

～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. 8. 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と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 . . . 国土形成計画（全国計画）中間とりまとめについて
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 長期譲渡所得 100 万円控除制度の利用状況ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . 賃貸借契約解除の正当事由
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《国土形成計画（全国計画）中間とりまとめについて》☆☆★

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。

国土交通省では、新たな国土形成計画（全国計画）の策定に向けた議論を「国土審議会計画部会」において令和 3 年 9 月から行っていましたが、先月 15 日、中間とりまとめを整理し公表しましたので、その概要を紹介させていただきます。

（国土形成計画とは）

国土形成計画は、国土形成計画法（平成 17 年）に基づき策定される総合的かつ長期的な国土のあり方を示す計画です。同法制定以前は、国土総合開発法（昭和 25 年）に基づく全国総合開発計画（全総、新全総、三全総等々）と言われていましたが、これまでの開発中心ではなく、新たな時代の要請に的確に対応したものとするため、国土総合開発法が抜本的に改正され、国土形成計画となったものです。

同計画は、これまで平成 20（2008）年と平成 27（2015）年の 2 回、策定されています。今回の中間とりまとめは、コロナ禍による生活・経済の変化やデジタルの進展などを踏まえた、令和の新しい国土づくりの方向性を示す計画を策定するためのものです。

（中間とりまとめのポイント）

1. 人口減少・少子高齢化、巨大災害リスクへの対応、気候変動への対応、東京一極集中の是正をはじめとした国土の課題について、新たな発想による令和版の解決の原理を、すべての課題に共通して取り入れます。

① 民の力を最大限発揮する官民共創

企業・団体、地域支援団体、住民などの民間と行政が、生活エリアの取組から広いエリアの取組まで幅広く官民連携・協働することなどが不可欠としています。

② デジタルの徹底活用

官民が整備するデータと対応するデータ基盤を活用するとしています。例えば、土地・建物の固有の識別番号（不動産 ID）による不動産関連情報の連携・蓄積・活用なども該当するものと考えられます。

③ 生活者・事業者の利便の最適化

生活者目線に立って、地域課題の解決等に当たる必要があるとしています。

④ 分野の垣根を越えること（いわゆる横串の発想）

複数の事業会社の経営・営業などの各分野に横串を刺して役割を重ねる仕組みを導入する取組などが現れているとしています。

2. 国土の課題を解決するため、上記の 4 つの原理の下で、特に重点的に取り組む分野を以

下のとおり示しています。

- ① 地域の関係者がデジタルを活用して自らデザインする新たな生活圏 ～地域生活圏～  
市町村の境界や人口規模にとらわれず地域の機能維持を目指す「地域生活圏」（10万人前後の人口規模を目安）の具体的な姿について、地域が容易にイメージを抱き実効的に取組を進めていけるよう検討を深める。その上で、地域生活圏を実現するための制度的仕組みを「デジタル田園都市国家構想」との整理を行いつつ検討する。  
また、二地域居住等を含む関係人口と連携した地域づくりの全国への展開に向けて、目標を設定して取組を進化させるとともに、ジェンダー主流化の観点で取組策定、目標設定等を検討する。
  - ② 多様なニーズに応じあらゆる暮らし方と経済活動を可能にする世界唯一の新たな大都市圏 ～スーパー・メガリージョンの進化～  
多様な暮らし方や経済活動の選択肢の提供などの観点から、東京・名古屋・大阪を含む一連の圏域をいかにして形成していくのか、同時に、新たな一極集中を生み出さない方策等を検討する。
  - ③ 産業の構造転換・再配置により、機能を補完しあう国土 ～令和の産業再配置～  
巨大災害のインパクト分析を進め、産業構造の変化も踏まえた産業の再配置・新産業の立地誘導の可能性の検討を行う。経済界、関係省庁、地方公共団体が一体となって、サプライチェーンを構成する複数企業間の連携の再構築等を検討する。
  - ④ 住民自らが話し合い官のサポートで人口減少下の適正な土地の利用・管理の方向性を示す管理構想の推進方策を強化して全国展開（国土利用計画）  
国土管理の新たな仕組みづくりに向けて、土地の公共的管理、民間投資の喚起等関連施策との連携、「人」への投資等の観点から適正な国土の利用・管理に向けた更なる官民共創等を検討する。
3. 以上を通じて、持続可能な国土の形成、地方から全国へとボトムアップの成長、東京一極集中の是正の実現を期待するものです。

（今後の予定）

今後、検討を深めなければならない事項について議論を進め、最終とりまとめを行い、来年度に新たな国土形成計画（全国計画）を策定する予定です。

以上、国土形成計画（全国計画）中間とりまとめについて、概要を紹介しました。

国土形成計画（全国計画）中間とりまとめの本編、概要（一枚紙）は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

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》☆☆★

●改正宅建業法（IT 重説等）対応「不動産売買の手引」

（令和 4 年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。令和 2 年 4 月 1 日施行の改正民法、令和 4 年 5 月 18 日施行の宅建業法改正に対応して作成しています。（187 円 税込み）

●改正宅建業法（IT 重説等）対応「住宅賃貸借（借家）契約の手引」

（令和 4 年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。令和 2 年 4 月 1 日施行の改正民法、令和 4 年 5 月 18 日施行の宅建業法改正に対応して作成しています。（176 円 税込み）

●「宅地・建物取引の判例」（平成 30 年）【最新版】

機関紙「RETIO」に要約して掲載した裁判例のうち、平成 30 年に判決のあった 52 事例を訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」の別にわかりやすく解説しています。（1,210 円 税込み）

なお、「宅地・建物の判例」シリーズの平成 25 年から平成 29 年まで各 1 冊を 1 セット 5 冊にして割引販売もしていますので、こちらもご利用ください。（3,000 円 税込み）

→[お申込みはこちら](#)

●機関紙 RETIO 126 号（2022 年夏）好評発売中！

→[126 号目次](#)

[→お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

**★☆☆《低未利用土地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得 100 万円控除制度の利用状況について》★☆☆**

国土交通省は、令和2年7月より開始された、「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度」について、本制度の利用状況および適用事例について調査し、取りまとめました。（7月25日公表）

→[国土交通省：低未利用土地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得 100 万円控除制度の利用状況について](#)

**★☆☆《海外不動産官民ネットワーク（略称：J-NORE※） 不動産の海外事業の環境整備に関する第1回分科会を開催》★☆☆**

国土交通省は、我が国企業が海外で不動産開発事業を行う上での課題等を検討・議論するため、令和4年度 J-NORE「不動産の海外事業の環境整備に関する分科会」第1回分科会を7月19日に開催しました。

令和3年度ベトナムに続き、今年度はタイを対象国とし、不動産開発に関連する現地法令等の情報提供を行うとともに、我が国企業が不動産開発事業を行う上で障害となる現地法令等や、我が国企業が現地で事業を行う上での優位性等について整理します。（7月7日公表）

→[国土交通省：海外不動産官民ネットワーク（略称：J-NORE※） 不動産の海外事業の環境整備に関する第1回分科会を開催！](#)

**★☆☆《まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョンを公表》★☆☆**

国土交通省では「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」を設置し、都市政策のあらゆる領域でDXを推進し、人口減少・少子高齢化の下で豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支えるサステナブルな都市—「人間中心のまちづくり」を実現するためのビジョンの検討を行いました。

本年4月より7月7日まで計4回の会議が開催され、実現ビジョン(ver1.0)がとりまとめられ、公表されました。4つの重点取組テーマ（都市空間DX、エリマネDX、まちづくりデータの高度化・オープンデータ化、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化（Project PLATEAU））に沿った施策が提示されています。

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

### 【賃貸借契約解除の正当事由】

エレベーター故障は賃料全額不払いの根拠になり得ないとして信頼関係破壊を理由に賃貸人の契約解除が認められた事例（東京地判 令3・6・22 ウエストロー・ジャパン）

#### 1 事案の概要

X（原告）は、平成28年2月、所有建物（4階建てビル）の2階を次の条件でY（被告）に賃貸し、Yはレストラン営業を開始した。建物には、レストランの個室に直結したエレベーターが設置され、主に個室を利用する顧客に使われていた。

（賃貸条件）

- ・ 賃貸期間：平成28年3月から平成30年3月まで（令和2年3月まで契約更新）
- ・ 賃料：月額35万円（管理・共益費なし）
- ・ 支払期日：毎月末日までに翌月分

Xは、平成29年2月、共用部分の無断改装・撤去・物品設置・利用方法あるいは町会費の負担などについてYに契約違反があるとして、是正を求める通知をした。

これに対し、Yは、Xがエレベーターの電源を切るなどしたためエレベーターが使用できない状態にあるとして、直ちに使用できる状態にするよう求めた通知書をXに送付した。

平成29年6月、Yは、エレベーターホール及びエレベーター内部を清潔に保ち、清掃を行うこと、外出の際はエレベーターの施錠を行うことをXに約し、違反した場合には使用を停止されても異議を述べない旨の誓約書をXに差し入れた。

平成29年10月のエレベーター点検業者による定期点検で、一部部品につき経年劣化のため交換を要すること及びリニューアル工事を行うべきことを提案する旨の報告があった。その後、エレベーターは、しばしば停止するなどして使用できないことがあった。

Yは、平成30年5月分までは賃料を約定どおりに支払っていたが、エレベーターが使用できないため家賃を支払わないとXに通告した上で、平成30年6月分から令和元年6月分までの賃料を約定の支払期日に支払わなかった。

Xは、平成30年8月及び9月にYに対し未払い賃料の督促、支払いのない場合の契約解除の通知を行ったが、Yからの入金がなかったため、賃貸借契約を債務不履行解除したとして、賃貸借契約終了に基づき建物の明渡しを求める訴訟を提起した。

なお、YはXに未払い賃料の一部 275 万円を令和元年 6 月に、その後、賃料として毎月 30 万円を支払っている。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(賃料不払と信頼関係破壊)

エレベーターを使用できないことが改正前民法 611 条 1 項又はその類推適用による賃料減額の事由に該当する場合であっても、借人は使用できない「部分の割合に応じて」減額を請求できるにすぎないから、そもそも賃料全額の不払の根拠にはなり得ない。

仮にエレベーターを使用できないことにより賃料減額となる場合でも、レストランは 2 階に所在し、Yやレストランの顧客は階段で昇降して出入りすることが可能なことを踏まえると、その減額幅は最大でもせいぜい月額 5 万円とみるのが相当である。

そうすると、支払期限（平成 30 年 8 月）における賃料不払の額は、賃料 3 か月分満額にまで至っていなかったと言い得るとしても、平成 30 年 9 月における賃料不払いの額は、賃料減額分が生じる可能性を考慮しても優に 3 か月分を超える額に至っていたのであるから、遅くとも同時点では賃貸借契約の信頼関係は破壊されていたと評価すべきである。

(賃貸人の債務不履行)

Xは、賃貸人として借人であるYに対しエレベーターの保守・点検・修繕などを行う債務は負っているものの、エレベーターは昭和 63 年から稼働する古い形式のものであって、古いものであることは契約締結前の内覧・内見等により借人側も認識し得たものというべきである。

そうすると、Xは、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきであり、少なくとも 700 万円を超えるリニューアル工事を実施して常時使用できる状態に復旧しなければならない債務までを当然に負うとはいえない。

エレベーターが使用できない期間が結果として長期に及んでいたとしても、その点を捉えてXに信頼関係に影響を及ぼすような債務不履行があったということとはできない。

また、Yは、事後的に未払賃料の大部分が支払われたこと、Yにとってレストランが唯一の収入源であることなどを、信頼関係不破壊を基礎づける事情として主張しているが、前者は解除後の事情であり、後者は不払いを正当化する事情には当たらないというべきである。

## 3 まとめ

賃貸借契約において、借人の最大の義務は賃料支払いであり、賃料の滞納・未払いは重大な契約違反となり、当然に契約の解除事由となります。賃料滞納が継続して 3 か月以上となる場合には、「信頼関係が破壊されている」と認定され、賃貸人からの契約の解除が認められる可能性が高いといえるでしょう。

本件と同様に、賃借人が物件の修繕や管理への不満を理由として一方的に賃料の未払いを行う事案では、「修繕義務の不履行を理由として賃借人が賃貸人に対し、一方的に賃料引下げ通知及び賃料不払いを行ったところ、賃貸人からの賃料不払による契約解除等の請求がほぼ認められた事例」（東京地判平 25・5・10）や、「地下1階のライブハウスからの騒音等による被害を理由として賃料の一部しか支払わない賃借人に対し、賃貸人からの契約解除及び建物明渡請求が認容された事例（借主への慰謝料について一部容認）」（東京地判 平 26・9・2 RETI098-132）があるので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4年7月号）（7月15日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年3月・令和4年第1四半期分）（6月30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6月分（7月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向6月分（7月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動産住宅価格指数4月値（6月28日公表）](#)

[不動産住宅価格指数5月値（7月26日公表）](#)

[東京のオフィス賃料予測（2022～2025年）（7月7日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済（2022年7月号）（7月5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6月度（7月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年7月度（7月20日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2022年（上半期）（7月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年（上半期）（7月20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》☆☆

●[8/2-15 動画配信型『「契約不適合責任」の基本的理解と実務判断上の留意点』](#)

●[8/24 会場型『「顧客に寄り添う課題解決」による不動産売却の成功事例』](#)

●[8/31 会場型『RC建築物の基本構成と図面の見方](#)

～建物の利便性を平面および立体的モジュール構成から理解する～』

\*\*\*\*\*

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。