

～宅建取引士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：2015. 11. 1（日）
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士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 ・ ・ ・ ストックビジネスとしての期待高まる不動産業（後編）
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 違法貸しルームの是正指導等の状況について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 平成25年住生活総合調査（確報集計）結果 ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 不動産取纏め依頼書により売買契約が成立している、または契約締結上の義務違反があったとした売主の請求が全て棄却された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 宅建業法 35 条 1 項に記載されている以外の災害
情報に関する説明
- ◆ NEXT STEP . . . ARES 不動産投資運用業のコンプライアンス研
修（応用編第 2 回）ほか
- ◆ お知らせ . . . 当機構 第 98 回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★ストックビジネスとしての期待高まる不動産業（後編）

「APM（Area Property Management）・地域不動産再生管理という視点」

◇不動産ストック再生会議がスタート！

国交省では今年 7 月から、不動産ストック再生のための会議（正式名称；不動産ストック再生・利用推進検討会議 座長；川口有一郎早稲田大学教授）が始まりました。日本各地でまちなかの空洞化や空き家、空き店舗等が目立ち始めている中で、低コストで効率的に地域の賑わいを取り戻すためには、既存不動産や老朽化した公的不動産等の地域資源を再生・利用していくことが大変効果的です。また、再生に伴って建設業やその関連産業の需要を生むほか、新たな経済活動による新規雇用にもつながるので、地方創生にも直結します。会議ではそのためにどんな推進主体が相応しく、また、どんな育成ないし支援策が考えられるのかを議論して、不動産ストック再生をバックアップしていくことを目的としています。

これまでに 2 回開かれた会議では、現在すでにそうした活動を行っている事業者について、集中的に議論されました。その中では全国から 15 近くの事例紹介もありました。これらの事業者はいずれもいわばトップランナーといえます。具体的にはそれらは不動産事業者であったり、不動産オーナーであったり、建築・リノベーション事業者であったり、また、宅建協会という例もあります。さらに、地方の地場企業だけでなく、大都市の大手鉄道会社もあります。その上、空き家バンクを通じた行政との連携事例も示されています。

このように業種も規模も、実際に事業を行っている地域も多様ですが、共通する部分もあります。それは、地域にあって賑わいの核を作ったり、自ら管理する個々の物件のマネジメントをしたり、不動産オーナーとテナント間の調整や相続対策などを通じて課題のコーディネートをすることで、物件の価値を向上させるための取組みをしていること等です。

◇APM（Area Property Management）＝地域不動産再生管理が今後の方向か？

会議では事務局である国交省から、APM＝地域不動産再生管理という概念が提示されま

した。「まちなかに必要なコンテンツの計画的な整備」「暮らし方のプロデュースと地域不動産再生のコーディネイト」「点から面のマネジメント」の推進などを総合的に手掛けるというもので、今、トップランナーが取り組んでいることのもう一歩だけ先にあるものと言えます。また、APM を担う事業者には、エリア全体の共通価値となるコンセプトの設定と併せて、企画・設計、合意形成、情報発信、収益化、運営といった総合的な役割・機能も期待されています。それによって物件の価値向上から、さらに地域の価値向上へとステップアップすることができると考えられます。

このうち収益化は大切なポイントです。APM という名称からは、いわゆるエリアマネジメントを連想される読者も多いでしょうが、収益性をポイントとすることからも、エリアマネジメントとはやや異質と言えるでしょう。エリアマネジメントは、総じて言えば官民の中間的性格の団体が多く、活動領域も公共施設の維持管理やイベント企画等が多いことから、財源的にも自治体からの補助・委託費に負うものが多い傾向にあります。一方、会議で挙げられたトップランナーは、いずれも民間事業者である上、今はまだ収益性という点ではなかなか厳しい環境ではあるものの、事業収入の中から活動資金を捻出しています。

つまり、寄付や行政からの助成でなく、ビジネスの手法を活用して自ら稼ぎ出すことに重点を置いているということです。行政から自立していて、マーケット・インで収入と費用の見合いを考えながら、ビジネスとしての継続性を追求しているという意味では、ソーシャル・ビジネスに近い一面があると言えます。自社の経営資源を活用して、地域や社会への還元と併せて収益も生み出すということになる訳ですが、まだ確固としたニーズも収益基盤もなく、一般的には金融機関からの資金調達が難しいケースもあるでしょう。したがって、クラウドファンディングなどによって、出資者の共感・賛同を投融資という目に見える形に置き換えるのも一つの解決方法になるかもしれません。この会議でも次回以降にファイナンスについて議論されることになっています。

◇終わりに

今月（11月）28日から29日にかけて、大阪でリノベーションまちづくり学会立ち上げのための大会が開催されます。実行委員会代表は、国交省会議の委員もなさっている東京大学の松村秀一先生であり、不動産再生ビジネスに関わる多くの方々の参加が見込まれます。トップランナーの中にも参加される方は多数いらっしゃるでしょう。そして、国交省会議や学会活動の重要な目的は、不動産再生ビジネスの裾野を拓げていくことにあると思われれます。トップランナーに続く、地域に杭を打ち込む覚悟のある大勢の事業者にとって、どのような方向なりビジネスチャンスが示されるのか。これらの事業者の意欲と力を不動産ストック再生に向けるために、どのような育成・支援策がふさわしいのか。まちの活性化への国の取組みが今後どう展開していくのか。そうした視点について活発な議論がされることを期待して見守りたいと思います。

不動産ストック再生・利用推進検討会議（国交省）の第一回、第二回資料は下記 URL から

ダウンロードできます。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000050.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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27年8月31日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000587.html

★☆☆《日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレットの公開について》★☆☆

国土交通省 土地・建設産業局では、日本の不動産市場の国際化に対応し、日本の不動産市場を英語にて紹介するパンフレットを公表することと致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000357.html

★☆☆《第42回 社会資本整備審議会：住宅宅地分科会》★☆☆

国土交通省は、平成27年10月26日、第42回社会資本整備審議会：住宅宅地分科会を開催しました。配布資料等、参考となる情報が掲載されておりますので、ご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_jutakutakuchi01.html

★☆☆《「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正(案)に関するパブリックコメント(意見公募)を開始します》★☆☆

国土交通省は、標記の改正(案)に関するパブリックコメントを開始する旨公表しました。

意見募集の期間：平成27年10月21日(水)から平成27年11月19日(木)まで
(必着)

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000129.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について(平成27年9月末時点)》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月10日より受付を開始している省エネ住宅ポイントについ

て、平成27年9月末時点での実施状況について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000622.html

★☆☆《【事業者向け】建築物省エネ法の概要説明会の開催について》★☆☆

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設や、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が平成27年7月3日に公布されました。

国土交通省は、この度、建築物の事業に携わる方々を対象に、建築物省エネ法の概要について、以下のとおり説明会を開催することとした旨公表しました。

なお、今年度については別途1月～3月にかけて、建築物省エネ法の認定制度（表示・容積率特例）や申請方法に重点を置いた「建築物省エネ法の認定制度（表示・容積率特例）実務講習会」を開催する予定です。

【事業者向け】建築物省エネ法の概要説明会

[開催時期]平成27年11月4日～12月18日

[時間]2時間30分程度

[開催場所]17か所24回

参加申し込み等詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000625.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施率の公表について》★☆☆

平成27年3月10日より受付を開始している省エネ住宅ポイントについては、平成27年11月30日までの予算に達した時点でポイント発行申請の受付を終了することとしており、省エネ住宅ポイント事務局のホームページにおいて申請受付実績に基づくポイント申請の実施率（推計値）を公表しているところです。

国土交通省は、これまで、住宅の新築・リフォームにおいて本制度を積極的に活用頂いており、10月9日受付時点で実施率が80%を超えた旨公表しました。なお、これまで、実施率を週次で更新しておりましたが、より最新の状況をお伝えするため10月13日より日次更新（土日祝を除く）としております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000623.html

★☆☆《飲食店に係る違反對策の徹底について》★☆☆

平成27年10月8日夜に広島県広島市の飲食店において発生した火災では、死者3名、負傷者3名の犠牲を出す惨事となりました。

現段階では、火災のあった建築物の状況等も明らかではないものの、違反建築物であった疑いも指摘されているところです。

国土交通省としては、類似の災害の発生を防止するために、関係省庁と連携し、飲食店に対する違反対策等、指導の徹底を図るよう、別添のとおり、各都道府県建築主務部長あてに通知を発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000589.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)製品(防振ゴム等)の製造に係る不正について》★☆☆

9月28日に東洋ゴム工業(株)より、同社の明石工場が製造及び販売している防振ゴム等の検査成績書について不正の疑いがある旨の報告があり、調査を進めております。

国土交通省は、調査は継続中ですが、これまでに検査成績書に技術的根拠のない数値を記載する等の不正の事実が判明した旨公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogol7_hh_000058.html

★☆☆《平成27年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の追加公募に関する情報提供について》★☆☆

国土交通省は、平成27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、情報提供する旨公表しました。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す。今年度においては4月に提案型を、5月に評価基準型の公募を行っております。

この度、11月上旬を目処に下記の通り追加公募をすることとする旨、事前に情報提供をしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000626.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施率の公表について》★☆☆

平成27年3月10日より受付を開始している省エネ住宅ポイントについては、予算に達した時点でポイント発行申請の受付を終了することとしております。

国土交通省は、省エネ住宅ポイント事務局のホームページにおいて公表しているポイント申請の実施率(推計値)が、10月19日受付時点で90%を超えた旨公表しました。また、終了日の取扱い等について別紙の通りとしますので、ご注意ください。

ポイント発行申請の受付については、おおむね予算額に達したことが明らかとなり次第、当日分の受付分をもって終了することとし、省エネ住宅ポイント事務局のホームページにて公表します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000627.html

★☆☆《横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る問題に関する省内連絡会議（第1回）開催について》★☆☆

横浜市の分譲マンション（事業主：三井不動産レジデンシャル、設計・施工：三井住友建設、くい施工：旭化成建材。竣工：平成19年12月）において、建物の不具合に関する住民からの指摘に基づき事業主が調査を行ったところ、一部の基礎ぐいについて支持層に達しておらず、また、くいの施工記録データの一部に不適切な転用・加筆があったこと等が判明しました。

国土交通省としては、この問題に対し全省的に対応するため、事務次官をヘッドとする省内連絡会議を設置し、当該マンションにおける基礎ぐいに係る問題について情報共有を図るとともに、講ずべき措置について検討を行うこととしました。平成27年10月20日、第1回会議を開催したところであり、会議の構成等は別紙1のとおりです。また、会議概要については別紙2のとおりです。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000360.html

★☆☆《「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメント（意見公募）を開始します》★☆☆

マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められています。このため、国土交通省では、平成24年1月にマンションの新たな管理ルールに関する検討会を設置して検討を進め、平成27年3月、同検討会報告書がとりまとめられたところです。

この度、同検討会報告書の内容を踏まえて、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）をとりまとめました。

については、この改正（案）について、広く国民の皆様からのご意見を賜るべく、パブリックコメント（意見公募）を開始する旨公表しました。

改正の概要、意見募集の期間等については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000129.html

★☆☆《横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る問題を踏まえた協力要請について》★☆☆

横浜市の分譲マンションにおいて、建物の不具合に関する住民からの指摘に基づき事業主が調査を行ったところ、一部の基礎ぐいについて支持層に達しておらず、また、くいの施工記録データの一部に不適切な転用・加筆があったこと等が判明しました。

国土交通省では、今回の事案を受けて、建築物等の安全性についての国民の不安払拭に万全を期するため、関係団体あてに要請を行うこととしました。その内容については別紙のとおりです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000361.html

★☆☆《マンション等の基礎工事に関する相談体制について》★☆☆

国土交通省は、横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに関する問題を受けて、マンション等の基礎工事にかかる国民の不安を払拭するため、住宅所有者等からの相談に対応する相談体制を整備する旨公表しました。

具体的には、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口（住まいるダイヤル）を強化し、マンション等の基礎工事及びそれに起因する不具合、修補、マンション建替等に関する相談を受け付けることとします（一級建築士の資格を持った相談員が対応）。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000629.html

★☆☆《横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る問題に関する省内連絡会議（第2回）開催について（会議概要）》★☆☆

横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る問題については、国土交通省として全国的に対応するため、事務次官をヘッドとする省内連絡会議を設置し、当該マンションにおける基礎ぐいに係る問題について情報共有を図るとともに、講ずべき措置について検討を行うこととしております。

国土交通省は、平成27年10月27日、その第2回会議を開催したところであり、その会議概要について別紙のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000629.html

★☆☆《国際不動産見本市「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC 2016」の開催決定について》★☆☆

国土交通省が後援して本年5月に東京で初めて開催された国際不動産見本市「MIPIM JAPAN（ミピム・ジャパン）」が、平成28年9月8日・9日に大阪で「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC 2016」として開催されることが決定した旨公表されました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000043.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成27年7～9月分）》★☆☆

国土交通省は、平成27年7月～9月分（第3四半期）の確認済証の交付件数及び建築確

認の申請件数等の状況をとりとまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000590.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《平成25年住生活総合調査（確報集計）結果》 ★☆☆

国土交通省住宅局が実施した平成25年住生活総合調査（確報集計）結果をとりとまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000098.html

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年6月分）》

★☆☆

○不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に毎月の不動産価格を指数化したものです。また、不動産取引件数・面積（住宅）は、不動産価格指数（住宅）を補完するものとして、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別・取引主体別に毎月の取引件数及び取引面積を算出したものです。

○国土交通省は、平成27年6月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000064.html

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成27年9月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通経済（平成27年9月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000075.html

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年7月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年7月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）を公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000066.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.64 October 2015》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No. 64 October 2015 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201510_64.pdf

★☆☆《「不動産住宅価格指数」 8月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年10月27日に「不動産住宅価格指数」8月値を公表致しました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は85.26ポイント（前月比0.07%）で4ヶ月連続上昇、地域別では、東京が93.28ポイント（前月比-0.61%）、神奈川81.47ポイント（前月比0.94%）で2ヶ月連続上昇、千葉63.85ポイント（前月比0.50%）、埼玉70.91ポイント（前月比2.46%）で2ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2015/10/1043ae9685e0dcec7d98e3e41f46a8aa.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向－2015年9月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏・近畿圏マンション動向2015年9月度を公表しました。

《首都圏のマンション市場動向－2015年9月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/220/s201509.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2015年9月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/219/k201509.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年9月》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成27年9月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12371

★☆☆《平成27年度「土地取引動向調査（第1回調査）」》★☆☆

国土交通省は、企業の土地取引動向調査を公表しました。

土地取引などに関する短期的な意向について、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に調査を行い、公表しています。

「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」は5.5ポイントの上昇、「大阪」は18.5ポイントの上昇、「その他の地域」は14.3ポイント上昇しました。また、「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は2.4ポイントの低下、「大阪」は0.7ポイントの低下、「その他の地域」は10.0ポイント上昇しました。

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○不動産取纏め依頼書により売買契約が成立している、または契約締結上の義務違反があるとした売主の請求が全て棄却された事例

不動産取纏め依頼書を仲介業者に提出したが、その後売買契約の締結を断った買主に対し、売主不動産業者が、主位的には、売買契約は成立しており買主に債務不履行があるとして、予備的には、買主に契約締結上の義務違反による不法行為があるとして、損害賠償等を求めた事案において、不動産取纏め依頼書等をもって売買契約が成立したとも、買主に契約締結上の過失があったとも認められないとして、売主請求を全て棄却した事例（東京地裁 平成 26 年 12 月 18 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 24 年 9 月上旬頃、開業医である買主 Y（被告）及びその妻 F は、Y の取引先銀行担当者 C から不動産業者 M 株式会社の D を紹介され、D から本件土地及び建物（以下「本件不動産」という。）の購入につきセールスを受けた。

9 月中旬頃、Y 及び F は、本件不動産の外観を見るために現地を訪れた際、本件不動産の南側に接する隣地の私道通路部分（以下「隣地通路部分」という。）に長さ 1 m 程度の太い杭が打たれていることに気づいた。

9 月 28 日、F は、本件不動産の内見に訪れた際、D に対し、隣地通路部分通行の可否と境界承諾書の取得の有無の確認を依頼した。

10 月 1 日、F は、Y に本件不動産を 2 億 2500 万円（税込）で購入する意向である旨の記載のある「不動産取纏め依頼書」（以下「本件依頼書」という。）に署名押印をしてもらい、これを D に交付した。なお、本件依頼書には、「売主の承諾が得られ次第、売買契約の締結を致します。」との記載及び契約予定日平成 24 年 10 月 17 日との記載であった（以下「本件第 1 契約」という。）。また、D は、F に対し、本件不動産を X が前所有者である B から買取って売主となる旨説明した。

10 月 11 日、F は、D から本件不動産に関する重要事項の説明を受けた際、F が D に対し境界承諾書が得られているのか確認したところ、境界隣地所有者からは取得できていないとの回答がされた。

Yは、上記の事情をFから聞き、本件不動産は第三者に賃貸する予定であり、将来通行をめぐって境界隣地所有者とで紛争のおそれがあると考え、長女の夫婦も購入を反対していることから、本件不動産の購入を見送る考えを固めた。

10月12日（金曜日）の夜、Yは、境界承諾書を入手できないならば本件不動産の取引はしない旨Dに告げた。さらに、Yは、本件銀行の翌営業日である10月15日（月曜日）にCに対し、10月16日にはDに対して、売買契約をしない旨改めて電話で伝えた。

10月15日、Xは、Bとの間で、本件不動産を代金2億1500万円（税込）で購入する旨の売買契約（以下「本件第2契約」という。）を締結した。

10月17日、Y及びFは、Xと初めて面談し、その際Xから違約金として4300万円の支払いを求める旨告げられた。

後日Yは、本件訴訟代理人弁護士に委任し、Xに対して、仲介業者であるDから複数の重要な事実について当初からきちんと説明されていなかったことなどから売買契約を締結しない旨の通知書を送付した。

その後Xは、Yに対し、債務不履行及び不法行為における損害金として違約金・転売利益分・弁護士費用等の合計金額として3393万円余を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

1. 本件第1契約の成否及び債務不履行解除の成否

Xは、平成24年10月15日までに本件不動産の売買に関する合意が成立していた旨主張する。しかしながら、本件不動産の売買に関するX及びY間の交渉経緯は、上記事案の概要のとおりであったと認められ、YからM株式会社宛ての本件依頼書の差入れがされたものの、Yは本件銀行から融資が受けられることを前提として購入を検討していたにとどまる上、その時点でYが融資申込手続を行っていた形跡もうかがわれないことに照らし、本件依頼書は本件不動産の購入を希望する意向を示したものにすぎないというべきであり、同日時点本件依頼書をもってX及びY間において、本件第1契約に関する合意が成立するに至っていたとは認められず、10月15日時点でX及びY間で本件第1契約が成立していたと認めるに足りないというべきである。

2. YのXに対する契約締結上の過失の有無

Xが10月15日にBとの本件第2契約を締結したのは、Dから同月15日までに必ず本件第2契約を成立させておく必要がある旨の申入れがあったためであると認められ、他方、YからX又はDに対し、本件第1契約に先立って本件第2契約の契約書を提示するよう求めた事実があるとはうかがわれない。また、Y及びFは当初から、隣地通路部分による通行の可否及び境界隣地所有者との紛争のおそれについての懸念を示し、Yの不安が払拭されなかったことが契約締結に至らなかった最大の理由であったと認められる。

そして、上記のようなYの意向は、Dにおいても十分認識していた上、FないしYとの

やりとりについては逐次、DからXに対して報告されていたのであるから、XもYの要望等を認識していたと認められるのであって、Yに本件第1契約の契約締結に努めるべき信義則上の義務があったと認めることはできないというべきである。

3 まとめ

本件は、本来YがBから直接購入すべきところ、既にXが本件不動産を購入することが決まっていたため、Yは、Xから購入することとなった。Xは、Bから買取った後、仮にYが購入を翻意した場合、Xの転売先が無くなることから、Yから取得した本件依頼書をもって、転売先が確保されたとし、本件不動産をBから買取ったものと思われる。

しかしながら、取纏め依頼書の提出のみでは、売買契約が締結されたわけではなく、判決のとおり購入を希望する意向を示したものに過ぎない。Dは、Yに対して、重説を行っているが、Yは、隣地境界承諾書の取得を購入条件としており、売買契約が締結されたとはとても認められず、そもそもXがBから買取りこれをYに転売する方法に無理があったものと思われる。

なお、「買付証明書」の提出をもって売買契約が成立したとは認めることはできないとされた事例（奈良地裁 S60・12・26 判決 RETI04-8）も併せて参考とされたい。

（担当：中島）

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された19判例からの抜粋です。その他の判例については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 ◆◇◆

○ 相談内容 - 宅建業法35条1項に記載されている以外の災害情報に関する説明

ここ数年、地震による津波や大雨等による土砂災害や洪水が発生したのに伴い、災害に関連しそうな土地等の情報についての電話相談が購入予定者や仲介業者から入ることがあります。

宅建業法35条1項では、最低限説明すべき事項として1～14号まで列記していますが、このうち、14号では

その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

を説明すべきとして規定し、具体的には宅建業法施行規則 16 条の 4 の 3 で、取引形態や取引物件に応じて説明すべき項目を次のように定めています。

項目要旨	売買		賃貸	
	宅地	建物	宅地	建物
1 造成宅地防災区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
2 土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
3 津波災害警戒区域内にあるときは、その旨	○	○	○	○
4 石綿の使用の有無の調査が記録されているときは、その内容		○		○
5 耐震診断を受けたものであるときは、その内容		○		○
6 住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨		○		
7 建物の設備の整備の状況				○
8 契約期間及び契約の更新に関する事項			○	○
9 定期借地権・定期建物賃貸借・終身建物賃貸借の適用 受けるときはその旨			○	○
10 用途その他の利用に係る制限に関する事項			○	○
11 契約終了時に精算する金銭の精算に関する事項			○	○
12 管理の委託がされているときは、委託を受けている者 の氏名及び住所			○	○
13 契約終了時における建物の取壊しに関する事項を 定めようとするときは、その内容			○	

しかし、この中には、土砂災害の基礎調査が終了し、土砂災害警戒区域か否かの結果が出ていない場合や、各種法人が公表している活断層の情報とか、また、自治体がホームページに掲載しているハザード（浸水や液状化等）の危険性の情報等については明記されていません。これらについてはどうすべきでしょうか？

土砂災害に関する基礎調査を実施した場合については、平成 27 年 1 月 18 日付国土交通省不動産課長通知（※注）により、説明しなかった場合、宅建業法 47 条 1 号違反に該当する場合があるとの通知があったことより当然説明すべきものと解されます。

ハザードの情報についても、不動産課長通知等はありませんが、購入希望者にとっては情報自体の確度は別として、売買契約締結の上での大きな判断材料の一つと認識している場合が多いこと、また、取引士に求められるものは、法令に抵触しないのみでなく、紛争の未然防止であることから判断すると、購入希望者からの確認要望の有無にかかわらず、そうい

う情報があることを購入希望者と売主に伝えておくことが望ましいと言えます。

なお、福岡市のように、条例で、一定の活断層のある区域を大地震における設計地震力を上乗せする区域と定めている場合もありますので、留意が必要です。

※注1：平成27年1月18日付国土交通省不動産課長通知 一部抜粋

当該土砂災害警戒区域等に相当する範囲については、都道府県により土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、宅地建物取引業者は、取引の相手方等に説明することが望ましい。

具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明することとする。

また、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第47条第1号に違反する場合があるものと解される。

(担当：室岡)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《ARES 不動産投資運用業のコンプライアンス研修（応用編第2回）》☆☆★

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：2015年11月25日（水）14:00～16:30

会場：都市センターホテル5階「オリオン」

東京都千代田区平河町2-4-1

講師：梅澤 拓氏（長島・大野・常松法律事務所 弁護士）

募集人員：130名

参加費、申込方法等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/122>

★☆☆《ARES 第160回実務研修会 「JREI 第33回不動産投資家調査」および「ARES 機関投資家関連調査・J-REIT 商品特性研究」結果概要報告会》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：2015年11月24日（火）10:00～12:00

会場：海運クラブ 2階ホール

東京都千代田区平河町2-6-4 海運ビル

講師：【第一部】一般財団法人日本不動産研究所

研究部兼国際部 参事 慎 明宏 氏

【第二部】一般社団法人不動産証券化協会

調査部 主任研究員 大坪 嘉章 氏

募集人員：200名

参加費、申込方法等の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/123>

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 事業実務10「投資判断の手法」》

☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にてスペシャルティ講座を開催致します。

日時：平成27年11月11日（水）13時30分～16時45分

会場：エステック情報ビル 21階 会議室B

東京都新宿区西新宿1-24-1

講師：藤澤 雅義 氏（株式会社アートアベニュー代表取締役社長・オーナーズエージェンツ株式会社 代表取締役社長）

受講料、申込方法等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/special>

★☆☆《平成27年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内》☆☆

一般財団法人住宅金融普及協会では、住宅ローンアドバイザー養成講座の受講者を募集します。

住宅ローンアドバイザーは、住宅ローン商品の多様化が進み、お客様ご自身が最適な住宅ローンを選ぶことが難しくなっている中、住宅ローンについての確かなアドバイスをする資格者です。同協会によれば、この10年間で約5万人の方々がこの講座を利用しているそうです。

今年度第2回の募集は11月16日（月）から開始されます。詳しくは、次のホームページをご覧ください。

一般財団法人住宅金融普及協会 住宅ローンアドバイザー専用サイト

<https://www.loan-adviser.jp/H1aCmnTopAct.do?top>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《当機構 第98回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、以下のとおり講演会を開催致します。

演題：「地域拠点の切り札『サービス付き高齢者住宅』の魅力と可能性」

～既存不動産の活用並びに不動産証券化活用によるサ高住事業の展開～

講師：株式会社学研ココファンホールディング

代表取締役社長 小早川 仁（こばやかかわ ひとし）氏

日時：平成27年11月18日（水）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店1階 すまい・るホール

東京都文京区後楽1丁目4番10号

聴講料：5,400円／1名 ※消費税込です。

申込方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《日本不動産研究所 平成27年定例講演会（12／4）のご案内及びお申込について》☆☆★

一般財団法人日本不動産研究所は、以下の概要にて定例講演会を開催致します。

開催日：平成27年12月4日（金）

時 間：13：15～16：00

会 場：有楽町朝日ホール（有楽町マリオン11F）

東京都千代田区有楽町2-5-1

定 員：先着600名（参加費：無料）

テーマ：『2016年の日本経済と不動産市場』

■「一億総活躍社会への展望と課題」 東京大学大学院 経済学研究科
教授 伊藤元重氏

■「2016年の不動産市場」 研究部 不動産エコノミスト 吉野 薫氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/?p=16221>

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。
