

～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. 4. 1（月）
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 . . . 新しい年、新しい時代
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 平成31年地価公示ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 窓先空地規制の説明義務
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《新しい年、新しい時代》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

今日から4月。新年度が始まり、街では新社会人の方々を見かけることが多くなります。皆さんの中にも、春から新しい仲間を迎える方がおられるかもしれませんね。職場の先輩となる方々には、新たに不動産業に加わる後輩の皆さんが適正な不動産取引を行えるよう、是非ご指導をお願いいたします。

さて、このメールマガジンが配信される平成31年4月1日は、平成に代わる新しい元号の公表が予定されています。

皆さんご存知のように、日本の元号は、645年に「大化」と定められたことが始まりとされています。その後、7世紀中には元号が定められない時期があったり、14世紀には南朝と北朝がそれぞれ元号を定めたため同時に2つの元号が存在した時期があったりしますが、元号は今日まで1300年以上にわたり使用されてきました。

また、明治以降は「一世一元の詔」により天皇一代に1つの元号と定められ、天皇在位中の改元は行われなかったこととなりました。このことは、明治22年に制定された旧皇室典範にも盛り込まれ、第12条で「踐祚【注：天皇の皇位を受け継ぐこと】の後元号を建て一世の間に再び改めざること明治元年の定制に従う」と定められました。

しかし、戦後、旧皇室典範は廃止され、昭和22年に制定された現在の皇室典範には元号に関する記述が置かれませんでした。このため、戦後約30年にわたっては、元号に法的根拠がなく、「事実たる慣習として使われている状態」となっていました。

現在は、昭和54年に「元号法」が制定され、元号の法的根拠となっています。なお、元号法には「元号は、政令で定める」と書かれており、「平成」という元号は出てきません。昭和から平成への改元は、昭和64年1月7日に公布、施行された「元号を定める政令」の中で、「元号を平成に改める。」と規定して行われました。今回の改元では、この政令が改正されて新しい元号が定められるのではないのでしょうか。

新しい元号は5月1日から施行される予定です。仕事などで元号を使用する際にはご注意ください。

平成に続く新しい時代の幕開けを前に、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（部会長：中田裕康 早稲田大学大学院法務研究科教授）では「新・不動産業ビジョン2030（仮称）」の検討が進められており、3月1日の会合では骨子が示されました。骨子には、これからの10年間に想定される社会経済情勢の変化を踏まえた不動産業の将来像の実現に向けて、多くの目標や政策課題が示されています。今後、骨子をもとに充実した新ビジョンが作成されることにより、各方面の関係者がこれからの不動産業のあり方を共有して、より緊密に連携、協力しながら不動産業の発展に貢献できるようになることを期待したいと思います。

不動産適正取引推進機構は4月12日で創立35周年を迎えます。長年にわたり機構をご支援いただいている多くの皆様に改めて感謝申し上げます。そして、平成に続く新たな時代

においても、今後作成される新ビジョンの方向性を共有しつつ、不動産取引の一層の適正化に向けて皆様に有意義な情報を提供できるよう努力してまいりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

当機構では、不動産のトラブル解決にお役に立てるよう様々な書籍を発行しています。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>

「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かかる相談事例・行政処分」

東京都では、法改正や社会の変化を踏まえながら、宅建業者や都民の方々へ、様々な相談対応・業者指導などを行い、消費者の利益保護と不動産流通の円滑化を図っています。本講演録では、現状および今後に向けた不動産行政の一端と、宅地建物取引のトラブル相談事例・行政処分などについて、東京都の都市整備局が解説しています。(540円 税込み)

「不動産取引実務におけるインスペクションの留意点」

宅地建物取引業法の改正により、平成30年4月からインスペクション（建物状況調査）に関し、宅建業者は一定の義務を負うことになりました。実際の取引において「媒介契約の締結時」「重要事項説明時」「売買契約締結時」にインスペクションと宅建業者は大きく関係しますが、既存住宅調査技術者への依頼の仕方や宅建業者自らが確認しておくべき箇所等々、実務上注意すべき点を不動産鑑定士が分かりやすく解説した講演録です。(540円 税込み)

「改正宅地建物取引業法と紛争事例」

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)

★☆☆《機関誌 RETIO ご案内》☆☆★

当機構の機関誌「RETIO」は、都道府県で処理した紛争事例、当機構で処理した特定紛争案件、主要な裁判例等の紹介や関係法令の制定、改正等の内容及びこれに伴い必要と考えられる事項の解説記事等、都道府県の宅建業法担当者や不動産業界関係者等の実務家の皆様にとって有用な記事を中心に構成しております。

RETIO の年間購読・個別購入はこちらからお申込み頂けます。

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

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成31年地価公示》☆☆（3月19日公表）

地方圏でも住宅地が27年ぶりの上昇に～全国的に地価の回復傾向が広がる～

【全国平均】

全用途平均は4年連続で上昇し、上昇基調を強めている。

用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇。

【三大都市圏】

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 各圏域で上昇が継続している。

【地方圏】

住宅地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地は地方四市（札幌・仙台・広島・福岡）を除いた地域でも平成5年から続いた下落から横ばいとなった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000158.html

★☆☆《土地取引動向調査（平成31年1月調査）》☆☆（3月19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D I（「活発である」－「不活発である」）

は、「東京」は前回調査（平成 30 年 8 月調査）に比べ 8.8 ポイントの減少、「大阪」は 11.6 ポイントの減少、「その他の地域」は 0.8 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 12.9 ポイントの減少、「大阪」は 14.8 ポイントの減少、「その他の地域」は 6.8 ポイント減少した。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000167.html

★☆☆《平成 30 年度民間住宅ローンの実態に関する調査》☆☆★

国土交通省は、3 月 20 日、民間住宅ローンの供給状況の実態等について、平成 30 年度調査の結果をとりまとめ公表しました。

[主な調査結果]

個人向け住宅ローンの新規貸出額については、次のような傾向がみられます。

- [1] 用途については、過去 4 年を通じて中古（既存）住宅向けが増加傾向
- [2] 金利タイプは、引き続き変動金利型の割合が最も高い（約 5 割）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000089.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

窓先空地規制により駐車場利用ができないことの説明をしなかった売主業者の不法行為責任が認められた事例（東京地判 平 30・7・11 ウエストロー・ジャパン）

買主が、駐車場 2 台付きの賃貸収益物件であるとの広告を見て仲介業者の媒介により売主（宅建業者）から新築アパートを購入したところ、駐車場の一台分が窓先空地規制により賃貸できなかったことから、売主および仲介会社に対し、虚偽の広告により新築アパートを売ったとして、損害賠償を求めた事案において、慰謝料のみを認めた事例

1 事案の概要

売主 Y1（被告、宅建業者）は、新築アパート（本件土地建物）を建築し、本件土地建物を販売するに当たり、「駐車場 1」・「駐車場 2」との記載や車を 2 台駐車している平面図を作成した。販売広告には、想定賃料としてワンルーム 4 室合計で 25 万円、駐車場が 2 台合計で 4 万円余、バイク置き場が 4 台合計で 6 千円余との記載があった。

仲介会社 Y2（被告、宅建業者）は、Y1 から販売広告と平面図を受領し、平面図を転載した上で、「希少駐車場 2 台付き」などと記載した販売広告を作成し、平成 27 年 12 月、買主 X（原告）に対し、本文に「駐車場 2 台付き」などと記載した物件を紹介するメールに添付して送信した。

X は、同年同月、Y2 の媒介により、Y1 との間で本件土地建物を 5680 万円で売買する契約を締結した。

X は、平成 28 年 7 月頃、駐車場 1 について警察所に車庫証明の申請をしたところ、同年 9 月、現地確認した警察署の担当者から、東京都建築安全条例の窓先空地規制により駐車場 1 には車庫証明の交付をすることができないとの回答を受けた。

[参考：本件にかかわる窓先空地規制の概要]

東京都建築安全条例では、共同住宅における避難を容易にするために、1 階住戸の窓に直面する敷地部分は幅員 1.5m の空地を設けて避難経路とし、物を置いたり駐車場として使用することができないとされている。なお、この窓先空地の制度は、東京都や横浜市など一部の自治体でのみ実施されている制度である。

本事例は、駐車場 1 が窓先空地として建築確認申請がされた場所であるにもかかわらず、「駐車場」であると記載した虚偽広告を作成して売主業者 Y1 が仲介業者に提供したことは不法行為に該当し、仲介業者 Y2 においても、勧誘の前提となる広告の作成時に十分に調査する義務に違反したことが不法行為に該当するとして、X が Y1・Y2 に対し、駐車場 1 の経済的価値 409 万円余、慰謝料 200 万円を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の Y に対する請求を一部認容した。

(1) 本件土地建物は、Y1 の販売広告にアパート 4 室の想定賃料の他に駐車場 2 台及びバイク置き場 4 台分の想定賃料や想定賃料の利回りが記載されていることからすると、賃料収入を得ることを目的として売買されたというべきである。そうすると、駐車場 1 にかかる内容は、物理的に車両を置くことができる広さの場所であることではなく、駐車場として賃貸することに法令上の制約がない場所であることと解するのが相当であり、誤認を生じさせるものであったといわざるを得ない。Y1 は、本件建物を設計・建築し、駐車場 1 が窓先空地又は避難経路であると認識し得た (Y1 の図面には駐車場 1 の付近に窓先空地との記載がある)

にもかかわらず、不正確な販売広告を作成して Y2 に提供し、Y2 がそれを転載して X に本件土地建物の購入を勧誘していることからすると、X と Y1 との間で不法行為が成立している。

Y2 が宅地建物取引業者であることに照らすと、本件土地建物にかかる法令上の制限について誤解を生じさせる広告をしないように注意義務があると解すべきであり、駐車場 1 を駐車場として使用できるか否かについて調査する義務があったというべきである。Y2 は調査することなく、漠然と Y1 から提供された販売広告を使用して広告を作成し、さらに駐車場 2 台分付きを強調しており、注意・調査義務違反として Y2 の不法行為の成立は免れない。

Y1 は、窓の追加等によって窓先空地を設ける必要はなくなり、駐車場 1 を駐車場として使用することに問題は生じないと主張する。しかし、Y1 が販売広告を作成した時点では、駐車場 1 は駐車場として使用できなかったのであり、また、現時点でも窓の追加等はされておらず、同主張は採用できない。

Y2 は、建築士が設計していることから、図面に疑念を差し挟むべき事情はなかったと主張するが、建築士が設計したことは調査・確認義務を免除する理由とはならない。

(2) X は、Y らが広告に記載した各室、駐車場、バイク置場の想定賃料に基づき、売買代金に占める駐車場 1 の経済的価値を算出し、同額の経済的被害を被った旨の主張をする。しかし、不動産の評価は収益のみではなく、周辺の取引事例等の要素も考慮して判断されることや駐車場 1 は敷地としての価値があることからすると、駐車場としての想定賃料から駐車場 1 の経済的価値を算出することはできない。その他に駐車場 1 を駐車場として使用することができないことにより、X が経済的損害を被ったと認めるに足りる的確な証拠はなく、損害を認めることはできない。

(3) X は、Y らが作成した各広告により、実際には 2 台分の駐車場収入を得ることができない物件であったのに、2 台分の駐車場収入を得る可能性がある物件であることを前提に本件売買に関する意思決定をすることとなっており、正確な情報に基づき投資判断をする機会を失ったことについて、Y らの不法行為により精神的苦痛を被ったというべきである。また、仮に、本件建物に窓を設置する工事をすることで駐車場 1 を駐車場として使用できる可能性があるとすると同工事費用を経済的損害とみることもできること、Y ら作成の広告が不正確な情報が記載されたものであることを照らすと、Y らの行為から X に慰謝料請求権が発生したと認めるのが相当である。本物件の売買代金、本件売買契約に至る経緯等の諸般の事情を考慮すると、慰謝料額を 60 万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件において、仲介業者は、売主業者から受領した図面について十分な調査をせずに顧客に紹介したことについて不法行為責任を認定されています。宅建業者が売主となっている

新築物件といえども、媒介業者としては必要な調査を行うことが求められます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（平成31年2月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h31/02/getsurei3102.html>

不動産価格指数（平成30年12月・第4四半期分）

（1）不動産価格指数（住宅）（平成30年12月分）

- ・平成30年12月分の全国の住宅総合は110.9（先月：112.1）
- ・住宅地は99.2（先月：99.0）、戸建住宅は99.8（先月：102.7）、マンション（区分所有）は144.2（先月：142.6）

（2）不動産価格指数（商業用不動産）（平成30年第4四半期分）

- ・平成30年第4四半期分の全国の商業用不動産総合は121.5（前四半期：124.2）
- ・店舗は138.9（前四半期：138.9）、オフィスは139.0（前四半期：143.7）、マンション・アパート（一棟）は131.8（前四半期：135.9）

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000168.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2月分（3月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1902.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況2月分（3月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1902.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数1月値（3月26日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=21976>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（3月号）（3月26日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_03.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2019年2月度（3月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/366/t4wac9g2.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019年2月度（3月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/365/i4wac9g2.pdf>

2018年全国分譲マンション 売主・事業主別供給専有面積ランキング（3月13日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/364/md20190313.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》☆☆

- 5/15 実践講座『境界』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190515>

- 5/22 実践講座『境界』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190522>

- 5/29 実践講座『境界』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190529>

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