

～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：2025.2.1（土）
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及び良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ ……新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ……IT 重説・書面電子化活用支援ツールを公開
- ◆ 最近の裁判例から ……売買契約交渉の破棄
- ◆ 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

★☆☆《不動産業による空き家対策推進プログラム及び良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制の概要》★☆☆

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。

昨年 6 月 21 日、国土交通省は、空き家流通のビジネス化支援と媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進を図るよう「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定しました。

また、11 月 8 日、同プログラムを踏まえ「良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制」に則って、(公財) 不動産流通推進センターは、国土交通省と協力して消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及に向けて、地域で不動産コンサルティング活動を実践する団体を「不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ」として登録する制度等を創設し、不動産コンサルティングサービスの後押しに力を入れていくとしています。本稿では、これらの概要をご紹介します。

1. 不動産業による空き家対策推進プログラム

我が国においては、空き家や空き地、マンションの空き室（以下、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・住まい方へのニーズが高まっています。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ます。この点、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の解決や、新たなニーズへの対応が期待されます。

不動産業者がこうしたノウハウを発揮できるよう策定したものが、昨年 6 月 21 日に国土交通省が策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」です。同プログラムは、大きく「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」に分かれ、空き家流通のビジネス化支援の施策の一つとして、「媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進」が挙げられています。

媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進の内容は、以下のものです。

- (1) 入口（空き家発生）から出口（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。

(2) 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。

(3) 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、協議体を立上げる。

(※) 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・総合調整等をいいます。

不動産コンサルティングサービスは、公認不動産コンサルティングマスターが行います。公認不動産コンサルティングマスターは、宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士のうち、「不動産コンサルティング技能試験」に合格し、かつ、不動産等に関する実務経験を有する等の基準を満たす者として、(公財) 不動産流通推進センターの認定を受けた者をいいます。

2. 良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制

不動産の所有者等が保有不動産等に係る課題を整理し、利活用方針等を決定する上で、不動産コンサルティングサービスの果たす役割は重要です。特に、相続等を見据えた不動産の利活用については、早い段階から一括してサポートするノウハウを有する不動産業によるコンサルティングサービスが期待されています。

このことから、消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及を図るとともに、不動産コンサルティングの実務に係るノウハウを共有し、関係者間でネットワーク構築ができるよう、「全国不動産コンサルティングフォーラム」を開催し、その推進体制として、不動産コンサルティングマスターを核として活動する「地域WG」登録制度を設け、全国の団体に参加を促すこととしています。

全国不動産コンサルティングフォーラムについては、良質な不動産コンサルティングサービスの普及を図るとともに、優良コンサルティング事例の共有・表彰等を通じて、不動産コンサルティングサービスに係る実務的なノウハウの普及を図り、また、事業者間の交流機会を設けること等により、不動産関連事業者による新規参入を促します。第1回大会を本年5月に開催することとしています。

地域WGについては、消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの提供を推進する主体として、不動産事業者等が組成する「不動産コンサルティング地域ワーキンググループ(地域WG)」の登録制度を創設し、昨年11月より募集を開始しています。登録を受けた地域WGは、後援名義等の付与など(公財)不動産流通推進センターから一定の支援が受けられるようになります。

地域WGの活動内容は、以下のものです。

- ① 不動産コンサルティングに係る事例やノウハウの地域WG参加者間の共有
- ② 一般消費者に対する不動産コンサルティングの事前相談業務

- ③不動産コンサルティングに関し地方公共団体等の要請・協定等に基づき行う活動
- ④不動産コンサルティングに係る普及・啓蒙活動
- ⑤その他地域における不動産コンサルティングサービスの推進に貢献する公益的な活動

国土交通省は、これらを通じて「消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスを推進していく」としています。

詳細は、以下の国土交通省のホームページでご確認ください。

(令和6年6月21日) 不動産業による空き家対策推進プログラム (本体)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749896.pdf

(令和6年6月21日) 不動産業による空き家対策推進プログラム (参考資料)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001750045.pdf

令和6年11月8日 「不動産コンサルティング地域WG」の登録を開始します！

～消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及を推進～

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00080.html

別紙1 不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ (「地域WG」) について

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001841845.pdf>

別紙2 良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001841846.pdf>

地域ワーキング・グループ 登録一覧

(公益財団法人不動産流通推進センター 地域WG登録制度のご案内)

<https://www.retpc.jp/consulting-forum/wg/#wglist>

以上、不動産業による空き家対策推進プログラム及び良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制の概要についてご紹介をさせていただきました。

当機構では、このメールマガジンを通じて、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する情報発信を続けてまいりますのでよろしくお願いいたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

機関紙RETIO136号（2025年冬号）好評発売中！

→[RETIO136号目次](#)

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《IT重説・書面電子化活用支援ツールを公開》☆☆★

国土交通省は、令和6年12月、書面の電子化やIT重説を実施するにあたり遵守すべき事項や留意すべき事項を分かり易くまとめた「書面電子化・IT重説マニュアルハンディガイド」を公開しました。また、書面の電子化を行う場合、相手方等の承諾を得る必要がありますが、当該承諾の取得例を公開するなど、IT重説や書面電子化を活用していくうえでの支援ツールを充実させています。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【売買契約交渉の破棄】

賃借中の不動産の買受け交渉中に他者に売却されてしまったために他者からの買い戻しに過大な支出を余儀なくされたとして、買主が売主に損害賠償請求した事案において、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があり、売主による契約交渉破棄が不法行為には当たらないとして、買主の請求を棄却した事例。

（東京地判 令5・3・10 判例秘書 L07830362）

1 事案の概要

X（原告・個人）は、老朽化した木造建物（以下、「本件物件」という。）を貸主Aから20年来賃借し、1階で中華料理店を営み、2階で居住していたが、平成28年4月以降、Aが

修繕義務を果たしていないと主張して、月額 10 万円の賃料を 2 年近く滞納していた。

X への対応に悩んだ A は、宅建業者 Y（被告）に本件物件の買取りを依頼し、平成 30 年 3 月 17 日、A と Y は、売買代金 700 万円で売買契約を締結した。なお、特約事項として、本件契約が第三者のためにする契約であり、Y が指定する者に直接所有権移転登記する旨が定められた。

Y は、同年 4 月 3 日、X に対し、本件物件を A から買い受け、未払賃料及び将来賃料一切の債権も譲り受けた旨を通知したうえで、本件物件を立退きするか、X による買取りをするか検討して欲しいと提案した。

協議の結果、X と Y は、同年 5 月、本件物件を 1200 万円で売買することで口頭合意した。この際、Y は、X の支払能力に不安をもったことから、売買契約前に金融機関の事前審査を受けることを X に求めた。一方、X は、本物件を購入契約した後は、これまでの滞納賃料や最終決済までの賃料は支払わなくてよいことにして欲しいと Y に要求した（ただし、これについて Y は応諾しなかった。）。

同年 8 月、X は Y に対し、Y が正当な売主であるのか不安であるといって、正式に売買契約を締結する前に A から Y への所有権移転登記をすることを求めた。これに対して、Y は、仮登記であれば応じる旨を提案し、X の承諾を得た。しかし、同年 9 月、Y が仮登記手続完了を報告したところ、X は上記承諾を反故にして本登記を強く求めた。

なお、X は 8 月から 10 月にかけて金融機関に 2 回ほど相談に行ったものの、正式な融資申込が行われて審査が進んだといえる段階のものではなかった。

Y は、X に対して本件物件の売却を進めることは困難であると考えようになり、レインズに登録のうえ、10 月 17 日付で宅建業者 B に 1650 万円で売却した。

本件物件を買い受けた B は、X に建物明け渡しを求める訴訟を提起した結果、X が本件物件を 2200 万円で購入する和解が成立した。

結果的に本件物件を Y との合意金額より 1000 万円も高く買い取るようになった X は、Y が売買契約交渉中に交渉を破棄して第三者に本件物件を売却したことが不法行為に該当するとして、本件物件の取得に要した過分の出費 1000 万円に慰謝料・弁護士費用を加えた 1430 万円を Y に求める本件訴訟を提起した。

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。（控訴審も棄却）

当事者間において、契約締結交渉が行われている場合、当事者双方は、互いに信義則に従い、誠実に交渉すべき義務を負うのであって、一方当事者は、適時適切に情報を提供し、相手方が予測できないような損害を被ることがないように配慮すべき義務があり、この義務違反は不法行為となるというべきである。

さらに、契約交渉が、契約内容が具体化されるなど交渉が進展する段階を越え、契約内容の具体的事項が定められて契約締結が間近に迫ったような、成熟した段階に至れば、契約交

渉を継続することを困難にするような正当な事由があると認められる場合でなければ、契約締結を拒否することは許されず、契約交渉破棄が不法行為となるというべきである。

しかし、本件においては、Xが、本件物件の本登記手続を行い、Y名義とすることを求め、それに対してYが折衷案として仮登記手続を提案し、Xの承諾を得たものと認められる。そして、Yが仮登記手続をした上で、Xに報告したところ、Xは上記の承諾を反故にして、改めて本登記手続を求めたというのである。確かに、原告が仮登記手続と本登記手続の違いについて十分認識していなかったため、改めて本登記手続を求めた可能性もないではないが、Yからすれば、Xが一旦承認したものを翻したこととなり、また、本登記手続を行うか否かを巡って、売買契約の交渉が進まなくなるものであるから、これは、当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にするものであるといわざるを得ない。

また、Yは、平成 30 年 7 月頃にはXにローンの事前審査を求めているにもかかわらず、Xが金融機関に資料を示して具体的な融資相談を行ったのは平成 30 年 10 月 12 日に至ってのことであったが、これは、XとYとの間の交渉の経過に照らし、遅きに失したものといわざるを得ず、Xが速やかにローンの事前審査を行わなかったことについても、当事者間の信頼関係を損なうものとして、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由となり得るものであると解される。

したがって、本件で認められる契約交渉の経過等を考慮すると、Xには、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由の存在が認められるといえ、Yにおいて契約交渉を打ち切ったとしても、それをもって不法行為とならないと解すべきである。

3 まとめ

本事案は、売買契約の成立が確実と言えるまでには契約交渉が成熟していない段階であり、更に、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があったとして、売主による売買契約交渉の破棄が不法行為に当たるとはないと判断されたものであり、事案の経緯からいっても当然の帰結と思われます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★★《国土交通省》★★

[国土交通月例経済（令和 7 年 1 月号）（1 月 20 日公表）](#)

[不動産価格指数（令和 6 年 9 月・令和 6 年第 3 四半期分）（12 月 27 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 12 月分（1 月 14 日公表）](#)

[指定流通機構（レイنز）の活用状況 12 月分（1 月 22 日公表）](#)
[指定流通機構の活用状況について（2024 年分）（1 月 22 日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産研住宅価格指数 11 月値（1 月 28 日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2025 年 1 月号）（1 月 8 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 12 月度（1 月 23 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024 年 12 月度（1 月 23 日公表）](#)

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2024 年（年間のまとめ）（1 月 23 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024 年（年間のまとめ）（1 月 23 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》☆☆

[2/12（水）会場型【東京】「区分所有法改正～マンションに迫る三つの老い」](#)

[2/13（木）～2/26（水）動画配信型『不動産相談事例から学ぶ特約・特記作成の勘所』](#)

[2/26（水）会場・ライブ配信あり【大阪】不動産コンサルティング実務講座（実践編）](#)

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。