

～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：2023.3.1（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 …… 空き家対策小委とりまとめと空き家管理ビジネスアンケート調査
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ……
- ◆ 最近の裁判例から …… 外国人との取引
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《空き家対策小委とりまとめと空き家管理ビジネスアンケート調査》☆☆★

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。

国土交通省は、1月31日、社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会を開催し、「今後の空き家対策のあり方」をとりまとめました(住宅局)。また、同日開催された「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season 3 の第3回の中で、空き家管理ビジネスに関するアンケート調査の結果を公表しました(不動産・建設経済局)。今回は、宅地建物取引業者に関わるものを中心に、これらの概要をご紹介します。

1. 空き家対策小委員会とりまとめ

(1) 空き家の現状

我が国の空き家の総数は 849 万戸(平成 30 年)あり、そのうち、「居住目的のない空き家」は 349 万戸となっており、いずれも増加傾向にある。直近のトレンドによれば居住目的のない空き家は令和 12 年に 470 万戸程度まで増加すると見込まれている。

居住目的のない空き家の数がこの 20 年間で約 1.9 倍に増加しており、うち一戸建てが 7 割以上、また、新耐震基準導入前の昭和 55 年以前に建築されたものが約 4 分の 3 を占めている。

空き家は、管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与えるため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。

(2) 空き家の流通・活用を促進する取組

空き家となった住宅が早期に活用されるよう、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、空き家の活用を促進する仕組みや支援を充実する。活用需要については、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持強化といった地域の状況に応じた空き家活用ニーズを積極的に掘り起こす。

さらに都市部・地方部など地域を取り巻く状況を踏まえた取組の展開を促進する。人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討する。

(3) NPO 等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、NPO 等

の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組が期待できる。このため、NPO 等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組を促進する。また、地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する。

<具体的な取組>

- ・ NPO 等が、所有者に寄り添って空き家の活用・管理に係る相談対応や所有者と活用希望者とのマッチング等の活動をしやすくなるよう、環境整備を推進する。
- ・ 地方自治体や NPO 等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、関係者間でまちの将来像を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成しつつ、空き家への需要の掘り起こしや活用方策について検討する。
- ・ 空き家の管理を専門的に行う事業者を育成する。

2. 空き家管理ビジネスに関するアンケート調査

令和4年10月24日（月）～11月4日（金）の間、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全日本不動産協会及び公益財団法人日本賃貸住宅管理協会のモニター会員企業にアンケートのメールを送信し、WEB フォームにて回答を得ました（有効回答数は3,990社）。概要は以下のとおりです。

空き家管理ビジネスについて、過去に受託した者も含めると、全体の27%（1,083社）が空き家管理を実施している。全体の9%（379社）が現在、空き家管理を受託しており、そのうちの66%（249社）＝全体の6%が有償で実施。

空き家管理ビジネスを有償で行っている場合、1件当たりの月額は5,000円～10,000円未満が最も多く（有償の場合の35%）、委託者の居住地（無償含む）は、車で概ね3時間以上（40%）が最も多い。

委託者への報告は、写真又は写真付きの書面による報告が最も多い（49%）が、映像がない書面（電磁的方法も含む）のみによる報告と電話等口頭のみによる報告を合わせると44%となっている（そのうち41%が有償）。

空き家の管理内容は、戸建てのうち建物内の管理を含むものが最も多い（47%）。また、空き家管理の方法、頻度の決定の仕方については、委託者の希望、受託者の希望、複数の提案を踏まえ委託者が決定の3択では差が見られない。

空き家の管理受託のほかに実施している事業としては不動産仲介業（48%）、不動産管理業（34%）が多いが、建設業も一定数存在（12%）。

国土交通省は、空き家管理ビジネスの未来として、空き家管理によって活用可能な空き家が市場に供給されるとともに、管理によって活用に向けた意識も醸成されるのではないかと

また、所有者の意識が変われば空き家管理ビジネスの拡大が期待できるため、1. (3) でもありますが、空き家管理を担う事業者の育成が必要になってくるのではないかと問題提起しています。

そして、空き家管理を担う事業者の育成に向けた検討事項の例として、どこに住んでいても所有物件の管理を依頼できる事業者を容易に探すことができる環境が必要ではないか、遠距離でも管理状況を確認できる形で事業者が管理状況を報告することが必要ではないか、空き家対策を行っている市区町村と事業者が連携して対応することが重要ではないか、をあげています。

(ご参考)

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

空き家対策小委員会_最終とりまとめ (本文)

<http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001586071.pdf>

空き家対策小委員会_最終とりまとめ (参考データ集)

<http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001586072.pdf>

「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season 3

第3回「不動産管理業の未来」資料 10～17 ページ

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001585073.pdf

以上、空き家対策小委とりまとめと空き家管理ビジネスアンケート調査について、ご紹介をさせていただきました。

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》☆☆★

●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 R E T I O 128 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 ◆◇◆

☆☆ 《》 ☆☆

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【外国人との取引】

分譲マンションを購入した外国人買主により、駐車場が確実に確保されることや外国語を用いず日本語のみで重説したことは、売主業者の説明として不十分であり、情報提供義務違反に当たるとして、買主が損害賠償等を請求した事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 令和 3 年 3 月 11 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 28 年 10 月 21 日、買主 X ら（原告：X 1 は法人・不動産業、X 2 は X 1 の代表者）は、X 2 の家族（両親と弟）及び通訳 C と共に、売主 Y（被告：法人・不動産業）が分譲した居住用高層マンション（本件建物）のモデルルームを訪れた。その際、Y は外国語を話すことが出来ない D が担当者として対応した。X らにおいては C が通訳を行った。

X 2 の家族はいずれも中国人であり、主たる言語は英語と中国語のみで、日本語を話すことは出来なかった。C は X 2 の母の会社の社長アシスタント（日本人）として、必要に応じて、日本語と英語との通訳を務める人物であった。

平成 28 年 11 月 4 日、X 1 と Y は、本件建物の 1507 号室を購入する売買契約を締結し、X 1 は手付金 2190 万円を Y に支払った。さらに後日、X 1 と X 2 は、本件建物の 1506 号室

も共同購入する売買契約を締結し、手付金 2190 万円 (X 1・X 2 の折半) を Y に支払った。そして、この 2 件の契約 (本件契約) のいずれにおいても、X らは X 2 の家族のほか、C が通訳のために同席し、Y は D が担当者として対応し、D は X らに対して重要事項説明 (重説) を C の通訳を介して行った。

平成 30 年 2 月 2 日、X らは、機械式駐車場利用の抽選は落選していたが、本件建物 (1506 号室と 1507 号室) の竣工後の内覧会に赴いた。

その後、Y は、平成 30 年 4 月 27 日の引渡日までに売買残代金の支払が無かったことから、X らに対して本件契約の解除の意思表示を行い、手付金を違約金として没収する旨を通知した。

これを受けて、X らは、(1) D は、駐車場が確実に確保されると説明した、(2) X 2 らの家族は、いずれも日本語を話すことができないが、売買契約書や重説についても英文の書式を用意せず、通訳も C に一任していた、(3) 重説は、締結しようとする契約の内容を正確に理解させるために要求される義務であり、日本語を理解しない外国人は日本語で説明するだけで契約内容を理解することができない以上、説明としては不十分であり、D が情報提供義務違反したことは明らかである等として、Y に対し、債務不履行による損害賠償 (手付金相当額の X 1 : 3285 万円、X 2 : 1095 万円)、及び D の不適切な説明や不誠実な対応により精神的な苦痛を受けた等と主張して、不法行為による慰謝料 100 万円を請求した。

これに対し、Y は、(1) 駐車場は一般抽選で利用の可否が決まるものと説明した、(2) 原則的に外国人顧客に対しても外国語の契約書や重説の用意はしていない、(3) 外国人に対する重説について、外国語で実施することは法令上要求されておらず、日本語で行えば足りる、(4) 顧客側で通訳を用意していた場合は、当該通訳の正確性を判断することは困難である以上、このような通訳を介して行われた重説が何ら不適切とされる理由はない等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X らの請求を棄却した。

X らは、D による、駐車場が確実に確保されるとの説明をしなかったことが X らに対する情報提供義務違反となる旨主張するが、D が X らに駐車場が確保される旨を説明した事実を認めることができない。

また、X らは、X 2 が日本語を理解できないことを D も把握していたにもかかわらず、英文の売買契約書や重説や通訳を用意せず、C の通訳に頼っていたところ、このような説明では重説義務の趣旨に合致しない旨から、情報提供義務に違反した旨主張する。

しかしながら、買主が外国人である場合に、日本語を理解できず自ら通訳を同行して重説を受ける事態も生じ得るところ、宅建業者においては、当該通訳の資質や翻訳内容の正確性、さらには通訳内容が買主に理解できる説明がされているか否かを判断することは困難であるといわざるを得ない。そうすると、重説を受ける買主においては、その手段の選択やその選択結果としての通訳の正確性等に関して、その危険については自ら引き受けるべきもの

と解するのが相当である。その上で、宅建業法においては、日本語を理解しない外国人に対して重説を外国語で行うべきことまでは規定されておらず、これが法的義務であると解することもできない。

以上によれば、本件においてはDがCの通訳を通じてXらに重説を行った以上、重説の内容や程度を充足しているものと認められ、情報提供として欠けることなく、何ら義務違反を認めることはできない。そして、この認定判断を覆すに足りる事情は認められない。したがって、Xらの情報提供違反による債務不履行に係る主張は理由がない。

また、X 2は、Yの対応が不誠実であるなどとして不法行為が成立すると主張し、慰謝料等の支払を求めるが、Dの対応について何ら不法行為が成立するものと認めることはできない。

3 まとめ

本件は、日本語を理解しない外国人買主に対し、重説を外国語で行う法的義務は認められず、売主の説明義務違反はないとして、買主の損害賠償請求等を棄却した事例です。

重説は、説明を受ける買主自らが、その内容を理解する責任を負うものです。しかしながら、言語、法制度や慣習の相違する外国人に対しては、例え通訳を通じても微妙な意思疎通はしばらく、寧ろトラブルは生じ得るものとの前提に立つべきでしょう。

よって、外国人と関与する不動産取引においては、重説や契約時では無く、相手とのファーストコンタクトのような早い時点から、日本語は理解できるのか、理解できない場合にはどのようなトラブルが起こり得るか、その防止策は取れるか等を検討することが重要であり、また将来に渡り、契約の有効性に疑義を唱えられる懸念がある場合には、取引そのものを断わる必要もあると思われまます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和5年2月号）（2月16日公表）](#)

[不動産価格指数（令和4年10月・令和4年第3四半期分）（1月31日公表）](#)

[令和4年第4四半期地価LOOKレポート（2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1月分（2月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用動向1月分（2月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産住宅価格指数12月値（2月日公表）（公表待ち）

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2023年2月号）（1月31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1月度（2月16日公表）

近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年1月度（2月16日公表）

全国新築分譲マンション市場動向2022年（年間のまとめ）（2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》☆☆

●3/8 会場型

『【実践編】～甚大な被害多発～公開情報等を利用した災害リスク調査と重要事項説明』

●フォローアップカレッジ2023 会員募集開始（6月末まで受付）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場

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。