

～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：2024. 1. 1（月）
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 . . . 障害者差別解消法対応指針の改正について
- ◆ 行政の動き . . . 令和6年度国土交通省関係予算決定概要等の公表ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . 媒介業者の説明義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《障害者差別解消法対応指針の改正について》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、

新年、明けましておめでとうございます。本年も、このメールマガジンが皆様のお役に少しでもたてればと思っております。

令和3年6月に障害者差別解消法が改正され、本年4月から、民間事業者による障害のある人への合理的配慮の提供が義務化※されます。これを受けて、昨年11月に、国土交通省所管事業の事業者向けに作成された対応指針が改正されました。この対応指針では、国土交通省に関連した各業種において、障害者に対する「不当な差別的取扱い」や「合理的配慮の提供」の具体的事例などが掲載されています。

※改正前の解消法では、行政機関等は義務、民間事業者は努力義務とされていました。

今回は、同指針で示された「宅地建物取引業」及び「不動産管理業」に関する「不当な差別的取扱い」の具体例を中心に概要を説明させていただきます。

(1) 宅地建物取引業における不当な差別的取扱いの具体例

- ・ 物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する。
- ・ 障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- ・ 賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、先に契約が決まった事実がないにもかかわらず、「先に契約が決まったため案内できない」等、虚偽の理由にすり替えて説明を行い、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- ・ 障害者に対して、客観的に見て正当な理由がないにもかかわらず、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- ・ 一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して仲介を断る
- ・ 車椅子で物件の内覧を希望する障害者に対して、車椅子での入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- ・ 障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。
- ・ 賃貸物件への入居を希望する障害者に対し、障害があることを理由として、言葉遣いや接客の態度など一律に接遇の質を下げる。
- ・ 障害者が介助者を伴って窓口に行った際に、障害者本人の意思を全く確認せず、介助者のみに対応を求める。

- ・障害があることのみを理由として、一律に、障害者に対して必要な説明を省略する、または説明を行わない。
- ・障害があることやその特性による事由を理由として、契約の締結等の際に、必要以上の立会者の同席を求める。

(2)不動産管理業における不当な差別的取扱いの具体例

- ・不動産管理業者が、契約の相手方に障害者が含まれることを理由に、管理業務の受託や特定賃貸借（サブリース）契約の締結を拒否する。
- ・特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する。
- ・特定転貸（サブリース）事業者が、自ら入居者募集を行う場合、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・特定転貸事業者が、自ら入居募集を行う場合、賃貸物件への入居を希望する障害者に対し、障害があることを理由として、言葉遣いや接客の態度など一律に接遇の質を下げる。
- ・特定転貸事業者が、障害があることや車椅子の利用等の社会的障壁を解消するため手段の利用等のみを理由として、客観的に見て正当な理由がないにもかかわらず、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して敷金や保証金等を通常より多く求める。
- ・障害者が介助者を伴って窓口に行った際に、障害者本人の意見を全く確認せず、介助者のみに対応を求める。
- ・障害があることのみを理由として、一律に、障害者に対して必要な説明を省略する、または説明を行わない。
- ・特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、緊急時に電話による連絡ができないという理由のみをもって入居を断る。
- ・障害があることやその特性による事由を理由として、契約の締結等の際に、必要以上の立会者の同席を求める。

なお、この対応指針は、事業者における差別の解消に向けた具体的取組のための一般的な考え方を示したもので、上記の不当な差別的取扱い等の具体例は、事業者に強制する性格のものではなく、また、上記具体例に限定されるものでもないこと、さらには、今後の事例の蓄積により見直しがあり得ると記載されています。

また、対応指針の中で、事業者が行うことが望ましいとされている事項は、事業者がそれに従わない場合であっても、法に反すると判断されることはないが、障害者基本法の基本的な理念及び法の目的を踏まえ、できるだけ取り組むことが望まれることを意味するとされています。

ただし、各事業者の自主的な取組みにおいてその適切な履行が確保されず、事業者が法に反した取扱いを繰り返し、自主的改善を期待できない場合など、特に必要があると認められ

る場合には、法第 12 条の規定により、国土交通大臣が事業者に対して報告を求め、助言、指導または勧告を行うことがあるとされています。

今回、掲載できなかった「合理的配慮の提供」も含め、対応指針の全体・詳細につきましては次の国土交通省等のホームページでご確認ください。

- [国土交通省等ホームページ](#)：「国土交通省所管事業における対応指針の改正について
～障害を理由とする差別の解消の一層の推進を図ります～」
- [内閣府ホームページ](#)：「障害を理由とする差別の解消の推進」

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。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和 6 年度国土交通省関係予算決定概要等の公表》★☆☆

令和 5 年 12 月 22 日に令和 6 年度政府予算案が閣議決定され、国土交通省関係予算決定概要等が公表されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和 6 年度国土交通省税制改正概要の公表》★☆☆

令和 5 年 12 月 22 日に令和 6 年度税制改正の大綱が閣議決定され、国土交通省関係税制概要等が公表されました。住宅ローン減税の制度変更等が盛り込まれています。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《国土交通省社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第 41 回）の開催》★☆☆

令和 5 年 12 月 1 日、第 41 回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が開催され、宅地建物取引業法におけるアナログ規制の見直しや、不動産取引のオンライン化に係る環境整備など、不動産分野におけるDXの推進等について議論されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《宅地建物取引業法施行規則の一部改正省令案及び標準媒介契約約款の改正に伴うパブリック・コメント募集》★☆☆

国土交通省は、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案及び標準媒介契約約款の一部を改正する件について、パブリック・コメント（*）をさる 12 月 6 日より実施し

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。

★☆☆《空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報》☆☆★

国土交通省ホームページでは、空家等対策の推進に関する特別措置法令及び空家等対策に関する参考情報、空家等施行状況調査結果等を掲載しています。

→[国土交通省ホームページ](#)

令和5年12月13日に施行された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関連情報ページです。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【媒介業者の説明義務】

媒介業者の説明・告知義務違反により開発事業を断念したとする買主業者の損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 令3・6・16 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA06168008）

1 事案の概要

平成29年7月、所有地（以下、「本物件」という）の売却を検討していたAは、媒介業者Yに媒介を依頼し、入札方式（本件入札）により購入希望者を募ることとした。Yは、入札要綱書（本要綱）等を作成し、X（宅建業者）を含めた複数の宅建業者等に配布した。

本要綱には、以下の内容が記載されていた。

- ①本物件Iは現在建築基準法上の道路に接道しておらず、売主は道路に指定されるであろう別添図面（略）に記載した幅員を確保するが、道路指定を確約するものではない。
- ②売買契約締結後、買主の責任と負担により、本物件の開発行為の申請を行うこととし、売主はこれに協力する。
- ③Yが配布する資料は、情報提供を目的に作成したもので、正確性を保証するものではなく、購入希望者が自己の責任と負担で調査する必要がある。

同年9月、Xは本物件で開発事業を行う目的で、Yの媒介によりAと本要綱記載内容と同様の条件で本物件の売買契約（本契約）を締結し、翌年3月に本物件の引渡しを受け、本物

件の開発事業実施に向けた標識設置を行った。

平成30年6月頃、Xは開発事業のコンサルティング業務を依頼していたB社から、Xの開発計画では、これにより開設を予定している道路について、本物件南側にあるA所有の共同住宅が斜線制限に抵触する可能性が高い旨の指摘を受けた。

これを受けてXはAに対して、Xによる開発工事完了後に当該共同住宅の建替え・増築等を行う場合は、現在の建築基準法等関係法令に則って行うことを確認すること等を内容とする確認書への署名押印を求めたが、Aはこれを拒否した。

令和元年6月、Xは予定していた開発計画による事業化を断念し、a市に開発事業計画廃止届を提出した。

同年12月、AがXの開発申請に協力することは、Xが本契約締結するか否かに関わる重要な事柄であったにもかかわらず、Aがこれを拒否する恐れがあることについて、Yは告知・説明する義務を怠ったとして、Xは本物件購入資金調達のための金融機関からの借入金の支払金利相当額2966万円余りの支払いをYに対して求めて提訴した。

これに対してYは、係る説明義務はないとして、全面的に争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

本要綱の内容からすれば、本件入札においては、入札参加者がその責任において調査して開発計画を立てることとされていたことが認められる。

これについてXは、Yが「売主は道路に指定されるであろう（中略）幅員を確保する」旨を本要綱に記載し、本契約においても「Xは本物件に開発許可を要する宅地造成を行うことを目的として本契約を締結したため、買主が本契約締結後に開発行為申請手続を行うことをAは承諾する」とされていたこと等からすれば、YはXに対して、Xの予定していた開発事業が実現可能であったことを示していたと主張する。

しかしながら、本要綱には、前記の記載に続けて「が、建築基準法上の道路指定を確約するものではない」と記載され、さらに前記③の通り、購入希望者が自己の責任と負担において調査する必要がある旨が明記されていた。

そうすると、Aが売買対象である本物件に関して協力を約束したという限度を超え、売買対象でもない当該共同住宅に関して何らかの協力を約束したものと解することは困難である。また、本件入札では買主がその責任において調査をして開発計画を立てることになっていたのであり、Xが具体的な開発計画を立てた上で測量しなければ、当該共同住宅が斜線制限規制に抵触するか否かも分からない状況であったということが出来る。

したがって、本契約締結時にXが主張するような同意・協力をする意思をAが表明していたとも、Yが、Xに対してAはその様な意思表示をしたと示したとも認められず、Xの請求は理由がなく、これを棄却する。

3 まとめ

本事案は、買主の開発許可取得に売主が協力しない恐れがあることについて、媒介業者はその告知・説明義務を怠ったとする買主業者の請求が棄却された事例です。

たしかに、宅地建物取引業法及び同施行令において、媒介を行う宅建業者に対しては、重要事項説明において都市計画法に基づく制限についての説明義務が課されていますが、特段の事情がない限り、どの様な計画であれば所管する行政庁から開発許可が取得できるのかについて調査するまでの義務が媒介業者に課されているとは考えられず、これは事業主が負うべきリスクと考えられ、事業主は契約締結前に自らの責任で十分な調査を行う必要があるものと言えるでしょう。

一方で、トラブル回避の観点からは、媒介業者としては、売主＝買主間のリスクの分担について、売買当事者に契約締結までに十分理解してもらうようにする必要があるでしょう。

本事例同様、入札案件で紛争となったものとしては、売主は地歴調査しか行わないことが売買条件とされていたところ、その後の調査で土壌汚染が発覚したことから、買主が浄化費用等の支払いを売主に求め、棄却された事例（東京地判平 29・5・19 RETI0113-124）がありますので、併せて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12月号）（12月22日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年8月・令和5年第2四半期分）（11月30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11月分（12月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況11月分（12月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数10月値（12月26日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2023年12月号）（12月1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11月度（12月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023 年 11 月度 \(12 月 20 日公表\)](#)

[首都圏・近畿圏マンション市場予測ー2024 年の供給予測ー \(12 月 21 日公表\)](#)

◆◇◆ 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》☆☆★

[1/31 会場型「最新重要判例から解説する不動産流通実務のポイントと留意点」](#)

[2/6-19 動画配信型「地盤と建物基礎～地盤状況に応じた基礎工法と建物補強を知る～」](#)

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%)

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

にてお手続き下さい。