

～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：2023.9.1（金）
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と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 …… 国土形成計画（全国計画）の閣議決定
- ◆ 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 …… 新築住宅の駐車スペースの広告
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《国土形成計画（全国計画）の閣議決定》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧ください。皆様、こんにちは。

令和 5 年 7 月 28 日、新たな「国土形成計画（全国計画）」及び「国土利用計画（全国計画）」が閣議決定されました。

これまでの国土計画は、均衡のとれた国土の発展を目指す総合的かつ長期的な計画として、社会経済状況の変化を踏まえながら形を変え策定されてきました。従前の国土形成計画（全国計画）（2015 年 8 月）（以下「前計画」といいます。）は、「対流促進型国土の形成」を目指し、「コンパクト＋ネットワーク」を掲げて展開されてきましたが、その後約 8 年が経過する中、国土をめぐる社会経済状況は大きく変化しています。

以下では、国土形成計画（全国計画）（以下「本計画」といいます。）第 1 部の新たな国土の将来ビジョンを中心に、概要を紹介させていただきます。

1. 時代の重大な岐路に立つ国土／本計画の意義

未曾有の人口減少、少子高齢化の加速、巨大災害リスクの切迫、気候危機の深刻化など、我が国が直面するリスクは、東京一極集中といった国土構造の歪みと相まって、特に地方の生活・経済の存立そのものを脅かしていくことが懸念され、また、長期にわたるコロナ禍を契機として、人々の価値観や行動様式の変化の兆しが見え始めています。こうした社会経済状況の大きな変化に直面する我が国は、まさに時代の重大な岐路に立っています。

国土の活力や、その礎としての安全・安心、そして、我が国の国土が依って立つところの個性豊かな地域の存立を如何に確保し、新たな時代を切り拓いていけるかが今まさに問われています。このため、新たな国土形成計画を策定し、我が国の将来を担う若者世代を始めとして人々が未来に希望を持てる国土の将来ビジョンを示していくものです。

本計画は、2050 年、さらにその先の長期を見据えつつ、今後概ね 10 年間を計画期間としています。

2. 目指す国土の姿／「シームレスな拠点連結型国土」の構築

国土をめぐる課題認識を踏まえて、「新時代に地域力をつなぐ国土 ～列島を支える新たな地域マネジメントの構築～」を掲げ、若者世代を始めとした人々の多様化する価値観に応じた暮らし方・働き方の選択肢を広げ、地方への人の流れの創出・拡大によって地方の人口減少・流出の流れを変えていくことなど、新たな時代への刷新にチャレンジする地域を支える国土の形成を目指すこととしています。

こうした目標の下、国土づくりの基本的方向性として、(ア)デジタルとリアルの融合による活力ある国土づくり、(イ)巨大災害、気候危機、緊迫化する国際情勢に対応する安

全・安心な国土づくり、(ウ)世界に誇る美しい自然と多彩な文化を育む個性豊かな国土づくりについて整理しています。

また、「共」の視点から、主体・事業・地域間の連携により、地域の自立的・内発的で持続的な発展に向けた新たな発想からの地域マネジメントを構築していく必要があり、こうした観点から、国土づくりの戦略的視点として、(ア)民の力を最大限発揮する官民連携、(イ)デジタルの徹底活用、(ウ)生活者・利用者の利便の最適化、(エ)縦割りの打破(分野の垣根を越える横串の発想)を位置付けています。

その上で、国土構造の基本構想として、前計画が掲げた対流促進やコンパクト+ネットワークを更に深化・発展させ、各地域において重層的に各種サービス機能の多様な集約拠点の形成とそのネットワーク化を図る「シームレスな拠点連結型国土」の構築を掲げ、具体的には、質の高い交通やデジタルのネットワーク強化を通じ、日本海側と太平洋側の二面を効果的に活用しつつ、内陸部を含めた連結を図る全国的な回廊ネットワークの形成を図り災害時のリダンダンシーを確保する、日常的な生活のレベルにおいても新たな発想からの地域マネジメントの構築を通じて持続可能な生活圏の再構築を図る、などとしています。

3. 国土の刷新に向けた重点テーマ／横断的なテーマ

特に地方の危機に総力を挙げて立ち向かうため、新たな地域マネジメントの発想に立って地域課題の解決と地域の魅力向上につなげていく観点から、生活圏人口10万人程度以上を一つの目安として想定した地域づくり、官民パートナーシップによる地域経営主体の創出・拡大等の「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」を我が国の国際競争力や社会経済の持続性とも密接に関連する産業と環境に関する重点テーマとして、「持続可能な産業への構造転換」、「グリーン国土の創造」、また災害リスクを踏まえた住まい方、空き家の利活用の円滑化等の「人口減少下の国土利用・管理」を掲げ、各重点テーマの取組について相互に連携しながら相乗効果を発揮できるよう統合的に取り組むこととしています。

また、4つの重点テーマの取組を効果的に実行していくための礎として不可欠な国土基盤と地域人材という社会に共通する資本について、横断的なテーマとして「地域の安全・安心、暮らしや経済を支える国土基盤の高質化」、「地域を支える人材の確保・育成」について整理しています。

4. その他／広域地方計画の策定・推進

これらを受け、第2部の「分野別施策の基本的方向」、第3部の「計画の効果的推進及び広域地方計画の策定・推進」により、総合的な国土形成の取組を進めることにしています。広域地方計画の策定・推進では、今後広域圏ごとの広域地方計画について、地域の実情に即した具体的な施策を展開できるよう、広域地方計画協議会において地域の関係主体

間の連携により策定作業を進め、国土形成計画全体の実行を図っていくこととしています。

概要、本編は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

国土形成計画（全国計画）概要

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001621742.pdf>

国土形成計画（全国計画）

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001621741.pdf>

以上、本計画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祈いします。

◆◇◆ 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》☆☆★

「宅地・建物取引の判例」(平成31年・令和元年)【最新版】

機関紙「RETI0」に要約して掲載した裁判例のうち、平成31年・令和元年に判決のあった64事例を、訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」の別に分かり易く解説しています。(1,210円 税込み)

なお、「宅地・建物取引の判例」シリーズの平成26年から平成30年まで各1冊を1セット5冊にして割引販売もしていますので、こちらもご利用ください。(3,000円 税込み)

→[お申し込みはこちら](#)

★☆☆《令和5年度宅建試験の申込受付状況(速報値)》☆☆★

令和5年度宅建試験の申込者は289,096人と、昨年度比5,240人増(増減率1.8%)となりました。

→[都道府県別受付状況](#)

◆◇◆ 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 とりまとめ公表》☆☆★

マンションを巡って、建物の高経年化や居住者の高齢化の「2つの古い」が進行し、様々な課題が顕在化しつつある状況を踏まえて、国土交通省では2022年10月、有識者等による検討会を設置し、これまで9回の議論を重ねてきました。

今般、その検討会とりまとめが公表されました。(8月10日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和6年度予算概算要求等概要(国土交通省)》☆☆★

国土交通省は、8月24日、令和6年度予算概算要求概要を公表しました。

令和6年度予算の概算要求では、「国民の安全・安心の確保」、「持続的な経済成長の実現」及び「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3点に重点を置いて取り組むこととしています。

また、令和6年度国土交通省税制改正要望事項についても公表しています。

→[国土交通省 令和6年度予算概算要求概要等を公表](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【新築住宅の駐車スペースの広告】

広告記載クラスの車両が入出庫できないとして、購入6年後に買主が訴えた損害賠償請求が棄却された事例(東京地判 令4・3・25 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

駐車場付きの戸建て住宅を探していた買主X(原告)は、建築プラン図面上、ビルトイン型車庫部分に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」との記載のある建築条件付き物件の販売チラシ(以下、「本件チラシ」という。)をみて、平成26年1月、本件チラシを作成した媒介業者Yの媒介により売主業者A(訴外)との間で、売買価格5980万円とする売買契約を締結した。

本件土地(私道負担部分や隅切り部分を除く)は、20坪ほどであり、北側は幅員約2.86mの私道、西側で幅員約3.36mの公道と接している。

Xの主張によれば(ただしYは否認)、契約前、XはYの担当者にアルファードクラスの出入庫について問い合わせたところ、間違いなく入庫できるとの回答であった。

Xは、同年6月、建物が完成した本件物件の引き渡しを受けたが、本件車庫自体にはアルファードを収容できるスペースはあるものの、実際には周辺道路の現況との関係で、Xの父が所有するヴォクシーですら入庫が出来ない状況であった。

Xは、結局、小型の自動車を駐車していたが、6年後の令和元年11月に至って、アルフ

アードクラスの車両が入庫できる不動産を購入するという目的が達成できなかったことについてYの説明義務違反があったと主張して、2000万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

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。(控訴審も棄却)

(1) 本件売買契約締結時の重要事項説明書においては、「本物件の車庫スペースに駐車する車種は、買主の判断によるものとします。なお、本物件の車庫スペースには一部の車種が駐車出来ない場合があります。また、本物件までの道路事情などにより利用が制限される場合があります。入出庫の際切り返しが数回必要になることもあります。」との記載があり、X及びXの父に対し、当該記載が口頭でも説明されている。

このような重要事項説明書の記載は、本件車庫には一部の車種が駐車できない場合があることや、本件不動産周辺の道路事情によって、入出庫を含む利用が制限される場合があることを説明するものであり、また、その説明を受けた者は、通常、その説明内容を理解できるというべきである。

そして、このような重要事項説明書の説明内容は、北側私道及び西側私道の現況が理由で、ヴォクシーを本件車庫に駐車することができないという状況と異なる説明をするものとは認められない。

そうすると、Yは、Xに対し、本件不動産について、車種の大きさによっては本件車庫に駐車できない場合があること、また、道路事情によって、入出庫を含む本件車庫の利用が制限される場合があることを十分に説明したというべきである。

(2) 本件不動産を建築条件付土地として一般向けに販売するための本件チラシ及びXの父からの本件不動産に関する最初の照会を受けて送信したメールにおいて、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨が記載されていたことは事実である。

しかし、これは、予定される建物の参考建築プランであることが明示されており、本件不動産の車庫に「アルファードクラス」「エルグランドクラス」の自動車に駐車できることを確定的に述べるものではない。

また、本件不動産の車庫が「アルファードクラス」「エルグランドクラス」である旨の上記の記載は、本件不動産の周辺の道路状況とは無関係に、本件車庫にエルグランドやアルファードを入出庫できることを説明するものということもできない。

そうすると、本件チラシやメールに上記の記載があることをもって、本件売買契約の締結に際して、Yから、本件車庫にアルファードクラスの駐車が可能であるとの説明があったと解することはできない。

(3) 以上の事情を考慮すれば、Yが、本件売買契約締結に際して、Xに対し、本件車庫について負う説明義務に違反した説明を行ったとは認めることはできない。

3 まとめ

居住スペースの確保と駐車スペースの確保は相反するニーズであり、敷地が狭小になるほどその両立が難しくなって本事例のように駐車スペース自体には問題がなくても、前面道路の幅員や電柱、道路標識等の障害物によって何回も細かい切り返しが必要となったり、入出庫が事実上不可能となったりするケースが生じ得ます。

車を所有する買主にとって駐車場にストレスなく入出庫できるかどうかは住宅選びの重要な要素となるだけに数センチの差であってもトラブルになりやすく、当機構の特定紛争処理事業（ADR）においても、未完成新築住宅の駐車スペース絡みの紛争は過去にも多数あり、典型的な紛争事例となっています。

売主業者・媒介業者としては、本事例のようなトラブルが現実には多いことを認識のうえ、本事例の重要事項説明書のような記載を設けるだけでなく、広告や商談時から慎重な説明を行っていくことが必要でしょう。

◆◇◆ 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8月号）（8月21日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年4月・令和5年第1四半期分）（7月31日公表）](#)

[令和5年第2四半期地価LOOKレポート（8月25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7月分（8月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月21日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数6月値（8月29日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済（2023年8月号）（8月1日公表）](#)

[不動産業況等調査結果（令和5年7月）（8月24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7月度（8月17日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年7月度（8月17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》★★

9/13 会場型「相続事例から学ぶ媒介業務に活かせる実務のポイント」

9/20-10/3 動画配信型「借地借家法の体系的理解と実務(1)【借地編】～立法の背景から活用・トラブル事例まで～」

宅建マイスター入門研修

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%)

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

にてお手続き下さい。