

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成28年7月1日号～平成28年9月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

研究理事・調査研究部長 小林 正典

平成28年7月1日号

★経済財政運営と改革の基本方針
2016等について

先月2日に、いわゆる骨太の方針と呼ばれる「経済財政運営と改革の基本方針2016について～600兆円経済への道筋～」成長戦略として「日本再興戦略2016」がそれぞれ閣議決定され、今後の政府の政策に関する基本方針が示されました。今回は、その中で不動産取引に関連する事項についてどのような方針が盛り込まれているのか解説致します。

まず、骨太の方針の「第2章 成長と分配の好循環の実現 3. 個人消費の喚起(3)ストックを活用した消費・投資喚起」の中で、「建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化などの取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。」とされており

先般成立したばかりの改正宅建業法により、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実が促進され、宅建業者に対して、1）媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、2）買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、3）売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することの三点が義務付けられることになりました。

今後は、建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化を図った良質な住宅ストックを適正に評価していくこと、これまで以上に流通されやすい市場を形成していくために、金融サイドとの連携により新たな評価制度を開発し普及していくための民間の方々への支援を進めていくことが盛り込まれております。

近年、公益財団法人不動産流通推進センターが価格査定マニュアルを改訂しているほか、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会においても既存戸建住宅の原価法適用に係る新しい評価制度JAREASが普及され始めています。これらの戸建既存住宅の維持管理・改修の実施による経済的価値の向上を流通の場面で適正に評価し、それを金融と一体的に取り組んでいくことがこれまで以上に要請されていくものと考えられます。

また、この項目では、「不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。」と記載されています。

市場にある大量の不動産ストックをより流通させ、投資の対象として市場を拡大していくために、今後拡大が期待される成長分野にこれらの不動産ストックが活用される仕組み、小口投資を活用した空き家等の再生、これらの不動産ストックに関連した情報整備をより充実していくことが示されています。

これについては、同じ日に閣議決定されました日本再興戦略2016の中で、「第2 具体的施策 I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等 11. 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化 (2)新たに講ずべき具体的施策」において、「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等

された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」として、より具体的な制度改正のイメージと目標が明記されています。

※ 参考資料

＜経済財政運営と改革の基本方針2016について（平成28年6月2日閣議決定）＞

http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/2016/2016_basicpolicies_ja.pdf

＜日本再興戦略2016について（平成28年6月2日閣議決定）＞

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/>

今後、八月の来年度概算要求、制度改革に向けた検討が進められていくことになりますが、今後も注意して検討の経緯を見守っていただき、ご対応をどうぞよろしくお願い致します。

平成28年8月1日号

★土砂災害警戒・特別警戒区域の指定と不動産取引について

土砂災害防止法は、正式名称は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」と言いまして、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

これは、1999年に、広島市などで31人の方々が亡くなりになられた土砂災害をきっかけ

に、2001年に施行された法律であります。その後も、我が国では、土砂災害は毎年のように全国各地で発生しており、私たちの暮らしに大きな影響を与えています。また、その一方で、新たな宅地開発が進み、それに伴って土砂災害の発生するおそれのある危険な箇所も年々増加し続けています。そのような全ての危険箇所を対策工事により安全な状態にしていくには、膨大な時間と費用が必要となってしまいます。そのような災害から人命や財産を守るためには、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、危険性のある区域を明らかにし、その中で警戒避難体制の整備や危険箇所への新規住宅等の立地抑制等のソフト対策を充実させていくことが大切です。

一方で、土砂災害防止法に基づく都道府県による土砂災害の「警戒区域」と「特別警戒区域」の両方の指定が完了しているのは、2016年6月末現在で9県（青森県、山形県、栃木県、群馬県、山梨県、岐阜県、石川県、福井県、福岡県）にとどまっていることが国土交通省の調査で分かっております。国土交通省は、全国の警戒区域の該当箇所を約65万1千カ所と推計しておりますが、今年6月末時点で指定完了は約44万3千カ所（68%）にとどまっており、15道県では5割未満となっております。住民への説明に時間がかかること等が指定の遅れにつながっているとも思われます。

土砂災害警戒区域とは、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。土砂災害警戒区域は、通称イエローゾーンと言われますが、(1)急傾斜地の崩壊、具体的には、イ 傾斜度が30度以上で高

さが5m以上の区域（土砂災害防止法施行令第二条）、ロ 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域、ハ 急傾斜地の下端から急傾斜地高さの2倍（50mを超える場合は50m）以内の区域、(2)土石流については、土石流の発生のおそれのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域、(3)地滑りについて、イ 地滑り区域（地滑りしている区域または地滑りするおそれのある区域）か、ロ 地滑り区域下端から、地滑り地塊の長さに相当する距離（250mを超える場合は、250m）の範囲内の区域が、このイエローゾーンに該当するとされています。

この土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当する場合の法律上の対応は、以下の4つです。

1. 市町村地域防災計画への記載（土砂災害防止法第七条一項）

土砂災害が生じるおそれのある区域において土砂災害に関する情報の収集・伝達、予警報の発令及び伝達、避難、救助等の警戒避難体制を確立しておくことが大切です。このため、土砂災害に関する警戒避難体制について、その中心的役割を担うことが期待される市町村防災会議が策定する市町村地域防災計画において、警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされています。

2. 災害時要援護者関連施設の警戒避難体制（土砂災害防止法第七条二項）

高齢者、障害者、乳幼児等、自力避難が困難なため土砂災害の犠牲者となりやすい災害時要援護者の利用する施設が警戒区域内にある場合には、市町村地域防災計画において災害時要援護者の円滑な警戒避難を実施するため、土砂災害に関する情報等の伝達方法を定めることとされています。

3. 土砂災害ハザードマップによる周知の徹底（土砂災害防止法第七条三項）

土砂災害による人的被害を防止するためには、住居や利用する施設に存する土地が土砂災害の危険性がある地域かどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報が住民等に正しく伝達されていることが大切です。このため、市町村長は市町村地域防災計画に基づいて区域ごとの特色を踏まえた土砂災害に関する情報伝達、土砂災害のおそれがある場合の避難地に必要な情報を住民に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物（ハザードマップ等）を配布し、その他必要な措置を講じることとなっています。

4. 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十五条（同法施行規則第十六条の四の三））

警戒区域では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられています。したがって、宅建業者の皆様方は、常に警戒区域の指定状況を確認しておかなければなりません。

また、土砂災害特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

この土砂災害特別警戒区域は、通称レッドゾーンと言われておりまして、急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある崩壊を生ずることなく

耐えることのできる力を上回る区域を言います。（ただし、地滑りについては、地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等により力が建築物に作用した時から30分間が経過した時において建築物に作用する力の大きさとし、地滑り区域の下端から最大で60m範囲内の区域を指定します。）

この土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に該当する場合の法律上の対応は、以下の4つです。

1. 特定開発行為に対する許可制（土砂災害防止法 第九条）

特別警戒区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するための自ら施工しようとする対策工事の計画が、安全を確保するために必要な技術基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可されることになります。

2. 建築物の構造の規制（土砂災害防止法第二十三、二十四条）

特別警戒区域では、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用されます。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になります。

3. 建築物の移転等の勧告及び支援措置（土

砂災害防止法 第二十五条)

急傾斜地の崩壊等が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができることになっています。

特別警戒区域内の施設設備にかかる防災工事や区域外への移転等に対しては、以下のような支援措置があります。

1) 独立行政法人住宅金融支援機構の融資 (独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条)

地すべり等関連住宅融資は、特別警戒区域からの移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得等に必要な資金の融資を受けられます。

2) 住宅・建築物安全ストック形成事業による補助 (社会資本整備総合交付金)

特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅 (既存不適格住宅) を特別警戒区域から移転し、代替家屋の建設を行うものに対し、危険住宅の除去等に要する費用及び危険住宅に代わる住宅の建設に要する費用の一部が補助されます。

4. 宅地建物取引における措置 (宅地建物取引業法第三十三条 (同法施行令第二条の五)、第三十五条 (同法施行令第三条)、第三十六条 (同法施行令第二条の五))

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特別の開発行為において、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けら

れています。宅建業者の皆様方は、常に事前の確認と行政の対応に対する注意が必要です。都道府県が行う『基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、業法47条1号に違反する』(国土動第107号 各協会宛て通知平成27年1月18日)とされているからです。

土砂災害に関する実質的に損害が発生していなくても、紛争まで発展するケースが多いと現場から伺っております。宅建業者の皆様には、法令適用の予兆・前兆は、見逃さずに調査確認して、説明することが求められます。例えば、予兆があれば、重説書の備考欄に、『現在は区域指定されていませんが、本物件が所在する地域は基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、(特別)警戒区域に指定される可能性があります』という記述・説明を行い、契約の相手方にお伝えしておくことが必要な場合があるかと思います。

台風・大雨等に伴う災害の多いこの季節を迎えて、土砂災害防止法に基づいて、今後、速やかに土砂災害警戒区域、特別警戒区域の指定が進むことが期待されます。指定が遅れれば、住民に土砂災害の危険が伝わらず、宅地造成や不動産取引が危険な地域で行われる恐れもあります。宅建業者の皆様宅地建物取引における役割も大変重要かと思います。国民の生命・安全を守るための重要な責務がありますので、ご理解とご協力の程、どうぞよろしくお願い致します。

※ 参考資料

<土砂災害防止法 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)の基礎調査・指定状況、法律の仕組み、関連情報等 (国土交通省HP) >

<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/linksinpou.htm>

平成28年9月1日号

★賃貸住宅管理業者登録制度の改正と施行について

これまで民間賃貸住宅の契約に関しては、敷金トラブルや更新料をめぐる裁判、家賃滞納者に対する強引な取り立てなどが問題視されておりました。入居者・賃貸オーナー・管理会社のトラブルについての国民生活センターへの相談件数が急増し、賃貸住宅管理業のみならず不動産業界全体に対しての信頼が問われ始めたことから、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省は約5年前に大臣告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設しました（告示公布H23.9.30、告示施行H23.12.1）。これは、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図ることが目的です。また、賃貸住宅管理業の登録事業者を公表することにより、消費者は管理会社や物件選択の判断材料として活用することが可能となりました。

賃貸住宅管理業者を登録制にして明確なルールを義務付けることによって、入居者・賃貸オーナー・管理会社のトラブルを防ぐための制度が設けられ、その業務内容にも一定のルールが義務化されてきました。

同制度が設立された背景の一つは、国民生活センターに寄せられたトラブル事例を踏まえたものでした。例えば、「滞納した家賃を保証会社が支払った。保証会社から14%の金利を乗せた請求を受けているが、この金利は妥当なのか」「契約更新しないと連絡したの

に、申し出が遅いから更新済みとみなされ1カ月分の家賃を請求された」といった家賃や更新料に関するトラブルが目立っていました。また、管理会社や保証会社の強制的な家賃の取り立ても問題になっていました。例えば、「支払い期限に遅れたら保証会社から強引な口調で督促された」「保証サービス会社から、家賃滞納を理由に部屋の鍵をロックされた」などといったトラブルの増加でした。

現在、日本の民間賃貸住宅は約1800万戸（総務省統計局2008年度資料）で、最近では、相続税対策や、長期の家賃保証という宣伝等による郊外部における民間アパートの急増の傾向などもあり、その戸数は増え続けています。そのうち約8割強は個人所有で、個人所有者のうちの8割は業務の全体あるいは一部を管理会社に委託しています。つまり、現在の日本の多くの賃貸アパートや賃貸マンションが、賃貸オーナー個人ではなく、管理会社という事業者によって運営・管理されています。その管理会社の一部に悪質な企業がいると言われ、不動産賃貸管理業全体の信用も問われています。

現在は、この賃貸住宅管理についての法律に基づく全国的な統一的な規制・行政ルールがありません。賃貸借契約書には、家賃の支払い期日についての項目はありますが、家賃を滞納した場合には何カ月以内に退去するなどのような細かな点までは触れていないものが多く見られるようです。また、借り手の中には「遅れた家賃は以前のアパートなら3カ月以内に支払えばよかったが、新しいアパートでは支払いが少しでも遅れただけで鍵を取り替えると言われている」など、管理会社の対応の差も借り手に混乱や不信感を与えているようです。こうした賃貸住宅契約のトラブ

ルを防ぎ、管理業者の業務内容に一定のルールを定めることとしたのが「賃貸住宅管理業登録制度」の導入でした。

登録の対象となるのは「家賃・敷金などの受領事務」「契約更新事務」「契約終了事務」の3つの基幹業務のいずれかを行う事業者です。賃貸物件の中には賃貸オーナーが個人で管理しているアパートやマンションもありますが、この制度では法人・個人を問わず登録でき、登録料は不要です。登録事業者には一定のルールが義務付けられ、登録事業者から国土交通省へ業務状況や財産の分別管理状況を、毎年報告する義務も課せられています。これらのルールに違反する登録事業者には指導や勧告が行われ、場合によっては登録を抹消されます。賃貸住宅管理業登録制度によって、管理会社にはこれまで以上に書面の交付など多くの業務が課せられていますが、賃貸住宅管理における統一ルールが導入されたことにより、管理会社の業務がよりスムーズに行えるメリットはあるかと思います。登録制度の施行後は、登録事業者には登録業者マークなども配布されました。一般の人々にこの賃貸住宅管理業者登録マークの意味が周知されるのにはまだまだ時間がかかるかとは思いますが、賃貸オーナーから見れば、所有するアパートやマンションの仲介・管理を委託する業者選びの判断基準にはなります。賃貸物件の借り手となりやすい若い世代の人口減少や、それによって生じている高い空室率などを考えると、「安心して部屋を探せる不動産屋さん」は、借りる人にとっても、そして賃貸オーナーにとっても安心できるわけです。

今般、国土交通省は、5年前に施行されたこの賃貸住宅管理業者登録制度を初めて改正し、2016年9月1日より施行するとしていま

す。今回の改正内容は、以下の通りとなっています。

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

(1) 一定の資格者の設置の義務化

賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」の設置を義務化（第7条関係）

(2) 国に対する業務状況報告等の簡素化

1) 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号関係）

2) 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条関係）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

(1) 貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化

1) 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条関係）

2) 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条関係）

(2) サブリースの借り上げ家賃等の貸主への

重要事項説明の徹底

- 1) 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条関係）
 - 2) サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条関係）
2. (2)サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底は、特に重要になってくるかと思われます。現在、非課税枠が縮小された相続税対策のためのアパート建築が活況となっており、大手アパート建設業者も好業績を記録しているようですが、複数の土地・その他資産を保有する高齢世帯がそのターゲットとなっているようで、「サブリース一括借り上げ」などが、この市場の魅力を上げているようです。しかし、後々に賃料の減額など当初は思いもよらない事情変更によって、素人の施主が後になって採算が合わずに老後の生活に苦しむというトラブルが一部で見受けられるようで

す。相続税対策や資産保護のために建てたはずの賃貸住宅が原因で逆に経済的苦境に陥る方が出るようでしたら困りますし、これらの物件の多くが空室・空き家となり、地域の負の遺産となるならば、地域全体としても改善を図らなければなりません。

今回の国土交通省による「賃貸住宅管理業者登録制度の改正」が、今後、業界全体に周知され、賃貸住宅管理業者登録制度を活用した登録業者が増え、賃貸住宅管理のルールが徹底されて、入居者・賃貸オーナー・管理会社の適正な関係構築と双方の利益拡大が図られることが望まれます。

関係者の皆様のご理解とご協力の程、どうぞよろしくお願いいたします。

※ 参考資料

<賃貸住宅管理業者登録制度について（国土交通省HP）>

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/>

「相談事例」より

平成28年7月1日号 担当：松木

○宅建業者の排水施設整備状況の調査に不足があった事例

Q. 今回は、都道府県の宅地建物取引業法所管部局に寄せられた紛争相談事例についてご紹介します。

買主は、住宅を建築する目的で売主業者Aとの間で土地売買契約を締結しました。

当該契約は仲介業者B（売主側媒介）及び仲介業者C（買主側媒介）がそれぞれ媒介を行っていましたが、主として仲介業者Bが重

要事項説明書を作成し、排水施設の整備状況欄には、汚水、雑排水ともに直ちに利用可能な施設として「浄化槽（個別）」と記載され、売主業者A及び仲介業者Cもその内容を確認していました。

しかし、当該地に浄化槽を設置する場合、排水経路は前面道路（私道）から途中私有地を経由しており、実際にはこれら関係者の同意が必要であることが物件引渡後に判明しました。

結果的に関係者の同意は得られず、買主は当該地に浄化槽を設置して住宅を建築するこ

とが困難になったことから紛争となり、県に苦情を申し立てました。

県で業者3者に事情を聞いたところ、市への問合せにより浄化槽による処理区域であることを確認していましたが、排水経路や関係者の同意が必要なことなど詳細な調査を行っていないことが判明しました。

A. ガスや水道の供給会社の多くは、導管設置場所の土地所有者等の承諾を要求しています。

排水経路が私有地を経由している場合には、当然に、私有地所有者の同意の必要性についての確認が必要です。本件では、行政窓口で浄化槽の処理区域であることの調査をした際、手続等の確認をしていれば、容易に判明していたものと思われます。

宅建業者は、買主の契約目的が達成出来るよう、不動産取引の専門家として、必要な調査・説明をしなければならず、高度な注意義務を負う必要があると言えるでしょう。

基本調査は確実に実施しなければなりません。

平成28年8月1日号

担当：村川

○買い依頼に係る専任媒介契約と 購入申込のキャンセルについて

Q. 土地の購入申込と買い依頼の専任媒介契約をキャンセルした消費者からの相談です。

自宅建築のための土地を探していた相談者は、ある土地について、宅建業者と買い依頼に係る専任媒介契約を締結し、申込金1万円を添えて土地買付証明を提出した。

しかし、後日、他に良い土地が見つかったので、申込みをキャンセルし、宅建業者に申込金1万円の返還を求めたところ、仲介手数料30万円を請求された。

専任媒介契約書には特約として「売買契約の前後を問わず、依頼者（相談者）の都合により申込みをキャンセルしたときは、依頼者（相談者）は宅建業者に仲介手数料を支払う義務があります」と書かれていた（媒介契約を締結するときは気が付かなかった）。また、同媒介契約書には、「この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です」と表示されていた。

相談者に支払義務があるのか。納得できない。

A. (1) 預り金の返還について

宅建業法は「宅建業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、すでに受領した預り金を返還することを拒むこと」を禁止しています（宅建業法47条の2第三項、宅建業法施行規則16条の12第二号）。また、当該規定について、宅建業法の解釈・運用の考え方は「預り金は、いかなる理由があっても返還すべきであるという趣旨である」ことを示して、申込金等の「預り金」の返還を拒むことを厳しく規制しています。

したがって、申込み（土地買付証明）のキャンセルの通知を受けた宅建業者は、預かった申込金1万円を相談者に返さなければなりません。理由をつけて返還を拒む行為は、宅建業法に反した行為として行政処分の対象となります。

(2) 標準媒介契約約款について

なお、標準媒介契約約款に基づく媒介契約書の場合、特約の欄に「依頼者に不利とされない特約」をすることは差し支えありませんが、依頼者に不利な特約をすることはできません。

標準媒介契約約款と異なる契約約款を付した媒介契約書の場合、「この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約に基づく契約

ではありません」と表示しなければなりません（宅建業法施行規則15条の7第四号、宅建業法の解釈・運用の考え方）。

したがって、依頼者に不利な特約を付した本件媒介契約書は標準媒介契約約款に基づくものではありませんので、「標準媒介契約約款に基づく契約」と表示していることは宅建業法に反していることになります。

(3) 本件特約の効力について

本件特約は売買契約が成立しないときにも仲介手数料の支払が生じるとするものであり、宅建業者に報酬請求権が生じないときにも手数料支払義務を定めた極めて不当なものです。

本件特約は特約としての効力を有しませんので、相談者は仲介手数料を支払う必要はありませんし、申込金1万円の返還を求めることができます。

このような不当な特約を付して媒介契約を締結する行為は、宅建業者に対する消費者の信頼を大きく裏切るものです。不動産取引の専門家である宅建業者及び宅建士をはじめとする従業者は、消費者の利益保護に資するよう、誠実な業務を行わなければなりません。

平成28年9月1日号

担当：室岡

○賃貸借契約更新時の貸主からの保証会社への加入請求について

Q. 賃貸住宅の借主からの相談です。

母親が借主として契約した賃貸住宅に10年以上一緒に住んできたが、先月に母親が死亡した。また、現在の連帯保証人は叔父であるが高齢である。近々契約更新があるが、貸主からは保証会社へ加入してくれと言われたが、もし保証会社が保証してくれない場合、退去しなければならないのか。

A. 今の日本の高齢化社会を垣間見るような相談で、切ない気持ちとなりますが、賃借人、連帯保証人とも高齢化していくなかで、似たような相談もありますので、基礎的な話ですが、復習の意味で取り上げました。この相談におけるポイントは次のとおりかと思います。

- (1) 相談者は借主の地位を引き継げるか
- (2) 相談者は連帯保証人から、保証会社へ代える必要があるのか
- (3) 更新時等に、保証会社が保証をしてくれない場合、貸主は退去を求められるか

(1) 相談者は借主の地位を引き継げるか

他人の所有する建物を無償で使用収益する使用貸借契約の場合は、「使用貸借は借主の死亡によって、その効力を失う」（民法599条）と定められていますので、借主が死亡すれば原則として使用貸借関係は終了するものとされています。

一方、賃貸借契約の場合には、借主が死亡しても終了せず、賃借人たる地位は相続の対象（民法896条）となり、借主が死亡した場合に、同居の有無にかかわらず、相続を放棄しない限り、賃貸借契約を原則承継することとなります。

相談者は唯一の相続人であると言っていたので、他に相続人がいないなら、新たに賃貸借契約書を取り交わさなくとも賃貸借を継続できます。

また、相談者が相続人でない場合でも、建物の借主と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居人であれば、借地借家法36条（居住用建物の賃貸借の承継）により、賃貸借を承継できます。

- (2) 相談者は連帯保証人から、保証会社へ代える必要があるのか

連帯保証人が定年を迎えたり、高齢になったりすると、貸主から、連帯保証人を代えてくれ、保証会社に切り替えてくれと言われたとの相談がありますが、連帯保証債務についても、民法896条の規定が当てはまります。相談者が、貸主に協力したい気持ちがあるのであれば、保証会社へ代える手続きをしてもよいと思いますが、連帯保証人が死亡した場合でも、連帯保証債務は保証人の相続人に承継されることを理由に代える必要がないと主張してもよいでしょう。

(3) 更新時等に、保証会社が保証をしてくれない場合、貸主は退去を求められるか。

借主が保証会社に参加することは、単に貸主が賃貸借契約の締結・入居の条件としていだけであり、当初、借りる際であれば、貸主の条件を飲まなければ賃貸借契約が締結されず、賃借希望者は入居することができないわけですが、今回のような既に契約を締結し居住しているのであれば、借地借家法28条が適用となりますので、保証会社の保証の可否にかかわらず、借地借家法28条の「正当の事由」がない限り、退去はさせられないと考えられます。

(参考)

借地借家法 第36条（居住用建物の賃貸借の承継）

居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

民法 第896条（相続の一般的効力）

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。