

～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：2024.9.1（日）  
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 ……住宅セーフティネット制度の見直しについて
- ◆ 当機構からのお知らせ ……令和6年度宅建試験申込受付状況（速報値）公表ほか
- ◆ 行政の動き ……「令和6年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」を開催
- ◆ 最近の裁判例から ……ローン特約と媒介責任
- ◆ 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

## ★☆☆《住宅セーフティネット制度の見直しについて》☆☆★

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。

本年の通常国会において、「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」（以下、「住宅セーフティネット法」）が改正されました。

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者などの賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、改正されたものとなります。

以下、制度見直しの内容につきまして、簡単にご紹介させていただきます。

（住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会）

今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の居住ニーズは高まることが見込まれています。

厚生労働省、国土交通省、法務省では、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討することを目的として、令和5年7月に、3省合同による「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」を設置し、令和6年2月に中間とりまとめが提言され、これも踏まえて、国土交通省は住宅セーフティネット法等の改正法案を通常国会に提出し、5月に可決・成立し、本年6月に公布されています。

（住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性）

○単身世帯の増加（※）、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

※単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し

○単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室（※）は一定数存在。

※全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸（2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計））

○改正住宅セーフティネット法（平成29年）施行後、全国で800を超える居住支援法人（※）

が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※要配慮者の入居支援（物件の紹介等）、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）

（改正内容について）

上記の背景・必要性を踏まえ、改正法では、以下の1～3を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境（円滑な民間賃貸契約）の整備

○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  
・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）

○居住支援法人による残置物処理の推進

・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

（令和3年に策定された「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（※）を活用）

※「残置物の処理等に関するモデル契約条項」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)

（関連）「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック  
～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746714.pdf>

○家賃債務保証業者の認定制度の創設

・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定  
⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○居住サポート住宅による大家の不安軽減

（2. 参照）

2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進

○居住サポート住宅（※）の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進

（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）

⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は認定保証業者（1. 参照）が家賃債務保証を原則引受け

### 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

○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

○市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※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

なお、住宅セーフティネット法等の改正法の施行は令和7年秋頃の予定とされています。以上、住宅セーフティネット制度の見直しについてご紹介をさせていただきました。

（参考）国土交通省ホームページ「住宅セーフティネット制度」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

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 ◆◇◆

---

### ★☆☆《令和6年度宅建試験申込受付状況（速報値）公表》☆☆★

令和6年度宅建試験（10月20日実施）の申込受付状況（速報値）を公表しました。

（8月23日公表）

→[当機構ホームページ](#)

### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集

当機構の根幹事業である特定紛争処理事業（ADR）による事例集です。平成15年度から平成30年度までに採り上げた事案を紛争類型別に整理し、紛争の概要・調整の経過・和解の内容を紹介しています。

宅建業者が不動産売買取引に不慣れな消費者と取引する場合において、どんなトラブルがあるのか、どんな点に気をつけておくべきなのか、ADRの現場ではどのような解決がなされるのか等、宅建業者の実務の参考になる情報を提供しています。

なお、本書は令和2年に刊行した図書であり、在庫尽了により販売終了としておりましたが、お問い合わせが多いため、今般第2刷として増刷したものです。（2,200円 税込み）

### **実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズX「不動産売買Q&A」**

不動産売買取引関係者が注目すべき最近の裁判・相談事例について、Q&A形式にして、75事例を分かりやすくとりまとめました。（2,970円 税込み）

#### **「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）

→[新刊図書購入お申込みはこちら](#)

**機関紙RETIO 134号（2024年夏号）好評発売中！**

→[RETIO134号目次](#)

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《「令和6年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会」を開催》☆☆★

国土交通省は、厚生労働省と連携し、今般改正された住宅セーフティネット法（「今月の視点」参照）及び生活困窮者自立支援法等の改正内容等に関する説明会を、令和6年9月11日より、行政及び民間の関係者を対象に全国主要都市7箇所にて開催します。

→[国土交通省ホームページ](#)

## ★☆☆《令和7年度予算概算要求等概要（国土交通省）》☆☆★

国土交通省は、8月27日、令和7年度予算概算要求概要を公表しました。

令和7年度予算の概算要求では、「国民の安全・安心の確保」、「持続的な経済成長の実現」及び「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3点に重点を置いて取り組むこととしています。

また、令和7年度国土交通省税制改正要望事項についても公表しています。

→[国土交通省 令和7年度予算概算要求概要等を公表](#)

---

### ◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

#### 【ローン特約と媒介責任】

媒介業者にローン解除権行使を妨害されたとする買主の訴えが棄却された事例

（東京地判 令5・3・16 判例秘書 L07830422）

#### 1 事案の概要

買主X（個人）は、令和3年2月25日、媒介業者Yの媒介により、訴外の売主との間で本件土地を購入する売買契約を締結した。

- ・ 売買代金：3500万円（手付金175万円）
- ・ 最終残金支払い及び引渡日：同年4月20日
- ・ ローン特約：4月2日までに承認が得られないか、否認された場合、4月9日までであれば、買主は本件売買契約を解除できる。
- ・ Yへの媒介報酬：122万円

Xが申し込んだ融資は4月2日までに承認されなかったが、Xは4月9日までに本件ローン特約に基づく解除権を行使せず、売主に最終残金支払期日の延長を願い出たうえで、自ら探した別の金融機関で住宅ローンを組んで残代金を支払い、5月21日に本件土地の引き渡

しを受けた。

Xは4月30日に約定媒介報酬122万円のうち、22万円をYに支払ったが、残額100万円の請求を拒否したため、Yが残額100万円の媒介報酬支払いを求めて簡易裁判所に提訴し、Yの請求が全額認容された。この判決を不服としてXが控訴した（本件訴訟）。

[Xの主張の趣旨]

- (1) Yは、本件融資申請について、手続の代行ないし補佐業務を行っていたところ、ローン解除期限を10日経過した4月19日の時点でも融資の承認が取得できると述べていた。よって、Yは、Xが本件ローン特約による解除権を行使するのを故意に妨害したといえ、民法130条1項またはその類推適用により、本件返還特約の条件が成就したものとみなされ、Xは本件媒介契約に基づく報酬の支払義務を免れるべきである。
- (2) Yには、媒介契約に基づく善管注意義務及び宅建業者としての信義則上の義務として、仲介対象物件について、買主の購入動機、目的等購入に係る重要事項を知っていた場合、又は知り得た場合には、これに反する結果が生じないようにする義務がある。Xは、媒介契約締結時、Yに対し、融資を受けられなければ本件土地は不要である旨を伝え、解除権行使期限の延長交渉を依頼しており、Yはこれを知っていた。

## 2 判決の要旨

控訴審においても、裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

[民法130条1項又はその類推適用により、Xが媒介報酬支払義務を免れるか]

不動産仲介契約に基づく不動産仲介業者の報酬請求権は、仲介による売買契約の成立と、当該売買契約の決済が行われれば当然に発生し、かつ、行使し得るものであり、Yの報酬請求権は既に行行使し得るものであった。

一方、民法130条1項は、法律行為について、一定の条件が付されている場合に、条件の成就によって不利益を受ける者が故意に条件の成就を妨げた場合に、条件が成就したものとみなす制度である。本件ローン特約は、Xが申し込んだローンが4月2日までに承認されなかった場合に、Xが本件売買契約の解除権を行使し得るというものであり、実際に、同日までに本件融資申請の承認がなかったことによって本件ローン特約に基づく解除権は発生したが、同月9日の経過によって消滅したものと見える。

したがって、本件においては、そもそもXは4月2日の段階で解除権を有していたのであって、これが行使されなかった結果、本件売買契約の決済がされたにすぎず、民法130条1項の適用又は類推適用によって、何らかの条件が成就されたとみなす余地はない。

他に、本件ローン特約の期限である同月9日までに上記解除権を行使することの妨げとなる事情があったとは認められず、Yが、Xのローン解除権の行使を妨害したとはいえないことから、本件につき民法130条1項の適用ないし類推適用をする余地はない。

[YのXに対する説明義務違反の有無]

Xは、本件売買契約に際し、Yから重要事項説明を受けており、また、XがYに対して解除権の行使期限の延長を依頼したと主張することに照らせば、Xは、解除権の発生要件や行使期限の点を含めた本件ローン特約の内容についてYから説明を受け、これを認識した上で、本件売買契約を締結したものと認められる。

Xは、Yに解除権行使の期限を延長する旨の交渉を依頼したと主張するが、Yがこれを承諾したことを認めるに足る証拠はなく、Yが宅建業者であること等を踏まえても、特段の合意もない限り、YがXのために、金融機関に解除権の行使期限を延長する旨の交渉をする義務があるとはいえず、Yに説明義務違反等があったとは認められない。

### 3 まとめ

本事例は、具体的事実関係のもと、媒介業者が買主のローン解除権行使を妨げたような事実や説明義務違反はなかったと認められたものですが、本事例とは逆に、「住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者の債務不履行責任が認められた事例（東京地判 平 24・11・7 RETI090-136）」もあるので併せて参考にしてください。

不動産取引や融資取引に不慣れな消費者は、媒介業者の専門知識や経験に期待するところが大きい余り、時に過剰な期待をもつことが有り得るので、ローン特約などの契約解除条項や契約不適合責任等の特約に関しては、想定される事態と買主等にとってのリスクや、買主等が自分自身で行うべきことを丁寧に説明し、日々の業務記録にも残しておくことが後日の紛争防止のために重要と思われます。

---

◆◇◆ 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8月号）（8月23日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年4月・令和6年第1四半期分）（7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7月分（8月13日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）](#)



★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数6月値（8月27日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年8月号）（8月1日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和6年7月）（8月22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7月度（8月20日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年7月度（8月22日公表）](#)

[2024年上期及び2023年年間の首都圏投資用マンション市場動向（8月6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》☆☆

[9/11 会場型「賃貸トラブル事例から学ぶ実務に即したトラブル防止と解決策」](#)

[9/18-10/1 動画配信型「トラブル事例から学ぶ媒介業務の留意点」](#)

[10/9 無料セミナー「あなたの大事な不動産を守るため、今、知っておくべきこと！」](#)

\*\*\*\*\*

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