

～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ルマガジン～

配信日：2020.5.1（金）
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 . . . 新型コロナウイルス感染症対策の推進
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新型コロナウイルス感染拡大に伴う対応について
- ◆ 行政の動き . . . 新型コロナウイルス感染症対策関連
- ◆ 最近の判例から . . . 借主の地位譲渡の拒否
- ◆ 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

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《新型コロナウイルス感染症対策の推進》☆☆★

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。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大という厳しい状況の中で、お仕事では、新型コロナ関連の様々な事業課題への対応、在宅勤務（テレワーク）推進への対応等々、また、ご家庭では、外出自粛要請への対応、学校休校への対応等々、大変ご苦勞の多い日々を送っておられるものと思います。心よりお見舞い申し上げます。

新型コロナウイルス感染症対策については、政府において、去る4月7日に、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づき、「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」（期間：令和2年4月7日～5月6日、対象区域：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県）が発出されるとともに、4月16日には、同宣言の対象区域を全都道府県とする区域変更が行われました。

各都道府県では、政府の基本的対処方針を踏まえ、特定都道府県（北海道、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、愛知県、岐阜県、大阪府、兵庫県、京都府、石川県及び福岡県）で、「最低7割、極力8割程度」の接触機会の低減を目指し、外出等の自粛の協力要請、感染拡大につながる恐れのある施設の使用制限要請等を行うことをはじめ、必要な措置を講じていくこととなっています。

「人との接触を8割減らす、10のポイント」（厚生労働省 HP）

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000121431_00116.html

何より、感染拡大の抑止には、国民一人一人の取組みが不可欠とされています。4月のメールマガジンでは、首相官邸のHP上の3つの密（「密閉空間」「密集場所」「密接場面」）を避ける等の感染症対策のチラシをご紹介しましたが、その後、内閣官房の新型コロナウイルス感染症対策推進室のHPが開設され、感染症対策の各種動画・チラシが掲載されていますので、ご参考までに掲載します。

「感染しない・広げないために」（内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室 HP）

<https://corona.go.jp/prevention/>

また、政府においては、緊急事態宣言と併せて、所要の予算措置等を講じるため、「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」と「令和2年度一般会計補正予算（第1号）」が閣議決定されています（【当初】4月7日、【変更】4月20日）。なお、補正予算については、4

月内に国会で採決が行われるとの報道があります（4月22日現在）。

「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」（内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室 HP）

https://corona.go.jp/news/news_20200420_69.html

「令和2年度一般会計補正予算（第1号）」（財務省 HP）

https://www.mof.go.jp/budget/budger_workflow/budget/fy2020/hosei0420.html

これまでに取りまとめられた対策を含め、行政の様々な支援策については、各省庁の HP に概要の説明がありますので、ご参考までに掲載します（4月27日現在）。なお、対策については、見直し等も想定されますので、直近の内容を確認する必要があります。

「不動産業の新型コロナウイルス感染症対策について」（国土交通省 HP）

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000166.html

「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置（案）」（財務省 HP）

https://www.mof.go.jp/tax_policy/keizaitaisaku.html

「生活を支えるための支援のご案内」（厚生労働省 HP）

<https://www.mhlw.go.jp/content/10900000/000625687.pdf>

「特別定額給付金（仮称）」（総務省 HP）

https://www.soumu.go.jp/menu_seisaku/gyoumukanri_sonota/covid-19/kyufukin.html

「経済産業省の支援策」（経済産業省の HP）

<https://www.meti.go.jp/covid-19/index.html#90>

ちなみに、国会においては、政府からの提出法案の審議も進められていますが、不動産取引と密接な関係のある提出法案、すなわち、「土地基本法等の一部を改正する法律案」、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」のうち、「土地基本法等の一部を改正する法律案」については、原案のとおり可決され、3月31日に公布（法律番号12）されています（4月27日現在）。

当機構の電話相談では、4月に入ってから、新型コロナ関連の問合せも見られる中で、民法（債権法）改正に関する問合せも増えてきています。不動産取引実務の現場では、これらが相まって非常に負担が大きくなっているのではないかと思います。

不動産取引実務に携わっておられる方々にとっては、大変な状況であろうと推察しますが、このような時こそ、トラブルを未然に防止するような丁寧な対応が重要となってくるのではないかと思います。不動産業が信頼される産業としての一層確立されるよう、ご尽力いただければ幸いです。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新型コロナウイルス感染拡大に伴う対応について》☆☆★

当機構では、新型コロナウイルス感染症に関する関係当局の要請を受け、当面の間、一部業務を縮小して実施しております。

これに伴い、不動産取引に関する電話相談は、午前11時から午後3時までの受け付けとさせていただきます。

また、当機構出版物の購入申込の受付は当面中止させていただきます。

今後、通常体制になった場合には、当機構ホームページにてお知らせいたします。

ご迷惑をおかけしますが、何卒ご理解いただきますようお願いいたします。

★☆☆《令和2年度の宅地建物取引士資格試験スケジュール》☆☆★

令和2年度の宅地建物取引士資格試験は、現在のところ、公表済の「令和2年度のスケジュール（予定）」のとおり実施する予定です。万一、予定が変わる場合には、当機構ホームページにてお知らせします。

<http://www.retio.or.jp/exam/index.html>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、飲食店等のテナントの賃料の支払いについて柔軟な措置の実施を検討するよう要請》☆☆★

国土交通省では、3月31日、不動産関連団体を通じて、賃貸用ビルの所有者など飲食店をはじめとするテナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者に対して、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討頂くよう要請をしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000201.html

★☆☆《住宅ローン減税の適用要件弾力化（新型コロナウイルス感染症対応）》☆☆★

新型コロナウイルス感染症の影響により、やむを得ず住宅ローン減税の入居期限要件を満たせない場合でも、代わりに要件を満たすことで期限内に入居したのと同様の減税措置が適用されることとなります。（なお、今回の税制措置は、関連税制法案が国会で成立することが前提となります。）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000153.html

★☆☆《次世代住宅ポイント制度の申請について（新型コロナウイルス感染症対応）》☆☆★

新型コロナウイルス感染症の影響により事業者から受注や契約を断られるなど令和元年度末までに契約できなかった方について、令和2年4月7日から8月31日までに契約を行った場合、ポイントの申請が可能です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000930.html

★☆☆《新型コロナウイルス感染症に関する国土交通省の対応》☆☆★

新型コロナウイルス感染症に関する国土交通省の全体の対応については以下のURLにてご覧になれます。

http://www.mlit.go.jp/kikikanri/kikikanri_tk_000018.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[借主の地位譲渡の拒否]

借主の法人名義から個人名義への切替えを貸主が認めなかったことが不公平とまでは言えないとした事例

社宅として賃借する借主法人の申入れにより、貸主が賃貸借契約の解除に合意したところ、社宅の入居者が、実質的な借主であるなどとして契約解除の無効、建物の明渡しを拒絶した事案において、賃料の負担者は借主内部の問題であり、それにより賃貸借契約の借主の主体が一方的に変更されるものではないとして、貸主の入居者に対する建物明渡し等の請求を認めた事例（東京地裁 平成 29 年 8 月 23 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 22 年 10 月、借主 A 社（法人）は、本件貸室について、従業員住宅として使用することを目的として、貸主 X（原告）との間で建物賃貸借契約（本件契約）を締結し、同月、入居者 Y（被告）は本件貸室に入居した。

本件契約書の借主欄には、「A 社 日本における代表者 Y」との署名及び A 社の代表者印の押印がされ、借主の連帯保証人欄には「Y」との署名及び押印がされていた。

平成 28 年 4 月、A 社の日本における代表者に B が就任し、Y はその地位を退いた。

同年 5 月、B は A 社の代表者として本件契約の解約を X に申し入れ、X はこれを承諾した。

同年 6 月、X は Y に対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し及び明渡し遅延損害金等の支払いを請求したが、Y は X に対して、本件契約の解約申入れは無効であると主張し、本件貸室の明渡し等を拒否した。

X は、Y に対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し等を求める本件訴訟を提起し、「本件契約の借主が形式的にも実質的にも A 社であることは明らかである。賃料の支払名義が Y だったからといって、契約書に借主として記名押印していない賃料の支払名義人が当然に借主になることはあり得ず、B によりなされた A 社の解約申入れが有効であることは疑いない。」などと主張した。

これに対し Y は、「本件建物の借主名義が A 社であったとしても、本件建物を現実に利用していたのは Y であり、現実に賃料を出捐していたのも Y であることからすれば、実質的な本件建物の借主は Y であり、X もかかる事情について十分に承知していた。Y は、通常賃料を遅滞なく支払っていることから、X との間の賃貸借契約において信頼関係の破壊はなく、X が行った契約解除の意思表示は無効である。」などと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を認容した。

（合意解約による契約の終了の可否）

本件契約書の署名押印の形式や記載内容等に照らせば、Y は A 社の代表者として 本件契約を X との間で締結したもので、借主が A 社であることは明らかである。

Y は、当初、Y の個人名義による賃借を希望していたが、X の要請により、A 社名義で同契約を締結したことが認められるが、X としては、賃料の支払能力等に鑑みて、あえて Y 個人との間ではなく、A 社との間で賃貸借契約を締結し、その上で、Y に連帯保証させたものと

認められる。

そして、上記の本件契約の締結に至る経緯及びYによる同契約上の署名押印の形式等に鑑みれば、Yとしても、A社を借主とするというXの意思について十分に認識し、これを承諾していたものと認めるのが相当である。

Yは、本件貸室に現実に居住していたのも、賃料を負担していたのもYである以上、実質的な借主はYである旨主張する。しかし、本件貸室の使用目的が従業員住宅である以上、A社の代表者であるYが本件貸室に居住できるのは当然であるし、仮にYが賃料を負担していたとしても、A社が賃借した本件貸室の賃料を誰が負担するかは、A社内部ないしA社とYとの間の問題であり、それによって、Xとの間の本件契約の借主が一方的に変更されるものではない。

Yは、Xに契約名義をY個人に変更するよう何度も要請したが、本件貸室の入っているマンションの他の住人には、契約名義を法人名義から個人名義に変更した例があるにも関わらず、Xは、Yについては契約名義の変更を認めず、不公平であると主張する。

しかし、借主を法人にするか個人にするかは、貸主であるXが、当該主体の支払能力等を考慮して判断することであり（相手方としても、その点に関する貸主の判断に不服があれば賃貸借契約を締結しなければ足りる。）、他の借主について法人名義から個人名義への切替を認めておきながら、Yについて認めなかったとしても、不公平であるとまではいえず、本件貸室賃貸借契約上の借主が誰であるかの認定に影響を与えるものではないし、Xによる本件貸室の明渡請求等を不当ならしめるものでもない。

したがって、本件契約の借主はA社であると認められ、本件契約はBによる解約申入れにより、平成28年5月末日をもって終了したものと認められる。

なお、Yは、XとYとの間に信頼関係の破壊はなく、本件契約の解約は無効と主張するが、本件契約の借主はA社であることは前記認定のとおりであり、XとYとの間の信頼関係を問題にする余地はなく、Yの主張は失当である。

（Yが責任を負う賃料相当損害金）

A社による本件契約の解約申入れは、予告期間を設けない即時の解約申入れであるから、本件契約に基づき、A社及び連帯保証人であるYは、Xに対し、賃料の2ヵ月分相当額（解約申入れの解約予告期間である2ヵ月分の賃料相当額）の解約料の支払義務を負う。

また、Yは、平成28年6月以降、本件建物を不法占有しているから、不法行為に基づき、Xに対し、賃料相当損害金の支払い義務を負う。

3 まとめ

本判決は、賃貸借契約において、借主の契約名義を法人とするか、法人の代表者である個人とするかについては、貸主が借主の賃料の支払能力等をみて決めることであり、貸主が、他の借主に認めた契約名義の変更を当該借主に認めなかったとしても、不公平であるとまではいえないとしたものです。

改正民法においては、539 条の 2 で契約当事者の契約上の地位の移転について明文化されていますが、契約の相手方がその譲渡を承諾したときに第三者に移転するとされており、本件についても、借主の法人名義から個人名義への変更に関しては、貸主の承諾が必要ということになります。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和 2 年月号）（4 月 10 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/03/getsurei0203.html>

★☆☆《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 3 月分（4 月 10 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2003.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 3 月分（4 月 10 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2003.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 3 月分（4 月 20 日公表）

https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_r01.pdf

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数 1 月値（3 月 31 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=23836>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2020年4月号）（4月2日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_04.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション・建売市場動向 2020年3月度（4月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/422/dGVy4NmK.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020年3月度（4月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/421/dGVi4NmK.pdf>

首都圏マンション市場動向 2019年度（2019年4月～2020年3月）（4月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/420/sf2020.pdf>

首都圏建売住宅市場動向 2019年度（2019年4月～2020年3月）（4月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/420/sf2020.pdf>

全国超高層マンション市場動向 2020年3月末現在（4月27日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/423/md20200427.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各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》☆☆★

●5/13 基礎編【調査】『物件調査と消費者目線での重要事項の作り方』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200513>

●5/14 対話型新講座『事例エクササイズ』売買契約 特約・特記事項作成編

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200514>

- 5/21 基礎編【調査】『建物知識と図面の見方（建築①）』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200521>

- 5/28 実践講座『不動産相談から学ぶトラブル未然防止策「売買編」』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200528>

- フォローアップカレッジ2020 会員募集中（6/30まで受付延長）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場として、年間約60講座のラインナップで開催する「フォローアップ研修」をお得に受講できます。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

★★《住宅金融普及協会》★★

4月下旬から6月末まで募集を予定していた2020年度の「第1回住宅ローンアドバイザー養成講座」については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から募集を中止しました。「第2回住宅ローンアドバイザー養成講座」については、11月から募集を開始する予定です。詳細が確定次第、ホームページでお知らせします。

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。

☆ 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%](https://ath:mailmagazine%)
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%)
にてお手続き下さい。