

- ◆ NEXT STEP . . . 宅建業電子申請システム
- ◆ おすすめの一冊 . . . 鎌野邦樹「不動産の法律知識」

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 中小企業等金融円滑化法と住宅ローン債権流動化 》 ★☆☆

中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律
略称、中小企業等金融円滑化法が来年3月31日までの時限立法として施行されました。
この法律の対象は中小企業と住宅ローンを借りた人（住宅資金借入者）ですが、
金融機関は、住宅資金借入者から債務の弁済に係る負担の軽減の申込みがあった場合には
その者の財産及び収入の状況を勘案しつつ、できる限り、当該貸付けの条件の変更、
旧債の借換えその他の当該債務の弁済に係る負担の軽減に資する措置をとる努力義務を
負うことになっています。

住宅ローンを借りて念願のマイホームを手に入れたものの、勤め先の事情などから
ローンの返済が苦しくなった方にとってはメリットのある法律ですが、
金融機関にとってはなかなか難しい法律です。

特に、住宅ローンの場合、当初に融資した金融機関がその住宅ローンを譲渡することが
多く、さらに、それが信託譲渡された上で証券化される場合には、
関係者の利害関係が複雑になり、この法律の適用に関しさまざまな問題が生じます。
専門家の間では、例えば、次のような点が指摘されています。

・個人情報の取扱い

住宅ローン債務者が貸付条件の変更申込みをした事実や貸付条件が変更された事実が
信用情報として信用情報機関に登録されるのか。

貸金業務においては、「過払金返還請求情報」の登録と情報提供問題がまだ決着を
見ていませんが、これと同様の論点があります。

・信託譲渡された住宅ローン債権の取扱い

この法律に基づく努力義務を実際には誰が果たすのか。

金融庁への報告などは信託銀行が行うとしても、債務者との交渉などの実務は
実際の回収業務を行っている金融機関（当初の融資をした金融機関）が行うのか。

・信託契約の変更に対する受益者の同意

優先受益権がSPCに売却され、SPCがこれを引き当てとして社債を発行し、
投資家に売却される場合、金融機関が住宅ローン貸付条件の変更に応じた場合、
信託契約の変更が必要となります。

信託法に基づく信託契約の変更に関しては、1)委託者、受託者、受益者の合意、2)受託者と受益者の合意と委託者への通知、3)信託行為に別段の定めがあること、いずれかが要件です（信託法 149 条 1 項、2 項、4 項）。

ここで、受益者の同意としては、形式的受益者である SPC の同意で足りるのか、実質的受益者である SPC の社債権者の同意が必要となるのか。

また、受益者の同意を得られない場合の処理はどうなるのかという問題があります。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

★☆☆ 《 三井不動産レジデンシャル株式会社 総務部総務グループ 中村光則氏 》 ★☆☆

分譲マンションにおける室内床仕上げの変遷

私は不動産業に従事しはじめてから殆どの期間において、分譲マンションの販売に携わってきました。

戸建や土地などの販売経験もありますが、やはり思い入れがまだまだ強いのは一番販売経験の長い分譲マンションです。

そんなこともあり、今回はその分譲マンションの室内仕様についてお話をしたいと思います。

最近、分譲マンションの室内仕様について感じることは、目を見張るような高仕様（バリアフリー、全部屋フローリング、全開口窓にペアガラス採用、フルオートバス、24 時間換気、TV モニター付インターフォン等）が、いつの間にか、当然であるかのごとく平均化されていることです。

思い返せば華やかなりしバブル景気が弾けとび、マンション販売がそれまでのように「出せば売れる」という状況でなくなった平成 6 年から平成 7 年くらいから、販売促進のため各社がこぞって室内の高仕様化をはじめた、と記憶しています。

上述のように、現在では常識である段差のないバリアフリー仕様やフローリング床はそれまで水周りであるキッチン、浴室、トイレといった箇所について段差が存在し、床にいたっては絨毯張りが標準仕様であったものでした。

リビングダイニングのフローリング床が標準化されても、しばらくの間、その他の居室の床はフローリングにするために有償のケースが多かったと記憶しています。

そのフローリング床が一般化しはじめた後、
リビングダイニングの床下に温水式床暖房装置が標準化され、
ここ 10 年はそのような仕様（全居室フローリング、リビングダイニングのみ
床暖房付き）が定着した感があります。

フローリングの利点は、

- 1) 光沢があり、見た目の高級感がある。
- 2) 絨毯や畳と比較して平滑であるため、清掃がしやすく、
ハウスダストやダニ等が低減できる。
- 3) 絨毯や畳と比較して強度、耐摩耗性が高い等があげられます。

これらの利点に対し、欠点としては、

- a) 絨毯や畳と比較して下階への生活音の影響が大きい。
- b) リフォーム費用が高い。等がありますが、

遮音等級の高い商品を使用したり、

最近では、きわめて精巧な木目の印刷が施された紙を使用したシートフローリングを
使用することで耐用年数を伸ばす、といった対策をとることで

上記の欠点を軽減させています。

この万能の床材に代わる画期的な商品はまだ現れていないようですが、

今後は冷暖房の効率をより高めることやリサイクルのしやすい商品が開発されていく
のではないのでしょうか。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅版エコポイント 》 ★☆☆

住宅版エコポイント制度の概要が掲載されました。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html

★☆☆ 《 民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」 》 ★☆☆

昨年 12 月 14 日に開催された国土交通省社会資本整備審議会の民間賃貸住宅部会の
概要については、第 8 号でお知らせしましたが、

このほど「最終とりまとめ」が公表されました。

これに基づき新たに法律が制定され、家賃債務保証業の登録制度が導入されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000029.html

★☆☆ 《 長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会 》 ★☆☆

国土交通省では、長期固定ローンの役割、長期固定ローンの供給支援の必要性、その担い手の組織形態について市場関係者等の意見を広く聴取し、そのあり方についての検討を進めることを目的として、

「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会」を設置しました。

この検討会では、関連するテーマについて意見を発表する方を募集しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000021.html

★☆☆ 《 建築確認手続き等の運用改善の方針 》 ★☆☆

国土交通省は、確認審査の迅速化、申請図書の簡素化、違反設計等への処分の徹底など運用改善の方針をとりまとめました。

この方針に基づく建築基準法施行規則及び関係告示等の改正については、

3月末を目途に公布を行い、6月に施行する予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000142.html

★☆☆ 《 エリアマネジメント推進調査報告会 》 ★☆☆

国土交通省では、平成19年度から「エリアマネジメント推進調査」として、

エリアマネジメント活動の実施団体を募集し、

それぞれの団体で組織の立ち上げに向けた取り組みや活動のステップアップ等

エリアマネジメントの推進に係る活動を実施した成果を報告書として公表しています。

本成果報告会では、今年度のエリアマネジメント推進調査の実施6団体から、

活動成果について報告があり、エリアマネジメント活動を進める上での現状や課題、

今後の展望について、コメンテーターを交えながら幅広く議論する予定です。

日時：平成22年2月22日（月） 13：00～16：30

会場：すまい・るホール（住宅金融支援機構本店1階）

http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen_tk2_000015.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京都の高齢化対策 》 ★☆☆

東京都の推計では、都内の65歳以上の人口は2025年には343万人に達するそうです。都は平成22年度予算に高齢者の住まい対策を盛り込むこととしています。

その内容は、

- ・介護・医療連携型の高齢者専用賃貸住宅のモデル整備
- ・定期借地権を使って建設する特別養護老人ホームへの補助制度
- ・在宅高齢者を支援するシルバー交番(仮称)の設置
- ・認知症患者医療センターに地域医療機関との連携担当者を配置

★☆☆ 《 地域景気、回復にばらつき 》 ★☆☆

日本銀行の「地域経済報告(さくらレポート)」2010年1月によれば、全国9地域のうち関東甲信越、東海、近畿、九州・沖縄の4地域の景気判断を上方修正した一方、北海道など5地域は横ばいに据え置きました。

http://www.boj.or.jp/type/ronbun/chiiki_rep/chiiki1001.htm

★☆☆ 《 兵庫県、商店街に低利融資 》 ★☆☆

商店街や商店を対象に低金利の融資制度「商店街活性化貸付」を新たに導入する方針を決めました。案では利率1.5%、期間は個人商店や企業が7年、商店街などの団体は10年、融資限度額は1億円で、詳細は今後決定されます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産取引価格情報 》 ★☆☆

国土交通省は、不動産の取引価格情報を公表しているサイト「土地総合情報システム」に2009年7月から9月分(2009年第3四半期)の調査結果を追加しました。

同システムは、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に、不動産の取引価格情報をWebサイトで2006年4月27日から公表しているものです。

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

★☆☆ 《 経営者の住宅景況感調査報告 》 ★☆☆

住宅生産団体連合会が発表した2010年1月の報告によれば、2009年第3四半期の景況判断指数は、総受注戸数が前年比+8ポイントとなり、7期ぶりにプラスに回復しました。新設住宅着工戸数の予測平均値は、2009年度は76.6万戸、2010年度は85.5万戸となっています。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/201001/index.html>

★☆☆ 《 建設経済研究所「建設投資の見通し」 》 ★☆☆

建設経済研究所は、2009年度と2010年度の「建設投資の見通し」を発表しました。新設住宅着工戸数の予測値は、2009年度は76.9万戸、2010年度は82.4万戸となっています。

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

★☆☆ 《 東日本レインズの動向 》 ★☆☆

東日本不動産流通機構は2009年の「首都圏不動産流通市場動向」をまとめました。中古マンションの成約件数が2年連続で前年を上回りましたが、平均成約価格は7年ぶりに下落しました。

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

なお、全国の4つの不動産流通機構に集積された取引事例データを加工して、REINS MARKET INFORMATIONとして提供しています。

<http://www.contract.reins.or.jp/>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 マンション管理組合費の非居住者に対する上乗せ 》 ★☆☆

分譲マンションの管理組合費の額をめぐり、マンションの所有者でありながら、自らは住んでいない「不在所有者」（不在組合員）に対してだけ「居住所有者」より上乗せして支払いを求めることができるかどうか争われた3件の訴訟の上告審判決で、最高裁判所は1月26日、いずれも適法と判断しました。これらの訴訟の舞台はいずれも1970年前後に分譲された大阪市内のマンション。

所有者が住まない住戸が増えて、2004年頃には総戸数868戸のうち約170戸にも達していました。

管理組合の役員を務めることが難しい70歳以上の高齢者も300人以上になって、「負担が偏っている」という不満が出るようになり、管理組合は2004年3月の総会で不在所有者だけから月額2,500円の「協力金」を取ることを決定したところ、第三者に賃貸している一部の不在所有者が区分所有法に規定する「特別な影響」だと拒否したため管理組合側が提訴しました。最高裁判所は、「居住所有者だけが役員となってマンションの保守管理に努め、不在所有者はその利益のみを享受していた」と指摘し、「管理組合の業務や費用は本来、組合員が平等に負担すべきだ」として金銭負担で不公平の是正を図ることは合理的だと認めました。その上で、上乗せ額が管理組合費の15%とさほど高額ではないことや、大半の不在所有者が支払いに同意していることなどを考慮すると、「がまんすべき限度を超えているとはいえない」と判断しました。

(参考)

区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

★☆☆《 軟弱地盤で賠償 》☆☆★

愛知県小牧市の桃花台ニュータウンの分譲地を購入した人が、軟弱な地盤の土地を購入し、地盤改良工事を余儀なくされたとして、土地を造成した愛知県住宅供給公社に対し、工事費252万円の損害賠償請求を求めた訴訟で第一審は請求を棄却しました。しかし、1月20日の控訴審判決で、

名古屋高裁は「土地は地盤改良を要する瑕疵があった」とし
第一審判決を取り消して、公社側に 252 万円の支払を命じました。
公社側は、「パンフレットに
『造成地のため、地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります』
と記載してあり、担当者が買主に読んで聞かせた」と反論しましたが、
名古屋高裁は「パンフレットの記載自体が、地盤改良工事を要するような瑕疵が
あることを明示するものではない」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>

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

不動産の法律知識

鎌野邦樹 著

日本経済新聞出版社：日経文庫

2005年11月刊

難しいとされる不動産の法律を、基本的な考え方から具体的な応用まで、
最新の法制度に沿ってわかりやすく説明しています。

不動産取引では、宅地建物取引業法に沿って取引の基本的な流れを大きく捉え、
売買契約の基本から代金支払いまでが理解できます。

重要性を増している権利保護の観点も取り上げ、欠陥建物、土壌汚染などへの対処を解説しています。

マンションの建替えなど、今日的な問題にも詳しく触れています。

目次

- 1 不動産と法（不動産に対する権利、不動産の取得原因ほか）
- 2 不動産の取引（不動産売買の流れ、売買契約の成立ほか）
- 3 地域環境と建物の建築（都市計画、建築基準ほか）
- 4 不動産の賃貸借（不動産賃貸借の成立、賃貸人の義務と責任ほか）
- 5 マンションの管理と建替え（マンションと関連法、財産関係ほか）

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。
