

～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：2016. 2. 1（月）  
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 ・ ・ ・ 2016年度（平成28年度）の不動産取引・流通関連の予算案について
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会の開催について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成27年12月号）ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 軽微な越境における擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとし買主業者の請求が棄却された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 売主が現況調査を拒否した場合の媒介業者の責任

- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター スペシャリティ講座 事業実務11「借地借家法の変遷／サ高住の制度と終身借家権」ほか
- ◆ お知らせ . . . 当機構 第99回講演会

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

★2016年度（平成28年度）の不動産取引・流通関連の予算案について

今回は、2016年4月以降の新年度の不動産取引の安全確保、不動産流通市場活性化関連の予算案について、ご案内致します。現在国会で審議中のこの予算案ですが、宅地建物取引に関わる皆様が直接使える事業、仕事に影響する予算も多くあるかと思えます。是非、参考にしていただき、今後の国会審議と新年度以降の運用・公募にご注目下さい。

1. 住宅ストック維持・向上促進事業の創設

これは、今回新規に創設される事業で、健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される仕組みの開発や消費者の住生活に関するニーズを一元的に受け付け、サポートする体制を整備する取組に対し支援を行うものです。具体的には、以下の3つの柱があります。

(1) 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行うものです。

(2) 消費者の相談体制の整備事業

住生活に関するニーズを一元的に受け付け、専門家が連携して多様な消費者のニーズ（三世同居のニーズを含む）に対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対する支援を行うものです。

(3) リフォームの担い手支援事業

リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対する支援を行うものです。

このうち、宅地建物取引業等の民間事業者が活用できるのが、(1) 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業です。住宅の質の維持向上・評価・流通・金融等の一体

的な仕組みにより、良質な住宅ストックを形成するための以下の経費、具体的には、(ア) 一体的な不動産流通推進のための仕組みの開発・普及等に要する経費（定額、上限 2,000 万円／事業者）が支援されるほか、(イ) インспекションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持管理計画の作成に要する経費（定額：将来の実施が担保されたインспекション、住宅履歴の作成のための信託等を行う費用を含む。）の支援、(ウ) 質の向上に要する経費（新築の場合は掛かり増し費用相当分に限る。1／3、(イ)(ウ)については、合計で戸あたり 100 万円を上限とする。）の支援が受けられます。

各地域における空き家の活用等不動産ストックビジネスの支援、流通市場の活性化につながる新規事業であると言えます。

## 2. 空き家対策総合支援事業等の創設

次に、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市区町村の取組を一層促進するために、民間事業者や専門家等と連携して取り組む空き家対策を支援する事業が創設されます。これは、(1) 市区町村と民間事業者等が連携して実施する総合的な空き家対策（空き家等の活用、除却及びこれに関連する取組）を計画的に行う事業を支援するもので、空き家等対策計画に基づいて行われること、民間事業者等と連携する協議会等があること、当該協議会等と連携して事業実施計画を策定することなどが要件となっています。また、(2) 先駆的空き家対策モデル事業の創設が二つ目の柱で、市区町村にノウハウの蓄積が十分でない空き家に関する事務等について、法務や不動産の専門家と連携して、その運用方針等を検討・作成し、これを実際の空き家に適用し、その実施結果を踏まえた運用方針等の策定及び公開を行うものです。いずれも地元自治体との連携・協働が必要なものです。

## 3. 居住機能再生推進事業の拡充

多様な主体が連携して、既存の公的賃貸住宅団地の建替え等を契機に子育て支援施設や福祉施設等を誘導して地域居住機能を再生する取組に対して支援を行う地域居住機能再生推進事業について、多様な PPP/PFI の導入を推進するため、民間活用・ストック活用等を原則化するとともに、事業主体が検討を行うための費用を支援するものです。

### (1) 民間活用・ストック活用等の原則化

具体的には、平成 28 年度以降に新規に着手する地区について、現行の要件（概ね 1,000 戸以上、生活支援施設の併設等）に加え、次の全ての取組みについて検討を行うとともに、いずれか一つ以上の取組みを行うことを原則とします。(ア) 民間活用（PPP/PFI 手法の導入）、(イ) ストックを活用した公的賃貸住宅の供給、(ウ) 団地間又は団地内での住棟の再編又は集約化の三つです。

### (2) 検討経費への支援

支援対象は、民間活用・ストック活用等の原則化に対応するために(1)の検討を事業主体が行う際の費用を補助対象に追加することになります。民間事業者の活用等により予算の縮減や性能の向上などが見込まれるものに限ることとされています。

## 4. 地域型住宅グリーン化事業の拡充

これは、地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備を図るとともに、これと併せた三世代同居がしやすい環境づくりを行うものです。

具体的には、不動産流通事業者、建築士、中小工務店等が連携して取り組む木造の長期優良住宅、ゼロ・エネルギー住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅の建設及びこれらと併せて行う三世代同居に対応する工事、並びに認定低炭素建築物等の一定の良質な木造建築物（非住宅）の建設に対して支援を行うものです。補助内容は以下の通りです。

(ア) 長寿命型：建設工事費のうち、長期優良住宅にすることによる掛かり増し費用相当額。

(イ) 高度省エネ型：建設工事費のうち、ゼロ・エネルギー住宅、認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅にすることによる掛かり増し費用相当額。

(ウ) 優良建築物型：建設工事費のうち、認定低炭素建築物等の一定の良質な建築物（非住宅）にすることによる掛かり増し費用相当額。

(エ) (ア)又は(イ)について、以下の補助対象を追加しています。

- ・柱・梁・桁・土台の過半において、都道府県の認証制度などにより産地証明等がなされている木材（以下、「地域材」という。）を使用する場合、地域材使用による掛かり増し費用相当額。

- ・調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合（三世代同居対応住宅）の建設工事費の掛かり増し費用相当額を追加。

補助率は1/2で、(ア)長寿命型は、建設工事費の1割以内の額で、100万円/戸を上限とし、地域材を使用する場合は20万円/戸、三世代同居対応住宅とする場合は30万円/戸、いずれも満たす場合は50万円/戸を加算します。(イ)高度省エネ型は、建設工事費の1割以内の額で、ゼロエネ住宅については165万円/戸を上限とし、低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅については100万円/戸を上限とします。地域材を使用する場合は20万円/戸、三世代同居対応住宅とする場合は30万円/戸、いずれも満たす場合は50万円/戸を加算します。(ウ)優良建築物型は、床面積1㎡当たり10,000円を上限とします。

#### 5. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充

既存住宅のリフォームによる省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成及び三世代同居がしやすい環境の整備を図ることを目的とするものです。

事業内容は、(ア)一定の要件を満たすインスペクションを実施し、リフォーム履歴及び維持保全計画を作成することと、(イ)以下(a)～(f)に係る長期優良化等に資するリフォーム工事を行うものであって、リフォーム後に一定の耐震性能を満たすものです。(a)劣化対策、(b)耐震性能、(c)維持管理・更新対策、(d)省エネ性能、(e)バリアフリー性能（共同住宅のみ）(f)三世代同居対応。なお、キッチン、浴室、トイレ又は玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか2つ以上が複数となる工事を三世代同居改修工事と言います。

補助対象は、長期優良化リフォーム工事です。上記の(ア)に要する費用並びに(イ)の(a)

～(f)までの工事を含むリフォーム工事に要する費用(ただし、(a)～(f)までの工事に要する費用が過半であること)に対する補助事業で、補助率は、長期優良化リフォーム工事が1/3となります。限度額は、100万円/戸(長期優良住宅の認定並みとする場合は200万円/戸)、三世帯同居改修工事を含む場合は150万円/戸(同250万円/戸)とし、三世帯同居改修工事については50万円/戸を上限としています。

#### 6. 不動産総合データベースの構築に向けた調査・検討

このほか、民間事業者への直接的な予算補助ではありませんが、中古住宅・不動産流通市場の活性化に資する事業が拡充されています。

例えば、この不動産総合データベースの構築予算であり、これは、中古住宅を始めとする不動産の流通市場の活性化を図るため、円滑な不動産取引に必要となる物件情報・周辺地域情報を集約したシステムである「不動産総合データベース」により、宅建業者から消費者への適時適切な情報提供を推進するものです。

現在、横浜市での不動産総合データベース構築・試験運用が進められておりますが、平成30年度を目途に、全国的な導入、運用を目指した事業が継続されることになっております。宅地建物取引事業者にとって欠かせない重要事項説明書の作成のほか、地域情報を分かりやすく消費者にお伝えするツールとしての活用が期待されています。今年度の横浜市での実証実験結果にもご注目下さい。

#### 7. 中古住宅取引に係る消費者の安心確保のための取引ルールの検討

これは、現在、消費者は、品質に対する不安から中古住宅の購入を躊躇する傾向にあるため、インスペクション(建物検査)や対象物件の情報開示等、売主と買主の間の情報の非対称性を解消するような標準的な中古住宅取引ルールを検討し、市場への定着を推進することにより、中古住宅市場の活性化を図るものです。

中古住宅取引の取引ガイドラインのようなものが政府から示され、これまで中古住宅取引に関わった経験の少ない宅地建物取引業者にも馴染みやすい、消費者保護を推進するルールづくりとなることが期待されます。

#### 8. 地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備の推進

この事業は、昨年度からの継続事業で、地方都市における不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するため、専門家派遣等を実施し、民間投資による地方創生を図るものです。これは、地元不動産業者、地域金融機関等が持つ不動産証券化のノウハウが十分ではなく、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、適切なファイナンスがセットできず、活用が進んでいない状況の中で、地域金融機関、不動産関連事業者等で構成する地方都市不動産ファイナンス協議会に対し、法律・金融等の専門家派遣を行い、モデル的な不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するものです。また、講習会やセミナーの開催等を通じて先進事例の他地域への普及啓発や人材育成を行い、地方創生に資する取組の全国的な拡大を推進します。全国で十数の地方都市不動産ファイナンス協議会が設置されていますが、是非、我こそはという事業者の方がいらしたら、ご参考にして下さい。

以上、不動産取引・不動産流通市場関連の来年度予算案の中から、皆様に深く関連するものをご紹介します。どうぞよろしくお願いいたします。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会の開催について》★☆☆

国土交通省は、平成27年度補正・28年度当初予算、平成28年度税制や既存住宅の長期優良住宅化に係る認定制度など、最近の住宅取得・改修に関する制度等の概要について、以下のとおり説明会を開催することとしました。

なお、制度等の具体的内容は今後の予算等の成立後に決定しますので、内容に変更があり得ることをご了承ください。

- 対象者 : 主に事業者向け
- 開催日時・場所 : 全国47都道府県で計50回（詳細は別紙1）
- 説明時間 : 1時間半程度を予定（開始30分前に開場）
- 講師 : 国土交通省担当官
- 参加費 : 無料

参加方法など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\\_000643.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000643.html)

★☆☆《建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行期日を定める政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について平成28年1月12日に閣議決定された旨公表しました。

閣議決定：平成28年1月12日（火）

公 布：平成28年1月15日（金）

施 行：平成28年4月 1日（金）

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\\_000644.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000644.html)

★☆☆《建築基準法施行令及び地方自治法施行令の一部を改正する政令及び建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について平成28年1月12日に閣議決定された旨公表しました。

閣議決定：平成28年1月12日（火）

公 布：平成28年1月15日（金）

施 行：平成28年6月 1日（水）

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/house05\\_hh\\_000603.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000603.html)

★☆☆《横浜市都筑区で施工されたマンション建築のくい施工工事に係る建設業者に対する監督処分等及び指名停止措置について》★☆☆

国土交通省においては、横浜市都筑区で施工されたマンション建築のくい施工工事において建設業法に違反する行為を行った建設業者及び基礎ぐい工事において施行データの流用等を行った建設業者に対し、別添のとおり、建設業法に基づく監督処分等を行うとともに、「工事請負契約に係る指名停止等の措置要領」に基づく指名停止措置を行いました。

なお、これらの処分等は、現在までに判明した事実内容に基づいて行ったものです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000383.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000383.html)

★☆☆《サービス付き高齢者向け住宅整備事業の緊急募集に係る説明会の開催について》★☆☆

国土交通省は、平成27年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の緊急募集の具体的内容について、下記のとおり説明会を開催することとしました。

なお、制度内容は平成27年度補正予算の成立後に決定しますので、内容に変更があり得ることをご了承ください。

#### 記

対象者：主に事業者向け

開催日時・場所：平成28年1月25日（月）～2月5日（金）において、全国7箇所で開催（詳細は別紙）

主な内容：平成27年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の緊急募集の具体的内容

参加費：無料

参加方法などの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/house07\\_hh\\_000143.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000143.html)

★☆☆《建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウムの開催について》★☆☆

2016年4月始動。住宅・ビル等の省エネ性能見える化。

<建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウムの開催について>

平成27年7月に、「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）

が公布されました。本法律では、新たに建築物の省エネ性能の表示制度が措置され、本年4月より施行される予定です。

国土交通省は、この度、本表示制度の普及・啓発を目的として、建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウムについて、以下のとおり開催することとした旨公表しました。シンポジウム概要、参加方法（参加費無料）などの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\\_000645.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000645.html)

★☆☆《長期優良住宅（増改築）認定制度等に関する説明会の開催について》★☆☆

国土交通省は、平成28年4月より運用を開始する予定である増改築に係る長期優良住宅の認定制度、及びあわせて見直しを行う住宅性能表示制度について、以下のとおり説明会を開催することとしました。

対象者 : 主に事業者向け  
開催日時・場所 : 全国主要都市7箇所（詳細は別紙1）  
説明時間 : 2時間程度を予定（開始30分前に開場）  
主な内容 : 「長期優良住宅に係る認定基準技術解説（案）」を用いた増改築に係る認定基準の説明、「長期優良住宅認定申請書作成の手引き（案）」を用いた増改築認定に関する申請方法の説明、住宅性能表示制度の見直し概要の説明など  
参加費 : 無料

開催日時・場所、参加方法などの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\\_000646.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000646.html)

★☆☆《耐震・環境不動産形成促進事業実施要領の改正について》★☆☆

国土交通省・環境省では、耐震・環境不動産形成促進事業により、耐震・環境性能を有する良質な不動産を形成する事業を行うSPC等（注1）に対して出資等による支援を行っています。

今般、訪日外国人旅客の増加等により需要が高まっているホテル・旅館等をはじめ、地方における建築物の耐震化等を円滑に進めるため、下記のとおり本事業の実施要領を改正しました。この改正により、地方における建築物の耐震化等が円滑に実施され、耐震・環境不動産の形成が一層促進されることが期待されます。

1. 改正概要

(1) 地域要件の撤廃

対象地域を全国に拡大。



(2) 耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件の見直し

- ・地方(注2)において耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件を建築環境総合評価性能システム(CASBEE)「A」以上から「B+」以上とする。
- ・地方において耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件として、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準を新たに追加。

(3) その他

- ・環境要件として、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による評価結果の星表示が3つ以上であることを追加。

(注1) 特定目的会社(TMK)、合同会社(GK)等

(注2) 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域。

スケジュール、本事業に関する問い合わせ先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.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000074.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000074.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通月例経済(平成27年12月号)》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済(平成27年12月号)」を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000078.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000078.html)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.67 January 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、ARES J-REIT REPORT NO.67 January 2016 を公表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_201601\\_67.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201601_67.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向2015年12月度及び(年間のまとめ)》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向》-2015年12月度-

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/232/s201512.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向》-2015年12月度-

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/231/k201512.pdf>

《首都圏マンション市場動向》－ 2015年のまとめ－

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/230/s2015.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向》－ 2015年のまとめ－

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/228/k2015.pdf>

★☆☆ 《「不動産研住宅価格指数」 11月値の公表について》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年1月26日に「不動産研住宅価格指数」 11月値を公表しました。

不動産研住宅価格指数のうち首都圏総合は86.55ポイント（前月比0.50%）で7ヶ月連続上昇、地域別では、東京が94.60ポイント（前月比0.55%）で2ヶ月連続上昇、神奈川81.60ポイント（前月比-0.39%）で2ヶ月連続下落、千葉69.14ポイント（前月比2.90%）で4ヶ月連続上昇、埼玉70.59ポイント（前月比0.14%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudouken.jutakuhyouka/LatestRelease20160126-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10月分）》

★☆☆

国土交通省は、標記の平成27年10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\\_000076.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000076.html)

★☆☆ 《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年12月》 ★☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成27年12月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=12781](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12781)

★☆☆ 《A R E S 「第21回不動産投資短観調査の結果」》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、「第21回不動産投資短観調査の結果」を公表しました。

<http://www.ares.or.jp/investigation/pdf/tankan-21.pdf>

[http://www.ares.or.jp/investigation/pdf/tankan\\_syukei-21.pdf](http://www.ares.or.jp/investigation/pdf/tankan_syukei-21.pdf)

★☆☆ 《第14回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2015年4月～2015年9月》

★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、標記の『日管協短観』2015年4月～2015年9月（2015年度上期データ）を公表しました。

<http://www.jpm.jp/marketdata/pdf/tankan14.pdf>

## ○軽微な越境における擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとし買主業者の請求が棄却された事例

買主である宅建業者が、土地購入の決済後に隣地への擁壁越境が判明し、その解消を隣地所有者から要望され、擁壁の撤去・築造工事の費用負担は、隠れたる瑕疵により生じたものとし、その費用の請求を求めた事案において、売主である宅建業者に対して越境は、隠れた瑕疵にあたり認められたものの、擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとして買主の請求は棄却された事例（東京地裁 平成 27 年 1 月 15 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 2 月 18 日、Y（売主・宅建業者）は前所有者から、土地（以下「本件土地」という。）及び私道持分の一部を代金 5000 万円で買う旨の売買契約を締結した。本件土地は高台に存し、敷地内には昭和 56 年頃に築造された北側隣接地へ約 2.5m 下がった擁壁が設置されていた（以下、この擁壁を「本件擁壁」という）。

同年 12 月 27 日、Y は、X（買主・宅建業者）との間で、本件土地及び私道持分の一部について、代金 5600 万円で売却する旨の売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という）。本件売買契約の特約第 3 条では、「買主は、本物件について東南側隣接地からの門扉の越境があることを確認し、現状のまま引渡しを受けるものとします」と定められていた。

平成 25 年 2 月 15 日、Y は、本件土地を X に引き渡した。

同年 3 月 18 日から 21 日までの間、X は、株式会社 A に依頼して、本件土地の地盤改良工事を行った。

X 側（同年 4 月 4 日、同月 23 日、同年 9 月 11 日）と Y 側（同年 5 月 29 日）で実施された測量により本件擁壁の下部が北側隣地の境界との中央付近で最大 2cm 程度の越境が確認された（以下「本件越境部分」という）。

同年 6 月 12 日、その測量結果に伴い北側隣地の所有者は、本件擁壁の越境を解消するため、擁壁のやり替えを要望し、その費用は、所有者である X の責任と負担でお願いする旨の要望書を X は受け取った。

同年 8 月 26 日から 9 月 20 日までの間に X は、株式会社 A に依頼して、本件擁壁の解体

工事を行い、その後、新たな擁壁を築造した。

土地の買主である X が、土地の北側にあった擁壁の下部が隣地に越境しており、越境を解消するために実施した擁壁の撤去・築造工事の費用負担が、隠れたる瑕疵により生じたものとし、Y に対し、債務不履行責任又は Y の瑕疵担保責任に基づき、金 1333 万円余の賠償金（擁壁の撤去・築造工事の費用等）の支払を求めた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を棄却した。

### 1. 本件擁壁の越境の有無について

Y は、本件土地を購入した際、本件擁壁が北側隣地へ越境していたことは否認し、越境が生じたのは、本件土地の引渡し後に行われた X の地盤改良工事によるものである旨主張したものの、Y 側で実施した測量によって越境の可能性を示す結果が出ていること、X の地盤改良工事は、土木工学上の知見を踏まえた裏付け証拠として存しないことにより、本件売買契約の締結時には、本件擁壁の越境が存在していたものと認められる。

### 2. 債務不履行の有無について

本売買契約は、現状有姿売買であり、契約書の特約第 3 条については、本件売買契約の締結時に X と Y が相互に明確に認識できた本件土地への門塀越境物について確認し、Y が本件土地を現状のまま引き渡せば足りることを定めた趣旨の条項と解するのが相当であるから、Y は、本件擁壁の越境につき X に対して債務不履行責任を負うものではない。

### 3. 隠れたる瑕疵の有無について

土地の売買において、その目的物である土地の隣地に越境する物が存在しないことは、通常備えるべき性質であるといえるから、本件擁壁の越境は「瑕疵」に当たる。

そして、本件擁壁の越境の状況についてみると、本件越境部分のごくわずかな越境であったため、目視による確認で認識し得るものではなく、測量をしなければ発見できないものであったことからすれば、本件擁壁の越境は「隠れたる瑕疵」に当たるといふべきである。

### 4. 損害について

本件越境部分は、ごくわずかな越境にとどまり、北側隣地を使用する上で特に妨げにならず、また、本件擁壁は、本体に破損等は生じておらず、北側隣地に危険を及ぼすような状況にもなかつた。また、本件擁壁の撤去及び新たな擁壁の築造には、Y による試算でも金 700 万円を超えるほどの多額の工事費用を要するものであった。

今回、北側隣地の所有者から越境の解消を求められたにせよ、X が本件擁壁を撤去して新たな擁壁を築造したことは明らかに過剰な対応であり、専ら転売のためにしたものといわざるを得ないから、そのために要する工事費用については損害であるとは評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れたる瑕疵があったこととの間に相当因果関係があるとは認められない。X が損害として主張する諸費用は、信頼利益には当たらないといふべきであり、Y の瑕疵担保責任に基づく X の損害賠償請求は否定するのが相当である。

### 3 まとめ

本件は、軽微な越境と判断された擁壁の撤去・築造は、過剰な対応であり、専ら転売のための工事とされ、買主宅建業者の請求が棄却された事例である。

しかし、そもそも本件の問題点としては、売主は、仲介業者を介して土地を購入しているものの、隣地越境が疑わしいまま安易に転売したところにも問題があったと思われる。

宅建業者である売主としては、不動産の売却をする際、土地を1つの商品と考え、事前にできる限り物件調査など行い、事前には是正できる部分は是正し、安心して取引できる商品として販売するのが望ましい。

なお、他に売主及び仲介業者が、契約書上、瑕疵担保責任の期間制限や免責特約を設けたにも係わらず、越境の事実を知っていたのに不告知であったとし、買主の損害賠償請求が認められた事例（東京地判 平 25・1・31 RETI091-66）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17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 ◆◇◆

---

4階建て事業用土地建物（一部自社使用中）について、近々重要事項説明及び売買契約の締結をする予定である媒介業者から次のような相談がありました。

買主からの媒介の依頼を受け、紹介物件のうち、気に入った売主所有の事業用土地建物について、媒介業者が、その内覧を売主に申し入れましたが、売却の話が従業員に知られると困るという理由で、自社使用している1階・2階部分の内覧が出来ませんでした。買主は、物件を気に入りましたが、媒介業者による物件調査においても、その1・2階部分は調査出来ませんでした。売主が、現況調査を拒んだ1・2階部分の状況について、調査報告できなかった場合、何か不都合があった際には、説明義務違反を問われることになるのでしょうか。

売主の都合上、内覧を拒否するケースはしばしば見受けられます。内覧した顧客が、買主になるとは限らないことから他の階のテナントとの関係もあり、内覧には慎重にならざるをえない面があると思われます。

過去の判例の中で、事業用土地建物の売買時において、売主が物件の立入を拒否して現況調査が一部出来なかった場合、媒介業者は、通常行える調査を行いその結果を買主に報告していれば調査義務違反に当たらないとされた事例（東京簡裁・判決平成16年12月15日 RETIO 63-056）があります。

判決では、媒介業者が室内の調査確認しなかったのは、売主が調査を拒んだためであり、そのため、媒介業者は、施設の状況と売主からヒアリングを行ったその結果を重要事項説明書等の書面で報告している。媒介業者は、このような状況下では、媒介業者として通常行える調査を行ったといえる。従って、媒介業者には、媒介契約上の債務不履行はないとされた事案です。

媒介業者には、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で、当該物件の瑕疵の有無を調査して依頼者に報告すべき媒介契約上の義務があるとされています。

今回の相談のような場合、媒介業者としては、買主に現況調査が出来なかった理由を報告するとともに、売主からの物件状況に関する「告知書」（物件状況報告書）を提出してもらい、トラブルを未然に防ぐための対応をすべきことが必要と思われます。

（担当 中島）

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 事業実務11「借地借家法の変遷／サ高住の制度と終身借家権」》☆☆★

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

日時 平成28年3月2日（水）

開 場：13時00分

講 義：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）

受講料 10,200円（税込）

※公認不動産コンサルティングマスターの方は8,200円となります。

講師 吉田 修平氏

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/special>

★☆☆《土地総合研究所 特別講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて、特別講演会を開催致します。

日時：平成28年3月28日（月）14：00～16：30

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：大野 淳氏（土地総合研究所 研究理事）

演題：民法改正と不動産実務

参加費：2000円（教材費として）

お申し込み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.lij.jp/lec/>

★☆☆《不動産経済研究所 第100回不動産経営者講座『1億総活躍』と住宅・不動産展開～アベノミクス2ndステージ～》☆☆★

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 2016/02/23（火）10：00～16：45

2016/02/24（水）10：00～16：45

会場 全社協・灘尾ホール

主催 株式会社不動産経済研究所

受講料 一般：¥50,000（税込¥54,000）

お申込み、プログラム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=25>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構 第99回講演会のお知らせ》☆☆★

一般財団法人不動産適正取引推進機構主催により、以下の概要にて講演会を開催致します。

演題： 「これからの不動産流通と事業展開の考え方」  
～社会の変容に対応するサービスの提供～

講師： 明海大学 不動産学部長 中城 康彦（なかじょう やすひこ）氏

日時： 平成28年2月23日（火）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。

申込み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>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*