

～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：2019.2.1（金）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 節分、立春
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 108 回 講演会のお知らせ（地面師事件）
- ◆ 行政の動き . . . 土地取引状況の企業 DI 公表
- ◆ 最近の判例から . . . 擁壁の瑕疵の説明義務
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 12 月号）他
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

<節分、立春>

皆さん、こんにちは。寒い日が続いていますが、お元気でお過ごしでしょうか。

北半球に属する日本では、太陽から受ける日光は12月の冬至の頃に最も弱くなりますが、これが大気に影響して最も寒くなるのは今頃の季節です。まさに冬本番ですね。しかし、暦（二十四節気）の上では立春（今年は2月4日）を迎え、春の気配が立ち始める時期とされます。冬至と春分の中間に当たる立春は、二十四節気の第1番目であり、茶摘み歌でおなじみの八十八夜も、台風が来るといわれる二百十日も、立春から数えた日数を示しており、1年のはじまりとなっています。

そして、立春の前日は、冬と春の季節を分ける節分（今年は2月3日）です。元来、夏、秋、冬が始まる立夏、立秋、立冬の前日もやはり節分と呼んだようですが、今では節分と言えば2月を思い浮かべるのではないのでしょうか。

皆さんは節分に豆まきをされますか？豆をまいて悪い鬼（邪気）を追い出す現在のような豆まきは室町時代のころから始まったようですが、最近は住環境の変化等も影響して豆まきをしないご家庭も増えていると聞きます。また、豆まきをするご家庭でも、もともと豆をまく側だった一家の主人が、鬼の面を付けて豆をまかれる側になっているところが多いのではないのでしょうか。我が家も女房子供が放つ容赦ない豆が、父親が扮する鬼をめがけて飛んできます。豆まきが盛り上がるのであれば父親が鬼になってもいいと思います。でも、少しは手加減してあげましょう。

さて、1月7日には国土交通省から、全国版空き家・空き地バンクの機能が拡充され、公的不動産（PRE）の検索機能等が追加され、公的不動産の活用を検討する事業者等に対する情報提供の充実が図られたことが公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000183.html

また、23日には、所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体を支援するため、全国10地区で、国、地方公共団体、関係団体等からなる所有者不明土地連絡協議会を1月から2月にかけて順次設立する旨が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000063.html。

こうした取り組みが、公的不動産や所有者不明土地の一層の有効活用につながることを期待されます。

2月は寒さが厳しく、インフルエンザが流行し、花粉が飛び始めます。豆まきをするかど

うかは別として、これらに負けないよう体をいたわることは必要だと思います。皆さんも体調には十分ご留意いただき、元気に2月をお過ごしください。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《第108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：地面師事件の解析と対処

「積水ハウス事件」や「アパホテル事件」を契機に、「地面師事件」がメディアで大きく取り上げられています。地面師事件そのものは古くからある事件ですが、近時は「不動産のプロである業者がなぜ騙されるのか?」、「騙されないようにするにはどうしたらよいのか?」、「もしも騙されてしまったら、どうしたらよいのか?」など切実な相談事が増加しているようです。これらの情勢を踏まえ、地面師事件の解析と対処について、解説いただきます。

講師：アルティ法律事務所 弁護士 瀬戸仲男（せとなかお）氏

日時：平成31年2月21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 ◆◇◆

★☆☆《土地取引状況の企業DI》☆☆★

国土交通省は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、「先行指標」の作成・提供をしており、平成30年8月実施の調査結果をとりまとめて公表しました。（1月7日公表）

[主な調査結果]

- ・「現在の土地取引状況の判断」についてのDI（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」は前回調査（平成30年2月調査）に比べ7.3ポイントの増加、「大阪」は10.7

ポイントの減少、「その他の地域」は7.1ポイント減少した。

- ・「1年後の土地取引状況の予想」についてのD Iは、「東京」は0.9ポイントの増加、「大阪」は4.8ポイントの減少、「その他の地域」は6.4ポイント減少した。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000163.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

[擁壁の瑕疵の説明義務]

擁壁のひび等の隠れた瑕疵について、説明義務違反があったとして売主と仲介業者に求めた請求が棄却された事例

買主が、購入物件の敷地に係る擁壁のひび及びスラブの老朽化の隠れた瑕疵が存在したとして、主位的に、売主と仲介業者に、瑕疵に係る説明義務違反を内容とする共同不法行為に基づき、予備的に、売主に、瑕疵担保責任に基づき、諸費用を含む購入代金と転売価格との差額の支払を求めた事案において、買主は瑕疵が存する蓋然性について、十分な説明を受けたものと認められるとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成29年9月12日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年3月、買主X1（原告・個人）は仲介業者Y4（被告）と、売主Y1、Y2（被告・個人）所有の昭和45年築の建物付土地（以下「本物件」という。）を見分した。

本物件敷地は、正方形に近い形状で、南東側及び南西側の境界部分は隣接地より高く、南東側境界部分のうち北側約2/3には高さ1.95mのコンクリート擁壁が、南側約1/3には高さ2mの石積み擁壁（以下、両擁壁を併せて「南東側擁壁」という。）が、両擁壁上部には3段積みのコンクリートブロックがあった。なお、コンクリート擁壁の中央部には、縦に貫通する幅約5mmの亀裂（以下「ひびA」という。）が、石積み擁壁の南端から0.5m位の位置には、幅約40mm、深さ400mmに達する亀裂（以下「ひびB」という。）があった。

また、南西側境界部分には高さ2.3mの石積み擁壁（以下「南西側擁壁」といい、南東側擁壁と併せて「南側擁壁」という。）が、その上部には3段積みのコンクリートブロックと、更に土に覆われた鋼製のデッキと支柱からなる人工地盤であるスラブがあった。

同年4月上旬、X1、X2（原告・個人）は本物件購入後、住宅建築を依頼する予定の建築会

社から、現地調査報告や南側隣地からの撮影写真の提供を受け、スラブの存在を認識し、また、同じ頃、擁壁をやり直さなければならない可能性がある旨を聞いた。

同年4月20日、X1らは、Y4と売側仲介業者Y3（被告）媒介のもと、次の特約が付された本物件の契約書及び重要事項説明書等の説明を受け、売買代金を1950万円とする売買契約をY1らと締結した。

- ・建築物を建築する場合、地盤補強工事等が必要になる場合がある。同工事等を行う場合は買主の負担と責任において行う。
- ・買主は、敷地と隣接地間に高低差があり、建物を再建築する場合、関係行政庁より、擁壁工事・建物基礎工事等につき指導を受ける場合があること及び南側擁壁は検査済証が発行されていないことを了承の上、買い受ける。

同年5月26日までに、X1らは、本物件の引渡しを受け、同年6月13日までに、本物件建物を解体撤去した。

同年6月14日、X1は、敷地周辺で建築会社の到着を待っていた際、居合わせた東側隣地所有者から、ひびBの存在を知らされ、東側隣地に立ち入り、これを目視で確認した。

X1らは、擁壁工事会社等に依頼し、擁壁の補修とスラブ撤去費用の概算・仮見積書を出したところ、約850万の金額であり、X1らにとって、本物件購入及び建築資金以外に追加調達できる金額ではなかった。

平成27年7月、X1らは、擁壁補修費等850万円の支払いを求め、Y1らを提訴した。なお、平成28年12月、X1らは本物件を1650万円で売却できたことから、裁判所に請求減縮申立をし、請求額を変更し、諸費用を含む購入代金と転売価格との差額とした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を棄却した。

特約によれば、敷地に関して、建築する建物との関係で強度・地耐力が不足する瑕疵のほか、南側擁壁につき強度ないし安全性の不足あるいは法令不適合の瑕疵が存し得ることをあらかじめ想定し、かつ、これらの存在し得る瑕疵については、買主の負担と責任で対処することとして、当事者間で、売主の担保責任免除の合意（以下「責任免除合意」という。）がされたものと認められる。

ひびA、ひびBとも、ひびが存する擁壁部分の崩壊の原因となり得ることを認めるに足りる証拠はなく、むしろ、擁壁工事会社作成の概算・仮見積書での擁壁部分の補強対策の内容が、いずれも擁壁部分の全体的補強を図るものであることから、ひびA、ひびBは、それ自体が修補を要する独立の瑕疵というよりも、南側擁壁のうちコンクリート擁壁部分及び石積み擁壁部分の強度ないし安全性の瑕疵に包含される事象と見るべきものであり、責任免除合意の対象とされる南側擁壁の強度等の不足の瑕疵に該当するものと認められる。

したがって、ひびA、ひびBは責任免除合意の効果により、瑕疵担保責任は免除され、また、スラブについても、安全性等の性能に問題があるとはいえず、また、X1らが契約締結前に、スラブの存在を認識しており、隠れた瑕疵に該当する属性を見いだせない。

X1らは、Y1らが、ひびの存在及びスラブの老朽化について説明すべき義務を怠ったとも主張するが、責任免除合意の特約の記載によれば、X1らは、南東側擁壁を含む南側擁壁に瑕疵が存する蓋然性について、十分な説明を受けたものと認めるのが相当であり、また、スラブについても、安全性等の性能に問題があるとはいえないことなどに鑑みると、Y1らの説明義務違反は認めることができないというべきである。

3 まとめ

本件では、重要事項説明書において「建物を再建築する場合、関係行政庁より、擁壁工事等につき指導を受ける場合がある」、「擁壁は検査済証が発行されていない」等が明記されていたことが判決の判断材料となっており、宅建業者が擁壁のある物件を取扱う場合に参考とすべき判例といえるでしょう。

また、住宅建築を前提とした場合の擁壁に関する紛争においては、買主に同行した建築会社等の調査・見解が裁判において判断の参考とされることが多いため、宅建業者においては、極力、買主側に建築会社の同行を求めることが肝要といえるでしょう。

なお、本件では、がけ条例については触れられていませんが、擁壁のトラブルの大半は、がけ条例と関連しており、がけ条例の説明義務違反により、売・買の媒介業者に連帯して2000万円強の擁壁築造費用の賠償責任が認められた判例（RETI0107-100）もあるので、参考にしてください。

◆◇◆ 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12月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/12/getsurei3012.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 12月分（1月15日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1812.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 12月分（1月22日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1812.pdf>

指定流通機構（レイズ）の活用状況 H30年分（1月22日公表）

http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/h30_katsuyo.pdf

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

不動産住宅価格指数 11月値（1月29日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21565>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（1月号）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_01.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12月度（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/360/958eg3y3.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年12月度（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/359/958eg3n3.pdf>

首都圏マンション市場動向 2018年（年間のまとめ）（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/358/s2018.pdf>

首都圏の建売住宅市場動向 2018年（年間のまとめ）（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/357/t2018.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年（年間のまとめ）（1月22日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/356/k2018.pdf>

首都圏マンション 2018年上半期（1～6月）完成物件動向（1月16日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/355/md20190116.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》☆☆★

- フォローアップ研修 チャレンジ講座（2/23・3/5の内容は同じです）
『宅建マイスターディスカッション講座～宅建マイスターに必要なものは何か？～』
2/23 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190223>
3/5 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190305>
- 3/6 フォローアップ研修 基礎講座『不動産証券化の基礎』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190305>

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%)
事業者の方は [こちら %url/https:ath:G_mailmagazine%](https://ath:G_mailmagazine%)
にてお手続き下さい。