

期化する可能性もありますし（このため平成4年借地借家法制定において旧借地法に存在した朽廃による借地権消滅規定は削除された。）、朽廃が認められない場合に、借地権者側から建物買取請求や借地権買取請求といった金銭的補償を要求された場合の処理も懸念材料です。

居住用不動産における土地の固定資産税軽減特例があるため、建物を除却してしまうとその軽減を受けられなくなるという問題も多く指摘されます。このため、条例により建物を除却しても固定資産税は引き上げないという措置をとることも考えられるでしょうが、その実例は聞いたことがありません。

民間事業者の方と話しても、老朽空き家の場合は所有者がよくわからないといった理由で取り組みに逡巡する意見も多く、その再生には行政の関与が不可欠という指摘を聞きます。一方、事業者の中には、所有者等との円滑な交渉が期待できる場合には、例えば底地権を買い取った上で借地権者と交渉し、不動産の再生に向けた権利調整等に取り組む例も出てきています。

各地で定められている条例以外にも、所有者確認のための税務情報活用、市町村への立ち入り調査権付与、固定資産税見直しといった規定を盛り込んだ新たな法律を作ろうという動きが進んでいるようです。このような法的仕組みをバックに、不動産の再生に向けた所有者等の理解が醸成されれば、民間事業者の参入も一層進んでくるでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《耐震・環境不動産形成促進事業 ファンド・マネージャー（FM）追加募集の予定について（お知らせ）》★☆☆

耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である（一社）環境不動産普及促進機構は平成25年7月にファンド・マネージャー（FM）の募集を行いました。国土交通省は、この度、2月に同機構において追加募集が行われる予定となった旨、及び、FM募集要領は1月中に同機構から公表の予定である旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000031.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年12月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成25年12月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000052.html

★☆☆《不動産特定共同事業法施行令及び犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令の一部改正する政令について》★☆☆

国土交通省は、標記の政令について公表しました。詳細につきましては以下のURLをご参照ください。

施行期日：平成26年4月1日

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo05_hh_000032.html

★☆☆《平成25年度不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会（第1回）の開催について》★☆☆

国土交通省は、平成26年1月21日（火）に標記の研究会を開催致しました。詳細については、以下のURLを参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000157.html

★☆☆《（お知らせ）エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイント事業）の実施状況について（平成25年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成25年10月～12月の同事業（住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント）の実施状況についてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000493.html

★☆☆《「改正不動産特定共同事業法」及び「耐震・環境不動産形成促進事業」に関する説明会の開催について》★☆☆

東日本大震災以来、建物の耐震性・環境性能に対して社会の関心が高まっており、国土交通省としても老朽化した建築物の耐震化促進は喫緊の課題と認識しております。

そのような中で、民間資金を活用した建築物の耐震化や老朽不動産の再生を促進するため、第183回国会において不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律第56号。以下「改正法」といいます。）が成立し、平成25年12月20日から施行されました。

そこで、改正法の附帯決議において、事業について制度の普及啓発が位置づけられていることもあり、不動産特定共同事業を普及させることで改正法の目的を達成するため、この度全国で説明会を実施することといたしました。

■主催 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

■日程

○仙台会場 2月 7日 (金)

○東京会場 2月 3日 (月)

○名古屋会場 2月12日 (水)

○大阪会場 2月13日 (木)

○福岡会場 2月14日 (金)

会場、時間、申込方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000033.html

★☆☆《「長期優良住宅リフォーム推進事業」の公募内容に係る情報提供について》★☆☆

国土交通省は、平成25年度補正予算案（平成25年12月12日閣議決定）に盛り込まれた「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の内容について、情報提供いたしました。

本事業は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図るものです。

本事業については、平成25年度補正予算成立後に内容を確定し、公募等について周知する予定ですが、広く周知を図るため現時点の具体的な内容についてお知らせしています。

なお、本公募への申請や基準についてのお問い合わせは補正予算成立後に開設する事務局において対応する予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000496.html

★☆☆《第186回国会（常会）提出予定法律案について》★☆☆

国土交通省は、第186回国会（常会）提出を予定している国土交通省関係の法律案を、別紙資料のとおり公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000056.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況（平成25年12月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年10月、11月、12月の認定状

況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000495.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律第21条に基づく登録住宅性能評価機関に対する改善命令について》★☆☆

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「法」という。）に基づく登録住宅性能評価機関である株式会社東日本住宅評価センターに対して、国土交通省住宅局が調査等により把握した事実に基づき、平成26年1月24日、下記のとおり、法第21条の規定により改善命令を行いました。登録住宅性能評価機関は、公正に、国が定める基準に適合する方法により評価の業務を行わなければならない、これに違反した場合には、国は必要な措置をとるべきことを命ずることができることとされています。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000497.html

★☆☆《住宅取得に係るすまい給付金制度及び長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明会の開催について》★☆☆

住宅取得に係る給付措置（すまい給付金）及び長期優良住宅化リフォーム推進事業について、以下のとおり説明会を開催することとしました旨公表しました。

※なお、平成25年度補正予算及び平成26年度予算の成立状況等を踏まえ、時期によって内容が変わる可能性があります。

1. 事業者向け説明会（住宅取得に係るすまい給付金制度及び長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明会）

住宅取得者への的確な情報提供を行っていただくため、住宅取得に係るすまい給付金制度及び住宅ストックの質の向上を図る長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する事業者向け説明会を開催いたします。なお、講師は国土交通省職員がとめます。

[開催時期]平成26年2月5日～3月24日

[時間] 1時間30分程度

[開催場所]全都道府県（計53回）

2. 消費者向け説明会（すまい取得応援セミナー&展示相談会）

住まいに関する展示相談会とあわせて、国土交通省担当職員によるすまい給付金等の消費税率の引上げに対応した住宅取得支援制度に関する説明やフィナンシャルプランナーによるマイホーム資金計画に関する解説などの住まいに関する様々なセミナーを行う消費

者向け説明会を開催いたします。

[開催時期]平成26年2月1日～3月23日

[開催場所] 全国都道府県（計47回）

開催場所、参加方法、問い合わせ先等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000498.html

また、「すまい給付金」の公式ホームページも併せてご参照ください。

<http://sumai-kyufu.jp/>

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成25年12月31日時点の状況をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000456.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について

～平成25年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、標記について、平成25年9月30日の基準日における届出受理状況を公表しました。住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引き渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が53,740事業者、宅地建物取引業者が13,036事業者の計66,776事業者でした。なお、平成25年4月1日から今回の基準日までの間に引渡された新築住宅は379,874戸で、このうち、建設業者による引渡は263,144戸（21,772事業者）で、宅地建物取引業者による引渡は116,730戸（6,429事業者）となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000494.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年8月から10月分速報）》★☆☆

不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

国土交通省は、平成25年8月から10月分速報を公表しました。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000158.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年10月から12月分確報）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）（平成24年10月から12月分確報）を公表しました。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000155.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.50 January 2014》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.50 January 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201401_50.pdf

★☆☆《「東証住宅価格指数」11月値の公表について》★☆☆

東京証券取引所は、平成26年1月28日に「東証住宅価格指数」11月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち、首都圏総合が79.85ポイント（前月比0.86%）で3ヶ月連続上昇しました。地域別では、東京が85.08ポイント（前月比1.02%）、神奈川が77.91ポイント（前月比1.18%）でともに3ヶ月連続上昇しました。また、千葉が65.87ポイント（前月比-1.47%）となり、埼玉が68.56ポイント（前月比1.05%）で2ヶ月連続上昇しました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○建物及び土地に瑕疵があることにつき、売主及び媒介業者の買主に対する信義則上の説明義務違反があると認定された事例

中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成 25 年 3 月 22 日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、買主 X（原告）が、業者 Y 1 社（被告）の仲介の下、売主 Y 2（被告）から購入した本件建物及び本件土地について、購入後、本件土地の地盤が不安定であるために本件建物に傾きやひび割れ等が生じていることが判明したと主張して、Yらに対し、以下の請求をしている事案である。

(1) 主位的請求①

Yらに対し、調査・説明義務違反を理由とするYらの共同不法行為ないしY 1 社の本件仲介契約の債務不履行に基づく損害賠償請求。

(2) 主位的請求②

Y 2 に対し、本件売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求。

(3) 予備的請求

Y 2 に対し、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、677 万 6220 円及遅延損害金の支払を求める。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物及び本件土地の瑕疵について

① 民事調停委員作成の意見書（以下「本件意見書」という。）には、本件建物の床面の変形状況と地盤調査の結果によれば、本件土地の北西部は、擁壁の埋め戻し時において、締め固めが十分に行われていなかった可能性が高く、このことが本件建物の不同沈下の直接的な原因であると推察される旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらないから、これを採用することができる。

② 本件土地には、本件建物が建築された当初から、その北西部の締め固めが不十分であったため、他の部分と比較して極端に軟弱であり、支持力をほとんど有していないという

不具合があったこと、このような軟弱な地盤が原因で、本件建物について、北西にある1階の和室床部分が局所的に沈下し、これに他の床面が引き込まれるという現象が生じたこと、このような不同沈下が原因で、本件建物について多数の不具合が生じたこと、これらの現象は、本件売買契約が締結された時点で既に発生していたことが認められ、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められる。

(2) Y2の説明義務違反について

本件建物には、壁面のひび割れ、床の傾き、出窓障子の建て付けの歪み、扉の傾き、床の不陸等の明瞭な瑕疵が存在したものであるから、建築について専門的な知見を有していないY2であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずである。

以上のとおり、Y2には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(3) Y1社の調査・説明義務違反について

Y1社は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容をY2を介してXに説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきである。

しかし、Y1は、本件売買契約の締結を仲介するに当たり、本件建物の内部を確認するなどしておらず、内覧の際にもあまり内部の状況は確認しなかったという趣旨の供述をしており、このような確認をしなかったため、上記のような不具合の存在に気付かず、これをY2を介してXに説明することもなかったものと認められる。

(4) 以上のとおり、Y1社には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(5) 損害について

本件意見書には、本件建物の北西部の床面の変形は極めて大きいものの、それ以外の床面は、これに引き込まれているだけであり、建て替えるほどの障害ではなく、十分に修復できる状態にある旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらない。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して、本件建物の補修費用等計677万6220円及遅延損害金の支払を認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、本件売買契約締結当時、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められるとされ、建築について専門的な知見を有していない売主であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずであるとし、また、媒介業者は、本件建物

及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容を売主を介して買主に説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきであるとして、買主に対する売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事案であり、実務上参考になろう。

(担当：松木)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された15判例からの抜粋です。その他の判例はRE T I O最新号でご覧頂けます。)

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

売却依頼を受けた業者さんから、重要事項説明の耐震診断の説明についてのご相談です。

Q. 戸建住宅の売却依頼を受けましたが、売却する戸建住宅は中古住宅を購入したもので、売主(元の所有者)から確認済証や検査済証をもらっていないので建築時期が明確でなく、重要事項説明で耐震診断について説明すべきかどうかの判断ができません。

A. 耐震診断の有無等の説明は、宅地建物取引業法施行規則で定める説明事項のひとつ(16条の4の3(5号))で、建物の売買・交換だけでなく、建物の貸借の契約でも説明すべき事項とされています。説明が必要か否かは「建物の建築時期」により判断し、説明が必要な場合は、「診断の有無」と「診断を受けている場合にはその内容」を説明することとされています。

耐震診断に関する説明は、建物が建築基準法の旧耐震基準により建築されている場合の説明事項とされるもので、建物が新耐震基準により建築されている場合には説明義務はありません。

建物が新・旧どちらの基準による建物かの判断は、確認済証または検査済証に記載された「確認済証交付年月日」の日付で確認することになります。建基法の新耐震基準の施行日が昭和56年6月1日ですので、交付年月日の日付が昭和56年6月1日(新耐震基準の施行日)以降の建物は新耐震基準により審査された建物で、交付年月日がそれより前の日付(昭和56年5月31日以前)の建物は旧耐震基準で審査された建物として耐震診断の有無等を調査すべき建物であることとなります。

ご質問のように、確認済証や検査済証が無い場合は、日付が明確な建物の登記簿に記載された表題登記をもとに判断することとされ（注参照）、戸建住宅のような「居住の用に供する建物」は表題登記日が昭和56年12月末日以前の建物（マンションのような区分所有建物は表題登記日が昭和58年5月末日以前の建物）を旧基準の建物として扱います。

（注）宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方／35条1項14号関係
／「五. 建物の耐震診断の結果について（規則16条の4の3、5号関係）

業法でいう「耐震診断」とは建基法に規定する「指定検査確認機関」、建築士法に規定する「建築士」、品確法に規定する「登録住宅性能評価機関」、「地方公共団体」が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の技術上の指針に基づいて行ったものを指し、それ以外の者や違った方法で行われた耐震診断は「耐震診断」に該当しないこと、また、マンションの区分所有者である売主から「耐震診断を行っていない」との説明を受けた場合には、管理組合および管理業者にも問い合わせをして「存在しないことが確認された」場合に調査義務を果したとされています。なお、業法上の耐震診断に該当しない自治体等による「簡易診断」が行われているときは、その診断結果は購入者等が売買等の契約を締結するかどうかの判断・意思決定をするにあたって重大な影響を与える事項と考えられますので、重説の備考欄等に診断結果の概要を記し、報告書を添付して説明しておくことが必要です。

耐震診断は全ての建物に義務付けられたものではありませんが、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」は、階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院・店舗・ホテル等の不特定かつ多数の者が利用する旧耐震基準の建築物（要緊急安全確認大規模建築物）等に耐震診断の実施及びその結果の報告を義務付けているほか、全ての旧耐震基準の建物所有者は「耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない」としています。（RETI0・No.91、17～参照）

（担当：中村）

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《全住協 不動産業務研修会のご案内》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、以下概要にて不動産業務研修会を開催いたします。

日時：平成26年2月21日（金）14：00～16：00

会場：弘済会館 4階「萩」（四ツ谷駅、麴町駅より徒歩5分）

東京都千代田区麴町5-1

テーマ：いろいろな不動産取引の媒介と実務上の留意点

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/140221hudousangyoumu-kensyuiipan.pdf

★☆☆《不動産流通近代化センター スペシャルティ講座 建築5「空室コンサルティング・建築編」》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の日程にてスペシャルティ講座を開催いたします。

日時： [大阪]平成26年3月 5日（水）13時30分～16時45分

[東京]平成26年3月19日（水）13時30分～16時45分

会場等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《不動産証券化協会 復興支援セミナー 復興の課題と共同投資の役割》☆☆

この度、一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、仙台にて、復興の課題と共同投資の役割をテーマとするセミナーを開催いたします。

日時：平成26年2月6日（木）14：00～17：00

会場：ホテルメトロポリタン仙台 4F「千代・東」

仙台市青葉区中央1-1-1

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/81?PHPSESSID=d6e58cb78dd4aa27272028edel7a5f8d>

★☆☆《不動産証券化協会 特別セミナー グローバルREITの展開と国際化2014-

投信法改正・欧州AIFMD導入に向けて 》☆★
一般社団法人不動産証券化協会は、標記の特別セミナーを開催いたします。

日時：平成26年2月18日（火）14：00～18：00

会場：経団連ホール（経団連会館2階）

東京都千代田区大手町1-3-2

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/82?PHPSESSID=d6e58cb78dd4aa27272028ede17a5f8d>

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。
