件売買契約書に記載されていた借入額が当初から実現不可能なものであることが明らかであったとは言えない。

さらに、「Xが予定していた自己資金400万円が1,000万円程度に増えたため、Bローンからの融資を断念したこと、C銀行の融資の申し込みについて、親の連帯保証、所有不動産の担保提供といった条件を飲めずC銀行からの融資を断念したこと」について、Xに帰責事由があるとはいえない。

以上から、Xが本件告知書や融資申込書に事実と異なる記載をして提出したことをもって、金融機関から融資が受けられなかったことにXに帰責事由があるということとはできない。

### (3) 結論

以上より、Xが本件売買契約で定められた本件ローン特約期限の7日後である平成29年11月24日に土地売買契約解除確認書によってした同契約の解除は、延長された期限内に行われた本件ローン特約に基づくものとして有効と認めるのが相当であり、Yが主張する本件売買契約の違約解除特約が適用される余地はないから、YにXへの手付金の返還を行うことを命じ、Yの請求はいずれも棄却する。

## 3 まとめ

住宅ローンを前提に売買契約を締結したところ、いざ、ローンが通らなかったときに、売主業者・媒介業者に何かの理由をつけられてローン解除が阻まれ、手付金を取り戻すのに裁判までしなければならないとしたら、一般消費者は、不動産業者と取引することができないことになってしまいます。

これは、円滑な不動産流通を阻害する要因であり、不動産業界や他の不動産業者にとっても好ましくない話であると思われます。

---

◆◇◆ 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11・12月号）（12月15日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/11/getsurei0311.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11月分（12月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2111.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況11月分（12月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2111.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数9月値（11月30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10月値（12月21日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27727>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2021年12月号）（11月30日公表）

[https://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2021\\_12.pdf](https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_12.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11月度 (12月16日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/485/Y9gjQ22r.pdf>

近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2021年11月度 (12月16日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/484/N9gjQ22r.pdf>

首都圏・近畿圏マンション市場予測 2022年 (12月21日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/486/md20211221.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》☆☆

●1/19 基礎編『マンション特有の法体系を理解する』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220119>

●1/28 配信開始 実践編『～甚大な災害被害急増～公開情報等を利用した災害リスク調査と重要事項説明』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20220128>

●《WEB視聴型》宅建マイスター集中講座

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

\*\*\*\*\*

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

<http://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://ath.mailmagazine%) %url/https:ath:mailmagazine%

事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%) %url/https:ath:G\_mailmagazine%

にてお手続き下さい。