

目 次

【特集】空き家対策と不動産取引

○**長期空き家の外部効果の測定 —神奈川県横須賀市を対象に—**

… 東京大学大学院経済学研究科特任助教（連携研究機構不動産イノベーション研究センター） 鈴木 雅智
東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授 樋野 公宏
東京大学大学院経済学研究科特任教授（連携研究機構不動産イノベーション研究センター） 武藤 祥郎 5

○**空き家対策のこれまでとこれから 一人口減少時代の住宅・土地制度とは—**

… 大阪経済法科大学経済学部教授 米山 秀隆 13

○**空き家等に係る流通活性化に向けた取組について**

… 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 流通市場活性化係長 泉井 博基 22

○**我が国の空き家の現状と対策について** … 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 29

○**空き家等に対して取り得る近隣住民による法的手続**

… 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
弁護士 木船 恵 40

○**空き家所有者等の課題を解決するために**

… NPO法人 空家・空地管理センター 代表理事 上田 真一 47

○**地方NPOにおける高齢者向け空き家早期決断への情報提供事例**

～空き家に関する都市伝説情報が所有者の決断を妨げる

… NPO法人 ふるさと福井サポートセンター 理事長 北山大志郎 56

○**空き家対策と不動産取引** … 株式会社川商ハウス 今田 正仁 64

【報告】

○**「ひと」と「くらし」の未来研究会 ～新たな地域価値創造に向けて～**

… 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 課長補佐 片岡 卓也
特定転貸事業適正化係長 久保田一樹
政策係 下村 英之
住宅宿泊管理業係 草野 雅 70

○**マンションの駐車場の専有部分・共用部分該当性に関する裁判例の一考察**

… 元麗澤大学教授 太田 秀也 81

○**浸水被害対策の動向（その1）～あらゆる主体が協働した浸水被害対策成立までの経緯～**

… 調査研究部 総括主任研究員 宇隨 幸雄 102

○**ITを活用した重要事項説明実施マニュアルに基づくITを活用した重要事項説明の概要**

… 調査研究部 調査役 室岡 彰 113

○**令和2年度の紛争事例から**

… 調査研究部 119

【最高裁主要判例解説】

○**借家に関する判例—公営住宅・社宅**

市営住宅条例の暴排条項と憲法14条1項・22条1項

(平成27年3月27日最高裁第二小法廷判決)

… 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 131

【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318回検討報告**

買主に購入目的・年収を偽らせて銀行に住宅ローンを申込むよう指示し投資用
マンションを購入させた売主業者及び同取締役に、融資銀行が負った損害につ
いて損害賠償責任を認めた事例

… 調査研究部 調査役 笹谷 直生 141

【裁判例紹介】

○**最近の裁判例から**

<売買に関するもの>

1 契約上の義務の履行

売買契約の特約に定められた確定測量図が交付されていないとして買主による

契約解除が認められた事例 … 葉山 隆 152

2 融資特約解除の有効性				
融資特約期限および売買代金支払期限延期の合意は認められないとして、買主の融資特約解除を否定した事例	大嶺 優	154		
3 土壤汚染（油汚染）の不告知				
土壤汚染の可能性を知りながら、告知せずに転売した売主業者の不法行為責任が認められた事例	山本 正雄	156		
4 地中埋設物				
地中埋設物の存在について、売主は物件状況報告書で説明をしているとして、買主の瑕疵担保責任請求を棄却した事例	大嶺 優	158		
5 更地渡し取引				
建物工作物等を解体撤去する旨の特約は、新たな建物等の建設に支障が生じない程度に解体撤去をする債務を負担するものと解された事例	中戸 康文	160		
6 用途制限の調査説明義務				
収益物件の用途制限について必要な説明はなされていたとして、買主による損害賠償請求が棄却された事例	西崎哲太郎	162		
7 海外在住売主からの買主源泉徴収義務				
国内非居住の売主に源泉徴収せず売買代金を支払った買主が、売主に同税額相当額等の支払いを求め認容された事例	室岡 彰	164		
<賃貸借に関するもの>				
8 飲食店舗の目的使用不能				
契約締結に当って、居抜き店舗を借主の営業に使用できるかは原則として借主自身が調査すべきものとした事例	和田 秀之	166		
9 転貸人・媒介業者の説明義務				
原賃貸借契約の転貸禁止条項の説明を怠ったとして転貸人と媒介業者に対する損害賠償請求が一部認容された事例	葉山 隆	168		
10 説明責任の範囲				
建物賃貸借の媒介において、媒介業者には、外観から直ちに認識し得ない瑕疵を調査すべき義務までは負わないとされた事例	笹谷 直生	170		
11 賃貸人の修繕義務				
貸室の浸水事故に賃貸人が適切な対応をしないため、退去を余儀なくされた賃借人の損害賠償請求が認められた事例	小野田一雄	172		
12 隣室工事による粉塵被害				
賃借人主張の隣室改修工事による粉塵被害は受忍限度を超えるものではないとして、その賠償請求を棄却した事例	大野 晃子	174		
13 更新料支払特約				
賃貸借契約が有効に自動更新されており、特約に基づく更新料支払い義務があるとされた事例	西崎哲太郎	176		
14 立退料				
築後45年以上を経過したアパートの賃貸人からの解約申入れに、正当事由の補完として立退料100万円をもって認容した事例	笹谷 直生	178		
<その他>				
15 私道の共有物分割				
通路利用を保障する趣旨で設けられた共有私道についての価格賠償による共有物分割請求が棄却された事例	山本 正雄	180		
16 目隠し設置義務				
隣地居住者が民法に基づく目隠し設置の義務がある等として、賃貸住宅の所有者等に求めた請求が棄却された事例	室岡 彰	182		
・本号所収裁判例索引		184		
・主要出版物		185		
・編集後記		188		
・出版物広告		189		