



令和 3 年 度 宅 建 業 者 講 習

【演題】

(1) 宅建業を巡る諸課題（免許、紛争等）について

神奈川県県土整備局事業管理部建設業課

(2) 法改正等に係る留意事項・不動産取引に

おける紛争事例

一般財団法人不動産適正取引推進機構

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部

公益社団法人 不動産保証協会神奈川県本部

宅建業を巡る諸課題（免許、紛争等）について

神奈川県県土整備局事業管理部建設業課

I. 令和2年度の相談事例等からの課題・留意点	4
1 相談・紛争事例等	4
2 業務に関する法令	10
3 その他	14
II. 実務指導事業について	17
III. 宅地建物取引業免許の各手続きについて	18
1 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について	18
2 免許の更新申請について	19
3 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について	19
4 その他の留意事項	20

I 令和2年度の相談事例等からの課題・留意点

1 相談・紛争事例

ア 土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明など

※昨年度に引き続き、土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明による相談・紛争事例が複数件みられた。水害ハザードマップの説明義務化（令和2年8月施行）も踏まえて、重要事項説明を行うにあたっては、十分にご注意ください。

（事案の概要等）

- ・相談者（借主）は、借りている部屋の管理トラブルについて県に相談した際、媒介業者Aが、当該物件が土砂災害警戒「区域内」であるにもかかわらず重要事項説明書に「区域外」と記載していることについて、説明義務違反であるとして県に苦情を申し立てた。さらに県が相談者の持参した資料を確認したところ、借主に交付した賃貸借契約書（法第37条書面の代用）に、宅地建物取引士の記名押印がなかった。

（宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項）

- ・土砂災害警戒区域外であると記載したことについては、貸主（非宅建業者）に確認しただけで、ハザードマップ等の確認をせずに作成した結果、誤った事実を記載してしまったとの釈明があった。
- ・また、貸主の準備した賃貸借契約書を使用したため、取引士の記名押印が必要であることを見落としてしまったとの釈明があった。
- ・土砂災害警戒区域内にあることについて、重要事項説明書に不実を記載して交付したことは宅建業法第35条第1項第14号に違反する。
- ・借主に交付する法第37条第2項に規定された書面に、宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させなかった。このことは、法第37条第3項に違反する。

※最近、共同仲介において、もう一方の媒介業者から提供された重要事項説明書の内容を確認しなかったことが原因で、土砂災害警戒区域内にあるにもかかわらず、土砂災害警戒区域外である旨の誤った説明をした事例があった。法第35条等の違反になるので、ご注意ください。

※土砂災害警戒区域等の情報は、県砂防海岸課及び県土木事務所のほか、インターネットサイト「神奈川県土砂災害情報ポータル」でも確認することができる。
(<http://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>)

※市町村が作成するハザードマップに記載されていなくても、都道府県が指定していれば、重要事項説明が必要となるので、ご注意ください。

※宅地建物取引における措置（宅建業法第33条、第35条、第36条）

現在、神奈川県内では、土砂災害特別警戒区域の指定の為の基礎調査が順次行われ、調査完了区域から指定がされている。

土砂災害特別警戒区域の指定後は、宅地建物取引業者は特定開発行為に関す

る都道府県知事の許可を受けた後でなければ、当該特定開発行為に係る宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定開発行為の許可についての重要事項説明が義務付けられている。

なお、土砂災害特別警戒区域の公示前であっても、基礎調査結果についての県への取引関係者からの苦情や問合せが多数寄せられていることから、トラブル防止の観点で基礎調査結果も重要事項説明の対象とすることが望ましい。

イ 契約締結の勧誘における禁止行為

(事案の概要等)

- ・令和2年4月、宅建業者Aが相談者の自宅を訪問し、契約の勧誘をするに際し、12時間余りの長時間の勧誘を行った。
- ・相談者は、Aに対し勧誘を受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、Aが長時間の勧誘を行ったことは、宅建業者が禁止されている行為であるとして、県に苦情を申し立てた。

(宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・Aは、長時間の勧誘について認めたが、勧誘が長時間となった理由として相談者からの質問等があったことを挙げ、勧誘を希望しない旨の意思表示はなかったと釈明した。
- ・その後、一部見解の相違はあるものの、Aは相談者との和解の手続きを進め、合意書を取り交わし、解決金を支払った旨の説明があった。
- ・長時間の勧誘により相手側を困惑させることは、法第47条の2第3項及び同法施行規則第16条の12第1号への規定に違反する。

宅建業者が禁止されている行為

購入に関して検討が十分でない、資金計画が固まっていない、手付金等の契約時に必要なお金の準備もできていないなど、契約の準備が整っていない段階で「急いで」または「急かされて」契約してしまうと買主に不測の不利益を被ることもあります。そこで、宅建業法では買主を保護するため、宅建業者に対して、次のような行為をすることを禁止しています。

【禁止行為】

- 1 手付について信用の供与により契約の締結を誘引する行為
 - ① 手付金を貸しつけることで契約を誘引すること
 - ② 手付金を分割または後払いにすることで契約を誘引すること
- 2 断定的判断を提供する行為
 - ① 利益を生ずることが確実であると誤解させる言動
 - ② 将来の環境または交通その他の利便について誤解させる言動
- 3 威迫により契約を締結させること
- 4 契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと
- 5 勧誘に先立って宅建業者の名称・勧誘者の氏名・勧誘の目的を告げずに、勧誘を行うこと
- 6 契約を締結しない・勧誘を受けることを希望しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること
- 7 迷惑を覚えさせるような時間に電話し、または訪問すること
- 8 深夜または長時間の勧誘その他の私生活または業務の平穩を害するような方法により困惑させること
- 9 契約の申込みの撤回に際し、受領している「預り金」の返還を拒むこと

※勧誘も含め、接客する一般消費者及び従業員への新型コロナウイルス感染防止対策として、「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和3年1月8日版）」（国土交通省）があるので、参考にしてください。
(URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000166.html)

ウ 実体のない広告宣伝費の受領

（事案の概要）

- ・相談者（貸主）は所有する貸家の媒介を宅建業者Aに依頼し、Aの媒介により借主と賃貸借契約を締結した。
- ・Aは、借主から媒介報酬（法定上限額）を受領する一方、貸主からも広告宣伝費を受領した。
- ・相談者（貸主）は、特別な広告を依頼していないにもかかわらず広告宣伝費を支払わされたとして県に苦情を申し立てた。

（宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項）

- ・Aは、相談者（貸主）から広告宣伝費名目で金銭を受領したことを認めた上で、不動産情報掲載サイトに広告を出しており、契約まで期間がかかったため妥当

なものと考えていたが、当該広告が「通常行う媒介業務の範囲を超える特別な広告」のためのものだったとは証明できないとして、受領した広告宣伝費全額を返金した旨釈明した。

- ・本事案のように、媒介報酬のほかに実体のない費用を請求・受領する行為は、法第46条第2項及び第47条第2項に違反、又は、「取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき」に該当し、行政処分の対象となる場合がある。

宅地建物取引業法抜すい

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

(略)

二 不当に高額な報酬を要求する行為

(略)

「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」(告示) 抜すい

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。) の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。) の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。

エ 不動産の表示に関する公正競争規約の違反事例

- ・インターネットに新規に情報公開後、契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長期間継続して広告していた。(おとり広告)
- ・ルームクリーニング費用やエアコン洗浄費用を必要とするのに、その費目及びその額を記載していなかった。
- ・家賃保証会社と契約することが取引の条件であるのに、その旨及び保証料の額を

記載していなかった。

- ・住宅保険への加入を必要とするのに、その旨を記載していなかった。
- ・取引する部屋とは異なる間取り図を掲載していた。
- ・「鍵交換別途」と記載するのみで、その額を記載していなかった。
- ・「バルコニー」と表示したが、バルコニーは設置されておらず、また「都市ガス」と表示したが、LPガスであった。さらに「ガスコンロ2口」と表示したが、ガスコンロは設置されていなかった。
- ・「角部屋」と表示したが、角部屋でなかった。
- ・「駐車場 空有 20,000 円」と表示したが、このほかに月額利用料の1か月分の敷金が必要なことが不表示であった。
- ・「敷金 11.7 万円」、「小型犬・猫 2 匹まで飼育可」と表示し、あたかも表示の敷金でペットが飼育できるかのように表示したが、実際には、ペットを飼育する場合の敷金は、234,000 円であった
- ・架空の建築確認番号を表示し、建築確認を受ける前に広告を開始した。

※これらの規約違反は宅建業法第 32 条又は第 33 条等に違反する場合がある。

宅地建物取引業法抜すい

(誇大広告等の禁止)

第三十二条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

(広告の開始時期の制限)

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の**売買その他の業務に関する広告**をしてはならない。

※道路上（歩道含む）に置かれたカラーコーンやペットボトル等を利用した屋外広告物についてたびたび通報がある。無許可で屋外広告物を設置する行為は、車両および歩行者等の通行の妨げとなり、道路法および屋外広告物条例違反となる。また、その内容によっては上記の違反事例と同様に公正競争規約に違反する場合があるので、法令等に違反する無許可の屋外広告物は絶対に設置しないでください。

オ 媒介契約書の不交付、専任媒介契約上の義務の不履行等

宅地建物取引業法抜すい

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一から四 (略)

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

六 (略)

七 報酬に関する事項

八 (略)

2 (略)

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 (略)

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

(事例1)

宅建業者Aは、土地の所有者から当該土地の売却を依頼され、媒介契約を締結したにもかかわらず、法第34条の2第1項に規定する書面を作成せず、依頼者に対して交付しなかった。

(事例2)

宅建業者Bは、区分所有建物の所有者から当該建物の売却を依頼され、専任媒介契約を締結し、指定流通機構（レインズ）に登録したが、依頼者に対してその登録証明書を交付せず、さらに、2週間に1回以上の頻度で書面等による業務報告をしなかった。

2 業務に関する法令

ア 個人情報保護法

- ・ 宅建業者は、個人情報取扱事業者として法の適用を受ける。
- ・ 個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、① 特定の個人を識別できるもの、② 個人識別符号が含まれるものをいう。
- ・ **個人情報の取扱いのチェックポイント**（「政府広報オンライン」より抜粋）

（１）個人情報を取得するとき

個人情報を取得する際は、どのような目的で個人情報を利用するのかについて具体的に特定しなければならない。個人情報の利用目的は、あらかじめ公表するか、本人に知らせる必要がある。

個人情報のうち、本人に対する不当な差別・偏見が生じないように特に配慮を要する情報（人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪被害情報など）は、「要配慮個人情報」として、取得するときは本人の同意が必要である。

（２）個人情報を利用するとき

取得した個人情報は、利用目的の範囲で利用しなければならない。すでに取得している個人情報を、取得時と異なる目的で利用する際には、本人の同意を得る必要がある。

（３）個人情報を保管するとき

取得した個人情報は漏洩などが生じないように、安全に管理しなければならない。

例： 紙の個人情報は鍵のかかる引き出しで保管する
パソコンの個人情報ファイルにはパスワードを設定する
個人情報を扱うパソコンにはウイルス対策ソフトを入れるなど

（４）個人情報を他人に渡すとき

個人情報を本人以外の第三者に渡すときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

※業務の委託、事業の承継、共同利用は、第三者には当たらない。

以下の場合、本人の同意を得なくても個人情報を他人に渡すことができる。

1. 法令に基づく場合（例：警察からの照会）
2. 人の生命、身体または財産の保護のために必要で、かつ本人からの同意を得るのが困難なとき（例：災害時）
3. 公衆衛生・児童の健全育成に特に必要な場合で、かつ本人の同意が難しいとき（例：児童虐待からの保護）
4. 国や地方公共団体などへの協力

(5) 本人から個人情報の開示を求められたとき

本人からの請求があった場合、個人情報の開示、訂正、利用停止などに対応しなければならない。

個人情報の取扱いに対する苦情を受けたときは、適切かつ迅速に対処しなければならない。

個人情報を扱う事業者や団体の名称や個人情報の利用目的、個人情報開示などの請求手続の方法、苦情の申出先などについて、ウェブサイトでの公表や、聞かれたら答えられるようにしておくなど、本人が知り得る状態にしておかなければならない。

なお、神奈川県知事免許の宅建業者に対して行う個人情報保護法に基づく報告徴収及び立入検査は、個人情報保護委員会から権限委任を受けた知事が実施する。

(個人情報の漏洩事例)

- ・複数の顧客に対して宣伝メールを一斉送信した際、送信先のすべての顧客のメールアドレスが見える形で送信してしまった（千件以上）
- ・業者の従業員が会社から貸与された携帯電話を帰宅途中で紛失し、顧客の氏名及び携帯番号が画面表示できる状態になっていた。
- ・媒介業者が依頼者である借主に契約金明細等を電子メールで送付した際、メールアドレスの@の前の1文字を打ち間違え、別人に送信してしまった。

イ 障害者差別解消法

- ・ 障害者基本法第4条第1項（障害を理由とする差別等の権利侵害行為の禁止）
何人も、障害者に対して、障害を理由として、差別することその他の権利利益を侵害する行為をしてはならない。
- ・ 障害者基本法第4条第2項（社会的障壁の除去を怠ることによる権利侵害の防止）
社会的障壁の除去は、それを必要としている障害者が現に存し、かつ、その実施に伴う負担が過重でないときは、それを怠ることによって前項の規定に違反することとならないよう、その実施について必要かつ合理的な配慮がされなければならない。



○不当な差別的取扱いの禁止（法的義務）

○合理的配慮の提供（努力義務）

※主務大臣は事業者に対して報告徴収、助言、指導、勧告することができる。

不当な差別的取扱い（×）・合理的配慮（○）の具体例（内閣府ホームページより抜粋）

- × 「障害者不可」「障害者お断り」と表示・広告する
- × 障害者向け物件は扱っていないと門前払いする
- × 障害者の希望に対し、必要な調整を行うことなく仲介を断る
- × 障害を理由とした誓約書の提出を求める
- 最寄駅から一緒に歩いて確認したり、中の様子を手を添えて案内する
- 障害者の求めに応じてバリアフリー物件等があるかを確認する
- 物件案内時に携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内する

ウ 犯罪収益移転防止法

・「特定事業者」として位置づけられた宅建業者を含む全47業種の事業者は、法で規定する一定の取引（以下「特定取引」という。）を行うに際し、以下の確認を行うほか、確認記録及び取引記録等の作成・保存などが義務付けられている。また、「疑わしいと思われる取引」については、免許行政庁への届出が必要となっている。

（１）本人特定事項（自然人：氏名、住居及び生年月日、法人：名称及び本店又は主たる事務所の所在地。）

（２）取引を行う目的

（３）顧客が自然人である場合：職業、顧客が法人である場合：事業の内容

（４）顧客が法人である場合において、その事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にあるものとして主務省令で定める者があるときにあっては、その者の本人特定事項

※宅地建物取引業者については、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」が特定取引に当たる。

(参考)

- ・ 確認記録及び取引記録等の参考書式について（国土交通省）
URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html
- ・ 「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例(宅地建物取引業者)」(国土交通省)
URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000079.html
- ・ 疑わしい取引の届出様式等（警察庁）
URL <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>
- ・ 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック
URL <http://www.retpc.jp/shien/maneron>（犯罪収益移転防止法等連絡協議会）

エ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

- ・ 良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下「賃貸住宅管理法」という）が令和2年6月19日に公布された。

(法律の概要)

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置（令和2年12月15日施行）
 - トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
 - サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
 - 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
 - (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
 - (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（令和3年6月15日施行）
 - 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設
 - (1) 賃貸住宅管理業の登録
委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外
 - (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

※賃貸住宅管理業法の規制の対象となるマスターリース契約については、サブリース業者だけでなく、建設業者、不動産業者、金融機関等の様々な者が関係することがあり、これらの者が賃貸住宅管理業法第 28 条に規定する勧誘者に該当する場合、その規制に服することとなり、違反行為を行った場合は、国土交通大臣の監督処分の対象となる。

3 その他

ア 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（国土交通省通知）より抜粋）

イ 水害ハザードマップの説明義務化等について

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっている。

そのことから、宅地建物取引業法施行規則の改正（令和 2 年 7 月 17 日公布、令和 2 年 8 月 28 日施行）により、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地が新たに重要事項説明の項目として位置づけられた。

- ・取引に関与する宅建業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップ（水防法に基づくもの）を提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供する必要がある。
- ・取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内ください。
- ・東日本大震災後に、液状化現象が発生した土地について、取引後、訴訟にまで発展した例もあり、トラブルの未然防止のためにも、取引に際しては、県や市町村等で公表されている防災情報を確認して、可能な範囲で液状化が発生する恐れがある土地の情報提供をすることが望ましいとされている。

ウ 津波災害警戒区域の指定について

県では、最大クラスの津波発生時における避難体制の強化を図るため、津波防災地域づくりに関する法律に基づき、津波災害警戒区域の指定を進めており、令和元年12月24日、小田原市、真鶴町及び湯河原町において、県内で初めて、津波災害警戒区域を指定した。

さらに、令和3年3月22日、藤沢市及び二宮町において、津波災害警戒区域を指定した。

- ・津波災害警戒区域とは、津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、津波災害を防止するために「警戒避難体制を特に整備すべき区域」として指定された区域である。
- ・津波災害警戒区域指定後、土地利用や開発行為等に新たな規制はかからない。ただし、津波災害警戒区域内にある宅地又は建物を取引する場合には、当該宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨を重要事項として説明しなければならない。
- ・新たに警戒区域を指定した場合には、県のホームページ等でお知らせする予定である。

(参考)「津波災害警戒区域の指定について」(県ホームページ)

URL <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/tsunami/kuiki.html>

※ 市町村が作成するハザードマップに記載されていなくても、都道府県が指定していれば、重要事項説明が必要となるので、ご注意ください。

エ 不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT 重説)の本格運用について

不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明(以下「IT重説」という。)の本格運用が令和3年3月30日より開始された。

IT重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うものである。

当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、下記マニュアルに記載されている。

○ IT重説実施マニュアルについて

マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっている。詳細については、以下URLをご参照ください。

【ITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

○IT重説相談窓口について

・関東地方整備局建政部建設産業第二課（管轄区域：神奈川県） Tel.048-601-3151

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方抜粋

第35条第1項関係

1 （略）

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

（1）宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。

（2）宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

（3）重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

（4）宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

3～5 （略）

Ⅱ 実務指導事業について

実務指導事業とは、

宅地建物取引業者指導事業（※）の一つに位置づけるもので、各協会が任命し、知事が認証した指導員が宅地建物取引業者の事務所において業務の執行状況を調査し、宅地建物取引業の適正な運営の確保を目的として指導・助言を行うものである。

宅建業法は、その目的を「業務の適正な運営と取引の公正を確保することをもって消費者の利益保護を図り、併せて業界の健全な発達を促進する。」と規定しており、実務指導事業は、この目的を実現するために、行政が監督するだけでなく、業界自らが自らを律していこうとする意義を有している。

なお、令和２年度の実務指導事業については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、実施を見送ることとした。

※神奈川県と公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部が、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発達を図ることを目的として実施する事業。

○令和元年度の実務指導実施状況（参考）

	対象業者数	実施業者数	未実施業者数
神奈川県宅地建物取引業協会	3 0 0	2 6 7	3 3
全日本不動産協会神奈川県本部	1 4 2	1 3 2	1 0
合 計	4 4 2	3 9 9	4 3

県は各協会から実務指導の実施結果の報告を受け、必要に応じて法第 72 条第 1 項に基づく立入調査を実施している。

（参考）令和２年度の立入調査で判明した主な違反

- ・ 従業者証明書の不携帯
- ・ 報酬額の揭示義務違反
- ・ 従業者名簿の備付け義務違反
- ・ 帳簿の備付け義務違反
- ・ 標識の揭示義務違反
- ・ 犯罪収益移転防止法に基づく本人確認記録・取引記録等の作成義務違反

Ⅲ 宅地建物取引業免許の各手続きについて

1 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更について

宅地建物取引業者は、免許を受けている事項（免許申請書に記載されている内容）のうち、法第8条で規定された事項について変更が生じた場合、法第9条の規定により「変更があった日から30日以内」に免許を受けた知事に対してその旨を届け出なければならない。

（1）変更があった場合に届出が必要となる事項

ア 代表者（代表取締役）

イ 法人役員（取締役、監査役、責任社員等）

※代表取締役と単なる取締役が入れ替わった場合、取締役と監査役が入れ替わった場合も届出が必要である。

ウ 商号又は名称

エ 事務所（主たる事務所）の所在地

オ 従たる事務所の新設・移転・廃止

カ 政令第2条の2で定める使用人（支店長や営業所長等）

キ 専任の宅地建物取引士（事務所間の異動を含む）

※従たる事務所を新設又は廃止した場合（オ）は、政令第2条の2で定める使用人（カ）及び専任の宅地建物取引士（キ）に関する届出も必要である。

（2）届出書の記載方法等

届出書の記載方法及び添付書類については、「宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引」を参照してください。

宅地建物取引業法免許申請書等の記載手引、変更届出書・更新申請書等の各様式は、県建設業課のホームページからダウンロードして利用してください。（県のHPトップの画面：産業・働く→不動産取引業・宅建→事業者の方への提供情報→宅地建物取引業に関する手続きのご案内）

（3）届出期間

変更事由が生じた日から30日以内

※30日以内の起算は事実の発生の日からであって、登記の日ではないことに注意。

届出が遅滞すると行政処分を受ける場合がある。

（4）変更届出書等の提出先・受付時間

提出先	電話	受付時間	留意点
（公社）神奈川県宅地建物取引業協会の本部又は各支部 ※上記協会の会員業者のみ	本部 045 (633) 3030	本部又は各支部にお問合せ下さい。	変更事由が生じた日から30日を経過した場合や宅地建物取引士の変更登録申請が完了していない場合は、各協会に提

(公社) 全日本不動産協会神奈川本部の各支部 ※上記協会の会員業者のみ	本部 045 (324) 2001	本部又は各支部にお問合せ下さい。	出すことはできませんので、必ず県建設業課横浜駐在事務所に提出してください。
神奈川県県土整備局 事業管理部建設業課 横浜駐在事務所(宅建指導担当)	045 (313) 0722	10:00～15:00 (12:00～13:00 の間も受付可)	受付は月曜日から金曜日まで毎日行っています。(祝日・年末年始を除く)。

(5) 提出部数

知事免許業者の場合は、正本・副本を各 1 部（副本は正本のコピーでよい）

大臣免許業者の場合は、正本 1 部・副本 2 部

2 免許の更新申請について

(1) 有効期間 5 年間

(2) 申請期間 免許の有効期間満了日の 90 日前から 30 日前まで

(3) 留意事項

- ・「役員等氏名一覧表」の記載の際には、代表者、役員、政令で定める使用人だけでなく、専任の宅地建物取引士についても記載が必要である（平成 27 年 4 月 1 日からの変更事項）。
- ・有効期間の最終日（免許満了日）が土曜、日曜、祝祭日などであっても最終日をもって免許は失効する。
- ・変更事項がある際には、免許更新申請の事前若しくは同時に届出（宅地建物取引業法第 9 条の届出）が必要である。

3 宅地建物取引士資格登録簿の変更登録申請について

(1) 申請窓口 (公社) 神奈川県宅地建物取引業協会本部 取引士講習係
電 話：045-633-3036（直通）

受付時間：平日（祝日・年末年始を除く）の 9:30～11:30、13:00～16:00

※免許に関する変更の届出、(新規・更新) の免許の申請、廃業の届出等と宅地建物取引士の従事先のみの変更を同時に申請する場合は、県建設業課横浜駐在事務所（宅建指導担当）の窓口においても手続き可能。

(2) 申請が必要な事項

- ① 氏名
- ② 住所
- ③ 本籍
- ④ 従事先（従事先（入社・退社）、従事先の商号（名称）、従事先の免許証番号）

(3) 留意事項

- ・ 宅地建物取引業者が行う専任の宅地建物取引士等の就退任についての変更の届出（宅地建物取引業法第9条の届出）をしても、宅地建物取引士資格登録簿の内容が自動的に変更されることはない。別途、宅地建物取引士個人による法第20条の申請が必要である。
- ・ 変更登録申請は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合も必要である。

4 その他の留意事項

(1) 事務所平面図の添付について

一軒家や当該フロア全体を事務所としている場合であっても事務所を明示する平面図を添付し、当該図面には机、椅子、棚などの位置も表記すること。

(2) 事務所内部の写真について

- ・ 固定電話機、机、椅子が据えてあることが確認できる構図であるもの（執務スペースが確保できていることを確認します）。
- ・ 業者票、報酬額表が来客者にわかりやすい場所に掲示してある状態が確認できる構図であるもの。

(3) 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応について

新型コロナウイルス感染症の拡大防止に係る対応として、郵送による届出・申請等の受付を行っていますので、詳細については、提出先または申請窓口までお問い合わせください。

法改正等に係る留意事項・不動産取引における紛争事例

一般財団法人不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp/>

TEL 03-3435-8111

I. 最近の宅地建物取引業法令等の改正について	23
1. 宅建業法の一部改正	23
2. 関連法令等の改正による宅地建物取引業法施行令の一部改正	23
3. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正	25
4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正	29
5. 宅地建物取引業法に関するその他の事項	30
6. その他の法令等	31
 II. 民法改正（令和2年4月1日施行）後の相談内容等について	 33
1. 個人根保証の極度額について	33
2. 保証契約の更新について	33
3. 建物の一部滅失に伴う賃料減額について	34
 III. 最近の裁判例と実務の対応等について	 35
事例1. 売買対象物件の接道や越境の状況について、誤った説明を行った売主業者や媒介業者 に対する損害賠償請求が一部認められた事例	35
事例2. 売主が宅建業者である場合の手付解除期限を定める特約は、宅建業法39条2項違反 により無効とされた事例	37

I. 最近の宅地建物取引業法令等の改正について

1. 宅建業法の一部改正（令和2年4月1日から施行）…民法改正に伴う改正

- (1) 第35条第1項第13号中「(当該宅地又は建物)の瑕疵(を担保すべき責任の履行に関し)」を「が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改める。
- (2) 第37条第1項第11号中「(当該宅地若しくは建物)の瑕疵(を担保すべき責任又は)」を「が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改める。
- (3) 第39条(手付金の額の制限等)の(略)「、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」を削り、「償還して」を「現実に提供して」に改め、同項の次に「ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。」を加える。
- (4) 第40条の見出し中「瑕疵担保責任」を「担保責任」に改め、同条第1項中「の瑕疵」を「が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に、「第570条において準用する同法第566条第3項」を「第566条」に改める。

2. 関連法令等の改正による宅地建物取引業法施行令の一部改正

(1) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年9月7日施行)

①宅地建物取引業法施行令第2条の5関係

改正後の都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また、改正後の建築基準法第60条の2の2第3項ただし書において、新たに高さ制限に係る許可制度が新設されました。

宅地建物取引業法第33条及び第36条において、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う前に必要な許認可等にこれらの許可が追加されました。

②同第3条関係

改正後の都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また改正後の建築基準法第60条の2の2第1項から第3項及び第4項(同法第88条第2項において準用する場合を含む。)において、新たに容積率の制限の緩和及び建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さの制限に係る制度が設けられました。

宅地建物取引業法第35条第1項において説明すべき、宅地又は建物の使用等について法令上の制限に、これらの制限が追加されました。

③宅地建物取引業法施行令変更を伴わない改正点

改正法により、都市計画法第12条の5第2項の地区整備計画の記載事項として、「現に存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項」を新たに設ける(改正後の同法第12条の5第4項)とともに、当該事項が定められている区域内の農地の区域内における土地の形質の変更等の許可について、市町村の条例で定めることができる規定が新設されました。

また、居住環境向上用途誘導地区が創設され(改正後の都市再生特別措置法第94条の2第1項)、当該地区内における特定の建築物等に関し、用途及び容積率の制限の緩和を可能とする(改正後の建築基準法第60条の2の2第4項(改正後の同法第88条第2項において準用する場合を含む))とともに、当該地区内における建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さ制限、用途規制が新設されました。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案



国土交通省

＜令和2年2月7日閣議決定＞

背景・必要性

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題
- こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を上させることが必要

⇒ 安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

「国土強靱化基本計画」、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画」、「成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」（閣議決定）において、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法案の概要

安全なまちづくり（都市計画法、都市再生特別措置法）

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

- 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表

- 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

- 災害ハザードエリアからの円滑な移転を（市町村）防災集団移転の戸数要件の緩和（10戸→5戸）など住宅、病院等の移転に対する支援

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
 - ＜災害レッドゾーン＞
 - ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ＜災害イエローゾーン＞
 - ・災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア（浸水ハザードエリア等）
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
 - ⇒避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

魅力的なまちづくり（都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進。都市再生整備計画：市町村が作成するまちづくりのための計画

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出

例）公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供

（市町村）公共空間リノベーションへの交付金等による支援

（税制）公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減

- まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

-都市再生推進法人のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

・都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくりの活動を行う法人（市町村が認定）

（市町村）官民連携によるまちづくりの計画の策定等を支援

（市町村）都市再生推進法人への低利貸付による支援

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

- 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ

⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等



【目標・効果】

- 「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
- （KPI）防災指針の作成：約600件（全ての立地適正化計画作成自治体）（2021年～2025年〔2021年：100件、2025年：600件〕）
- 多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
- （KPI）「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定した市町村数：2025年度までに100市町村以上

1

市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における開発許可の厳格化



国土交通省

現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- ・市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- ・条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「洪水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外するよう定められている。



11号条例、12号条例の区域から、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の除外を徹底

見直し

＜法改正＞

- ・11号条例及び12号条例の区域指定について、災害の防止が図られるよう政令で基準を設定することを法律（都計法第34条第11号、12号）で明記。

＜政省令等改正＞

- ・11号条例及び12号条例の区域から
 - 災害危険区域（出水等）
 - 地すべり防止区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 と浸水ハザードエリア等を除外。
 - ※水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア
- ・11号条例の区域については、図面、字名等により明示。

4

建築基準法第六十条の二の二（居住環境向上用途誘導地区）

居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の建蔽率は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建蔽率の最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
 - 二 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、前項各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。
- 3 居住環境向上用途誘導地区内においては、建築物の高さは、居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときは、当該最高限度以下でなければならない。ただし、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。
- 4 居住環境向上用途誘導地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第四十八条第一項から第十三項までの規定による制限を緩和することができる。

立地適正化計画の作成状況

神奈川県内においては、9市町（※1）において立地適正化計画が作成・公表済みで、3市（※2）において作成が進められています。（令和2年12月31日現在）

（※1）相模原市・横須賀市・藤沢市・小田原市・秦野市・大和市・伊勢原市・海老名市・松田町

（※2）鎌倉市・厚木市・南足柄市

国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001385755.pdf) より

3. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正

（1）水害ハザードマップの説明義務化に係る一部改正（令和2年8月28日施行）

「第16条の4の3」に定める重要事項説明において説明が義務付けられる事項に「3の2」として、以下の内容が追加されました。

水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第十一条第一号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地

ハザードマップには大きく分けて、水害関連、地震関連、火山関連の3種類のものがあります（※）。今般の施行規則改正により宅地建物取引業法上で新たに説明が義務付けられたのは、この中で「水防法に基づき作成された①洪水、②内水、③高潮のハザードマップの記載内容」のみとされています。

（※）全日かながわ No.148 2021年新春号 P7 「不動産取引一問一答」ご参照

しかしながら、例えば横浜市や川崎市では、水防法に基づかない内水（雨水出水）ハザードマップが作成されていて、これは、宅地建物取引業法上では宅地建物取引業者に説明義務が課されるものには該当しないこととなりますが、横浜市と川崎市では宅地建物取引業者に対して、その情報提供を行うよう依頼をしています。

その他のハザードマップについても、購入もしくは賃借希望者からその調査の依頼を宅地建物取引業者が受け、これを引き受けた場合等においては、その調査説明義務が宅地建物取引業者に生じることになると考えられます。

取扱いが多い営業エリアの市町村については、自治体からどのようなハザードマップが出されているのか、確認しておかれることも良いと思います。

宅地建物取引業者の皆様へ（重要事項説明等に関して）

宅地建物取引業法施行規則の一部の改正（令和2年8月28日施行）により、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地を新たに重要事項説明の項目として位置付けることになりました。

横浜市のハザードマップ作成状況は以下のとおりです。

横浜市ハザードマップ作成状況

マップ名	水防法該当の有無	備考	お問合せ先
洪水ハザードマップ	○	このページ内の区ごとの洪水ハザードマップは、全て水防法に基づいて作成しています。 ※神奈川区の一部に浸水想定区域がありますが、鶴見区隣接部、西区隣接部及び港北区隣接部に限定されるため、鶴見区版、西区版及び港北区版に掲載しています。神奈川区内の物件が該当する場合は、必要に応じてご確認ください。	総務局地域防災課 (045-671-2011)
<u>内水（雨水出水）ハザードマップ</u>	×	水防法に基づくものではありませんが、取引の相手方が水害リスクを把握し、日頃から大雨への避難行動等に役立てられるよう情報提供していただきますようお願いしています。	環境創造局 下水道事業マネジメント課 (045-671-2838)
高潮ハザードマップ	×	現在、高潮ハザードマップは作成していません。	総務局地域防災課 (045-671-2011)

また、横浜・川崎両市では、いずれも高潮ハザードマップは未作成ですが、神奈川県より「高潮浸水想定区域図」が公表されています。

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/jy2/takashio/kuikizu.html>

また、宅地建物取引業者が説明すべき内容やその方法について、国土交通省から「Q&A」が出されていますので、その一部をご紹介します。

「宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ&A」より（抜粋）

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>

Q3-1	何を重要事項説明として説明しなければならないのでしょうか。
A3-1	水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地又は建物の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地又は建物の所在地を示して説明しなければなりません。
Q3-2	重要事項説明の際には、どのような形で説明すれば良いですか。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には何を記載すればよいのでしょうか。
A3-2	具体的には、水防法に基づく水害ハザードマップを提示しながら、当該マップにおける取引の対象となる宅地又は建物の位置を示す必要があります。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には、当該マップにて所在地を示す旨（「別紙のとおり。」「別添ハザードマップ参照。」等）を記載することを想定しています。
Q3-3	水防法に基づく水害ハザードマップ上で宅地建物の位置が特定できない場合、どうしたらよいですか。
A3-3	本説明義務は、水防法に基づく水害ハザードマップにおける宅地又は建物の地番まで正確に示すことを求めるものではなく、概ねの位置を示せば足りることとなります。位置が不明な場合は各市町村にお問い合わせください。
Q3-4	どのように取引の対象となる宅地又は建物の概ねの位置を示したら良いのでしょうか。
A3-4	宅地又は建物の位置の具体的な示し方について、明確に定めてはおりませんが、水害ハザードマップを提示の上、当該宅地又は建物の場所を指し示す、又は水害ハザードマップ上において当該宅地又は建物に印をつける、等が考えられます。
Q3-5	取引の対象となる宅地又は建物は、浸水想定区域の外にありますが、それでも位置を示す必要はありますか。
A3-5	取引の対象となる宅地建物は、その所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、水防法に基づく水害ハザードマップにおける位置を示さなければなりません。その場合は、浸水想定区域の外であるからといって、水害のリスクがないと取引の相手方が誤認することがないように配慮してください。

(2) 行政手続きにおける押印原則の見直しに係る一部改正（令和3年1月1日施行）

規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）を踏まえ「押印を求める手続きの見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令」（令和2年国土交通省令第98号）等が制定され、宅地建物取引業法施行規則等において定められている、行政庁に提出すべき書類の様式より押印欄を削る等の改正がなされました。

これにより、宅地建物取引士の資格登録申請書・取引士証交付申請書等、ならびに宅地建物取引業者の免許申請書・免許書換え交付申請書等について、押印が不要となりました。

ただし、宅地建物取引業法は改正されていないため、宅地建物取引業者による媒介契約書（第34条の2）への押印、ならびに宅地建物取引士による重要事項説明書（第35条）や売買（賃貸借）契約書（第37条）への押印は、引き続き必要となりますので、ご注意ください。

(メモ)

4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正

(1) 宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（令和2年10月1日施行）

第22条の二関係 規則第14条の11 関係

宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよいこととする。ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

「令和元年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和元年 12 月 23 日閣議決定）等を踏まえ、宅地建物取引士証に旧姓併記が認められることとなりました。

ただし、「恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする」とされているので充分ご注意ください。

(2) 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明に I T を活用する場合の取扱いについて（令和3年3月30日施行）

第35条第1項関係

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等の I T を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、I T を活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

貸借の取引においては、社会実験が行われた後、平成 29 年 10 月から I T 技術を活用して非対面で重要事項説明を行うことが認められていました。売買の取引についても、法人間については平成 27 年 8 月から、個人を含むものについては令和元年 10 月から、それぞれ社会実験が行われてきました。今般、売買取引についても、貸借の取引に続いて I T 技術を活用して非対面で重要事項説明を行うことが認められました。

I T 重説の実施にあたっては、国土交通省から実施マニュアルが出されていますので、ご参照ください。

I T を活用した重要事項説明 実施マニュアル

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000112.html

5. 宅地建物取引業法に関するその他の事項

(1) 売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験について

(令和3年3月10日開始)

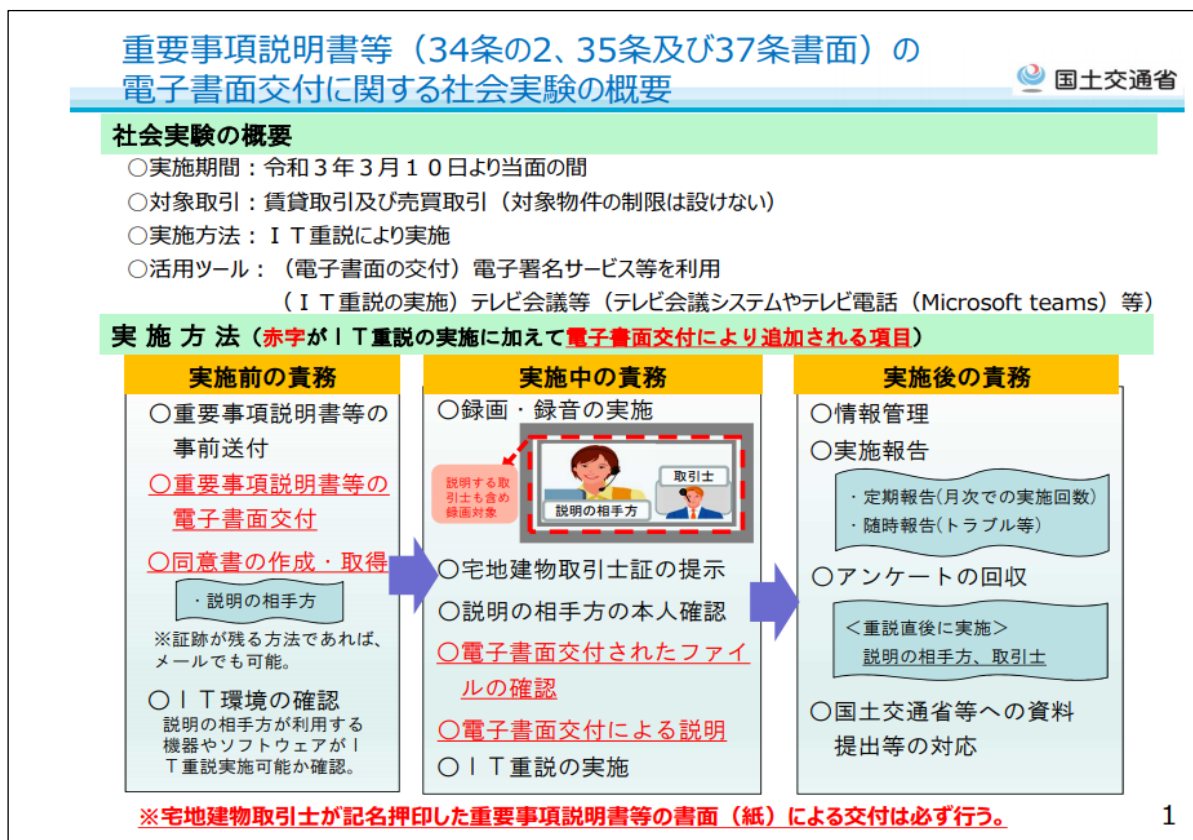
貸借の取引においては、令和2年10月から重要事項説明書等の電子化書面による交付についての社会実験が継続実施されてきました。今般、売買の取引についても、重要事項説明書等の電子化書面による交付についての社会実験が開始されることとなりました。

ただし、社会実験として実施される電子書面交付のみでは、宅建業法第34条の2、第35条、第37条に基づき交付する書面を交付したことにはなりません。したがって、社会実験においては、別途、宅地建物取引業者により記名押印された媒介契約書面等や、宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書等の交付が必要となります。(以下、媒介契約書面等及び重要事項説明書等を「重要事項説明書等」という。)宅地建物取引士等により記名押印された重要事項説明書等の交付を行わず、電子書面交付のみにより行われた取引は、宅建業法違反となる場合があることに留意する必要があります。

なお、社会実験は、宅地建物取引業法第34条の2、第35条及び第37条で定められる書面を電磁的に交付するもので、各書面の交付者や交付先は、書面による交付の場合と変わらず、取引に複数の者が関係する場合でも、書面の交付者や交付先は同様です。

重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン概要

<https://www.mlit.go.jp/common/001390401.pdf>



重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン

【賃貸取引及び売買取引】

<https://www.mlit.go.jp/common/001390402.pdf>

この社会実験への参加を希望される場合は、事前に国土交通省のホームページから申請を行い、登録を受ける必要があります。

「登録事業者の募集について」 （国土交通省 不動産業課）

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000147.html

また、実際に電磁的書面の交付を行う場合には、説明の相手方から事前に承諾を得る必要があります。詳細については、前記「ガイドライン」等をご参照ください。

6. その他の法令等

（１）賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律について（令和２年１２月１５日施行）

この法律は令和２年６月１２日に成立し、特定転貸事業者（サブリース業者）等に関わる部分について、同年１２月１５日に一部施行されたものです。同法には以下の定めがあります。

不当な勧誘等の禁止（第 29 条）

特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借 契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為 （以下略）

「特定転貸事業者等」には、サブリース業者のみならず、「サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者」（＝「勧誘者」）も含まれることとされています。

国土交通省から出されている「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」

（P. 7）には、勧誘者について以下の記載があり、宅地建物取引業者も勧誘者に該当するケースがあり得ることとされています。

「勧誘者」の考え方（具体例）

- ・不動産業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、ワンルームマンションやアパート等の賃貸住宅やその土地等の購入を勧誘する際に、売買契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合

また、国土交通大臣は、勧誘者を含む違反者に対する指示を行うことができ、指示をした場合には、その旨を公表しなければならないこととされていますので、ご注意ください。

指示（第 33 条）

- 2 国土交通大臣は、勧誘者が第 28 条又は第 29 条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 国土交通大臣は、前二項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。

「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001368270.pdf>

(2) 不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年1月8日版）

「新型コロナウイルス感染症専門家会議の分析・提言、「新型コロナウイルス感染症対策の基本的方針（令和3年1月7日変更）」等を踏まえ、事業者の事務所や案内所等（モデルルーム・現地販売所等を含む。）取引物件の現場において、各事業者の取引等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項について、参考として整理したもの」として、表記のガイドラインが国土交通省から出されています。

「不動産における 新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）」

<https://www.mlit.go.jp/common/001383647.pdf>

（冒頭部分抜粋）

1. はじめに

不動産は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等支える基幹産業として、その社会的使命を果たしていく必要があり、今後、完全な感染症の終息までの期間が長期にわたることを考えると、一層感染防止のための取り組みを進め、新型コロナウイルス感染症のまん延を防止していく役割に加え、事業を通じた国民生活への貢献拡大という役割が求められる。

本ガイドラインは、対処方針や新型コロナウイルス感染症専門家会議の分析・提言1、「新型コロナウイルス感染症対策の基本的方針（令和3年1月7日変更）」（以下、対処方針）等を踏まえ、事業者の事務所や案内所等（モデルルーム・現地販売所等を含む。）取引物件の現場において、各事業者の取引等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項について、参考として整理したものである。

事業者は、対処方針の趣旨・内容を十分に理解した上で、本ガイドラインに示された「感染防止のための基本的な考え方」と「講じるべき具体的な対策」等を踏まえ、取引を行う現場等の様態等を考慮し創意工夫を図りながら、新型コロナウイルスの感染予防に取り組むよう努めていただきたい。

また、自らの事務所、案内所等や取引物件の現場の感染予防対策に留まらず、情報の提供・共有等を通じ、一般消費者及び取引先の事業者や売主・貸主等の感染拡大防止対策の支援に積極的に貢献していくようお願いしたい。

本ガイドラインは、緊急事態宣言下はもとより、緊急事態宣言が終了した段階においても、新型コロナウイルス感染症の感染リスクが低減し、早期診断から重症化予防までの治療法の確立、ワクチンの開発等により関係者の健康と安全・安心を十分に確保できる段階に至るまでの間の事業活動に用いられるべきものである。本ガイドラインの内容は、関係省庁や専門家の知見を得て作成したものであるが、今後も感染症の動向や専門家の知見、対処方針の改定等について、変更される可能性があることから、適宜、必要な見直しを行うものとする。

Ⅱ. 民法改正（令和2年4月1日施行）後の相談内容等について

ご案内の通り、昨年4月に改正民法（債権法）が施行されました。ただし、施行後まだ1年強しか経過していないため、改正民法の解釈等について争われ、判示がされた事例はまだ目にしたことはありません。そこで、当機構に寄せられる改正民法に係る電話相談の内容も踏まえ、参考になるかと思われるものをいくつかご紹介したいと思います。

1. 個人根保証の極度額について

改正民法では、極度額の定めのない個人根保証契約は無効とされました（第485条の2）。

ただ、極度額についての基準は示されておらず、公序良俗に反するような高額の設定でない限りは、当事者間で合意した金額が有効になると考えられます。また、定められた極度額について、公序良俗違反にあたるか否かについて判示された事例はまだないと思われます。

国土交通省（住宅局住宅整備課）から、改正民法施行に先立ち、平成30年3月30日付で、「極度額に関する参考資料」が提示されています。このなかで「裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額は、平均で家賃の約13.2か月分、中央値が12か月分」との調査結果が示されています。

「極度額に関する参考資料」

<https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>

2. 保証契約の更新について

法務省からは、以下の見解が示されています。

＜法務省「民法の一部を改正する法律の概要 説明資料 一経過措置＊」2頁より＞

施行日後に当事者が合意によって賃貸借契約や保証契約を更新したときは、当事者はその契約に新法が適用されることを予測していると考えられますから、施行日後に新たに契約が締結された場合と同様に、改正後の新しい民法が適用されます。

他方で、施行日前に締結された保証契約が賃貸借契約の更新後に発生する債務も保証する趣旨であり、施行日後も合意更新がされることなく当初の保証契約が継続している場合には、当該保証契約については、改正日後も施行前の民法が適用されます。

<http://www.moj.go.jp/content/001293856.pdf>

つまり、賃貸借契約の更新時に更新契約書に保証人の署名押印等を徴求した場合と自動更新の場合は改正民法適用、法定更新となった場合は旧民法適用となります。

「令和2年4月改正 民法改正対応 全日版 居住用賃貸借契約書の主な改正点」（公益社団法人全日本不動産協会流通推進委員会 令和2年3月版（第7版））「5. その他（賃貸借契約・更新について）」によれば、

「全日では、トラブル防止の観点から全ての更新の場合において、新書式の契約書を使用して、賃貸借契約・連帯保証契約を新たに結ぶことを強くお勧めします。」（P. 47）とされていますのでご注意ください。

3. 建物の一部滅失に伴う賃料減額について

改正前民法では、借主の責任によらずに賃借物の一部が滅失した場合には、その滅失の割合に応じて「賃借人が賃料の減額を請求することができる」とされていました。改正民法では、これが「賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」とされました。

一方、その減額の割合については、予め契約に定めを置かない限り、当事者の協議によるしかないこととなります。これについては、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会から「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」が示されており、国土交通省から出されている「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」の中でも、その一部が参考として示されています。

「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」

<https://www.jpm.jp/pdf/gengakuguide2.3.19.pdf>

「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」

<https://www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf>

Ⅲ．最近の裁判例と実務の対応等について

事例１．売買対象物件の接道や越境の状況について、誤った説明を行った売主業者や媒介業者に対する損害賠償請求が一部認められた事例

（東京地裁 平成 29 年 12 月 7 日判決 RETI0113-126）

１．事案の概要

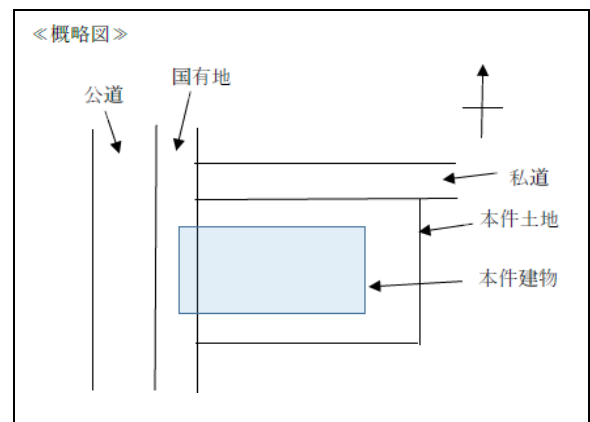
平成 22 年 11 月頃、買主 X は、媒介業者 Y 1 から売主業者 Y 2 所有の店舗付共同住宅（以下「本物件」）の紹介を受け、本物件の登記記録等の資料（以下「本件資料」）の交付を受け、内覧を行った。Y 1 は、Y 2 が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書の内容や現地の周辺状況も踏まえ、本物件西側の国有地（以下「本件国有地」）は西側公道の一部で、本物件は北側私道と西側公道に接する角地であり、本物件建物は本件国有地に越境していないと判断して、その旨 X に説明した。翌月、Y 1 の媒介により X と Y 2 は本物件の売買契約を締結したが、その際の重要事項説明でも同様の説明がなされ、その後本物件の引渡しが行なされた。

平成 26 年 12 月頃、X は国から本件国有地と本件土地との境界を確定するための測量作業を行う旨の連絡を受け、本件国有地が西側公道の一部ではなく、本件土地は角地ではないこと、ならびに本件建物が本件国有地に越境していること（以下「本件越境」）を認識した。また、X は、本件国有地の時効取得を主張しても国がこれを認めない方針である旨聴取し、費用や時間も勘案、これを買取る方向とした。

平成 27 年 11 月、X は Y らに対して、Y らの調査・説明義務違反により、本件国有地買取代金等の損害が見込まれるとする通知書を送付し、Y らと交渉したものの折合わず、翌年 5 月に Y らを相手取り、

- ①接道条件が異なるに伴う物件価値減少分、
- ②本件国有地の買取り見込費用・既往使用料、
- ③慰謝料、④弁護士費用、

の支払いを求めて本訴を提起した。



平成 28 年 7 月、国と X との間で本件国有地の売買契約が締結され、X は売買代金 38 万円、登録免許税・既往使用料計 5 万円余を支払った。

２．判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、Y らに対して、X へ 46 万円余の支払いを命じた。

（１）Y らの説明義務違反

本件国有地には地積測量図が存在しており、Y らはこれにより本件各国有地の位置や形状を確認することもでき、本件越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる。他にも本物件建物が本件国有地に越境している可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、本件建物は本件土地内に存在しており越境はないという事実と反する説明をした Y らには、調査・説明義務違

反があることは明らかである。

Yらは、Y2が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書にも本件越境の記載がないこと、本件売買は公簿売買であり、土地の測量をしないことをXも承知していたことを主張するが、Yらは本件越境を認識し得たことから、これをXに指摘し、測量を行うかどうか確認する説明義務があったと言える。

(2) Xに生じた損害の有無及び金額

Xは、本件国有地を取得したことにより当初の目的を果たしたと認められるため、本件国有地の取得等に要した費用を超えて、接道条件が異なっていたことによる価値の減少分の損害が生じているとは認められない。

Xは、Yらの説明義務違反により本件国有地の取得等を行うこととなり、これにあたり43万円余を支払っており、これとこの請求に係る弁護士費用4万円がXの損害となる。

(3) 慰謝料請求等について

Xは、建物の越境がある違法な本物件を購入させられ、本件各国有地の買取りへの対応を強いられるなどの精神的苦痛を受けたと主張するが、金銭的な請求にかかる事件については、その給付を受けることにより損害自体が填補されることから、特段の事情がない限りは慰謝料請求を基礎づけるべき精神的苦痛は生じないと解される。また、Xは、Yらが本件越境の判明後に誠意ある交渉をしなかった旨を主張するが、Yらが交渉を拒絶した等の事情は認められず、慰謝料請求を基礎付けるべき特段の事情があったとは認められない。

一方、Yらは、Xが本件国有地を取得したことから本件請求は権利の濫用であるとか、Xが本物件の測量を求めなかったことによる過失相殺を主張するが、いずれも認められない。

3. まとめ

事案では、売主が本物件を取得した際に受領した重要事項説明書を確認し、一定の調査は行っていたことは認められている。実務上、売主や媒介業者が以前の重要事項説明書を参考に自らの重要事項説明書を作成することはあろう。しかし、当然のことながら、以前の重要事項説明書の記載が誤っていたからといって、売主業者や媒介業者が免責されることにはならないのであり、必要な調査を自らの責任でしっかりと行う必要がある。

【参考裁判例】

《H28.1.21 東京地裁 (RETI0115-92)》

売主業者から前面私道が建築基準法42条1項4号に該当するものであると記載された重要事項説明書を受領した土地の買主が、当該私道は建基法上の道路に当たらないものであったことから、これが瑕疵に当たるとして契約を解除し、売主に売買代金等の支払いを求めた事案。

契約締結前の現地立会時に前面道路幅員が狭い旨の説明はなされており、建基法43条但書(旧法)により、建物建築が可能であることから、瑕疵とは認められないとして、請求は棄却されたが、重要事項説明書の記載不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度であり、確認を怠った売主業者は猛省すべきである、とされた事例。

なお、売主業者は以前の重要事項説明書を使い回したことにより、誤記が生じたと陳述していた。

【参考処分例】

《接道条件の説明不備（RETI0112-51）》

買主は、媒介業者から「幅員 4 m以上の道路に 11m以上接道」と記載された重要事項説明書を受領し、当該土地を購入した。その後、建築業者との打合せの中で、当該土地と道路との間に水路があり、通路橋の幅員を 4 m以下にする必要があることが分かり、免許行政庁に相談した。

免許行政庁が媒介業者に事情を聴いたところ、当該水路は側溝にしか見えず、通路橋に制限が生じることの調査を怠ったとして、全面的に責任を認め、また、買主との間でも和解が成立したことから、当免許行政庁は当該媒介業者を指示処分とした。

事例 2. 売主が宅建業者である場合の手付解除期限を定める特約は、宅建業法 39 条 2 項違反により無効とされた事例

（東京地裁 平成 28 年 10 月 11 日判決 RETI0117-116）

1. 事案の概要

平成 27 年 2 月 28 日、売主業者 X と個人買主 Y は、1 億 4,980 万円で賃貸マンション建設用地の売買契約を締結し、Y は X に手付金 200 万円を支払った。

本件売買契約では、手付解除期限は 3 月 7 日（手付解除特約）、融資未承認の場合の白紙解除期限（融資特約期限）は 4 月 20 日、残代金支払及び本件土地の引渡期日は 4 月末日とされ、違約金は 1,498 万円とされていた。

Y は、融資特約期限の 4 月 20 日までに銀行から融資承認を得ることができなかったが、X に対し、X との間で融資特約期限を 4 月 28 日まで伸長する合意が 4 月 21 日に成立していたとして、4 月 28 日に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

これに対し、X は、融資特約期限を伸長する合意は存在しないとして、債務不履行（残代金不払）を理由に契約解除し、Y に約定の違約金を請求した（本訴）。

一方、Y は、X に対し、融資特約に基づく手付金の返還を請求した（反訴）。

なお、X・Y とも 4 月 28 日までに本件売買契約の履行に着手した事実はなかった。

2. 判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、X の請求、Y の反訴請求をいずれも棄却した。

（1）融資特約期間伸長の合意の成否

Y は、4 月 21 日に、X に対して、本件売買契約を一部変更して、融資特約期限並びに残代金の支払い及び本件土地の引渡し期日を伸長して欲しいと懇請し、その旨の合意書案を持参したが、X は、銀行から内定書をもらうか、中間金を入れなければ合意書の締結に応じられないとして、これに署名押印しておらず、融資特約期限を延長する合意が成立したとは認められない。

（2）手付金放棄による解除の成否及び債務不履行の有無

宅建業法 39 条 2 項は、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して契約を解除することができる」と規定し、同条 3 項は、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とすると定めている。

この点、本件売買契約は、宅地建物取引業者である X が自ら売主となって Y に宅地を売る内容の契約

であるところ、手付解除特約は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでであっても、手付解除期限とされた平成 27 年 3 月 7 日が経過すれば、Y が手付金を放棄して解除することができない内容のものであるから、買主に不利な特約であり、宅建業法 39 条 3 項により無効である。

上記により、手付解除特約は無効であり、本件では X も Y も契約の履行に着手した事実はないから、Y は手付金を放棄することにより本件売買契約を解除することができる状況にあったこととなる。

X は、手付解除をする場合には、これを明示して意思表示する必要がある、Y はこれをしていないと主張するが、民法 557 条 1 項（手付解除）によれば、契約解除の意思表示とは別に手付放棄の意思表示を要するものとはいえない。

（３）結論

以上によれば、本件売買契約は、Y の手付金放棄により解除されたものと認めることができるため、X ・ Y 双方の請求を棄却する。

３．まとめ

売主が宅建業者である場合の売買契約（買主が宅建業者である場合は除く。）については、宅建業法 39 条 2 項で、手付に解約手付の性格を付するとともに、同条 3 項で、この実効性を担保するため、これに反する特約で、買主に不利なものを私法上無効としており、これらは宅建業者が必ず理解しておく必要があろう。

【参考裁判例】

《H13. 3. 29 名古屋高裁（RETI052-69）》

平成 12 年 5 月 9 日、売主業者 X は、所有者と売買契約を締結済の市街化区域内の農地について、個人買主 Y と売買契約を締結した。その際、「売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、又は同月 26 日までは手付解除ができる。」との条項が置かれた。同月 26 日以前に Y が X に対して手付放棄による契約解除を申出たところ、X は、同月 11 日に所有者が農転届出書を提出済みで、X がその手続費用を負担したことから、既に履行に着手しているとして、Y に違約金の支払いを求め、その後これを求めて提訴した。

裁判所は、農転届出書の提出及びその費用負担が X の履行の着手にあたるとしても、仮に履行の着手が 5 月 26 日以降であれば、手付解除期日を定めた条項は宅建業法 39 条 3 項により無効とされるものであることからすると、係る条項は X の履行の着手の有無に関わらず、同月 26 日までは手付解除ができることとしたものと解釈すべきであるとして、X の請求を棄却した。

【参考処分例】

《手付解除期日の設定等（RETI0116-58）》

売主業者と土地付建物の売買契約を締結した買主が、売主に対して手付放棄による契約解除を求めたところ、売主から手付解除期日経過を理由に違約金の支払いを求められたとして、免許行政庁を訪れた。

免許行政庁が売主業者に事情を聴いたところ、自らが売主となる契約をした経験が乏しかったため、認識が不足しており、違約金の支払いが必要との説明をしたことを認めた。さらに、建物について売主の瑕疵担保責任を免責とする特約が付されている等の問題が判明した。

売主業者は、これらの違反行為を認め、買主との間で手付放棄による契約解除行い、業務適正化に努めるとして反省の姿勢を示したことから、免許行政庁は売主業者を文書勧告とした。

《ご参考》

●宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（抜粋）

○ 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別の意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅建士等の従業者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。