

～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. 5. 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 ……住宅セーフティネット法の改正について
- ◆ 行政の動き ……第 31 回社会資本整備審議会ほか
- ◆ マーケットの動き ……国土交通月例経済（平成 29 年 3 月号）ほか
- ◆ 最近の判例から ……重要事項説明書の誤記
- ◆ NEXT STEP ……各団体のセミナー・講演会
- ◆ お知らせ ……機関誌「RETIO」105 号好評発売中

## ★住宅セーフティネット法の改正について

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（いわゆる住宅セーフティネット法案）が先月19日、参議院本会議において全会一致で可決、成立しました。今回は、本法案の概要をおさらいするとともに、改正法の背景と施行に向けたポイントをお伝えしたいと思います。

本法案では、まず、都道府県および市町村が、国土交通大臣が定める基本方針に基づく住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進計画の作成を行うことと、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅を都道府県知事などに登録する制度の創設が柱となっています。都道府県知事などは登録住宅の情報を提供するとともに、登録事業者を監督するわけですが、登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、そのことを理由とした入居を拒んではならないことなどを定めています。また、都道府県が住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援するための活動を行なう法人を「住宅確保要配慮者居住支援法人」として指定することができるようにしています。

そもそも、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なぜ今回提案されたのか、背景に何があるのかをおさらいしたいと思います。

まずは、高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者（いわゆる住宅確保要配慮者）をめぐる状況の変化です。例えば、国立社会保障・人口問題研究所は、高齢単身者は今後10年間で約100万人増加し、そのうち民間賃貸住宅の入居者は約22万人と推計しています。また、若年層の収入はピーク時から1割も減少しているというデータ（30歳代給与：〈H9〉474万円⇒〈H27〉416万円〔▲12%〕）があります。さらに、若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由として、家が狭いからと答える割合が16%にも上っており、少子化の要因の一つとして若年夫婦層の居住環境への不満が垣間見ることができるかと思えます。

また、一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%というデータ（H26：一人親世帯296万⇔夫婦子世帯688万円）が示すように、これらの世帯に対する住宅確保への配慮が必要になっていると言えます。

さらに、近年、これらの住宅確保要配慮者をめぐる家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安視する民間賃貸住宅の貸し主が、入居を拒否する例が少なくないという社会的課題が指摘されておりました。

そして、住宅ストックの状況も大きく変化しております。国土交通省は、こうした住宅確保要配慮者が増える一方で、今後はその受け皿となる公営住宅の増加は望めないと推測しています。公営住宅は、総務省「住宅・土地統計調査」によると03年度～06年度の約219万戸をピークに緩やかに減少し、14年度は約216万戸でした。人口の減少を考えると今後も、大幅な増加は見込めないわけです。一方で、ご案内の通り、民間の空き家・空き室は増加傾向にあります。空き家の総戸数は2013年10月時点で約820万戸、そのうち約半数に当たる約429万戸が賃貸用です。このうち十分な耐震性が確保され、駅から1km以内にある住宅は約137万戸に上ると見られています。これらの空き家を、住宅セーフティネットとして活用すれば、要配慮者の住宅確保とストック活用を同時に実現できるのではないかとというのが改正法の背景にあるわけです。

このように、政府は、これらの空き家を活用し、高齢者や子育て世帯の入居を拒まない賃貸住宅として登録する制度などを整備し、そして同時に、改修費の手厚い補助などを組み込んで、低廉な家賃で安心して暮らせる住宅を確保するための住宅セーフティネット機能の強化を図り、住宅確保に配慮が必要な世帯の受け皿づくりを狙っているわけです。

まず、改正住宅セーフティネット法では、国の基本方針に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定するよう促しています。さらに、空き家などを要配慮者の入居を拒否しない賃貸住宅として、賃貸人が都道府県などに登録する制度が創設されました。

また、賃貸人が登録住宅を改修する際の費用を、国や地方公共団体が補助できるようになります。国交省によると、バリアフリー化など通常の改修については1戸当たり最大50万円、耐震改修や間取りの変更などに対しては同100万円を補助することを想定しています。既に17年度予算に盛り込まれています。また、登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加されました。

このほか、NPO法人（特定非営利活動法人）などの居住支援法人による支援活動の強化も図っています。居住支援法人が登録住宅の情報を提供し、要配慮者からの入居相談を受け付ける仕組みも整備されます。さらに、地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助することになっています。

各地域の不動産関係団体の皆様（宅建業者、賃貸住宅管理業者、家主等）におかれましては、地方自治体（住宅部局、福祉部局）、居住に係る支援を行う団体（社会福祉法人等）とも連携していただきながら、今後、単身の高齢者、生活保護受給者などの住宅確保要配慮者への接客において、改正法の趣旨を踏まえた対応が望まれます。

政府は、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上の実現を目指しており、具体的には、登録住宅の登録戸数0戸⇒17.5万戸（年間5万戸相当）、居住支援協議会に参画する市区町村（1,741市区町村）に占める割合を、39%（2016年11月）⇒80%【2020年度末】にすることを政策目標に掲げており、年内の早期施行を目指していると言われています。

会員各社の皆様の今後の日々の業務にも影響してくるかと思われますので、改めてのご確認をお願い致します。

<参考>

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  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000165.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000165.html)

社会資本整備審議住宅地分科会 住宅地分科会 新たな住宅セーフティネット検討小委員会  
最終とりまとめ(平成29年2月)

<http://www.mlit.go.jp/common/001172708.pdf>

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆《第31回社会資本整備審議会》★☆☆

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、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審議されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000147.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000147.html)

#### ★☆☆《ITを活用した重要事項説明に係る社会実験》★☆☆

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」を設置しております。その第3回検証検討会（平成29年3月13日開催）の議事録が公表されました。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000125.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000125.html)

### ★☆☆《土地取引動向調査（平成29年2月調査）の結果》☆☆

国土交通省では、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供をしています。この度、平成29年2月実施の調査結果が公表されました。

[主な調査結果]

- ・「現在の土地取引状況の判断」についてのDI（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」は前回調査（平成28年8月調査）に比べ4.1ポイントの増加、「大阪」は2.2ポイントの増加、「その他の地域」は1.3ポイント増加した。
  - ・「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は0.6ポイントの増加、「大阪」は4.8ポイントの増加、「その他の地域」は0.9ポイント増加した。
- 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\\_000121.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000121.html)

### ★☆☆《平成28年度住宅市場動向調査について》☆☆

国土交通省は、平成28年度の住宅市場動向調査結果をとりまとめました。本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅やその住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、毎年実施しているものです。

[結果の概要]

分譲マンション取得世帯が、住宅取得にあたり比較検討した住宅は、78.8%が同じ「分譲マンション」（27年度85.7%、前年度比▲6.9%）、次いで、31.8%が「中古マンション」と比較検討（27年度24.7%、前年度比＋7.1%）。「中古マンション」と比較検討する世帯の割合は、24年度から13.2%上昇している。

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\\_000116.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000116.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通経済月例（平成 29 年 3 月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成 29 年 3 月号）」を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000093.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000093.html)

★☆☆《不動産価格指数（平成 29 年 1 月・平成 28 年第 4 四半期分）の公表》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成 29 年 1 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。

今回の公表分のポイントは以下のとおりです。

（1）不動産価格指数（住宅）

2017 年 1 月分の全国の住宅総合指数（2010 年平均＝100）は 112.2、対前年同月比 +4.7% の上昇。住宅地は同 +4.8% の上昇、戸建住宅は同 +2.7% の上昇、マンションは同 +5.2% の上昇。

（2）不動産価格指数（商業用不動産）

※公表後のサンプル数の増加による修正を行った。

2016 年 10-12 月分の全国の商業用不動産総合指数（2010 年平均＝100）は 114.4、対前年同期比 +2.5% の上昇となり、2012 年 10-12 月分より 17 期連続でのプラスとなった。2016 年分の東京都の商業用不動産総合指数は 132.7、対前年比 +9.0% の上昇。愛知県の商業用不動産総合指数は 111.1、同 +5.5% の上昇。大阪府の商業用不動産総合指数は 115.4、同 +4.8% の上昇。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangvo05\\_hh\\_000124.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangvo05_hh_000124.html)

★☆☆《「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、2017 年 4 月 25 日に「不動研住宅価格指数」2 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 89.53 ポイント（前月比 1.67%）で 2 ヶ月連続上昇、地域別では、東京が 97.85 ポイント（前月比 1.96%）で 2 ヶ月連続上昇、神奈川 84.57 ポイント（前月比 1.00%）で 3 ヶ月連続 上昇、千葉 70.48 ポイント（前月比 0.57%）で 2 ヶ月連続上昇、埼玉 73.77 ポイント（前月比 2.32%）で 2 ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=18342>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション市場動向 2017 年 3 月度》★☆☆

《首都圏のマンション市場動向－2017 年 3 月度》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/282/s201703.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2017 年 3 月度》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/281/k201703.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 首都圏マンション市場動向－2016年度（2016年4月～2017年3月）》★☆☆

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/280/sf2016.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所 首都圏の建売住宅市場動向－2016年度（2016年4月～2017年3月）》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/279/2016.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](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=15694)

★☆☆《平成28年度「土地取引動向調査（第2回調査）」》★☆☆

国土交通省は、平成28年度の土地取引動向調査（第2回調査）を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=15941](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=15941)

★☆☆《不動産価格指数（平成29年1月・平成28年第4四半期分）》★☆☆

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29年1月分・平成28年第4四半期）を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000124.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000124.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

○重要事項説明書の接道に関する記載に誤記があったが、説明はされていたとして契約解除等の訴えを棄却した事例（東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン）

売主業者から中古戸建住宅を購入する際に、重要事項説明書において実際には2m幅員の接面道路を幅員4mとの説明を受けた買主が、建物再建築において建築基準法43条1項但書による許可が必要であったことは隠れた瑕疵にあたるとして売買契約の解除と解除に伴う損害賠償の支払いを求めた事案において、重要事項説明書記載の幅員は、別案件の書類を上書きして作成した際に必要な訂正がされなかったために記載を誤ったもので、不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、契約前に必要な説明はされているとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成26年2月28日、X（買主、原告）は、Y（売主業者、被告）から、土地及び中古建物（以下「本物件」という。）を売買代金1,000万円で買い受けた。

本物件は、西側に隣接する幅員2m程度の私道（以下「私道」という。）と2m以上接しているが、YがXに交付した重要事項説明書（以下「重説」という。）の「接道の状況」欄は「私道は幅員4mあって建築基準法（以下「建基法」という。）第42条第1項第4号に定める『道路』に当たり、本物件土地はこれに4m接面している」旨が記載されていた。また、重要事項説明の際には、ポイントだけに絞った説明がされ、全文の読み上げは割愛された。

本物件の私道は、建基法第42条1項に定める道路に当たらないため、本物件建物を再建築するためには、特定行政庁によって交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ建築審査会の同意を得て許可されなければならない（建基法第43条1項但書）ものであった。

5月7日、XとYは、再建築の許可が得られることを確認するために市役所のロビーで落ち合ったが、Xは、Yに対し、解約及び違約金の請求を申し出た。

5月27日、Xから本物件土地を担保とした不動産担保ローンの申し込みを受けた銀行は、Xに対し、融資の申込みには応じられない旨の通知をした。

5月30日、Xは、Yに対し、本件土地に隠れた瑕疵があったとして、本件契約を解除し、かつ、売買代金1,000万円とその他に119万円余の損害も被ったとして合計1,119万円余の支払を求める旨の通知を発送した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。なお、Xは控訴したが棄却された。

(1) 接道に関する重説の記載は誤った内容であることは明らかで、説明を誤ったことは不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、不手際が存在するとしても、このことだけを根拠に契約解除が認められるわけではなく、問題は、これが「隠れた」「瑕疵」にあたるのかという点にある。

(2) 契約締結以前に、YからXに接道幅員が狭い旨の説明はなされているものと認めることができるから、私道が建基法上の「道路」に当たらない点は「隠れた」ものということとはできず、隠れた瑕疵とはいえない。

(3) 建基法第43条1項但書の許可が取得できなければ再建築のできない物件で、不動産売買における目的物の「瑕疵」に当たるものと評価せざるを得ないが、本件につき、許可を得られる蓋然性がどの程度あるのかを判断すると、近隣住民の建替えに際してセットバックの同意を求められれば拒む者はほとんどいないものと合理的に推測することができ、同意を拒む住民が現れる可能性を完全に否定はできないが、その蓋然性は極めて低く、本件契約を解除させるだけの取引上の欠陥とまではいえない。



(4) Xは、土地を担保にしてリフォーム工事費用の融資を金融機関から拒まれたと主張するが、融資を実施するか否かはあくまで金融機関の自由で、金融機関がいかなる理由で融資を断ったのかは明らかではなく、仮に、近隣住民全員が将来のセットバックについて同意しているという状況であるのに銀行が当該土地の担保価値を認めないとすれば、行政的には建替えを許しているに建替費用が捻出できないという事態が生まれてしまい極めて不合理であり、条件次第では融資が認められた可能性が否定できない以上、そもそもリフォームができないとの前提には立ちえず、建物の現状のみを理由に本件契約の解除を導けるだけの取引上の欠陥とみることはできない。

(5) Xは、契約締結に際し、土地を担保にしてリフォーム費用を捻出する旨告げたかのような供述をするが、Xが融資の実行を売買契約の前提にしたかったのなら、例えば売買契約の中に融資が得られない場合の解約権留保条項を設けておくという方法もあったはずで、本件でそこまでの合意を認めることはできない。

(5) 重説の不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度で、契約締結時の重要事項の詳細確認作業さえ実施していれば誤記を容易に気付き修正が施されていた可能性は高く、Yの不注意でこうしたトラブルを招いたのであるから、Yとしても猛省すべきところではあるが、そのことと解除の可否とは別個の問題で、「隠れた瑕疵」の存在を認めることができない以上、Xに本件契約の解除権を認めることはできない。

### 3 まとめ

本裁判では、重説に誤りはあるものの必要な説明はされていたとして隠れた瑕疵であることを否定して契約の解除権を認めなかった。

重説に記載のない事項を、口頭で説明していたと認められるとして説明義務違反による損害賠償を棄却した事例（東京地判 平 24・11・13 RETI095-66）、説明をしなかったと認めるほかないとして売買契約の解除を認めた事例（東京地判 平 23・4・20 RETI085-94）があるが、前者と同様に、重説の記載漏れや誤記載を直ちに説明義務違反とせず、口頭での説明も一定の評価がされることを示したものとはいえる。

しかし、重説の誤りが、仮に虚偽記載と判断された場合には、宅建業法上の処分の可能性（国土交通省「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」では「7日間の業務停止」）もあり、作成する重説の記載内容の確認作業は、自身のトラブル回避のためにも宅建業者としての重要な必須業務と改めて認識すべきである。

（担当：中村）

※本事例は当機構機関誌RETI O最新号に掲載された判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETI O最新号でご覧頂けます。

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー・講演会等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《一般社団法人 環境不動産普及促進機構》☆☆★

第16回 Re-Seed セミナー「不動産特定共同事業の基礎知識と改正法案の概要」

<http://www.re-seed.or.jp/seminar>

★☆☆《一般財団法人住宅金融普及協会》☆☆★

住宅ローンアドバイザー養成講座

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

★☆☆《公益財団法人不動産流通推進センター》☆☆★

フォローアップ研修 入門講座『地盤と基礎』

フォローアップ研修 入門講座『役立つ税金の知識』

フォローアップ研修 実践講座『境界』編

フォローアップ研修 実践講座『相続（法律）』編

<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20170517>

★☆☆《一般財団法人土地総合研究所》☆☆★

第196回定期講演会「不動産業とFP資格…その活用法と今後」

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

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構機関誌「RETIO」105号好評発売中》☆☆★

当機構の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/retio.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。

\*\*\*\*\*