

～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：2010.5.15（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 ※※※

皆さん、連休はどんな過ごし方をされたのでしょうか。

レジャーを楽しんだ方、ゆっくり休養した方、仕事に精を出した方、
それぞれ充実した日々だったと思います。

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 …… 人口の現状
- ◆ 主任者の一言 …… 住友不動産販売株式会社 林 徳財氏
- ◆ 行政の動き …… 登録住宅性能評価機関への立入検査結果ほか
- ◆ 地域の動き …… 宇都宮市の空き店舗対策ほか
- ◆ マーケットの動き …… 既存マンション成約 3 万件台のほか

- ◆ 判例速報 . . . 札幌の耐震強度不足マンション
- ◆ NEXT STEP . . . 住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ おすすめの一冊 . . . アセットマネジメントの世界
- ◆ 講演会のお知らせ

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆ 《 人口の現状 》 ★☆☆

総務省統計局から 2009 年 10 月 1 日現在の推計人口が発表されました。

そのポイントは、次のとおりです。

1. 全国の総人口は、18.3 万人減少し、減少幅は前年より大きく拡大した。

総人口は 1 億 2751 万人。

2005 年に戦後初めて減少し、2006 年、2007 年はほぼ横ばいだったのが、

2008 年に 7.9 万人減少したのに続き、減少幅が拡大しました。

日本人人口は 1 億 2582 万人で、前年比 12.7 万人減少し、5 年連続減少です。

出生児数が死亡者数を 5.9 万人下回って、3 年連続の自然減少となりました。

社会増減（入国者数－出国者数）は、日本人が 7.7 万人の社会減、

外国人は 4.7 万人と 1994 年以来 15 年ぶりの社会減となりました。

景気の影響が外国人の動向に影響を与えていると見られます。

2. 前年からの人口増加は 7 都県

増加したのは、首都圏の東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県と、愛知県、滋賀県、沖縄県。

社会増となったのは、首都圏の 1 都 3 県のほかは滋賀県だけで、

2008 年には社会増だった三重県と愛知県も 2009 年は社会減となりました。

両県とも大企業の工場立地で人口が増えた所ですから、やはり、景気の影響と言えます。

また、自然増は首都圏 1 都 3 県と、愛知県、滋賀県、大阪府、福岡県、沖縄県の

9 都府県にとどまりました。

3. 老年人口とされる 65 歳以上の割合は 22.7%にまで上昇した。

総人口に占める 65 歳以上人口の比率は 2008 年の 22.1%から 22.7%に上昇しました。

この数値は、10 年前の 1999 年には 16.7%、5 年前の 2004 年には 19.5%で、

急速に上昇してきていることがわかります。

最も高いのは島根県の 29.0%、次いで秋田県 28.9%、高知県 28.4%です。

最も低いのは沖縄県の 17.5%で、

次いで愛知県 19.8%、神奈川県と埼玉県の 20.0%です。

4. 大都市圏郊外部で、高度成長期の「上京組」が加わった高齢化が目立ち始めた。

また、65歳以上人口の対前年増加率を見ると、埼玉県が4.9%と最も高く、次いで千葉県4.7%、神奈川県4.3%、愛知県及び大阪府が3.7%、奈良県3.5%、東京都3.3%、兵庫県3.2%となっています。

これらの都府県について、5年前の65歳以上の比率を見ると、埼玉県の15.5%を筆頭に（次いで沖縄県が16.0%）、神奈川県16.2%、愛知県16.6%、千葉県16.8%と、4県が小さい方から5位までに並び、この中では大きい兵庫県と奈良県でも19.1%どまりでした。

つまり、これら大都市圏の郊外部を抱える県では、かつて地方圏から流入した若年層のおかげで高齢化の程度が小さかったのが、これら団塊の世代の高齢化により近年、高齢化比率が急増しているわけです。

<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2009np/index.htm>

5. 東京都の人口が1300万人を超えた。

4月1日現在の推計人口が13,010,279人となり、初めて1300万人を超えました。

このうち、男性6,466,038人、女性6,544,241人です。

世帯総数は6,264,939世帯で1年間で0.8%増、

人口の伸び率0.5%増を上回っています。

一人暮らしの高齢者の増加が世帯数を押し上げたと見られます。

人口増の多い順は、大型マンションの建設が相次ぐ、江東区、足立区、

さらに、八王子市、中央区と続きます。

逆に、減少が目立ったのは杉並区の約370人減で、北区、渋谷区も減りました。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2010/04/60k4r300.htm>

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

記録の不備はコンプライアンスの不備

住友不動産販売株式会社 総務本部 コンプライアンス部長 林 徳財氏

当部の職務である「社内におけるコンプライアンスの推進」の一環として、

職員を対象にした「コンプライアンス研修」を実施しています。

階層別に実施しているため、研修内容については、

受講者の職制や入社年数を考慮して、階層ごとに特性を持たせたものになっています。

私は、年間 10 数回ほど講師として携わっていますが、
昨年来、研修の結びに、日常実践してもらいたい項目の 1 つとして、
「日頃より記録・保存を励行すること」を受講者をお願いしています。
不動産取引をめぐる、お客様との間で紛争・トラブルが発生した場合、
宅地建物取引業者に対しては
紛争・トラブルの早期解決に向けた対応が求められるのですが、
解決に向けた対応にはいくつかのプロセスが存在します。
このプロセスの中で特に「初期対応」が大切なプロセスであり、
さらに、初期対応にあたっては、迅速、かつ正確に、
事実確認を行えるかがポイントになると思います。
そして、紛争・トラブルに組織的に対応するケースでは、
我々のような管理部門が営業現場の担当者に必ず要請する
事実確認のための作業があります。
それは、事態の「経緯書」を作成することです。
ところで、「経緯書」の作成要請を受けた営業現場の担当者としてみれば、
某月某日、何時から誰と現地案内に行つて・・・と、
当時の記憶を呼び起こすのに四苦八苦することもあるでしょう。
そこで先ほどの「日頃より記録・保存を励行すること」を思い出して欲しいのです。
通常、「経緯書」は、日報、手帳、メモ等の各種記録から
取引の流れを時系列で作成することになると思いますので、
日頃よりメモや記録をこまめに取り、
それらを保存しておくことがいかに大切であるかということ、
身をもって知ることになります。
最近では、お客様との連絡をメールでやり取りすることが多くなってきました。
これらのやり取りが保存されていると「経緯書」作成の上で大変重宝しますので、
メールによるやり取りも消去せず
保存することを是非実践していただきたいと思います。
コンプライアンスの観点からも、
また、法令違反等に対するリスク管理のアプローチとしても、
日頃より記録、保存を励行することは重要な行動になると思います。
将来、紛争・トラブルが訴訟等の場で第三者の判断を仰ぐことになった場合に、
的確な「経緯書」が作成されていないと主張の裏付けや、
相手方の主張への反論が難しくなることもあるでしょう。
まさに、「記録の不備はコンプライアンスの不備」ということになりかねませんので、
皆様も心がけていただければ幸いです。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 登録住宅性能評価機関への立入検査結果 》 ★☆☆

住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める登録住宅性能評価機関に対し、平成 21 年度に国土交通省が実施した立入検査の結果が公表されました。登録住宅性能評価機関に対する立入検査は、毎年順次実施されており、平成 21 年度においては約半数を目標に実施されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000153.html

★☆☆ 《 平成 22 年度建築基準整備促進事業の事業主体の募集 》 ★☆☆

この事業は、国土交通省が建築基準の整備を促進する上で必要となる調査事項を提示し、これに基づき、基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成を行う民間事業者等を公募によって募り、最も適切な調査の内容、実施体制等の計画を提案した者に対して支援するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000163.html

★☆☆ 《 建設業の新たな挑戦 展開事例・支援施策集 》 ★☆☆

国土交通省では、建設業の新たな事業展開を応援するため、新たな事業に取り組む建設企業の事例や各分野に係る関係省庁の支援施策を紹介するサイト『建設業の新たな挑戦 展開事例・支援施策集』を立ち上げました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo14_hh_000136.html

★☆☆ 《 地デジ対策 》 ★☆☆

総務省は、2011 年 7 月の地上デジタル放送への移行に向けて、ビル陰などで電波の受信状態が悪く、自宅とは別の建物のアンテナを利用している世帯の対策を急いでいます。

電波状態の確認や必要な工事など一連の対応を教える総合コンサルティングや弁護士による出張相談を新たに始めます。

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

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 宇都宮市の空き店舗対策 》 ★☆☆

栃木県宇都宮市は、市内の中心商店街で目立つ空き店舗対策として

官民が協力する連絡組織を5月中にも設置します。

オリオン通り周辺では、若者がよく利用する大手ファストフード店などの撤退が相次いでいます。

店舗の引き留め策やテナント候補探し、誘致交渉などで幅広く情報交換し、官民が連携して市中心部の空洞化を食い止める方針です。

<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/koho/kishahappyo/015625.html>

★☆☆ 《 東京・世田谷区、新增築に緑化義務 》 ★☆☆

東京都世田谷区では「みどりの基本条例」を定め、区制100周年を迎える2032年までに

「みどり率」33%（面積に占める緑地や水面などの割合＝2006年で25.56%）を目指しています。

今回、敷地面積300平方メートル以上の建物に一定割合の緑化を義務付ける緑化地域制度の導入を

決定しました。

名古屋市、横浜市に次ぐ3番目の導入ですが、緑化義務は全国一の厳しさです。

今年10月以降に新築、増築する建物が対象となります。

<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/030/d00020474.html>

★☆☆ 《 香川県の移住促進策 》 ★☆☆

香川県では、県及び県内の市町が連携・協力して、

大都市圏等から香川県への移住・交流を効果的に促進する事業を実施するため、香川県移住・交流推進協議会を3月24日に設立しました。

<http://www.pref.kagawa.lg.jp/kgwpub/pub/cms/detail.php?id=4445>

★☆☆ 《 大分県、企業の農業参入施策 》 ★☆☆

大分県では、総合支援体制を組んで企業の農業参入を推進しています。

2007年度～2009年度まで合計71の事業者が参入しました。

http://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/shibu/h21/h_oita.pdf

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 既存マンション成約3万件台に 》 ★☆☆

東日本レインズによれば、2009年度の首都圏既存マンションの成約件数は31,312件と前年度比8.4%増え、初めて3万件の大台に乗せました。

1平方メートル当たり成約単価は38万円(前年度比2.8%下落)と2年連続下落しました。価格は2500万円で、前年度比2.6%下落しました。

土地(100~200平方メートル)は4,992件(前年度比28.0%増)で、2年連続増加し、2002年度を上回って最多となりました。

1平方メートルで20.75万円(同3.4%下落)、価格は2,909万円(同4.2%下落)で、ともに2年連続下落です。

既存戸建て住宅も、成約件数は10,835件(前年度比14.7%増)と、6年ぶりに前年度実績を上回りました。

成約物件価格は首都圏平均で3,003万円(同3.4%下落)で、2年連下落です。

新築戸建ての成約件数は3,472件(前年度比10.9%減)で、2年ぶりに前年度を下回り、成約物件価格は首都圏平均で3,508万円(同7.4%下落)で、こちらも全エリアで2年連続下落しました。

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

★☆☆ 《 大都市の再生・地域活性化に関する提言 》 ★☆☆

不動産証券化協会では、政府の成長戦略に対する政策提言として成長戦略としての大都市の再生・地域活性化に関する提言―民間資金等の活用促進策―をまとめました。

<http://www.ares.or.jp/works/system.html>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 札幌の耐震強度不足マンション 》 ★☆☆

札幌市の元2級建築士による耐震偽装問題を巡り、市の調査で耐震強度が基準の86%だった中央区の分譲マンションを購入した11世帯が、分譲業者に、売買契約の取り消しや売買代金の返還を求めた訴訟で4月22日、札幌地裁は分譲業者に対し、原告1人当たり616万~4,740万円の支払いを命じました。

◆◇◆ 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 ◆◇◆

アセットマネジメントの世界

平成22年3月発行

宇野淳 監修

日本証券投資顧問業協会 投資信託協会 編

定価2,400円+税

目次

- 第1章 アセットマネジメントとは
- 第2章 金融・証券市場と機関投資家
- 第3章 投資資産(株式・債券)のリスクとリターン
- 第4章 アセットアロケーションと分散投資
- 第5章 デリバティブ取引
- 第6章 投資信託
- 第7章 不動産証券化商品とREIT
- 第8章 インデックス運用と上場投資信託
- 第9章 社会的責任投資

- 第 10 章 ヘッジファンド (1)
- 第 11 章 ヘッジファンド (2)
- 第 12 章 日本の年金基金の動向とアセットマネジメント
- 第 13 章 日本の企業年金
- 第 14 章 エコノミスト・ストラテジストの業務
- 第 15 章 ファンドマネージャー・アナリストの業務 (1)
- 第 16 章 ファンドマネージャー・アナリストの業務 (2)
- 第 17 章 証券アナリストの役割と論理
- 第 18 章 アセットマネジメントビジネスの今後の展望
- 第 19 章 アセットマネジメント経営者が語るビジネスの最先端

本書は、投資信託協会と日本証券投資顧問業協会が共同で開設している大学での資産運用に関する寄附講座の講義がベースになっています。

アセットマネジメント・ビジネスの最前線で活躍する 19 人のプロが金融商品の基礎知識、運用業務の実際とノウハウ、投資哲学と行動規律、そして将来展望まで詳しく述べています。

◆◇◆ 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。
