

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

—平成29年1月1日号～平成29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。業務の参考にして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

平成29年1月1日号

★改正宅建業法の施行に向けて

新年あけましておめでとうございます。

今年一年もこのメルマガを通じて、不動産取引に関する様々な情報提供の充実により、少しでも皆様のお役に立ちたいと考えております。

そして、本年も不動産取引に関わる皆様にとりまして、素晴らしい一年となりますようお祈り申し上げます。引き続きのご指導の程どうぞよろしく願いいたします。

さて、昨年、第190回国会において、既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されました。

本法律において、建物状況調査（インスペクション）関係の規定について公布の日から2年以内、それ以外規定について公布の日から1年以内の政令において定める日から施

研究理事・調査研究部長 小林 正典

行することとしており、昨年末の政令制定により、下記の通り施行期日が定められました。

具体的には、以下の通り、二段階に分けて施行されることとなっております。

(1) 建物状況調査（インスペクション）に関する規定の施行期日は、平成30年4月1日とされました。今般の法改正により、既存建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の事項が義務付けられました。

- 1) 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- 2) 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- 3) 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

現在、国土交通省の社会資本整備審議会不動産部会においてこれらの改正事項の施行に向けた運用面の議論が行われております。11月9日、12月26日に詳細事項の議論が行われ

ておりますので、皆さんもどうぞご確認下さい。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

なお、今回の法改正で既存建物の取引において説明を求めることとされているインスペクションは、既存住宅の現況を第三者が専門的・客観的に調査することにより、売主・買主双方が安心して取引を行うことができる環境を整備するために導入するものです。

このため、詳細事項・運用ルールは、国が定めた「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえたものとするのが示されており、かつ、既存住宅売買瑕疵保険への加入が可能となるようなものとする必要があります。

また、重要事項として説明するインスペクションの結果の概要については、買主等が物件の状況を十分理解した上で取引判断を行うことができるよう、国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく検査結果報告書の検査結果の概要と同程度の内容とするべきではないかという議論が行われております。

さらに、売買契約締結後に宅地建物取引業者が交付する37条書面の記載事項については、「契約の内容」を書面で明確にすることにより、契約後のトラブル発生を防止することを目的としたものでありますが、一方で、契約の目的物である既存の建物の状況について、契約当事者が不確かな認識を基に取引を進めた場合、これを37条書面に記載することは却ってトラブルを引き起こす原因となりかねません。

改正法による「双方が確認した事項」は、既存建物の取引においてインスペクションが

法的に位置付けられたことを踏まえ、後々のトラブル防止のために37条書面の記載事項に追加したものであり、原則として、当該事項には、インスペクションなど専門的な第三者による調査結果を重要事項として買主に説明した場合にのみ記載することとし、これ以外の場合は該当事項「無」と記載することとしてはどうか等の提案が行われております。

いずれにしても、宅建業者が検査結果概要のどこまで説明を求められるのか、実際に検査を行った建築士等との連携をどこまで行う必要があるのか、37条書面に何をどこまで記載するのか、まだ詳細は決定されていませんが、平成30年4月の施行に向けて、年度内には省令案の提案、省令制定等により、その具体的内容が皆様にも明らかにされるかと思えます。引き続き、社会資本整備審議会不動産部会での議論にご注目下さい。

(2) さらに、(1)以外の以下の規定の施行期日が平成29年4月1日とされました。

1) 宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならないものとする。

2) 営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外

3) 従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務

このうち、1)の宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化については、不動産取引における長年の課題でもあります。物件の売主が仲介業者に売却を依頼する際は、売主と仲

介業者との間で売却を依頼する契約（媒介契約）を結びます。媒介契約には、一般媒介、専任媒介、専属専任媒介の3種類があり、特に専任と専属専任の場合は、一つの仲介業者が売却依頼を受ける形態になります。そしてその一社には、レイズ（指定流通機構）に物件情報を登録し、他の仲介業者にも買主を見つけてもらえるよう情報を公開する義務が課せられています。もちろん、公開された物件は決まってしまうこともありますから、その際は問い合わせしてきた仲介業者に対して、契約済みである旨を伝えることとなります。ところが、まだ決まっていなくても関わらず、「契約済み」とか「契約に向けて商談中」などと虚偽の回答を行い、見込み客を見つけて問い合わせしてきた仲介業者への紹介をシャットアウトしてしまう行為が、従来から指摘されてきました。この「囲い込み」行為は、「自社が売却依頼された物件について他社に紹介拒否する行為」であり、宅建業法上のみならず企業経営のコンプライアンス上問題があると言えます。

売却情報が適時適切に公開されれば、他社の顧客にも情報が行き渡り、現地案内等によって物件を早期に売却することが可能になります。早期の売却は、売主にとってメリットの方が多いのです。売主は何かの理由があって自宅を売却するわけです。例えば、売却して新居を購入する場合、自宅が売れなければ新居に充てる資金の目途が立ちません。もし、先に新居の購入契約を済ませてしまい、さらに期限内に売却できなければ、売却資金の代わりにローンを組まざるを得なくなるケースもあります。また、住宅ローンが返済できずに売却する方の場合、一刻を争う事態ですから長くなって良い事はひとつもありません。自宅以外の遊休資産の売主や、資金的に

余裕のある方であれば、検討客が現れるまで時間を掛けてじっくり売却していくことも考えられますが、その場合でも、同じ物件情報が長く残っていると「いつまでも売れないのには何か問題があるのでは」とのマイナスイメージが付きやすくなります。情報が新鮮なうちは反響が集まりやすいため、相場の上限で売却できる可能性もあるのです。

米国のMLS（Multiple Listing Service：全米約900地域で設立・運営されている組織）では、MLS事務所職員が物件囲い込みに関する苦情対応、現地確認を行っており、規則遵守を徹底するガバナンスが確立されています。物件囲い込み（ポケットリストイング）禁止と物件情報登録規則の厳格な運用を周知徹底しており参考になります。例えば、ワシントン州では、売主が不動産事業者と売買代理契約締結後48時間以内に不動産事業者がMLSに当該物件情報を登録しなければならず、その物件の処理状況（購入希望者からの依頼があるか、商談中か、市場に掲載され続けている物件か）を正確に表示しなければならないこととされています。シアトル地域のNWMLS（ノースウェストMLS）では、売主事業者が48時間以内にNWMLSの登録サイトに物件情報を掲載したことを監督するため、不動産エージェントが所属するブローカー会社に監督義務を課し違反が判明した場合罰金制を導入しているほどです。

また、他の会員により報告がなされることも多く電話やメール等による通報に基づき監視（Policing）を徹底しています。NWMLSは全会員に物件案内用のキーボックスの販売と利用を義務付けており会員同士が物件の反響・問い合わせ状況を共有することができ、物件情報・案内状況がNWMLS会員全員に公

開共有されているため、訴訟手続き前の組織内相互監視、苦情処理がキーボックスの利用で可能となっています。これまで会員内の内部通報で規則違反を確認することが多く、書面や電話、面会によって是正命令を行ってききましたが、過去五年間オンラインでNWMLS会員の不動産取引に関する問合せ・通報、NWMLS側から指導・命令ができるTransaction Deskの利用を呼び掛けており、現在75%の会員が登録を行っています。

これにより、NWMLSの組織運営のコスト削減のみならず、不動産取引規則の是正効果にもつながっています。例えば、2015年度に登録会員にメールで是正指導（不動産物件表示内容の修正・物件囲い込みの中止命令・成約価格の期限内での登録等）を行った件数は29,565件で、是正措置が確認できたのが26,850件（91%の是正率）であったそうです。

また、これらの運用ルールの厳格化、規則遵守の徹底は、業界内の指導、研修の充実により、長い年月をかけて取り組まれてきたことが分かっております。

今回の改正事項である宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化、すなわち「媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならないものとする」ということについて、この4月から施行されますが、是非とも売主・買主双方の消費者を保護するための本規定の趣旨・目的をご理解いただければと思います。

昨年の改正宅建業法の施行が円滑に進められ、皆様方のご協力をいただきながら、不動産取引の安全確保、市場の活性化が実現され

ることを祈っております。

会員の皆様の日々の業務である媒介契約、重要事項説明、契約締結の書面作成の変更が皆様の営業に大きく影響してくるかと思われまますので、改めてのご確認とご対応をお願い致します。

平成29年2月1日号

★社会資本整備審議会不動産部会の議論について

今月も一月のメルマガに引き続きまして、改正宅建業法の施行に向けた検討状況につきましてお伝えしたいと思います。

既にご案内の通り、昨年、既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図り、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されており、インスペクション関係の規定については平成30年4月から、それ以外の規定については本年4月から施行することとしており、昨年12月26日の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、施行に向けた具体的なルールづくりに関する検討が進められました。

具体的には、改正法における建物状況調査の実施方法について、例えば、建物状況調査の対象部位、建物状況調査の実施主体、建物状況調査を実施する者のあっせん、建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明、「書類の保存の状況」に関する重要事項説明等のほか、本年4月施行の売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告についても報告書がとりまとめられました。

1. 改正法における建物状況調査の実施方法
について

(1) 建物状況調査の対象部位及び方法

そもそも建物状況調査(インスペクション)は、売主・買主が安心して建物の取引の判断が行えるよう、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分について、その状況を客観的に調査するものです。このため、建物の基本的な品質・性能に係る部位の状況を調査することが基本となります。このような建物の基本的な品質・性能に係る部位の調査については、平成25年に国土交通省が「既存住宅インスペクション・ガイドライン」として調査方法等に関する指針を定めているところで、改正法に基づく建物状況調査の実施方法についても、同ガイドラインに沿ったものとするのが適当であるとされました。

そして同時に、既存住宅の安心な取引環境を整備する観点からは、物件の引渡し後一定期間内に瑕疵が発見された場合について必要な補修が行えるよう、保険への加入を促進することが重要であり、建物状況調査を実施した場合にはその結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入することができる制度とすることが適当であるとしています。

したがって、改正法に基づく建物状況調査の対象部位及び方法は、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を踏まえて、既存住宅売買瑕疵保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位(基礎、壁、柱など)及び方法と同様のものとするのが適当とされているわけです。この基本的な考え方、対象範囲についてご理解をいただく必要があるかと思えます。

(2) 建物状況調査の実施主体

建物状況調査の結果は、売主・買主の双方

にとって既存住宅の取引を行う上での重要な判断材料になるものでありますので、建物状況調査は客観的に適正に行われることが確保されなければなりません。このため、建物状況調査の実施主体として、1) 建物の設計や調査に関する専門知識を有していること、2) 適正な業務執行を担保するための指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、3) 円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されることが必要であるとされました。

現時点では、こうした要件を満たす主体としては建築士が挙げられるところでありまして、まずは平成30年春の施行に当たり、建物状況調査の実施主体については、調査に係る一定の講習を修了した建築士とすることが適当であるとされました。なお、建築士は、国土交通大臣の免許を受けて建築物の設計、工事監理等の業務を行う者であり、建築物に関する調査について建築士法に基づく監督・処分等が可能です。現在、約18,000人の建築士が、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づくインスペクションの講習を受け、インスペクターとして登録されています。一方、他の主体であっても、上記のような要件を満たして建物状況調査を客観的に適正に行える状況になれば実施主体となることは可能と考えられることから、安心な取引環境の整備を一層進める観点から、全国における建物状況調査の実施状況等を適切に検証しつつ、引き続き、建築士以外の主体による建物状況調査の実施を可能とする場合の枠組み等について、検討を継続するべきであるとの報告書がまとめられました。ここは是非注目いただきながら、他方で、建物状況調査の実施結果に関する客観性を確保する観点から、上記の講習を修了した建築士であっても、自らが取引の媒介を行う場合など当

該取引に利害関係がある場合にあっては、売主及び買主の同意がある場合を除いて、建物状況調査の実施主体となるのは適当でないといわれていますので、ご注意ください。

2. 建物状況調査等に関連する宅地建物取引業者の業務について

(1) 建物状況調査を実施する者のあっせん

改正法においては、建物状況調査を活用した安心な取引が実現されるよう、宅地建物取引業者の業務の一環として、媒介契約において「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」を記載することが定められました。このような宅地建物取引業者によるあっせんは、売主等からのあっせんの希望を受けて複数の業者を順次あっせんする場合など、実務的には様々なケースが想定されるかと思えます。このため、あっせん先の業者名等が変わるたびにその都度媒介契約を変更することになるのは適切でないと考えられることから、国土交通大臣が定める標準的な媒介契約書面である標準媒介契約約款においては、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項として「あっせんの有無」についてのみに記載することとするのが適当であるとされました。

なお、改正法に基づく「あっせん」は、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められます。

(2) 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明

1) 重要事項説明の内容

建物状況調査の結果の概要に関する重要

事項説明は、消費者利益の保護と既存住宅の取引の安全確保の観点から、既存住宅の取引を行おうとする買主等が、建物の現況を十分理解した上で意思決定できるようにするために行うものです。このため、重要事項として説明する建物状況調査の結果の概要は、客観的に適正な内容のものであることが重要であり、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく既存住宅現況検査結果報告書の検査結果の概要と同様のものとするべきであるとされています。同時に、宅地建物取引士が重要事項説明に用いる建物状況調査の結果の概要の書面については、調査を実施した者が責任を持って作成することになります。

2) 重要事項説明の対象となる建物状況調査の範囲

建物状況調査の結果は、既存住宅を取引する上での重要な判断材料となるものであり、重要事項として説明する内容は、取引時点での建物の現況と大きく乖離しないことが求められます。既存住宅の安心な取引環境を整備する観点から、建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進する必要がありますが、既存住宅売買瑕疵保険においては、建物への経年変化による影響等を考慮し、現場検査の実施から1年以内の住宅を保険引受けの対象としているところです。このため、重要事項説明の対象となる建物状況調査については、調査を実施してから1年を経過していないものを対象とすることが適当であるとされました。また、調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査

を重要事項説明の対象とするべきであるとされました。ただし、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している際には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当であると考えられます。また、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合など、重要事項説明時点での建物の現況が建物状況調査を実施した時点と異なる可能性がある場合であっても、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などには、その結果が取引判断の参考になること等から、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とすることが適当であるとしています。

(3) 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明

1) 重要事項説明の対象となる保存書類の範囲

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する重要事項説明は、既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えられとされる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに法に規定されたものです。既存住宅については、満たすべき建築基準への適合性が不明確である場合には住宅ローンの借入や既存住宅売買瑕疵保険の付保等が円滑になされない可能性があるほか、居住開始後に適

切に既存住宅のリフォームやメンテナンスを行うためには、当該既存住宅の設計図書や新築時以降に行われた調査点検に関する書類などが必要となります。こうしたことから、建物の建築及び維持保全の状況に関し、重要事項説明の対象として保存の有無を明らかにする書類は、建築基準法令に適合していることを証明する書類、新耐震基準への適合性を証明する書類、新築時及び増改築時に作成された設計図書類、新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類とするべきであるとされました。なお、区分所有建物のマンション管理組合など、売主以外の者がこれらの書類を保有している場合には、書類を実際に保有している者についても説明するべきであるとしています。

2) 貸借の場合における取り扱い

今般の法改正は、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通を促進することを目的に行われたものであり、こうした観点から、書類の保存状況に係る重要事項説明の規定も整備されたところである。貸借では、売買に伴う既存住宅の流通とは異なり、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないとされており、貸借の場合においては、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況についての重要事項説明の対象外とすることが適当であるとされています。

(4) 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載

改正法第37条第1項に基づき売買契約等の成立時に契約当事者に交付する書面(以下「37条書面」という。)は、契約を媒介した宅地建物取引業者が当該契約の一定の事項を書面

にすることで契約内容を明確にし、契約成立後の紛争を防止することを目的としたものです。今般、建物状況調査に関連して、37条書面に「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項」を記載することが新たに定められています。構造耐力上主要な部分のひび割れや雨漏りなど、契約成立後のトラブル防止を目的に措置されたものですが、契約当事者が既存住宅の現況について不確かな認識をもとに37条書面に記載することは、かえってトラブルを引き起こす原因となりかねませんので、「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査など既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その「調査結果の概要」を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを37条書面に記載することとするべきであるとされました。また、これ以外の場合は、既存住宅の現況について当事者双方がどのような認識に基づいて契約を締結したかが明らかでないため、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として37条書面へ記載することが適当であるとされました。ただし、契約当事者の双方が写真等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えないと考えられます。

3. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について

取引物件に係る売買又は交換の申込みに関する報告は、宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅地建物取引業者による伝達

を確かなものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的としたものです。このような目的を踏まえ、当該報告が実務上も適切に行われるようにするため、国土交通大臣が定める標準媒介契約約款を改正し、物件の売買又は交換の申込みがあったときは、媒介依頼者に対して遅滞なく報告することを宅地建物取引業者の義務として追加するのが適当であるとされています。なお、改正法に基づく「報告」は、買受申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合に行うものとするのが適当であると考えられます。

4. 改正法施行に当たっての留意点について

改正法施行に当たっては、建物状況調査等に係る新たな制度の趣旨・内容について広く周知徹底を図るとともに、関係者が改正法の内容を円滑かつ適正に実施できるよう、環境整備を行うことが重要であるとの指摘がされています。このため、国においては、上記を踏まえた関係省令等の整備を行うとともに、関係する事業者団体等と連携しつつ、改正法の施行に向けて次のような取組を行うよう検討を進めるべきであるとされました。

今後、以下の作業、公表等が政府によって行われるかと思えます。ご確認下さい。

- ・建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレット等の作成
- ・建物状況調査を実施する者の検索システムの構築
- ・改正法の内容に係るQ&Aの整備等

また、関係省令等は、早ければ今月には明らかになるかと思われます。是非ともご確認いただき、適切な施行に向けてご準備をいただければと思います。

最後に、国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会においては、これらの改正事項の施行に向けた運用面の議論のほか、増大しつつある空き家等への対応、不動産における情報化への対応、適正な不動産管理の推進などについて今後も議論が行われていく予定ですので、皆さんもどうぞご確認下さい。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

会員の皆様の日々の業務にも大きく影響してくるかと思われますので、改めてのご確認とご対応をお願い致します。

平成29年3月1日号

★建築物省エネ法の施行状況について

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）が、2015年（平成27年）7月1日に国会において成立し、同年7月8日に公布されました。本法律は、適合義務、届出等の規制的措置については公布の日から2年以内（2017年（平成29年）4月1日）に施行することとしており、容積率特例、表示制度等の誘導的措置については、既に、2016年（平成28年）4月に施行されました。本日は、この建築物省エネ法についてお伝えします。

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置（規制的措置）、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置（誘導的措置）を講ずることにより、

建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としています。

この「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の概要は以下の通りです。

(1) 大規模な非住宅建築物に対する適合義務及び適合性判定義務

大規模な非住宅建築物（特定建築物）について、新築時等におけるエネルギー消費性能基準への適合義務及び適合性判定義務を課し、これを建築確認で担保することとする。

(2) 中規模以上の建築物に対する届出義務

中規模以上の建築物について、新築時等における省エネ計画の届出義務を課し、エネルギー消費性能基準に適合しないときは、必要に応じ、所管行政庁が指示等を行うことができることとする。

(3) 省エネ向上計画の認定（容積率特例）

省エネ性能の優れた建築物について、所管行政庁の認定を受けて容積率の特例を受けることができることとする。

(4) エネルギー消費性能の表示

エネルギー消費性能基準に適合している建築物について、所管行政庁の認定を受けてその旨を表示することができることとする。

〈参考1〉建築物省エネ法の制定経緯

- ・平成27年（2015年）3月24日
：閣議決定・国会提出
- ・ 〳 5月28日
：衆議院国土交通委員会に付託
- ・ 〳 6月3日
：衆議院国土交通委員会で可決
- ・ 〳 6月4日
：衆議院本会議で可決（全会一致）
- ・ 〳 6月18日

- ：参議院国土交通委員会に付託
- ・ 〳 6月30日
- ：参議院国土交通委員会で可決
- ・ 〳 7月1日
- ：参議院本会議で可決（全会一致）・成立
- ・ 〳 7月8日
- ：公布

具体的には、法第7条において、販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務を措置しており（2016年（平成28年）4月施行）、住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、建築物エネルギー消費性能（省エネ性能）を表示するよう努めなければならないこととなりました。

これを受けて、国土交通省では、「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」策定・公表を行っており（平成28年3月11日公布、平成28年4月1日施行）、正式には、「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号）」が、住宅・建築物の省エネラベリング制度検討委員会（委員長：田辺新一早稲田大学教授）における検討を経て定められております。

ここでは、具体的な表示事項、表示方法等が定められており、住宅事業建築主その他の建築物の販売・賃貸事業者は、法第7条に基づき、表示する遵守事項として「第三者認証か自己評価の別」、「設計値の基準値からの削減率（25%削減等）」等を表示するほか、推奨事項として、一次エネルギー消費量を表示するほか、購入者・賃借者に対し省エネ性能に関する表示内容を説明する等、具体的な表示方法が示されています。

また、この建築物省エネ法は、主に「規制

的措置」と「誘導的措置」に分かれており、昨年（今年度）4月に施行されたのは「誘導的措置」に関する部分で、2つの認定制度が創設されました。

1つ目が、性能向上計画認定（法第29条）で、建築物の新築等の計画について当該建築物のエネルギー消費性能が一定の水準（誘導基準）を満たしている場合に認定を受けることができます。（※工事の着手前に認定の申請をする必要があります。）この認定を受けることによって、容積率の算定において、省エネ性能向上のために導入した設備を設ける部分の床面積を、延べ面積の10%を限度として除外することができるほか、フラット35Sの利用条件となっている省エネルギー性の技術基準の1つとして利用が可能となるメリットがあります。

2つ目が、基準適合認定（法第36条）で、既に建っている建築物について、当該建築物が「エネルギー消費性能基準」に適合している場合に認定を受けることができます。この認定を受けることで、建築物の広告等に認定を受けた旨の表示（基準適合認定マーク）をすることができますし、フラット35Sの利用条件となっている省エネルギー性の技術基準の1つとして利用が可能となります。

なお、建築物の販売・賃貸事業者の表示の努力義務（第36条）として、行政庁による基準適合認定を受けている旨を表示することが規定されており、既存建築物の省エネ改修等をして基準適合とした場合等にアピールするほか、新築時等に、特に優れた省エネ性能をアピールし、省エネ性能のレベルを分かりやすく表示することが求められています。

第三者認証の例として、BELS（ベルス）

があります。BELS（ベルス）とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度です。性能に応じて5段階で★表示がされます。これは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する制度で、昨年4月より評価対象に住宅が追加されています。

こうした表示制度の普及により、建築主等に対してインセンティブが付与され、建築物のエネルギー消費性能の向上につながることが期待されますし、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが今後益々重要になってくると思われま

す。

以上のことから、建築物の建築主・建物所有者（デベロッパー、建築物オーナーなどの皆様）は、新築時や、改修時に省エネ性能表示取得や、販売・賃貸時の住宅の購入者・賃借人、テナント企業等に説明すること等が求められ、仲介業者（宅建業者などの不動産仲介会社の皆様）は、住宅の購入者・賃借人、テナント企業等が省エネ性能に優れた建築物の選択を行いやすくするために、広告等において省エネ性能を表示する場面が増えていくと考えられます。また、設計・施工者（ゼネコン、設計事務所、ハウスメーカー、工務店

などの皆様）も、建築主、建物所有者に対し、省エネ性能を分かりやすく説明することが求められます。

建築物省エネ法の施行から間もなく一年が経過しようとしており、国土交通省も関係者らと共に、本日3月1日に「住宅・建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」を開催します。ご関心がある方はそこでの議論や法の施行状況にご注目下さい。

〈参考2〉住宅・建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウムの開催
～建物も燃費性能で選ぶ時代へ～
<http://www.mlit.go.jp/common/001170769.pdf>

法律やガイドラインの内容等を改めて確認したい宅建業者の皆様には、下記のウェブ情報等をご確認いただきまして、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、安全・安心の不動産取引の業務にご協力いただく際の参考としていただければと思います。

〈参考3〉建築物省エネ法の表示制度のページ
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000114.html

会員の皆様の日々の業務に影響してくるかと思われま

「相談事例」より

平成29年1月1日号 担当：笹谷

○賃貸借契約更新時の更新料と更新手数料

Q. 時々電話相談で、次のような賃貸借契約更新手続に関する問い合わせがあります。

賃借中のアパートの契約更新期が到来し、管理会社から(1)更新料と(2)更新手数料を請求された。どちらがうか。また、どうすればよいか。

A. 一般的に言えば、(1)更新料は貸主あてに支払う金員 (2)更新手数料は管理会社に支払う手数料 のケースがほとんどです。

(1)については、賃貸借契約書上明記されていれば、支払う必要があると考えられます。

(2)について、管理会社は貸主との契約に基づき、借主からの賃料等の集金業務や賃貸借物件の維持管理業務を行っているもので、借主との契約関係はないケースがほとんどです。従いまして、借主として、管理会社と契約関係にはなく、また当該契約更新に関して特段管理会社に依頼をしていることがなければ、借主が支払うべき手数料の発生はないものと思われまます。(一方貸主は、管理会社に対し、上記のような日常業務とともに賃貸借契約の更新事務も委託しているとすれば手数料を支払う必要があります。)

管理会社が、貸主から賃料等の集金業務を委託されている関係から、(1)更新料を借主あて請求する際、(2)更新手数料も合わせて請求することもあろうかと思われまます、借主としては金額の内訳を十分把握し、必要な分のみ支払うよう心がけましょう。

【参考判例】

○平成23年7月15日 最高裁 平22(オ)863号 RETIO83-119

賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効ということとはできないとされた事例

【参考条文】

○消費者契約法 第10条

民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

○民法 第1条第2項

権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。