

～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. 4. 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 ※※※

今日から新年度が始まります。

新たな気持ちで仕事に取り組んで行きましょう。

エイプリルフールの日ですが、内容は正確を期しています(^_^)。

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 …… 不動産業者の連携
- ◆ コラム …… 新年度からの新制度
- ◆ 行政の動き …… ペットのガイドラインほか
- ◆ 地域の動き …… 能代市の洪水ハザードマップほか
- ◆ マーケットの動き …… 住宅マーケットインデックスほか

「要措置区域」と「形質変更時要届出区域」が新設されます。

要措置区域では、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るよう指示が出されることがあります（指示措置）。

現在の指定区域は形質変更時要届出区域になります。

この地域で土地の形質の変更を行う場合、都道府県知事に届け出なければならず、知事は、土壤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、土壤汚染状況調査を命じます（調査命令）。

宅建業者の重要事項説明もこれらの区域に関する以下の規定の制限の有無を説明しなければなりません。

- ・法9条（要措置区域）
- ・法12条1項（形質変更時要届出区域における事前届出義務）
及び3項（形質変更時要届出区域における事後届出義務）

<http://www.env.go.jp/water/dojo/law/kaisei2009.html>

○改正省エネ法＝4月1日から施行

「企業の一体管理」すなわち、これまでの大規模事業所単位から事業者（企業）単位での取組みが求められます。

対象の目安は、600万kWh／年以上の事務所、客室数300以上のホテル、30店舗以上のコンビニ、25店舗以上のファストフード店、15店舗以上のファミレスなどです。

○東京都の改正環境確保条例＝4月1日から施行

こちらは石油換算1500キロリットル／年以上の事業所（建物）単位で適用されますが、オフィスの場合、今後5年間で平均8%の削減義務があります。また、排出量取引も開始されます。

<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/joureikaisei2008/index.htm>

○住宅瑕疵担保履行法

既に施行されていますが、資力確保の状況（保証金の供託又は保険加入）の基準日が3月31日と9月30日で、4月21日に最初の届出期限が来ます。

○新会計基準＝2011年3月期

建物等、有形固定資産の除去時に必要な将来費用を、債務として認識し、貸借対照表（BS）上の資産・負債の両建て処理をして、耐用年数にわたり、損益計算書（PL）の減価償却費として費用化しなければなりません。土壤汚染を含む環境債務も資産除去債務になります。

この資産除去債務の会計基準の適用会社は

- ・ 上場企業（子会社や関連会社も含む）
- ・ 金融商品取引法に基づく開示企業
- ・ 会社法に基づく大会社

○暴排条例

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/kensei_joho/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/anzen/anzen/taisaku/2010jyoureisetumeikai.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。

○東京都心の屋外広告撤去

東京都の景観計画で指定された景観形成特別地区では

地盤面から20m以上の屋上・壁面広告物は原則として設置が禁止されています。

既存の広告物は撤去しなければならず、

新宿御苑などは今年4月30日から

残りも2011年7月までに撤去しなければなりません。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/machinami_01.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆ 《 ペットのガイドライン 》 ★☆

環境省は、「住宅密集地における犬猫の適正飼養ガイドライン」を策定しました。

「犬や猫の起こしたトラブルはすべて飼い主の責任」と明記しています。

特に、住宅に関しては、

- ・集合住宅は、飼い主のマナーと社会性が厳しく問われます。
- ・借家や社宅などの場合は、所有者の許可が必要です。
- ・持ち家の場合でも、広さや家屋の状態に合わせて犬や猫の種類や数を考えなくてはなりません。

さらに、「集合住宅における飼育の注意事項」という節を設けて、

注意事項を細かく具体的に説明しています。

マンションの購入者の方に参考資料として渡すと良いと思います。

<http://www.env.go.jp/nature/dobutsu/aigo/>

★☆☆ 《 出前講座 》 ★☆☆

国土交通省の近畿地方整備局では、

一般購入者等の不動産取引に関する一般的知識の普及を支援することを目的に出前講座「不動産取引の基礎知識」を行っています。

大阪、京都、兵庫、奈良、滋賀、和歌山、福井の近畿県内であれば、どこでも、担当職員が直接出向いて2時間程度講演します。

無料です。

ただし、会場費などは依頼者側で負担してください。

お問い合わせは、下記。

国土交通省 近畿地方整備局

建政部 建設産業課 不動産業第一係

電話 06-6942-1141(代表)

★☆☆ 《 マンション等安心居住推進事業の募集 》 ★☆☆

国土交通省は、マンションの管理、修繕、改修、建替えに関する課題の解決に取り組むマンション管理組合のうち、

他のマンション管理組合の参考となる良好な事例を選定し、

- ・解決方策の検討に要する費用を支援(管理組合等の取組みの支援に係る事業)し、
- ・マンションに関する相談窓口を設置したり、

専門家の人材育成のための研修等を実施する法人の支援(相談体制の整備等に係る事業)を行うこととしており、管理組合や法人を公募しています。

募集時期は3月5日～5月26日です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000037.html

★☆☆ 《 住宅リフォームに関する消費者支援策について 》 ★☆☆

住宅リフォームに関して、ずさんな工事や過大な工事費用の請求等による消費者トラブルは相変わらず後を絶ちません。

国土交通省では、日本弁護士連合会の協力を得て、住宅リフォームによる消費者被害の防止を図るための新たな取り組みを開始しました。

1. リフォーム瑕疵保険

消費者が安心してリフォーム工事を行えるよう、建築士による検査と保証がセットになった、住宅瑕疵担保履行法に基づくリフォーム瑕疵保険を整備するとともに、保険に加入している工事業者のリストを公開し、消費者が工事業者を選択する際の参考とする。

2. リフォーム見積相談制度（4月1日から）

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、工事業者から提示された見積に関する無料相談を受け付ける。

3. 弁護士等による無料の専門家相談制度（4月1日から）

消費者の求めに応じて、全国各地の弁護士会で弁護士や建築士が無料で対面の相談を受け付ける。さらに、消費者庁の協力も得つつ全国の消費生活センターにおいても情報提供を行う予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000140.html

★☆☆ 《 高齢者等居住安定化推進事業の提案の募集 》 ★☆☆

この事業は、高齢者、障害者及び子育て世帯の居住の安定確保を図るため、高齢者等が生活支援サービスの提供を受けられる賃貸住宅の整備に関する事業や、高齢者等の居住の安定確保に資する先導的な事業の提案を、国土交通省が公募し、先導性や普及性等に優れた提案に対して、予算の範囲内で、事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。現在、平成22年度第1回の提案を募集中です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000032.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 能代市の洪水ハザードマップ 》 ★☆☆

秋田県能代市では、市内全域について洪水ハザードマップを作成して

全世帯に配布しました。

<http://www.city.noshiro.akita.jp/c.html?seq=2608>

★☆☆ 《 文京区の高齢者賃貸住宅登録事業 》 ★☆☆

東京都文京区では、既存の住宅を活用して高齢者の居住の安定を図ることを目的として、4月から「高齢者賃貸住宅登録事業」がスタートします。

空き住宅を所有するオーナーに登録してもらい、

工事費を居室1戸30万円、共用部分1棟100万円まで助成します。

65歳以上の単身者が居住する場合の助成の上限は月25,000円。

★☆☆ 《 老朽化の多摩ニュータウン、初の建て替え決議 》 ★☆☆

東京都多摩市の「諏訪二丁目住宅」は約40年前に入居が始まったマンションです。

その管理組合は3月28日、臨時総会を開き、

老朽化した住宅の建て替え決議を9割超の賛成多数で可決しました。

多摩ニュータウンでの住宅の一括建て替え決議は初めてです。

現在の5階建て23棟、640戸を11～14階建て7棟、1,235戸に高層・集約化します。

費用は戸数が増える分の売却収入で賄う計画です。

2011年に着工し、2013年秋ごろ完成する予定です。

★☆☆ 《 宮津市が定住促進奨励金制度設けて住宅団地分譲 》 ★☆☆

京都府宮津市では、日本三景・天橋立と宮津湾を見晴らす「つつじが丘団地」の47区画を坪13万円（平均65坪）で分譲しています。

定住促進奨励金が最大200万円受けられます。

<http://www.city.miyazu.kyoto.jp/seikatu.html#toti-ju>

★☆☆ 《 京都府公社が築50年以上の堀川団地再生へ共同研究 》 ★☆☆

築50年以上が経過した京都市上京区の公営賃貸アパート「堀川団地」の再生に向け、京都府住宅供給公社と京都大が共同研究に取り組みます。

研究組織には京都府立大や京都工芸繊維大、同志社大、立命館大など

京都の他大学からも建築史や住宅政策、社会福祉の専門家が加わる予定です。

老朽化した建物だけでなく、地域のコミュニティーを再生しなければ意味がないとして、周辺のまちづくりと一体的に考える「団地再生」の取り組みです。

★☆☆ 《 兵庫県の空き店舗対策 》 ★☆☆

兵庫県は平成22年度から商店街などの空き店舗対策を拡充します。

障害者などが働く製造・販売施設に使用したり、

地域のNPOの拠点として利用することを促進します。
今年度は、それぞれ5件に補助金を支援する計画です。

★☆☆ 《 土地区画整理組合を町が支援 》 ★☆☆

熊本県の城南町中央土地区画整理組合が運営に行き詰まり、
町が財政支援を検討していた問題で、
同町議会は17日、支援の一環で
組合の土地の一部3,885平方メートル
(消防出張所用地とコミュニティセンター候補地)を
1億4,748万円で購入することを決めました。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅マーケットインデックス 》 ★☆☆

日本不動産研究所は、東京23区のマンションを対象にした
2009年下期の住宅マーケットインデックスを発表しました。
東京都心5区のマンション価格は、下落から上昇に転換し、
東京23区全体では下落幅縮小ないし下落から上昇に転換しました。
一方、賃貸マンションに関しては、
都心5区のマンション賃料は下落が続いていますが、
標準・大型は若干下落幅が縮小し、東京23区も同様の傾向です。
<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=87>

★☆☆ 《 平成22年地価公示 》 ★☆☆

国土交通省が毎年発表する地価公示は、前年の1月1日から12月31日までの
住宅地と商業地の標準的な画地の価格の変動率を示したものです。
同省が18日発表した2010年1月1日時点の公示地価は、
全国平均(全用途)で前年比4.6%下落し、2年連続で前年を下回りました。
金融危機後のオフィス・住宅需要の低迷を受け、
下落幅は前年の3.5%から広がりました。
すべての都道府県でマイナスでした。
上昇地点は名古屋市長区緑区の5地点と静岡県長泉町の2地点だけで、
1970年の調査開始以来、過去最少となりました。
全国平均の公示地価(全用途)はバブル経済崩壊で下落が続いた後、

2007年から2年連続でプラスになりましたが、2009年に再び下落に転じました。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2010/index.html>

★☆☆ 《 築20年を超える物件の取引が増加 》 ★☆☆

東日本レインズが2009年1～12月における中古マンション・戸建て住宅の成約・新規登録状況を築年数別に分析した

「築年数から見た首都圏の不動産流通市場」によると、

築30年を超える中古マンションの成約物件の構成比率が10年前の2.1%から、2009年には14.9%に大幅に拡大していることがわかりました。

成約物件の築年帯別構成比率は、築10年以内が36.9%（前年39.0%）、

築11～20年が26.4%（同25.7%）、築20年超が36.7%（同35.2%）で、

築20年を超える物件の成約が前年比で拡大しています。

また、築年帯別に見た中古マンションの平均成約価格は、

0～5年が4,000万円台、築6～10年が3,400万円台、築11～15年が2,400万円台、

築16年以上の各築年帯は2,000万円未満となっています。

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

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 大阪フェスティバルゲート高裁判決 》 ★☆☆

大阪市の土地信託事業で破綻した都市型遊園地「フェスティバルゲート」をめぐるテナントが市と施設を運営していた信託銀行2行に損害賠償を求めた訴訟で、一審の大阪地裁は、市に対する請求は棄却したものの、信託銀行に対しては賠償を命じました。

（RETI0の71号92ページで紹介しています）

3月18日、大阪高裁は、一審判決を変更し、

「2行はやむを得ない選択の中で営業努力を続けており、背信的であるとしても不法行為とはいえない」との判断を示し、テナント側の請求を棄却しました。

★☆☆ 《 定額修繕負担金特約 》 ★☆☆

3月11日、大阪高裁は、住宅の賃貸借契約における定額修繕負担金特約について消費者契約法違反であり無効であるとの判決を下した模様です。

詳細は、情報が入り次第、お知らせします。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★★《平成 22 年度第 1 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》★★

(財) 住宅金融普及協会の実施する
「平成 22 年度第 1 回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が
以下のとおり決まりましたのでお知らせします。

- 受付期間 平成 22 年 3 月 25 日(木) ～ 5 月 25 日 (火)
- 開催会場 全国 43 会場
- 受講コース A コース (基礎編 Web 講習 + 応用編会場映像講習) と
B コース (基礎編会場映像講習 + 応用編会場映像講習) の 2 コース
- 開催日 火曜日クラス 基礎編 6 月 8 日、応用編 6 月 22 日
水曜日クラス 基礎編 6 月 9 日、応用編 6 月 23 日
土曜日クラス 基礎編 6 月 12 日、応用編 6 月 26 日
- 合格発表 平成 22 年 7 月 26 日(月)
- 詳細は <http://www.hlpa.or.jp/> まで

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

不動産広告の実務と規制 10 訂版

平成 22 年 3 月発行

不動産公正取引協議会連合会 公正競争規約研究会 (編)

目次

序編 不動産広告と景品の法令等による規制

第 1 編 不動産の表示に関する公正競争規約 (表示規約)

第 2 編 不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約 (景品規約)

第 3 編 相談事例

参考資料 (公正競争規約全文、関係法令等)

購入方法

「不動産広告の実務と規制」は株式会社住宅新報社のみでの販売となり、
不動産公正取引協議会連合会では販売しておりません。

首都圏不動産公正取引協議会のHPにて、
書籍注文書（PDFファイル）をダウンロードしていただき、
住宅新報社へ直接、FAXでお申し込みください。

http://www.sfkoutori.or.jp/book/book_info.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。
