

～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：2020.11.1（日）
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 . . . フランスのまちづくりの動向
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 112 回 講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅管理業務等適正化関連法案ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 融資特約の助言義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《フランスのまちづくりの動向》☆☆★

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対応につきまして、新たな生活様式の下、様々な経済活動・社会活動において、いろいろなご苦勞、ご努力をなされておられることと存じます。心よりお見舞い申し上げますとともに、深く感謝申し上げる次第です。

今回は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、少し前の状況ということとなりますが、調査する機会がありましたフランスのまちづくりの動向について取り上げたいと思います。

まず、フランスのまちづくりにおいては気候変動への適応という観点から都市の持続可能性、サステナブルなまちづくりについて強い関心が持たれています。LRT(路面電車)など公共交通を活用したまちづくりもその一面ですが、その政策の一つとして「エコカルティエ認証(環境配慮型地区認証)」という制度が実施されています。この制度は持続可能なまちづくりに係る模範的な事業に取り組む環境配慮型地区を認証するという取り組みであり、気候変動への適応という地球規模の課題に対してローカル(地区)レベルで対応する取り組みを評価するものです。現在約 800 のエコカルティエ(環境配慮型地区)を認証しており、エコカルティエ認証に対する認知度は高く、まちのイメージアップにつながりますが、政府による直接的な財政的支援はないそうです。日本では「ふなばし森のシティ」がフランス国外では初めて認証を受けたとのことでした。

また、日本ではあまり聞きなれないと思いますが、まちづくりにおいては生物多様性の確保が重視されており、日本でいうと自然環境の確保に向けた取り組みとイメージが重なりますが、もう少し幅広い様々な取り組みが行われています。例えば、パリ市では、生物多様性の確保に対する市民の認識の高まりを背景に、2011年に開始し、2018年に2024年まで延長された生物多様性計画に基づき、緑化街路、車両規制・排除、壁面・屋根緑化、都市農業の振興等の積極的な取り組みを行っており、気候変動への適応にも効果的と認識しているそうです。

特に注目されるのは、セーヌ河岸沿いの高速道路を2016年に閉鎖して、その跡地にセーヌ河岸公園の建設を計画し、2019年6月に道路廃止を正式決定し、3kmに渡る植樹を行うことです。これは環境配慮型交通の利用促進を目的としており、浸水想定地帯であるため設置物は全て移動可能なものである必要がありますが、緑化スペースの確保、レストラン等のテラス席の設置を行うとともに、生物多様性の確保のための鳥巣箱、昆虫フィーダー、コウモリ巣箱等の設置が進められています。

つぎに、まちづくりにおける防災・復興に向けた取り組みですが、日本でも近年の大規模災害への対応が緊急の課題となっていますが、フランスでも同様の問題が課題となってお

り、例えば、2018年10月に大規模災害が発生したオード県では、復興に向けた取り組みとして市街中心部の浸水地区の住居解体後の空き地について、エコカルティエ、都市緑化、都市農業等を盛り込んだ地区計画を被災者も参加して策定する取り組みなどが行われているそうです。

また、日本でも迅速な避難の確保を図るためのハザードマップ(浸水想定区域)についてその策定や重要事項説明への追加等の取り組みが進められているところですが、フランスでは100年周期で洪水が想定されるような浸水想定区域では強い建築規制がかけられており、特に被災可能性が高い地域では建築禁止の規制が存在するそうです。

以上、雑駁な内容で恐縮ですが、フランスのまちづくりの一端を紹介させて頂きました。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《第112回 講演会のお知らせ》★★

当機構主催により、下記のとおり講演会を開催致します。

なお、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、オンラインで開催しますので、聴講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。

演 題 : 「不動産売買契約紛争の実践知」

不動産売買契約の様々な紛争(契約の成否、売主の説明義務、手付、契約不適合責任、契約解除等)の対応について、弁護士の熊谷先生から実践的なポイントを裁判例等を通じて解説いただきます。

講 師 : 涼風法律事務所 弁護士 熊谷則一(くまがいのりかず)氏

日 時 : 令和2年11月27日(金) 午後2時~3時30分

聴講料 : 5,500円/1名 ※消費税込です。

申込期限: 令和2年11月20日(金)

但し、定員(200名)になり次第締め切らせていただきます。

申込方法: 詳細は当機構HPをご覧ください。

<https://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《令和2年度宅建士資格試験（10月実施分）受験状況（速報）》☆☆★

令和2年度の宅建士資格試験（10月実施分）の受験状況（速報）が纏まりました。
受験者の皆様お疲れ様でした。
合否は、12月2日（水）9時30分から当機構HPで発表します。

https://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集」

当機構の特定紛争処理事業（ADR）で採り上げた平成15年度から平成30年度までの63事案のうち、機関誌RE T I Oに掲載した54事案について、紛争類型別に分類・整理を行い、解決事例集として取り纏めたものです。（2,200円 税込み）

★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>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業務等適正化関連法案》☆☆★

第201回国会において成立した、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（令和2年法律第60号）の特定賃貸借契約の適正化に関する措置等に係る部分を施行するため、10月13日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令」が閣議決定されました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00002.html

★☆☆《サブリース事業適正化ガイドラインの策定》☆☆★

国土交通省は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年6月公布）」（サブリース新法）のうち、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置（令和2年12月15日施行）について、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定致しました。（10月16日公表）

[ガイドラインのポイント（詳細は別添URLをご覧ください）]

- ・ 不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者や、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化しました。
- ・ 「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととしました。
- ・ 契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことを明確化しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00004.html

★☆☆《令和元年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果》★☆☆

国土交通省は、10月16日、令和元年度における宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣及び都道府県知事による免許・監督処分の実施状況及び宅地建物取引士登録者数の状況についてとりまとめ公表しました。宅地建物取引業者数は6年連続で増加しています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00003.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[融資特約の助言義務]

買主がフラット35の融資を利用する予定を知りながら、融資特約を設定・助言する義務を怠った等として、買主が媒介業者に対して媒介契約の債務不履行による損害賠償を求めた事案において、媒介業者に義務違反は認められないとして買主の訴えが棄却された事例（東京地裁 平成30年11月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、既存マンションからの住み替えのため、平成28年11月、媒介業者Y（被告）の媒介により、売主Aとの間で中古マンション（旧耐震基準）を3,450万円で購入する売買契約を締結し、Aに手付金180万円を支払い、Yに約定媒介報酬の半額となる53万円余を支払った。

また、売買契約の締結に先立ち、Xは、Yから提示された売買契約書案では融資特約が付されていないため、融資特約を設定するよう要望したが、これについてAが、金融機関の事前審査の承認を得てから契約して欲しいと反対したことから、融資特約は設定されずに本件売買契約が成立した。

本件売買契約成立後、本件マンションは旧耐震基準の建物であり、フラット35の耐震評価基準を満たしていないことが判明した。

そのため、Xは、B銀行のフラット35の融資については、融資を受けることができないこととなったが、C銀行からは通常のローンにて2,300万円の融資承認が得られた。

しかし、本物件の購入意思がなくなったXは、Aに錯誤無効により本件売買契約を解除する旨の意思表示を行い、その後、調停により、Aとの間では、手付金180万円の内、解決金として25万円をAがXに支払う旨の和解が成立した。

そのうえでXは、Yに対し、(1)Xの資金計画を誤認し、Xの明示的な指示に反して、XとAとの間の売買契約に、適切な融資特約を設定しなかった、(2)Xがフラット35の融資を利用する予定であることを知りながら、フラット35の適合性の事前審査を取り次いだり、フラット35の融資を受けられなかった場合に売買契約を解除できる旨の融資特約を設定するように助言しなかった、(3)融資の承認が得られた時点で売買契約を締結したいというAの意向をXに報告しなかったなどと主張して、媒介契約の債務不履行による損害賠償として、208万円余（XがAに支払った手付金180万円から調停によりAから返還された25万円を控除した155万円と、XがYに支払った媒介報酬53万円余の合計額）の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(Xが主張する融資特約の内容)

上記(1)のXが主張する融資特約とは、XはYから買取保証を受けていたこと、C銀行から融資承認を受けていたこと等からすると、「フラット35を利用した融資を受けなければ、本件売買契約を解除できる」という特約と解される。

(フラット35を利用した融資を受ける必要性の伝達の有無)

本件証拠上、Yから本件マンションがフラット35の耐震基準を満たさず、不適合であるとの通知を受けた後も、B銀行から2,300万円の融資の承認が得られたとして、本件売買契約の残金の支払を履行する意向を示したことが、本件マンションは旧耐震基準の建物であることは、重要事項説明書に記載されていたが、本件売買契約締結前に、フラット35を利用する場合に問題となり得る耐震性等が話題となった事実は見当たらないことなどからすると、XがYに対し、本件売買契約締結前に、本件売買代金の調達のためにフラット35を利用することを伝えていたとは認められない。

(フラット35に関する融資特約の設定・助言義務違反の有無、フラット35の事前審査に関する助言・取次義務違反の有無)

以上のように、XはYにフラット35を利用することを伝えていたとは認められないため、Xから、融資特約を付加するように要望があったとしても、Yには、フラット35の融資を受けられなければ解除できる旨の融資特約を設定したり、そうすべきと助言したりする義務があったとは認められない。

また、同様の理由から、Yに本件マンションの適合証明を得られるかどうか、本件売買契約締結前に照会するよう助言したり、事前審査の取次を行ったりすべき義務を認めることはできない。

(Aの意向をXに報告する義務違反の有無)

Xが融資を受ける予定であることを知りながら、結局は、Xが融資の承認を得たことを確認せずに、本件売買契約を締結したことからすれば、Aの真意は、売主の地位を不安定にする融資特約を入れたくないということにあったのであって、金融機関の事前審査の承認を得てからではないと契約を締結したくないというものではなかったと解するのが相当である。

したがって、Yは、媒介者として、Aが融資特約を設定することに反対しているということ伝えれば足りるというべきである。

3 まとめ

買主がローン特約を特に排除する場合は別として、媒介業者は、買主の資金計画を確認し、融資を利用することが分かれば、融資を否認された場合に備えたローン特約を盛り込む必要があります。

もし、媒介業者がこれを怠りローン特約条項を設けなかったり、ローン特約条項（金融機関、融資額、返済条件等）が曖昧であるため、買主が無条件で売買契約を解除できず、違約金等の支払を余儀なくされた場合には、媒介業者は賠償責任を負うこととなります。

（参考：大阪高裁H12.5.19 RETIO47-61、東京地裁 H24.11.7 RETIO90-136）

本件は、一般的なローン特約条項の設定・助言義務でなく、フラット35に係るローン特約条項の設定・助言義務が争われたものであり、事案判断により、その義務がないとされたものですが、いずれにしても、ローン特約条項の設定・助言義務に関しては紛争になる場合が多く、媒介業者としては、紛争の未然防止の観点から、売主、買主に対して丁寧な説明を行うことが重要です。

◆◇◆ 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9月号）（10月13日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/09/getsurei0209.html>

不動産価格指数（令和2年6月・令和2年第2四半期分）（9月30日公表）

～住宅は前月比0.9%下落、商業用は前期比2.0%下落～

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00003.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9月分（10月12日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2009.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況9月分（10月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2009.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

不動研住宅価格指数7月値（9月29日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=24445>

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

今月の不動産経済（2020年10号）（10月2日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_10.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9月度（10月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/441/y29jhsGH.pdf>

近畿圏マンション市場動向2020年9月度（10月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/440/n29jhsGH.pdf>

首都圏・近畿圏マンション2020年年度上半期（2020年4月～9月）（10月20日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/439/2049sk.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》☆☆★

●11/4 強化編『既存建物を再活用！建物の目利きのポイント～不動産エバリュエーション～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201104>

●11/11 基礎編『管理戸数 7000 戸！ 豊富な事例で学ぶ！賃貸事業とトラブル対応』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201111>

●11/25 事例エクササイズ『建物ボリュームを理解する！』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201125>

●動画提供サイト「ザ・ライブラリー」

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

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

<https://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。