

～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：2019.6.1（土）
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 . . . 梅雨を前に
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内ほか
- ◆ 行政の動き . . . 平成30年度マンション総合調査結果ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 条例の説明義務
- ◆ 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 ◇◇◆

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。5月の終わりには各地で気温が30度を超え、中には40度近くにまでなった地域もありましたが、皆さんお元気でお過ごしでしょうか。

今後の天気が気になりますが、気象庁が5月24日に発表した3か月予報によれば、6月は気温が高い見込みのところが多く、7、8月はほぼ平年並みの見込みだそうです。6月は引き続き暑さに注意が必要かもしれません。一方、降水量は、6月はおおむね平年並みか少ない見込みのようですが、7、8月になるとほとんどの地域で平年並みか多い見込みとなっています。

6月から7月は例年梅雨の季節ですから、洪水や土砂崩れなどの災害への注意が特に必要になります。(梅雨が明けても台風や秋雨、季節外れの大雨などには注意が必要ですが。)日本では昔から、梅雨時に前線が活発化して大量の雨を降らせ、深刻な被害を発生させることが繰り返し起きています。昨年も7月初めに豪雨があり、岡山県倉敷市真備町をはじめ広い範囲で被害が発生しました。水害の発生に備えて各地で様々な対策が講じられていますが、自然災害である水害の発生を完全に予測し、防ぐことはできません。災害対策は大変重要ですが、一人ひとりが災害に関する地域の特性や防災情報に関心を持ち、自らの生命を守るよう行動することも必要です。

皆さんはハザードマップやインターネットの情報などでお住まいの地域や、仕事や学校に関係する地域の防災情報を確認したことはありますか。今日、地方公共団体は様々な形で災害の危険性や、いざという時の避難方法などの防災情報を発信しています。普段あまりご覧になる機会がない方は、雨が多くなる梅雨を前に、地域の防災情報を改めて確認するというのも有意義ではないでしょうか。

一方、宅建業者の皆さんの業務に着目すると、宅地建物の売買、媒介等に際し、宅建業法に基づいて行う不動産の説明の中には、土砂災害防止法等の防災上重要な法律に関する事項などが含まれています。宅建業者の皆さんの仕事は、地域の防災情報を知らせる役にも立っていると言えるのではないのでしょうか。買主が、購入する土地周辺の防災情報に詳しくない場合には、宅建業者による重要事項の説明が、自らの命を守る防災情報の一端に触れる貴重な機会となるかもしれません。土砂災害警戒区域などについての的確な説明を受けられたことが、結果として買主の防災意識を高めたり、具体的な避難行動等につながったりすることもあるかもしれません。宅建業者の皆さんには、引き続き、宅建業法に基づく適切な不動産の説明に努めていただくようお願いいたします。

「平成最後の年」として幕を開けた 2019 年も既に 6 月となりました。今年もそろそろ折り返し地点です。雨や暑さで大変な日もあるかもしれませんが、旬の食べ物で栄養をつけていただき、後半に向けて皆様が一層ご活躍されることを願っております。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「地面師事件の解析と対処」

「積水ハウス事件」「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弁護士が解説した講演録です。(675 円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法 法令集」

平成 31 年 4 月 1 日現在公布されている最新の宅建業法施行令、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、宅建業法およびこれにもとづく法令で特に基本的なものを掲載しています。(675 円 税込み)

「宅地・建物取引の判例」

機関紙「RETIO」に要約して掲載した裁判例のうち、平成 27 年に判決のあった 53 事例を、訴訟内容により項目別に整理し、それぞれの事例について「事案の概要」、「判決の要旨」、「まとめ」の別にわかりやすく掲載しています。(1,080 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>

★★《平成30年度第1回不動産経済分析研究会》★★

3月26日、「不動産市場のマクロ経済モデルの解説」、「建物物価の変動要因に関する分析」というテーマで平成30年度第1回不動産経済分析研究会を開催しました。議事概要をホームページに収録しましたのでご参照ください。

http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_02_keizaibunseki.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★★《平成30年度マンション総合調査結果》★★

国土交通省は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するための調査を約5年に一度行っており、この度、平成30年度調査の結果を取りまとめて公表しました。主な調査結果は以下のとおりです。

(1) マンション居住の状況

[1] 永住意識

マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%(前回調査より+10.4%)となった。

[2] 世帯主の年齢

居住者の高齢化が進展し、70歳以上の割合は22.2%(前回調査より+3.3%)となった。なお、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合は高くなっており、昭和54年以前のマンションにおける70歳以上の割合は47.2%であった。

[3] 賃貸戸数割合

賃貸住戸のあるマンションの割合は74.7%(前回調査より-3.1%)となった。なお、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸のあるマンションの割合が高くなる傾向が見られた。

[4] 空室戸数割合

空室があるマンションの割合は37.3%（前回調査より－3.6%）となった。なお、完成年次が古いマンションほど空室がある割合が高くなる傾向が見られた。

（2）マンション管理の状況

[1] 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定

計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は53.6%（前回調査より＋7.6%）となった。

[2] 修繕積立金の積立状況（新規調査項目）

計画上の修繕積立金の積立額に対して現在の修繕積立金の積立額が不足しているマンションの割合は34.8%であり、計画に対して20%超の不足となっているマンションの割合は15.5%であった。

（3）管理組合運営の状況

[1] 外部役員の選任意向（新規調査項目）

外部専門家の理事会役員への選任について、「検討している」又は「必要となれば検討したい」としたマンションの割合は28.3%であり、その理由として「区分所有者の高齢化」や「役員のなり手不足」が多く挙げられた。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000167.html

★☆☆《「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の提案を募集》☆☆★

国土交通省は、全国の空き家対策を一層加速化させるための支援制度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」について、提案の募集を開始しました。

（6月19日（水）18時必着）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000130.html

[条例の説明義務]

実損がないため請求は棄却されたが、条例の内容を説明しないことは、宅建業者の注意義務違反であるとされた事例

借主が、説明を受けていない条例により、予定していた「飲食店営業」を行えず、「喫茶店営業」を強いられていると主張して、共同不法行為により、貸主、借主の両宅建業者と貸主に対し、また、予備的に債務不履行又は瑕疵担保責任により、借主側宅建業者と貸主に対して損害賠償を求めた事案において、宅建業者の注意義務違反と相当因果関係のある損害は認められないとして、請求は棄却されたものの、条例の内容を説明しないことは、宅建業者の注意義務違反であるとされた事例

(東京地裁 平成 29 年 11 月 27 日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

首都圏で、飲食店の開業を希望する X (原告) から委託を受けた A (訴外) は、宅建業者 Y1 (被告) に物件紹介を依頼した。

平成 26 年 4 月下旬、Y1 は、ネットで、貸主 Y3 (被告) が宅建業者 Y2 (被告) に借主募集を依頼した物件 (以下「本物件」という) の広告を見つけ、Y2 に問い合わせた。

本物件の敷地は、第一種中高層住居専用地域の指定とともに、東京都文教地区建築条例による第一種文教地区に指定 (以下「本件規制」という) され、原則「飲食店営業」ができない地区に存していた。なお、食品衛生法では「喫茶店営業」は、酒類以外の飲食をさせる営業とされ、酒類の提供を行えば「飲食店営業」にあたることになる。

Y2 は、本物件での「飲食店営業」が原則禁止されていることを認識していたが、借主募集の間口を広げるため、Y3 の了解を得て、広告に「飲食店相談可」と記載していた。

同年 5 月 13 日頃、Y1 から本物件の情報を受けた A は、Y1 に「茶粥膳」と記載のあるコンセプトシート (以下「本シート」という) を送付し、本シートは Y2、Y3 へ送付された。

同月 19 日頃、関係者すべてが会した際、A は、Y3 に本シート記載の店舗を開く予定と説明した。また、Y2 は Y1 に、本物件の用途地域の種類は告げたが、第一種文教地区に指定され、本物件での「飲食店営業」が原則禁止であることまでは告げなかった。

同年 6 月 4 日、Y2 作成の重要事項説明書及び契約書にも本件規制の記載がないまま、賃貸借契約が締結され、X は、開店予定日を同年 7 月 22 日とし内装工事を開始した。工事に

先立ち、Aは、同月2日頃、本物件での「飲食店営業」の許可申請書を提出した。

同年7月上旬、開店に向けたチラシを見た本物件上階の住人からY3に、本物件で「飲食店営業」が可能かとのクレームが入り、Y3からその旨を聞いたXは、本物件で原則「飲食店営業」ができないことを知り、Y1らに対し、「飲食店営業」を行えないことにより生じたとする損害の賠償を求め提訴した。

なお、Xは、営業許可申請を「喫茶店営業」に訂正し、予定開店日に営業を開始し、茶粥やパンケーキ等を提供し、継続営業している。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 被告らの調査・説明義務違反の有無

Y1及びY2は、本物件において、本件規制により「飲食店営業」が原則、禁止されているのであるから、賃借する者が「飲食店営業」の目的で賃貸借契約を締結しようとしている場合には、契約締結に重要な影響を及ぼすものとして、その者に本件規制の存在及び内容を説明すべき義務を負うというべきである。

Xは、本物件で茶粥等の提供を予定し、「飲食店営業」の許可申請をしたことから、「飲食店営業」目的で賃借したことが認められる。

Y1及びY2は、Aから本シートを受領し、内覧時にも説明を受けており、宅建業者として通常払うべき注意を払っていれば、Xの本物件の賃借目的が「飲食店営業」であると気付くことができたにもかかわらず気付かず、Xに本件規制の内容を説明しなかったものであり、Xに対し、注意義務違反により生じた損害を賠償すべき義務があるというべきである。

Y2は、Xと直接の契約関係がなく、本物件での営業内容を聴取する立場にないと主張するが、宅建業者は、委託を受けた者のみならず、業者の介入に信頼して取引をするに至った第三者に対しても、業務上の一般的注意義務があり、同義務違反により当該第三者が損害を被ったときは不法行為責任を負うと解すべきである（最二判 昭36・5・26）。

Y3は、借主募集をY2に委託しており、契約に影響を及ぼす法令上の制限等、重要な事項の調査・説明はY2がすべきで、Y3が調査・説明義務を負っていたとは認められない。

(2) 貸主の瑕疵担保責任の有無

Xは、本件規制により、本物件で「飲食店営業」ができないことは、隠れた瑕疵に当たる旨主張するが、本件規制は「飲食店営業」を行う場合に問題となる法令上の制限にすぎず、

本件規制の存在をもって通常備えるべき性質を欠いているといえず、また、当事者間で「飲食店営業」が可能との合意内容があったとの主張も、広告等での「飲食店」という文言は、食品衛生法上の「飲食店」としてでなく、一般的な用語記載とみるのが自然であり、合意内容であったとは認められない。

(3) 原告に生じた損害

Xは、「飲食店営業」と、「喫茶店営業」との内装工事費用の差額の損害を被ったと主張するが、予定開店日に開業でき、最も提供しなかった茶粥を提供できたこと、費用支出額は経営者判断によること等から、同費用は、通常の店舗費用とみるべきであり、Y1等の義務違反による損害とは認められない。

Xの酒類の提供ができず、損失が発生しているとの主張も、当初計画で夕食時よりも昼食時の売り上げを大きく見込んでおり、酒類の提供は特段予定されていなかったと推認され、「喫茶店営業」となったことで損失が発生したとは認められず、Y1及びY2の義務違反との間に相当因果関係は認められない。

3 まとめ

本判決では、飲食店営業ができないことによる開店日や売上への影響がないとして請求は棄却されましたが、宅建業者の義務違反は認めています。宅建業者は媒介等する場合で、借主等の使用目的を把握できて、同目的に制限を加える条例等が存する場合には、媒介契約締結以外の相手方も含め、条例等を説明することが求められるといえるでしょう。

なお、本件と同様のケースで、媒介契約を締結していない借主からの請求により、報酬の約80倍の損害賠償が認められた賃貸の媒介の事例（東京地判H20・3・13 RETI075-84）があります。

◆◇◆ 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4月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h31/04/getsurei3104.html>

不動産価格指数（平成 31 年 2 月・第 4 四半期分）

（1）不動産価格指数（住宅）（平成 31 年 2 月分）

○平成 31 年 2 月分の全国の住宅総合は、前年同月比 2.2%増の 114.2（51 ヶ月連続して前年同月比で上昇）

○住宅地は 101.1、戸建住宅は 101.9、マンション（区分所有）は 148.8

（2）不動産価格指数（商業用不動産）（平成 30 年第 4 四半期分：サンプル数増加による修正実施）

○平成 30 年第 4 四半期分の全国の商業用不動産総合は 120.1

○店舗は 139.8、オフィスは 135.7、マンション・アパート（一棟）は 131.5

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000174.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 4 月分（5 月 15 日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1904.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 4 月分（5 月 21 日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1904.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

第 40 回不動産投資家調査(2019 年 4 月現在)（5 月 28 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22306>

第 156 回「市街地価格指数」(2019 年 3 月末現在)（5 月 28 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22294>

不動研住宅価格指数 3 月値（5 月 28 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22276>

東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測／2019 上期（5 月 28 日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22288>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（2019年5月号）（5月7日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_05.pdf

不動産業業況等調査（平成31年4月）（5月23日公表）

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g31-04.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4月度（5月21日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/379/26up9d6y.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2019年4月度（5月21日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/378/26up9d6i.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》☆☆★

●7/2 実践講座『媒介契約とトラブル』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190702>

●7/9 基礎講座『区分所有法とマンション標準管理規約』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190709>

●7/23 実践講座『物件調査とトラブル』
<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20190723>

●8/29 実践講座『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/#20190829>

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