

目 次

【特集】 人口減少下の居住・土地の利活用と管理

- 「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」について
..... 研究理事・調査研究部長 藤原 啓志 5
- 二地域居住の促進に向けた広域的地域活性化法の改正について
..... 国土交通省 国土政策局 地方政策課 広域制度企画室 16
- 土地基本方針の変更について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課 26
- 「土地政策研究会(中間とりまとめ)
～空き地等の利用転換による有効活用と適正管理～」について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課 30
- 不動産業による空き家対策推進プログラムについて
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課・参事官 36
- 神戸市における空き家・空き地への対策
..... 神戸市 建築住宅局 44
- 相続土地国庫帰属制度の運用状況等について
..... 法務省 民事局 民事第二課 所有者不明土地等対策推進室長 清水 慶徳 50
- 地域住宅団地再生事業に関する地域再生法改正のご紹介
..... 松田総合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
..... 弁護士 白井 潤一
..... 弁護士 平山 皓寛 61

【報告】

- 建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度について
..... 国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当) 付 68
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
(住宅セーフティネット法)等の改正
..... 国土交通省 住宅局 安心居住推進課 75
- 宅地建物取引業法施行状況調査(令和5年度)の結果について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室適正取引係長 杉山 恵理 82

【不動産取引紛争事例等調査研究委員会】

- 不動産取引紛争事例等調査研究委員会第336回検討報告
賃借人の迷惑行為により賃貸借契約を解除した賃貸人による使用料相当損害
金・逸失利益等の請求が認められた事例
..... 調査研究部 調査役 石原賢太郎 95

【裁判例紹介】

- 最近の裁判例から

＜売買に関するもの＞

1 売買契約交渉の破棄

契約交渉の継続を困難にする事情があったとして、売買契約交渉の破棄が不法行為には当たらないと判断された事例…………… 西崎哲太郎 106

2 融資特約期限の延長

決済期限を延長した際、融資特約期日については延長の合意をしておらず、融資特約は効力を失ったとされた事例…………… 西崎哲太郎 108

3 融資利用と契約解除

ローン解除期日経過後の、買主の取引建物がフラット35を利用できない構造であったことを理由とする契約解除が否定された事例…………… 中川 千敏 110

4 地下室の漏水瑕疵

リフォーム転売されたマンションの地下室に発生した漏水について売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例…………… 中戸 康文 112

5 区分所有建物の瑕疵

引渡された区分所有建物の外壁に修繕工事が必要なことの説明を売主が怠った等とする買主の損害賠償請求が棄却された事例…………… 葉山 隆 114

6 信義則に反する媒介報酬の請求

売主に対する媒介報酬の請求は信義則に反するとして媒介業者の請求が棄却された事例…………… 葉山 隆 116

7 欺罔行為による価値の誤認

欺罔行為により買主に価値を誤認させた投資マンション売買について売主・勧誘者の共同不法行為責任が認められた事例…………… 山本 正雄 118

8 冒用された宅建士の責任

重要事項説明等の宅地建物取引士として冒用された者に対する損害賠償請求が否認された事例…………… 新井 一成 120

＜賃貸借に関するもの＞

9 タトゥーによる契約解除

借主にタトゥーがあることを理由に賃貸物件の引渡しを拒んだ貸主に履行遅延による損害賠償支払いを命じた事例…………… 大嶺 優 122

10 賃借人行方不明と貸室明渡請求

賃借人行方不明による契約終了等の主張について特約による終了は否定され賃借人の立退料提供による解除の申入れが認められた事例…………… 大嶺 優 124

11 借主の清掃義務違反

バルコニーから貸室等への浸水被害につき、排水口の清掃を怠った借主に対する貸主の損害請求が認められた事例…………… 石原賢太郎 126

＜その他＞

12 土地使用貸借契約と収益の帰属

親子間での駐車場の土地使用貸借契約においてその収益は所得税法上土地所有者である親に帰属すると認められた事例…………… 山本 正雄 128

・ 本号所収裁判例索引…………… 130

・ 主要出版物…………… 131

・ 編集後記…………… 135

・ 出版物広告…………… 136