

～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. 12. 1 (火)
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 …… 機構の4つの不動産政策研究会の開催について
- ◆ 行政の動き …… 基礎ぐい工事問題への対応の徹底について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 平成26年空家実態調査 集計結果について ほか
- ◆ 最近の判例から …… 建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵により損害を被ったとする買主の売主等への請求が全て棄却された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より …… クーリング・オフの可否（書面による告知）について
- ◆ NEXT STEP …… 不動産流通推進センター フォローアップ研修＜賃

◆ お知らせ

・・・ARESEPR共催セミナー

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《機構の4つの不動産政策研究会の開催について》☆☆★

これまで、不動産適正取引推進機構では、平成21年度以降、不動産取引法務研究会、不動産経済分析研究会、海外不動産取引研究会、不動産再生研究会の4つの不動産政策研究会を内々に開催し、有識者からのヒアリングを通じた自主研究を行って参りました。

人口減少、超高齢化社会、国際化の進展等を踏まえ、不動産市場における複雑化する様々な政策課題に対応し、持続可能な不動産市場の形成を実現するためには、今後は、学際的・総合的な視点による不動産政策の体系化と将来必要となる制度設計に向けた産学連携による研究が必要であると考えており、全国の宅地建物取引業に関わる事業者、関係団体の皆様にも共有させていただきながら、調査研究を進めてまいりたいと考えています。

そのため、これまで実施してきた有識者からのヒアリング結果等も踏まえて、4つの研究会ごとに、今後研究すべきテーマや政策課題の設定を行うために、最新の研究内容や市場動向の共有を行うほか、大学研究者、民間事業者、関係団体等との連携により、今後の政策展開・制度的見直しの方向性の整理を行うことを目的として、4つの不動産政策に関する研究会をスタートすることとしました。

今後は、今年度末から来年度当初にかけて、4つの研究会ごとに政策課題と来年度の研究テーマを整理し、不動産政策学の体系化、不動産政策研究の具体化につなげていくことを目標として調査研究業務を展開していきますので、当機構のホームページ上の「不動産政策研究」に関する情報にも今後ご注目下さい。

http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_top.html

1. 不動産取引法務研究会の開催について

近年、従来型の一般的な土地・建物に関する瑕疵（物理的な瑕疵、権利の瑕疵）、虚偽の告知・説明、説明義務違反、公序良俗違反等の不動産取引上の問題に関する相談・紛争案件に加えて、現代型リスクに関するトラブル（例えば、工場跡地等の土壌汚染や東日本大震災の影響で多大な被害をもたらした液状化現象等の土地に潜むリスクのトラブル、宅地建物取引における物件調査では把握しきれないリスクに関する調査義務違反、瑕疵担保責任等のトラブル）が増加しており、判例の検証と併せて、これらの不動産取引における法

的課題を把握し、今後の政策立案、制度設計に活かしていくことが重要になっています。

また、政府においても中古住宅市場の活性化、マンション・団地等の大規模既存ストックの建替え・再生を推進することが示されている中で、不動産の既存ストックの活用・取引をめぐる法律的な諸問題等についても検証しながら、政策の実効性を高めるための方策を改めて検討していくことが求められると考えられます。

このため、標記研究会を開催し、不動産取引法務に関する有識者からのヒアリング・判例の検証を通じて、安全・安心な不動産取引の確保、不動産市場の活性化を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産取引法務研究会は、12月9日の開催予定です。

2. 不動産経済分析研究会の開催について

2007年のサブプライムローン問題、2008年のリーマン・ショック等、欧米諸国での不動産バブルは、長期の経済停滞に大きな影響を及ぼしましたが、この経験から、金融政策やマクロ経済政策の適切な運営のためには、不動産の取引価格の動向を迅速かつ的確に把握することが必要であるという認識が各国において共有されています。

こうしたことから、2009年に、IMF（国際通貨基金）等からG20諸国に対して、不動産価格指数（住宅）を公表するよう勧告が出され、IMFやEurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力し、2011年5月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Handbook on Residential Property Price Indices）が作成されています。

これを受けて、我が国においても関係省庁と連携した国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）の開発、本格運用等が行われています。一方で、日本の不動産市場の透明性、投資環境の充実に関する政策課題について様々な指摘が行われているのも事実です。

このため、標記研究会を開催し、不動産経済分析に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引の確保、不動産市場の安定を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産経済分析研究会は、11月4日に開催済みです。次回は、1月26日の開催を予定しています。是非、今後もホームページなどでご注目下さい。

3. 不動産再生研究会の開催について

我が国は、成熟社会を迎える中、約2500兆円もの不動産ストックを有してはいますが、その有効活用、特に耐震性に劣る建築物の建替え・改修や、高齢者人口の急激な増加に対応した高齢者向け住宅の整備、地方の老朽施設の再生等、老朽化・遊休化した不動産の再生が喫緊の課題となっています。

しかしながら、駅近の低未利用地の再開発や老朽化した建築物の建替え、改修に代表される不動産再生事業は、多額の先行資金が必要となり、テナント退去等のリスクも大きく、

新規開発に比べ手間がかかり、既存のデベロッパー等が参入しにくい分野でもあります。

一方、改正耐震改修促進法施行、改正不動産特定共同事業法施行、耐震・環境不動産官民ファンドの発足、地方公共団体における公共施設等総合管理計画の実施等、不動産再生を進める各種施策が展開されておりますし、買取再販事業、分譲マンション建替え事業等不動産再生に参入する事業者も拡大し始めています。

このため、標記研究会を開催し、不動産再生に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引確保、不動産再生市場の整備における政策課題、改善策等について整理し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産再生研究会は、12月7日の開催予定です。

4. 海外不動産取引研究会の開催について

我が国の不動産市場では、本格的なグローバル化が進展しつつあり、また、人口減少、超高齢化の影響が顕在化しつつある中で、オフィス・住宅等の新たな需要を獲得するため、海外の需要・成長力を取り込むことが求められています。

一方で、日本市場の不動産取引のプレイヤーが、グローバル市場に参加する上で必要となる知識・経験・ノウハウ等の蓄積、共有が未だに不十分であり、さらに、日本企業がアウトバウンド・インバウンド投資の展開を図る時に求められる日本と諸外国の不動産取引制度や商慣行の違いへの対応も今後益々重要になってくるものと思われまます。

このため、標記研究会を開催し、海外不動産取引に関する有識者からのヒアリングを通じて、特に国際取引が増加しつつあるアジア太平洋地域を中心に、欧米、アジア、中東諸国の不動産取引制度（業規制、資格、教育制度、不動産契約、資金調達・住宅金融、保険、税制、都市計画・建築・土地利用規制、紛争処理機関、行政窓口、市場規模、事業者数、関係団体等）の実態・課題の把握のほか、国際不動産取引における現場の実態等について整理し、国際不動産取引における政策課題、改善策等をまとめて、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の海外不動産取引研究会は、12月16日の開催予定です。

以上、4つの不動産政策研究会の動向を当機構のホームページでも共有していきますので、どうぞよろしくお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《基礎ぐい工事問題への対応の徹底について》★☆☆

横浜市の分譲マンションにおいて、旭化成建材(株)が施工した一部の基礎ぐいについて支持層に達しておらず、また、基礎ぐい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。さらに、北海道の公営住宅、横浜市の公共施設においても施工データの流用等を行っていたとの事実が明らかになりました。

国土交通省では、相次ぐ施工データの流用等の発覚を受けて、建設生産物に対する居住者や国民の不安が広がっていることから、不安払拭と安全確保に万全を期すため、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_000366.html

★☆☆《建築物リフォーム・リニューアル調査（平成26年度下半期受注分）》★☆☆

国土交通省では、リフォーム・リニューアルの市場規模の把握と、建築物ストックの有効活用を促進するための基礎資料として、平成20年度上半期受注分から、建築物リフォーム・リニューアル調査を実施しています。この度、平成26年度下半期に受注された工事について調査を実施、その結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000567.html

★☆☆《大和ハウス工業(株)が施工した住宅における防火ドア・防火サッシの国土交通大臣認定への不適合施工について》★☆☆

国土交通省は、大和ハウス工業(株)が施工した住宅において、防火ドア・防火サッシが国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反等であることが判明した旨、また、同様の不適合施工がある1,204棟について、関係特定行政庁に調査を依頼している旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000591.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成27年9月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成21年6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27年7月、8月、9月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000631.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27年9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

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27年7月、8月、9月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000630.html

★☆☆《旭化成建材(株)がくい施工を行った工事に関する調査により施工データの流用等が明らかになった建築物について》★☆☆

平成27年11月2日、旭化成建材(株)から国土交通省に対し、横浜市のマンションで施工データの流用等を行った者が担当した工事43件(うち41件が現場代理人として担当した工事)について調査結果等の報告がありました。

国土交通省においては、旭化成建材(株)に対して直ちに、施工データの流用等が明らかになった建築物について、安全性の確認と発注者に対する連絡を指示しました。あわせて、関係地方公共団体に対して、対象建築物の安全性を確認するよう要請しました。

国土交通省は、調査の結果、施工データの流用等が明らかになった19件のうち、不特定多数の者が利用する建築物(現時点で所有者の了解が得られたもの)について、別紙のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000368.html

★☆☆《建設・不動産企業 海外ビジネスフォーラム2016の開催について》★☆☆

国土交通省は、建設・不動産企業の海外展開を支援するため、海外プロジェクトに詳しい専門家によるフォーラムを実施する旨公表しました。本フォーラムは、進出先として関心が高い東南アジアに主眼を置いての開催となります。フォーラム開催後には、個々の企業が抱える海外展開に関する相談へ対応するため、ウェブによる個別相談会を実施いたします。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_000367.html

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会(部会長：藤田聡 東京電機大学教授)において、下記の事故調査報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。

記

・「神奈川県川崎市・千葉県船橋市内エスカレーター事故調査報告書」

事故発生日：平成26年1月8日、平成24年12月3日

・「東京都港区内エスカレーター事故調査報告書」

事故発生日：平成24年8月5日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000594.html

★☆☆ 《「水防法等の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「下水道法施行令及び公害事業費事業者負担法施行令の一部を改正する政令」について（閣議決定）》 ★☆☆

国土交通省は、平成27年11月10日、「水防法等の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「下水道法施行令及び公害防止事業費事業者負担法施行令の一部を改正する政令」が閣議決定された旨公表しました。

閣議：平成27年11月10日（火）

公布：平成27年11月13日（金）

施行：平成27年11月19日（木）

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/mizukokudo13_hh_000279.html

★☆☆ 《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年10月末時点）》 ★☆☆

平成27年10月末時点の省エネ住宅ポイントの実施状況について公表しました。

なお、ポイント発行申請の受付は、平成27年10月21日の受付分をもって終了しております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000635.html

★☆☆ 《施工データの流用等の調査結果に関する旭化成建材(株)からの報告を受けた国土交通大臣のコメントについて》 ★☆☆

平成27年11月13日、旭化成建材(株)より、施工データの流用等の調査結果について報告を受けました。国土交通省は、本件について、国土交通大臣のコメントを別添のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000371.html

★☆☆ 《第1回「不動産投資市場政策懇談会」の開催について》 ★☆☆

我が国の不動産投資市場は、Jリークの資産総額が過去最大の約14兆円に達するなど、リーマン・ショック等の影響から回復し、拡大を続けております。不動産投資市場の今後の更なる成長は、GDP600兆円に向けた我が国の力強い経済の実現にも寄与することが期待されます。

このため、国土交通省において、今後の不動産投資市場の持続的な成長に向け、当面講ずべき措置やオリンピック後まで見据えた中長期的な取組など、目標設定を含む今後の不動産投資市場の成長戦略について、幅広い検討を行うため、有識者で構成する「不動産投資市場政策懇談会」を設置いたします。

国土交通省は、この度、第1回懇談会を下記のとおり開催しました。

記

1. 日時 平成27年11月26日(木) 10:00～11:30
2. 場所 〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-1-1
中央合同庁舎4号館12階 1214 特別会議室
3. 主な議題(予定)
不動産投資市場の成長に向けた論点整理 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/totikensangyo05_hh_000068.html

★☆☆《自主点検の実施状況等に関する(一社)コンクリートパイル建設技術協会からの報告を受けた国土交通大臣コメントについて》★☆☆

11月17日の国土交通大臣の指示を受け、11月19日、(一社)コンクリートパイル建設技術協会より、自主点検の実施状況等について報告を受けました。国土交通省は、本件について、国土交通大臣のコメントを別添のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000372.html

★☆☆《(一社)コンクリートパイル建設技術協会からの自主点検の結果に関する報告を受けた国土交通大臣コメントについて》★☆☆

11月27日、(一社)コンクリートパイル建設技術協会から、協会会員企業による自主点検の結果について報告がありました。国土交通省は、本件について、国土交通大臣のコメントを別添のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000377.html

★☆☆《施工データの流用等の調査結果に関する旭化成建材(株)からの報告を受けた国土交通大臣コメントについて》★☆☆

平成27年11月24日、旭化成建材(株)より施工データの流用等に関する調査結果の報告がありました。国土交通省は、本件について、国土交通大臣のコメントを別添のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000373.html

★☆☆《頑張るまちづくり法人を募集します!～第5回まちづくり法人国土交通大臣表彰の募集について～》★☆☆

国土交通省では、昭和58年より毎年6月を「まちづくり月間」と定め、様々な行事を実施してまいりました。

「まちづくり法人表彰」は、まちづくり法人による地域における良好な環境や地域の価値を

維持・向上させる取組を奨励・普及するため、地方公共団体や関係団体の協力のもと、まちづくり月間関連行事として平成24年度に新たに創設された国土交通大臣表彰制度です。

募集期間：平成27年11月24日（火）～平成28年2月22日（月）

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/toshi05_hh_000135.html

★☆☆《旭化成建材(株)がくい施工を行った工事に関する調査により施工データの流用等が明らかになった建築物について》★☆☆

昨日（11月24日）、旭化成建材(株)から国土交通省に対し、調査結果等の報告がありました。この報告によると、3,040件及び追加12件の調査が終了し、そのうち360件について流用等が判明しました。

国土交通省においては、旭化成建材(株)に対して直ちに、施工データの流用等が明らかになった建築物について、安全性の確認と発注者に対する連絡を指示しました。あわせて、関係地方公共団体において、対象建築物の安全性を確認するよう要請しました。

調査の結果、施工データの流用等が明らかになった360件のうち、不特定多数の者が利用する建築物や公営住宅等（いずれも現時点で所有者の了解が得られたもの）について、別添のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000376.html

★☆☆《障害者差別解消法に基づく国土交通省における対応要領の公表について》★☆☆

障害者権利条約の批准に向けた国内関係法令の整備の一環として、平成25年6月に成立した「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（障害者差別解消法）が、平成28年4月に施行されます。同法では、障害を理由とする差別を解消するための措置として、国に対して「差別的取扱いの禁止」及び「合理的配慮の提供」を法的義務として課しており、その具体的な対応として、国の行政機関の長は職員向け対応要領を作成することとされております。

国土交通省では、上記対応要領の作成にあたり、障害者団体及び事業者団体等で構成される意見交換会を開催して関係者間で意見交換を行い、議論を進めてきました。意見交換会での議論を踏まえてとりまとめを行い、パブリックコメント手続きを実施し、広く意見募集を行ったところです。

国土交通省は、この度、別添のとおり「国土交通省における障害を理由とする差別の解消の推進に関する」対応要領」を作成して、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000108.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成27年9月末時点）》★☆☆

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」については、新築住宅は平成12年10月より、既存住宅は平成14年12月より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人 住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成27年7月、8月、9月の実績（速報値）について調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000636.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成26年空家実態調査 集計結果について》★☆☆

国土交通省住宅局が実施した平成26年空家実態調査集計結果をとりまとめて公表しました。本調査は、昭和55年よりほぼ5年ごとに、調査方法の見直しを図りつつ実施している。平成26年調査は8回目にあたる。

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/house02_hh_000088.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年10月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年10月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000076.html

★☆☆《「不動研住宅価格指数」9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11月24日に「不動研住宅価格指数」9月値を公表致しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は85.64ポイント（前月比0.46%）で5ヶ月連続上昇、地域別では、東京が93.32ポイント（前月比0.04%）、神奈川82.01ポイント（前月比0.66%）で3ヶ月連続上昇、千葉66.21ポイント（前月比3.70%）で2ヶ月連続上昇、埼玉70.77ポイント（前月比-0.18%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20151124-J.pdf>

★☆☆《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8月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年8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_000069.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.65 November 2015》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.65 November 2015 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201511_65.pdf

★☆☆《日本不動産研究所 第5回「国際不動産価格賃料指数」（2015年10月現在）》

★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、第5回「国際不動産価格賃料指数」（2015年10月現在）の調査結果概要を公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2015/11/d81c825eeb3e4906da030b2083bdf411.pdf>

★☆☆《土地総合研究所 不動産業業況等調査結果（平成27年10月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、平成27年10月1日現在の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3業種毎に不動産業業況指数を算定した（-100～+100、0が判断の分かれ目）。

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/search/gyoukyou/g27-10.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向－2015年10月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏のマンション・建売市場動向、近畿圏のマンション市場動向－2015年10月度－を公表しました。

《首都圏のマンション・建売市場動向－2015年10月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/222/s201510.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2015年10月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/221/k201510.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年10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10月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12526

★☆☆《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8月分）》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年8月分）を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=12608

★☆☆《平成27年第3四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～の公表について》★☆☆

国土交通省は、平成27年第3四半期（H27.7.1～H27.10.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000109.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵により損害を被ったとする買主の売主等への請求が全て棄却された事例

ビルを購入した買主が、建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵があり、仲介業者からその売買目的物の瑕疵の有無についての調査・報告がなかったことにより損害を被ったとして、売主には主位的に瑕疵担保責任に基づき、予備的に不法行為又は不当利得に基づき、仲介業者には調査報告義務の債務不履行に基づき、工事費用相当額および遅延損害金の支払を求めた事案において、買主の主張には理由がないとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成26年2月7日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成18年11月6日、売主Y1（被告）は、都内で以下の建物（以下「本件建物」という。）の建築確認を申請し、建築をした。

種 類 店舗事務所

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階地上6階

床面積 地階 110.72 m²

1階～6階 各階とも100 m²未満

用途 地階から3階につき物販店舗、
4階から6階につき事務所

なお、本件建物の地階への階段（以下「本件階段」という。）は、奥寄り1階から2階へと上がる階段の底面部分が本件階段上部をふさぐ形となっていたが、天井ないし屋根はついていなかった。

Y1は、本件建物建築後、地下1階から4階を自ら改装工事をし、飲食店舗として使用し、又は、各階の賃借人に飲食店舗として使用することを承諾し、順次各階の用途を飲食店舗へと変更し、地階も平成20年4月25日から飲食店舗として賃貸されていた。

平成20年5月30日、買主X（原告）は、仲介業者A（訴外）の仲介により、本件建物の売買契約を締結した。

その際、Xは、Aから指定確認検査機関である日本建築検査協会（株）作成の「①建築物の確認済証及び検査済証の交付を受けている。ただし、店舗は、確認申請時物販店舗となっていたが、現況ではB1、2～4階が飲食店舗に変更されている。ただし、用途変更時期がずれており、各店舗は100㎡未満であることにより、用途変更の手続は不要であると思われる。②地上階及び地下階への階段は、法規定の避難階段となっている。」との記載がある建物状況報告書の交付も受けた。

同年6月30日、Xは、Y1に売買代金を支払い、本件建物の引渡しを受けた。

平成21年4月、Aは仲介業者Y2（被告）に権利義務を承継させて解散した。

平成23年7月29日、Xは、区から、本件階段が建築基準法施行令第123条の規定に適合することの明示を求める通知を受け、同日、区から本件階段の現況は法令で定めた避難階段の形状となっておらず、耐火性能を満たした壁・屋根・防火戸で囲うことが必要である旨の指導を受けた。

同年9月20日、Xは、地表部分に箱形の構造体により、本件階段が囲われる形状となる工事及び1階から6階の用途変更申請を行い、11月18日、確認済証の交付を受けた。

Xは、Y1、Y2に対し連帯して同工事費用868万円相当額の支払いを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を全て棄却した。

(1) 地階の用途変更に伴う確認申請の要否

Xは、Y1が地階の用途を飲食店舗に変更する際、床面積が100㎡を超えるため、確認申請をすべきであった旨主張するが、この点の取扱いは全国でばらつきがあり、また、日本建築行政会議も全国で統一指針を作れなかった旨回答していることが認められる。本件建物の地階は、エレベーターホール及び本件階段も含めて用途変更の基準床面積とする可能性もある反面で、店舗部分とエレベーターホールは壁で区画されており、店舗部分の床面積96.42㎡のみを算入し、用途変更の申請が不要とされた可能性も否定できず、本件建物の地階の用途変更申請が一義的に必要であったとはいえないというべきである。

(2) 屋内避難階段に関する要件充足性

Xは、本件階段が屋内避難階段としての要件を充足せず、法律上の瑕疵があったと主張するが、本件階段は、同要件を充足することを念頭に置いて検討され建築確認がされており、当時の区の担当者の見解としては本件階段が屋内避難階段としての要件を充足していると解されること、現時点でも、地階への階段が屋根のない形状であったとしても、屋内避難階段としての要件を満たしているとの見解である行政庁もあること、平成23年7月での区の見解が、本件階段が同要件を充足していないというものであるとしても、これは唯一の見解であるとはいえず、本件階段が法の要件を充足しない違法なものであるということとはできず、本件建物は売買目的物として法律上の瑕疵があるということとはできない。

(3) Y1の不法行為責任等の成否

本件建物の地階の用途を飲食店舗に変更した当時において、用途変更に係る確認申請をする必要はないとの見解もあり得たところであり、また、本件階段で屋内避難階段としての要件は充足しており、変更工事をする必要はなかったというべきであり、Xが本件建物の取得後、区から用途変更申請と本件階段の是正工事の指導を受けたのは、この時点における区の見解・運用に基づくものというべきであるので、Y1が用途変更申請をせず、本件階段工事をせず、本件建物を売却したことは何ら違法なものではなく、また、Xの不当利得についての主張にも理由がない。

XのY2に対する媒介業者としての調査報告義務に違反するとの主張も理由がない。

3 まとめ

用途変更部分の床面積が100㎡未満の場合、建築基準法第6条1項1号では確認申請は不要とされているが、重要なことは、対象床面積が100㎡未満か否かの判断は、行政により、また、同じ行政でも担当や時代により異なることである。

本件では、仲介業者に対する調査報告義務違反に基づく請求も棄却されているが、仲介業者が、建物状況報告書の交付の有無にかかわらず、所管行政窓口に出向き確認をしているれば、売買契約締結時点での行政からの指導の有無も確認でき、本件訴訟も生じなかったであろう。本来はここまでして仲介における調査業務を果たしたと言えよう。なお、冊子「法令上の制限と調査のポイント」<http://www.retio.or.jp/info/pdf/HoureiTyousa.pdf>も用途変更に関する説明が掲載されているので、参考とされたい。

(担当：室岡)

※本事例は当機構機関誌RETIO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RETIO最新号でご覧いただけます。

○相談の内容：クーリング・オフの可否について

宅建業者Aに同社が所有する中古住宅を案内され、よく考えてみてから返事をすると言ったのですが、強く勧められて、重要事項説明を受けたうえ、近くのファミリーレストランで売買契約を締結し、手付金として10万円を支払いました。その際、Aから、事務所以外の場所での契約締結なのでクーリング・オフによる契約解除が可能であると口頭で告げられました。しかし、資金計画に不安があり、契約締結から10日後に、クーリング・オフで契約を解除するので手付金10万円を返金してほしいと申し出たところ、Aから、既にクーリング・オフが可能な期間（8日間）は経過しているので、手付放棄による解除になるとして、手付金の返還を拒絶されてしまいました。

○事例の考え方

クーリング・オフは売主が宅建業者である場合に適用になります（宅建業法37条の2）が、買受けの申込者または売買契約を締結した買主は、宅建業者から申込みの撤回等ができる旨および撤回等の方法を告げられた日から起算して8日を経過したときには、申込みの撤回や契約の解除ができないこととなります（同条1項1号）。

ただし、買主に対するクーリング・オフの告知は、書面を交付して行わなければならない（宅建業法施行規則16条の6）、書面による告知を受けていない買主は、本件のようにクーリング・オフの期間である8日間を過ぎても、契約の解除等を行うことができるようになります。

書面による告知を行わなかったことなどにより、クーリング・オフの期間である8日間を過ぎても、契約の解除を行うことができるとされた事例（東京地判H25.9.17 RETIO 99-66）などもあります。

宅建業法の解釈・運用の考え方では、クーリング・オフを妨害するような行為については、情状に応じ、指示処分、業務停止等を行うことにより厳正に対応する必要があるとするなど、クーリング・オフ（宅建業法37条の2関係）について多くの記載のあるところであり、宅建業者としても十分に留意すべきです。

《参考：クーリング・オフのポイント》 「不動産売買トラブル防止の手引き」より

- ① 宅建業者が売主の場合の売買契約についてのみ適用がある。
- ② 宅建業者の事務所等以外の場所での契約等の場合に適用がある。
- ③ クーリング・オフは書面により行うことができる。
- ④ ③の書面を発したときに、その効力を生ずる。
- ⑤ クーリング・オフの告知を受けた日から起算して8日を経過するとできない。
- ⑥ 宅建業者はクーリング・オフができることおよびその方法を書面を交付して告げな

ればならない。

- ⑦ 宅建業者は損害賠償等の請求をすることはできない。
- ⑧ 宅建業者は手付金等の受領した金銭を返還しなければならない。
- ⑨ 買主が指定した自宅または勤務先で行った場合はできない。
- ⑩ 売主業者が他の宅建業者に代理・媒介依頼する場合も適用がある。

(担当：金子)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修〈賃貸契約・賃貸投資リスク編〉》
☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要で、フォローアップ研修〈賃貸契約・賃貸投資リスク編〉を開催いたします。

日時 平成27年12月9日(水) 開場：13時00分 講義：13時30分～16時45分

会場 日本教育会館 中会議室(7階)

東京都千代田区一ツ橋2-6

受講料 8,200円(税込)

申込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.retpc.jp/koshu/follow>

★☆☆《不動産流通推進センター【相続対策専門士】コース 相続案件のプロを目指す公認
不動産コンサルティングマスターのための連続3日間の集中講座》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の【相続対策専門士】コース集中講座を開催いたします。

日時 【東京①】平成28年1月25日(月)・26日(火)・27日(水)
10時00分～17時30分[各日とも]

【東京②】平成28年2月16日(火)・17日(水)・18日(木)
10時00分～17時30分[各日とも]

会場 【東京①】TKP市ヶ谷カンファレンスセンターホール6B

【東京②】TKP市ヶ谷カンファレンスセンターホール7B

受講料 60,000円(税込、教材含む)

受講資格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.retpc.jp/koshu/skillup#sozoku2016>

★☆☆《不動産流通推進センター【不動産有効活用専門士】コース 幅広い不動産有効活用分野におけるコンサルティングスキルの研鑽を目的とした講座》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の【不動産有効活用専門士】コースの講座を開催いたします。

日時 平成28年2月8日（月）・9日（火）・10日（水）

10時00分～17時30分[各日とも]

会場 全日東京会館

千代田区平河町1-8-13

受講料 60,000円（税込）

受講資格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.retpc.jp/koshu/skillup#yukatsu2016>

★☆☆《不動産経済研究所 民泊等 新・宿泊施設―「制度変革～住宅不動産ビジネスチャンス実践セミナー」第1部》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、標記のセミナーを以下の概要にて開催致します。

日時 2015/12/07（月）13:15～16:45

会場 全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料 一般：¥30,000（税込¥32,400）

後援団体会員：¥27,000（税込¥29,160）

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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=22>

★☆☆《不動産経済研究所 民泊&新・消費者契約法―「制度変革～住宅不動産ビジネスチャンス実践セミナー」第1部・第2部》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、標記のセミナーを以下の概要にて開催致します。

日時 2015/12/07（月）13:15～16:45

2015/12/14（月）13:15～16:45

会場 全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料 一般：¥50,000（税込¥54,000）

後援団体会員：¥45,000（税込¥48,600）

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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=21>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《ARE S－E P R A共催セミナー ARE S－E P R A European Real Estate Investment Summit 2015》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、本年も欧州上場不動産協会（E P R A）との共催により、欧州への不動産投資をテーマとするセミナーを開催いたします。

主催 一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）

共催 欧州上場不動産協会（E P R A）

日時 2015年12月11日（金）10:00～11:30

会場 学士会館201号室（2F）

東京都千代田区神田錦町3-28

参加費 無料

募集人数 100名（先着順）

申込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/124>

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。
