



# 令和4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

令和4年4月

## I. 令和3年度の相談事例等からの課題・留意点

- |            |      |
|------------|------|
| 1 相談・紛争事例  | P 4  |
| 2 業務に関する法令 | P 11 |
| 3 その他      | P 13 |

## II. 実務指導事業について P 17

## 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   | P 18 |
| 2 免許の更新申請について             | P 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 | P 19 |
| 4 その他の留意事項                | P 19 |

# I 令和3年度の相談事例等からの課題・留意点

## 1 相談・紛争事例

### ア 重要事項説明義務違反

#### (事案の概要等)

- ・相談者(借主)は、媒介業者Aの媒介により、集合住宅の1室の賃貸借契約を締結した。
- ・契約後、給湯設備の使用で支障が生じ、相談者は県に対し媒介業者Aから重要事項説明がなかったとして苦情を申し立てた。

#### (宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・媒介業者Aは、重要事項説明書を借主(相談者)に対し郵送したものの、宅地建物取引士(以下、「取引士」という)をしてその説明をさせていないことを認めた。
- ・その理由として、コロナ禍で接触を避ける必要があると思っていたところ、借主(相談者)からメールでやり取りをしたいと希望があり、書類を郵送すればよいと解釈してしまったと釈明があった。
- ・重要事項の対面説明は媒介業者の義務であり、これを怠ったことは媒介業者として責任を免れ得ず、法第35条第1項本文に違反する。

### ※ITを活用した重要事項説明及び重要事項説明書等の電磁的方法による提供について

#### ・「ITを活用した重要事項説明(IT重説)」について

対面による重要事項説明と同様に取り扱うことのできるオンラインによる重要事項説明(以下「IT重説」という。)については、既に賃貸取引は平成29年10月から、売買取引は令和3年3月より本格運用を開始している。要件を満たせば、新型コロナウイルス感染予防対策、相手方が遠隔地に所在するなどの理由で、事務所への来店が困難な場合でも、IT重説による対応が可能である。

#### ・「重要事項説明書等の電磁的方法による提供」について

令和3年5月に成立・公布された宅建業法の関連規定の改正を含む「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、重要事項説明書等の電磁的方法による提供が法令上実施可能となる予定である(令和4年5月までに施行予定)。

なお、詳細については、国が立ち上げた「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」において、社会実験の結果等を踏まえ、円滑かつ適正に実施できるように必要な要件等について議論・検討を行い、その結果を政省令やマニュアル等に反映することとしている。

#### ・マニュアル等及び相談窓口について

上記に係るマニュアル等については、国土交通省ホームページ等で周知される予定である。

(参考)「国土交通省 宅建業法にかかるITを活用した重要事項説明等に関する取組み」

URL: [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html)

また、賃貸・売買取引に係るIT重説の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、下記に相談窓口を設置している。

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

## ※新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン

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5月21日版）」（国土交通省）が改訂されており、下記のURLに掲載している。

URL：<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001405750.pdf>

### イ 土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明

昨年度に引き続き、重要事項説明において、土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明を行った事案が十数件みられた。一つの宅地建物取引に複数の媒介業者が関与する、いわゆる共同媒介において、一方の媒介業者が作成した重要事項説明書に誤りがあるにもかかわらず、もう一方の媒介業者が見落とすなどした場合、共同媒介業者全員が説明義務違反となるので、あらためて対象物件の最新情報を確認するなど注意が必要である。

#### （事案の概要等）

- ・賃貸借契約において、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重要事項説明が行われた事案が多数発覚し、その中には、神奈川県知事免許業者が関与している契約が十数件あったことが判明した。

#### （宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項）

- ・契約に関与した複数の神奈川県知事免許業者から、重要事項説明書及び賃貸借契約書の写しの提供を受け確認したところ、重要事項説明書の誤りが認められた。
- ・契約に関与した業者自身も、重要事項説明の対象物件が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と記載し説明してしまったことを認めた。
- ・その理由として、当該重要事項説明書について、共同媒介業者である大手業者が作成したものであったため、記載内容を信用してしまい、独自での内容確認を行わなかった結果、土砂災害警戒区域外であるとの誤った説明をしてしまったとの釈明があった。
- ・対象建物が土砂災害警戒区域内にあるにもかかわらず、重要事項説明書に土砂災害警戒区域外と記載し借主に対して説明を行ったことは、法第35条第1項第14号に違反する。

※土砂災害警戒区域等の情報は、県河川下水道部砂防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。

(URL：<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。

※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）

土砂災害特別警戒区域の指定後は、宅地建物取引業者は都道府県知事の許可を受けた後でなければ、当該宅地の広告、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。

## ウ 専任取引士の不在等

### (事案の概要等)

- ・業者Bから県に宅地建物取引業の免許更新の申請があり、内容確認したところ、専任の取引士が不在であった期間が生じている疑いが発覚した。

### (宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・県は業者Bに報告を命じたところ、同社唯一の専任の取引士の宅地建物取引士証（以下「取引士証」という）の有効期間が満了しており、新規の取引士証の交付を受けるまでの数カ月の間、専任の取引士が不在であったことが判明した。
- ・また、専任の取引士が不在であるにもかかわらず、その間、複数の賃貸借契約に媒介として関与していたことも判明した。
- ・業者Bの専任の取引士は、自宅の転居の際に、転居届を出さなかったため、取引士証更新を知らせる通知が新居に届かず、取引士証の有効期限切れに気が付かなかったと釈明した。
- ・業者Bは、その唯一の専任取引士の取引士証の有効期間が満了したにもかかわらず、新規の取引士証の交付を受けるまでの間、専任取引士が不在であったことから、法第31条の3第3項に違反する。
- ・業者Bは、複数の取引に単独媒介として関与した際、法第35条に規定する重要事項説明書の交付及び説明を取引士証の有効期間が満了している者が行った。取引士証の有効期間が満了している者による重要事項説明書の交付及び説明では、重要事項説明書の交付及び説明がされたとはいえ、法第35条第1項に違反する。
- ・業者Bは、複数の取引に共同媒介として関与した際、交付した法第35条に規定する重要事項説明書に取引士証の有効期間が満了した者が記名押印<sup>(注)</sup>した。これは、法第35条第5項に違反する。
- ・業者Bは、複数の取引に媒介として関与した際、取引士証の有効期間が満了した者をして、交付した法第37条第2項に規定する書面に記名押印<sup>(注)</sup>させた。これは、法第37条第3項に違反する。

(注) 令和4年5月までに施行が予定されている宅建業法の関連規定の改正により、取引士の重要事項説明書への押印は不要となり、いわゆる37条書面についても、取引士の押印が不要となる。

### 宅地建物取引業法抜すい（令和4年4月1日現在）

#### (宅地建物取引士の設置)

第三十一条の三 宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

#### 2 (略)

3 宅地建物取引業者は、第一項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

#### (重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下

「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

(略)

- 5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。

(書面の交付)

### 第三十七条 (略)

- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。(略)

- 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

## エ おとり広告等

### (事業の概要)

- ・業者Cは、不動産情報サイトに掲載していた物件広告について、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の事情聴取を受け、不動産の表示に関する公正競争規約に基づく措置を受けた。
- ・県が当該広告を確認したところ、法に違反する疑いが認められるため、業者Cに対して法第72条に基づき報告を求めた。

### (宅建業法第72条に基づく調査等により判明した事項)

- ・業者Cは、契約済みとなった物件について、取引できなくなったにもかかわらず、不動産情報サイトに継続して広告した事実を認めた。
- ・そのことは、成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等に掲載する「おとり広告」に該当し、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(第32条関係)」より、「おとり広告」も法第32条(誇大広告等の禁止)の適用があるものとされていることから、業者Cの行った広告は、法第32条に違反する。
- ・また、実際には賃料の2か月分の敷金が必要であるにもかかわらず、敷金不要等と記載して広告した事実などについても認めた。
- ・そのことは、「著しく事実に相違する表示」として、法第32条に違反する。

### 宅地建物取引業法抜すい(令和4年4月1日現在)

#### (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。

第三十二条関係

1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定されるところであるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。

※不動産の表示に関する公正競争規約の違反事例

次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。

- ・ルームクリーニング費用やエアコン洗浄費用の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。
- ・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。

※不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の改正について

規約、規則ともに令和4年9月1日に施行され、新しいルールが適用される。

不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の主な改正点

（参照している規約及び規則の条項は、改正後の条項です）

- 1 物件から、駅や商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合において、
  - (1) マンションやアパートについては、「建物の出入り口を起点」とすることを明文化します（規則第9条第7号）。
  - (2) 販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も近い区画までの表示のみで可としましたが、最も遠い住戸（区画）までの所要時間等を併記することを追加します（規則第9条第8号）。
- 2 電車等の所要時間について、
  - (1) 「平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していますが、これを「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」に変更します（規則第9条第4号のウ）。
  - (2) 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していますが、これを「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること。」に変更します（規則第9条第4号のエ）。

※ この時間を算出する際には、インターネットの乗換案内サイトをご利用いただいて構いません。

- 3 必要な表示事項を定めた別表（1 から 10）について、
- (1) 別表 1 から別表 10 の交通の利便について、利用できる公共交通機関がない場合には、記載しないことができる旨を追加します（従来は、最寄駅等からの道路距離を表示）。
  - (2) 別表 4 から別表 7 のインターネット広告に「引渡し可能年月」を追加します。
  - (3) 別表 8 及び別表 9 のインターネット広告に「入居可能時期」を追加します。
  - (4) 別表 1、別表 4 及び別表 6 のインターネット広告に「取引条件の有効期限」を追加します。
  - (5) 別表 3、別表 5 及び別表 7 から別表 10 のインターネット広告に「所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨」を追加します。
  - (6) 別表 6 に「管理員の勤務形態」を追加します。
  - (7) 別表 7 の「管理方式（管理人の勤務形態。自主管理の場合はその旨）」を「管理形態及び管理員の勤務形態」に変更します。
- 4 物件種別に「一棟リノベーションマンション」を新設（規則第 3 条第 11 号）するとともに、予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」を追加（規約第 4 条第 6 項第 3 号・第 5 号）します。
- また、必要な表示事項を定めた一覧表（規則第 4 条）のうち、別表 6 に「一棟リノベーションマンション」を追加し、一棟リノベーションマンションを広告する際の必要な表示事項を追加します。
- 5 物件種別に「一棟売りマンション・アパート」を新設（規則第 3 条第 17 号）します。
- また、必要な表示事項を定めた一覧表（規則第 4 条）のうち、別表 5 に「一棟売りマンション・アパート」を追加し、一棟売りマンション・アパートを広告する際の必要な表示事項を追加します。
- 6 予告広告を実施した後に行う必要がある「本広告」は、予告広告と同一媒体・同一エリア等で行うほか、インターネット広告のみでも実施できることを追加します（規約第 9 条第 2 項）。
- 7 物件名称の使用基準において、
- (1) 物件から直線距離で 300m 以内の「公園、庭園、旧跡等の名称」を使用できることとしていますが、これらに「海（海岸）、湖沼、河川の岸又は堤防から 300m 以内に所在している場合は、これらの名称」を追加します（規約第 19 条第 1 項 3 号）。
  - (2) 街道の名称については、物件が面していないと使用できないこととしていますが、直線距離で 50m 以内であれば使用できることに変更します（規約第 19 条第 1 項 4 号）。
- 8 新築住宅等の外観写真について、建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物」に限り掲載できるとしていましたが、これを「取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似する他の建物」に変更します（規則第 9 条第 22 号）。
- 9 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合、物件からの道路距離を記載することとしていますが、これに徒歩所要時間での表示も可能とすることを追加します（規則第 9 条第 29 号・第 31 号）。
- 10 住宅ローンの表示について、提携ローンと紹介ローンの別の記載を義務づけていますが、この規定を削除します（規則第 9 条第 44 号）。
- 11 旧価格（過去の販売価格）を比較対象とする二重価格表示は、3 か月以上前に公表された価格で 3 か月以上販売していなければできないとしていますが、3 か月以上前に公表された価格を「直前の価格」に変更し、販売していた期間を「2 か月以上」に短縮します（規則第 12 条第 2 号）。

(注) 新表示規約・同施行規則を反映した規約集のダウンロード版は、不動産公正取引協議会連合会のホームページ (<https://www.rftc.jp/>) 参照

## 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

### (事例1)

業者D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)

業者E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による業務報告をしなかった。

### 宅地建物取引業法抜すい(令和4年4月1日現在)

#### (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。

## 2 業務に関する法令

### ア 個人情報保護法

#### (漏えい事案報告の義務化ほか)

令和4年4月1日、「個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律」の施行により、個人情報の保護に関する法律（以下「個人情報保護法」という。）、同施行令及び同施行規則が改正され、これまで個人情報保護委員会告示により定められていた漏えい事案報告について、個人情報保護法上の義務となった（改正後の個人情報保護法第26条第1項）。

また、報告等の対象として、①要配慮個人情報の漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合、②個人データの漏えい等により財産的被害が発生し又は発生したおそれがある場合、③不正のアクセス等故意により個人データの漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合、④個人データに係る本人の数が1,000人を超える漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合とされた（改正後の規則第7条各号）。

なお、漏えい事案報告の受理については、引き続き個人情報保護委員会から権限委任を受けた免許行政庁（神奈川県知事免許業者の場合、神奈川県知事）となる。

#### (過去の個人情報の漏えい事例)

- ・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（1,000人以上）

### ○令和4年4月1日改正個人情報保護法対応チェックポイント

(個人情報委員会資料より)

#### (1) 万が一に備え漏えい等報告・本人通知の手順を整備しましょう（まずはここから！）

個人の権利利益を害するおそれ大きい、漏えい等の事態が発生した場合等に、個人情報保護委員会<sup>(※)</sup>への報告及び本人への通知が義務化されます。

(※) 宅地建物取引業者の場合、個人情報保護委員会から権限委任を受けた免許行政庁

#### (2) 個人データを外国の第三者へ提供しているか確認しましょう（まずはここから！）

外国にある第三者への個人データの提供時に、提供先の第三者における個人情報の取扱いに関する本人への情報提供の充実等が求められます。

#### (3) 安全管理措置を公表する等本人の知り得る状態に置きましょう（まずはここから！）

どのような安全管理措置が講じられているかについて、本人が把握できるようにする観点から、原則として、安全管理のために講じた措置の公表等が義務化されます。

外国において個人データを取り扱う場合、当該外国の個人情報の保護に関する制度等を把握した上で、安全管理措置を講じる必要があります。

#### (4) 保有個人データを棚卸し、開示請求等に備えましょう

6か月以内に消去するデータについて、開示請求の対象となります。また、個人データを提供・受領した際の記録も開示請求の対象となります。開示方法については、本人が指示できるようになります。このほか、本人による保有個人データの利用停止・消去等の個人の請求権が拡充されました。

#### (5) 個人情報を不適正に利用していないか確認しましょう

違法な行為を営むことが疑われる事業者に、違法又は不当な行為を助長するおそれが想定されるにもかかわらず、個人情報を提供すること等、不適正な方法により個人情報を利用することが禁じられることが明確化されます。

## (6) 個人情報関連情報の利用状況や提供先を確認しましょう

個人関連情報の第三者提供の制限等として、提供元では個人データに該当しないものの、提供先において個人データとなることが想定される情報の第三者提供について、本人同意が得られていること等の確認が義務付けられます。

個人関連情報には、端末識別子を通じて収集されたサイト閲覧履歴や、商品購買履歴、位置情報等が該当します（なお、これらの例でも、個人情報に該当する（特定の個人を識別できる）ものは、個人関連情報にはあたりません。）。

### (参考)「改正個人情報保護法 特集」(個人情報保護委員会)

URL: [https://www.ppc.go.jp/news/kaiseihou\\_feature/](https://www.ppc.go.jp/news/kaiseihou_feature/)

## イ 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 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](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](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\\_g.htm](https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index_g.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）

## ウ 国土利用計画法

国土利用計画法第 23 条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後 2 週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされている。（以下「事後届出制」という。）

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負

担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅建業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられるとして、国から事後届出制について周知徹底を図る旨の通知が送付されている。

なお、このような無届の取引により国土利用計画法第 47 条第 1 号の罰則規定が適用された場合には、宅建業法第 65 条第 1 項第 3 号又は第 3 項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第 2 項第 1 号の 2 又は第 4 項第 1 号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得るので、注意が必要である。

(参考) 土地取引規制制度 (国土交通省)

URL: [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000019.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000019.html)

## エ 障害者差別解消法

平成 28 年 4 月 1 日、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律 (障害者差別解消法)」が施行された。これは、障害のある・なしにかかわらず、全ての国民が互いに人格と個性を尊重し合いながら共に生きる社会 (共生社会) の実現を目指していくものである。この法律では、事業者に対し、以下の 2 点が求められている。

○ 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

## 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 デジタル整備法の施行に伴う宅地建物取引業法関係政省令等の改正について

概要は下記のとおりである。なお、詳細については、国が立ち上げた「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」において、社会実験の結果等を踏まえ、円滑かつ適正に実施できるよう必要な要件等について議論・検討を行い、その結果を政省令やマニュアル等に反映することとしている（令和4年5月18日までに施行予定）。

### デジタル整備法の施行に伴う宅地建物取引業法関係政省令等の改正について

令和4年3月 国土交通省不動産・建設経済局不動産課

#### I. 全体概要

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）による宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の改正によって、同法の①～④の書面の電磁的方法による交付が可能となったことを踏まえ、所要の規定の整備を行う。

- ①媒介契約締結時書面（同法34条の2第1項）
- ②指定流通機構への登録を証する書面（同法第34条の2第6項）
- ③重要事項説明書（同法第35条第1項～第3項）
- ④契約締結時書面（同法第37条第1項及び第2項）

#### II. 宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）の改正

1. ①～④の書面の電磁的方法による交付における具体的な手続について定める。

- 電磁的方法による提供を行う際、相手方等に対して使用する電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理を利用する方法（省令に委任。Ⅲ.（2））によりあらかじめ承諾を得るものとする。
- 承諾を得た場合であっても、その後電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該電磁的方法による提供をしてはならないものとする。ただし、改めて電磁的方法による提供の承諾を得た場合はこの限りではない。

#### III. 宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）の改正

整備法により、1. ①～④の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則について、宅地建物取引業者が書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供する際に用いる具体的な方法を規定する等、書面の電磁的提供に係る規定を整備する改正を行う。

##### （1）書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法

- ①～④の書面を電磁的に提供する場合は、以下①～③いずれかの方法で行う必要があるものとする。
  - ① 宅地建物取引業者が電気通信回線を通じて記載事項を送信し相手方の使用する機器に記録する方法（例：電子メール）
  - ② 宅地建物取引業者の機器に記録された記載事項を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が自らの機器に記録する方法（例：Webでのダウンロード）
  - ③ 宅地建物取引業者が記載事項を記録した磁気ディスク等を相手方に交付する方法（例：CD-ROMの交付）
- ①～③の方法は以下の基準に適合する必要があるものとする。

- ・ 相手方が記載事項を出力し書面を作成できるものであること。(①②③④)
- ・ ファイルに記載された事項が改変されていないことを確認できるものであること。(①③④)
- ・ ⑧の方法を使用する場合は、宅地建物取引業者が記載事項を自らのファイルに記載する・した旨(ダウンロードが可能となっている・又は可能とする旨の予告)を相手方に通知するものであること。(①②③④)
- ・ 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。(③④)

## (2) 承諾の取得

- 書面を電磁的方法で提供する場合に得べき承諾において、あらかじめ、(1) ①～③のうち宅地建物取引業者が使用する方法及びファイルへの記録の方式を示すこととする。
- 書面を電磁的方法で提供する場合に得べき承諾において、書面以外の方法として以下⑦～⑨を定める。
  - ⑦ 相手方が電気通信回線を通じて承諾をする旨を送信し宅地建物取引業者の使用する機器に記録する方法(例:電子メール)
  - ⑧ 宅地建物取引業者の機器におけるファイルに記録された電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて閲覧した相手方が当該ファイルに承諾する旨を記録する方法(例:Web上での承諾の取得)
  - ⑨ 相手方が承諾する旨を記録した磁気ディスク等を交付する方法
- 上記⑦～⑨の方法は以下の基準に適合する必要があるものとする。
  - ・ 相手方が記載事項を出力し書面を作成できるものであること。(⑦⑧⑨)
  - ・ 宅地建物取引業者が記載事項を自らのファイルに記載する旨を相手方に通知するものであること。(⑧)

## IV. 関係告示の改正

- 宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款(平成2年建設省告示第115号)における宅地建物取引業者以外の印を廃止するなど、所要の改正を行う。

## イ 水害ハザードマップの説明について

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、令和2年の宅地建物取引業法施行規則の改正により、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。

さらに、令和3年の水防法の一部改正により、重要事項説明の対象となるハザードマップ対象エリアが拡大することが見込まれていることから、今後、市区町村においてハザードマップの新規作成又は見直しが行われることが想定される。取引にあたっては最新のハザードマップを入手し説明することが必要である。

- ・ 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。

- ・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、県や市町村等の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日に小田原市、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日に藤沢市及び二宮町、令和3年8月30日に大磯町において、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。

## エ 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の策定

国土交通省では、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、令和2年2月より「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」において検討を進め、同検討会での議論や、令和3年5月から6月に実施したパブリックコメントを踏まえ、標記ガイドラインをとりまとめ、令和3年10月に公表している。

(参考)「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会(国土交通省)」

URL:[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00015.html)

## オ 残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省では、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除及び②残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(ひな形)を策定して、令和3年6月に公表している。

(参考)「残置物の処理等に関するモデル契約条項(国土交通省)」

URL:[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)

## 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年度及び3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	300	267	33
全日本不動産協会神奈川県本部	142	132	10
合 計	442	399	43

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3年度の県の立入調査で判明した主な違反

- ・専任の取引士の不在
- ・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
- ・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 ※ 当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、各協会に提出する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。
(公社)全日本不動産協会神奈川県本部の各支部 ※ 当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。	
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

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 1. 宅建業法の一部改正                   | P 2 3 |
| 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 | P 2 4 |
| 3. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正           | P 2 5 |
| 4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正     | P 2 5 |
| 5. 宅地建物取引業法に関するその他の事項          | P 2 6 |
| 6. その他の法令等                     | P 2 8 |

## II. 裁判例ご紹介

- 事例 1. 自宅建築目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る 20 年以上前の自殺事件等について媒介業者の重要事項説明実施後の説明義務が認められた事例 P 2 9
- 事例 2. 同居人の自殺に関し、賃貸人から賃借人への損害賠償請求の一部が容認され、賃料保証会社への請求は棄却された事例 3. 建物の一部滅失に伴う賃料減額について P 3 1

# I. 最近の宅地建物取引業法令等の改正について

## 1. 宅地建物取引業法の一部改正（令和4年5月18日までに施行予定）

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（デジタル社会形成整備法）が令和3年5月19日に公布され、これに伴い、宅建業法の改正も同日公布されました。その施行は、公布後1年以内とされていますが、施行日は本稿作成時点（令和4年4月1日現在）では、未定となっております。

本改正の主要な点は、社会実験として実施されていたものも含め、①媒介契約書（34条の2）、②重要事項説明書（35条）、③契約締結時交付書面（37条）、④指定流通機構への登録を証する書面（34条の2）について、書面に代えて一定の電磁的方法による交付を認めることとし、その方法による交付の場合、これらに対する押印義務が免除されることになる、というものです。ただし、どのような電磁的方法であれば可とされるのか等詳細については、政省令（宅建業法施行令及び施行規則）で定めることとされており、本稿作成時点では、その公布に向けて概要案を公表し、意見公募手続き中（4/14締切）となっております。

なお、令和4年2月に国土交通省が開催した「第8回 ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」において、「書面の電子化に当たって遵守すべき事項・留意すべき事項（案）」として、以下の内容が示されています。

### <遵守すべき事項>

- ① 電子書面を用いることについて、あらかじめ、書面（紙又は電子）によって相手方から承諾を得ること。
- ② 電子書面を用いることについて、あらかじめ相手方から承諾を得る際に、併せて、宅建業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。
- ③ ダウンロード形式の場合、相手方にダウンロード可能である旨を通知すること。（★）
- ④ 専用ページでの閲覧形式の場合、相手方に閲覧可能である旨を通知すること。（★）
- ⑤ 電子書面を交付後、相手方に到達しているかを確認すること。
- ⑥ 相手方の端末において、交付した電子書面に文字化けや文字欠けなどが生じていないかを事前に確認をするよう、相手方に依頼すること。
- ⑦ 交付する電子書面が紙書面に出力可能であること。
- ⑧ 書面が説明時点及び将来的なある時点において、改変が行われていないかどうか確認できる措置を講じていること。

### <留意すべき事項>

- ① 相手方が、電子書面が改変されていないことを容易に確認できるよう、電子署名やタイムスタンプを利用することが望ましい。
- ② 相手方が電子媒体を用いた取引に不慣れな場合があるため、操作方法を丁寧に説明することが望ましい。特に書面が説明時点及び将来的なある時点において、改変されていないことの確認はどこをどうやって確認すればよいのかなど、丁寧な説明を行うことが望ましい。（★）
- ③ 資料番号やページを付したり、特に確認すべき箇所を別途わかりやすいように示す等の工夫を行うことが望ましい。
- ④ 電子書面の閲覧や改変されていないことの確認に、相手方がスマートフォンのみを用いる場合には、パソコンとの表示上の違いや改変されていないことの確認方法の違いに留意し、画面共有・ハイライトや強調・拡大縮小などの機能を活用し、特に丁寧な対応を行うことが望ましい。（★）
- ⑤ 電子書面の保存の必要性や保存方法についても、説明を行うことが望ましい。（★）

※（★）は社会実験実施の際のルールには含まれていなかったもの

「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」（国土交通省不動産業課）

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000125.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000125.html)

本講習の開始時点には、これらの政省令も公布されている見込みで、公布後には当協会のホームページに掲載される予定ですので、電磁的方法による交付の実施にあたっては、その内容をご確認のうえ、遺漏なきようお願いいたします。

## 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) 踏切道改良促進法等の一部を改正する法律（令和3年9月25日施行）

災害応急対策施設管理協定（道路法第48条の29の7）および道路外滞留施設協定（踏切道改良促進法第10条）について、承継効が新設されたことから、これらについて重要事項説明において説明義務が課されることになりました。

#### ①災害応急対策施設管理協定

国土交通大臣は、道路の附属物である自動車駐車場のうち、災害が発生した場合における円滑な避難又は緊急輸送の確保を図るため特に必要と認められるものについて、防災拠点自動車駐車場として指定することができることとされ、道路管理者は、その施設所有者等との間において、一定の事項を定めた災害応急対策施設管理協定を締結し、公示をした上で、当該道路外災害応急対策施設の管理を行うことができることとされました。当該協定は、公示後にその所有者等となった者にも効力が及ぶため、これが重要事項説明の項目に追加されました。

なお、当該施設には、以下の標識が設置されることとされています。



#### ②道路外滞留施設協定

国土交通大臣が、指定基準に該当する踏切道の中から、交通量や事故発生状況等を考慮し、改良の必要がある踏切道を指定するとされています。改正法により、当該指定があったときに作成することとされている地方踏切道改良計画や踏切道改良計画には、一定の条件の下で、道路外滞留施設の整備又は管理に関する事項を記載することができることとされ、また、鉄道事業者及び道路管理者はその施設所有者等との間において、道路外滞留施設協定を締結し、公示をした上で、当該施設の整備又は管理を行うことができるとされました。当該協定は、公示後にその所有者等となった者にも効力が及ぶため、これが重要事項説明の項目に追加されました。

なお、神奈川県内では、令和4年1月21日までに3か所（※）の踏切が改良を要する踏切道として指定されています。

- (※) ①原当麻第一：相模原市南区・JR相模線、②菊名3号：横浜市港北区・東急東横線  
③富水5号：小田原市・小田急小田原線



## (2) 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律

(令和3年7月15日・11月1日施行)

### ① 宅地建物取引業法施行令第2条の5関係

都道府県知事等が指定する浸水被害防止区域（新設）内において、住宅や要配慮者利用施設の建築等を行う場合は、予め許可（変更許可を含む）を受けなければならないこととされました（第57条1項他）。

宅建業法第33条及び第36条において、宅建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

前記の許可制度に加え、地方公共団体が施設所有者と締結した雨水貯留浸透施設の管理協定について承継効が定められ（55条1項）、都道府県知事等が指定する貯留機能保全区域内で盛土等の貯留機能を阻害する行為をする場合の都道府県知事等への届出制度が新設されました（55条1項）。

宅建業法第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 その他の留意点

本改正に伴い、ハザードマップの作成対象がいわゆる「中小河川」の一部にまで拡大されることになりました。国土交通省では、浸水想定区域を設定する河川の数を2020年度の2,092河川から2025年度には約17,000河川に増やすことを目標としています。したがって、今後各市町村が公表するハザードマップも変更されることが見込まれます。

## 3. 宅地建物取引業法施行規則の一部改正

### (1) デジタル社会形成整備法施行に伴う一部改正（令和3年9月1日施行）

宅建業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書について、押印規制が廃止されました（押印が必須ではなくなりました）。

## 4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正

### (1) 専任の宅地建物取引士と業務監理者（賃貸住宅管理業法）の兼務について

(令和3年4月23日施行)

#### 第31条の3第1項関係

《追加部分》

なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

一方で、建設業における「経營業務の管理責任者」や「専任技術者」と「専任の宅地建物取引士」との兼務は、神奈川県においては引続き原則として認められないこととされていますので、ご注意ください。

## (2) 「専任の宅地建物取引士」の専任性について (令和3年7月1日施行)

### 第35条第1項関係

《下線部が追加部分》

「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。

政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、改正がなされました。

## 5. 宅地建物取引業法に関するその他の事項

### (1) 賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について (令和3年6月1日)

賃貸型集合住宅において、入居者がLPガス業者を選択できず特定のLPガス業者と供給契約を締結しなければならない場合、賃貸借契約締結後にLPガス料金を巡るトラブルが発生していることを受け、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時におけるLPガス料金の透明化の促進のため、国土交通省から賃貸型集合住宅の媒介を行う宅建業者に対して、以下の要請がなされました。

LPガスが供給される賃貸型集合住宅について、賃貸借の仲介を行う宅地建物取引業者が、入居募集集中の賃貸型集合住宅の物件に関し、当該賃貸集合住宅を管理する所有者又は不動産管理会社から、当該募集物件に係るLPガス販売事業者名、連絡先、料金等の記載がある資料（「LPガス料金表」等）の提供を受けている場合には、当該資料について、入居を希望する者に対し、あらかじめ、情報提供すること。

また、LPガス販売事業者や管理業者に対しては、媒介を行う宅建業者から求めがあった場合には、係る情報を提供するよう併せて要請されています。

### (2) 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン (令和3年10月8日公表)

国土交通省では、「不動産取引において取引対象の不動産において過去に死亡事故が発生した事実など、いわゆる心理的瑕疵をどのように取扱うかが課題となっており、このことが、既存住宅市場活性化の阻害の一因となっている」との問題意識のもと、令和2年2月より、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を開始し、その検討会の議論を踏まえ、令和3年5月に本ガイドライン（案）を公表し、同年6月まで意見募集を行いました。

提出された意見を踏まえ、修正・変更のうえ本ガイドラインが公表されました。

#### ①ガイドラインの位置づけ

「過去に人の死が生じた居住用不動産」の取引に際し、宅建業者が宅建業法上の義務(※)としてとるべき対応について、現時点において、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたもの。

(※) 本ガイドラインに沿った対応を行った場合でも、民事上の責任を負うことがあります。

また、行政庁の監督にあたっては、本ガイドラインが参考にされるとされています。

## ②宅建業者の調査方法について

疑うべき特段の事情がなければ、売主・貸主に告知を求めることで調査義務は果たされます。

(自発的に周辺住民への聞き込みやインターネットサイトの調査はする必要はありません。)

## ③告知について

告知等により判明した事案が、取引判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、買主・借主にこれを告げる必要があります。

なお、告げなくてよいケースは、以下の通りとされています。

- a. 【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死
- b. 【賃貸借取引】取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共有部で発生した a. 以外の死、および特殊清掃等が行われた a. の死が発生し、事案発覚から概ね3年間が経過した後
- c. 【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部で発生した a. 以外の死、および特殊清掃等が行われた a. の死

ただし、b・cのケースでも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、告げる必要があります。

## ④告知の内容について

事案の発生時期、場所・死因、特殊清掃等が行われた場合にはその旨、が告げる内容とされています。

また、告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することの内容にする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等は告げる必要がないとされています。

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(国土交通省 不動産業課)

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>

## 6. その他の事項

### (1) 「残置物の処理等に関するモデル条項」について (令和3年6月7日公表)

賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（以下「残置物」という。）の所有権は、その相続人に承継（相続）されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあり、特に単身高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。

このような賃貸人の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点から、国土交通省及び法務省において、死後事務委任契約を締結する方法について検討を行い、単身高齢者の死亡後に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定しました。

#### 【概要】

##### 1. 利用場面

単身高齢者（60歳以上の者）の入居時（賃貸借契約締結時）が想定されています。

##### 2. 賃貸借契約の解除

賃借人は、受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与します。

##### 3. 残置物の処理

- ・受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を予め委任します。
- ・受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

#### 【留意点等】

##### 1. 利用場面

賃借人（入居者）死亡後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人の不安感が生じにくい場面（例えば個人の保証人がいる場合や若年層が賃貸住宅を借りる場合等）で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があります。

##### 2. 賃借人が行うこと

自身の死亡後に廃棄する家財と、廃棄しない家財（相続人等に渡す家財）を明確にする必要があります。

廃棄しない家財については、リストを作成し、予め受任者に渡しておく、もしくは受任者に示した一定の場所（金庫等）に保管するなどの準備が必要になります。また、これらの家財等の引渡先についても、受任者に分かるようにしておく必要があります。

##### 3. 受任者になる要件

入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、入居者の推定相続人のいずれかとすることが最善とされています。

推定相続人が不存在である等によって推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、居住支援法人、管理業者等の第三者を受任者とするのが考えられます。管理業者が受任者となるときは、賃貸人の利益を優先することなく、入居者（の相続人）の利益のために誠実に対応することが求められます。なお、賃貸人や家賃債務保証業者は、入居者（の相続人）と利益相反の関係にあるため、受任者とするは避けるべきとされています。

残置物の処理等に関するモデル契約条項（国土交通省 住宅局参事官）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)

## II. 裁判例のご紹介

### 事例1. 自宅建築目的の土地売買に関し近隣住民の記憶に残る20年以上前の自殺事件等について 媒介業者の重要事項説明実施後の説明義務が認められた事例

(高松高裁 平成26年6月19日判決 RETI098-126)

#### 1. 事案の概要

平成20年12月、X(個人・夫婦)は、宅建業者Yの媒介により、売主A(個人)との間で、小学生2人の子と暮らすために、a県内の自宅建築用地(本件土地)について、売買金額を2750万円とする売買契約(本件契約)を締結し、XはAに手付金275万円を支払った。

本件土地に関しては、昭和61年1月に当時の本件土地及び地上建物の所有者Bと同居していた内縁の妻が、本件建物とは別の場所で、同居していなかったその子Cに殺害され、その遺体がバラバラにされて山中に埋められるという事件があり、また昭和63年3月にBの子であるDが地上建物内で自殺する事件(本件事件等)があった。平成元年9月に地上建物は取り壊され、以降本件土地は更地のまま複数の所有者の間で転々譲渡された。Aは平成14年にYの関連会社Eより本件土地を購入し、以降月極の貸駐車場として使用していた。

Yは、本件契約決済日の数日前に本件事件等を知ったが、既に20年以上も経過しており、建物も取り壊されていたことからこれらについての説明義務はないと考え、Xに説明しなかった。(認定事実)

Xは、決済直後に近隣の不動産業者から本件事件等を聞かされ、平成21年2月、Yの担当者に本件売買を白紙撤回したい旨を申し入れた。これに対してYの担当者は、Aには白紙撤回に応じる意思がないこと、Yの対応に非はないことを回答した。

これを受けて、XはYに対し、本件事件等は購入判断における極めて重要な事実であり、「①本件契約時に本件事件等を知っていたYに説明義務違反がある、②契約時に本件事件等をYが知らなかったとしても、本件土地が事故物件であるか否かの調査義務違反がある、③遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYは、ただちにXに説明しなかった義務違反がある」と主張して、本件土地の買受価格と自殺等に係る物件であることを前提とする現在価額との差額、慰謝料等の合計1815万円余の損害賠償を求め提訴した。

第一審判決では、前記①、②の主張は排斥されたが、③の主張を一部認め、慰謝料150万円及び弁護士費用20万円が認容された。これを不服としたX・Y双方が控訴した。

#### 2. 判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、原審判決を支持し、両者の控訴をいずれも棄却した。

##### (1) 本件事件についての説明義務の有無

本件事件等から四半世紀近くが過ぎ、自殺のあった建物もその約1年後に取り壊され、以降更地になっていたとしても、マイホーム建築目的で土地の取得を希望する者が、本件事件等が近隣住民の記憶に残っている状況下において、あえて本件土地を選択し取得を希望するとは考えにくい以上、遅くとも代金決済日の数日前に本件事件等を認識していたYには、これをXに説明する義務を負うと言うべきである。なお、本件事件等を認識したのは、決済後であったとのYの主張は採用できない。

##### (2) 契約時のYの調査説明義務の有無

本件契約締結当時、Yが本件事件等の存在を認識していたと認めるに足りる証拠はない。また、本件土地において事故物件性の存在を疑うべき事情があったとは認められないことから、売買の媒介に当たる宅建業者Yに事故の存否を調査すべき義務があったとも認められない。

### (3) Xの損害について

前述(1)の通り、YにはXに対する本件事件等の説明義務違反が認められるが、Yが本件事件等の存在を知ったのは本件契約の手付解除期限後であることから、Yの不法行為と相当因果関係があるXの損害は、本来であれば本件契約の締結後、代金決済や引渡手続を完了しない状態で、本件契約の効力に関する売主との交渉等が可能であったのに、Yの説明義務違反により、代金決済や引渡手続を完了した状態で売主との交渉等を余儀なくされたことによる損害にとどまり、具体的には、このような状態に置かれざるを得なかったことに対する慰謝料と考えるのが相当である。

### (4) 結論

Xは、原判決による慰謝料150万円が、Xの被った極めて甚大な苦痛に対し著しく低廉にすぎると主張するが、その損害は交渉上の不利益を甘受することを余儀なくされたという不定型なものであり、この損害を金銭的に評価するに当たって、仲介手数料90万円との均衡も勘案し、Xの慰謝料額を150万円とした原判決の認定は是認し得る。

## 3. まとめ

自殺等による心理的瑕疵は、時の経過などにより相当程度風化、希釈化され、合理的にもはや一般人が忌避感を抱く程度にあたらなくなった場合は、瑕疵に該当しなくなったものと判断された事例（後記【参考裁判例】ご参照）も見られるところ、本事例でも、自殺があった建物は既に取壊されており（※）、また事件より20年以上も経過した後の取引であるにもかかわらず、媒介業者に本件事件等の説明義務が認められた。

（※）したがって、前記「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の射程外とはなりません。

本事例では「①自殺事件が社会的耳目を集めた殺人事件と関連した事件として今なお近隣住民の記憶に残されていること、②買主の購入目的がマイホームの建築であること」等から、相当年数が経過しているものの、本件事件等が買主の判断に重要な影響を与える事項に該当するとの判断から、買主の購入目的を知る媒介業者の説明義務を認めたものと思われる。

なお、本事例は、契約締結後引渡までの間に宅建業者が過去に人の死を認識した場合、宅建業者に告知義務が生じることがあるケースとして、前記「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」で紹介されています。

#### 【参考裁判例】

〈H26.8.7 東京地裁 (RETI098-124) 〉

平成23年12月、買主Xは、宅建業者Y1の媒介で売主業者Y2と自宅建築用地（本件土地）の売買契約（本件売買契約）を締結し、翌年2月にY2に残代金の支払いをして引渡しを受け、Y1に媒介手数料を支払った。

平成6年3月、本件土地上にあった木造2階建共同住宅が部分焼損する火災が発生し、居住者1名が死亡した（本件火災事故）。その翌月には建物が取壊され、以後本件土地は駐車場となっていた。

平成25年7月頃、Xは本件火災事故があったことを認識し、Yらに対して瑕疵担保責任、もしくは調査説明義務違反に基づき本件土地の購入価格と転売価格の差額分である1350万円等の支払いを求め、その後これを求めて提訴した。

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

本件土地上に存在した建物で本件火災事故によって死者が出たという事実は、本件売買契約締結当時においては、相当程度風化され希釈化されていたものであって、合理的にもはや一般人が忌避感を抱くであろうと考え得る程度のもではなかったと認めるのが相当である。また、Yらが通常の取引過程において、本件火災事故の存在を知り得たということはできず、これにつき調査すべきであったともいえない。

調査した限りでは、過去5年間にいわゆる心理的瑕疵の説明に係る処分事例は見当たりません。

## 事例 2. 同居人の自殺に関し、賃貸人から賃借人への損害賠償請求の一部が認容され、賃料保証会社への請求は棄却された事例

(東京地裁 平成 26 年 8 月 5 日判決 RETI098-138)

### 1. 事案の概要

平成 23 年 3 月、X (原告) は Y 1 (被告) と、東京都内に所有する賃貸アパートの 2 階の 1 室 (以下「本件居室」) について、月額賃料及び敷金を 7 万 4 千円とし、期間を 2 年間とする賃貸借契約 (以下「本件契約」) を締結した。また、同日、賃料保証会社 Y 2 (被告) は、Y 1 から委託を受け、X との間で、本件契約に基づく Y 1 の賃料債務等について、Y 1 と連帯して保証する旨の合意 (以下「本保証契約」) をした。

同年 4 月、Y 1 の妻が、本件居室内で自死 (以下「本件事故」) した。本件事故後、X と Y 1 は本件契約を合意解除したが、X は、受領済みであった同月分までの賃料を精算せず、また、敷金を本件事故による損害の填補に充てることとした。

同年 7 月、X は、本件居室について、新たな賃借人との間で、賃料月額 4 万 3 千円、期間 2 年とする賃貸借契約を締結した。

平成 25 年 5 月、X は、Y 1 は居住者が居室内で自殺しないように配慮する善管注意義務に違反し、新たに賃貸する際には相当程度の減額をすることを余儀なくさせ、また、Y 2 は、本件事故によって X に生じた損害を連帯して賠償する義務を免れないとして、社会通念上、本件居室は 1 年 6 か月間賃貸不能 (賃料 18 か月分・133 万円余) で、その後の 3 年間は 1/2 を減額 (賃料半額の 36 か月分・133 万円余) せざるを得ず、隣室及び階下の居室は事故後の 1 年間は賃料の 1/2、その後 1 年間は月額 2 万円程度を減額せざるを得ないとして、X の精神的損害、弁護士費用を含めた合計 486 万円余の支払を求めて提訴した。

これに対して、Y 1 は、X との間で未経過分の賃料と敷金を X の損害に充当して解決するとの合意があった等として、Y 2 は、本保証契約で Y 2 が保証する範囲は Y 1 の未払賃料等に限られ、X が請求する本件事故による損害はその範囲ではないとして、それぞれ争った。

### 2. 判決の要旨

裁判所は、大要以下の通り判示して、X の請求の一部を認容した。

#### (1) 本件事故について Y 1 に本件契約上の債務不履行があるか

賃借建物内で賃借人又はその他の居住者が自殺した場合、第三者がこれを知ったときには嫌悪感・嫌忌感を抱くことは否定できず、本来設定し得たはずの賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できなくなるであろうことは容易に推測できる。よって、善管注意義務を負う賃借人は、少なくとも賃借人においてその生活状況を容易に認識し得る居住者が建物内で自殺するような事態を生じないように配慮すべきで、Y 1 は、居住者の自殺で生じた X の損害の賠償義務を負う。

#### (2) Y 2 は保証責任を負担するか

本保証契約は、Y 1 の賃料等の未払金を保証の対象とし、Y 1 の責めに帰すべき事由により生じた本件居室の滅失又は毀損に係る損害賠償金を補償の対象外としていることが認められる。本件事故によって X に生じた損害は、Y 1 の責めに帰すべき事由によって生じた本件居室の心理的な毀損に係るものというべきであるから、Y 2 が保証すべき対象ではない。

#### (3) 本件事故による X の損害と Y 1 の賠償責任

本件事故は、その後本件居室を賃貸するにあたり、宅建業者が告知すべき事実であり、通常人がその告知を受けた場合、嫌悪感・嫌忌感を抱いて賃借を辞退することは十分に考えられ、賃料額は相当程度の減額を要することになるものと想定されるから、X は、その差額相当額の損害を被ることになる。一方、このような心理

的な事情は、一定の時の経過によって希釈され、新たな賃借人が居住すれば、その後の賃貸借には影響を生じないといえる。また、本件物件の交通利便性や本件居室の間取り（1K）等を考慮すれば、賃貸物件としての流動性が比較的高いと認められ、係る嫌悪感・嫌忌感の希釈は比較的速く進行するものといえる差し支えない。

本件居室について、本件事故の告知の結果、通常1年間は賃貸不能で、その後は、一般的な契約期間である2年間は相当賃料額の2分の1の額を賃料として設定するものと考えるのが相当である。本件事故の3か月後に新賃借人が入居しているが、事故直後に入居することには消極的となるのが一般的というべきであるから、Xの逸失利益の額の算定に当たり、新たな賃借人の入居の事実を斟酌することは適当ではない。また、XとY1との間で未経過分の賃料と敷金をXの損害に充当して解決するとの合意があったとも認められない。

本件居室の相当賃料額は、本件契約と同額の7万4千円と認められることから、ライプニッツ係数により計算した中間利息を控除した163万円余から敷金相当額の7万4千円を控除した155万円余について、Y1はXに対して賠償義務を負う。

なお、本件建物の他の居室について、その居住者が本件事故について何らかの感情を抱くことは否定できないが、Y1は本件居室の使用収益に当たって善管注意義務を負うにすぎない。Xがこれを新たに賃貸する場合、宅建業者において他の居室の賃借希望者に対して本件事故のあったことを告知する義務があるともいえず、他の居室の賃料減額が本件事故と相当因果関係がある損害とは言えない。また、逸失利益の賠償を受けることでも填補されない精神的損害が生じているとも言えず、Y1が不法行為責任を負うとまでは認められないことから、弁護士費用の請求も認められない。

#### （4）結論

以上によれば、XのY1に対する請求は、155万円余の支払いを求める範囲で認容し、Y2に対する請求はこれを棄却する。

### 3. まとめ

前記「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」では、宅建業者が賃貸借取引の媒介を行うにあたり、取引対象となる居室内での自死等の事故について、その発生から3年を経過した後は、これを告げる義務はないものとされています。本件と同様に、これらの事故発生後3年間（賃料の2年分）の賃貸人の逸失利益の賠償を保証人に命じた事例は他にも見られることから、当該ガイドラインの策定にあたっては、これらの事例が参考にされたものと思われます。なお、日常使用する必要がある共用部分における自殺事故に関する裁判例としては、以下のものが見られます。

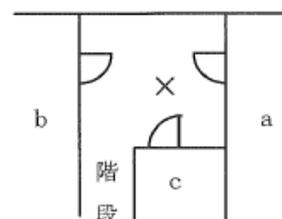
#### 【参考裁判例】

《H26.5.13 東京地裁（RETI097-112）》

平成22年2月、賃貸アパートの賃借人であるAが、賃借している居室前の共用部分で自殺を図り死亡した。当該共用部分には、他に2室（計3室）の居室が面していた。その後、他の2室の賃借人も退去し、後継の賃借人が現れない状況になり、賃貸人Xは、Aの保証人であったYに3室の6年分の賃料相当額として1015万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対して裁判所は、本件死亡事故は3室全てに影響が及ぶと考えられるものの、各居室の賃料（月額約47,000円）を勘案、Xに生じた損害は、1室あたり月額15,000円の2年分（計108万円）と算定するのが相当であるとして、Yに同額の支払いを命じた。

《概略図》



×：自殺があった箇所