

～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：2016. 1. 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や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 ・ ・ ・ 政府の中古住宅取引の活性化に向けた取組みについて
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 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27年7月、8月、9月）ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年11月 ほか
- ◆ 最近の判例から ・ ・ ・ 老朽化した空調設備が、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはないと

された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 中古マンション売買の仲介における重要事項説明書の調査・記載について
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター フォローアップ研修<売買契約編> ほか
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 第189回定期講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《政府の中古住宅取引の活性化に向けた取組みについて》★☆☆

新年あけましておめでとうございます。

本年も、皆様にとりまして素晴らしい一年になりますよう祈念しております。

このメルマガの情報が、少しでも読者の皆様の活動にお役に立つことができますよう、努力して参りますので、今年もご指導の程どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年末の一部新聞報道でも明らかになりましたが、国土交通省は中古住宅市場の活性化に向けて、取引の透明性を高める取組みを進めるとしています。

具体的には、物件情報をやり取りする業者向けのシステムであるレインズで詳細な取引情報を開示するよう義務付け（ステイタス管理）、虚偽の開示をした場合には罰則も適用するとのことです。これは、売却依頼を受けた業者による当該物件の囲い込み（ポケットリストイング）を防止し、売買を促進し、市場を活性化することが目的です。このほか、消費者の中古住宅の品質への不安を拭うため建物検査（ホームインスペクション）の専門家による住宅の診断を普及させるための宅建業法改正も視野に入れて準備中との報道でした。

人口減少・超高齢化の課題に直面している我が国において、持続可能で活力ある地域づくりに向けた対策が急務です。その際に住宅を含めた既存ストックの有効活用による地域づくりが有効であると考えられます。将来的な市場の拡大を図っていくためにも、中古住宅の質を高めるとともに、活用可能な空き家・既存住宅をインクルーブメントし、各地域における良質な不動産ストックを形成することが必要になっています。このため、国民生活や経済生活にとって必要不可欠な基盤となっている不動産市場をこれまで以上に活性化し、良質な不動産ストックの流通を促進することは、地方創生のみならず社会全体のエネルギー負荷の縮減や廃棄物の削減、そして不動産関連事業者の新たな事業展開による地域

経済の活性化といった観点からも重要な政策テーマであると言えます。

そもそも、中古住宅市場の活性化は古くて新しい政策課題で、長い間議論がされてきましたが、最近では、2012年（平成24年）6月に、国土交通省において「不動産流通市場活性化フォーラム提言」が取りまとめられています。

不動産流通市場活性化フォーラム提言では、不動産流通システム改革のために重要と思われる5つの柱が提言されており、第一に、消費者にとって必要な情報の整備・提供が指摘されています。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報の整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備するとしています。「いえかるて」等の履歴情報・マンション管理情報などの充実・活用が求められます。

第二に、不動産価格の透明性の向上です。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進することを提言していました。価格査定の見直し等の動きにつながっています。

第三に、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及です。従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援することとしています。全国17の事業者間連携協議会などの活動の支援が求められていると思われます。

第四に、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上です。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる宅地建物取引士・従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実により実現するとしています。

第五に、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進です。インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を各地域で関係事業者が主体的に行う必要があるとしています。中古住宅の循環という社会システムの構築が求められてきました。

こうした三年前の提言を踏まえた取組み・対応が、現在進んでいるということです。

ここで、これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、投資額累計に対して資産額が500兆円程度も下回っている現実があるということを改めて直視する必要があると考えます。また、全国約820万戸にも上る増え続ける空き家の対策は、昨年2月に施行された「空き家対策特別措置法」に基づく単なる倒壊リスク・景観等の問題のある特定空き家の対処のみならず、所有者・利用者が住宅ストックを維持管理し、計画的に修繕することに対して事業者・金融機関が担保価値を認め、それがリセール・リユースされる地域の活力あるセカンダリーマーケットを創ることが急務となっています。政府は、来年度以降、空き家の抑制を目的とした売却時の譲渡所得の特別控除導入のほか、三世帯同居促進のための二世帯リフォームに係る減税措置を盛り込むことにしていますが、こうした税制優遇措置のみならず、不動産情報の整備・蓄積等による消費者利益の実現の

ための不動産取引の透明性・効率性の向上と、地域の事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上による不動産事業者のコンサルティング機能の向上、消費者を巻き込んだ不動産ストックの有効活用による地域づくりをエリア単位ごとに進めることが、これからの持続可能な地域づくりに不可欠であると考えます。

今回の政府の法改正などの動きは、各地域の中古住宅市場の活性化、空き家対策、不動産ストック活用による地域活性化に向けた第一弾とも言えます。今後も官民一体となって、第二弾・第三弾の更なる取組みを進めていくことが求められます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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27年7月、8月、9月）》★☆☆

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、在来塾組工法では平成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7月、8月、9月の木造3階建て住宅及び丸太組構法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_000637.html

★☆☆《建築基準法施行規則及び建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令の一部を改正する省令並びに関連告示について》★☆☆

1. 背景

国土交通省は、東洋ゴム工業(株)による免震材料の不正事案を受け、大臣認定制度の審査

の強化を図ることとしている。

今回、その第一弾として、免震材料の大臣認定について見直しを行うため、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）及び建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令（平成11年建設省令第13号。以下「機関省令」という。）等について、所要の改正等を行う。

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_000595.html

★☆☆《電流計データの流用に関する安全性の確認状況》★☆☆

旭化成建材株式会社による電流計データの流用があった物件については、地方公共団体により安全性の確認作業が進められております。

国土交通省は、先行して調査を進めている82件※のうち、平成27年12月3日時点で地方公共団体より、くい/support層への到達について判断できると報告のあった57件について、別添のとおり、電流計データの流用に関する安全性の確認状況を取りまとめて公表しました。

※82件：横浜市のマンションの担当者が関与した物件及び地方公共団体の調査等により先行してデータ流用等が明らかになった物件

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000597.html

★☆☆《【事業者向け】建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請実務講習会の開催について》★☆☆

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設や、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が平成27年7月8日に公布されました。

現在、11月4日から12月18日にかけて、建築物の事業に携わる方々を対象に、建築物省エネ法の概要について説明会を開催しているところです。

国土交通省は、この度、法施行から1年以内施行の誘導措置である性能向上計画認定、認定表示制度やその申請方法に重点を置いた「建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請実務講習会」を以下のとおり開催することとする旨公表しました。

【事業者向け】建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請実務講習会

〔開催時期〕 平成28年1月8日～3月18日

〔時 間〕 13：30～16：00

〔開催場所〕 47都道府県 70回開催

※開催スケジュールについては添付資料の別紙1をご参照ください。

[内 容] 「建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請の手引き」を用いた申請方法や申請様式の記入方法などの講習、今後の講習会スケジュール等

[参加費用] 無料

[参加方法] ホームページ、FAX又は電話により参加申し込みを受け付けます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000638.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（12月4日開催）の同意を得て、別紙のとおり懲戒処分（12月4日付け）を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000598.html

★☆☆《セメントミルク注入量のデータ流用に関する安全性の確認状況》★☆☆

旭化成建材株式会社によるセメントミルク注入量のデータ流用があった物件については、地方公共団体により安全性の確認作業が進められております。

先行して調査を進めている82件※のうち、セメントミルク注入量のデータ流用のあった27件から横浜市のマンション1件を除いた26件について、別添のとおり、セメントミルク注入量のデータ流用に関する安全性の確認状況をとりまとめて公表しました。

※82件：横浜市のマンションの担当者が関与した物件及び地方公共団体の調査等により先行してデータ流用等が明らかになった物件

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000599.html

★☆☆《平成27年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の緊急募集について》★☆☆

「介護離職ゼロ」の実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅の追加供給を図るため、平成27年度補正予算の政府原案（H27.12.18閣議決定）において、所要の予算と制度拡充が盛り込まれました。これを受け、国土交通省は、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について、下記のとおり緊急募集を行います。

なお、これに併せて、本事業に関し、申請手続の合理化を図っております。

（制度拡充の内容等は、別添資料をご参照ください。）

※今回の募集は平成27年度補正予算の円滑な執行を図るために、予算成立に先立って実施するものです。

正式には、国会審議を経て予算成立後に制度拡充等が行われますので、募集内容に変更があり得ることをご承知下さい。また、交付決定は予算成立後に行います。

記

1. 対象となる事業

サービス付き高齢者向け住宅整備事業

2. 募集期間

平成27年12月21日（月）～平成28年3月25日（金）

その他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/house07_hh_000142.html

★☆☆《平成27年度地域型住宅グリーン化事業 第2回グループ募集の開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、平成27年度「地域型住宅グリーン化事業」について、補助事業の適用を受けようとするグループの追加募集を下記のとおり開始することとした旨公表しました。ただし、本募集内容については、平成27年度補正予算の成立後に確定するものであり、変更となる場合があります。

募集要領や提出書類の詳細は、平成27年度地域型住宅グリーン化事業評価事務局（以下、「評価事務局」と言います。）のホームページに掲載いたします。

なお、今回の補正予算を活用する場合であっても、平成27年度既採択グループは、今回のグループの新規募集に対して応募する必要はありません。地域型住宅グリーン化事業評価事務局から別途連絡する第2回進捗状況調査票にて申請を行って下さい。

募集受付期間：平成27年12月21日（月）から平成28年1月18日（月）（必着）
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_000642.html

★☆☆《レインズにおける取引状況の登録制度の導入と売却依頼主専用確認画面の提供について》★☆☆

国土交通省は、不動産流通の活性化と消費者利益の保護・増進を図るため、平成28年1月よりレインズにおいて取引状況の登録制度の導入と売却依頼主専用確認画面の提供を開始する旨公表しました。

レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、迅速に取引の相手方の探索を行い、成約可能性を向上させるために構築された宅地建物取引業者間の物件探索システムです。

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/totikensangyo16_hh_000129.html

★☆☆《ITを活用した重要事項説明（IT重説）に係る社会実験の実施状況（平成27年11月）》★☆☆

国土交通省は、平成27年8月31日より始めましたITを活用した重要事項説明（IT重説）に係る社会実験の実施件数を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001113886.pdf>

★☆☆《平成25年土地基本調査（確報集計）の公表について》★☆☆

国土交通省では、全国の土地・建物の所有・利用状況等に関する実態を明らかにする「土地基本調査」を5年周期で実施しています。

平成25年に実施した調査について、平成26年10月31日に速報集計を公表しましたが、このたび、確報集計を取りまとめて、その内容について公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000083.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年11月》★☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成27年11月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12674

★☆☆《国土交通省月例経済（平成27年11月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年11月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000077.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.66 December 2015》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.66 December 2015 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201512_66.pdf

★☆☆《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9月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年9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/totikensangyo05_hh_000073.html

★☆☆《首都圏における子育て・高齢者支援マンション動向》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）

において1995年以降に供給された、子育て・高齢者を支援する施設およびサービスが付いているマンションの動向を調査して公表しました。それによると、2015年10月までの20年10か月間に発売されたマンションのうち、子育て施設・サービスが付いたマンションが305物件、高齢者施設・サービスが付いたマンションが87物件に上った。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/share/mansion/224/md20151210.pdf>

★☆☆《マンション市場動向-2015年11月度-》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、マンション市場動向-2015年11月度-を公表しました。

<首都圏のマンション市場動向-2015年11月度->

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/226/s201511.pdf>

<近畿圏のマンション市場動向-2015年11月度->

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/225/k201511.pdf>

★☆☆《首都圏・近畿圏マンション市場予測-2016年の供給予測-》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏・近畿圏マンション市場予測-2016年の供給予測-を公表しました。

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/227/y2016.pdf>

★☆☆《「不動研住宅価格指数」10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12月28日に「不動研住宅価格指数」10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86.09ポイント（前月比0.58%）で6ヶ月連続上昇、地域別では、東京が94.07ポイント（前月比0.88%）、神奈川81.92ポイント（前月比-0.11%）、千葉67.21ポイント（前月比1.54%）で3ヶ月連続上昇、埼玉70.25ポイント（前月比-0.72%）で2ヶ月連続下落しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20151228-J.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○老朽化した空調設備が、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたというこ

とはできないとされた事例

各階を区分所有建物とする建物の一部の階の買主が、専有部分の空調設備は老朽化し、修繕不能であったために損害を被ったとして、売主に対しては瑕疵担保責任に基づき、売却仲介をした業者に対しては不法行為責任に基づき、損害賠償金の支払を求めた事案において、設備の老朽化は、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということとはできず、また、仲介業者が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平 26 年 5 月 23 日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 24 年 5 月 15 日、X（原告）は、Y1（被告）から、各階を専有部分とする区分所有建物（昭和 57 年 6 月築、鉄筋鉄骨コンクリート造、地下 1 階付地上 10 階建）の 2 階（213.55 平方メートル）及び 3 階（208.94 平方メートル）の 2 つのフロアー（以下「本件各建物」という。）を瑕疵担保の責任を負わない旨を条件に 9000 万円で購入し、6 月 15 日に引渡を受けた。なお、本件各建物の空調は、それぞれ建物屋上に設置された水冷式空調設備（以下「空調設備」という。）により行われていた。

本件売買において、宅地建物取引業者 Y2（被告）は、Y1 との媒介契約に基づいて仲介業務を行った。

X は、本件各建物を強い冷房能力が必要な PC カフェとしてテナントに賃貸することを想定していたため、売買に先立ち行われた本件各建物の内見の際、既存の空調設備に加え、個別の空調機の室外機のベランダ設置が可能かどうかについて同行者に尋ねるなどしたが、屋上を見分することはなかった。

同年 9 月 6 日、3 階部分が空室であったにもかかわらず電力を消費していたため、電力会社が漏電調査を実施したところ、漏電はないものの空調設備の室外機の待機電力によるものであることが判明した。

平成 25 年 2 月 13 日、X は、次のように主張して、Y1 及び Y2 に対して 2450 万円の損害の賠償を求めて提訴した。

- (1) 空調設備は、業務用エアコンの一般的な耐用年数である 15 年の 2 倍近い年数を経ている上、製造者は既に廃業しており、主要部品は製造されていないため、故障した場合は修理不能であり、これを新規の施設に交換するには総額 1850 万円の費用を要する。
- (2) 現在、空調設備は一応作動するものの、異常に電力を消費し、冷房効率も芳しくない。
- (3) X は、重要事項説明において、空調設備については何らの説明も受けておらず、内見の際にも、屋上に案内されることもなく、空調設備が上記のようなものであることを知らなかった。
- (4) 以上によれば、本件各建物には民法 570 条にいう隠れた瑕疵があるというべきで、Y1

は、本件各建物を長年にわたり使用していたので、空調設備の瑕疵について悪意であることは明らかであるから、瑕疵担保責任免除特約に基づく免責は認められない。

(5) Y2 は、X に対し、重要事項説明において空調設備の瑕疵について説明すべき義務を負っていたにもかかわらず、故意又は過失によりその説明を怠った。したがって、Y2 は、不法行為に基づき、X の被った損害を賠償する責任を負う。

(6) X は、空調設備取替え費用 1850 万円、3 階の賃借申込み撤回による逸失利益 600 万円（月額 100 万円の半年分）の合計 2450 万円の損害を被った。

なお、本件訴訟提起後の同年 3 月 1 日、X は、X の依頼に基づき売買の仲介を行った宅地建物取引業者 A（訴外）との間で、A には、空調設備の隠れた瑕疵についての調査、報告義務を怠るなどの不適切な対応があったとした和解書を取り交わし、和解金として 100 万円の支払を受けた。また、X は、同年 8 月 20 日の時点において、空調システムの管理会社による報告を受け、3 階の空調の強制運転を断念した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を棄却した。

(1) 空調設備は、業務用エアコンの法定耐用年数である 15 年を大幅に超える約 30 年を経過し、運転状況に特段の問題はないものの、老朽化が進んでおり、経年劣化により消費電力が増加し、また、新品時のような冷暖房効率は発揮できない上、近い将来正常に作動しなくなり、修理が必要となった場合には、空調設備の交換を余儀なくされるおそれがあるといえる。

(2) 本件各建物のように、新築から長期間が経過したテナントビルの売買においては、これに付帯する空調設備も相応の経年劣化があり、上記のような問題点が存することは、容易に想定し得るものである。

(3) 建物内見時の事実からは、Y1 が、X に対し、本件各建物の空調設備について一定の品質・性能を保証したような事情を認めるに足りない。

(4) 以上によれば、本件各建物が売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、民法 570 条にいう瑕疵があるということはできない。

(5) 宅地建物取引業者は、通常の注意をもって取引物件の現状を目視により観察しその範囲で買主に説明すれば足り、これを超えた取引物件の品質、性状等についてまで調査、説明すべき義務を当然には負わないというべきであるところ、空調設備について経年劣化に伴う問題点があることは、X において容易に想定し得たというべきであるから、Y2 が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえない。

3 まとめ

本判決は、中古建物の設備機器について、経年劣化により新品時の効率は期待できないこと、また、近い将来正常に作動しなくなったときには交換を余儀なくされることは容易

に想定されるとして、そのことが瑕疵であるとはいえないと判示した中古建物の売買時の瑕疵に関する考え方の参考となる重要な判例である。

不動産業者には、中古建物の売買・媒介の際、紛争の未然防止のため、買主に対し、付属設備も経年劣化していること並びに交換部品が調達できなくなることがあることを告げておくことが求められる。

(担当：中村)

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された19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 ◆◇◆

中古マンション売買の仲介における重要事項説明書の調査・記載について、媒介業者さんより「どこまで調査する必要があるのか、記載方法がわからないので教えて欲しい」との相談がありました。これに関しては、国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下、「解釈・運用の考え方」と略します）」に詳しい解説がされています。

ご参考までに、中古マンションの重要事項説明に関する「解釈・運用の考え方」の一部をご紹介します。

Q1. マンションの管理規約が膨大で、どこまで重要事項説明書に記載・説明しなければならないのかわからない。

A マンション等の規約その他の定めは、通常相当な分量となるため、解釈・運用の考え方※1では、「(1)共用部分に関する規約の定め、(2)専有部分に関する規約等の定め、(3)専有使用权に関する規約等の定め、(4)修繕積立金等に関する規約等の定め、(5)金銭的な負担を特定の者にのみ減免する規約の定め」に限って重要事項説明義務を課すこととされています。

また、重要事項説明書への記載方法は、その要点を記載すれば足りるとされ、記載に代えて規約等を別添する（この場合、該当箇所をマーカー等により明示する等により買主の理解がなされるよう配慮が必要）方法でもよいとされています。

※1 「解釈・運用の考え方 第35条第1項第6号関係10」参照

ところで、管理規約の確認においては、規約の一部が変更されている（変更が予定され

ている) ことがよくあります。最新の規約を売主又は管理組合等より受領するとともに、規約変更の予定がないかについてもヒアリングを行います。また、買主に不利益な定めがある場合、該当箇所を具体的に明示しながら説明を行う必要がありますので、管理規約の内容確認において、該当項目がないかの確認を行う必要があります。

Q 2. 重要事項説明書では「修繕積立金等」と「通常管理費用」に分けて説明することになっているが、「通常管理費用」はどちらの区分に該当するのか。また、「修繕積立金等」については、対象区分所有建物に関するものを説明するのか、それとも一棟の建物全体に関するものを説明するのか。

A 規則第 16 条の 2 第 6 号にいう「修繕積立金等」は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等に関するものですので、「通常管理費用」に関するものは「通常管理費用」に含めて説明することとなります。また、「修繕積立金等」は、「当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額」と「売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等」とを説明します。

※ 2 「解釈・運用の考え方 第 35 条第 1 項第 6 号関係 6、7」参照

ところで、「修繕積立金等・管理費用」の調査・説明に関し、「修繕積立金等の未納はないと説明を受けたが、管理組合から未納があるとして請求された」としたトラブル例や、「他の区分所有者に多額の修繕積立金・管理費用の滞納をしている者がおり、マンション管理組合の財務運営が不健全な状態だった」としたトラブル例が見られます。滞納の有無については、売主本人が思い違いをしている場合もありますので、必ず管理組合にも確認を行うとともに、他の区分所有者に、多額の修繕費等・管理費用を滞納している者がいないかについても確認をする必要があります。

Q 3. 一棟の建物のマンション修繕の実施状況の記録についてマンション管理組合等に問い合わせたところ、修繕は行っているが記録は残していないと言われた。どのように対応したらよいか。

A 維持修繕の実施状況の記録の調査義務は、保存されている場合に限り課されるものですので、マンション管理組合等に当該記録の有無を照会し、存在しないことが確認された場合はその照会をもって仲介業者の調査義務は果たされたこととなります。照会状況(調査日、調査先、調査結果等)を重要事項説明書に記載し買主に説明してください。

※ 3 「解釈・運用の考え方 第 35 条第 1 項第 6 号関係 9」参照

ところで、「大規模修繕を行うことが決定されていた(次回管理組合総会の議題に予定されていた)ことの説明がなかった」としてトラブルとなった事例があります。購入後大規模修繕が行われることは、買主において工事による不便、修繕費の追加請求等が予想されることから、必ず売主及び管理組合等に確認を行ってください。

(担当 中戸)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアップ研修〈売買契約編〉》☆☆★

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、フォローアップ研修〈売買契約編〉を開催致します。

日時 平成28年1月20日(水) 13時30分～16時45分

会場 日本教育会館 第2会議室
東京都千代田区一ツ橋2-6

受講料 8,200円(税込)

講師 井口 寛二氏

申込み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.retpc.jp/koshu/follow>

★☆☆《第10回Re-Seedセミナーのご案内(「シリーズD 地方の不動産投資機会の創出と地方再生」)》☆☆★

一般社団法人環境不動産普及促進機構(RE-SEED)は、標記のセミナーを以下の概要にて開催致します。

- 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
D-1	地方都市における不動産投資市場の拡大 ～地方都市に向う不動産ビジネス～	平成28年 1月22日(金)	各回共通 14時30分 開場
D-2	英国におけるPPPの実際 ～PPP大国の先進事例に学ぶ～	2月5日(金)	15時00分 開講 17時00分 終了
D-3	地方創生と公共施設マネジメント ～公共施設の老朽化をビジネスチャンスに変える～	2月26日(金)	

■ 参加費 3万円（3回分）（消費税を含む）（初回の1月22日に受付にてお支払いください）※3回シリーズを1単位として聴講を受付けいたします。

■ 定員 24名

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/25

★☆☆《住宅ローンアドバイザー養成講座、1月15日まで募集受付中》☆☆★

一般財団法人住宅金融普及協会は、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、ご案内のとおり住宅ローンについての的確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そうです。

今年度第2回の募集受けは、平成28年1月15日（金）までです。

詳しくは、次のホームページをご覧ください。

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>

★☆☆《不動産経済研究所 不動産経済・新春 ホテルフォーラムーインバウンド2千万人の宿泊需要を狙えー》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

日時：2016/01/26（火）13:00～16:35

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

主催：不動産経済研究所

受講料：一般：¥30,000（税込¥32,400）

後援団体会員：¥27,000（税込¥29,160）

お申込み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=24>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所 第189回定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて定期講演会を開催致します。

日時：平成28年1月27日（水）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：乾 晴彦氏

演題：2016年の日本、世界の金融・経済の見通し

参加費：無料

<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。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら](http://ath:mailmagazine%) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](http://ath:G_mailmagazine%) %url/https:ath:G_mailmagazine%
にてお手続き下さい。