

～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：2018.5.1（火）
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 . . . 土砂災害防止における宅建業者の責務
- ◆ 行政の動き . . . 「全国版空き家・空き地バンク」を高機能化 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 . . . 媒介報酬の請求が認容された事例
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内

★☆☆《土砂災害防止における宅建業者の責務—大分県中津市の土砂災害現場から》☆☆★

先月4月11日未明に、大分県中津市耶馬溪（やばけい）町の住宅の裏山が、雨が降っていないにもかかわらず、約200メートルにわたって崩落し、4世帯6人の安否が不明になるという痛ましい事故が起きました。4月13日時点で2人の死亡が確認され、残る4人の捜索が続いています。心から関係者の方々のご冥福をお祈り申し上げます。

今回、雨も降っていないのに崩壊がなぜ起きたのでしょうか。国土交通省調査団等によりますと、原因は「岩盤風化」と考えられています。現場は溶結凝灰岩や安山岩などの岩石の上に土砂の層が載っている構造でした。基礎となる地下の岩石が風化し強度が低くなり、何らかのきっかけによって、上部の土砂とともに一気に崩れたと思われます。

こうした土砂災害「岩盤風化」のリスクが全国各地にあることから、宅建業者としての役割は何か、改めて確認したいと思います。

今回の大分県中津市の事故現場で調査した専門家によりますと、雨がなくても土砂崩れは起きると指摘しています。「岩盤に弱い面があると、経年劣化によってそこから大きく崩壊することがあり、割れ目の風化が進んでいく過程で、地すべりを起こした可能性がある」とのことで、今回と同じような構造の地形は全国的に見ても珍しくなく、発生頻度は低くても、岩盤風化のリスクは各地にあると警鐘を鳴らしています。

一般の消費者、住民にとっては、風化して割れ目ができているかどうかは全く分かりません。このため、まずは、行政が定期的に各地の斜面を点検し、崩壊のリスクを伝えるべきですし、住民に対しても防災教育を強化し、住民が自主的に備える体制が求められるかと思われます。

また、斜面の近くに住む方、その取引に当たる宅建業者は、「土砂災害警戒区域」（イエローゾーン）や、その中でも大きな被害の恐れがある「土砂災害特別警戒区域」（レッドゾーン）に指定されていないかどうかを確認しておく必要があります。今回の中津市耶馬溪町の被災地も指定されていました。国土交通省の調査によりますと平成30年2月末で、イエローゾーンは約51万カ所、レッドゾーンはそのうち約36万カ所に上っています。

1. 土砂災害防止法の仕組み

土砂災害は毎年のように全国各地で発生しており、私たちの暮らしに大きな影響を与えています。また、その一方で、新たな宅地開発が進み、それに伴って土砂災害の発生するおそれのある危険な箇所も年々増加し続けています。そのような全ての危険箇所を対策工事により安全な状態にしていくには、膨大な時間と費用が必要となってしまいます。土砂災害から人命や財産を守るためには、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、危険性のある区域を明らかにし、その中で警戒避難体制の整備や危険箇所への新規住宅等の立地抑制等のソフト対策を充実させていくことが大切です。

土砂災害防止法※は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするもので、宅建業者の方々には十分な理解が必要な法律です。

※正式名称「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」

まず、国の責務ですが、国土交通省には、土砂災害防止対策基本指針の作成を行う役割があります。土砂災害防止対策の基本的事項、基礎調査の実施指針、土砂災害警戒区域等の指定指針等を示しています。

また、都道府県は、基礎調査の実施を行います。区域指定及び土砂災害防止対策に必要な調査を実施するほか、溪流や斜面など土砂災害により被害を受けるおそれのある区域の地形、地質、土地利用状況について調査します。その上で、都道府県が、基礎調査に基づき、土砂災害のおそれのある区域等を指定します。

市町村等の責務は、情報伝達、警戒避難体制等の整備です。市町村地域防災計画（災害対策基本法）において、危険個所の情報を明記するほか、ハザードマップの整備・配布を行っています。

2. 土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）について

警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

（1）市町村地域防災計画への記載（土砂災害防止法第七条一項）

土砂災害が生じるおそれのある区域において土砂災害に関する情報の収集・伝達、予警報の発令及び伝達、避難、救助等の警戒避難体制を確立しておくことが大切です。このため、土砂災害に関する警戒避難体制について、その中心的役割を担うことが期待される市町村防災会議が策定する市町村地域防災計画において、警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされています。

(2) 災害時要援護者関連施設の警戒避難体制（土砂災害防止法第七条二項）

高齢者、障害者、乳幼児等、自力避難が困難なため土砂災害の犠牲者となりやすい災害時要援護者の利用する施設が警戒区域内にある場合には、市町村地域防砂計画において災害時要援護者の円滑な警戒避難を実施するため、土砂災害に関する情報等の伝達方法を定めることとされています。

(3) 土砂災害ハザードマップによる周知の徹底（土砂災害防止法第七条三項）

土砂災害による人的被害を防止するためには、住居や利用する施設に存する土地が土砂災害の危険性がある地域かどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報が住民等に正しく伝達されていることが大切です。このため、市町村長は市町村地域防災計画に基づいて区域ごとの特色を踏まえた土砂災害に関する情報伝達、土砂災害のおそれがある場合の避難地に必要な情報住民に趣致させるため、これらの事項を記載した印刷物（ハザードマップ等）を配布し、その他必要な措置を講じることとなっています。

(4) 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十五条（同法施行規則第十六条の四の三））

警戒区域では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられています。

宅建業者の皆様は、取引に当たる際に、警戒区域に関する最新情報をリアルタイムで常に確認し、重要事項説明の際に相手方にお伝えいただくようご注意ください。

3. 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）について

特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

(1) 特定開発行為に対する許可制（土砂災害防止法第九条）

特別警戒区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するための自ら施行しようとする対策工の計画が、安全を確保するために必要な技術基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可されることとなります。

(2) 建築物の構造の規制（土砂災害防止法第二十三、二十四条）

特別警戒区域では、住民等の生命体又は身体に著しい危害が生じるおそれある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用されます。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、

建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になります。

(3) 建築物の移転等の勧告及び支援措置（土砂災害防止法第二十五条）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができることになっています。特別警戒区域内の施設設備にかかる防災工事や区域外への移転等に対しては、以下のような支援措置があります。

ア 独立行政法人住宅金融支援機構の融資（独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条）

地すべり等関連住宅融資は、特別警戒区域からの移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得等に必要な資金の融資を受けられます。

イ 住宅・建築物安全ストック形成事業による補助（社会資本整備総合交付金）

特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅（既存不適格住宅）を特別警戒区域から移転し、代替家屋の建設を行うものに対し、危険住宅の除去等に要する費用及び危険住宅に変わる住宅の建設に要する費用の一部が補助されます。

(4) 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十三条（同法施行令第二条の五）、第三十五条（同法施行令第三条）、第三十六条（同法施行令第二条の五））

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特別の開発行為において、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けられています。

宅建業者の皆様は、特別警戒区域に指定された場合は、そもそも、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えませんし、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けられていますので、ご注意ください。

4. おわりに

現在、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定が完了した都道府県は、全国でも、青森県・山梨県・福岡県・群馬県・栃木県・石川県・山形県・岐阜県・福井県・大阪府・山口県・長野県・茨城県の13府県にとどまっています。また、土砂災害警戒区域の指定が完了した都道府県は島根県・鳥取県・奈良県の3県のみという現状です。

まずは、行政における基礎調査の実施、区域指定、情報伝達等の取組みを強化していただくことが重要かと思われます。

同時に、宅建業者の皆様におかれましては、常に、土砂災害防止法の指定区域情報については最新情報を把握いただき、取引における重要事項説明の際に十分な注意を払っていただき、土砂災害防止にご協力をお願い申し上げます。

今回の大分県中津市の土砂災害事故は降雨を伴わない非常に珍しいケースでした。同じようなリスクが全国各地で潜んでいることを理解していただいた上で、不動産取引に当たることが、国民の生命・財産を守ることにつながるかと思えます。

宅建業者の皆様の役割、社会からの期待は大きいと言えるかと思えます。改めて最新の土砂災害防止法の区域指定情報をご確認いただき、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。

(参考情報)

1. 土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）や関連情報
<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/linksinpou.htm>
2. 全国における土砂災害警戒区域等の指定状況
<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/jyoukyou-180228.pdf>
3. 全国における土砂災害警戒区域等の指定状況（H30.2.28時点）
<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/guraf-180228.pdf>
4. 各都道府県問い合わせ先
<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/sinpoupdf/inq-07.pdf>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「全国版空き家・空き地バンク」を高機能化し、本格運用を開始》☆☆★

地域の魅力紹介に加え、ハザード情報、生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるようにするなど、「全国版空き家・空き地バンク」の更なる高機能化を図り、4月から本格運用が開始されました。これにより、空き家等のマッチングの一層の促進が期待されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000167.html

★☆☆《「賃貸住宅標準契約書」等を改定》★☆☆

国土交通省は、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等を行いました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.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/h30/03/getsurei3003.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 3月分（4月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1803.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 3月分（4月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1803.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 平成29年度分（4月20日公表）

https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_h29.pdf

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

不動産住宅価格指数2月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=20400>

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

今月の不動産経済（4月号）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_04.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3月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/324/s201803.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年3月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/323/k201803.pdf>

首都圏マンション市場動向 2017年度（2017年4月～2018年3月）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/323/k201803.pdf>

首都圏建売住宅市場動向 2017年度（2017年4月～2018年3月）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/321/tf2017.pdf>

全国超高層マンション市場動向 2018 年 3 月末現在

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/325/md20180424.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

買主により不動産売買取引から排除された媒介業者の媒介行為に基づく媒介報酬の請求が認容された事例（東京地判 平 28・8・10 ウエストロー・ジャパン）

宅建業者が、買主との間で媒介契約を締結し、媒介行為を行ったものの、買主が宅建業者を排除して売主と直接に不動産売買をし、故意に条件成就を妨げたと主張して、媒介契約に伴う明示黙示の報酬支払合意に基づき、媒介報酬相当額の支払を求めた事案において、媒介契約は成立しているとして請求がほぼ認容された事例（東京地裁 平成 28 年 8 月 10 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 25 年 4 月 22 日、売主 A からマンション（以下「本物件」という。）の売却を依頼された売主側宅建業者 B は、本物件の情報を指定流通機構に登録した。

同年 4 月 24 日、宅建業者 X（原告）の事務所を訪れた買主 Y（被告）は、同年 6 月 6 日、X 案内のもと、本物件を 2 度にわたり内見後、X 事務所で、「私は、本物件を下記条件にて X の仲介で購入の申込みを致します。」と記載した購入申込書を、X に交付した。

- ・ 売買価格 金 3380 万円（税込）
- ・ 契約締結日 平成 25 年 6 月 13 日
- ・ 残金日 平成 25 年 7 月末日

同日、X は、B に購入申込書を FAX 送信し、翌日、同申込書原本を B 宛持参した。

同月 7 日、インターネットで、本物件について B と直接に契約をすると手数料を要しないことを知った Y は、X の事務所を訪れ、本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、購入申込書に係る取引を解消するよう求めた。そこで、X は、同月 8 日、B に本物件の購入を取りやめる旨の連絡をした。

同月 9 日、Y は、B の事務所に行き、本物件の購入を申し込んだ。

同年 7 月 1 日、Y は、B の仲介によって、売買契約を締結した。三日後、B は本物件に係る指定流通機構への登録を抹消した。

同年 8 月 23 日までに、Y は、住宅ローンに係る決済手続を終え、残代金を支払い、本物件を購入した。

Y が X を排除して売主と本物件の売買をしたことを知った X は、購入申込書を作成した時

点で、X・Y間において本物件に係る媒介契約が成立しているとして、Yに対し媒介報酬111万円余の支払を求め、Yを提訴した。

これに対しYは、Xとの間で本物件に係る媒介契約を締結したことはなく、その媒介報酬に関する合意もしていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求をほぼ認容した。

(1) XとY間に媒介契約は成立しているか

Yは、平成25年4月24日頃、Xの事務所を訪れ、その後、X案内のもと本物件を内見し、改めて同日午後には本物件を内見した後に購入申込書を作成し、交付している。また、Xは、Yから購入申込書を受領し、同日午後、Bに同申込書をFAX送信後、翌日、同申込書原本を、B宛持参している。

このような事実経緯に照らすと、Yにおいて本物件を購入する意思は確固たるものであったと言ふべきで、Yは、Xに対し、遅くとも購入申込書を作成した時点で、本物件購入の媒介行為を委託し、Xもこれを受託したと認めるのが相当というべきである。

Yは、購入申込書の内容を十分に認識しておらず、Xのいうまま記載したに過ぎず、Xと媒介契約を締結したことはないと主張するが、購入申込書には「Xの仲介で購入の申込みを致します。」と記載され、その内容が複雑困難なものではなかったと認められ、個人で保険代理店を営んでいるYが、購入申込書の記載内容を理解せず、その趣旨を誤解したとは到底認めることはできない。

(2) XとY間に本物件に係る媒介報酬を支払う旨の合意がされたか

Xは宅建業者であること、YはXの事務所で購入申込書を作成したこと、同事務所に国土交通省告示の媒介報酬規定が掲示されていたことが認められ、Yが同申込書を作成時、XとYに本物件に係る媒介が成約した時に一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当というべきである。

他方、同告示は報酬上限を明記しているにすぎず、XとYが上限内のいかなる割合で合意したのかは明らかとはいえないため、X及びYが本物件に関する媒介契約を締結する際に確定的な媒介報酬の金額又は割合について合意したもとは認めることができない。

(3) Yが支払うべき相当な媒介報酬は幾らか

Xは、本物件の内見及びAとの媒介手続に従事したと認めることができる上、Yは、X媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを経験的に認識していたと認められるほか、Yは、購入申込書記載の金額と同額で購入したことが認められる。

Yの購入代金、国土交通省告示によるXの取得し得る報酬額をもとに、Xが行った事務の内容、Yの認識等を総合勘案すると、Xの媒介報酬は売買代金の3%程度である100万円が相当というべきである。

(4) Yが媒介契約の成就を妨害したといえるか

本物件の売買契約は、X の媒介活動によって成立すべき状態にあったということができ、また、その後、Y は、X の事務所を訪れ、X に本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べていたことが認められる。以上の事実を照らすと、Y は、X に対する媒介報酬の支払を免れるべく、X の媒介による売買契約の成立を故意に妨げたというべきである。

以上から、X の請求は 100 万円の限度で理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件裁判所は、媒介業者の媒介報酬請求の可否について、(1)媒介契約の成立、(2)媒介報酬支払の合意及び合意額、(3)支払うべき報酬額、(4)媒介契約成就への妨害の4点のポイントについて判断しており、実務上参考になるものと思われます。

しかしながら、宅建業法第34条の2(媒介契約)においては、本件のようなトラブルを回避する観点から、媒介契約を締結した時は、遅滞なく、媒介契約書の取り交わしを行うことを媒介業者に義務付けています。

本件においても、X が Y より購入申込書を交付された際、X が媒介契約の内容を説明した上で、媒介契約書を取り交わしていれば、不動産売買取引に疎い個人買主が、いわゆる抜き行為を行うことは回避されたのではとも思われることから、媒介契約を締結した際には、媒介契約書の取り交わしを忘れないよう留意が必要と言えるでしょう。

◆◇◆ 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。

★☆☆《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>

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

6/19 フォローアップ研修 実践講座『物件調査とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180619>

6/21 フォローアップ研修 実践講座『相続(法律編)』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180621>

6/27 フォローアップ研修 実践講座『建物を知る。～建物エバリュエーション入門～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180627>

★☆☆《環境不動産普及促進機構》☆☆★

第 21 回 Re-Seed セミナー「不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の実務
～平成 29 年の不動産特定共同事業法の改正を踏まえて～」

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/57

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

(1) 「宅地・建物取引の判例」(平成 26 年)

機関誌「RETIO」に要約して掲載した裁判例のうち、平成 26 年に判決のあった 70 事例を、訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」の別にわかりやすく掲載しています。(1,080 円 税込み)

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

(2) 機関誌「RETIO 109 号」

<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。
