

～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：2018.12.1（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 . . . 年末に寄せて
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 107 回 講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の一部が 11 月 15 日に施行
- ◆ 最近の判例から . . . 地中埋設物の説明義務
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 10 月号）他
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等

★☆☆ 《年末に寄せて》 ★☆☆

皆さん、こんにちは。2018年も残り1か月。今年最後のメールマガジンとなりました。12月は、仕事にせよ、日常生活にせよ、年末に向けて一区切りを付けるよう取り組んだり、新年を迎える準備をしたりと、何かと忙しい日々を送られる方が多いと思います。そのような中で12月は最も昼間が短くなる冬至（今年は22日）がやってくるので、一日が過ぎるのが一層早く感じられるのではないのでしょうか。

ご存知の通り、日本国内でも場所によって日の入りの時間が異なります。国立天文台のウェブサイトにある「各地のこよみ」によると、平成30年の冬至の日は、沖縄県那覇市でも17時43分に日の入りとなりますが、北海道根室市ではさらに約2時間早い15時45分に日の入りとなるそうです。

ちなみに、日の出の時刻は那覇市より根室市のほうが少し早いので、両市の冬至における昼間の時間の違いは、約1時間半です。また、日の入りの時刻が最も早くなる（早く日が暮れる）のは冬至よりも少し早い時期（地域により11月末から12月上旬頃）ですので、冬至が来る前から昼の短さを感じるようになります。

日は短く、仕事の処理にも追われるあわただしい季節ではありますが、不動産取引における重要事項説明などの手続きは、引き続き丁寧に行っていただくようお願いいたします。また、夕方は早く日が暮れますので、夕暮れ時の車の運転などにも注意が必要です。事故を起こすことも、事故に巻き込まれることもなく年末を迎えたいものです。

大晦日の夜には除夜の鐘が聞こえてきます。除夜の鐘は、人間の108の煩悩を払うために撞かれるものだとよく言われます。煩悩の多い我が身を考えると、大晦日の一晩でこれを全て払うことは難しいと思いますが、1年の節目の日に落ち着いた気持ちでこの1年を振り返ることは良いことのように思われます。皆さんは、平成最後の年末をどのように過ごされるのでしょうか。

国土交通省では、不動産業の中長期ビジョンの策定に向けた議論をする社会資本整備審議会産業分科会不動産部会や、人口減少社会における土地所有に関する基本制度の見直しについて検討する国土審議会土地政策分科会が開かれ、検討が進められています。新しい年にはこれらの方向性が取りまとめられ、様々な施策により不動産業のさらなる発展がみられることを期待したいと思います。

※日の出は、太陽が地平線から顔を出し始めた瞬間、日の入りは、太陽が地平線に沈み切っ
て見えなくなった瞬間とされています。また、年が明けた1月6日の午前中には、日本でも

部分日食が見られるそうです。(以上、国立天文台のウェブサイトより)

当日の天気にもよりますが、ご関心のある方は新年の日食をご覧になってはいかがでしょうか。

※煩惱の数え方には諸説あるようですし、「除夜の鐘が煩惱を払うわけではない」という考え方もあります。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★★《第107回 講演会のお知らせ》★★

当機構主催により、下記の通り講演会を開催致します。

演題：東京都の最近の不動産行政と今後に向けて。並びに宅地建物取引に係る相談事例・行政処分

講師：東京都都市整備局 住宅政策推進部不動産課長 平松紀晴氏

東京都都市整備局 住宅政策推進部不動産課 課長代理 地下昌江氏

東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅市場担当課長 山口大助氏

日時：平成30年12月20日(木) 午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店 1階 すまい・るホール

聴講料：5400円/1名 (*消費税込)

聴講ご希望の方は当機構HPをご参照下さい。

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

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の一部が11月15日に施行》★★

本年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行の日を定める政令と「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令」が、11月6日、閣議決定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000115.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[地中埋設物の説明義務]

買主が主張する地中の転石の存在は、売主業者はその存在可能性について説明していたとして、買主の賠償請求を棄却した事例（東京地判 平 29・10・20 ウエストロー・ジャパン）

老人ホーム建設用地として造成地を取得した買主が、地中に多数の転石があったとして、売主に対して工事費増額分とこれらの処分費等の支払いを求めた事案において、売主からの重要事項説明書の記載からもこれらの存在の可能性は明らかであるとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成 29 年 10 月 20 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 23 年 10 月、買主 X（原告・医療法人）は、売主 Y（被告・不動産業者）との間で、その所有にかかる土地（本件土地）につき、代金を 3 億 1500 万円とする売買契約を締結し、平成 24 年 3 月、X は Y より本件土地の引き渡しを受けた。

同年 11 月、X は本件土地上に老人ホームを建設すべく建設業者 A と工事請負契約を締結した。A がこの工事に着手したところ、本件土地の地中に多数の転石（本件転石）が存在することが確認された。

X は、

- (1) Y は自ら本件土地の造成工事を施工し、本件土地の地中に多数の巨大な転石が存在していたことを認識しており、そのままの状態では建築工事に支障を来す、又は転石の撤去に多額の費用を要することを容易に予想できたのに、X に本件土地の利用に関して障害となる上記事情を説明しなかったことは信義則上の説明義務に違反する。
- (2) 本件転石は直径約 0.5 メートルないし 1 メートルのものを中心に直径約 2 メートルのものまであった上、その量も合計 1000 トン以上と膨大なものであったため、通常の杭施工が困難であったから、本件土地は通常有すべき品質を欠く。また、地質、建築工事等について知識のない X は、Y の本件土地に岩はない旨の説明を信じていたから、本件転石の存在につき無過失である。したがって、本件転石は「隠れた瑕疵」に当たる。

と主張して、Y に対し、X が工事費増額分及び転石処分費用等に要した費用等 5131 万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対して Y は、

- (1) Y は本件土地の造成工事の発注者であるにすぎず、本件転石の存在を確定的に認識し

ていたわけではない。また、Yは、重要事項説明書をXに交付した際、Xに対し、地中埋設物の可能性について説明を行っていたから、Yに信義則上の説明義務違反はない。

- (2) 本件転石の大きさは短辺0.3メートルに満たない程度のもものが中心であり、この程度の大きさの転石はそもそも「瑕疵」には当たらない。また、Xは本件売買契約に先立つ重要事項説明の際にYから地中埋設物の可能性について説明を受けていた以上、少なくともXには過失があるから、「隠れた」瑕疵ともいえない。

と反論した。

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) Yによる説明義務違反の有無について

認定事実によれば、Yが、本件売買契約の締結の1週間前に行った重要事項説明の際に、Xに交付した重要事項説明書の特記事項欄には杭工法や地質についての記載があり、口頭によりこれを読み上げることにより、本件土地の地盤に岩が存在するために特定の工法が必要となったり、本件土地の地中埋設物としての岩の存在により土の入れ替えを含む特別な処理が必要となる場合があることを説明していたことは明らかである。

そして、この重要事項説明の際はもとより、本件売買契約の締結に至るまでの間に、Xから、杭工法や地質に関する質問がなされたり、追加資料の提出を求めることはなかったから、本件土地の地盤、地質等について重要事項説明書に記載されたところと異なる説明をあえてYがしたとも認められない。

以上のような事情を総合すれば、Yに信義則上の説明義務違反があったとはいえない。

なお、YがXに本件土地についての杭工法、地盤、地質等について、重要事項説明書の記載以上の具体的な説明を行うことがなかったとしても、土木や建築工事の専門家でないXにその詳細を説明する必要性や実益があったとはいえない(Xから本件建物の新築工事を請け負う工事担当者において、上記重要事項説明書の記載を契機として、Yに問い合わせたり、自ら調査したりすれば足りる。)から、上記判断は何ら左右されない。

- (2) 隠れた瑕疵の該当性について

上記(1)で判示したところによれば、Xは、Yから本件売買契約の締結に先立つ重要事項説明を受けた際に、本件土地の地中埋設物としての岩の存在可能性についても説明を受けたことにより、本件転石の存在を容易に予見することができたことは明らかであるから、

X が本件転石の存在につき善意であったとしても、X には過失があったというべきである。そうすると、仮に本件転石が「瑕疵」に当たる余地があるとしても（本件請負契約における工期の延長や代金額の増額の原因が、本件転石ではなく、本件土地の支持基盤の急傾斜を十分検討していなかった A にあった可能性を証拠上、否定し得ないため、本件転石が「瑕疵」に当たると断ずるのは相当ではない。）、これを「隠れた」瑕疵ということはできない。

3 まとめ

本件は土地の売買において、地盤や地中埋設物の説明義務違反の有無および本件転石は売主が担保責任を負う隠れた瑕疵に該当するかが争われた事案です。

本件では売主業者が重要事項説明において本件転石の存在により特別の処理等が必要になる可能性があることを説明していたと認定されたため、売主業者に説明義務違反はなく、したがって本件転石は「隠れた瑕疵」にも該当しないと判断されました。

土地の売買にあたっては、地盤調査や土壌調査について本来は物件引渡し前に売主の負担で実施するのが望ましいですが、実務においては手間やコストの問題から物件引渡し後に買主の負担で実施する場合も見受けられるようです。

媒介業者としては、売主に対して十分ヒアリングを行い、場合によっては専門機関による調査結果等を活用の上、買主に対して必要かつ適切な説明を行うことがトラブル回避のためには肝要と思われま

◆◇◆ 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 10 月号）（11 月 8 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/10/getsurei3010.html>

主要都市の地価は 96%の地区で上昇基調（11 月 16 日公表）

国土交通省が発表した主要都市の高度利用地等（全国 100 地区）における平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 年 10 月 1 日の地価動向を調査した地価 L00K 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（上昇地区数は前期 95 地区→今期 96 地区）。

- ◆上昇地区数の割合が 3 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。
- ◆住宅系 3 地区（品川、豊洲、立川）で横ばいから緩やかな上昇に転じた。
- ◆商業系 3 地区（新宿三丁目、歌舞伎町、沖縄県庁前）で上昇幅が拡大し、比較的高い上

昇(3~6%の上昇)となった。

- ◆商業系1地区(銀座中央)・住宅系1地区(大濠(福岡市中央区))で緩やかな上昇から横ばいとなった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000155.html

不動産価格指数(平成30年8月・第2四半期分)(11月28日公表)

(1) 不動産価格指数(住宅)(平成30年8月分)

- ・平成30年8月分の全国の住宅総合は111.9(先月:112.9)
- ・住宅地は101.4(先月:104.3)、戸建住宅は101.2(先月:102.1)、マンション(区分所有)は142.2(先月:141.5)

(2) 不動産価格指数(商業用不動産)(平成30年第2四半期分)

- ・平成30年第2四半期分の全国の商業用不動産総合は123.1(前四半期:123.6)
- ・店舗は135.9(前四半期:138.1)、オフィスは133.2(前四半期:136.4)、マンション・アパート(一棟)は134.3(前四半期:136.0)

<http://www.mlit.go.jp/report/press/kakaku3011.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 10月分(11月12日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1810.pdf>

指定流通機構(レインズ)の活用状況 10月分(11月20日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1810.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数9月値(11月27日公表)

<http://www.reinet.or.jp/?p=21289>

第155回「市街地価格指数」(2018年9月末現在)の調査結果(11月27日公表)

<http://www.reinet.or.jp/?p=21307>

全国賃料統計(2018年9月末時点)(11月27日公表)

<http://www.reinet.or.jp/?p=21314>

★★《土地総合研究所》★★

今月の不動産経済(11月号)(11月1日公表)

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_11.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 10 月度 (11 月 15 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/349/68sr7q32.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018 年 10 月度 (11 月 15 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/348/68kr7q32.pdf>

◆◇◆ 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》☆☆★

- 1/29 フォローアップ研修 強化講座『瑕疵全般の整理と心理的瑕疵の説明義務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190129>

- 3/12・13・20 登録実務講習フォローアップ特別研修

※登録実務講習を終え、さらに理解を深めたい方向けの講座です。

https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#fup_a

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%](https://ath:mailmagazine%url/)

事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%url/)

にてお手続き下さい。