

～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：2020.4.1（水）  
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 . . . 新型コロナウイルスへの備え
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和元年度 不動産再生研究会
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案
- ◆ 最近の判例から . . . 既存杭の説明義務
- ◆ 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 ◇◇◆

## ★☆☆《新型コロナウイルスへの備え》☆☆★

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。

今年は暖冬の影響で桜の開花が早く、既に満開を迎えた地域もあります。例年であれば桜を楽しみ、会社や学校で新しい仲間とともに新しい目標に向けた新年度が始まる、明るさや希望が感じられる季節だと思いましたが、今年は新型コロナウイルス感染症の拡大で一変してしまいました。

仕事をされている皆さんは、感染症が拡大する厳しい状況の中での業務の遂行に加え、職場での安全の確保や、イベント・会合の中止・延期などにもご苦労されていることと思います。ご家庭でも、長期間の学校の休校などもあり、日常生活を維持するだけでも大変なうえ、買い物や外出もままならない中、ご家族の健康を案じ、感染症の早期の終焉を願っておられることと思います。

ストレスがたまりやすい環境ですが、まずは体調を崩さないよう注意をしましょう。そして、感染症を拡大させないよう、私たち自身も手洗いや咳エチケットに努め、集団感染の危険がある「密閉空間」「密集場所」「密接場面」を避けることが重要だと思います。

出典：首相官邸 HP より 「感染症対策（チラシ）」

<https://www.kantei.go.jp/jp/content/000059528.pdf>

<https://www.kantei.go.jp/jp/content/000059525.pdf>

<https://www.kantei.go.jp/jp/content/000061234.pdf>

さて、政府は新型コロナウイルスの感染症のまん延の恐れが高いという厚生労働大臣の報告を受け、3月26日に政府対策本部を設置しました。これまでも政府は「新型コロナウイルス感染症対策本部」を開いてきましたが、今回は法律（新型インフルエンザ等対策特別措置法。3月の法改正で新型コロナウイルス感染症もこの法律の対象となりました。）に基づく対策本部となりました。

政府対策本部が設置されると、都道府県対策本部も設置されます。そして政府対策本部が「基本的対処方針」（新型コロナウイルスへの対処に関する全般的な方針、新型コロナウイルス対策の実施に関する重要事項など）を定め、都道府県対策本部が対策の総合的な推進を担当することになります。

出典：首相官邸 HP より 「新型コロナウイルス感染症対策本部（第23回）」

[https://www.kantei.go.jp/jp/98\\_abe/actions/202003/26corona.html](https://www.kantei.go.jp/jp/98_abe/actions/202003/26corona.html)

政府対策本部は、新型コロナウイルスのまん延により国民生活や国民経済に甚大な影響を及ぼすような事態となった場合には、「緊急事態宣言」をすることになっていますが、政府は現時点（3月27日）では、まだその状況ではないと判断しています。

なお、緊急事態宣言が出された場合には、法律上、都道府県知事が住民に外出しないよう要請したり、多数の者が利用する施設の使用制限や催し物の開催制限を要請することができるほか、緊急物資の運送や必要な物資の売渡を要請できるなど、緊急事態に対処する制度が定められています。

今月から不動産取引に大きく関わる改正民法が施行されるので、通常より慎重な取引が求められるところですが、さらに新型コロナウイルス感染症の拡大による様々な影響が、不

動産取引に関係してくる場合もあると思います。不動産取引に携わる皆様には、このような状況であっても不動産取引における紛争が増えることがないように、引き続き丁寧な説明や意思疎通に努め、適正な取引を推進していただくようお願いいたします。

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★★《令和元年度 不動産再生研究会》★★

令和2年1月27日、令和元年度不動産再生研究会を開催しました。

テーマは、「マンションの管理・再生の現状と課題」、「マンション管理の適正化に向けた東京都の取り組み」です。当機構HPに議事概要、講演資料を掲載しましたのでご覧ください。

[http://www.retio.or.jp/research/kenkyu\\_03\\_saisei.html](http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_03_saisei.html)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★★《「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定》★★

良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が、3月6日、閣議決定されました。

[法律案の概要]

#### (1) サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

○全てのサブリース業者に対し、

- ・勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止
- ・サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明 等を義務づけ

○サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）についても、契約の適正化のための規制の対象とする

#### (2) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

○賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ

○登録を受けた賃貸住宅管理業者について、

- ・業務管理者の選任
- ・管理受託契約締結前の重要事項の説明

- ・財産の分別管理
  - ・委託者への定期報告 等
- を義務づけ

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000200.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000200.html)

## ★☆☆《令和元年度住宅市場動向調査の結果》☆☆★

### (1) 購入価格と平均世帯年収

○マンションの購入価格は、新築、中古とも平成27年度調査と比べ1～2割上昇。  
分譲マンション14.2%増(年収の5.2倍→5.6倍) 中古マンション22.9%増(年収の3.4倍→4.0倍)

### (2) 住宅選択の理由

○住宅選択の理由について、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境がよかったから」は、昨年度調査より減少したが、選択理由として最も高く、高水準で推移(72.3%→61.3%)している。

### (3) 設備等に関する選択の理由

○設備等に関する選択の理由について、注文住宅では、「高気密・高断熱だから」を選択する割合が最も高く、昨年度調査と比べて増加(59.1%→64.5%)した。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000152.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000152.html)

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

### [既存杭の説明義務]

買主が売主に対して、既存杭の位置を告知しなかった等として求めた損害賠償請求が棄却された事例

土地の買主が、不動産業者である売主に対し、売買契約時の合意又は売買契約に付随する信義則上の義務として、売主が埋設された既存杭の位置の告知義務を負い、また既存杭等が隠れた瑕疵に当たるとして、債務不履行又は瑕疵担保責任に基づき、地中障害に伴う工事費用等の損害金等の支払いを求めたが、いずれの請求も棄却された事例(東京地裁 平成30年2月16日判決 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

買主 X (原告・個人) は、本件土地について建築設計事務所 A を通じて、媒介業者 B の媒介により、平成 26 年 6 月、売主 Y (被告・不動産業者) と売買代金 7380 万円で売買契約を締結し、手付金 400 万円を支払った。本件売買契約には、本件土地の隠れた瑕疵について、引渡完了日から 2 年以内に限り、Y が担保責任を負う旨が定められていた。

本件売買契約締結の際、重要事項説明書には、本件土地にはマンション (旧建物) が建っているが、本件土地引渡期日までに Y の責任と負担で取り壊すこと、旧建物の既存杭が発見された場合は、Y の責任と負担で地盤面より 1m の深さまで撤去することが記載され、Y は、B を介して X にその旨を約束した。

平成 26 年 8 月、X は、本件土地の売買残代金 6980 万円及び固定資産税等清算金 2 万円余を支払い、本件土地の引き渡しを受けた。

その後、X は、(1) 本件売買契約締結日及び決済日に既存杭の位置を教えてほしいと要請したが、Y は「分割検討図」を送付したのみで、既存杭等の正確な位置を X に知らせず、Y には告知義務違反がある、(2) 本件土地には、既存杭やコンクリートガラ等の地中障害物が多数発見され、これらは隠れた瑕疵に当たる、等として、X は Y に対し、地中障害に伴う山留め及び試掘や地盤補強工事費用、基礎工事・変更工事費用、設計変更申請手数料、設計料追加分の計 277 万円余等の支払いを求め、提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X の請求を棄却した。

### (告知義務違反の有無)

Y は、本件売買契約締結日に、B を介して、X に対し、埋設物の詳細について、Y は把握しておらず不明であること、旧建物の杭が残存している可能性があること、杭が発見された場合には、Y の責任と負担において、地盤面より約 1m の深さまで撤去する旨を説明したこと、また残代金の支払い及び本件土地の引き渡しがなされた日に、Y が X に対し、重要事項説明書上は地盤面から約 1m の深さまで撤去とされているが、念のため 1.5m の深さまで撤去すると説明したこと、が認められるが、その一方、Y や B が、X に対し、既存杭等の位置を告知する義務を Y が負う旨了承したことを認めるに足りる確たる証拠はない。

この点、X は、B に、本件売買契約締結前に、重要事項説明書へ既存杭等に係る説明を追加することや、旧建物の解体をしたときに杭の頭が見えてくるのでそれを教えて欲しいことを伝え、B からは、Y に話をしてみますと述べたことや、一般的に杭の位置の告知を受ける場合、その旨を売買契約書等の書面に記載することは煩雑であり、売買契約書等の書面に記載することはほとんどないと思われる旨を述べるが、B は当該供述内容を否認している。

責任追及を受けかねない立場にある B が、重要事項説明書記載の深度を超えて既存杭等

の位置を把握すること等について、口約束すること自体考えにくく、また、Yが告知義務を負う旨をBが了承した場合には、紛争が生じないよう重要事項説明書の記載内容を改めることが通常であり、これがなされていないことは極めて不自然である。

また、Yが書面を作成して当該告知義務の存在及び内容等を確認していないことは、上記同様に不自然であるから、Xの供述等は容易に信用すべきではない。

一般的に、既存杭等の位置把握には多額の費用を要するが、Yは、撤去対象とする既存杭等の具体的深度を明示して限定し、これを超える深度の調査・告知義務を課すことは、Yに対して想定外の重い義務を負担させることとなる一方、Xは、Yから、埋設物の詳細については把握しておらず不明との説明を受けた上で、本件売買契約を締結しており、埋設物等についてYから売買契約時の説明内容を超える説明ないし告知を受けられないとしてもこれを甘受すべきと言えること等から、本件売買契約締結に付随する義務としても、当該告知義務をYが負うとは認められない。

#### (瑕疵担保責任の成否)

Yは、本件売買契約に際し、Xに対し、本件土地の埋設物の詳細について、Yは把握しておらず不明であること、旧建物の杭が残存している可能性があることを説明しており、Xはその旨を踏まえて本件売買契約を締結したのであるから、本件土地に地中障害物があることは隠れた瑕疵には当たらない。

よって、瑕疵担保責任に基づくXの請求は理由がない。

### 3 まとめ

本件は、買主が、解体した建物の既存杭の位置の告知義務違反や瑕疵担保責任を理由とした損害賠償を、売主に請求したが、売主が告知義務を負う旨は合意しておらず、地中障害物について事前に説明があったため隠れた瑕疵には当たらないとして、買主の請求が棄却された事例です。

近年、土地の埋設物をめぐって、売主業者、媒介業者が、告知義務違反で訴えられる事案がよく見受けられますが、紛争予防の観点から、建物解体・撤去の範囲や、物件をどのような状態で買主に引き渡すのか等について、売買契約締結までに売買関係者でよく確認し合い、その内容を交渉記録や重要事項説明書等に記載しておくことが重要です。

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（令和2年2月号）（3月9日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/02/getsurei0202.html>

不動産価格指数（令和元年12月・第4四半期分）

[www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000204.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000204.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10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2002.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 2月分（3月10日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2002.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

住宅マーケットインデックス 2019年下期調査結果（3月16日公表）

<http://www.reinet.or.jp/?p=23780>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済（2020年3月号）（2月28日公表）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2020\\_03.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_03.pdf)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向 2020年2月度（3月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/416/5Yz8v7fm.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2020 年 2 月度（3 月 17 日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/415/5Iz8v7fm.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》★★

- 4/28 基礎編『重要事項説明が必要な各種法令による制限を理解する』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200428>

- フォローアップカレッジ 2020 会員募集中（4/27 まで受付）

中堅の宅地建物取引士に役立つ知識とスキルのブラッシュアップのための学習の場として、年間約 60 講座のラインナップで開催する「フォローアップ研修」をお得に受講できます。

<https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

\*\*\*\*\*

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