

～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：2018.9.1（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と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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 国土交通省政策ベンチャー2030 について
- ◆ 行政の動き . . . 国土交通省平成 31 年度予算概算要求概要等ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 7 月号）ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 検査済証に係る説明義務
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成 30 年度宅建試験申込受付状況ほか

★☆☆《国土交通省政策ベンチャー2030 について》★☆☆

- 国土交通省において、「不動産業」のあり方に係る中長期的なビジョンを、本年度（平成30年度）内に策定すべきとの報告書が7月24日に発表されたことは先月触れましたが、7月31日には、「国土交通省政策ベンチャー2030」からの政策提言が発表されています。
<http://www.mlit.go.jp/common/001247739.pdf>
- 「国土交通省政策ベンチャー2030」とは、国土交通省の中堅・若手職員が中心となり、2030年頃のあるべき日本社会の姿を構想し、中長期的な国土交通行政の政策提言をまとめるプロジェクトとして発足したものです。
- 政策提言を取りまとめるために、現場の声を取り入れるため、1000人行脚も行ったようですが、提言のタイトルは、「日本を進化させる生存戦略」ということで、相当、危機意識がにじんだものになっています。
- 不動産に関わる提言について見てみると、『たまっていた「宿題」を片付ける』として、「立地の観点を踏まえた住宅・土地税制等のメリハリ化」、「中心部のタワーマンションの円滑な更新等の公的位置づけの明確化」が記載されています。
- 前者については、既存ストックの有効活用、放置空き家の未然予防のため、新築住宅の取得等に係る政策支援措置のあり方を見直し（例：居住を誘導すべきエリアに適用を限定）、立地の観点を踏まえて、新築住宅の供給に一定の歯止めをかけていくことを提言しています。
- 都市計画の規制・誘導というアプローチでなく、税制・金融支援を含めた既存の支援措置の見直しというアプローチを正面から打ち出したところに目新しさが感じられますが、仮に既存制度を大きく変えるならば、エリア設定のあり方の具体的検討を進めるとともに、集約型都市の形成が今後のまちづくりにとって不可欠なことを、世の中に一層浸透させることが重要になってくるでしょう。
- 後者については、都市中心部のタワーマンション等の開発に対して、管理組合等にほぼ全面的に委ねられている現行の管理・維持修繕のあり方を見直し、最低基準を上回るレ

ベルの管理・維持修繕を義務付け、将来の更新・建替を担保するための措置を設けることを提言しています。

- 数十年後に、現在の郊外住宅団地等で発生している老朽化、空き住戸化等の問題が、より大規模に、都心部で顕在化するという危機意識をもった提言は、泥縄型でない、先取型の問題提議として新味を感じますが、これも、義務付けのあり方の具体的な検討を進めるとともに、義務付けの公共性・公益性について世の中に周知することが重要になってくるでしょう。
- 本提言は、あくまで、国土交通省の組織としての見解でなく、「国土交通省政策ベンチャー2030」からの斬新な提言ですので、そのことに留意する必要がありますが、都市計画も、住宅政策も、不動産取引の場で適切な情報提供が行われて実効性が向上するものも多く、提言内容の具体化など、今後の政策展開に注目していきたいと思います。
- また、今回の提言の取りまとめに当たっては、「机の上」だけで考えるのではなく、「現場」に入って行って、問題の本質を把握し（ファクト・ファインディング）、政策を考える手法が取られたようですが、このような手法は、非常に大切なものでしょう。当機構の不動産の適正取引に関する調査研究においても、「現場への目線」を引き続き重視してまいりたいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況》★☆☆

～平成30年3月31日の基準日における届出の受理状況～

新築住宅の発注者及び購入者の保護を図る目的で、住宅瑕疵担保履行法により、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者（請負業者）及び宅地建物取引業者（販売業者）は、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務づけられています。

国土交通省はこの度、平成30年3月31日における届出の受理状況をとりまとめ公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000811.html

★☆☆《「安心R住宅」の事業者団体を新たに登録》★☆☆

国土交通省は8月27日、「安心R住宅」の事業者団体として、公益社団法人全国宅

地建物取引業協会連合会を登録しました。今回の登録により、特定既存住宅情報提供事業者団体は7団体となりました。

「安心R住宅」制度は、「不安」「汚い」「わからない」といった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、平成29年12月1日に施行された特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程に基づき、「安心R住宅」の標章の使用を希望する事業者団体を国土交通大臣が登録し、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた等一定の要件を満たした既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000818.html

★☆☆《平成31年度予算概算要求概要等を公表》☆☆★

国土交通省は、8月29日、平成31年度予算概算要求概要を公表しました。

平成31年度予算においては、「被災地の復旧・復興」を着実に推進させるとともに、「国民の安全・安心の確保」、「力強く持続的な経済成長の実現」及び「豊かな暮らしの礎となる地域づくり」に取り組むこととしております。

このうち、土地・建設産業局関係では、新規の予算要求項目として、「所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援」事業として98百万円、「健全な賃貸住宅管理業及び個人の不動産投資の促進に向けた環境整備」事業として115百万円を計上しています。

また、平成31年度国土交通省税制改正要望についても公表しております。

この中では、「空き家の発生を抑制するために、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長」や「買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税についての特例措置の延長」などが要望事項として盛り込まれています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_006482.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7月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/07/getsurei3007.html>

地下ルックレポート（8月17日公表）

主要都市の高度利用地（全国100地区）における平成30年4月1日～平成30年7月1日の地価動向を調査した地価LOOKレポートによれば、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続（上昇地区は前期91地区→今期95地区）。

- ◆上昇地区数の割合が2期連続して9割を上回る。但し、緩やかな上昇（0～3%の上昇）の地区が大半。
- ◆地方圏では、商業系1地区（盛岡駅周辺）が横ばいから緩やかな上昇に転じた。
- ◆東京圏では、住宅系3地区（番町、佃・月島、吉祥寺）が横ばいから緩やかな上昇に転じた。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000152.html

不動産価格指数（平成30年5月・第1四半期分）（8月29日公表）

（1）不動産価格指数（住宅）（平成30年5月分）

平成30年5月分の全国の住宅総合は112.0（先月：112.9）
住宅地は101.3（先月：101.3）、戸建住宅は101.6（先月：102.0）、
マンション（区分所有）は139.3（先月：141.8）

（2）不動産価格指数（商業用不動産）（平成30年第1四半期分）

平成30年第1四半期分の全国の商業用不動産総合は123.4（前四半期：122.1）
店舗は137.3（前四半期：129.9）、オフィスは136.1（前四半期：139.4）、
マンション・アパート（一棟）は135.9（前四半期：134.6）

<http://www.mlit.go.jp/report/press/08kagakushisu.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 7月分（8月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1807.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 7月分（8月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1807.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数6月値（8月28日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=20990>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済（8月号）（7月31日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_08.pdf

平成30年7月分不動産業業況等調査結果（8月28日公表）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g30-07.pdf>

★★《不動産経済研究所》★★

全国住宅・マンション供給調査 2019 年版 (7 月 26 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/337/md20180726.pdf>

2018 年上期及び 2017 年年間の首都圏投資用マンション市場動向 (8 月 2 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/338/md20180802.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向 2018 年 7 月度 (8 月 15 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/340/N72S6366.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018 年 7 月度 (8 月 15 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/339/342JK545.pdf>

首都圏コンパクトマンション (専有面積 30 平米以上～50 平米未満) 供給動向

2018 年上半期 (8 月 22 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/341/md20180822.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[検査済証に係る説明義務]

建物検査済証がないことの説明義務を怠ったとして、買主が仲介業者に求めた損害賠償請求が棄却された事例 (東京地判 平 28・3・18 ウエストロー・ジャパン)

買主が、仲介業者の従業員が建物検査済証を備えていない旨を説明すべき義務を怠ったため、転売できると信じて購入したが、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、仲介業者に対し、説明義務違反を理由とする損害賠償を請求した事案において、居住用としか聞いていない仲介業者は、居住目的の購入に照らしては必要かつ十分な説明をしたとして、その請求が棄却された事例

1 事案の概要

平成 17 年 8 月 21 日、買主 X (原告) は、中古建物の売買契約に先立って、媒介を依頼した仲介業者 Y 1 (被告) の従業員 A と売側仲介業者 Y 2 (被告) の従業員 B から、重要事項の説明を受け、重要事項説明書に署名押印した。

本建物は、平成 6 年 1 月に建築された木造スレート葺 2 階建の建物で、平成 5 年 11 月 4 日に建築確認を受け、建築確認通知書を取得していたが、検査済証は取得していなかった。

なお、X は、本建物を居住目的で購入しており、A と B に転売目的で購入する旨を述べたことはなく、また、A と B は、X への説明に当たり、本建物は検査済証の交付を受けていな

いことを説明したことはなかった。

同月 24 日、X は、2520 万円で本建物を現金で購入する旨の売買契約を締結した。

同月 30 日、X は本建物の引渡しを受け、Y 1 に仲介手数料 85 万円余を支払った。

平成 25 年 1 月、X は、Y 2 との間で、売出価格 2350 万円として本建物売却の媒介契約を締結し、更に同年 9 月、売出価格を 2150 万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかった。

平成 26 年 6 月、X は、別の宅建業者 C と売出価格 1980 万円で媒介契約を締結したが、契約成立には至らず、更に売出価格を 1780 万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかったため、X と C は同年 10 月、同媒介契約を合意解除した。

同年 12 月 25 日、X は、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、工務店作成の建築確認図面どおりに再建築した場合の見積をもとに、Y 1 らに、合計 2385 万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の Y 1 らに対する請求を棄却した。

宅建業者は、宅建業法上、宅地及び建物の購入者等の利益の保護のために、取引の関係者に対し、信義を旨として、誠実に業務を行う責務を負うものである。(同法 1 条、31 条 1 項)、また、同法 35 条は、建築基準法その他の法令に基づく制限を含め、重要事項の説明義務を規定しているが、同条の「少なくとも」の文言から、同条の重要事項は調査説明すべき最低限の事項を定めたものにすぎず、宅建業者は、同条の重要事項のほか、買主の購入目的に照らして、買主にとって売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、当該事実を買主に説明する義務を負う場合があると解されるので、本件において本建物の検査済証の有無を説明することが、この義務にあたるかを検討する。

X は重要事項の説明を受けた際、転売目的で購入する旨を述べたことはないため、A と B は、売買契約締結に当たり、X は居住用としての購入であり、また、住宅ローンを利用しないと認識し、その認識を前提として重要事項の説明を行ったことが認められる。

その説明内容は、第三者による占有の有無、抵当権の有無・抹消の可否、建築基準法その他の法令による制限の有無（建ぺい率、容積率は法令に基づく制限内であることを含む）、敷地と道路の関係、ガス・電気の上下水道の供給・整備状況等であり、居住用として購入するという X の購入目的に照らして必要かつ十分な内容であったと認められるから、本建物の検査済証の有無について説明を行わなかったことをもって、A と B に説明義務違反があったということはできない。

Xは、検査済証を備えていない建物は、建築基準法等に適合しない違法建築物であるおそれがあるため、住宅ローンの利用や転売が著しく困難であるから、宅建業者は検査済証の有無を必ず説明すべきと解さなければ、消費者保護に著しく欠ける結果になると主張するが、Xが本建物に居住した約7年半、居住の支障となるような瑕疵は存在しなかったと推認できるとともに、検査済証を未取得の建築物が直ちに違法建築物とはいえないことから、AとBは、Xに本建物は検査済証を取得しておらず、違法建築物であるおそれがあることを具体的に説明すべき義務を負わない。

住宅ローンの利用についても、フラット35や他の中古物件向けの住宅ローンも必ずしも検査済証の有無を融資条件としておらず、また、Y2媒介の中古物件では、検査済証が未取得でも住宅ローンを利用した事例が複数あることから、検査済証を備えていない建物は、住宅ローンの利用が著しく困難であるとまでは直ちに認め難く、AとBは、Xに検査済証を取得していない本建物は住宅ローンを利用できないおそれがあるため、転売に困難を生じる可能性もあることなどを具体的に説明すべき義務を負わない。以上から、AとBの説明義務違反を理由とする不法行為は成立しないから、Y1らの使用者責任は成立しない。

3 まとめ

本件の契約当時は、検査済証の有無の説明は宅建業法第35条1項の説明事項とはされていないため、本件では、購入目的に照らして売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であるか、かつ、仲介業者が有無を知っていたかを判断基準とし、居住用としては必要・十分な説明があったとして、原告の請求が棄却されたが、本件建物で検査済証が取得されなかったのは、建築確認申請では2階が2室+納戸であるものが、現況では納戸が居室に代わり、各室の位置も変わっているためではないかと思われ、宅建業者は建築の専門家ではないものの、違反建築の可能性について説明しておくよかったのではないかと思います。

なお、平成30年4月1日の宅建業法改正により、既存の建物である場合は確認済証並びに検査済証の保存の状況を説明することが義務付けられており、宅建業者は、検査済証等の有無の確認・記載漏れは、同法第35条違反となることに留意する必要があります。

◆◇◆ 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》☆☆★

11/8 フォローアップ研修 実践講座『相次ぐ民法改正に宅地建物取引士はどう立ち

向かうか』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181108>

11/14 フォローアップ研修 実践講座『私道とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181114>

11/22 【福岡会場】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/#20181122>

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

第 23 回 Re-Seed セミナー（アジア不動産市場のビジネスチャンス～アジア各国の不動産
市場の動向を読む～）

http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/62

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《平成 30 年度宅建試験申込受付状況（速報値）》☆☆★

平成 30 年 10 月 21 日（日）に行われる平成 30 年度宅地建物取引士資格試験の受験申込は、
前年比 2.7%増の 265,491 名となりました。受験される方々のご健闘をお祈りいたします。

http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「改正宅地建物取引業法と紛争事例（講演録）」

平成 27 年の宅地建物取引業法の改正は、媒介契約の過程において建物状況調査（インス
ペクション）のあっせん等を取り入れるなど約 20 年ぶりの大改正となりました。

平成 30 年 4 月 1 日の全面施行を見据えて、建物状況調査が紛争の予防にどのような影響
を与えるのか、説明義務や説明方法、依頼者への報告等、今回の改正事項を織り込みながら、
具体的な取引に即して、弁護士により紛争予防の観点から解説いただいた平成 30 年 3 月に
開催した講演会の講演録です。（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%](http://ath:mailmagazine%url/https:)
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](http://ath:G_mailmagazine%url/https:)
にてお手続き下さい。