

～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：2024.2.1（木）
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 . . . 不動産分野におけるDX推進について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第122回講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 建築物の省エネ性能表示制度周知用ツール配布
- ◆ 最近の裁判例から . . . 投資用物件の収益性調査説明義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《不動産分野におけるDX推進について》☆☆★

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。

このたびの令和6年能登半島地震により被災された皆様、ならびにそのご家族の皆様に心よりお見舞い申し上げます。被害を受けられた皆様の安全と1日でも早く平穏な生活に戻られますことを心よりお祈り申し上げます。

さて、昨年12月1日、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が国土交通本省内で開催され、「不動産分野におけるDXの推進について」等が調査審議されました。本稿では、宅地建物取引業(宅建業)法に基づく行政手続等のDXの概要を、方向性が出ているものを中心にご紹介します。

1. 宅建業法におけるアナログ規制の見直しについて

政府全体としては、法令に位置付けられた7項目のアナログ規制(目視、定期検査・点検、実地監査、常駐・専任、対面講習、書面掲示、往訪問覧・縦覧)について、見直しに向けた取組を推進しています。

宅建業法関係の主な見直し事項は以下の三点で、概ね令和6年6月までに実施することとしています。

(1) 閲覧制度の見直しの方向性(デジタル・地方分権対応)

宅建業法では、消費者等が適切な宅建業者を選定できるよう、宅建業者名簿や免許申請時の提出書類等を、行政庁(地方整備局・都道府県)の閲覧所で一般の閲覧に供することとしています。今般、閲覧所に出向かなくてもネット上で閲覧できるようにするため(デジタル閲覧)、閲覧の対象文書を見直すこととし、このため、(ア)情報保護の観点から対象文書を再整理するとともに、(イ)消費者等による宅建業者の選定に支障が生じない範囲内で合理化を行うことを検討することとしています。

閲覧対象文書の見直しのイメージとしては、宅建業経歴書、役員等の略歴、直前一年分の財務諸表(法人の場合)、事務所ごとに必要な専任の宅地建物取引士(宅建士)を備えていることを証する書面等は引き続き閲覧対象ですが、プライバシー情報(専任の宅建士の氏名、役員等の住所及び電話番号等)や、他の情報で代替でき除外しても業者選定に支障がないと考えられる情報(欠格要件に該当しないことの誓約書等)は、閲覧対象から除外することとしています。

(2) 講習の見直し(デジタル対応)

宅建業法に基づく以下の各講習について、「講習の申込み」、「講習の受講」、「修了証発行」の各プロセスについてデジタル化を可能とするため、関係法令を改正しており、令和5年9月1日に公布され、同年10月1日に施行されています。主なものは以下のとおりです。

ア) 登録講習

登録講習機関と指定試験機関の間で登録講習修了者の情報をバックデータ連携すること等を定め、併せて登録講習修了者証明書を廃止しています。

イ) 登録実務講習

登録実務講習の修了証を、電子データにより発行することを可としています。

ウ) 法定講習

交付申請書に法定講習を受講した旨の証明を受けることを不要としています。

(3) 宅建士の専任性の考え方の明確化（方向性）

宅建業法に基づき事務所ごとに置かれる専任の宅建士については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正(令和3年7月)で、テレワークにより勤務することも可能とされています。また、近年、IT 重説や重要事項説明書の電磁的方法による交付が開始され、オンラインで離れた場所からの重要事項説明等が可能となっています。一方で、専任の宅建士が、物理的に離れた他の事務所の業務を行うことができる場合については、現状は明確ではありません。

そのため、解釈・運用の考え方を改正し、専任の宅建士が、IT の活用等により、事務所において一時的に宅建業の業務が行われていない間に、同一事業者の他の事務所に係る業務に従事することは差し支えないことを明確化することとしています。これにより、例えば〇×不動産の甲事務所の専任の宅建士が空き時間に乙事務所の客に IT 重説を行う、といった働き方が宅建業法上可能であることが明確になります。

2. 宅建業免許申請等のオンライン化について

国において、都道府県による手続分も含めて、宅建業における免許申請等手続のオンライン化を推進するためのシステム環境整備を進めています。

これにより、大臣免許・知事免許について、順次免許申請等のオンライン化を可能とし(大臣免許は令和6年5月25日から、知事免許は令和6年度下期以降)、また、デジタル閲覧については、オンライン申請導入後、令和7年度からの開始を目指すこととしています。なお、大臣免許のオンライン申請は、都道府県への経由事務の廃止と併せて導入することとしています。

3. 不動産取引のオンライン化について

国土交通省が令和5年10月に行った宅建業者アンケートによると、時点直近1年以内に、IT重説の実績があるのは11%、実績はないが導入済まで含めると18%。導入予定なしは70%となっています。書面電子化の実績があるのは5%、実績はないが導入済まで含めると11%。導入予定なしは73%となっています。また、売買よりも賃貸の方が、不動産取引のオンライン化の実施・導入が進んでいる状況です。

宅建業者がオンライン取引の導入予定なしとした理由として、「現状顧客ニーズがあまり

ないと思うため」が IT 重説で 40%、書面電子化で 39%と最多で、求めるサポートとしてマニュアルや研修、相談窓口等をいずれも 3 社に 1 社が選択しています。このため、国土交通省は、支援ツールや、マニュアル、相談体制の整備など、不動産取引オンライン化の推進に向けて、宅建業者・消費者における活用環境の整備・改善に向けた取組を今後検討することとしています。

詳細は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

→[国土交通省ホームページより「不動産分野における DX の推進について」](#)

以上、宅地建物取引業法に基づく行政手続等の DX の概要についてご紹介をさせていただきました。

当機構では、このメールマガジンを通じて、今後とも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いたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《第 122 回講演会のお知らせ》★★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催いたします（今回は実開催となります）。

1. 演 題 「消費者契約の注意点～紛争に巻き込まれないために～」

消費者契約法は、平成 12 年に制定されて以来、改正を重ね、令和 4 年改正も令和 5 年 6 月 1 日から施行されています。今回の講演では、宅地建物取引においても適用される消費者契約法について、宅地建物取引業にどのような関わってくるのか、事業者、消費者双方の観点から紛争に巻き込まれないために注意すべき点を中心に、行政における監督処分をも見据えながら、弁護士の宇仁先生にわかりやすくご解説いただきます。

（講演時間 約 120 分）

- 2. 講 師 岡本正治法律事務所 弁護士 宇仁美咲氏
- 3. 日時 令和 6 年 2 月 15 日（木）14 時～16 時
- 4. 会場 住宅金融支援機構 本店 1 階 すまい・るホール
東京都文京区後楽 1 丁目 4 番 10 号
- 5. 聴講料 5,500 円／1 名 ＊消費税込です。

6. 申込期限 令和5年2月5日(月)

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) 聴講券は、聴講料入金確認次第、お申し込み時に登録いただいたメールにお送りします。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《建築物の省エネ性能表示制度周知用ツール配布》★☆☆

国土交通省は、令和6年4月よりスタートする「建築物の省エネ性能表示制度について」について、本制度に関わる事業者や一般消費者等への周知・普及を図るため、不動産関係事業者の事業所等にて備付・掲示、又は頒布されることを想定した資料(周知用ツール)を希望者に配布することといたしました。申込期間は1月15日(月)～3月4日(月)です。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《相続登記申請義務化関連情報》★☆☆

令和3年4月に成立・公布された「民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(令和3年法律第25号)」について、法務省ホームページでは新制度の概要・ポイントを分かり易く紹介しています。令和6年4月1日、相続登記の申請義務化が施行されることから、今般、各種情報が更新されていますのでご参照ください。

→[法務省ホームページ](#)

★☆☆《相続土地国庫帰属制度の統計情報》★☆☆

法務省では、令和5年4月27日から施行された相続土地国庫帰属制度の運用状況に関する統計(速報値)を公開しました。(12月28日公表)

令和5年11月30日現在で、申請総数1,349件、帰属48件、却下・不承認4件、取下げ92件となりました。

→[法務省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【投資用物件の収益性調査説明義務】

投資用物件の売主業者には、想定利回りに影響を及ぼし得る法令上の制限を調査説明する義務があるとした事例

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン2022WLJPCA03298001)

1 事案の概要

買主X(法人)は、平成29年6月1日、売主業者Yとの間で、投資用物件として10階建てビルを購入する売買契約を締結した。

Yはその2日前に訴外A社から本件ビルを購入する契約を締結したものであり、所有権移転登記はA社から直接Xに移転する方法で履行するものとされた。

本件の売買代金は3億4400万円であり、YがXに提示したレントロールでは、満室想定賃貸料収入が月額213万円、表面利回りが7.44%とされていた。

本件ビルの屋上には広告看板掲出スペース(以下、本件工作物という。)が東西南北に4面あり、A社及びA社関連会社が当該看板を月額55万円でXから賃借することが決まっているとして、上記のレントロールにおける賃貸料収入にはこの賃借料が含まれていた。そして、この賃借料収入は本件ビル全体の想定収益の25%余りを占めていた。

X・A間の広告看板掲出スペース賃貸借契約は5年間で契約され、Aは毎月の賃料を支払っていたものの、実際に広告看板の掲出をしないまま本契約を1年で解約した。(なお、Aは間もなく会社を解散した。)

そこで、Xは、広告業者に依頼して新たな広告主(賃借人)を募集しようとしたところ、首都高速道路沿道に立地する本件建物屋上の広告看板掲出は東京都条例により禁止されており、本件広告看板掲出スペースを広告掲出目的で第三者に貸し出すことは事実上困難であることが判明した。

Xは、宅地建物取引業者であるYが、本件売買契約の締結の交渉段階において、本件工作物の「賃貸能力」につき正確な内容を説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、本件工作物における広告物の表示等に係る本件規制につき調査の上で説明をせず、本件看板につき使用契約が締結されて賃料が得られるとの虚偽の説明をしたことにより損害を被った旨を主張して、不法行為責任に基づき、9032万円の損害賠償を求めてYを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

[Yの説明義務について]

一般に投資用物件である不動産を購入するか否かに当たって主として着目されるのは、

利回り及びその基礎となる当該不動産に係る収益の額であることは明らかであるところ、自ら投資用不動産を販売しようとする宅地建物取引業者は、その販売に当たり、提示した販売価格の妥当性を説明する前提として当該不動産において想定される利回り及びその基礎となる収益の額を、当該不動産の購入を検討する者に対して説明する場合には、信義則上、想定される利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限の有無及びその内容についても調査して説明すべき義務を負うものと解するのが相当である。

しかるに、Yは、Xに対し、本件売買契約の締結に際し、本件レントロールに記載された本件工作物への広告物の表示等について本件不動産に係る収益に影響を及ぼし得る本件規制に関する説明をしなかったものであって、このことは、上記の信義則上の義務に違反したのものとして不法行為を構成するものと認めるのが相当である。

Yは、本件工作物は本件売買契約においても宅地建物取引業法においても建物にも含まれない付帯設備にすぎないから、買主であるXからの具体的な調査依頼等がない状況の下において、かかる付帯設備に適用される条例に基づく子細の制限の内容について売主であるYが買主であるXに対して説明すべき義務を負わない旨を主張する。

しかしながら、YはXに対して、本件看板を含めて本件不動産において想定される賃料額とともに本件不動産の表面利回りが7.44%などと記載された本件レントロールを交付するなどして本件売買契約の締結に際して販売価格の妥当性を示したものと見えるから、本件工作物が建物そのものではないとの一事のみをもって、上記の信義則上の義務を免れるのは相当とはいえない。

[Xの損害及び過失相殺について]

Xは、本件規制が存在しないことを前提とした金額で本件不動産を購入したことによって損害を被ったものであり、その損害額は2002万円と認める。

もっとも、不動産の賃貸等を目的とするXが投資目的で本件不動産の購入を検討し、本件不動産に係る表面利回りが通常の物件よりも高く設定されていると認識していたのであれば、第三者に客観的な意見を求めるなどして、本件不動産の収益性について慎重に検討すべきであったものといえる。

Xは、本件レントロールに表示された表面利回りをいわば鵜呑みにして、Yが提示していた販売価格により本件売買契約を締結するに至ったのであって、このことについて一定の落ち度があったものといわざるを得ず、その過失相殺の割合を4割とし、Xが負担した弁護士費用の一部を含めて、YがXに賠償すべき損害額を1321万円余と認める。

3 まとめ

宅建業法35条1項2号に基づき宅建業者が重要事項として説明義務を負う「法令に基づく制限」は、同法施行令3条において具体的な対象法令が列挙されていますが、その中に本件のような広告物条例は含まれてはいません。

しかし、法35条は「少なくとも」とあるとおり限定列举ではなく、それ以外でも買主の契約締結の判断に影響を与える事項については調査説明義務が認定される場合が有り得ます。

本事例は、具体的数値を示して投資利回りを謳った投資用物件として宅建業者が自ら売り出した物件であって、その利回りの前提となる広告看板賃借料収入が想定総収入の25%余りを占めるといった事情のもと、想定利回りに影響を及ぼし得る法令上の制限に関して売主業者の調査説明義務を認めた事例判断であり、実務上の参考になります。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》★☆☆

[国土交通月例経済（令和6年1月号）（1月23日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年9月・令和5年第3四半期分）（12月28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12月分（1月12日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況12月分（1月22日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況2023年分（1月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動研住宅価格指数11月値（1月30日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済（2024年1月号）（1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12月度（1月25日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年12月度（1月25日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2023年（年間のまとめ）（1月25日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2023年（年間のまとめ）（1月25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》☆☆★

[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～」](#)

[2/7 会場型「ケーススタディで学ぶ！法人取引における調査のチェックポイント」](#)

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。