

～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. 5. 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 ・ ・ ・ 全国各地の空き家対策の動向について
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 平成 28 年度国土交通省関係予算の配分について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 土地取引動向調査（平成 28 年 2 月調査）の結果について ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 売買契約書の署名・押印について
- ◆ NEXT STEP . . . 全住協 不動産仲介セミナー 定借で変わる不動産ビジネス～定期借地と定期借家は商売になる～ ほか
- ◆ お知らせ . . . 中古住宅・空き家フォーラム（主催：中古住宅・空き家フォーラム実行委員会）

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★全国各地の空き家対策の動向について

昨年5月26日、放置しておく危険が想定される空き家に対して、地方自治体が撤去や修繕の命令が可能となった「空き家対策特別措置法」が全面施行されました。約一年間が経過して、市場でどの程度の効果があったのか、何が変わってきたのか、今後どのような対応が必要なのか、考えてみたいと思います。

1. 空き家対策特別措置法施行の影響と最近の市場の変化

我が国には約820万戸もの空き家があるとされています。地域によっても実態は様々で、中には台風で外壁が吹き飛んだり、不審火が出たり、動物や虫が大量に住み着くなど、近隣住民にとって大変迷惑な物件も少なくないのが現状かと思えます。これまでは自治体ごとに空き家対策に乗り出しており、持ち主を探して指導を行い、倒壊の危険がある場合には強制的に撤去できる条例を制定するなどして対応してきました。

従来の地方自治体主導で進められてきた空き家対策が、国を挙げて行われることとなったわけですが、特措法では、基礎や屋根、外壁などに問題があり、倒壊などの危険があるもの、ごみの放置などで衛生上有害なもの、適切な管理が行われておらず、著しく景観を損なうもの、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切なもの問題があるものを「特定空き家」として認定された物件の持ち主には、修繕・撤去の指導、勧告、命令ができることとし、命令に従わなかった場合には、行政が強制的に撤去し、かかった費用を持ち主に請求できる代執行も可能としています。

特措法のもう一つの特徴は、空き家の所有者を探すために、固定資産税納税情報を活用できるようにしたことです。過疎が進む地方都市のみならず都市部でも、相続物件について、持ち主を把握するまでがひと苦労だったというケースはかなり多くあるようです。中には海外に住んでいたというケースもあり、自治体担当者は物件の写真を送って現状を報告し、撤去を促すという、非常に手間のかかる作業も行っているようです。

それでも撤去が進みにくかったのは、まずは税金の問題があります。「住宅用地の特例」によって、住宅が建っていれば固定資産税が最大で6分の1に、都市計画税が最大で3分の1に、それぞれ減額されるため、家が建っていることが税制上重要だったと言えます。しかし今後は「特定空き家」は税金軽減措置の対象外となり、地方自治体から指導や命令を受けることになるため、撤去が進むように思われます。

これほど空き家が増えた背景には、そもそも日本では新築信仰が根強く、中古住宅を資産と見なして整備するという発想が希薄だったことが挙げられます。購入者のみならず、国も景気浮揚のために新築住宅を促進してきたわけですが、現在、政府が中古住宅流通についても市場整備を進めていることに呼応するようにハウスメーカーや住宅設備メーカー、不動産会社などが中古住宅をテコ入れする商品やサービスを増やしてきています。

例えば、空き家を巡回して清掃や点検を行い、状況を持ち主に報告するサービスを行うハウスメーカーのほか、空き家の管理や再生といったサービスを打ち出して新しいビジネスモデルを展開する不動産事業者も増えてきました。

2. 先駆的空き家対策モデル事業の募集開始

このような中で、国土交通省では、先駆的空き家対策モデル事業の募集を始めています。空き家対策については、先駆的な地方公共団体による自主条例に基づく取組実績が一定程度は存在しているものの、特措法の施行に関する具体的事務を市町村が進める際に、参考となり得る類似事例は必ずしも十分に存在しない場合が少なくありません。このため、空き家対策に関する市区町村の取組を促進するとともに、全国の空き家対策を一層促進するため、市区町村等にノウハウの蓄積が十分ではない事務や官民が協力して取組む事業等について、先駆的に実施される取組を支援し、その成果の全国への展開を図るものです。

空き家対策に関し、民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が連携して、①関連法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成を行い、②これを実際の空き家に適用して実施する先駆的な取組みについて、費用の一部を補助するものです。国土交通省が、事業の成果を公表し、全国の市区町村等への展開等を図ります。

具体的には、空き家等の調査に関する事項、例えば、ICT を活用するなど効率的な空き家の状態等の把握方法、所有者特定のための情報の収集手順（電気・ガス会社との協力体制等）、空き家の所有者や状態などの調査結果をデータベースにリアルタイムで反映する効率的な方法等を新たに開発する取組みです。また、空き家等の活用・管理に関する事項として、除却後の跡地を行政でなく民間や地域で効率的に管理する方法、空き家等が活用可能か否かについて定量的な判断基準又は簡易な判断基準を定めるほか、特定空き家等の措置に関する事項として、指導・助言、勧告、命令等の運用基準を定める取組みへの支援を行うというものです。

3. 埼玉県における空き家対策の取組み

代表的な県全域の空き家対策の取組みとして埼玉県の空き家対策をご紹介します。

埼玉県の住宅ストックは約 327 万戸、そのうち空き家数は約 36 万戸で空き家率 10.9% 全国 44 位となっています（統計局平成 25 年住宅・土地統計調査速報値）。全国的に見ればそれほど深刻な状況ではないのですが、埼玉県では県全域を対象とした空き家の管理・活用・解体による持続可能な地域づくりを目的として、県都市整備部建築安全課及び空き家対策の主体となる市町村を関係団体が支援するための「埼玉県空き家対策連絡会議」が平成 26 年 12 月に設置され、空き家対策の主体となる市町村を県と関係団体が一体となって支援しています。（公財）日本賃貸住宅管理協会さいたま支部内には広域相談窓口が常設され、専門家への取次体制の確立や、情報共有、空き家対策モデルの普及が進みつつあります。

<https://www.pref.saitama.lg.jp/all106/akiyataisaku.html#sankou>

全国的に見てもこれほど、県庁、市町村、幅広い専門家集団、関係団体が連携して空き家問題について検討・対応している事例は珍しく、代表的なモデルになり得ると言えます。このような取組をさらに実効あるものにするためには、今後、第一段階として地域の不動産事業者との連携による網羅的な空き家の実態調査が必要であると思われます。特に高齢化率の高い住宅団地等の地域の登記情報を網羅的に収集し、登記情報をサーバに格納して Web 上から閲覧可能な状態にデータベース化し、所有者からの相談履歴を関連情報と共に、カルテ化して管理することが有益であると思われます。この際に、各市町村のカルテの記載事項・様式がバラバラではコスト・情報共有の効率等の観点から問題があり、県内で統一的な空き家カルテの作成・管理が求められます。

第二段階として、所有者・相続人の同意の下当該カルテ情報を自治体関係者、関係事業者が可視化できるよう「空き家情報総合管理データシステム」の構築・利用を進めることが重要かと思われます。これらが整って初めて第三段階として、地域の不動産事業者との連携によるコンサルティング体制の整備につながるのではないのでしょうか。県内各地域きめ

細かく空き家データの整備・分析ができて初めてどの物件を解体するべきか、貸せるのか、売れるのか、修繕・改修して再利用ができるのか、地域の不動産事業者のコンサルティングにつながるのだと思います。こうして第四段階として、不動産事業者から巡回・管理代行サービス、リフォーム提案、相続相談サービス等の様々な具体的な事業提案が出てくるものと考えられます。さらには第五段階として、不動産ストックの有効活用による持続可能なコミュニティづくりの協働が地域内で拡充することになるのではないのでしょうか。空き家のゲストハウス、シェアハウス、多世代交流型施設等への転用や、鉄道沿線地域等の面的なエリア全体の価値を高めるまちづくりへの発展も期待できると思います。

埼玉県の「彩の国さいたま人づくり広域連合」の政策研究の取組みとして、空き家対策が平成27年度の政策課題共同研究テーマとして採り上げられ、県内市町村職員、民間の方々が真剣に埼玉県内の空き家問題を解決しようと努力されています。埼玉県内の自治体職員が連携しながら、県内の地域ごとの課題を調査し、広域的な自治体間連携による政策研究・情報交換の取組みは、空き家対策の参考になることは勿論のこと、持続可能な地域づくりの参考例として大いに役立つと考えます。

<http://www.hitozukuri.or.jp/jinzai/seisaku/80kenkyu/01/H27/H27akiya.pdf>

空き家は今後も増え続けることが予想されています。問題は、空き家を単なる除却・解体しなければならないというマイナス要素の大きい負の資産としての視点でのみ捉えるのではなく、県内各地域で自治体職員と宅建業者などの不動産事業者が連携しながらきめ細かく実態把握することから始め、空間資源として地域のために有効活用する社会システム、エリア全体の価値を高めるまちづくりという観点での活動につなげることが必要であると考えます。全国各地の宅建業者の皆様のご協力をご期待申し上げます。今後ともどうぞよろしくお願い致します。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成28年度国土交通省関係予算の配分について》☆☆★

国土交通省は、平成28年度国土交通省関係予算の配分について公表しました。配分方針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/kanbo05_hh_000134.html

★☆☆《脱ゼロメートルプロジェクト第1号事業が始動—建設発生土を利活用した防災高台（葛飾区新小岩公園）盛土を行う事業者を『公募』—》★☆☆

東京東部の低平地に広がるゼロメートル地帯には、大規模な水害時に緊急的な避難地となる高台が無く、その整備が強く望まれています。

一方、今後も様々な事業から大量の建設発生土が生じることが見込まれています。

葛飾区「新小岩公園」（JR総武線新小岩駅北口）について、自らの事業による建設発生土を利活用し、当該公園の盛土施工等を実施する事業者を今般『公募』するものです。公募の内容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/sogo03_hh_000113.html

★☆☆《居住支援協議会の取組強化の方向性等をとりまとめ

～「住宅確保配慮者の居住支援の充実に向けたガイドブック」も併せて作成～》★☆☆

国土交通省では、高齢者、子育て世帯、障害者の安心な住まいの確保に向けて、今後さらに取り組みべき対策として、居住支援協議会の取組強化の方向性等をとりまとめました。

併せて、居住支援協議会が住宅確保要配慮者の居住支援に取り組む際の一助となるよう、当面の取組みの方向性や先進事例をとりまとめたガイドブックも作成しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000147.html

★☆☆《「平成28年度 先駆的空き家対策モデル事業」の提案募集の開始について》★☆☆

国土交通省では、空き家対策に関する先駆的な取組について、提案募集を開始することとしました。本事業では、空き家対策に関し、民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して、(1)関連法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成を行い、(2)これを実際の空き家に適用する先駆的な取組について、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。事業の成果は公表し、全国の市区町村等への展開を図ります。

事業概要

応募提出期限 平成28年5月9日（月）必着

応募要領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/house03_hh_000103.html

★☆☆《「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」事業者の追加募集

～より多くの事例を収集するため、参加事業者の追加募集を行います～》★☆☆

不動産取引のIT化に関する社会実験である「ITを活用した重要事項説明※に係る社会実験」は平成27年度に登録されました246の事業者により実施されておりますが、国土交通省では、より多くの事例を収集し、結果の検証を行うことを目的とし、参加事業

者の追加募集を行うこととしました。

※宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に基づく重要事項説明

(注)本件の申請期間は、平成28年4月14日（木）～4月28日（木）となっておりますので、追加募集期間は終了しております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000132.html

★☆☆《「外国人建設就労者受入事業に関する説明会」の開催について》★☆☆

復興事業の更なる加速を図りつつ、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会等の関連施設整備等による一時的な建設需要の増大に対応するため緊急かつ時限的措置（2020年度で終了）として、2015年4月から開始されました外国人建設就労者受入事業は、技能実習の修了者を対象に、受入建設企業ごとに作成する適正監理計画の認定に際しあらかじめ国土交通省において確認するなど、現行の技能実習制度を上回る特別の監理体制のもと、就労目的で2年または3年間、活躍頂ける制度となっております。国土交通省では、制度開始から1年が経ち、改めて制度に対する認識を深めて頂くと同時に積極的に活用いただくため、全国8カ所で説明会を開催致します。

説明会の日程・場所、参加申込書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/totikensangyo14_hh_000569.html

**★☆☆《D I Y型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックを公表します
～個人住宅の賃貸流通の促進に向けて～》★☆☆**

国土交通省は、個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、今般、「D I Y型賃貸借に関する契約書式例」と、D I Y型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「D I Y型賃貸借のすすめ」を初めて作成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/house03_hh_000104.html

★☆☆《昇降機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、同審議会の議決を経て公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000616.html

**★☆☆《「水害ハザードマップ作成の手引き」を改訂
～利用者目線に立った水害ハザードマップの改善に向けて～》★☆☆**

国土交通省では、市町村がより避難行動に直結した利用者目線に立った水害ハザードマップを作成するため、「早期の立退き避難が必要な区域」を検討し明記することや、住民等が利用する場面を想定して作成すること等を盛り込んだ「水害ハザードマップ作成の手引き」を改訂しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo04_hh_000018.html

★☆☆ 《内水浸水対策に関するガイドライン類を策定しました

～新たな「七つ星」が内水による浸水被害軽減を導きます～》 ★☆☆

国土交通省では、内水浸水対策に関するガイドライン類を策定しました。これらガイドライン類は内水浸水対策の道しるべとなる「七つ星」として、浸水被害軽減にむけて地方公共団体を支援いたします。

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/mizukokudo13_hh_000298.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《土地取引動向調査（平成28年2月調査）の結果について》 ★☆☆

国土交通省は、このたび、標記調査の結果をとりまとめて公表しました。

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_000090.html

★☆☆ 《企業の土地取引動向調査 平成27年度「土地取引動向調査（第2回調査）」》 ★☆☆

国土交通省は、標記の平成27年度「土地取引動向調査（第2回調査）」について、調査結果を公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=13161

★☆☆ 《不動産市場動向マンスリーレポート平成28年（2016）年3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28年3月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13142

★☆☆《国土交通月例経済（平成28年3月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年3月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000081.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.70 April 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.70 April 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201604_70.pdf

★☆☆《不動産取引市場調査の結果概要（2015年下期）》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、不動産取引市場調査（2001年上期～2015年下期）の結果概要を公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/04/11b846dccc6eb92ac718983a89a631c6.pdf>

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年4月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=16977>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向－2016年3月度－》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向－2016年3月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/242/s201603.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年3月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/241/k201603.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 《首都圏マンション市場動向》－2015年度（2015年4月～2016年3月）》★☆☆

（株）不動産経済研究所は、標記の首都圏マンション市場動向－2015年度（2015年4月～2016年3月）分を公表しました。

◎マンション 2015年度の特徴

- (1) マンションの市況は供給の減少続く。戸数の減少は6,390戸。都区部は3,687戸減の1万7,434戸。
- (2) 初月契約率の平均は1.9ポイントダウンの72.7%。7年連続の70%台。
- (3) 戸当たり価格：5,617万円、㎡単価：79.3万円。年度としてはいずれも4年連続アップ。

(4) 供給戸数は4.3%増だった埼玉県以外はすべて減少。東京都(2万2,141戸)のシェアは58.1%。

(5) 2016年3月末時点の在庫は6,039戸。2015年3月末時点(5,218戸)比で821戸の増加。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/240/sf2015.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 一超高層マンション市場動向 2016ー》★☆☆

(株)不動産経済研究所は、標記の一超高層マンション市場動向2016ーを公表しました。全国で建設・計画されている超高層マンション(20階建て以上)がほぼ9万戸に達することが判明した。2016年以降に完成を予定している超高層マンション(2016年3月末現在)は238棟、8万9,844戸で、前回調査時(2015年3月末時点)に比べて48棟・1万1,544戸の増加となっている。

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/share/mansion/243/md20160421.pdf>

★☆☆《「不動研住宅価格指数」2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4月26日に「不動研住宅価格指数」2月値を公表いたしました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は87.12ポイント(前月比-0.56%)でした。地域別では、東京が95.27ポイント(前月比-1.07%)、神奈川82.96ポイント(前月比1.02%)、千葉67.51ポイント(前月比-1.37%)で3ヶ月連続下落、埼玉71.12ポイント(前月比0.10%)で4ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20160426-J.pdf>

★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積(平成28年1月分・平成27年第4四半期)》★☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数及び不動産取引件数・面積(平成28年1月分・平成27年第4四半期)を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000091.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○買主の瑕疵担保責任による故障給湯器の新品への交換費用請求につき、中古品交換費用相当分が認められた事例

中古マンションを購入した買主が、本物件内の給湯器が故障していたとして、売主である不動産業者に対し、新品給湯器への交換費用及び近隣入浴施設利用費用を求めた事案において、中古品である給湯器の瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるとして、その請求を一部減額して認容した事例（東京地裁平成26年12月9日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告・控訴人 買主個人）は、Y（被告・被控訴人 売主不動産業者）との間で、仲介業者Aの媒介により、築後約32年のマンションの一室（以下「本件物件」という。）につき、売買金額780万円にて売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したが、本件物件の引渡し後、本件物件内の中古品であった給湯器（以下「本件給湯器」という。）に、お湯が出ないという不具合（以下「本件瑕疵」という。）があり、本件給湯器を交換する必要があることが発覚した。

Xは本件瑕疵の発覚3日後に、本件給湯器の交換工事（以下「本件交換工事」という。）を31万円余にて注文し、その3日後に本件給湯器は新品に交換された。

売買契約締結時、YはXに設備表を交付しており、本件給湯器については故障・不具合はないと説明していた。また、本件売買契約においては、本件物件の隠れた瑕疵について、買主は瑕疵担保責任として損害賠償請求又は瑕疵修復請求ができると約定されていた。

Yは本件給湯器につき瑕疵担保責任を負うことについては認めたが、賠償金額については、本件交換工事費用全額の負担を求めるXの主張と、本件給湯器は中古品であったから、中古品の給湯器への交換費用相当額であるとしたYの主張との間で折り合いがつかずXは訴訟を提起した。

原審は、Xの請求のうち、本件給湯器の交換費用（製品費5万円・工事費等5万円 計10万円）及び近隣入浴施設利用費用（1万円）の合計11万円を損害として認容した。

しかし、Xはこれを不服として、「本件瑕疵の発覚後Yが何の対応もしなかったことからXは交換費用の支払義務を負わざるを得なかった、Yは本件給湯器に故障・不具合はない旨虚偽の記載をした設備表を本件売買契約時にXに示していたことから、Yは交換費用の全額を負担すべきである」と主張して、Xが負担した新品給湯器への交換工事費用の全額31万円余及び本件交換工事が完了するまでの4日間の近隣の入浴施設の利用費用1万円、計32万円余を求めて控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を一部認容した。

(1) 本件給湯器の交換費用について

本件給湯器は中古品であるから、本件瑕疵と相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られるというべきである。

Xは、Yの本件瑕疵発覚後の対応及び虚偽の設備表をXに示したことを理由に、Xが実際に支払義務を負った交換費用をYが負担すべきと主張するが、XはAを通じて、本件給湯器を中古品の給湯器に交換依頼することが可能であったことから、その主張は採用できない。

また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償は、瑕疵と相当因果関係のある損害の賠償責任を認めるものであり、債務者に対する制裁の趣旨で賠償責任を認めるものではないから、Yが虚偽の設備表をXに示したことからXが実際に支払った交換費用をYが負担すべきとの主張も採用できない。

中古品の給湯器への交換費用相当額について検討すると、中古品の給湯器の製品費については、中古品販売店数社の見積金額の中間値である5万円余と認めるのが相当である。また、工事費については、本件交換工事の見積りが、現実に本件物件を確認した上での見積りで、その内訳も必要な費用と認められる内容のものであることから、本件交換工事の工事費及び部材費見積金額（値引額を案分控除した額）11万円余を給湯器の交換のための工事費と認めるのが相当である。

したがって、中古品の給湯器への交換費用相当額は上記合計に当時の消費税率を加えた16万円余と認めるのが相当である。

(2) 近隣入浴施設利用費用

Xは、本件物件に入居してから本件交換工事が完了するまでのうち4日間本件物件の近くにある入浴施設を利用しており、近隣に他の入浴施設が存在しないことから、X主張の近隣の入浴施設利用費用1万円は本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる。

(3) 結論

以上により、Xの請求は、本件瑕疵と相当因果関係のある損害と認められる17万円余の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

中古住宅の売買において、建物引渡し後、給湯器が壊れていたとした瑕疵担保責任に関する相談はよく聞かれるところであり、売主の瑕疵担保責任の範囲として「中古品の給湯器の瑕疵につき、相当因果関係が認められるのは、中古品の給湯器への交換費用相当額に限られる」とされた本件判示は、実務上参考になるものと思われる。

ところで、本件は、今回の買主へ譲渡するまで約3年間売主は法人に事務所として賃貸していたが、その借主からは給湯器の異常を聞いていなかったことから、売主が現地調査をせず、安易に設備表に給湯器の故障は「無」と記載してしまったことに問題があったと思われる。

中古住宅の売買において、建物引渡し後に、給湯器・温水器・エアコン等の作動不良、

水道・トイレの水漏れ等の瑕疵が発見された話はよく聞かれることから、トラブルを避けるためにも売主不動産業者の責任として、契約前の現地調査及び設備稼働の確認は、必ず必要と思われる。

(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13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 ◆◇◆

○マンションの売買の媒介をしている宅建業者より、次のようなご意見を伺いました。

売買契約書は、契約締結の証として「売主・買主署（記）名押印のうえ各1通を保有する」としているが、署名だけで押印は不要ではないか。

全国宅地建物取引業協会（全宅）、全日本不動産協会（全日）、不動産流通経営協会（FRK）が会員会社に提供している標準的な売買契約書は、いずれも「売主・買主署（記）名押印のうえ・・・」として売主と買主の押印を求めています。

不動産業者が取扱う書類では「賃貸借契約書（賃貸住宅標準契約書）」も記名押印欄を設けて「貸主と借主の押印」を求める形式を採っている他、宅地建物取引業法では、34条の2第1項（「媒介契約」媒介契約書への宅地建物取引業者の記名押印）、35条第5項（「重要事項の説明等」重要事項説明書への宅地建物取引士の記名押印）、37条（「書面の交付」契約内容を記載した書面への宅地建物取引士の記名押印）の各条に定める3つの書面についての押印を必須事項としています。

民法は「売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生じる（555条）」とし、他にも、賃貸借・請負・委任・消費貸借・贈与・交換・使用貸借・雇用・寄託・組合契約・終身定期金契約・和解といった典型契約のいずれも、契約の効力が生ずる要件として「書面の作成」を求めてはいませんので、当然のこととして「署名・押印」も求めてはいません。

契約書は「契約の成立を証明する書面（広辞苑）」として、契約の履行に関する条件や約束事が記載され、また、契約当事者が互いに確認・承認した証として署（記）名押印することによって「契約書として成立」することになりますが、契約書に「署名」の他に「押印」を求める理由は「押印によって、作成された書面が、真正に成立したことを推定できる状態とする」という点に見いだすことができます。

民事訴訟法は「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する（228条4項）」とし、また、裁判でも「文書中の印影が本人または代理人の印章によって顕出された事実が確定された場合には、反証がない限り、該印影は本人または代理人の意思に基づいて成立したものと推定するのが相当（最高裁昭和39年5月12日判決）」とされていますので、契約の成立や契約内容について紛議が発生した場合には、押印の有無は重要な意味を持つこととなります。

尤も、同法は「文書の成立の真否は、筆跡又は印影の対照によっても、証明することができる（229条第1項）」として、筆跡による推定も定めています。

契約に際し、当事者の表示を「署名（文書に自らの氏名を記す）」とせず、「記名（自署ではない氏名の記載で印刷・スタンプ等）」としたときは、筆跡による推定が困難となりますので、「押印」はより重要になります。

同法は、押印について「実印」と「認印」を区別していませんが、「実印」は役所に届け出をして印影の証明のできる1人に一つの印のため、通常は本人が保管していると考えられますので、実印での押印は本人の意思によるものと推定される証明力が強いとされます。

なお、法令では「印・はんこ」のことを「印章」、印章を書類等に押した跡の印影を「印鑑」といいます。

（担当：中村）

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《全住協 不動産仲介セミナー 定借で変わる不動産ビジネス

～定期借地と定期借家は商売になる～》☆☆

一般社団法人全国住宅産業協会は、標記セミナーを、以下の概要にて開催致します。

日時 平成28年6月14日（火）13:30～15:30

会場 スクワール麹町3階「華」

東京都千代田区麹町6-6 TEL 03-3234-8739

講師 NPO法人首都圏定期借地借家推進機構 理事長 勝木雅治氏

定員 100名

参加費 3,000円

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.zenjukyو.jp/new_info/gyoji/data/160614ryutsu-seminar-ippan.pdf

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修<売買重説編>》☆☆

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、標記のフォローアップ研修を実施いたします。

日時： 平成28年6月7日（火）13時00分～16時45分

※従前のフォローアップ研修より受付開始時間、講義開始時間が早まりました。
ご注意ください。

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：10,000円（税込、教材含む）

講師： 橋本 明浩氏（東急リバブル株式会社 ソリューション事業本部 審査部長）

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>

★☆☆《住宅金融普及協会 住宅ローンアドバイザー養成講座 6月24日まで募集受付中》

☆☆

一般財団法人住宅金融普及協会は、住宅ローンアドバイザー養成講座の受講者を募集しています。住宅ローンアドバイザーは、住宅ローンについての的確なアドバイスをする資格者です。同協会によれば、累計で5万人以上の方々がこの講座を利用しているそうです。

今年度第1回の募集受付は、平成28年4月25日（月）から6月24日（金）までです。

申込み手続等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<住宅ローンアドバイザー専用サイト>

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

★☆☆《ARE S 第161回実務研修会「JREI第34回不動産投資家調査」および「ARE S不動産私募ファンド実態調査」「私募リート関連の取組み」等報告会》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、標記の第161回実務研修会を、以下の概要にて開催致します。

日時：2016年5月24日（火）10：00～12：00

会場：全社協・灘尾ホール

東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビル ロビー階

参加費：ARE S正会員：無料

ARE S賛助会員：1,000円

非会員：10,000円

募集人数：200名（先着順。定員に達し次第締め切らせていただきます。）

お申し込み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/129>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《中古住宅・空き家フォーラム 主催：中古住宅・空き家フォーラム実行委員会》☆☆★

不動産業主要5団体で構成する中古住宅・空き家フォーラム実行委員会（委員長・伊藤博全国宅地建物取引業協会連合会会長）は、以下の概要にて、標記の中古住宅・空き家フォーラムを開催いたします。

日時 平成28年5月18日（水）12：30～15：50

場所 ニッショーホール（東京都港区虎ノ門2-9-16日本消防会館内）

入場料 無料（定員700人）

※定員になり次第、お申込みを締め切らせていただきます。

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。

<https://www2.jutaku-s.com/forum2016/>

★当機構出版物のご購入については、本日、5月1日午前10時より、当機構ホームページからお申込み頂きます（<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.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。
