

～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：2010.3.15（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 ※※※

3月になっても天候不順が続き、

なかなか春らしくなりませんね。

こういうときは体調を崩しやすいので、気をつけてください。

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 ……続・火災警報器の設置義務
- ◆ コラム ……土壌汚染問題を考える
- ◆ 行政の動き ……住宅エコポイントほか
- ◆ 地域の動き ……暴排条例の施行広がるほか
- ◆ マーケットの動き ……景気動向指数の改善続くほか

これに対して、いわゆる管理業者は、共用部分の管理はしていても、専用部分まで管理しているわけではないので、消防法でいう管理者には当たらないと思います。（ただし、消防庁に確認したわけではありません）そして、これらの者のうち第一義的に責任のある者は誰か、お互いに責任を押し付けあっているときは、どうやって決めるか、あるいは消防署が命令するののかといったことについては何も規定がありません。したがって、既存の賃貸住宅で、地元の市町村の条例で火災警報器の設置が義務付けられた場合には、入居者が入れ替わる機会などをとらえて設置するなど、施行される前にきちんと対応しておきたいものです。ちなみに、消防庁のHPは、http://www.fdma.go.jp/html/life/juukei_map.html

◆◇◆ コラム ◆◇◆

★☆☆ 《 土壌汚染問題を考える 》 ★☆☆

以下は、日刊建設工業新聞 2009 年 5 月 20 日付けに掲載されたコラム「所論諸論」を日刊建設工業新聞社のご好意により転載させていただきました。

所論諸論「土壌汚染問題を考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事
周藤 利一

土壌汚染対策法の一部を改正する法律が(昨年)4月24日法律第23号として成立、公布され、(今年)4月1日までの間に施行されることとなった。改正内容を見ると、土壌の汚染の状況の把握のための制度の拡充を目的として、一定規模以上の土地の形質の変更を行おうとする者は、都道府県知事に届け出ることとし、知事は、土壌汚染のおそれがあると認めるときは、土地所有者等に対し、土壌汚染状況調査を命ずる(調査命令)。また、規制対象区域の分類等による講ずべき措置の内容の明確化を目的として、

知事は、土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地について、汚染による健康被害が生ずるおそれの有無に応じて、

「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」に指定するとともに、前者については、土地所有者等に対し、健康被害の防止のための措置を講ずべきことを指示する（指示措置）。

さらに、汚染土壌の適正処理の確保を目的として、汚染土壌を要措置区域等外へ搬出しようとする者に対し、知事への事前届出、汚染土壌の運搬に係る基準の遵守（改正法 17 条）、汚染土壌処理業の許可を受けた者への汚染土壌の処理の委託等を義務付けるとともに、汚染土壌処理業について、許可制度を新設する。

今回の改正によりただちに規制の対象となる区域が広がったり、土地所有者の義務が加重されたりするわけではない。

したがって、土地の売買や賃貸に直接的な影響を及ぼすことにはならない。ただし、調査命令に対して土地所有者が取消訴訟を提起した場合に、周辺住民が訴訟参加したり、指示措置に対して取消訴訟、義務付け訴訟を提起することができるとする法律家の見解もあり、今回の改正を機に、土壌汚染に関する当事者の義務、責任は重くなると考えるべき状況にある。

また、法律以外にも土壌汚染に関する課題は多い。

例えば、新会計基準に伴う土壌汚染の取扱い、すなわち、土壌汚染を含む環境債務を資産除去債務としてあらかじめ認識することを求める会計処理への対応が必要となってくる。

また、不動産鑑定評価の減価要因として浄化費用やスティグマ（汚染された土地であるという心理的瑕疵）をどの程度考慮するか、例えば収益還元価格を上回る浄化費用の取り扱いなど土地取引実務において流動的な要素もある。

廃棄物など地中に埋設された物質をめぐる紛争は昔から多かったが、土壌汚染そのものを問題とする紛争が裁判で争われたことはあまりなかった。

しかし、土壌汚染対策法が施行された平成 15 年以降は徐々に現れてきている。最近の訴訟で注目すべきは、ふっ素が含まれた土地を平成 3 年に購入したが、平成 13 年から施行された東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例がふっ素を有害物質として定義した上で、汚染拡散防止措置を義務付けたことから、買主が売主に対し、この条例に基づき実施しなければならなくなった調査や対策に要した費用を請求した事案で、平成 20 年 9 月 25 日の東京高裁判決は損害賠償請求を認めたものである。

売買当時は有害とは認識されておらず、規制も基準もなかった物質が

後日有害であるとされた場合にも、
過去に遡って売主が責任を負わなければならないとすれば、
土地取引に大きな影響を及ぼす。
本件は現在、最高裁判所に上告中なので、最高裁の判断が俟たれる。
いずれにせよ、今後とも土壤汚染をめぐる紛争は各地で発生するものと見込まれる。
既に、土地取引に際して自社ルールを定めて調査を行ったり、
契約書に売主の責任に関する特約を盛り込むなどの工夫を重ねている事例が多いが、
関係者は今回の法改正を機に一層留意する必要があるだろう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅エコポイント事務局 》 ★☆☆

住宅エコポイントの申請受付が3月8日から始まりました。

国土交通省に住宅エコポイント事務局が設置されました。

事務局のHPは、

<http://jutaku.eco-points.jp/>

★☆☆ 《 住宅手当 》 ★☆☆

失業により住居を失った方に対して、

新たに入居をするために必要な敷金・礼金などの費用の貸付けや、

入居後の家賃の支給を行う厚生労働省の制度があります。

あわせて、生活にお困りの方に対しては、

求職活動中に必要な生活費などの貸付の制度や家賃の支援の制度もあります。

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

★☆☆ 《 地方における不動産証券化市場活性化事業 》 ★☆☆

国土交通省は、「地方における不動産証券化市場活性化事業」報告会を開催します。

大阪会場が3月16日

東京海上が3月19日です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000074.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 大阪駅北地区の都市再生事業 》 ★☆☆

大阪駅北地区先行開発区域のA地区・B地区開発事業に関する民間都市再生事業計画が3月9日、都市再生特別措置法に基づき国土交通省から認定を受けました。平成25年3月31日までに33,600平方メートルの敷地に38階建てビル2棟などを建設します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000023.html

★☆☆ 《 いばらき商店街ポータルサイト 》 ★☆☆

茨城県内商店街のイベントや活性化セミナー、空き店舗情報が一度にわかるサイトです。今月23日には、水戸市内で「空き店舗活用促進事業合同面談会」が開かれます。

<http://www.ibawaku.com/>

★☆☆ 《 神奈川県禁煙条例 》 ★☆☆

神奈川県では、「神奈川県公共的施設における受動喫煙防止条例」を制定しました。

この条例では、次のとおり、

不特定又は多数の者が出入する室内又はこれに準ずる環境を対象としています。

(第1種施設) → 禁煙

具体的には、学校、病院、劇場、映画館、観覧場、集会場、運動施設、公衆浴場、物品販売店、金融機関、公共交通機関、図書館、社会福祉施設、官公庁施設など

(第2種施設) → 禁煙又は分煙

具体的には、飲食店、宿泊施設、ゲームセンター・カラオケボックスなどの娯楽施設、その他のサービス業を営む店舗(クリーニング店、不動産店、理容所、美容所、旅行代理店、法律事務所など)

ここで「不動産店」というのが宅建業者の店舗に該当します。

施行日は4月1日からです。

罰則もあるので、神奈川県内に店舗のある宅建業者の皆さんはご注意ください！

http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/kenkou/tobacco/jorei_index.html

★☆☆ 《 暴排条例の施行広がる 》 ★☆☆

既に、東京都の豊島区生活安全条例

http://www.city.toshima.lg.jp/reiki/reiki_honbun/al60006031.html

佐賀県暴力団事務所等の開設の防止に関する条例

http://www.pref.saga.lg.jp/at-contents/kenseijoho/jorei/reiki_int/reiki_honbun/aq20114441.html

など、いわゆる暴排条例が施行されていますが、

4月1日からは、新たに、

福岡県暴力団排除条例

<http://www.police.pref.fukuoka.jp/index.php?type=article&mode=articleView&articleid=11797&categoryid=2>

鹿児島県暴力団排除活動の推進に関する条例

<http://www.pref.kagoshima.jp/kurashi-kankyo/enzen/enzen/taisaku/2010jyoureisetum/eikai.html>

長崎県暴力団事務所等の排除に関する条例

<http://www.police.pref.nagasaki.jp/kouhyo/b03tutatu/keigibu/04sotai.htm>

がそれぞれ施行されます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 景気動向指数の改善続く 》 ★☆☆

内閣府が9日発表した1月景気動向指数速報では、

CI（コンポジット・インデックス）一致指数が

前月比2.5ポイント上昇の99.9（2005年＝100）となりました。

これはリーマンショック以前の2008年7月以来の高水準で、10カ月連続の上昇です。

<http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/di/di.html>

★☆☆ 《 不動産業業況調査 》 ★☆☆

土地総合研究所は、不動産業者（デベロッパー・仲介業者・ビル賃貸業者）の

経営状況等の業況及び不動産投資家の購入方針等に関するアンケート調査結果を

公表しました。

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

★☆☆ 《 建築着工統計 》 ★☆☆

今年1月の住宅着工は、持家は増加したものの、貸家、分譲住宅が減少したため、全体では減少となりました。

また、民間非居住建築物は、事務所、店舗、工場、倉庫がともに減少したため、

全体で減少となりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000143.html

★☆☆ 《 不動産私募ファンドの動き 》 ★☆☆

不動産証券化協会がとりまとめた「不動産私募ファンド実態調査」によれば、同協会会員の昨年末時点での不動産私募ファンドの市場規模(資産運用総額)は、10兆8,344億円となり、前年比では1.0%減とほぼ横ばいで推移しています。

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

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 2つ目の更新料無効判決 》 ★☆☆

賃貸住宅の更新料は消費者契約法に反しているとして、京都市内のマンションを賃借していた女性が、賃貸人に支払った更新料計228,000円の返還などを求めた訴訟の控訴審において、2月24日、大阪高等裁判所は、賃貸人に全額返還を命じた第一審の京都地裁判決を支持し、賃貸人側の控訴を棄却しました。

更新料をめぐる訴訟については、同じ大阪高裁が昨年8月、更新料は消費者契約法に反するとした無効判決を下す一方、10月には、有効との判決を下しています。これら2つの案件は最高裁に上告されているので、最高裁の判断が俟たれます。

◆◇◆ 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 ◆◇◆

前回ご紹介した「わかりやすい宅地建物取引業法」に誤植がありました。
226 ページの上から 15 行目
(誤)「民法 577 条 1 項」→(正)「民法 557 条 1 項」
手附の根拠条文です。
お詫びして訂正します。

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。
