

～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. 8. 1 (火)  
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 . . . 重要事項説明・37条書面に関してよくある電話相談
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第120回講演会（オンデマンド配信）のお知らせほか
- ◆ 行政の動き . . . 今後のマンション政策のあり方に関する検討会ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . 三為契約における融資特約の主体
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《重要事項説明・37条書面に関してよくある電話相談》☆☆★

当機構の電話相談において、宅建業者さんから、重要事項説明・37条書面に関し「基本的な話だが、他の業者(依頼者)より、理解しているのと違う話を聞いたので確認をしたい。」として、次のようなご質問を受けることがよくあります。実務の参考として、ご紹介させていただきます。

### <重要事項説明>

Q1 売主・貸主への重要事項説明は、宅建業法上必要なのか？

A 宅建業法35条は、「その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、…説明をさせなければならない。」としていますので、買主・借主への重要事項説明は宅建業法上の義務ですが、売主・貸主への説明は宅建業法上の義務ではありません。

各業界団体さんの重要事項説明書の雛形では、売主・貸主にも説明をする書式となっていますが、これは、売主・貸主にも、媒介業者がどのような重要事項説明を相手方に行ったかを、認識しておいてもらった方がよいとの、後日のトラブル回避の観点から行われている任意のものであります。行うことが望ましいですが、宅建業法上必要とされているものではありません。

＝参考：供託所等に関する説明＝

重要事項説明書には、宅建業法35条の2の「供託所等に関する説明」の記載欄があります。宅建業者ではない売主・貸主に、重要事項説明を行わない場合には、売主業者・媒介業者は、別途「供託所等に関する説明」を行う必要があることに注意しておく必要があります。また、買主業者においても、売主が宅建業者でない場合は「供託所等に関する説明」の義務がありますので、その失念がないよう注意が必要です。

Q2 重要事項説明書の売主業者・媒介業者の押印が、令和4年5月18日の宅建業法改正による国交省の重要事項説明書雛形では削除されていることから、業者の押印は不要になったとの理解でよいか。

A 重要事項説明書の業者押印は、改正前の宅建業法35条においても必要とされていませんでしたので、重要事項説明書に業者の押印はなくても、宅建業法35条に抵触しません。

しかし、電磁的方法による提供を除き、重要事項説明書に押印がない場合、説明をした相手方の手元にある重要事項説明書が正本か否かについて争いがおきたときに、正本の立証が簡単にできない場合が考えられます。実務上は従来通り、押印等により、正本であることが簡単にわかるようにしておくべきと思われます。

Q 3 売主側業者として、売主業者と一般買主との媒介を行うが、重要事項説明について、買主側媒介業者が「重要事項説明は、買主側媒介業者が行うので、売主業者・売主側媒介業者の立ち合いはなくてよい」と言っている。売主業者・売主側媒介業者は、重要事項説明に立ち会わなくても宅建業法上問題ないという理解でよいか。

A 宅建業法 35 条は「宅地建物取引士をして、重要事項説明書を交付して説明しなければならない。」としていることから、本ケースの場合、説明をする買主側媒介業者の宅地建物取引士に、重要事項説明を委託した売主業者・売主側媒介業者の宅地建物取引士を重要事項説明に立ち会わせる義務まではありません。

しかし、売主業者・売主側媒介業者には、買主側媒介業者に説明を任せたと責任があり、重要事項説明に立ち会っていないことをもって、その責任を免れることはできません。

もし、売主業者・売主側媒介業者が立ち会わなかった重要事項説明において、買主側媒介業者が宅地建物取引士による説明をしなかった場合、売主業者・売主側媒介業者は当該事情を知らなかったとしても、宅地建物取引士による説明をしなかったとして、宅建業法 35 条違反を問われることとなります。また、買主側媒介業者の宅地建物取引士の重要事項説明に不足・誤りがあった、買主・借主に損害が生じた場合、売主業者・売主側媒介業者も、立ち会っていれば説明不足等の指摘ができたわけですから、民事上の責任を負うこととなります。

従って、実務上は、委託業者も宅地建物取引士を立ち会わせる必要があると考えておいた方がよいと思われます。

#### <37 条書面>

Q 4 売買の媒介において、売主業者・買主業者より「売買契約書の宅地建物取引士の記名は、媒介業者は必要だが、売主業者・買主業者は不要」と言われ、売買契約書への宅地建物取引士の記名を拒まれた。宅建業法上その考え方でよいか。

A 売買契約書における各業者の宅地建物取引士の記名は、いわゆる 37 条書面の交付に代えて行われているものです。

宅建業法 37 条の「書面の交付義務」の趣旨は、取引に関与する各宅建業者が、宅建

業法 37 条に示されている、重要な契約内容・取引条件等が、契約当事者間で明確にされていることを、各業者の宅地建物取引士に確認をさせ、当該確認を行った宅地建物取引士が記名をした 37 条書面を、売買取引の場合、売主業者は買主宛に、買主業者は売主宛に、媒介業者・代理業者は、売主・買主宛に交付することにより、内容が不明瞭な契約が締結されることによる「トラブルの防止」を図ろうとするものです。従って、売買契約書に媒介業者の宅地建物取引士は記名をしたが、売主業者・買主業者の宅地建物取引士は記名をしない場合、当該書面は媒介業者の 37 条書面に該当しますが、売主業者・買主業者の 37 条書面に該当しませんので、売主業者・買主業者は、すみやかに別途、宅地建物取引士の記名のある 37 条書面を作成して、取引の相手方に交付する必要がある、それを行わなければ宅建業法 37 条違反を問われることとなります。

また、37 条書面には宅建業法 37 条規定の事項が全て記載されている必要があります。売買契約書・賃貸借契約書への宅地建物取引士の記名をもって 37 条書面に代える場合に、当該契約書の定め、宅建業法 37 条規定の事項の一部記載漏れがあるにもかかわらず、宅地建物取引士が記名をして 37 条書面として交付した場合、宅建業法 37 条違反を問われることとなります。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

## ★☆☆《第 120 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 「裁判例から見る不動産取引におけるトラブル防止術（仮）」

不動産取引においては、ちょっとした対応不足や宅建業法等法令の解釈の間違い等により、様々な紛争がおきているのが現状であり、宅地建物取引業に関わる方にとっても不測のトラブルに直面した経験があるかと思われます。

不動産取引は、物件の個別性、当事者の属性も様々であり、実際に裁判における判断によらないと解決しない事案も多々見られます。

本講演では、実際の紛争に係る裁判例から、紛争の原因、解決事例、紛争防止のための対応について、売買、賃貸の事例に沿って、実務上留意すべきポイント等を弁護士の視点で解説いただきます。

（講演時間 約 90 分）

2. 講 師 弁護士法人ポート法律事務所 弁護士 長田 誠司氏
3. 配信期間 令和5年9月1日（金）～令和5年9月28日（木）
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9月21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》☆☆★

### 「不動産売買の手引」（令和5年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。令和2年4月1日施行の改正民法、令和4年5月18日施行、令和5年5月26日施行の宅建業法改正に対応して作成しています。（187円 税込み）

### 「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（令和5年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。令和2年4月1日施行の改正民法、令和4年5月18日施行、令和5年5月26日施行の宅建業法改正に対応して作成しています。（176円 税込み）

### 「最新・宅地建物取引業法 法令集」（令和5年5月26日現在公布）

本書は、最新の宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈、運用の考え方等の内容を盛り込んだ法令集です。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。（825円 税込み）

→[お申込みはこちら](#)

機関紙RETIO130号（2023年夏）好評発売中！

→[130号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《今後のマンション政策のあり方に関する検討会》☆☆★

国土交通省は、我が国で進行する高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの老い）に加え、近年みられるマンションの大規模化等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理するとともに、区分所有法制の見直しの動向も踏まえたうえで、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、幅広く検討することを目的とし、有識者等による検討会を設置しています。この検討会は、令和4年10月を第1回として、現在、令和5年7月の第9回まで議論を積み重ね、とりまとめ案を公表しています。

これまでの議事経過については国土交通省ホームページで参照いただけます。

→[国土交通省ホームページ](#)

### ★☆☆《区分所有法制の改正に関する中間試案に関する意見募集》☆☆★

法務省は、区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の改正に関する中間試案について、パブリック・コメント（\*）を実施しており、令和5年9月3日を期限として、意見を募集しています。

詳しくはe-GOVポータルサイトを参照してください。

→[e-GOVポータルサイト](#) [パブリック・コメント](#)

\*パブリック・コメント制度（意見公募手続）とは、国の行政機関が政策を実施していくうえで、政省令等を決めようとする際に、あらかじめその案を公表し、広く国民の皆様から意見、情報を募集する手続です。

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

### 【三為契約における融資特約の主体】

三為契約における融資特約の主体が、契約書上の買主か、最終購入者かの判断で争われた事例（東京地裁 令和4年2月7日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

X（原告）は、転売を目的として、Y（被告、宅建業者）との間で、土地建物（本件不動産）の売買契約（本契約）を以下のとおり締結した。

[売買契約概要]

- ・ 契約日 平成 30 年 4 月 24 日
- ・ 売買代金 2 億 1500 万円
- ・ 手付金 800 万円
- ・ 残代金支払い及び引渡 同年 5 月 31 日
- ・ 融資特約 買主は、契約締結後速やかに、融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならず、契約解除期限までに、融資の全部若しくは一部について承認が得られないとき、又は、金融機関の審査中に契約解除期限が経過したときは、本件契約は自動的に解除となる。
- ・ 契約解除期限 平成 30 年 5 月 22 日
- ・ 第三者のためにする特約 売主及び買主は、本件契約が第三者のためにする特約を付した売買契約として締結されるものであることを確認する。買主は、売買代金全額の支払までに本件物件の所有権の移転先となる者を指定するものとし、売主は、買主の指定した者に対し、本件物件の所有権を直接移転するものとする。

Xは、本契約と同日付でA（転売先業者）と本件不動産について、売買価格を2億4000万円とする売買契約（本件転売契約）を締結した。Aが本契約に定める融資特約の契約解除期限までに融資承認を受けたので、XはYに契約履行の準備ができたとして、決済の申し入れを求めたが、Yは、X自身が融資特約による契約解除期限までに融資承認を得ていないから本契約は自動的に解除されたとして、第三者B（不動産業者）に本物件を売却し、所有権移転登記を行った。

Xは、Aに違約金として4800万円を支払い、Yが本件契約を不当に破棄したと主張して、Yに対し、債務不履行（履行不能）に基づく損害賠償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の請求を認容した。

(1) 本件契約が融資特約に基づき解除されたか否か

Xは、本件契約の際に、融資特約に定められた融資の申込みを自らする意思はなく、融資を受ける主体をAとする前提で本件契約を締結したと認められる。また、本件契約の媒介業者Dのメール等により、本契約締結前に、Yは、XおよびAと面談していることが認められる。また、Aは、本件契約に先立ち融資申請をしていること、本件契約の日にYに対して本件契約の手付金を支払っていることなど、一貫して本件物件の最終買受人となる前提の行

動をしていた。この点に加え、Aが融資を受けるに当たり、金融機関の担当者による本件建物の内覧が必要となること、本件契約が、YからAに直接所有権を移転させる第三者のためにする特約を含むものであることを併せ考慮すると、XやAが、本件契約前に、Yに対し、XがAに本件物件を転売する予定であることを伝えなかったとは、考え難い。

したがって、Yは、本件契約の際、Aが本件物件の最終買受人となることを認識していたと認められる。さらに、最終買受人ではないXに融資を受ける必要性が乏しいことも踏まえると、Yは、本件契約の際、XではなくAが融資を受ける予定であることについても認識していたと考えるのが合理的である。

このように、融資特約は、融資を受ける主体をAとする前提で合意されたものと解される場合、Aは、契約解除期限までに、融資特約において定められた額を超える融資の承認を受けたことが認められる。したがって、本件契約が、融資特約に基づき自動的に解除されたとは認められない。

## (2) Xの損害の有無及び額

Xが、Yに対し、Aが融資承認を受けたことを前提に、本件契約の履行を求めたのに対し、Yは、これを履行する意思がないことを明確にしたことが認められる。その後、Yが本件物件をBに売却して、同社に対する所有権移転登記手続きをしたことも踏まえると、本件契約に基づくYの債務は、Yの帰責事由により履行不能になったと認められる。

Xは、Aに対し、転売契約に基づく違約金4800万円を支払っているところ、かかる違約金の支払は、本件契約が履行不能となったことにより生じたXの損害であると認められる。また、本件契約における代金が2億1500万円であり、転売契約における代金が2億4000万円であったことに照らすと、本件契約の履行不能により、Xに、少なくとも2400万円の逸失利益が生じたことと認められる。

したがって、Yの債務不履行（履行不能）により、Xに、7200万円の損害が生じたことが認められる。

## 3 まとめ

本事案では、いわゆる三為契約における融資特約の主体が最終買受人であることを売主が認識していたとの認定に基づき、売買契約が融資特約によって自動解除されたとする売主の主張が否定されました。本契約書において、第三者のための特約を定める際に、融資申込の主体についても明確に記載していれば、争いにならなかったとも考えられます。融資特約に限らず、可能な限り不明瞭な内容を残さず契約書等に明記しておくことが紛争防止のために重要です。

なお、本事例では、Yの債務不履行による損害額として、転売契約が履行不能になったことにより転売先に支払わざるを得なくなった違約金相当額（＝信託利益）だけでなく、転売契約が締結され、転売価格も確定していたことから、その差額についても逸失利益（＝履行利益）として損害が認容されており、参考になる事例です。（なお、本事例は、その後、Y



が控訴し、控訴審の審理の過程で、YがXに和解金として、5300万円を支払うとの和解が成立しています。)

---

◆◇◆ 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7月号) (7月18日公表)

不動産価格指数 (令和5年3月・令和5年第1四半期分) (6月30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6月分 (7月10日公表)

指定流通機構 (レイズ) の活用状況6月分 (7月20日公表)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数5月値 (7月25日公表)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済 (2023年7月号) (7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6月度 (7月20日公表)

近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年6月度 (7月20日公表)

首都圏新築分譲マンション市場動向2023年 (上半期) (7月20日公表)

近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年 (上半期) (7月20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》☆☆

8/2 会場型「『建物』のトラブル事例から学ぶ媒介業務のポイント」

8/3-16 動画配信型「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」

8/23-9/5 動画配信型『『ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ物件調査の深掘りと重要事項説明』～不動産流通各社で起こった失敗事例から学ぶ～』

\*\*\*\*\*

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。