

～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：2018.8.1（水）
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 ※※※

- ◆ 今月の視点
- ◆ 行政の動き . . . 働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 30 年 6 月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . 中古ビルの瑕疵担保責任
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体の研修等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内

◆◆◆ 今月の視点 ◆◆◆

◇ まず、去る6月28日から7月8日頃にかけて、西日本を中心に広い範囲で記録された豪雨（平成30年7月豪雨）については、死者219名、行方不明者10名、負傷者364名、住宅全壊3,286棟、住宅半壊2,270棟（7月24日現在）となるなど、大惨事となりました。犠牲となられた方々に心よりお悔やみを申し上げますとともに、被害を受けられた方々には謹んでお見舞い申し上げます。

（なお、本豪雨に対応した宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長等について下記URLご参照）

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000053.html

◇ 報道されているように、岡山県倉敷市真備（まび）町においては、洪水ハザードマップの浸水域と実際に起こった浸水域がほぼ同じであったのに、多くの犠牲者が出ることになりました。問題への対応としては、ハザードマップの周知徹底、避難訓練の徹底等の防災政策からのアプローチが基本になると思いますが、不動産政策の観点からも、「災害リスク」と「不動産」にかかわる課題として、今後調査研究していくべき課題ではないかと考えられます。

◇ さて、去る7月24日に、国土交通省から、「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」（座長：中川雅之 日本大学経済学部教授）の取りまとめが発表されました。

本取りまとめは、2030年頃の日本社会において真に豊かさを実感できるようにするための、不動産のあり方について考え方を示したもので、これからの不動産のあり方について、女性活躍や、人の幸福を高めるといった観点を踏まえ、「1日24時間を充実させる真に人に優しい不動産」というキャッチフレーズでとらえています。

◇ 国民の豊かさから政策を考えるというアプローチは、大上段のように見えますが、政策手法（法律、予算、税制等）の検討の方に、どうしても目がいきがちな行政において、常に立ち返るべき原点です。

◇ 不動産政策については、すでに、平成21年7月に、国土交通省の土地政策分科会企画部会で、「国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン」が取りまとめられていますが、概ね10年がたとうとしています。経済社会情勢の変化を踏まえて、大きな視点からさらに議論が深まっていくことが期待されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000041.html

- ◇ 本取りまとめでは、さらに検討を進め、国土交通省において、「不動産業」のあり方に係る中長期的なビジョンを、本年度（平成 30 年度）内に策定すべきともされています。当機構としても、連携を図ってまいりたいと考えています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」とりまとめ》☆☆

国土交通省では、昨年 12 月に設置した「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」における議論を踏まえ、「2030 年を目途とする今後の不動産のあり方」について、とりまとめを行いました。

とりまとめでは、人々が働き、暮らす上で、時間的・場所的制約から解放され、活動し、休息する人間の 1 日 24 時間を充実させる「真に人に優しい不動産」を目指して、「オフィス」、「住まい」、「まち」それぞれが発展していくことを提言しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000174.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

国土交通月例経済（平成 30 年 6 月号）（7 月 9 日公表）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h30/06/getsurei3006.html>

不動産価格指数（平成 30 年 4 月・第 1 四半期分）（7 月 25 日公表）

（1）不動産価格指数（住宅）（平成 30 年 4 月分）

- ・ 平成 30 年 4 月分の全国の住宅総合は 112.9（先月：113.6）
- ・ 住宅地は 100.3（先月：103.3）、戸建住宅は 101.8（先月：103.6）、マンション（区分所有）は 141.6（先月：142.3）

（2）不動産価格指数（商業用不動産）（平成 30 年第 1 四半期分）

- ・ 平成 30 年第 1 四半期分の全国の商業用不動産総合は 123.8（前四半期：122.1）
- ・ 店舗は 138.8（前四半期：129.9）、オフィスは 136.5（前四半期：139.4）、マンション・アパート（一棟）は 135.8（前四半期：134.6）

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000158.html

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

指定流通機構（レインズ）の物件動向 6月分（7月11日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken1806.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況 6月分（7月20日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo1806.pdf>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

今月の不動産経済（7月号）（7月3日公表）

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2018_07.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

首都圏マンション・建売市場動向 2018年6月度（7月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/336/811s682c.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2018年6月度（7月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/335/56kg9647.pdf>

首都圏マンション市場動向 2018年（上半期）（7月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/334/6394528s.pdf>

首都圏の建売住宅市場動向 2018年（上半期）（7月17日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/333/22883891t.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◇◇◆

[中古ビルの瑕疵担保責任]

買主が瑕疵と主張する建物の不具合は、中古ビルにおいて通常生じうる経年劣化であるとして、買主の賠償請求を棄却した事例

購入した中古ビルに、外壁の爆裂や雨漏り等の瑕疵があったとして、買主が売主に対し、売買契約の瑕疵担保責任条項等により損害賠償を求めた事案において、買主が瑕疵と主張する建物の各不具合は、中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化であるとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成 28 年 7 月 14 日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 26 年 6 月、買主 X（原告・個人）は、媒介業者 A の媒介により、売主 Y（被告・法人）との間で、築 23 年を経過する 6 階建オフィスビル（本件建物）につき、代金を 1 億 6800 万円とする売買契約を締結した。同年 9 月、X は Y より本件建物の引き渡しを受けたとこ

ろ、

- イ) 外壁の爆裂
- ロ) 5階の雨漏り
- ハ) 1階排水管の漏水
- ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩み
- ホ) 4階リビングのクレセントの脱落
- ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食

の不具合を発見した。

Xは、これらの不具合は瑕疵でありYには、

- (1) 売買契約の瑕疵担保責任条項に基づく賠償責任がある。
- (2) Yは本件建物内各居室の不具合を見せず、エレベーター保守管理契約の契約条件を提供しないなどの説明義務違反がある。
- (3) 平成26年11月までには、瑕疵の存在を認めその補修を約したのに履行しなかった債務不履行がある。

として、Yに対し、Xが当該不具合の補修に要した費用等385万円余の賠償を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

- (1) 本件建物は築23年の中古ビルであり、Xが瑕疵として主張する部分はいずれも通常の経年劣化によるものである。
- (2) YはAに媒介を依頼して重要事項説明等の業務を委ねたのであるから、Xに対する説明義務は負わないし、Xから求められた説明を拒んだこともない。
- (3) Yは平成27年1月までにはXの要望する補修工事を行いたい旨を伝えていたが、Xはこれを了承しなかった。これは履行の提供を拒絶されたというべきものである。

と反論した。

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、訴訟費用は全額Xの負担とした。

(1) 本件建物の瑕疵の有無について

Xは、本件建物には複数の瑕疵が存在すると主張するが、証拠によれば、それらはいずれも瑕疵とは認められない。

- イ) 外壁の爆裂は、重大なものとは言い難く、築23年の中古ビルにおいては通常生じうる経年劣化によるものと考えられる。

- ロ) 5階の雨漏りは、漏水が生じていたことは認められるが、その詳細までは判然とせず、防水機能の低下が原因であったとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。
- ハ) 1階排水管の漏水は、その有無及び状況は判然とせず、漏水が生じていたとしても、経年劣化として合理的に理解できるものである。
- ニ) 4階居室内の手すりの取付部分の緩みは、これが生じていることは認められるが、経年劣化の限度を超えて瑕疵と評価すべきものであるとは認められない。
- ホ) 4階リビングのクレセントの脱落は、経年劣化として合理的に理解できるものである。
- ヘ) 4階ベランダの水道管の腐食は、経年劣化として合理的に理解できるものである。

なお、Xに交付された物件状況等報告書には上記イ～への不具合はいずれも「発見していない」との記載があるが、これはYが現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられないから、同報告書の記載が上記認定判断を左右するものではない。

(2) Yによる説明義務違反の有無について

Yは本件建物の売却について宅建業者であるAに委託していたのであるから、契約条件に影響を及ぼしうる情報についての説明も第一次的にはAから行われることが想定されており、これらの事項についてYは原則として説明義務を負っていなかったというべきである。またYがXから求められた説明を拒んだり、ことさらに虚偽の説明をしたなどとの事実の立証があったとも認められない。

(3) 事後的な補修合意の成否及びその不履行の有無等について

認定事実によれば、Yが補修を約束したとの事実を認めることはできない。また、Yが業者に依頼して本件建物の補修作業を行い、さらに追加工事を行う旨の申し出をしていたことは認められるが、上記一連の行為は任意でのアフターサービスとして行われたものと考えるのが自然であり、YがXに対して瑕疵を補修する旨の合意に基づく法的な債務を負っていたと認めることはできない。

3 まとめ

本件は中古建物の売買において、買主指摘の不具合が、売主が担保責任を負う隠れた瑕疵に該当するかが争われた事案です。

瑕疵とは、売買の目的物が通常有すべき品質・性能を欠いていることを指し、隠れた瑕疵

とは、契約締結の当時買主が過失なくしてその存在を知らなかった瑕疵をいう（大審判大13・6・23 大13（オ）101号）が、買主指摘の不具合が本件建物において瑕疵に該当するかは、築23年を経過する中古建物として、通常有すべき品質・性能を有しているか、売主・買主の間において本件建物がどのような性質を有することが予定されていたかについて判断されるものであり、買主が瑕疵と主張する不具合がすべて経年劣化によるものとした本件裁判所の判断は妥当なものと考えられます。

また、「買主に交付された物件状況等報告書は売主が現在知っている売買物件の状況について説明したものであって、その記載内容が全て客観的事実に合致することを前提として取引内容が決定されるものとは考えられない」との本件判示は、実務上参考になるものと思われま

す。なお、買主側にも現場での物件確認が重要であることを再認識させるものでもあります。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

10/10 【大阪会場】フォローアップ研修 強化講座『高齢化時代の取引トラブル対応』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181010>

10/18 フォローアップ研修 実践講座『インスペクション・瑕疵保険・安心R住宅』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20181018>

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

「不動産売買の手引き」（平成30年度改訂版）

宅地建物取引業法の改正（平成30年4月1日施行）による既存住宅売買における建物状況調査（インスペクション）に関する説明を加筆のほか、不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで取引段階ごとに分かりやすく説明しています。（129円 税込み）

「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（平成30年度改訂版）

IT重説に関するコメントを加筆及び宅地建物取引業法の改正に伴う重要事項説明書ひな

形の修正のほか、賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点を分かりやすくまとめています。
(129円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法法令集」(平成30年4月1日現在公布)

平成30年4月1日に施行された改正宅建業法や施行規則、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。(540円 税込み)

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.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。

☆ 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://www.retio.or.jp/mailmagazine) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](http://www.retio.or.jp/G_mailmagazine) %url/https:ath:G_mailmagazine%
にてお手続き下さい。