

～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：2024.8.1（木）
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 ……不動産業による空き家対策推進プログラムの策定について
- ◆ 当機構からのお知らせ ……新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ……「土地政策研究会 中間とりまとめ」の公表について
- ◆ 最近の裁判例から ……手付解除の意思表示
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《不動産業による空き家対策推進プログラムの策定について》☆☆★

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。

前号「行政の動き」で触れましたとおり、6月21日、国土交通省は、近年喫緊の課題となっている空き家等の流通促進のため、不動産業による空き家等の流通の取組を、官民を挙げて強力に推進するよう、不動産業者の媒介報酬規制の見直しや不動産業者による空き家管理受託のガイドラインの策定を含む「不動産業による空き家対策推進プログラム」～地域価値を共創する不動産業を目指して～を策定し、公表しました。本稿では、この空き家対策推進プログラムの概要をご紹介します。

1. 概要

我が国においては、空き家や空き地、マンションの空き室（空き家等）の急増が課題となる一方、二地域居住などの新たな働き方・住まい方へニーズが高まっている。また、空き家等を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすこと等から、「使える」空き家等は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的と考えられる。

不動産業者は、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有しており、所有者の抱える課題を解決し、また、新たなニーズへの対応のため、そうしたノウハウを発揮できるよう、今般、以下に述べる「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定した。プログラムは、以下の「流通に適した空き家等の掘り起こし」と「空き家流通のビジネス化支援」を二つの大きな柱としている。

2. 流通に適した空き家等の掘り起こし

(1)所有者への相談体制の強化

- ・空き家・空き室の発生から利活用・流通に至るまで、一括して所有者をサポートできる不動産業の強みを活かし、所有者へ総合的にアドバイスを行う相談体制を強化する。
- ・所有者が空き家・空き室所在地から離れていても身近な相談窓口で気軽に相談できるよう、各地の相談窓口の全国ネットワーク化を図る。

(2)不動産業における空き家対策の担い手育成

- ・空き家対策に精通した宅建士等を育成するため、業界団体等が行う研修等を強化する。
- ・空き家を活用した地域価値創出に向け、空き家対策に先進的に取り組む事業者等をネットワーク化する。

(3) 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

- ・空き家活用に向けた不動産業界と地方公共団体との効果的な連携を進めるため、市区町村が「空き家等管理活用支援法人」に不動産業団体を指定しやすい環境づくりを行う。
- ・空き家等の利活用による地域課題の解決に向けて、官民がそれぞれの強みを活かして役割分担するモデル事業を支援し、優良な事例収集とノウハウ等の横展開を図る。

(4) 官民一体となった情報発信の強化

- ・空き家等の所有者向けに、なるべく早い段階での対応の有効性等を啓発するほか、相談先や必要手続等の情報発信を強化する。
- ・空き家等への移住や利活用検討者向けに、空き家等の利活用ニーズを掘り起こす新たな住まい方やライフスタイル等の情報を発信するほか、必要手続等をガイダンスする。

3. 空き家流通のビジネス化支援

(1) 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬の上限について見直す。(媒介契約の締結に際しあらかじめ、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある。)

- ・低廉な空き家等(物件価格が800万円以下の宅地建物)の媒介については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる(30万円の1.1倍が上限)。
- ・長期の空き家等(現に長期間使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物)の媒介については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる(1ヶ月分の2.2倍が上限)。

→6月21日に報酬の上限を定める「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」(昭和45年10月23日建設省告示第1552号)を改正する告示を公布等、7月1日より施行。

(2) 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

- ・空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、管理サービスへの需要が拡大する可能性があるが、空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供。業務適正化を図る制度はなく、空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要がある。
- ・このため、不動産業者を主な対象に、空き家管理を受託する際の標準的なルールをガイドラインにまとめ、普及を図る。(空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可。)

→6月21日に「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」を策定・公表。

(3) 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- ・空き家発生から流通・活用まで、不動産業が一括して所有者をサポートできるよう、空き家等に係る不動産コンサルティングサービス※の認知度向上を図る。
- (※) 空き家等の活用等に係る課題整理、相続に係る相談、空き家等の活用方針の提案・比較などについて、媒介に先立ち、又は媒介とは別に、所有者等に対して行われる助言・総合調整等をいう。
- ・媒介報酬規制との関係について、媒介報酬とは別に報酬を受けることができることを明確化する。
- ・コンサルティングサービスを提供可能なコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイト、協議体を立ち上げる。

(4) 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- ・空き家対策の担い手となるべき不動産業者の維持・確保のため、業務を効率化する。(IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供。)
- ・オンライン取引等のDX化、遠隔からのテレワーク等を活用し、不動産流通業務の生産性を向上する。(契約や行政の手続における一括入力支援を推進。)

以上です。

今後は、本プログラムに沿って、関係団体と連携を図りながら、不動産業者による空き家等の流通の取組を推進するとしています。

詳細は、以下の国土交通省HPをご確認ください。

→[国土交通省「不動産業による空き家対策推進プログラムについて」](#)

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《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

当機構の根幹事業である特定紛争処理事業(ADR)による事例集です。平成15年度から平成30年度までに採り上げた事案を紛争類型別に整理し、紛争の概要・調整の経過・和解

の内容を紹介しています。

宅建業者が不動産売買取引に不慣れな消費者と取引する場合において、どんなトラブルがあるのか、どんな点に気をつけておくべきなのか、ADRの現場ではどのような解決がなされるのか等、宅建業者の実務の参考になる情報を提供しています。

なお、本書は令和2年に刊行した図書であり、在庫尽了により販売終了としておりましたが、お問い合わせが多いため、今般第2刷として増刷したものです。(2,200円 税込み)

「不動産売買の手引」(令和6年度改訂版)

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。

(187円 税込み)

「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和6年度改訂版)

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。

(176円 税込み)

→[お申込みはこちら](#)

機関紙RETIO 134号(2024年夏号)好評発売中!

→[134号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「土地政策研究会 中間とりまとめ」の公表について》☆☆★

国土交通省は、人口減少下において持続可能な国土と地域を形成するため、低未利用土地・管理不全土地の増加等、土地の利用・管理・取引に関する今日的な課題を踏まえ、最適な土地利用への転換の促進など、これからの時代にふさわしい土地政策の在り方等について広く検討する「土地政策研究会」を令和5年10月に立ち上げ、検討を進めてきました。

今般、当該研究会における検討を踏まえ、「土地政策研究会 中間とりまとめ」を公表しま

した。(7月3日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【手付解除の意思表示】

契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例
(東京高判 令5・1・31 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA01316016)

1 事案の概要

買主Xは、平成30年11月、売主業者Yとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に1回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年6月に2回目の中間金として1848万円、9月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Yがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Xは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Xは、2回目の中間金支払日の前である令和元年5月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Xは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればXの公的年金により所得が増えるので、翌年の確定申告資料を揃えて改めて借入申込みをすれば、融資額が3000万円ほどになる」とYによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してYとトラブルになった。

Xは、2回目の中間金1848万円の支払を拒否したうえ、令和元年9月1日、Yに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Yは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、XとYは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Xの代理人弁護士がY本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してYはXに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月6日、約定に基づく違約金1059万6000円(売買価格の20%)と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Xは、Yに対し、主位的請求として、詐欺(欺罔行為)または消費者契約法4条1項1号(不実告知)による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとも

に、予備的請求として、令和元年9月1日にYに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審（東京地判 令4・4・7）は、Yの欺罔行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況が存在していることが必要である。」として、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審は、Xの欺罔行為や不実告知の主張を棄却したが、手付解除については次のように判示してXの請求を認容し、中間金530万円の返金をYに命じた。

(1) Xは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをYに伝え、XとYはY所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Xは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定は、改正前民法577条1項と同趣旨の規定であるところ、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立つとしても、上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

(2) Yは、手付解除の手続予定日にXがY本社に出頭せず、代わりに出頭したX代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Xが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後に合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Xが矛盾した態度を取ったということとはできない。

そして、Xは、書面をもって消費者契約法第4条1項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還を求めてもいるが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めており、このように第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そのように解さなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である一方、いずれにせよ、売買契約を解消する意思表示であることには変わりはないから、売主を不当に当該売買契約に拘束させることにはならない。

(3) なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないと定めは法令上も契約書上もなく、Y所定の手続によっていないからといって、手付解除の意思表示がされていないということとはできない。

3 まとめ

本件においては、第一審での判決が変更され、控訴審で売買契約後の売主と買主・金融機関との間の手続経過に照らせば、売主に黙示の手付解除の意思表示があったとして、手付解除が認められることとなりました。媒介事業者等にあつては参考となる事例と思われます。

手付解除の意思表示は明確に行うことが望ましいのはいうまでもありませんが、何らかの事情があつて、まずは白紙解除を要求したいという場合には、意思表示方法について弁護士のアドバイスを受けることが必要でしょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和6年7月号）（7月23日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年3月・令和6年第1四半期分）（6月28日公表）](#)

★☆☆《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6月分（7月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況6月分（7月22日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数5月値（7月30日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済（2024年7月号）（7月2日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

[首都圏新築分譲マンション市場動向2024年6月度（7月22日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2024年6月度（7月22日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向2024年（上半期）（7月22日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2024年（上半期）（7月22日公表）](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー等が各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》☆☆★

[8/7 オンライン型「対話型」事例エクササイズ『登記簿を読み解く！具体的な登記事例に基づく留意点』](#)

[8/28 会場型「最新重要判例から解説する不動産流通実務のポイントと留意点」](#)

[8/29-9/11 動画配信型「スコアテキストで学ぶリスクの察知と調査のポイント」](#)

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](https://ath:mailmagazine%)

事業者の方は [こちら](https://ath:G_mailmagazine%)

にてお手続き下さい。