

～宅建取引士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：2015.6.1（月）
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士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 ・ ・ ・ 宅地建物取引士の方々に向けた手引きを刊行しました。
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成27年3月末時点）ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年1月分）ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ ワンルームマンション内で発生した火災による借主

の損害賠償責任が認定された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 手付解除と履行の着手について
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産経済研究所 実践セミナー：マイナンバー（共通番号制）スタートで国民・企業と不動産ビジネスはどう変わるのか ほか
- ◆ お知らせ . . . 当機構 第97回講演会のお知らせ

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★宅地建物取引士の方々に向けた手引きを刊行しました。

今年1月のメルマガでもご紹介しましたが、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、今年4月に施行されました。現在所有しているのが宅地建物取引主任者証でも、法的には自動的に宅地建物取引士となり、「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。」「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。」「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。」といった義務が新たに課せられます。依頼者からの信頼や期待が高まる一方で、調査や説明の不足に対する非難も高まります。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りません。他の士業である弁護士や司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、税理士などの方々におかれても、研修会や専門誌などを通じて、最新の知識を得るよう日々研さんに努められています。宅地建物取引士におかれてもこれらに負けない努力が求められるということでしょう。

このことに対応して、当機構では、このたび主に宅地建物取引士の方々に向けた二種類の冊子を初めて刊行しました。一冊目は、『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』です。ネット時代を迎えて依頼者から最も期待されることは、どんな物件があるのか紹介するよりも、むしろ関心のある物件の性状や権利の内容、広告にないネガティブ情報の可能性など、専門家である宅地建物取引士から納得のいく説明を受けたいということ、つまり、宅建業法35条に基づく重要事項説明が一層重要になると思われます。

仲介業者による重説義務がなく、売主による告知、買主の自己責任を重視する米国と異なり（重要事項は売主が告知しますが全て知っているわけではないので、買主は、売買契約

を締結した後、手付金を第三者（エスクロー業者や弁護士）に預けた上で、引き渡しまでの一定期間内に、専門家を呼ぶなどして物件を自ら調査し、告知になかった不具合などを発見した場合には修補や代金減額を要請するという慣習があります。これがエスクローと言われる仕組みです。)、我が国の場合、性善説に立っているのか、規制が厳しいから安心しているのか、買主が自分でよく調べるといった慣習がなく（さすがに大規模物件については契約前に買主側で詳細に調べるようです。これをデューデリジェンスといいます。）、仲介業者の説明を信頼して購入を判断するのが通例となっています。その結果、引き渡された後に予期しなかった不具合を発見して、手数料を払っているのに宅建業者は説明してくれなかった、知っていたのではないかと、調査不足ではないかというクレームが後を絶たないわけです。

しかし、取引対象物件について十分調査し重要事項説明を適切に行う必要性が高まる一方で、社会状況の変化、消費者ニーズの多様化に伴い重説すべき事項は増加し、重説すべき法令制限の有無や内容は 55 法令に及び（宅建業法施行令第 3 条 1 項）、取引対象物件が土砂災害警戒区域内にあるかとか耐震診断を受けているかなど相手方等の利益の保護などの観点から説明すべき事項も多く存在します（宅建業法施行規則第 16 条の 4 の 3）。当機構への相談でも、重説書には土砂災害警戒区域外とあるのに、自分でネットで調べたら区域内だった、仲介業者に問題があるのではないかとというものが見られます。時間がない、人手がない、面倒くさいと言って必要な調査を怠ると、行政処分につながったり損害賠償請求を起こされたり売主に迷惑をかけたりと大変なことになります。

かといって、人員や時間等に限界のある仲介業者にとっては大きな負荷がかかっていることは否定できません。そこで、この『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』は、見逃しやすく、かつ実務上トラブルが生じやすいと思われる 12 の事項について、その調査の方法や重説書の記載事項等を取りまとめて記載し参考に供することにより、仲介業者の負荷を少しでも軽減し、適切な重要事項説明書作成の一助としていただくことを目的としています。例えば、冊子の 30 ページには、「土砂災害警戒区域等に関する調査のポイント」があります。そこには、対象物件が土砂災害警戒区域等の区域内にあるか必ず行政窓口で確認すること、区域内である場合には重説書の該当欄に○をつけてその旨説明すること、区域指定されていなくても危険個所に指定されている場合には今後警戒区域に指定される可能性がある旨も含め重説書備考欄に記載し説明すべきことなどを根拠法令とともに掲載しています。物件仲介をする際に、念のためこの冊子を一読すれば、思わぬ法令制限に引っかかっていることに気づく場合もあるかもしれません。

二冊目は、当機構に実際に寄せられた相談事例をもとに、特に重要かつ誤解しやすいと思われる事例の内容と考え方、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）』です。当機構は、自ら収集した重要不動産取引判例とその評価、実務へのアドバイスなどを、法定講習への講師派遣事業や数多くの機関誌、専門誌への寄稿などを通じて紹介していますが、宅地建物取

引士の方々におかれても、世の中でどういうトラブルがあり裁判まで争われ、どのように決着したのかを継続的に学習していくことは重要です。

例えば、冊子 38 ページでは「服役中の売主についての説明」を取り上げています。宅建業者 A は、売主と買主の間の売買契約を成立させましたが、実際に契約に立ち会った売主は売主から代理委任状を得た妻でした。買主は引き渡し入居後まもなく近隣住民から、売主は殺人未遂事件を起こして現在服役していると聞いた、ゲンの悪い物件だ、知っていたら購入しなかった、なぜ宅建業者は説明しなかったのかと損害金を要求したという事例です。確かに買主の気持ちもわからないではありませんが、売主が服役しているかどうかというのは個人の名誉やプライバシーにかかわるもので、そのことを仲介業者が買主に説明すれば売主に対してプライバシーを侵害した不法行為責任を負うこととなります。一方、買主に対する媒介契約上の債務不履行責任になるのかというと、売主が服役しているかどうかというのは物件そのものにかかる事項ではないので（売主が引き続き入居するわけではありませんし、物件内で事故が起こったわけでもありません。）物件の瑕疵とは言えず、仲介業者の説明義務違反もありません。仲介業者は仮にこのことを知っていても説明すべきではないと言えます。

これら二冊の冊子は、宅地建物取引士の方々に読みやすいように、コンパクトかつ低価格になるよう心掛けたつもりです。おかげさまで、今のところ多くの問い合わせをいただき、中には会社の従業員全員に配布したい、法定講習の教材に使いたいと大量に申し込まれる例もあります。できるだけ多くの宅地建物取引士の方々に読んでいただき、今回の改正宅建業法で新設された「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」義務履行の一助となるよう願っているところです。

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成 27 年 3 月末時点）》★☆☆

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度については、平成 21 年 6 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_000589.html

★☆☆《平成27年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について、下記のとおり募集を行うこととした旨公表しました。

記

1. 対象となる事業

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として登録を受ける等の要件に適合する住宅及び高齢者生活支援施設の整備（新築・改修）事業（別紙参照）

2. 募集期間

平成27年4月30日（木）～平成28年2月29日（月）

応募方法等、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/house07_hh_000135.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、一級建築士に対し、建築士法第10条の規定により、中央建築士審査会（4月23日開催）の同意を得て、別紙のとおり懲戒処分（4月23日付け）を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000558.html

★☆☆《当初の55棟以外の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》★☆☆

国土交通省では、平成27年4月21日（火）、東洋ゴム工業(株)に対して、当初の55棟以外の免震材料の不正事案に係る99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。

本日、同社より、「99棟のうち77棟について構造安全性の検証を終了し、検証を終了した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。また、残りの22棟については、竣工時期が古い建築物や欠損データのある建築物であるためデータの構築に時間を要しており、現時点で構造安全性の検証が終了していないとの報告がありました（別添参照）。

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かせた結果、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。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000559.html

★☆☆《当初の55棟以外の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(追加)》★☆☆

国土交通省は、平成27年4月30日、当初の55棟以外の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公表しましたが、現時点で構造安全性の検証が終了していない22棟の物件の所在地についてお問い合わせがあったとして、以下のとおり、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000561.html

★☆☆《ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドラインについて》★☆☆

国土交通省では、宅地建物取引業法第35条に基づき、宅地建物取引士が対面で行うとされている重要事項説明について、平成26年4月から12月にかけて、6回にわたって「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を開催し、平成27年1月に最終とりまとめを公表いたしました。

その中で、重要事項説明におけるIT活用については、まずは社会実験という形で試行した上で、その結果の検証を行うこととなりました。

国土交通省は、この度、社会実験を実施するにあたっての事業者の責務等を示したガイドラインを作成した旨公表しました。

なお、社会実験を行う期間は、別途国土交通省ホームページ上で公表いたします。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000121.html

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について(平成27年4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4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_000591.html

★☆☆《簡易宿所に係る違反对策の徹底について》★☆☆

平成27年5月17日未明に神奈川県川崎市の簡易宿所において発生した火災では、死者5名、負傷者19名の犠牲を出す惨事となりました。

現段階では、火災のあった建築物の状況等も明らかではないものの、違反建築物であった疑いも指摘されているところです。

国土交通省としては、類似の災害の発生を防止するために、関係省庁と連携し、簡易宿所に対する違反对策等、指導の徹底を図るよう、別添のとおり、各都道府県建築主務部長あてに通知を発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000564.html

★☆☆《地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための協議会設置の希望者の募集について》★☆☆

地方都市における不動産証券化の手法を始めとする不動産ファイナンスの環境整備を行うことで、地方都市における資金の循環による地域の活性化を推進するため、協議会の設置を希望する事業者を募集する旨公表しました。

○募集期間

平成27年5月15日（金）～6月10日（水）

応募要領、応募申請書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_000049.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27年1～3月）》★☆☆

1. 最近の建築確認件数等の状況について

平成27年1月～3月分（第1四半期）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国土交通省においてとりまとめて公表しました。

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_000563.html

★☆☆《当初の55棟以外の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》★☆☆

国土交通省では、平成27年4月21日（火）、東洋ゴム工業(株)に対して、当初の55棟以外の免震材料の不正事案に係る99棟の構築物について、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。

4月30日（木）の「77棟の建築物について、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」との報告に続き、5月20日、同社より、「99棟のうち残りの22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。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000565.html

★☆☆《東洋ゴム工業(株)による免震材料の不正事案に係る建築物に関する相談体制について》★☆☆

国土交通省は、今般の東洋ゴム工業(株)による免震材料の不正事案を受け、本件不正事案に係る建築物に関する住宅所有者等からの相談に建築・法律の専門家が対応相談体制を整備する旨公表しました。

具体的には、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口（住まいるダイヤル）を引き続き活用し、本件不正事案に係る建築物に関するあらゆる相談を受け

付けるとともに、相談者が希望した場合には、その相談内容に応じ、弁護士・建築士による対面相談の実施や、弁護士会、建築士団体又は一般社団法人日本免震構造協会の相談窓口の紹介を行うこととします（別紙参照）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000593.html

★☆☆《不動産総合データベースの試行運用について》★☆☆

国土交通省においては、不動産に係る情報ストックシステム（名称：不動産総合データベース）の整備に向けて、平成25年度はシステムの基本構想策定（※）を、平成26年度は横浜市と連携し、プロトタイプシステム構築を進めてまいりました。

今年度は、宅地建物取引業者に実際にシステムを活用いただくことで、システム導入により得られる効果や、情報収集・管理・提供等に係るシステムの機能・運営等に関する課題を把握するため、6月より、横浜市の物件を対象にシステムの試行運用を行うこととなった旨公表しました。（システムの試行運用・検討は日本ユニシス株式会社に委託し実施します。）

<試行運用概要>

- 期間 : 平成27年6月1日～平成28年2月末（予定）
- 対象物件 : 横浜市に所在する売買物件（戸建・マンション・土地）
- 利用者 : 神奈川県内の（公財）東日本不動産流通機構会員（宅地建物取引業者）

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/totikensangyo16_hh_000123.html

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について

（平成27年1月、2月、3月及び平成26年度計）》★☆☆

木造3階建て住宅については、昭和62年の建築基準法の改正（同年施行）により、一定の技術基準に適合する戸建て住宅について準防火地域での建設が可能となり、平成4年の建築基準法の改正（平成5年施行）により防火地域、準防火地域以外（平成10年の改正（平成11年施行）により防火地域以外）で一定の技術基準に適合する木造3階建て共同住宅について建設が可能となった。また、枠組壁工法では平成16年4月、在来軸組工法では平成18年10月に一定の仕様が耐火構造として国土交通大臣の認定を受け、防火地域における建設や4階建て以上の建設の可能性が拡大された。また、丸太組構法建築物については、昭和61年の丸太組構法の技術基準告示（同年施行）及び平成14年の告示改正により、この基準に適合する建築物について建設が可能になった。これらの建築物の動態を把握するため、国土交通省が特定行政庁等に対し、該当する建築物の建築確認申請の有無を調査しているものである。

国土交通省は、今回、平成27年1月、2月、3月及び26年度計の木造3階建て住宅及び丸太組建築物の建築確認における棟数等について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000592.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27年3月末時点）》 ★☆☆

「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」については、新築住宅は平成12年10月より、既存住宅は平成14年12月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27年1月、2月、3月の実績（速報値）について調査した結果がまとまったとして公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000594.html

★☆☆ 《「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針について》 ★☆☆

国土交通省は、平成27年5月26日、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が全面施行され、同法第14条第14項に基づき、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン））について定めた旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000100.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年1月分）》

★☆☆

○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・都道府県別に毎月の不動産価格を指数化したものです。また、不動産取引件数・面積（住宅）は、不動産価格指数（住宅）を補完するものとして、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別・取引主体別に毎月の取引件数及び取引面積を算出したものです。

○国土交通省は、この度、平成27年1月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）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_000195.html

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年2月分）》

★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年2月分）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000196.html

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成27年4月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年4月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000069.html

★☆☆ 《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年4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27年4月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=11515

★☆☆ 《不動産業業況等調査結果（平成27年4月）》 ★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業業況等調査結果（平成27年4月）を公表しました。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g27-04.pdf>

★☆☆ 《「不動研住宅価格指数」3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5月26日に「不動研住宅価格指数」3月値を公表いたしました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は83.87ポイント（前月比-0.04%）でした。地域別では、東京が91.17ポイント（前月比-0.31%）、神奈川80.07ポイント（前月比0.18%）、千葉66.17ポイント（前月比0.88%）で2ヶ月連続上昇、埼玉69.76ポイント（前月比1.63%）で3ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150526-J.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○ワンルームマンション内で発生した火災による借主の損害賠償責任が認定された事例

居住用賃貸マンションの貸主が、借主において火災によりマンションの室内を全焼させたとして、借主に対しては賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償として、連帯保証人に対しては連帯保証契約に基づいて、原状復旧工事費用等の損害賠償を請求した事案において、借主の損害賠償責任が認定され損害賠償請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成 26 年 6 月 16 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告貸主X（以下「X」という。）は、平成 23 年 10 月 5 日、被告借主Y 2（以下「Y 2」という。）との間で、X所有の「a マンション」709 号室（以下「本件建物」という。）について、期間 2 年、賃料月額 68000 円の約定で貸し渡す合意をし、同月 16 日、Y 2 に引渡した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

被告Y 1（以下「Y 1」といい、Y 2 と併せて「Yら」という。）は、X に対し、本件賃貸借契約に係るY 2 の債務を連帯保証した。

本件建物は、平成 25 年 4 月 8 日、火災により室内が全焼した（以下「本件火災」という。）。

そこで、X は本件火災による損害賠償として、復旧工事費用、資産査定減額分、逸失利益など併せて 1760 万円余を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、X の請求を一部認容した。

1. Y 2 の責任について

前提事実のとおり、Y 2 がX から賃借していた本件建物内において本件火災が発生したところ、本件建物の賃借人は、本件賃貸借契約に基づき、善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用する義務を有するのであるから、Y 2 には債務不履行に基づく損害賠償責任があるというべきである。

Yらは、本件火災の原因について、パソコン用のモデムとルーターが何らかの原因で加熱、発火した可能性があるが、電気痕が発見されなかったため、それとは断定できず、出火原因は不明であるなどとして、Y 2 には、本件火災の発生を予見し、回避することは不可能であったから、過失はないと主張する。

しかしながら、株式会社K作成の「鑑定書」には、「事故原因」として、「契約者家財となる、PC用のモデムとルーター周辺から出火したものと判断される。」との記載があり、具体的な出火原因が明らかであるとはいえないものの、Y 2 の家財あるいはその周辺から出火したことは明らかであって、上記のような事情を考慮しても、Y 2 の前記債務不履行責任を認めるほかはない。

2. 損害賠償金額について

(1) 復旧工事費用について

Xは、本件建物の復旧工事費用として、R管理株式会社作成の「御見積書」（以下「本件見積書」という。）をもとに、合計額を916万2700円と主張する。

しかしながら、本件見積書は、個別具体的な工事の範囲、内容、金額等を記した明細等がなく、その必要性、合理性を判断するための客観的な事情を認めることができないから、信用することができない。そして、他方において、Yらは、Y2の加入する損害保険に関して保険会社が依頼して作成した「鑑定書」（以下「本件鑑定書」という。）には、保険会社が認定すべき査定額（自己査定）として266万0306円が相当であると記載されていることから、かかる損害額を自認している（予備的主張）ところであって、復旧工事について同損害額を上回る損害額を認めるに足りる的確な証拠はない。そうすると、同額をもって復旧工事の損害額と認めるほかはない。

なお、本件建物は、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であること、Y2は、本件賃貸借契約に関し、保険会社との間で、家財保険を目的とする損害保険契約を締結していたこと、上記保険会社から、本件火災による損害額の算定を依頼された株式会社Kは、「鑑定書」を作成したこと、同鑑定書には、上記保険会社が認定すべき損害額として266万0306円を査定する旨の記載があること、本件鑑定書には、査定積算書として、詳細な明細書や資料が添付されており、十分な根拠を有するものと査定されていることが認められるところ、これらの事情に照らすと、本件鑑定書に基づく上記査定額は相応の合理性を有していることがうかがわれる。

(2) 資産査定減額分

Xは、本件火災により本件建物の評価損が発生し、550万円の損害を被ったと主張する。しかしながら、本件建物は、前記認定のとおり、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であり、評価損自体発生することが明らかとはいえない上、S株式会社作成の「査定表」をみても、「室内状況（火災保険状況）等により査定金額は大きく前後する場合がございます。」と記載されており、評価損を認めるに足りるものではない。

(3) 逸失利益

Y2が、平成25年4月29日には、部屋の鍵を仲介業者に返還し、同年5月1日にはXに対し、契約更新の意思がないことを伝えたことと主張しているところ、Xは、本件火災発生後、本件賃貸借契約が終了していることを前提として逸失利益の主張をしているものとみられるから、これらの各主張を合理的に解釈すれば、本件賃貸借契約は同年5月には終了していることについて争いがないことになる。

そして、前提事実及び関係各証拠によれば、同年5月以降、復旧工事を実施するために一定の期間が必要であることは明らかであるところ、同工事の後、新たな賃借人を探すための期間を考慮しても、本件において、賃料の3か月分をもってXの逸失利益とするのが相当というべきである。そうすると、Xの逸失利益は、月額賃料68000円の3か月分であ

る 204000 円となる。以上によれば、X の本件請求は、286 万 4306 円を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、借主が不在中に発生した火災について、出火原因が特定できないものの、鑑定書に基づき PC のモデムとルーター周辺から出火したものと判断され、借主の債務不履行が認定されたものである。

但し、損害金額については、貸主側と借主側で金額に乖離があり、裁判所は、借主側が提示した保険会社の査定額を損害額と認定したものである。本件では、保険会社の査定は、詳細な明細書等の添付があり十分な根拠を有するものと認定されている一方、貸主の立証は不十分と判断された。保険会社の査定を上回る損害賠償請求をしようとする貸主は、十分な立証が不可欠であると考えられる。

(担当：新井)

※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・紛争事例等より ◆◇◆

○個人間の中古住宅の仲介を行った媒介業者からの相談です。

売買契約締結後、手付金解除期限（契約後 10 日）内に、売主が自己都合により手付金倍額償還により契約解除を買主に申し出たところ、買主はローン特約に基づくローンの申込みを既にしており、当該行為は「履行の着手」にあたるから、違約解除であると主張されました。「ローンの申込み」は「履行の着手」に当たるのでしょうか。

(考え方)

最高裁（平成 5 年 3 月 16 日 RETI029-17）は、「履行の着手」に当たるか否かの判断について、「当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであり、債務に履行期の約定がある場合であっても、ただちにその履行期前には、履行の着手は生じ得ないと解すべきものではないが、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定められた趣旨・目的及びこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等もまた、右事情の重要な要素として考慮されるべきである。」と判示してい

ます。

本件のように、「売主（又は買主）が〇〇を行ったが、これは履行の着手に当たるか」といったご相談がよくありますが、「履行の着手」はその相手方の手付解除の利益を実質的に奪う行為とも言えるので、これに当たるか否かは、前述最高裁判示のとおり、行われた行為のみでなく取引諸事情等の総合勘案により判断されることから、一概に答えられるものではありませんが、厳しく判断されると考えられた方がよいでしょう。

例えば、「土地の測量」が「履行の着手」にあたるかが争われた裁判例において、「（買主が行った）実測及びその費用は、債権者に対する確定した契約上の債務の履行にあたらぬ（最高裁 平成5年3月16日 RETI029-17）」、「測量自体は本来土地の範囲確定に必要なものであり、債務の履行行為の一部とは言えない（東京地裁 平成25年4月19日 RETI093-150）」との否定事例が見られる一方で、「取引諸事情の勘案より、測量の実施や本物件明渡しのための転居先リフォーム工事の着手が履行の着手にあたる（東京地裁 平成21年9月25日 RETI081-86）」と認められた事例も見られます。

ところで、本件のケースですが「履行期にはるかに先立つ時点における融資の申込み及び内諾を得たことは履行の着手にはあたらない（東京地裁 平成20年7月31日 ウエストロー・ジャパン）」、「（売主業者の場合において）手付解除期限内の履行の着手をもって相手方に手付解除はできないと主張することは、相手方の手付解除の利益を実質的に奪うもので認められない（名古屋高裁 平成13年3月29日 RETI052-69）」といった裁判例が見られることから、買主の手付解除期限内における単なるローンの申込みが「履行の着手」に当たるとは、まず考えにくいと思われま。

「履行の着手」に関しては、過去の裁判例が参考となりますので、「不動産政策史検索 DBの最高裁判例一覧」、及び「RETI0 判例検索システム」の目次検索又はキーワード検索において、「履行の着手」で検索していただくと便利です。

（担当 中戸）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産経済研究所 実践セミナー：マイナンバー（共通番号制）スタートで国民・企業と不動産ビジネスはどう変わるのか》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要で実践セミナーを開催致します。

日時：2015/06/16（火）13:30～16:40

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料：一般：¥30,000（税込¥32,400）

後援団体会員：¥27,000（税込¥29,160）

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.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=15>

★☆☆《RE-SEED：第7回Re-Seedセミナーのご案内（全3回）

～「シリーズA 我が国不動産市場の国際展開」～》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構は、以下の概要にてセミナーを開催いたします。

■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

■参加費：3万円（3回分）（消費税を含む）

■開催日時：A-1 6月19日（金）15:00～17:00

A-2 7月 3日（金）（同上）

A-3 7月17日（金）（同上）

■定員：24名

各回のテーマ・開催日時、申込方法など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/seminar>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《当機構 第97回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構は、以下の概要にて講演会を開催致します。

演題：「宅地建物取引士に求められる土地・建物の調査実務～見落としがちな調査項目の留意点～」

講師：吉野不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 吉野 荘平（よしの そうへい）氏

日時：平成27年6月18日（木）午後2時～4時

会場：住宅金融支援機構 本店1階 すまい・るホール

東京都文京区後楽1丁目4番10号

聴講料：5,400円／1名 ※消費税込です。

申込方法等につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

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。
