

～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. 7. 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 …… 当機構の不動産取引に関する電話相談について
- ◆ 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 …… 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定ほか
- ◆ 最近の裁判例から …… 媒介行為の妨害
- ◆ 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 ◇◇◆

## ★☆☆《当機構の不動産取引に関する電話相談について》☆☆★

メールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

既に当機構のホームページなどをご覧になり、ご存じの方も多いと思いますが、当機構では、不動産の売買や賃貸の取引に関する電話相談を、平日 10 時から 16 時まで、ナビダイヤル (0570-021-030) にて行っております。機構職員が相談員として、一般個人、事業者、消費者相談機関の方々からの相談に対応させていただいており、その件数は年間 1 万件以上になっています。

→[無料電話相談について](#)

今般、この相談の概要につきまして、実績や傾向を当機構のホームページで公表しましたので、ご参考までにご覧ください。

以下、概要につきまして、簡単に説明させていただきます。

→[当機構ホームページ](#)

(電話相談件数・内容)

令和 5 年度の相談件数合計は、11,856 件となり、この 3 年間微増の状況となっています。ここ数年、コロナ禍で他の相談機関が体制を縮小していたことなどもあり、当機構の件数は 1 万 2 千件を超えていましたが、その後は 1 万 1 千件台後半が続いています。

相談内容は、内容別割合で見ると、売買関係が 27%、賃貸関係が 63%、その他が 10% になっており、前年度と比較すると、売買関係が減少し、賃貸関係が増加しています。

(相談別件数・割合)

令和 5 年度の相談件数を相談者別の割合で見ると、一般消費者が 65%、宅建事業者・業界団体が 17%、消費生活センター等が 9% となっています。この割合については、ここ数年で特に目立った増減はありません。

(一般消費者等の相談契機)

消費者センター・行政庁からの紹介割合が 82% となり、インターネット、新聞・雑誌等の割合が減少するなかで、大きく割合を増やしています。消費者センター等で機構の紹介を受けた一般消費者が機構にご照会をいただくケースが増えているものと思われます。

(売買に関する相談内容別件数・割合)

売買関係の相談では、これまで「重要事項説明」「契約の解除」「瑕疵・欠陥問題」の順番

で上位3つを占めてきましたが、令和5年度は、「重要事項説明」の割合が、前年度の23%から16%に減少、一方、「契約の解除」の割合が、前年度の17%から19%に増加しています。

これについては、データの裏付けはありませんが、令和5年度の具体の相談事例の傾向をみると、従来からの「手付解除条項、ローン特約の期限や条件がどうなっているのか」、「違約金の支払いを請求されているが支払う必要があるのか」などの相談に加えて、投資用マンション購入や高齢者の契約関係のトラブルが増えていると感じられます。

投資用マンションでは、「契約時の不十分な説明、さらに、物件の収支や入居等の不安もあり、今からでも契約解除が可能か」、「投資物件のローンに住宅ローンを使って大丈夫なのか」、「ファミレスでの契約でクーリングオフできるのか。契約書を業者に回収されてしまった」、「投資マンションの持分を買うという契約を勧められている」などがありました。

また、高齢者の契約関係では、「別居の親が投資物件の契約書を持っているが明確な記憶がない。解約できるのか」、「リースバックで契約するが、業者買取価格、賃貸条件がおかしい」、「リースバック契約を解除しようとしたら高額の違約金を請求された」、「認知症が進展している高齢者の契約トラブル解決を誰にどのように依頼したらいいのか」など様々です。

#### (賃貸に関する相談内容別件数・割合)

賃貸関係の相談では、これまで「原状回復」、「瑕疵・欠陥問題」の順番で上位2つを占めてきました。令和5年度もこの順番には変更はありませんでしたが、「原状回復」については、この3年間に令和3年2,296件、令和4年2,571件、令和5年3,010件と大きく増加しています。また、「その他」の件数も年々増加しており、賃貸管理会社とのトラブル、家賃改定、保証人などの相談が多くなっているものと思われます。

具体的な相談事例としては、「原状回復」では、「原状回復費用の請求書が来たが、立ち合い時に指摘のなかった部分の工事費を請求されている」、「クロスの一部に傷を付けただけなのに部屋全部の張替えが必要なのか」、「クリーニング特約が契約書にあるが支払いの必要があるのか」、「家主の費用計算方法はガイドラインの考え方どおりなのか」がよくあります。最近では、相談前にネット等で「原状回復ガイドライン」などを勉強されている消費者の方も多いようです。

「瑕疵・欠陥問題」では、「入居前にネット無料利用可と説明されていたが実際には利用できなかった」、「給湯器が故障して風呂に入れず。修繕できるまでどうしたらいいのか」、「台風で窓ガラスが割れた。家主は修繕費用を出してくれというが自分が出す必要があるのか」などです。最近では自然災害関係のご相談も多く、台風等による風水害での被害、また、本年の能登半島地震関係でのご相談もお受けしました。

なお、電話相談には、不動産取引に関するトラブルのみならず、民事で解決すべき個別事案や、賃貸管理、請負等様々な相談も寄せられています。これらの相談に対して、当機構より助言・回答できるのは一般論にとどまり、回答できない内容も多く、弁護士その他の専門

家、関係機関、消費生活センター、行政庁との相談を勧めるなどの助言となることも多くなっていますことをご理解いただければ幸いです。

当機構では、以上のような相談概要、傾向及び具体事例について、適宜、国土交通省等の行政に提供し、トラブル防止のための情報共有に努めるとともに、当機構ホームページにおける不動産Q&Aの提示、さらに、トラブルの具体事例とその対応を取り扱った関連書籍の出版を行い、当機構主催の講演会、講師派遣研修会での具体的事例として活用に努めております。

また、7月下旬に発刊予定の当機構機関紙 RETI0134 号においては、「令和5年度の不動産相談の概要と不動産相談の40年間の推移」として、直近の状況だけではなく、長期にわたった傾向分析等も行っておりますので、ご興味のある方はご一読いただければと思います。

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。

---

◆◇◆ 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、郵送申込、インターネット申込とも7月1日（月）から申込み開始となります。

郵送申込（簡易書留）は7月1日（月）から16日（火）まで（当日消印有効）、インターネット申込は7月1日（月）9時30分から7月31日（水）午後11時59分までとなりますのでご注意ください。詳細は当機構ホームページをご確認ください。

→[当機構ホームページ「宅建試験のスケジュール」](#)

### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

#### 「不動産売買の手引」（令和6年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。

（187円 税込み）

### 「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（令和6年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。

（176円 税込み）

→[お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定》★☆☆

国土交通省は、近年、喫緊の課題となっている空き家等の流通促進のため、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し、公表しました。（6月21日公表）

また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（通達）を改正し、新たに講ずる媒介報酬規制の特例を解説するほか、媒介以外の関連業務に係る記載を充実させました。

併せて、「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及として、「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」を策定・公表しました。

今後は、本プログラムに沿って、関係団体と連携を図りながら、不動産業者による空き家等の流通の取組を推進していくとのことです。

#### 【不動産業による空き家対策推進プログラムの概要】

[流通に適した空き家等の掘り起こし]

- (1) 所有者への相談体制の強化
- (2) 不動産業における空き家対策の担い手育成
- (3) 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
- (4) 官民一体となった情報発信の強化

[空き家流通のビジネス化支援]

- (1) 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し
- (2) 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及
- (3) 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
- (4) 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

詳細につきましては、国土交通省 HP をご参照ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

### ★☆☆《住まいのエンディングノート策定》★☆☆

国土交通省では、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と協力して「住まいのエンディングノート」を作成しました。（6月21日公表）

これは、放置空き家の発生を防ぐため、住まいを相続した方へ住まいや土地などの情報を伝えていくことに加え、元気なうちから住まいの将来をご家族で話し合うきっかけとしていただくことを狙いとしているものです。

→[国土交通省ホームページ](#)

### ★☆☆《「デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直し」による宅建業法改正》★☆☆

第14次地方分権一括法が6月12日に成立、6月19日に公布され、宅地建物取引業者名簿等の閲覧制度に係る対象書類の見直し（宅地建物取引業法）（施行日：令和7年4月1日）に関する改正も行われています。

具体的には、宅地建物取引業者名簿等の閲覧制度において、

- ・欠格要件に該当しないことを誓約する書面、
- ・事務所の写真・役員等の住所、
- ・専任の宅建士の氏名・住所等

が閲覧制度の対象から除外され、これにより、デジタル化に係る都道府県の事務負担の軽減・プライバシーの保護が図られることになりました。

→[内閣府ホームページ](#)

→[宅建業法改正内容の概要（内閣府資料P8参照）](#)

→[国土交通省ホームページ](#)

### ★☆☆《令和6年度所有者不明土地対策モデル事業募集開始》★☆☆

国土交通省では、所有者不明土地や低未利用土地の対策、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、空き地の利活用等に資する先導的な取組等について、モデル事業として経費の一部を助成し支援しており、6月26日より7月24日まで、令和6年度の所有者不明土地等対策モデル事業を募集します。（6月26日公表）

応募要領について国土交通省ホームページをご参照ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆☆《令和6年版「土地白書」の公表》☆☆★

国土交通省は、6月18日、令和6年版の土地白書を公表しました。

土地白書は3部から構成され、概要等は以下のとおりです。

第1部 令和5年度における地価をはじめとする土地に関する動向、土地問題に関する国民の意識調査結果、サステナブル（持続可能）な土地利用・管理に向けた取組

第2部 令和5年度に政府が土地に関して講じた基本的施策

第3部 令和6年度に政府が土地に関して講じようとする基本的施策

→[国土交通省ホームページ](#)

---

### ◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

---

#### 【媒介行為の妨害】

売買契約成立を妨害されたとする媒介業者による媒介報酬相当額の損害賠償請求が棄却された事例（東京高判 令4・9・13 判例集未掲載）

#### 1 事案の概要

令和元年5月、X（原告・宅建業者）は、東京都a区内の賃貸ビル（本物件）について、所有者A（個人）と売却希望価格：16億5000万円とする一般媒介契約を締結した。その後、Xは本物件をY（被告・宅建業者）に紹介したところ、Yはこれに関心を示し、Xに守秘義務協定書を差入れ、本物件の各種資料の交付を受け、翌月にYは、Xの立会いで本物件の内覧を行うとともに、Xに追加資料の提供を求めてこれを受領した。

同年7月、YはXに、購入希望価格を14億円とする商談申込書を提出したところ、Xはその金額ではAの希望価格に届かないとしてYに15億円に価格を上げるよう求めた。

同年9月、YはXに、購入価格を上げるためにXがY側の媒介から外れるように求めたが、Xはこれを拒否した。

同年10月、Yは、宅建業者BもAから本物件売却の媒介依頼を受けていることを知り、Bに媒介を依頼した。

また同月、XはC（法人）に本物件を紹介して購入の検討を持ちかけ、現地案内をする等したところ、Cから15億円で購入する旨の回答を受けた。

同年11月上旬、XはCの購入条件をAに伝えたところ、AはBの状況を確認の上返答する旨の回答をした。その直後にYは、Bから本物件に15億円程度での購入申込があったとの情報を入手したことから、購入希望価格を15億4000万円とする買付証明書を作成し、Bを通じてAに提出したところ、AはYに同額での売渡承諾書を交付した。あわせてAはXに対して、本物件はBを通じて申込があった先に売却することとしたので、Cの購入申込を謝絶する旨の連絡をした。その際にXはAに、その購入申込先はYではないか質したものの、Aはこれに回答しなかった。

これを受けてXは、Yに面談を求めたもののYはこれに応じず、さらに同月中旬にYの担当者が区役所で本物件の前面道路の調査をしているところに遭遇したこと等から、Yに事情説明を求める通知を行った。

同月下旬、YはXに、本物件を購入した際にXに1650万円を支払う用意がある旨を連絡したが、Xはこれを拒否した。

その直後にYは、Xからも説明がなかった本物件建物の遵法性の問題を認識したため本物件の購入を見送ることとし、その旨Bを通じてAに連絡した。その連絡を受けたAは、本物件の売却を当面見合わせることにし、XとBにこれを伝えた。これに対してXは、CがYの提示と同額での購入を検討できる旨申入れたが、Aはこれに応じなかった。

令和2年2月、XはYに対し、両者間で黙示の媒介契約が成立していた、YがAとCの売買契約成立を妨害したとして、その媒介手数料相当額等として1億904万円余の支払いを求めて提訴したが、原審でXの請求が棄却されたため、これを不服としたXが控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

（黙示の媒介契約の成否）

Xは、遅くともYの商談申込書提出までに両者間で黙示の媒介契約が成立したと主張する。

しかしながら、媒介依頼を受けた宅建業者は、媒介契約締結時に書面の作成・交付が宅建業法上義務付けられている（34条の2）ことからすれば、契約書を作成せずに媒介契約が成立したと認められるのは、契約書を作成しなかったことが合理的と言えるような特段の事情が存する場合に限られる。

本件においては、(1) XはAと媒介契約を締結して売買契約成立に向けた斡旋を行っていたこと、(2) Yへの現地案内等はXがAと締結した媒介契約に基づき当然なすべき行為であること、(3) Yが購入価格引上げのためにした提案をXが拒否したことによりYはXとの関係がなくなったと認識していたこと等からすれば、両者間で黙示の媒介契約が成立していたとは認められない。



(Yの信義則上の注意義務違反の有無)

Xは、仮に媒介契約が成立していなかったとしても、XとYは、信義則の支配する緊密な商取引の関係にあり、Yが同様の信義則上の義務を負っていたとも主張する。

しかしながら、(1)YとXの間に媒介契約の成立が認められない以上、YがBに媒介を依頼することは、契約自由の原則に基づくYの自由な選択の結果にすぎず、(2)Yが他の購入希望者の条件に関する情報を入手することは、社会的相当性を逸脱する方法等によるものでなければ一般的な自由競争の範囲内といえ、いずれも違法性を有するものではない。また、仮に黙示の媒介契約が成立していたとしても、Xの媒介により売買契約が成立間近の状況にあったとも言えず、Yに信義則上の注意義務違反があったとは認められない。

(結論)

したがって、Xの控訴は理由がなく、これを棄却する。

### 3 まとめ

本件は、売買契約の成立を妨害されたとする媒介業者による報酬相当額の請求が棄却された事例です。

本事例と類似のものとして「売主が媒介契約を解除して直接取引したことに正当な理由があるとして媒介業者の報酬請求の訴えを棄却した事例」(東京地判 平 30. 4. 16 RETIO 120-156)がある一方、「売買の諸条件の調整が整った契約成立直前の段階で、媒介業者を排除して契約を成立させることは、許容され得る自由競争の範囲を逸脱し、信義則に反するとして媒介業者の報酬請求が全て認められた事例」(東京地判 令 3. 12. 24 RETIO 125-148)も見られることから、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 \(令和6年6月号\) \(6月28日公表\)](#)

[令和6年第1四半期地価LOOKレポート \(6月14日公表\)](#)

[不動産価格指数 \(令和6年2月・令和5年第4四半期分\) \(5月31日公表\)](#)

#### ★☆☆《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5月分 \(6月10日公表\)](#)

[指定流通機構 \(レインズ\) の活用状況5月分 \(6月20日公表\)](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数4月値（6月25日公表）](#)

[東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（6月5日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年6月号）（5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 2024年5月度（6月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年5月度（6月19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》☆☆

[7/3 会場型「宅地建物取引における傾斜地・がけ地・擁壁の法律と実務のポイント」](#)

[7/9-22 動画配信型「契約不適合トラブルを回避するための媒介業務の留意点」](#)

[7/17 会場型「事例から学ぶ！“収益不動産”調査のポイントと取引条件設定の留意点」](#)

\*\*\*\*\*

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。