

目 次

【特集】地域価値創造と不動産取引

- 高度不動産専門人材と地域未来創造 一橋大学ソーシャルデータサイエンス教育研究推進センター 教授 清水 千弘 5
- 「ひと」と「くらし」の未来研究会Season2 ~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
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 情報整備係長 久保田一樹
政策係 下村 英之
総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 建設統計係 草野 雅 13
○ポストコロナにおける地域の価値創造 株式会社巻組 代表取締役 渡邊 享子 25
- 日本一マメな入居者サービスで日本一学生に強い不動産会社へ。 株式会社のうか不動産 広報企画室長 米山 宏 29
- ～ひとと街にワクワクを～ 地域密着型不動産会社としての街の価値向上への取組み 株式会社エヌアセット 代表取締役 宮川 恒雄 36
- 高齢者住宅の運営と地域価値創造について 株式会社不動産中央情報センター 執行役員 シニアライフ事業部部長 加治 英則 41

【報告】

- 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う
関係政省令等の改正等について 国土交通省 水管理・国土保全局 水政課 法規第一係長 降幡 涼介 46
- 心理的瑕疵・環境瑕疵に関する法的問題の整理 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 林 美桜 55
- 浸水被害対策の動向（その2）～浸水被害に関わる判例動向～ 調査研究部 主席研究員 宇隨 幸雄 63
- 「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」と実務上の対応について 調査研究部 上席研究員 中戸 康文 75
- 令和3年度宅地建物取引士資格試験の結果について 試験部 80
- 不動産政策研究 令和3年（2021年）回顧 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一
元麗澤大学教授 太田 秀也
調査研究部 上席研究員 中戸 康文 92

【最高裁主要判例解説】

- 宅地建物取引業法に関する判例－報酬・媒介契約
売買契約から排除された宅地建物取引業者の報酬請求権
(昭和45年10月22日最高裁第一小法廷判決) 横浜市立大学 客員教授 周藤 利一 110

【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322回検討報告
売主が媒介契約を解除したのは、信義則に反するものとし、媒介業者が報酬請求の支払いを求めたものの、その請求が棄却された事例 調査研究部 調査役 和田 秀之 123

【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
地中埋設物の発見の際、買主がすみやかに立合う機会を与えなかったことから、瑕疵担保責任を負わないとする売主の主張が認められなかった事例 笹谷 直生 134
- 2 合意書による瑕疵担保責任の精算
修繕についての合意書の精算条項によって瑕疵担保責任による損害賠償債務が精算済であると判断された事例 室岡 彰 136

3 悪臭の受忍限度	ディスポーザー臭突管からの臭気が受忍限度を超えておらず隠れた瑕疵や説明義務違反には当たらないとされた事例	山本 正雄	138
4 消防設備の不備に係る告知義務	売主が建物に消防法上の不備があることを知っていて告げなかったとして瑕疵 担保責任が認容された事例	室岡 彰	140
5 都市計画道路予定地の説明義務	都市計画道路予定地の規定について一部説明がなかったことを理由とする買主 の契約解除等の請求が棄却された事例	大嶺 優	142
6 投資用物件の収益性の説明義務	投資用物件の収益性に関する調査説明義務違反があったとして、約定媒介報酬 の半額のみが認められた事例	西崎哲太郎	144
7 居室数の表示相違	広告の誤りにより納戸を居室と買主に誤認させた売主業者に不法行為責任とし て6万円の慰謝料支払いを命じた事例	西崎哲太郎	146
8 故意の条件成就妨害	売買契約を見送るとの連絡の後に、他業者の媒介で当該物件を購入した買主に 対する当初の媒介業者の報酬請求が全て認められた事例	葉山 隆	148
9 宅建業者の名義貸し	無免許者が宅建業者の名義を借りて取引を行い両者間で利益を分配する合意は 公序良俗に反し無効とされた事例	中戸 康文	150
10 宅建士の名義貸し	原野商法事件において、宅建業者に名義貸しを行った専任の宅地建物取引士に、 共同不法行為責任による賠償責任を認めた事例	笹谷 直生	152
<賃貸借に関するもの>			
11 賃貸借面積の相違	契約面積と実面積が2割相違していたとした既払いの差額賃料の不当利得返還 請求が棄却された事例	山本 正雄	154
12 賃料未払いによる契約解除	漏水事故を理由に一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する賃貸人の契約 解除・未払賃料等の請求が認められた事例	小野田一雄	156
13 クリーニング特約・礼金特約	クリーニング費用、礼金の特約が、消費者契約法10条に違反しないとされた事 例	大野 晃子	158
14 自力救済	連絡が取れない賃借人の動産を賃貸人が処分したことについて賃借人の慰謝料 請求が認容された事例	大嶺 優	160
15 賃貸人の義務	詐欺行為を行った法人に事務所を貸した賃貸人やその代表者らに対する詐欺被 害者からの損害賠償請求が棄却された事例	葉山 隆	162
<その他>			
16 日照トラブル	建築中の建物により日照が妨げられたとした隣接する住人の工事差止め請求が 棄却された事例	和田 秀之	164
・本号所収裁判例索引			166
・主要出版物			167
・編集後記			170
・出版物広告			171