

～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：2023.10.1（日）
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 …… 「第 40 回社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会」の開催について
- ◆ 行政の動き …… 10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」
- ◆ 最近の裁判例から …… 消防法等に関する調査義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《「第40回社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会」の開催について》☆☆★

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。

やや旧聞に属する話とはなりますが、今年3月、国土交通省において、「第40回社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会」が約4年ぶりに開催されました。今回はその概要等をお伝えしたいと思います。

この部会は、社会資本整備審議会 産業分科会の部会の1つとして、不動産業に関する重要事項の調査審議を行う目的で平成13年に設置され、学識経験者・弁護士・業界団体役員等によって構成されているものです。

今回開催された部会では、以下の2点について審議がおこなわれました。

- (1) 改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について
- (2) 最近の不動産政策に関する取組について

その中心となったのは、「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」で、具体的には建物状況調査に関してとなります。

ご案内の通り、平成30年4月に施行された宅地建物取引業法(以下「業法」といいます。)の改正において、以下の事柄が宅地建物取引業者(以下「宅建業者」といいます。)に義務付けられました。

- (1) 媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載する(業法34条の2第1項)
- (2) 建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項説明書に記載し、説明する(業法35条第1項)
- (3) 37条書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を記載する(業法37条第1項)

この改正については、施行後5年を目途に運用状況をもとに見直しを検討することとされており、その5年が経過したことから、これまでの施行状況等を踏まえた今後の見直しの方向性等についての議論がなされました。

国土交通省では令和4年に、平成30年度～令和2年度までの3年間に自己居住用の中古戸建住宅を売却もしくは購入した消費者と、令和3年度の1年間に中古戸建・中古マンションの売買成約実績のある宅建業者に対してアンケートを行いました。

その結果は、

- (1) 建物状況調査を実施した人：37.5%
- (2) 建物状況調査を実施した人のうち、「とても満足」か「満足」と回答した人：78.5%

(3) 一律に「あっせん無」としている宅建業者：74.1%
等となりました。

この結果を受け、国土交通省としては、

- (1) 宅建業者の環境整備・実効性強化
- (2) 建物状況調査の意義・効果の周知等
- (3) 類似する調査・検査との違いの明確化等
- (4) 分譲マンションの調査の合理化

について検討の余地があるとの認識から、これらに対する方策について議論がされました。

これらのうち宅建業者の皆様に関係が大きそうなものは、「(1) 宅建業者の環境整備・実効性強化」になるかと思えます。

前記の通り、媒介契約締結にあたって媒介を行う宅建業者は、媒介契約書面に、「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」を記載することが義務付けられており、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(第34条の2関係 7)」においては、「宅建業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。」とされています。

当機構における電話相談においても、中古住宅の買主からの建物の不具合に関するものも見受けられますが、その相談者に確認すると、媒介契約締結時に建物状況調査の制度概要について媒介業者から説明があった、という相談者はほとんどいない印象を受けています。たしかに相談者のみからの話ですので、その真偽のほどはわからないとはいえ、実務において建物状況調査の制度の説明がなされていないケースが一定数存在するとは推定されます。

国土交通省も前記のアンケートの結果で、改正前より実施率が高まるなど、仕組み自体には一定の効果があり、認知度もそれなりに出てきている反面、一律に「あっせん無」としている宅建業者の割合が高く、取組状況が二極化していることには問題意識を持っているようです。本部会においても、さらなる普及促進に向け、「あっせん無」とする場合には、媒介契約書にその理由を記載するよう求めることとするなどの制度見直しの方向性の案についても議論されました。

国土交通省では、本部会での議論も受けて、その他の事項も含めて、建物状況調査の実施の促進に向けた取組を進めていくものと思われます。動きがあれば、当機構機関誌 RETIO などでもご紹介したいと思います。宅建業者の皆様にも、トラブル防止の観点からも改めましてご認識いただきますとともに、今後の動向にはご留意いただければと思います。

《社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会》

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

(国土交通省ホームページより)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》☆☆

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施します。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【消防法等に関する調査】

消防設備等に関し、建物が借主目的の民泊事業に使用できるかの調査は借主自身が行う必要があるとされた事例（東京高判 令4・10・27 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

貸主Y（被告・被控訴人、転貸人）は、平成29年5月新築、4階建9戸の共同住宅（本件建物）のうち貸室5戸（本件各貸室）を賃借し、（転貸するため）自社サイト（本件サイト）に掲載した。

平成29年11月、借主X（原告・控訴人、転借人）は、住宅宿泊事業（民泊事業）を行うため、宅建業者Aの媒介にて、本件各貸室の賃貸借契約（本件各賃貸借契約）を締結し、Yより本件各貸室を賃借した。

なお、平成29年10月27日付で消防庁より発出された「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて」（本件通知）によれば、住宅宿泊事業を営む住宅において必要となる消防設備等は、宿泊室の床面積や家主（住宅宿泊事業者等）の居住の有無等から判定された消防法令上の用途に応じて定められることとされていた。

Xは、令和2年6月頃、本件建物の管轄消防署より、本件各貸室の用途が、特定用途の複合（住宅宿泊事業を行う施設）に該当することから、本件建物全体に消防設備の設置が必要である旨の連絡を受けて、Yに対し、その対応を求めた。

しかしYは、Xに対し、Yはあくまで民泊利用を所有者から許可されている物件を紹介しているもので、住宅宿泊事業を継続するのであれば、消防設備設置はXにおいて行ってほしいと拒否の回答をした。

これに対してXは、本件各賃貸借契約締結の際、(1)本件建物には民泊事業を営むにあた

り消防法令上必要とされる自動火災報知機等が未設置であること、(2)本件各貸室において民泊事業を営むためには、本件建物全体に係る消防設備投資の費用をXが負担しなくてはならないことの説明をYが怠ったとして、Yに対し賃借に要した費用等として475万円余の支払を求める訴えを提起した。

第一審において、Xの請求が棄却されたことから、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審においても裁判所は次のように判示し、Xの控訴を棄却した。

＜説明義務違反の有無について＞

Yが本件各貸室を本件サイト上に掲載していたこと、Xが本件各貸室で民泊事業を営むことを計画して本件各貸室の賃貸借契約を締結したこと、消防法令上、本件各貸室で民泊事業を営むためには、本件建物全体に自動火災報知設備を設置し、1階コミュニティスペースに誘導灯を設置する必要があったが、本件建物にはこれらが設置されていなかったことが認められる。

しかし、本件サイトや本件各賃貸借契約書、重要事項説明書に、本件各貸室ないし本件建物が、民泊事業を行うにあたり必要とされる設備を完備している旨の記載や、民泊事業を行うにあたり法令上の問題がない旨の記載はない。また、本件各賃貸借契約締結に際し、Xが、YないしAに対し、上記のことを要望したり確認を求めたりした形跡もない。そうすると、本件各賃貸借契約の内容として、本件各貸室ないし本件建物に民泊事業に必要とされる設備が備わっていることまでが含まれていたものと認めることはできないし、貸室の民泊利用につき貸主が承諾している物件情報を提供する本件サイトに物件を掲載したことが、民泊事業に必要とされる設備が備わった建物であることをYが保証したことになると評価することもできない。

これに対し、Xは、本件建物全体に自動火災報知設備を設置するためには数百万円の費用がかかるところ、社会通念上、建物を部屋単位で賃借する賃借人が、そのような費用を自己負担しなければならないと説明されていれば、賃貸借契約を締結するはずがなく、これは重大な告知事項というべきであり、賃貸借契約締結にあたり、Yはそのことを説明する義務があったと主張する。

しかしながら、消防法令上の取扱いについては、平成29年10月27日付の本件通知によって定められたものであるところ、本件各賃貸借契約はそれから1か月足らずで締結されたものであり、本件各賃貸借契約締結時点で、本件通知の内容が不動産賃貸業者等に周知されていたことを認めるに足りる証拠はないし、Yが本件通知の内容を知っていたとも認められない。

なお、Xが、本件各賃貸借契約当時、本件通知について話題に出したり、消防法令上の取扱いについてYやAに確認したりした形跡がないことからすると、ホテル及び旅館等その他宿泊施設の企画、運営、管理及び経営等を目的とする株式会社であるXにおいても、本件

各賃貸借契約当時、本件通知の内容について把握していなかったことが推認される。

そして、Yは、Xから本件各貸室ないし本件建物において民泊事業を営む場合の法令適合性について調査を依頼されたコンサルタント業者でも、民泊事業を営むための設備を完備した建物を紹介するよう依頼された仲介業者でもなく、本件各貸室の賃貸人にすぎないのであるから、本件各賃貸借契約締結に際し、積極的に法令等を調査して、本件各貸室で民泊事業を営むために必要な消防設備等を備えているかどうかを確認しなくてはならない義務があったとまで認めることはできない。

3 まとめ

最近、本件のように、民泊目的で建物を賃借したが、消防法等の規制によって、借主が目的である民泊としての使用ができなかったというトラブルがよく見られます。

媒介業者が民泊目的の建物賃貸借の媒介を行う際には、当該建物が民泊事業に使用できるかどうかの消防法等の規制の有無については、借主自身の責任において設計・建築等の専門家に依頼して調査するよう借主にアドバイスしておきましょう。

◆◇◆ 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9月号）（9月15日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年5月・令和5年第1四半期分）（8月31日公表）](#)

[令和5年度都道府県地価調査（9月20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8月分（9月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況8月分（9月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数7月値（9月26日公表）](#)

[住宅マーケットインデックス2023年上期調査結果（9月27日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年9月号）（8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 8 月度（9 月 20 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023 年 8 月度（9 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》☆☆★

[10/3-16 動画配信型『“スコア”テキスト』で学ぶ取引リスクの察知と調査のポイント！～動画配信型』](#)

[10/4 会場型「媒介業者が知っておくべき相続に関する基礎知識」](#)

[10/18 会場型『“スコア”テキスト』で学ぶ取引リスクの察知と調査のポイント！～会場型』](#)

[10/19-11/1 動画配信型「実務に役立つ建築構造の基礎知識～木造から最新工法の動向まで」](#)

[不動産流通実務検定“スコア”](#)

[宅建マイスター入門研修](#)

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆★

[2023 年度第 2 回 住宅ローンアドバイザー養成講座（受付期間 9/11～11/10）](#)

*法人名で受講者様をとりまとめて、お申込みされる場合の手続は[こちら](#)

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。