

～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. 4. 1 (土)
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情報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 …… 改正宅建業法の施行と I T 重説について
- ◆ 行政の動き …… 昇降機に係る事故調査報告書の公表について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 平成 2 9 年地価公示について ほか
- ◆ 最近の判例から …… 土地区画整理事業における賦課金を課せられた買主等が求めた分譲業者に対する損害賠償請求が棄却された事例
- ◆ N E X T S T E P …… 不動産流通推進センター フォローアップ研修 実践講座 < 売買重説編 > ほか
- ◆ お知らせ …… 土地総合研究所 第 1 9 5 回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★改正宅建業法の施行とIT重説について

四月に入りまして、宅建業者の皆様も新たな気持ちで新年度を迎えていることと思います。今年度も皆様方に、不動産取引の安全を確保するとともに、宅地建物取引のビジネス展開にお役に立てるような情報提供をしていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、昨年6月に成立しました改正宅地建物取引業法の施行に向け、平成28年9月より、国土交通省社会資本整備審議会不動産部会において改正法の運用のあり方について審議が行われて来ました。昨年末のとりまとめを受け、この3月28日に関係省令が整備されましたのでお伝えいたします。

具体的には、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（平成29年省令第13号）にて、宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成28年法律第56号）の施行に伴う改正事項、具体的には、建物状況調査の詳細、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の具体の書類等について規定されております。下記のウェブサイトより、具体的な規定を確認できますので、どうぞご確認下さい。

<http://www.mlit.go.jp/common/001179089.pdf>

この平成29年4月1日から、媒介契約の依頼者に対する報告義務の創設（第34条の2新第8項）、宅建業者に対する重要事項説明の簡素化（第35条新第6項及び新第7項）、従業者名簿の記載事項の変更（第48条第3項）、営業保証金等による弁済を受けることができる者の限定（第27条第64条の8）、宅建業者の団体による研修の実施（第64条の3第75条の2）が施行されます。新しい施行事項の確認、運用の詳細につきましては、間もなく国土交通省より配布される予定の改正宅建業法Q&Aにてご確認下さい。

なお、平成30年4月より施行されます建物状況調査の実施主体につきましては、建物状況調査が客観的かつ適正に行われるよう、調査に係る一定の講習を修了した建築士としていきます。具体的には、以下の新省令の規定です。

省令第十五条の八 法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- 一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士
- 二 国土交通大臣が定める講習を修了した者

2 前項に規定する者は、建物状況調査を実施するときは、国土交通大臣が定める基準に従って行うものとする。）

なお、建築士以外の主体による建物状況調査の実施を可能とする場合の枠組み等について、引き続き検討を継続することとされています。

そして、建物状況調査の対象部位及び方法については、建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入することができるよう、同保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位（基礎、壁、柱など）及び方法と同様のものとしています。

建物状況調査に関する重要事項説明においては、建物状況調査実施後1年を経過しないものについて、重要事項説明の対象としています（省令第十六条の二の二）。

また、「書類の保存の状況」に関する重要事項説明については、建物の建築及び維持保全の状況に関し、重要事項説明の対象として保存の有無を明らかにする書類は、次のものとされています（省令第十六条の二の三）。

（1）建築基準法令に適合していることを証明する書類、（2）新耐震基準への適合性を証明する書類、（3）新築時及び増改築時に作成された設計図書類、（4）新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類

さらに、標準媒介契約約款、重要事項説明書のモデル書式の改正も行われておりますので、改正省令をご確認下さい。

いずれにしましても、国土交通省は、事業者団体等と連携しつつ、改正法の施行に向けて次のような取組みを行うこととしています。どうぞご確認下さい。

- （ア）建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット等の作成
- （イ）建物状況調査を実施する者の検索システムの構築
- （ウ）改正法の内容に係るQ&Aの整備

また、この4月4日には、第31回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の開催が予定されています。併せてご注目下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000147.html

なお、国土交通省は、平成27年8月末より開始した「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」の結果を検証し、本格運用への移行の可否や個人を含む売買取引に係る重要事項説明におけるITの活用のあり方について検討する場として、多方面の有識者からなる「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」（座長：中川雅之（日本大学教授）、委員：不動産業界団体（全宅連、全日、不動協、FRK、全住協）、地方公共団体（東京都）、新経済連盟、消費者団体を含む、推進派及び慎重派の全13名で構成、オブザーバー：内閣官房IT総合戦略室等）を設置してきました。

ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討については、IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン（平成25年12月20日IT総合戦略本部決定）にて、不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直しが盛り込まれておりました。

検討の経過につきましては、重要事項説明について、ITを活用した非対面での説明を許容することは、取引における時間コストの縮減等の効果が期待できる一方、消費者が説明を十分理解できずトラブルが増加する等の懸念があるとされ、このため、1)トラブルが発生した場合の損害の程度が比較的小さいと考えられる賃貸取引、2)トラブルの可能性が相対的に少ないと考えられる法人間取引に限定し、かつ、動画と音声を同時に双方向でやり取りできるシステム（テレビ電話、テレビ会議）の使用を要件として、社会実験を行うこととされ、社会実験の検証のための検討会においてトラブルの発生状況等を検証し、特段の問題がないと判断されたため、賃貸取引について本年10月より本格運用へ移行することとなりました。

具体的には、2015年8月～17年1月末に実施した社会実験では、IT重説が1071件行われ、うち賃貸取引は1069件、売買取引は2件でした。賃貸仲介に関しては、目立ったトラブルが発生しなかったことが確認できたことから、本格運用に移行することになったわけです。

今後、本年10月までに、宅地建物取引業法の解釈を改め、IT重説を行うときに遵守すべき事項の明確化や、不動産会社への周知をしていくこととなります。それまでの準備期間については、社会実験の登録事業者のみ暫定的にIT重説を行うことができます。現在の登録事業者は303社となっています。

また、売買取引に関しては、社会実験の実施件数が法人間取引のみの2件にとどまり、十分な検証ができていないため、今年8月から1年間の社会実験を再開することとなっています。社会実験中の実施がなかった個人間売買取引については、賃貸取引の本格運用後の状況と、法人間売買取引の社会実験を踏まえて検討をしていくこととされました。つまり、法人間取引については社会実験を継続実施し、その後の検証検討会において検証し、必要

な対策をとること等問題ないと判断され、かつ、新たに懸念される点が生じなかった場合は、本格運用へ移行しますが、個人を含む売買取引については、平成29年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討することとなりました。

契約に際して交付する書面等の電磁的方法による交付については、書面化や送付に要するコスト削減等が期待できます。書面による交付と電磁的方法による交付とでは記載される内容に差異は生じないと考えられるため、消費者の承諾のもと行われる限りにおいては、消費者保護上の大きな問題はないと考えられます。このため、今後、電磁的方法による交付を法令上可能とすることについて検討することが予想されます。

以上、この4月から新たな改正事項の施行のほか、10月からのIT重説の開始に向けて、各社の皆様におかれましては様々な準備が必要になるかと思えます。引き続き、国土交通省における検討内容、決定事項につきまして、皆様にお伝えしていきたいと思えます。

今後の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 ◆◇◆

★☆☆《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_000650.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性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10～12月分）》★☆☆

1. 建築確認件数等の状況について

平成28年10月～12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国土交通省においてとりまとめて公表しました。

2. 構造計算適合性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12月中に確認済証が交付された構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数に状況を国土交通省において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/house05_hh_000651.html

★☆☆《「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を閣議決定

～空き家・空き店舗等の再生による地方創生を推進します！～》★☆☆

小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図るための「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」が、平成29年3月3日、閣議決定されました。

1. 背景

我が国では、全国で増加している空き家・空き店舗等を再生する取組を拡大するとともに、観光、物流等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を促進することが重要な政策課題となっております。

このため、空き家・空き店舗等の再生について、不動産特定共同事業※の活用をより一層促進するため、小規模な不動産特定共同事業に係る特例を創設するとともに、クラウドファンディングに対応するための環境整備を行います。

また、観光等の成長分野を中心に良質な不動産ストックの形成を促進するため、プロ投資家向け事業の規制の見直し等を行います。

※ 組合形式で出資を受け、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業等。

2. 法律案の概要 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_000119.html

★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆

国土交通省は、平成29年3月10日、国土交通大臣指定の指定確認検査機関である日本建築検査協会株式会社に対し、建築基準法(以下「法」という。)第77条の35第2項に基づく業務停止命令及び法第77条の30第1項に基づく監督命令、ビューローベリタスジャパン株式会社、日本ERI株式会社、株式会社国際確認検査センター及び株式会社住宅性能評価センターに対し、法第77条の30第1項に基づく監督命令を行った旨公表しました。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/house05_hh_000653.html

★☆☆《既存住宅状況調査技術者講習の初登録

～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、既存住宅状況調査技術者講習登録規程に基づき既存住宅状況調査技術者講習を初めて登録した旨公表しました。

1. 概要

既存住宅状況調査技術者講習制度は、平成29年2月3日に公布・施行された既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）に基づき、一定の要件を満たす既存住宅の調査に関する講習を国土交通大臣が登録し、講習実施機関が講習を実施する制度です。

今般、既存住宅状況調査技術者講習登録規程第2条第5項の規定に基づき、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会の行う講習を既存住宅状況調査技術者講習として初めて登録しましたので、お知らせいたします。

今後、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、宅地建物取引業法の改正（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_000719.html

★★《平成28年度民間住宅ローンの実態に関する調査》★★

国土交通省では、民間住宅ローンの供給状況の実態等について把握し、住宅政策の立案のための基礎資料を作成することを目的として、民間金融機関のご協力のもと、平成15年度から実施しています。

今般、平成28年度調査の結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000077.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）第3回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3回応募案件の中から、4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。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000721.html

★★《「民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令の一部を改正する政令」が閣議決定されました。》★★

国土交通省は、平成29年3月28日、「民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令の一部を改正する政令」が閣議決定され、平成29年4月1日より民間都市開発推進機構の

「共同型都市再構築業務」の支援対象として「宿泊施設」が追加される旨公表しました。

1. 背景

近年、訪日外国人数が増加しており、特に、三大都市等を中心として、ホテル等の宿泊施設の不足が顕著になっているところです。オリンピック・パラリンピック東京大会を控え、引き続き民間事業者による宿泊施設の更新や新規整備を進めていく必要があることから、平成29年度より、民間都市開発推進機構の金融支援（「共同型都市再構築業務」）の対象に「宿泊施設」を追加することとなりました。

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/toshi05_hh_000177.html

★☆☆《「空き家所有者の外部提供に関するガイドライン（試案）」の策定・公表について ～市町村と民間事業者の連携による空き家の利活用促進～》☆☆

国土交通省は、市町村が空き家所有者情報を民間事業者等の外部に提供するに当たっての法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点等を内容とする、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」を策定した旨公表しました。

これにより、市町村と民間事業者等の連携による空き家の流通、利活用の促進が期待されます。

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/house02_hh_000117.html

★☆☆《第31回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の開催》☆☆

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、現下の不動産行政を取り巻く諸課題について審議を行っていくこととしています。今回は、前回に引き続き、増大しつつある空き家等の現状を踏まえ、不動産流通の観点からどのような対応が望まれるかについてご審議いただきます。

1. 日時 平成29年4月4日（火）10:00～12:00

2. 場所 東京都千代田区霞が関2-1-3 国土交通省4階特別会議室

議題（予定）、その他については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000147.html

★☆☆《所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドラインの内容を拡充します！

～土地所有者の探索や土地の利活用をよりスムーズに～》☆☆

国土交通省は、昨年3月に策定・公表した、土地所有者の探索方法と制度の利活用方法を整理したガイドラインについて、関係法律等の改正による制度改正等を反映及び制度

の利活用に資する優良事例等の内容を拡充し、平成29年3月30日改訂版を策定・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/sogo23_hh_000072.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《平成29年地価公示について》★☆☆

国土交通省は、平成29年地価公示による地価の状況を取りまとめて公表しました。

●地価公示について

地価公示は、地下公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域等において標準地を選定し、毎年1月1日における「正常な価格」を判定し公示するものです。

地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の基準とされ、適正な地価の形成に寄与することにあります。

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/totikensangyo04_hh_000130.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成29年2月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成29年2月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000092.html

★☆☆《「不動産住宅価格指数」1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3月28日に「不動産住宅価格指数」1月値を公表いたしました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は88.07ポイント（前月比0.59%）でした。地域別では、東京が95.98ポイント（前月比0.62%）、神奈川83.73ポイント（前月比0.11%）で2ヶ月連続上昇、千葉70.07ポイント（前月比1.76%）、埼玉72.12ポイント（前月比0.52%）でした。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20170328-J.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（平成28年12月・第4四半期分）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12月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第4四半期分）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.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000120.html

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向 2017年2月度》☆☆★

《首都圏のマンション市場動向－2017年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/277/s201702.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2017年2月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/276/k201702.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成29（2017）年2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2月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=15694

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

○土地区画整理事業における賦課金を課せられた買主等が求めた分譲業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

土地区画整理事業地内の土地を敷地とするマンションの買主等が、同事業における賦課金を課されたため、分譲業者に対し瑕疵担保責任又は説明義務違反の不法行為責任による損害賠償を求めた事案において、分譲時に賦課金が課される可能性が具体性を帯びていたといえないことから、瑕疵担保責任・不法行為責任いずれとも理由がないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年3月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

デベロッパーである売主Y（被告）は土地区画整理組合（以下「本件組合」という。）が

施行する土地区画整理事業地内の土地を敷地としてマンションを建築し、平成9年から10年にかけて、X（原告。以下、Yから購入した者から売買・相続で取得した者も含め「Xら」という。）に分譲した。

土地区画整理事業は、当初の事業計画では、施行期間は平成5年3月末日まで、対象面積約38万m²、うち保留地予定面積は4万3430m²、事業費総額81億円余はすべて保留地処分金で賄うこととされていた。

平成3年8月の第1回目の事業計画の変更では、保留地単価は1m²当たり18万円余から44万円余に、事業費総額も148億円余に引き上げられたが、すべて保留地処分金で賄うことに変更はなく、平成8年3月の第2回変更事業計画でも施行期間は延長されたが、事業費総額148億円余のほぼ全額を保留地処分金で賄うことには変更はなかった。

平成9年3月、土地区画整理事業にデベロッパーとして参加していたA（訴外）は、本件組合に対し、保留地8000坪を148億円で買い受ける旨の基本契約の解約を申入れ、平成10年12月ころ、Aと本件組合は基本契約を解消するに当たり、Aが和解金額20億円を支払うことで合意した。

平成13年3月、変更の第3回事業計画では収入20億円余が発生したため、事業費総額のうち保留地処分金で賄う額が128億円余とされたが、賦課金の計上はされなかった。平成14年3月、変更の第4回事業計画では、総事業費を約130億円に、保留地処分金も80億円に引き下げ、それ以後も事業計画の変更を行ったが、借入金利息の支払等が困難となり、平成22年7月、裁判所に特定調停の申立てを行い、平成23年3月、債権者に対し平成28年3月31日までに40億円を分割償還する内容の合意が成立した。

平成23年4月開催の第8回総会では、本件組合は、事業費不足額を約31億円と見積り、再減歩方式による再建計画を採択したが、翌年3月開催の第9回総会では、特定調停で定められた時間的制約の中で組合再建を達成するため、再減歩方式に代えて、31億円分の賦課金を導入する決議をし、平成24年10月5日付け賦課金額決定通知書により、本件組合は、Xらに対し、賦課金を請求した。

Xらは、Yには瑕疵担保責任又は売買契約締結時の説明義務違反の不法行為責任があるとして提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求をすべて棄却した。

土地区画整理組合は、法律上、その事業に要する経費に充てるため、組合員に対し、賦課金を賦課徴収することができることとされており、施行地区内の土地所有者は、すべて組合員となるため、本件敷地の所有者に賦課金が課される一般的・抽象的可能性は常に存在していたものといえることができる。しかし、分譲時における本件敷地に瑕疵があったといえることができるためには、このような抽象的・一般的可能性では足りず、分譲時に、組合員である本件敷地の所有者に賦課金が課されることが具体的に予定されていたことが必要と

解される（最二判 平 25・3・22 平 23（受）1490 号）。

Xらは、分譲時、本件敷地については賦課金が発生する具体的な可能性があった旨主張するが、Aの撤退決定後である平成13年3月の本件組合の第3回変更事業計画においても、事業費総額のほとんどを保留地処分金により賄う方針を変更しておらず、組合員の負担を求めることが具体的に総会の決議事項として取り上げられたのは、平成23年4月の第8回総会が最初であり、翌年の第9回総会において、本件賦課金の徴収に係る本件決議がされたのであり、分譲時に、本件敷地の所有者に賦課金が課される可能性が具体性を帯びていたということはできないから、分譲時、本件区分建物に瑕疵があったということはできず、その余の点を判断するまでもなく、瑕疵担保責任に基づくXらの請求は理由がない。

Xらが主張するYの説明義務違反による不法行為についても、分譲時、賦課金が課される可能性が具体性を帯びていたとは認められない以上、Yの信義則上の説明義務は、その前提を欠くものであり、その余の点について判断するまでもなく、説明義務違反の不法行為に基づく請求も理由がない。

3 まとめ

宅建業法の解釈・運用の考え方の第35条第1項関係の「2 土地区画整理法第110条の規定による精算金に関する説明について」では、換地処分後の清算金に関して重要事項説明書に記載・説明することとされている。

賦課金に関しての明文規定は見られないが、計画した事業費の確保が困難な土地区画整理事業も少なからず見受けられ、施行地区内で土地・戸建を取得後、100万円以上の賦課金支払を求められる場合もあり、説明がなかった場合に購入者が納得されないのも当然と言えよう。

本件では購入者等の請求が棄却されているが、瑕疵の有無の判断基準は、最二判の平成25.3.22判決「瑕疵があったということが出来るためには、抽象的・一般的可能性では足りず、本件分譲時に、組合員である本件敷地の所有者に賦課金が課されることが具体的に予定されていたことが必要と解される」とされている。

宅建業者は、施行地区内の不動産取引に関わる際、総会で賦課金の請求案が俎上にあがっていたり、再減歩が行われているような場合は、土地区画整理組合に確認し、確認日・確認内容を重説に記載し、買主等に説明しておくことが必要と言えよう。なお、最二判 平 25・3・22 RETIO 90-130 も参考とされたい。

（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 フォローアップ研修 実践講座 <売買重説編>》☆☆

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研修 実践講座 <売買重説編>を、以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年4月25日(火)

開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場 日本教育会館 中会議室

(東京都千代田区一ツ橋2-6-2)

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)

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。

<https://www.retpc.jp/koshu/follow#20170425>

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修 入門講座 <売買契約編～逐条解説～>》☆☆

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 入門講座 <売買契約編～逐条解説～>を、以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年4月26日(水)

開場：12時40分

講義：13時00分～16時45分

会場 日本教育会館 中会議室

(東京都千代田区一ツ橋2-6-2)

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.retpc.jp/koshu/follow#20170426>

★☆☆《不動産流通推進センター 不動産コンサルティング特別講座 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、標記の不動産コンサルティング特別講座 企画見積書作成の考え方 入門 を、以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年4月21日(金)

受付開始：9時30分

講義：10時00分～17時00分

会場 エル・おおさか(大阪府立労働センター) 南館10階1023会議室
(大阪市中央区北浜東3-14)

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>

★★《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 『賃貸住宅市場のマクロ分析から、市場の動きを掴む!』》★★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記のスペシャルティ講座『賃貸住宅市場のマクロ分析から、市場の動きを掴む!』を、以下の概要にて開催致します。

日時 平成29年4月18日(火)

開場：13時00分

講義：13時30分～16時50分

会場 TKP市ヶ谷カンファレンスセンターホール7A
(新宿区市谷八幡町8番地)

受講料 10,200円(税込)

講師 藤井 和之 氏(株式会社タス/主任研究員 兼 新事業開発部長)

お申込み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/special#20170418>

★★《不動産経済研究所 5月全面施行：改正個人情報保護法のインパクトとAI・ビッグデータ最適解活用》★★

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いたします。

日時 2017/04/21(金) 13:00～16:45

会場 全日通霞が関ビル8階 大会議室

主催 (株)不動産経済研究所

受講料 一般：¥30,000(税込¥32,400)

後援団体会員：¥27,000(税込29,160)

お申込み、プログラム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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action;jsessionid=8440E9BF36065AF100D4D0382D271261?seminarId=40>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★★《土地総合研究所 第195回定期講演会のご案内》★★

一般財団法人土地総合研究所は、第195回定期講演会を以下の概要にて開催致します。

日時：平成29年4月11日（火）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：森 賀津雄 氏（森 資産会計 代表／税理士／FP技能検定一級）

演題：一税理士が考えている不動産の今後

参加費：無料

お申込み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.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。
