

～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：2023.2.1（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 …… 住宅賃貸借媒介に多いトラブル回避のために
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 第 119 回講演会（オンデマンド配信）のお知らせほか
- ◆ 行政の動き …… 地図データの G 空間情報センターを介した一般公開ほか
- ◆ 最近の裁判例から …… 仲介業者の売主確認義務
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《住宅賃貸借媒介に多いトラブル回避のために》☆☆★

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。

これから3月末にかけて、住宅賃貸媒介は一番忙しい時期を迎えますが、当機構の賃貸媒介に関する電話相談も、例年この時期にピークを迎えています。

当機構の電話相談や収集した裁判例・行政処分事例の中から、媒介業者において注意が必要と思われるものとして、いくつかご紹介をさせていただきますので、トラブル回避の参考にさせていただけたらと思います。

### 1. 重要事項説明に関するトラブル

(1) 契約前に建物の内見をしなかった借主より、貸室の状況（広さ・設備・周辺環境等）について、媒介業者より重説や広告等で誤った説明を受けた（あるいは、説明がなかった）と主張されるトラブル

<トラブル例>

- ・貸室が広告で表示されていた間取りより狭い。予定していた家具が入らない。
- ・階下に騒音を生じる施設（ピアノ教室・印刷所等）が入居している説明がなかった。
- ・近隣に振動・悪臭を生じる施設（鉄道・工場・養豚場等）がある説明がなかった。
- ・媒介業者が、可能な建物の内見を行わず管理会社の説明を鵜呑みにしたことから、建物の設備等について誤った説明をした、また、避難経路の隣室ベランダに物が積まれていて避難ができない状態であることの説明をしなかった。
- ・・・など

⇒賃貸借契約に関するトラブルの多くが、「借主が内見を行わず建物の賃貸借契約を締結した場合」に発生しています。

契約前に借主が貸室の内見や建物・周辺環境等の確認を行っておくことは、トラブル回避の観点から非常に重要です。前入居者の退去前で内見ができない場合がありますが、その場合でも、借主に現地案内を行い、建物の外観や共用部分、他の貸室の状況、周辺環境等について、借主に確認をしてもらっておきます。

借主に内見等を勧めても、遠隔地であるなどの理由でしないとした場合は、建物や周辺環境等が、借主が予想していたものと異なるリスクがあること、そのリスクは借主が負うことの意味を理解を得た上で取引を行うようにします。

なお、借主の内見の有無にかかわらず、媒介業者には、媒介における通常の調査（現地における建物の状況・周辺環境の調査、内見ができる場合は建物内部の内見調査）を行う義務があり、借主の判断に重要な影響を及ぼす事項を認識した場合は、当該事項を借主に説明を

する義務があります。最近、借主が内見をしない場合に、媒介業者が、募集図面と現況に相違があった場合は現況を優先することを承諾する旨の「未内見承諾書」等を取得するケースが見受けられますが、当該承諾書をもって媒介業者の調査義務が免責されることにはならないので（参考：東京地判令4・2・1 RETI0128-154）、誤解がないようにお願いします。

## (2) 媒介業者の重要事項説明に関する確認不足・記載誤りによるトラブル

<よく見られるトラブル例>

- ・重説で「鉄筋コンクリート造」と説明を受けたが、実際は「鉄骨造」だった。  
(騒音が気になるから鉄筋コンクリート造の建物を選んだのに・・・)
- ・重説で「都市ガス」と説明されたが実際は「プロパンガス」だった。  
(プロパンガスは都市ガスより費用がかかる・・・)

⇒ 相談事例で特に多くみられるトラブルです。うっかりミスなどで誤った記載をしないよう、注意をしておく必要があります。

<気をつけておきたいトラブル例>

- ・直近の登記記録を取得していなかったため、重説で「差押登記」がされている説明をしなかった。
- ・公法規制の調査を行わなかったため、賃貸物件が「都市計画道路」にかかっている（数年後に立ち退きが必要）説明が重説でされていない。

⇒ 上記の事態が生じた場合、借主に大きな損害が発生します。登記事項・公法規制等に関する調査は、手を抜くことなく基本通りひとつずつ確実に確認をする必要があります。

## (3) 貸主（管理業者）の情報提供不足によるトラブル

<トラブル例>

- ・借主が入居したところ、隣人と騒音トラブルになった。  
(前の入居者は、隣人との騒音トラブルで退去したものだっ)
- ・数ヶ月前、貸室に洪水による浸水被害があった説明がなかった。

⇒ 「以前隣人と騒音トラブルがあった貸室で、入居後すぐに騒音トラブルに巻き込まれた」とのトラブルもよく聞かれる事案です。媒介業者においては、念のため、貸主・管理会社に「貸室の前入居者において、隣人とのトラブルはなかったか」や、「過去浸水被害がなかったか」についても、確認をしておきましょう。

## 2. 借主が契約締結を取りやめたが、宅建業者が預り金を返金しないトラブル

借主が契約の締結を取りやめた場合、媒介業者が借主より預かっていた預り金はすみやかに返金しなければならないことは周知のことと思いますが、今だに一部の業者において、「手付金」になっているなどとして、返金を拒むケースが見られるようです。

国土交通省は、宅建業者が預り金の返還を拒む行為について、宅地建物取引業法の解釈と運用の考え方「第47条の2第3項関係 2 預り金の返還の拒否の禁止について」において、

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。

例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

として、宅建業者が預り金の返還を拒む行為は、申込者の申込の撤回に正当な理由の有無にかかわらず、宅建業法違反となることを示しています。

宅建業者が最終的に返還をしたとしても、禁止行為の規定は結果により判断するものではなく、拒む行為そのものが違反行為に該当しますので、当該行為が宅建業法禁止・行政処分の対象となることについて再確認をしていただくようお願いします。

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。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

## ★☆☆《第119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 「リースバックの利用に際しての留意点」  
～「住宅のリースバックに関するガイドブック」等を中心として～  
最近、「リースバック」という新たな住宅の取引形態が注目され、その利用が検討されつつありますが、その法的効果に伴うその後の取扱いの認識不足等から、消費者トラブルが生じることも懸念されています。そこで、国土交通省は、令和4年6月に、「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の検討内容について」を公表しました。

本講演では、リースバックをめぐる事業者等の不法行為責任が問われた裁判例の紹介、「住宅のリースバックに関するガイドブック」等の概要紹介を通してリースバックの利用に際しての留意点等を確認いただくとともに、リースバックにおける賃貸借契約の在り方について解説します。

(講演時間 約 90 分)

2. 講師 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏
3. 配信期間 令和5年2月1日(水)～令和5年2月28日(火)
4. 聴講方法 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、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5年2月16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) 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](#)

### ●機関紙RETIO128号(2023年冬)好評発売中!

→[128号目次](#)

→[お申し込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

---

★☆☆《地図データのG空間情報センターを介した一般公開（法務省）》★☆☆

法務省は、令和5年1月23日（月）より、全国の登記所備付地図の電子データを、G空間情報センターを通じて無償で一般公開したと発表しました。（1月20日公表）

これまで、法務局が有する地図データは、地図証明・図面証明として法務局で写しの交付を受ける方法や、インターネット（登記情報提供サービス）でPDFの閲覧をする方法で、情報の提供が行われてきましたが、今回新たに、加工可能なデータをG空間情報センターに公開することで、生活関連・公共サービス関連情報との連携や、都市計画・まちづくり、災害対応などの様々な分野で、地図データがオープンデータとして広く利用され、新たな経済効果や社会生活への好影響をもたらすことが期待されます。

→[法務省ホームページ](#)

→[G空間情報センターホームページ](#)

★☆☆《令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタート（法務省）》★☆☆

法務省は、令和5年4月27日より、相続土地国庫帰属制度をスタートすると発表しました。（1月13日公表）

これは、相続した土地が管理されないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度です。

現在、制度の開始に向けた準備が進められており、本制度に関する情報は、随時、法務省ホームページで報知されます。

→[法務省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

---

【仲介業者の売主確認義務】

買主の地面師被害に関し、仲介会社に詳細な本人確認をする義務があったとして、過失相殺の上賠償責任を認めた事例（東京地判 令 3.10.27 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

仲介業者Y1（被告）は、A所有の本件土地の買主を探してほしいと依頼を受け、平成26

年9月6日、元某市長であり、売主の知り合いでもあるというBと初めて会い、Bから物件の説明を受けた。

仲介業者Y2（被告）は、X（原告・宅建業者）に、本件土地について、C社が一番手として購入を検討しているが、Xも購入に興味がないかと持ち掛けた。

Y1、Y2、B、A、C社は、同年9月8日、本件土地売買の打合せを行い、同月12日に代金決済することで合意した。Y2はY1に、売主が決済を急ぐ事情を尋ねたところ、Y1は、Bから聞いた話として、Aは株の損失を早く補填したい、本件土地購入を妻に話していないので、Aの自宅に行った場合、この話は壊れるなどと説明した。

同月9日、C社は購入資金を用意できないとして購入を見送ったため、Y2はXに、本件土地の詳細や、売主は本件土地を購入したことを妻に話していないので、売主の自宅に行った場合、この話は壊れることなどを説明し購入を打診した。また、同月10日、Y2は登記簿記載のAの住所を訪れ、郵便受けに「A」との記載があることを確認したが、その際、Aと面会を求めることをしなかった。

同月12日、B、Y1、Y2、D（司法書士）等が立ち会いのもと、XとAとの間で、本件土地の売買契約が締結された。同月16日、X及びAは、Y1、Y2、D等立ち会いのもと決済を行った。Dは、Aに対し、ア）本件土地の取得時期、イ）転居前の住所、ウ）Aの娘の氏名と生年月日を尋ねたところ、Aは、上記ア及びイの問いには分からないと回答したものの、同ウの問いには正しく回答したため、Dは、本人確認ができたものと判断し、Xは、Aに対し、本件売買契約代金として、1億5000万円の預金小切手及び現金3240万円を交付した。

同日、Dは、本件土地の所有権移転登記を法務局に申請したが、印鑑証明書、登記済証が偽造されたものとして、その申請は同月18日に却下された。

Xは、Yらに対し、Aに代金1億8240万円を詐取されたXの損害は、少なくとも1億5240万円となるとして、同額の損害賠償を請求する訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

### (1) Yらの注意義務違反の有無

Yらは、Xに対する不動産仲介契約上の善管注意義務に基づき、売主を名乗る者がなりすましであることを疑うに足りる事情がある場合は、運転免許証を確認する義務に加えて売主の自宅を訪れる、同自宅に郵便物を送付する、売主を名乗る者に本人性に係る不審事由の詳細について尋ね、回答に不自然な点や矛盾点があるか否かを調査する等の方法をもって、売主がなりすましでないことを確認する義務を負うというべきである。

次に、Yらになりすましであることを疑うに足りる事情があったかであるが、Aが打合せから数日のうちにXに高額の資金を用意させた上、取引が壊れるとまで述べて自宅への訪問自体を拒絶するという事実経過は、Aの本人性に係る不審事由に当たるといえるべきであ

る。

また、Aは、本件売買契約締結当日、Dから本件土地の取得時期と転居前の住所を尋ねられ、いずれも分からないと回答しており、本人であれば容易に回答できる上記質問にAが回答できなかったことは、Aの本人性に係る不審事由に当たるといふべきである。

したがって、Aが提示した運転免許証その他の文書の外観や内容に一見して不審な点が無かったことを考慮しても、Yらは、決済日までに、Aについて、住所に郵便物を送付する、直接事実関係を確認するなどの詳細な本人確認を行わなかったことは、不動産仲介業者が負担する注意義務に違反したといふべきであり、Xに対して債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。

#### (2) 不法行為による損害について

Xは、宅地建物取引業者として、不動産取引の知識や経験を十分に保持しており、Aが初対面の取引相手であったこと、本件売買契約が高額の取引であったことからすれば、売主の本人確認をYらやDに任せきりにせず、自ら慎重に行うことを期待されてしかるべきである。

しかも、Xは、Y 2から売主の自宅に行った場合にはこの話は壊れるなどと伝えられた上、本件売買契約締結及び代金決済のいずれの日においても、AがDからの質問に回答できなかった場面を現認していたのであるから、本人性に係る不審事由の存在を十分に認識し、Aがなりすましであることに気付くことが容易であったといふべきであり、Xが買主としての立場で本件売買契約に関与したにすぎず、Yら及びDに対して仲介手数料又は報酬を支払って本人確認を依頼していることなどの事情を十分に考慮しても、その落ち度は大きいといわざるを得ない。

したがって、Xの落ち度は、Yらの過失の程度に比して大きいといふべきであり、損害の公平な分担という観点から、損害額から7割の過失相殺をするのが相当である。

よって、XのYらに対する請求は、4572万円（搾取された金額の3割）の限度で認容する。

### 3 まとめ

いわゆる地面師の事案ですが、本取引は売主のなりすましを疑う事由が複数あったにもかかわらず、仲介業者がそれに見合う本人確認を怠ったとして、仲介業者の債務不履行に基づく損害賠償責任を認めています。

地面師事例の一つとして紹介するものですが、その手口として本事案内容を確認のうえ、なりすましを疑う不審事由、その際の仲介業者としての注意義務はどこまで要求されるのか等参考にしてください。



---

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和5年1月号）（1月18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12月分（1月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向12月分（1月20日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向2022年分（1月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数11月値（1月31日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年1月号）（1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2023年12月度（1月26日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年12月度（1月26日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2022年（年間のまとめ）（1月26日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年（年間のまとめ）（1月26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》☆☆

●2/8 会場型「[【実践編】必ず役立つ！実例から学ぶ収益不動産の売買仲介における物件調査の留意点](#)」

●2/10-23 動画配信型「[【基礎編】地盤と建物基礎～地盤状況に応じた基礎工法と建物補強を知る～](#)」

●[2/15 会場型「【実践編】土地と日本文明—歴史と災害を地形の視点から読み解く！](#)

VOL.1：中世編「日本文明の誕生と土地」（奈良～平安～鎌倉～戦国）」

\*\*\*\*\*

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。