

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

—平成27年7月1日号～平成27年8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

研究理事・調査研究部長 石川 卓弥

平成27年7月1日号

ハザードマップと重要事項説明
(その1)

関東地方はすでに梅雨入りし、夏には台風シーズンを迎えます。昨年8月に広島市北部で74名が亡くなられた痛ましい土砂災害が発生しましたが、今年はそのような災害がないことを祈るばかりです。広島県では平成11年6月にも31名が亡くなられる土砂災害が起きており、これが翌年の土砂災害防止法制定の契機となりました。そして同法は、昨年の土砂災害を受けて再び改正され、今年1月に施行されたところです。

土砂災害防止法と不動産の重要事項説明との関係を見ますと、平成12年に施行された土砂災害防止法において、都道府県知事は土砂災害による危害が生ずるおそれがある区域であって警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を「土砂災害警戒区域」として指定することができ（指定に当たっては関係市町村長の意見を聴く。）指定した場合にはこれを公示することとなっています。そして、宅建業

法施行規則第16条の4の3も改正され、不動産の売買や賃貸にあたっての重要事項説明の内容として、当該不動産が土砂災害警戒区域内にあるかどうかを説明すべきことが追加されたという関係になっています（同条1項2号）。

当機構は毎年1万件前後の電話相談を受け付けていますが、昨年の土砂災害の後、「重要事項説明においてはこの不動産は土砂災害警戒区域外とされていたが、その後自ら調べたら区域内であることが判明した、仲介業者の責任を追及したい」といった相談が増えました。前述しましたように土砂災害警戒区域内にあるかどうかは宅建業法35条で求められる重要事項説明の内容として列挙されていますし、都道府県の土木事務所等調査で容易にわかるものですから、事実であれば仲介業者の責任は免れません。難しいのは、重説当時は警戒区域外であったが引き渡し後に警戒区域に指定されたというケースです。

先日、当機構で主催する一般向け講演会において、吉野不動産鑑定事務所の吉野荘平先生からご講演いただきましたが、まさにこの

ケースが取り上げられました。先生が、宅建業者の方から実際に受けた相談として、アパートを建築・賃貸しようとする買主に更地の売買を仲介した、土砂災害警戒区域に指定されていないことは当然確認して説明した。

その後完成したアパートを法人が社宅として一括借り上げした。借り上げ後、同アパートが土砂災害警戒区域に指定されていることが判明し、社員のことを考えた同法人から直ちに解約されてしまった。これは重説違反ではないか、次の借主が見つかるまでの賃料収入を賠償するよう提訴されたというものです。「土砂災害警戒区域に指定されていなかったことは役所調査で確認し、その結果を正確に説明したのだから違法ではない。」と主張されたそうですが、買主からは「急に土砂災害警戒区域に指定されるはずはない、何か予兆があったのではないかと主張されたそうです。

ここで土砂災害警戒区域に指定されるまでのプロセスを見てみますと、まず都道府県において、航空写真などを参考に土砂災害の危険がありそうな箇所を選び、現場に赴いて地形や地質、土地利用状況を調査します。これを基礎調査といいます。基礎調査の結果、将来、土砂災害警戒区域指定の可能性が高い場所を「土砂災害危険箇所」と呼び（現在、全国で約52万か所指定されています。）この基礎調査の結果を、情報伝達、警戒避難体制整備を受け持つ市町村に通知し協議して初めて土砂災害警戒区域として指定されるわけです。危険箇所図などの基礎調査結果が市町村に通知されても、地元住民の納得や警戒避難体制立案などで実際に土砂災害警戒区域として指定されるまでに時間がかかることも十分予想されます。つまり、先の買主の主張は、「重説当時に警戒区域に指定されていなかったのは事実にしても、都道府県による基礎調査が

行われていたのではないかと、危険箇所の区域に入っていたのではないかと。」ということです。

では、警戒区域の指定はないが、危険箇所とされていることが役所調査でわかるのかという点ですが、吉野先生によりますと、土砂災害防止法が改正される前からほとんどの自治体は危険箇所をGISで公表し、照会すれば必ず回答してくれたそうです。そうすると今回のケースは、業者さんの意識が「警戒区域指定の有無」にしか及ばず、その前段階の「危険箇所指定の有無」まで及ばなかったことに原因があるかもしれません。ご講演の中で吉野先生は、「重説の中で単に「土砂災害警戒区域外」と書いて終わるのではなく、将来の指定につながるような予兆・前兆まで見逃さずに調査し、仮に基礎調査結果が出ている場合には、重説の備考欄に「現在は区域指定されていませんが、本物件が所在する地域は、基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、警戒区域に指定される可能性があります。」と記載することが重要である。」と指摘されました（その他買主が長期優良住宅認定を求めている場合など見逃しやすいケースが多く紹介されました。秋には講演録として出版する予定です。）

冒頭に記したように、土砂災害防止法は昨年改正され今年1月に施行されました。改正の目玉の一つは、都道府県が行った基礎調査の結果（危険箇所図も含まれる。）について、従来「都道府県知事は市町村長に通知する」となっていたのを「通知するとともに公表しなければならない。」と改正されたことです。これにより、一般の方々も基礎調査結果を容易に確認できるようになります。また、改正法の施行に合わせて、国交省からも通達で、基礎調査の結果については取引判断に重要な影響を及ぼす事項として宅建業者は説明することが望ましいとしています。

いざ不動産を買ったら、実は警戒区域内だったとか、しばらくして警戒区域に指定された場合の買主のショックは計り知れません。売主にしっかり告知を求めたり、役所調査で手を抜かないことが一層重要になるでしょう。さて、土砂災害警戒区域や土砂災害危険箇所以外にも、地震被害や浸水被害など世の中には様々なハザードマップが存在します（例えば〇〇県が公表した南関東地震被災予想マップのようなもの）。このようなハザードマップを重説でどこまで説明すべきかなどについては次回取り上げてみたいと思います。

平成27年8月1日号

ハザードマップと重要事項説明 (その2)

今回は、これから仲介しようとする不動産について、土砂災害警戒区域に指定されているかどうかだけでなく、指定される可能性があるかどうかについても調査し、適切に説明する必要があるなどのお話をしました。土砂災害警戒区域に指定されているかどうかは、依頼者の意向にかかわらず仲介業者において調査説明すべき義務のある事項として宅建業法35条に列挙されています。今回は、自治体などが住民への注意喚起として自主的に公表しているが宅建業法35条に列挙されていない地震被害想定地域や浸水被害想定区域などのいわゆる「ハザードマップ」全般について、これを依頼者に調査説明すべきかについて考えてみます。

このことについて、民法や不動産取引に詳しい学識経験者等からなる当機構内の取引事例研究会（委員長：升田純弁護士・中央大学教授）で興味深い判例を取り上げました。この事案は、仲介業者（被告）の媒介で、個人売主（被告）から戸建住宅を購入した個人買

主（原告）が、売買契約後「〇〇県がHPで公開している〇〇マップ」を見つけ、南関東地震が発生した際この土地の液状化の可能性が極めて高いことを知ったとして、買主には動機の錯誤がある、事情変更の原則により本件契約を解除できる、仲介業者及び売主は当該事項につき調査し説明する義務違反があったなどとして、被告に対し授受した手付金、媒介手数料の返還、違約金の支払い等を求めた事案です。

原審では、宅建業者には買主の契約締結の判断に影響を及ぼすことが予想される重大な事項については調査説明義務があるが、もともと客観的正確性には限界がある本件マップにおいて、とりわけ本件土地部分については正確性に限界があると判断されることから、仲介業者には、本件マップの有無、内容等について調査説明義務があるとは言えないなどとして、原告の請求は棄却されました。控訴審においても、原判決のとおり本件マップが客観的正確性を担保されているものではなく、地震防災対策における参考図にすぎず、本件マップの客観的正確性を前提とする原告の主張は認められないとして、原判決を支持し本件控訴は棄却されました（平成26年10月29日東京高裁）。

簡単に言えば、このハザードマップは客観的正確性が担保されておらず、また、地震防災対策における参考図に過ぎないことから、仲介業者に調査説明義務があるとは言えないとして仲介業者寄りの判断となったわけですが、取引事例研究会では様々な意見が上がりました。例えば「裁判官はこのハザードマップは正確性に欠けているから信じるに値しないと考えたからこういう結論になったのではないか。」「これから買おうとする土地建物が自治体が公表したハザードマップのレッドゾーンにあればびっくりするし、最初から知っ

ていれば契約しなかった可能性が高いのではないか。」「公共団体がホームページで周知に努めているものであり仲介業者はできるだけ説明した方がいいのではないか。」「客観的正確性というのは程度問題であり、買おうとする一般人がどう考えるかが重要でないか」といった意見です。確かにこのマップは250mメッシュで危険度の色分けをしており、境界や地形にあまり配慮したマップとは言えませんし、現地を見ると山すそ部分で液状化が起こる可能性は低そうな場所なのですが、見方は人それぞれでしょう。

行政庁から、各種のハザードマップがインターネット等で公開されていますが、それらのマップは物件そのものではなく地域における危険度を示すものであり、その精度も確定されたものではないことから、仲介実務における重要事項説明においては、特に重要なものと認識されるものを除き説明は行われていない例が多いようです。売主への配慮もあるかも知れません。しかし、東日本大震災による液状化被害、広島県の土砂災害等を経て不動産の買主における自然災害に対するリスク意識は高まってきており、当機構への電話相談においても、「不動産の売買契約後、宅建業者が教えてくれなかったハザードマップの存在を知り、物件が災害予想区域にあることが判明した。契約の白紙解除・損害賠償の請求はできるか。」といった問い合わせが見られるようになってきています。また、これらのハザードマップは自治体がわざわざ注意喚起のためにHP上に公表しているものであり、個人売主はまだしも宅建業者はなぜそのことを教えてくれなかったのかとのクレームは増えるものと思われます。

過去、ハザードマップの区域内であることが説明されていないなどとした裁判例は多いわけですが、宅建業法35条に列挙されている

ものの以外のハザードマップを巡る仲介業者の説明責任については、これを認めるもの、認めないものが見られます。認めない例としては、引き渡し後、区のハザードマップの浸水予想地域であることが判明したとして、媒介業者の調査説明義務違反、売主に対する瑕疵に基づく損害賠償請求が行われたが棄却された事例（H19.1.25東京地裁） 航空機住宅防音工事対象区域内であることが説明されていなくても宅建業法35条に列挙されていないし、ある程度公知であり買主自身で気が付いてしかるべきとした事例（H9.9.25浦和地裁）などがあります。一方、認めた例としては、主要計画道路区域内にあることは隠れた瑕疵にあたり、説明義務も35条列挙に限られるものではないとされた事例（H20.10.24東京地裁） 河川区域拡張予定地（建築確認をしない行政指導の存在）であることは業者ならわかるはずとして調査義務違反を認めた事例（H2.1.25東京高裁）などがあります。

宅建業法35条に列挙されていないハザードマップの説明を行わなかったことが民事上どう評価されるかは、このようにケースバイケースなわけですが、宅建業法35条1項は「宅建業者は・・・少なくとも次に掲げる事項について・・・説明させなければならない。」と規定しており、取引の相手方の判断に重大な影響を及ぼす事項についてはたとえここに列挙されていなくてもできる限り調査説明することが求められています。説明の相手方から特に質問された場合は当然のこと、質問されていなくとも、自治体が公表するハザードマップにおける危険区域内外というのは役所調査などで発見可能ですし、依頼者自らが後日インターネットを通じて発見する可能性も高く、「あなたは不動産取引のプロなのになぜわからなかった、教えてくれなかった。」と非難されトラブルになる可能性は高いと言え

るでしょう。

報道によれば、国土交通省は、過去の取引履歴や管理状況などの物件情報、周辺の不動産価格やハザードマップなどの環境情報を宅建業者が簡単に収集でき、消費者により充実した情報を提供できるような情報ストックシステム（不動産総合データベース）整備を進めており、横浜市と連携して、横浜市に所在する戸建て住宅、マンション、土地の売買物

件について、神奈川県内の宅建業者に実際に活用してもらい、効果や課題を把握する試行運用を6月1日から開始するとしています（住宅新報5月26日号）。仲介業者の方々が、仲介しようとする不動産に係るハザードマップの存在、危険区域にあるかどうかなどについて常に気を配る必要性はますます大きくなると考えられます。

「相談事例」より

平成27年7月1日号

担当：中村

○DIY型の賃貸借についての相談

Q．住宅賃貸借の媒介業務を行う宅建業者の方から、住宅所有者から「DIY型C-2タイプ」方式で賃貸したいと言われたが、どのような方式でしょうかというご質問がありました。

A．DIY型の賃貸借とは、増大する空き家対策の一環として住宅の適切な管理や賃貸流通を通じて賃貸住宅市場の整備等を目指すことを目的に国土交通省が設置した「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の報告書に示された賃貸借の方式です。

DIYとは「Do It Yourself」の略で「自分自身でやりなさい」という意味ですが、DIY型の賃貸借とは、借主に一定のリフォーム（DIY）を認め、「準備段階のリフォームや整備」、「賃貸中の修繕や設備の更新」といった貸主が担っていた負担を軽減し、「自分の好みの住宅を借りたい」といった借主の願望を実現することによって、空き家となった住宅の賃貸借の促進を目指すものです。

提示された方法は、貸主が入居前修繕をせ

ずに現状のまま賃貸する「現状有姿型（C-1タイプ）」と借主が入居前修繕を実施（または放置）する「一部要修繕型（C-2タイプ）」の2つで、いずれも入居中に発生した修繕箇所の修繕は「貸主は修繕義務を負わずに借主が実施（または放置）」することとしています。

2つのタイプとも、借主はDIY費用を貸主に請求をしないこと・・・「賃借人による費用の償還請求（民法608条）＊1」の放棄、

借主は入居中に行った造作の買い取りの請求を行わないこと・・・「造作買取請求権（借地借家法33条）＊2」の放棄、借主の実施したDIY箇所の原状回復義務は免除されること・・・「特定物の引渡しの場合の注意義務（民法400条）＊3」の3点を賃貸借の条件としますので、契約終了時、借主にはDIY実施箇所の原状回復費の負担が発生しないこと、貸主には借主が設置した新しい設備等が入手できることといったメリットが生じ、併せて、賃料が安くなることが期待されます。

【契約で特約すべき内容】

借主は、貸主に、DIY費用を請求しないこと。

借主は、DIYにより新たに付加した設備等の造作買取請求権を放棄すること。

貸主は、借主が実施したDIY箇所の原状回復義務を免除すること。

また、報告書は、入居中に修繕箇所が発生した場合の取扱いについて「借主に予め説明し、共通の認識を持つことが必要となる」としてその取扱いに関する考え方を示していますので、DIY型の賃貸借を行うとする場合には、確認事項やDIY型のフローチャートおよび空き家となった住宅の管理についての提案をまとめたガイドブック（「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」）と併せて参考にされることをお勧めします。

検討会の報告書およびガイドブックは、下記の国土交通省のホームページでご覧いただけます。

国土交通省のHP > 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」最終報告について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html

【入居中に発生した修繕箇所の取扱い（報告書40～44ページ）】

C - 1 タイプ（現状有姿型）

- ・設備や内装が相当老朽化しているが故障や不具合はなく、そのままの状態では通常の生活を営むことが可能な物件が対象
- ・入居中に修繕箇所が発生した場合、貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の2通りがある（躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲）。

○借主が修繕義務を負うこととする場合
 借主の費用負担の上限や分担割合について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

○借主も修繕義務を負わないとする場合

借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

C - 2 タイプ（一部要修繕型）

- ・設備の故障や建付不具合等の要修繕箇所が一部にあり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい不便な物件が対象
- ・入居時点での要修繕箇所について貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の2通りがある（躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲）。

○借主が要修繕箇所の修繕義務を負うこととする場合

借主の費用負担の上限や分担割合、および、入居後にさらに別の修繕箇所が発生したした場合の対応（C - 1 参照）について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

○借主も要修繕箇所の修繕義務を負わないこととする場合

借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応（C - 1 参照）について双方が合意する

平成27年8月1日号 担当：新井

○特定紛争処理事業についての照会

Q．先日、ある弁護士の方より、当機構における特定紛争処理事業についての照会がありました。

不動産取引に関して、売主業者と個人買主との売買契約において売主業者の瑕疵担保責任の範囲と金額についてトラブルになっているとのことで、特定紛争処理での取扱いが可能かどうかという問い合わせでした。

A．特定紛争処理事業につきましては、当機構のホームページにおいて手続きの流れ等について掲載しておりますが、以下、特定紛争処理事業の概要についてご紹介させていただきます。

当機構は昭和59年設立以来、当機構における基幹事業として、特定紛争処理事業を行ってきており、これまでに160件ほどの紛争案件を採り上げております。

特定紛争処理の概要につきましては、当機構ホームページ上にあります次のURL（特定紛争処理リーフレット＝<http://www.retio.or.jp/info/pdf/tokuteifunsou.pdf>）をご参照頂きたいと思いますが、手続の開始にあたっては、以下の3点がポイントになります。

宅建業者が関与した不動産の売買取引に係るトラブルであること

トラブルの当事者が第一次処理機関（宅建業法所管行政庁など）に相談に行くこと

第一次処理機関において、トラブルの当事者が当機構での話し合いによる解決を図ることに合意すること（→第一次処理機関から当機構へ紛争処理要請書を提出）

調整手続が始まりますと、紛争処理委員3名（弁護士、建築専門家、一般行政経験者）が中立、公正の立場から、双方の主張を聴取しながら、妥当な解決に向けて調整を進めて行き、通常は、3～5回程度の回数を重ねて決着しますが、これまでの実績では8割近い案件で和解が成立しています。しかし、双方の主張がどうしても合わないケースもあり、その場合は調整不調となりますが、その後は、

裁判等で解決を図るしかありません。

特定紛争処理の特徴としては、迅速な解決が図れること、費用は原則無料であること、和解できた場合は、契約書の調印と同時に和解金の授受が行われて、履行が確実に為されること、などがあります。

不動産取引でトラブルとなる場合、関与した宅建業者の宅建業法上の義務違反（例：重要事項説明義務違反）が問題になるケースがありますが、宅建業法違反かどうか明確には判断できない（事実認定が困難）こともあるようです。

仮に宅建業法上の処分が難しい場合でも、トラブルの当事者間では、むしろ民事的な損害賠償の問題が主な争点になることの方が多いのではないのでしょうか。特に、高額な住宅用不動産を購入した場合では、購入者が被った損害が補填されることで初めて本当のトラブル解消となります。

裁判にかかる時間、労力、コスト等を考えますと、当機構での話し合いによる解決のメリットは当事者双方にとって大きいと言えるでしょう。

