

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.168
2018春



鹿児島市平田公園 平田鞆負像

表紙写真



「平田公園 平田鞆負像」
(photo 広報部 永野)

ひらた ゆきえ

今回は、宝暦治水（木曾三川分流工事）の際に総奉行として派遣された薩摩藩家老 平田鞆負を紹介します。

写真は鹿児島市平之町の平田公園（平田鞆負屋敷跡）にある宝暦治水で指揮を執る平田鞆負像です。

現在の岐阜県と愛知県にまたがる木曾三川（木曾川・長良川・揖斐川）は、下流部で合流・分流を繰り返し、たびたび水害を起こしていました。

このため 1753 年（宝暦 3 年）、徳川幕府は薩摩藩に木曾三川の改修工事を命じました。この治水は非常に難工事で、薩摩藩は約千人を動員し、工費 40 万両を費やし、病死や自害により 80 名以上の犠牲を出した末、1 年 3 ヶ月をかけて完了しました。平田鞆負は、多くの犠牲を出した工事の責任を取って、工事完了後間もなく自害したとされています。

宝暦治水に携わり、命を落とした薩摩藩士を偲ぶ慰霊祭「薩摩義士頌徳慰霊祭」が、毎年、平田鞆負の命日にあたる 5 月 25 日に平田公園で行われています。

また、岐阜県海津市には、平田鞆負を御祭神とする治水神社が創建され、治水に尽力した薩摩義士の功績を讃え、平田鞆負の遺徳を偲び、犠牲となった多くの藩士たちを慰霊しています。



宝暦治水の工事箇所と当時の略図



CONTENTS

理事会・幹事会	3	不動産売買取引から排除された	10
セミナー・研修会報告	4~5	媒介業者の媒介報酬請求	
インターネット広告の注意点	5	会員だより	11
鹿児島県内景況	6	支部だより	12~18
建築動態統計調査	7	会務報告	18
(住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)		新入会員、退会会員、各種お知らせ	19
鹿児島県推計人口調査結果(抜粋)	8~9		

第4回理事会及び第3回幹事会

2月5日（月）、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会及び保証協会鹿児島本部幹事会が開催されました。（理事定数37名、出席理事35名、出席監事3名）

●宅建協会理事会

2件の報告があり、その後、選挙管理委員会設置と委員承認に関する件が提案され、原案通り承認されました。

報告事項

- ①監事1名辞任について
- ②A I G損保宅建業者賠償責任保険、宅建お客さま紹介制度について

議案

- 第1号議案 選挙管理委員会設置と委員承認に関する件



宅建協会報告事項②を説明する
A I G損害保険 小島課長



●保証協会鹿児島本部幹事会

1件の報告の後、平成30年度の事業計画書及び予算書が決議されました。

報告事項

- ①監事1名辞任について

議案

- 第1号議案 平成30年度事業計画書に関する件
第2号議案 平成30年度収支予算書に関する件

第5回理事会

3月15日（水）、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会が開催されました。（理事定数37名、出席理事36名、出席監事3名）

平成30年度の事業計画及び予算などが検討され、決議されました。

議案

- 第1号議案 平成30年度事業計画承認に関する件
第2号議案 平成30年度収支予算承認に関する件
第3号議案 平成30年度資金調達及び設備投資の見込を記載した書類の承認に関する件



詐欺対策の宅地建物取引業関連セミナーを開催しました

昨年、大手のホテルチェーンやハウスメーカーが、勝手に他人の土地を売買する「地面師」によって多額の被害にあいました。このような不動産取引に絡む詐欺の被害を未然に防ぐため、保証協会鹿児島本部は、平成30年1月23日（火）、鹿児島県市町村自治会館において、宅地建物取引業関連セミナーを開催し、191名が参加しました。

テーマ

1. 「特殊詐欺の実態と被害に合わないための対策」

講師：鹿児島県警察本部 生活安全部生活安全企画課 警部補 鎌田考博 氏

2. 「昨今の不動産トラブルと地面師対策概説」

講師：アルティ法律事務所 弁護士 瀬戸仲男 氏

鹿児島県警の鎌田警部補が、「うそ電話詐欺」の被害状況や対策などについて話されました。また、瀬戸弁護士が「地面師」の手口（詐欺グループ内での役割分担、狙われやすい土地、文書の偽造など）や対策などについて説明されました。



皆さん熱心に話を聞いていました



吉田会長の挨拶



鹿児島県警の鎌田警部補



瀬戸弁護士

サイバー攻撃対策セミナーに参加しました

サイバー攻撃による被害を防ぐため、2月9日（金）、鹿児島県警察本部で開催された対策セミナーに、不動産流通部の富山部長、能勢副部長、広報部の永野部長の3名が参加しました。

昨年、世界中で被害が発生したコンピュータウイルス「ランサムウェア」などの被害状況の紹介、サイバー攻撃による被害を最小限に抑えるための対策について説明を受けました。

また、数人のグループに分かれ、次々に発生するサイバー攻撃への対処法を検討するなど実践的なセミナーでした。



23機関、約90名がセミナーに参加

不動産開業支援セミナー

2月21日(水)、宅建協会6階研修ホールにおいて、不動産業に興味のある方や開業を考えている方を対象に開業支援セミナーを開催し、14名が参加しました。

現役宅建業者の講演、免許申請から営業開始までの流れ、宅建協会・保証協会の会員支援業務などを説明しました。また、今回から共催となりました日本政策金融公庫鹿児島支店の中島課長に開業資金や融資の説明をしていただきました。

終了後の個別相談は、3名の方が開業資金や免許申請手続きなど、熱心に質問されました。



日本政策金融公庫 中島課長



女性会員等研修会

2月6日(火)、宅建協会6階研修ホールにおいて、女性会員等研修会を開催しました。雪の影響で出席できない方もいましたが、女性の代表者・従業者が24名参加しました。

「既存住宅の取引 物件状況調査の説明の義務化(インスペクション)」について、牧野研修部長が講演し、講演後は多くの質問がなされました。

その後、参加者で意見交換会を行いました。



新入会員等研修会

2月27日(火)、宅建協会6階研修ホールにおいて、17会員19名が参加し、新入会員等研修会を開催しました。

「宅建協会と保証協会の組織と事業」を説明し、「広告の規制」「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」「判例トラブル解説」などの研修を行い、皆さん熱心に受講されました。



宅建協会公正取引委員会からのお知らせ

『インターネット広告の注意点』

宅地建物取引業者間で元付業者の承諾なく物件を無断掲載した事によって問題が発生する場合があります。他社の扱う物件を勝手に自社のホームページ等に転載した場合、成約済みであったり、価格や面積が違ったりして契約不可となり同業者同士のトラブルの元になったり、場合によっては一般消費者が多大な迷惑を被ることがあります。

こういう事があれば業界全体の信頼の低下につながっていきます。契約できない物件は不動産の表示に関する公正競争規約第21条のおとり広告や不当表示の原因の一つになっています。事業者が規定に違反していると認めるときは公正取引協議会から当該事業者に対し違約金を課せられたり、構成員である資格の停止処分、若しくは会員を除名されることもあります。このような事にならないためには、元付業者に転載の承諾を得たうえで、一週間に一度以上は元付業者に確認し、最新の情報に更新して、おとり広告にならないように細心の注意を払う必要があります。

最後に、ポータルサイトへの掲載に限らず、全ての広告媒体で他社物件を広告するときには物件の有無、掲載状況等をしっかりと確認して承諾をとってから掲載するよう心がけて下さい。

鹿児島県内景況（平成30年3月30日）

株式会社 鹿児島銀行・株式会社 鹿児島経済研究所

最近の県内景況は、投資関連がやや弱含んでいるものの、観光関連が持ち直し、生産活動、消費関連、雇用情勢が堅調に推移するなど、全体として持ち直している。

生産活動は、12月の鉱工業生産指数が14カ月連続で前年を上回った。電子部品関連は堅調に推移している。食品関連では、畜産はやや弱含んでいる。個人消費関連は堅調に推移している。投資関連では、公共工事請負金額、民間建築工事費予定額、新設住宅着工戸数のいずれも前年を下回った。主要ホテル・旅館宿泊客数は、鹿児島・霧島・指宿の3地区合計で、2カ月連続で前年を上回った。主要観光施設入場者数は前年を上回る施設が多くみられた。

【生産活動】… 堅調

電子部品関連は、スマートフォン向け、自動車関連等が堅調に推移している。

1月の焼酎生産は3カ月連続で前年を下回り、出荷量は8カ月連続で前年を下回った。

12月のかつお節生産は、2カ月連続で前年を下回った。

2月の生コン生産（出荷量）は、公共工事向けは前年を上回ったものの、民間工事向けは前年を下回り、全体で1.7%減と7カ月連続で前年を下回った。

2月の紙パルプ生産は、9カ月連続で前年を上回った。

木材関係は、製品相場がスギ、ヒノキともに前年を上回った。

【畜産関連】… やや弱含み

2月の子牛価格は前年を下回ったものの、出荷頭数は前年並みだった。2月の肉用牛（和牛）の枝肉価格は15カ月連続で前年を下回った。1月の枝肉生産量は前年を上回った。

2月の豚肉相場は前年を下回った。1月の枝肉生産量は前年並みだった。

2月のブロイラー相場は、もも肉は前年を下回ったものの、むね肉は前年を上回った。2月の処理羽数は前年を上回った。

2月の鶏卵相場は前年を下回った。

【消費関連】… 堅調

1月の百貨店・スーパー販売は、衣料品、飲食料品が前年を下回り、全体では9カ月連続で前年を下回った。1月の専門量販店販売額は12.8%増となった。2月の乗用車新車販売台数は、2カ月ぶりに前年を下回った。車種別にみると、普通車は2.4%減、小型車は5.8%減となった。2月の軽自動車は2カ月連続で前年を上回った。

【観光関連】… 持ち直し

2月の主要ホテル・旅館宿泊客数（鹿児島・霧島・指宿地区）は、大河ドラマ放映による効果等に関東、沖縄以外の全ての地区からの入り込みが伸びるとともに、LCCソウル線就航や春節の期ずれで、韓国、台湾、香港などからの海外客が増え、あわせて個人・団体客ともに伸びたことなどから、11.6%増と2カ月連続で前年を上回った。鹿児島地区は関東からの入り込みが落ち込んだものの、九州、韓国、台湾、香港からの入り込みや個人・団体客ともに伸びたことなどにより、2カ月連続で前年を上回った。霧島地区は中部、関西、韓国、台湾からの入り込みや個人・団体客ともに伸びたことなどにより、2カ月連続で前年を上回った。指宿地区は関西、韓国、台湾からの入り込みや個人・団体客ともに伸びたことなどにより、2カ月連続で前年を上回った。

種子島・屋久島地区は団体客が減少し、2カ月連続で前年を下回った。

2月の主要観光施設入場者数は、大河ドラマ効果等で前年を上回る施設が多くみられた。

【投資関連】… やや弱含み

2月の公共工事は、件数、請負金額ともに前年を下回った。1月の民間建築工事着工は、棟数は前年を上回ったものの、床面積、工事費予定額が前年を下回った。1月の新設住宅着工戸数は、持家、分譲は前年を上回ったものの、貸家が前年を下回り、全体で5.6%減と6カ月連続で前年を下回った。新設住宅着工戸数の合計の3カ月移動平均は前年を下回り、9.1%減となった。1月の主要建設資材卸売業者の売り上げは、5カ月連続で前年を上回った。

【貿易関連】… 輸出額、輸入額ともに前年を上回った

1月の輸出額は、パルプ及び古紙、ゴムタイヤ及びチューブ、食料品及び動物が前年を上回り、全体で前年同月比426.3%増と3カ月連続で前年を上回った。輸入額は、穀物及び同調製品が前年を下回ったものの、原油及び粗油が前年を上回り、全体で前年同月比15.1%増と2カ月連続で前年を上回った。

【雇用情勢】… 堅調

1月の有効求人倍率は前月を0.01ポイント下回る1.26倍となった。

【金融情勢】… 貸出金残高は前年を上回った

1月の県内金融機関の貸出金残高は前年を2.6%上回った。

【企業倒産】… 倒産件数は前年を下回った

2月の企業倒産（負債額1,000万円以上）は、件数が6件と前年同月（7件）を下回り、負債総額は5億92百万円と前年同月（84億23百万円）を下回った。

建築動態統計調査 (住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)

参考：国土交通省統計データ

単位：戸

年		総数	持家	貸家	社宅等	分譲	分譲	
							うちマンション	うち一戸建
平成 25 年	全 国	980,025	354,772	356,263	5,059	263,931	127,599	134,888
	九 州	92,249	35,053	40,244	522	16,430	9,241	7,080
	鹿児島	11,307	5,508	4,564	115	1,120	435	685
平成 26 年	全 国	892,261	285,270	362,191	7,372	237,428	110,475	125,421
	九 州	82,000	29,152	38,108	344	14,396	7,554	6,732
	鹿児島	9,980	4,353	4,284	84	1,259	533	702
平成 27 年	全 国	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201	115,652	123,624
	九 州	86,616	29,412	41,185	822	15,197	8,235	6,916
	鹿児島	10,578	4,388	4,922	106	1,162	304	850
平成 28 年	全 国	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532	114,570	133,739
	九 州	94,321	31,631	46,812	858	15,020	7,295	7,639
	鹿児島	11,613	4,547	5,063	76	1,927	1,015	908
平成 29 年	全 国	964,641	284,283	419,397	5,770	255,191	114,830	138,189
	九 州	95,898	33,826	45,232	767	16,073	7,662	8,353
	鹿児島	10,399	4,506	4,233	141	1,519	542	969

持 家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅

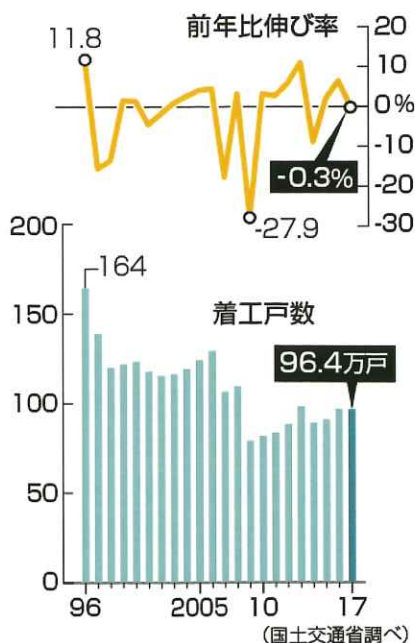
貸 家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅

社宅等：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

分 譲：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅

九 州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

新設住宅着工戸数の推移



国土交通省が発表した平成29年の新設住宅着工戸数は、前年比0.3%減の964,641戸となり、3年ぶりのマイナスになりました。相続税対策で増えていた賃貸アパートの建設が落ち着いてきたほか、注文住宅の売れ行きが鈍っています。

今年は、4月に日銀総裁の任期が満了します。現総裁が再任するか新総裁が誕生するか、今後の金融政策がどのようになるか注目されるところです。

また、来年10月に予定されている消費税率引上げ前の駆け込みが見込まれます。消費税率引上げの前年の住宅着工戸数への影響は、前年比で前回平成25年が11.0%増、前々回平成8年が11.8%増でした。多くの民間研究所では、今回は消費税率引き上げの間隔が短いことが影響し、前例ほどではないものの前年比5%程度の増加を予想しています。

鹿児島県推計人口調査結果（抜粋）

平成29年10月1日現在 鹿児島県統計課

○鹿児島県の推計人口は1,625,434人で、平成28年10月からの1年間に11,838人減少している。

○前年と比べ、年少人口（0～14歳）が2,453人減少、生産年齢人口（15～64歳）が16,993人減少しているのに対して、老年人口（65歳以上）が7,608人増加している。

	人口			15歳未満		15～64歳		65歳以上	
	総人口	男	女	人口	割合	人口	割合	人口	割合
鹿児島県	1,625,434	763,143	862,291	216,484	13.5	895,798	55.7	495,218	30.8
鹿児島市	597,932	278,319	319,613	80,375	13.8	349,200	59.9	153,564	26.3
鹿屋市	103,036	49,305	53,731	15,742	15.4	57,302	56.0	29,312	28.6
枕崎市	21,212	9,652	11,560	2,249	10.6	10,779	50.8	8,182	38.6
阿久根市	20,341	9,542	10,799	2,180	10.7	9,978	49.1	8,156	40.1
出水市	52,978	24,628	28,350	7,224	13.7	28,626	54.3	16,823	31.9
指宿市	40,573	18,621	21,952	4,915	12.1	20,601	50.8	15,041	37.1
西之表市	15,472	7,344	8,128	1,966	12.7	7,975	51.6	5,527	35.7
垂水市	14,735	6,795	7,940	1,414	9.6	7,313	49.6	6,008	40.8
薩摩川内市	94,622	45,360	49,262	13,410	14.2	51,883	54.9	29,128	30.8
日置市	48,423	22,756	25,667	6,268	13.1	25,662	53.5	16,063	33.5
曾於市	35,171	16,275	18,896	3,916	11.1	17,467	49.7	13,779	39.2
霧島市	125,338	59,786	65,552	18,198	14.6	73,231	58.9	32,982	26.5
いちき串木野市	28,361	13,169	15,192	3,315	11.7	15,128	53.4	9,908	34.9
南さつま市	34,370	15,709	18,661	3,835	11.2	17,247	50.2	13,255	38.6
志布志市	30,696	14,393	16,303	4,219	13.8	15,906	51.9	10,506	34.3
奄美市	42,235	19,873	22,362	6,001	14.2	23,375	55.4	12,839	30.4
南九州市	35,029	16,319	18,710	3,981	11.4	17,779	50.8	13,243	37.8
伊佐市	25,813	11,937	13,876	2,848	11.1	12,409	48.4	10,394	40.5
姶良市	75,888	35,365	40,523	10,971	14.5	42,027	55.5	22,755	30.0
三島村	403	210	193	88	21.8	206	51.1	109	27.0
十島村	768	426	342	139	18.1	408	53.1	221	28.8
さつま町	21,425	9,996	11,429	2,453	11.5	10,490	49.0	8,446	39.5
長島町	10,114	4,878	5,236	1,457	14.4	5,154	51.0	3,503	34.6
湧水町	9,928	4,863	5,065	1,014	10.2	4,846	48.9	4,059	40.9
大崎町	12,818	6,031	6,787	1,485	11.6	6,520	50.9	4,811	37.5
東串良町	6,345	2,990	3,355	863	13.6	3,182	50.1	2,300	36.2
錦江町	7,498	3,460	4,038	778	10.4	3,369	44.9	3,351	44.7
南大隅町	7,098	3,360	3,738	656	9.2	3,124	44.0	3,317	46.7
肝付町	15,181	7,304	7,877	1,775	11.7	7,290	48.0	6,111	40.3
中種子町	7,885	3,713	4,172	981	12.5	3,945	50.1	2,952	37.5
南種子町	5,594	2,736	2,858	732	13.1	2,916	52.2	1,940	34.7
屋久島町	12,516	6,131	6,385	1,780	14.2	6,530	52.2	4,200	33.6
大和村	1,453	715	738	153	10.5	710	48.9	590	40.6
宇検村	1,706	811	895	211	12.4	814	47.7	681	39.9
瀬戸内町	8,735	4,180	4,555	1,028	11.8	4,484	51.4	3,220	36.9
龍郷町	5,765	2,768	2,997	898	15.6	2,991	51.9	1,872	32.5
喜界町	6,986	3,405	3,581	889	12.7	3,445	49.4	2,645	37.9
徳之島町	10,659	5,225	5,434	1,645	15.4	5,676	53.3	3,336	31.3
天城町	5,792	2,941	2,851	818	14.1	2,965	51.2	2,009	34.7
伊仙町	6,298	3,163	3,135	1,017	16.2	3,026	48.1	2,254	35.8
和泊町	6,546	3,198	3,348	983	15.0	3,391	51.8	2,172	33.2
知名町	5,976	3,001	2,975	853	14.3	3,067	51.3	2,056	34.4
与論町	5,087	2,456	2,631	756	14.9	2,669	52.5	1,662	32.7

○男女別にみると、人口性比（女性100人に対する男性の数）は88.5となっている。

○前年と比較して人口が増加したのは、始良市（259人増）、宇検村（13人増）、三島村（2人増）の3市村である。人口が減少したのは40市町村で、減少数の上位は、鹿児島市（1,204人減）、薩摩川内市（874人減）、曾於市（684人減）、南九州市（683人減）、指宿市（690人減）、南さつま市（590人減）となっている。

	H19.10.1		H24.10.1		H29.10.1	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
鹿児島県	1,731,639	732,828	1,689,511	735,299	1,625,434	726,924
鹿児島市	604,571	260,278	607,203	268,890	597,932	273,480
鹿屋市	105,637	44,519	104,601	44,973	103,036	45,506
枕崎市	24,454	10,644	22,983	10,353	21,212	9,841
阿久根市	24,223	10,100	22,337	9,623	20,341	9,038
出水市	56,867	22,975	55,220	22,897	52,978	22,678
指宿市	45,533	19,743	43,666	19,195	40,573	18,189
西之表市	17,678	7,763	16,605	7,598	15,472	7,358
垂水市	18,152	7,579	16,553	7,285	14,735	6,797
薩摩川内市	100,812	41,729	98,297	41,691	94,622	40,765
日置市	51,503	20,176	50,240	20,003	48,423	19,627
曾於市	41,258	17,484	38,076	16,934	35,171	15,803
霧島市	127,773	53,583	127,475	54,968	125,338	54,962
いちき串木野市	32,177	12,660	30,532	12,212	28,361	12,073
南さつま市	40,472	16,934	37,389	16,200	34,370	15,010
志布志市	34,122	14,716	32,446	14,245	30,696	13,760
奄美市	48,156	20,750	45,076	19,970	42,235	19,589
南九州市	41,001	16,647	37,814	15,896	35,029	15,091
伊佐市	30,569	13,408	28,436	12,826	25,813	12,149
始良市	74,636	30,167	75,099	31,269	75,888	32,316
三島村	452	262	402	245	403	218
十島村	650	365	683	408	768	435
さつま町	24,879	10,267	23,421	9,946	21,425	9,441
長島町	11,466	4,443	10,869	4,325	10,114	4,152
湧水町	12,092	4,886	11,221	4,600	9,928	4,277
大崎町	14,911	6,521	13,799	6,354	12,818	5,970
東串良町	6,875	2,972	6,728	2,954	6,345	2,673
錦江町	9,554	4,068	8,605	3,724	7,498	3,328
南大隅町	9,496	4,252	8,314	3,867	7,098	3,462
肝付町	17,747	7,722	16,545	7,434	15,181	6,891
中種子町	8,901	4,025	8,556	3,971	7,885	3,704
南種子町	6,567	2,988	6,027	2,818	5,594	2,706
屋久島町	13,506	6,151	13,455	6,288	12,516	6,062
大和村	1,934	874	1,665	815	1,453	695
宇検村	1,995	929	1,875	910	1,706	851
瀬戸内町	10,385	4,814	9,569	4,564	8,735	4,344
龍郷町	6,037	2,459	6,031	2,506	5,765	2,474
喜界町	8,397	3,758	7,793	3,542	6,986	3,267
徳之島町	12,679	5,363	11,811	5,279	10,659	4,839
天城町	6,793	2,845	6,460	2,833	5,792	2,554
伊仙町	6,876	3,015	6,650	3,007	6,298	2,873
和泊町	7,317	2,966	6,979	2,962	6,546	2,918
知名町	6,856	2,850	6,586	2,847	5,976	2,627
与論町	5,625	2,178	5,305	2,072	5,087	2,131

不動産売買取引から排除された媒介業者の媒介報酬請求

不動産の売買において媒介業者が排除され取引が成立した案件について、媒介報酬（媒介報酬相当の損害賠償）請求が認められた事例と認められなかった事例を紹介します。

（判例 1. 媒介報酬の請求が認められた事例、東京地裁 平成 28 年 8 月 10 日判決）

買主Yは、宅建業者X（客付業者）の案内のもと、本物件を2度にわたり内覧し、平成25年6月6日、Xの事務所で作成した内容を記載した購入申込書をXに交付した。

「私は、本物件を下記条件にてXの仲介で購入の申込みを致します」

- ・ 売買価格 金 3,380 万円（税込）
- ・ 契約締結日 平成 25 年 6 月 13 日
- ・ 残金日 平成 25 年 7 月 末日

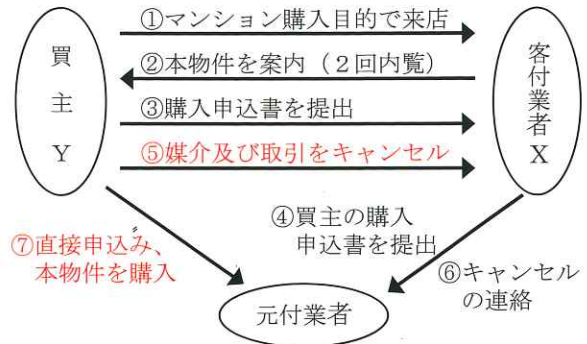
ところが、翌7日、インターネットで、本物件

について売主側の媒介業者（元付業者）と直接契約すると媒介手数料を要しないことを知った買主Yは、Xの事務所を訪れ、媒介及び購入申込書に係る取引を解消した。

その後、元付業者に直接申込み本物件を購入したため、Xは媒介報酬の支払いを求めYを提訴した。

裁判所は、次のように判示して、**XのYに対する請求をほぼ認容**した。

事実経緯に照らすと、Yにおいて本物件を購入する意思は確固たるものであったと言ふべきで、**遅くとも購入申込書を作成した時点で、①媒介契約が成立し、②一定額の媒介報酬を支払う明示黙示の合意があった**と解するのが相当というべきである。③Yは、X媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを経験的に認識していたと認められ、**Xの媒介報酬は売買代金の3%程度である100万円が相当**というべきである。④Yは、Xに対する媒介報酬の支払いを免れるべく、**Xの媒介による売買契約の成立を故意に妨げた**というべきである。



（判例 2. 媒介報酬相当額の損害賠償請求が認められなかった事例、東京地裁 平成 26 年 5 月 22 日判決）

宅建業者Xが、本件土地の売主らの了解のもと買主を探していたところ、宅建業者Y2に買主Y1を紹介された。

買主Y1と両媒介業者間で打ち合わせ・交渉の末、買主の購入条件をXが売主らに伝えたが断られた。その際、Xは売主らに買主の社名までは伝えなかった。

その後、Y2はXに対し売主との面談を依頼したが、Xが拒否したため、Y2は本件土地の抵当権者を通じて売主と面談のうえ交渉を続けた結果、3ヶ月後に合意に至り、C社を売主側媒介業者、Y2を買主側媒介業者として、売買契約を締結するに至った。

この契約締結を知ったXが、買主Y1及び客付業者Y2に対して媒介報酬相当額の損害賠償を請求した。

裁判所は、次の通り判示し、**Xの請求を棄却**した。

①Xと売主らとの間で**口頭により媒介契約があったことは認められるものの、専任媒介契約ではなく、別の者が売主側の媒介業務を行うことも制限されていない**。②売買契約の成立までには地積の確定等さらに作業が必要とされたのであって、**Xの媒介により売主らと買主Y1との間で本件土地の売買契約が成立することが確実であった**ということではない。③Xの媒介による売買契約交渉が進展しないため、**進展を図るため売主と直接面会することを依頼したがXに拒否されたところ、他のルートにより売主らとのつながりができたため、そちらのルートにより交渉を進めたとしても、社会的に相当**というべきで、これを**不法行為**ということではない。

