

～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：2023. 1. 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や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 . . . 投資用物件への住宅ローンの不正利用について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . こどもエコすまい事業の要件の見直し等について
- ◆ 最近の裁判例から . . . 賃貸人交代時の保証金返還債務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆ 《投資用物件への住宅ローンの不正利用について》 ★☆☆

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、

新年、明けましておめでとうございます。本年も、このメールマガジンが皆様のお役に少しでもたてればと思っております。

最近時、投資用マンションについて、事業者ファミレス等に呼び出され契約するまで帰してもらえず高額契約をしてしまった、事業者から聞いていた家賃収入が入らず収支が赤字になりローン返済が困難になってしまったなどの相談が、行政、消費者センターはもちろん、当機構にも寄せられています。

これについては、国民生活センターからは令和元年3月に「20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意！ーマンションへの投資にはリスクがあり、必ず儲かるわけはありませんー」との注意喚起が発信され、その中でこのような事業者にはどう対応すべきか具体的なアドバイスが示されています。

→[国民生活センターホームページ](#)

また、国土交通省では、ホームページにおいて「投資用マンションについての悪質な勧誘電話等にご注意ください」との注意喚起が掲示され、悪質な勧誘など事業者が宅建業法に違反する行為があれば免許行政庁に知らせるよう呼びかけています。

→[国土交通省ホームページ](#)

国民生活センターの注意喚起にもありますように、不動産投資に関心を持った20歳代などの若年層は、一般的に収入や資産が少ないため、投資物件の購入に際しては高額なローンを借り入れることとなりがちです。事業者によっては、金融機関から高額借入れをしても家賃収入で返済額をカバーできるので負担はない、家賃保証があるから大丈夫、将来的に不動産の価格が上昇するのでその時売却すればよいと説明するかもしれませんが、必ずそうなるわけではありません。

さらに、もうひとつ注意しなくてはいけないのは、この高額ローンの借入れを住宅ローンで行う場合です。通常、住宅ローンと言った場合には、その用途は住宅に限定されるとともに、ローン利用者がその住宅に居住すること（自ら居住）が条件となっているものが多いです。（この条件はローン申込書やローン契約書に記載されていますので確認が必要です。）

もし、この条件に違反して投資物件などに住宅ローンを利用した場合には、ローン契約条項の違反となり、ローン残額の全額一括返済などの請求を金融機関から借入者が受けることとなります。借入者で全額一括返済が困難となれば、裁判所で競売により物件の処分が行われ、競売により完済とならない場合には借入者に債務が残ることとなります。

この自ら居住が条件となっている住宅ローンの典型例としては、住宅金融支援機構が取り扱う長期固定金利のフラット35があります。フラット35については、数年前に投資目的での不正利用案件が判明し新聞等で報道されましたが、支援機構のホームページにおいては、利用者に向けて「フラット35の不正利用に巻き込まれないために」として、投資目的だけでなく他の利用目的も含めて、次のような注意事項が掲載されています。併せて支援機構のホームページもご確認ください。

〔ご注意〕

このような利用は認められません

- ・自らは居住するつもりがなく、投資目的で住宅を取得すること
- ・自動車の購入費用など住宅取得費以外の費用を上乗せして申し込むこと
- ・消費者ローンなどの返済に充てる費用を上乗せして申し込むこと（おまとめローン）

このような不正な目的で融資を受けることは、ローン契約違反であり、住宅金融支援機構では融資の残債務について一括返済請求を行うこととなります。また、たとえお客様が手続きを事業者任せにしていたとしても、虚偽の内容で融資を受けることは犯罪（詐欺罪）であり、お客様自身が責任を問われることとなります。

→[住宅金融支援機構ホームページ](#)

また、投資物件への住宅ローンの不正利用について、最近の裁判例では、「買主に住宅ローンでの投資物件購入を誤信させたとして不動産業者への不法行為による損害賠償請求が認められた事例」（東京地判 令和3年12月23日 ウェストロー・ジャパン、RETI0128号に掲載予定）があります。

これは、投資セミナーに参加した買主が、売主業者らの共謀により、本来、不動産投資に利用することができない住宅ローン契約（フラット35）を利用できるものと誤信させられ、売買契約を締結させられたとして損害賠償請求をした事案です。裁判所は、フラット35の手続きをした不動産業者の不法行為を認め、融資金額、購入諸費用、仲介手数料、弁護士費用など合計1,766万円余の損害賠償を命じました。

この買主は、物件購入の約1年後に住宅金融支援機構から売買契約について説明を求められ、その後、融資条件違反を理由に残金の一括請求を受け、物件の競売申し立てをされました。

住宅ローンの不正利用に関与した事業者については、この裁判事例のような損害賠償責任を負うこととなるだけでなく、刑事や行政上の責任を問われることともなります。

以上、住宅ローンの基礎知識として、不動産取引の際の参考としていただければ幸いです。本年も、引き続き、本メールマガジンをよろしくお願いたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●第 118 回講演会講演録「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。

本書は、その改正内容と最近の不動産広告の違反事例について公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会理事の佐藤友宏氏に解説いただいた講演会（令和 4 年 10 月 3 日～令和 4 年 10 月 31 日オンデマンド配信）の講演録です。（687 円 税込み）

[→お申し込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《こどもエコすまい事業の要件の見直し等について》☆☆★

国土交通省は、「こどもエコすまい支援事業」の要件を見直し、契約日にかかわらず、令和 4 年 11 月 8 日以降に対象工事に着手するものを対象とする旨を公表しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

なお、従来の「こどもみらい支援事業」については、令和 4 年 11 月 28 日時点で、予算上限に対する交付申請額（予約を含む）の割合が 100%に到達したため、同日をもって申請の受付が終了となりました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《住宅省エネ 2023 キャンペーン開始》☆☆★

国土交通省、経済産業省、環境省の 3 省連携により行う「住宅の省エネリフォーム支援」及び国土交通省が行う「ZEH住宅の取得への支援」について、12 月 27 日、共通ホームページが開設されました。また、今後のスケジュールについても公表されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【賃貸人交代時の保証金返還債務】

保証金の返還債務は賃貸物件の売買当事者間で引き継がれた金額に拘らず新賃貸人に承継されるとした事例（東京地判 令3・10・8 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年9月10日、借主X（原告・法人）は、当時の貸主A（訴外）との間で事業用賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）を締結し、事務所ビル（以下、「本件建物」という。）を月額賃料50万円で3年間借り受けた。

本件賃貸借契約では、Xが差し入れる保証金を税抜家賃の6か月分相当額の300万円とし、本件保証金については、解約時に解約時賃料の2か月分を償却するものと約定された。

平成27年3月2日、貸主Aは、本件建物をB（訴外）に売却し、Bが賃貸人の地位を承継した。

平成29年8月31日、本件賃貸借契約の期限到来に伴い、XとBは、新たに賃貸借期間を同年9月10日から3年間とする事業用賃貸借契約（以下、「本件更新契約」という。）を締結した。

本件更新契約においては、本件保証金について、次の旨が定められており、同旨の定めが賃貸開始当初からの本件賃貸借契約においても規定されていた。

第6条（保証金）

- 1 乙は、本契約から生じる債務の担保として、保証金300万円を甲に預け入れるものとする。
- 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、保証金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲はこの契約の解除または終了により、乙が当該賃貸借物件についてこの契約に定める明渡しその他の義務を完全に履行したことを甲が認めた場合には、遅滞なく第1項の保証金より償却費として解約時賃料の2か月分相当額を差し引き、返還するものとする。

平成31年2月18日、Bは、本件建物をY（被告・法人）に売却し、Yが賃貸人の地位を承継した。

同年12月8日、Xは本件賃貸借契約を解約し、Yに対し、預託した保証金300万円から約定の償却費100万円（解約時賃料2か月分）、未精算の日割賃料13万円余及び原状回復費用20万円を控除した166万円余を返還するよう請求した。

これに対し、Yは、前々所有者及び前所有者から保証金として200万円が引き継がれてきた事実から、預かっている保証金は200万円（注. 更にそこから100万円を償却できるとの趣旨）であると主張した。

Xは、Yが前所有者から幾ら保証金を引き継いだかということはXの保証金返還請求権に

は関係がなく、二重の償却を認めた事実もないとして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の請求を全額認容した。

本件賃貸借契約書、諸費用の精算書、預かり証並びに本件更新契約書には、いずれも本件建物の保証金として「300万円6か月分（償却2か月）」の旨が記載されている。

上記認定事実によれば、Xは、本件賃貸借契約締結時において、当時の本件建物所有者であるAに対し、本件保証金として300万円を預け入れ、本件更新契約においても同額が引き継がれたことが認められる。

また、本件賃貸借契約及び本件更新契約に係る各契約書における保証金の定め方からすれば、本件保証金は、借入人の賃貸借契約上の債務を担保する敷金としての性質を有すると解されることから、旧貸借人であるAに預け入れられた本件保証金は、本件建物の所有権移転及び借借人たる地位の移転に伴い、B及びYに承継されるものと解するのが相当である（最高裁第一小法廷昭和44年7月17日判決・民集23巻8号1610頁参照）。

したがって、Yは、Xに対し、本件保証金300万円から償却費100万円、令和2年12月分の日割賃料13万円余及び原状回復費用を控除した額を返還する義務を負う。

Yは、Yの前所有者であるBから引き継いだ保証金が200万円であることから、Xが預託した本件保証金も200万円である旨主張するが、YがBから引き継いだ保証金が200万円であったとしても、AないしBにおいて100万円を償却した後の本件保証金を引き継いだということも十分考えられることから、直ちにXがAに預託した本件保証金の額が200万円であるとの結論が導かれるものではない。

3 まとめ

本事例は、売却により賃貸借物件の借借人が交代した場合における保証金の償却の取り扱いを巡って紛争となったものです。

不動産賃貸借契約において、保証金（敷金）とは、借借人が賃貸借契約上生じる債務を担保するための金銭であり、借借人の地位に承継があった場合は、その権利義務関係が新借借人に承継されることは前記の最高裁判例以来確立しているものです。

本事例は、賃貸物件の保証金返還債務は、売買当事者間で引き継がれた保証金の金額に拘らず、当初差し入れられた金額で新借借人に承継されるとしたものであり、実務上留意すべき点として参考になります。

償却金の取り扱いについては、賃貸物件の売買当事者間において、保証金の引継ぎや売買価格の設定で調整すべき問題であり、賃貸物件の媒介に携わる宅建業者としては、売買当事者の認識に齟齬が生じないよう丁寧に説明しておく必要があるでしょう。

◆◇◆ 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12月号）（12月16日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年8月・令和4年第2四半期分）（11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11月分（12月12日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向11月分（12月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数10月値（12月20日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022年12月号）（12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11月度（12月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年11月度（12月19日公表）](#)

[首都圏・近畿圏マンション市場予測2023年（12月21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》☆☆

●1/11 [オンラインZoom型 事例エクササイズ「不動産相談事例から学ぶ特約・特記作成の勘所」](#)

●1/18 [会場型「【基礎編】借地借家法の体型的理解と実務（2）【借家編】～立法の背景から活用・トラブル事例まで～」](#)

●[宅建マイスター関連講座＜基礎講座・実践講座・試験直前対策講座＞](#)

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](#) %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。