

～宅建主任者試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2011.9.1（木）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点                      ・ ・ ・ 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの再改訂
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 宅地建物取引業法施行規則の一部改正ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 平成 23 年 7 月度 住宅業況調査報告ほか
- ◆ 相談事例より                    ・ ・ ・ 瑕疵担保免責
- ◆ おすすめの一冊                ・ ・ ・ 『賃貸住宅管理の法的課題』

---

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

---

★☆☆ 《 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの再改訂 》 ★☆☆

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインが再改訂され、8月16日に公表されました。

このガイドラインは、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に平成10年3月にとりまとめられ、その後平成16年に改訂がなされました。その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務をめぐるもの等多様な問題が存在していることを踏まえ、今回再改訂がなされたところです。

主な再改訂項目は

① 賃貸住宅標準契約書との連動を意識した原状回復様式等の追加

原状回復にかかるトラブル未然防止のため、原状回復条件を契約書に添付することにより、賃貸人・借入人の双方が原状回復に関する条件をあらかじめ合意することを推奨

② 残存価値割合の変更

平成19年税制改正によって残存価値が廃止され、態様年数経過時に残存簿価1円まで償却できるとされたことを踏まえ、残存価値を10%から1円に修正

③ Q&A、裁判事例の追加

トラブルの多い事例に係るQ&A及び参考となる裁判事例を追加  
となっています。

当機構の相談事例をみても、ガイドラインの周知等により原状回復に係る相談は減少傾向にあるといえ、昨年度の場合、9928件中約1700件(17%)あり、依然として大きなウェイトを占めています。今回の再改訂を機に、ガイドラインが当事者間で徹底され、トラブルが減少することを望みたいものです。

---

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

---

★☆☆ 《 宅地建物取引業法施行規則の一部改正 》 ★☆☆

悪質な勧誘行為の禁止を内容とする宅地建物取引業法施行規則の一部改正が公布されてい

ます。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000060.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000060.html)

★☆☆ 《 国土交通白書 》 ★☆☆

平成22年度国土交通白書が公表されています。

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h22/index.html>

★☆☆ 《 地価LOOKレポート 》 ★☆☆

平成23年第2半期（H23.4.1～H23.7.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～が公表されています。今期の上昇地区は7（前回2）、横ばい地区は53（前回46）、下落地区は86（前回98）等の結果となっています。

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

★☆☆ 《 被災地等における適正な土地取引の確保 》 ★☆☆

国土交通省において、被災3県・政令市（岩手県、宮城県、福島県及び仙台市）に対し、土地取引の実態把握に資する情報として、本年3月以降に登録された当該県市内の土地取引の登記情報及び取引価格の情報の提供を行うこととされています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000010.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000010.html)

★☆☆ 《 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）の公表 》 ★☆☆

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000060.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000060.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 平成23年7月度 住宅業況調査報告 》 ★☆☆

社団法人住宅生産団体連合会において、会員会社の支店・営業所・展示場等の営業責任者に対して3ヶ月毎に行っている住宅市場の業況感（対前四半期の実績及び見通し）に関するアンケート調査の7月度の結果が公表されています。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report02/h23-01/02-1.html>

★☆☆ 《 不動産業業況等調査結果（平成23年7月実施） 》 ★☆☆

財団法人土地総合研究所において、不動産業者（デベロッパー・仲介業者・ビル賃貸業者）の経営状況等の業況および不動産投資家の購入方針等に関するアンケート調査結果が公表

されています。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g23-07.pdf>

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

前号に引き続き、瑕疵担保免責の相談です。

先日、仲介業者から「法人の瑕疵担保免責特約の有効性」について、相談がありました。

私が、先日仲介した一棟の賃貸マンション（土地・建物）の取引について相談します。

売主は、宅建業者でない一般の法人で、買主は個人です。

売買契約書には「売主は本件土地及び建物について、一切の瑕疵担保責任を負わないものとする」とした瑕疵担保免責特約があります。買主が物件の引渡を受けた後、地中の配水管から水漏れが見つかりました。この水漏れは、容易に発見できるものではなく、売主も知らなかったと言っています。

この水漏れは、隠れた瑕疵に相当するでしょうか？

相当するとして、瑕疵担保免責特約は有効でしょうか？

売主は、契約において「売主は瑕疵担保責任を一切負わない」とする特約があるので、費用を負担する必要はないと言っています。

（考え方）

売主が事業者で、買主が消費者の場合、瑕疵担保責任を一切負わないとする瑕疵担保全部免責特約は、消費者契約法8条「事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効」によって無効になります。

また、瑕疵担保期間を短く設定することも、同法10条「消費者の利益を一方的に害する条項の無効」によって、無効になることが有ります。瑕疵担保期間を引渡日から3ヶ月とする特約が消費者契約法10条により無効とされたケースとして、平成22年6月29日東京地裁判決...RETIO No.81 最近の判例から(2) があるので紹介しました。当機構のホームページで確認することができます。

ところで、「事業者」とは、「法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人」を、また、消費者とは「個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く）をいう」とされています。

以上から考えると、今回のケースでは、売主は、宅建免許を持たない一般の法人であっても、「事業者」になりますが、買主は「消費者」でないと考えられ、同法の適用がない可能性が強いと考えます。

なお、本件水漏れは、容易に発見できるものではないとすれば、隠れた瑕疵に相当する

可能性は高いでしょう。

以上回答するとともに、一般的に、売主法人・買主消費者のケースでは、引渡日から1年間の瑕疵担保期間を設定することが多い旨をお話ししました。 (担当：古本)

---

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

---

『賃貸住宅管理の法的課題 ―原状回復・修繕・契約成立・更新料― 』

太田秀也著 (当機構総括主任研究員)

大成出版社 2011年9月刊 定価4620円 (本体4400円)

―本書の特色―

1、原状回復、修繕、契約成立、更新料という賃貸住宅の管理現場で生じている問題について、判例や学説も踏まえ、具体的な見解・対応策を提示。

2011年3月・7月の敷引特約と同年7月15日の更新料の最高裁判決までを網羅。

2、問題解決の直接の手掛かりとなるよう、多数の裁判判例(200事例超)を掲載。

(1)賃貸住宅原状回復裁判例(88事例)

(2)修繕義務裁判例(100事例)他

―本書の構成―

I 賃貸住宅の原状回復に係る最近の判例分析(費用負担区分・範囲、原状回復特約、敷引特約、クリーニング特約等) [資料]賃貸住宅原状回復裁判例

II 賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟(敷金返還請求訴訟)の事例調査研究

III 賃貸住宅の不具合の修繕義務 [資料]修繕義務裁判例

IV 賃貸住宅契約の成立

V 更新料 [資料]更新料条項裁判例

※本書は、書店でもお求めいただけますが、詳しくは出版社HPで。

[http://www.taisei-shuppan.co.jp/scripts/newbooks\\_detailed\\_info.php?code=3022](http://www.taisei-shuppan.co.jp/scripts/newbooks_detailed_info.php?code=3022)

\*\*\*\*\*

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*