

- ◆ マーケットの動き . . . 住宅着工の動向その他
- ◆ 判例速報 . . . 「追い出し屋」被害に賠償を命ずる判決その他
- ◆ トラブル防止の知恵袋 . . . 口頭は災いの元
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産コンサルティング技能試験
- ◆ 今月の一冊 . . . サブプライム問題の正しい考え方

◆◇◆ お知らせ情報 ◆◇◆

★☆☆《宅建試験の合格者、登録者などの動向》☆☆★☆☆★

[申込者]

当機構で実施している宅地建物取引主任者資格試験の申込者は、平成 2 年度の 422,904 人がピークで、平成 13 年度まで減少傾向にありましたが、平成 14 年度以降増加傾向で推移し、直近の平成 20 年度は前年度比 0.02%減の 260,591 人でした。

内訳は一般が 217,750 人、登録講習修了者が 42,841 人です。

[受験者]

実際に受験した人の割合（受験率）は、例年、8 割前後で推移しています。

平成 20 年度試験の場合、受験者数は 209,415 人で、職業別に見ると、不動産業は例年通り 3 分の 1 強の 33.6%、建設業が 16.5%、金融業が 8.4%、学生が 9.7%、主婦が 3.3%となっています。

受験率は 80.4%で、職業別に見ると、不動産業は 83.9%、建設業が 77.2%、金融業が 76.5%、学生が 84.2%、主婦が 81.8%となっています。

[合格者]

平成 20 年度試験の合格者数は 33,946 人で、前年度に比べて 2,257 人(6.2%)の減少となりました。

合格率は 16.2%と前年度の 17.3%から 5 年ぶりに減少しました。

合格者の平均年齢は 33.9 歳、男性が 34.4 歳、女性が 32.5 歳となっています。

男女別に見ると、男性が 24,172 人で合格率 15.7%、女性が 9,774 人で 17.6%と、例年通り女性優位です。

年代別に見ると、20 歳未満が 338 人(全体の 1.0%)で合格率は 12.2%、20 歳台が 13,094 人(全体の 38.6%)で合格率は 17.1%、30 歳台が 12,121 人(全体の 35.7%)で合格率は 17.7%、40 歳台が 5,265 人(全体の 15.5%)で合格率は 14.5%、50 歳台が 2,451 人(全体の 7.2%)で合格率は 12.5%、60 歳以上が 677 人(全体の 2.0%)で合格率は 12.2%となっています。

職業別に見ると、不動産業は 11,079 人(全体の 32.6%)で合格率は 15.7%、建設業が 3,880 人(全体の 11.2%)で合格率は 11.25%、金融業が 3,086 人(全体の 8.9%)で合格率は 17.3%、学生が 3,513 人(全体の 10.3%)で合格率は 17.3%、主婦が 1,447 人(全体の 4.3%)で合格率は 21.2%となっています。

[登録講習修了者の状況]

登録講習者の申込者は 42,841 人、受験者は 38,460 人で平成 17 年度以降増加傾向にあります。

他方、合格者は 33,946 人、合格率は 22.6%で、前年度比でいずれも減少しました。

試験結果の詳細については、当機構の機関誌 R E T I O の No.72 (2009 年 2 月) と No.73 (2009 年 4 月) をご覧ください。

[取引主任者資格登録者]

平成 21 年 3 月 31 日現在の登録者数は 843,173 人で、前年同日比で 21,731 人、2.6%増加しています。

登録者数は、統計を取り始めた平成 5 年度以降増加を続けています。

男性は 650,728 人、女性は 192,450 人です。

[取引主任者証交付者]

平成 21 年 3 月 31 日現在の取引主任者証交付者数は 471,744 人で、前年同日比で 2,578 人、0.5%増加しています。

取引主任者証交付者数は、平成 15、16 年度は減少したものの、全体として増加基調にあります。

男性は 361,144 人、女性は 110,600 人です。

[取引主任者(就業者)]

平成 21 年 3 月 31 日現在の取引主任者就業者(取引主任者証の交付を受け、かつ、宅建業に従事している者)の数は 279,135 人で、前年同日比で 1,804 人、0.7%増加しています。就業者数は、全体として横ばいの状態が続いていますが、平成 16 年度以降は増加しています。

男性は 219,306 人、女性は 59,829 人です。

年齢別に見ると、29 歳以下が 20,210 人で全体の 7.3%、30~39 歳が 61,501 人で全体の 22.0%、40~49 歳以下が 69,780 人で全体の 25.0%、50~59 歳以下が 59,239 人で全体の 21.2%、60~69 歳以下が 249,439 人で全体の 17.7%、70 歳以上が 18,966 人で全体の 6.8%となっています。

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法の施行迫る》☆☆☆☆☆☆

住宅品質確保法（正式名称は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」）により、新築住宅の売主や施工業者は、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っています。

今般、この瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅瑕疵担保履行法（正式名称は「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」）が制定され、今年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合、売主となる宅地建物取引業者や請負人となる建設業者は資力確保措置が義務付けられました。

ここでいう資力確保措置とは、保証金を供託するか、住宅瑕疵担保責任保険に加入することです。

供託を選択するか、保険を選択するかは業者の任意ですが、保険が多く選択されるだろうと見込まれています。

この制度については、当機構のQ&Aに新規設問として追加したので、参考にしてください。

また、国土交通省のHPにも住宅瑕疵担保履行法に関する法律コーナーが新設されています。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

保険については、財団法人住宅保証機構のHPに保険の説明やQ&Aが掲載されています。

<http://www.how.or.jp/index.html>

住宅瑕疵担保履行法について、宅建主任者としては、新築住宅の買主の方へきちんと説明しなければなりません。ここで留意すべき点は、既存住宅(中古住宅)の買主の方へも説明する必要があるということです。

つまり、既存住宅を販売する場合、販売代理を行う場合、媒介を行う場合には、宅建業法第35条に基づく重要事項説明において、

「当該住宅が資力確保措置の義務の対象外であり、その措置を講じない（又は講じられていない）」ことを説明しなければなりません。

新築住宅にばかり注意を向けて、既存住宅についての重要事項説明がおろそかにならないように気をつけましょう。

◆◆◆ 主任者の一言 ◆◆◆

★☆☆《 東急リバブル株式会社 お客様相談室長 橋本明浩氏 》★☆☆☆☆

裁判員制度がスタートした。すでに周知のことだが、この制度は国民が司法に参加することで、市民が持つ日常感覚や常識を刑事裁判に反映させることを目的としているという。このところ当然のこのように新聞報道などを読み流し「おお、これはいいことだ。しかし裁判員になったら会社は有給休暇をくれるのだろうか」などと要らぬ心配をしたりしていたのだが、実はこの記事、よく読むとえらいことが起きたのだと遅まきながら驚いている。なぜならこの制度ができた主旨を素直に読むと、現在の法曹の世界に生きる人々には、日常感覚や常識の基準において一般社会、すなわち市民感覚との乖離があるため、刑事裁判の手續に何らかの支障が生じている。しかしてその支障を取り除くためには、裁判手續に何らの法的知識を持たない人々の助力が不可欠であるという結論にも見えるからだ。はたしてそのような不都合が実際にあったのであろうか。仮にそうであったとしても他に改善手法は無かったのか。万一、“市民感覚”などという抽象的な定義の元に裁判制度の仕組みが変わったのだとすれば、ちょっと恐ろしいことのような気がしてくるのである。もちろん、斯界を代表する皆さんが、長期に亘り熱心に議論を積み上げた上で制度ができたわけであるから、もとよりそれに異を唱えるつもりは毛頭ないのだが、考えさせられる出来事である。

ところで巷間使用されている“市民”という言葉だが、本来は都市の住民、あるいは社会を構成する自立的個人で政治参加の主体となる者などと定義付けられている。ということは“市民感覚”とは、ごく当たり前の市井の人々が持つ善良な社会常識や通念といったものなのだろう。それが法廷において具体的にどのような物差しとなって現れるのか、現時点においてはわかり難いが、そうした観点でみれば法曹界の人々だって普段の生活においては善良な市民であり、良識に富んだ市民感覚を持ち合わせているはずである。ここに至ってようやく気付いたのだが、それであれば今回の裁判員制度により刑事裁判に“市民感覚”が加えられることになったとしても、裁判所の判断に劇的な変化は起きないのであろう。これでようやく安心ができたような気がする。新聞を読むのは難しいとつくづく思う今日この頃である。

◆◆◆ 行政の動き ◆◆◆

★☆☆ 《 経済対策 》 ★☆☆☆☆★

100年に1度と言われる今回の経済危機に対し、政府は相次いで経済対策を打ち出しています。

このうち不動産業に関係するものをピックアップしてみました。

平成20年12月15日に国土交通省関係部局により取りまとめ、公表した「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」に盛り込まれた関係施策について、その概要をまとめたパンフレットが作成、配布されています。

PDFファイルは下記のサイトをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/kinkyutaisaku>

住宅取得のための融資や税制が大幅に拡充されました。

また、事業者に対する融資も講じられました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000039215.pdf>

特に、住宅ローンについては、下記のサイトをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/000037341.pdf>

建設企業の資金繰りを応援する融資については、下記のサイトをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/000030025.pdf>

改正建築基準法に基づく新しい建築確認手続きの要点について、設計者、施工者、デベロッパーなど主に事業者側の実務者を念頭に、わかりやすく説明したリーフレット（第3版）が出ています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000009.html

★☆☆ 《 不動産部会報告 》 ★☆☆☆☆★

平成20年9月25日、国土交通大臣から国土交通省社会資本整備審議会に対し、「より安心安全な不動産取引及び既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化その他時代の要請に応えるための宅地建物取引業制度はいかにあるべきか」について諮問されました。

そこで、同審議会の不動産部会では、

- ① 重要事項制度の見直しを中心に、購入者等に対するより適確な情報提供のあり方
- ② 「告知書」・「インスペクション」の活用等による既存住宅流通市場の活性化のための

方策

③ 賃貸不動産管理業のあり方を中心とした、賃貸不動産の適正な維持管理のための方策という三つのテーマについて検討し、その内容が中間とりまとめとして公表されました。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000282.html

不動産部会では、今年度さらに審議を行い、最終的なとりまとめを行う予定です。

★☆☆《 CRE戦略を実践するためのガイドライン・手引き 》☆☆☆☆☆☆

企業がその事業のために保有している不動産のことを企業用不動産（Corporate Real Estate：CRE）と呼んでいます。最近、戦略的に資産の保有（投資）形態や管理手法を見直す「企業不動産（Corporate Real Estate：CRE）戦略」の立案・実施などの社会的ニーズが高まりつつあります。

「CRE戦略を実践するためのガイドライン」とは、企業が実際のCRE戦略を立案、実施する上での基本的な参考書として実務的な方向性を示すものであり、企業会計制度の変更や内部統制報告の提出義務化にも対応できる専門書としてとりまとめたものです。

「CRE戦略を実践するための手引き」とは、企業や企業のトップがCRE戦略を実施するにあたって、より実務的に参考とすべき事項や既存資料集等を資料集的にとりまとめたものです。

これらが国土交通省から公表されています。

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030328.html>

★☆☆《 土地保有移動調査 》☆☆☆☆☆☆

国土交通省では、土地取引について、売主・買主の諸属性、取引価格及び取引目的等を調査することにより、今後の土地政策の重要な基礎資料とするため、昭和45年より「土地保有移動調査」を実施しています。

平成20年度土地保有移動調査（平成19年取引分対象）について公表されました。

国土交通省ホームページ 土地総合情報ライブラリー内

http://tochi.mlit.go.jp/hoyuu/2007/h08_index.html

★☆☆《 土地所用・利用の概況 》☆☆☆☆☆☆

国土交通省では、土地の所有及び利用に関する様々な情報を利用し、我が国の国土がどの様に所有及び利用されているかの実態を明らかにするため、平成4年度より「土地所用・利用の概況」をとりまとめています。

平成 20 年度土地所有・利用の概況について公表されました。

国土交通省ホームページ 土地総合情報ライブラリー内

http://tochi.mlit.go.jp/syoyuu/h20/H20_index.html

★☆☆《 JAFIC 年次報告書 》★☆☆☆☆

平成 20 年 3 月 1 日から「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が全面施行され、マネー・ロンダリング対策として、宅地建物取引業者は本人確認義務等を負うことになりました。

警察庁組織犯罪対策部に犯罪収益移転防止管理官（略称 JAFIC）が設置されていますが、その年次報告書（平成 20 年）が出されました。

http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/dw.files/JAFIC_2008J.pdf

◆◆◆ マーケットの動き ◆◆◆

★☆☆《 住宅着工の動向 》★☆☆☆☆

国土交通省によると、平成 20 年度の新設住宅着工戸数は、前年度比で 0.3%増加した 103 万 9,180 戸となりました。

増加したとは言え、前年の平成 19 年度は改正建築基準法による影響で大きく落ち込んだので、平成 20 年度もほぼ同水準にとどまったということは、水準としては低かったことになります。

（改正建築基準法は、耐震偽装問題に対応するため、構造計算の手続の強化、建築確認の審査期間の延長 21 日→35 日など規制を強化しました。）

日本経済の悪化が数字に表れたということでしょう。

住宅の種類を見ると、分譲マンションや貸家の着工は増加したものの、持家は 2 年連続して減少し、31 万戸強と、昭和 37 年度に次ぐ低水準でした。

地域別に見ると、首都圏が 6.2%増、中部圏が 0.1%増となった以外は、他の地域は減少となりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000085.html

★☆☆《 土地取引の動向 》★☆☆☆☆

国土交通省の「土地投資動向調査（平成 21 年 3 月調査）」によると、現在の土地取引状況が「活発である」との回答割合は、東京が 0.7%（前期は 2.7%）、大阪が 0.0%（同 1.5%）

で、ともに前回調査に引き続いて低調に推移しました。一方、「不活発である」との回答割合は、東京が79.8%（同58.7%）、大阪では83.5%（同67.6%）で、ともに前回調査よりも増加し、約8割が「不活発である」と回答する結果になりました。

また、1年後の土地取引状況については、「活発である」との回答割合は東京が2.5%（同3.0%）、大阪が0.7%（同1.5%）で、ともに前回調査よりやや減少する一方、「不活発である」との回答割合は、東京が67.8%（同64.4%）、大阪では73.4%（同67.6%）で、ともに前回調査よりやや増加しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000049.html

★☆☆《 建設投資見通し 》★☆☆☆☆

建設経済研究所が発表した「建設投資の見通し」によると、建設投資は平成20年度に前年度比2.3%減となるのに続き、平成21年度も5.8%減の44兆7,800億円まで落ち込むと予測しています。

住宅着工戸数は、平成21年度は4.7%減の101万8,000戸となる見通しです。

http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model090421.pdf

★☆☆《 東京圏の家賃動向 》★☆☆☆☆

住宅新報社は、東京、大阪、名古屋、福岡の4大都市圏を対象に年2回、賃貸マンションとアパートの家賃調査を実施しています。

今年3月1日時点の東京圏の賃貸マンションの家賃調査結果によれば、平均1%未満の下落で、①ワンルーム、②1LDK～2LDK、③2LDK～3LDKのすべての間取りタイプで下落しています。

特に、③のファミリータイプの下落傾向が強くなっています。

（5月5日付住宅新報）

また、東京圏のアパートについても、①1K～1DK、②2DKのいずれのタイプで下落しています。

（5月12日付住宅新報）

★☆☆《 大阪駅改良・新北ビル開発・アクティ大阪増築事業 》★☆☆☆☆

「大阪駅改良・新北ビル開発・アクティ大阪増築事業」が5月1日、都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画に認定されました。

この事業は、西日本旅客鉄道と大阪ターミナルビルを事業者とし、所在地は大阪市北区梅田三丁目319番2他、事業区域面積は6万7,934平方メートル、事業施行期間は平成23年

12月31日までです。

大阪都心における鉄道交通結節点として交通拠点機能を強化し、関西地区の顔に相応しい中枢業務・交流拠点を形成し、商業・業務・文化・交流等の多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間と景観を確保することとしています。

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 「追い出し屋」被害に賠償を命ずる 》 ★☆☆☆☆☆☆

いわゆる「追い出し屋」被害について、住居の平穏や居住権を侵害する不法行為であるとして、賃貸人に対し慰謝料等 65 万円の賠償を命じた大阪簡易裁判所判決が 5 月 22 日に下されました。

篠田隆夫裁判官は、① 賃借人の留守中に賃貸人が鍵を交換したことにより、賃借人が 34 日間締め出されたことによる逸失利益 5 万 1687 円、② 慰謝料 50 万円、代理人費用 6 万円を賃貸人が賃借人に支払うよう命じました。

★☆☆ 《 高槻の再開発ビル問題：三セクが勝訴 》 ★☆☆☆☆☆☆

J R 高槻駅前の再開発ビルの 8 割を持つ不動産会社「ライフコート」（東京）が共益費を滞納している問題で、ビルを管理する第三セクター「高槻都市開発」がライフコート社に支払いを求めた訴訟の判決が 5 月 15 日、大阪地裁であり、小林康彦裁判官は同社に約 2 億 0800 万円の支払いを命じました。

◆◇◆ トラブル防止のための知恵袋 ◆◇◆

★☆☆ 《 口頭は災いの元 》 ★☆☆☆☆☆☆

当機構の業務のひとつとして「特定紛争処理事業」があります。

これは、宅建業者と顧客との間の紛争について紛争処理委員(当機構が委嘱した弁護士、不動産鑑定士その他の学識経験者)が公平かつ迅速な解決を図るものです。

当事者が当機構に直接、紛争処理を申請することはできず、都道府県などでいったん受け付けた紛争について、当事者双方の合意があったものについて、この「特定紛争処理事業」を利用することができます。

費用は原則として無料となっているのが大きなメリットです。

これまで 140 件を超える案件を「特定紛争処理事業」で処理してきましたが、紛争の原因の中に重要事項を説明したか、しなかったかというものがあります。

宅建業法第 35 条には、重要事項が列挙されていますが、同条は「少なくとも・・・」と規定しており、列挙された重要事項のほかにも重要な事項があれば、それを説明する義務があることを定めています。

不動産は個別性の非常に強い財産ですから、第 35 条に列挙された共通の重要事項以外に、その不動産に固有、特有の重要な事項があるわけです。

特に、「それを知っていたら買わなかった」、「聞いていたら借りなかった」というような重要な事項は、契約の解除や損害賠償といった重大なトラブルに結び付くおそれがあるので、必ず説明すべきです。

関係者の中には、第 35 条に列挙された事項さえ説明しておけばよいと考えている人もいます。

また、各業者が使用している重要事項説明書の様式は第 35 条に列挙された重要事項はすべて印刷されていますが、その不動産に固有、特有の重要な事項は特記事項としてわざわざ記入しなければならないので、いちいち記入するのは面倒くさいとして、省略する人もいます。

そして、口頭で説明するわけですが、顧客がそのときうなずいたとしても、あとで「そんな大事なことをどうして重要事項説明書に記載して、きちんとせつめいしてくれなかったのか」といってトラブルになることが結構あるのです。

面倒くさがらずに、重要事項説明書に記入し、あるいは、添付書類をもって、顧客にきちんと説明しておくことが、トラブルを未然に防止する最も確実な方法です。

それは決して、無駄な努力でも、余計な手間でもないのです。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産コンサルティング技能試験 》 ★☆☆☆☆☆☆

宅建試験合格、主任者登録をしたら次はコンサルだ！

不動産コンサルティング技能登録者は、「不動産特定共同事業法」に基づく「業務管理者」や「金融商品取引法」に基づく「不動産投資顧問業者」となる資格の一つです。

また、宅地建物取引業とは分離・独立した業務として報酬が受領できます。

受験申込案内書は、不動産流通近代化センターまで。

<http://www.kindaiika.jp/>

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 サブプライム問題の正しい考え方 》 ★☆☆☆☆☆☆

倉橋透、小林正宏著

中公新書、中央公論新社、2009年4月刊(第4版)

価格：777円(税込)

目次

第1章 サブプライム問題とその余波

第2章 焦げ付いたサブプライムローン

第3章 国際金融市場への波及

第4章 日本の住宅金融システムへの示唆

第5章 今後の見通しと日本の課題

世界不況の原因となったサブプライムローン問題。

本書は、前半で、サブプライムローンの仕組みと拡大の原因を中心にアメリカの住宅金融の全体像、世界経済への波及メカニズムをわかりやすく、しかも明快に解説しています。

後半では、日本の住宅金融システムに及ぼす問題点について分析し、望ましいあり方を提言しています。

単なるサブプライム問題の解説書の枠を超えて、日本の住宅金融についても学ぶことができる好著です。

経済が苦手という方にも読みやすくなっているので、是非一読をお勧めします。

発行 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。
