

～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：2016. 7. 1 (金)
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

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 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 経済財政運営と改革の基本方針2016等について
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 「平成28年度 先駆的空き家対策モデル事業」の採択団体の決定について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 平成28年度第1四半期 主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～ ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 定期借家契約の期間満了後、黙示の普通借家契約が成立したとし、その後締結の契約も普通借家契約の更新であるとされた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 宅建業者の排水施設の整備状況に係る説明不備
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座<売買契約編> ほか
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 第192回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★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。」とされております。

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となります。

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 JARE A-HAS 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、制度改正に向けた検討が進められていくこととなりますが、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。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「平成28年度 先駆的空き家対策モデル事業」の採択団体の決定について》★☆☆

国土交通省は、今般、空き家対策に関し、民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して取り組む全国20の事業について、先駆的な事業に対して、国土交通省はその実施に要する費用の一部を補助します。

また、事業の成果は公表し、全国の市町村等への展開を図ります。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000106.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成28年3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、住宅性能表示制度（※）の平成28年1月～3月の実績（速報値）を公表しました。

*（一社）住宅性能評価・表示協会取りまとめ

（※）住宅性能表示制度・・・住宅の性能について、国が定める共通のルールに基づき、登録住宅性能評価機関が評価・表示する制度

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000667.html

★☆☆《平成28年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業、スマートウェルネス拠点整備事業及び住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等の説明会の開催について》★☆☆

国土交通省は、高齢者世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するため、平成28年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業等の公募を実施していま

す。国土交通省は、この度、事業内容の周知を図るため、下記事業の説明会を開催します。

○対象者 : 主に事業者向け

○開催日時・場所 : 平成28年6月24日(金)～7月27日(水)において、全国10箇所で開催(詳細は別紙1参照)

○参加費 : 無料

参加方法などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000155.html

★☆☆《被災分譲マンションの再建・補修のための相談制度について》★☆☆

国土交通省は、平成28年6月9日より、平成28年熊本地震で被災した分譲マンション(以下、「被災分譲マンション」といいます。)の再建・補修に関する相談体制を整備します。

具体的には、

- (1) 被災分譲マンションの再建・補修にかかる電話相談窓口の開設
- (2) 被災分譲マンションの再建・補修にかかる専門家との対面相談を実施します。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000135.html

★☆☆《宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を発出》★☆☆

国土交通省は、本年3月30日に策定された「明日の日本を支える観光ビジョン」において、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として盛り込まれていた、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について、平成28年6月13日付けで地方公共団体あてに通知を発出した旨公表しました。

<通知の概要>

○活用を想定している都市計画制度

高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区

○容積率緩和のパターン

- ・誘導すべき区域を事前に定めて面的に緩和
- ・個々のプロジェクト単位で緩和

○容積率緩和の考え方

- ・基本的な考え方(宿泊施設部分の割合に応じた緩和)

(例) 指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

- ・公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

(例) 公共施設整備等の公共貢献による緩和後の容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000097.html

★☆☆《「平成28年度 既存建築物省エネ化推進事業（省エネルギー性能の診断・表示に対する支援）」の提案募集の開始について》★☆☆

国土交通省は6月16日より「平成28年度 既存建築物省エネ化推進事業（省エネルギー性能の診断・表示に対する支援）」について提案募集を開始します。

本事業は、既存住宅・建築物の省エネルギー性能の診断・表示に対して国が費用の一部を支援することにより、住宅・建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るものです。

応募期間：平成28年6月16日（木）～平成28年7月15日（金）※消印有効

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000671.html

★☆☆《国土交通省IT政策検討会報告書の公表について

～2020年を目途したIT施策の展開と強靱で活力あるサイバー空間の確立を目指して～》★☆☆

国土交通省では、2020年までに検討を進化させるべき国土交通分野のIT施策とその進め方について検討を進めるとともに、これら施策を進めるにあたって不可欠となるサイバーセキュリティの確保のあり方について検討することを目的に、総合政策局長の私的懇談会である「国土交通省IT政策検討会」を開催し、国土交通省におけるIT施策を巡る現状と課題について議論して参りました。

これまで4回に渡り、検討会を開催して参りましたが、この度、報告書を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho01_hh_000034.html

★☆☆《建築物省エネ法の概要説明会の開催について》★☆☆

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設等の措置を講ずる「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が平成27年7月8日に公布されました。

国土交通省は、この度、建築物省エネ法の概要について、以下のとおり説明会を開催することとした旨公表しました。

なお、別途10月～2月にかけて、建築物省エネ法に係る建築確認及び完了検査方法に重点を置いた「建築物省エネ法の詳細説明会」を開催する予定です。

[開催時期] 平成28年7月14日（木）～8月31日（水）

[時 間] 3時間程度

[開催場所] 11か所17回

[参加費用] 無料

開催スケジュールなどの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000670.html

★☆☆《「港湾法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「港湾法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定》★☆☆

「港湾法の一部を改正する法律」施行期日を平成28年7月1日とする「港湾法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び、[1]無利子貸付制度の対象となる旅客施設の用途及び当該旅客施設に附帯して無利子貸付制度の対象となる港湾施設を定めるとともに、[2]瀬戸内海において緊急確保航路の区域の指定等を行うための「港湾法施行令の一部を改正する政令」が、平成28年6月21日、閣議決定されました。

閣議：平成28年6月21日（火）

公布：平成28年6月24日（金）

施行：平成28年7月1日（金）

その他の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/port01_hh_000176.html

★☆☆《津波防災地域づくり推進計画作成ガイドラインを策定しました

～先進事例の横展開を図ることで、市町村による推進計画作成の支援をいたします～》★☆☆

国土交通省では、津波防災地域づくり推進計画作成ガイドラインを作成しました。これにより、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づく「推進計画」の市町村による作成を支援いたします。

津波防災地域づくりに関する法律に基づき、地域の実情に応じて津波防災地域づくりを総合的に推進するための計画（推進計画）の市町村による作成を促進するため、既に推進計画を作成または現在作成を検討中の団体へのヒアリング結果を踏まえ、参考となる先行事例、推進計画の作成手順や留意点を明記したガイドラインを策定しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000107.html

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会（部会長：藤田聡東京電機大学教授）において下記の事故調査報告書がとりまとめられ、同審議会の議決を経て公表しました。

記

- ・「栃木県内コースター事故調査報告書」

事故発生日：平成27年5月2日

- ・「東京都千代田区内エスカレーター事故調査報告書」

事故発生日：平成27年12月16日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000621.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

- ★☆☆ 《平成28年度第1四半期 主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～》 ★☆☆

国土交通省では、平成28年第1四半期（H28.1.1～H28.4.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000112.html

- ★☆☆ 《国土交通月例経済（平成28年5月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年5月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000083.html

- ★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT No.72 June 2016》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.72 June 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/06/ares_jreitreport_201606_72.pdf

- ★☆☆ 《「不動研住宅価格指数」4月値の公表について》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年6月28日に「不動研住宅価格指数」4月値を公表しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は87.23ポイント（前月比0.07%）で2ヶ月連続上昇、地域別では、東京が95.20ポイント（前月と変わらず）、神奈川82.93ポイント（前月比0.16%）、千葉68.47ポイント（前月比1.47%）、埼玉71.62ポイント（前月比-1.01%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160628-J.pdf>

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年6月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=17171>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向―2016年5月度―》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向―2016年5月度―》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/247/s201605.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向―2016年5月度―》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/246/k201605.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年5月》★☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成28年5月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13558

★☆☆《土地総合研究所 不動産業業況等調査結果（平成28年4月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、平成28年4月1日時点での不動産業業況等調査結果を公表しました。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28-04.pdf>

★☆☆《『日管協短観』2015年10月～2016年3月》★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、第15回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2015年10月～2016年3月を公表しました。

<http://www.jpm.jp/marketdata/pdf/tankan15.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○定期借家契約の期間満了後、黙示の普通借家契約が成立したとし、その後締結の契約も普通借家契約の更新であるとされた事例

貸主が定期借家契約の期間満了による賃貸店舗の明け渡し等を借主に求めた事案におい

て、定期借家契約は黙示の更新により普通借家契約として更新されており、以後締結の定期借家契約も、普通借家契約の更新として結ばれたものであるとして、普通借家契約の契約終了要件を欠く貸主の建物明渡請求を棄却した事例（東京地裁 平成 27 年 2 月 24 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成 12 年 11 月、本件店舗について A（貸主・個人）は、Y（借主・法人）と、期間 3 年の定期借家契約（第 1 契約）を締結し、更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨の借地借家法 38 条 2 項所定の書面（法 38 条 2 項書面）を交付するとともに、「A・Y 間に紛争等がない場合は次回の契約を速やかに継続締結する。紛争等があり平和的に解決できないときは期間満了時点で契約は終了する」旨の覚書（第 1 覚書）を締結した。

(2) 平成 16 年 5 月、A は Y に対し、第 1 契約が期間満了により終了している、再契約の場合には「賃料月額 25 万円・保証金 250 万円・償却 20%・契約期間 3 年」とすると通知した。翌月 Y は A に対し、再契約及び契約書面の作成を A に求めたが、その後 A・Y 間で特段の交渉はされなかった。Y は、同年 7 月分以降は増額した賃料 25 万円を A に支払った。

(3) 平成 17 年 5 月、A は Y に対し、第 1 契約は期間満了により終了している、平成 15 年 12 月から平成 18 年 11 月の間は継続の契約が更新されていないが契約は自動的に継続されているとして、平成 18 年 11 月までを期間とする賃貸借契約が平成 16 年 11 月に締結されていることを前提とした保証金償却による保証金不足分の支払を求める通知を送付した。

(4) 平成 18 年 11 月、X（A の代理人）は、Y との間で、期間を 3 年とする定期借家契約を締結し（第 3 契約）、法 38 条 2 項書面を交付するとともに、第 3 覚書（第 1 覚書とほぼ同趣旨）を締結した。同年 12 月、X は相続により A の本件店舗の賃貸人の地位を承継した。

(5) 平成 21 年 11 月、X は Y との間で、期間を 3 年とする定期借家契約を締結し（本件契約）、法 38 条 2 項書面を交付するとともに、「X・Y 間に紛争等がない場合、X が本件店舗を所有している場合は、次回も継続して再契約する」旨の覚書（本件覚書）を締結した。

(6) 平成 24 年 3 月、X は Y に対し、同年 11 月末日をもって本件契約を終了し本件店舗の退去を求める旨の通知をした。しかし Y は、本件契約は定期借家契約の要件を欠き普通借家契約であるとしてこれを拒絶したため、X は Y に対し、本件店舗の明け渡し及び使用料相当損害金の支払いを求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X の請求を全て棄却した。

(1) 第 1 契約は、特約である覚書 1 の内容が定期借家契約の趣旨と異なるものではあるが借地借家法 38 条 2 項の要件を欠くとまではいえないことから、定期借家契約とすることを前提に合意されたものと推測される。

(2) 書面による賃貸借契約の締結が確認されない第 1 契約と第 3 契約の間であるが、A は Y

に対し、第1契約の期間満了による終了の通知をしていること、契約の自動継続を前提とした保証金の不足分を求める通知をしていること等から、遅くとも平成16年11月頃までに、平成18年11月までの3年間を契約期間とする借家契約（第2契約）が合意されたと認められる。そして第2契約は、契約書面はなく、法38条2項の書面交付もないことから、借地借家法38条の所定の要件を欠き、普通借家契約として合意されたというべきである。

(3) 普通借家契約が継続している貸主と借主との間で、定期借家契約を合意するためには、貸主は借主に対し、普通借家契約を更新ではなく終了をさせ、定期借家契約は普通借家契約に比べ、契約更新がない点でより不利益である旨の説明をし、認識させた上で契約を締結することを要すると解される。

すると、第3契約が合意された平成18年11月時点においては、第2契約に係る普通借家契約が継続していたから、Xの契約終了の通知のみでは契約は終了せず、正当事由があった証拠もないことから、第3契約は、普通借家契約である第2契約の更新契約として合意されたものと解される。

(4) 平成21年11月の時点で締結された本件契約においても、第3契約の時と同様、Xの契約終了の通知はされたが正当事由があった証拠はなく、定期建物賃貸借に使用される契約書で作成され、法38条2項書面が交付されてはいるが、Yに対しより不利益になること等についての説明がされた証拠はなく、さらに本件覚書は、第1覚書、第3覚書と異なり、X・Y間の紛争の有無を問わず再契約をする合意である等の事情を総合すると、本件契約も普通借家契約である第2契約及びその更新契約である第3契約が更新されたものと解される。

(5) 以上のとおり、本件契約は普通建物賃貸借であるから、借地借家法26条及び28条所定の要件を満たさないXの本件店舗の明け渡し請求には理由がなく、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

定期借家契約は、建物の使用期間が制限される借主に不利な契約であることから、「平成24年9月13日 最高裁 平22(受)1209号 RETI088-108、平成22年7月16日 最高裁 平21(受)120号」に見られるように、裁判所はその成立要件を厳格にとらえている。

本件事案は、定期借家契約の期間満了後の再契約に関するものであるが、本件裁判所の「i 定期借家契約につき、黙示の契約更新が行われると普通借家契約として更新される、ii 普通借家契約であったものを定期借家契約として再契約するためには、定期借家契約書の締結及び法38条書面の交付のみでは足りず、普通借家契約を更新ではなく終了させ、借主に対し定期借家契約が期間満了時には更新がない点で不利益な内容である旨の説明をし、認識させる必要がある」とされた判示は、定期借家契約の再契約は、新規契約時と同様慎重な扱いを要することを示すものとして参考になると思われる。

また、一定の場合に再契約を合意する内容である本件覚書に関して、本件裁判所は「(定期借家契約の趣旨と異なり) 期間満了により賃貸借が終了することを原則とするものとは言い難い」と評価しており、定期借家契約を締結する際の案文・覚書等の作成においては、

十分な注意が必要である。

(担当：中戸)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された13判例からの抜粋です。その他の判例についてはRE T I O最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

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。

<事例> 売主業者・媒介業者（排水施設の整備状況に係る説明不備）

◇ 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。

当該契約は業者B（売主側媒介）及び業者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、A及び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者に事情を聴いたところ、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。

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。

(担当：松木)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座〈売買契約編〉》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記のフォローアップ研修 実践講座〈売買契約編〉を、以下の概要にて実施いたします。

日時 平成28年7月20日(水) 開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場 全水道会館 4階 大会議室

(東京都文京区本郷1-4-1)

受講料 10,000円(税込)

講師 渡辺 晋氏(山下・渡辺法律事務所 弁護士)

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20160720>

★☆☆《不動産証券化協会 第162回実務研修会 JLLグローバル不動産透明度調査
グローバル・アジア・日本市場の最新動向》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、標記の第162回実務研修会を、以下の概要にて開催いたします。

日時 2016年7月21日(木) 14:00～15:30(13:30受付開始、14:30受付終了)

会場 JA共済ビル カンファレンスホール

東京都千代田区平河町2-7-9

参加費 ARES正会員：無料

ARES賛助会員：1,000円

非会員：10,000円

募集人数 200名(先着順。定員に達し次第締め切らせていただきます。)

お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/131>

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修強化講座<スコア☆☆☆☆☆（五つ星）編>》☆☆★

東京（平成28年8月24日（水））

大阪（平成28年9月14日（水））

福岡（平成28年10月7日（金））

公益財団法人不動産流通推進センターは、フォローアップ研修強化講座<スコア☆☆☆☆☆（五つ星）編>を、以下の概要にて実施いたします。

東京会場 平成28年8月24日（水）開場：12時40分 講義：13時00分～16時45分
会場 日本教育会館 中会議室（7階）（東京都千代田区一ツ橋 2-6-2）

大阪会場 平成28年9月14日（水）開場：12時40分 講義：13時00分～16時45分
会場 全日大阪会館 多目的ホール（4階）（大阪市中央区谷町 1-3-26）

福岡会場 平成28年10月7日（金）開場：12時40分 講義：13時00分～16時45分
会場 天神ビル 11号室（11階）（福岡市中央区天神 2-12-1）

受講料 10,000円（税込）

講師 松田 弘 氏（松田・水沼法律事務所 弁護士）

申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20160824>

★☆☆《不動産経済研究所セミナー マイナス金利&高騰下の住宅不動産・REIT投融資戦略》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、標記のセミナーを開催致します。

日時 2016/07/25（月）13:15～18:30

2016/07/26（火）10:00～16:40

会場 全社協・灘尾ホール（新霞が関ビルLB階）

受講料 一般：¥50,000（税込¥54,000）

お申込み方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/seminarContents.action?seminarId=31>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所 第192回定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて、第192回定期講演会を開催致します。

す。

日時：平成28年7月15日（金）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：長橋 和久 氏（国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長）

演題：宅地建物業法の改正

参加費：無料

お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

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

<http://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。
