

～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：2023.6.1（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 . . . 当機構の不動産取引に関する電話相談について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和5年度の宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者 59社に是正指導
- ◆ 最近の裁判例から . . . 消防法規制の説明
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《当機構の不動産取引に関する電話相談について》☆☆★

メールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

既に当機構のホームページなどをご覧になり、ご存じの方も多いと思いますが、当機構では、不動産の売買や賃貸の取引に関する電話相談を、平日 10 時から 16 時まで、ナビダイヤル (0570-021-030) にて行っております。機構職員が相談員として、一般個人や事業者の方からの相談に対応させていただいています。

→[無料電話相談について](#)

今般、この相談の概要につきまして、直近 3 年度分の実績や傾向を当機構のホームページでとりまとめましたので、是非ご覧ください。以下、概要につきまして、簡単に説明させていただきます。

→[当機構ホームページ](#)

まず、全体の相談件数ですが、直近 5 年間で見てみると、令和 4 年度 11,695 件、令和 3 年度 10,499 件、令和 2 年度 12,050 件、令和元年度 10,409 件、平成 30 年度 9,402 件となっています。この 5 年間は増加傾向にありますが、令和 2 年度についてはコロナ感染症の影響が大きくなり、関連相談が増加したり、他の相談窓口の閉鎖・縮小等があったことにより、一時的に機構の電話相談が増加したものと思われます。

また、全体の相談件数を取引別に分けてみると、売買に関する相談が 30%、賃貸に関する相談が 60%、その他（法令解釈など）が 10%となっています。この取引別の割合はここ数年ほとんど変わっていません。賃貸に関する相談の割合が高いのは、原状回復関係の照会がかなりの件数になっているためです。

次に、相談件数を相談者別の割合で見ると、一般消費者が 64%、宅建事業者・業界団体が 18%、消費生活センター等が 9%となっています。この割合については、ここ数年で特に目立った増減はありませんが、一般消費者からの相談割合が微増するとともに消費生活センターからの相談割合が微減している傾向が見られます。これは、消費生活センターで当機構の紹介を受けた一般消費者が、直接機構にご照会をいただくケースが増えているものと思われます。

売買に関する相談を内容別に多いものから順番に並べてみますと、(1)重要事項説明、(2)契約の解除、(3)瑕疵・欠陥問題となっています。この 3 項目が売買に関する相談で半分以上の割合を占めています。

- (1)は、「物件の不具合について重要事項説明の際に説明を受けていない」、
(2)は、「手付解除、違約解除、住宅ローン特約による解除など、契約解除ができるか」、
(3)は、「購入物件に瑕疵や契約不適合があった場合、買主はどのような対応を取れるか」
などの相談が中心となります。

一方、賃貸に関する相談を内容別に多いものから順番に並べてみますと、(1)原状回復、
(2)瑕疵・欠陥問題、(3)契約の解除となっています。この3項目も賃貸に関する相談で半分以上の割合を占めています。

- (1)は、賃貸関係の相談の3割超を占める相談項目です。「借主の退去時の貸主からの原状回復費用の請求」に関する相談です。これについては、賃貸借契約書と国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の内容に関して、借主だけでなく貸主や管理会社からも様々な照会があります。
(2)は、借主から貸主へ不具合箇所の修繕要請と貸主の対応について、
(3)は、借主からの契約の途中解除について
などの照会がよくあります。

当機構では、この電話相談での実績及び概要を踏まえ、電話相談態勢の一層の充実を図るとともに、高頻度やトピック的な相談事例についての調査・研究を更に深め、対応知識の普及や相談員の相談能力向上に努めていきたいと考えています。

当機構では、今後ともこのメールマガジンを通じて、不動産取引をはじめとした不動産に関する情報発信を続けて参りますのでよろしくお願いいたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和5年度の宅地建物取引士資格試験について》☆☆★

令和5年度の宅地建物取引士資格試験については、6月2日に当機構ホームページに実施概要を掲載する予定です。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者59社に是正指導》☆☆★

国土交通省は、令和5年1月から2月にかけて、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行後初めて全国97社（事業規模の大きさ等を勘案して選定）に対して立入検査を実施し、59社に対して是正指導を行いました。

指導の対象については、「管理受託契約締結時の書面交付」が最も多く、「書類の備え置き及び閲覧」、「管理受託契約締結前の重要事項説明」が次ぎ、一部の賃貸住宅管理業者等において法の各条項の理解不足が見られる結果となりました。

なお、59社すべてにおいて是正がなされたこと等が確認されています。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【消防法規制の説明】

消防法の規制によって賃貸対象物件が事業目的として利用できないとする借主の訴えが棄却された事例（東京地判 令3・11・29 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成31年3月26日、医療法人X（原告）は、クリニックを開業する目的で貸主Y（被告・非宅建業者の法人）との間で10階建てビルの8階部分204.48㎡について事業用賃貸借契約を締結し、敷金1175万円を含む1322万円の初期費用を支払った。

本件ビルの建築当時（平成3年）、10階の高さは31mを超えていることから、条例により10階部分についてスプリンクラーの設置義務があったが、1階から10階までの各階に設置されている屋内消火設備を維持することなどを条件に、10階部分のスプリンクラー設置を緩和する特例措置（東京都火災予防条例47条（基準の特例））を当時の本件ビル所有者が所轄消防署に申請して認められていた経緯があった。

しかし、Xが8階フロア全部にクリニックとして入居する場合には、面積割合の問題から本件ビルが複合用途防火対象物となって入居前と異なる規制が課せられることとなり、その結果、関係法規に適合するようにするためには、①全館屋内消火栓設備に非常用電源設備（費用見積1300万円強）を設置するか、②クリニックとして使用する範囲を10㎡程度減床して、当該10㎡に機能的にクリニックから独立した区画を設けることにより複合用途防火対象物に該当しないようにする必要があるということが本件契約締結後に判明した。

令和元年6月20日、Xは、本件契約の目的が達成できないとして、本フロアに入居する前に本件契約を解約する旨、Yに通知した。

Yは、同年7月19日、本件契約の特約である開始前解約条項に該当するとして、受領済の敷金等初期費用から違約金881万円を控除した440万円余のみをXに返還した。

Xは、Yに対し、主位的に本件契約の原始的不能や錯誤無効、予備的に瑕疵担保責任や不法行為責任を主張し、未返還敷金 881 万円のほか、開業目的で支出した電子カルテや医師スタッフ人件費等、総額 4113 万円の支払いを求め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の請求を棄却した。

〔原始的不能及び錯誤無効について〕

本件建物の屋内消火栓設備に非常電源を設置すれば条例 47 条の特例の適用を改めて受けることができるし、クリニックとしての面積を 10 m²程度減床すれば、そもそも本件建物が複合用途防火対象物に該当することはなく、本フロアをクリニックとして利用することができたのであるから、多額の費用が必要なことを考慮しても、本件契約締結時に本件契約が原始的に不能ということとはできない。

また、Xが所轄消防署に照会をすれば、本件建物が条例 47 条の特例の適用がされている建物であることについて、また、用途変更に伴い条例 47 条の特例の適用を改めて受けるには相応の対応が必要となり得ることを容易に知り得たものと認められるから、本件契約を締結したことについて、仮に動機の錯誤があったとしても、本件契約の締結に先立ち、所轄消防署に対する事前の照会を怠ったことは、X側の重大な過失というべきである。

〔瑕疵について〕

本件契約締結時の状況に照らして、Xが本フロアにおいてクリニックを開業するという本件契約をした目的を達成することができなかつたとは認められない。

〔設置義務違反ないし告知義務違反について〕

消防法 2 条及び 17 条 1 項によれば、消防用設備についての設置・維持義務を負う関係者は、所有者、管理者又は占有者をいうところ、所有者であるYと、本フロアに入居することにより占有者となるXのいずれが当該義務を負うかについては、その費用負担を含めて、本件契約上、明記されていない。

本件契約において、賃貸借の目的物の種類は事務所とされていること、使用目的については、Xの用途を義務付けるものであって、Yに何らかの義務を負わせる規定とはなっていないことなどからすると、消防用設備等の設置義務ないしその費用を負担すべき者がYであるということを、本件契約の解釈として直ちに導き出すことは困難である。

本件においては、条例 47 条の特例の適用があり、用途変更を伴う場合には改めて特例の適用を受ける必要が生じることが特別の事情であったことは認められるものの、当該事情について、敢えて賃貸人に調査義務を負わせることは相当ではなく、新たに服すべき法、令及び条例等の規制を満たすための費用を負担させることも相当ではない。

本件契約においては、本件建物が条例 47 条の特例の適用のある物件であったことを含めて賃借人が調査すべきであり、Yにおいて格別に告知義務があるということもできないし、屋内消火栓設備に非常電源を設置することが、唯一の方法であるという意味で、必要であつ

たとか、義務であったとまではいうことができないことからすると、Yにおいて当該設備の設置が必要なことを告知すべき義務があったということもできない。

3 まとめ

消防法等の関係法令の規制は複雑で、借主事業者の使用目的や用途変更の結果、規制に抵触する場合があります。

事業用賃貸物件を取り扱う媒介業者においては、契約前に借主に対して「借主の事業目的に適合するかどうかは、法令上の制限の有無を含めて、借主の責任と費用負担において建築士等の専門家に確認を行う必要がある」旨のアドバイスを行っておくことが重要と思われます。

本事例に類似する事案に、東京地判令元・7・4 RETI0119-150、東京高判令3・9・15 RETI0124-166があるので参考にしてください。

◆◇◆ 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5月号）（5月18日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年1月・令和4年第4四半期分）（4月28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4月分（5月12日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況4月分（5月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動研住宅価格指数3月値（5月30日公表）](#)

[第164回 市街地価格指数（2023年3月末現在）](#)

[第48回 不動産投資家調査（2023年4月現在）](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済（2023年5月号）（4月28日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和5年4月）（5月18日）](#)

★☆☆《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4月度（5月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023 年 4 月度 \(5 月 18 日公表\)](#)

[全国超高層マンション市場動向 2023 年 3 月末現在 \(5 月 16 日公表\)](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー等が各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》☆☆★

[6/7 会場型『新たな知見を得る!! 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.3 現代編「災害と未来の土地利用」』](#)

[6/7-20 動画配信型『電子契約解禁から1年! 「不動産取引のデジタル化により求められる実務対応と課題」』](#)

[6/14 会場型『不動産取引のトラブルを如何に防ぐか〜「特約・容認事項」の重要性とその作成方法のポイント〜』](#)

[6/21 オンライン Zoom 型『“対話型” 事例エクササイズ「物件調査と消費者目線での重要事項の作り方 \(トラブル事例編\)」』](#)

[フォローアップカレッジ 2023 会員募集中 \(6 月末まで受付\)](#)

[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](#)

★☆☆《東京大学連携研究機構不動産イノベーションセンター (CREI)》☆☆★

Presented by CREI PropTech Supporters 「To the Next Dimension of PropTech」

【日 時】 令和 5 年 6 月 15 日 (木) 13:30~16:25

【開催形態】 現地会場 及び オンラインによるハイブリッド開催

- ・ 東京大学 本郷キャンパス [情報学環・福武ホール地下 2 階
福武ラーニングシアター]
- ・ オンライン [Zoom Webinar]

【参加費】 現地参加・オンライン参加 いずれも無料

【定員】 現地参加 100名・オンライン参加 300名

【参加申込】 Google フォームにて要申込 ※6月13日(火) 〆切

※ラインナップ等詳細については、CREI ウェブサイトのイベントお知らせでご確認ください。

【イベントお知らせ・申込み】

<https://www.crei.e.u-tokyo.ac.jp/activities/815/?category=seminar-event>

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%](https://ath:mailmagazine%url/)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%url/)

にてお手続き下さい。