

～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：2014. 5. 1（木）

一般財団法人 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と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）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ついて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 ・ ・ ・ 2020 東京オリンピックと不動産業
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成 25 年度報告書」とりまとめについて ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成 26 年 3 月号）ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 容積率および建ぺい率違反であることの説明がなかったとする説明義務違反による損害賠償請求が棄却された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 媒介手数料と不動産コンサルティング料

- ◆ NEXT STEP . . . 不動産証券化協会 第151回実務研修会 ほか
- ◆ お知らせ . . . 不動産流通近代化センター 不動産コンサルティング
関連特別講習 ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★2020 東京オリンピックと不動産業

2020 東京オリンピックの開催に向けて様々な取り組みが始まっています。インフラ面では、羽田空港と成田空港を結ぶ新線計画や三環状道路の整備計画、虎ノ門地区と新豊洲地区を結ぶ環状2号線整備などが計画されています。すべてが2020年に間に合うものではありませんが、オリンピック後を見据えた国土整備が念頭に置かれています。

当然ながら不動産業界への影響も大きく、すでに大手デベロッパーなどが湾岸エリアで進めている住宅供給について、開催決定直後から問い合わせやモデルルーム来場者が大幅に増加しているそうです。特に中央区・晴海に建設される選手村近くに今後確認されるだけでも20近くのマンション再開発プロジェクトが立ち上がる予定です。当機構が月一回ペースで開催している不動産再生研究会でも取り上げましたが（議事概要等については近く当機構ホームページに掲載します。）、最大のプロジェクトは、2019年竣工が予定される勝どき東地区第一種市街地再開発事業で、これだけでも約3千戸の住宅供給、それ以外のプロジェクトと合わせると15,000戸以上の住宅供給が計画されています。選手村自体も約1万戸の集合住宅のイメージであり、民間事業者が建設し大会組織委員会が一括賃借し、オリンピック終了後、民間事業者が改装の上、分譲又は賃貸用の住宅として供給すると言われています。一方、最寄り駅である都営大江戸線勝どき駅は、平成13年開業当初の乗車数が28,000人であったところ、平成24年時の乗降者数は84,000人になり、朝のラッシュ時には激しい混雑に見舞われ、現在もホームや出入り口の増設工事を行い、新駅や新線が必要ではないかとの指摘もあります。

加えて心配な点は、建築費の高騰懸念です。被災地を中心に多数の入札不調が報道され、公共工事の労務単価も引き上げが続いており、政府も東日本大震災復興やオリンピック開催に向けた人手不足に対応するため、建設現場で働きながら技術や知識を習得する外国人技能実習生の在留期間延長や帰国後の再入国を時限的に認める緊急措置を決定しました。建設業界も、これまで工事量確保を優先してきた部分もあったが、技能労働者の適切な賃金水準を確保できないような価格では受注しないという姿勢を強めています。こうなると

発注者側のデベロッパーとしても、最終製品の価格転嫁を真剣に検討せざるを得ないでしょう。地価の上昇、脱デフレが期待されている現在、おかしな話ではありませんが、オリンピック終了後のマーケット状況、インフラの整備の進捗等を見据えた慎重な経営判断が求められるでしょう。

建築費の高騰は、開発や建替えに比べて工事依存度の低い既存の不動産改修を促す可能性があります。例えばオリンピック期間中は観客滞在施設の大量供給が必要となりますが、地震国として有名な我が国においてはホテルや賃貸マンションなどをオリンピック開催までに耐震改修して安心感を高めておく必要があります（なお、今年4月1日に施行された国家戦略特別区域法13条で旅館業法の特例として、例えばアパートやマンションの空き部屋を旅館業法登録の必要なくウィークリーマンションのような宿泊施設に転用できるような規制緩和措置が打ち出されています。）。昨年3月の東京都の発表によると、都内マンション約13万棟のうち旧耐震基準のものが約2.5万棟、特に賃貸マンションの耐震診断実施率が6.8%、耐震改修実施率は3.4%とマンション耐震化の取り組みは進んでおらず、その耐震化が喫緊の課題であるとしています。不動産業界においても、耐震建て替え・改修、買取再販事業や中古物件の仲介・リフォームといった大きなビジネスチャンスが生まれるのではないのでしょうか。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書」とりまとめについて》
★☆☆

国土交通省では、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告（平成25年6月）等を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会し、率直かつ自由な意見交換を実施する場として、平成25年9月、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置し、2回の本会合と実務者クラスによる5回の作業部会を開催しました。

今般、本ラウンドテーブルでの議論を踏まえ「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル平成25年度報告書」をとりまとめて公表しました。

本報告書においては、

- [1]新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着と事業者間連携のあり方
- [2]新たな金融商品の設計の可能性

[3]その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性を柱に、本ラウンドテーブルにおける議論をまとめており、今後、各参加機関は、相互に連携しながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移していくこととしています。

なお、平成26年度も引き続き本ラウンドテーブルを開催し、

[1]建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関等における実務の改善

[2]証券化市場を含む金融二次市場等を活かした中古住宅関係金融商品の設計

[3]戸建賃貸住宅市場、地域政策（空き家政策、住宅地再生）との連動によるビジネスモデルの構築

等について、より具体的な方策の検討を目指す予定としています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000073.html

★☆☆「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定について」☆☆★

現在、我が国の中古戸建て住宅については、取引時に、個別の住宅の状態にかかわらず一律に築後20～25年で建物の市場価値をゼロとされる慣行があり、中古住宅流通市場活性化の阻害要因となっています。

このため、国土交通省においては、学識経験者や実務者からなる「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置し、中古戸建て住宅の評価手法の改善に向けた検討を進めてきました。

国土交通省は、今般、委員会での議論を踏まえ「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をとりまとめて公表しました。

指針においては、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、

- ・住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じて、20年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば100年超の耐用年数とすることを許容する

- ・基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映する

こと等を評価の改善の基本的な考え方として示しています。

今後は、本指針に示した評価方法を不動産市場・金融市場に定着させるため、宅建業者や不動産鑑定士が使用する評価ツールや実務指針の検討や、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討を進めるとともに、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会する「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」において議論を継続する予定としています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000101.html

★☆☆《「規制改革実施計画」（平成25年6月14日閣議決定）における「容積率の緩和（特例制度活用事例の調査）」への対応について》★☆☆

国土交通省は、平成25年6月14日に「規制改革実施計画」において「容積率の緩和（特例制度活用事例の調査）」が閣議決定されたことを踏まえ、老朽化マンション等の建替えにあたって、一定の要件のもと総合設計制度を活用して容積率を緩和した事例について、調査・検証を実施した結果を別添により公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000113.html

★☆☆《中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特別措置の創設・拡充について（平成26年度税制改正関係）》★☆☆

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、平成26年度税制改正において、個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が創設されるとともに、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し耐震改修工事を行った場合の住宅ローン減税等の適用が可能となったところ（本年4月1日より施行）。

国土交通省は、これらの制度について、制度概要や、本制度の適用を受けるに当たって必要となる書類等について、別添のとおり公表いたしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000074.html

★☆☆《環境行動計画（2014年度～2020年度）の策定について》★☆☆

国土交通省では、これまでも、前計画（「環境行動計画（2008）」）において、「低炭素社会」「循環型社会」、「自然共生社会」分野における施設の展開を通じ、政府が目指している各分野の統合的な達成による健全で恵み豊かな環境が地球規模から身近な地域にわたって保全される「持続可能な社会」実現に貢献したところです。

その一方で、各分野において環境危機が深刻化しており、その対応が政府の環境政策における重要な課題となっております。

このような情勢の中で、国土交通省としては、今後7年間の計画期間とする環境行動計画（2014年度～2020年度）※を策定して公表しました。

（詳細は別添参照）

※環境行動計画は、政府の「環境基本計画」を踏まえた、国土交通省の環境配慮方針として具体的な数値目標等による施策進捗を管理するPDCAのツールとしての役割を有しており、また、国土交通省が取り組む

環境関連施策の体系化としての役割も有しております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000093.html

★☆☆《国土交通省首都直下地震対策計画等の策定について（お知らせ）》★☆☆

国土交通省では、平成25年7月1日に「国土交通省南海トラフ巨大地震・首都直下地震対策本部」及び「対策計画策定ワーキンググループ」を設置し、両地震への対策計画の検討を進めて参りました。

平成25年8月22日には「国土交通省南海トラフ巨大地震対策計画中間とりまとめ」を公表し、各地域ブロックにおける対策の検討を進めてきたところです。

国土交通省は、この度、両地震に対する対策をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000760.html

★☆☆《平成26年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について、募集を行うこととした旨公表しました。応募方法等については以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000110.html

★☆☆《「海外建設市場データベース」に不動産情報を追加しました！～アジアを中心とした各国の不動産市場に関する情報を提供～》★☆☆

国土交通省土地・建設産業局国際課では、昨年4月から運用を開始した「海外建設市場データベース」に新たに「不動産関連情報」を追加し、「海外建設・不動産市場データベース」としてリニューアル致しました。本データベースは下記国土交通省ウェブサイトにて閲覧することができます。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/index.html

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000254.html

★☆☆《「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」の策定について》★☆☆

現在、中古住宅の取引において、新築住宅とは異なり、取引に必要な情報が複雑かつ各方面に散逸していることが多く、宅地建物取引業者の調査・情報集約に係る負担・コストが大きいことなどから、消費者に対して適時適切な情報提供を行うことが流通促進の課題になっています。

今般、国土交通省では、「不動産流通市場活性化フォーラム」提言（平成24年6月）の

指摘を踏まえ、宅地建物取引業者が不動産取引に必要な情報を容易に収集し、消費者に対してより充実した情報を提供するためのシステムの具体的な構築・運用に向け、システムに集約すべき情報項目やシステムの利用方法等システムの基本的な方向を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をとりまとめて公表しました。

平成26年度は、本基本構想をもとに、一部地域での試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築を行う予定としています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000102.html

★☆☆《平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募に関する情報提供について》★☆☆

国土交通省は、平成26年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の公募予定について、情報提供いたしました。本事業は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度であり、平成25年度補正予算より実施しています。平成26年度は従来の公募内容に加えて、独自の提案や、より高いレベルの長期優良住宅化に係る取組について下記の通り公募する予定です。詳細については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000507.html

★☆☆《(お知らせ) エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイント事業）の実施状況について（平成26年3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成26年1月～3月の同事業（住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント）の実施状況についてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000510.html

★☆☆《「平成26年度住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」の公募開始について》★☆☆

国土交通省は、標記事業について、平成26年4月11日より事前の情報提供を行っておりましたが、公募を開始することとした旨公表しました。

応募期間は、平成26年4月21日（月）～平成26年6月6日（金）（※必着）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000513.html

★☆☆《第1回「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の開催について》

★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、そのあり方や課題への対応策を検討する場として、多方面の有識者や実務家からなる「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置いたしました。

第1回検討会を4月24日（木）に開催しております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000103.html

★☆☆《平成25年度マンション総合調査結果について》★☆☆

国土交通省は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するマンション総合調査の実施結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成26年3月31日時点の状況を取りまとめて公表致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000477.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成26年3月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成26年1月、2月、3月の認定状況について、調査結果を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000514.html

★☆☆《平成26年度「長期住宅化リフォーム推進事業」の提案募集の開始について》★☆☆

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度です。国土交通省は、平成26年4月10日に事前の情報提供を行いました平成

26年度事業のうち、下記について提案募集を開始することとした旨公表しました。

募集期間は、平成26年4月25日（金）～平成26年5月30日（金）18時（必着）ですが、詳細については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000515.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成26年3月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年3月号）」を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h26/03/getsurei2603.html>

★☆☆《土地取引状況に関する企業の判断が全ての地域で改善、特に大阪では現在のD I※が大幅に改善し7年ぶりのプラス値へ ～土地取引動向調査（平成26年2月調査）の結果～》★☆☆

本調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。

調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期ごとに調査を行っている。

国土交通省は、標記の調査結果について公表しました。調査結果については添付資料をご参照ください。

※D Iとは・・・もともと数値化しづらい、業況感や、景況感といった定性的な対象を、アンケートの回答の割合を用いて数値化したもの。「状況が良い」という意見から、「状況が悪い」とする意見を差し引いた割合に100%をかけて算定する。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000164.html

★☆☆《「東証住宅価格指数」2月値の公表について》★☆☆

株式会社東京証券取引所は、平成26年4月22日に、「東証住宅価格指数」2月値を公表いたしました。

東証住宅株価指数のうち首都圏総合は79.95ポイント（前月比0.11%）でした。地域別では、東京が85.40ポイント（前月比-0.23%）で2ヶ月連続下落、神奈川が78.16%ポイント（前月比0.37%）、千葉が66.00ポイント（前月比0.93%）、埼玉が67.10ポイント（前月比1.13%）でした。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.53 April 2014》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成26年4月分のJ-REIT REPORT No.53を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201404_53.pdf

★☆☆《定期借地権に関する調査》☆☆★

国土交通省は、平成25年度公的主体による定期借地権の活用実態調査報告書を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=9637

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○容積率および建ぺい率違反であるとの説明がなかったとする説明義務違反による損害賠償請求が、棄却された事例

本件は、賃貸借目的で建物を購入した買主が、建物の容積率および建ぺい率が建築基準法に違反する状態であったとの説明がなかったとして、売主の説明義務違反、仲介業者の債務不履行あるいは不法行為に基づく損害賠償の支払いを求めた事案において、仲介業者の重要事項説明時の説明は、容積率違反の可能性を認識するに十分であり、建ぺい率違反については、違反の有無を明らかにするまでの調査義務を負っていないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成25年3月6日判決 棄却（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、平成20年6月25日、売主Y1（被告）から建物（以下「本件建物」という。）を、Y1他2名から土地（以下「本件土地」という。）を、瑕疵担保責任は免責とする条件で、代金合計3億5425万円（内、建物代金6000万円）で買い受けた。売買契約にあたり、Y1らは仲介会社Y2（被告会社）に媒介を依頼し、一方、Xは訴外仲介会社に媒介を依頼しており、XとY2との間に契約関係は存在しなかった。

重要事項説明では、適用される建ぺい率・容積率、建築ときに車庫部分（98.66㎡）の容積率緩和があったこと、検査済証が未取得なこと、売買契約当時の現況（車庫部分が事務所・店舗になっていること）の説明とともに、増改築や再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があるとの説明がされ、延べ面積828.29㎡（車庫98.66㎡）と記載された建築確認申請時の「建築計画概要書」が交付された。

Xは、平成20年9月29日、残代金を支払い、同日、被告Y1らから本件建物及び本件土地の引渡しを受けた。

Xは、契約後の測量等による土地面積ならびに建築面積から、本件建物が建築基準法に違反しているとして、建物代金と、本件建物が建築基準法違反の建築物であることを前提とした適正取引価格の差額2220万円を、Y1、Y2が連帯して支払うよう提訴した。

2 判決の要旨

（1）本件建物の建築基準法違反の有無

本件建物の容積率・建ぺい率は建築基準法に違反する状態にあったと認められる。

（2）Y2の損害賠償責任の有無

①債務不履行による損害賠償責任の有無

Xが指摘する宅地建物取引業法第31条、同法1条等の趣旨を前提としても、何ら契約関係の存在しないXとY2との間において、契約に基づく債権債務関係の存在を前提とする債務不履行責任の問題が生じるとは解されず、XのY2に対する債務不履行を理由とする損害賠償請求は理由がない。

②不法行為による損害賠償責任の有無

宅建業法35条はその文言から、宅地建物取引業者が調査説明すべき事項を限定列挙したものとは解されないから、宅地建物取引業者が、ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、仲介契約を締結していない売買当事者に対しても、その事実の有無について説明義務を負う場合があると解される。

Y2は、本件建物が建築確認申請時には、駐車場とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていたこと、売買契約締結当时には、本件建物に駐車場部分が存在しないため、増改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを、重要事項説明書に記載し、Xに対する説明を行っている。

この説明によれば、本件建物が売買契約当時、容積率の制限に違反した状態にある可能性

を認識できたというべきであり、Xが複数の中古不動産を購入して不動産賃貸業を営む株式会社であることを併せ考えると、Y2の行った説明は、Xが本件建物の容積率違反の可能性を認識するに十分なものであったというべきである。また、Xは本件建物が容積率違反の状態にあるか否かについてY2に尋ねたことはないことからすると、Y2に本件建物の容積率違反の有無を確定するための調査義務があったとは解されない。

したがって、本件建物の容積率違反に関し、Y2には、調査説明義務の違反はなく、これを理由とする損害賠償請求は理由がない。

建ぺい率に関しても、売買契約締結後の測量等により、土地面積が413.30㎡本件建物の建築面積が250.11㎡であると判明したのであり、また、Xから本件建物の建ぺい率について質問や調査の要請がなかったことからすれば、Y2自らが本件土地の測量や本件建物の建築面積を実測して建ぺい率違反の有無を明らかにするまでの調査義務を負っていたと解することはできない。

以上から、本件建物の建ぺい率違反に関し、Y2には、調査説明義務の違反はなく、これを理由とする損害賠償請求は理由がない。

(3) 被告Y1の損害賠償責任の有無

Xは、Y2から本件建物の容積率違反の可能性について十分な説明を受けており、Y1について説明義務の懈怠の有無を論じるまでもなく、容積率違反に関する説明義務の懈怠を理由とするY1に対する損害賠償請求に理由がないことは明らかである。

本件建物が建ぺい率の制限に違反した状態にあることも、売買契約締結後に明らかになったものであり、Y1が所持していた本件建物に関する資料等には建ぺい率違反をうかがわせるものが存在しなかったことからすれば、売買契約当時、Y1は本件建物が建ぺい率違反の状態にあることを知っていたとは認められず、通常の注意を払えば知り得たとも認められない。したがって、建ぺい率違反についての説明義務の懈怠を理由とする被告Y1に対する損害賠償請求も理由がない。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

土地建物売買契約において、土地は公簿売買とし、建物書類は建築確認申請時の書類のみで検査済証等がない取引では、媒介業者も測量その他の調査をしない限り、容積率等の違反の有無を確定できない。買主からの購入目的の説明や質問によっては、この調査が、宅建業法第35条の限定列举項目以外の調査義務と見做され、怠ると媒介業者の調査説明義務違反と判断される可能性も十分ありうる。

本件はこの調査義務を再認識するうえで、参考となる事例である。

(担当：室岡)

※本事例は当機構機関誌RETI O最新号に掲載された15判例からの抜粋です。その他

の判例はRE T I O最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○ 媒介手数料と不動産コンサルティング料

媒介業者さんから「売主（又は買主）と不動産コンサルティング契約又は業務委託契約を締結していれば、仲(媒)介手数料とは別にコンサルティング料又は業務委託料を受領することができる」と聞きましたが、本当でしょうか。今回の取引では、売買契約金額が600万円なので仲介手数料は252,000円（消費税込み）が上限になりますが、売主は手数料として40万円支払ってもいいと言っています。」とのご質問がありました。

宅建業者が「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合」には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができますが、不動産コンサルティング契約・業務委託契約を締結していれば、媒介報酬(仲介手数料)とは別にコンサルティング料・業務委託料を受領できるわけではありません。あくまでも「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合」であることに注意します。コンサルティング・業務委託の内容が媒介業務の範囲のものであるときには、コンサルティング等の契約を締結していたとしても、コンサルティング料等を別途受領することはできません。

相談者(媒介業者)は、売主が40万円の支払に合意していても252,000円を超える手数料の支払を受けることはできません。

次の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を参照してください。

●第34条の2関係7 不動産取引に関連する他の業務との関係について

宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務と

の区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。

●第46条1項関係6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産証券化協会 第151回実務研修会

JREIT「第30回不動産投資家調査」・「国際不動産価格賃料指数」およびARES「J-REIT商品特性研究会」概要報告会》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：2014年5月22日（木）10：00～12：00

会場：都市センターホテル コスモスホール（3F）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/96?PHPSESSID=a7dfc67c023e5483c5d95db8245a89df>

★☆☆《不動産流通近代化センター 不動産基礎研修スクーリング講座》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要で研修講座を開催いたします。

日時：平成26年5月21日（水）10：00～16：45

会場：全水道会館 大会議室（東京都文京区本郷1-4-1）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.kindaiika.jp/kiso_schooling

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《不動産流通近代化センター 不動産コンサルティング関連特別講習

不動産特定共同事業法改正・不動産投資顧問業登録規制改正の概要、および不動産有効活用
の動向に関する講習会【東京会場】平成26年5月21日（水） 【大阪会場】平成2
6年5月23日（金）☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて特別講習会を開催致します。

日程・会場：【東京会場】平成26年5月21日（水）

日本教育会館（8階）第2会議室

東京都千代田区一ツ橋2-6-2

【大阪会場】平成26年5月23日（金）

全日大阪会館（4階）多目的ホール

大阪府中央区谷町1-3-26

講習時間： 13：30～16：45

受講料： 無料

定員： 各会場・100名

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.kindaiika.jp/consul_special_seminar

★☆☆《土地総合研究所 第178回定期講演会》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて講演会を開催いたします。

演題：土壌汚染地の現状・保有と対策・費用

日時：平成26年5月27日（金）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（東京都港区虎ノ門2-9-16日本消防会館5階）

参加費：無料

申込等詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/lform.php>

発行 一般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。
