

～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. 7. 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 ※※※

九州南部で大雨が降るなど、不安定な天気が続いていますが、
皆さんいかがお過ごしですか。

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 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 | ・・・出生率の改善止まる |
| ◆ コラム | ・・・行政サービスを考える |
| ◆ 行政の動き | ・・・建築物の防災に関する各種調査結果ほか |
| ◆ 地域の動き | ・・・夕張市、市有地を無償譲渡ほか |
| ◆ マーケットの動き | ・・・東証 REIT 用途別指数シリーズの算出・公表ほか |
| ◆ 判例速報 | ・・・欠陥住宅の損害賠償で居住期間分を減額せず |

- ◆ NEXT STEP . . . 不動産コンサルティング技能試験
- ◆ おすすめの一冊 . . . 最新・宅地建物取引業法法令集

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 出生率の改善止まる 》 ★☆☆

厚生労働省の発表によれば、

2009年の合計特殊出生率（1人の女性が生涯に産むとされる子供の数）が2008年と同じ1.37になりました。

<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/jinkou/geppo/nengai09/index.html>

日本の出生率は1985年以降低下傾向にあったものの、

2006年からは上昇に転じていました。

それが4年ぶりに上昇傾向が止まったものです。

そして、出生数も2年ぶりに減少に転じる見通しで、

少子化の流れがやはり強いことがわかります。

その背景には、不景気の影響があるのは事実でしょう。

しかし、それだけではなく、結婚の減少、

人口の多い30代後半の団塊ジュニアの加齢など、長期的、構造的要因も見逃すことができません。

こうした現象は、住宅やオフィスに対する需要の減少にも直結するので、不動産業としても、このような長期的、構造的要因をしっかりと見据えた対応が求められると言えます。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞2010年2月4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「行政サービスを考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事

周藤 利一

少し前の話題だが、救急車をタクシー代わりに使うなど、

不適切な利用が増えているという報道があった。

こうした現象に対して、モラルの低下も甚だしいと批判する声が圧倒的であるのは当然として、その対策となると容易ではない。

有料化という声もあるが、

そこまでなくても適切、適正な利用を呼びかけるという策もある。

しかし、これに対しても、緊急性が高いのに、

この程度のことで救急車を呼ぶべきではないかもしれないと尻込みしてしまって、

かえって救急率が減ってしまう危険性があるという意見もあり、

なかなか一筋縄ではいかない問題である。

これに関連して、ある地方自治体の「すぐやる課」に

「自宅に帰ったら、テレビが見つからない。どうしたらいいのか」という電話があったそうである。

役所に電話する知識があるくらいならば、メーカーのコールセンターに電話するなり、

テレビを買った電気店に相談するという知恵があっても良さそうであるが、

この話の問題点は、正しい連絡先の選択をしていないということに加えて、

行政に対する過度の依存という救急車のケースと共通の問題を含んでいることである。

かなり前から「小さな政府」とか「行政の効率化」が唱えられ、

数次に及ぶ行政改革で行政組織の改変、定員の削減が実施されてきた。

しかし、実際の行政の現場では、

行政サービスのメニューも仕事量も決して減ってはおらず、

むしろ、より多岐化、複雑化しているのが実情である。

それに加えて、住民のニーズも多様化、高度化しており、

極端なケースでは冒頭紹介したような過剰要求が見られる。

その原因は何だろうか。

住民の意識や行動の変化を分析することは社会心理学の領分であろうが、

ここでは、行政と住民との間の関係に対する認識について考えてみたい。

つまり、行政が住民に対して提供できるサービスの水準、範囲、価格などが示され、

これらが住民に了解されているか、

そして、住民が自己責任で処理すべき範囲と義務の内容について

共通の認識ができあがっているかという問題である。

現在、行政サービスの内容は常に公開、報道されており、

ホームページの活用等により

従来より格段に説明責任が果たされているのは事実である。

それに対し、住民の立場からは、自分達が自己責任と義務を負うべき部分はここまでで、行政に求めることができる部分はこれであるというコンセンサスは今の日本に存在していないとの意見も少なくないと思われる。

過去の行政改革の議論においては、行政と住民の間の役割分担についての突っ込んだ議論はなされなかったように思われる。こうした役割分担の基本ルールを定めることなく、その時々実施可能な個別の施策を積み重ねていくやり方の下では、冒頭に述べたような過剰なニーズに対してもそれなりに対応せざるを得ず、結局、いつまで経っても政府は小さくならないことになる。

高度経済成長時代には、所得倍増といった明確な国家目標があり、地域間の格差の是正といった国土構造に対する戦略があった。

そして、行政は拠点開発構想に基づき新産業都市などを造成して、民間企業を誘致したり、大規模プロジェクト構想に基づき、新幹線、高速道路等のネットワークを整備した。

仮に現在、同様の事業をしようとする民活を導入せよと言われるだろう。それは今日の状況では当然のことである。

当時は、民間の力では到底できなかったし、行政が実施することに国民のコンセンサスがあったのである。

国と地方の役割分担の議論も重要であるが、それに併せて改めて 21 世紀の日本における行政と住民の役割分担に対する議論も活発に展開されることを期待したい。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築物の防災に関する各種調査結果 》 ★☆☆

国土交通省では、今年の建築物防災週間（3月1日から3月7日）において実施した建築物に関する以下の調査結果を取りまとめ、公表しました。

1. 民間建築物における吹付けアスベストに関する調査結果について
2. 既存建築物における窓ガラスの地震対策に関する調査結果について
3. 既存建築物における外壁材の落下防止対策に関する調査結果について
4. 大規模空間を持つ建築物の天井の崩落防止対策に関する調査結果について
5. 既存建築物における広告板の落下防止対策に関する調査結果について

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000175.html

★☆☆ 《 長期優良住宅建築等計画の認定状況 》 ★☆☆

5月末までの累計で、一戸建て住宅 69,377 戸、共同住宅等 1,036 戸で、総戸数 70,413 戸となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000169.html

★☆☆ 《 住宅・建築物省CO2先導事業の採択プロジェクトの決定 》 ★☆☆
家庭部門・業務部門のCO2排出量が増加傾向にある中、
住宅・建築物における省CO2対策を強力に推進するため、
省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、
国が公募し、整備費等の一部を補助する「住宅・建築物省CO2先導事業」があります。
平成22年度第1回分について民間事業者等からプロジェクトを公募したところ、
49件の応募があり、(独)建築研究所の評価結果、
14件のプロジェクトの採択が決定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000170.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 夕張市、市有地を無償譲渡、若者移住に歯止め 》 ★☆☆
夕張市は市中心部にある JR 南清水沢駅の近くの約 2,800 平方メートルの市有地を、
賃貸集合住宅の建設を条件に民間企業に無償で譲渡しました。
同社はNPOと共同で11月下旬に3階建て集合住宅42戸を完成させる予定です。
固定資産税は年間2万8000円程度です。
老朽化した公営住宅を避け、市外に移る若年層がいるため、
民間を活用した住宅整備で若者をつなぎとめることが狙いです。

http://www.city.yubari.lg.jp/contents/announcement/news_1275530844.html

★☆☆ 《 秋田のコミュニティビジネス支援 》 ★☆☆
秋田県は地域の課題を解決し、活性化に貢献する「地域ビジネス」の参加者を
募集しています。
今年度は交流に利用する「集いの場」の経費助成3件を新設、参加枠を10件に倍増し、
助成を拡大しました。
地域ビジネスの対象は、高齢者や障害者の生活や就業を支援する「保健・福祉」、
廃校や空き店舗を再生する「まちづくり」、
自然環境の保全や創造、リサイクルなど「環境保全」、
地産地消のレストランや地場製品の販売など「産業活性化」の各分野です。

★☆☆ 《 首都圏白書 》 ★☆☆

第1章では、我が国の国際競争力の強化に向けた大都市圏政策の在り方について、第2章では、様々な首都圏整備の状況について記載しています。資料編では、人口・産業・環境・住宅・社会資本整備等に関する統計データ等を整理しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo05_hh_000043.html

★☆☆ 《 埼玉県三郷市、緊急用船着き場拠点に新たなまちづくり 》 ★☆☆

埼玉県と千葉県の間を流れる江戸川の JR 武蔵野線鉄橋の下流の右岸に国土交通省が 2008 年度に造った三郷緊急用船着き場を拠点に、埼玉県三郷市が舟運を核とした新たなまちづくりに取り組んでいます。規制緩和の一環として国土交通省から昨年 3 月、三郷市に対し、「平常時の活用を検討してほしい」と、正式に要請があったものです。市では今年 4 月からにぎわい拠点準備室を発足させ、舟運の運航内容や河川敷利用の検討を始めました。三郷緊急船着き場、東京湾河口間は約 27km で、お台場海浜公園や葛西臨海公園、東京ディズニーランドと直結しています。途中には柴又帝釈天や矢切りの渡しなど、映画や演歌で話題となっている名所が多く、このため、市は関係自治体の協力を打診し、近年中に観光ルート開発を実現する構想です。

★☆☆ 《 空き物件を創造活動拠点に、横浜市が助成を新設 》 ★☆☆

横浜市は、市内中心部の空き物件を創造活動の拠点として活用を促すため「芸術不動産リノベーション助成」を新設しました。対象は中区と南区にまたがる関内・関外地区で、築 20 年以上が過ぎた建築物です。新たにアーティストやクリエイターの創作活動の拠点として最低 5 年間使用することを条件として、ビルの改修費用の一部を市が助成することで、地域の活性化とアーティストの活動支援を同時に狙う試みです。

<http://www.city.yokohama.jp/me/keizai/happyou/h22/220616.html>

★☆☆ 《 びわこサイエンスパーク、計画白紙に 》 ★☆☆

都市再生機構（UR）と大津市は、先月 10 日、大津市伊香立の「びわこサイエンスパーク」の開発計画を白紙に戻すと発表しました。

競走馬育成施設を核に開発する予定だった企業が辞退を申し入れたものです。
サイエンスパークは、1986年に住宅都市整備公団（当時）と滋賀県、市などが
高度集積地として計画したのですが、行き詰まり、手つかずとなっていました。
URと市は、事業未着手だった開発エリア（約71ha）と保全エリア（約94ha）の
開発企業を募集し、今年1月に選定しました。
この企業は、この開発事業のために愛知県の競走馬の馬主らが2008年12月に設立した
会社で、約59haを5億8800万円でURから購入し、
2012年度に200頭の飼育規模で事業を始める方針でした。
URと市によると、同社の開発に合わせて保全エリアのうちのUR所有地88haを
市が購入する予定でしたが、こちらも白紙となります。

★☆☆ 《 和歌山県、県外からの空き家移住支援 》 ★☆☆

和歌山県は、過疎化対策の一環として、日高川町や古座川町など10市町の指定地域の
空き家に移り住む人を支援する仕組み作りに取り組んでいます。
移住希望世帯にトイレの水洗化などの改修費用を最大40万円補助します。
空き家を賃貸住宅として提供する所有者を増やすため、
不動産業者の担当者らを「田舎暮らし住宅協力員」として、
契約をサポートする制度も導入しました。
和歌山県内には約84,000戸の空き家があり、
このうち24,000戸は、大規模な修理なしでも住宅として利用できると見えています。
これにより、昨年度は41世帯だった県外からの移住件数を、
今年度は100世帯に拡大させる目標です。

<http://wave.pref.wakayama.lg.jp/news/kensei/shiryo.php?sid=10696>

<http://www.wakayama-inakagurashi.jp/>

★☆☆ 《 高松市の分庁舎跡地で重油や基準値超えた鉛を検出 》 ★☆☆

高松市は、高松市中心部の丸亀町商店街再開発地区の一角にある
市鍛冶屋町分庁舎跡地の土壌から重油や基準値を超える鉛分が検出されたと発表しました。
配水管や地下にあったオイルタンクから流出した可能性が高いということです。
高松市は6月議会に処理費用として約1億3200万円の補正予算案を提出するなどして、
10月末までに撤去する予定です。
同跡地を含む再開発地区には平成23年度末の完成予定で住宅と商業施設が入る
13階建てのビルが建設予定となっています。

★☆☆ 《 炭鉱住宅の解体始まる 》 ★☆☆

「炭都」と呼ばれた旧産炭地・福岡県田川市の松原地区で、

市内最大を誇った炭鉱住宅街の解体が始まりました。
同市には最盛期の1960年代初頭、6,130戸の炭鉱住宅がありました。
松原地区には約3割が集中していましたが、現在は空き家となった115戸が残るだけ。
市民から保存を求める声も上がりましたが、
市は「管理維持に巨額の費用がかかる」として全戸解体の方針を決め、
72戸が7月末までに取り壊されることになり、残る住宅も今後解体され、
跡地には市営住宅などが建てられる予定です。

★☆☆ 《 長崎市の異業種交流研修、政策立案目指す 》 ★☆☆

長崎市の職員と民間企業の職員らが意見交換し、政策立案を目指す異業種交流研修
「コラボ長崎」の今年度の取り組みがスタートしました。
10月中旬に田上富久市長らの前で成果を発表する予定です。
今回は、「長崎の活性化に寄与する新たな施設整備」、「住宅地の空き家活用促進」、
「国際観光船を活用した活性化」がテーマです。

★☆☆ 《 別府市：市街地活性化計画見直しへ 》

2008年度に国の認定を受けた別府市の市中心市街地活性化基本計画が
大幅に見直されることになりました。
旧近鉄百貨店跡地で計画されていた商業施設も備える複合マンション、
シネマコンプレックス、NPO法人が計画した「オンパクタウン」の
民間の3大プロジェクトの着工が遅れ、
2013年3月の計画期間終了までに完成するメドが立たないため、
別府市は今年度中に新たなプロジェクトを盛り込んだ計画改定版を
取りまとめることとしています。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東証REIT用途別指数シリーズの算出・公表 》 ★☆☆

東京証券取引所では、多様なニーズに対応するため、
不動産投信（REIT）の投資物件の用途に着目した
新指数「東証REIT用途別指数シリーズ」を算出・公表しました。
東証REIT用途別指数シリーズは、東証に上場するREIT全銘柄を対象とし、
各REITが保有する物件の用途に着目して構成銘柄の選定を行います。
「東証REITオフィス指数」、「東証REIT住宅指数」、「東証REIT商業・物流等指数」の

3 指数により構成されています。

http://www.tse.or.jp/news/17/100618_b.html

★☆☆ 《 不動産投資インデックス 》 ★☆☆

不動産投資インデックスの最新データが掲載されています。

<http://www.ipd.com/Default.aspx?alias=www.ipd.com/japan>

★☆☆ 《 東京圏のマンション・アパート家賃 3 期連続下落 》 ★☆☆

住宅新報社が年 2 回実施している賃貸マンションとアパートの家賃調査によると、東京圏の今年 3 月 1 日時点では、

マンション、アパート共にワンルームからファミリーまで全てのタイプで下落し、2009 年 3 月期から 3 期連続の全面下落となりました。

(6 月 29 日付け住宅新報 1 面)

★☆☆ 《 2010 年度建設投資見通し 》 ★☆☆

国土交通省が発表した「平成 22 年度建設投資見通し」によると、

2010 年度の民間住宅投資は、前年度比 4.0%増の 14 兆 2500 億円となる見通しです。

建設投資全体では、前年度比 3.5%減の 40 兆 7000 億円と減少する見通しです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000171.html

★☆☆ 《 中間所得層が 2 割減、30～40 歳代の収入減目立つ 》 ★☆☆

経済産業省が国税庁の民間給与実態調査をもとに、

給与所得者 1 人あたりの年収の推移を分析したところ、1997 年からの 10 年間で、年収 600 万～1500 万円の人が 2 割近く減ったことがわかりました。

年齢別では 30～40 歳代の収入減が目立ちます。

日本経済の長期低迷で所得が伸びず、

中間層の地盤沈下が進んでいることが浮き彫りになりました。

600 万～1500 万円の人たちが減った半面、

400 万円以下が増え、特に 200 万円以下の人が 3 割増となりました。

30 歳代の年収を 2000 年と 2009 年で比べると、

所得の山が 500 万～550 万円から 400 万～450 万円に移りました。

40 歳代の所得も下がっています。

<http://www.meti.go.jp/statistics/toppage/report/bunseki/pdf/h22/h4a1006j1.pdf>

★☆☆ 《 最高裁、欠陥住宅の損害賠償で居住期間分を減額せず 》 ★☆☆

建て替えが必要になった欠陥住宅について、

一定期間は住んでいたことを理由に損害賠償額を減らせるかが争われた訴訟の上告審で、最高裁第一小法廷は6月17日、

「新築住宅に重大な欠陥があり、倒壊の危険などで建物自体に価値がない場合、住んでいたからといって損害賠償額を減らすことはできない」との初判断を示しました。

「住宅の欠陥を巡っては争いになることも多く、その間買い主はやむなく住み続ける。

居住していることを利益と考えると、賠償が遅れるほど賠償額が少なくなり、

誠意のない売り主を利することになって不公平」と述べました。

最高裁として初めて判断を示したものです。

なお、控訴審である名古屋高裁判決については、

今月発行する当機構の機関誌RETIOの78号で紹介する予定です。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

不動産コンサルティング技能試験を受けよう！

※宅建主任者から、さらにステップアップ！

「不動産特定共同事業法の業務管理者」や

「不動産投資顧問業者」となる人的要件を満たす資格の一つです。

また、この資格の登録をするには、宅建主任者としての実務経験が5年必要であり、スーパー宅建といわれてもいる所以です。

※受験資格は、宅建主任者として登録されていればOK！

登録には5年の実務経験が必要ですが、受験には必要ありません。

統計からも若年層の合格率が高くなっており、

宅建合格後、すぐにステップアップ！が可能です。

※概要、資料請求は、

<http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/yotei.shtml>

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

最新・宅地建物取引業法法令集

平成21年10月1日現在公布

国土交通省不動産課 編集協力

当機構 発行

定価 525 円 (税込み)

2010 年 4 月 1 日発行

目 次

宅地建物取引業法

宅地建物取引業法施行令

宅地建物取引業法施行規則

宅地建物取引業者営業保証金規則

宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

本書は、実務担当者の業務に資することを目的として、

宅地建物取引業法とそれに基づく法令のうち基本的なものを掲載しています。

併せて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」いわゆるガイドラインも掲載しています。

携帯に便利なので、実務において常時傍において使えます。

お申込みは、当機構HPより

<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。
