

最近の裁判例から (5) – 投資用物件の収益性調査説明義務 –**投資用物件の売主業者には、想定利回りに影響を及ぼし得る法令上の制限を調査説明する義務があるとした事例**

(東京地判 令4・3・29 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03298001) 西崎 哲太郎

収益物件の投資利回りの基礎となる収益に屋外広告物賃料収入が含まれていたところ、実際には条例の規制により予定した収益が見込めず、売主業者の調査説明義務違反があったとして、買主が損害賠償請求した事案において、投資用物件の売主業者には、想定利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限を説明する義務があるとしてその請求を一部認容した事例

1 事案の概要

買主X（法人）は、平成29年6月1日、売主業者Yとの間で、投資用物件として10階建てビルを購入する売買契約を締結した。

Yはその2日前に訴外A社から本件ビルを購入する契約を締結したものであり、所有権移転登記はA社から直接Xに移転する方法で履行するものとされた。

本件の売買代金は3億4400万円であり、YがXに提示したレントロールでは、満室想定賃料収入が月額213万円、表面利回りが7.44%とされていた。

本件ビルの屋上には広告看板掲出スペース（以下、本件工作物という。）が東西南北に4面あり、A社及びA社関連会社が当該看板を月額55万円でXから賃借することが決まっているとして、上記のレントロールにおける賃料収入にはこの賃借料が含まれていた。そして、この賃借料収入は本件ビル全体の想定収益の25%余りを占めていた。

X・A間の広告看板掲出スペース賃借借契

約は5年間で契約され、Aは毎月の賃料を支払っていたものの、実際に広告看板の掲出をしないまま本契約を1年で解約した。（なお、Aは間もなく会社を解散した。）

そこで、Xは、広告業者に依頼して新たな広告主（賃借人）を募集しようとしたところ、首都高速道路沿道に立地する本件建物屋上の広告看板掲出は東京都条例により禁止されており、本件広告看板掲出スペースを広告掲出目的で第三者に貸し出すことは事実上困難であることが判明した。

Xは、宅地建物取引業者であるYが、本件売買契約の締結の交渉段階において、本件工作物の「賃貸能力」につき正確な内容を説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、本件工作物における広告物の表示等に係る本件規制につき調査の上で説明をせず、本件看板につき使用契約が締結されて賃料が得られるとの虚偽の説明をしたことにより損害を被った旨を主張して、不法行為責任に基づき、9032万円の損害賠償を求めてYを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

[Yの説明義務について]

一般に投資用物件である不動産を購入するか否かに当たって主として着目されるのは、利回り及びその基礎となる当該不動産に係る収益の額であることは明らかであるところ、自ら投資用不動産を販売しようとする宅地建

物取引業者は、その販売に当たり、提示した販売価格の妥当性を説明する前提として当該不動産において想定される利回り及びその基礎となる収益の額を、当該不動産の購入を検討する者に対して説明する場合には、信義則上、想定される利回りの基礎となる収益の額に影響を及ぼし得る法令上の制限の有無及びその内容についても調査して説明すべき義務を負うものと解するのが相当である。

しかるに、Yは、Xに対し、本件売買契約の締結に際し、本件レントロールに記載された本件工作物への広告物の表示等について本件不動産に係る収益に影響を及ぼし得る本件規制に関する説明をしなかったものであって、このことは、上記の信義則上の義務に違反したものであるとして不法行為を構成するものと認めるのが相当である

Yは、本件工作物は本件売買契約においても宅地建物取引業法においても建物にも含まれない付帯設備にすぎないから、買主であるXからの具体的な調査依頼等がない状況の下において、かかる付帯設備に適用される条例に基づく子細の制限内容について売主であるYが買主であるXに対して説明すべき義務を負わない旨を主張する。

しかしながら、YはXに対して、本件看板を含めて本件不動産において想定される賃料額とともに本件不動産の表面利回りが7.44%などと記載された本件レントロールを交付するなどして本件売買契約の締結に際して販売価格の妥当性を示したものといえるから、本件工作物が建物そのものではないとの一事のみをもって、上記の信義則上の義務を免れるのは相当とはいえない。

[Xの損害及び過失相殺について]

Xは、本件規制が存在しないことを前提とした金額で本件不動産を購入したことによって損害を被ったものであり、その損害額は

2002万円と認める。(注.計算根拠は割愛)

もっとも、不動産の賃貸等を目的とするXが投資目的で本件不動産の購入を検討し、本件不動産に係る表面利回りが通常の物件よりも高く設定されていると認識していたのであれば、第三者に客観的な意見を求めるなどして、本件不動産の収益性について慎重に検討すべきであったものといえる。

Xは、本件レントロールに表示された表面利回りをいわば鵜呑みにして、Yが提示していた販売価格により本件売買契約を締結するに至ったのであって、このことについて一定の落ち度があったものといわざるを得ず、その過失相殺の割合を4割とし、Xが負担した弁護士費用の一部を含めて、YがXに賠償すべき損害額を1321万円余と認める。

3 まとめ

宅建業法35条1項2号に基づき宅建業者が重要事項として説明義務を負う「法令に基づく制限」は、同法施行令3条において具体的な対象法令が列挙されているが、その中に本件のような広告物条例は含まれてはいない。

しかし、法35条は「少なくとも」とあり限定列挙ではなく、それ以外でも買主の契約締結の判断に影響を与える事項については調査説明義務が課される場合が有り得る。

本事例は、具体的数値を示して投資利回りを謳った投資用物件として宅建業者が自ら売り出した物件であって、その利回りの前提となる広告看板賃借料収入が想定総収入の25%余りを占めるといった事情のもと、収益性の根拠に関して売主業者の民事上の調査説明義務を認定した事例判断であり、実務上の参考になる。

(調査研究部 首席調整役)