

～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：2019.9.1（日）  
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 . . . 水害リスクへの対応、『実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズ』の創刊
- ◆ 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 . . . マンション管理業者63社に是正指導ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 地中障害物
- ◆ 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 ◇◇◆

---

★☆☆《水害リスクへの対応、『実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引 シリーズ』  
の創刊》★☆☆

近年、世界中で、気候変動による気象災害の激甚化が指摘されていますが、日本でもここ5年間をとってみても、

- ・平成30年7月豪雨：岡山県、広島県、愛媛県等での大規模な土砂災害・浸水被害（倉敷市小田川等の堤防決壊等）
- ・平成29年7月九州北部豪雨：福岡県、大分県等での大規模な土砂災害等
- ・平成27年関東・東北豪雨：西日本から北日本にかけての大規模な土砂災害・浸水被害（鬼怒川の堤防決壊等）
- ・平成26年8月豪雨：広島県、京都府等での大規模な土砂災害（広島市での大規模な土砂災害）・浸水被害

等、非常に大きな被害をもたらした災害が多発しています。

本年も、現在までのところ、既に3つの台風が日本に上陸し、8月末には西日本を中心とした豪雨が発生するなど大きな被害が発生しており、今月、来月にかけても、引き続き、豪雨に対して、特段の注意・警戒が求められます。

このような状況の中で、本年4月から、国土交通省において、不動産関連業界と連携して、不動産関連団体の研究会等の場において、水防担当部局の職員が、水害リスクに関する情報の解説を行う取組みが始まっています。また、7月には、国土交通省から、宅建業者は、買主等に対して、契約成立までの間に、水害リスクの把握ができるよう水害ハザードマップ（洪水・内水・高潮）を提示し、宅地・建物の位置等を情報提供するよう、要請が行われています。

消費者が宅地・建物の購入を検討するに当たって、水害リスク情報に対するニーズが高まっている状況の中で、宅建業者においては、適切な対応を図ることが益々重要になってきていると言えるでしょう。

ところで、当機構においては、水害に関する浸水想定やハザードマップ等の制度概要をわかりやすく理解して頂けるように、国土交通省の水防政策の担当官と対談を行い、その内容を機関誌 RETIO 秋号に掲載する予定ですので、ご関心のある方は、ご覧ください。

当機構においては、従来から、このように、宅建業者、宅地建物取引士、宅建業の従業員

をはじめとした方々等に対して、不動産取引の基礎的な知識・ノウハウの普及を図る観点から、機関誌 RETIO をはじめ、様々な機構直営の出版事業（例：「不動産売買 トラブル防止の手引」、「実務において注意したい法令上の制限と調査のポイント」）を行ってきております。

そのような中で、今般、関係者の方々からのご要望を踏まえ、機構直営の出版事業に加え、市販の出版事業として、『実務叢書 わかりやすい 不動産の適正取引 シリーズ』を創刊し、第一弾として、『不動産取引における重要事項説明の要点解説』、『紛争事例に学ぶ 不動産取引のポイント』、『新版 わかりやすい 宅地建物取引業法』の3冊を発刊致しました。

<https://www.taisei-shuppan.co.jp/topic/2962.html>

本叢書は、宅建業者をはじめとした方々が、不動産の適正取引をさらに推進できるよう、バランスの取れた知識・ノウハウを、わかりやすい形で普及することを目的とするものであり、今後も、新たな企画・刊行を予定しております。ご関心に応じて、適宜、ご活用頂ければ、幸いに存じます。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《講演会講演録》☆☆★

#### ●第109回講演録「不動産業ビジョン2030」の概要について 最近の不動産政策について

約四半世紀ぶりに策定された「不動産業ビジョン2030」の概要と、最近の不動産政策（既存住宅の活性化方針、空き家対策、ITを活用した重説、住宅宿泊事業法、賃貸住宅管理業の適正化）について、国土交通省不動産課の担当官がわかりやすく解説した講演録です。（675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年度宅建試験申込受付状況（速報値）》☆☆★

令和元年10月20日（日）に行われる令和元年度宅地建物取引士資格試験の受験申込は、

前年比 4.0%増の 276,019 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](http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf)

★★《メールマガジンバックナンバー》★★

これまでに発行したメールマガジンのバックナンバーを当機構ホームページでご覧いただけるようになりました。トップページ左側のサイドメニュー「メールマガジン」からお入り下さい。

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

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★★《マンション管理業者 63 社に是正指導》★★

マンション管理業者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）に基づき適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。国土交通省では、昨年 10 月から概ね 3 ヶ月かけ、全国 146 のマンション管理業者へ立入検査を実施、うち 63 社に是正指導を実施しました。（7 月 31 日公表）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000193.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000193.html)

★★《「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の事業者を採択》★★

国土交通省では、全国の空き家対策を一層加速させるため、「令和元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において、人材育成・相談体制の整備を行う取組や空き家対策の共通課題の解決を図る取組など、60 件の提案を採択しました。（8 月 1 日公表）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000132.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

## [地中障害物]

建物建築の障害となる地中障害物について、売主の不法行為責任が認められ、媒介業者の調査義務は否定された事例

土地を購入して4年経過後に目的とする自宅建物を建築しようとしたところ、建築の障害となる地中障害物等が発見されたため、買主がその除去及び地盤改良費用等の支払いを売主及び媒介業者に求めた事案において、地中障害物の存在を把握していた売主の賠償責任を認め、売主より敷地内残存物がないと説明を受けていた媒介業者の調査義務は否定した事例（東京地裁 平成30年3月29日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成19年3月、売主Y 1（被告・宅建業者）は、本件土地及び旧建物を購入し、同年10月に旧建物の取壊しを行い更地にした。

平成20年6月、本件土地について、自宅建物建築を目的とする買主X（原告）は、媒介業者Y 2（被告）の媒介により、Y 1と売買契約を締結し、同年7月に引き渡しを受けた。

なお、売主作成の物件状況等説明書において、「敷地内残存物、旧建物廃材、建築廃材、浄化槽、井戸」に丸は付されていなかった。

（売買契約書の概要）

- ・ 売買代金：7億円
- ・ 売主の瑕疵担保責任：引渡し完了日から2年以内に限り売主は責任を負う。
- ・ 本件特約：本件土地上に建築物を建築する際、地耐力強化のための地盤改良工事等が必要となる場合があっても、この費用等については、買主の責任と負担で処理することを売主は呈示し、買主はこれを容認する。

平成24年10月頃、Xは鉄筋コンクリート造りの自宅用建物建築のため、建設会社に地盤の調査を依頼したところ、本件土地に旧建物の土間スラブやコンクリートガラ、H鋼、井戸等の本件地中障害物が確認され、当初予定の表層改良工事では地耐力不足が考えられたことから、柱状改良工事を行うこととした。

平成27年にXは、Y 1及びY 2に対して、本件地中障害物が存することの説明を行わなかった等の不法行為・債務不履行責任を理由に、Xが支出した地中障害物の除去及び地盤改良工事費用2121万円、同変更工事検討費用83万1600円、工期延長に伴う家賃51万4300

円、弁護士費用等225万円の計2480万円余を求める本件訴訟を提起した。

Y 1 は、本件地中障害物について認識していなかった、認識していなかったことについて過失はないなどと主張した。

Y 2 は、Y 1 より敷地内残存物がない旨の物件状況等説明書を受領しているから、地中障害物の有無等についての調査義務は履行済であるなどと主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY 1に対する請求を認容し、Y 2に対する請求を棄却した。

### (不法行為の存否について)

(1) Y 1 は、本件土地取得時に解体業者Aに旧建物の解体を依頼し、その際に旧建物に地下室が存在し、大量のコンクリートガラ等が発生したが、Aはそのすべてを搬出および処理することなく、本件土地中に残存させ、土中に埋め戻したため、Xは本件売買契約時に予期していなかった地盤改良工事を行わざるを得なくなったといえることができる。

本件土地中に存在していた障害物の量および範囲等に照らすと、取引通念上通常有すべき性状を欠いており、本件土地には瑕疵があるものと評価することができる。

また、Y 1 は、Xに対し、売主として、物件状況等報告書の作成等を通じて、売買の対象となる土地の状況について正確な情報を告知・説明する義務を負っていた。

Y 1 は、旧建物が存在する状態で土地を購入し、Aに依頼して旧建物を取り壊したのであるから、旧建物には地下室が存在し、旧建物の解体に伴う地中障害物が残存していることを把握し得たにもかかわらず、Aの遂行状況を確認することなく、物件状況等報告書を作成したものと推認することができるから、Y 1 は上記義務の履行を怠ったといえるべきである。

本件売買契約には本件特約が付されているが、同特約は定型的に設けられたものであること、そもそも上記地中障害物が残存することになったのはY 1 が旧建物の取壊しをAに依頼したことが契機となっていること、取壊し完了時にY 1 の担当者が立ち会っていること、Y 1 は直接解体工事の内容と実施について確認していないこと、本件売買契約を締結する際にXが地盤改良工事に要する費用等を考慮し、Y 1 と本件売買契約を締結するに当たってこれを前提に売買代金額を決したことはうかがえないことなどを考慮すると、本件特約の射程範囲は、Y 1 の行為を契機として地中に多量の障害物が存在した本件のような場合にまで及ぶものと解するのは相当ではない。

したがって、Y 1 は、Xに対し、不法行為に基づき2480万円の損害賠償義務を負う。

(2) 本件売買契約締結時点において、更地化されていた本件土地について、宅建業者であ

るY1が物件状況等報告書において敷地内残存物はない旨を説明していることから、本件において、これに加えてY2が独自にその真偽等について調査すべき義務が発生するとは言い難い。したがって、XのY2に対する請求は理由がない。

### 3 まとめ

本判決は、売主業者が買主に建物建築の障害となる地中障害物が存在することの説明を行わなかったこと等により、不法行為に基づく損害賠償が認められたものです。

いずれにしても、建物（基礎・基礎杭）を解体撤去し、買主に土地を引き渡す売買契約においては、建物基礎杭や地中障害物等の撤去範囲について、契約締結前に売主、買主間で予め協議し、それぞれの責任と負担について、両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進めることが重要です。

その他、地中障害物の存在が買主の通常の建物建築を妨げる瑕疵に当たるとされた事例として、残置された基礎杭の事例（東京地判 平25・11・21 RETI0102-112）、隠れていた井戸の事例（東京地判 平21・2・6 RETI077-130）があり、また、障害物の存在が説明されており隠れた瑕疵にあたらぬとされた事例として、残置された基礎杭の事例（東京地判 平22・8・30 RETI082-166）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（令和元年7月号）（8月7日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/07/getsurei0107.html>

不動産価格指数（平成31年4月・第1四半期分）（7月31日公表）

[今回の公表分のポイント]

(1) 不動産価格指数（住宅）（平成31年4月分）

平成31年4月分の全国の住宅総合は、前年同月比1.9%増の114.7（53ヶ月連続して前年同月比で上昇）

住宅地は99.6、戸建住宅は103.6、マンション（区分所有）は147.7

- (2) 不動産価格指数（商業用不動産）（平成 31 年第 1 四半期分）  
平成 31 年第 1 四半期分の全国の商業用不動産総合は 123.9  
店舗は 143.5、オフィスは 137.6、マンション・アパート（一棟）は 134.5

<https://www.mlit.go.jp/common/001301173.pdf>

#### 令和元年第 2 四半期の地価 L00K レポート（8 月 23 日）

主要都市の高度利用地等(全国 100 地区)における平成 31 年 4 月 1 日～令和元年 7 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(上昇地区数は引き続き 97 地区)。

- ◆上昇地区数の割合が 6 期連続して 9 割を上回る。緩やかな上昇(0～3%の上昇)の地区が 69 地区で最多。
- ◆大阪市の商業系 3 地区（西梅田、茶屋町、新大阪）で上昇幅が拡大し、6%以上の上昇となった。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000162.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000162.html)

#### 不動産価格指数（令和元年 5 月・平成 31 年第 1 四半期分）（8 月 28 日公表）

今回の公表分のポイント

- (1) 不動産価格指数（住宅）（令和元年 5 月分）  
令和元年 5 月分の全国の住宅総合は、前年同月比 3.6%増の 115.6（54 ヶ月連続して前年同月比で上昇）  
住宅地は 101.8、戸建住宅は 103.2、マンション（区分所有）は 147.6
- (2) 不動産価格指数（商業用不動産）（平成 31 年第 1 四半期分）  
平成 31 年第 1 四半期分の全国の商業用不動産総合は 124.4  
店舗は 143.9、オフィスは 137.4、マンション・アパート（一棟）は 135.6

※2010 年平均＝100

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000183.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000183.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13日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1907.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況7月分（8月20日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1907.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

不動研住宅価格指数6月値（8月27日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=22728>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（8月号）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2019\\_08.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_08.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の平均値と中央値の推移（8月15日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/390/md20190815.pdf>

2019年上期及び2019年年間の首都圏投資用マンション市場動向（8月6日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/389/md20190806.pdf>

首都圏マンション・建売市場動向2019年7月度（8月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/392/Ba57xy53.pdf>

近畿圏マンション市場動向2019年7月度（8月19日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/391/Ba57xI53.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》☆☆★

- 10/2 実践講座『民法改正が不動産取引に与える影響(売買編)』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191002>

- 10/9 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/#20191009>

- チャレンジ講座『宅建マイスターMINI セミナー ～現役宅建マイスターが語る資格取得のメリット～』

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

\*\*\*\*\*

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。