

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成27年12月1日号～平成28年3月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

研究理事・調査研究部長 小林 正典

平成27年12月1日号

機構の4つの不動産政策研究会の開催について

これまで、不動産適正取引推進機構では、平成21年度以降、不動産取引法務研究会、不動産経済分析研究会、海外不動産取引研究会、不動産再生研究会の4つの不動産政策研究会を内々に開催し、有識者からのヒアリングを通じた自主研究を行って参りました。

人口減少、超高齢化社会、国際化の進展等を踏まえ、不動産市場における複雑化する様々な政策課題に対応し、持続可能な不動産市場の形成を実現するためには、今後は、学際的・総合的な視点による不動産政策の体系化と将来必要となる制度設計に向けた産学連携による研究が必要であると考えており、全国の宅地建物取引業に関わる事業者、関係団体の皆様にも共有させていただきながら、調査研究を進めてまいりたいと考えています。

そのため、これまで実施してきた有識者からのヒアリング結果等も踏まえて、4つの研究会ごとに、今後研究すべきテーマや政策課

題の設定を行うために、最新の研究内容や市場動向の共有を行うほか、大学研究者、民間事業者、関係団体等との連携により、今後の政策展開・制度的見直しの方向性の整理を行うことを目的として、4つの不動産政策に関する研究会をスタートすることとしました。

今後は、今年度末から来年度当初にかけて、4つの研究会ごとに政策課題と来年度の研究テーマを整理し、不動産政策学の体系化、不動産政策研究の具体化につなげていくことを目標として調査研究業務を展開していきますので、当機構のホームページ上の「不動産政策研究」に関する情報にも今後ご注目下さい。
http://www.retio.or.jp/research/kenkyu_top.html

1. 不動産取引法務研究会の開催について

近年、従来型の一般的な土地・建物に関する瑕疵（物理的な瑕疵、権利の瑕疵）虚偽の告知・説明、説明義務違反、公序良俗違反等の不動産取引上の問題に関する相談・紛争案件に加えて、現代型リスクに関するトラブル（例えば、工場跡地等の土壤汚染や東日本

大震災の影響で多大な被害をもたらした液状化現象等の土地に潜むリスクのトラブル、宅地建物取引における物件調査では把握しきれないリスクに関する調査義務違反、瑕疵担保責任等のトラブル）が増加しており、判例の検証と併せて、これらの不動産取引における法的課題を把握し、今後の政策立案、制度設計に活かしていくことが重要になっています。

また、政府においても中古住宅市場の活性化、マンション・団地等の大規模既存ストックの建替え・再生を推進することが示されている中で、不動産の既存ストックの活用・取引をめぐる法律的な諸問題等についても検証しながら、政策の実効性を高めるための方策を改めて検討していくことが求められると考えられます。

このため、標記研究会を開催し、不動産取引法務に関する有識者からのヒアリング・判例の検証を通じて、安全・安心な不動産取引の確保、不動産市場の活性化を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産取引法務研究会を昨年12月9日に開催し、第二回を1月20日、第三回を3月24日に開催しました。是非、ホームページなどで資料等をご確認下さい。

2．不動産経済分析研究会の開催について

2007年のサブプライムローン問題、2008年のリーマン・ショック等、欧米諸国での不動産バブルは、長期の経済停滞に大きな影響を及ぼしましたが、この経験から、金融政策やマクロ経済政策の適切な運営のためには、不動産の取引価格の動向を迅速かつ的確に把握することが必要であるという認識が各国において共有されています。

こうしたことから、2009年に、IMF（国際通貨基金）等からG20諸国に対して、不動産

価格指数（住宅）を公表するよう勧告が出され、IMFやEurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力し、2011年5月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Handbook on Residential Property Price Indices）が作成されています。

これを受けて、我が国においても関係省庁と連携した国際指針に基づく不動産価格指数（住宅）の開発、本格運用等が行われています。一方で、日本の不動産市場の透明性、投資環境の充実にに関する政策課題について様々な指摘が行われているのも事実です。

このため、標記研究会を開催し、不動産経済分析に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引の確保、不動産市場の安定を妨げる政策課題、改善策、研究テーマについて把握し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産経済分析研究会は11月4日に開催済みです。第二回は1月26日に開催し、第三回を2月25日、第四回を3月25日に開催しました。是非、今後もホームページなどでご注目下さい。

3．不動産再生研究会の開催について

我が国は、成熟社会を迎える中、約2500兆円もの不動産ストックを有していますが、その有効活用、特に耐震性に劣る建築物の建替え・改修や、高齢者人口の急激な増加に対応した高齢者向け住宅の整備、地方の老朽施設の再生等、老朽化・遊休化した不動産の再生が喫緊の課題となっています。

しかしながら、駅近の低未利用地の再開発や老朽化した建築物の建替え、改修に代表される不動産再生事業は、多額の先行資金が必要となり、テナント退去等のリスクも大きく、新規開発に比べ手間がかかり、既存のデベロ

ッパー等が参入しにくい分野でもあります。

一方、改正耐震改修促進法施行、改正不動産特定共同事業法施行、耐震・環境不動産官民ファンドの発足、地方公共団体における公共施設等総合管理計画の実施等、不動産再生を進める各種施策が展開されておりますし、買取再販事業、分譲マンション建替え事業等不動産再生に参入する事業者も拡大し始めています。

このため、標記研究会を開催し、不動産再生に関する有識者からのヒアリングを通じて、安全な不動産取引確保、不動産再生市場の整備における政策課題、改善策等について整理し、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の不動産再生研究会は、12月7日に開催し、第二回を2月2日に、第三回を3月1日に開催しました。ぜひ、資料や議論の内容等をホームページ等でご確認下さい。

4. 海外不動産取引研究会の開催について

我が国の不動産市場では、本格的なグローバル化が進展しつつあり、また、人口減少、超高齢化の影響が顕在化しつつある中で、オフィス・住宅等の新たな需要を獲得するため、海外の需要・成長力を取り込むことが求められています。

一方で、日本市場の不動産取引のプレイヤーが、グローバル市場に参加する上で必要となる知識・経験・ノウハウ等の蓄積、共有が未だに不十分であり、さらに、日本企業がアウトバウンド・インバウンド投資の展開を図る時に求められる日本と諸外国の不動産取引制度や商慣行の違いへの対応も今後益々重要になってくるものと思われます。

このため、標記研究会を開催し、海外不動産取引に関する有識者からのヒアリングを通

じて、特に国際取引が増加しつつあるアジア太平洋地域を中心に、欧米、アジア、中東諸国の不動産取引制度（業規制、資格、教育制度、不動産契約、資金調達・住宅金融、保険、税制、都市計画・建築・土地利用規制、紛争処理機関、行政窓口、市場規模、事業者数、関係団体等）の実態・課題の把握のほか、国際不動産取引における現場の実態等について整理し、国際不動産取引における政策課題、改善策等をまとめて、今後の研究につなげていくこととします。

なお、今年度第一回の海外不動産取引研究会は、12月16日に開催し、その後第二回を1月15日、第三回を3月3日に開催しました。研究会の資料等をホームページでご確認下さい。

以上、4つの不動産政策研究会の動向を当機構のホームページでも共有していきますので、どうぞよろしくお願い致します。

平成28年1月1日号

政府の中古住宅取引の活性化に向けた取組みについて

新年あけましておめでとうございます。

本年も、皆様にとりまして素晴らしい一年になりますよう祈念しております。

このメルマガの情報が、少しでも読者の皆様の活動にお役に立つことができますよう、努力して参りますので、今年もご指導の程どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年末の一部新聞報道でも明らかになりましたが、国土交通省は中古住宅市場の活性化に向けて、取引の透明性を高める取組みを進めるとしています。

具体的には、物件情報をやり取りする業者向けのシステムであるレインズで詳細な取引

情報を開示するよう義務付け（ステイタス管理）虚偽の開示をした場合には罰則も適用するとのこと。これは、売却依頼を受けた業者による当該物件の囲い込み（ポケットリストリング）を防止し、売買を促進し、市場を活性化することが目的。このほか、消費者の中古住宅の品質への不安を拭うため建物検査（ホームインスペクション）の専門家による住宅の診断を普及させるための宅建業法改正も視野に入れて準備中との報道でした。

人口減少・超高齢化の課題に直面している我が国において、持続可能で活力ある地域づくりに向けた対策が急務です。その際に住宅を含めた既存ストックの有効活用による地域づくりが有効であると考えられます。将来的な市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、活用可能な空き家・既存住宅をインブループメントし、各地域における良質な不動産ストックを形成することが必要になっています。このため、国民生活や経済生活にとって必要不可欠な基盤となっている不動産市場をこれまで以上に活性化し、良質な不動産ストックの流通を促進することは、地方創生のみならず社会全体のエネルギー負荷の縮減や廃棄物の削減、そして不動産関連事業者の新たな事業展開による地域経済の活性化といった観点からも重要な政策テーマであると言えます。

そもそも、中古住宅市場の活性化は古くて新しい政策課題で、長い間議論がされてきましたが、最近では、2012年（平成24年）6月に、国土交通省において「不動産流通市場活性化フォーラム提言」が取りまとめられています。

不動産流通市場活性化フォーラム提言では、不動産流通システム改革のために重要と思わ

れる5つの柱が提言されており、第一に、消費者にとって必要な情報の整備・提供が指摘されています。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報の整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備するとしています。「いえかるて」等の履歴情報・マンション管理情報などの充実・活用が求められます。

第二に、不動産価格の透明性の向上です。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進することを提言していました。価格査定の見直し等の動きにつながっています。

第三に、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及です。従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援することとしています。

全国17の事業者間連携協議会などの活動の支援が求められていると思われます。

第四に、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上です。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる宅地建物取引士・従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実により実現するとしています。

第五に、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進です。インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を各地域で関係事業者が主体的に行う必要があるとしています。中古住宅の循環という社会システムの構築が求められてきました。

こうした三年前の提言を踏まえた取組み・対応が、現在進んでいるということです。

ここで、これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、投資額累計に対して資産額が500兆円程度も下回っている現実があるということを改めて直視する必要があると考えます。また、全国約820万戸にも上る増え続ける空き家の対策は、昨年2月に施行された「空き家対策特別措置法」に基づく単なる倒壊リスク・景観等の問題のある特定空き家の対処のみならず、所有者・利用者が住宅ストックを維持管理し、計画的に修繕することに対して事業者・金融機関が担保価値を認め、それがリセール・リユースされる地域の活力あるセカンダリーマーケットを創ることが急務となっています。

政府は、来年度以降、空き家の抑制を目的とした売却時の譲渡所得の特別控除導入のほか、三世帯同居促進のための二世帯リフォームに係る減税措置を盛り込むことにしていますが、こうした税制優遇措置のみならず、不動産情報の整備・蓄積等による消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上と、地域の事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上による不動産事業者のコンサルティング機能の向上、消費者を巻き込んだ不動産ストックの有効活用による地域づくりをエリア単位ごとに進めることが、これからの持続可能な地域づくりに不可欠であると考えます。

今回の政府の法改正などの動きは、各地域の中古住宅市場の活性化、空き家対策、不動産ストック活用による地域活性化に向けた第一弾とも言えます。今後も官民一体となって、第二弾・第三弾の更なる取組みを進めていくことが求められます。

平成28年2月1日号

2016年度（平成28年度）の不動産取引・流通関連の予算案について

今回は、2016年4月以降の新年度の不動産取引の安全確保、不動産流通市場活性化関連の予算案について、ご案内致します。現在国会で審議中のこの予算案ですが、宅地建物取引に関わる皆様が直接使える事業、仕事に影響する予算も多くあるかと思えます。

是非、参考にしていただき、今後の国会審議と新年度以降の運用・公募にご注目下さい。

1. 住宅ストック維持・向上促進事業の創設

これは、今回新規に創設される事業で、健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される仕組みの開発や消費者の住生活に関するニーズを一元的に受け付け、サポートする体制を整備する取組に対し支援を行うものです。具体的には、以下の3つの柱があります。

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業

維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行うものです。

消費者の相談体制の整備事業

住生活に関するニーズを一元的に受け付け、専門家が連携して多様な消費者のニーズ（三世帯同居のニーズを含む）に対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対する支援を行うものです。

リフォームの担い手支援事業

リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼

者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対する支援を行うものです。

このうち、宅地建物取引業等の民間事業者が活用できるのが、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業です。住宅の質の維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みにより、良質な住宅ストックを形成するための以下の経費、具体的には、アー体的な不動産流通推進のための仕組みの開発・普及等に要する経費（定額、上限2,000万円／事業者）が支援されるほか、イインスペクションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持管理計画の作成に要する経費（定額：将来の実施が担保されたインスペクション、住宅履歴の作成のための信託等を行う費用を含む。）の支援、ウ質の向上に要する経費（新築の場合は掛かり増し費用相当分に限る。1 / 3、イウについては、合計で戸あたり100万円を上限とする。）の支援が受けられます。

各地域における空き家の活用等不動産ストックビジネスの支援、流通市場の活性化につながる新規事業であると言えます。

2．空き家対策総合支援事業等の創設

次に、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市区町村の取組を一層促進するために、民間事業者や専門家等と連携して取り組む空き家対策を支援する事業が創設されます。これは、市区町村と民間事業者等が連携して実施する総合的な空き家対策（空き家等の活用、除却及びこれに関連する取組）を計画的に行う事業を支援するもので、空き等対策計画に基づいて行われること、民間事業者等と連携する協議会等があること、当該協議会等と連携して事業実施計画を策定することなどが要件となっています。ま

た、先駆的空き家対策モデル事業の創設が二つ目の柱で、市区町村にノウハウの蓄積が十分でない空き家に関する事務等について、法務や不動産の専門家と連携して、その運用方針等を検討・作成し、これを実際の空き家に適用し、その実施結果を踏まえた運用方針等の策定及び公開を行うものです。いずれも地元自治体との連携・協働が必要なものです。

3．居住機能再生推進事業の拡充

多様な主体が連携して、既存の公的賃貸住宅団地の建替え等を契機に子育て支援施設や福祉施設等を誘導して地域居住機能を再生する取組に対して支援を行う地域居住機能再生推進事業について、多様なPPP/PFIの導入を推進するため、民間活用・ストック活用等を原則化するとともに、事業主体が検討を行うための費用を支援するものです。

民間活用・ストック活用等の原則化

具体的には、平成28年度以降に新規に着手する地区について、現行の要件（概ね1,000戸以上、生活支援施設の併設等）に加え、次の全ての取組について検討を行うとともに、いずれか一つ以上の取組を行うことを原則とします。ア民間活用（PPP/PFI手法の導入）イストックを活用した公的賃貸住宅の供給、ウ団地間又は団地内での住棟の再編又は集約化の三つです。

検討経費への支援

支援対象は、民間活用・ストック活用等の原則化に対応するために の検討を事業主体が行う際の費用を補助対象に追加することになります。民間事業者の活用等により予算の縮減や性能の向上などが見込まれるものに限ることとされています。

4．地域型住宅グリーン化事業の拡充

これは、地域における木造住宅の生産体制

を強化し、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備を図るとともに、これと併せた三世代同居がしやすい環境づくりを行うものです。

具体的には、不動産流通事業者、建築士、中小工務店等が連携して取り組む木造の長期優良住宅、ゼロ・エネルギー住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅の建設及びこれらと併せて行う三世代同居に対応する工事、並びに認定低炭素建築物等の一定の良質な木造建築物（非住宅）の建設に対して支援を行うものです。補助内容は以下の通りです。

ア 長寿命型：建設工事費のうち、長期優良住宅にすることによる掛かり増し費用相当額。

イ 高度省エネ型：建設工事費のうち、ゼロ・エネルギー住宅、認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅にすることによる掛かり増し費用相当額。

ウ 優良建築物型：建設工事費のうち、認定低炭素建築物等の一定の良質な建築物（非住宅）にすることによる掛かり増し費用相当額。

エ ア又はイについて、以下の補助対象を追加しています。

- ・柱・梁・桁・土台の過半において、都道府県の認証制度などにより産地証明等がなされている木材（以下、「地域材」という。）を使用する場合、地域材使用による掛かり増し費用相当額。
- ・調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合（三世代同居対応住宅）の建設工事費の掛かり増し費用相当額を追加。

補助率は1/2で、ア長寿命型は、建設工事費の1割以内の額で、100万円/戸を上限とし、地域材を使用する場合は20万円/戸、

三世代同居対応住宅とする場合は30万円/戸、いずれも満たす場合は50万円/戸を加算します。イ高度省エネ型は、建設工事費の1割以内の額で、ゼロエネ住宅については165万円/戸を上限とし、低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅については100万円/戸を上限とします。地域材を使用する場合は20万円/戸、三世代同居対応住宅とする場合は30万円/戸、いずれも満たす場合は50万円/戸を加算します。ウ優良建築物型は、床面積1㎡当たり10,000円を上限とします。

5. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅のリフォームによる省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成及び三世代同居がしやすい環境の整備を図ることを目的とするものです。

事業内容は、ア一定の要件を満たすインスペクションを実施し、リフォーム履歴及び維持保全計画を作成することと、イ以下～に係る長期優良化等に資するリフォーム工事を行うものであって、リフォーム後に一定の耐震性能を満たすものです。劣化対策、耐震性能、維持管理・更新対策、省エネ性能、バリアフリー性能（共同住宅のみ）

三世代同居対応。なお、キッチン、浴室、トイレ又は玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか2つ以上が複数となる工事を三世代同居改修工事と言います。

補助対象は、長期優良化リフォーム工事です。上記のイに要する費用並びにイの～までの工事を含むリフォーム工事に要する費用（ただし、～までの工事に要する費用が過半であること）に対する補助事業で、補助率は、長期優良化リフォーム工事が1/3となります。限度額は、100万円/戸（長期優良住宅の認定並みとする場合は200万円/

戸）三世同居改修工事を含む場合は150万円／戸（同250万円／戸）とし、三世同居改修工事については50万円／戸を上限としています。

6．不動産総合データベースの構築に向けた調査・検討

このほか、民間事業者への直接的な予算補助ではありませんが、中古住宅・不動産流通市場の活性化に資する事業が拡充されています。

例えば、この不動産総合データベースの構築予算であり、これは、中古住宅を始めとする不動産の流通市場の活性化を図るため、円滑な不動産取引に必要となる物件情報・周辺地域情報を集約したシステムである「不動産総合データベース」により、宅建業者から消費者への適時適切な情報提供を推進するものです。

現在、横浜市での不動産総合データベース構築・試験運用が進められておりますが、平成30年度を目途に、全国的な導入、運用を目指した事業が継続されることになっております。宅地建物取引事業者にとって欠かせない重要事項説明書の作成のほか、地域情報を分かりやすく消費者にお伝えするツールとしての活用が期待されています。今年度の横浜市内での実証実験結果にもご注目下さい。

7．中古住宅取引に係る消費者の安心確保のための取引ルールの検討

これは、現在、消費者は、品質に対する不安から中古住宅の購入を躊躇する傾向にあるため、インスペクション（建物検査）や対象物件の情報開示等、売主と買主の間の情報の非対称性を解消するような標準的な中古住宅取引ルールを検討し、市場への定着を推進することにより、中古住宅市場の活性化を図るものです。

中古住宅取引の取引ガイドラインのようなものが政府から示され、これまで中古住宅取引に関わった経験の少ない宅地建物取引業者にも馴染みやすい、消費者保護を推進するルールづくりとなることが期待されます。

8．地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備の推進

この事業は、昨年度からの継続事業で、地方都市における不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するため、専門家派遣等を実施し、民間投資による地方創生を図るものです。これは、地元不動産業者、地域金融機関等が持つ不動産証券化のノウハウが十分ではなく、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、適切なファイナンスがセットできず、活用が進んでいない状況の中で、地域金融機関、不動産関連事業者等で構成する地方都市不動産ファイナンス協議会に対し、法律・金融等の専門家派遣を行い、モデル的な不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するものです。また、講習会やセミナーの開催等を通じて先進事例の他地域への普及啓発や人材育成を行い、地方創生に資する取組の全国的な拡大を推進します。全国で十数の地方都市不動産ファイナンス協議会が設置されていますが、是非、我こそはという事業者の方がいらしたら、ご参考にして下さい。

以上、不動産取引・不動産流通市場関連の来年度予算案の中から、皆様に深く関連するものをご紹介します。どうぞよろしくお願いいたします。

平成28年3月1日号

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案について

2016年2月26日に、現在開会中の国会で審議される宅建業法の改正案が閣議決定されましたので、その情報をお伝えいたします。宅地建物取引に関わる皆様の日々の業務に影響のある今回の改正案。今後の審議の状況、施行までの議論についても注意が必要になるかと思っています。

1. 今回の宅建業法改正案の趣旨・目的

今回の改正の目的は、既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあつせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるというものです。また、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講ずるものとなっています。

今回の改正の背景としては、我が国の既存住宅流通シェアが、欧米諸国と比較して極めて低い水準（14.7％）にあり、人口減少・超高齢化社会を迎える我が国の将来の不動産流通市場を考えた時に、既存住宅の流通を促進することが、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等につながり、大きな社会的意義があるとの認識があります。

2. 宅建業法改正案の内容（インスペクション（建物状況調査）について）

これまでの既存建物の取引時においては、通常、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えていると言われておりました。一方で、既

存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難でした。

そこで、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備しようという改正案になっています。

インスペクション（建物状況調査）とは、まだあまりなじみのない方もいるかと思いますが、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもので、欧米諸国のように既存建物の流通割合の高い市場では一般的に普及・利用されている制度となっています。

今回の改正案では、媒介契約締結時に、宅建業者がインスペクション業者のあつせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせんすることが措置されます。これにより、インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進されることが期待できるとされています。

また、重要事項説明時には、宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明することとされます。これにより、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能となり、インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進されることが期待されるとしています。

さらに、売買契約締結時に、基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付するとの規定が措置されます。このような対応を行うことで、建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止しようという狙いがあります。

ただし、今回の改正事項の施行期日が改正

案成立後2年以内とされているほか、インスペクションの実施主体も省令に委任（改正案では、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者と規定。）されており、まだ運用開始に至るまでに決定されていない事項、不透明な点が多くあります。インスペクションの実施主体、インスペクションの対象項目、報告書様式、宅建業者の現場での対応方針などについて、具体的なガイドラインの整備などが必要かと思われます。

3. 諸外国のインスペクション（建物状況調査）の利用状況について

インスペクションの先進国の米国ではどのように運用されているのでしょうか。例えば、カリフォルニアの住宅売買の手続きの流れからすると、まず売り手は買い手に対し告知書（TDS：Transfer Disclosure Statement）や自然災害に関する地域情報、登記関係情報、シロアリ検査情報（ある場合）などを提示し、その間に買い手が必要と判断すればホームインスペクションを行い、仮に、物理的な瑕疵が認められるようなら、取引を止めるか、瑕疵修補請求（Request of Repair）を出して、修復してもらうことになります。修復による再検査を買い手が行うこともあります。施工業者やシロアリ除去業者のステートメント（報告書）で納得する場合があります。その後、最終購入確認を取り交わし、ローン申請を行います。この段階で貸付機関による鑑定評価の査定が入り、信用調査と並行して、物件の担保評価を行います。

ホームインスペクションは買い手が購入意志を決定するためのオプションですから、米国では、買い手が購入することを決定してから購入決定後のローン申請の段階で鑑定評価が行われます。宅建業者は、インスペクショ

ンについては専門家ではないので、基本的にはout of scope（業務対象外）なので、インスペクション結果の内容を確認することは義務ではなく検査人（インスペクター）や鑑定士（アプレイザー）の手続きをきちんと踏んでおけば、道義的責任ありません。

米国のような訴訟社会ではどのようなトラブルに巻き込まれ、何を言われるか分かりませんので、宅建業者も検査人もprofessionalとしての第三者賠償保険には個人として常に加わり、難癖を付けられた時に備えているのが現実です。保険を使うと次年度の保険料が高くなるため、それとの見合いで、難癖を付けてきた相手が悪ければ、訴訟費用も考慮して、示談にしまう場合もあるとのこと。

このように米国の宅建業者には、物理的な瑕疵の有無によるトラブル発生に巻き込まれないように、プロの検査人にその説明を任せている仕組みが定着しています。もともとは、1976年に、米国ホームインスペクション協会（ASHI：American Society of Home Inspectors）が設立されたのは、投資家のために作られた制度（投資家の保護と差押え物件の価値を見極めるためのインスペクション）でしたが、1980 - 90年代以降、住宅（Residential）分野で重要視され始め、消費者保護のためのインスペクションが普及され始めました。当初は一般消費者が住宅を買うための知識の一つに過ぎず、契約書上のもではなかったのですが、90年代以降、契約書類の中にホームインスペクションが組み込まれるようになったのです。

そして、既存住宅の取扱量の増加と共に、各協会でもルールや基準を作成し、各協会内でのテスト（技能検定基準）とそれを維持するための継続教育（Continuous Education）制度が普及し、ホームインスペクター（建物検査人）の養成が広がりました。2001年には、

マサチューセッツ州で初めてライセンス制度が導入され、三十数以上の州では、州法に基づく高度な技術を取得したホームインスペクター（建物検査人）の専門家のみがその業務が行える仕組みになっています。

4. 我が国のインスペクション（建物状況調査）の利用に向けて

今回の宅建業法の改正案が成立すると、宅建業者は物件取引の際に、ホームインスペクション（建物状況調査）を行うかどうかを買主側に確認し、その専門家をあわせるとともに、重要事項説明時、契約時には、その結果をお伝えすることが義務付けられることになります。

今後は、宅建業者の皆様には自分が紹介できるホームインスペクション（建物状況調査）の専門家を日常から把握するとともに、そのような専門家と連携しながら業務が遂行できる体制づくりが求められるかと思っています。ま

た、その結果を説明する際の内容、説明義務の範囲などがどこまで及ぶのか、運用開始まで注意と準備が必要になるかと思っています。

いずれにしても、今回の改正案は、既存住宅の流通活性化のための一つ的手段に過ぎません。既存住宅の履歴情報の整備、網羅的かつ即時性のある不動産情報の提供の充実、既存住宅流通のためのビジネスモデルの構築、新しい建物評価手法に基づく価格査定、そして何よりも、購入者に対する丁寧かつ的確なフォローアップが安心・安全な既存住宅の取引につながるのだと思います。

今回の改正案の審議を契機に、我が国ならではの新たな住宅流通システムが構築されていくことが求められています。宅建業者の皆様がその主役ですので、今後も不動産流通市場の中心的な立場で、その大きな社会的役割・責任を果たしていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

「相談事例」より

平成27年12月1日号 担当：金子

○クーリング・オフの可否について

Q. 中古住宅の購入契約をした買主よりの相談です。

宅建業者Aに同社が所有する中古住宅を案内され、よく考えてみてから返事をすると言ったが、強く勧められて、重要事項説明を受けたうえ、近くのファミリーレストランで売買契約を締結し、手付金として10万円を支払った。その際、Aから、事務所以外の場所での契約締結なのでクーリング・オフによる契約解除が可能であると口頭で告げられた。しかし、資金計画に不安があり、契約締結から

10日後に、クーリング・オフで契約を解除するので手付金10万円を返金してほしいと申し出たところ、Aから、既にクーリング・オフが可能な期間（8日間）は経過しているので、手付放棄による解除になるとして、手付金の返還を拒絶された。返金はしてもらえないのか。

A. クーリング・オフは売主が宅建業者である場合に適用になります（宅建業法37条の2）が、買受けの申込者または売買契約を締結した買主は、宅建業者から申込みの撤回等ができる旨および撤回等の方法を告げられた日から起算して8日を経過したときには、申込みの撤回や契約の解除ができないこととなります（同条1項1号）。

ただし、買主に対するクーリング・オフの告知は、書面を交付して行わなければならない（宅建業法施行規則16条の6）書面による告知を受けていない買主は、本件のようにクーリング・オフの期間である8日間を過ぎても、契約の解除等を行うことができることになります。

書面による告知を行わなかったことなどにより、クーリング・オフの期間である8日間を過ぎても、契約の解除を行うことができるとされた事例（東京地判H25.9.17 RETIO99-66）などもあります。

宅建業法の解釈・運用の考え方では、クーリング・オフを妨害するような行為については、情状に応じ、指示処分、業務停止等を行うことにより厳正に対応する必要があるとするなど、クーリング・オフ（宅建業法37条の2関係）について多くの記載のあるところであり、宅建業者としても十分に留意すべきです。

《参考：クーリング・オフのポイント》「不動産売買トラブル防止の手引き」より

宅建業者が売主の場合の売買契約についてのみ適用がある。

宅建業者の事務所等以外の場所での契約等の場合に適用がある。

クーリング・オフは書面により行うことができる。

の書面を発したときに、その効力を生ずる。

クーリング・オフの告知を受けた日から起算して8日を経過するとできない。

宅建業者はクーリング・オフができることおよびその方法を書面を交付して告げなければならない。

宅建業者は損害賠償等の請求をすることはできない。

宅建業者は手付金等の受領した金銭を返

還しなければならない。

買主が指定した自宅または勤務先で行った場合はできない。

売主業者が他の宅建業者に代理・媒介依頼する場合も適用がある。

平成28年1月1日号

担当：中戸

○中古マンション売買における重要事項説明について

中古マンション売買の仲介における重要事項説明書の調査・記載について、媒介業者より「どこまで調査する必要があるのか、記載方法がわからないので教えて欲しい」との相談がありました。

これに関しては、国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下、「解釈・運用の考え方」と略します）」に詳しい解説がされています。ご参考までに、中古マンションの重要事項説明に関する「解釈・運用の考え方」の一部をご紹介します。

Q1. マンションの管理規約が膨大で、どこまで重要事項説明書に記載・説明しなければならないのかわからない。

A. マンション等の規約その他の定めは、通常相当な分量となるため、解釈・運用の考え方1では、「共用部分に関する規約の定め、専有部分に関する規約等の定め、専用使用権に関する規約等の定め、修繕積立金等に関する規約等の定め、金銭的な負担を特定の者にのみ減免する規約の定め」に限って重要事項説明義務を課すこととされています。

また、重要事項説明書への記載方法は、その要点を記載すれば足りるとされ、記載に代えて規約等を別添する（この場合、該当箇所

をマーカー等により明示する等により買主の理解がなされるよう配慮が必要)方法でもよいとされています。

1 「解釈・運用の考え方 第35条第1項 第6号関係10」参照

ところで、管理規約の確認においては、規約の一部が変更されている(変更が予定されている)ことがよくあります。最新の規約を売主又は管理組合等より受領するとともに、規約変更の予定がないかについてもヒアリングを行います。また、買主に不利益な定めがある場合、該当箇所を具体的に明示しながら説明を行う必要がありますので、管理規約の内容確認において、該当項目がないかの確認を行う必要があります。

Q2. 重要事項説明書では「修繕積立金等」と「通常管理費用」に分けて説明することになっているが、「通常修繕費」はどちらの区分に該当するのか。また、「修繕積立金等」については、対象区分所有建物に関するものを説明するのか、それとも一棟の建物全体に関するものを説明するのか。

A. 規則第16条の2第6号にいう「修繕積立金等」は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等に関するものですので、「通常修繕費」に関するものは「通常管理費用」に含めて説明することとなります。また、「修繕積立金等」は、「当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額」と「売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等」とを説明します。

2 「解釈・運用の考え方 第35条第1項 第6号関係6、7」参照

ところで、「修繕積立金等・管理費用」の調査・説明に関し、「修繕積立金等の未納はないと説明を受けたが、管理組合から未納があるとして請求された」としたトラブル例や、

「他の区分所有者に多額の修繕積立金・管理費用の滞納をしている者がおり、マンション管理組合の財務運営が不健全な状態だった」としたトラブル例が見られます。滞納の有無については、売主本人が思い違いをしている場合もありますので、必ず管理組合にも確認を行うとともに、他の区分所有者に、多額の修繕費等・管理費用を滞納している者がいないかについても確認をする必要があります。

Q3. 一棟の建物のマンション修繕の実施状況の記録についてマンション管理組合等に問い合わせたところ、修繕は行っているが記録は残していないと言われた。どのように対応したらよいか。

A. 維持修繕の実施状況の記録の調査義務は、保存されている場合に限り課されるものですので、マンション管理組合等に当該記録の有無を照会し、存在しないことが確認された場合はその照会をもって仲介業者の調査義務は果たされたこととなります。照会状況(調査日、調査先、調査結果等)を重要事項説明書に記載し買主に説明してください。

3 「解釈・運用の考え方 第35条第1項 第6号関係9」参照

ところで、「大規模修繕を行うことが決定されていた(次回管理組合総会の議題に予定されていた)ことの説明がなかった」としてトラブルとなった事例があります。購入後大規模修繕が行われることは、買主において工事による不便、修繕費の追加請求等が予想されることから、必ず売主及び管理組合等に確認を行ってください。

平成28年2月1日号 担当：中島

○ 媒介業者の現況調査義務について

Q．4階建て事業用土地建物（一部自社使用中）について、重要事項説明及び売買契約の締結をする予定である媒介業者からの相談です。

買主からの媒介の依頼を受け、紹介物件のうち、気に入った売主所有の事業用土地建物について、媒介業者がその内覧を売主に申し入れたが、売却の話が従業員に知られると困るという理由で、自社使用している1階・2階部分の内覧ができなかった。買主は、物件を気に入ったが、媒介業者による物件調査においても、その1・2階部分は調査できなかった。売主が、現況調査を拒んだ1・2階部分の状況について、調査報告できなかった場合、何か不都合があった際には、説明義務違反を問われることになるのか。

A．売主の都合上、内覧を拒否するケースはしばしば見受けられます。内覧した顧客が、買主になるとは限らないことから他の階のテナントとの関係もあり、内覧には慎重にならざるをえない面があると思われます。

過去の裁判例の中で、事業用土地建物の売買時において、売主が物件の立入を拒否して現況調査が一部出来なかった場合、媒介業者は、通常行える調査を行いその結果を買主に報告していれば調査義務違反に当たらないとされた事例（東京簡裁・判決平成16年12月15日 RETIO 63-56）があります。

判決では、媒介業者が室内の調査確認しなかったのは、売主が調査を拒んだためであり、そのため、媒介業者は、施設の状況と売主からヒアリングを行ったその結果を重要事項説明書等の書面で報告している。媒介業者は、

このような状況下では、媒介業者として通常行える調査を行ったといえる。従って、媒介業者には、媒介契約上の債務不履行はないとされた事案です。

媒介業者には、通常の注意を尽くせば認識できる範囲で、当該物件の瑕疵の有無を調査して依頼者に報告すべき媒介契約上の義務があるとされています。

今回の相談のような場合、媒介業者としては、買主に現況調査が出来なかった理由を報告するとともに、売主からの物件状況に関する「告知書」（物件状況報告書）を提出してもらい、トラブルを未然に防ぐための対応をすべきことが必要と思われます。

平成28年3月1日号 担当：葉山

○ 賃貸借契約申込みの取りやめについて

Q1．賃貸アパートの賃借申込みをした人からの相談です。

賃貸アパートの賃借申込書を提出していたが、契約締結予定日の前日になって、自己都合で申込みをキャンセルすることとし、契約を締結しない旨仲介業者に連絡したところ、仲介業者から、「既に賃貸借契約書と重要事項説明書を作成し、貸主の署名押印も済んでいる。契約書作成料を支払ってほしい。また、貸主は、他の申込みを断ったことから、キャンセル料を支払ってほしいと言っている。」との話があった。契約書作成料やキャンセル料は、どの程度の金額になるのか？

A．ご存知の通り、宅地建物取引業者の媒介手数料は契約締結に伴う成功報酬ですので、契約前に申込みがキャンセルとなった場合は、契約が成立しなかったので報酬は受領出来ません。「契約書作成料」の名目でも同様

です。

また、宅地建物取引業者は、貸主からの依頼による特別な広告を除き、貸主から何らかの名目で金銭を受領することもできません。依頼による特別な広告を行う場合であっても、広告実施前に依頼者に費用等をきちんと説明し、了解を得たうえで、広告会社等に支払う実費のみの受領が許されると考えるべきでしょう。

貸主・借主間においては、貸主は宅地建物取引業法の規制は受けないことから、賃借申込者が任意にキャンセル料を支払い、これを貸主が受領するというのであれば、問題ないとは言えるでしょう。ただし、賃貸借契約書が締結されていない状況で、貸主・賃借申込者間に申込み撤回時のキャンセル料支払いの合意があり、賃借申込者にキャンセル料の支払義務がある、と言うことはできないでしょう。

たしかに、民法上、契約は貸主と借主双方の合意で成立し、必ずしも「契約書の作成」は契約成立の要件ではありません。しかし、実際の取引では、後日のトラブルを防ぐために契約書を交わすのが一般的です。原則として、貸主と借主の双方が契約書に記名・押印した時点で契約が成立したといえます（当機構発行の「住宅賃貸借（借家）契約の手引」13ページ参照）。

これらを考え合わせると、貸主がキャンセル料を請求することもできないものと考えた方が良いでしょう。

