

～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：2009.10.1（木）

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 ※※※

今日から衣替え。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 | ・・・今日から住宅瑕疵担保履行法施行 |
| ◆ 主任者の一言 | ・・・当機構調査役 鈴木 秀剛氏 |
| ◆ 行政の動き | ・・・不動産部会、ほか |
| ◆ 地域の動き | ・・・群馬銀、地銀で初めてリバースモーゲージほか |
| ◆ マーケットの動き | ・・・基準地価、全国全用途で4.4%下落、ほか |
| ◆ 判例速報 | ・・・更新料無効判決相次ぐ、ほか |

- ◆ NEXT STEP . . . 宅建業電子申請システム利用促進説明会
- ◆ 今月の一冊 . . . 山野目章夫「不動産登記法」

◆◇◆ 今月の特ダネ ◆◇◆

★☆☆ 《 今日から住宅瑕疵担保履行法施行 》 ★☆☆

今日、10月1日から「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（住宅瑕疵担保履行法）が本格施行されます。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（住宅品質確保法）が住宅の構造耐力上主要な部分と雨水の浸透を防止する部分について、住宅の売主及び請負人に対し、10年間の瑕疵担保責任を負うことを義務付けており、今回の住宅瑕疵担保履行法がその瑕疵担保責任を履行するための措置を定めています。すなわち、10月1日以降に引き渡す新築住宅については、「保険への加入」又は「保証金の供託」が義務付けられます。

国土交通省の9月25日報道発表資料によれば、住宅瑕疵担保履行法の対象となる建設業者及び宅地建物取引業者への浸透度調査を実施したところ、[1]法律自体の認識、[2]施行日、[3]保険の申込時期等の基本的仕組みについては、全国平均で90%以上が知っているとの結果だそうです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000098.html

スムーズに実施されるよう期待されるようです。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

★☆☆ 《 財団法人 不動産適正取引推進機構 調査役 鈴木 秀剛氏 》 ★☆☆

宅建主任者になってはやくも35年になる。

宅建に合格した翌年、ある不動産流通会社に勤務し、一度の浮気（正確には転職）もせず宅建の仕事をしてきた。最近ではまわりの各位から長老などといわれている。

勝手ながら宅建の生き字引きに対する賛辞と解釈して、宅建一筋35年の長老として感ずるところを書いてみたい。

ある不動産流通会社に入社した頃は流通元年などといわれた時代であった。

不動産特選市などと銘打ったイベントを開くと、一開催で数千の購入や売却の依頼が集まったものである。新人社員の私などは、実査、紹介図面の作成、契約の準備などで、連日のように深夜まで働いていた。

その頃は、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書などの書類はまだ標準化されておらず、各社とも、業法規定に首っ引きで自前の書式を作って使っていたものである。

思えば、その頃の重要事項説明書はたった1枚（B4版複写式）きりであったことが思い出される。今では、サイズによってバラツキはあるけれども、およそ10枚前後になっている。

昔はよかったという話をしたいわけではない。

調査説明項目が年を追って増えてきたことを伝えたいのである。

業法35条の重要事項は、まだしも説明事項が特定されているだけ扱い易いのだが、47条の重要事項はまさにケースバイケースであって、全方位にアンテナを張っていないと一敗地にまみれることになる。

最近では、近隣居住者の迷惑行為、当事者の信用破綻などの説明不足が媒介者の債務不履行又は不法行為として責任を問われる時代になってきた。

何の仕事でもより高い業務精度が求められるのは時代の流れではあろうが、宅建業務はもはや無過失責任を問われていると考えた方が近いようである。

老婆心ではあるが、これから活躍される皆さんに申し上げたい。

一つは、必ず自分の目で物件を見てから重要事項説明書を作ることである。営業が作ったものに主任者がそのまま判を押す会社もあるが、これは事故のもとと知るべきである。

第二には、主任者自身が不安を感じた事柄、あるいは顧客から確認を求められた事柄については、可能な範囲の調査（調査禁止事項を除く）をすることである。調査もせずに「心配ないですよ」「大丈夫だと思う」などと言うのは、白紙の保証書を出すようなもので言語道断である。

第三には、調査の顛末とその結果（不明な場合は不明ということ）を重要事項説明書に記載して受領印をもらうことである。口頭説明では「聴いてない」と言われたら負けなのである。

最後に一言。宅建取引は契約前にウミをだすのがベストということである。問題含みの契約をまとめて、後日仲介手数料をはるかに超える賠償責任を負うことを思うと、重要事項説明で問題点をさらけだして契約が流れたとしても、結果としてプラスなのだから。長老のたわごとと言わずに上記三点を心得として主任者の仕事をまっとうして欲しい。

★☆☆ 《 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24回が9月15日開催され、

①賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの方向性について

②不動産トラブルにおける簡易・迅速な紛争解決に向けた方策について

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

★☆☆ 《 民間賃貸住宅部会 》 ★☆☆

国土交通省、社会資本整備審議会、民間賃貸住宅部会の第7回が9月18日開催され、

消費者団体等の参考人からのヒアリングが行われました。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_minkanchintai01.html

★☆☆ 《 「まちづくり計画策定担い手支援事業」の第3次募集を開始 》 ★☆☆

国土交通省は、「まちづくり計画策定担い手支援事業」の第3次募集を開始しました。

補助対象は、地区計画等都市計画の提案素案の作成に要する費用です。

補助率は、重点密集市街地は100%補助で、重点密集市街地以外の地域は50%補助。

補助限度額は500万円/ha（事業費ベース）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/city07_hh_000016.html

★☆☆ 《 都市公園等整備の現況 》 ★☆☆

国土交通省では、全国の都道府県・市区町村の協力を得て、都市公園等の整備の現況調査及び緑地保全・緑化への取組の実績調査を毎年実施しています。

平成20年度末の調査結果を見ると、全国の都市公園等の整備量（ストック）は、

平成19年度末と比較し、面積は約113,207haから約114,925haと

約1,700ha（約2%）増加し、箇所数は95,207箇所から96,867箇所と約1,700箇所増加、

一人当たり都市公園等面積は、約9.4㎡/人から約9.6㎡/人に上昇しており、

着実に整備が進められています。

しかし、欧米諸国の主要都市と比べると都市公園等の整備水準は依然として低く、

引き続き防災や環境問題への対応等の各種政策課題に対応しつつ、

都市公園等の整備の推進を図る必要があります。

http://www.mlit.go.jp/report/press/city10_hh_000037.html

★☆☆ 《 都市再生総合整備事業 》 ★☆☆

都市再生総合整備事業は、大都市圏等の臨海部や既成市街地を中心に発生している

大規模工場跡地等低未利用地において、都市再生をうながすトリガー（引き金）

となる地区への都市基盤施設等の集中的な整備を実施するとともに、都市拠点の形成に資する民間都市開発事業等を促進することにより、円滑な土地利用転換を公民協働で推進することを目的としています。

http://www.mlit.go.jp/crd/crd_machi_tk_000021.html

★☆☆ 《 国際土地政策フォーラム 》 ★☆☆

10月は「土地月間」です。

国土交通省では、「土地月間」の公式行事の一つとして、

毎年10月に国際土地政策フォーラムを開催しています。

今年、「環境と不動産投資」をテーマとし、次世代へ継承する持続可能で豊かな社会づくりの実現を目指し、環境に配慮した優良な不動産ストックの形成に向けた不動産投資のあり方、その役割と課題について、各国の事例紹介等を交えながら国内外の有識者の方々にご講演いただきます。

また、環境と不動産投資のこれからを展望するパネルディスカッションを行います。

(1) 開催日時・場所

日時：平成21年10月14日(水) 13:00～17:00 (開場12:30)

場所：東京国際フォーラム「ホールD7」(東京都千代田区丸の内3-5-1)

(2) 内容

[1]講演(13:15～14:50)

○ゲイリー・パイボ氏 Dr. Gary Pivo (アリゾナ大学教授、UNEP FI PWG アドバイザー)

○ポール・マクナマラ氏 Dr. Paul McNamara (PRUPIM 不動産リサーチヘッド取締役、UNEP FI PWG 共同議長)

○デビッド・ウッド氏 Dr. David Wood (ボストンカレッジ企業市民センター 責任投資研究所長)

[2]パネルディスカッション(15:10～17:00)

【講演】原田 保夫氏(国土交通省土地・水資源局長)

【基調講演】野城 智也氏(東京大学生産技術研究所所長)

<パネラー> ゲイリー・パイボ氏

ポール・マクナマラ氏

デビッド・ウッド氏

野城 智也氏

<コーディネーター>伊藤 雅人氏(住友信託銀行不動産総合コンサルティング部 鑑定・CSR 担当次長)

(3) 参加申込方法

参加費は無料。

お申込は、フォーラム事務局のホームページ (<http://www.lij.jp/>) まで。

★☆☆ 《 群馬銀、地銀で初めてリバースモーゲージ 》 ★☆☆

群馬銀行は、自宅を担保に老後資金を融資するリバースモーゲージの取り扱いを10月から始めます。

国内では中央三井信託銀行と東京スター銀行が取り扱っていますが、「第1地銀」としては初です。

条件は、①60歳以上、②戸建て住宅居住、③路線価のある地区、④群馬銀の遺言信託サービスを利用するなど。

融資金額は担保とする不動産の評価額の60%以内で1億円を上限とします。

85歳まで毎年一定額を融資し、3年ごとに不動産評価額と融資の上限額を見直します。

<http://www.gunmabank.co.jp/info/news/210917b.html>

また、中央信託銀行は、リフォームに限定したリバースモーゲージの取り扱いを10月から始めます。

一般的なリバースモーゲージとは異なり、利息を毎月支払う必要がありますが、一定の要件を満たせば未回収元本の100%を住宅金融支援機構が保証します。

http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_03/p_03_re.html

★☆☆ 《 和歌山県田辺市の中心市街地活性化 》 ★☆☆

中心市街地のにぎわいを取り戻そうと、和歌山県田辺市が始めた子育て世帯の住み替えに家賃補助をする制度への申し込みが徐々に増えています。

8月から申請を受け付け、15世帯への補助を決定しました。

このうち5世帯は市外からの申請でした。

補助額は初年度が月額上限3万円で、次年度以降は6分の1ずつ減少します。

補助期間は最長54カ月です。

一方、田辺市は商店街の空き店舗対策として、開業支援事業も始めており、中心市街地にある10商店街内の空き店舗に、新規出店する事業者（小売業、サービス業、飲食業など）を対象に補助を出します。

7月20日にこの事業を施行し、9月9日までに3件の給付を決定しました。

家賃2分の1（上限月3万円）の1年間補助か、開業に必要な改修費2分の1（上限36万円）補助をします。

田辺市商工振興課によると、10商店街の空き店舗は08年度の調査で77店舗。

http://www.city.tanabe.lg.jp/shoukou/syotengai_kaseik.html

★☆☆ 《 企業立地促進法、北海道内は2年で15社活用 》 ★☆☆

北海道経済産業局によると、「企業立地促進法」を活用し、北海道内で企業が拠点を新設・拡充した実績が今年3月末までの2年間弱で15件でした。

設備投資総額は計画ベースで726億円。今年6月末までの新規雇用人数は453人。

昨年秋以降の景気低迷で企業の投資意欲がしぼみ、件数が伸び悩んだ結果です。

うち8社が札幌市や苫小牧市などで構成する「道央中核地域」に集中しました。

一方、上川管内の1市3町で作る「旭川地域」など7地域への進出はゼロでした。

物流拠点へのアクセスなどが影響したようで、地域間の格差が浮き彫りになりました。

http://www.hkd.meti.go.jp/hoksi/ricchiho_chosa/index.htm

★☆☆ 《 岐阜県美濃加茂市で中蜂屋地区土地区画整理組合設立 》 ★☆☆

美濃加茂市北部の蜂屋町と加茂野町にまたがる山林地帯に工業団地を開発する「中蜂屋土地区画整理組合」の設立総会が開かれました。

この地域はJR高山線、長良川鉄道越美南線的美濃太田駅など

中心市街地の北西約2kmにあり、東海環状自動車道・美濃加茂インターや

日本昭和村の南西約2kmに位置しています。

計画面積は30.6haで、そのうち16.8haを6区画の工業用地の産業ゾーンとし、約17%の住宅ゾーンも設けます。

2010年春に着工し、2014年3月末の完了をめざしています。

<http://www.city.minokamo.gifu.jp/seikatu/contents.cfm?id=1739&glid=8>

★☆☆ 《 鳥取県米子市中心部再生にシニア住宅建設 》 ★☆☆

米子市中心部で医療と介護・生活支援サービスを受けながら暮らせる

高齢者専用賃貸住宅（通称「高専賃」）「シニアマンションこうやまち壱号館」

（6階建て、74戸）が2010年3月に着工されます。

22.5㎡（家賃7万円）と25㎡（78,000円）の2タイプで1人用。

国認定の市中心市街地活性化基本計画に盛り込まれています。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 基準地価、全国全用途で4.4%下落 3大都市圏も反転 》 ★☆☆

国土交通省が9月17日発表した2009年都道府県地価調査結果によると、

基準地価（7月1日時点）は、全国の全用途平均で前年比4.4%下落しました。

下落率は2008年のマイナス1.2%から拡大しています。

昨年まで上昇してきた三大都市圏はいずれも 2005 年以来 4 年ぶりに下落に転じました。
全国の基準地価の下落は 1992 年から 18 年連続です。

今回は調査開始以来初めて、すべての都道府県で下落率が拡大、
もしくは上昇から下落に転じたのが特徴です。

全国 23,000 の調査地点のうち上昇は 3 地点にとどまり、地価下落が全国に広がった
ことがうかがえます。

特に商業地と大都市圏の不振が目立ちました。

商業地の下落率は 5.9% と住宅地のマイナス 4.0% を上回りました。

オフィスビルの空室が増えて賃料が下がり、

福岡県では商業地 2 カ所で下落率が 30% を超えました。

昨年までの上昇の反動もあり、三大都市圏は全用途の平均で 6.1% 下落し、
地方圏のマイナス 3.8% よりも下げがきつかったことが注目されます。

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

★☆☆ 《 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

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 更新料無効判決相次ぐ 》 ★☆☆

「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た京都地裁の
7 月 23 日判決に続き、8 月 27 日の大阪高裁も更新料契約は無効とする判決を
下しました。

さらに、9 月 25 日、京都地裁は 3 件の訴訟でいずれも

「入居者の利益を一方的に害しており、消費者契約法に照らし無効」としました。

★☆☆ 《 敷引き有効 》 ★☆☆

退去時に敷金から賃料 1 ヶ月分を差し引いて返還する「敷引き特約」は消費者契約法に
照らし無効かどうか争われていた裁判で、横浜地裁は 9 月 3 日、
その有効性を認め、貸主側勝訴の判決を言い渡しました。

本件は、賃借人が 2008 年 3 月、川崎市内の賃貸マンションを定期借家で賃借する際に
賃借期間 1 年、賃料 99,000 円、敷金 198,000 円(賃料 2 ヶ月分)で契約し、

「解約時に敷金の1ヵ月分を償却する」と記載されており、同年10月に借借人が契約を解約して退去したケースです。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

宅建業電子申請システム利用促進説明会の開催について

国土交通省では、平成19年9月より運用を開始している[宅建業電子申請システム](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000005.html)についての利用促進説明会を下記の日程で開催することとしています。

10月30日（金）札幌市内

11月6日（金）東京都内

11月13日（金）仙台市内

主な利用者となる宅建業者の皆様におかれましては、ぜひご参加いただけますようお願い申し上げます。

なお、会場・申込方法等については実施箇所ごとの資料にてご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000005.html

◆◇◆ 今月の一冊 ◇◇◆

★☆☆ 《 不動産登記法 》 ★☆☆

山野目 章夫 著

商事法務

定価 4,500 円（税別）

2009年8月24日初版発行

目次

第1章 序説

第2章 登記事項

第3章 登記に関する組織および情報

第4章 不動産登記制度の運用に関わる人々

第5章 登記手続の構造

第6章 表示に関する登記の総論的考察

第7章 土地の表示に関する登記

第8章 建物の表示に関する登記

第9章 土地の境界と不動産登記制度

- 第10章 権利に関する登記の総論的考察
- 第11章 権利に関する登記の各論的考察
- 第12章 登記官の処分に関する審査請求
- 第13章 登記請求権
- 第14章 登記の効力
- 第15章 不動産登記制度と社会

本書のねらいは、「不動産登記制度の概要を紹介し、その運用を観察することを通じて、不動産登記制度を支える基本原理を考察すること」です（本書2頁）。

概要と言いつつも、詳細かつ深く掘り下げた内容となっており、不動産登記について勉強したい人には最適の書です。

図が多用されていて、[設例]として具体的な例示もあり、専門家でなくても理解できるように工夫されています。

さらに、各章、各節の末に[問題状況]として、個別の課題について解説するとともに、著者の見解も示されています。

不動産登記法は平成16年に全面改正され、法務省関係者による解説書が何冊か出版されていますが、本書は不動産登記法及び不動産登記制度に関する最高の解説書・研究書であると言えます。

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。
