

～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. 7. 1 (土)
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 . . . 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和5年度宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き . . . 令和5年7月は「相続登記の申請義務化」の広報強化月間
- ◆ 最近の裁判例から . . . 定期建物賃貸借契約の有効性
- ◆ 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

★☆☆《空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要》☆☆★

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。

先の第 211 回通常国会(国会)で「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(本法)が成立しました。施行は、公布の日(令和 5 年 6 月 14 日)から六月を超えない範囲内において政令で定める日です。

当メルマガでは、以前(第 196 号)、社会資本整備審議会の空き家対策小委員会とりまとめの概要を一部ご紹介しましたが、本法は、同国会で成立した法律の中では最も不動産との関わりの深いものだと思いますので、改めて法律の概要という形で取り上げます。

1. 本法の背景・必要性

居住目的のない空家はこの 20 年で 1.9 倍になっており、今後も増加が見込まれます。

((1998 年) 182 万戸 → (2018 年) 349 万戸 → (2030 年見込み) 470 万戸)

本法は、特定空家(周囲に著しい悪影響を及ぼす空家)の除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、国会に提出され、成立したものです。

2. 所有者等の責務強化

本法では、空家等(居住その他の使用がなされていないことが常態の建築物・付属工作物とその敷地)の所有者等(所有者・管理者)の責務として、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、現行の「適切な管理の努力義務」に加え、「国、自治体を実施する施策に協力する努力義務」が定められています。

3. 活用拡大

(1) 空家等活用促進区域等

市区町村が策定する空家等対策計画に、空家等や空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域を「空家等活用促進区域」(中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等の区域内が前提)とともに、当該区域において空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針である「空家等活用促進指針」(指針)を定めることができます。なお、これらを定めるときは、当該区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずることとされています。

指針に安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制や、指針に合った用途に用途

変更等をする場合の用途規制等の合理化に係る事項を盛り込み、実施することにより、用途変更や建替え等を促進することとしています。また、市区町村長から所有者等に対し指針に合った活用を要請することができます。

(2) 支援法人制度

市区町村長は、NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができ、当該法人は、所有者等への情報提供・相談等の必要な援助、委託に基づく空家等の管理・活用のための事業・事務の実施、普及啓発等を行うほか、市区町村長に対し、空家等対策計画の作成等を提案することができます。

4. 管理の確保

(1) 管理不全空家等の所有者等への指導等

市区町村長は、管理不全空家等（放置すれば特定空家になるおそれのある空家等）の所有者等に対し、管理指針に即した措置を指導・勧告することができます。なお、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）が解除されることとなります。

(2) 所有者等把握の円滑化

市区町村長は、空家等に工作物を設置している電力会社等に情報提供を要請することができます。

5. 特定空家の除却等

(1) 状態の把握

市区町村長は、勧告等を円滑に行うため必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させることができます。

(2) 代執行の円滑化

命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設し、所有者不明時の代執行とともに、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。

(3) 所有者に代わり財産を管理・処分する財産管理人による空家等の管理・処分

市区町村長は、相続財産の清算人を選任し、相続放棄された空家等を管理・処分することを請求することができます。

なお、国土交通省は、本法の目標・効果として、

- ①空家等活用促進区域の指定数： 施行後 5 年間で 100 区域、
 - ②空家等管理活用支援法人の指定数： 施行後 5 年間で 120 法人、
 - ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数： 施行後 5 年間で 15 万物件、
- を挙げています。

(ご参考)

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 概要

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001590709.pdf>

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 要綱

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001590710.pdf>

政府広報オンライン 年々増え続ける空き家！空き家にしないためのポイントは？

<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202206/1.html>

以上、本法の概要をご紹介させていただきました。当機構としては、国土交通省との連携を図りつつ、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まいりますのでよろしくお願い申し上げます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和5年度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6月2日に官報公告を行いました。

7月3日（月）より申し込み開始となります。

詳細は当機構ホームページをご確認ください。

→[当機構ホームページ「宅建試験のスケジュール」](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和5年7月は「相続登記の申請義務化」の広報強化月間》☆☆★

法務省・法務局では、令和6年4月から施行される相続登記の申請義務化に向けて、新しい制度を多くの皆様に知っていただくため、令和5年7月を広報強化月間として、全国的に、以下のポスターの掲載などの周知活動を幅広く行っています。相続登記の申請義務化は多くの方に影響がある制度ですので、皆様ご承知おき下さい。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

・ポスター（令和5年7月更新）

相続登記の申請義務化に向けたポスターも含め、所有者不明土地の解消に関するポスター

一です。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00505.html#mokuji10

★☆☆《ハザードマップポータルサイトのリニューアル》☆☆★

国土交通省は、全国の災害リスク情報などをまとめて閲覧することができる Web サイト「ハザードマップポータルサイト」をリニューアルし、誰でも簡単に災害リスクが理解できるよう改良したと公表しました。（5月30日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和5年版「土地白書」の公表》☆☆★

国土交通省は、6月13日、令和5年版の土地白書を公表しました。

土地白書は3部から構成され、概要等は以下のとおりです。

第1部 令和4年度における地価をはじめとする土地に関する動向、土地問題に関する国民の意識調査結果、適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用

第2部 令和4年度に政府が土地に関して講じた基本的施策

第3部 令和5年度に政府が土地に関して講じようとする基本的施策

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【定期建物賃貸借契約の有効性】

定期建物賃貸借契約の再契約にあたり、契約開始日が契約締結日前であることで、38条書面の有効性が争われた事例（東京地判 令3・12・23 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、平成22年6月15日、Y（被告：法人）との間で、Xの所有する建物（本件建物）につき、以下の内容の賃貸借契約（本件旧賃貸借契約）を締結し、Yに対し、本件建物を引き渡した。

- ・賃貸借期間 平成22年6月15日から平成28年6月14日まで
- ・賃料 月額50万円（別途消費税）を毎月末日限り翌月分を支払う。
- ・特約 本件旧賃貸借契約は、法38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借とする。

Xは、平成22年6月15日、Yに対し、本件旧賃貸借契約の締結に先立ち、本件旧賃貸借契約が更新のない定期建物賃貸借であることについて、その旨を記載した書面を交付した

上で説明した。

Xは、当時の仲介会社が定期賃貸借契約の終了通知をYに出すのを失念していたため、平成28年9月1日頃、Yに対し、本件旧賃貸借契約が同通知書の到達日から6か月を経過した後の平成29年3月14日をもって終了する旨通知した。

その後、XとYとの間においては、平成29年4月9日付けで、本件建物について、Xを賃貸人、Yを賃借人として、以下の内容の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

- ・ 賃貸借期間 平成29年3月15日から令和2年3月14日まで
- ・ 賃料 月額50万円（別途消費税）を毎月末日限り翌月分を支払う。
- ・ 特約 本件賃貸借契約は、法38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借とする。

ただし、賃貸借契約書及び、「借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面」（本件書面）の作成日は、平成29年4月11日となっている。

Xは、令和元年8月30日、Yに対し、本件賃貸借契約が令和2年3月14日をもって終了する旨を書面にて通知したが、Yは、本件契約書の作成日付及びYが本件書面の交付・説明を受けた日付はいずれも平成29年4月11日であり、本件賃貸借契約の始期である平成29年3月15日より後のことであるから、法38条2項の「あらかじめ」との要件を満たさない、さらに、本件賃貸借契約は、本件契約書の作成日である平成29年4月9日以前に、YがXから電話で契約更新の申出を受け、これに同意した時点又はその後仲介会社Aから電話で契約内容の説明を受け、これに同意した時点で成立したものであるから本件賃貸借契約は、法38条2項の要件を満たさない旨主張し、本件建物を占有しているため、Xは、Yに対し、建物明渡し及び損害金の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全て認容した。

(1) 法38条2項の「あらかじめ」との要件の充足性

法38条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、賃貸人において、定期建物賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて記載した書面を交付し、その旨を説明すべきものとしたと解するのが相当である。これに対し、Yは、法38条2項の「あらかじめ」とは、賃貸借期間の始期に先立つことを指すと解すべきである旨主張するが、独自の見解であり、採用することができない。

本件賃貸借契約は、YにおいてXが署名押印した後の本件契約書を受領し、Yが本件契約書に記名押印をした時点で締結されたものと認めるのが相当であり、YがAから本件書面の交付を受けたのは、本件賃貸借契約の締結時点よりも前のこととなるから、法38条2項の「あらかじめ」との要件を満たすものと認められる。

(2) 法38条2項所定の事項の「説明」の有無について

Yは、「借地借家法第38条第2項に基づく書面の交付と説明を受けました。」と記載された本件書面に記名押印をしているから、Yは、Aから、本件賃貸借契約は、更新がなく、期

間の満了により賃貸借が終了することについて説明を受けたものと推認される。したがって、Aは、Yに対し、電話で、本件書面を見るように求めた上で、本賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であって更新がなく、3年間の契約期間の満了日をもって終了することを説明したものと認めるのが相当である。

そして、Yは、本件旧賃貸借契約以外にも定期賃貸借契約の締結に関与した経験がある。

以上によれば、本件賃貸借契約については、法38条2項所定の事項の「説明」があったものと認められ、本件賃貸借契約は、同条所定の定期建物賃貸借として有効に成立しているというべきである。

(3) 結論

Yは、Xに対し、本件賃貸借契約の終了に基づき、本件建物を明け渡すべき義務を負うとともに、本件賃貸借契約に基づき、本件賃貸借契約が終了した日の翌日から本件建物の明渡し済みまで約定の賃料の倍額に相当する損害金として1か月当たり110万円を支払うべき義務を負う。

3 まとめ

定期建物賃貸借における要件の一つに、借地借家法38条2項の内容を貸主が「あらかじめ」賃借人に書面にて交付説明する義務があります。本事案は、定期建物賃貸借の再契約時、法38条2項書面による説明は行われたものの、賃貸借契約書に記載された契約期間の始期が旧契約満了日の翌日というバックデートであったことから、「あらかじめ」の要件を満たしていないとして借主が定期建物賃貸借の非成立を主張して契約終了による建物明け渡しを拒んだものです。

裁判所は上記判旨のとおり、借主の主張を認めませんでした。そもそも本事案でこのような借主の主張がなされた大元を辿ると、当時の仲介会社兼管理会社が定期賃貸借契約の終了通知を借主に出すのを失念していたことが挙げられます。

借地借家法38条の定期建物賃貸借は成立要件が厳格であるため、貸主から委任を受けた仲介会社や管理会社としてはその要件をよく理解して確実に実務を行うことが重要です。

◆◇◆ 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6月号）（6月15日公表）](#)

[令和5年第1四半期地価LOOKレポート（6月16日公表）](#)

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

[指定流通機構（レイズ）の物件動向5月分（6月12日公表）](#)

[指定流通機構（レイズ）の活用状況5月分（6月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数4月値（6月27日公表）](#)

[東京・名古屋・大阪のオフィス賃料予測（6月7日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年6月号）（6月1日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の平均値と中央値の推移（6月8日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2023年5月度（6月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023年5月度（6月19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》☆☆

[6/28-7/11 動画配信型『住まいの税制』のポイントをつかむ！](#)

[7/5 会場型『顧客に寄り添う課題解決』による不動産売却の成功事例](#)

[7/19 会場型「コンプライアンス視点で見る不動産取引の実務上の留意点」](#)

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.com) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G-mailmagazine.com) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。