

～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. 11. 1（火）
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 …… 「ひと」と「暮らし」の未来研究会と不動産業アワードの募集
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 令和4年度宅建試験受験状況（速報）
- ◆ 行政の動き …… 令和3年度宅地建物取引業法の施工状況調査結果
- ◆ 最近の裁判例から …… ローン特約
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《「ひと」と「暮らし」の未来研究会と不動産業アワードの募集》☆☆★

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。

今回は、国土交通省が、不動産業が地域の新たな価値や可能性について業種を超えて創造することを目的に、先月 13 日、「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season3 の第 1 回を開始し、また、先月 3 日より、不動産業者・不動産管理業者が参画する「第 1 回 地域価値を共創する不動産業アワード」の募集(今月 30 日まで)を開始していますので、併せてご紹介をさせていただきます。

1. 「ひと」と「暮らし」の未来研究会

(1) 「ひと」と「暮らし」の未来研究会、同 Season1

国土交通省では、昨年 5 月、不動産業界と地域コミュニティデザインの最前線で活躍中のメンバーで構成される研究会、「ひと」と「暮らし」の未来研究会を立ち上げました。このなかで、不動産業は「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域コミュニティデザインの担い手と連携しながら、地域の新たな価値や可能性が求められているとしています。同研究会 Season1 では、主に以下のような内容を中間整理としてまとめました。

(ア) 地域の魅力はコミュニティであり、各地域のコミュニティは未来に向けた新たなインフラである。

(イ) 不動産業・賃貸住宅管理業は社会に必要不可欠なクリエイティブ産業である。

(2) 同 Season2

昨年 10 月には同 Season2 が立ち上がり、香川県三豊市、広島県尾道市、東京都墨田区向島・京島で実地調査等を行った上で、主に以下のような内容を中間整理としてまとめました。

(ア) 各地域が共通する成功の要素は、関係者全員が「楽しい運命共同体」として「共創」に取り組んでいる。

(イ) 「共創」の意義として、様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちそれぞれがリスクをとり、共に行動しあうことで、地域に必要なものを創り上げていく。

(ウ) 地域プレイヤーが柔軟に「共創」できる環境には「共助」の考え方が不可欠である。

(エ) 表彰を呼び水として、業界団体と連携し先行的な取り組みを行うため、不動産業者・不動産管理業者が参画する「共創」の取組を表彰する賞を創設する。

(3)同 Season3

上記の議論を踏まえ、Season3 が開始されています。Season 3 では、不動産業による新たな地域価値の「共創」の更なる拡大に向け、課題を克服するために必要な対応は何かについて検討を行います。「コミュニティ財としての空き家等の管理・活用」・「築年数の古い建築物の活用の円滑化」・「多様なファイナンスの活用」の課題を中心に、毎回ゲストスピーカーに参加いただきながら検討を行う予定としております。第1回は、先月13日に「Web3.0と不動産業・不動産管理業」について意見交換を行いました。

2. 不動産業アワードの募集

Season2 中間整理の(エ)で取り上げましたが、国土交通省は、今年度より、不動産業者・不動産管理業者が参画する「第1回 地域価値を共創する不動産業アワード」(不動産・建設経済局長賞)の募集を以下のとおり開始しています。

地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者等を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指すこととしています。

(1)募集対象

「場の提供者」として地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者(不動産の売買・賃貸・仲介等を業とするもの)及び不動産管理業者(不動産の管理を業とするもの)並びにそれら事業者を含む協議会等の団体とし、不動産のオーナーについては不動産業者等との連名で応募可能とします。なお、扱う不動産の用途は問わないこととします。

(2)選定対象

(ア)低未利用不動産の有効活用、(イ)中心市街地・農村活性化、(ウ)居住・生活支援、(エ)安全・安心、(オ)イノベーション、(カ)担い手育成の中から、それぞれ最も優秀なものを表彰します。また、長年にわたり地域づくりやコミュニティづくりに貢献してきた事業者の功労の称揚も行います。

(3)選考・表彰

書類審査による1次選考により各部門3件程度選出し、学識経験者・有識者等で構成する「地域価値を共創する不動産業アワードについての選定委員会」(委員長:中城康彦 明海大学不動産学部教授)において、最終選考として10分程度のプレゼンテーションと質疑を行っていただき、受賞者を選定します。

締切は今月30日です。選定対象となる多様な取組をされている不動産業者や不動産管理

業者等の皆様で応募を考えようかという方がいらっしゃいましたら、まだ間に合いますのでご検討されてみてはいかがでしょうか。

(ご参考)

「ひと」と「暮らし」の未来研究会 ～新たな地域価値創造に向けて～

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00036.html

新たな地域価値を共創する不動産業者・不動産管理業者等を表彰します

～「第1回 地域価値を共創する不動産業アワード」の募集を開始～

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00041.html

以上、「ひと」と「暮らし」の未来研究会と不動産業アワードの募集について、ご紹介をさせていただきました。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和4年度宅建士資格試験受験状況（速報）》☆☆★

令和4年度の宅建士資格試験（10月16日実施）の受験状況（速報）が纏まりました。受験生の皆様お疲れ様でした。

→[受験状況（速報）](#)

合格発表は、11月22日（火）午前9時30分から当機構ホームページで行います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和3年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》☆☆★

国土交通省は、令和3年度における宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣及び都道府県知事による免許・監督処分の実施状況及び宅地建物取引士登録者数の状況についてとりま

とめました。(9月30日公表)

[主な動向]

- 宅地建物取引業者の全事業者数は8年連続で増加。
- 監督処分件数は減少傾向の一方、行政指導件数は横ばい。
- 宅地建物取引士の新規登録者数は近年増加傾向。総登録者数は約113万人。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《所有者不明土地法政令の閣議決定》☆☆★

本年5月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号。以下「改正法」という。)」の施行期日を定める政令及び施行に必要な政令の整備に関する政令が、10月25日、閣議決定されました。

本改正法の施行日は、令和4年11月1日となります。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【ローン特約】

保証人が立てられないことを理由にローン承認取り消しとなった買主のローン特約による解除が否定された事例(東京地判 令3・8・10 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告)は、売主業者Y(被告)が分譲する新築マンションを購入するにあたり、夫のAを連帯保証人とする条件の提携住宅ローンの事前審査をB銀行に申し込み、平成30年11月27日に事前審査の承認を得た。

同年12月2日、Xは、Yから「ご購入に当たってのご確認事項」と題する書面により、以下の要旨の説明を受けた。

「融資審査終了後の申込内容の変更などお客様の事由により、融資実行ができなくなった場合は融資利用の特例は適用されません。」

同年12月9日、XはAと共に、Yから重要事項説明を受け、本件マンションを売買代金4720万円、手付金472万円とする本件売買契約を締結したうえで、B銀行に正式にローン申し込みを行った。

本件重要事項説明書及び同時に交付された「購入資金等に関する確認書」には以下の要旨の記載がある。

[重要事項説明書]

売買契約締結時または上記指定日までに申し込まれたこれらの融資金額の全部またはその一部について、融資が実行できないことが確定したときは、お客様または売主は契約を解除することができます。ただし、手続きの遅延、融資の取止め、融資審査終了後の申込内容の変更などお客様の事由により融資が実行できなくなった場合は、融資利用の特例は適用されません。

[購入資金等に関する確認書]

融資お申込手続き以降に行った新たなローンの借入れや、転職・退職、団体信用生命保険の告知内容変更等により融資が制限され、契約が続行できなくなった場合の契約解除については、「融資利用の特例」は適用されません。また、共有者・連帯債務者・連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、上記と同様の取扱いとなります。

その後、B銀行の提携住宅ローンは正式に承認となったが、令和元年5月26日、XはB銀行に対し、Aが本件住宅ローンの連帯保証人にならない旨を伝えた。その結果、B銀行は、6月10日、Xに対し、本件住宅ローンの承認取り消しを通知した。

Xは、7月8日、Yに対し、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、手付金の返還を催告したが、Yが応じなかったため本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

Xについて、本件ローン特約排除条項の「申込みに対する審査終了後の申込内容の変更」があったことは明らかである。

Xは、本件ローン特約排除条項の「申込内容の変更」をX自身の事情をXが自ら変更した場合に限定すべきであり、Aが連帯保証人になることを拒否したことはX自身の事情に当たらないとか、Aが連帯保証人となるのを拒否したことは買主たるXの「責めに帰すべき事由」ではないと主張する。

しかし、Aが連帯保証人となる内容で住宅ローンを申し込んだXとしては、その責任において、Aに対し、連帯保証人となることへの了承を取り付ける義務があるというべきであるから、Aが連帯保証を拒否したことは、Xの「責めに帰すべき事由等」に当たる。

このことは、Xが説明を受けた「購入資金等に関する確認書」において「連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、同様の取扱いとなります。」との記載があることとも整合する。

なお、Xは、AがXの住宅ローンの不正利用を避けるために連帯保証人となることを拒否したとも主張するが、仮にAがやむを得ない理由で連帯保証人に就任できなくなった場合、Xには、新たにAと同等以上の信用力のある連帯保証人を付すなど、少なくとも当初の申込み時よりも住宅ローンの承認が受けにくくなることがないように行動すべき義務があるというべきであり、このことは、本件ローン特約排除条項の文言やYが本件ローン特約によって負担する不利益とのバランス〔Yは、本件売買契約の締結によって、たとえ他に有利な買

い手が出現しても本件マンションをX以外に売却することを禁止されて販売機会を喪失する不利益を負担する一方、Xは、本件ローン特約が適用されれば、何らの金銭的な負担なく本件売買契約を解除できることとなる。] からも当然の帰結である。

したがって、Xによる本件売買契約の解除は、本件ローン特約排除条項の定める場合に当たり、本件ローン特約は適用されない。

3 まとめ

ローン特約は、予定した金融機関からの融資が実行されないことが買主にとって客観的な障害によるものであったといえる場合に買主に契約解除権を与えるものであり、融資が不承認となったことに買主の帰責性が認められたり、ローン解除権の濫用や信義則違反が認められる場合でもローン解除できるとすることは信義則の観点から不合理です。

本事例は、ローンを申し込んだ買主には、申込時の融資条件である連帯保証人の了承を取り付ける義務があり、それを履行できない場合にはローン特約は適用されないと認定されたものです。

同様の趣旨で、「共同買主である妹が連帯保証を拒んだことは買主側の責に帰すべき事由にあたる」とした事例（東京地判平10・5・28判タ988-198・RETI043-79）や、「事前審査において金融機関から示された融資条件に沿った内容でのローン申請を行わなかった」としてローン特約の適用を否定した事例（東京地判平26・4・18RETI097-88）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10月号）（10月18日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年6月・令和4年第2四半期分）（9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9月分（10月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向9月分（10月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数8月値（10月25日公表）](#)

[全国オフィスビル調査（2022年1月現在）（10月7日公表）](#)

[店舗賃料トレンド\[2022秋\]（9月30日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022年10月号）（10月4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9月度（10月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022年9月度（10月20日公表）](#)

[首都圏・近畿圏新築分譲マンション 2022年度上半期（2022年4月～9月）（10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》☆☆

●[11/2-15 動画配信型『民法（債権法）改正にともなう「特約・容認事項の重要性とその作成方法のポイント～賃貸編～』](#)

●[11/16 会場型『～綿密な調査でトラブル防止～「媒介業務チェックリスト」活用術』](#)

●[11/17-24 実施 第10回不動産流通実務検定 スコア](#)

●[《動画配信型》宅建マイスター基礎講座](#)

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](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。