

～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：2009.12.1（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 ※※※

今年もあと1月を残すのみとなりました。
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。
来年も引き続き、ご愛読をお願いします。

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、
そのほかの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 ※※※

- | | |
|----------|-----------------|
| ◆ 今月の視点 | ・・・地デジ問題 |
| ◆ 主任者の一言 | ・・・町田 務氏 |
| ◆ 行政の動き | ・・・土壌汚染情報のDB化ほか |
| ◆ 地域の動き | ・・・隣人トラブル防止条例 |

- ◆ マーケットの動き . . . 10～12月期の住宅景況はプラス
- ◆ 裁判速報 . . . シックハウスで初めての判決ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 住宅ローンアドバイザー養成講座ほか
- ◆ 今月の一冊 . . . 最新・宅地建物取引業法法令集

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 地デジ問題 》 ★☆☆

2011年(平成23年)7月24日、テレビ放送が地上デジタル放送に完全移行します。不動産と何の関係がと思う方もいるかもしれませんが、

共同受信施設のデジタル化改修の遅れがここに来て問題になっているのです。

共同受信施設は、オフィスビル、マンション等の新築に伴い周辺地域に発生したテレビの受信障害に対する対策として、原因者負担の原則、

つまり、オフィスビル、マンション等の建築主の負担により

集合アンテナ等を設置して、難視聴世帯に配信するものです。

マンションの場合、共同受信施設設置費用は分譲価格に含まれ、

マンションの屋上に設置した集合アンテナ等の施設はマンション共用施設の一部になるので、結局、マンション購入者の負担になるわけです。

こうした共同受信施設は全国に約5万箇所あり、約606万世帯が利用しています。ところが、今年3月末時点でのデジタル化対応率はわずか11.4%に過ぎません。

総務省は、当初の方針として「共同受信施設の設置者(当時の原因者)と受信者の協議により解決する」ように指導していましたが、

今年度から、受信調査は100%、改修費用は50%を国が補助すること、

テレビ受信者支援センター(デジサポ)を設置、

協議の調停役に弁護士を派遣することとしました。

この問題には、2つの論点があると思われます。

① 地デジ化という国の放送政策の変更により必要となった改修コストを誰が負担すべきか？

受信者はもちろん、少なくとも地デジ化が決定・公表される前に建設された建物の所有者には責任がないでしょう。

② 共同受信施設完成後に建築された建築物の存在や、電波を送信する中継局の場所が変更されたことにより原因者が変わっているケースにどう対応するか？

全国のマンション管理組合の多くは消極的なようですが、

仮に地デジ化が延期されることになれば、それによるコストも莫大なものです。

テレビ放送をより良くするための地デジ化が悩ましい問題を投げかけています。来年の大きな国内問題となりそうですから、不動産関係者も注視する必要があります。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

★☆☆ 《 財団法人 不動産適正取引推進機構 調査役 町田 務氏 》 ★☆☆

繁忙期について

宅地建物取引主任者として20余年媒介営業に携わったが、業務用不動産の売買契約に関しては繁忙期が明確で、2月、3月と9月に取引のほとんどが集中するのが常である。景気の良いときも悪いときも、この時期に大きな変動はない。なぜ半期の決算月なのか推測してみると、売主の決算、会計上の理由が第一かと思う。多くの企業では4月に新たな事業年度がスタートし、春はなんとなくフレッシュな感じがするが、人事異動や新入社員対応などで総務部も役員も忙しい。管理部門全体として決算の締めと、新メンバーの取締役会、6月の株主総会の準備が待っている。資産流動化提案？もう少し待ってね、という感じである。7月になるとようやく昨年度からは開放されて、今年度のことを考えられるようになる。役所の人事異動も終われば主なイベントは終了。夏休みを考えると上半期はもう実質2ヶ月しかない。なんか提案があったね、聞こうかというところから実質的なスタートとなる。大企業なら社内の根回しは、最短でも2~3週間はかかる。やろうかね、というあたりで夏休みになる。お盆明けにOKが出たとしても9月末に売買契約を成約するのはたいへんだ。こんなわけで8月末から9月が契約ラッシュとなるわけである。決算開示は半期から四半期へと短くなっているが、利益に関しては、最近では半期よりも通期（1年）を重視する法人が増えたので、9月に資産を売却する法人は減りつつある。方針としては売却と内定した場合でも、12月くらいまでの売上の推移を見て決定することが多い。取引スキームも煩雑になっているので、3月契約のためには事実上のリミットが

2月中旬となることもある。

そうなると1月から2月が事実上の勝負で、3月は契約実務のピークということになる。

ここが年間最大の繁忙期で、

お正月明けから3月末まではプライベートの予定を入れないという人も多い。

(財)不動産適正取引推進機構(RETIO)の調査研究部で私が携わっている範囲では、10月、11月が繁忙期のピークとなる。

10月には宅建試験があり、業界団体の講習会が集中する時期である。

RETIOの主催する各種会議の開催もあり、年内発行刊行物の締め切りなどもここにくる。

次いで、1月や8月も結構忙しい。

2月、3月、9～11月の会議の準備や原稿締め切りが前倒しで来るためである。

4月～7月は本来余裕があるはずなのだが、そうは問屋が卸さない。

3月から5月一杯は電話相談のラッシュで、他の仕事が滞るくらいに電話が来る。

これは3月前後に賃貸住宅を退去した人からの原状回復相談と、

春のシーズンに不動産を売買した人からのトラブル相談が中心である。

営業とは異なり、お客さんの都合に振り回されることはないものの、

外から見たよりも忙しいな、というのが実感である。

共通するのは、前倒しで行う段取りの大切さで、

ちょっと時間ができたなと感じたときは、

単に原稿の締め切りを忘れていただけだったりするので、

待てよ、そんなはずはないと思い返すようにしている。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 土壌汚染情報のDB化 》 ★☆☆

国土交通省は、土壌汚染に関する情報をデータベース化します。

ユーザーが特別な費用を必要とせず、

全国の土壌汚染情報が一覧できるようにするためデータベースを構築するものです。

「土地取引に有用な土壌汚染情報の提供に関する検討会」で議論し、

今年度中にとりまとめを行う予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000043.html

★☆☆ 《 瑕疵担保履行法 》 ★☆☆

① 国土交通省は、10月に完全施行した住宅瑕疵担保履行法に係る保険が付保された住宅を転得した買主にも、保険が引き継がれる転売特約を創設しました。

既に、瑕疵担保保険法人の1つが認可を取得しており、他の保険法人についても認可のための審査を行っています。既に申し込んだ保険についても転売特約を付けることが可能で、無料で受け付けています。今回創設された特約では、保険対象住宅が譲渡された場合の転得者についても、保険法人に対する保険金の直接請求が可能となっています。

② 宅建業者・建設業者向けに「基準日における届出コーナー」が新設されました。

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

★☆☆ 《 長期優良住宅先導的モデル事業 》 ★☆☆

「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を、国が公募し、建設工事費等の一部を補助するものです。

平成21年度(第2回)として38件の事業が採択されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000036.html

★☆☆ 《 住宅・建築物省CO₂推進モデル事業 》 ★☆☆

住宅・建築物省CO₂推進モデル事業の平成21年度(第2回)の採択プロジェクトが国土交通省において決定されました。

省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、国が公募によって募り、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助するものです。

<http://www.kenken.go.jp/shouco2/>

★☆☆ 《 改正建築士法完全施行 》 ★☆☆

改正された建築士法が12月27日から完全施行されます。

新たな資格として、構造設計一級建築士と設備設計一級建築士が創設されました。

RC造高さ20m超、S造4階建て以上、木造高さ13m又は軒高9m超の建築物を設計する場合、構造設計一級建築士による法適合チェックが義務付けられます。

また、階数が3階以上かつ床面積5,000㎡超の建築物を設計する場合、

設備設計一級建築士による法適合チェックが義務付けられます。

一般社団法人の新・建築士制度普及協会では、

制度解説や協力事務所リストを公開しています。

<http://www.icas.or.jp/index.php>

★☆☆ 《 隣人トラブル防止条例 》 ★☆☆

東京都国分寺市で、マンションなどにおいて日常生活から発生する音に過剰に反応し、隣人を脅すような住民をけん制する条例が12月1日から施行されます。騒音を出す側を規制する迷惑防止条例は各地にあります、抗議する側に自制を求める条例は珍しいものです。

「生活音等にかかる隣人トラブルの防止及び調整に関する条例」

<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kankyou/009858.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 土地取引動向に改善の動きも 》 ★☆☆

国土交通省は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業として上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業を対象として、半期（各年3月、9月時点）ごとに、土地取引に関する短期的な意向を把握・整理した土地取引動向調査を行っています。平成21年9月調査の結果は、下記のとおり。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000066.html

★☆☆ 《 分譲業の販売価格や在庫は改善、ビル賃貸も改善 》 ★☆☆

土地総合研究所の不動産業業況等調査結果（10月時点）によると、住宅・宅地分譲業の販売価格や在庫は改善したものの、モデルルーム来場者数や成約件数が悪化し、経営状況を示す業況DIは、3期ぶりに悪化しました。

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

★☆☆ 《 10～12月期の住宅景況はプラス 》 ★☆☆

住宅生産団体連合会が住宅大手15社に対する景況感調査の結果をまとめたところ、10～12月期の見通しは受注戸数がプラス19、受注金額がプラス17で、5四半期ぶりにプラスとなりました。

★☆☆ 《 三大都市圏の地価下落幅は縮小 》 ★☆☆

① 国土交通省は、平成21年第3四半期（H21.7.1～H21.10.1）主要都市の

高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

地価下落が継続していますが、下落幅の縮小している地域が増えています。

http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20091127.html

② 日本不動産研究所が発表した市街地価格指数（平成21年9月末時点）では、全国で全用途とも地価下落が継続しています。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=78>

★☆☆ 《 オフィス・住宅の賃料は下落 》 ★☆☆

① 住宅新報社が東京、大阪、名古屋、福岡の四大都市圏を対象に年2回実施している賃貸マンションとアパートの家賃調査（9月1日時点）によると、

東京圏のマンション家賃は全タイプで2期連続下落しました（11月24日付）。

② 日本経済新聞社のオフィスビル賃料調査によると、今年下期の新築ビル賃料は、東京で2年連続下落しました。

大阪は3年連続で下落し、昭和63年(1988年)以来21年ぶりの低水準となりました。

③ 日本不動産研究所が2009年9月末で調査した全国賃料統計によると、

オフィス賃料は景気の悪化等から下落幅が拡大し、

三大都市圏等では10%を超える下落に拡大し、

共同住宅賃料は1%前後の下落にやや拡大しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=77>

★☆☆ 《 不動産投資家調査 》 ★☆☆

日本不動産研究所が半年ごとに実施している不動産投資家調査によると、

投資対象不動産の利回りは前回と比べてほとんどの用途・地域で

上昇幅が縮小しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=79>

◆◇◆ 裁判速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 シックハウスで初めての判決 》 ★☆☆

平成21年10月1日、東京地裁において、新築分譲マンションでシックハウスに罹患した被害者の訴えにより、売主の不法行為責任を認める初めての判決が出ました。

健康被害として11級1号の後遺障害を認定し、

購入費や慰謝料など約8,800万円の請求に対し、

約 3,700 万円の賠償責任があると認定しました。

★☆☆ 《 竣工済みマンションの建築確認取消 》 ★☆☆

大阪府大阪狭山市で開発中の分譲マンションをめぐり、竣工後に建築確認処分を取り消す判決が大阪地方裁判所から出されました。今年 8 月に竣工し、判決前の 9 月末時点で約 50 戸の販売成約を得ています。近隣住民が原告となって、確認検査機関を訴えたものです。

★☆☆ 《 耐震データ偽造、設計事務所に賠償命令 》 ★☆☆

元 2 級建築士が耐震データを偽造したマンションの分譲業者が購入者に返金した事例で、設計を請け負った設計事務所に対し、分譲業者が 5 億円の損害賠償を求めた裁判で、札幌地方裁判所は 10 月 29 日、「マンションに住み続けることに不安を覚える住民が外観や居住空間に大きな変更を加える補修案を受け入れるとは考えられない」とし、分譲業者の訴えを全面的に認め、5 億円の支払を命じました。

◆◇◆ 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>



★☆☆ 《 平成 21 年度第 3 回住宅ローンアドバイザー養成講座申込受付のお知らせ 》 ★☆☆

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。

今年度第3回講座（来年2月開催）の実施内容は下記のとおりです。

受講申込受付期間：平成21年12月8日（火）～平成22年1月26日（火）

開催会場：全国37会場

受講コース：Aコース（基礎編Web講習＋応用編会場講習）

Bコース（基礎編会場講習＋応用編会場講習）の2コース

開催日：火曜日クラス 基礎編2月9日、応用編2月23日

水曜日クラス 基礎編2月10日、応用編2月24日

土曜日クラス 基礎編2月13日、応用編2月27日

合格発表：平成22年3月24日（水）

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

◆◇◆ 今月の1冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 最新・宅地建物取引業法 法令集 》 ★☆☆

平成21年10月1日現在公布

国土交通省不動産課 編集協力

当機構 発行

定価 525 円（税込み）

2009年10月1日発行

目 次

宅地建物取引業法

宅地建物取引業法施行令

宅地建物取引業法施行規則

宅地建物取引業者営業保証金規則

宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

本書は、実務担当者の業務に資することを目的として、

宅地建物取引業法とそれに基づく法令のうち基本的なものを掲載しています。

併せて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」いわゆるガイドラインも掲載しています。

携帯に便利なので、実務において常時傍において使えます。

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。
