令和2年10月3日 宅建マイスター MM000163T 戸谷 毅

0. はじめに

少子高齢化社会を迎え国内人口減少傾向となった現在、必要とされる住宅戸数そのものも減少傾向にあるため、国土交通省発表による「令和元年度住宅着工統計」によると、新設住宅着工戸数は前年度比7.3%減の88万3,687戸となっており、分譲住宅は25万9,732戸、そのうちマンションは11万1,615戸となっている。とはいえ、長引く景気低迷や新型ウィルスの影響があるなかその価格やサイズのお手頃感から分譲マンションの需要はいまだ衰えず、利便性の良い都市部を中心に新築・中古マンションの取引は活発に行われている。

現在、全国に分譲マンションは約650万戸存在していると言われているが、高度経済成長期を担ったいわゆる「団地」に象徴されるように、1981年(昭和56年)5月31日以前に建築確認を受けた旧耐震マンションは80万戸を超え、老朽化を巡る問題が深刻さを増している。それに加え、これらの「旧耐震マンション」は、今後数十年以内に発生すると予想される南海トラフ地震に代表されるような巨大地震が発生した場合、建物自体の安全性にも問題があり、居住者の生命に危険が及ぶ可能性があるため、その不動産取引に関わる場合には様々な点に留意しながら対応する必要があると思われる。

1995年(平成7年)1月17日に発生した「阪神・淡路大震災」の際には、「旧耐震建物」を中心に約25万戸の家屋が全半壊し、約39万戸の家屋が一部損壊し、6,434名もの尊い命が失われている。私自身神戸市東灘区出身であるため被災した親族も多く、地震発生当日夜には安否確認のため現居住地である京都から原付スクーターで現地に入った経験があり、その際倒壊した家屋やまだ煙がくすぶっている建物、下層階が押しつぶされた共同住宅を数多く目の当たりにした。その衝撃は相当なもので、25年以上経った現在でも「旧耐震建物」を取り扱う際には、設備の老朽化だけではなく安全性にも留意してクライアントにご理解いただいた上での取引を心掛けている。

ところで、これら「旧耐震建物」のうち戸建住宅の場合はその多くが建て替えの時期を迎えており、古家付き土地又は更地として取引されるケースが多いのであるが、「旧耐震マンション」の場合は様々な事情からそのまま取引されるケースが多い。このため、今後も「旧耐震マンション」の不動産取引に関わる上でどのような点に留意して消費者に対応していくのか、問題点を挙げながら考察していくこととする。

目 次

- 0. はじめに
- 1. 旧耐震マンションについて
 - 1-1 「旧耐震マンション」とは
 - 1-2 旧耐震基準と新耐震基準
- 2. 旧耐震マンション誕生の背景
 - 2-1 国策としてのマンション (共同住宅) 誕生
 - 2-2 民間分譲マンション誕生
- 3. 旧耐震マンションのメリットとデメリット
 - 3-1 旧耐震マンションのメリット
 - 3-2 旧耐震マンションのデメリット
- 4. 旧耐震マンション取引における留意点
 - 4-1 顧客のニーズを掴む (CS 精神に基づく行動)
 - 4-2 論理的思考に基づいた徹底的な物件調査
 - 4-3 高い調整能力を発揮する
 - 4-4 宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携
 - 4-5 自己研鑽を積む
 - 4-6 総合的な判断力が求められる宅建マイスター
- 5. 判例・事例から学ぶ
 - 5-1 中古マンションの耐震診断、大規模修繕工事の説明がなかったことに対する 買主の賠償請求 (東京地判 平28・5・24)
 - 5-2 「旧耐震マンション」の貸主の土地工作物責任(神戸地判 平 11・9・20)
 - 5-3 「違法」な改装工事をおこなった「旧耐震マンション」
- 6. おわりに
- 7. 参考文献

1. 旧耐震マンションについて

1-1 「旧耐震マンション」とは

建物を建築する際、建築基準法に基づき建築確認申請を行ったうえで工事を行うことが基本であるが、この建築基準法はその前身となる「市街地建築物法」を市街地のみならず全国に適用する形で1950年(昭和25年)に初めて制定され、その後幾度となく改正を繰り返して現在に至っている。特に建物の安全性という観点からは、1981年(昭和56年)に施行令改正という形で耐震基準を見直し、同年6月1日に施行された改正が今回のテーマと関係が深い。背景には、3年前の1978年(昭和53年)に発生した宮城県沖地震があり、その時には全半壊の建物が4,385戸、一部損壊の建物が8万6,101戸と建築物に大きな被害をもたらしたことが建築基準法の改正につながったと言われている。従って「旧耐震マンション」とは、この1981年5月31日までに建築確認を受けたマンションのことをいう。

ちなみにこの「旧耐震マンション」であるか否かの判断は建築確認済証交付年月日をもとに行うが、(公財)不動産流通推進センター発行「2020年版宅地建物取引業務の知識(603ページ)」によると、確認済証または検査済証がない場合は、建物表題登記や家屋課税(補充)台帳の建築(新築)年月日をもとに判断することとなり、マンションのような区分所有建物の場合は建築期間を考慮し、1983年(昭和58年)5月31日以前のものが「旧耐震マンション」ということになる。

1-2 旧耐震基準と新耐震基準

地震国である我が国では、度々起きる大きな地震に対する備えが必要であるが、特に生命にかかわる建物となると、その安全性が担保されなければならない。おおまかに言うならば、旧耐震基準は、震度5程度の地震が起こった場合建物が倒壊あるいは崩壊しなければよいというものであったが、新耐震基準では震度5程度の地震を受けても建築材の各部が損傷を受けないことが条件であると定められており、さらに震度6~7程度の大規模地震を受けても倒壊あるいは崩壊しないという厳しい条件が定められている。

震度 6~7 程度の大規模地震とは、冒頭の「はじめに」で述べた「阪神・淡路大震 災」クラスの地震ということになるが、国土交通省 HP の「阪神・淡路大震災による 建築物等に係る被害」によれば、この地震で旧耐震基準の建物は 70%近くが小破から 大破までの被害を受けた一方で、新耐震基準の建物ではその割合は 30%以下だった、 というデータもあり、新旧耐震基準の違いにより、建物の強度・安全性に大きな差が あることが理解できる。 現在では1999年(平成11年)に制定された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づいて耐震等級制度ができ、新耐震基準を満たしている家の耐震性能に応じて、1から3までの等級が割り当てられている。これによると、耐震等級1が新耐震基準、つまり「阪神・淡路大震災」クラスの大規模地震に建物が耐えられる基準を満たしていることを示し、耐震等級2は耐震等級1の1.25倍、耐震等級3は1.5倍の耐震性能が備わっていることを示している。一般消費者の建物安全性に対する意識が高まっていくなか法整備が進み、その基準を満たしていない「旧耐震マンション」の取引には今後増々注意が必要となってくる。

2. 旧耐震マンション誕生の背景

2-1 国策としてのマンション (共同住宅) 誕生

1945年(昭和20年)敗戦を経験した我が国は、戦後の住宅不足という問題を抱えていた。その様な中、太平洋戦争後の住宅不足を緩和する目的で、日本住宅公団(後の都市再生機構)が1955年(昭和30年)に設立された。1954年(昭和29年)~1975年(昭和40年)の高度経済成長期という時代でもあり、郊外の広大な土地が開発されて大規模な共同住宅(いわゆる「団地」)が数多く建築された。採用された間取りの多くは2DKで比較的狭いのであるが、それまでの日本人の生活スタイルである「和室の食卓を片付けて布団を敷いて寝る」を一変させるこの間取りは大人気となり、大家族が一軒家で暮らすスタイルから核家族化が進み、「団地族」という言葉までできたほどであった。当時「団地」で暮らす家族は憧れの的でもあった。

2-2 民間分譲マンション誕生

一方民間企業も、大規模開発が不要で利便性が良い都市部の比較的小規模な土地に分譲マンションを供給し始める。一般対象向けに分譲された民間マンション第1号は1956年(昭和31年)に竣工した「四谷コーポラス」(諸説あり)と言われており、その後も利便性の良い土地に民間供給の分譲マンションが建築されていった。供給戸数が増える中、1962年(昭和37年)に旧区分所有法が制定され法整備も一応整い、地価の上昇もあいまってさらに分譲マンションの供給戸数は増加していった。これらのマンションのうち、1981年の法改正がなされるまでに建築されたもので、現在でも残っている80万戸以上のものがいわゆる「旧耐震マンション」ということになり、事業用建物を含めるとその数はさらに増える。

3. 旧耐震マンションのメリットとデメリット

3-1 旧耐震マンションのメリット

大規模地震が発生した場合建物の安全性が疑問視される「旧耐震マンション」ではあるが、実際には毎年相当数の不動産取引が行われているのも事実である。取引がなされるにはそれなりの理由があるはずで、消費者ニーズに応えるメリットがなければ「旧耐震マンション」は売れない。

まずは「旧耐震マンション」のメリットについて考察する。

① 価格の安さ

築年数が新しくなり、部屋が広くなれば価格が高くなる…というのは自明の理であるが、そもそも上記 2-1 で述べたとおり「旧耐震マンション」は築年数が古く、比較的占有区画も小さく区切られた物件が多いため、同地域近隣の「新耐震マンション」よりも安く購入できるというのが最大のメリットであると思われる。購入時の税制優遇等は受けられない可能性(後述)が高いものの、物件価格を抑えることによりリノベーション費用が捻出でき、購入者の希望によって専有部分の改装が行えるというのは魅力的である。

② 利便性の良さ

これについても上記 2-1 で述べたとおり、民間開発分譲マンションは利便性の良い場所に建っていることが多い。そもそも集合住宅は、通勤に便利な公共交通機関の駅近くに多く、集合住宅の増加は人口の増加にもつながり、学校・商業施設・病院・官公庁等公共施設も揃っているため、根強い人気がある。高齢化社会を迎えた近年は、老夫婦が鍵一つで生活でき、建物メンテナンスも管理会社(組合)に任せて気楽に生活し、買い物も便利で万一の場合はすぐに病院に行ける…という理由で郊外の一戸建から都市部のマンションに転居するという事例も多くなっているが、そうした人々にとっては「旧耐震マンション」はうってつけの物件ということになる。

③ 眺望の良さ

築年数の古いマンションの場合、建設時と今とで高さ制限などの建築基準が変更になっていることがある。私の住む京都市では歴史的景観を守るために厳格な高さ制限が設けられており、2007年(平成19年)には「新景観政策」として、45mのエリアを31m、31mのエリアを15mにするなどの大胆な強化が図られた。この「新景観政策」が施行される間際、主に京都市中心部は高層マンションの建築ラッシュとなり、それに伴い地価の高騰も見られ、まさに「ミニバブル」の様相を呈していた。これら

のマンションは今やすべていわゆる「既存不適格物件」ということになるが、同様に今のルールでは背の高いマンションが建てられないエリアに建っている「旧耐震マンション」も、周辺の新しい建物が低層で建てられているため、中層階でもかなり眺望が抜けていることがあり、そのエリアの建物の高さ制限が変わらない限り、眺望をずっと維持することができるというメリットある。京都盆地の中心から周辺の山々や寺社仏閣の塔を眺め、五山の送り火を自宅バルコニーで見られる!というのは羨ましい限りである。セールストークで「眺望はお金で買えませんから…」という言葉を耳にするが、特に建物が密集していて眺望の良い物件が少ない都市部の「旧耐震マンション」にとっては非常に大きなプラスポイントであると言える。

④ 「新型ウィルス」のおかげ!?

これらのメリットに加え、昨年より経済に多大な影響を及ぼしている「新型コロナウィルス(COVID-19)」は、私たちのライフスタイルを一変させ、職種によっては出勤せずにテレワークを推奨する企業も増加している。それにともない、上記 2-1 で述べた格安で購入できる郊外のいわゆる「団地」のニーズも見直されてきており、環境の良い郊外へ転居する若い世代が今後も増加する可能性がある。不便ではあっても、大胆なリノベーションが可能で格安物件である郊外の「旧耐震マンション(団地)」は、一次取得層でもあるテレワークに適した若い世代のニーズに合致し、利便性の良い都市部から郊外への「逆流現象」が今後増えるとするならば、これら「旧耐震マンション」の不動産取引に関わる我々の責任も増々大きくなると言えよう。

3-2 旧耐震マンションのデメリット

一方、「旧耐震マンション」には、その「古さ」ゆえに様々なデメリットも存在する。不動産取引に関わる上で必ず留意しなければならない点であり、後述する対処方法にも直接関係するため、次にそのデメリットについて考察する。

① 建物の安全性

すでに記述したとおり、改正後の建築基準法による基準を満たしていない可能性が 高く、大規模地震等が発生した場合の安全性が担保されていない。

② 建築素材の老朽化

「旧耐震マンション」の多くは鉄筋コンクリート造のため、長い年月風雨にさらされたマンションは建物そのもののコンクリートが劣化している可能性がある。また、外壁等にクラック(ひび割れ)が生じている場合、そこから侵入した雨水等により内部の鉄筋が錆びついている可能性があり、建物の強度を損なう原因にもなっている。

1998年(平成10年)の税制改正により、それまで60年だった建物法定耐用年数が47年と大幅に短縮された。もちろん実際コンクリートの寿命が47年であるということを意味している訳ではなく、外壁塗装・丁寧な補修メンテナンス等によりその寿命は長くなるものであるが、そうしたメンテナンスが定期的に行われているかが建物老朽化を防ぐ鍵となっている。

③ 建物設備の老朽化

建物およびその敷地内部に敷設されている配電設備・ガス管・上下水道配管設備等の老朽化により生活に支障をきたす可能性がある。例えば、配水設備に過去よく用いられていた鉄管は赤サビの原因ともなるが、その配水設備がコンクリートの壁に埋め込まれている場合取り換えることが容易ではなく、見栄えの悪い露出配管による交換がなされた「旧耐震マンション」をしばしば見かける。また、過去によく用いられていた建物屋上高架水槽に貯水した上水を配水するタイプのマンションでは、水圧が低く「水の出が悪い」といった事象がおき、入居してすぐにトラブルとなる話をよく聞く。さらに、後述するがこれらの補修・メンテナンス費用は修繕積立金の高騰という形で区分所有者に重くのしかかる原因ともなっている。

④ 住宅ローン控除が使えない?

購入希望者が不動産を購入する場合、租税特別措置法による住宅ローン控除が受けられるというのは非常に魅力的ではあるが、「旧耐震マンション」はこの住宅ローン控除が受けられない可能性が高い。なぜなら、マンションの場合築25年以内に建築された建物である必要があるため、当然ながらこの要件を満たしていないからである。特例として、1)耐震適合証明が取得できる、2)既存住宅売買瑕疵保険が締結されているもの、のどちらかを証明できれば住宅ローン控除を受けることができるが、そのためには検査や耐震工事を行って一定の耐震基準を満たす必要があり、実際このような証明ができる「旧耐震マンション」はほとんど存在しない。

⑤ 各種税制面での優遇措置が受けられない?

住宅を購入する場合、不動産取得税・登録免許税の優遇措置を受けられる場合があるが、「旧耐震マンション」は建築後 25 年以上が経過しているためこの優遇措置を受けることができず、購入時に収める税金が割高になってしまうデメリットがある。さらに、住宅取得の際に両親や祖父母(直系尊属)から贈与を受ける場合は非課税制度を受けることができるが、同様の理由で築 25 年以上が経過している「旧耐震マンション」は原則この制度が利用できない。これら税制面での優遇は、住宅ローン控除同様耐震基準の証明ができれば受けることができるのであるが、非常に高いハードルである。

⑥ 修繕積立金が高額になる場合がある

建物が古くなればその価値を維持するために補修・メンテナンスが必要となる。そのためマンション区分所有者は「修繕積立金」の名目で修繕費用を貯蓄し区分所有者の組織である管理組合において管理・運用するのであるが、この「修繕積立金」は築年数が経過するほど高額になる傾向にあり、築浅マンションと比較して購入後のコスト高を生じさせている。建物全体の大規模修繕だけではなく、共用部分のちょっとした補修等は建物が古くなればなるほど発生頻度も増加する。従ってそれらの費用を捻出するために、「旧耐震マンション」は高額な修繕積立金を支払わなければならない可能性が高い。

(7) 居住者高齢化による管理組合運営問題

築年数の経過した「旧耐震マンション」では居住者の高齢化が問題となっている。「マンションは管理を買え。」という言葉があるが、売買等により区分所有者の入れ替わりはあるとしても、古くから住んでいる居住者の高齢化は前述の管理組合運営においても足かせとなっている。個人的な見解ではあるが、私の実家(2-1 で述べたいわゆる郊外の「団地」型「旧耐震マンション」)は「自主管理」であり、同様の「旧耐震マンション」は築浅マンションと比較して専門業者である管理会社にその管理運営を委託する「委託管理」の形式がとられていないケースが多いように思われる。

「旧耐震マンション」のような古い建物は、若い世代の流出によって高齢化が顕著になっているため、適正な管理運営ができない場合建物の補修・メンテナンス等がおろそかになり、トラブルを生じさせ資産価値の下落に拍車がかかる可能性がある。

⑧ 相続等による所有者(権利者)不明問題

昨年の宅建マイスター・フェロー課題では「所有者不明不動産と仲介業」というテーマが取り上げられたが、近年土地だけではなく「旧耐震マンション」のような古い区分所有不動産においても同様の問題がおきているケースを耳にするようになった。
1) 古さゆえにその資産価値が低いため、相続時における所有者変更登記が行われていない、2) 相続人が確定できないため相続登記ができない、3) 相続そのものに争いがあり所有者変更登記ができない…など様々な理由が考えられるが、そのような場合管理費・修繕積立金の滞納という運営上の問題が発生し、スムーズな不動産取引ができない場合もある。

⑨ 建て替えに関わるリスク

老朽化した建物はやがて建替えの時期を迎えることになる。補修・メンテナンスの程度によってその寿命はまちまちであるが、「旧耐震マンション」の多くが近い将来建て替えの時期を迎えることは間違いない。ところが、2014年(平成 26 年)「マン

ションの建替え等の円滑化に関する法律」で要件が多少緩和されたものの、基本的には区分所有者の 4/5 以上の賛成がなければ建て替えを行うことができない。マンションの規模が大きくなればなるほどこの合意形成は難しくなる傾向にあるようだ。それ自体がかなり高いハードルであるうえ、上記リスク⑥・⑦・⑧で述べた理由や高齢者の建て替えに対するモチベーションの低さなどが、現在でも 80 万戸以上の「旧耐震マンション」が残っている原因となっている。実際、平成 30 年度末時点でのマンション建替え実績は累計でわずか 244 件・約 19,200 戸に留まっており、「旧耐震マンション」建替えの難しさを反映している。仮に建て替えの議決が成立する場合であっても、せっかく購入したマンションがほどなくして建替えとなり、そのための資金が足りないため区分所有者から臨時徴収される…取引をためらわせる大きな問題である。長期修繕計画等による積立が適正に行われているかの確認は重要である。

⑩ その他のリスク

「旧耐震マンション」は建築されてからの歴史が長いゆえ個別特有の事情がある可能性がある。例えば、長期間住み続けている「古参」住人との相隣関係・高齢者が多い故の事件事故等いわゆる「心理的瑕疵」に該当する事象の発生・賃貸物件として所有意識の低い第三者が使用する場合が多いことによる共有部分等の維持管理・自主管理ゆえの時代に合致した規約改定がなされていないために起きる問題…。これら「旧耐震マンション」で起こりうる個別の事情にも留意しなければならないであろう。近年「心理的瑕疵物件」を無料で検索できるサイトもあり、購入希望者が閲覧している可能性もある。情報源の正確さに疑問はあるものの、取引のプロとして最低限確認しておく必要はありそうだ。

4. 旧耐震マンション取引における留意点

多くの諸問題を抱える「旧耐震マンション」ではあるが、その不動産取引は今後も 続き、その取引に関わる宅地建物取引士・宅建マイスターとしてどのような点に留意 しながら消費者に対応していけば良いのであろうか。

(公財)不動産流通推進センターが実施する「宅地建物取引士登録実務講習」ではその1時限目に【宅地建物取引士に求められるもの】として、

- ① CS 精神に基づく行動
- ② 論理的思考
- ③ 調整能力
- ④ 宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携
- ⑤ 不断の研鑽

があり、それぞれについてまず解説がなされるが、宅地建物取引士の業務において基本であるこれら5点を掘り下げながら、「旧耐震マンション」の不動産取引にあてはめた上で留意すべき点について考察する。

4-1 顧客のニーズを掴む (CS 精神に基づく行動)

有資格者である宅地建物取引士・ましてや上級宅建士である宅建マイスターにとってしっかりと顧客のニーズを掴むことがまず求められる。顧客満足の積極的な追求がCS(クライアント・サティスファクション)であり、顧客に多額の費用を投じて購入していただいたた不動産を「買って良かった・住んで良かった」と心から感じて頂くことが我々宅地建物取引士には求められている。前述のとおり「旧耐震マンション」には多くのデメリットが存在しており、それらの問題点をすべてご理解いただいてもなお購入したいと言われるのであれば、そのお手伝いを積極的に行うことができる。顧客が「旧耐震マンション」購入を検討される場合、その動機や事情をしっかりと把握することに努めなければならない。そのためには、まず顧客から何でも相談していただける人間関係を培い、そのニーズをしっかりと掴んだうえで顧客の信頼が得られるよう努める必要がある。

4-2 論理的思考に基づいた徹底的な物件調査

宅建マイスターは、(公財) 不動産流通推進センターHP によると「取引に内在する リスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し安全な取 引を成立させる能力を有する、いわば「上級宅建士」として、一般消費者の高い信頼 を得られる称号 | と紹介されているが、まさに「旧耐震マンション | のように様々な 問題を抱えている可能性がある不動産取引に関わる上でその能力が発揮されることを 期待されている。そのためには徹底的な物件調査が必要であり、様々な問題が潜んで いる「旧耐震マンション」のリスクを顕在化させたうえで取引に臨む必要がある。一 般的な物件調査や管理会社の「重要事項調査報告書」に頼るだけではなく、管理組合 の役員や近隣住民に対するヒアリング等も欠かすことはできない。こうしたヒアリン グにより得られた情報には、書面化された「調査報告書」には反映されていない過去 のトラブルや購入希望者の判断に影響を及ぼしかねない情報が含まれていることが 多々ある。入手した情報は、個人情報保護に留意したうえで隠さずに購入希望者に伝 え、論理的思考に基づき場合によっては重要事項説明書・売買契約書特約欄等に反映 させることによって後のトラブルを回避できる可能性が高まる。そうすることによ り、我々宅地建物取引士の自己保全だけではなく、何よりもクライアントのリスク回 避につながり、求められる CS 精神にもつながるのである。

4-3 高い調整能力を発揮する

顧客の希望や状況を把握し、「旧耐震マンション」のリスクを含めた状況が理解できれば、売主・買主の間に立って無理なくバランスの取れた形で契約条件を調整することができる。不動産仲介はよく「板挟みの仕事」だと言われるが、高い調整能力を持つ実務経験豊富な宅建マイスターであれば、売主・買主との間で公平性を保ちながら契約条件を調整することができるだろう。不動産購入後にトラブルを抱える買主はもちろん、売却後にあれこれ言われる売主にとっても当然気分の良い話ではない。そうならないためにも、お互い無理なくバランスの取れた契約条件で取引をすることは必須である。今年施行された改正民法では、契約不適合責任が問われるようになったが、強行規定によりそれが排除できない取引は特に注意を要する。「付帯物表」「物件状況報告書」を最大限活用して売主から事細かに報告してもらい、その上で取引条件を調整する能力が求められる。

4-4 宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携

宅地建物取引業法第15条では、「宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは(中略)、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。」と規定されている。「旧耐震マンション」は前述したとおり税制面での優遇措置が受けられない可能性が高い。不動産購入を検討するうえで諸費用も含めた資金計画は購入希望者の関心事の中でも高い優先順位にあると言える。従って、早い段階で司法書士・税理士等と連携して登録免許税や不動産取得税の概略を知らせる必要がある。特に不動産取得税は取引完了後しばらくしてから請求されるため、「聞いていなかった…。」はトラブルの原因ともなる。また不動産購入資金を両親や祖父母(直系尊属)から受ける贈与に頼る購入者には非課税制度が利用できない可能性についても説明する必要がある。さらに、住宅ローンを利用する場合、金融機関によっては対応が不可能な場合や返済期間が短くなる場合があるため、金融機関担当者との連携も不可欠である。

4-5 自己研鑽を積む

宅地建物取引業法第 15 条の 3 では、「宅地建物取引士は、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維持向上に努めなければならない」と規定されている。常に問題意識を持って不動産取引に関わる宅建マイスターは、「旧耐震マンション」の問題点に着目してそれを顕在化させることができる。日頃の自己研鑽はそうした能力向上につながり、トラブル回避に役立つだろう。

なお、国土交通省は2007年(平成19年)6月に「マンション耐震化マニュアル」を公表し(2010年・2014年改訂)、「旧耐震マンション」の耐震化促進のための指針を示している。宅建マイスターはこうした情報を常に取り入れ、不動産取引に係るトラブルを未然に防ぐため、日夜自己研鑽する必要がある。

4-6 総合的な判断力が求められる宅建マイスター

宅地建物取引士に求められるものとして上記5点について論じたが、実際にはこれ らに留意していかに「旧耐震マンション」の取引に関わることができるであろうか。 例えば、取引価格を判断するためには個別的要因があまりにも多く、バランスの取 れた価格決定を行うのは至難の業だと言える。「耐震診断の有無」に限定したとして も、価格査定を行う際に考慮しなければならない点として、すでに耐震診断が行われ その結果に基づいて耐震工事が完了している場合あるいは耐震性に問題がない場合は 良いのであるが、「耐震診断無」の場合あるいは「耐震診断有」で建物の安全性に疑 問がある場合、今後の展開によっては取引価格に大きく影響を及ぼす。建替えるにし ても耐震工事を行うにしても上記 3-2⑥~⑨で述べたとおりハードルは高く、修繕積 立金や管理組合の運営状況等も勘案しながら査定価格を提案しなければならない。将 来の建替えを想定して積み立てられた額もさることながら、建替え資金調達の観点か ら、現状建物容積率の余裕の有無によっても査定価格に影響を及ぼすことも忘れては ならない。不動産取引のプロとして業に携わる我々は、一般顧客が気づかないであろ う点も配慮しながら取引を行わなければならないのである。我々「宅建マイスター| に求められているのは、まさに「自己研鑽」と「高い調整能力」に裏打ちされた質の 高い「総合的な判断力」であると言える。

5. 判例・事例から学ぶ

最後に「旧耐震マンション」であるがゆえにトラブルとなった過去の例から取引に おける注意点を考察する。

5-1 中古マンションの耐震診断、大規模修繕工事の詳細な説明がなかったことに対する買主の賠償請求(東京地判 平28・5・24)

この事例は「旧耐震マンション」を購入したのち程なくして耐震工事にかかる費用 640万円の支払いを求められた買主が、売主と媒介業者を相手に損害賠償を請求した 事案である。 売主および媒介業者は、「重要事項説明書」および「物件状況等報告書」で、昭和49年5月築・「旧耐震マンション」に「該当」・耐震診断の有無は「無」・「平成26年3月26日現在、大規模修繕工事の予定はない、なお、別添「長期修繕計画書」によると平成30年度に大規模修繕工事が予定されているが詳細な時期・工事内容・一時負担金の徴収の有無は未定」との記載があり、売主が作成した物件状況等報告書には、耐震診断の有無は「無」・大規模修繕の予定は「無」と記載され、管理組合集会での討議事項等の欄は空欄となっていた。

平成26年4月1日売買契約締結・同年5月29日引渡しを受け入居した買主だったが、この間の平成26年4月27日、管理組合の通常総会で建替え検討委員会の設立が承認され、その後大規模修繕による耐震工事が決定し買主が640万の負担を求められたという何とも不運な事案である。

判決では、買主の大規模修繕工事が行われる事についての認識可能性について言及 し、売主・媒介業者は売買契約締結時点での建物・管理組合の状況について「重要事 項説明書」および「物件状況等報告書」で買主に説明しており、買主から具体的な事 情説明の求めがない中で、売主・媒介業者に更に詳細な事情を告知・説明し、媒介業 者が調査・説明をすべき法的義務があるとは認められず、今後の建替えや耐震改修工 事の費用負担の責任を売主・媒介業者に負わせることはできないとして買主の請求を 却下している。

一歩間違えれば我々媒介業者にも責任が及ぶ可能性が高かったであろう。「旧耐震マンション」の売買では、①買主のこれら事項への認識可能性、②大規模修繕工事等に関する予定や進捗の記載内容、③買主からの更に詳細な情報提供要望の有無等、に留意しながら買主に対し重要事項説明を行う必要がある。緻密な調査による説明・それらを一般消費者に理解していただくプロとしての能力が求められる。

5-2 「旧耐震マンション」の貸主の土地工作物責任(神戸地判 平11・9・20)

この事例は「旧耐震マンション」を築16年後に取得して賃貸の用に供していたところ、築31年後に阪神・淡路大震災が発生し1階部分が押しつぶされて借主4名が死亡、建築時の欠陥が判明して貸主に土地工作物責任があるとして、約1億2,900万円の損害賠償を命じる判決が下されたものである。

「旧耐震マンション」の収益性はその価格の安さから表面利回りが高く、投資物件としても取引が行われる。ただし、上記判例のように貸主の土地工作物責任(民法717条)は無過失責任であるため、大規模地震が起きた場合のリスクも十分検討したうえで取引に臨むよう一般消費者に提案する必要がある。建築当時の建築基準法に適合していたとしても、安全対策を施していない「旧耐震マンション」は既存不適格物件であるため、大規模地震のような不測の事態が起きた場合には完全には責任を免れ

ることができないからである。

「はじめに」で述べたように、1995年に発生した阪神・淡路大震災では1階部分が押しつぶされたマンションを数多く見た。この判例もそうした悲劇に関するものであるが、1階部分を駐車場や店舗・事務所等としたいわゆる「下駄履きマンション」は耐震性に問題がある可能性も高く、こうした「旧耐震マンション」を取り扱う際にはより一層注意する必要がある。

5-3 「違法」な改装工事をおこなった「旧耐震マンション」

大変恥ずかしいことながら、私の実家で過去に「起きた」話をご紹介する。

私の実家は、前記2-1で述べた郊外大規模開発型の「旧耐震マンション(団地)」である。1960年代半ばから開発が始まった地域のなかでは最後に分譲された区画の建物で、1972年(昭和47年)築の1階部分で高齢の両親は余生を過ごしている。

10数年前のことであるが、久しぶりに実家を訪れた時のことである。驚いたことにリビングに掘りゴタツが設置されていた。「自主管理」ではあるものの、簡易な管理規約は存在しているはずである。一般的に床スラブや壁は共有部分であり、掘りゴタツを設置するため床に穴を空けるのは許されないのでは…。さらに、キッチンのガスコンロもIHヒーター型のものに交換されていた。高齢者住宅ならではの改装である。もし同様の改装が多くの住戸で行われれば、古い建物であるため想定されている建物全体の電気容量を超える可能性があるのではないか…。戸数の少ない団地(24戸)であり、「みんな古くから住んでおり、気が知れているから文句を言わないだろう」ということらしいが、もちろん問題のある改装である。

「旧耐震マンション」の中には、その歴史が長いためこうした事例が多々あると思われる。もし私の実家を売却する際媒介業者として関わるとすれば、原状回復のうえでの売却を提案するが、売主としては恐らく費用をかけずにこのまま売りたいと言うだろう。その場合、重要事項説明書には「本物件に設置されているリビング掘りゴタツおよびキッチンIHヒーター型コンロは、管理規約上設置ができないため、管理組合から原状回復を求められる可能性があります。その場合、買主の責任と費用負担において工事を行っていただくことになります。」、また、売買契約書特約欄には「買主は、本物件に管理規約上設置することができないリビング掘りゴタツおよびキッチンIHヒーター型コンロが設置されていることを容認のうえ購入する。」という文言とともに、付帯設備表等で売主より説明をいただいた上で取引する必要があるだろう。

所有者が変わることをきっかけに、それまで発生していなかったトラブルが顕在化するケースもあり得ることを念頭におき、買主に十分ご理解いただいた上での取引をおこない、合意内容を書面化しておくことが将来発生するトラブルを未然に防ぐためには重要となる。

6. おわりに

これまで「旧耐震マンション」の流通に関して様々な角度から検討を行ってきた。 現行法に適合していないこれら既存不適格物件は、近い将来必ず建替えあるいは耐震 工事を行う時期が到来する。国も法改正や補助金制度の活用による建替え・耐震工事 の促進を行っているが、それら最新の情報にも敏感であることにより、一般消費者に 適正な判断を下していただく材料を提供することができる。場合によっては建物状況 調査(インスペクション)により第三者の専門家に意見を求めることを提案し、より 安心安全な取引に繋げることもできるだろう。

さらに、「旧耐震マンション」はその「歴史」ゆえに各マンションが抱える個別の問題もあり、取引ごとに細心の注意が求められている。不動産取引のプロとして緻密な調査と高度な調整能力・重要事項説明書や売買契約書等の書面に確実に反映させる能力が必要であり、決して問題点に対する妥協を許さない強い意志も必要であろう。

「取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し安全な取引を成立させる能力を有する上級宅建士」である「宅建マイスター」は、今後も続くであろう「旧耐震マンション」の流通においてその能力を存分に発揮することが期待されており、顧客満足の積極的な追求(CS・クライアント・サティスファクション)によって、一般消費者の高い信頼が得られるよう自己研鑽に励みつつ、今後も不動産業界の発展・流通経済の活性化に貢献できればと考える。

以上

7. 参考文献

- ・(公財) 不動産流通推進センター 『令和2年版 宅地建物取引業務の知識』
- ・(公財) 不動産流通推進センター 『令和2年版 登録実務講習テキスト』
- ・(公財) 不動産流通推進センター 『2019年度版 不動産税制の手引』
- ・(公財) 不動産流通推進センター 『宅建マイスターガイダンス改訂版』
- ・ウエストロージャパン 『判例データベース』
- (公社) 全日本不動産協会大阪府本部 HP
- ・(公社)全日本不動産協会東京都本部 『東京マンション政策への提言』
- ·国土交通省 HP
- ・国土交通省 『マンション政策の現状と課題』(参考資料)
- ・京都市 『新景観政策』リーフレット ほか