

～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：2009.9.1（火）

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 ※※※

残暑が続きますが、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資格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することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報について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 ・ ・ ・ 地籍調査、官民境界を先行実施
- ◆ 主任者の一言 ・ ・ ・ 三菱地所リアルエステートサービス辺見博氏
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ マンション等安心居住推進事業ほか
- ◆ 地域の動き ・ ・ ・ 所有地を活用した密集地域整備
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 賃貸保証制度協議会自主ルール改正
- ◆ 判例速報 ・ ・ ・ 更新料、高裁が無効判断

- ◆ NEXT STEP                      . . . 宅建業電子申請システム
- ◆ 今月の一冊                      . . . 問答式 宅地建物取引業の実務

---

◆◇◆ 今月の特ダネ ◆◇◆

---

★☆☆ 《 地籍調査、官民境界を先行実施 》 ★☆☆

土地（一筆）の位置、形質、所有関係を総称して地籍と言います。

土地の登記簿には、一筆ごとに地番がつけられていますが、

その地目、地積（面積）、所在地とともに、所有者が記載されるので、

それによって地籍が明らかにされる仕組みです。

地籍調査は、市町村、土地改良区などの団体が行っていますが、

全国平均で49%の進捗率にとどまっており、特に都市部は20%と遅れています。

[http://tochi.mlit.go.jp/home/c\\_frame.htm](http://tochi.mlit.go.jp/home/c_frame.htm)

地籍が整備されていないと、官民境界が不確定で公共事業や再開発事業など各種の事業を進めるのに手間取ります。

また、民民境界も不確定で、住宅の建替えなど民間の活動にも支障が生じます。

そこで、国土交通省は、都市部の地籍調査で街区外周などの官民境界の調査を

先行させる方針を固めました。

官民境界が確定すると、再開発や密集市街地の再整備の区域を設定しやすくなり、

これらの事業の円滑化が期待できます。

また、民民境界の確認作業も本格的に進めることができるようになります。

国土交通省は、官民境界の地籍調査を先行実施するための内容を盛り込んだ

国土調査促進特別措置法の改正案を次期通常国会に提出する予定です。

---

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 辺見 博氏 》 ★☆☆

宅地建物取引主任者（以下主任者）は宅地建物取引主任者資格試験に合格した

宅地建物取引業（以下宅建業）に精通したプロであり、主任者がいないと不動産取引を

遂行することはできない。そんな主任者の役割とあり方を考えてみたい。

○主任者数の概要等

平成20年度末現在の主任者資格登録者数は843,178人になり、

そのうち業務に従事している主任者数は279,135人となっている  
(RETIO. 2009. 7 NO74)。

また、宅地建物取引業者(以下業者)数は127,651業者になり、  
従事者数は530,063人となっており、従事者の約二人に一人が主任者である  
(RETIO 同)。

#### ○主任者の職務

①専任の取引主任者になること、②重要事項説明書を交付し、重要事項の説明を行い、  
重要事項説明書に記名押印すること、③宅地建物取引業法(以下業法)37条書面  
(売買契約書、賃貸借契約書等)に記名押印すること、の3点である。

すなわち、主任者がいなければ免許を申請することはできず、業者が介在した  
不動産取引(自ら貸主は除く)の契約は締結できず、契約書等交付の要件を満たす  
ことができない。

#### ○主任者の立場

主任者は不動産取引を行なう上で、重要な役割を担っているにもかかわらず、  
業界における地位はそれほど高くないと思われる。

それは資格が「士(サムライ)」ではなく、「者(シャ)」だからである。

「士」は独立して職務を行い、生計を立てることができる可能性はあるが、

「者」は業者に帰属し、従事者として職務を行い、収入を得ているからである

(個人で開業した場合も業者としての主任者)。

さらに現在の業法では、業者の従業者でなければ主任者としての職務を行なうことは  
できないとの解釈もあり、主任者は業者に帰属せざるを得ない。

#### ○主任者の今後のあり方

##### ・主任者に求められるもの

主任者は重要な役割を担っているが、業者の指揮命令系統にあるため、業者が不正を  
行なっていたとしても防止することは難しい。しかしながら、主任者は宅建業のプロ  
として取引の公正を図ることが求められており、不正行為を看過してはならない。

また、重要事項説明書の作成義務は課せられていないが、自らが交付し説明する書面に  
ついて、責任を負うことは当然であり、漫然と重要事項説明書を読むだけでは主任者  
としての責務を果たしたことになる。

さらに、適切な重要事項説明を行なうために日々研鑽し、自己啓発を行い、

自分が担っている業務の重要性を認識することが肝要と思われる。

##### ・業者に求められるもの

業者は主任者を一従事者として取り扱うのではなく、不動産取引遂行上の最重要者で

あることを認識し、主任者がいなければ宅建業が遂行できないのであるから、待遇等も含め、主任者の地位の向上に努める必要があると思われる。

- ・ 行政に求められるもの

主任者の職務は、昭和46年の第6次改正における重要事項の説明と説明書への記名押印を義務づけた以降、あらたなものはない。

しかし、宅建業を取り巻く環境は激変し、特に近時は、消費者保護がつとに求められ、さらに、関連法規による様々な規制が設けられている。

このような状況において、主任者の役割は益々重要になってきており、真のプロの主任者の育成が急務である。

今後、行政サイドは主任者制度の見直しを行い、主任者の地位の向上および職務の厳格化（重要事項説明違反に伴う処分等）を行なうことにより、業界の活性化を図り、ひいては不動産取引をめぐるトラブルの未然防止に資することが肝要ではないかと思われる。

---

#### ◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

#### ★☆☆ 《 マンション等安心居住推進事業 》 ★☆☆

9月1日は「防災の日」です。

皆さんも、自分の住まいや職場の防災について考えてみてはいかがでしょうか。

さて、国土交通省は、マンションの維持管理や再生に取り組む

マンション管理組合や、その活動を支援する法人を対象とした支援事業

「マンション等安心居住推進事業」を開始しました。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/anshinkyojuu.pdf>

公募に対して全国から76件の応募があり、36件が選ばれました。

- ・ 管理の適正化を図る
- ・ 第三者管理方式を導入する
- ・ 老朽マンションの維持再生を図る
- ・ 団地型マンションの維持再生を図る

といった取組みに対し、

- ・ 300万円までは全額補助
- ・ 300万円を超える費用は半額補助

という補助金が支援されます。

支援を受けたマンション管理組合等は来年1月を目処に事業の成果をまとめ、

国土交通省は平成22年度初めにその報告書を公表する予定です。

★☆☆ 《 住宅リフォーム推進モデル事業の提案の募集 》 ★☆☆

国土交通省は、住宅リフォーム推進モデル事業の提案を募集中です。

この事業は、既存住宅の流通及びリフォームの促進のために、

リフォームによる性能向上が、既存住宅の現況に関する検査の実施、

住宅履歴情報の整備、保証・保険制度の活用によって適切に資産評価される市場の

整備を目的として、これらのモデルの構築に資する事業を支援し、

その調査・分析を行い、社会的な制度インフラの構築を目指すものです。

公募する事業の種類は、次のとおりです。

(1) 既存住宅のリフォーム工事を行う事業

既存住宅のリフォーム工事の実施に併せて、既存住宅の現況に係る検査の実施、

住宅履歴情報の蓄積、保証・保険の活用に関する提案モデルを実施するもの

(2) 提案モデルに関する調査・分析及び支援を行う事業

(1) のモデルに関する調査・分析及び支援を行うもの

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000012.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000012.html)

★☆☆ 《 平成 21 年度あんしん賃貸支援事業の提案募集 》 ★☆☆

平成 21 年度あんしん賃貸支援事業（既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業）の提案の募集（第 2 回）が開始されました。

国土交通省は、既存賃貸住宅を借り上げることによる公営住宅の供給に関する業務の効率化・円滑化のモデルとなると認められる事業の提案を募集中です。

募集期間は 8 月 31 日（月）から 9 月 30 日（水）までです。

応募者は、本補助金の交付を受けて、既存賃貸住宅の借上げによる公営住宅の

供給・管理に関する業務の効率化・円滑化方策について具体的な提案を行う

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等により構成される協議会です。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/house03\\_hh\\_000023.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/house03_hh_000023.html)

★☆☆ 《 高齢者居住安定化モデル事業の提案募集 》 ★☆☆

国土交通省は、高齢者居住安定化モデル事業の提案（平成 21 年度第 2 回）を募集中です。

この事業は、高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して

生活することができる住まい・住環境の整備により高齢者の居住の安定確保を

推進するとともに、地域の活性化等を図ることを目的としています。

この観点から、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や

高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される

住まいづくり・まちづくりに関するモデル事業の提案を公募し、優れた提案について、

国が事業の実施に要する費用の一部を補助し支援するものです。

募集する提案事業の種類は次のとおりです。

[1]住宅及び高齢者の居住の安定確保に資する施設の整備（新築、取得又は改修）

[2]高齢者の居住の安定確保に関する技術の検証（先導的な提案に係る居住実験、社会実験等）

[3]高齢者の居住の安定確保に関する情報提供及び普及（展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000022.html)

---

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 都有地を活用した密集地域整備 》 ★☆☆

東京都は、都有地を活用した木造住宅密集地域の整備促進プロジェクトを初めて世田谷区内で実施します。

これは「池尻二丁目都有地活用プロジェクト」で約9,500平方メートルです。

都営住宅の跡地を民間事業者売却し、道路整備等に伴う地権者の移転に配慮した住戸を含む共同住宅の分譲を行うとともに、

世田谷区の老朽化した公益施設を更新し、地域のまちづくりへの貢献を目指します。

都は民間事業者を公募し、都有地を売却します。

事業者として選定された民間事業者は、共同住宅（分譲住宅200戸）、世田谷区公益施設（保育園、児童館、地区会館等4,500平方メートル）を整備します。

公益施設は完成後、世田谷区が買い取ります。

企画提案書の受付は10月9日までです。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2009/07/22j7r100.htm>

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 賃貸保証制度協議会自主ルール改正 》 ★☆☆

日本賃貸住宅管理協会（日管協、三好修会長）の賃貸保証制度協議会（井坂泰志会長）は8月19日の総会で自主ルールの改正を決議しました。

その要点は、

「求償権の行使に当たって、会員は以下の事項を行ってはならず、保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない。

① 自主ルールに関する細則に定める方法で契約者及び関係者の平穏な生活を侵害する行為をすること。

- ② 年利14.6%を超える遅延損害金、損害賠償、違約金等を請求すること。
- ③ 細則に定める方法で契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすること。
- ④ 契約上、民法第459条第1項前段及び第460条に定められた事前求償権の行使事由以外に基づき事前求償権を行使すると定める場合において、消費者契約法第10条や公序良俗に反する定めをすること。
- ⑤ 会員が代位弁済等の手続きを行うに際して、契約者に対し消費者契約法第10条に反するような高額な費用を請求できる旨を定めること。
- ⑥ 弁護士法第72条に違反する方法で、賃貸人の代理人として訴訟行為をすること。」

そして、細則は、

「[1] 平穏な生活を侵害する行為は、法令上認められる場合や契約者等の承諾がある場合など正当な理由がないのに、次の行為を行う場合をいう。

- ・ 貼り紙や文書などで契約者に賃料債務や求償債務の滞納が生じている事実を第三者に明らかにすること。
- ・ 社会通念に照らして不相当と認められる時間帯（午後9時～午前8時まで）に契約者等に電話やファクスをしたり、居宅を訪問すること。
- ・ 契約者等の勤務先等、居宅以外の場所に電話・電報・ファクスをしたり、訪問すること。
- ・ 契約者等の居宅または勤務先その他の債務者を訪問した場所で、契約者等から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、退去しないこと。
- ・ 契約者等に対し、前各項目のいずれかに掲げる言動をすることを告げること。

[2] 契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすることは次の場合をいう。

- ・ 法令上認められる場合や契約者等の承諾がある場合等正当な理由がないのに、物件に立ち入る、物件への入居を完全に排除する物理的な措置を講じる、物件の明け渡し完了前に動産の搬出・処分をすること。
- ・ 契約者等の動産を適法に保管できる場合であっても、その保管状況等について一切の責任を負わない旨を約定すること。
- ・ 法律又は契約上の権限その他正当な理由がないのに、賃貸借契約上の解除権を代理行使すること。」

を定めました。

#### ★☆☆ 《 都市再生機構、住棟ルネッサンス事業 》 ★☆☆

都市再生機構は、UR賃貸住宅のストック再生・活用に向けた取組みである

「ルネッサンス計画」の一環として、

居住者が転出した後のUR賃貸住宅を住棟単位で民間事業者へ譲渡・賃貸し、

民間事業者の創意工夫で有効活用を図る「住棟ルネッサンス事業」を実施することとし、事業提案募集を行っています。

---

---

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 更新料、高裁が無効判断 》 ★☆☆

更新料をめぐる裁判では、京都地裁が7月23日、

「入居者の利益を一方的に害する特約が無効」と判断、全額返還を命じましたが、別の案件で初めて高等裁判所の無効判断が出ました。

家賃月額4万5千円、1年ごとに10万円の更新料を支払う契約をした賃借人が5年間で50万円支払い、敷金の一部と合わせて55万円の返還を求めた裁判です。8月27日、大阪高裁は、

「借地借家法には、更新を拒絶する正当な理由がなければ自動更新されとする強行規定があるのに、貸主側が全く説明していない。」と指摘し、その上で、「借主側は、この規定から目をそらされ、更新料を支払う義務がないことを認識しないまま契約を締結しており、利益を一方的に害する契約といえる」と判断しました。

また、「借主と貸主は情報収集力に格差があり、自由に条件を比較できず、取引は対等とはいえない」と述べました。

貸主は、更新料について「更新拒絶権を放棄する対価」、「賃料の一部の補充」などと主張しましたが、これらの主張に対して大阪高裁は、

「対価などの法的根拠について説明がなく、更新料には賃料が安いとの印象を与え契約締結を誘う役割しかない。」としました。

---

◆◇◆ 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。

★☆☆《平成21年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座 申込受付中!》☆☆★

住宅ローンについてのリスクや正確な商品知識などをアドバイスする資格として、(財)住宅金融普及協会が認定する「住宅ローンアドバイザー」制度があります。

現在今年度第2回講座(10月開催)の受講者の申込受付中です。

受講申込受付期間：平成21年7月23日(木)～10月1日(木)

受講日：水曜日クラス 10月21日(基礎編) 11月4日(応用編)

土曜日クラス 10月24日(基礎編) 11月7日(応用編)

火曜日クラス 10月27日(基礎編) 11月10日(応用編)

詳しくはこちら⇒<http://www.hlpa.or.jp/seminar/index.aspx>

---

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

★☆☆《問答式 宅地建物取引業の実務》☆☆★

宅地建物取引業実務研究会編集

新日本法規出版

<http://www.sn-hoki.co.jp>

全3巻加除式

目次

第1巻

第一 不動産取引の通則

---

第二 不動産取引の諸類型（１）

第２巻

第二 不動産取引の諸類型（２）

第三 宅地建物取引業法（１）

第３巻

第三 宅地建物取引業法（２）

第四 民法と宅地建物取引業法以外の規制

第五 不動産取引と登記

第六 不動産取引と税金

第七 取引紛争の処理

本書は、宅地建物取引業に関連する諸問題を広く取り上げ、

問答式にわかりやすく解説した書です。

参考法令や判例もそれぞれの間答ごとに付けてあるので、

読みやすくなっています。

また、加除式なので、常に最新の情報に基づく内容になっています。

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*

---