

～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：2024.10.1（火）
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 ・ ・ ・ 2024 年 4 月 1 日施行の建築物の省エネ性能表示制度について
- ◆ 当機構からのお知らせ ・ ・ ・ 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 令和 6 年都道府県地価調査を公表ほか
- ◆ 最近の裁判例から ・ ・ ・ 地中埋設物の告知義務
- ◆ 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

★☆☆《2024年4月1日施行の建築物の省エネ性能表示制度について》☆☆★

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。

「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けた施策のひとつとして、今年（2024年）4月1日より、「建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度（建築物の省エネ性能表示制度）」がスタートしています。

⇒2024年4月以降、建築物の販売・賃貸時に省エネ性能の表示が求められます

<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/files/jigyoushamuke.pdf>

本稿では、建築物の省エネ性能表示制度の概略をご紹介します。

1. 建築物の省エネ性能表示制度の目的

本制度は、省エネ性能の高い住宅等の供給には、供給側の努力だけでなく、買い手・借り手となる消費者・事業者の省エネ性能に関する意識改革・行動変容を促すことが必要と考えられることから、住宅等の販売・賃貸を行う事業者には、販売・賃貸する住宅等について「省エネ性能ラベル」等による省エネ性能の表示を求め、買い手・借り手となる消費者・事業者の住宅等の購入・賃借の判断において、建物の省エネ性能を参考にすることができるようにするものです。

2. 省エネ性能表示の対象建物と表示の努力義務者

- (1) 売買では、2024年4月以降に建築確認申請を行った建築物（新築分譲住宅、新築分譲マンション、買取再販住宅等）の、販売を行う販売事業者が省エネ性能表示の努力義務者に該当します。
- (2) 賃貸では、2024年4月以降に建築確認申請を行った建築物（賃貸住宅、貸し事務所ビル、貸しテナントビル等）の賃貸を行う賃貸事業者（個人の貸主も該当）・サブリース事業者が、省エネ性能表示の努力義務者に該当します。
- (3) 2024年4月以降に建築確認申請を行った建築物を購入して、再販をする販売事業者・賃貸をする賃貸事業者も、本制度の努力義務者に該当します。
- (4) 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件についての表示は任意です。
- (5) 販売又は賃貸の用に供しない建築物（注文住宅、ウィークリーマンション、自社ビル、

民泊施設等)は、本制度の対象外です。

なお、「仲介業者」は、本制度において重要な関係者の位置づけ(努力義務者ではない)になります。

3. 省エネ性能ラベルの発行

販売・賃貸事業者は、「省エネ性能ラベル」を、住宅等の販売・賃貸広告に表示をする必要があります。

ポータルサイトやチラシ等の広告に使用するラベル画像である「省エネ性能ラベル」と、セットとなる「エネルギー消費性能の評価書(建築物の概要と省エネ性能評価を記した保管用の証明書※1)」の発行は、設計者によって行われた「省エネ性能評価」を基にして、

- (1) 自己評価による発行：(一社)住宅性能評価・表示協会のHP※2にアクセスし、自己評価書等を作成するページにより、ラベル・評価書を発行・保存する。
- (2) 第三者評価(BELS※3)による発行：評価機関に省エネ性能を示す資料等を添えて申請し、ラベル・評価書の発行を受ける。

のいずれかの方法によって行います。

※1 エネルギー消費性能の評価書雛形

<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/hyoukashonohinagata.pdf>

※2 一般社団法人住宅性能評価・表示協会HP

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>

※3 BELS(ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度)。なお、BELS利用によってより高い省エネ性能を有することが確認できた場合には、優れた省エネ性能を有する住宅・建築物であることを示すZEH・ZEBマークを表示することができます。

4. 省エネ性能情報の伝達

省エネ情報は、販売・賃貸事業者が直接消費者に、あるいは仲介業者を介して消費者に伝えられることになります。

この時、表示の努力義務者である、販売・賃貸事業者において、「ラベル・評価書を発行しない、仲介業者に情報を伝えない」はNG行為となります。

また、重要な関係者である仲介業者において、「ツールで得た情報を広告媒体にすべて入稿する、販売・賃貸事業者から情報を取得し広告掲載する、情報が来ない場合は販売・賃貸事業者に連絡する」はOK行為ですが、「情報が来ないので広告掲載しない、性能数値が悪いので広告掲載しない」はNG行為になります。

5. ラベルの公告掲載

ラベルは、インターネット広告、新聞／雑誌広告、新聞折り込みチラシ、パンフレット等において、視認性に配慮し一定のサイズを下回らない(紙面広告の場合、掲載サイズは横幅

60mm 程度が目安) ようにして掲載します。なお、紙面広告については、ラベルを掲載するスペースの制約がある場合(目安:A4 サイズ相当以下)、必ずしもラベルを掲載する必要はありません。

販売・賃貸する際に広告を行わない場合は、購入・賃借しようとする者への情報提供用の資料(営業活動で使用される建築物の概要資料等)に表示をします。

6. 接客時・契約時の説明

顧客との商談・契約・引き渡しの際に、評価書を使用して、省エネ性能を説明することが望ましいとされています。

なお、ラベルは画像情報として情報伝達することが可能であるため(業者間図面・業者間サイト、メール等)、重要事項説明書・契約書への記載は必ずしも必要ありません。

7. 参考

本制度に関する事業者対応について、簡略にまとめられ理解しやすい資料として、
⇒「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度事業者向け概要資料(https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_gaiyou.pdf)」
が作成されています。印刷して手元に置いておくと、実務の参考になると思われます。

本制度の詳細については、
⇒国土交通省 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>
を参照ください。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集

当機構の根幹事業である特定紛争処理事業(ADR)による事例集です。平成15年度から

平成 30 年度までに採り上げた事案を紛争類型別に整理し、紛争の概要・調整の経過・和解の内容を紹介しています。

宅建業者が不動産売買取引に不慣れな消費者と取引する場合において、どんなトラブルがあるのか、どんな点に気をつけておくべきなのか、ADRの現場ではどのような解決がなされるのか等、宅建業者の実務の参考になる情報を提供しています。

なお、本書は令和 2 年に刊行した図書であり、在庫尽すにより販売終了としておりましたが、お問い合わせが多いため、今般第 2 刷として増刷したものです。(2,200 円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和 6 年 6 月 28 日現在公布)

本書は、改正された宅建業法、宅建業法施行令、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。(935 円 税込み)

第 123 回講演録(創立 40 周年記念講演会)

「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―」

本講演録は、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)を採り上げ、改正経過、処分事例や紛争事例を踏まえつつ、民事法に深く関わる宅建業法の特徴や課題などについて岡本正治法律事務所の岡本正治弁護士に分かり易く解説いただいた講演会(講演日:令和 6 年 5 月 17 日)の記録です。(687 円 税込み)

実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズ X 「不動産売買 Q & A」

不動産売買取引関係者が注目すべき最近の裁判・相談事例について、Q & A 形式にして、75 事例を分かりやすくとりまとめました。(2,970 円 税込み)

「不動産売買の手引」(令和 6 年度改訂版)

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段階ごとにわかりやすく説明しています。

(187 円 税込み)

「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和 6 年度改訂版)

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、注意すべき点をわかりやすく説明しています。

(176 円 税込み)

→[新刊図書購入お申込みはこちら](#)

機関紙RETIO 134号(2024年夏号)好評発売中!

→[RETIO134号目次](#)

→[RETIO購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和6年都道府県地価調査を公表》★☆☆

国土交通省は、令和6年都道府県地価調査(7月1日時点の地価)を公表しました。

令和5年7月からの1年間の地価動向は、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。(9月19日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《令和6年都道府県地価調査のデータを不動産情報ライブラリ等でデータ公開》★☆☆

国土交通省は、令和6年都道府県地価調査のデータを、不動産情報ライブラリ及び国土数値情報ダウンロードサイトにて公開しました。(9月18日公表)

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」》★☆☆

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定めており、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施しています。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《10月は「住生活月間です」》★☆☆

国土交通省では、住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開しています。36回目を迎える今年度は、住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラムを開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を発信します。

→[国土交通省ホームページ](#)

【地中埋設物の告知義務】

残置物等について告知書に「不明」でなく「無」と記載した売主に不法行為責任があるとした主張が棄却された事例（東京地判 令4・11・22 判例秘書 L07732801）

1 事案の概要

昭和58年1月、売主Y1（被告）は、本件土地上の建物を建て替えるため、A社に敷地調査を依頼し、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁等がある旨の図面添付の本件敷地調査報告書の交付を受け、翌年5月、A社に浄化槽及び大谷石の擁壁の撤去を含む建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注し、同年12月、新築建物の引渡しを受けた。

Y1は、本件土地建物を売却することとし、平成30年7月、Y2（被告・宅建業者）の仲介により、買主X（原告）と売買契約を締結し、同年8月末日に本件土地建物をXに引き渡した。

なお、本件売買契約書に添付された物件状況等報告書（本件告知書）の項目「敷地内残存物等（旧建物基礎・建築廃材・浄化槽・井戸等）」について、Y1は「無・有・不明」の選択肢のうち「無」を選択していた。また、本件土地の隠れた瑕疵については、売主は引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものの修復に限り、責任を負う旨の特約が付されていた。

Xが、平成31年3月に、B社に建物の解体工事及び自宅建物の新築工事を発注したところ、本件土地の地中から、コンクリート製の柵及び大谷石の擁壁が発見された。

Xは、Y1・Y2に対し、「(1) Y1は本件敷地調査報告書により本件残存物を認識していたというべきであり、認識していなかったとしても、本件残存物撤去の確証を有していなかったのであるから、本件告知書の項目の敷地内残置物等については、「無」ではなく「不明」を選択して告知すべき義務違反がある。(2) Y2は宅建業者として、過去に敷地内残置物があった本件土地の売買を仲介するにあたって、敷地内残置物がある可能性を察知し、Y1に事実と異なる告知をさせないようにする注意義務がある。」等と主張して、本件残置物の撤去費用等260万円余を請求する本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、XのY1・Y2への請求をいずれも棄却した。

(1) Y1が不法行為責任を負うかについて

本件残置物と、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁とは、その位置や形状、材質等から同一物であると認められる。

本件敷地調査報告書の浄化槽及び大谷石の擁壁は、昭和59年に実施された建物解体工事において撤去の対象とされていたものであるが、Y1は、本件告知書を作成した際、本件敷

地調査報告書の内容及び上記解体工事の内容について把握していなかったというところ、仮に、Y 1 が、本件告知書作成の際、当該内容を把握していたとすれば、本件敷地調査報告書中の浄化槽及び大谷石の擁壁は昭和 59 年に撤去されたと考えるはずであるから、Y 1 が、本件告知書の項目「敷地内残存物等」中の「無・有・不明」の選択肢のうち、「無」の肢を選択したとして、何ら非を問われるべきものではない。

また、Y 1 が本件告知書を作成した当時の本件土地及び建物の外観並びにその他の状況から、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったと認めるに足りる証拠はなく、実際、X が委託した B 社の解体工事等を担当していた従業員が、本件土地に浄化槽や大谷石の擁壁が埋設されているかは一切分からなかった旨述べていることも考慮すると、Y 1 が、本件告知書を作成した当時、上記選択肢について、「無」ではなく「不明」の肢を選択すべき義務を負う状況にあったとは認められない。

(2) Y 2 が不法行為責任を負うかについて

仲介業者である Y 2 は、建築士や不動産鑑定士のように取引物件の物的状態に係る調査能力を備えているわけではなく、その役割は、売買契約の成立に向けてあっせん尽力することにあるから、買主に対しては、特段の事情のない限り、瑕疵の存否及び内容について調査して説明すべき義務を負うものではなく、取引物件の現状を通常の注意により目視で観察した範囲で説明すれば足りると解すべきである。そして、Y 2 が本件土地の売買を仲介した際、本件土地に浄化槽及び大谷石の擁壁が埋設されていることを疑うべき表徴があったとは認められず、その他、Y 2 が、Y 1 から、本件土地中に残置物がある旨の話を聞いていたとか、X から、本件土地中の残置物に関する調査依頼を受けていたといった事情も認められないことからすれば、X が主張するような注意義務を Y 2 が負うということはできない。

3 まとめ

敷地内残置物については、容易に確認ができないことから紛争事例も多く、本件では、過去に発見された敷地内残置物について売主は撤去済と認識しており、契約時の告知書において残存物「無」と告知したが、実際には撤去されておらず、買主から告知内容に過失があるとして訴訟となったものです。

売買契約締結にあたっては、取引物件に関して売主・買主間に大きな情報格差がある場合、売主にはそれを解消する義務があり（最二判 平 5. 4. 23 集民 169-37 等）、告知書はその手段として活用されているものですが、その機能は売主が認識している事項の買主への告知であって、売主が知らない事項についてまで買主に保証をするものではありません。

よって、敷地内残置物等について「無」と記したのは、売主が認識している範囲におけるものと理解されるものであって、それが実際に存在した場合の売主・買主のリスク分担は、売買契約の担保責任の規定により行われるものであり、「告知書に『不明』ではなく『無』と記載した売主が何ら非を問われるべきものはない」と判断されている点、及び、仲介会社には、特段の事情が無い限り、瑕疵の存在及び内容について調査説明義務を負わないとして

いる点は、実務上の参考になると思われます。

◆◇◆ 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9月号）（9月20日公表）](#)

[令和6年第2四半期地価LOOKレポート（8月30日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年5月・令和6年第1四半期分）（8月30日公表）](#)

[令和6年都道府県地価調査（9月17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8月分（9月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況8月分（9月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動研住宅価格指数7月値（9月24日公表）](#)

[「住宅マーケットインデックス2024年上期」の調査結果（9月17日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2024年9月号）（9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8月度（9月19日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2024年8月度（9月19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》☆☆★

[10/2 会場型「不動産取引のトラブルを如何に防ぐか～『特約・容認事項』の重要性とその作成方法のポイント～」](#)

[10/3-16 動画配信型「境界の基礎知識と調査のポイント」](#)

[10/16 会場型「トラブル事例から学ぶ重要事項説明書と契約書作成の留意点」](#)

[10/24-11/6 動画配信型「高齢者取引・代理人との取引における留意点」](#)

[10/9 無料セミナー「あなたの大事な不動産を守るため、今、知っておくべきこと！」](#)

★☆☆《住宅金融普及協会》☆☆★

[2024年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座（受付期間9/17～11/15）](#)

*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。