

目 次

【特集】 不動産に関するDXの推進

- 宅地建物取引業の免許申請等に係る経由事務の廃止及びオンライン化について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 5
- 不動産情報ライブラリの概要
..... 国土交通省 政策統括官付 地理空間情報課 12
- 日本全国の都市デジタルツイン実現プロジェクトPLATEAU
..... 国土交通省 都市局 国際・デジタル政策課 デジタル情報活用推進室 19

【報告】

- 既存住宅流通における建物状況調査（インスペクション）活用に向けた取組について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 26
- 重要土地等調査法について
..... 内閣府 政策統括官（重要土地担当） 31
- 地域価値を共創する不動産業アワード
..... 国土交通省 不動産・建設経済局参事官付 特定転貸事業適正化係 草鹿 朋子 43
- 建物賃料増減額請求の実務上の諸問題
..... 松田総合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
..... 弁護士 白井 潤一 53
- 令和5年中の不動産事犯の検挙状況と主な検挙事例
..... 警察庁生活安全局 生活経済対策管理官付 課長補佐 小野寺 智成 61
- 2023年度不動産広告の違反事例の紹介
..... 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 理事・事務局長 佐藤 友宏 63
- 特定紛争処理（機構ADR）で、オンラインによる調整参加が可能に
～ Web会議システム「Zoom」を活用し、全国各地の紛争を採り上げることが
できる体制を整備～..... 前総括研究理事 山田 哲也 70
- 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
..... 研究理事・調査研究部長 藤原 啓志 81
- 令和5年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について
..... 情報管理部 99

【不動産取引紛争事例等調査研究委員会】

- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第334回検討報告
建築基準法に適合しない土地及び建物は瑕疵にあたるとして売主に支払いを命
じた損害賠償額について買主の居住使用利益分の損益相殺が認められた事例
..... 調査研究部 調査役 大嶺 優 126

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

＜売買に関するもの＞

1 契約準備段階の信義則上の義務

売買契約が確実に成立すると信頼を抱かせ、信義則上の義務違反があったとした
主張が否定された事例…………… 西崎哲太郎 142

2 通謀虚偽表示

特定空家の解体措置の代執行前に行なわれた、所有者と第三者との売買契約が
通謀虚偽表示により無効とされた事例…………… 中戸 康文 144

3 買主の違約

売買契約締結後引渡前の買主による売買対象地の駐車場として使用方法が違約
にあたるとする売主の主張が認められなかった事例…………… 葉山 隆 146

4 売買実測清算

実測清算の対象土地の範囲が明確でなかったため清算条項の解釈で争いとな
り、売主・買主の認識に基づき判断された事例…………… 中川 千敏 148

5 建物瑕疵

引渡された改装済建物に建物売買価格を上回る補修費用を要する瑕疵があった
ことにより買主の契約解除が認められた事例…………… 葉山 隆 150

6 地中埋設物の告知義務

残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に不法行為責
任があるとした主張が棄却された事例…………… 大嶺 優 152

7 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
…………… 西崎哲太郎 154

8 媒介責任

土地買受検討先の売買取りやめについて媒介業者に債務不履行・注意義務違反
があったとする売主の損害賠償請求が棄却された事例…………… 山本 正雄 156

9 保証協会の認証

売主の媒介業者代表者個人への預け金が、宅建業法64条の8の取引により生じ
た債権に該当しないとされた事例…………… 新井 一成 158

＜賃貸借に関するもの＞

10 心理的瑕疵による賃貸契約への影響

賃借人の借室ベランダからの自殺事故による貸主の逸失利益について賃料の
11.7か月分を認めた事例…………… 大嶺 優 160

11 賃貸相隣関係トラブル

賃貸マンションの隣室居住者の喫煙により自宅保管商材等に損害が生じたとす
る借主の請求が棄却された事例…………… 山本 正雄 162

＜その他＞

12 LPガス残存費用等請求

LPガス供給契約を解除した建売住宅の買主に対する供給会社による設備残存
価格の支払い請求が認められた事例…………… 石原賢太郎 164

・ 本号所収裁判例索引…………… 166

・ 主要出版物…………… 167

・ 編集後記…………… 170

・ 出版物広告…………… 171