

～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：2019.12.1（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 . . . 2019 年を振り返って
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第 110 回 講演会のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 次世代住宅ポイント制度の実施状況
- ◆ 最近の判例から . . . 土壌汚染
- ◆ 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 ◆◇◆

## ★☆☆《2019年を振り返って》☆☆★

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。寒い日が続くようになりましたがお元気で過ごしてはいかがでしょうか。インフルエンザの全国的な流行もすでに始まっているそうです。何かと慌ただしい年末ですが、体調管理に留意され、風邪などひかないようご注意ください。

さて、2019年も残すところあと1か月となりました。皆さんは、この1年間を振り返ってどのようなことが思い出されますか。

### ○皇位継承、改元

元号が変わることが決まっている中で明けた2019年は、年頭から「平成最後の」という表現がよく聞かれました。4月1日に新しい元号の「令和」が発表されてからは、一層平成時代の終わりが意識されたと思います。

そして、5月1日に新しい天皇が即位され、令和元年がスタートしました。はじめは元号が変わったことに少々戸惑うこともあったと思いますが、様々なところで「令和」や「R」の文字が見られるようになり、改元から半年余りが経った現在ではすっかり馴染んだのではないのでしょうか。

10月22日には即位礼正殿の儀が行われました。テレビの放映をご覧になった方も多と思います。しかし、同日に予定されていた祝賀御列の儀（祝賀パレード）は、台風19号による甚大な被害に配慮して11月10日に延期されました。

### ○自然災害

今年も各地で大きな自然災害が起り、多くの方々が被害に遭われました。

大きな地震は、今までのところ最大震度6クラスの地震が3回（1/3 熊本県熊本地方：最大震度6弱、2/21 北海道胆振地方：最大震度6弱、6/18 新潟県下越地方：最大震度6強）観測されています。また、最大震度5弱を観測したのも4回（1/26 熊本県熊本地方、5/10 日向灘、5/25 千葉県北東部、8/4 福島県沖）ありました。

大規模な風水害は、6月末から7月にかけての九州南部を中心とした梅雨前線による大雨、8月末の九州北部を中心とした前線による大雨、9月の千葉県をはじめとする関東地方を中心とした台風15号による暴風雨、10月の長野県、福島県をはじめとした関東、甲信、東北地方などでの台風19号による大雨などがあげられます。

こうした自然災害により被害を受けた地域が速やかに復旧し、地域の皆様の生活が早期に安定することを心より願っております。そして、自然災害による被害を軽減するため、引き続きあらゆる方面でなお一層の努力が積み重ねられる必要があることを感じます。

### ○不動産取引に関連する行政の動き

昨年11月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が一部施行されており、年明けには、全国版空き家・空き地バンクの機能の拡充などのニュースが流れました。また6月には、同法のうち未施行であった地域福利増進事業等に関する部分も施行され、さらに「土地所有に関する基本制度の見直し」や「民事基本法制（民法、不動産登記法）の抜本的見直し等」などを含む「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定されま

した。

この間、4月には、今後の不動産業の発展に向けた官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン2030」が策定されています。また、7月には、「不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について」という依頼文が発出されました。

直近では、11月18日に第35回国土審議会土地政策分科会企画部会が開催され、中間とりまとめの骨子案が示されました。同部会では、土地基本法の見直しの内容と併せて当面取り組むべき施策について本年中を目途に中間とりまとめを提示することを目指しているようです。

[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo02\\_sg\\_000160.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo02_sg_000160.html)

引き続き、行政の動きに注目したいと思います。

年末に当たり、この1年間をいくつかの視点から振り返ってみました。皆さんにとっての今年の重大ニュースは何でしょうか。宅地建物取引士資格試験を受験された方にとっては4日の合格発表が最大のニュースかもしれませんね。良い知らせが届くことをお祈りします。

来年は、土地基本法等の改正が見込まれるほか、4月には一昨年に成立した民法の債権関係の改正規定が施行されます。新しい法制度への対応について、引き続きご留意をお願いします。

今年もメルマガをご覧いただきありがとうございました。来る2020年が皆様にとって素晴らしい1年となりますように。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

## ★☆☆《第110回 講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により下記の講演会を開催します。是非ご参加ください。

### 演題：「民法（債権法）改正と不動産賃貸借における契約書実務への影響」

民法（債権法）の改正が令和2年4月1日から施行されますが、改正民法は不動産賃貸借実務に与える影響が大きく、例えば個人保証人との間で従来と同様の連帯保証条項を用いて保証契約を締結すると無効になりますし、賃借人の修繕権や、賃貸目的物の一部使用収益不能の場合に賃料が当然に減額されるという新ルールや、賃借人には通常損耗についての原状回復義務がないことの明文化等、契約実務に関与する方々にとっては、これに習熟することが必須の内容となっています。

これらの改正民法による変更点の概要と実務対応について説明いただきます。

講師：海谷・江口・池田法律事務所 辯護士 江口正夫（えぐちまさお）氏

日時：令和元年12月20日（金） 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

東京都文京区後楽1丁目4番10号

聴講料：5,500円（税込）／1名

申込期限：令和元年12月18日（水）

申込方法：当機構HPをご参照ください。

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

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《次世代住宅ポイント制度の実施状況》★☆☆

消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」について、国土交通省は、令和元年10月末時点の実施状況について公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000905.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000905.html)

\*次世代住宅ポイント制度についてはこちらをご参照ください。

<https://www.jisedai-points.jp/>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

### 【土壌汚染】

売主に対する瑕疵担保特約に基づく自然由来の汚染土壌除去費用の請求が認められた事例  
（東京地判 平28・11・25 ウエストロー・ジャパン）

マンション建築目的の買主が、環境基準を超える汚染土壌の除去費用を売主に請求したところ、汚染は自然由来であり除去等の必要はない等と売主がこれを争った事案において、売買契約の瑕疵担保条項は自然由来の砒素を除外する趣旨は認められない等として買主の請求を全部認容した事例

## 1 事案の概要

平成 24 年 9 月、ビル及びアパートの賃貸・売買等を営む法人 Y1（被告）と同社代表取締役である Y2（被告）は、Y1 所有の土地について、建設、不動産事業等を営む法人 X（原告）と売買代金 3 億 6038 万円余で売買契約を締結した。

売買契約書には、(1) 中高層共同住宅建設のため、X 側の土壤汚染調査実施を Y1 らが承諾すること、(2) 土壤汚染調査の結果、環境省の環境基準及び自治体の指導基準を上回る土壤汚染があった場合、Y1 らが本件土地の引渡しまでに土壤改良又は除去により同基準値以下としてその引渡しを行い、その費用が 5000 万円を超える場合には当事者間で協議し、協議が整わない場合は、本件売買契約が解除できること、(3) 隠れた瑕疵があったとき又は第三者から故障の申出があったときは、Y1 らが全責任を負ってこれを引き受け処理する旨等が記載されていた。

X と Y1 らは、同年 12 月に変更契約を締結し、瑕疵担保責任について、Y1 らが責任を負う期間を引渡し時から 2 年間に限り、隠れた瑕疵のうち、土壤汚染について Y1 らの負担上限額を 5000 万円とする旨を定めた。

X と Y1 らは平成 25 年 2 月に売買代金を 3 億 8131 万円余に変更する旨合意し、X は売買代金を支払い、Y1 らは本件土地を引き渡すとともに、X は所有権移転登記を行った。

X は、平成 25 年 7 月にマンション分譲事業を営む法人の Z（補助参加人）に本件土地を売買し、Z への所有権移転登記がされた。

X は、平成 25 年 8 月に Z から本件土地の土壤汚染調査の結果、砒素が発見された旨の連絡を受け、Y1 らとその対策を協議したが、Y1 らは土壤汚染対策の必要はないと主張した。

X は、Z から、土壤汚染対策費用 2971 万円余の支払いを求められたため、平成 26 年 3 月に Y1 らに対し同額の支払いを請求したが、Y1 らは請求に応じられない旨回答したため、X は、Y1 らに対し、賠償金 2971 万円余とこれに対する瑕疵担保責任の履行を請求した日の後から支払済までの商事法定利率年 6% の割合による遅延損害金の支払いを求め提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を全部認容した。

### （自然由来の有害物質の取扱い）

X は、不動産取引について相応の知識を有していた Y1 らに対し、本件土地から自然由来の砒素が出る可能性があるため調査が必要であり、砒素が出た場合には、条例に抵触し、残土の処理費用がかさむことを説明し、それを前提に、その対策費用や本件売買契約における瑕疵担保条項を協議したと認められる。また、本件土地が所在する市では、土壤汚染対策法

を指導基準としているところ、平成 22 年 4 月 1 日施行の土壤汚染対策法の一部を改正する法律による改正後の同法においては、汚染土壤の搬出及び運搬並びに処理に関する規制が創設され、その規制の対象について、自然由来の有害物質かどうかによる区別をしていない。このため、X 及び Y1 らは、本件瑕疵担保条項において、自然由来の砒素を除外する趣旨であったとは認められず、Y1 らの主張は認められない。

#### **(土壤汚染対策費の妥当性)**

(1) Z は、土壤汚染対策のために改良工事会社から見積り提示を受けた後、更に再見積り依頼をし、その結果、当初より減額された、その内容通りに施工されたと認められる。改良工事も深度調査を踏まえ、範囲が限定されていたことからすると、改良工事は汚染除去に必要な範囲のものであり、その費用額も相当な範囲のものと認められる。

(2) 砒素の溶出量はわずかな基準不適合という程度であり、原位置封じ込め等の別の対策を講じることができたと Y1 らは主張するが、マンションの基礎工事では、掘削土を場外に出す根切り工事が必要であり、Y1 らが主張する対策は現実性がなく、Y1 らの主張は採用できない。

#### **(債務の連帯性)**

Y1 らは、本件土地全体の売買に関して、売主として合意し、その所有物件ごとに売主を区別したり、売買代金を区分していないことが認められ、Y1 らは共同の売主として本件売買契約を締結したものと見え、Y1 は不動産の賃貸・管理業を営む商人であるから、本件売買契約は Y1 のために商行為となる行為である。従って、Y1 らは、Y1 のために商行為となる本件売買契約を共同で締結し、当該契約に基づき損害賠償債務を負うのであるから、商法 511 条により、その債務を各自連帯して負担することになる。

#### **(X の土壤汚染調査義務等)**

(1) X と Y1 らは、Y1 らの意向を踏まえた上で、本件売買契約を締結し、X が土壤汚染調査を事前に実施しない代わりに本件瑕疵担保条項を設けたのであり、X が事前に土壤汚染調査をする義務に違反したとはいえない。

(2) X が Z に転売したことを、X が Y1 らから責められるいわれはなく、Z による X に対する瑕疵担保責任の追及に理由があり、X が Y1 らに同様の請求をすることも信義則違反の問題が生じる余地はなく、Y1 らの主張は理由がない。

### **3 まとめ**

分譲マンションの建築を目的とする買主において、土地に環境基準を超える汚染がある場合、その除去等には汚染由来にかかわらず処理費用がかかることから、本件のように土壤

汚染の由来にかかわらず、売主の担保責任とする特約を設けることが多く、本件判決の結論は妥当なものと考えられます。

本件と同様に、売主の土壤汚染に係る瑕疵担保責任が認められた事例としては、例えば、売主がマンション建築目的の買主の土壤汚染対策費用の請求を拒んで敗訴し、法定利息も支払うこととなった事例（東京地判 平 27・6・18 RETI0102-114）、瑕疵担保条項により自然由来の砒素について買主の契約解除を認めた事例（名古屋高判 平 29・8・31 判例タイムズ 1447-108）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 10 月号）（11 月 7 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r01/10/getsurei0110.html>

### 不動産価格指数（令和元年 8 月・第 2 四半期分）（11 月 27 日公表）

住宅の不動産価格指数、57 ヶ月連続して前年同月比で上昇

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000195.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000195.html)

### 土地取引動向調査（令和元年 8 月調査）の結果（11 月 22 日公表）

- ◆「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 31 年 1 月調査）に比べ 5.4 ポイントの減少、「大阪」は 3.5 ポイントの増加、「その他の地域」は 13.1 ポイント増加。
- ◆「1 年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は 13.5 ポイントの減少、「大阪」は 7.2 ポイントの減少、「その他の地域」は 6.1 ポイント増加。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000194.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000194.html)

### 令和元年第 3 四半期の地価 LOOK レポート（11 月 15 日公表）

主要都市の高度利用地等(全国 100 地区)における令和元年 7 月 1 日～10 月 1 日の地価動向を調査した地価 LOOK 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 7 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。

◆商業系 2 地区で上昇幅が拡大し、沖縄県庁前(那覇市)で 6%以上の上昇、中野駅周辺(東京都)で 3~6%の上昇。

◆住宅系 1 地区(宮の森(札幌市))で上昇幅が縮小し、0~3%の上昇。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000166.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000166.html)

不動産価格指数(令和元年 7 月・第 2 四半期分)(10 月 30 日公表)

住宅の不動産価格指数、56 ヶ月連続して前年同月比で上昇

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000191.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000191.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 11 日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1910.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)

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1910.pdf>

★★《日本不動産研究所》★★

不動研住宅価格指数 9 月値(11 月 26 日公表)

<http://www.reinet.or.jp/?p=23227>

東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測/2019 下期(11 月 26 日公表)

◆新築マンション価格は、2019 年~2020 年ほぼ横ばい、2021 年以降は微減する。

◆新築マンション賃料は、2025 年まで緩やかに上昇する。

<http://www.reinet.or.jp/?p=23293>



第157回「市街地価格指数」(2019年9月末現在)(11月25日公表)

- ◆「全国」の地価動向は、全用途平均(商業地・住宅地・工業地の平均、以下同じ)で前期比(2019年3月末比、以下同じ)0.6%となり、上昇傾向が続く結果となった(前回0.5%)。
- ◆第155回「全国木造建築費指数」は、2010年3月末を100として109.1となった。前期比は0.3%上昇(前回0.2%)となり、2012年9月末調査以降、15期連続で上昇している。前年同期比(2018年9月末比)では0.5%上昇となった。

<http://www.reinet.or.jp/?p=23222>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済(11月号)(10月31日公表)

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2019\\_11.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2019_11.pdf)

令和元年10月分不動産業業況等調査結果(11月21日公表)

<http://www.lij.jp/search/search1.html>

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション・建売市場動向2019年10月度(11月18日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/402/a1jsa3y8.pdf>

近畿圏マンション市場動向2019年10月度(11月18日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/401/a1jsa3N8.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》☆☆★

- 12/3【新メニュー登場】『対話型新講座』事例エクササイズ物件調査編

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191203>

- 12/10 東京・12/17 大阪 チャレンジ講座 宅建マイスター集中講座

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#syuchu-kouza>

- 12/11 実践編 詳細な取引事例から学ぶ物件調査と対策～取引に潜むトラブルの要因を明らかにする～

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20191211>

★☆☆《住宅普及金融協会》☆☆★

2019年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座の募集概要

- 募集期間 : 2019年11月18日(月)から2020年1月17日(金)

- Aコース (Webにて受講)

効果測定: 2月18日(火)、2月19日(水)、2月20日(木)

- Bコース (会場にて受講)

基礎編受講: 2月6日(木)

応用編受講及び効果測定: 2月20日(木)

- 合格発表 : 2020年3月19日(木)

- 受講料、開催会場等のお申込み内容の詳細は、弊協会の専用サイトをご覧ください。

<https://www.loan-adviser.jp/H1aCmnTopAct.do?top>

\*\*\*\*\*

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