

～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：2010.7.15（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 ※※※

不安定な天気が続きますが、皆さん、体調を崩さないようにお気をつけください。
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 ……ただほど危ないものはない
- ◆ コラム ……不動産投資市場にコアマネーを
- ◆ 行政の動き ……国土交通省成長戦略の住宅・都市分野報告書ほか
- ◆ 地域の動き ……日弁連中小企業法律支援センターほか
- ◆ マーケットの動き ……建築工事が増加ほか
- ◆ 判例速報 ……出棺が見えても受忍の範囲内
- ◆ NEXT STEP ……不動産コンサルティング技能試験

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 ただほど危ないものはない 》 ★☆☆

近頃、住宅の賃貸借でもフリーレントを見かけるようになりました。

欧米では、以前からオフィス市場でテナント確保方策としてフリーレントや引越し費用貸主負担などが行われてきました。

少し前、英国ロンドンのシティと呼ばれるビジネス街のオフィスで日本企業の支店が1年間のフリーレントで入居したという報道がありました。さて、フリーレントと言うと、借主にとってお得な話に聞こえますが、実際には必ずしもそうではないようです。

当機構に寄せられる相談でもフリーレントに関する事例が増えています。

例えば、「1か月のフリーレントで入居したが、1年間解約禁止条項があるため、都合により退去したくてもできない。」

「すぐに契約すれば1か月のフリーレントの特典がもらえると言われて、部屋を見ないで契約したが、入居して見たら不具合がひどくて住めない。」等々 . . . 事情によっては宅地建物取引業法違反になりかねないきわどいやり方が行われているようです。

住宅賃貸借をめぐる新たな大問題にならないよう、関係者には留意していただきたいと思います。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞 2010年4月12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「不動産投資市場にコアマネーを」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事
周藤 利一

公的年金資産を運用する年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が新年度から5年間のポートフォリオ(保有資産の構成割合)について、現行の割合を維持する方針を固めたという報道に接した。

具体的には、国内債券が67%、国内株式は11%、外国債券は8%、外国株式は9%、短期資産は5%とのことである。

この中に不動産の現物も証券化商品も挙げられていないのは残念なことである。

ただ、不動産証券化商品は最後の短期資産の中に含まれていると解される。

いずれにせよ、不動産投資商品が長期運用を行う大手投資家のポートフォリオにおいてコア投資として位置付けられていないという事実は、

現在の日本の不動産市場に対する大手投資家の見方を端的に示していると言えよう。

コア投資の対象であるという意味は、例えば株価が上昇したら、

上昇した価格分の株式を売却し、株価が下落したら株式を買い増して、

GPIFの場合で言えば常に67%を維持する投資行動をとるということである。

これを市場側から見れば、大量の資金が常に一定量投入されることにより、

市場の規模を確保できる効果があると同時に、

商品の価格が上昇している時期には市場に放出することにより価格上昇を抑制し、

下落期には買い支えるという市況安定化機能をも果たしてくれることになる。

しかも、資金量が大きく、かつ、長期運用を目的とした投資であるから、

量と質の面、両方において実に大きな魅力を有する投資資金であると言える。

このようなコアマネーが入ってこそ、

投資市場の持続的な成長が可能になることは言うまでもない。

しかし、現在の日本の不動産投資市場は、コアマネーを運用する投資家から見て、

オルタナティブ投資先としてしか評価されていないようである。

つまり、市況が良い時に短期間だけ運用して利益を上げるいくつかの投資商品の

一つに過ぎないわけである。

ちなみに、都内の大規模ビルのひとつが当初のオーナーからファンドに転売されて、

最近、再度別のファンドが購入した事例がある。

このファンドの資金調達先は大部分が海外だが、

その実態はオルタナティブマネーとのことである。

ということは、2、3年で再び売却されることになるろう。

何とかして現在のこの状況を打破して、

長期安定的で大量の資金を導入しなければならない。

これは、Jリークの発足当初から関係者が口にしてきたことであり、

今さら筆者ごときが強調するまでもないし、

以前から、官民挙げてさまざまな取組みがなされているので、

その努力の成果に大いに期待するものである。

ここでは、コアマネーを不動産投資市場に呼び込むために必要な点として
思いつく点をあえて指摘しておきたい。

第一は、良質な物件の供給である。

第二は、一層の情報開示による透明性の向上である。

第三は、より実用的なインデックスの提供である。

紙幅の関係上、第一の点についてのみ付言すると、

良質とは value for money を意味する。

市場関係者の中には、投資家が良質の資金を提供してくれれば、

良質な物件を提供できるとの見方もあるようである。

しかし、金を払ってくれるなら美味しい料理を作ってあげるといふ営業姿勢の食堂が
果たして繁盛するだろうか。

投資家も市場にとっては顧客である。

まず、顧客が満足できる商品を提供してこそ、

金を払ってくれるというのは単なる書生論だろうか。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 国土交通省成長戦略の住宅・都市分野報告書 》 ★☆☆

国土交通省成長戦略会議の住宅・都市分野報告書には、

1. 大都市イノベーション創出戦略
2. 地域ポテンシャル発現戦略
3. 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

の3つの大戦略を6つの具体的戦略により実現することとしています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_000926.html

★☆☆ 《 環境不動産ポータルサイト 》 ★☆☆

<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>

★☆☆ 《 企業の農業経営に対する支援 》 ★☆☆

社団法人日本アグリビジネスセンター（農林水産省認可団体）では、

農林漁業を主体として、これに2次産業、3次産業を組み合わせた高付加価値農業等を実践する農業者・地域の小規模生産者等が新製品の開発・販売を推進する

アグリビジネスへの取組みを通じた新たなビジネス展開・連携システム作りに対して

アドバイザー活動を行っています。

<http://www.abc-japan.or.jp/support/index.html>

★☆☆ 《 個室ビデオ店等及び未届の有料老人ホームに係る調査状況 》 ★☆☆

国土交通省では、平成 20 年 10 月 1 日に大阪市浪速区の個室ビデオ店で発生した火災と、平成 21 年 3 月 19 日に群馬県渋川市の老人ホームで発生した火災を受け、全国の特定行政庁に調査を依頼しているところですが、今般、平成 22 年 3 月 31 日時点の調査の状況をとりまとめ、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000181.html

★☆☆ 《 下請債権保全支援事業 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk2_000033.html

★☆☆ 《 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成 21 年度） 》 ★☆☆

全般的な傾向として、一部について改善の傾向が見られたものの、各管理業者において法令の各条項に対する認識が徹底されていない事例が依然として確認されたことを踏まえ、国土交通省としては、引き続き、立入検査等による法令指導體制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、

「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」等に従い厳正かつ適正に対処していくこととしています。

あわせて、高層住宅管理業協会に対し、研修活動等を通じて、マンション管理業務全般の適正化に向けた会員指導等を図るよう要請しました。

検査結果と要請文は下記。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000036.html

★☆☆ 《 「道路空間のオープン化」に関する提案募集 》 ★☆☆

国土交通省では、歩道空間を活用したビジネスチャンスを広げるため、一般道路の歩道の利用制限を緩和する方針です。

広告塔やオープンカフェなどに活用できるスペースを民間に開放します。

今月末までを締め切りに、道路空間の開放に関する具体的な提案を募集しています。

http://www.mlit.go.jp/road/road01_hh_000112.html

★☆☆ 《 平成 22 年分路線価 》 ★☆☆

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

◆◇◆ 地域の動き ◇◇◆

★☆☆ 《 日弁連中小企業法律支援センター 》 ★☆☆

日本弁護士連合会（日弁連）では、日弁連中小企業法律支援センターを設置して、コールセンター（専用ダイヤル）の運営、中小企業に役立つテーマのセミナー、無料法律相談会の開催などを行っています。

<http://www.nichibenren.or.jp/ja/committee/list/chuushoukigiyou.html>

★☆☆ 《 板橋区湧水条例 》 ★☆☆

「東京都板橋区地下水及び湧水を保全する条例」では、湧水の保全が必要な地域を「湧水保全地域」に指定して、地域内のマンションなど私有地で雨水浸透施設を導入するなど保全を行う場合には、区が費用の一部を補助することとしています。

http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/004/004105.html

★☆☆ 《 江東区、分譲マンション管理アドバイザー派遣制度 》 ★☆☆

江東区では、分譲マンション管理組合の適切な運営及び分譲マンションの維持管理水準の向上を図るため、

（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する分譲マンション管理アドバイザー制度による管理アドバイザーを派遣料無料で派遣する区独自の制度を作りました。

<http://www.city.koto.lg.jp/topics/2115/52516.html>

★☆☆ 《 埼玉県美里町のファーストマイホーム応援制度 》 ★☆☆

埼玉県美里町では、子育て世代の住宅取得に、住宅ローンの残高に応じた助成金を交付しています。

基本ケース

助成額は、3年間で最大18万円を助成します。

各年末の住宅ローン残高の1%（上限助成額6万円）を3年間助成します。

さらに、他市町村から転入する場合は、上限助成額が基本ケースの2倍の額を助成します。

<http://www.town.saitama-misato.lg.jp/life/develop/firsthome.html>

★☆☆ 《 神奈川県山北町の住まいづくり応援制度 》 ★☆☆

神奈川県山北町では、次のような定住支援を行っています。

1. 新築祝金

町外から転入したり、町内で転居する若者・中堅世帯を対象に新築祝金 20 万円を交付します

2. 空家活用助成金

町外からの空家の取得・利用希望者に対して、10 万円以内の助成金を交付します。

3. 勤労者等住宅利子補助制度

町が指定した金融機関から住宅資金の融資を受けた場合の支払利子の一部を補助します。借入金額の 500 万円以内で、年利 2 パーセント以内、3 年以内です。

<http://www.town.yamakita.kanagawa.jp/machidukuri/index.html>

★☆☆ 《 いしかわ景観総合条例 》 ★☆☆

各地で景観条例や広告物条例が制定されていますが、「いしかわ景観総合条例」は、景観条例と広告物条例を一体化した初めての条例です。

http://www.pref.ishikawa.jp/reiki/reiki_mokuji/r_taikei_main.html

★☆☆ 《 名古屋市、緑の保全に関する施策 》 ★☆☆

都市緑地法の緑地保全地域は、里山など都市近郊の比較的大規模な緑地を都市計画で指定し、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら緑を保全する制度です。

名古屋市では、緑のまちづくり条例を制定するとともに、緑地保全地域制度などを活用することとしています。

<http://www.city.nagoya.jp/shisei/jourei/midori/gaiyo/nagoya00018799.html>

★☆☆ 《 奈良県版エコポイント 》 ★☆☆

奈良県では、国の住宅版エコポイント制度と連携し、奈良県産材を使った環境に優しい省エネ住宅の建設促進を図るとともに、奈良にふさわしい住まいのリニューアルや安全性の向上を図っています。

http://www.pref.nara.jp/dd_aspx_menuid-19062.htm

★☆☆ 《 尾道市景観計画・景観地区 》 ★☆☆

尾道市では、良好な景観・眺望を保全・創造するため、市内全域を景観計画区域に指定し、一定規模以上の建築物・工作物について新築、増築、改築、移転、外観の変更を行う場合に届出を義務付けています。また、尾道水道の両岸地域を景観地区に指定して、すべての建築物・工作物について

高さ（尾道地区のみ）や形態意匠に関するルールを定めています。

<http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/toshi/keikannkeikaku.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築工事が増加 》 ★☆☆

国土交通省の「建設工事受注動態統計調査報告」によれば、5月の民間発注の建築工事は前年同月比10.4パーセント増加しました。工事種別に見ると、受注工事額が多いのは、「住宅」508億円、「工場・発電所」332億円、「事務所」288億円でした。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000175.html

★☆☆ 《 業界天気図 》 ★☆☆

帝国データバンクの業界天気図です。

<http://www.tdb.co.jp/report/industry.html>

★☆☆ 《 責任ある不動産投資（RPI）に関する投資家調査 》 ★☆☆

2006年、コフィ・アナン国連前事務総長が提唱した

「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）」は、環境（Environmental）、社会（Social）及び企業統治（Governance）にわたる諸々の課題（ESG問題）を、資産運用に組み込む考え方です。

2010年3月現在、全世界の機関投資家、資産運用会社など合計700社を超える機関がこの提唱に賛同して署名しています。

これを受けて、国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP FI）の

不動産ワーキンググループ（PWG）では、

責任投資原則を不動産投資に適用する考え方として

「責任不動産投資（RPI）」を推進しています。

RPIは、不動産のライフサイクル全般において

サステナビリティを追求しようとするもので、

「通常の金融上の目標に加えて、環境・社会・企業統治へ配慮するアプローチであり、最低限の法律上の要請を超えて、

不動産環境的・社会的なパフォーマンスを改善するもの」と説明されています。

国土交通省では、国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP FI）と共同で、

我が国における不動産投資に関係の深い機関投資家（生損保、銀行、運用会社等）、

不動産デベロッパー、建設会社等を対象として
責任不動産投資に関するアンケート調査を実施し、調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000081.html

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 出棺が見えても受忍の範囲内 》 ★☆☆

京都府宇治市の葬儀場の向かいにある住宅の住民が

「葬儀や出棺の様子が家の中から見え、静穏な生活を送る権利が害される」として
葬儀場の目隠しフェンスのかさ上げと慰謝料を求めた訴訟で、

最高裁は、6月29日、

「出棺の頻度は多くなく、主観的な不快感にとどまり、我慢すべき限度を
超えているとはいえない」として訴えを斥けました。

◆◇◆ 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 ◆◇◆

不動産取引における瑕疵担保責任と説明義務

売主、賃貸人および仲介業者の責任

渡辺晋・布施明正 著

大成出版社 発行

定価 7,200 円 (税別)

2010 年 6 月 30 日発行

目 次

第 1 部 売買

第 1 章 売主の義務の全体像

第 2 章 瑕疵担保責任

第 3 章 売主の説明義務

第 4 章 売主のその他の義務

第 5 章 錯誤・詐欺

第 6 章 交渉破棄

第 2 部 賃貸

第 1 章 賃貸人の義務の全体像

第 2 章 基本的義務

第 3 章 賃貸人のその他の義務

第 4 章 錯誤

第 5 章 交渉破棄

第 3 部 仲介

第 1 章 総論

第 2 章 売買の仲介

第 3 章 賃貸借の仲介

第 4 部 損害

第 1 章 瑕疵担保責任

第 2 章 売主の説明義務違反

第 3 章 売主のその他の義務違反

第 4 章 賃貸人の義務違反

第 5 章 仲介業者の説明義務違反

第 6 章 慰謝料

第 7 章 過失相殺

第 8 章 弁護士費用

第 5 部 諸制度

第 1 章 国土利用計画法

第 2 章 農地法

第 3 章 消費者契約法

第 4 章 住宅品質確保法

第5章 住宅瑕疵担保履行法

本書は、瑕疵担保責任と説明義務を中心に、不動産取引における売主、賃貸人及び仲介業者の責任について、詳細に論じた解説書です。

第1の特色は、実務における専門家の利用を目的として、売主、賃貸人及び仲介業者の責任に関する法的な問題点を網羅的に分析・検討していることです。

第2の特色は、裁判例を数多く、最新のものまで分析・検討していることです。

第3の特色は、法律構成に沿って整理し、分析・検討していることです。

さらに、巻末には、土壌汚染、接道・道路、自殺といった事項毎に裁判例をリスト化した索引があり、判例検索の便が図られています。

司法関係者、行政関係者、宅地建物取引業従事者、不動産鑑定士など実務関係者には、非常に有用な大著です。

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。
