

～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. 12. 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 ・・・・コンプライアンスとおとり広告
- ◆ 行政の動き ・・・・平成28年度「不動産証券化事業の具体化に向けた支援事業」の選定結果～地方都市の不動産ファイナンス等環境整備に向けて～ ほか
- ◆ マーケットの動き ・・・・土地取引動向調査（平成28年8月調査）の結果について ほか
- ◆ 最近の判例から ・・・・購入中古住宅に傾斜があったとした損害賠償請求につき、売主の瑕疵担保責任は否定されたが、建築業

者への補修費用等の支払請求は認容された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 売主の瑕疵担保責任について
- ◆ NEXT STEP . . . ARES年金フォーラム2016ーマイナス金利下の運用とリアルアセット投資の可能性ー ほか
- ◆ お知らせ . . . ARES-EPRA 共催セミナー ARES-EPRA European Real Estate Investment Summit 2016(EPRA Asia Week) ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★コンプライアンスとおとり広告

国・地域の経済を支え、健全な市民社会の持続的な成長に貢献すべき企業経営者に求められる重要な資質とは何でしょうか。企業の不祥事がマスコミで報道されるとき、コンプライアンスという用語が使われますが、この言葉にはどのような意味があるのでしょうか。コンプライアンスの概念は、法律上の定義規定があるわけではなく、公的にオーソライズされているわけではありません。また、よくコンプライアンス（法令遵守）という表現が使われますが、これを「法令遵守」と同義にとらえるのは狭すぎて正確ではありません。現代の法制度の下にあって、事業を行う法人や個人が、法令を守るのは当然のことであり、法令遵守の意味だけであれば「法令遵守」と端的に言えばよいのであって、わざわざ難解な外来語を使用する必要はなく、使っても普及しなかったはずです。どうも、この用語にピッタリ当てはまる日本語が見出せなかったために普及した言葉のようです。

要するに、このコンプライアンスとは、各種の法令遵守を含みますが、それは当然のこととして、企業の倫理、社会道徳、社内ルールなどの広い意味での「規範を重視すること」を言います。

近年、企業の倫理意識の欠如またはその低さを原因とする不祥事の報道が増加しています。最近の数年の例に限っても、食品産地の偽装表示、大銀行の暴力団関係企業への融資、クレームの隠蔽、会計の不正処理、顧客の個人情報的大量流出など、企業の経営倫理が問われる事案が発生し、マスコミで大きく取り上げられました。持続的成長、更なる価値創造を名目にコーポレートガバナンス・コード（企業統治指針）など法的拘束力のない規範の網がかかり、アングロサクソン発の株主資本主義と金融資本主義は企業経営者の心理に

圧力を与え、短期的利益の追求に追い込み、結果として順法精神からほど遠い不祥事に手を染めることになるのかもしれませんが。しかし、そのようなことは昔にはなかったかといえば、おそらくそうではなく、このようなことが表沙汰になりやすくなったということが言えるかと思います。こうした問題が目立ってきた要因として、企業の不正が表面化することを後押しする「公益通報者保護法」の制定の活用によって、かつては「内部告発者」とある意味否定的な評価を受けていた者を、不正を発見し通報した者を公益通報者と呼んで保護するシステムができたことが多くの事案の背景にあるように思います。したがって、近年、企業の不祥事が増加したというより、不祥事が顕在化、露呈化することが増加したと言えます。

また、情報化社会の急速な進展により、一般国民が各種の情報を容易に入手できるようになり、それにより諸問題に対する知識も、またモラルに対する意識も向上・変化しました。さらには、インターネットを通じて企業の不祥事がまたたく間に多数の人に流される時代になり、企業もこれによる信用の低下を無視できない社会環境となっています。

我が国では、平成10年頃より、規制緩和が急速に進みましたが、その流れの中で、その反動として企業に対する国民やマスコミの目が一段と厳しくなり、また規制緩和により、監督官庁の監督方法の一つとして、企業自身が積極的にコンプライアンス体制を作り、万一、不正や不適切なケースが起きた場合はそのことを自ら社会に公表するほか、所管行政庁に自主的に申告するほうが、却ってメリットをもたらすという法制度が作られつつあります。このような背景の下に、企業はもはや利益を追求さえすればよいという姿勢では、社会に受け入れられないという時代になってきたわけですが、このことは宅地建物取引業においても同様であります。

例えば、不動産広告についての自主規制である公正競争規約が制定された昭和30年代の後半頃までは、現在では到底聞くことのない認識が不動産業界の一部にあったようです。当時は、「不動産の広告に本当のことを書いていたら広告にはならない」「仲介における抜き行為は、商売上の競争であって、競争に勝った者が批判される筋合いはない」ということが、平然と囁かれることもあったようです。しかし、そのような認識で仕事をしている業者は結局、顧客から見離されていきました。以来、不動産業界は、信頼産業としての社会的評価の向上・確立を目指して、その時々諸先輩方・関係者の方々の努力によって、今日の社会的地位と評価を受けるに至っているのだと思います。

宅建業者との接点を持つとする顧客が、まず真っ先に知りたいことは、業者の信頼度と言えるかと思います。したがって、宅建業者がたとえ法令違反ではないまでも、とうてい公正・誠実とはいえない業務や社会倫理的な観点から認められない行為を行った場合、

その業者は回復困難なダメージを受けることとなります。

そのことから、宅建業法第15条の2の信用失墜行為の禁止規定が置かれているわけですが、このコンプライアンスは、ただ真面目にやらなければならないという義務的側面の話ではなく、業者自身にとっても次のようなプラスの機能を果たすとも言えます。

(1) リスク管理の手法

業者が信用を失墜するというダメージは、顧客がつかない、取引先から敬遠される、金融機関からも見離される、真面目で有能な従業員が辞めてしまうなど、経営の継続が困難な事態に追い込まれるという結果をもたらします。そのような結果にならないためにも、コンプライアンス重視は、会社組織のリスク管理の中心的課題といえます。

(2) 顧客からの信頼獲得

コンプライアンス重視の業務姿勢は、一般消費者や顧客から、安心して信頼できる業者として高い評価を受け、結果として業績の拡大につながります。そして、従業員のモラル意識が高まることにより、従業員の行動が、結局は当該宅建業者の信頼向上につながる事になります。

(3) 業者と従業員を守る手段

上記の(1)(2)のコンプライアンスの機能は、当然のことながら業者の業績の向上、事業の発展をもたらします。そのことは反射的に業者と従業員の生活を守る手段として機能することになります。そして、コンプライアンス違反が生じにくい業務環境を作ることにより、トラブル、クレームに対処するための時間や労力を節約できるという意味で管理コストの節減を図ることもできます。

このように、コンプライアンスは組織のリスク管理のみならず、顧客からの信頼獲得、従業員・組織そのものを守る大切な手段であるわけです。

さて、コンプライアンスへの意識が高まる中、先月、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びている状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」等の撲滅を強力に推進するため、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、当協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始すると発表しました。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

具体的には、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、同協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として1か月間以上停止することとされます。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産公正取引協議会連合会（全国9地区の不動産公正取引協議会が会員である。）が不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）の規定に基づいて申請し認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産広告のルール）及び「不動産業における景品類の提供に関する公正競争規約」（景品提供のルール）を関東甲信越の地域において運用するために昭和38年8月に設立された不動産業界の自主規制機関ですが、こうした動きは全国に波及することが考えられます。

そもそも、売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行うことを、おとり広告と言いますが、おとり広告は、広告を見て集まる客に対し、その物件はすでに売ってしまった等と称して、他の物件を紹介して押しつけることになるので、宅建業法と表示規約において禁止されています。

A. 宅建業法 32 条

宅建業者が広告をするときは、①著しく事実に相違する表示、及び、②実際のものよりも著しく優良若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはなりません。これらの規制を、誇大広告等の禁止といいます（宅建業法 32 条）。おとり広告は、広告で売買すると表示した物件と、現実に売買しようとする物件とが異なりますので、著しく事実に相違するものであり、誇大広告の一つです。物件がすでに契約済みで、取引できなくなっているにもかかわらず、そのままインターネットに広告表示を続けることは、売ることのできない物件について広告をすることになり、おとり広告として禁じられます。おとり広告をした宅建業者は、指示（同法 65 条 1 項、3 項）、業務停止（同法 65 条 2 項、4 項）、情状が特に重いときは免許取消し（同法 66 条 1 項 9 号）処分を受けることがあります。さらに、6 か月以下の懲役、又は 100 万円以下の罰金の定めもあります（同法 81 条 1 号）。

B. 表示規約 21 条

表示規約は、不動産業界が自主的に定め、不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けたルールです。表示規約では、

- ①物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- ②物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- ③物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

について、いずれも広告表示が禁止されています（表示規約 21 条）。おとり広告は、実際

には取引の対象となり得ない物件に関する表示に該当し、規約違反です。

表示規約違反に対しては、景品表示法によって措置命令が出され、この命令に従わないときは2年以下の懲役又は300万円以下の罰金などの罰則を受けることがあります（景品表示法6条、15条1項・2項）。

宅建業者にとって、多数の顧客が情報に対し容易にアクセスし得る環境を作り出すことができることから、インターネットは重要な広告媒体になっています。ところが他方で、インターネット広告には本来的に更新しやすいという特性もあります。そのため一般消費者からみると、常に新しい物件の広告が掲載され、かつ、広告された物件は実際に取引することができるものと認識されます。しかし、一部の宅建業者においては、管理能力を超えた多数の物件広告を掲載する等の理由により、契約が成立して決済に至り、広告表示から削除しなければならない物件を、そのまま残しているということもあるようです。このような状況は、おとり広告規制に違反しているといわざるを得ません。故意におとり広告を利用することはもちろん、物件の成約状況の広告表示における管理・確認が不適切であることも、重大なルール違反です。実際に、これまで、適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例、当初から成約済みであった物件をインターネット上に掲載していた例、架空物件をインターネット上に掲載していた例について、不動産広告のルールに違反するものとして、制裁措置がなされています。

集客は宅建業の要であり、多くの顧客を惹きつけることは、事業の根幹です。しかし、ルールの無視は、結局宅建業者の信頼を失います。インターネットは重要な広告媒体ですが、インターネット広告においても宅建業者は不動産広告のルールに十分な注意を払って、業務を行わなければなりません。おとり広告をしないためには、情報登録日、直前の更新日、次回の更新予定日などを明確に表示するとともに、リアルタイムに、成約状況を確認し、適切に対処することを心がける必要があります。

おとり広告に関するルールや最新動向について情報提供させていただきましたが、会員の皆様の組織・日々の業務にもお役に立てることができれば幸いです。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成28年度「不動産証券化事業の具体化に向けた支援事業」の選定結果

～地方都市の不動産ファイナンス等環境整備に向けて～》★☆☆

国土交通省は、「不動産証券化事業の具体化に向けた支援事業」の支援先となる事業者を選定した旨公表しました。

選定結果などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000114.html

★☆☆《既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会の設置及び第1回検討会の開催について》★☆☆

国土交通省は、新たなセーフティネット住宅への既存ストックの活用を図るため、11月7日に「既存ストックの活用による共同居住型住宅※の居住水準に関する検討会」を設置することとし、第1回検討会を11月7日に開催しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000110.html

★☆☆《第28回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の開催

～改正宅地建物取引業法の施行に向け審議～》★☆☆

11月9日に開催された不動産部会では、平成28年通常国会（第190回国会）で成立した改正宅地建物取引業法により、インスペクションが既存住宅取引の中に位置付けられたことを踏まえ、宅地建物取引業者が重要事項として説明するインスペクションの結果の概要をどのような内容にするかなど、同法の施行に向けて検討すべき事項についてご審議頂いた。

◆議事録につきましては、後日、国土交通省のホームページに掲載されます。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000141.html

なお、本年9月13日に開催された第27回不動産部会の内容については、以下のURLをご参照ください。

開催案内 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000138.html

議事録 <http://www.mlit.go.jp/common/001151125.pdf>

配布資料 http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo16_sg_000033.html

★☆☆《特区民泊の円滑な普及を図るための住宅・建築行政上の対応について》★☆☆

国土交通省は、改正国家戦略特別区域法施行令において、特区民泊*の滞在日数要件が2泊3日に緩和されるとともに、認定申請前の周辺住民への説明手続等が規定されたこと等を踏まえ、特区民泊の円滑な普及を図るため、

- ・マンション管理組合等への情報提供
- ・特区民泊の建築基準法における取扱い（安全性の確保、近隣住民等の良好な住環境に対する配慮などに関する措置）

について、通知を発出しました。

※「特区民泊」・・・国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条に規定される「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」

通知の内容などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000136.html

★☆☆《平成28年度サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）採択プロジェクトの決定について》★☆☆

国土交通省は、サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）（※）の第1回応募案件の中から、3件のプロジェクトを採択した旨公表しました。

※地域の気候風土に応じた木造建築技術の継承・発展と低炭素社会の実現に貢献するため、伝統的な住文化を継承しつつ、環境負荷の低減を図るモデル的な住宅の建設に対して、国が掛かり増し費用の一部を補助する事業

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000700.html

★☆☆《既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会の第2回及び第3回の開催について》★☆☆

国土交通省は、この度、既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会（第2回及び第3回）を以下のとおり開催する旨公表しました。

本検討会は、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の新たな住宅セーフティネット検討小委員会の中間とりまとめ（本年7月）において、新たなセーフティネット住宅について、「賃貸住宅市場において活用されていない空き家・空き室を有効活用すること」が具体的施策の方向性として示されたことを踏まえ、「既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準」について検討するために設置するものです。

開催日時

第2回

- ・日時：平成28年11月28日（月）10：00～12：00
- ・場所：東京都新宿区揚場町2-14 新陽ビル4階 「リロの会議室 飯田橋D」

第3回

- ・日時：平成28年12月5日（月）10：00～12：00
- ・場所：中央合同庁舎3号館4階特別会議室

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000112.html

★☆☆《「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部の施行期日を定める政令」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一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、11月25日付けで閣議決定された旨公表しました。
スケジュール

公布：平成28年11月30日（水）

施行：平成29年4月1日（土）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000701.html

★☆☆《平成28年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の二次募集選定結果について～高齢者世帯等の居住の安定確保等に資する先導性の高いプロジェクトを支援～》★☆☆

国土交通省は、この度、高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進を図ることを目的として、スマートウェルネス住宅等推進モデル事業※の一般部門を公募した結果、下記のとおり選定することとした旨公表しました。

※スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を、先導性が高い提案事業の部門（一般部門）で公開し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

選定事業の詳細などにつきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000162.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《土地取引動向調査（平成28年8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。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000113.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成28年10月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年10月号）」を公表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000088.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合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28年7～9月分）》★☆☆

国土交通省は、平成28年7月～9月分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。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000641.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT NO.77 November 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、標記の ARES J-REIT REPORT NO.77 November 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/11/ares_jreitreport_20161_77.pdf

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成28年10月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、平成28年10月1日現在の不動産業業況等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://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28_10.pdf

★☆☆《「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、2016年11月29日に「不動研住宅価格指数」9月値を公表しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は88.67ポイント（前月比-0.34%）でした。地域別では、東京が96.41ポイント（前月比-1.00%）、神奈川84.37ポイント（前月比-0.09%）、千葉69.28ポイント（前月比-0.14%）、埼玉74.97ポイント（前月比3.79%）で3ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/43f579b58c8ad6d97ab648e8b8816266.pdf>

★☆☆《第7回「国際不動産価格賃料指数」（2016年10月現在）の調査結果》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、第7回「国際不動産価格賃料指数」（2016年10月現在）の調査結果を次のとおり公表しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/4c2ac3ed658637414d75f13ce0930c7e.pdf>

★☆☆《首都圏マンション・近畿圏マンション 戸当たり価格の平均値と中央値の推移》★☆☆

☆

株式会社不動産経済研究所は、標記の「首都圏マンション・近畿圏マンション 戸当たり価格の平均値と中央値の推移」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.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/262/md20161110.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向2016年10月度》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向ー2016年10月度ー》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/264/s201610.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向ー2016年10月度ー》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/263/k201610.pdf>

★☆☆《平成28年度「土地取引動向調査（第1回調査）」の概要について》★☆☆

国土交通省は、標記の平成28年度「土地取引動向調査（第1回調査）」の概要について公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2016/10/13fd6622e154aae7dd6e7f163fa61ebbl.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）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28年10月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=14413

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について（平成28年7月、8月、9月）》★☆☆

国土交通省は、木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計の平成28年4月～6月の結果をまとめて公表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000702.html

★☆☆《平成28年度第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、標記の平成28年度第3四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポートを公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=14222

○購入中古住宅に傾斜があったとした損害賠償請求につき、売主の瑕疵担保責任は否定されたが、建築業者への補修費用等の支払請求は認容された事例

買主が、購入建物の傾斜は建物を建築した際、敷地の埋戻しを適切に行わなかったためであるとして、建築業者に対して不法行為による損害賠償を、また、売主に対して瑕疵担保責任、告知義務違反を理由とした損害賠償を請求した事案において、買主の建築業者への請求を一部減額のうえ認容された事例（東京地裁 平成 27 年 4 月 10 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 15 年 10 月頃までに、Y 1（被告・建築業者）は、分譲会社 A から 4 棟の住宅（以下、うち 1 戸を「本件建物」という。）の建築を請け負った。

平成 16 年 2 月 20 日から、Y 1 は、本件建物の建築に先立って、隣接建物の地下室及び基礎の工事を行うこととし、隣地を掘削したが、その際、作業スペースを確保するため、境界線を越えて、本件建物の基礎の設置が予定されている土地（以下「本件土地」という。）の一部まで余掘りを行った。

同年 4 月 12 日に、Y 1 は、隣地建物の地下室及び基礎の工事を完成させ、同日に余掘り部分を埋め戻し、翌日に余掘り部分の転圧を行い、その頃から本件建物の建築を開始し、同年 6 月 17 日に本件建物を完成させた後、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保保険に加入した。

平成 16 年 6 月 29 日、A は、Y 2（被告・売主）に本件土地建物を売却した。

平成 23 年 1 月 31 日、Y 2 は、X（原告・買主）との間で、「売主は、本物件について引渡し後、2 か月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物の構造上主要な部位の木部の腐蝕、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ、買主に対して責任を負う。」とする特約を付した売買契約を締結し、同年 4 月 5 日に、X は、本件建物の引渡しを受け入居した。

なお、売買契約と前後する期間に、本件建物の西側でビル新築工事が行われ、着工前及び完成後には、調査会社により、本件土地建物等への影響に関する調査が行われた。

X は、本件建物に入居した直後頃、本件建物が傾斜していることに気付き、Y 1 に対し不法行為に基づき、Y 2 に対し瑕疵担保責任及び不法行為に基づき、連帯して 1770 万円余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Y2への請求は棄却したが、Y1への請求は減額のうち認容した。

Y1が隣接建物の地下室及び基礎の工事を行う際、本件土地への余掘り部分の掘削により、本件土地の表層部のやや軟弱な地盤より下にある支持力のある地盤も掘削されるに至ったこと、また、公共建築工事標準仕様書等で原則とする、300mm程度を埋め戻すたびの転圧用の機械での締め固めをせず、埋戻しを全て終えてから転圧を行ったことが認められる。このような事情からすれば、本件建物の傾斜は、余掘り部分の埋戻しの際の締め固めが不十分であったため、降雨の浸透による土粒子の移動等によって地盤の沈下が生じ、基礎が不同沈下したことで生じたものであると認めるのが相当であり、余掘り部分の適切な埋戻し及び転圧を行わなかったY1の過失に基づくものであるとすることができる。

Y2の瑕疵担保責任については、Xは、特約のただし書所定の瑕疵は例示列举にすぎず、ただし書は居住に適さない瑕疵を免責除外事由としたものであると主張するが、同ただし書は免責除外事由を明示的に限定しており、Xの主張を採用することはできない。また、Xは、本件建物の傾斜の程度（本件建物の1階中央のらせん階段付近及び2階LD付近で17.8/1000、3階北側居室付近で15.1/1000）やY2が調査会社による本件建物内部の調査の申出を断ったことから、Y2は契約締結時には本件建物の傾斜を認識しており、隠れた瑕疵につき悪意であったとも主張するが、本件建物の傾斜は、完成後、徐々に生じていったことが窺われ、傾斜の有無を感じる程度には個人差があり、建物で生活をする者が徐々に程度を増していく傾斜を感じづらいことも容易に想定できることからすれば、本件建物の最大傾斜角が生理的な限界値と同等又はそれ以上であるとしても、Y2の「特に本件建物内部に変化がなかったため調査の必要を感じなかった」との供述も一概に否定することはできず、Y2が本件建物の傾斜に気づいていたとまで認めることはできない。

以上によれば、Y2への瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めるXの請求は理由がない。Xは、Y2は契約締結時に本件建物が傾斜していることを告知する義務があったとも主張するが、Y2が傾斜を認識していたと認めることができないことから、Xの主張はその前提を欠いており、Y2の不法行為に基づく損害賠償を求めるXの請求も理由がない。

Xは、修復費用は993万円余であると主張するが、本件建物の基礎の全体が沈下しているわけではないこと、本件土地の修復は耐圧盤を設置する工法によっても可能であることから、修復費用は700万円であると認めるのが相当であり、Xが実施した本件建物の傾斜に係る調査費用・弁護士費用とあわせ、Xの損害は793万円余であると認められる。

3 まとめ

建物の瑕疵につき、売主の瑕疵担保責任、告知義務違反は否定されたが、建物建築業者に対する損害賠償請求が認められた本件事案は実務上参考になると思われる。

しかし、仲介実務において建物の傾斜に関する瑕疵は、素人ではなかなか気づきにくいも

のであり、本件建物の傾斜は、建設省告示 1653 号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」において瑕疵が存する可能性が高いとされる 6/1000 以上を大幅に超えていたにもかかわらず、本件売主はその傾斜に気づかず、本件買主においても、建具の不具合には気が付くも、当初はそれが傾斜によるものと実感していたわけではなかった。

不動産取引の専門家としての注意義務を負う宅建業者においては、建物傾斜に関する紛争回避として、物件状況等報告書・設備表等に、売主が気がついた現象を詳しく記載するよう促すとともに、建物内覧において、自ら傾斜により発生する現象に注意を払い、万一、懸念点が見受けられれば、建物インスペクションの実施を勧めるなどして、紛争の未然防止を図る責務があることに留意されたい。

(担当：室岡)

※本事例は当機構機関誌 RETIO 最新号に掲載された 13 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・紛争事例等より ◆◇◆

○売主の瑕疵担保責任について

中古の分譲マンションを購入した人から相談がありました。

「宅建業者が売主のリフォーム済の中古分譲マンションを購入したが、入居後 2 ヶ月で給湯器が故障し、修理に多額の費用がかかった。売買契約書に『売主は、引渡後 2 年間瑕疵担保責任を負う』との条項があったので、媒介業者に修理費用を請求したところ、『媒介業者自らに負担する義務があるものではないので、売主に確認する。』との回答だった。その数日後に媒介業者より連絡があり、『リフォーム時に給湯器は交換しておらず、経年劣化による故障であると思われるので、負担はできない旨売主から連絡があった。また、重要事項説明時にリフォーム工事内容についても説明しているが、その中にも給湯器交換は入っておらず、説明不足はない。』とのことだった。

チラシにも『リフォーム済』と記載してあり、購入後間もない時期に多額の修理費用がかかるとは思ってもいなかったし、それが事前に分かっていたら購入しなかった。売主業者や媒介業者に、販売物件の給湯器等の設備が老朽化していないか、調査する義務はないか？」

相談者に確認したところ、引渡しを受けてから故障する直前までの間、特に使用上の問題はなかったとのことでした。ご存知の通り「瑕疵」は、契約締結時点でこれが存在していたかどうかで判断されるものであり、引渡し時点で「通常有すべき性質」を備えており、使用に特段問題がなく、不具合の兆候もなかったのであれば、引渡し後に発生した故障や不具合が「隠れたる瑕疵」にあたるとは言えません。また、建物や設備の専門家でもない宅建業者や宅建士が、明らかに徴表があるものではない限り、設備等の劣化の程度を把握することはまず不可能でしょうし、そこまでの調査義務を負うものであるとも考えられません。したがって、売主業者や媒介業者の回答も不当なものではないでしょう。

昨今、中古分譲マンションを買い取って、リフォーム後に売却するビジネスに取り組む宅建業者も増えてきているようです。購入者にとっても、購入後自らリフォームするのとは比して、直ちに入居ができる、購入+リフォームの費用が明確になる等のメリットもあり、新築物件と比較して割安感もあることから、リフォーム済マンションを中心に物件を探す購入希望者も少なくないとの話もあり、今後このような物件の売買も増加していくと思われます。また、既存住宅ストックの有効活用の観点からも、中古マンションの流通が活発化することは歓迎できることと言えるでしょう。

ただ、今回の相談者のように「リフォーム済」と聞くと「新築同様」との認識を持ってしまう購入希望者も存在するようで、そのような人からすれば、引渡し後間もなく故障修理に多額の費用負担を強いられることになったことに積然としない思いを抱くことも分からないものではありません。この事案の売主業者や媒介業者もリフォーム工事の内容については、説明をしていた模様ですが、宅建業者としては、事後のトラブル防止のためには「売主が負う瑕疵担保責任」とは何かについても購入者に理解してもらうようにする必要があります。

また、業界団体によっては、給湯器等主要な設備についての経過年数を告知書に記載することを推奨しており、売主業者や媒介業者がこれを励行し、買主も告知書の内容をしっかりと確認することで、同様のトラブルは回避できる可能性が高くなるとも考えられます。

(担当：葉山)

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《ARE S年金フォーラム2016ーマイナス金利下の運用とリアルアセット投資の可能性ー》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、標記のフォーラムを以下の概要にて開催致します。

日時：2016年（平成28年）12月9日（金）13：30～16：00

会場：ライジング・スクエア SMBCホール

東京都千代田区丸の内1-3-2 三井住友銀行東館3階

参加費： ご招待者様 : 無料

(年金スポンサー、保険会社、地域金融機関等)

ARE S正会員：無料

ARE S賛助会員：5,000円

一般 : 10,000円

http://www.ares.or.jp/works/seminar/pension_forum2016/index.html

★☆☆《不動産証券化協会認定マスター 平成28年度不動産投資運用業のコンプライアンス研修～第2回基礎・体系編～》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、標記の研修を、以下の概要にて開催致します。

開催日時：2017年1月19日（木）9：30～17：25（予定）

場所：TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター

〒103-0028 東京都中央区八重洲1-2-16

TGビル別館4F ホール4A

受講料：マスター及び正会員：18,000円

賛助会員：35,000円

一般（非会員）：40,000円

定員：90名

申込受付期間：2016年11月17日（木）10：00～

2016年12月1日（木）17：00

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

https://www.ares-campus.ares.or.jp/other-course/course_detail/?product_id=69

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修 強化講座<相続編>》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にてフォローアップ研修を開催致します。

日時 平成28年12月14日（水）

開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場 全理連ビル9階 会議室

(東京都渋谷区代々木1-36-4)

受講料 10,000円(税込)

講師 芳屋 昌治氏(プロサーチ株式会社 代表取締役)

お申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。

<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20161214>

★☆☆《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 平成29年2月21日[火]・22日[水]・23日[木]》☆☆★

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、標記の研修講座を開催致します。

日時 平成29年2月21日[火]・22日[水]・23日[木]

受付開始：9時30分

講義：10時00分～17時30分[各日とも]

会場 TKP市ヶ谷カンファレンスセンター ホール6C

(東京都新宿区市谷八幡町8番地)

受講資格 下記を満たしていること

1. 講座申込時点に有効な「公認不動産コンサルティングマスター認定証」(旧技能登録証)を保有している方
2. お申込み後、折り返し「不動産有効活用関連事前課題」をメールにてお送りします。1月20日までにその課題の解答を解答フォームより送信してください。(解答内容によっては再度チャレンジしていただく場合もございます。)

その後、受講料のお支払い方法をメールにてご連絡いたします。

受講料 60,000円(税込)

その他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/yuukatsu>

★☆☆《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

[東京]平成29年1月23日[月]・24日[火]・25日[水]

[大阪]平成29年2月7日[火]・8日[水]・9日[木]》☆☆★

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[相続対策専門士]コース研修講座を開催致します。

日時：

【東京】平成29年1月23日[月]・24日 [火]・25日[水]

受付開始：9時30分

講義：10時00分～17時30分[各日とも]

会場：TKP市ヶ谷カンファレンスセンター
ホールC

(東京都新宿区市谷八幡町8番地)

受講料：60,000円(税込、教材含む)

受講資格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.retpc.jp/koshu/souzoku>

【大阪】平成29年2月7日[火]・8日[水]・
9日[木]

受付開始：9時30分

講義：10時00分～17時30分[各日とも]

TKP大阪本町カンファレンスセンター
ホール3A

(大阪府大阪市中央区久太郎町3-5-19)

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《ARES-EPRA 共催セミナー ARES-EPRA European Real Estate Investment Summit 2016(EPRA Asia Week)》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、本年も欧州上場不動産協会(EPRA)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致します。

主催 一般社団法人不動産証券化協会(ARES)

共催 欧州上場不動産協会(EPRA)

日時 2016年12月16日(金) 10:00～11:30

会場 学士会館201号室(2F)

参加費 無料

募集人数 100名(先着順)

お申込受付期間 2016年11月18日(金)～2016年12月14日(水)

講師など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/142>

★☆☆《日本不動産研究所 平成28年 定例講演会》☆☆★

一般財団法人日本不動産研究所は、以下の概要にて、平成28年定例講演会を開催致します。

開催日：平成28年12月9日(金)

時 間：13：15～16：00（開場12：30～）

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

テーマ：『2017年の日本経済と不動産市場』

定 員：先着600名

参加費：無料

申込方法等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.reinet.or.jp/pdf/seminar/2016dec.pdf>

★★《土地総合研究所 第194回定期講演会のご案内》★★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて、第194回定期講演会を開催致します。

日時：平成29年1月24日（火）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：妹尾 芳彦 氏（専修大学大学院 客員教授/（一財）土地総合研究所 研究顧問）

演題：経済社会の変化と住宅市場の変貌

参加費：無料

申込等につきましては、以下のURLをご参照ください。

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

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

(<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。
