

～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：2024.6.1（土）  
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 …… 不動産情報ライブラリについて
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 令和6年度宅地建物取引士資格試験についてほか
- ◆ 行政の動き …… 賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者への全国一斉立入検査結果（令和5年度）
- ◆ 最近の裁判例から …… 小規模事務所の原状回復費用
- ◆ 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 ◇◇◆

---

## ★☆☆《不動産情報ライブラリについて》☆☆★

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。

国土交通省は、本年4月1日より、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」の運用を開始しています。本稿では、この不動産情報ライブラリの概要をご紹介します。

### 1. 概要

不動産情報ライブラリを構築する背景には、不動産取引の際に、消費者は価格情報に加え、周辺の公共施設・学区及び防災に関する情報を参考にしていることが多く、また、これらの情報の多くは国や地方自治体から HP 等を通じて提供されていますが、様々な主体が様々な形式で公開しており、消費者にとって一元的な情報の把握が困難な状況となっていることなどがあります。

不動産情報ライブラリでは、これらの情報を集約し、複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することができます。不動産情報ライブラリの利用にあたっては、特別なソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレットからの閲覧にも対応しています。また、提供される情報については、2. に述べる API 連携(API を利用してアプリケーション間やシステム間でデータや機能を連携し、利用できる機能を拡張すること)を可能にしています。

この不動産情報ライブラリの必要性については、政府の計画においても記載されています。例えば、デジタル田園都市国家構想総合戦略（令和4年12月23日閣議決定）では、「不動産市場における情報の非対称性の解消促進に向けた環境の整備を図る」よう、「地域経済の活性化に資する円滑な不動産取引を推進するため、土地・不動産関連情報を地図上に分かりやすく表示する」ライブラリを構築する必要性が述べられています。また、政府において現在検討されている土地基本方針の変更（案）においても、土地に関する多様な情報の提供として、「不動産取引価格情報に加え、災害リスク情報、都市計画情報、学区情報等、不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図上に表示できる WebGIS「不動産情報ライブラリ」を令和6年度から公開し、消費者の不動産購入等に係る検討を支援することにより、消費者保護や不動産取引の活性化を図る」ことが記載されています。

利用イメージとしては、不動産情報ライブラリでは、ユーザーの選択によって不動産に係るさまざまな情報を重ね合わせることが可能で、不動産の取引価格や都市計画の情報、学校、

病院、社会福祉施設、災害危険区域の情報など、背景地図に掲載されている情報とあわせて、購入等を検討しているエリアの環境などをPCやスマートフォンで容易に把握することができます。例えば、現在居住しているエリアから離れた「土地勘のない」エリアへの移住や二地域居住を検討する場合も、検討しているエリアの周辺環境のほか、将来の人口推計や近隣の価格情報も併せて把握することが可能です。

特に不動産価格の取引価格情報は、数多くの取引価格情報をアンケートにより収集し、個人情報保護に留意しながら情報の提供を行っています。成約価格情報は、全国指定流通機構連絡協議会がデータを提供しています。

## 2. API 連携について

不動産情報ライブラリでは、掲載情報を閲覧できるだけでなく、Web サービスや研究開発等に活用していただくため、API によりデータの一部を公開することとしており、この API を利用することで、利用者の使用するシステムにおいて、土地・不動産にかかる情報を表示することが可能となります。

下記の情報が API で無償公開されています。API の利用を希望される方は、不動産情報ライブラリ内のページより、申請する必要があります。

- 1) 不動産価格（取引価格・成約価格）情報取得 API
- 2) 都道府県内市区町村一覧取得 API
- 3) 鑑定評価書情報 API
- 4) 不動産価格（取引価格・成約価格）情報のポイント（点）API
- 5) 地価公示・地価調査のポイント（点）API
- 6) 都市計画決定 GIS データ（都市計画区域/区域区分）API
- 7) 都市計画決定 GIS（用途地域）API
- 8) 都市計画決定 GIS データ（立地適正化計画区域）API
- 9) 国土数値情報（小学校区）API
- 10) 国土数値情報（中学校区）API
- 11) 国土数値情報（学校）API
- 12) 国土数値情報（保育園・幼稚園等）API
- 13) 国土数値情報（医療機関）API
- 14) 国土数値情報（福祉施設）API
- 15) 国土数値情報（将来推計人口 500m メッシュ）API
- 16) 都市計画決定 GIS データ（防火・準防火地域）API
- 17) 国土数値情報（駅別乗降客数）API
- 18) 国土数値情報（災害危険区域）API
- 19) 国土数値情報（図書館）API

- 20) 国土数値情報（市区町村役場及び集会施設等）API
- 21) 国土数値情報（自然公園地域）API
- 22) 大規模盛土造成地マップ API
- 23) 国土数値情報（地すべり防止地区）API
- 24) 国土数値情報（急傾斜地崩壊危険区域）API
- 25) 都市計画決定 GIS データ（地区計画）API
- 26) 都市計画決定 GIS データ（高度利用地区）API

その他、不動産情報ライブラリでは、利用者アンケート等によりニーズを把握し、より利便性の高いシステムとなるよう、掲載情報の追加・変更等を検討することとしています。

詳細は、以下の不動産情報ライブラリのホームページでご確認ください。

<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

#### ★★《令和6年度宅地建物取引士資格試験について》★★

令和6年度の宅地建物取引士資格試験については、6月7日（金）に当機構ホームページに実施概要を掲載する予定です。

#### ★★《新刊出版物のご案内》★★

##### 第122回講演会講演録「消費者契約の注意点～紛争に巻き込まれないために～」

宅地建物取引において適用される消費者契約法（令和4年改正・令和5年6月1日施行）について、宅地建物取引業にどのように関わってくるのか、行政における監督処分をも見据えて、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岡本正治法律事務所の宇仁美咲弁護士にわかりやすく解説いただいた講演会（講演日：令和6年2月15日）の記録です。（687円 税込み）

→[当機構ホームページ](#)

機関紙RETIO 133号（2024年春号・創立40周年記念特集号）好評発売中！

→[133号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者への全国一斉立入検査結果（令和5年度）》★☆☆

国土交通省は、令和5年6月から令和6年3月にかけて、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づき、全国179社に対して立入検査を行うとともに、106社に対して是正指導を行いました。是正指導の割合は令和4年度より減少したものの、一部の賃貸住宅管理業者等において法に対する理解不足がみられる結果となりました。

なお、106社すべてにおいて是正等がなされたことが確認されています。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《重要土地等調査法に基づく4回目の区域指定（令和6年5月15日施行）》★☆☆

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号）（重要土地調査法）に基づく、4回目の区域指定が令和6年4月12日に告示され、令和6年5月15日より施行となっています。

- ・4回にわたる区域の指定の状況については内閣府ホームページよりご覧ください。
- ・特別注視区域内においては、土地等の売買等に当たり、届出が必要となる場合があり、重要事項説明事項となっています。

（参考）内閣府ホームページ

重要土地調査法

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>

区域の指定について

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

【小規模事務所の原状回復費用】

小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が

否認された事例（東京地判 令4・6・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06248006）

## 1 事案の概要

平成28年8月2日、賃借人X（原告・法人）と賃貸人Y（被告・不動産会社）は、都内のaビル2階にある床面積78.05㎡の一部屋（本件建物）につき、契約期間を平成28年9月1日から平成30年8月31日まで、月額賃料275,926円（税別）、敷金1,655,556円とする本件賃貸借契約を締結した。

その貸室賃貸借契約書（本件契約書）には、本件建物の明渡し及び原状回復義務について、19条（貸室明渡し）と特約欄に定めがある（19条と特約を併せて、本件特約条項という）。

XとYは、平成30年8月30日、契約期間を同年9月1日から2年間とし、更新後の賃料を280,000円（税別）とする更新契約を締結した。

その後、令和2年2月29日頃、XはYに対し、本件賃貸借契約の解約日を同年8月31日とする旨の解約申入書を送付した。そして、同年7月29日、XはYに対し、本件建物内の物品を全て撤去したなどの連絡をし、8月1日付けで敷金全額の返還を求める通知書を送付した。

しかし、敷金の返還がなされなかったため、XはYに対し、敷金1,655,556円の返還を求める本件訴訟を提起した。

（原告Xの主張）

そもそも50坪以下の小規模事務所であれば、事業用の賃貸でも居住用の賃貸と同様に扱われるべきであり、本件特約条項は、消費者契約法9条及び10条並びに国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（ガイドライン）などに違反し、無効である。したがって、Xは、通常損耗について、原状回復義務を負わない。

（被告Yの主張）

本件特約条項は、賃借人であるXが負う補修義務の範囲を具体的に定めたものであり、XとYとの間では、通常損耗についても含めて本件建物の原状回復義務の範囲が明確に合意されているから、原告Xは、その原状回復義務を負う。

法人（事業者）であるXには消費者契約法の適用はないから、本件特約条項の有効性に何ら問題はない。ガイドラインは、本件のような事業用ではなく、居住用の建物賃貸借契約を想定して作成されたものである。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、本件特約条項の効力に関する原告Xの主張を否認した。

建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合、通常損耗についての原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容と

したものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である（最高裁判決 平成 17 年 12 月 16 日）。

本件賃貸借契約においては、その 19 条 1 項に、賃借人である原告が貸室・造作・設備の変更、汚損及び損耗を修復し、壁及び天井の塗装並びに床仕上材の張替えを行い、貸室を原状に回復して明け渡すことが定められた上で、特約欄に、同条の「原状」につき、(1)床、(2)壁、(3)ブラインドという項目が具体的に列挙され、(1)については新品のタイルカーペットが敷かれていること、(2)については新規塗装がされていること、(3)についてはクリーニング済みのものが取り付け済みであることが記載され、契約期間の長短及び損耗程度にかかわらず、元の状態に修復（(3)については破損があれば交換）することが定められている。

上記特約は、本件契約書 1 頁目の「契約要項」欄に、本件建物の物件概要、賃貸借期間、賃料額など本件賃貸借契約の内容となる基本的事項と共に記載されており、その内容も容易に理解可能なものである。そうすると、本件特約条項によって、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されていると評価するのが相当である。

そして、原告の代表取締役 A は、本件契約書に自ら署名押印しており、原告において、本件特約条項についても明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる。

X は、本件特約条項の定めが消費者契約法違反である旨主張するが、法人（事業者）である X について、消費者契約法 2 条 1 項の「消費者」に当たるとは認められないから、X の主張は採用することができない。X が指摘するガイドラインは、主として居住用の建物賃貸借契約が対象となるものであり、少なくとも本件特約条項の効力に影響を及ぼすものとはいえない。

そのほか、原告は、本件特約条項の効力について様々な主張をするが、本件特約条項の内容が、賃借人が一般に負担することのある原状回復義務の内容を過度に加重するものとは異ならず、公序良俗違反に当たるなどその効力に影響を及ぼす事情があるとも認められない。

以上によれば、原告は、本件特約条項に定められた範囲において、通常損耗も含めた原状回復費用の支払義務を負うというべきである。

### 3 まとめ

本件は、事業用の賃貸借でも小規模事務所は居住用の賃貸借と同様に扱われるべきで、特約条項は無効である、と賃借人が主張したものの、裁判所から否認された事例です。

なお、本事例とは異なり、小規模事務所の賃貸借において、その実態が居住用の賃貸借と変わらないとして、原状回復費用に係る特約を否認し、ガイドラインにそって算定すべきであるとした事例（東京簡判平 17・8・26 RETIO 65-56）があります。ただし、その後の最高裁判例に、本訴訟においても引用されている、特約の成立要件を示した最判平 17・12・16

があることから、その先例的価値は既になくなったものと認識することが妥当でしょう。

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和6年5月号）（5月22日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年1月・令和5年第4四半期分）（4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4月分（5月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況4月分（5月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数3月値（5月28日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年5月号）（5月7日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和6年4月）（5月16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2024年4月度（5月21日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2024年4月度（5月21日公表）](#)

[全国超高層マンション市場動向2024年3月末現在（5月8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》☆☆★

[6/11-24 動画配信型『住まいの税制』のポイントをつかむ!』](#)

[6/12 会場型「コンプライアンス視点で見る不動産取引の実務上の留意点」](#)

[フォローアップカレッジ 2024 会員募集中 \(6月末まで受付\)](#)

\*\*\*\*\*

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%url/)  
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G\\_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%url/)  
にてお手続き下さい。