

～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：2021.9.1（水）
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 . . . 高齢者の自宅売却をめぐるトラブル
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和3年度宅建試験の申込受付状況(速報)
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅管理業法に基づく事業者の登録開始
- ◆ 最近の判例から . . . 収益物件の調査説明義務
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《高齢者の自宅売却をめぐるトラブル》★☆☆

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。

本年 6 月 24 日に、独立行政法人国民生活センターから「高齢者の自宅の売却トラブルに注意」とのプレスリリースがありました。国民生活センターでは、このリリースの内容について周知・共有に努めるよう国土交通省や不動産関係業界団体に要望するとともに、当機構へも情報提供がありました。

最近、全国の消費生活センターに高齢の自宅所有者などから「強引に自宅の売却を勧誘され、安価で売却する契約をしてしまった」、「売買契約を解約したいと申し出たら違約金を請求された」、「自宅を売却し、家賃を払ってそのまま自宅に住み続けることができると言われ契約（リースバック契約）したが、解約したい」といった、自宅の売却に関する相談が多く寄せられているようです。

具体的な相談事例については、国民生活センターのホームページに掲載されていますが、「事業者朝 10 時から夜 9 時半まで家を売るよう勧誘され、強引に契約させられた（80 歳台相談者）」、「このマンションは 10 年後に取り壊されるという事業者の説明を信じて、相場より安く契約してしまった（70 歳台相談者）」、「強引に売却させられ、解約するなら 900 万円支払うようにと事業者から言われた（80 歳台相談者）」など様々です。

[高齢者の自宅の売却トラブルに注意 国民生活センター (kokusen.go.jp)]

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20210624_1.html

国民生活センターでは、契約内容や手続きを理解せず、長時間の勧誘や事実と異なる説明により契約をして、家族や周りの人が契約後に気づきトラブルになっているケースも多いため、買主の事業者に対しては高齢者本人やその家族の十分な理解と納得を得てから契約をするよう要請するとともに、売主の高齢者(消費者)に対しては次のとおり対応するよう呼びかけています。

- ・自宅を不動産業者に売却した場合、クーリング・オフはできません
- ・よくわからないことや納得できないことがあったら、解決するまで契約はしない
- ・勧誘が迷惑だと思ったらきっぱりと断り、今後勧誘しないように伝えましょう
- ・不安に思った場合やトラブルになった場合は消費生活センター等に相談してください

当機構でも、いわゆる「押し買い」と見られる案件を含め、高齢者の自宅売却等に関連す

る相談について、昨年度、35 件の電話相談をいただいています。

これらのご相談では、個人が所有する自宅を事業者が購入する場合には、宅地建物取引業法上、クーリング・オフの適用がないことから、解約をめぐるトラブルとなりやすく、解約のために高額の違約金の請求を受けるケースも発生しています。

また、電話相談では、高齢者本人が契約内容や手続きを理解しないまま契約締結に至っている場合や、高齢者本人ではなく、その家族や知人が契約締結を知って機構へ相談をいただくことも多いため、事案の解決や事実関係の把握が困難になっているものもあります。

ちなみに、関連案件の裁判事例としては、高齢者が所有している自宅マンションを、売却の不利益を十分に理解していないことに乗じて、著しく低廉な価格で売却させられたことは、公序良俗に反し無効であるとして、買主に対し、所有権移転登記の抹消と弁護士費用及び慰謝料を求めた事案において、所有権移転登記の抹消と弁護士費用一部の支払いが認められた事例（平成 30 年 5 月 25 日東京地裁）があります。

以上、国民生活センターから公表されました「高齢者の自宅の売却トラブルに注意」と当機構に寄せられた関連する電話相談等について、ご紹介をさせていただきました。

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 ◆◇◆

★☆☆《令和 3 年度宅地建物取引士資格試験の申込受付状況(速報)》☆☆★

令和 3 年度宅地建物取引士資格試験の受験申込受付状況（速報ベース）を公表しました。受験される方々のご健闘をお祈りいたします。

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

★☆☆《令和 3 年度宅地建物取引士資格試験の 12 月試験実施について》☆☆★

以下の都道府県については、令和 3 年 10 月 17 日（日）に加え、令和 3 年 12 月 19 日（日）に試験を実施します。

北海道、埼玉県、千葉県、東京都、大阪府、広島県、沖縄県

https://www.retio.or.jp/exam/takken_shiken.html

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●～実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引シリーズ～

改訂版「不動産取引における重要事項説明の要点解説」

重要事項説明に関する知識、ノウハウが身につく入門書。複雑な重要事項説明制度をわかりやすくポイント解説。改訂版として、第1版発行後の水害ハザードマップ、民法改正（契約不適合責任）、売買におけるITの活用に伴う変更なども解説しています。

(2,420円 税込み)

●「新 不動産売買 トラブル防止の手引」(令和3年度改訂版)

当機構から既刊の「不動産売買 トラブル防止の手引」及び「法令上の制限と調査のポイント」2冊分を再編集するとともに、令和2年4月施行の民法改正の内容を取り込み一冊にまとめたものです。多くの相談事例や参考裁判例を参考に不動産取引に係るトラブルの回避及びトラブル発生時の考え方などを取りまとめた内容です。

(1,100円 税込み)

●「宅地・建物取引の判例」(平成29年)【最新版】

機関紙「RETIO」に掲載した裁判例のうち平成29年に判決のあった60の事例を、訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」という形でわかりやすく掲載しています。

(1,210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 ◆◇◆

★☆☆《賃貸住宅管理業法に基づく事業者の登録開始》☆☆★

(8月3日国土交通省発表)

7月28日から、賃貸住宅管理法に基づく事業者の登録が始まり、全国の385事業者が、同法に基づく「賃貸住宅管理業者」として新たに登録されました。

事業者の登録には、原則として「電子申請」を活用することとしており、7月30日時点で、7割以上の登録申請において電子申請が活用されています。

また、登録事業者の事務所に配置が義務付けられている業務管理者に必要な講習には「eラーニング」を導入し、今年5月の開始から約2か月で、4万人を超える方から受講の申し込みがありました。

また、賃貸住宅管理法のもとで初回となる「登録試験(新・賃貸不動産経営管理士試験)」を11月に実施し、その受験申込が8月16日から開始されます。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00026.html

★☆☆《特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令の一部を改正する政令を閣議決定》★☆☆

本年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和3年法律第48号)の一部の施行に必要な規定の整備を行う政令が、8月27日、閣議決定されました。

公布：令和3年9月1日(水)、施行：令和3年9月30日(木)

内容は以下の通りです。

- 供託所の所在地等を電磁的方法により提供する場合の承諾を得る方法について
供託建設業者又は供託宅地建物取引業者は、発注者又は買主に対し、契約締結までに書面を交付して供託所の所在地等を説明することとされていましたが、今般の改正法により、発注者又は買主の承諾を得た場合には、書面に代えて電磁的方法(電子メール等)により提供することが可能となりました。このため、電磁的方法により提供する場合に、発注者又は買主から承諾を得る方法を定めます。
- その他所要の規定の整備

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001030.html

[収益物件の調査説明義務]

収益物件の賃貸借契約や建物の状況に関して不正確な情報を提供した媒介業者に債務不履行責任が認められた事例（東京地判 令2・2・18 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

共同住宅兼事務所ビル（本件土地建物）の売主Aより、媒介の依頼を受けた媒介業者Y（被告）は、Aに賃貸借契約に係る資料や建築確認通知書、検査済証、建物図面等の提出を求めたが、Aが作成したという家賃管理表（実際の賃料は月84万円余のところ、89万円と記載されていた）や建物図面以外は入手ができなかった。

Yは、想定月額賃料（Aの家賃管理表の賃料に、Aが自用する1・2階事務所部分のYの想定賃料を加えたもの）を133万円余とする物件概要を作成しレイズに掲載したところ、これを見た買主X（原告・宅建業者）は、本件土地建物を購入して第三者に転売した上で、本件建物のサブリース契約を結ぶことを考えた。

XはYに、賃貸借契約書や建物検査済証等の開示を求めたが、Yより、それらはないとの回答を受けた。Xは、建物1階部分の内覧がAの拒否によりできなかったが、市役所にて、本件建物の建築確認通知書・検査済証の発行が確認できたことから、Xは本件土地建物を購入することにし、平成29年12月、YをA及びXの媒介業者として、Aとの間で、売買代金1億9000万円とする売買契約を締結した。

平成30年1月9日、Xは転売先Bに、本件土地建物を売買代金2億7780万円で売却し、同月13日に、Bを貸主、Xを借主として、月額保証賃料をY作成の賃貸状況表に記載された想定賃料と同額の133万円余、契約期間を同月22日より2年間とする賃料保証型の一括建物賃貸借契約を締結した。

同月22日にXとAの売買契約の決済が行われた。

その後、Xが依頼した建物管理会社の状況確認により、家賃管理表について、1室は本件売買契約前に退去済みであり、2室については賃料が誤っていることが判明した。また、テナントの申込みがあった1階事務所部分については、駐車場として建築確認を受けていて、事務所等への用途変更は容積率違反となることが判明し、申込みはキャンセルとなった。

Xは、Yに対し、重要な事項について調査や資料の開示を行わず、不正確な情報を説明、告知したとして、Yの本件媒介手数料の全額622万円余、Yより提示された賃貸状況表と実際賃料との差額2年分183万円、建物1階部分のテナントキャンセルにより得られなかった賃料4年分2592万円、計3397万円余の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、必要な資料や情報の収集等について売主であるAの協力が得られない一方、Xが本件売買契約の締結を急ぐ中で、調査義務及び説明、告知義務を尽くしたから、債務不履行責

任を負うことはないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求について一部を認容した。

(Yの債務不履行責任について)

Yは、Xに対し、本件媒介契約に基づく善管注意義務として、Xにとって重要な事項について、自ら調査し又は売主から資料等の提供を受けるなどして、正確な情報を説明、告知すべき義務を負うと解される。

本件建物1階は、建築確認通知書や検査済証交付の時点では駐車場とされていたが、その後、店舗に改造されたため、当該用途変更により容積率超過の状況にあったにもかかわらず、Yは、本件建物1階が駐車場として建築確認等を受けていることを説明せず、本件建物の図面を交付することもなかったから、Yには、建ぺい率及び容積率違反の有無、建築確認申請の状況、本件建物の概況に係る、説明・告知義務を果たしたとはいえず、債務不履行責任を負う。

本件建物の賃貸借契約の状況は、不動産売買契約の締結に当たり、Xにとって重要な事項であり、Yは、Xに対し、その正確な情報を説明、告知すべき義務を負うところ、Yは、裏付けとなる賃貸借契約書等の客観的資料を確認しないまま、Aが作成したという家賃管理表の内容を鵜呑みにして、何らの留保を付けることなく、事実と異なる賃貸状況表を作成し、Xに説明したものであるから、本件建物の賃貸借契約の状況に係る説明、告知義務違反により債務不履行責任を負う。

(Xの損害額について)

X主張の、1階部分のテナントキャンセルによる損害については、建物1階が駐車場として建築確認を受けている旨を明らかにして入居者を募集していたならば、そもそもテナント申込みはなかったと認められるから、Yの説明義務違反との間に因果関係を認めることはできない。

Y説明の賃料収入額と実際の賃料収入額との差額による損害については、建物の引渡し後から本件訴訟の口頭弁論終結時までの間の143万円をもって、Yの債務不履行による損害と認めるのが相当である。

X主張の媒介手数料の損害については、本件売買契約自体の締結には至っており、本件媒介契約が解除されたわけではない。よって全額を損害と認めるのではなく、Yの本件建物の容積率違反の有無等の説明・告知義務違反の内容、程度等に鑑み、支払済媒介手数料の半額311万円余を損害と認めるのが相当である。

以上によれば、Yの債務不履行によりXが被った損害は、合計454万円余となる。

3 まとめ

収益物件の賃貸状況は、買主の購入判断に影響を与える重要な事項であり、媒介業者は、

正確な情報提供を行う必要があることを認識しておく必要があります。従って、媒介業者が賃貸状況を買主に説明する場合には、売主から入手した賃貸状況表が誤っていることがありうるとの認識のもと、その裏付けとなる賃貸借契約書の提示を受け、確認を行い、提示が受けられない等により不明であった場合には、その旨の留保（リスクある旨）を付けて、その正確性を含めて賃貸状況を説明する必要があります。

なお、1階駐車場の用途変更による容積率違反事例はよく見られることから、媒介業者においては、建築確認申請図面と現状建物との確認を是非行っておきましょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和3年7月号）（8月23日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/07/getsurei0307.html>

不動産価格指数（令和3年4月・令和3年第1四半期分）（7月30日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00038.html

令和3年第2四半期の地価LOOKレポート（8月20日公表）

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00011.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7月分（8月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2107.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2107.pdf>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2021年8月号）（7月30日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_08.pdf

不動産業業況等調査結果（令和3年7月）（8月26日公表）

<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2021-07.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

2021年上期及び2020年年間の首都圏投資用マンション市場動向（8月21日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/474/md20210811.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向2021年7月度（8月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/476/BKxLsuAw.pdf>

近畿圏マンション市場動向2021年7月度（8月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/475/BKxLKuAw.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》☆☆★

●9/1（オンラインZoom型）【基礎編】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/#20210901>

●9/22 (オンライン Zoom 型) 【実践編】先取り解説！所有者不明土地関連法

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210922>

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