

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2015. 1. 1（木）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 …… 宅地建物取引士に期待する
- ◆ 行政の動き …… 違法貸しルームの是正指導等の状況について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 平成25年度住宅市場動向調査について ほか
- ◆ 最近の判例から …… 購入した土地より発見された地中障害物について、
媒介業者に対する説明義務違反の請求が棄却された
事例
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 建売住宅の「購入申込み」のキャンセル
- ◆ NEXT STEP …… RE-SEED 第5回 Re-Seed セミナー（「シリー

ズD 近未来の不動産市場：2020年に向けて【実践編】開催のご案内 ほか

◆ お知らせ ・ ・ ・ 全住協 耐震化実践アプローチセミナー ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★宅地建物取引士に期待する

あけましておめでとうございます。読者の方々はずでにご案内のことと思いますが、昨年6月18日に議員立法により宅地建物取引業法が改正され、「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更され、「宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない（業務処理の原則）」、「宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない（信用失墜行為の禁止）」、「宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の向上に努めなければならない。」といった規定が新設されました。施行は今年4月1日となっています。

宅地建物取引主任者の名称変更は業界関係者の長年の要望事項であったと聞いており、当機構としても喜ばしく思うとともに、購入者等の利益を守る宅地建物取引の専門家としての一層の自覚と責任をもって更なる研さんを積み、国民の不動産業への信頼向上、流通円滑化などに貢献していただくことを期待しています。

昨年、当機構が主催する不動産再生研究会で、三井不動産リアルティ様から米国における不動産流通実態調査報告をいただきましたが

(<http://www.retio.or.jp/research/research01.html>)、米国においては、我が国の宅建業者に対応するものがブローカー、取引主任者に対応するものがエージェントと呼ばれ、不動産流通の現場において、情報収集や売却依頼を受け、物件調査、近隣取引事例などからみた売価アドバイス等を行うのはエージェントであること、日本の取引主任者が原則会社員であるのに対しエージェントは個人事業主の立場をとることが多く、エージェントは自分で稼いだ手数料のうち50～80%をコミッションとして受け取る仕組みがあること、米国にはMLSと呼ばれる不動産情報の共有システムがあるが、エージェントは自身の実績をアピールする目的で成約実績をきちんと登録しているといった興味深い報告が行われました。

確かに「宅地建物取引主任者」という名称は従業員というイメージがありますが、「宅地建物取引士」という名称は、その他の士業と同じように、高い専門性を持ち、より独立性が高いイメージを抱かせます。「宅地建物取引士」の社会的認知が進めば、いわゆる「不動産取引の先生」に当たるわけですから、依頼者によってはどの宅建業者に取引媒介を依頼するだけでなく、どの取引士に担当してもらうかを重視される方々も出てくるでしょう。優秀と言われる取引主任者は以前仲介した依頼者からの紹介率が高いとも聞きます。また、昨年開業したある不動産仲介業者は、担当する取引主任者が特に優秀なエージェントか一般のエージェントかなどに応じて媒介手数料に差をつけるなど取引主任者の能力をアピールしようとする姿勢を打ち出しています。

日米ともども売り物件のほとんどはインターネット上にリストアップされ、購入希望者はこれを参考に事前に物件を決定し、むしろ当該物件の詳細内容、契約内容等について具体的なアドバイスを求める傾向が出てきています（宅建業者のエージェント化と形容される方もいます）。これからの宅建業者の強みは、豊富な売り物件情報を多く抱えていることよりも、優秀な宅地建物取引士を多く確保しているかどうかにかかっているかもしれません。経験を積んだ宅地建物取引士が他の取引士と組んで起業し、例えば中古住宅等の買い手のために詳細な情報を収集する、売り手と交渉するといった事業に特化するケースも出てくるでしょう。その際、「宅地建物取引士」という資格は依頼者に対する高い訴求力を持つと思われます。

一方、イメージアップや社会的期待の高まりの表裏とも言えますが、仮にトラブルが生じた場合、依頼者によっては、依頼先の宅建業者のみならず、担当した宅地建物取引士本人の責任を問うケースも想定しなければならないでしょう。不動産取引に関連する他の士業においては、例えば、弁護士では2013年に各弁護士会が98件の懲戒処分を行いましたし、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士についても少なからず行政処分が行われているようです。

現在の取引主任者については宅建業法に基づく行政処分として登録消除（第68条の2）、事務禁止・指示（第68条）が規定されています。いずれも処分権者は都道府県知事で、毎年若干数の処分事例があるようですが（例えば宅建業者に対する取引主任者の名義貸し、取引主任者としての記名押印漏れなど）、実際の行政庁への苦情申し立てや裁判事例などを見ると、その苦情の相手は主に宅建業者であり、企業の従業員に過ぎないというイメージがあるのか取引主任者本人への処分や損害賠償を求める例は少ないようです。しかし、今後、「宅地建物取引士」が広く社会に認知されるようになると、依頼者からの期待度アップの表裏として、「あなたは専門家ではないか。」とか「会社と私のどちらを見ているんだ。」といった苦情も出てくるかもしれません。新たに取引士という資格を明示して業務を行われる方々においては、取引士に対する社会の期待とその責任の自覚、守るべき倫理や専門知識の向上がこれまで以上に必要になるでしょう。

政府においては、今回の宅建業法改正に合わせて、5年ごとに義務付けられた法定講習に

ついて内容の充実を図ることとしております。当機構においても、宅地建物取引士に対する期待や責任が一層大きく重くなることに対応して、改正宅建業法施行前の今年3月を目途に、重要事項説明に係る法令上の制限の調査内容等についてわかりやすくとりまとめた「トラブルを未然に防止するために実務において注意したい法令上の制限と調査のポイント（仮題）」及び当機構に実際に寄せられた相談事例を元に事例の内容、事例の考え方、該当法令、参考判例をコンパクトに取りまとめた「不動産売買トラブル防止の手引き（苦情・紛争相談と業者責任の考え方）（仮題）」の二冊を主に宅地建物取引士向けに作成し、その業務の参考に供したいと考えております。ご期待ください。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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等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、今般、平成26年10月31日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000513.html

★☆☆《平成26年第3四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポートについて》★☆☆

国土交通省では、平成26年第3四半期（H26.7.1～H26.10.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000095.html

★☆☆《「海岸法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令」及び「海岸法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」について（閣議決定）》

★☆☆

国土交通省は、標記の政令に関する閣議決定がされた旨公表しました。

1. 背景

海岸の防災・減災対策の強化及び適切な海岸管理を進めるため、堤防と一体的に設置される減災機能を有する樹林等を海岸保全施設に位置付けるとともに、海岸保全施設の維持・修繕基準の創設、水門、陸間等に関する捜査規則等の策定の義務付け及び操作従事者等に対す

る損害賠償規定の整備、海岸協力団体制度の創設等について定める「海岸法の一部を改正する法律」（平成26年法律第61号。以下「法」という。）が平成26年6月11日に公布されたところである。

今般、法の公布の日から起算して6月を超えない範囲内において施行することとされている規定を施行するため、所要の事項を定める必要があることから、「海岸法施行令」（昭和31年政令第332号）等の一部を改正する。

2. 概要

(1) 海岸法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令

海岸管理者による操作規則の策定、他の管理者による操作規程の策定、海岸保全施設の維持又は修繕に関する法の規定の施行期日を、平成26年12月10日とする。

(2) 海岸法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令

1) 各都道府県知事が定める海岸保全基本計画に定める事項として、海岸保全施設の整備に関する事項を細分し、海岸保全施設の新設又は改良に関する事項及び海岸保全施設の維持又は修繕に関する事項を規定する。

2) 主務大臣が海岸管理者に代わって海岸保全施設の新設等に関する工事を施行する場合に主務大臣が海岸管理者に代わって行う権限に、法の一部の施行に伴い新たに創設される権限のうち、以下の事項を追加する。

- ・海岸管理者が定める操作規則の策定等
- ・海岸管理者以外の海岸保全施設の管理者（以下「他の管理者」という。）が定める操作規程の承認等
- ・他の管理者が操作規程を定めない場合や適正に定められていない場合等における是正の勧告等
- ・他の管理者が上記勧告に従わない場合の必要な措置の命令及びこれに伴う損失の補償等

3. スケジュール

公布：平成26年12月3日（水）

施行：平成26年12月10日（水）

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000840.html

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太構法建築物の建築確認統計について（平成26年7月、8月及び9月分）》★☆☆

国土交通省は、標記の統計資料を公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000554.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について

(平成26年9月末時点)》★☆☆

国土交通省は、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成26年7月、8月、9月の実績(速報値)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_000553.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について(平成26年7～9月分)》★☆☆

国土交通省は、標記について、平成26年7月～9月分(第3四半期)の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000515.html

★☆☆《昇降機等に係る事故調査報告書の公表について》★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会(部会長:向殿政男明治大学名誉教授)において、下記の事故調査報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000516.html

★☆☆《平成26年度(第2回)住宅・建築物省CO2先導事業の採択プロジェクトの決定について》★☆☆

省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを国が公募し、整備費等の一部を補助する「住宅・建築物省CO2先導事業」においては、平成26年9月1日(月)から10月10日(金)まで公募を実施し、民間事業者等から17件の応募がありました。

独立行政法人建築研究所が設置した学識経験者からなる住宅・建築物省CO2先導事業評価委員会による評価結果(別添)を踏まえ、国土交通省は、平成26年度(第2回)として、10件のプロジェクトの採択を決定した旨公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000555.html

★☆☆《土砂災害危険箇所の行政の体制整備に係る緊急点検結果と対応方針について》★☆☆

11月に改正された土砂災害防止法に基づき、今後、土砂災害警戒区域の指定を促進していくこととしておりますが、土砂災害警戒区域の指定が完了するまでには、なお一定の時間を要することとなります。土砂災害から住民の命を守るためには、区域指定を待つことなく、土砂災害危険箇所等における警戒避難体制を整えることが重要です。

本年8月に広島市で甚大な土砂災害が発生したことから、9月2日、全国の土砂災害危険

箇所（約53万箇所）等における警戒避難体制の緊急点検を行うよう都道府県へ要請を行ったところです。

国土交通省は、このたび、緊急点検の結果と当面の警戒避難体制の改善に向けた取り組みについて、とりまとめを行い公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000843.html

★☆☆《大和ハウス工業(株)が施工した住宅における防火シャッター雨戸の国土交通大臣認定への不適合施工について》★☆☆

国土交通省は、大和ハウス工業(株)が施工した住宅において、防火シャッター雨戸が国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反等であることが判明した旨公表しました。また、同様の疑いのある1,863棟について、関係特定行政庁に調査を依頼しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000520.html

★☆☆《ユニチカ設備技術(株)等が製造した防火スクリーンの性能評価・大臣認定における虚偽申請について》★☆☆

ユニチカ設備技術(株)が製造した防火スクリーン（※）である「ユニファイヤーガード」のウオークスルータイプについて、虚偽の申請書を提出して建築基準法に基づく性能評価・大臣認定を受けていたことが判明した旨、ユニチカ設備技術(株)から国土交通省に報告があった旨公表しました。

また、(株)内外テクノスにおいても、ユニチカ設備技術(株)からの技術提供を受け同種の防火スクリーン「テクノス耐火スクリーン」を製造していたことから、この防火スクリーンについても正しく性能評価・大臣認定を受けていない旨、(株)内外テクノスから国土交通省に報告があった旨公表しました。

（※）防火スクリーンは、火災による煙を感知した場合等に、自動的に閉鎖し、所要の遮煙性能等を有するものとして、建築基準法68条の26第1項の規定に基づき、同法施行令第112条第14項第二号等の規定に適合するものとして国土交通大臣の認定を受けた特定防火設備です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000519.html

★☆☆《第6回「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の開催について》

★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明及び契約に際して義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、そのあり方や課題への対応策を検討する場として、多方面の有識者や実務家からなる「ITを

活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置いたしました。

この度、平成26年12月25日（木）に第6回検討会を開催する旨公表し、議事概要等については、後日、国土交通省のホームページに掲載する予定である旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000118.html

★☆☆《都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定について（（仮称）新日比谷プロジェクト）》★☆☆

国土交通省は、都市再生特別措置法第21条第1項の規定に基づき、民間都市再生事業計画について認定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000116.html

★☆☆《「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」等の策定について》☆☆

国土交通省では、平成26年12月24日施行のマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第80号）において創設されたマンション敷地売却制度の進め方に関する指針について、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000124.html

★☆☆《建築物防災週間において行った各種調査結果の公表について》☆☆

国土交通省は、建築物防災週間（平成26年8月30日から9月5日）において実施した建築物に関する以下の調査結果を公表しました。

1. 既存建築物における外壁材の落下防止対策に関する調査結果について
2. 既存建築物における広告板の落下防止対策に関する調査結果について

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000522.html

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機に係るフォローアップ調査の状況について》☆☆

国土交通省は、過去に事故を起こした違法設置エレベーターの一部に使用されていたリフトの製造・出荷メーカーの製品のうち適法に利用されていることが確認できない物件、及びこれまで国土交通省へ違法設置エレベーターの疑いがあると情報提供があった物件に関して、関係特定行政庁に対して建築基準法令への適合状況等についてフォローアップ調査を依頼していたところ、今般、平成26年9月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000523.html

★☆☆《建築基準法違反（防火・避難関係規定等）に係るフォローアップ調査の状況について》☆☆

国土交通省は、平成20年10月1日に大阪市浪速区の個室ビデオ店で発生した火災、平成21年3月19日に渋川市の老人ホームで発生した火災、平成22年3月13日に札幌市の認知症高齢者グループホームで発生した火災、平成24年5月13日に福山市のホテルで発生した火災、及び平成25年10月11日に福岡市の整形外科において発生した火災を受け、全国の特定行政庁に各施設の建築基準法違反（防火・避難関係規定等）に係るフォローアップ調査を依頼していたところ、今般、平成26年10月31日時点の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000524.html

★☆☆《海外建設・不動産情報の発信を強化します！》☆☆★

国土交通省では、海外展開に関心のある建設・不動産企業向けに、海外建設・不動産市場データベースを通じた法制度等の基礎情報の提供や、在外公館より入手した建設産業に関する情報の提供を行ってきました。

今般、国土交通省では、情報発信の更なる強化を図るため、新たに現地情報に詳しい民間人材（通称“民間アタッシュェ”）からの情報収集を開始し、これまでの基礎情報、在外公館提供情報と合わせ、これら三種類の情報をワンストップで提供します。また、海外建設・不動産市場データベースについても、建設・不動産企業のニーズを踏まえた拡充・再編を行う旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000300.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 第4回委員会に開催について》☆☆★

国土交通省は、標記委員会を以下のとおり開催する旨公表しました。

日時：平成27年1月7日（水）14：00～16：00

場所：中央合同庁舎2号館地下一階国土交通省第2会議室A・B

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000557.html

★☆☆《都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定について（（仮称）オーケーみなとみらい本社ビル事業計画）》☆☆★

国土交通省は、都市再生特別措置法第20条第1項の規定に基づき、平成26年11月28日付けでオーケー株式会社から申請のあった民間都市再生事業計画について、同法第21条第1項の規定により認定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000117.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《平成25年度住宅市場動向調査について》 ★☆☆

国土交通省は、今般、標記の平成25年度住宅市場動向調査について調査結果をとりまとめ公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000076.html

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成26年11月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年11月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000063.html

★☆☆ 《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年11月》 ★☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成26年11月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10584>

★☆☆ 《平成25年法人土地・建物基本調査》 ★☆☆

国土交通省では、全国の法人が所有する土地・建物の実態を明らかにする「法人土地・建物基本調査」を5年周期で実施しています。

このたび、平成25年に実施した調査について、「平成25年法人土地・建物基本調査速報集計」をとりまとめ公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=10391

★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT No.61 December 2014》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.61 December 2014 を発表しました。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/109>

★☆☆ 《ARES Jリート時価総額10兆円到達について》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、Jリート（不動産投資信託）の時価総額が、当協会がかねて目標としていた10兆円を超えた旨プレスリリースしました。

http://www.ares.or.jp/press/pdf/pr_20141128.pdf

★☆☆ 《第12回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2014年4月～2014年9

月》☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、標記の第12回賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2014年4月～2014年9月を公表しました。

<http://www.jpm.jp/marketdata/tankan12.pdf#search='%E6%97%A5%E7%AE%A1%E5%8D%94%E7%9F%AD%E8%A6%B3'>

★☆☆《「東証住宅価格指数」10月値の公表について》☆☆

株式会社東京証券取引所は、2014年12月

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年9月分速報）》☆☆

○不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック・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26年9月分速報を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000184.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年10月から12月分確報）》☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）（平成25年10月から12月分確報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000185.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○購入した土地より発見された地中障害物について、媒介業者に対する説明義務違反の請求が棄却された事例

土地の買主が、購入した土地を転売後、コンクリート造の地中障害物が発見され、その撤去費用等を、媒介業者に対し説明義務違反に基づく損害賠償として請求した事案において、買主は、媒介業者が本件土地については問題ない旨の発言をしたこと、および重要事項説明書に地中障害物については不明であるとの記載がなかったことを根拠としたが、媒介業者が、本件土地に関し問題ないと説明したとは認められない、また、地中障害物の存否に関して不明であるとの説明は口頭でされていたと認められる以上、重要事項説明書に

不明である旨の記載をする義務まで負っていないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成 24 年 11 月 13 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

買主 X（原告：宅建業者）は、平成 18 年 12 月、Y（被告：宅建業者）の媒介により、A（売主）から、本件土地および本件建物を代金 4 億 5000 万円で購入した。

X は、平成 19 年 1 月、本件建物を解体し、本件土地を更地にした。また、X は、同月頃、本件土地について地下 1m 程度までの土壌調査を行った。

X は、平成 19 年 5 月および同年 7 月、本件土地を分筆し、平成 20 年 1 月、そのうち 1 筆を B に売却した。

平成 21 年 10 月、B に売却した土地の深さ 2.4m の地中に、縦約 6.5m、横約 5m、高さ約 1.4m のコンクリート造の地中障害物が発見された。

Y は A から本件土地の瑕疵の有無については分からないと説明を受けていたにもかかわらず、X から「土壌汚染とか大丈夫でしょうか」との質問に対し、「土地については問題ない」と事実と異なる説明をしたこと、および、Y は A に対し旧建物の地下室の撤去など旧建物の解体状況について聞き取り調査をした結果について、A より「わからない」との回答を得ていることを重要事項説明書に記載すべき義務があったにもかかわらず、これを記載しなかったことは説明義務違反であるとして、X は Y に対し、地中障害物の撤去費用等 970 万円の損害賠償を求めて提訴した。

Y は、X に対し、本件土地に地中障害物があるか否かは不明であることを口頭で説明しており、本件土地について問題ないと説明したことはない。また、Y は旧建物の解体状況においても A に聞き取り調査した結果、不明であることを、X に口頭で説明しており、これに加えてさらに重要事項説明書に記載する必要はないと主張した。

なお、本件は、X（買主）が A（売主）に対し、本件と同額の損害賠償を求めたが、A には悪意・重過失は認められないとして X の請求が棄却された（東京地裁 平 23・6・24）判決がなされた後に、X より提訴されたものである。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X の請求を棄却した。

X は、平成 18 年 12 月初旬、土壌汚染と地中障害物の二つの存否を確認する趣旨で「土壌汚染とか大丈夫でしょうか」と Y に質問し、「土地については問題ない」との回答を受けると、一般的には土壌汚染や地中障害物の存在については、一定の調査の上で発見できなかったと報告されることが通常であることを認識していたにもかかわらず、どのような調査によって土壌汚染や地中障害物の不存在を確認したのかについて全く尋ねることなく、本件土地には土壌汚染および地中障害物は存在しないと理解したというのであり、その証言内容は、不動産の売買や仲介業を営む X における土地の買付担当者の証言として、不自

然、不合理なものであると言わざるを得ない。また、Yが本件土地について具体的な根拠や資料もないのに土壤汚染や地中障害物が存在しない旨断言する合理的な理由も見当たらない。

YはXに対し、売主に対する聞き取りなどの調査結果を踏まえ、旧建物の地下室等の設備が本件土地の地中に残っているかについては分からない旨口頭で説明していたと認められる。Xが本件土地の購入後に実際にボーリング調査を実施していることからすると、Xは、Yによる上記説明を受けた結果、本件土地の地中障害物についてはその存否が不明であることを前提に本件売買契約を締結したと認められる。このような事実関係を前提とすると、Yにおいて、上記調査説明を超えて、旧建物の地下室の有無という当時その存否が不明であったものについて、重要事項説明書に「分からない」と記載すべき義務があったなどということとはできず、Xの主張は採用できない。

3. まとめ

本件においては、Yは、A（売主）より建物関係資料を入手し、過去の建物解体等について聞き取り調査をしたうえで、Xに口頭で説明していたものであるが、その内容を重要事項説明書に記載していなかったためXから、損害賠償を求められたものである。

重要事項説明書は、取引時点の不動産の実態や契約内容等を売主、買主、宅建業者の間で共有し、後々の紛争を回避するうえでも重要な書類である。

実務において、本件のように調査結果が不明であることを口頭で説明してあった場合でも、その内容を重要事項説明書に記載し、記録に残すことが、後々の紛争防止の観点から必要であると再認識される事例である。

地中障害物に関する最近の判例としては、購入した土地において、地中にコンクリート杭が発見されたため、買主が予定していたマンションを建築するために必要な杭を打つことができないことは瑕疵と認められ、買主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認容された事例（東京地裁平成25年11月21日判決）や、購入した土地に基準を超える土壤汚染を含む地中障害物が発見されたが、特約条項による売主の瑕疵担保責任期間（1年）が経過していること、売主および媒介業者には瑕疵を認識しなかったことに悪意、重過失は認められないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁平成25年12月10日）などがあり、併せて参考とされたい。

（担当：畑山）

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された17判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETIO最新号でご覧いただけます。

<相談事例>

建売住宅の「購入申込み」のキャンセルをした消費者からの相談です。

チラシ広告を見て建売住宅を見学した相談者は、立地条件、間取り等が希望条件に近いことから気に入り購入を検討することにしました。媒介業者の営業担当者が「人気物件なので気に入ったのであれば押さえておきます」と「購入申込書」の提出をすすめる(申込金は不要)ので、物件名、売買代金、手付金の額等が記載された「購入申込書」に署名・捺印しました。その際、重要事項説明も受けました。翌日、他に良い物件が見つかったので、申込みのキャンセルを連絡をしたところ、申込書に書いてあるとして、仲介手数料の半金50万円の請求を受けました。申込書をよく見ると「申込者は、一方的都合により申込をキャンセルした場合、契約の準備行為に要した費用として所定の手数料の半金を支払うものとします」との記載があります。

申込書を読まずに署名したことは反省していますが、支払う必要があるのでしょうか。

(考え方)

支払う必要はありません。媒介業者の不当請求といえます。

「購入申込書」は、相談者が購入の検討する一定期間、物件を押さえておくために提出したものであり、契約の約束をしたわけではありません。申込者は申込書に拘束されることなく自由に申込を撤回(キャンセル)することができます。申込書とともに申込金を支払うことも多くありますが、申込みの撤回があった場合、申込金等の支払を受けた宅建業者は、当該申込金等(「預り金」)の返還を拒むことを禁止されています(宅建業法47条の2、宅建業法施行規則16条の12第二号)。事例では申込金の支払はありませんが、契約準備行為経費の請求を受けています。申込書に記載された支払約定に効力は認められません(消費者契約法上も無効といえます)ので、このような記載があったとしても申込者に支払義務はありません。

購入申込書に契約準備行為の経費を支払う旨の記載をして手数料の半金を請求する行為は、宅建業者として著しく不当なものであり、宅建業法65条2項第五号に該当する行為と思われます。

(担当 村川)

◆◆◆ NEXT STEP ◆◆◆

★☆☆《RE-SEED 第5回 Re-Seed セミナー（「シリーズD 近未来の不動産市場：2020年に向けて【実践編】」開催のご案内）☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構（RE-SEED）は、「不動産投資市場の新潮流」と「近未来の不動産市場：2020年に向けて」とのテーマで、それぞれ【理論編】と【実践編】と銘打った1シリーズ各3回の連続セミナーを計4シリーズ実施しており、この度、シリーズDを開催する運びとなった旨発表しました。

■主催 一般社団法人環境不動産普及促進機構

■会場 東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル2F
一般社団法人環境不動産普及促進機構 会議室

■各回のテーマ・開催日時

	各回のテーマ	開催日	開催時間（各回共通）
D-1	ロンドンオリンピックの教訓と東京のオリンピック ～大都市ロンドンの歩みを辿って～	1月23日（金）	14時30分 開場 15時00分 開講
D-2	耐震・環境不動産を実現する技術 ～建築のサステナビリティを支えるマネジメント	2月6日（金）	17時00分 終了
D-3	地域低炭素投資促進ファクトリー創設事業の概要 ～再生可能エネルギーと地域経済～	2月20日（金）	

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.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/12

★☆☆《ARES 第157回実務研修会 非上場インフラ投資とそのパフォーマンス／投資家の不動産投資プロセスとリスクマネジメント》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、第157回実務研修会を以下の概要にて開催致します。

日時：2015年1月22日（木）14：00～16：30

会場：霞が関ビルプラザホール

東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング1F

テーマ：【第一部】「非上場インフラ投資とそのパフォーマンス」

【第二部】「アセットオーナーの不動産投資プロセスとリスクマネジメント」

参加費、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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/109>

★☆☆《近代化センター 平成26年度「不動産有効活用専門士コース」》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：平成27年3月10日[火]・11日[水]・12日[木]

10時00分～17時30分[各日とも]

会場：中央大学駿河台記念館 370号室

千代田区神田駿河台3-11-5

受講料：60,000円（税込）

受講資格、申込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/skillup>

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座 金融・経済4「揺れ動く国内外市場から学ぶ不動産投資」》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、標記のセミナーを以下の概要にて開催致します。

日時：平成27年2月25日（水）13時30分～16時45分

会場：全理連ビル 9階 会議室

東京都渋谷区代々木1-36-4

受講料：10,200円（税込）

講師：篠原 二三夫 氏

申込等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 ◆◇◆

★☆☆《全住協 耐震化実践アプローチセミナー》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、東京都2015冬耐震キャンペーン「耐震化実践アプローチセミナー」を、以下の概要にて開催致します。

日時：平成27年1月22日（木）18:00～（開場17:30）

場所：東京都庁（第一本庁舎）5階大会議場

定員：500人

申込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.zenjukyo.jp/seminar/>

★☆☆《土地総合研究所 第183回定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて、講演会を開催致します。

日時：平成27年1月26日（月）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：奥田 かつ枝氏

演題：不動産鑑定評価基準改正と実務への影響について

参加費：無料

申込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.lij.jp/lec/>

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。
