

～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：2022.9.1（木）
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 …… 「住宅のリースバックに関するガイドブック」
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第 118 回講演会（オンデマンド配信）のお知らせほか
- ◆ 行政の動き …… 令和 5 年度予算概算要求等概要（国土交通省）ほか
- ◆ 最近の裁判例から …… 宗教法人の不動産処分手続確認義務
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《「住宅のリースバックに関するガイドブック」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。

本メールマガジンの先月号（189号）で、第一報をお伝えしましたが、本年6月24日に国土交通省から、「住宅のリースバックに関するガイドブック」（以下「本ガイドブック」）が公表されました。

近年、高齢者世帯を中心に住み替え、老後資金の確保等を目的として、リースバックを活用した不動産取引が徐々に増加傾向にあります。また、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）において、「住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」が目標の一つとして掲げられ、ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化するための基本的な施策として「健全なリースバックの普及」が挙げられました。

一方で、リースバックを活用した不動産取引に対する認知度が未だ低いことや、持家の売買契約と賃貸借契約を組み合わせる仕組みであり、その取引の複雑さから契約内容等に対する理解が不十分なまま契約を締結したこと等により、消費者がトラブルに巻き込まれるケースも出てきました。

こうした状況を踏まえて国土交通省では、令和3年12月から佐藤貴美弁護士を座長とする「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」を3回開催して検討を行い、本ガイドブックの公表に至りました。

そもそも住宅のリースバック（※）は、持家の自宅を売却してその代金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むというサービスです。同様に住み慣れた自宅に住み続けながら資金を受け取る手法として、一部金融機関で取扱っている「リバースモーゲージ」もあります。リースバックの場合は、所有権を手放して（売却して）売却代金を得る一方、リバースモーゲージは、所有権を残したまま借入という手段で資金を得ることになります。

（※）「セール・リースバック」「セール・アンド・リースバック」等と呼ばれることもあります。

リースバックを利用すると、住み慣れた自宅に住み続けながら一括で資金を受け取ることができることから、(1)高齢者施設への住み替えに必要な入居一時金を準備する、(2)住み替えにあたって、転居先建物の建築中にその代金に現自宅の売却代金を充当する、といったケースで利用されることがあるようです。

一方で、(1)事業者からの強引な勧誘を受けて契約をした後、解約を申し出たところ、多

額の違約金を請求された、(2)契約後に、数年間で支払い賃料の合計が売却代金を上回ることに気付いた、(3)近隣相場と比べて、売買価格が著しく低額であった、もしくは賃料が高額であった、(4)定期借家契約であったため、契約期間満了時には退去しなければならなくなった、等でトラブルに発展するケースも見られます。また、自己の所有ではなくなることから、設備の設置や変更・更新についても、原則として賃貸人となるリースバック事業者の承諾が必要となります。

このようなトラブルを未然に防止、回避するために、本ガイドブックでは、概要以下のような注意事項が挙げられています。

- (1) リバースモーゲージ等の手法を検討するとともに、複数の事業者から提案を受ける。
- (2) 契約締結前に熟慮したうえで、必要に応じて親族等に相談する。
- (3) 契約後の賃料支払いに問題がないか検証する。
- (4) 売却価格が相場から大きく乖離していないか確認する。
- (5) 買戻しを考えている場合は、その条件について契約書の記載内容を含め確認する。
- (6) 賃貸借契約が自分の希望条件に合っているものか確認する。
- (7) リースバック期間中の修繕の主体や条件、明渡し時の原状回復費用の要否を確認する。

これらの注意事項について、リースバックを検討する人が留意すべきなのは当然のことですが、リースバック事業者・媒介業者としても、契約締結後のトラブル回避の観点から、これらの事項については、相手方に十分理解を得たうえで契約を締結するよう心掛けるべきもの、といえるのではないのでしょうか。

本年10月下旬に発行予定の当機構機関誌 RETIO 秋号(127号)では、住宅のリースバックについての特集記事を掲載予定としております。詳しくお知りになりたい方は、こちらも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。

(国土交通省ホームページより)

《[住宅のリースバックに関するガイドブック](#)》

《[住宅のリースバックに関するガイドブックの作成に際しての検討会での検討内容について](#)》

★★《令和4年度宅建試験の申込受付状況(速報)》★★

令和4年度宅地建物取引士資格試験の受験申込受付状況(速報ベース)を公表しました。
本年度は、現時点では、10月16日(日)のみでの試験実施を予定しています。

受験される方々のご健闘をお祈りいたします。

→[当機構ホームページ「令和4年度宅建試験申込受付状況」](#)

(注) 昨年度の情報が表示された場合は、Ctrl+F5キーを押下して更新してください。

★★《第118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 「不動産広告のルール改正と違反事例について」

不動産広告のルールである表示規約(正式名:不動産の表示に関する公正競争規約)とその施行規則が2022年2月に改正され、同年9月1日に施行されました。本講演では、強化された規定、追加された必要な表示事項及び緩和された規定について解説します。

また、最近の不動産広告の違反事例も併せて紹介します(講演時間 約90分)

2. 講 師 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

理事・事務局長 佐藤 友宏氏

3. 配信期間 令和4年10月3日(月)～令和4年10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10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) 9月2日(金)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》☆☆★

実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引シリーズ

9 「指導監督から見た宅地建物取引業法」

本書は、指導監督の視点から宅地建物取引業法の仕組みを解説したものです。
宅地建物取引業法の実践的理解を一層深めるために行政処分事例なども紹介しながら
わかりやすく解説しています。(税込み 6930 円)

→[お申し込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和5年度予算概算要求等概要（国土交通省）》☆☆★

国土交通省は、8月25日、令和5年度予算概算要求概要を公表しました。

令和5年度予算の概算要求では、「国民の安全・安心の確保」、「経済社会活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大」及び「豊かで活力ある地方創りと分散型国づくり」の3点に重点を置いて取り組むこととしています。

また、令和5年度国土交通省税制改正要望事項についても公表しています。

→[国土交通省 令和5年度予算概算要求概要等を公表](#)

★☆☆《相続土地国庫帰属制度の大枠固まる（法務省）》☆☆★

法務省は、相続した土地を手放し、国に帰属させることができる「相続土地国庫帰属制度」の大枠を固めました。申請者が国に納める負担金は、宅地・農地は面積にかかわらず原則20万円とする方針が示されました。

来年4月27日からスタートする予定であり、法律施行令案について意見公募(パブリックコメント)が開始されています。

→[相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行令案\(仮称\)に関する意見募集](#)

【宗教法人の不動産処分手続確認義務】

宗教法人の不動産処分手続に不備があることを知りながら手続を進めた媒介業者の損害賠償責任を認めた事例（名古屋地判 令 3・3・30 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

A宗を宗派とする宗教法人X（原告）の住職かつ代表役員であったY1（被告）とその妻Y2（被告）は、X名義の境内地に該当しない土地2か所の売却を媒介業者Y3（個人業者・被告）に依頼し、平成24年11月に土地1を4400万円で、平成25年5月に土地2を1億7000万円で、各買主に売却する各売買契約を締結した。

本件各売買契約書においては、それぞれ、以下の本件特約が定められた。

(1)本契約は、平成25年〇月〇日までにA宗代表役員から本物件売却の同意を得るものとします。

(2)前項の条件不成就が確定した場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

本件特約に基づきA宗宛てに当該物件売却の申請がなされたが、その申請内容に多々不備があるとして、A宗から却下・返却された。しかし、Y2は申請書や責任役員会議事録に追記するなど改ざんをしたうえで、A宗に再提出することも承認を受けることもなく、また、Y3はその事情を知っていたが、そのまま残金決済の手続を行い、所有権移転登記が完了した。

平成26年以降の税務調査で、本件土地売却代金がY2の貴金属購入代金に充てられていることが判明し、税務当局は、これは実質的にY1・Y2に対する給与であると認定して、Xに源泉所得税・加算税を求め、Xは8700万円余を納付した。

平成29年、Xは、Y1（平成28年6月にXの住職を退任）及びY2に対し、本件土地売却代金の着服横領を理由に、また、Y3に対し、媒介業者として宗教法人法及び規則に定める手続を経ない土地の媒介行為をしてはならない義務に違反したとして、連帯して2億1400万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、Y1・Y2による着服横領の事実を認定し、Y1・Y2について連帯して1億9691万円余の損害賠償義務を認め、媒介業者Y3については、次のように判示して、Y1・

Y 2 と連帯して 1022 万円余の範囲で損害賠償義務を負うと判決した。

(Y 3 の責任)

本件各売買契約上、A 宗代表役員の承認が停止条件とされており、本件各売買が宗教法人である X の財産処分である以上、X の媒介業者である Y 3 は、上記停止条件の成否はもとより、公告や責任役員会の議決の有無についても確認する義務があったと解される。

Y 3 は、本件土地の所有者は X ではなく Y 1 個人であると聞かされていたため、宗教法人法等の手続は不要と考えていたと主張するが、本件土地の所有者がいずれも X であることは全部事項証明書から明らかであり、本件各売買契約が売主を X として締結されていることは、Y 3 が媒介業者として押印した本件各売買契約書から明らかであって、Y 3 が本件土地の所有者を誤信していたとは考えられない。

また、本件各売買の売買契約書には、A 宗代表役員の承認を条件とする旨が明記されていることなどからすると、Y 3 が本件土地の売却のために宗教法人法等の手続が必要であることを知らなかったとは考えられない。

Y 3 は、媒介業者として、本件土地売却の打合せに出席し、本件工事申請書及び本件議事録を作成し、A 宗からの不備返却後、これに Y 2 が追記した際にも同席していることからすると、上記記載及び追記の際、本件各売買が A 宗代表役員の承認や責任役員会の議決を経ていないにもかかわらずこれらの手続が執られているかのような形式が整えられたことを認識していたと認められる。

したがって、Y 3 は、X の媒介業者として、宗教法人法及び本件規則に定める手続を経ていない本件土地売却の仲介行為をしてはならない義務を負っていたにもかかわらず、上記義務に違反したと認められる。

(Y 3 の責任額)

Y 1 ・ Y 2 の着服横領は本件売買後の事情であり、宗教法人等の手続を経ない財産処分であれば、通常、宗教法人の代表者らによる着服横領が行われることを予見できたとまではいえず、特別損害といわざるを得ない。したがって、Y 3 の債務不履行又は不法行為と Y 1 ・ Y 2 の着服横領による損害との間に相当因果関係があるとは認められない。

しかし、X が本件各売買につき支払った仲介手数料、建物解体費、測量費、印紙代、司法書士手数料の合計 1022 万円余については、Y 3 の債務不履行又は不法行為と因果関係のある X の損害といえ、Y 3 は、Y 1 ・ Y 2 と連帯して損害賠償義務を負う。

3 まとめ

本事案は、不動産の処分に際して宗教法人法や当該宗教法人の規則に定める手続の不備があることを知りながら売買手続を進めた媒介業者の損害賠償責任を認めた事例です。

宗教法人が所有不動産を売却する場合、責任役員会の決議（宗教法人法第 19 条）に加えて、その行為の少なくとも 1 月前に、信者その他の利害関係人に対し、その行為の要旨を示

してその旨を公告しなければならない（同法第23条第1号）とされています。さらに、Xの規則では、上部教団であるA宗の代表役員の承認を得ることが必要であり、売買契約書にも特約条件として明記されていました。

宅建業者が宗教法人の不動産売却の媒介に携わる場合、当該宗教法人においてどのような意思決定手続が必要であるか、司法書士等のアドバイスを得ながら正確に把握するだけでなく、それらが適正になされているかについても書面で検証することが重要です。

◆◇◆ 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8月号）（8月19日公表）](#)

[令和4年第2四半期 地価LOOKレポート（8月24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7月分（8月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向7月分（8月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動産住宅価格指数6月値（8月30日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済（2022年8月号）（8月1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7月度（8月22日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年7月度（8月22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》☆☆★

●[9/6-19 動画配信型 『契約不適合責任に関するトラブル 最新編』](#)

●[9/7 会場型 『トラブル回避のために知っておくべきリフォームの重要ポイント～不動産エバリュエーションの視点から』](#)

●[9/14 会場型 『R コンプライアンス視点で見る不動産取引の実務上の留意点』](#)

●[9/21 オンライン Zoom 型 『登記簿を読み解く！具体的な登記事例に基づき登記簿記載事項の留意点を理解する』](#)

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。