

～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. 5. 1 (金)
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 …… 高齢者の住まいを考える
- ◆ 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26年度 住宅経済関連データ ほか
- ◆ 最近の判例から …… いわゆるデイト商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の損害賠償請求が一部認容された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 心理的瑕疵について
- ◆ NEXT STEP …… 平成27年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★高齢者のすまいを考える

我が国の高齢化は急速に進んでおり、2060年には高齢化率（65歳以上の者の人口／総人口）が約4割に達すると予想されています。高齢者の方々の住まいの所有関係については、平成20年住宅・土地統計調査によりますと、65歳以上高齢者のいる世帯の持家率は約84%、高齢者単身世帯に限っても約66%となっています。逆に言えば約34%の単身世帯が借家に住まわれているということです。その内訳は約13%が公営やUR等の借家、21%が民営借家であり、高齢者世帯における持ち家率も低下の傾向を示しているそうです。

たしかに当機構にも高齢入居者の方から「連帯保証人が亡くなり別の保証人を立てなければ退去してもらいたいと言われ困っている。」とか、宅建業者さんからは「単身入居高齢者が居室内で亡くなった。このことを重説するべきか。」といったような相談が寄せられています。きちんと家賃が支払われている以上、連帯保証人が欠けたことだけでは明け渡しの正当事由にはなりませんと答えしていますし、また、自然死は自殺等と異なり心理的瑕疵に該当するものとは認めがたいとする判例がほとんどであるため（東京地裁平成18年12月6日判決の世田谷木造アパート自然死事件などが参考になります。）、相手方から特段の問い合わせ等がない限り重説書に記載する必要は低いだろうと答えしています。

日本賃貸住宅管理協会が平成22年に行った調査（会員企業157社（約96.6万人のオーナー）から回答。）によると、単身高齢者の入居を拒否しているオーナーの割合が8%、拒否感があるオーナーは約59%との結果が出ています。その理由としては、「死亡事故に伴う原状回復や残置物処分等の費用の負担」「居室内での死亡事故発生そのものへの漠然とした不安」「死亡事故後に空室期間が続くことに伴う家賃収入の減少への不安」などが指摘されています。また、親族などがおらず連帯保証人が確保できない場合も大半は入居拒否している実態も指摘されています。オーナーや管理会社は、アパートで一人暮らしをする高齢者と連絡が取れないような事態が起これば大変不安になります。この場合、警察に立ち会いをお願いして合鍵を使い部屋に立ち入り、すぐに手当てをする必要があると言われます。オーナーの一番の懸念は入居高齢者の健康状態と不測の事態なのです。

国土交通省は高齢者や障害者、子育て世帯に住宅を貸すことに拒否感を持つオーナーの割合を2020年度までに半減させる数値目標を決めたとの報道がありました。将来的には、高

高齢者の方々が安心して住める、つまりバリアフリーでありケア施設が近くにあるような賃貸住宅が増えるのが望ましく、サービス付き高齢者住宅等の設立支援、東京都が進めようとしている官民連携福祉貢献インフラファンド(福祉施設等を併設する不動産開発事業に公的出資)、政府が進めるヘルスケアリートの育成などは効果的であるとは思いますが、いずれも時間がかかります。

そこで、より多くのオーナーから高齢者のための住まいを積極的に提供していただく対策が重要であると思われます。オーナーや管理会社からすれば、入居者に不測の事態が生じたらどうするかが一番心配です。地方公共団体などが音頭を取って不動産や福祉関連団体も参加した地域の協力体制を構築し、多くの既存賃貸住宅を高齢者向けに供給することが大事です。高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、関係団体が連携し、住宅確保要配慮者及び賃貸住宅オーナー双方に住宅情報の提供等の支援を実施する「居住支援協議会」が37都道府県、11区市で立ち上がっています。例えば鳥取県居住支援協議会には宅建士の資格を持つ「あんしん賃貸相談員」が配置され、賃貸住宅に入居したい高齢者等の相談に乗り、入居を受け入れる旨の登録をしたオーナーを紹介したり、地方公共団体や社会福祉協議会と連携して入居後福祉・生活支援の確保を行ったり、不動産関係団体と連携して契約等に立ち会ったり、連帯保証人や緊急連絡先の確保などに努めています。東京都文京区では今年4月から、高齢者などの入居を拒まないオーナーに謝礼金を支払う事業を始めています。

高齢入居希望者のための連帯保証人の確保に関して、当機構では、高齢者向けに家賃債務保証業務などを行っている一般財団法人高齢者住宅財団を今年2月にお招きし詳しいお話を伺いました。この財団はもともと平成5年に設立され、平成13年の高齢者すまい法制定の際、高齢者居住支援センターとしての指定を受け、高齢入居者の連帯保証人となる業務を開始しました。その後、障害者、子育て世帯、外国人などを対象に加えるとともに、滞納家賃保証月数も6か月から12か月に伸ばしました。

同財団が高齢入居者の家賃保証を行うためには、まずは入居先のオーナーが同財団と協定を結んでいる必要があります。協定を結んでいるということは高齢者の入居を原則として拒否しないオーナーであると考えてよく、先の鳥取県「あんしん賃貸住宅登録」、文京区「すまいる住宅登録」も同種の考え方でしょう。同財団によれば、過去の高齢者円滑入居住宅の登録を受けている住宅が約18万戸、平成23年以降に供給されているサービス付き高齢者住宅が約16万戸あり、ほとんどは同財団と協定を結んでいるそうです。なお、契約期間中に連帯保証人が欠けたような場合には、賃貸住宅オーナーに同財団との協定締結をお願いしたり、地方公共団体や宅建業者さんに同財団と協定を結んでいる別の賃貸住宅を紹介してもらうこともできます。

高齢入居者は年金等を受給しているため、賃料滞納による代位弁済などの事故は少ないようですが、事故の際の求償・回収等一定のコストはかかります。一方、保証料は民間相場を

目安に2年保証で月額家賃の一定程度としていますが、月額家賃が1万円を切る地域も多く、一定量の保証業務をこなさないと赤字になる可能性もあるそうです。居住支援協議会によっては自ら保証業務を実施するケースもあるようですが、同財団との連携などを通じて採算性の確保を検討する必要もあるでしょう。

高齢者の方々はできるだけ住み慣れた地域で居住を継続したい意向が強いと言われます。住み慣れた地域に新たな高齢者向け住宅が建設されることも大事ですが、オーナーの理解や地域の協力体制を整えて既存の賃貸住宅を活用する仕組みは即効性があります。高齢者の住まいにふさわしい物件の開拓、情報の共有など宅建業者の協力が欠かせません。オーナーとの関係強化、福祉関係者との人脈づくりなど宅建業者の新たなビジネスチャンスと考えることもできるでしょう。

◆◇◆ 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27年2月28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_000547.html

★☆☆《免震材料の不正事案に係る建築物の構造安全性の検証に関する東洋ゴム工業(株)による報告について》★☆☆

1. 概要

国土交通省では、平成27年3月13日(金)、東洋ゴム工業(株)に対して、免震材料の不正事案に係る55棟の建築物について、速やかに構造安全性の検証を実施し、国土交通省に報告するよう指示していたところです。

3月25日(水)の報告に続き、3月30日(月)、同社より、「55棟全ての建築物について、震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれはない」との報告がありました(別添1参照)。

国土交通省では、この報告内容について第三者機関に評価を行わせた結果、次のような見解を得るとともに、これを踏まえて同社に対して次のとおり指示した旨公表しました。

2. 国土交通省の見解

- 国土交通省においては、3月17日（火）に同社に対して実施した立入調査の際に入手した資料をもとに、今回の構造安全性の検証に用いられた免震材料のデータについて、不正な操作が行われていないものであることを確認しました。
- その上で、国土交通省から、第三者機関（一般財団法人日本建築センター及び日本ERI株式会社）に対して、東洋ゴム工業(株)から報告を受けた構造安全性の検証の結果について評価を依頼しました。
- 以上の精査をしたところ、一部修正を要するものがあり、東洋ゴム工業(株)に対して指摘をいたしました（別添2）、構造安全性の検証の各過程において不適切な処理は見当たらず、55棟全ての建築物について、震度6強から7程度の地震に対して倒壊するおそれはないことを確認しました。

3. 国土交通省からの指示事項

- [1] 55棟全ての建築物の所有者に対して、今回の検証結果を早急に説明すること。
- [2] 55棟以外にも不正な免震材料を用いた疑いがある建築物について、至急全容を説明し、事実関係を国土交通省に報告すること。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000548.html

★☆☆《激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律施行令第41条第2項の規定に基づく告示について》★☆☆

東日本大震災については平成23年3月13日付けで激甚災害の指定を受けているところであり、激甚災害によって一定の被害を受けた市町村の居住者で住宅を失った方を対象に罹災者公営住宅を供給する場合、国庫補助率が引き上げられることとされているため、平成23年4月28日、同年6月30日及び平成24年2月22日付けで対象地域の告示を行ったところですが、その後の調査等により、要件を満たす地域が新たに明らかとなったため、国土交通省は、平成27年4月3日付けで対象地域を追加する告示を行いました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000099.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの交換商品等の募集結果と第二次締切日について》★☆☆

国土交通省は、平成27年2月16日～2月27日に募集した省エネ住宅ポイントの交換商品等については、第三者による委員会を経て下記の通り決定した旨公表しました。今回採択された事業者による交換商品は、平成27年4月13日より順次公開予定です。なお、従来制度からの移回事業者（603者）分の交換商品は順次公開しております。

また、省エネ住宅ポイント制度におけるポイント交換商品等の募集の第二次締切日についても併せてお知らせします。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000585.html

★☆☆《独立行政法人住宅金融支援機構法施行令及び福島復興再生特別措置法施行令の一部を改正する政令について》★☆☆

1. 概要

昨今、中古住宅市場の活性化が喫緊の政策課題として浮上してきていることに伴い、長期・固定金利の「リフォーム一体型ローン」（住宅ローンとリフォームローンについて、一体の手続で借入可能となるローン）の供給を支線する観点から、独立行政法人住宅金融支援機構が譲り受けることができる貸付債権の資金使途に、「住宅の建設・購入」に付随する行為として、住宅の購入に付随する当該住宅の改良（リフォーム）を新たに追加する等の改正を行った。

2. 改正内容

(1) 第1条関係（独立行政法人住宅金融支援機構法施行令（平成19年政令第30号）の一部改正）

住宅の建設等に付随する行為として、下記3つの行為を追加する。

[1] 住宅の購入に付随する当該住宅の改良

[2] 災害復興建築物の購入に付随する当該災害復興建築物の改良

[3] 災害予防代替建築物の購入に付随する当該災害予防代替建築物の改良

(2) 第2条関係（福島復興再生特別措置法施行令（平成24年政令第115号）の一部改正

原子力災害代替建築物の建設又は購入に付随する行為として、原子力災害代替建築物の購入に付随する当該原子力災害代替建築物の改良を追加することとする。

3. 施行日

平成27年4月10日（公布日と同日）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000073.html

★☆☆《土砂災害防止法に基づく基礎調査の実施目標について》★☆☆

各都道府県において基礎調査完了予定年を検討した結果、全ての都道府県で、今後5年以内（平成31年度末まで）に、基礎調査を完了させる目標が設定されました。

なお、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域は、基礎調査の完了時（平成31年度末）には約65万区域になると推計されます。

○昨年8月の広島市の土砂災害を受けて、都道府県による基礎調査の一層の促進等を図り、土砂災害から国民の生命等をまもるための

改正土砂災害防止法が本年1月18日に施行されました。

○また、改正土砂災害防止法に基づき定められた土地災害防止対策基本指針では、各都道

府県は、おおむね5年程度で基礎調査を完了させることを目標とし、完了予定年も含めた実施目標を速やかに設定することとしたところです。

○このたび、各都道府県における基礎調査の完了予定年等の実施目標がとりまとめられました。

○国土交通省としては、今回設定された完了目標が達成できるよう、引き続き都道府県に対する支援を実施していくとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sabo01_hh_000015.html

★☆☆《「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」の中間とりまとめの成案の公表について》★☆☆

国土交通省は、標記の「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」の中間とりまとめの成案を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000132.html

★☆☆《「安心居住政策研究会」の中間とりまとめの成案の公表について》★☆☆

国土交通省は、標記の「安心居住政策研究会」の中間とりまとめの成案を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000133.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月10日より受付を開始した省エネ住宅ポイントについて、平成27年3月末時点での実施状況について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000586.html

★☆☆《「土砂災害警戒避難ガイドライン」の改訂について》★☆☆

国土交通省は、土砂災害防止法の改正を踏まえ「土砂災害警戒避難ガイドライン」（平成19年4月）の改訂を行った旨公表しました。

○平成26年8月に広島市で発生した土砂災害等で死者74名の甚大な被害が発生したことを受けて、土砂災害防止法が改正され、平成27年1月18日に施行されました。

○今般、土砂災害防止法の改正を踏まえ、警戒避難体制を充実・強化するため、「土砂災害警戒避難ガイドライン」を改訂しました。

○土砂災害に対する警戒避難の体制づくりの手引書として、都道府県、市町村等の防災担当者をはじめ、住民の方々にも幅広く活用していただきたいと考えています。

<改訂の主なポイント>

- ・土砂災害の危険性等の継続的な周知
- ・防災情報の住民等への確実な伝達

- ・避難勧告等の発令・解除における国・都道府県からの支援
- ・避難勧告時に求められる住民の避難行動

http://www.mlit.go.jp/report/press/sabo01_hh_000016.html

★☆☆《積層ゴム支承に係る構造方法等の認定に関する実態調査の状況について》★☆☆

国土交通省において、免震材料の認定を受けた積層ゴム支承について、建築指導課長通知「積層ゴム支承に係る構造方法等の認定に関する実態調査について」（平成27年3月19日付け国住指第4852号）により、これまでに認定を受けた東洋ゴム工業（株）以外の26社に対して実態調査を依頼したところ、4月20日までに全社から回答を得た旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000552.html

★☆☆《東洋ゴム工業（株）製の免震材料に係る当初の55棟以外の不正事案について》★☆☆

東洋ゴム工業（株）製の免震材料に係る当初の55棟以外の不正事案の疑いについて、平成27年3月24日より報告を求めていたところ、4月21日、同社から国土交通省に報告がありました。この報告を受け、同社に対する指示等を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000554.html

★☆☆《平成27年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」提案型の公募の開始について》

★☆☆

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、インスペクション、性能の向上のためのリフォーム等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、国が費用の一部を補助する制度です。

国土交通省は、平成27年度事業で実施を予定している [1] 評価基準型、[2] 提案型のうち、[2] 提案型について下記のとおり募集を開始することとした旨公表しました。

内容の詳細については、以下の事務事業者の専用ホームページをご確認ください。

なお、[1] 評価基準型については5月中を目処に公簿を行う予定としています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000587.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について（平成27年3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27年1月、2月、3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_000588.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：藤田聡東京電機大学教授）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。

記

・「東京都品川区内エレベーター事故調査報告書」

事故発生日：平成24年2月6日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000555.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成26年度 住宅経済関連データ》☆☆

住生活基本法及び住生活基本計画に基づき、豊かな住生活の実現に資する施策を促進するに当たっては、その効果を適格に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握しておくことが必要です。

また、当該施策を促進する際には、国、地方公共団体のみならず、(独)住宅金融支線機構、(独)都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携・協力していくことが重要です。

このため、政府においては、従来より、「住宅・土地統計調査」や「住生活総合調査」等の統計調査を実施するとともに、その結果を公表してきたところです。

こうした状況を踏まえつつ、今般、住宅市場を取り巻く現状及び諸課題について関係者に幅広く認識を共有いただく目的で、政府が実施する統計調査はもとより、「建設物価指数」、「マンション市場動向調査」等の民間機関の調査結果も活用しながら、「住宅整備の現状」、「住宅建設の動向」等のテーマを設定し、表及びグラフにとりまとめ電子データとして「平成26年度 住宅経済関連データ」を公表するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000084.html

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年3月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年3月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000068.html

★☆☆《平成25年住生活総合調査（速報集計）結果》★☆☆

国土交通省住宅局が実施した平成25年住生活総合調査（速報集計）結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000080.html

★☆☆《土地取引状況に関する企業の判断・予想のD I h 全てに地域で低下
～土地取引動向調査（平成27年2月調査）の結果～》★☆☆

調査目的

本調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理して、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。

調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期ごとに調査を行っている。

主な調査結果

「現在の土地取引状況の判断」、「1年後の土地取引状況の判断」についてのD I（「活発である」－「不活発である」）は、ともに全ての地域で低下した。

調査結果

調査結果については添付資料を参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000194.html

★☆☆《全国超高層マンション市場動向2015年3月末現在》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、2015年3月末現在の全国超高層マンション市場動向を公表しました。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/201/md20150409.pdf>

★☆☆《首都圏のマンション市場動向－2015年3月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、2015年3月度の首都圏のマンション市場動向を公表しました。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/203/s201503.pdf>

★☆☆《近畿圏のマンション市場動向－2015年3月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、2015年3月度の近畿圏のマンション市場動向を公表

しました。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/202/k201503.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年3月》☆☆

国土交通省は、平成27年3月分の不動産市場動向マンスリーレポートを公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/11339>

★☆☆《平成26年度「土地取引動向調査（第2回調査）」の概要について》☆☆

国土交通省は、平成26年度「土地取引動向調査（第2回調査）」の概要について公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2015/04/666c187f449ecd119e7837a375938243.pdf>

★☆☆《「不動研住宅価格指数」2月値の公表について》☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年4月28日に「不動研住宅価格指数」2月値を公表しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は83.91ポイント（前月比0.10%）でした。地域別では、東京が91.45ポイント（前月比0.49%）、神奈川79.93ポイント（前月比-1.47%）で3ヶ月連続下落、千葉65.59ポイント（前月比0.97%）、埼玉68.64ポイント（前月比0.57%）で2ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150428-J.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○いわゆるデート商法によりマンション購入契約をさせられたとする買主の損害賠償請求が一部認容された事例

マンションの買主が、婚活サイトで知り合った者の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて購入するに至ったとして、同人、当該物件を紹介した会社及び同社の代表者に対して売買代金、諸費用及び弁護士費用等の支払を求めた事案において、これら3者の共同不法行為責任を認め、売買代金及び諸費用から当該マンションの現存価値を差し引いた金額とそれに対応する弁護士費用に限り請求が認容された事例（東京地裁 平成

1 事案の概要

X（原告：昭和44年生まれの女性）は平成20年頃、Y1（被告：昭和50年生まれの男性）は平成23年5月頃、それぞれインターネット上のいわゆる婚活サイトに自己のプロフィールを登録した。Y1は、婚姻歴があったが、婚姻歴はないと虚偽の記載をし、子がいることも秘匿していた。

XとY1は、平成23年5月下旬以降、メールによる交信を行うようになり、同年7月2日、初めて待ち合わせをして食事をし、Xは、Y1を結婚相手として強く意識した。

XとY1は、同月7日にも会い、Y1は、次に会う際には、売主a社の依頼を受けて本件マンションの営業活動を行っていたY2社（被告：Y1はY2社の本部長）に寄ってほしい旨を述べ、Xはこれに応じた。その後、Xは、Y2社を訪れ、Y1は、数時間にわたりマンション経営を強く勧めるプレゼンテーションを行った。その際、Y1は、Xが持参した源泉徴収票をもとに、提案書も作成している。

XとY1は、その後も毎日メールや電話で連絡を取り合い、同月13日には、Xは、Y1と共に金融機関への提出書類の取得を行った。

XとY1は、同月15日にもY2社で会い、Xは、Y1の後輩社員からも、数時間にわたり、マンション経営を強く勧められた。同月21日、Xは、Y1に付き添われて売主a社の担当者と喫茶店で会って契約の締結手続きを行い、b銀行で融資を申し込み、同月29日には本件売買契約に関する融資の実行がなされた。

Xは、Y1に対し、本件売買契約の締結後、繰り返し会うことを求めたが、平成24年1月に1度だけ2人で会ったほかは会うことはなく、Xの確定申告手続きの協力の求めや転売の可能性の問い合わせについても、Y1は応じることはなかった。

Xは、Y1の言葉巧みな話術で好意を抱かされ、これにつけ込まれて本件マンションを購入するに至った、Y1らの行為は組織ぐるみであるとして、Y1、Y2社及びY2社の代表者Y3に対して、勧誘により支出した金員、慰謝料及び弁護士費用の相当額等合計3261万円余の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、Y1の本件売買契約の勧誘に躊躇なく応じ、本件売買契約の締結をしたものと認められる。また、XとY1は、数回食事をともにした以外には、男女の関係に至ったと認められる事情を認めることができない。しかしながら、本件売買契約に至るまでのXとY1との状況等を鑑みると、通常の交友関係や商取引を超えて、極めて密接な関係と言わざるを得ない。また、Xが、Y1に対し恋愛感情を抱いており、同人との将来の結婚生活に資するものと誤信して、本件売買契約の締結を決意したとの供述を採用することができる。

そして、本件マンションの売買価格は2580万円である一方で、現在の処分価格はせいぜい1100万円程度にとどまること、Y1は、本件売買契約の締結後は、Xに対し誠実に応対していないことなどに鑑みると、Y1においては、Xの誤信を利用する認識（すなわち故意）があったと認めることができ、違法であることは明らかである。よって、Y1は、Xに対し、不法行為責任を負うといえる。

(2) Y1らが認めているとおり、本件売買契約の勧誘行為は、Y2社の業務行為として行っており、当時、Y1は、Y2社の業務を統括する立場にあったことなどの事実も認められる。そして、Y2社は、本件売買契約の関与について、Xに対してはコンサルタント業務、a社に対しては紹介者として、不明瞭な関与形態を主張し、その業務の適法性について具体的な主張立証も行っていない。そうすると、本件売買契約については、少なくともY2社が組織的に関与したものとして、その責任を否定することはできないというべきである。よって、少なくともY2社については、Y1とともに共同不法行為責任を負うといえる。

(3) Y3が、Y1の本件売買契約の勧誘行為への直接的な関与をしたと認めるに足りる証拠はない。しかし、Y3は、当時、Y2社の株式を100%所有し、その業務を実質的に統括していたことが認められ、さらに、Y2社の業務やコンプライアンス体制について積極的に反証することをしていないことなどを併せ考慮すると、Y3が、Y1及びY2社とともに、会社法429条1項に基づいて、損害賠償責任を負うというべきである。

(4) Xは、本件マンションの売買代金として2580万円のほか、諸費用81万円余の合計2661万円余の支出をしたことが認められ、2661万円余から少なくとも本件マンションの評価額1100万円を控除した1561万円余をXの損害と認めるのが相当である。Xが受けた本件損害額と相当因果関係の認められる弁護士費用は少なくとも損害額の1割を下らないと認め、Y1らはXに対し、156万円余を支払うのが相当である。その余の請求は理由がないので棄却する。

3 まとめ

国民生活センターによれば、婚活サイトなどを通じたデート商法によって投資用マンションなどを購入させられたとする相談は、2009年度以降急増し、その相談者の7割近くが女性で、30歳代が最も多いという。また、被害に遭えば経済的な負担は大きく、手口に気付いた後の精神的なダメージも大きいとされる。

本件では、被告会社は、売主を紹介した立場にとどまり、仲介業務を行ったわけではないとされるが、仮に宅建業者が仲介行為として加担したとされる場合には、宅建業法65条（指示及び業務の停止）あるいは66条（免許の取消し）に基づき、厳しい監督（行政）処分がなされるものと思われる。（担当：金子）

※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。

★心理的瑕疵について

仲介業者より以下のような相談がありました。

「土地（駐車場）売買契約に際し、対象土地上にあった建物で5～6年前に殺人事件があったことを駐車場管理会社より聞きました。既に従前の建物はなく、所有者も変わっているが、買主（購入目的：居住用）に説明しなければならないか。」

不動産取引において過去に発生した自殺事故等について、それが心理的瑕疵にあたる場合、媒介業者はその事実を知っているときには「重要な事項」として買主に説明しなければなりません。

本件では殺人事件があった建物は存在していませんが、8年前に発生した建物での殺人事件について、事件があった建物が既に存在しなくても心理的瑕疵はなお存在すると判断している「裁判例Ⅰ」の事例があります。本件買主の土地の購入目的が居住用建物の建築目的であることから、本件事件の存在は契約の判断に重要な影響を及ぼす事項といえ、買主に対する説明は必要と思われます。殺人事件は、自殺事故と比較し、より嫌悪感が強いといえます（裁判例参照）。

過去の事故や事件の存在が全て瑕疵に当たるわけではありません。裁判所は「瑕疵といいうるためには、単に買主において同事由の存する不動産への居住を好まないだけではならず、それが通常一般人において、買主の立場に置かれた場合、当該事由があれば、住み心地を欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであると解すべきである」と判示していますが、「瑕疵」にあたるか否かについて、裁判所は、事案ごとに事件の重大性、経過年数、購入目的、近隣住民の関心の度合等、総合的に判断しています。

仲介業者にとって、過去に発生した事故が説明すべき瑕疵に該当するか否か、非常に悩ましい問題であると思われます。存在が明らかである物的瑕疵と異なり、心理的瑕疵は当事者の主観的事情に左右されるものであり、瑕疵に該当するかどうかについて明確な基準も見当たりません。したがって、心理的瑕疵については、各々の事案によって個別に判断することになりますが、トラブルの未然防止の観点から、仲介業者は、物件における過去の事故・事件等の存在を知ったときは、説明しておくことが望ましいといえます。

<過去の裁判例Ⅰ>

購入した土地上にあった建物で8年前に殺人事件があったことは土地の隠れた瑕疵とされた事例（大阪高裁 平成18年12月19日）

要旨：本件事件は、病死、事故死、自殺に比べても残虐性が大きく、通常一般人の嫌悪の度合いも大きいものと考えられる。約8年以上前に発生したものとはいえ、近隣住民の記憶に少なからず残っており、心理的瑕疵がなお存在する。

<過去の裁判例Ⅱ>

購入した土地上にあった建物で8年前に焼身自殺があったことは、隠れた瑕疵にあたらないとされた事例（東京地裁 平成19年7月5日）

要旨：本件自殺より8年以上経過しており、本件自殺のあった建物は解体され、本件土地に自殺の痕跡が一切残っていない。本件自殺は、本件土地が通常有しなければならない性状を欠くといえるほど心理的に嫌忌する事情とはいえ、本件土地の瑕疵とは認められない。

（担当：畑山）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《平成27年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内》☆☆★

一般財団法人住宅金融普及協会では、住宅ローンアドバイザー養成講座の受講者を募集しています。

住宅ローンアドバイザーは、住宅ローン商品の多様化が進み、お客様自身では最適な住宅ローンを選ぶことが難しくなっている中、住宅ローンについての確かなアドバイスをする資格者です。同協会によれば、この10年間で約5万人の方々がこの講座を利用しているとのことです。

今年度第1回の募集は4月27日（月）から開始されています。詳しくは、以下のホームページをご参照ください。

一般財団法人住宅金融普及協会 住宅ローンアドバイザー専用サイト

<https://www.loan-adviser.jp/H1aCmnTopAct.do?top>

★☆☆《A R E S 第158回実務研修会「日本不動産研究所 第32回不動産投資家調査」

および「ARE S定例調査&DC年金調査」結果概要報告会》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて標記の研修会を開催致します。

日時：2015年5月26日（火）10:00～12:00

会場：海運クラブ 2階ホール

東京都千代田区平河町2-6-4 海運ビル

参加費：ARE S正会員：無料

ARE S賛助会員：1,000円

非会員：10,000円

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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/114?PHPSESSID=cd10edb674ba055eab66ffbd46922c37>

☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修<売買重説編>（平成27年6月2日（火））☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて研修会を開催致します。

日時：平成27年6月2日（火）

会場：損保会館 大会議室（2階）

受講料：8,200円（税込、教材含む）

講師：橋本 明浩氏

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/follow>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

☆☆《土地総合研究所 第185回定期講演会のご案内》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要で定期講演会を開催いたします。

日時：平成27年5月15日（金）14:00～16:00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：松原 文雄氏（あすなろ法律事務所 弁護士）

演題：民法改正案と不動産市場の今後

参加費：無料

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/>

★☆《R I C S-J R E I-A R E S 共催セミナー地方創生と不動産投資－英国ギャップ・ファンディング及び改正不特法による事例紹介－》 ☆★

ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会（R I C S）、一般財団法人日本不動産研究所（J R E I）、一般社団法人不動産証券化協会（A R E S）共催で、以下の概要のセミナーを開催致します。

日時：2015年5月22日（金）14：00～16：40

会場：全社協・灘尾ホール

東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビル ロビー階

参加費：無料

募集人数：300名

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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/115?PHPSESSID=cd10edb674ba055eab66ffbd46922c37>

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。
