

RETIO 第133号 40周年記念特集号

目 次

○創立40周年を迎えて			
一般財団法人 不動産適正取引推進機構	会長	中田 裕康	6
○祝辞	国土交通省 不動産・建設経済局長	塩見 英之	8
○宅地建物取引業法を振り返る	弁護士	岡本 正治	10
○設立の経緯と事業の概要等			23
一 設立の経緯			23
1 昭和50年代初頭の紛争の増加			23
2 昭和55年の宅地建物取引業法の改正と国会付帯決議等			23
3 不動産取引紛争処理機構検討委員会の提言			23
4 機構の設立			24
5 一般財団法人への移行			25
二 事業の概要等			25
1 事業の目的			25
2 事業の内容			25
3 事業拡大等の経緯			26
4 総務に関する事項等			27
5 財務に関する事項等			28
○各事業の40年間の実績			30
第一 特定紛争案件処理事業			30
1 制度の概要			30
2 処理実績の概要等			31
第二 紛争の予防と的確な処理のための事業			36
一 調査研究事業			36
1 紛争の実態と調査研究の基本姿勢			36
2 紛争事例に関する調査研究			37
3 適正な契約のための研究			44
4 紛争処理体制の整備のための研究			46
5 紛争処理基準の定立のための研究			46
6 瑕疵・不具合の技術的研究			47
7 住宅管理に関する研究			48
8 消費者向け図書の開発研究			48
9 実務家向け図書の開発研究			48
10 受託調査研究			50
11 外部の研究に対する協力			50
二 啓発・助言事業			51
1 講演会の開催			51
2 研修の実施			51
3 助言支援（照会回答）			53
三 広報事業			53
1 機関誌「RETIO」の発行			53
2 インターネット・ホームページ作成			54
3 メールマガジンの配信			55
4 不動産トラブルデータベース			55
5 出版事業			55
6 報道機関への広報、専門誌への掲載			55

四 関係諸団体との交流事業	55
1 不動産取引関係機関連絡協議会	55
2 不動産公正取引協議会事情聴取会	57
第三 宅地建物取引士資格試験事業	58
1 はじめに	58
2 資格試験制度の発足の経緯	58
3 試験の基準及び内容	59
4 試験の実施方法と実施時期	59
5 名称変更	59
6 受験資格	59
7 出題数	60
8 受験手数料	60
9 試験事務の民間移譲等	60
10 身体障害者等への配慮	60
11 協力機関の変更	60
12 インターネット受験申込受付の導入等	61
13 協力機関への業務監察の実施	61
14 最近の試験事務における改善措置等	61
第四 宅地建物取引業免許事務等処理システムの管理・運営事業	63
1 宅建システムの概要	63
2 宅建システムの開発・更新	64
3 宅建システム管理・運営機関	65
4 宅建業電子申請システムの開発・運用	66
5 今後の展望	67
○設立から現在に至るまでの年表	69

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

【報告】

○不動産取引における障害者差別解消法上の合理的配慮の提供等について	
松田総合法律事務所 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 小野 渡	74
○不動産政策研究 令和5年（2023年）回顧	
総括研究理事 山田 哲也	
研究理事・調査研究部長 藤原 啓志	
調査研究部 上席研究員 中戸 康文	82

【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335回検討報告	
家賃保証会社と建物賃借人との間で締結された保証契約の条項は、消費者契約法10条に該当するとして、適格消費者団体による同法12条に基づく差止請求の一部が認容された事例	
調査研究部 調査役 田代 佳秀	99

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から	
<売買に関するもの>	
1 手付解除の意思表示	
契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例	
山本 正雄	112

2	契約解除と帰責事由 コロナ禍の影響で購入原資を調達できなかった事情は買主の責めに帰すことができない事由とはいえないとした事例……………	大嶺 優	114
3	投資物件の収益金の帰属 売買契約が解除されても契約条項に基づく既払収益金の返還がされていないことが合意されていたと認められた事例……………	大嶺 優	116
4	売買価格とリフォーム工事費用 既存マンションの売買価格にリフォーム工事費用を含める合意があったとする買主の主張が棄却された事例……………	山本 正雄	118
5	土壌汚染 買主が請求した土壌汚染対策工事費用に関して封じ込め工事費用の請求のみ認め、掘削除去工事費用の請求は棄却された事例……………	葉山 隆	120
6	管理費等改定予定の説明義務 マンション管理費等の改定予定を知り得なかった売主及び媒介業者の買主への説明義務違反を否定した事例……………	石原賢太郎	122
7	媒介行為の妨害 売買契約成立を妨害されたとする媒介業者による媒介報酬相当額の損害賠償請求が棄却された事例……………	葉山 隆	124
<賃貸借に関するもの>			
8	要素の錯誤 厨房の床がウェットキッチンでなかったとして賃貸借契約の錯誤無効を主張した借主の請求が棄却された事例……………	西崎哲太郎	126
9	貸借人のなりすまし 貸借人の「彼女」が使用者として賃貸借契約等を締結したとする保証会社の主張が棄却された事例……………	吉川 文堂	128
10	心理的瑕疵 賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例……………	中戸 康文	130
11	小規模事務所の原状回復費用 小規模事務所の原状回復費用には国交省ガイドライン等の適用があるとの賃借人の主張が否認された事例……………	新井 一成	132
<その他>			
12	グループホームと用途違反 障害者グループホームの利用が住宅以外の用途を禁じる管理規約に反し、区分所有者の共同の利益に反する行為にあたとされた事例……………	田代 佳秀	134
13	2項道路セットバック部分上の障害物 隣家が2項道路セットバック部分の工作物等を撤去せず、所有不動産の適正な価格での売却が阻害されたとする訴えが棄却された事例……………	西崎哲太郎	136
・ 本号所収裁判例索引……………			138
・ 主要出版物……………			139
・ 編集後記……………			142
・ 出版物広告……………			143