

～宅建主任者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：2009.7.1（水）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

蒸し暑い日々が続きますが、皆さんいかがお過ごしですか？

不動産適正取引推進機構のメールマガジンをお読みいただき有難うございます。

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者試験に合格した方々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し、そうでない方にも参考になるような情報を提供していきたいと考えています。

よろしく購読をお願いします。

なお、購読者の皆さんの個人情報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 ※※※

- |            |                     |
|------------|---------------------|
| ◆ 今月の特ダネ   | ・・・消費者庁・消費者委員会設置法成立 |
| ◆ 主任者の一言   | ・・・三井不動産販売(株)下坂誠四郎氏 |
| ◆ 行政の動き    | ・・・不動産市場データベース公表その他 |
| ◆ マーケットの動き | ・・・フラット50発売その他      |
| ◆ 地域の動き    | ・・・自治体が土壌汚染予防へ規制その他 |

- ◆ NEXT STEP                    . . . 宅建業電子申請システム
- ◆ 今月の一冊                    . . . 統合版 価格査定マニュアル2009

---

◆◇◆ 今月の特ダネ ◆◇◆

---

★☆☆ 《 消費者庁・消費者委員会設置法成立 》 ★☆☆

「消費者庁及び消費者委員会設置法」ほか消費者庁関連3法が成立しました。  
早ければ今年9月にも消費者庁が設置されます。  
内閣府に置かれた「消費者庁・消費者委員会設立準備室」が消費者行政の監視機関となる  
「消費者委員会」の人選などを進めているところです。

宅地建物取引業に関連することとしては、

- ① 個人が不動産を買う場合、借りる場合に消費者庁が関与します。  
(業者間取引は関与しません)
- ② 大臣免許業者に対して処分するとき、国土交通省は消費者庁に協議します。  
(知事免許業者は対象外)
- ③ 消費者庁が大臣免許業者に対して検査することがあります。  
(知事免許業者は対象外)

詳細は、次号以降でお知らせします。

消費者庁関連3法の条文は、消費者行政推進会議HP

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/shouhisha/3houan/090529seiritu.html>

---

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 三井不動産販売株式会社お客様相談室調査役 下坂誠四郎氏 》 ★☆☆

-----`毅然とした態度`が取れるか-----

バブル期以来100年に一度といわれる不況が世界を覆い、不動産業界にも大きく波及した。金融市場の悪化、不動産価格の下落などによる倒産を始め存亡の危機に瀕している企業も多くあるが、ここにきてマンションの売れ行きが上がるなど業界市場の低迷にも上向きの状況が生まれつつある。

私は都庁に勤務し、不動産適正取引推進機構にも在席する機会を得て、その間に不動産取引にかかる業者の指導監督、業者相談、消費者相談を経験してきたが、私の経験からすれば、不動産取引に関する紛争の多くは、業者が行う広告・媒介契約・重説・売買契約・引渡しという一連の業務の中でも特に要事項説明の不備、説明不足が多かったように思う。

契約を急ぐあまり重要事項説明を機械的に読み上げ、消費者にとって理解できず、不安のまま契約に進み紛争へ発展してしまうことである。

こうした紛争を売主業者について見てみると、その紛争のもとにあるものとして一つは業者が、「一度手にした顧客を放さない」という傾向にあるものと思う。何とか契約に持ち込むために申込金、預かり金を受領し、手付金は後回しとして契約書面への記名押印にこぎつける。契約書に印さえ頂けば、こっちのもの、というわけである。二つには「いったん契約したら売買契約の解除に応じない」である、契約したものについては、色々な理由を付けて契約を続行しようとする。三つめは「売買契約の解除に伴う返金に応じない」ことである、現金が手元に無く用意できないなど売主業者の資金繰りも絡んで返還できない、別件の案内や他物件の契約代金に当てるなど返金を延ばされることがある。あるいは二のケースに持ち込む。こうしたパターンは、契約を取りたい、お客を逃がしたくない等業績を上げたいとの思惑が働き、紛争となる。

次に顧客の動きも無視できない。契約はしたものの、売主はもっと高く売れそうだ、受け取った手付けは返したくない、買主はやめたいが手付け放棄はしたくない、何とか返してもらいたい、都合でやめたくなった、自己に不利なことは聞いていない、知らない、と突っ張り、都合のいい部分だけを持ち出して主張する。契約上の約束事は飛んでしまい一方的に何とかしろと言いかいになる。また瑕疵担保の問題も同様にお互いの責任のなすり合いとなりもめる要因にもなっている。

本来契約は自由意思の原則により当事者の自由な取決めに任されているが、実際の不動産取引では、取引に疎い一般消費者の契約に宅建業者が絡むパターンが多いので取引主任者として重要事項など取引に当たって重要なことを説明し、契約内容についても十二分に理解を得て後日紛争の種となることの無いよう努力していくことが求められる。法令に従って業務を進めていくことはもちろんであるが、些細なことで揚げ足を取られることがないよう留意し、言うべきことは言えるという毅然とした態度で顧客と付き合えるかが試されている気がした。

---

#### ◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 「不動産市場データベース」公表 国交省 》 ★☆☆

[http://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000029.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000029.html)

収益系指標として「NOI」「NCF」、費用系指標として「維持管理費」「修繕費」「資本的支出」、その他の指標として「空室のある標本の比率」が掲載されている。アンケートにより収集した標本が1,919件、公表されているJ-REIT保有物件の標本が1,305件、合計3,224件の標本が使用され、182図表で1,000以上の区分の値を掲載しています。

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

★☆☆ 《 平成 20 年度 住宅市場動向調査 》 ★☆☆

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000022.html)

★☆☆ 《 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」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」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。

<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。

[http://tochi.mlit.go.jp/hoyuu/2007/h08\\_index.html](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よう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。

[http://tochi.mlit.go.jp/syoyuu/h20/H20\\_index.html](http://tochi.mlit.go.jp/syoyuu/h20/H20_index.html)

★☆☆ 《 平成 20 年度 住宅市場動向調査 》 ★☆☆

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000022.html)

★☆☆ 《 20 年度不動産リスクマネジメント研究会報告 》 ★☆☆

[http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000053.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000053.html)

★☆☆ 《 マンション管理会社、101社中36社に是正指導 》 ★☆☆

国土交通省は、「マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成20年度)」を発表しました。

全国のマンション管理業者101社を任意に抽出し、事務所等への立入検査を実施したものの、36社に対して適正化法に基づき業務に関する是正指導を行いました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16\\_hh\\_000023.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000023.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](http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/dw.files/JAFIC_2008J.pdf)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

★☆☆ 《 住宅金融支援機構「フラット50」の取扱い開始 》 ★☆☆

住宅金融支援機構は、6月4日から施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づいて長期優良住宅の認定を受けた住宅に資金の融資を行うために、返済期間最長50年の固定金利住宅ローン「フラット50」の取扱いを開始しました。

[http://www.flat35.com/kaitai/flat50\\_start.html](http://www.flat35.com/kaitai/flat50_start.html)

★☆☆ 《 住宅ローン破綻で競売が秋から年末に急増見込み 》 ★☆☆

住宅金融支援機構が昨年度に競売にかけた住宅は16,577件で、記録が残っている2002年度以降で最多となりました。

今年夏のボーナスが減少すると伝えられることもあって、マスコミでは夏のボーナス払いで返済に行き詰まり、ローンの破綻につながる「6月危機」を報じています。

しかし、手続や契約の関係で、滞納が始まって競売に至るまでは10ヶ月から1年はかかるため、昨年秋からの経済危機の影響が出るのは秋から年末にかけてというのが専門家の見方です。

★☆☆ 《 不動産業業況等調査結果 》 ★☆☆

この調査は(財)土地総合研究所が3ヶ月ごとのアンケート調査をもとに不動産業の経営状況について指数を作成しているものです。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g21-04.pdf>

★☆☆ 《 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。

★☆☆ 《 章栄不動産再生計画認可 》 ★☆☆

民事再生手続中の章栄不動産（広島市）は6月17日、東京地裁で債権者集会を開き、広島県福山市のJR福山駅前再開発事業の一部である大規模マンション開発を柱として自主再建する再生計画が認可されたと発表しました。

東京地裁も同日、再生計画認可決定を出しました。

同社は、広島都市圏では10年間連続、中国地区では4年連続で供給戸数首位を続けていました。

---

◆◇◆ 地方の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 自治体が土壤汚染予防へ規制 京都・高知、有害物質の調査強化 》 ★☆☆

京都府は10月から、カドミウムや水銀を含む土砂の埋め立てを禁じ、3000㎡以上の埋め立ては前もって許可を得るように条例で義務付けます。

東京都足立区は土地所有者に汚染を除去する経費の負担を求めることとしました。

罰則の強化や責任の明確化を通じて問題の発生を防ぐとともに、

除去費用の負担を巡る裁判の長期化など土地活用が遅れる事態を避ける狙いです。

★☆☆ 《 田辺市：子育て世帯へ家賃補助・空き店舗対策 》 ★☆☆

中心市街地にかつてのにぎわいを取り戻そうと、和歌山県田辺市は、10商店街（552店舗＝うち空き店舗78）内の空き店舗を対象に、空き店舗に出店する事業者に、家賃2分の1（上限月3万円）の1年間補助か、開業のための改修費2分の1（上限36万円）補助のどちらかの支援をします。

同時に中心市街地の民間賃貸住宅に住み替える子育て世帯へ家賃補助（初年度月額上限3万円）もします。

★☆☆ 《 小松市：定住促進へ奨励金、最大 270 万円助成 》 ★☆☆

中心市街地の人口減少を懸念する小松市は、新築や購入して市外から市街化区域内に転入した場合、基本額として借入金の 10%（上限 50 万円）を助成します。

さらに市内建築業者を利用したり、転居先が JR 小松駅周辺の中心部、3 世代居住や若者世帯などの条件で加算し、最大 270 万円の助成が得られます。

---

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

---

★☆☆ 《 宅建業電子申請システム 》 ★☆☆

—宅建業電子申請システムをご利用下さい！—

◆これからの宅建業免許や主任者登録の申請・届出はインターネットで!

◆特に費用はかかりません!

(申請に必要な登録免許税、免許手数料等やパソコン等のOA機器を準備していただく費用は別途必要になります。)

◆オフィスや自宅からの手続きで効率UP!

(原則、行政機関の窓口へ出向く必要がありません。)

◆ユーザーから業務の効率化ができたとの声!

(20年度満足度調査アンケートにて回答者の85%以上が「大いに効率化できた」「ある程度効率化できた」と回答。)

システムはこちら↓

<http://www.takken.mlit.go.jp>



★よくあるご質問 ～第1回目～ ★

Q：どうすれば電子申請できますか？

A：必要なパソコン環境を整え、トップページから利用者情報等の登録を行ってください。

パソコン環境についてはシステムのホームページでご確認下さい。

Q：手続きの電子化に伴い、現在の紙での申請は出来なくなるのですか？

A：従来どおり紙での申請は可能です。

---

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 (戸建住宅・住宅地・中古マンション)

[統合版] 価格査定マニュアル (CD-ROM) 》 ★☆☆

---

財団法人不動産流通近代化センター／発行

大成出版社／発売

2009年7月中旬刊行予定

価格：8,900円（税込）

宅地建物取引業者が媒介契約において価格についての意見を述べる際には、  
根拠の提示が義務付けられています。

そこで、価格の根拠を明示する際の合理的手法として策定され、

その後、改定実用化されたものが価格査定マニュアルです。

今回発行されるものは、長期優良住宅認定や省エネに関する事項を査定項目に取り入れ、  
戸建住宅に関して大幅な改訂をいたしました。

本メルマガ会員の皆様には定価の1割引（8,010円）＋送料（実費）で提供！

FAXで9月末までにお申込みを

氏名、住所、電話番号、FAX番号、部数を記載

（様式は自由ですが、当機構のメルマガ会員であることを明記してください）

FAX 03-5355-0680

お問い合わせ：大成出版社第2事業部

電話 03-3321-4135

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*

---