

～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：2018.7.1（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 . . . ブロック塀の安全基準と対応策について
- ◆ 行政の動き . . . 平成 29 年度 住宅市場動向調査報告書ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 5 月号）ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 耐用年数を経過した壁クロスの原因回復費用
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 宅地建物取引士資格試験の申込開始ほか

★☆☆ 《ブロック塀の安全基準と対応策について》 ★☆☆

先月（2018年6月）18日の大阪北部地震において、震度6弱を観測した高槻市では市立小学校のブロック塀が道路側に倒れて、通学中の9歳女児が亡くなりました。ご冥福をお祈り申し上げます。

高槻市によると、地震によって倒壊したのは、市立寿栄小学校のプールを囲むブロック塀で、高さ3.5メートルのうち、コンクリートのブロック8段で組まれた1.6メートル上段部分（基礎部分は1.9メートル）が、約40メートルにわたって通路側に倒れました。報道によると、ブロック塀の高さが建築基準を超えているだけでなく、塀を固定する構造もなかったと言われています。

ブロック塀に関しては、建築基準法施行令（62条の8）で、高さ（2.2メートル以下）、厚さ（15センチ以上）、鉄筋（太さや間隔）、控壁（補助する壁）の設置、ブロック塀の基礎の根入れの深さ（30センチ以上）といった基準が定められています。

国土交通省によると、この基準はもともと、1968年の十勝沖地震の被害がきっかけで、建築基準法施行令が改正されて策定されたもの（1971年施行）だとされています。また、その後、宮城県沖地震（1978年）を受けて、ブロック塀の高さを「2.2メートル以下」とする大きな改正がありました（1981年施行）。さらに、2001年には、ブロック塀の高さが「2.2メートルを超える」場合でも、「構造計算で安全性を確認できれば建築することができる」と変更され、それ以降は、ブロック塀に関するルールは変わっていませんでした。

また、建築基準法施行令の違反にあたるかどうかは、ブロック塀がつけられた時期もポイントになります。ブロック塀にかかわらず、建築物は適法につくられたけども、法令が改正されて「不適格」になるという状況が生じます。いわゆる「既存不適格建築物」と呼ばれており、建築時の基準で違法に作られた「違法建築物」と区別されています。寿栄小学校は1974年4月に開校し、同年9月に新校舎に移転しており、プールやブロック塀が設置された時期については記されていないため、この設置時期も問題になってきます。

地震によるブロック塀の倒壊はこれまでも問題になっており、熊本地震（2016年）では、20代男性が、約4メートルの高さから落ちてきたブロック塀の下敷きとなって亡くなり、男性の遺族が、ブロック塀の所有者に対して、損害賠償を求める訴訟を起こしていま

す。

こうした既存不適格のブロック塀は全国でどの程度あり得るのでしょうか。国土交通省によると、「既存不適格」のブロック塀の数は把握されておらず、また、今回のブロック塀が、建築基準法施行令に違反していたものだったかどうかは、建物を所管している高槻市が調査することになります。

事故が発生したこのブロック塀をめぐっては「建築基準法違反のおそれ」が数年前から指摘されてきました。すでに高槻市長は法令違反の事実を認めて謝罪しています。あらゆる建築物は建築基準法などの法令の規制を受けることになっており、法令違反のブロック塀を放置することは、その設置者に法的責任が発生するわけで、今回の件では、学校や校長ではなく高槻市が責任を負うことになるわけです。しかし、学校の建築物は、児童生徒の安全を確保するために、学校保健安全法等の法令の適用を受けるため、学校や校長は、そこから生じる責任を果たさなければなりません。

具体的には、学校設備について「日常的な点検」と「環境の安全の確保」を学校に求めています（学校保健安全法施行規則 29 条）。ちなみに、当該規定は 10 年前に新設されてきました。背景には、能登半島地震（2007 年 3 月 25 日）や新潟県中越沖地震（同年 7 月 16 日）などの地震多発があったため、特に中越沖地震では、国公立の合計 297 校で施設損壊の被害が出たことから、その教訓を踏まえた法律改正でした。この法律が「学校の安全」を掲げてから今回の地震発生までに、東日本大震災を経験していたにも関わらず、この 10 年間に教育現場は何をしてきたのか、その責任が改めて問われています。

当時、法改正を受けて、文部科学省は、2008 年 7 月 9 日に全国の教育委員会や学校設置者に向けて、「近年の地震から想定される被害等も踏まえ、施設設備の不備や危険個所の点検・確認を行うとともに、必要に応じて補修、修繕等の改善措置を講ずることが求められる」（文部科学省スポーツ・青少年局長通知「学校保健法等の一部を改正する法律の公布について」）との通知を出していました。ここでいう点検や確認とは、建築基準に則ったもので、教職員だけで実施するのではなく建築の専門家の協力を得ながら対応するものと考えられ、そのための予算措置も当然必要になると考えられます。

学校側には教育現場のプロとして、生徒児童の行動パターンや心理状態を想定したうえでの点検や対策を実施することが求められているのだと思われます。ちなみに、今回倒れたブロック塀については、塀の上部が傾いていて「地震が来たら危ない」と卒業生が話していたとの報道もあります。子どもの何気ない一言を現場の教師が汲み取って、職員会議で話題にして、教育委員会や行政へ届け出て、何からの対策を取ることができなかったの

か、子供たち、地域、学校関係者とのコミュニケーション不足が招いた事故であると考えられます。

過去の報道では、宮城県沖地震（1978年）や福岡沖地震（2005年）で死者が出たことから、地震によるブロック塀の倒壊は全国的に問題になっていました。このため、全国建築コンクリートブロック工業会では、以下のような注意を公式サイトに掲載しています。「ブロック塀は地面から自立をしている板状の単純な構造物です。見掛けはしっかりしていても、その一部に安全性が欠けると塀全体の倒壊につながる危険性があります。特に地震時における道路側への塀の倒壊は、人身への被害また道路を塞ぐことによる避難や救助・消防活動などの妨げになります。」

そして、同サイトの「診断カルテ」で注意が必要と出た場合には、早急に専門家と相談をして、そのブロック塀の状態に応じた補強をすることが大切と訴えています。

今回の事故を受けて、通学路の安全点検を進めている大阪府が、民家など私有財産のブロック塀についても、ひびや傾きなどの異常が見つかった場合は、速やかに是正に乗り出すことが明らかになっています。府が強制的に撤去することはできませんが、国に財政支援も求めながら、個々の所有者に改善を働きかける方針です。

また、通学路の見守り活動の男性（80）が民家のブロック塀の下敷きになって死亡した大阪市でも、市独自の制度を創設し、通学路に限らず、地震で倒壊の恐れのある私有ブロック塀について、撤去や建て替えの費用を補助する方向で検討を始めています。

先月22日に被災地を視察した石井啓一国土交通相も、こうした費用について支援を検討する考えを示しました。女兒と男性が犠牲となったことを教訓として、公有・私有を問わず、危険なブロック塀を一掃する動きが本格化しています。

全国各地で、既存不適格のブロック塀、老朽化が進む道路沿いの塀が倒壊するリスクが高まっていると思われます。学校施設に限らず、塀の所有者からのヒアリングもさることながら、建築基準法が定める塀の高さ（2・2メートル以下）や補強のための「控え壁」の有無、ぐらつきなどの目視での確認・点検を徹底し、事故を未然に防ぎたいものです。

不動産取引に関わる皆様も、今回の事故をめぐる報道のみならず、その関連で制度的な変更もあり得ますので、引き続き関連報道に注目して実務に当たっていただければ幸いです。当機構としても、出来る限りの情報提供に努めて参ります。引き続きよろしくお願いたします。

### ★☆☆《平成29年度 住宅市場動向調査報告書》★☆☆

国土交通省では、住み替え・建て替え前後の住宅、その住宅に居住する世帯の状況、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、平成29年度調査（28年度分）の結果をとりまとめ公表しました。[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000126.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000126.html)

#### 調査結果の概況（主なポイント）

##### 購入資金と平均年収

- (1) 購入資金は、注文住宅（4,472万円）が最も高く、注文住宅購入資金は、平均世帯年収の約6年分。
- (2) 購入世帯の年収は、分譲マンション（798万円）、注文住宅（734万円）、分譲戸建住宅（701万円）の順に高い。
- (3) 購入資金に占める自己資金の割合は、リフォーム（75.8%）、中古マンション（51.3%）、中古戸建住宅（46.1%）が高く、分譲戸建住宅（26.4%）が低い。

##### 居住人数

- (1) 一世帯あたりの平均居住人数は、注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅で「4人」、分譲マンションで「3人」、中古マンションで「2人」、民間賃貸住宅で「1人」が最も多い。

##### 住み替え・建て替え・リフォーム前後の延べ床面積の変化

- (1) 従前住宅との比較において、注文住宅（新築）、分譲戸建住宅、中古戸建住宅への住み替えにより延べ床面積は3割以上広がっている。

##### リフォームの動機

- (1) リフォームの動機は、「住宅がいたんだり汚れたりしていた」（46.5%）が最も多かったが、長期的にみて変化は小さい一方、「家を長持ちさせるため」（29.8%）、「さしあたり不満がなかったがよい住宅にしたかった」（14.4%）の回答は長期的にみて増加傾向。

### ★☆☆《平成29年度国土交通白書》★☆☆

国土交通省では、毎年度、国土交通省の施策全般に関する年次報告として国土交通白書を閣議配布し、公表しています。本年は、ライフスタイルに対する国民の意識について、「働き方」「楽しみ方」「動き方」「住まい方」に分けて分析しています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08\\_hh\\_000135.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000135.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5月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/05/getsurei3005.html>

不動産価格指数（平成30年3月・第1四半期分）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000156.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000156.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 5月分（6月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1805.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 5月分（6月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1805.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動研住宅価格指数4月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=20807>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（6月号）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2018\\_06.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_06.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5月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/331/16895s44.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年5月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/330/16895k44.pdf>

首都圏マンション 2017年下半期（7～12月）完成物件動向

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/329/md20180611.pdf>

公営住宅管理に関する調査結果と管理戸数ランキング

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/328/md20180604.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

[耐用年数を経過した壁クロスの原状回復費用]

耐用年数を経過する壁クロス張替費用等の原状回復義務はないとした賃借人の主張が否定された事例（東京地判 平 28・12・20 ウエストロー・ジャパン）

賃貸アパートを退去した賃借人が賃貸人に敷金返還を求めて提訴した事案において、賃借人は善管注意義務に反して物件を使用し、その使用状態のまま物件を明け渡したと認められ、賃借人には敷金額以上の原状回復費用負担義務があるとして、敷金返還請求が棄却された事例（東京地裁 平成 28 年 12 月 20 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

賃借人 X は、平成 19 年 12 月、賃貸人 Y からアパートの 1 室を借り受け、8 年間居住後の平成 28 年 1 月 8 日に本件物件を退去した。

<本件契約の主な概要>

貸室：40 平米

賃料：105,000 円／月

敷金：105,000 円

Y が、原状回復費用 186,015 円（税込）及び未払日割家賃 28,000 円の計 214,015 円と敷金との差額（不足額）109,015 円の支払を X に請求したが、X は、敷金から控除できる金額は 6,902 円しかないとして、差額 98,098 円の敷金返還を求めて本件訴えを提起した。

### [賃借人 X の主張]

- (1)ハウスクリーニング費用は賃貸人が通常負担すべきものであり、本件賃貸借契約において賃借人負担の特約も存在しない。
- (2)「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、壁クロスの耐用年数は 6 年であり、本件物件明渡しの時点での価値は 0 円または 1 円である。
- (3)Y が主張する各種傷破れや雑誌の張り付きは存在しないか、通常損耗である。
- (4)Y 側の都合で退去日が翌月 8 日に越月したものであり、日割家賃は発生しない。

### [賃貸人 Y の請求内容]

- (1)ハウスクリーニング費用 48,000 円

X による本件物件の使用態様は劣悪で、原状回復に要した費用は 20 万円相当であり、少なくとも約 4 分の 1 に当たる 48,000 円を負担すべきである。

- (2)壁クロス張替費用 計 34,637 円

居室・トイレに多数の傷破れ・汚れがあり、少なくとも修繕費用の半額を負担すべきである。

- (3)床クッション材張替費用 計 35,000 円

長年放置されて剥がすのが困難な雑誌の張り付きや焼け焦げが広く多数あり、修繕費用の10分の1を負担すべきである。

(4) その他 計 54,600 円

流し台引出し・浴室ドアの破損による交換代の一部、エアコン残置物撤去費用等

(5) 退去日までの未払い日割り家賃 28,000 円 (1/1~1/8 の 8 日間)

## 2 判決の要旨

裁判所は、Xには少なくとも敷金額以上の原状回復費用負担義務があると判示して、Xの敷金返還請求を棄却した。

### (1) ハウスクリーニング費用について

証拠写真によれば、居室内は著しく汚れが目立ち、Xは借借人としての善管注意義務に反して本件物件を使用しており、その使用状態のまま本件物件を明け渡したと認められる。

Xが善管注意義務を尽くしていればハウスクリーニングが必須だったとは解されないところ、新たな借借人に借借するためにYとしてはハウスクリーニングを実施せざるを得ず、少なくとも7万円程度の費用がかかることが認められ、ハウスクリーニングの実施によって、Xが善管注意義務を尽くしていた場合よりも良い状態になる部分があり得ること、及び、ワックス仕上げの費用まで含まれていることを考慮しても、上記費用の内4万8000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

### (2) 壁クロス張替費用

Xは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、壁クロスの耐用年数は6年とされ、本物件における残存価値は最大で1円であると主張するが、仮に耐用年数を経過していても借借人が善管注意義務を尽くしていれば、張替えは必須ではなかった。

当該ガイドラインによっても「経過年数を超えた設備等を含む借借物件であっても、借借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることあり得る」とされている。

台所の壁クロスの張替えには、少なくとも1万7000円程度の費用が掛かり、その半額である8500円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

### (3) その他の費用

床の雑誌の張り付きや汚れ、流し台引出しや浴室ドアの破損についても借借人としての善管注意義務違反が認められ、通常損耗であるとのXの主張は採用できない。ハウスクリーニング及び壁クロスの張替えと同様に、仮にこれらが耐用年数を経過していたとしても、借借人が善管注意義務を尽くしていれば交換を行う必要はなかったものであり、これらに対する費用総額9万6000円の内、5万2000円を原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。



#### (4) 結論

以上によれば、XはYに対し、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として少なくとも11万7180円（10万8500円×1.08）の支払義務を負い、その他の原状回復費用及び日割家賃を検討するまでもなく、Yに本件賃貸借契約の終了に伴う敷金返還義務はない。

### 3 まとめ

本事案は、室内の壁や床、設備の汚損・破損が著しく、その使用状態のまま物件を明け渡したことが賃借人としての善管注意義務を果たしていなかったと判断された事案です。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）P12」では、法定耐用年数を基にした経過年数による減価割合の考え方を示す一方で、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担になることがある」とされています。

本裁判例はこの点に直接的に言及したものとして実務上の参考になります。

---

#### ◆◇◆ 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》☆☆

9/12 フォローアップ研修 強化講座『高齢化時代の取引トラブル対応』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180912>

9/13 フォローアップ研修 実践講座『媒介契約とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180913>

9/18 フォローアップ研修 強化講座『相続と資産管理～家族信託と既存制度の比較活用～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20180918>

---

#### ◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◇◇◆

---

#### ★☆《宅地建物取引士資格試験の申込開始》☆☆

7月2日（月）より、平成30年度の宅地建物取引士資格試験（試験日10月21日）の申込

受付を開始します。インターネット受付は7月17日(火)まで、郵送受付は7月31日(火)までとなりますので、受験希望者の方へのお声掛けをお願い致します。

<http://www.retio.or.jp/exam/index.html>

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「不動産売買の手引き」(平成30年度改訂版)

宅地建物取引業法の改正(平成30年4月1日施行)による既存住宅売買における建物状況調査(インスペクション)に関する説明を加筆のほか、不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで取引段階ごとに分かりやすく説明しています。(129円 税込み)

「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(平成30年度改訂版)

IT重説に関するコメントを加筆及び宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書ひな形の修正のほか、賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点を分かりやすくまとめています。(129円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法法令集」(平成30年4月1日現在公布)

平成30年4月1日に施行された改正宅建業法や施行規則、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。(540円 税込み)

---

★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。

\*\*\*\*\*

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、

お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、

宅建試験合格者の方は [こちら](#) %url/https:ath:mailmagazine%  
事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G\_mailmagazine%  
にてお手続き下さい。