

～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：2010.6.1（火）

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 ※※※

今日から衣替え。

気分も一新していきましょう。

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 . . . 地方圏の長期的人口変動
- ◆ コラム . . . 空き家を考える
- ◆ 行政の動き . . . 建築確認手続き等の運用改善の施行ほか
- ◆ 地域の動き . . . 空き家バンクほか
- ◆ マーケットの動き . . . 平成 22 年第 1 四半期地価 LOOK レポートほか
- ◆ 判例速報 . . . 更新料無効判決 3 件目ほか

- ◆ NEXT STEP ……定借プランナー資格認定講座
- ◆ おすすめの一冊 ……都市法入門講義
- ◆ 講演会のお知らせ

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 地方圏の長期的人口変動 》 ★☆☆

総務省統計局から2009（平成21）年の住民基本台帳移動報告に関し、今年1月に移動者数に関するデータが公表されたのに続き、4月28日に移動率が公表されました。

<http://www.stat.go.jp/data/idou/2009np/ritsu/youyaku/index.htm>

最大の特徴は、2009年の都道府県間移動率は1.96%で、14年連続して低下し、過去最低の比率になったことです。

都道府県間移動率のピークは、高度経済成長時代の1970（昭和45）年の4.11%です。

人数では翌1971（昭和46）年の425.7万人で、

1969（昭和44）年から1973（昭和48）年にわたり、400万人を超えて推移しました。

また、都道府県内移動率は、1973（昭和48）年の3.97%をピークに、

2009年には2.25%にまで低下しました。

この都道府県内移動率は、1969（昭和44）年から1974（昭和49）年の間、400万人を超えて推移していました。

このような社会移動の増減と自然増減の結果、

各都道府県の人口は増加と減少の明暗がはっきりと分かれました。

1955（昭和30）年を基準とすると、2009（平成22）年には、

埼玉県、千葉県で3倍を超えるほど増加したのに対し、

島根県では8割を割るといった、人口バランスの変動を生じています。

これまでの長期トレンドである三大都市圏への人口流入の結果が

今日の状況に現れているわけですが、

三大都市圏においても今後は人口流入、圏内移動率の低下、

そして急速な高齢化が見込まれます。

不動産市場の様相もこれに大きな影響を受けることとなるでしょう。

◆◇◆ 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)

「空き家を考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事

周藤 利一

総務省の平成 20 年住宅・土地統計調査（速報）によれば、

平成 20 年 10 月 1 日時点の空き家は 756 万戸で

住宅ストック全体に占める空き家率は 13.1%と過去最高を更新したという。

ちなみに、米国では昨年第 4 四半期の所有住宅空き家率は 2.9%で過去最高となった。

これに対し、日本の持家ストック 3,037 万戸と

空き家のうち売却用住宅 34 万戸を用いて計算すると、

日本の持家系空き家率は 1.1%ということになり、

米国の状態ほどひどくはないということになる。

この計算が妥当か否かは別にして、

今後とも空き家は着実に増加していくものと見込まれる。

そこで、その内訳を掘り下げて見る必要があると思われる。

筆者の造語であるが、まず、市場外空き家と市場内空き家に分けて考える必要がある。

市場外空き家とは、使用可能な状態にありながら、

現実には居住に供される見込みのない住宅であり、

人口の都市流出に悩む地方圏を中心に増えてきている。

高齢者比率が過半数を占めるいわゆる限界集落が増加しているので、居住が放棄され、

既存住宅として流通市場に出ることのない市場外空き家はどんどん増えるだろう。

ここで注目すべきは、限界集落は都市内にも存在するということだ。

大都市の大規模団地での高齢化比率は全国平均以上のスピードで高まっている。

その結果生じる空き家の中には売却や賃貸に回されるものもあるが、

そうでないものは市場外空き家にならざるを得ない。

次に市場内空き家については、第一に、借家に着目すべきである。

持家については、長期的には供給調整や借家への転換により一定水準に抑えることが

可能であると言える。

しかし、借家は一般に賃貸用に供給されたものであり、

需給ギャップを容易に解消できない性質のものである。

特に、住宅市場は地域的に分断（セグメント化）されているという特徴がある。比較的流動性の高い若年層はともかく、教育問題を抱える子育て世帯や近隣との付き合いを重視する高齢世帯は住み替えをする場合でも、従前地からそれほど離れることはないのが経験則である。さらに、住宅自身に対する要求だけでなく、周辺環境、利便性なども含めた住サービスに対するニーズがますます多様化・高度化している現状では、住宅需給のミスマッチは需要のある場所で供給する以外には解消できないだろう。そうすると需要に対応できない借家は取り残されるほかはない。事実、空き家全体のうち借家は54.1%も占めているのである。第二に、マンション空き家の増加が憂慮される。過去の建替え実績などを踏まえると、建替え時期が到来したものの、さまざまな事情から建替え事業が円滑に進まないマンションは今後とも増加すると見ざるをえない。我慢して住み続ける人もいるだろうが、他所に転居してそのまま空き家になるストックも相当程度出て来るだろう。現在、地方圏を中心に空き家バンク事業が各地で展開されている。国土交通省は、公営住宅の供給に関しガイドラインを作成し、既存住宅の1戸単位での借り上げを推奨している。まちづくり支援強化法による都市環境維持・改善事業資金も後押しになる。他方、長崎市は斜面地の老朽空き家を公費で解体し、ごみステーションや公園といった公共の場に変える事業を進めている。市民団体が小規模な介護施設として再生する取組みも各地で始まっている。このほかグループホームやベンチャービジネスにも活用する方法もあろう。空き家を「資産」として市場に復帰させる取組みに加え、地域の「資源」として新たな活用を考えるという発想の転換も必要だと思う。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築確認手続き等の運用改善の施行 》 ★☆☆

建築確認審査の迅速化及び申請図書の簡素化のための

建築基準法施行規則及び関係告示の改正等が行われ、3月29日付で公布されましたが、これらが6月1日から施行されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000170.html

★☆☆ 《 長期優良住宅関連情報 》 ★☆☆

改正された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則」が

6月1日から施行されます。

新旧対照表が掲載されました。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

★☆☆ 《 高円賃・高専賃の新登録制度開始 》 ★☆☆

5月19日から高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）と高齢者専用賃貸住宅（高専賃）の登録制度が変わりました。

これまで都道府県に登録されていたものはすべて抹消され、

改正された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）による

建物構造上の条件、前払い家賃の保全義務、

賃貸借契約と別にサービス提供を行う場合に書面で明示する義務などの

登録要件を満たす必要があります。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000002.html#koureisha-suishin

★☆☆ 《 マンション等安心居住推進事業報告書の公表 》 ★☆☆

国土交通省が平成21年度に「マンション等安心居住推進事業」として応募の受付を行い、

「相談体制の整備等に係る事業」として採択された12件と

「モデル支援に係る事業」として採択された58件（うち7件は途中辞退）の

事業の成果について報告書がまとめられ、公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000041.html

★☆☆ 《 国土調査事業十箇年計画 》 ★☆☆

国土調査事業十箇年計画は、国土調査の促進を図るため、

国土調査促進特別措置法に基づき、

国土調査の中でも緊急かつ計画的に実施すべき調査を国土調査事業と位置付け、

その実施の促進を図るものです。

5月25日に閣議決定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land06_hh_000008.html

★☆☆ 《 住宅・建築物に関する補助事業の公募 》 ★☆☆

国土交通省が行っている平成22年度の住宅・建築物に関する補助事業の公募状況

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000020.html

◆◇◆ 地域の動き ◇◇◆

★☆☆ 《 空き家バンク 》 ★☆☆

財団法人地域活性化センターの昨年9月のアンケート調査によると、移住・交流促進施策を実施している市町村の54.4%が空き家バンクを実施しています。しかし、67%の市町村で登録件数は10件未満に過ぎません。開設からの累計成約件数についても、10件未満という市町村が66.1%に上り、制度自体の広がりには比べ、実績は伸び悩んでいます。同センターの今年1月の調査によると、移住・二地域居住に関心のある人のうち、83.3%が空き家バンクの存在を「知らない」と回答しています。物件探しを経験している人に限定しても77.8%が存在を知らないとしており、認知度が低いのが実情のようです。

http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/7_consult/kenkyu/kenkyu.html#11

★☆☆ 《 東京都、マンション改良助成制度の見直し 》 ★☆☆

東京都では、分譲マンションの適正な維持・管理や修繕が円滑に実施されるよう独立行政法人住宅金融支援機構と連携した助成制度（利子補給）を実施しています。「東京のマンション2009」（平成21年10月東京都都市整備局発行）により、修繕積立金が不足している現状や耐震化が進んでいないマンションが多いことが明らかとなったため、段階的に助成制度の見直しを行うこととしました。平成22年度は、工事の資金計画などを審査する改善指導事項審査を実施します。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2010/05/22k5a100.htm>

★☆☆ 《 福祉インフラ整備事業・認可保育所整備・運営事業者の公募 》 ★☆☆

東京都では、保育サービスのさらなる拡充を図るため、都営地を貸し付け、認可保育所の整備・運営を行う事業者を公募しています。

貸付対象地は、東京都東村山市青葉町1丁目7番7の敷地の一部、1,100.33平方メートル（現況：更地）です。

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kodomo/jigyohoikusyokouboyoukou/index.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《 平成 22 年第 1 四半期地価 L00K レポート 》 ★☆☆

国土交通省では、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について四半期毎に地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにするため、四半期ごとに調査して、高度利用地地価動向報告、通称「地価 L O O K レポート」として公表しています。

平成 22 年第 1 四半期（H22. 1. 1～H22. 4. 1）の地価 L00K レポートが公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000043.html

★☆☆ 《 平成 21 年度不動産証券化の実態調査 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000079.html

★☆☆ 《 土地取引動向調査（平成 22 年 3 月調査）の結果 》 ★☆☆

国土交通省は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業

（上場企業及び資本金 10 億円以上の非上場企業）を対象として

半期（各年 3 月、9 月時点）ごとに調査を実施して、

土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000078.html

★☆☆ 《 不動産業業況調査結果（平成 22 年 4 月実施） 》 ★☆☆

財団法人土地総合研究所は、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に関するアンケート調査結果を公表しました。

「住宅・宅地分譲業」、「不動産流通業」、「ビル賃貸業」いずれも

現在の経営状況及び 3 ヶ月後の経営状況の見通しがすべて改善しています。

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

★☆☆ 《 賃貸不動産の管理費用情報 》 ★☆☆

国土交通省は、事務所や店舗、住宅などの賃貸用不動産の管理に関する収益や費用の情報の不動産市場データベースを更新し

「土地総合情報ライブラリー」で公開しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000042.html

★☆☆ 《 既存住宅流通量推計 》 ★☆☆

社団法人不動産流通経営協会の「FRK 既存住宅流通量推計結果」が公表されました。

2009年速報値は46万件となり、同年の自己居住用の新設住宅の着工戸数45.3万户をわずかながら上回りました。

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

★☆☆ 《 不動産投資家調査の海外版を初めて実施 》 ★☆☆

日本不動産研究所は、国内で年2回実施している不動産投資家調査に合わせ、海外主要都市の海外版不動産投資家調査も初めて公表しました。

現地で投資活動などを行っている企業を対象に、アンケート調査しました。

対象はオフィスビルで、ニューヨーク、ロサンゼルス、ロンドン、パリ、ベルリン、シドニー、北京、上海、ソウル、東京の10都市。

<http://www.reinet.or.jp/documentation/index.html#013>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 更新料無効判決3件目 》 ★☆☆

住宅賃貸借の更新料を巡る訴訟で、昨年9月25日、京都地裁で2件の無効判決が出され、控訴されました。

そのうち1件については今年2月24日に一審の判断を支持する大阪高裁判決が出され、現在、最高裁判所に上告中です。

残り1件についての控訴審判決が5月27日、大阪高裁より出ました。

この判決も更新料条項は消費者契約法10条により無効であるとした一審判決を支持しています。

★☆☆ 《 土地信託事業巡る訴訟、兵庫県が逆転敗訴 》 ★☆☆

兵庫県の土地信託事業として、三菱UFJ信託銀行と住友信託銀行が建設・運営を受託し、1991年に開業したレクリエーション施設「青野運動公苑」（加西市）。

両行は信託契約が終わる2015年に債務を返済し県に配当を支払う予定でしたが、利用者が伸び悩んだほか、バブル崩壊などで債務が膨張したため、銀行側は自己資金で債務返済しました。

そして、銀行側は兵庫県に対し債務返済などの立て替え金計78億7900万円の支払いを求めましたが、第一審では銀行側が費用負担すべきだとして請求を棄却しました。

銀行側が控訴したところ、5月14日、大阪高裁は、一審判決を取り消し、県に全額支払いを命じる県側逆転敗訴を言い渡しました。

県は上告する方針です。

大阪高裁は、判決理由で「受益者である県は不利益もすべて負担するのが妥当で、信託銀行側は費用を請求できる」と指摘しました。

兵庫県は両行が別の銀行から借り入れた約 75 億円を損失補償する契約を結んでおり、「県には残存債務を負担する意思があった」と判断しました。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

『平成 22 年度第 1 回一括定借プランナー資格認定講座』

●開催日時

平成 22 年 7 月 17 日（土） 受付 9：30～ 開始 10：00～

平成 22 年 7 月 18 日（日） 受付 12：30～ 開始 13：00～

※受講資格は問いません。2 日間共受講して下さい。

●開催場所

工学院大学 3 階 アーバンテックホール

（新宿区西新宿 1-24-1 ※JR 新宿西口改札より歩 6 分）

●受講料

17,000 円（一般）

15,000 円

（東京都宅建、埼玉宅建、茨城宅建、千葉宅建、全日東京都本部、不動協の会員の皆様）

15,000 円（特定非営利活動法人首都圏定借機構の会員）

※上記金額にはテキスト代が含まれます。

●申込方法

Mail または FAX で下記まで受講申込書を送付ください。

受講申込み受付後、折り返し Mail または FAX で受講票の送付と受講料の請求を

いたしますので、期日までに受講料をお振込み下さい。

（お振込みのない場合は取消となります。）

●申込先

特定非営利活動法人首都圏定借機構 事務局

E-mail info@teisyaku.jp

FAX 03-5155-7851

●主催

特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構

●認定講座日程

【1 日目】 平成 22 年 7 月 17 日（土）

10：00～10：15 オリエンテーション（定借プランナー資格認定講座開催にあたって
司会進行／大石隆重・渡辺 貢）

10：15～11：15 講義1 仮題「定期借家契約と定期借地権の税務」

税理士・本郷尚先生

11：30～12：30 講義2 「定期借家権の活用方法」 弁護士・吉田修平先生

13：30～14：30 講義3 仮題「定期借地権の法律と概要」 弁護士・江口正夫先生

14：30～14：45 あいさつ（会長 稲本洋之助・副理事長 山下欽司（予定））

14：50 終了予定

【2日目】 平成22年7月18日（日）

13：00～13：05 オリエンテーション（司会進行 渡辺 貢・大石隆重）

13：05～14：05 講義4 仮題「定期借地権の企画提案方法」 竹之内裕先生

14：20～15：20 講義5 仮題「地代の考え方 地代の算定(提案)方式」

不動産鑑定士・勝木雅治先生

15：35～16：35 講義6 仮題「不動産業者にとっての定期借地権

・定期借家権活用法」 住宅新報論説主幹・本多信博先生

16：35～16：45 閉講のあいさつ（理事長 勝木雅治、常務理事・竹之内裕（予定））

17：00 終了予定

※「認定証書」と「認定カード」を会場にてお渡しします。

《受講申込書》

1. 受講者氏名

2. フリガナ

3. 希望連絡先（自宅又は勤務先）

住所 〒

勤務先名

TEL

FAX

E-mail

4. 会員区分（いずれかお選び下さい。）

正会員・賛助会員、都宅建、埼玉宅建、千葉宅建、茨城宅建、全日、不動協、一般
特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構

事務局長 勝倉 啓仁

TEL 03-5155-7821

FAX 03-5155-7851

E-mail info@teisyaku.jp

<http://teisyaku.jp>

都市法入門講義

平成 22 年 3 月発行

生田 長人 著

定価 4,800 円＋税

目次

- 第 1 部 都市法総論
 - 第 1 章 都市法の世界
 - 第 2 章 都市の土地利用コントロールの基本的仕組み
- 第 2 部 都市計画規制
 - 第 1 編 都市計画規制総論
 - 第 2 編 土地利用のコントロール
 - 第 3 編 都市の空間のコントロール
 - 第 4 編 都市基盤施設の整備
 - 第 5 編 詳細計画
 - 第 6 編 土地利用転換のコントロール
 - 第 7 編 土地利用規制と補償
- 第 3 部 都市法各論
 - 第 19 章 街づくりと法
 - 第 20 章 景観と法
 - 第 21 章 都市の緑と法
 - 第 22 章 大都市の再生と法
 - 第 23 章 地方都市の中心市街地の活性化と法
 - 第 24 章 都市の廃棄物と法
 - 第 25 章 都市の災害と法

本書は 3 部構成になっています。

第 1 部都市法総論では、都市法の分野の全体像を概観しています。

第 2 部都市計画規制では、都市計画法と建築基準法を中心に現行法規の概要を説明し、各制度が直面している問題点が示されています。

第 3 部都市法各論では、街づくり、景観など現実に日本の都市が直面している 7 つの課題について、それぞれ法制度がどのように関わっていて、現行制度にどのような限界があり、

課題の解決のためにどのような方向を目指す必要があるかが示されています。
関係者のみならず、都市の住民にとって関係の深い内容が論じられているという意味で
都市法の入門テキストとしてお勧めします。

◆◇◆ 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ー予防と対処ー

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、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。
