

～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. 5. 1（日）
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 . . . 成年年齢の引き下げについて
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和4年度宅地建物取引士資格試験スケジュール
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅管理業登録申請登録について
- ◆ 最近の裁判例から . . . 宅建士の名義貸し
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《成年年齢の引き下げについて》☆☆★

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。

平成 30 年 6 月に可決成立した民法改正により、先月（令和 4 年 4 月）1 日から、成年年齢が 20 歳から 18 歳に引き下げられました。成年年齢は、明治 29 年（1896 年）に民法が制定されて以来、20 歳と定められてきましたが、これは、明治 9 年の太政官布告を引き継いだものといわれています。したがって、この成年年齢の引き下げは 146 年ぶり、ということとなります。また、成年年齢の引き下げは、若者のみならず、親権者等の国民全体に影響が及ぶものであり、消費者被害の防止等の観点から周知徹底が必要であるため、4 年近い長めの周知期間がおかれ、施行となりました。

これまでも、憲法改正国民投票の投票権が 18 歳以上とされ（平成 19 年）、選挙権が 18 歳へ引き下げられ（平成 27 年）てきました。こうした政策を踏まえ、市民生活に関する基本法である民法においても、18 歳以上の人を大人として取り扱うのが適当ではないかという議論がされるようになりました。また、世界的にも OECD 加盟国を中心に、成年年齢を 18 歳とするのが主流であることから、我が国においても、若者の自己決定権を尊重し、その積極的な社会参加を促す、という観点からもこの引き下げがなされました。

《[諸外国における成年年齢の調査結果](#)》（法務省ホームページより）

成年年齢の引き下げにより新たに成年となった 18 歳、19 歳の方は、クレジットカードの作成や様々な契約について、親権者の同意を得ずに有効に行うことができるようになりました。逆に言えば、18 歳、19 歳の方が締結した契約について、親権者等による契約の取り消しができないこととなりますので、若年者の消費者被害拡大を懸念する意見もありました。そのため、法務省・文部科学省・消費者庁等から周知期間に若年者に対する消費者教育や啓発活動が進められてきたところです。

《[2022 年 4 月 1 日から、成年年齢は 18 歳になります](#)》（法務省ホームページより）

《[「18 歳から大人」特設ページ](#)》（消費者庁ホームページより）

《[消費者教育の推進について](#)》（文部科学省ホームページより）

当然のことながら、不動産取引についても、18 歳以上の方は売買や賃貸借の契約を単独でできることとなり、例えば、高校卒業後に就職や大学入学とともに若年者が一人暮らしを始めるような場合、単独で賃貸アパートを借りる契約をすることができることとなります。一方で、内容を十分理解をせずに、もしくは熟慮しないで契約を締結した場合でも、原則としてその契約を取り消したり、無効にすることはできないこととなります。

これに関して、住宅の賃貸借に関する消費者トラブルは、10～20 歳代の若者にもみられ、全国の消費者センター等に相談が寄せられているとして、独立行政法人国民生活センターから注意喚起の資料が公表されています。

《[新しいお部屋で新生活！「賃貸借契約」を理解して、トラブルを防ごう！！](#)》

(独立行政法人国民生活センターホームページより)

また、国土交通省から不動産関係団体あてに、「成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について」と題する協力依頼の文書が施行前の3月14日に発出されており、「事業者においても、新たに成年に達した若年者との間で契約を締結するに当たっては、そのような若年者が契約の内容を的確に理解し、判断するために必要な情報の提供等についての配慮が求められるもの」と考えられるとして、「会員事業者に対し、成年に達した若年者に対する適切な対応の呼びかけ」を行うよう求められています。

宅建業者の皆様におかれましても、係る協力依頼の趣旨を踏まえたご対応をお願いしたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《令和4年度宅地建物取引士資格試験について》★★

令和4年度宅地建物取引士資格試験に係るスケジュール(予定)を当機構ホームページにて公表しました。令和4年6月3日に官報公告を行い確定します。

[→宅建試験のスケジュール](#)

★★《新刊出版物のご案内》★★

●「不動産取引実務に役立つ判例-最高裁主要判例の解説-」

～実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引シリーズ～

売買、借家、宅地建物取引業、区分所有建物、建築業者等の責任に関する最高裁判例12事案について判決内容や意義を分かりやすく解説しました。(2,530円税込み)

[→お申し込みはこちら](#)

●機関紙RETIO 125号好評発売中！

[→125号目次](#)

[→お申し込みはこちら](#)

★☆☆《賃貸住宅管理業登録申請登録申請期限は6月15日!》★☆☆

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に基づく賃貸住宅管理業登録制度は令和3年6月15日から施行されており、賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理を除く）200戸以上の賃貸住宅管理業者は、令和4年6月15日までの登録申請が必須となります。

[→国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《不動産取引時の書面が電子書面で提供可能に》★☆☆

第204回国会において成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号。以下「整備法」という。）において、行政手続・民間手続における押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われました。

これを踏まえ、所要の規定の整備等が行われました。

1. 「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令」等（令和4年4月22日閣議決定、同年4月27日公布）

- (1) 宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令関係

整備法において民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われたことに伴い、書面交付を電磁的方法にて行う際にあらかじめ相手方から得る必要のある承諾等の手続等を定めるため、宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部が改正されました。

- (2) デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行期日を定める政令関係

整備法による改正規定のうち、公布から1年以内に施行することとされている規定の一部（宅地建物取引業法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律等）の施行期日は令和4年5月18日（水）とすることを決めました。

[→国土交通省ホームページ](#)

2. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正等

国土交通省では、「宅地建物取引業法施行規則」(昭和32年建設省令第12号)等についても改正し、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の整備等を行いました。(公布日：令和4年4月27日、施行日：令和4年5月18日)

[主な改正等の概要]

- (1) 「宅地建物取引業法施行規則」の一部改正
- (2) 「標準媒介契約約款」(平成2年建設省告示第115号)の一部改正
- (3) 「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の公表

[→国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和3年度住宅市場動向調査の結果公表》☆☆★

国土交通省は4月26日、令和3年度住宅市場動向調査の結果を公表しました。この調査は、令和2年度中(令和2年4月～令和3年3月)に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯を対象として、住み替え・建て替え前後の住宅、世帯の状況、住宅取得等の資金調達の状況等を分析したものです。

[→国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【宅建士の名義貸し】

原野商法事件において、宅建業者に名義貸しを行った専任の宅地建物取引士に、共同不法行為責任による賠償責任を認めた事例(東京地判 令元・7・16 消費者法ニュース 121-225)

1 事案の概要

平成29年10月頃、X(原告)は、A社(宅建業者)の従業員を名乗る者から、電話により、所有するa市の土地(本件土地ア)を購入したいとの勧誘を受けた。Xは、検討の上、A社に売却することとし、同年11月22日、未了であった上記各土地の抵当権抹消登記手続をした。

平成29年12月7日、Xは、自宅を訪れたA社のBと名乗る者との間で、A社に対し、本件土地アを合計800万円で売却する旨の売買契約を締結した。

その際、Xは、A社の所有するb市の土地(本件土地イ)を合計838万円で購入する売買契約書にも署名押印させられていた。BはXに対し、差額に相当する38万円の支払を求め、Xはこれに応じて支払った。

その後、Xは、A社の従業員を名乗る者から節税名目で金銭の支払を要求され、これに応

じて預金 300 万円を払い戻そうとしたが、金融機関の職員に詐欺を疑われたことを契機として、A 社による詐欺行為が発覚した。

平成 30 年 3 月 16 日、X は、A 社から、売買契約書等の関係書類の送付を受けた。これにより、X は、A 社から本件土地イを購入させられていた事実を認識した。

平成 30 年 4 月 21 日、X は、A 社に対しては本件土地イの抹消登記手続を、A 社、その代表者及び A 社の専任宅建士である Y に対しては、共同不法行為に基づく弁護士費用を含む損害金 41 万円余等の支払を求める本件訴えを提起した。

本件訴えに対し、A 社及びその代表者は、口頭弁論期日に出頭せず、平成 30 年 12 月 21 日、当裁判所は、A 社及びその代表者に対し、X の請求を認容する旨の判決が言い渡され、同判決は確定した。

X の Y に対する訴えにおいて、X は、

(1) A 社は土地売買のための手続費用であるなどと虚偽の説明をして、土地を購入する意思のない X から 38 万円を詐取したのであるから、X に対し不法行為責任を負う。

(2) Y は、A 社の宅建士として、A 社が宅建業の免許付与を受けて事業を行う上で必要不可欠な存在であり、A 社が行っていた取引をみれば、原野商法詐欺の取引であることは容易に認識できた。Y は、A 社と共謀して詐欺を行ったか、宅建士の資格を名義貸しして、A 社の詐欺行為を容易にしたのであるから、A 社と共に共同不法行為に基づく損害賠償責任を負う、と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を認容した。

(1) 不法行為の成否について

認定事実によれば、A 社は、X に土地を購入する意思がないにもかかわらず、本件土地イを購入したかのような外観を作出し、X から 38 万円を詐取した事実が認められる。

したがって、A 社は X に対し不法行為責任を負う。

次に、本件土地アに係る不動産売買契約書及び本件土地イの不動産売買契約書の末尾の各宅地建物取引士欄には、Y の記名、登録番号及び Y 名義の印影があるものの、Y が本件土地ア、イの各取引に宅建士として関与した事実は認められず、Y が A 社と共謀して詐欺行為をしたとは認められない。

しかし、他方で、Y は、A 社との間で、5 万円という安価な報酬で同社の専任の宅建士に就任することを承諾し、5 万円を受領したものの、その後、同社の専任の宅建士として稼働した事実は認められない。

これらの事実によれば、Y は、A 社との間で、専任の宅建士として稼働しないことを前提に、宅建士の資格につき名義貸しをしたものと認められる。

そして、宅地建物取引業法が、15 条において、宅建士は宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は

建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行わなければならないと規定し、15条の2において、宅建士は、宅建士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないと規定していること、68条及び同条の2が、宅建士による名義貸しについて、都道府県知事が必要な指示や登録を消除につき規定していることからすると、宅建士がその資格を名義貸しして、購入者等の利益に反する行為をすることが許されないことは明らかというべきである。

本件において、YがA社の専任の宅建士に就任することを許諾し、名義貸しを行ったことは、A社が宅建業の免許付与を受け違法な営業活動を継続させ、Xの利益に反する詐欺行為を容易にしたものであり、A社のXに対する詐欺行為を幫助したものと認められる。

したがって、Yは、A社と共に、Xに対し、共同不法行為責任を負う。

(2) Xの損害額について

A社とYの共同不法行為により、Xは38万円を詐取されたものと認められるから、Xは同額の損害を被ったと認められる。また、本件に相当する弁護士費用は3万円余と認めるのが相当である。

よって、Xの損害額は合計41万円余と認められる。

3 まとめ

専任の宅建士は、宅建業を営む事務所に常勤して従事していることが必要であり（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第31条の3第1項関係3）、宅建士が宅建業者に専任の宅建士の名義貸しをすることは、宅建業法15条、15条の2、68条、68条の2違反により行政処分の対象となるとともに、民事上も宅建業者に不法行為があった場合には、共同不法行為責任として認められる可能性があることを再度確認する必要があります。

なお、本件同様に宅建士の名義貸しによる賠償責任が認められた事例として東京高判平31・1・9 RETI0115-094、秋田地判大曲支判平29・9・22 RETI0114-114などがあります。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和4年4月号）（4月15日公表）](#)

★☆☆《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（4月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向4月分（4月20日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向 2021 年分（4月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数1月値（3月29日公表）](#)

[不動産住宅価格指数2月値（4月27日公表）](#)

[店舗賃料トレンド 2022 年春（4月1日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022年4月号）（4月4日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[2021 全国分譲マンション 売主・事業主別供給専有面積ランキング（4月12日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2022 年3月度（4月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022 年3月度（4月18日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2021 年度年間（4月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021 年度年間（4月18日公表）](#)

[全国超高層マンション市場動向 2022 年3月度（4月27日公表）](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが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》☆☆

●5/10 [会場型『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』](#)

●5/11 [動画配信型『「人の死の告知に関するガイドライン」の理解と実務上の留意点』](#)

●5/18 [オンライン Zoom 型『境界トラブル事例から学ぶ調査のポイント』](#)

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆

● [2022 年度第1回 住宅ローンアドバイザー養成口座（受付期間 4/25～6/24）](#)

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