

● 事務局だより ●

第75号をお届けします。

◇ 国土交通省不動産課から「平成20年度宅地建物取引業法施行状況調査」の結果について、寄稿いただきました。それによりますと、平成20年度末時点の宅建業者数は昨年度より1.8%の減となっています。昨年のリーマンショック以後の急激な経済状況の悪化による不動産取引の落ち込みが影響したものとしたものと推測されます。国土交通省及び都道府県の宅建業法主管課への不動産取引に関する苦情・紛争に係る来庁相談件数は、昨年度より195件減少しています。当機構の平成20年度の相談件数は約1万1千件となり、1万件を突破しました。当機構で受ける相談は、苦情・紛争に係るものばかりではありませんが、毎年増加しています。取引に当たっては、宅建業法その他の法令を遵守して、適正な取引をお願いします。

◇ 特集記事は、①「互換的開発利益享受型の不動産利用の対価」として、純粋な賃貸借契約ではなく、賃貸借契約の両当事者に百貨店の共同事業的な側面が付加された特有の事情に着目して、共同事業の側面を反映した対価のあり方について考察しました。②連載しています「フランスの宅地建物取引業関係法令等の紹介（5）」を掲載しました。これが最終稿となります。

◇ 特定紛争案件／平成20年度第5号の「事務所賃貸ビル売買における媒介業者の容積率違反不告知トラブル」は、結果として当機構での調整は当事者双方の歩み寄りが見られず、残念ながら不調となりました。本事案の建物は、建築確認上駐車場としている部分を店舗にしていることから、結果として容積率オーバー等の違反建築になっています。媒介業者は、口頭でその旨を説明し、買主も承知のうえで買受けたと主張しました。中古の違反建築物の取引が禁止されているわけではありませんが、事案のような違反建築物を媒介

する際には、媒介業者は、違反の内容及びその違反により生ずるリスク等について、重要事項説明書に具体的に記載し、買主が理解できるように説明する必要があります。重要事項はすべて重要事項説明書に記載して説明するという基本を改めて確認しましょう。

◇ 最近の判例からは、16の事例を掲載しました。本号の掲載判例には、「隣人の脅迫的言動と隠れた瑕疵」、「浸水被害と説明義務」、「軟弱地盤と建物の不同沈下」、「賃貸者契約における更新料特約」など、実務において参考になると思われる事例が多くあります。業務に役立てていただければ幸いです。

◇ 新型インフルエンザが世界的に流行しています。手洗い、うがいなどをこまめに行い、罹患しないようご注意ください。発熱など、おかしいなと思ったら、すぐに病院で診察を受けましょう。

◇ 人事異動

平成21年 7月14日	
研究理事	村野 清文
総括主任研究員	太田 秀也
平成21年 7月31日	
退職 調査研究部調査役	中島 修一
平成21年 8月1日	
調査研究部調査役	中戸 康文
平成21年 8月3日	
研究理事	清水 郁夫

平成21年10月16日 印刷	
平成21年10月23日 発行	
発行	(財)不動産適正取引推進機構 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 (第33森ビル3F)
	TEL 03(3435)8111(代)
	HP <a href="http://www.retio.or.jp">http://www.retio.or.jp</a>
発行人	阿部 健
編集責任者	周藤 利一
印刷	(株)加藤文明社