

～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：2017. 3. 1（水）  
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                      ・ ・ ・ 建築物省エネ法の施行状況について
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 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28年12月末時点）～認定長期優良住宅の平成28年10月～12月の実績（件数）がまとまりました～ ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 不動産価格指数（平成28年11月・第3四半期分）の公表 ほか
- ◆ 最近の判例から                  ・ ・ ・ 検査済証未取得の地下車庫上に建物を建築できない

ことで契約の錯誤と業者の調査説明義務違反を主張した買主の請求が棄却された事例

- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター 登録実務講習フォローアップ特別研修<税金編> ほか
- ◆ お知らせ . . . ARE S 基礎セミナー 初心者のための「不動産証券化の基礎知識」ほか

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

**★建築物省エネ法の施行状況について**

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、2015年（平成27年）7月1日に国会において成立し、同年7月8日に公布されました。本法律は、適合義務、届出等の規制的措置については公布の日から2年以内（2017年（平成29年）4月1日）に施行することとしており、容積率特例、表示制度等の誘導的措置については、既に、2016年（平成28年）4月に施行されました。本日は、この建築物省エネ法についてお伝えします。

この法律は、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、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置（規制的措置）、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置（誘導的措置）を講ずることにより、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としています。

この「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）」の概要は以下の通りです。

（1）大規模な非住宅建築物に対する適合義務及び適合性判定義務

大規模な非住宅建築物（特定建築物）について、新築時等におけるエネルギー消費性能基準への適合義務及び適合性判定義務を課し、これを建築確認で担保することとする。

（2）中規模以上の建築物に対する届出義務

中規模以上の建築物について、新築時等における省エネ計画の届出義務を課し、エネルギー消費性能基準に適合しないときは、必要に応じ、所管行政庁が指示等を行うことができることとする。

### (3) 省エネ向上計画の認定（容積率特例）

省エネ性能の優れた建築物について、所管行政庁の認定を受けて容積率の特例を受けることができることとする。

### (4) エネルギー消費性能の表示

エネルギー消費性能基準に適合している建築物について、所管行政庁の認定を受けてその旨を表示することができることとする。

#### <参考1>建築物省エネ法の制定経緯

- ・平成27年（2015年）3月24日　：閣議決定・国会提出
- ・　　〃　　5月28日　：衆議院国土交通委員会に付託
- ・　　〃　　6月　3日　：衆議院国土交通委員会で可決
- ・　　〃　　6月　4日　：衆議院本会議で可決（全会一致）
- ・　　〃　　6月18日　：参議院国土交通委員会に付託
- ・　　〃　　6月30日　：参議院国土交通委員会で可決
- ・　　〃　　7月　1日　：参議院本会議で可決（全会一致）・成立
- ・　　〃　　7月　8日　：公布

具体的には、法第7条において、販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務を措置しており（2016年（平成28年）4月施行）、住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、建築物エネルギー消費性能（省エネ性能）を表示するよう努めなければならないこととなりました。

これを受けて、国土交通省では、「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」策定・公表を行っており（平成28年3月11日公布、平成28年4月1日施行）、正式には、「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号）」が、住宅・建築物の省エネラベリング制度検討委員会（委員長：田辺新一早稲田大学教授）における検討を経て定められております。

ここでは、具体的な表示事項、表示方法等が定められており、住宅事業建築主その他の建築物の販売・賃貸事業者は、法第7条に基づき、表示する遵守事項として「第三者認証か自己評価の別」、「設計値の基準値からの削減率（25%削減等）」等を表示するほか、推奨事項として、一次エネルギー消費量を表示するほか、購入者・賃借者に対し省エネ性能に関する表示内容を説明する等、具体的な表示方法が示されています。

また、この建築物省エネ法は、主に「規制的措置」と「誘導的措置」に分かれており、昨年（今年度）4月に施行されたのは「誘導的措置」に関する部分で、2つの認定制度が創設されました。

1つ目が、性能向上計画認定（法第29条）で、建築物の新築等の計画について当該建築物のエネルギー消費性能が一定の水準（誘導基準）を満たしている場合に認定を受けることができます。（※工事の着手前に認定の申請をする必要があります。）この認定を受けることによって、容積率の算定において、省エネ性能向上のために導入した設備を設ける部分の床面積を、延べ面積の10%を限度として除外することができるほか、フラット35Sの利用条件となっている省エネルギー性の技術基準の1つとして利用が可能となるメリットがあります。

2つ目が、基準適合認定（法第36条）で、既に建っている建築物について、当該建築物が「エネルギー消費性能基準」に適合している場合に認定を受けることができます。この認定を受けることで、建築物の広告等に認定を受けた旨の表示（基準適合認定マーク）をすることができますし、フラット35Sの利用条件となっている省エネルギー性の技術基準の1つとして利用が可能となります。

なお、建築物の販売・賃貸事業者の表示の努力義務（第36条）として、行政庁による基準適合認定を受けている旨を表示することが規定されており、既存建築物の省エネ改修等をして基準適合とした場合等にアピールするほか、新築時等に、特に優れた省エネ性能をアピールし、省エネ性能のレベルを分かりやすく表示することが求められています。

第三者認証の例として、BELS（ベルス）があります。BELS（ベルス）とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度です。性能に応じて5段階で★表示がされます。これは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する制度で、昨年4月より評価対象に住宅が追加されています。

こうした表示制度の普及により、建築主等に対してインセンティブが付与され、建築物のエネルギー消費性能の向上につながることを期待されますし、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが今後益々重要になってくると思われれます。

以上のことから、建築物の建築主・建物所有者（デベロッパー、建築物オーナーなどの皆様）は、新築時や、改修時に省エネ性能表示取得や、販売・賃貸時の住宅の購入者・賃借人、テナント企業等に説明すること等が求められ、仲介業者（宅建業者などの不動産仲介会社の皆様）は、住宅の購入者・賃借人、テナント企業等が省エネ性能に優れた建築物の選択を行いやすくするために、広告等において省エネ性能を表示する場面が増えていくと考えられます。また、設計・施工者（ゼネコン、設計事務所、ハウスメーカー、工務店

などの皆様)も、建築主、建物所有者に対し、省エネ性能を分かりやすく説明することが求められます。

建築物省エネ法の施行から間もなく一年が経過しようとしており、国土交通省も関係者らと共に、本日3月1日に「住宅・建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」を開催します。ご関心がある方はそこでの議論や法の施行状況にご注目下さい。

<参考2>住宅・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  
～建物も燃費性能で選ぶ時代へ～

<http://www.mlit.go.jp/common/001170769.pdf>

法律やガイドラインの内容等を改めて確認したい宅建業者の皆様には、下記のウェブ情報等をご確認いただきまして、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、安全・安心の不動産取引の業務にご協力いただく際の参考としていただければと思います。

<参考3>建築物省エネ法の表示制度のページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000114.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000114.html)

会員の皆様の日々の業務に影響してくるかと思われますので、改めてのご確認とご対応をお願い致します。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《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28年12月末時点）

～認定長期優良住宅の平成28年10月～12月の実績（件数）がまとまりました～》★☆☆

「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28年10月、11月、12月の認定実績について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000713.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000713.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28年12月末時点）

～認定低炭素建築物の平成28年10月～12月の実績（件数）がまとまりました～》★☆☆

「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28年10月～12月の認定実績について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000711.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000711.html)

★☆☆《「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定》★☆☆

民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者\*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が、平成29年2月3日に閣議決定されました。

※高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者  
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\\_000165.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000165.html)

★☆☆《既存住宅状況調査技術者講習制度の創設

～既存住宅の調査の担い手となる技術者育成に向けて～》★☆☆

国土交通省では、既存住宅の調査の担い手となる技術者を育成する既存住宅状況調査技術者講習制度の創設にあたり、必要な事項を定めた「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」及び「既存住宅状況調査方法基準」を、平成29年2月3日、公布・施行した旨公表しました。

背景

平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」を構築するため、建物状況調査（インスペクション）における人材育成等による検査の質の確保・向上等を進めることとしています。

今般、既存住宅状況調査技術者講習制度を創設し、既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより、宅地建物取引業の改正（平成30年4月1日施行予定）による建物状況調査（インスペクション）の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進してまいります。

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/house04\\_hh\\_000715.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000715.html)

**★☆☆《国土交通省主催シンポジウムの開催！「地域に広がる所有者不明土地問題を考える」～地方創生、防災 etc..あなたのまちの地域力向上のために～》★☆☆**

国土交通省は、3月8日に、「地域に広がる所有者不明土地問題を考える」シンポジウムを東京にて開催します。

本シンポジウムでは、所有者不明土地問題の現状や、自治体関係部局による優良な取組事例の紹介と地域の関係者も巻き込んだ取組の推進について、さらには社会経済情勢の変化を踏まえた新たな国土政策・土地制度の在り方について、皆様とともに考えていきます。

(背景)

田や畑、森や林が誰のものかわからない。相続放棄され、長年放置されたままの宅地や建物。そうして利活用もされず、荒廃する不動産が増加しています。地方創生や災害への備えに注目が集まるなかで、土地の権利者がわからなければ、誰と相談してその土地の活用策を考えればよいのでしょうか。

あなたのまちの地域力向上のためには、所有者不明土地の発生予防策を講じるとともに事業担当部局だけでなく自治体内の部局横断的な共通認識の醸成や協力・連携が必要とされます。

1. 日時：平成29年3月8日（水）13：30～16：10
2. 会場：日本橋社会教育会館8階ホール（東京都中央区日本橋人形町1-1-17）
3. 主催：国土交通省 共催：法務省、農林水産省
4. 開催概要：別紙参照
5. 定員：200名（要事前申込、先着順）※申込方法は別紙参照
6. 参加費：無料

開催概要、申込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/sogo23\\_hh\\_000068.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000068.html)

**★☆☆《不動産鑑定士について分かりやすく紹介した動画を公開します！**

**不動産鑑定士の業務や魅力を広く知っていただくために～》★☆☆**

国土交通省では、不動産鑑定士の業務や魅力を紹介した動画「不動産鑑定士という選択」を、2月10日からホームページで公開しました。

国土交通省では、不動産鑑定士の業務や魅力をより多くの方々に知っていただき、幅広い層の方々に積極的に不動産鑑定士を目指していただくため、パンフレットの作成やオープンセミナーの開催などの取組を行っています。

今般、この取組の一環として、不動産鑑定士の紹介動画「不動産鑑定士という選択」を作成した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000128.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000128.html)

★☆☆《建築基準法違反（防火・避難関係規定等）に係るフォローアップ調査について》★☆☆

国土交通省は、個室ビデオ店等、未届の有料老人ホーム、ホテル・旅館等、病院及び診療所における建築基準法違反（防火・避難関係規定等）に係るフォローアップの状況について調査を行い、その結果を公表しました。

国土交通省としては、建築基準法に違反する物件について、所有者等に対して引き続き是正指導を徹底するよう特定行政庁に要請しています。

※本調査の契機となった事案

大阪市浪速区の個室ビデオ店の火災	(H20年10月1日発生)
渋川市の有料老人ホームの火災	(H21年3月19日発生)
福山市のホテルの火災	(H24年5月13日発生)
福岡市の診療所の火災	(H25年10月11日発生)

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\\_000647.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000647.html)

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機に係るフォローアップ調査について》★☆☆

国土交通省は、違法設置の疑いのある昇降機の建築基準法違反に係るフォローアップの状況について調査を行い、その結果を公表しました。

国土交通省としては、建築基準法に違反する物件について、所有者等に対して引き続き昇降機の安全対策を徹底するよう是正指導を行うとともに、違法設置の疑いのある物件の把握に努めるよう関係特定行政庁に要請しています。

※本調査は、平成21年に発生した、工場における違法設置昇降機での死亡事故を契機として実施しています。

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/house05\\_hh\\_000648.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000648.html)

★☆☆《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10月分～12月分及び平成28年計）》★☆☆

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10月～12月及び平成28年計の結果をまとめて公表しました。

※本統計は、木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の動態を把握するため、国土交通省が特定行政庁等に対し、該当する建築物の建築確認申請の有無を調査しているものです。

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/house04\\_hh\\_000717.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000717.html)



---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

★☆☆《不動産価格指数（平成28年11月・第3四半期分）の公表》★☆☆

○ 不動産価格指数は、IMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したものです。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としています。

○ 国土交通省は、今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年11月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第3四半期分）を公表しました。

今回の公表分のポイント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/totikensangyo05\\_hh\\_000118.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000118.html)

★☆☆《国土交通月例経済（平成29年1月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成29年1月号）」を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000091.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000091.html)

★☆☆《土地総合研究所 不動産業業況等調査結果（平成29年1月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、標記の不動産業業況等調査結果（平成29年1月）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/g29-01.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向 2017年1月度》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向－2017年1月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/274/s201701.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2017年1月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/273/k201701.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 全国マンション市場動向 2016年のまとめ》★☆☆

《全国マンション市場動向－2016年のまとめ－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/275/z2016.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成29（2017）年1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29年1月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=15548](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=15548)

★☆☆《平成28年第4四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～》★☆☆

国土交通省は、標記の平成28年第4四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=15540](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=15540)

★☆☆《「不動研住宅価格指数」12月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2017年2月28日に「不動研住宅価格指数」12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87.52ポイント（前月比-0.16%）で4ヶ月連続下落、地域別では、東京が95.29ポイント（前月比-0.14%）で4ヶ月連続下落、神奈川83.64ポイント（前月比0.08%）、千葉68.98ポイント（前月比-0.14%）で2ヶ月連続下落、埼玉71.87ポイント（前月比-0.88%）で3ヶ月連続下落しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20170228-J.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

○検査済証未取得の地下車庫上に建物を建築できないことで契約の錯誤と業者の調査説明義務違反を主張した買主の請求が棄却された事例

中古住宅の買主が、検査済証未取得の地下車庫上に建物が建てられないことを理由に、売主に対して錯誤による契約の無効を、媒介業者に対して調査説明義務違反による損害賠償を請求した事案において、買主に要素の錯誤はなく、その地下車庫上に建物が建てられないことは媒介業者の調査説明すべき事項とまではいえないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年2月10日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 25 年 3 月、自宅購入のため買主 X（原告）が、X の親族 A の居住地から近隣にある売主 Y 1（被告）所有の土地建物（以下「本件不動産」という。）を媒介業者 Y 2 社の仲介により購入した。（以下「本件売買契約」という。契約条件；売買代金 3400 万円、手付金 300 万円、同年 5 月 9 日までに残代金 3100 万円を支払う）

本件建物は、昭和 53 年 12 月に新築され、平成 2 年 12 月に北側地下車庫（以下「本件地下車庫」という。）が新築されるとともに、その上部に建物（以下「本件増築部分」という。）が増築され建築確認を取得したが、検査済証は未取得のままであった。尚、本件売買契約時に Y 2 社が X に交付した重要事項説明書等には、増築時の建築について、検査済証が未取得である旨記載されていた。

X は、本件売買契約締結の前に、リフォームして居住する意向であることを Y 2 社に伝え、本件売買契約締結後も本件建物をリフォームして居住すると考えていたが、契約締結後リフォームの代金が予想を上回る事等から本件建物を建て替えることを決定し、同年 4 月 B 社に建物の新築を請け負わせることとした。

同年 5 月、B 社は、X に対し、本件地下車庫について検査済証を未取得であること、擁壁の耐久力が不足する可能性があるため本件地下車庫の上に建物を建築できない旨説明した。その説明を受けて X は、B 社との間で、本件地下車庫上には建物の躯体がかからないようなプランで建築する請負契約を締結した。（以下「本件請負契約」という。）しかし、その後、X の親族 A から、日当たりを良くするためには（敷地の北側に建てるのがよい等の観点から）地下車庫上に建物を建てるべきとの考えが示された。

同年 9 月、X が、本件売買契約の残代金を支払わないため、Y 1 は、本件売買契約を手付金没収により解除した。X は、B 社との間で本件請負契約を合意解除し、解約手数料として 10 万円を支払った。

X は、主位的には、本件地下車庫の上に希望する建物を新築することができないのに建物を新築できると誤信して本件不動産を購入したから、本件売買契約は要素の錯誤により無効とし、手付金 300 万円の返還を Y 1 に求め、Y 2 社には、本件地下車庫上に建物を新築することができない可能性がある事等を説明する義務があったのにこれを怠ったことから弁護士費用等の損害賠償金 186 万円余の支払いを求め、また、予備的には、X の錯誤が認められない場合、Y 2 社に対して、その説明義務違反により生じた損害の賠償金 516 万円余の支払を求め本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の主張を棄却した。

### 1. X の錯誤の有無について

X は、本件売買契約締結時には、本件建物を取り壊して建物を新築するかどうかを決定していなかったこと、その後 X は、本件地下車庫について検査済証が未取得である事等から、本件地下車庫上に建物を建てることをできないことを前提に、B 社との間で本件請

負契約を締結したことから、本件売買契約及び本件請負契約の履行を進めるつもりであったことが認められるから、契約締結に当たって、要素の錯誤があった旨の原告の主張は理由がない。

## 2. Y 2 社の説明義務違反について

建物の建築の可否は、建築基準法等の法令に適合するかどうかにより定まるのであって既存建物の検査済証の有無により定まるものではないから、本件地下車庫について検査済証が未取得であったからといって、本件土地上に建物を建築することができないとは限らず、本件リスク（本件地下車庫上に現況のままで適法な建物を建てることは不可能であり適法な建物を建てるためには本件車庫の補強のために多額の費用がかかること。）が存在することが通常想定される問題であったとはいえず、本件建物を取り壊して本件土地上に建物を建てる場合、1)本件地下車庫を残し、本件地下車庫の上に建物の躯体がかからないように建物を建築すること及び2)本件地下車庫を壊して建物を建てるのが可能であり、その場合には本件リスクは顕在化しないことになる。

以上によれば、本件リスクは、買主が本件売買契約を締結するかどうかを決定する際に影響を及ぼし得る事項ではあるが、意思決定に重要な影響を及ぼす事項として、また常に媒介業者として買主に対して調査説明すべき事項とまではいえない。

また、Y 2 社は、X に対し、本件地下車庫及び本件増築部分について検査済証が未取得であることに加えて、本件土地に建物を新築する際、地耐力の関係上、深基礎やベタ基礎等の工事を施す必要が生じること、既存擁壁部分について、所轄官庁から改修、補修等の指導を受ける場合があり、費用負担が生じることが重要事項説明書等において説明したことからすると、Y 2 社において、本件リスクについて調査説明すべき義務に違反したとはいえない。

## 3 まとめ

本件は、契約後に検査済証未取得の地下車庫上に建物を新築することはできないことが判明したとして、買主が契約の錯誤と業者の調査説明義務違反を主張した事例である。

本件のように、検査済証のない建物の売買において、買主が契約締結後に購入目的が達成できないとしてトラブルとなるケースが見られるが、重要事項説明において、検査済証が未取得であることに加え、所轄官庁からの指導、追加工事・費用負担等の生じる可能性があることをも説明した媒介業者に説明義務違反はないと判断した本件判決は、実務の参考となるものと思われる。

(担当：中島)

※本事例は当機構機関誌 RETIO 最新号に掲載された 11 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。

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産流通推進センター 登録実務講習フォローアップ特別研修〈税金編〉》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記のフォローアップ特別研修〈税金編〉を以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年3月22日（水）

開場：9時40分

講義：10時00分～17時20分

会場 砂防会館（別館）

（東京都千代田区平河町2-7-4）

受講料 9,500円（税込）＋テキスト代500円

講義内容、お申込み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.retpc.jp/koshu/jitsumu\\_follow#zeikin](http://www.retpc.jp/koshu/jitsumu_follow#zeikin)

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修実践講座〈瑕疵全般の整理と心理的瑕疵の説明義務〉》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記のフォローアップ研修実践講座〈瑕疵全般の整理と心理的瑕疵の説明義務〉を以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年3月15日（水）

開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場 TKP新宿カンファレンスセンターホール6A

（新宿区西新宿1-14-11 日廣ビル6F）

受講料 10,000円（税込）

講師 渡辺 晋 氏（山下・渡辺法律事務所 弁護士）

お申込み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.retpc.jp/koshu/follow#20170315>

★☆☆《不動産流通推進センター 企画見積書作成の考え方 入門

～不動産コンサルティング業務の初動について考える～》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の講座を、以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年3月17日（金）

受付開始：9時30分

講義： 10時00分～17時00分

会場 TKP市ヶ谷カンファレンスセンター ホール3A

(東京都新宿区市谷八幡町8番地)

受講資格 「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(有効期限が切れている方も含みます)

受講料 20,000円(税込)

講師 石垣 雄一郎 氏

(ダンコンサルティング株式会社 取締役)

お申込み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.retpc.jp/koshu/tokubetsu>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《ARE S 基礎セミナー 初心者のための「不動産証券化の基礎知識」》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARE S)は、標記の基礎セミナーを、以下の概要にて開催致します。

日時 2017年3月24日(金) 14:00～17:30 (13:30 受付開始、14:30 受付終了)

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

講師 公立大学法人宮城大学

事業構想学部 教授

キャリア開発センター長

田邊信之 氏

参加費 無料

募集人数 300名(先着順)

お申込受付期間 2017年2月13日(月)～2017年3月21日(火)

お申込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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/147>

★☆☆《不動産流通推進センター【コンプライアンス50】のご案内》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、不動産流通業に従事する方々のための教育プ

ログラムサイト【フォローアッププログラム】に、新コーナー【コンプライアンス50】  
をアップしました。

【コンプライアンス50】につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.retpc.jp/fup/>

★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。

\*\*\*\*\*