

- ◆ NEXT STEP . . . 初任従業者教育研修インターネット通信講座
- ◆ 今月の一冊 . . . 不動産鑑定における増減価評価

◆◇◆ 今月の特ダネ ◆◇◆

★☆☆ 《 土壤汚染対策法改正 》 ★☆☆

土壤汚染対策法が改正されました。

来年4月1日までに施行されます。

改正内容は、

<http://www.env.go.jp/water/dojo/law/kaisei2009.html>

改正のポイントは、

(1) 土壤の汚染の状況の把握のための制度の拡充

① 一定規模以上の土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事に届け出ることとし、都道府県知事は、土壤汚染のおそれがあると認めるときは、土地所有者等に対し、土壤汚染状況調査を命ずる。

② 土地の所有者等は、法の規定によらない調査により土壤汚染を発見した場合には、都道府県知事に対し、(2)の指定をするよう申請することができる。

(2) 規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化

都道府県知事は、土壤の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地について、汚染による健康被害が生ずるおそれの有無に応じて、要措置区域又は形質変更時要届出区域に指定するとともに、前者については、土地所有者等に対し、健康被害の防止のための措置を講ずべきことを指示する。

(3) 汚染土壤の適正処理の確保

① 汚染土壤を要措置区域等外へ搬出しようとする者に対し、都道府県知事への事前届出、汚染土壤の運搬に係る基準の遵守、汚染土壤処理業の許可を受けた者への汚染土壤の処理の委託等を義務付ける。

② 汚染土壤処理業について、許可制度を新設する。

当機構の機関誌 RETIO、NO74、本年7月号の「不動産取引における土壤汚染をめぐる紛争」もご覧ください。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

★☆☆ 《 三菱UFJ信託銀行 中島修一 》 ★☆☆

宅建主任者の試験を受けたのは、もう20年以上も前のことである。

それ以来、このメルマガをご覧になっている皆さんの多くが（おそらく）そうであるように、不動産会社の営業マンとして、どうしたら成約できるだろうと、日々悩み（？）ながら、過ごしてきたものである。悩んだわりには（悩んでいないからか？）、成果はともなわなかったが…。

先月末まで二年間、縁あって、指定試験機関である不動産適正取引推進機構に出向し、お世話になった。そこでは、宅建業者や一般の個人の方からの不動産取引に関する相談をお受けすることも業務の一つなのだが、世の中には様々な考え方があつたものと、驚くことも多かつた。

ある日の相談、「無理やり勧められるがまま、手付金を払ってしまったが、解約したい。手付金は返してもらえないのだろうか。」というもの。

モデルルームを見に行き、気に入つたのだが、どうしようか悩んでいたところ、営業マンから「人気物件ですから、一週間後には売れてしまつていますよ。」と言われたので、契約してしまつたという方からである。

また、ある日の相談、「環境の良いことが条件で探してくれと頼んだのに、入居してみたら、自動車の騒音がする。敷金と礼金（当然、仲介手数料も）を返して欲しい。」というもの。近くに道路があるのは知つていたが、営業マンから「騒音は、気になるほどではありませんよ。」と言われたので、入居を決断したという方からである。

この類のお話を聞くと、小学生の頃に、お年玉を握りしめて（少し、オーバーか）、ラジオを買いに行ったときのことを思い出す。町の小さな電器店でのことである。候補は、二つに絞られた。一つは、シンプルな機能で、安価なもの。

もう一つは、様々な機能を持つが、倍の値段のするもの。

店員のおばさん（小学生からすれば、大人の女性は全ておばさんである。）が寄つてきて、各々について親切に説明してくれる。

最後に、「AM放送を聞くのが主目的なら、こっちの（安い）方が良いと思うよ。」とアドバイスしてくれた。

このとき、私の中でどのような葛藤があつたのかは、忘れてしまつたのだが、おばさんの最後の言葉がなければ、安い方を買つていたかもしれない。

結局、高性能・高価格の方を買うこととした。

一年後には、安い方で充分であつて、余つたお金でアイスクリームが幾つ食べられたらと後悔することとなるのだが。

店員のおばさんは、オーナーであつたから、売上が多いにこしたことはなかつたはずだが、最後の言葉が、純粹な親切トークなのか、それとも、高等戦術だつたのか、おばさんに訊いてみないと分からない。

ただ、アイスクリームを食べ損なつた小学生の私が、このおばさんを恨んだかという、そんなことはなかつたはずである、その後も、他の電器店に浮気はしなかつたのだから。

上の二つの相談における営業マンが、「売れてしまいますよ。」と本当に断言したのか、

一日その家で過ごしたうえで「騒音は、気になりませんよ。」と言ったのか、定かではない。
また、購入者や入居者が、その言葉を、心底信じたかどうかも分からない。
しかし、お互いに対する不信感が生まれたことだけは、確かなようである。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産部会 》 ★☆☆

国土交通省、社会資本整備審議会、不動産部会の第23回が7月2日開催され、
賃貸不動産管理に関する制度のあり方について議論されました。
当日の議事概要、配布資料はこちら。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

★☆☆ 《 「投資家に信頼される不動産市場確立フォーラム」とりまとめ 》 ★☆☆

合併をはじめとしたJリートの再編、Jリートのガバナンス強化の必要性、
Jリートのファイナンス、個人投資家、年金等による不動産投資の促進等、
Jリートを中心とした我が国不動産投資市場の活性化についての検討結果を踏まえ、
「Jリートを中心とした我が国不動産投資市場の活性化に向けて」と題して
とりまとめが行われました。

http://www.ares.or.jp/works/seminar/sijoukakuritsu_forum_torimatome.html

★☆☆ 《 住宅紛争相談 》 ★☆☆

住宅紛争処理支援センター（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）に寄せられた
相談のうち、住宅の瑕疵・不具合に関するもので、平成21年4月1日～平成21年6月
30日（第1四半期）に受け付けた実績が公表されています。
戸建・マンション、持家・賃貸を含む全ての住宅が対象です。
最も多いのが雨漏り、次いでひび割れ、剥がれ・外れの順になっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000084.html

★☆☆ 《 不動産の取引価格情報の公表 》 ★☆☆

平成21年1～3月分（平成21年第1四半期）の調査結果が公表されました。

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

★☆☆ 《 高齢者居住の基本方針パブコメ 》 ★☆☆

国土交通省では、「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針の一部を改正する
告示案」、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の一部を改正する告示案」及び

「高齢者に対する賃貸住宅とあわせて提供される高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスに係る指針を定める告示案」についてパブリックコメントを募集しています。

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house03_pc_000010.html

★☆☆ 《 地域木造住宅市場活性化推進事業の提案募集 》 ★☆☆

国土交通省では「地域木造住宅市場活性化推進事業」について、本年度第2回目の提案の募集を行っています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000085.html

★☆☆ 《 土地政策の中長期ビジョン 》 ★☆☆

土地政策分科会企画部会報告「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）報告」が公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000041.html

★☆☆ 《 地方のまちづくりに役立つノンリコースローン供給促進モデル事業の債権募集 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000031.html

★☆☆ 《 国土地理院が活断層の位置をネットで公開 》 ★☆☆

東京や大阪など全国の都市部周辺の活断層の位置を、25,000分の1の地形図の上に描いた「都市圏活断層図」を、国土地理院が7月1日から公開しています。

<http://www1.gsi.go.jp/geowww/bousai/menu.html>

★☆☆ 《 建築物リフォーム・リニューアル調査報告 》 ★☆☆

建築物リフォーム・リニューアル工事の動態（受注ベース）及び工事内容を把握して、建設投資推計の精度向上等に資することを目的として実施されました。

http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/gaiyo_b4t9.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京都が医療と介護併設の高専賃モデル事業を公募 》 ★☆☆

医療や介護が必要になっても高齢者が住み続けられる住まいの充実を図るため、東京都は診療所や訪問介護事業所など医療・介護系の事業所を併設した高齢者専用賃貸住宅の「医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業」を公募します。

モデル事業を行う事業者には、都が補助金を支給します。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/07/20j72200.htm>

★☆☆ 《 埼玉県がアスベスト除去補助費を所有者へ 》 ★☆☆

埼玉県ではアスベスト除去を促進するため融資制度を設けていますが、除去工事が進まないため、導入を決めました。都道府県による所有者への直接の補助は全国で初めてです。

補助の対象は、独自に建築確認などを行うさいたま市や川越市など人口の多い10市を除いた、延べ床面積1000㎡以上の建築物で、分析検査の補助は25万円が上限です。工事費（上限600万円）は3分の2を国と折半して負担します。

★☆☆ 《 流山市、住民誘致へ不動産会社と広告 》 ★☆☆

千葉県流山市は、不動産会社等と共同で住民を誘致する広告を制作し、7月13日から、JR秋葉原駅で掲示しています。

★☆☆ 《 古河市、「蔵」の魅力で市街地活性化 》 ★☆☆

茨城県古河市で中心市街地の蔵を活用した活性化策が動き出します。市などが出資する街づくり機関（TMO）が中心となり、蔵で芸術イベントなどを開くほか、交流拠点や土産販売の場として提供します。

既存の観光施設と蔵を融合させた地図も作製する予定です。

★☆☆ 《 愛知学泉大と安城商議所、商店街活性化で提携 》 ★☆☆

愛知学泉大学（豊田市）と安城商工会議所（安城市）は地元商店街の活性化などに向けた事業提携を結びました。

同大学の学生らが主体となり事業計画などを策定、商店や企業と連携して地域の活性化を目指します。

学生らが取り組むのは商店街の繁盛店作りや、安城特産のイチジクを使った商品開発などです。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅瑕疵担保保険の再保険制度が発足 》 ★☆☆

今年10月1日の住宅瑕疵担保履行法の施行に向け、住宅瑕疵担保保険の再保険を引き受けている損害保険会社が、大規模な保険金支払いに備えた「超過損害プール」を発足させました。

1件当たり4億円を超える部分について、このプールから支払われます。
超過損害プールの規模は約120億円で、これを超える支払いは住宅保証基金を充当します。
この制度の開始に伴い、瑕疵担保法人5社は保険料の改定を行い、
施行後の売れ残り物件への対処のため、既着工物件の保険受付けも本格化させました。

★☆☆ 《 レインズ・マーケットリサーチ 》 ★☆☆

4つの国土交通大臣指定不動産流通機構が集約した最新の不動産市況データを提供
しています。

全国の不動産平均取引価格情報等を見ることができます。

http://www.reins.or.jp/market_research.html

★☆☆ 《 全国第一号の再開発ビルを建替え 》 ★☆☆

全国第1号の再開発ビルとして1970年代に建設された阪急宝塚南口駅前の「サンビオラ
三番館」が、MID都市開発、近鉄不動産などにより建て替えられます。

現在、12階建ての地下1階から地上3階までが商業施設、上層部が50戸の分譲マンション。
来春から28階建てビルへの建て替えを開始、平成24年の完成を目指します。

商業施設は1-2階とし、マンションを大幅に増やします。

宝塚市は容積率（現500%）を800%にする予定です。

★☆☆ 《 筑紫野市が購入した土地から鉛、売主1,500万円負担 》 ★☆☆

福岡県筑紫野市が平成11年に土地区画整理事業の一環として1億8100万円で購入した
バッテリー工場跡地（約3,200㎡）から環境基準値の最大160倍の鉛が検出された問題で、
土地の元所有者である市内の企業が土壤改良工事費（1億2000万円）の一部として
1,500万円を負担することで合意しました。

市は汚染原因を特定できていませんが、元所有者側は「道義的責任がある」として
協力金名目で応じたものです。

★☆☆ 《 リノベーション住宅推進協議会発足 》 ★☆☆

中古住宅の流通活性化に向け、住宅リノベーション事業者などが結集した
「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」が7月2日に発足しました。

これまでまちまちだった住宅リノベーション工事のメニューや品質をはじめ、
検査・保証体制について一定の標準化を進め、「優良リノベーション住宅」として
普及を図っていくこととしています。

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

★☆☆ 《 平成20年全国定期借地権付住宅の供給実態調査 》 ★☆☆

全国の定期借地権付住宅の平成5年から平成20年までの供給戸数は累計で70,492戸、平成20年の定期借地権付住宅の供給戸数は6,373戸で過去最多となりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000055.html

★☆☆ 《 賃貸住宅管理景況感調査 》 ★☆☆

日管協総合研究所は、今年4月、賃貸管理業界初の賃貸住宅管理の景況感調査を実施し、「日管協短観」として取りまとめました。

<http://www.jpmm.jp/marketdata/>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 更新料返還を命令 》 ★☆☆

「更新料」支払を義務付けた特約は消費者契約法に違反し無効だとして、京都市の賃貸マンションの賃借人が賃貸人側に約11万円の返還を求めた訴訟の判決で、京都地裁は7月23日、「入居者の利益を一方的に害する特約で無効」と判断、全額返還を命じました。

この種の訴訟では賃借人敗訴の判決が続いており、初めて賃借人に有利な判決が出たわけで、今後の動きが注目されます。

★☆☆ 《 敷引き有効 》 ★☆☆

退去時に保証金から一定額を控除する「敷引き」は不当として賃借人が賃貸人に返還を求めた裁判で、大阪高裁は6月19日、契約時に損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表を付し、賃借人に費用負担を求める通常損耗の内容・範囲が具体的に記載されていたことから、入居者は特約の内容をよく理解した上で合意したと解釈し、敷引き特約は成立しているとして、入居者の訴えを棄却しました。

入居者側は上告する構えであり、最高裁の判断が注目されます。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

— 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!

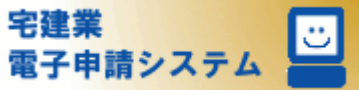
(原則、行政機関の窓口へ出向く必要がありません。)

◆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>



★宅建業電子申請システム利用促進説明会についてのお知らせ★

国土交通省では、システム運用開始以来、宅建業者等を対象に全国で利用促進説明会を開催しているところですが、

今年度も10月下旬から11月中旬にかけて実施することとなりました。

開催地については、東京、仙台、札幌を予定しております。

国土交通省職員やシステム開発者が宅建業電子申請システムについての操作方法などを説明します。

日程等の詳細については、今後、当メルマガや国土交通省HPなどでお知らせします。ふるってご参加下さい。

★☆《 宅建 初任従業者教育研修 インターネット通信講座 スタート！ 》★☆

(財)不動産流通近代化センターが実施している初任従業者教育研修は、宅地建物取引業従業者の基本的心得からセールス実務、物件調査、宅建業務に必要な法律、制度と実務を体系的に学べます。

今回、この研修に『インターネット通信講座』が加わりました。

受講申込はもちろん、演習問題・修了試験の解答や修了証の印刷も web 上でできます。

詳しくはこちら⇒ <http://e-shonin.net/>

★☆《 平成 21 年度 不動産コンサルティング技能試験 受験申込受付開始！ 》★☆

不動産コンサルティング技能試験・登録制度とは、(財)不動産流通近代化センターが平成 5 年度より実施している事業で、不動産コンサルティングに関する知識・技術を試験により審査し、合格者は、申請により同センターの登録を受けることができるというものです。

この機会に是非チャレンジし、専門能力を磨いてください！

受験申込受付期間：平成 21 年 8 月 1 日(土)～8 月 31 日(月)

試験日：平成 21 年 11 月 8 日(日)

詳しくはこちら⇒ <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/yotei.shtml>

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産鑑定における増減価評価 》 ★☆☆

黒沢泰著

中央経済社

2009年2月刊

価格：3,600円＋税

目次

第1章 個別分析における増減価要因の体系

第2章 画地利用と増減価要因

第3章 接道条件と増減価要因

第4章 私道付宅地と増減価要因

第5章 借地権価格と増減価要因

第6章 底地価格と増減価要因

第7章 その他の権利と増減価要因

第8章 その他の増減価要因

第9章 土壌汚染地と増減価要因

鑑定評価の精度を決める個別的要因を体系的に分析・整理した書です。

それぞれのテーマに関する法制度や判例等についても、丁寧に解説してあるので、不動産鑑定士以外の人にも参考になります。

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。
