

～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：2024. 5. 1 (水)  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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と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 ……建物状況調査に関する宅地建物取引業法施行規則等の改正について
- ◆ 当機構からのお知らせ ……創立 40 周年記念講演会（第 123 回講演会）のお知らせ
- ◆ 行政の動き ……賃貸集合住宅における LP ガス料金の情報提供について
- ◆ 最近の裁判例から ……心理的瑕疵
- ◆ マーケットの動き ……国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP ……各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

---

## ★☆☆《建物状況調査に関する宅地建物取引業法施行規則等の改正について》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

昨年 10 月のメールマガジン（第 203 号）にて、国土交通省で「第 40 回社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会」が開催され、建物状況調査（インスペクション）に関する見直しの検討がなされた旨お伝えしました。同部会での審議内容も踏まえ、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、「宅地建物取引業法施行規則」（以下、「施行規則」）、「標準媒介契約約款」ならびに「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下、「解釈・運用」）等が改正され、本年 4 月 1 日から施行されました。今回はその概要についてお伝えしたいと思います。今回の改正で建物状況調査について、改正、変更がなされたのは、大きく言えば以下の 2 点に関してになります。

- （1）重要事項説明等での説明内容の改正
- （2）標準媒介契約約款の改正

まず、重要事項説明等に関してです。

従前は、「重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後 1 年を経過していないもの」とされていましたが、今回、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件と同様に、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等（いわゆるマンション）については、これが「調査の実施後 2 年を経過していないもの」とされました（施行規則第 16 条の 2 の 2）。

また、住戸内と住戸外の調査が別個に実施されている場合には、その両方の説明が必要となることが明記され、あわせて、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について、従来の当該書類の有無の説明に加えて、必要に応じてその概要等を情報提供することが考えられる旨が明確化されました（解釈・運用第 35 条第 1 項第 6 号の 2 関係）。

標準媒介契約約款については、以下の点が変更されました。

建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合には、理由の記載欄が設けられ、その理由の記載例としては、解釈・運用（第 34 条の 2 関係 7）において、以下のものが掲げられています。

- ・甲が、建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しないため
- ・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ・既に建物状況調査が実施されているため

また、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではな

いこと等)を明確にするため、以下の文言が追記されました。

「建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。」

これらの改正点を踏まえて、国土交通省では「宅地建物取引業法における建物状況調査に関するQ&A」の改訂版を発出しています。

また、かねてより「宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。」(解釈・運用第34条の2関係7)とされていましたが、その説明のツールとして国土交通省が「建物状況調査(インスペクション)活用の手引き」も策定しています。

ちなみに、改正前の媒介契約書フォームは、現時点においては「国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくもの」ではなくなっていますので、ご注意ください。

以上、建物状況調査に関する宅地建物取引業法施行規則等の改正についてのご紹介でした。

《宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令(令和6.1.24付国土交通省令第4号)》

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001722719.pdf>

《宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文》

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001719771.pdf>

《宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款 新旧対照表》

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001719770.pdf>

《宅地建物取引業法における建物状況調査に関するQ&A》

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001735111.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001735111.pdf)

《建物状況調査(インスペクション)活用の手引き》

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001735147.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001735147.pdf)

(以上、国土交通省ホームページ「既存住宅流通について(建物状況調査(インスペクショ

ン) 活用に向けて)」より)

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_const\\_tk3\\_000001\\_00063.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00063.html)

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

### ★☆☆《創立40周年記念講演会のお知らせ（申込期限5月10日（金））☆☆★

一般財団法人不動産適正取引推進機構は、お陰様をもちまして本年4月12日に創立40周年を迎えました。皆様のこれまでのご支援に対して厚く御礼申し上げます。

前号（4月1日号）でも事前の告知をいたしました。このたび創立40周年記念講演会として下記のとおり無料講演会を開催しますので改めてご案内申し上げます。

#### 1. 演 題 「宅地建物取引業法について振り返る一業規制と民事法との交錯一」

宅建業法の主要な規定（信義則、宅地建物取引士制度、重説、媒介契約、報酬など）を取り上げ、改正経過、処分事例や紛争事例を踏まえつつ、民事法に深くかかわる宅建業法の特徴や課題などについてご講演いただきます。（講演時間 約90分）

2. 講 師 岡本正治法律事務所 弁護士 岡本正治氏

3. 日 時 令和6年5月17日（金）14時～16時予定

4. 会 場 住宅金融支援機構 本店1階“すまい・るホール”

5. 聴講料 無料

6. 申込期限 令和6年5月10日（金）

ただし、定員（200名）になり次第締め切らせていただきます。

#### 7. 申込方法

（1）当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。

→[当機構ホームページ「講演会のご案内」](#)

（2）お申し込み時に登録いただいたメールアドレスに聴講券をお送りいたします。

### ★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関紙RETI O 133号(2024年春号・創立40周年記念特集号)好評発売中!

→[133号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

### ★☆☆《賃貸集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について》☆☆★

国土交通省より各業界団体あてに、賃貸集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について下記内容の再周知を依頼する通知(令和6年2月29日付)が発出されていますので、ご確認ください。

#### 記

「LPガスが供給される賃貸集合住宅について、賃貸借の仲介を行う宅地建物取引業者が、入居募集中の賃貸集合住宅の物件に関し、当該賃貸集合住宅を管理する所有者又は不動産管理会社から、当該物件に係るLPガス販売事業者名、連絡先、料金等の記載がある資料(「LPガス料金表」等)の提供を受けている場合には、当該資料について、入居を希望する者に対し、あらかじめ、情報提供すること。」

→[国土交通省ホームページ](#)

※同省ホームページ「[＜消費者の皆様向け＞不動産取引に関するお知らせ](#)」(本年3月末より順次更新)の中の「契約前に知っておきたい・トラブル未然防止に役立つお知らせ」においても、上記通知ほか関連情報が掲載されています。

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

---

#### 【心理的瑕疵】

賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例(東京高判 令5・9・14 判例集未登載)

#### 1 事案の概要

令和3年3月、賃貸マンション(平成29年6月築)12階の本案貸室について、賃貸人X(原告・不動産管理業)は、賃借人Y(被告・個人)との間で、契約期間2年、賃料を月26

万5千円とする普通借家契約（本件契約）を締結し、翌月Yは入居した。

令和4年2月、本件貸室のバルコニーよりYの妻が転落する死亡事故（本件事故）が発生した。同年3月、XとYは本件契約を合意解除し、Yは本件貸室より退去した。

同年6月、Xは本件貸室について、新たな入居者に対し、本件事故があったことを告知し、契約期間3年、賃料を月22万8千円とする定期借家契約を締結した。

その後、XはYに対し、「(1)本件事故は、本件貸室の新たな入居者に告知が必要となる心理的瑕疵にあたり、その告知によって賃料を減額せざるを得なくなった。(2)Yには本件貸室に心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務に違反した債務不履行がある。」などと主張し、186万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

対してYは、「(1)本件事故は自殺あるいは事故死を含め原因が不明であり、貸室内で賃借人及びその家族が死亡した場合全てを『心理的瑕疵』と認定することは妥当でないから、本件事故は、告知義務の対象となる心理的瑕疵には該当しない。(2)Xは、本件告知により本件貸室や他の複数の貸室が2か月近く成約に至らなかったと主張するが、それはXの賃料等の契約条件が非常識なものであったことによるものであり、また、Xが新たに締結した賃貸借契約は定期借家契約で、賃料が抑えられるのは当然であるから、Xに損害が生じているとはいえない。」と主張した。

原審裁判所（東京地判 令5・3・23 判例秘書 L07830461）は、

(1)Yの妻に自殺をうかがわせるような事情は認められず、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。

(2)バルコニーからの転落死亡事故の発生は、必ずしも日常的とはいえず、その原因も不明であって、通常人が不安感ないし嫌悪感を生じることは否定できない。そうすると、本件事故は、心理的瑕疵に該当するというべきである。

(3)賃借人はその占有補助者が賃借物に関してした行為につき、賃貸人に対して責任を負うものと解すべきであるから、本件事故において心理的瑕疵が生じたことにつき、Yに善管注意義務違反の債務不履行がある。

として、Xの請求につき、133万円余（Yとの賃料と新たな入居者との定期借家契約の賃料の差額3万7千円×36か月）を認容した。

Yは控訴し、「(1)宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（国交省ガイドライン）では、死亡事故そのものは日常的事象とはいえないが、それが日常生活の中で生じた不慮の事故であれば、通常人は予想できるとして、心理的瑕疵の告知義務はないとしている。バルコニーの使用は、自宅の階段の使用や入浴と何ら変わらない日常生活の一部であるから、本件事故は、国交省ガイドラインにおいても心理的瑕疵として告知義務が発生するものとはいえない。(2)本件事故は、Yの妻の意思とは無関係に生じた何らかの偶発的な出来事を原因とする事故であり、Yもその妻も本件事故を予見・回避することはできなかったから、善管注意義務違反となることはない。」と主張した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Yの敗訴部分を取消してXの請求を棄却し、訴訟費用は原審・控訴審ともにXの負担とした。

(1)本件事故の発生状況及びYの妻の当時の様子からすれば、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、日常的な出来事とはいえないが、その原因が明らかでない以上、Y又はその占有補助者というべきYの妻が本件貸室に心理的瑕疵を発生させたということとはできない。

そうすると、Yに善管注意義務違反の債務不履行があったと認めることはできず、その余の点を判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

(2)以上によれば、Xの請求を一部認容した原判決は失当であるから、原判決中、Y敗訴部分を取り消し、同部分についてのXの請求を棄却する。

## 3 まとめ

本事例は、借借人が予見・回避ができない、自然死や偶発的な死亡事故は、借借人の貸室使用における善管注意義務違反となるものではないから、その債務不履行を理由に、貸貸人が借借人に「心理的瑕疵を発生させた」などとして、損害賠償を請求することはできないと判断された一事例としてご紹介するものです。

他に、転落死亡事故について、借借人の善管注意義務違反を否定し、貸貸人の心理的瑕疵を理由とする損害賠償請求を棄却した事例として、オフィスビルにおける借借人従業員の転落死亡事故について、借借人に債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当でないとして、貸貸人の請求を棄却し、訴訟費用を全部貸貸人の負担とした事例（東京高判 平 29・1・25 RETI0108-144）があります。

また、貸室内での借借人の自然死について、借借人の善管注意義務を否定した事例としては、借借人が貸室内で死亡し2か月後に発見された事案において、死因は不明で自殺とは認められない借借人に善管注意義務違反は認められないとした事例（東京地判 平 29・9・15 RETI0110-124）、借借人従業員の貸室内での突然死について、生活の本拠である以上、そのような死の発生は予想されるもので、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないとした事例（東京地判 平 19・3・9 ウエストロージャパン 2007WLJPCA03098016）等があります。

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和6年4月号）（4月19日公表）](#)

[不動産価格指数（令和5年12月・令和5年第4四半期分）（3月29日公表）](#)

★☆☆《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3月分（4月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況3月分（4月18日公表）](#)

[指定流通機構の活用状況について（2023年度分）（4月18日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産取引市場調査（2023年下期）の結果概要（4月15日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年4月号）（4月2日公表）](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2024年3月度（4月18日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024年3月度（4月18日公表）](#)

[首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023年度（2023年4月～2024年3月）（4月18日公表）](#)

[近畿圏 新築分譲マンション市場動向 2023年度（2023年4月～2024年3月）（4月18日公表）](#)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー等が各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》★★

[5/15 会場型「新たな知見を得る!!『土地と日本文明—歴史と災害を地形の視点から読み解く!—』」](#)

[フォローアップカレッジ 2024 会員募集中 \(6月末まで受付\)](#)

★★《住宅金融普及協会》★★

[2024年度第1回 住宅ローンアドバイザー養成講座 \(受付期間 4/22~6/21\)](#)

\*法人名で受講者様をとりまとめて、お申込みされる場合の手続は[こちら](#)

\*\*\*\*\*

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

<https://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](#) %url/https:ath:mailmagazine%

事業者の方は [こちら](#) %url/https:ath:G\_mailmagazine%

にてお手続き下さい。