

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸借契約更新時の更新料と更新手数料
- ◆ NEXT STEP . . . 第15回 Re-Seed セミナーのご案内（「シリーズD 新たな不動産投資機会の創造～不動産投資を活性化する先導的取組と最新動向～」ほか
- ◆ お知らせ . . . 全住協【1月23日開催】第11回耐震化実践アプローチセミナーの開催について ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★改正宅建業法の施行に向けて

新年あけましておめでとうございます。

今年一年もこのメルマガを通じて、不動産取引に関する様々な情報提供の充実により、少しでも皆様のお役に立ちたいと考えております。

そして、本年も不動産取引に関わる皆様にとりまして、素晴らしい一年となりますようお願い申し上げます。引き続きのご指導の程どうぞよろしくお願いいたします。

さて、昨年（第190回国会）において、既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されました。

本法律において、建物状況調査（インスペクション）関係の規定について公布の日から2年以内、それ以外の規定について公布の日から1年以内の政令において定める日から施行することとしており、昨年末の政令制定により、下記の通り施行期日が定められました。

具体的には、以下の通り、二段階に分けて施行されることとなっております。

（1）建物状況調査（インスペクション）に関する規定の施行期日は、平成30年4月1日とされました。今般の法改正により、既存建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の事項が義務付けられました。

- 1) 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の交付
- 2) 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- 3) 売買等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

書面の交付

現在、国土交通省の社会資本整備審議会不動産部会においてこれらの改正事項の施行に向けた運用面の議論が行われております。11月9日、12月26日に詳細事項の議論が行われておりますので、皆さんもどうぞご確認下さい。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

なお、今回の法改正で既存建物の取引において説明を求めることとされているインスペクションは、既存住宅の現況を第三者が専門的・客観的に調査することにより、売主・買主双方が安心して取引を行うことができる環境を整備するために導入するものです。

このため、詳細事項・運用ルールは、国が定めた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえたものとするのが示されており、かつ、既存住宅売買瑕疵保険への加入が可能となるようなものとするのが必要とされています。

また、重要事項として説明するインスペクションの結果の概要については、買主等が物件の状況を十分理解した上で取引判断を行うことができるよう、国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく検査結果報告書の検査結果の概要と同程度の内容とするべきではないかという議論が行われております。

さらに、売買契約締結後に宅地建物取引業者が交付する37条書面の記載事項については、「契約の内容」を書面で明確にすることにより、契約後のトラブル発生を防止することを目的としたものでありますが、一方で、契約の目的物である既存の建物の状況について、契約当事者が不確かな認識を基に取引を進めた場合、これを37条書面に記載することは却ってトラブルを引き起こす原因となりかねません。

改正法による「双方が確認した事項」は、既存建物の取引においてインスペクションが法的に位置付けられたことを踏まえ、後々のトラブル防止のために37条書面の記載事項に追加したものであり、原則として、当該事項には、インスペクションなど専門的な第三者による調査結果を重要事項として買主に説明した場合にのみ記載することとし、これ以外の場合は該当事項「無」と記載することとしてはどうか等の提案が行われております。

いずれにしても、宅建業者が検査結果概要のどこまで説明を求められるのか、実際に検査を行った建築士等との連携をどこまで行う必要があるのか、37条書面に何をどこまで記載するのか、まだ詳細は決定されていませんが、平成30年4月の施行に向けて、年度内には省令案の提案、省令制定等により、その具体的内容が皆様にも明らかにされるかと思えます。引き続き、社会資本整備審議会不動産部会での議論にご注目下さい。

(2) さらに、(1) 以外の以下の規定の施行期日が平成29年4月1日とされました。

- 1) 宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならないものとする。

- 2) 営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外
- 3) 従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務

このうち、1)の宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化については、不動産取引における長年の課題でもあります。物件の売主が仲介業者に売却を依頼する際は、売主と仲介業者との間で売却を依頼する契約（媒介契約）を結びます。媒介契約には、一般媒介、専任媒介、専属専任媒介の3種類があり、特に専任と専属専任の場合は、一つの仲介業者が売却依頼を受ける形態になります。そしてその一社には、レインズ（指定流通機構）に物件情報を登録し、他の仲介業者にも買主を見つけてもらえるよう情報を公開する義務が課せられています。もちろん、公開された物件は決まってしまうこともありますから、その際は問い合わせしてきた仲介業者に対して、契約済みである旨を伝えることとなります。ところが、まだ決まっていないにも関わらず、「契約済み」とか「契約に向けて商談中」などと虚偽の回答を行い、見込み客を見つけて問い合わせしてきた仲介業者への紹介をシャットアウトしてしまう行為が、従来から指摘されてきました。この「囲い込み」行為は、「自社が売却依頼された物件について他社に紹介拒否する行為」であり、宅建業法上のみならず企業経営のコンプライアンス上問題があると言えます。

売却情報が適時適切に公開されれば、他社の顧客にも情報が行き渡り、現地案内等によって物件を早期に売却することが可能になります。早期の売却は、売主にとってメリットの方が多いのです。売主は何らかの理由があって自宅を売却するわけです。例えば、売却して新居を購入する場合、自宅が売れなければ新居に充てる資金の目途が立ちません。もし、先に新居の購入契約を済ませてしまい、さらに期限内に売却できなければ、売却資金の代わりにローンを組まざるを得なくなるケースもあります。また、住宅ローンが返済できずに売却する方の場合、一刻を争う事態ですから長くなって良い事はひとつもありません。自宅以外の遊休資産の売主や、資金的に余裕のある方であれば、検討客が現れるまで時間を掛けてじっくり売却していくことも考えられますが、その場合でも、同じ物件情報が長く残っていると「いつまでも売れないのには何か問題があるのでは」とのマイナスイメージが付きやすくなります。情報が新鮮なうちは反響が集まりやすいため、相場の上限で売却できる可能性もあるのです。

米国のMLS（Multiple Listing Service：全米約900地域で設立・運営されている組織）では、MLS事務所職員が物件囲い込みに関する苦情対応、現地確認を行っており、規則遵守を徹底するガバナンスが確立されています。物件囲い込み（ポケットリスティング）禁止と物件情報登録規則の厳格な運用を周知徹底しており参考になります。例えば、

ワシントン州では、売主が不動産事業者と売買代理契約締結後 48 時間以内に不動産事業者がMLS に当該物件情報を登録しなければならず、その物件の処理状況（購入希望者からの依頼があるか、商談中か、市場に掲載され続けている物件か）を正確に表示しなければならないこととされています。シアトル地域のNWMLS（ノースウェストMLS）では、売主事業者が 48 時間以内にNWMLS の登録サイトに物件情報を掲載したことを監督するため、不動産エージェントが所属するブローカー会社に監督義務を課し違反が判明した場合罰金制を導入しているほどです。

また、他の会員により報告がなされることも多く電話やメール等による通報に基づき監視（Policing）を徹底しています。NWMLS は全会員に物件案内用のキーボックスの販売と利用を義務付けており会員同士が物件の反響・問い合わせ状況を共有することができ、物件情報・案内状況がNWMLS 会員全員に公開共有されているため、訴訟手続き前の組織内相互監視、苦情処理がキーボックスの利用で可能となっています。これまで会員内の内部通報で規則違反を確認することが多く、書面や電話、面会によって是正命令を行ってききましたが、過去五年間オンラインでNWMLS 会員の不動産取引に関する問合せ・通報、NWMLS 側から指導・命令ができる Transaction Desk の利用を呼び掛けており、現在 75%の会員が登録を行っています。

これにより、NWMLS の組織運営のコスト削減のみならず、不動産取引規則の是正効果にもつながっています。例えば、2015 年度に登録会員にメールで是正指導（不動産物件表示内容の修正・物件囲い込みの中止命令・成約価格の期限内での登録等）を行った件数は 29,565 件で、是正措置が確認できたのが 26,850 件（91%の是正率）であったそうです。

また、これらの運用ルールの厳格化、規則遵守の徹底は、業界内の指導、研修の充実により、長い年月をかけて取り組まれてきたことが分かっております。

今回の改正事項である宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化、すなわち「媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならないものとする」とについて、この 4 月から施行されますが、是非とも売主・買主双方の消費者を保護するための本規定の趣旨・目的をご理解いただければと思います。

昨年の改正宅建業法の施行が円滑に進められ、皆様方のご協力をいただきながら、不動産取引の安全確保、市場の活性化が実現されることを祈っております。

会員の皆様の日々の業務である媒介契約、重要事項説明、契約締結の書面作成の変更が皆様の営業に大きく影響してくるかと思われますので、改めてのご確認とご対応をお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆《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7月～9月実績【速報値】）》★☆☆

国土交通省は、住宅性能表示制度（※）の平成28年7月～9月の実績（速報値）をとりまとめて公表しました。

＜住宅性能評価書交付実績＞

【設計】 58,493戸（対前年比：20.5%増）

【建設（新築）】 41,190戸（対前年比：3.6%減）

【建設（既存）】 45戸（対前年比：10.0%減）

※（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

【新築住宅】：平成12年10月より運用開始

【既存住宅】：平成14年12月より運用開始

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000703.html

★☆☆《第1回「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」の開催》★☆☆

国土交通省では、平成28年12月14日に「不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会」を開催しました。

本検討会では、外国人との取引時における不動産事業者の円滑な対応に向けたマニュアル等の作成などを検討します。

これまで、我が国不動産市場への海外からの投資は機関投資家を中心に行われてきましたが、最近では、オリンピック・パラリンピックを控えた市場の成長性への期待などから、海外の個人によるマンション等の取得も見られるようになりました。また、在留外国人数は230万人（平成28年6月末時点）と過去最多を更新し、外国人の不動産需要は増加傾向にあります。

一方、多くの不動産事業者においては、外国人との取引に対応できる社内体制の整備やノウハウの蓄積が進められていない状況にあります。

このため、国土交通省では、外国人の不動産需要への円滑な対応に向けて、実務において事業者が参照できるマニュアル等の作成や外国人に向けた不動産関連情報の発信などの取り組みについて検討を行います。検討会は年度内に3回程度行う予定です。

今後のスケジュール（予定）

- ・平成29年1月中旬 第2回検討会
- ・平成29年2月中旬 第3回検討会

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/totikensangyo03_hh_000199.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、一級建築士に対し、建築士法第10条の規定により、中央建築士審査会（12月7日開催）の同意を得て、別紙のとおり免許取消処分及び業務停止処分（12月7日付け）を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000643.html

★☆☆《流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（「プレミアム既存住宅（仮称）」登録制度検討会）の設置及び第1回検討会の開催について》★☆☆

国土交通省は、既存住宅市場の活性化を図るため、12月19日に「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会（「プレミアム既存住宅（仮称）」登録制度検討会）」を設置することとし、第1回検討会を以下の通り開催しました。

1. 開催日時 平成28年12月19日（月）9：30～11：30
2. 場所 中央合同庁舎3号館 11階 特別会議室
3. 委員 別紙のとおり

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/house02_hh_000113.html

★☆☆《改正宅地建物取引業法の施行に向け意見とりまとめ

～第29回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の開催～》★☆☆

12月26日に開催された不動産部会では、これまでの審議を踏まえ、改正宅地建物取引業法の施行に向けて、建物状況調査（インスペクション）の実施方法や宅地建物取引業者の業務等に係る意見のとりまとめについて審議いただきました。

◆議事録につきましては、後日、国土交通省のホームページに掲載されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000142.html

★☆☆《「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行日を定める政令」を閣議決定》★☆☆

国土交通省は、第190回国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の

施行期日を定める政令が、12月20日に閣議決定された旨公表しました。

公布：平成28年12月26日（月）

施行：（1）建物状況調査（インスペクション）に関する規定・・・平成30年4月1日
（2）（1）以外の規定・・・平成29年4月1日

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/totikensangyo16_hh_000143.html

★☆☆《平成28年度 官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム官民連携（PPP/PFI）事業の推進セミナー等の開催について（ご案内）》★☆☆

国土交通省及び内閣府では、官民連携事業の推進のため『地域プラットフォーム』の活動の一環として「官民連携（PPP/PFI）事業の推進セミナー」及び「コアメンバー会議」を開催することとした旨公表しました。

開催予定（日時／開催地／会場等）、プログラム、申込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/sogo21_hh_000049.html

★☆☆《平成28年度（第2回）サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）のプロジェクト採択の決定について～8件の先導型プロジェクトが採択されました～》★☆☆

国土交通省は、標記事業について、プロジェクトの採択を決定した旨公表しました。

本事業は、省エネ・省CO2に加え、健康、災害時の事業継続性、少子化対策等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対して、整備費等の一部を補助するものです。

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/house04_hh_000707.html

★☆☆《市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるよう開発許可制度の運用を弾力化～開発許可制度運用指針の一部改正～》★☆☆

市街化調整区域における建築物の用途変更について、古民家等の既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用が弾力化されるよう、地方公共団体に技術的助言を発出します（開発許可制度運用指針の一部改正）。

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_000102.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年8月・第2四半期分）》★☆☆

国土交通省は、今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年8月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第2四半期分）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000115.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成28年11月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年11月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000089.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No. 78 December 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No. 78 December 2016 を発表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/12/ares_jreitreport_201612_78.pdf

★☆☆《日本不動産研究所 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12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=18023>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向 2016年11月度》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向—2016年11月度—》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/266/s201611.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向—2016年11月度—》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/265/k201611.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 首都圏・近畿圏マンション市場予測—2017年の供給予測—》

★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏・近畿圏マンション市場予測—2017年の供給予測—を公表しました。

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/share/mansion/267/y2017.pdf>

★☆☆《日本賃貸住宅管理協会 第16回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2016年4月～2016年9月》★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、標記の第16回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2016年度上期データ（2016年4月～2016年9月）を公表しました。

<https://www.jpnm.jp/marketdata/pdf/tankan16.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年11月》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成28年11月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=14516

★☆☆《「不動研住宅価格指数」10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12月27日に「不動研住宅価格指数」10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88.34ポイント（前月比-0.37%）で2ヶ月連続下落、地域別では、東京が95.81ポイント（前月比-0.63%）で2ヶ月連続下落、神奈川84.75ポイント（前月比0.45%）、千葉70.27ポイント（前月比1.44%）、埼玉73.22ポイント（前月比-2.35%）でした。

<http://reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20161222-J.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○売主及び仲介業者の建物瑕疵に関する告知義務違反を理由とする買主の損害賠償請求が一部認められた事例

賃貸ビルの売買契約にあたり、雨漏り等の建物の不具合や賃借人との紛争を告げずに売買契約を締結したとして、買主が詐欺もしくは告知義務違反の不法行為による損害賠償を、売主及び媒介業者に請求した事案において、買主の請求が一部認められた事例（東京地裁平成27年10月14日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 25 年 4 月、東京都内に所在する築約 24 年の賃貸ビルについて、買主 X（原告）は、売主 Y 1（被告）との間で、買主側媒介業者 Y 2（被告）と売主側媒介業者 Y 3（被告）の媒介により、Y 1 は瑕疵担保責任を負わない約定で、売買代金額 5 億 6000 万円にて本件売買契約を締結した。

その際、Y 1 及び Y 3 は、本件建物について、雨漏りや給排水設備の故障・漏水等の建物の瑕疵について、発見していない旨の記載がある「物件状況確認書（告知書）」（以下「告知書」という。）を交付した。

同年 6 月に決済が行われ、同時に X は、Y 2 に本件建物の管理を委託し、修繕履歴書等は Y 2 が保管することとなった。

同年 8 月に X が、Y 2 との管理委託契約を解除し、重要事項説明書の付属書類となっていた修繕履歴書等を受領したところ、Y 1 が本件建物を取得した平成 22 年 9 月以前に漏水があったことを認識した。また同月、賃借人の 1 人より過去の雨漏りの補償と賃料の大幅減額を請求された（同年 12 月に当該賃借人は退去し、後継テナントは平成 26 年 7 月に入居した）。

同年 10 月に台風による大雨により、本件建物の複数のフロアで雨漏りが発生し、調査の結果、その原因は外壁シールの劣化や外壁材の割れや止水対策の不備であると考えられたため、X は同年 11 月から 857 万円余をかけてシーリング等の改修工事を実施した。

平成 26 年 2 月に X は汚水ポンプの交換工事を発注し、36 万円余を支払った。

平成 26 年 9 月、X は Y らに対し、主位的には詐欺の共同不法行為、予備的に契約締結時の告知義務違反の不法行為により、(1)シーリング等の改修工事費用、(2)雨漏りによるテナント退去に伴う空室損、(3)汚水ポンプの交換工事費用等として、計 1455 万円余の支払を求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求の一部を認容した。

(1) 詐欺の不法行為について

平成 25 年 4 月の本件売買契約締結時から同年 8 月頃まで、修繕履歴書等が X に手渡されない状態であったことは認められるが、これは X が本件建物の管理を Y 2 に委託したことによるものであり、過去の雨漏りや修繕等の事実を秘して本件売買契約を締結しようとした意図が Y らにあったとは認められない。

(2) 告知義務違反について

1) 雨漏りについて

告知書は、売主が買主に対して物件の状況を報告するためのものであり、本件建物のように既に築後 20 年以上を経過し、所有権も転々と移転してきた商業ビルの売買契約時にお

いて、重要事項説明書の付属書類中に記載されている前所有者による修繕等の事実を記載する義務があるとまではいえない。Y 1 は本物件取得直後の平成 22 年 11 月に防水の改修工事を行っているが、その後本件売買契約締結までの間に雨漏りがあったとも認められない。買主は簡単な内覧により本物件の購入を決断し、関係書類の精査を待たずに契約書を作成して売買契約を締結しており、X の主張の事実は Y らの告知義務違反を根拠づけるものとはいえない。また、賃借人の退去と雨漏りとの因果関係も認められない。

2) 汚水ポンプの故障について

平成 24 年 12 月の点検作業時に点検業者から 2 基あるポンプの内 1 基について交換・修理の推奨をする報告があり、これを停止させてもう 1 基のポンプの単独運転とした旨記載の平成 25 年 2 月付のシールが当該ポンプに貼付されていることからすれば、本件売買契約時点では既に停止していたものと認められ、Y らの告知義務違反と認められる。

(3) 結論

以上によると、原告の請求のうち、詐欺の不法行為による損害賠償請求は理由がなく、信義則上の告知義務違反の不法行為による損害賠償請求のうち、汚水ポンプの状況に関する告知義務違反による損害賠償請求権に基づいて 40 万円余の支払を求める限度で理由があり、その余は理由がない。

3 まとめ

本件は、引渡し後に発生した雨漏りや発見された設備の故障についての売主や媒介業者の責任が争われ、その一部が認められた事例である。

当機構に寄せられる相談の中でも、「瑕疵担保責任を負わない」との約定を「引渡後は売却物件の不具合等について一切責任を負わなくて良い」と思っている売主（所有者）や、アフターサービスと瑕疵担保責任を混同して「瑕疵担保責任の期間内に発生した設備の故障は売主が負担するもの」と理解している買主が見られる。

本年 6 月に宅地建物取引業法の一部改正が国会で可決されたが、その中でも建物状況調査（インスペクション）の実施状況やあっせんの可否について宅地建物取引業者への説明が義務付けられることとなった。

本事例においては、買主は簡単な内覧で購入を決断し、関係書類の精査も行わずに売買契約を締結したことが、買主側の請求がほとんど認められなかった理由の一つとされており、建物状況調査が行われていれば、本件紛争も未然に回避できたのではと思われる。

特に消費者が契約当事者となる、中古住宅等の売買契約を締結もしくは、媒介するときにおいては、契約前にその当事者に「瑕疵担保責任」の意味を理解してもらったうえで契約締結するように努めるとともに、必要に応じて建物状況調査を活用して紛争の未然防止を図ることも必要であろう。

中古物件の売買において、漏水や設備の不具合について争われた事例としては、RETI098-120・122、同 99-80、同 101-104・106 等があるので、あわせて参考としていただ

きたい。

(担当：葉山)

※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 ◆◇◆

○ 賃貸借契約更新時の更新料と更新手数料

時々電話相談で、次のような賃貸借契約更新手続に関する問い合わせがあります。

Q：賃借中のアパートの契約更新期が到来し、管理会社から(1)更新料と(2)更新手数料を請求された。どちらがうか。また、どうすればよいか。

A：一般的に言えば、(1)更新料は貸主あてに支払う金員 (2)更新手数料は管理会社に支払う手数料 のケースがほとんどです。

(1)については、賃貸借契約書上明記されていれば、支払う必要があると考えられます。

(2)について、管理会社は貸主との契約に基づき、借主からの賃料等の集金業務や賃貸借物件の維持管理業務を行っているもので、借主との契約関係はないケースがほとんどです。従いまして、借主として、管理会社と契約関係にはなく、また当該契約更新に関して特段管理会社に依頼をしていることがなければ、借主が支払うべき手数料の発生はないものと思われま。

(一方貸主は、管理会社に対し、上記のような日常業務とともに賃貸借契約の更新事務も委託しているとすれば手数料を支払う必要があります。)

管理会社が、貸主から賃料等の集金業務を委託されている関係から、(1)更新料を借主あて請求する際、(2)更新手数料も合わせて請求することもあるかと思われまますが、借主としては金額の内訳を十分把握し、必要な分のみ支払うよう心がけましよう。

【参考判例】

平成23年7月15日 最高裁 平22(オ)863号

賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃

貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効ということはできないとされた事例

RETIO83-119 ご参照

【参考条文】

消費者契約法 第10条

民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

民法 第1条第2項

権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

(担当：笹谷)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《第15回 Re-Seed セミナーのご案内（「シリーズD 新たな不動産投資機会の創造～不動産投資を活性化する先導的取組と最新動向～」）》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed）は、以下の概要にて、標記の第15回 Re-Seed セミナーを開催致します。

■会場 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2F

一般社団法人環境不動産普及促進機構 会議室

■各回のテーマ・開催日時

	各回のテーマ	開催日	開催時間
D-1	コンセッション方式の実際～空港コンセッション等の最新動向～	平成29年 1月20日（金）	各回共通 14時30分 開場
D-2	不動産投資に向かうグローバルな投資家資金の動向～対日不動産投資の流れは今後も続くのか～	2月3日（金）	15時00分 開講 17時00分 終了
D-3	活発化する物流投資の開発・取引～物流施設マーケットの動向と価格・賃料について～	2月17日（金）	

■参加費 3万円（3回分）（消費税を含む）

（初回の平成29年1月20日に、受付にてお支払いください）

※3回シリーズを1単位として聴講を受付けいたします。

■定員 24名

申込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.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/37

★☆☆《ARE S 第165回実務研修会

米国新政権誕生：不動産市場に与える影響》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて、第165回実務研修会を開催致します。

日時 2017年1月20日（金）14：00～15：30（13：30受付開始）

会場 都市センターホテル「オリオン」（5階）

東京都千代田区平河町2-4-1

参加費 ・ARE S正会員：無料

・ARE S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）

お申込みなど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/145>

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 建築から入る、不動産プロデューサー》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて、標記のスペシャルティ講座を開催致します。

日時 平成29年1月13日（金）

開場：13時00分

講義：13時30分～16時45分

会場 TKP市ヶ谷カンファレンスセンター ホール6C

（東京都新宿区市谷八幡町8番地）

受講料 10,200円（税込）

※公認不動産コンサルティングマスターの方は8,200となります。

講師 中城 康彦 氏（明海大学不動産学部長）

お申込み方法などにつきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/special#20170113>

★☆☆《不動産流通推進センター 不動産コンサルティング実務講座》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて、標記の不動産コンサルティング実務講座を開催致します。

日時 平成29年1月27日（金）

受付開始：9時30分

講義：10時～17時30分

会場 TKP市ヶ谷カンファレンスセンター ホール6A
（新宿区市谷八幡町8番地）

受講料 10,000円（税込）

講師 大澤 健司 氏（株式会社K-コンサルティング 代表取締役）

お申込み方法などにつきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.retpc.jp/koshu/consul_jitsumu

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《全住協【1月23日開催】第11回耐震化実践アプローチセミナーの開催について》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、以下の概要にて、第11回耐震化実践アプローチセミナーを開催致します。

会場：東京都庁5階大会議場

日時：1月23日（月）＜開場：17：30 開会：18：00＞

第1部『東京都の耐震化推進条例とその対策』

第2部『いまさら聞けない耐震化のこと』

定員：500名（要予約）

受講料：無料

申込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.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/170123taishin.pdf

★☆☆《土地総合研究所 第194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194回定期講演会を開催致します。

日時：平成29年1月24日（火）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：妹尾 芳彦 氏（専修大学大学院 客員教授／（一財）土地総合研究所 研究顧問）

演題：経済社会の変化と住宅市場の変貌

参加費：無料

お申込み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.lij.jp/lec/>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

(<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>)。

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。
