

～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：2010.5.1（土）

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 ※※※

ゴールデンウィークの真っ最中ですが、

皆さんいかがお過ごしですか。

この時期が稼ぎ時だという方も多いと思いますが、頑張ってください。

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 …… 我が街の休日
- ◆ コラム …… 不動産業とクレーム
- ◆ 行政の動き …… レインズのリニューアルほか
- ◆ 地域の動き …… 江東区マンション条例改正ほか
- ◆ マーケットの動き …… 賃貸住宅事業の新たな流れほか

- ◆ NEXT STEP . . . 初任従業者教育研修ほか
- ◆ おすすめの一冊 . . . 日本の土地法
- ◆ 講演会のお知らせ

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 我が街の休日 》 ★☆☆

休日は全国一律というのがこれまでの日本の休日の原則ですが、観光庁と地方自治体が連携して、地域ごとに休日を分散させる実験が始まります。一部の小中学校が中心ですが、次のとおりです。

東京都荒川区では、中学校を4月30日、小学校を6月7日に休む。

新潟県妙高市では、GWの平日を休み、11月20～23日を4連休にする。

福井県勝山市、小浜市の小学校で予定。

静岡県島田市の小中学校で、10月8～11日を4連休にする。

三重県亀山市の小中学校、幼稚園で4月30日を休む。

京都市の小学校で10月に連休を作る。

山口県の中学校で9月19～26日を8連休にする。

福岡市の小学校で10月8～13日を6連休にする。

観光庁は、休日を分散すれば、交通混雑が緩和されるので、観光需要を喚起すると期待しているようですが、

子供が休みでも、大人にとっては職場が休みにならなければ意味がありません。

しかも、不動産業界は、土日に働く人が多いので、さらに問題が微妙です。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞2009年8月5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。

(一部修正してあります)

所論諸論「不動産業とクレーム」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事

周藤 利一（すとう・としかず）

消費者庁及び消費者委員会設置法ほか消費者庁関連三法が成立し、消費者庁、消費者委員会が設置され、消費者行政が一段階ステップアップした。他方で、消費者問題に関連して気になるのがクレーマーの存在である。悪質なクレーマーへの対処に苦労した経験は読者諸兄の多くがお持ちと思われるが、意図せざる不当なクレームも問題である。

つまり、本人は正当なクレームであると信じて主張しているが、法令や取引慣行から見て無理筋ではないかと思われるクレームの存在である。最近聞いた話では、とある賃貸マンションの入居者が隣室が空室になって、自分の部屋の家賃より二万円も安い家賃で入居募集が出ていることがわかり、契約更新の機会をとらえて、

自分が入居したときに仲介してくれた不動産業者に電話をして

「家主に家賃を下げてもらえるよう交渉してほしい」と依頼した。

応対した男性社員は「価格交渉は直接家主とやってほしい」と応えたので、

「何のための仲介業か」と腹立たしく思いつつ、家主に直接電話をしたところ、家主は不在で折り返し連絡をするとのメッセージを受けた。

その後、その不動産業者の別の女性社員から電話がかかってきて

「現状より一万円下げることでは家主の了解が得られました」と言う。

この入居者は近所の別の物件なども自分で調べて検討した結果、

引越し費用なども含めてトータルに考えれば、

今の部屋に一万円安い家賃で住み続けるほうが得だという結論に達したので、それで契約を更新したという。

このケースは紛争にまで発展したわけではないが、

入居者（消費者）からの要求に対する対応と

それに対する満足・不満足との関係の点からは問題がある。

それは、男性社員の言い方は入居者からは満足できないものだが、

非弁行為、すなわち、資格のない者が法律上の根拠なく報酬を得る目的で

他人の権利や義務に関する争い事に介入し、

他人の法律事務を扱うことを業とすることを禁ずる

弁護士法七十二条の趣旨からは正しいのである。

契約内容について交渉できるのは、

本人以外には弁護士や法定代理人に限られるということを

知らないのが第一の問題である。

第二の問題は、仲介業者の業務の本質は、

あくまでも不動産の売買や賃貸の契約を成立させることであり、賃貸マンションに入居した時点で、入居者と不動産業者の関係は切れているのであるから、後々まで面倒を見て欲しいというのは過剰な要求なのである。仲介業者が管理業務も受託しているケースは多いが、それでも契約更新時の交渉は管理業務の範囲を逸脱するものである。現実には、こうした点について理解している人間は少ないので、入居者に対し、「お申し出の趣旨は、家主にお伝えしますが、家主が別の意向をお持ちで調整が必要になった場合には、あくまで当事者間で交渉をお願いします。」と答えるのがより良い対応と言えるだろう。また、女性社員の対応については、入居者側の仲介業者として家主に入居者の希望条件を伝達して、契約（家賃を改定した更新契約）を成立させたと理解すれば、不動産業者の業務の範囲内と言えよう。賃貸不動産経営管理士協議会が制定した倫理憲章には「賃貸不動産経営管理士は、自らの能力や知識を超える業務の引き受けはこれを行わない。」という一節がある。これは、法令の範囲を超える業務の引き受けを行わないことを当然の前提としたものと理解されるが、他方で、入居者（消費者）側にも法令や社会通念の限度を超えた過剰な要求を関係者に求めない節度が求められるのである。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 レインズのリニューアル 》 ★☆☆

指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供を行う

「不動産取引情報提供サイト（REINS Market Information）」がリニューアルされました。

リニューアルの概要は、

- ・マンションについての表示情報の拡充
- ・帯情報の追加
- ・対象期間および対象地域の拡大

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

★☆☆ 《 エコポイント延長・拡充 》 ★☆☆

ポイントを更に上積みする方針です。

また、リフォームの場合、現行制度の対象は断熱性の優れた窓や外壁、床の改修などに限定していますが、太陽光パネルや冷暖房設備などへの拡大を検討します。

★☆☆ 《 土地取引に有用な土壌汚染情報の提供 》 ★☆☆

国土交通省の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のとりまとめが公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000047.html

★☆☆ 《 空き店舗についての調査 》 ★☆☆

経済産業省により以下の調査が行われました。

「平成 21 年度中心市街地商業等活性化支援業務大型空き店舗等調査分析事業報告書」

http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/town_planning/downloadfiles/h21_houkokusyo_oogata.pdf

★☆☆ 《 建設企業の資金繰り・債権保全応援 》 ★☆☆

国土交通省、中小企業庁などでは、建設企業の資金繰り・債権保全を応援しています。

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

★☆☆ 《 住宅性能評価の実績 》 ★☆☆

「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、新築住宅が平成 12 年 10 月より、既存住宅が平成 14 年 12 月より実施されています。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実績を調査して公表しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000152.html

★☆☆ 《 マン管法施行規則施行 》 ★☆☆

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（平成 21 年国土交通省令第 35 号）が 5 月 1 日から施行されます。

今回の改正においては、

- ・財産の分別管理の方法
- ・会計の収支状況に関する書面の交付等
- ・業者標識の表記事項等について改正されています。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000009.html

★☆☆ 《 大雨災害における避難のあり方 》 ★☆☆

内閣府防災担当の報告書です。

<http://www.bousai.go.jp/3oukyutaisaku/kentoukai/index.html>

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 江東区マンション条例改正 》 ★☆☆

東京都江東区のマンション等の建設に関する条例が改正され、

8月1日から施行されます。

改正内容は、

- 1) 条例の対象となる住戸の戸数を、20戸以上から15戸以上に引き下げ
- 2) 緑化の促進
- 3) 防犯対策を講じた建設計画とする
- 4) 地域コミュニティの形成に配慮した計画とする

<http://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/toshiseibi/7794/23655.html>

★☆☆ 《 大阪府の報告書 》 ★☆☆

マンション建設事業において、予定地の地域性や価格帯などの調査を請け負っていたマーケティング・リサーチ会社等が、

部落差別につながる調査・報告を行っていることが明らかとなったことを受け、大阪府では平成21年12月に「不動産取引における土地調査問題研究会」を設置し、今後、こうした調査が行われないよう、方策を検討し、報告書を取りまとめました。

<http://www.pref.osaka.jp/hodo/index.php?site=fumin&pageId=3420>

★☆☆ 《 高齢者の住まいに対する取組み 》 ★☆☆

各地の取組みを紹介します。

◆高齢者居住環境の不安解消に向け「プラン」策定（群馬県）

群馬県は「ぐんま高齢者あんしん住まいプラン」

（群馬県高齢者居住安定確保計画）を策定しました。

県庁の建築住宅課と介護高齢課などが連携することにより、

高齢者の住宅環境改善に取り組む計画です。

2009年3月末の県内の要介護か要支援の特定高齢者は94,750人ですが、

2012年3月末には106,780人になると予測されており、

高齢者人口増に対応する住宅対策が急務となっています。

◆横浜市とURが包括協定（神奈川県）

高齢者や子育て支援、環境配慮など時代の変化に対応して賃貸住宅の付加価値を高めようと、横浜市と都市再生機構（UR）は3月25日、URが市内で管理する団地などを対象にした新たなまちづくりに関する包括協定を結びました。URは横浜市内で約130の団地を管理していますが、今回の協定を契機として、高齢者、子育て支援などの面でモデル的な取り組みを進める方針です。URと自治体の包括協定は今回が初めてだそうです。今回の協定締結のきっかけは、少子高齢化が進む公田町団地（栄区）での両者による共同の取り組みです。国のプロジェクトの一環として、県内で初めて「安心住空間創出協議会」を発足させ、地域交流の拠点整備を検討しました。その具体化として、4月1日には、団地内の空き店舗を活用し、住民らで作るNPO法人が、高齢者の孤立予防、生活支援、子育て支援、介護予防サービスなどに取り組む「お互いさまねっと いこい」を開設しました。

◆全国各市と協議会（大分県）

大分市は、急速な少子高齢化など郊外型の住宅団地が直面する問題を話し合う協議会を札幌、盛岡、富山、堺、長岡、久留米とともに6月を目処に発足させ、他の自治体に参加を呼びかけていく予定です。大分市内にある5ha以上の住宅団地は78カ所ですが、このうち昭和40～50年代の20年間で49カ所が開発されています。大分市は、買い物の利便性向上などを目的に、住宅団地内での朝市開催などに取り組んできましたが、今回、協議会を発足させて、多くの自治体で知恵を出し合いたいとしています。協議会では、団地内の空き家へ若年層を誘導する方策など、問題の解決につながる情報、意見を主に電子メールでやり取りする計画です。また、国に対して政策実現の要望も行いたいとしています。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 賃貸住宅事業の新たな流れ 》 ★☆☆

財団法人不動産流通近代化センターの「不動産流通センター研究所」は、民間賃貸住宅市場の需要動向の把握と、今後の方向性を探る目的で、全国 50 の賃貸管理業者への調査・ヒアリングを通じて、「賃貸住宅事業の新たな流れ、方向性」と題した報告書を自主研究としてまとめました。
<http://www.kindaiika.jp/lab0/index.shtml>

★☆☆ 《 不動産業統計集 》 ★☆☆

不動産流通近代化センターでは、平成元年より、年に 1 度、不動産業の実態を数字の上で明らかにした不動産業統計集をまとめています。2009 年版の作成以降に発表された各種データを反映した 2010 年版が作成されました。
<http://www.kindaiika.jp/lab0/index.shtml>

★☆☆ 《 不動産取引価格情報の公表 》 ★☆☆

国土交通省では、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「土地総合情報システム」で公表しています。平成 21 年 10～12 月分（平成 21 年第 4 四半期）の調査結果がまとまりました。
<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

★☆☆ 《 平成 21 年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000025.html

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《(財) 不動産流通近代化センターによる初任従業者教育研修
・集合教育 2 日間(東京) ☆★

5 月 12 日、13 日

受講料 15,000 円

全水道会館(JR 水道橋徒歩 2 分)

「道路のすべて」や「対象物件の特定」を完全解説

必修「社会人教育・コミュニケーション力」

「広告 PR 戦術」までの即戦力講座

本メール読者の方で、お申込みいただければ、

「売買の媒介業務チェックリスト」(定価 2,000 円)をプレゼント!

下記URLをクリックいただき、PDFの申込書の
氏名欄のお名前の前にRとご記入のうえ、FAXにて
お申込み下さい。

<http://www.kindaiika.jp/koushuannai/shonin/shugo.shtml>

★☆☆《平成22年度再開発プランナー試験案内（第19回）》☆☆★

（社）再開発コーディネーター協会の実施する
再開発プランナーは、再開発専門技術者の資格制度としては唯一のものです。
平成22年2月現在、全国で2,810名が認定されています。
20歳以上の方なら誰でも受験できます。
試験は筆記試験です。

平成22年度試験（第19回）の受験申込書の配布と申込受付は
平成22年5月6日（木）～6月4日（金）
詳細は、協会のHPをご覧ください。

www.urca.or.jp

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

★☆☆《日本の土地法 歴史と現状 [第2版] 》☆☆★

稲本洋之助、小柳春一郎、周藤利一著

成文堂

2009年3月刊(第2版)

価格：2800円＋税

目次

第1章 土地所有権創設期

第2章 土地所有権規制法創設期

第3章 戦後占領・復興期

第4章 高度経済成長期

第5章 安定成長・地価高騰期

第6章 地価バブル崩壊期

第7章 成熟社会移行期

明治以来現在までの日本の土地に関する法律の趣旨と内容を解説するとともに

その基本的な特徴を明らかにした書です。

重要な法規については、制定理由と条文を示しています。

また、主要な判例についても解説しています。

学生や実務に従事する人にもわかりやすく、しかも明快に解説しています。

法律に関する知識のない方にも入門書、テキストとして読んでいただけます。

◆◇◆ 講演会のお知らせ ◆◇◆

当機構の定例講演会を下記により開催します。

演題 不動産取引紛争における留意点—予防と対処—

講師 当機構研究理事・調査研究部長 周藤 利一

日時 6月17日（木）午後2時から4時まで

会場 住宅金融支援機構（旧・住宅金融公庫）

本店1階「すまい・るホール」

東京都文京区後楽1-4-10

お申込み方法は、5月6日以降、当機構HPをご覧ください。

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。
