

目 次

【特集】 不動産業における最新の動向

- 「不動産分野におけるDXの推進」について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 5
- DXによる業務改革
..... 株式会社ウチダレック 代表取締役社長 内田 光治 12
- 賃貸住宅管理業法の施行状況について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官（不動産管理業）付 課長補佐 高城 辰哉 17
- 「住宅のリースバック」について
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 25
- サブリース事業に関する法的整理と実務上の諸問題の解説
..... 松田綜合法律事務所 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 32

【報告】

- 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインについて
..... 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 40
- 民間事業者等による良質な緑地確保の取組のTSUNAG認定について
..... 国土交通省 都市局 都市環境課 係長 増田 雄太 47
- 令和6年中の不動産事犯の検挙状況と主な検挙事例
..... 警察庁生活安全局 生活経済対策管理官付 課長補佐 山下 尊朝 53
- 2024年度不動産広告の違反事例の紹介
..... 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 理事・事務局長 佐藤 友宏 55
- 令和6年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について
..... 情報管理部 61

【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341回検討報告
売主業者とサブリース事業者が転借人の賃料等を説明しなかったため、適正価格から乖離した価格で購入させられたとする買主の損害賠償請求が認められた事例..... 調査研究部 88

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から

<売買に関するもの>

- 1 地中埋設物
敷地境界沿いの地中埋設物が契約不適合に該当するとした買主の主張が棄却された事例..... 116
- 2 瑕疵担保責任・説明義務
予定していた建物の建築には地盤改良工事が必要とされた買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例..... 118

3 契約不適合

中古マンションに個別の水道メーターが設置されていなかった契約不適合が存していたことによる損害額が判断された事例…………… 120

4 媒介業者の説明義務

盛土につき擁壁を設置した上で知事の許可を得ていない旨の説明をしなかった媒介業者の責任が一部認められた事例…………… 122

5 媒介報酬請求権

明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者の報酬請求が否定された事例…………… 124

6 リースバック損害賠償

高齢者を勧誘し相場を偽って自宅のリースバック契約を行かせた事業者に対し売主の損害賠償請求が認められた事例…………… 126

<賃貸借に関するもの>

7 マスターリース契約更新拒絶の正当事由

サブリース業者の建物管理状況の不備が賃貸人による契約更新拒絶の正当事由にあたると認められた事案…………… 128

<その他>

8 無免許営業

コンサルとして建物賃貸借の媒介を行った無免許営業再犯の会社代表者に、懲役1年執行猶予3年を言渡した事例…………… 130

9 位置指定道路の自動車通行禁止請求

位置指定道路の敷地所有者が隣接地所有者に対して当該道路の自動車通行禁止を求めたが棄却された事案…………… 132

10 仮登記抹消請求

建物の処分防止のために設定された親への所有権移転請求権仮登記について子の抹消請求が認められた事例…………… 134

・ 本号所収裁判例索引…………… 136

・ 主要出版物…………… 137

・ 編集後記…………… 141

・ 出版物広告…………… 142