

～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：2010.3.1（月）

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 ※※※

ようやく冬も終わり、春らしくなってきました。

皆さん、いかがお過ごしですか。

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するとともに、

他の方々にも参考にしていただける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 ※※※

- ◆ 今日の視点 . . . 火災警報器の設置義務
- ◆ コーヒーブレイク . . . なぜ水曜日が休みなのか
- ◆ 行政の動き . . . 土地の安全性に関する調査ほか
- ◆ 地域の動き . . . 失業者向け住宅手当制度の利用低調ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 住宅地に下げ止まり感ほか
- ◆ 立法速報 . . . 賃貸住宅における行為規制法案閣議決定

- ◆ NEXT STEP ……初任従業者教育研修・インターネット講座
- ◆ おすすめの一冊 ……わかりやすい宅地建物取引業法

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 火災警報器の設置義務 》 ★☆☆

改正された消防法及びこれに基づく市町村の条例により、
すべての住宅に火災警報器等の設置が義務付けられています。

新築住宅は平成18年6月1日以降、

既存住宅は市町村条例により定められた日から設置しなければなりません。

例えば、東京都内の市区町村では既存住宅は今年の4月1日から設置義務が生じます。

詳しくは、消防庁のHPで確認してください。

http://www.fdma.go.jp/html/life/juukei_map.html

そこで気になるのが、既存の賃貸住宅では誰が火災警報器の設置義務を負うか
という点です。

住宅用火災警報器相談室

フリーダイヤル 0120-565-911

に聞いたところ、明確な基準があるわけではないが、

住宅の所有者に設置していただきたいとのことでした。

入居中の借家人が自分で設置して、そのままにしていれば、

それはそれで問題はないわけですが、

大家さんに請求したらどうなるか、悩ましいところです。

(理屈を言えば、有益費の償還請求)

仲介業者や管理業者の立場としては、

火災警報器は高額なものではないので、入居者が入れ替わる機会などをとらえて

大家さんの負担で設置するようにお願いして、

トラブルを未然に防止するのが良いでしょう。

◆◇◆ コーヒーブレイク ◆◇◆

★☆☆ 《 なぜ水曜日が休みなのか 》 ★☆☆

たまには、やわらかい話？をしましょう。

先日、某テレビ局の番組制作担当者から電話がありました。
クイズ番組の出題と正解をチェックして欲しいというのです。

問題「なぜ不動産会社は水曜日が休みのところが多いのか？」

正解「契約が水に流れることを避けるため、水曜日に仕事をしないようにしている。」

業界の中にもこの話を信じている人がいるようです。

不動産会社の中には、確かに水曜日を定休日としている企業があります。

その実際の理由は、

マンションや戸建ての分譲セールでお客様が土日に大勢来るので、

現場では土曜日、日曜日が忙しく、

そのための事前準備を木曜日、金曜日に事務所で行う。

土日に来たお客様のフォローアップを月曜日、火曜日に行う。

そうすると、水曜日が比較的業務が少ないので休みやすい、ということだそうです。

「水に流れる」説は、残念ながら「珍説」であって、「正解」ではありませんでした。

このことを某テレビ局の番組制作担当者に話したところ、

「面白い話なので、なんとか放送したいのだが、

例えば『これも正解と言える』とか、言えませんか？」

と食い下がるので、

「珍説として紹介するのはともかく、真実ではないので、

視聴者に誤解を与えるような表現は避けた方が良い」

と言ったところ、ようやく納得してくれました。

確かに、面白い番組を作るため、視聴者がへえーと思うようなクイズを出したい

という気持ちはわかりますが、

事実と反する番組を放送して物議を醸した事例が時々あり、

読者の皆さんもご記憶の事例があると思います。

曖昧なことを言うてはいけないというのは、

どの世界にも通じるルールではないでしょうか。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 土地の安全性に関する調査 》 ★☆☆

国土交通省土地・水資源局国土調査課は『土地の安全性に関する調査』を実施しており、
当機構が協力しています。

現在、以下のとおり調査成果の試験公開を実施しています。

今回の試験公開は、下記のページをご覧頂いた皆様からご意見・ご感想を頂き、今後の調査情報の整備や提供方法等の改善に活かしていくことを目的としています。

なお、本ページにはアンケートを用意しておりますので、アンケート画面から、ご意見やご感想をお聞かせください。

【土地分類基本調査（土地履歴調査）試験公開】

★ URL : <http://tochi.mlit.go.jp/tockok/inspect/inspect.html>

★ アンケート実施期間 : 2010年2月17日～3月31日

★ 公開概要 : 仙台地区の土地履歴情報を試験公開する。

① WebGISで見る : 電子国土Webを利用した成果図公開

② 調査成果の閲覧・ダウンロード : 調査図PDF・GISデータ等の公開

③ 利用者アンケート : 本調査とWebサイトに関するアンケート

④ リンク : 本調査に関連するサイトへのリンク集

★ 調査成果図

① 自然地形分類図 : 自然状態の地形によって土地を区分した地図

② 人工地形分類図 : 人間が造成した土地の状況を示した地図

③ 土地利用分類図(第1期) : 約100年前(1905年頃)の土地利用状況を示した地図

④ 土地利用分類図(第2期) : 約50年前(1964年頃)の土地利用状況を示した地図

⑤ 災害履歴図(水害・地盤沈下) : 1986年8月水害と1994年9月水害及び

1974～2006年累計の地盤沈下等深度線を示した地図

⑥ 災害履歴図(地震災害) : 1978年宮城県沖地震被害を示した地図

【土地履歴調査とは】

集中豪雨の激化や地震災害の多発等により、

土地の安全性に対する関心が高まっていること等を踏まえ、

土地本来の自然地形や改変履歴等の情報を整備するとともに、

各機関が保有する災害履歴情報等を幅広く集約し、提供するものです。

これらの情報を活用することにより、災害等にも配慮した適正な土地取引や土地利用が図られることを期待するものです。

★ ☆ 《 住宅エコポイント 》 ★ ☆

国土交通省は、住宅版エコポイント制度について

ポイントの発行、交換の申請方法と交換商品を発表しました。

3月8日からポイントの発行、交換の申請受付を開始します。

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

★ ☆ 《 地方の不動産証券化事業提案を追加募集 》 ★ ☆

国土交通省は、東京 23 区以外の地域での不動産の流動化・証券化手法のノウハウの蓄積と人材育成を図るために実施している

「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証事業」で、事業提案の追加募集を行います。

書類審査をパスすれば、専門家のアドバイスを受けることができるとともに、各種書類作成費用の一部を補助してもらえます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000070.html

★☆☆ 《 高齢者の居住安定化で提案募集 》 ★☆☆

国土交通省は、平成 22 年度予算要求で創設した

「高齢者等居住安定化推進事業」で予算成立を前提に、事業の提案募集を開始します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000030.html

★☆☆ 《 住宅性能表示制度の実施状況 》 ★☆☆

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」は、新築住宅は平成 12 年 10 月より、

既存住宅は平成 14 年 12 月より制度運用を開始しています。

全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成 21 年 12 月の実績(速報値)について調査した結果がまとまりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000129.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 失業者向け住宅手当制度の利用低調 》 ★☆☆

住居を失った失業者が住まいの心配をせずに就職活動ができるように

6 ヶ月間を限度として住宅手当を支給することを目的として、

昨年 10 月から導入された「住宅手当緊急特別措置事業」の利用が低調です。

予算枠では来年 3 月末まで約 32 万人分、700 億円を確保していますが、

これまで 3 ヶ月間の利用者は 8 千人に満たず、

今年 3 月末で 18 万 5 千人という予測のわずか 4.3%にとどまっています。

窓口となる自治体では、認知度が低い上に、

大家側に「失業者に家を貸して大丈夫か」という戸惑いがあると見えています。

http://www.mhlw.go.jp/bunya/koyou/safety_net/63.html

★☆☆ 《 貧困ビジネスに対する法規制を要求 》 ★☆☆

市民の 20 人に 1 人が生活保護受給者で、全国最多の大阪市は 2 月 25 日、国の「訓練・生活支援給付制度」を拡充し、生活保護に至る前に求職活動や職業訓練を義務付ける制度改正をすることや、生活保護受給者や低所得者に高額な家賃などを請求する「貧困ビジネス」に対する法規制を国に要望しました。

★☆☆ 《 財務諸表のための価格調査に関する実務指針 》 ★☆☆

国土交通省から「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」が示されたことを受けて、日本不動産鑑定協会は、財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会において、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針—中間報告—」をとりまとめ、公表しました。

<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/minaoshi/minaoshi-kakaku.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅地に下げ止まり感 》 ★☆☆

国土交通省の地価 L O O K レポート

「主要都市の高度利用地地価動向調査（2009 年第 4 四半期）」によると、2009 年 10 月 1 日～2010 年 1 月 1 日の間の全国 150 地区の地価は、ほぼ全域の 144 地区が前回調査に引き続き下落しましたが、6 期ぶりに 1 地区で上昇が見られ、横ばいは 5 地区に増えました。住宅系地区は、約 90%が横ばいか小幅な下落となっています。商業系地区は、3%以上下落したのが 51 地区と、半分近くの地域で比較的高い下落が見られました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000038.html

★☆☆ 《 土地所有企業は 10,734 社 》 ★☆☆

国土交通省が実施した「企業の土地取得状況等に関する調査」調査対象企業は資本金 1 億円以上、有効回答数 1 万 7,804 社によると 2008 年 1 月 1 日時点で土地所有企業は 10,734 社で、

売却を目的とするたな卸資産を所有する企業は1,010社です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000072.html

◆◇◆ 立法速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 賃貸住宅における行為規制法案閣議決定 》 ★☆☆

国土交通省は、賃貸住宅の家賃保証業者の適正な業務を確保し、

賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための新たな法律

「家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取り立て行為の規制等に関する法律」

(賃貸住宅における行為規制法)の法律案を2月23日に閣議決定し、

現在開会中の通常国会に提出しました。

法案のポイントは、次の3点です。

- ①家賃債務保証業の登録制度の創設
- ②家賃等弁済情報データベースの登録制度の創設
- ③家賃等の悪質な取り立て行為の禁止

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 初任従業者教育研修・インターネット講座 》 ★☆☆

(財)不動産流通近代化センターの

初任従業者教育研修・インターネット講座(春の応援セール)

※ 不動産業ビギナーのための通信講座です。

送付されたテキストを熟読し、インターネットの演習問題、修了試験問題を解くという形式ですので、いつでもどこでも、また、深く学べる講座です。

※ 申込みもインターネットで気軽に。

※ このメルマガの愛読者の皆さんに限り、9,000円の受講料を**6,000円**に！

ただし、申込期間は**3月20日**まで。

まずは、下記メールアドレスに「申し込み希望」と送信ください。

suisin2@kindaika.jp

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

わかりやすい宅地建物取引業法
周藤利一・河井睦朗 著
財団法人不動産適正取引推進機構 監修
大成出版社

2010年2月刊

定価 2,800円(税別)

宅建業法の逐条解説書としては、
岡本正治・宇仁美咲著「[逐条解説]宅地建物取引業法」大成出版社がありますが、
本書は、主として行政庁の担当者、企業において不動産取引に関連する業務に
従事する皆さんを対象として、
宅建業法の条文を平易に解説して、
その趣旨、解釈、運用、留意点の基本的な事項を理解していただくことを
目的としています。

本書の構成は、各条文ごとに、法律、政令、省令、解釈・運用の考え方を掲げ、
次にその趣旨、内容をわかりやすく解説しています。

そして、読者の皆さんの理解に資するよう、Q&Aと判例を載せました。

さらに、より詳しく勉強したい方のために参考文献を示しています。

※本書は、書店でもお求めいただけますが、
当機構のHPの申込書をダウンロードして当機構にお申込みください。

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

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。
