

～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：2022.6.1（水）
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 . . . 不動産取引時の電子書面の利用について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第117回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 「土地政策推進連携協議会」を設置ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . クリーニング特約・礼金特約
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《不動産取引時の電子書面の利用について》☆☆★

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。

令和 3 年 5 月 19 日に公布された「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」）において、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続きでの書面交付等について電磁的方法により行うなどを可能とする見直しが行われました。宅地建物取引業法関連では、宅地建物取引士の押印廃止や、重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が令和 4 年 5 月 18 日から施行されています。

前号（第 186 号）において、政省令の一部改正等について、行政の動きとして一報しましたが、本号では、以下に主な内容をご紹介します。

1 宅地建物取引業法政省令等の改正内容について

整備法により、宅建業法について、宅建業者が行う次の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正等が行われたことに伴い、宅建業法政省令等について、書面の交付を電磁的方法で行う際の承諾等の手続等を規定する等の改正が行われました。

（媒介契約締結時書面概要：法第 34 条の 2 及び施行令第 2 条の 6）

・「売買又は交換」に係る媒介契約を締結したときは、遅滞なく宅建業者が書面を作成して記名押印をし、依頼者に交付。

→依頼者の承諾を得れば電磁的方法による提供ができる。承諾を得る際は、あらかじめ、電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を明示。承諾後も電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、電磁的方法による提供をしてはならない。

（重要事項説明書概要：法第 35 条及び施行令第 3 条の 3）

・宅建業者は、「売買、交換又は賃借」に係る契約が成立するまでに、宅建士をして、宅建業者の相手方等に書面を交付して説明（宅建士は書面に記名）

→宅建業者の相手方等の承諾を得れば電磁的方法による提供ができる。承諾を得る際は、あらかじめ、電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を明示。承諾後も電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、電磁的方法による提供をしてはならない。

（契約締結時書面概要：法第 37 条及び施行令第 3 条の 4）

・宅建業者は、「売買、交換又は賃借」に係る契約を締結・成立したときは遅滞なく、書面を交付（宅建士は書面に記名）

→相手方等の承諾を得れば電磁的方法による提供ができる。承諾を得る際は、あらかじめ、

電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を明示。承諾後も電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、電磁的方法による提供をしてはならない。

なお、上記3つの書面等に共通して、電磁的方法による電子書面の提供方法・要件等は次のとおりとなります。

・電子書面の提供方法

- (1) 電子メール等、
- (2) WEB ページからのダウンロード形式、
- (3) CD-ROM や USB メモリ等

・電磁的方法による提供要件

- (1) 出力により書面を作成できるもの、
- (2) 改変が行われていないかを確認できる措置（電子署名等）を講じている、
- (3) WEB ページからのダウンロード形式の場合、依頼者にファイルに記録する旨又は記録した旨の通知、
- (4) 書面の交付に係る宅建士を明示

・依頼者へ明示すべき「電磁的方法の種類及び内容」

- (1) 提供する方法（上記「電子書面の提供方法」に同じ）、
- (2) ファイルへの記録の方式（ソフトウェアの形式（Excel や PDF 等）やバージョン等）

2 「標準媒介契約約款」（平成2年建設省告示第115号）の改正について

整備法の施行に伴い、依頼者の押印欄が削除されるなどの改正が行われました。

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制定について

宅建業者及び宅建士が、重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びIT重説を実施する際に遵守すべき事項・留意すべき事項をまとめたマニュアルが公表されました。

なお、実施マニュアルは、宅建業法の規制の範囲で書面を電磁的方法により提供する場合の取扱いを示すものであり、同法に根拠が規定されていない民間の取引慣行により作成される書面や押印行為等の取扱いは含まないとされています。

以上、本年4月27日に国土交通省から公表されました「不動産取引時の書面が電子書面で提供できるようになります。～宅地建物取引業法施行規則の一部改正等を行いました～」について、主な内容をご紹介します。

電磁的方法により書面交付を行う場合の宅建業者及び宅建士の遵守事項、留意事項については、マニュアル等に詳細に規定されておりますので、是非、国土交通省のホームページ等でご確認ください。

[国土交通省 HP：報道発表資料：不動産取引時の書面が電子書面で提供できるようになります。～宅地建物取引業法施行規則の一部改正等を行いました～](#)

また、整備法により借地借家法も改正され、一般定期借地権の特約や定期建物賃貸借に係る事前説明書面の交付等について、電磁的方法による提供を可能とする改正規定が同じく本年5月18日から施行されています。詳しくは法務省ホームページ等をご参照ください。

[法務省 HP：借地借家法等の改正（定期借地権・定期建物賃貸借関係）について](#)

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 ◆◇◆

☆☆《第117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。

1. 演 題 第一部「宅建業法改正による書面の電子化開始とIT重説の運用について」
第二部「不動産取引におけるデジタル改革」
2. 講 師 (第一部) 国土交通省・建設経済局不動産課 不動産政策企画官
金子佐和子氏
(第二部) 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口正夫氏
3. 配信期間 令和4年7月4日(月)～令和4年7月29日(金)
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7月15日(金)
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) 6月2日(木)以降、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。
→[当機構ホームページ「講演会のご案内」](#)
(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》☆☆★

●第 116 回講演会講演録「賃貸住宅管理業法の制定と不動産賃貸借のトラブル解決」

これまで法規制の対象とされてはいなかった賃貸管理業とサブリース業を対象に令和 2 年 6 月 19 日に公布された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の概要と、不動産賃貸借のトラブルとその解決方法をテーマとして、海谷・江口・池田弁護士事務所 弁護士 江口正夫氏に解説いただいた講演会（令和 4 年 3 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日 配信）の講演録です。（687 円 税込み）

[→お申し込みはこちら](#)

●「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 R E T I O 125 号好評発売中！

[→125 号目次](#)

[→お申し込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「土地政策推進連携協議会」を設置～地方公共団体の土地に関する課題解決や地域づくりを支援～》☆☆★

全国 10 の地方ブロックごとに設置されている「所有者不明土地連携協議会」（平成 31 年 設立）について、今般の所有者不明土地法の改正を契機として、名称を「土地政策推進連携協議会」へと変更し、これまでの地方整備局等の行政機関、都道府県、弁護士会等の関係士業団体に加え、市町村、中小不動産関係団体などを新たな会員として加えて改組し、地方公共団体における土地の利活用や取得に関する課題に対する支援が強化されます。

5 月 17 日の関東地区以降、各地区の手続きを経て、正式に決定し、地方ブロックごとに

講演会を行うなどの活動が開始されます。

詳しくは、国土交通省ホームページをご参照ください。

[国土交通省：「土地政策推進連携協議会」を設置します！～ 地方公共団体の土地に関する課題解決や地域づくりを支援します ～](#)

★☆☆《「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」（盛土規制法案）が可決・成立、公布》 ★☆☆

昨年、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことなどを踏まえ、危険な盛土等を包括的に規制するため、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」とする法案が今国会に提出されていましたが、5月20日の参議院本会議において全会一致で可決・成立し、5月27日に公布されました。

国による基本方針の策定、土地の用途にかかわらない隙間のない規制、罰則の強化などが盛り込まれており、公布の日から1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

盛土規制法案の概要等はこちら

[国土交通省：「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」（盛土規制法案）を閣議決定～危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制します！](#)

法案の審議状況はこちら

[参議院：宅地造成等規制法の一部を改正する法律案](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【クリーニング特約・礼金特約】

クリーニング費用、礼金の特約が、消費者契約法10条に違反しないとされた事例
(東京地判 令2・10・7 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

平成26年9月28日、借借人X（原告）は、貸貸人Y（被告）との間で、本件建物につき、契約期間を同日から平成28年9月30日まで、賃料92,000円、共益費4,000円、その他費用1,920円とする賃貸借契約を締結した。

XはYに対し、同月26日、本件契約の初期費用として、クリーニング費32,400円、礼金46,000円を支払った。また、Xは、本件契約に際し、保険会社と賃貸住宅居住者総合保険

を締結し、保険料として12,450円を支払った。

XはYに対し、平成28年7月27日付書面にて同年8月末日をもって解約すると通知し、8月22日に本件建物を明け渡した。

しかし令和元年6月、XはYに対し、下記のように主張して、計12万円余の返還を求める本件訴訟を提起した。

< Xの主張 >

- (1) クリーニング費用相当額：クリーニング特約は消費者の義務を加重するものであるから、消費者契約法10条に反し無効である。
- (2) 契約終了月の退去後期間の賃料相当額：Xは、平成28年8月22日に本件建物から退去しており、同月分賃料のうち、23日から31日までの賃料等をYは不当に利得している。
- (3) 礼金相当額：本件契約において、礼金の趣旨・内容は明示されておらず、消費者に対して民法上にない義務を負わせるものであり、消費者契約法10条に反し無効である。
- (4) 保険料相当額：Yは、Xが本件建物の入居に際して加入する住宅保険の商品選択をさせず、Yが指定する商品の契約を締結させ、Xに割安な保険商品を選択する権利を侵害し、Xに損害を与えた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求をすべて棄却した。

(1) クリーニング費用の返還請求について

Xは、本件クリーニング特約が消費者契約法10条により無効であると主張する。

しかしながら、本件契約書にはクリーニング費として32,400円を支払うこと、同費用は入居期間の長短にかかわらず清掃費用に充当され、返金されないこと、賃借人が清掃をした場合でも返金されないことが明記されており、その内容は一義的に明確である。

そして、本件重要事項説明書にも同趣旨の記載があることなどに照らせば、消費者であるXにおいてもその負担内容を理解することが容易であるといえ、本件クリーニング特約において定められている金額がクリーニング費用として社会相当性を逸脱したものとは認められない範囲にとどまっていることも合わせて考えれば、本件クリーニング特約が、信義則に反して消費者であるXの利益を一方的に害するものであるとは認められない。

本件クリーニング特約が、消費者契約法10条により無効というXの主張は採用できない。

(2) 退去後期間の賃料の返還請求について

Xは、平成28年8月の途中で本件建物を退去したから、退去日後の同月分賃料はYが受領する法律上の根拠がないとして、その賃料相当額の返還を求めている。

しかし、本件においては、XがYに対して平成28年8月末日での解約を申し入れているから、本件契約は同日をもって終了したというべきであり、同日以前にXが本件建物を退去したとしても、Yにおいて退去日以降同月末日までの賃料を受領する法律上の原因がな

いことになるとは言えない。

よって、本件契約終了月の退去後期間分の賃料相当額に関するXの請求には理由がない。

(3) 礼金の返還請求について

Xは、本件礼金条項は信義則に反して消費者であるXの利益を一方的に害するものであるから消費者契約法10条により無効と主張し、同金員の返還を求めている。

しかし、本件契約書には、礼金として賃料0.5ヵ月分相当を支払うこと、礼金は返金されないことが明記されており、その内容は一義的に明確である。

賃貸借契約を締結するに際しては、賃借人から賃貸人に対して礼金として賃料の1,2ヵ月分程度の金員を交付するが、同金員の返金は予定されていないという慣行が広く存在することは公知の事実であること、本件契約における礼金が賃料0.5ヵ月分にすぎないものであることを合わせて考えれば、消費者契約法10条に違反して無効というXの主張は採用できない。

(4) 保険料相当額

Xは、YがXに加入する住宅保険の商品選択をさせず、Y指定商品の保険契約を締結させたことにより、Xにおいて割安な保険契約を締結する商品選択権を侵害し、また、Yは保険会社から手数料を得ているから不当利得があると主張している。

しかし、賃貸物件を保障対象とする保険の選択については、賃貸人の利益にも重大な影響があることを鑑みると、賃貸人が保険商品を指定することにも一定の合理性が認められ、そのことによって直ちに不法行為を構成するとはいえない。

そして、Xも、最終的にはYが指定する保険契約を締結したうえで本件建物に入居しているものであるし、YがXに対し、本件保険契約の締結を違法に強制した事実を認めることはできず、また、Xが本件保険契約を締結したことによって、Yが法律上の原因なく何らかの利得をしたということもできないことから、Xの主張は理由がない。

(5) 結論

以上により、Xの請求はいずれも理由がないため、これを棄却する。

3 まとめ

本件と同様に、消費者契約法10条に関し、クリーニング特約が反していないとされた事例として、東京地判 令2.9.23 RETI0123-118が、礼金が反していないとされた事例として、東京地判 平20.9.30 RETI073-194が見られます。

また、更新料特約が、消費者契約法10条に違反しないとされた事例としては、最二判 平25.7.15 RETI083-119がありますので参考にしてください。

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和4年5月号）（5月20日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年1月・令和3年第4四半期分）（4月28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（5月13日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向4月分（5月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[第162回市街地価格指数（2022年3月末現在）（5月25日公表）](#)

[第46回不動産投資家調査（2022年4月現在）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022年5月号）（5月2日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和4年4月）（5月19日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向2022年4月度（5月23日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年4月度（5月23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》☆☆

●6/8 会場型『建築構造の基礎から最新動向まで～第1部「木造編」～』

●6/10-23 動画配信型『売買契約条項の趣旨を理解する～逐条詳細解説～』

●6/15 会場型『ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ物件調査の深掘りと重要事項説明』

●6/24-7/7 動画配信型『「住まいの税制」のポイントをつかむ！』

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。