

～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：2018. 4. 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 . . . 改正宅建業法の施行について
- ◆ 行政の動き . . . 建築基準法の一部を改正する法律案閣議決定他
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成30年3月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . オフィスビルと心理的瑕疵
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成30年度機関誌「RETIO」年間購読申込受付中

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆《改正宅建業法の施行について》☆☆★

建物状況調査（インスペクション）のあっせん等を内容とする改正宅地建物取引業法の施行が、本日平成30年4月1日からスタートします。

今回の改正は、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実を促進するもので、宅建業者に対して、（１）媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、（２）買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、（３）売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することの三点を義務づける内容となっています。

1. 建物状況調査について

この「建物状況調査」とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施できることになっています。国土交通省ホームページで建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けていますので、以下のURLリンクをご確認ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。また、購入希望の既存住宅について建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ売主の承諾を得る必要がありますので、建物状況調査を実施したい場合には宅地建物取引業者にその旨をお伝え下さい。

なお、インスペクションの結果内容については、時間の経過とともに建物の現況と調査結果との間に乖離が生じることが考えられますので、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから1年以内のものが有効とされておりますので、要注意です。

また、今回施行される「建物状況調査の対象」となるのは既存の住宅です。法令上は、全ての既存建築物が対象と読めますが、戸建て住宅、共同住宅（マンションやアパート等）、賃貸住宅が対象となります。なお、店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありません。マンションにおいて建物状況調査を実施する場合、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

建物状況調査は原則として目視・非破壊検査により行われるものであり、例えば、建物

の構造耐力上主要な部位である基礎の調査について、敷地内の地中の調査は含まれていません。マンション（鉄筋コンクリート造）の場合は、コンクリートの強度や鉄筋の本数・間隔の調査を行います。戸建て住宅（木造）の場合、床下の蟻害、腐朽等の調査を行います。建物状況調査に要する費用については、依頼者（所有者（売主）または購入希望者等）が負担することになりますが、具体的な負担金額は各調査実施者が定めます。詳しくは調査実施者にお問い合わせください。

2. 建物状況調査の実施主体のあっせんについて

今回、宅建業者に求められる「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することを言います。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありませんので、要注意です。宅建業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、本日から、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

また、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅については、宅建業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではないとされておりますので、要注意です。ただし、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を、建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要です。なお、宅地建物取引業者が、既に自ら建物状況調査を実施した住宅の媒介を行う場合には、建物状況調査の結果に関する客観性を担保する観点から、新たな購入希望者に対して、当該調査が宅地建物取引業者自ら実施したものであることを、重要事項説明の際に説明することが必要となります。

原則として、宅建業者自身があっせんした調査実施者が行った建物状況調査の結果については責任を負うことはありませんが、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、その者による調査結果によって売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性があります

のでご注意ください。

また、建物状況調査を実施する者のあっせんは、宅建業者が媒介業務の一環として行うものですので、依頼者は媒介報酬と別にあっせん料を支払う必要はないことになっておりますので、実務上気を付けていただく必要があります。

3. 建物状況調査結果概要の重要事項説明について

「建物状況調査の結果の概要」は、重要事項として宅地建物取引士から購入希望者等に対して説明されます。買主がリフォームやメンテナンス等をする際に「報告書」が参考となるため、建物状況調査の依頼者が売主の場合には、これらの書類を買主に渡すことが望ましいです。建物状況調査の依頼者が購入希望者等の場合には、売主に「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」を渡すかは、あらかじめ売主と購入希望者等の間でご相談ください。

調査実施者に対して結果概要に関する書類の再発行を依頼する場合は、売主等が準備して、宅建業者に渡すことが一般的です。再発行が困難な場合など、やむを得ず調査結果が確認できないときは、宅建業者は重要事項説明時において調査結果が不明である旨を説明する必要があります、あいまいな認識に基づいて説明することは適切ではありません。

なお、宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査（建物状況調査の実施後1年を経過したものも含む。）については、ただちには重要事項説明の対象にはなりません。宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査であっても、調査において瑕疵が発見される等、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼす調査結果であるにもかかわらず故意に説明をしなかった場合などには、同法第47条違反に問われる可能性がありますので、要注意です。

4. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2ロ関連）

4月1日より、住宅ローンの借入、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となる書類として、（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確認できる書類」、（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」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。要注意です。なお、具体的な書類は、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、台帳記載事項証明書が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切です。

また、今後は、該当する書類の保存の有無（具体的な中身ではない）について説明することになります。売主以外の者（例えば「マンション管理組合」）が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行うこととなります。

住宅履歴情報のうち、建築確認に関する書類（確認の申請書、確認済証、検査済証等）や定期調査報告書等は、重要事項説明の対象となりますが、売主に書類の保存の有無を照会し、住宅履歴情報サービス機関が保存・管理している場合には、必要に応じて住宅履歴情報サービス機関に問い合わせ、書類の保存の有無を調査していただくこととなります。この際に、重要事項説明書の備考欄に、住宅履歴情報サービス機関が書類を保存している旨（機関名称や共通 ID など）を記載し、説明を行うこととなります。

なお、貸借では、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないことから、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ではありません。ただし、貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、借主の取引目的を考慮の上、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましいといえます。

5. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について

売主・買主の当事者の双方が建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要です。このため、宅建業者は、原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合、当事者間において確認が行われるよう促すことが求められます。

なお、当事者の双方が一緒に確認する必要はありません。当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となります。

建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、どちらが有効・優先となるのかが問題となります。この場合、原則として、建物状況調査の結果の概要が「当事者の双方が確認

した事項」となります。ただし、建物状況調査を行った時点と告知書を作成した時点が違う場合などにおいて、告知書に記載されている内容に関し客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合は、その内容も「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。例えば、雨漏りなどの劣化事象や不具合について、建物状況調査の結果の概要と告知書において記載内容が異なる場合には、契約締結に当たりこれらの情報をどのように扱うか当事者間で確認、合意を行った上で37条書面に記載することが、トラブル防止の観点から望ましいです。

6. 既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅を売買する際に加入することができる保険で、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補費用等が支払われるものです。詳細については、国土交通省の「住まいのあんしん総合支援サイト」をご確認ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

本日から施行される既存住宅を対象とする建物状況調査のあっせん、その結果概要の重要事項説明等は、既存住宅流通市場活性化、空き家対策やストック活用型社会を構築する上で、大変重要なものとなります。宅建業者の皆様の役割・負担が増える側面もありますが、同時に社会からの期待も大きいと言えるかと思えます。改正法の施行に当たり、改めてその内容をご確認いただき、実務に当たっていただければ幸いです。ご対応をどうぞよろしくお願い申し上げます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「建築基準法の一部を改正する法律案」を閣議決定》★☆☆

最近の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直した「建築基準法の一部を改正する法律案」が、3月6日に閣議決定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000708.html

★☆☆《「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」を閣議決定》★☆☆

所有者不明土地の増加に伴い、公共事業の推進等の様々な場面において円滑な事業実施に支障が生じていることを踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための「所有者

不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が、3月9日、閣議決定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000106.html

★☆☆《共有私道の保存・管理等に関する事例研究会》★☆☆

法務省は、共有私道の保存・管理等に関する事例研究会の最終とりまとめを公表しました。

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html

★☆☆《マンション標準管理委託契約書の改訂》★☆☆

国土交通省は、平成29年5月に施行された改正個人情報保護法に対応した見直し、反社会的勢力の排除条項の追加、さらには管理組合とマンション管理業者の間のトラブルを防止する観点から理事会及び総会支援業務の記載の明確化等のため、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂を行いました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000163.html

★☆☆《平成29年度民間住宅ローンの実態に関する調査》★☆☆

国土交通省は、民間住宅ローンの供給状況の実態等について平成29年度調査の結果をとりまとめました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000082.html

★☆☆《サブリースに関するトラブルの防止に向けた注意喚起を公表》★☆☆

国土交通省は、消費者庁と連携し、サブリースに関するトラブルの防止に向けて、サブリース契約を検討されている方及びサブリース住宅に入居する方に対しての注意喚起のため、主な注意点等を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000166.html

★☆☆《平成30年地価公示》★☆☆

国土交通省は、3月27日に平成30年の地価（1月1日時点）を公示しました。

全国平均では、住宅地の地価は10年ぶりに上昇に転じ、商業地及び全用途平均では、地価の変動率は3年連続の上昇となりました。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_006212.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》★☆☆

国土交通月例経済（平成30年3月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/02/getsurei3002.html>

不動産価格指数（平成29年11月・第3四半期分）

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000147.html

不動産価格指数（平成29年12月・第4四半期分）

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000148.html

★★《不動産流通推進センター》★★

指定流通機構（レインズ）の物件動向 2月分（3月12公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1802.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2月分（3月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1802.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数1月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=20182>

不動産取引市場調査（2001年上期～2017年下期）

<http://www.reinet.or.jp/?p=20225>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（3月号）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_03.pdf

★★《不動産経済研究所》★★

首都圏マンション・建売市場動向 2018年2月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/319/s201802.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年2月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/318/k201802.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

－オフィスビルと心理的瑕疵－

控訴審において、オフィスビルのテナント従業員の自殺を理由とする貸主の賠償請求を認容した一審判決を失当として破棄した事例

オフィスビルにおけるテナント従業員の非常階段からの転落死亡事故につき、当該自殺

事故により建物価値が毀損したとして、貸主が借主に損害賠償を求めた事案の控訴審において、当該事故は自殺とは認められず、また、借主関係者の過失による死亡事故であったとしても、借主にオフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定できないとして、貸主の1000万円の賠償請求を認容した一審判決を破棄し、貸主の請求を棄却した事例(東京高裁 平成29年1月25日判決 棄却 上告受理申立却下 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(1審原告・被控訴人:貸主・法人)は所有する9階建オフィスビル(本件建物)の7階貸室(事務所)を、Y(1審被告・控訴人:借主・法人)に賃貸していたところ、平成26年1月、Yの従業員Aが9階と屋上の間の非常階段の手すりを越え、転落して死亡する事故(本件事故)が発生した。

Xは、本件事故前から、本件建物を4億2千万円で売り出していたところ、本件事故が発生したため「精神的瑕疵有」と記した物件概要書を掲げ、売却価格を3億8千万円に減額して再度売り出しを行い、平成26年6月、3億7500万円でB社に売却した。

Xは、本件事故はAの飛び降り自殺であり、本件事故により本件建物の価値が毀損されたとして、Yに対し、債務不履行(善管注意義務違反)又は契約上の損害賠償請求権に基づき、弁護士費用を加えた4,950万円の損害賠償を求めた。

警察署による捜査結果において、本件事故は自殺と断定されていないものであったが、1審は、Aが自殺を図ったものと推認できるとし、また、Yの善管注意義務の内容には、Yの従業者をして、本件建物の貸室及び共用部分において自殺をしない義務が含まれるとして、Xの請求につき1000万円の損害賠償を認容した。

Yは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却し、訴訟費用は全額Xの負担とした。

(1) 本件事故が自殺か否かについて

Xは、本件事故はAによる自殺であると主張するが、本件事故に係る認定事実によれば、Aは、本件建物の外付け非常階段設備の9階から屋上に昇る部分から何らかの理由で地上に転落し、死亡したものと認められる。

次に、Aが自らの意思により上記場所から飛び降りたのか否かにつき検討するが、Aが転落したと認められる上記の部分は、立ち入りが禁じられている場所ではなく、景色を眺め、休息や考え事をしていても不自然ではなく、少なくとも、自殺であるとの認定判断に結びつくほどにAの行動が不自然であるとは解されない。

このようにしてみると、証拠上認定できる本件事故の態様や本件事故の現場の構造等の客観的な事実関係のみからは、本件事故が、XのいうAの自殺によるものと断定することは

できない。

Aにおいて自殺をするような動機があったか否かという主観的な事情の側面から検討してみても、認定事実によれば、Aについてそのような動機は認められず、また、本件事故の直前の生活状況等をも、自殺を示唆するような言動や兆候などの不審な状況は存在していない。

これらの事情からすると、Aには自殺の動機が見当たらず、その他、自殺の可能性をうかがわせるような事情も存在せず、本件事故がAの自殺によるものであるとは認められないというべきである。

(2) 結論

以上によれば、Yの債務不履行又は約定による損害賠償責任を問題とするXの請求は、その前提を欠くので、その余の争点について判断するまでもなく、いずれも理由がないというべきである（なお、Xが、Yの関係者の過失による死亡事故の場合にもYの債務不履行又は約定による損害賠償責任が生ずると主張していると解しても、本件事案では、Yが本件貸室を返還するのに付随して、オフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定することはできないのみならず、事柄の性質上、Xの主張する損害と因果関係のあるYの債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当ではないというべきである。）。

3 まとめ

本件1審判決は、「テナントに1000万円の賠償が認められた事例」として報道（平成28年8月8日 毎日新聞）され、これに対し、当該判決は不当ではないかとの意見（TKCローライブラリー 新・判例解説 Watch 民法（財産法）No.126 専修大学教授 山田創一氏）が見られるなど、一時話題になった事案です。

本件事故は、共用部分で発生したものであること、本件建物は事業用物件であり、居住用と異なり心理的瑕疵の影響が考えにくいこと、本件事故の発生がその後の賃料に影響していないことなどから、貸主請求を棄却した本件控訴審の判断は、納得のいくものと言えるでしょう。

また、「本件事案では、Yが本件貸室を返還するのに付随して、オフィス用物件である本件建物や本件貸室の価値を下げないように配慮すべき義務を認定することはできないのみならず、事柄の性質上、Xの主張する損害と因果関係のあるYの債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当ではないというべきである。」との本件判示は、実務上参考になるものと思われます。

他に、共用部分における事故等に関し心理的瑕疵が争われた事例としては、「賃貸借建物の屋上からの自殺事故について、貸主に告知義務がないとされた事例」（東京地判 平18・4・7 RETI082-136）、「建築中マンションのエレベーターシャフト内の作業員死亡事故について、心理的瑕疵の存在を否定した事例」（東京地判 平23・5・25 RETI085-92）が、事業用建

物において心理的瑕疵が争われた事例としては、「商業ビルの一室において、2年以上前に放火殺人事件が発生していたことが、同ビルの交換価値を著しく損傷されたとは認められないとして、競売の売却許可決定取消申立が棄却された事例」（東京高判 平 14・2・15 RETI082-131）が見られます。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★★《不動産流通推進センター》★★

5/15 フォローアップ研修基礎講座 『役に立つ税金の知識』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180515>

5/23 フォローアップ研修実践講座 『境界』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180523>

★★《土地総合研究所》★★

第 201 回定期講演会

日時：平成 30 年 4 月 24 日（火） 14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5 階）

講師：田邊 信之 氏（宮城大学 事業構想学群 教授）

演題：不動産投資市場の現状と今後の展望（仮題）

参加費：無料

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

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《機関誌『RETIO』の年間購読募集のご案内》★★

平成 30 年度の当機構機関紙『RETIO』の年間購読申込受付中です。

<http://www.retio.or.jp/guide/retio.html>

★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。
