

～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. 4. 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 . . . 不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 創立 40 周年記念講演会（第 123 回講演会）のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 「不動産情報ライブラリ」の運用開始ほか
- ◆ 最近の裁判例から . . . 口頭による媒介契約の成立
- ◆ 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 ◆◇◆

★☆☆《不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について》☆☆★

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。

「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」（改正法）は昨年 12 月に施行されており、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組は、今後本格的に進められます。本稿では、同年 12 月の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会での国土交通省資料をもとに、空き家対策の現状、取組と課題、方向性等について概要をご紹介します。

1. 改正法の概要

改正法のポイントは、一つ目は所有者の責務強化です。現行の「適切な管理の努力義務」に加え、所有者に国、自治体の施策に協力する努力義務を追加しています。

二つ目は、空き家の活用拡大です。中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等で市区町村が「空家等活用促進区域」や活用指針を定め、用途変更や建替え等を促進し、また、市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請することができます。また、市区町村長が一定の NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、これにより所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応、さらに市区町村長に財産管理制度の利用を提案することができます。

三つ目は、空き家の管理の確保です。放置すれば特定空家になるおそれのある空き家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告することができ、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）が解除されます。

四つ目は、特定空家の除却です。勧告等の円滑化のため、市区町村長が空き家の調査をすることができ、代執行の円滑化のため、命令等の事前手続を経るいとまがない場合に緊急時の代執行をすることができるとしています。

2. 空き家の現状

空き家の総数は、この 20 年で約 1.5 倍（576 万戸→849 万戸）に増加していますが、長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」（いわゆる「その他空き家」：349 万戸）がこの 20 年で約 1.9 倍に増加しています。この「その他空き家」の 3/4 超が昭和 55 年以前（新耐震基準以前）に建設されたもので、「その他空き家」349 万戸のうち、「腐朽・破損あり」が約 101 万戸とされています。

また、空き家の取得経緯は相続が最も多く 54.6%、所有者の居住地から空き家所在地まで所要時間は 1 時間超が約 3 割。管理面での心配事については、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く 58.0%、「心配事はない」は 20.5%にとどまっています。空き家所有世帯の家計

を支える者のうち、6割超が65歳以上となっています。

3. 空き家の流通・利活用に向けた取組と課題

(空き家バンクについて)

通常の不動産市場では流通しづらい空き家の流通・活用の目的に、各自治体で空き家バンクが設置・運営されています。空き家バンク担当職員数は2人以下が72%。また、49%の地方自治体が民間団体等と連携しています。地方自治体は、空き家バンクの運営にあたり、現況の確認等について宅建業団体等と連携する一方で、地域活性化等の取組と併せて総合的に空き家対策に取り組むことで一定の成果が期待できるのではないかとしています。

(空き家の流通における課題)

「全国版空き家・空き地バンク」に現在掲載されている物件数(土地含む)は約1.3万戸であり、その他空き家数(349万戸)と比較して0.4%、新耐震以降と推定されるもの(約62万戸)に限っても2%にとどまる状況です。空き家の活用の取組を進める自治体においては、主に「行政のマンパワー」や、「空き家の所有者等へのアプローチ」に課題意識があるとしています。

空き家所有者から見ると、その35.6%が空き家について「放置・何も考えていない」と回答し、「不動産業者に利活用の相談をしている」は5.6%です。なお、消費者の不動産に対するイメージは、20代を除くすべての世代で「悪い」が「良い」を上回っている状況で、空き家の所有者等にとって、相談先としてイメージしにくい、又は相談しづらいと考える可能性があります。

不動産業者から見ると、売主から依頼を受けて対応する業務の内容は、不動産業者が通常媒介に先立って従事するものですが、物件の状況等によって負担が大きくなる場合がある一方で、業務負担に対して収益性が低いといった、ビジネスとして取り扱ううえでの課題が存在します。(成約までの期間における空き家の管理について、媒介報酬と別に受領した金銭「なし」が8割強です。)

4. 不動産における今後の取組の方向性

空き家の活用促進に取り組むうえでは、所有者等へのアプローチの拡大・掘り起こしの強化が大きな課題です。所有者等の視点からは、①簡単にアクセスでき、ニーズに合う相談窓口が選択できること、②適切なアドバイス・専門家の紹介が受けられること、③空き家の状況等に合わせた適切な活用方法が選択できることが望ましく、上記いずれのプロセスについても、ノウハウを有する不動産業や宅建士の活用、役割拡大が期待されます。(一方で、現状、所有者等にとっては、不動産業者が相談先としてイメージしにくい、又は相談しづらい可能性もあります。)

国土交通省は、不動産業による空き家業務への参入を促進し、空き家の流通拡大につなげるため、相談対応から管理・利活用・流通に至るまで、官・民で目指すべき方向性を共有し

て、一体的に取組を強化することが必要で、官民一体で取り組む施策パッケージ「不動産業による空き家対策推進プログラム（仮称）」の策定を目指し、さらに取組を具体化し、実行するとしています。（令和6年中頃目途にプログラム策定）

また、改正法により、空き家の所有者等は適切な管理の確保に努めることとされており、所有者等においては、適切な活用方法の選択までの間において、第三者に空き家管理を委託するニーズが高まると想定し、実際のトラブル事例や委託者のチェックが働きづらい空き家管理の特性も踏まえ、不動産業者等の空き家の管理を受託する者が留意すべき一定のルールをガイドラインとして示すことで、空き家管理の業務の円滑な実施に資するのではないかとしています。

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。

→ [「不動産業における空き家対策の推進に向けた取組について」](#)

以上、不動産業における空き家対策の推進に向けた取組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 ◆◇◆

★☆☆《創立40周年記念講演会（第123回講演会）のお知らせ》☆☆★

一般財団法人不動産適正取引推進機構は、お陰様をもちまして本年4月12日に創立40周年を迎えます。皆様のご支援に対して厚く御礼申し上げます。

つきましては、このたび創立40周年記念講演会として下記のとおり無料講演会を開催いたします。

1. 演 題 「宅地建物取引業法について振り返る―業規制と民事法との交錯―」

宅建業法の主要な規定（信義則、宅地建物取引士制度、重説、媒介契約、報酬など）を取り上げ、改正経過、処分事例や紛争事例を踏まえつつ、民事法に深くかかわる宅建業法の特徴や課題などについてご講演いただきます。（講演時間 約90分）

2. 講 師 岡本正治法律事務所 弁護士 岡本正治氏
3. 日 時 令和6年5月17日（金）14時～16時予定
4. 会 場 住宅金融支援機構 本店1階 “すまい・るホール”
5. 聴講料 無料
6. 申込方法 近日中に当機構ホームページに「講演会のご案内」を掲載いたしますので、「講演会申込」フォームより必要事項をご入力の上、お申し込みください。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「不動産情報ライブラリ」の運用開始》☆☆★

国土交通省では、円滑な不動産取引を促進する観点から、オープンデータ等を活用し、不動産取引の際に参考となる情報（価格、周辺施設、防災、都市計画など）を重ね合わせて表示させる WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」の運用を令和6年4月1日より開始します。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《第2回 地域価値を共創する不動産業アワード》の受賞者決定》☆☆★

国土交通省では、令和4年度より、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者等の取組を「地域価値を共創する不動産業アワード」により表彰しています。3月7日、選定委員会における厳正なる審査の結果、アワード大賞、各部門の優秀賞及び特別賞を決定いたしました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《住宅セーフティネット法改正案の閣議決定》☆☆★

高齢者や低額所得者など住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が、3月8日、閣議決定されました。

主な内容は以下のとおりです。

(1) 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

[1] 終身建物賃貸借※の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

[2] 居住支援法人による残置物処理の推進

[3] 家賃債務保証業者の認定制度の創設

(2) 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

[1] 居住サポート住宅の認定制度の創設（福祉事務所を設置する自治体による認定）

(3) 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

[1] 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

[2] 市区町村による居住支援協議会※設置を促進（努力義務化）

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

→[国土交通省ホームページ](#)

★★《令和6年地価公示公表》★★

国土交通省は、3月26日、令和6年地価公示を公表しました。

全国26,000地点を対象に、令和6年1月1日時点の価格を調査した結果、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【口頭による媒介契約の成立】

契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例

（東京地判 令3・12・24 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA12248016）

1 事案の概要

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で東

京都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月 23 日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25 日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、Y と A（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が 10 月 4 日の予定とされた。

その後、X は、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Y は、10 月 1 日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Y は、10 月 2 日、X に対し、X の媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、Y は B の媒介での購入手続きを進めたが、X は、A からの連絡により、B の媒介での購入手続きを進めていることを知り、Y に対して、X の媒介により売買契約を締結するよう求める等した。B は、10 月 13 日、媒介業務を行うことを取り止めた。Y は、10 月 25 日、仲介業者による媒介によらず直接、A との間で売買契約を締結した。

その後、X は、Y に対し、(1) 媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、(2) 媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。

一方、Y は、「(1) 媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。X の遂行した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。(2) Y は、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

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。

(媒介契約の成否について)

不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、また、頻繁に行われる取引でもなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

以上の事情に照らせば、黙示的であっても、媒介契約を締結する意思があったとは認められない。

原告所定の一般媒介契約書でも、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役割とはみていないものであり、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

(期待侵害による不法行為の成否について)

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。また、媒介契約が成立したとは認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということもできない。

(契約準備段階の不法行為の成否について)

申込書の提出をもって、売買契約締結が義務付けられるわけではない上、専任媒介契約を締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは 10 日間程度にとどまり、原告は長期間にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出捐があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

3 まとめ

本件は、控訴審（東京高判 令 4・6・14）においても、「契約が口頭で成立するには、契約における重要な要素について双方の意思が合致していることが必要だが、媒介報酬額の合意成立は認められないし、媒介契約の有効期間や違約金等について説明していないから合意もしていない。したがって、媒介契約の成立は認められない。」として棄却されています。

一方、本件と異なり、契約における重要な要素について双方の意思合致があったとして、黙示の媒介契約成立を認めた事例として、東京地判 令 3・2・26 RETI0125-148 等があります。

本件のように、媒介契約が口頭でなされていたとする場合に、契約後に、「媒介契約が成立していたか、報酬金額はいくらか」をめぐるトラブルや、「依頼者が宅建業者の情報を利用し、相手方と直接取引をする抜き行為を行う」トラブルなどが多く発生したことから、宅建業法 34 条の 2 は、宅建業者が媒介契約を締結したときは、速やかにその内容の書面を依頼者に交付することを義務付けています。

宅建業者は、宅建業法違反や本件のようなトラブル回避の観点から、媒介依頼があった場合は、速やかに媒介契約書を締結する必要があることを認識しておく必要があります。

◆◇◆ 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3月号）（3月25日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年11月・令和5年第3四半期分）（2月29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2月分（3月11日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況2月分（3月21日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数1月値（3月26日公表）](#)

[住宅マーケットインデックス 2023年下期（3月14日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年3月号）（3月1日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[全国新築分譲マンション市場動向 2023年（年間のまとめ）（2月28日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2024年2月度（3月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年2月度（3月21日公表）](#)

[2023年全国分譲マンション売主グループ別供給戸数ランキング（3月26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》☆☆

フォローアップカレッジ 2024 会員募集中（6月末まで受付）

人気講師陣による不動産関連講座を年間定額で受講し放題。

宅建士の体系的な継続学習に役立つフォローアップカレッジは、8年目を迎えました。

会場型・動画配信型・オンライン型等多彩な形式で、年間約 30 講座をラインナップ。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

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%) %url/https:ath:mailmagazine%

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

にてお手続き下さい。