

◆ おすすめの一冊 . . . 東京山の手物語

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 地デジ移行で追加対策 》 ★☆☆

以前も取り上げましたが、来年7月24日に迫ったテレビ放送の地上デジタル化への完全移行のために、総務省ではアンテナ交換のための対策を講じています。今回、さらなる追加対策として、アンテナ交換を行う工事業者のリストを作成しました。総務省テレビ受信者支援センターは、
http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/dtv/index.html

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

周辺環境の説明について

三菱地所リアルエステートサービス株式会社
法務室 法務チームリーダー 荒井 亨 氏

私は新築分譲物件の重要事項説明書の作成に長らく携わっていた。重要事項説明書は宅建業法第35条に基づき作成されるが、実際の重要事項説明書には、業法上の説明事項だけでなく、物件特有の様々な説明事項が合わせて記載されている。各社、「特記事項」、「その他の事項」、「容認事項」等と呼んでいるが、記載事項に具体的な基準はなく、35条の説明事項ではないが「重要な事項」と考えられることを記載したり、業法上の説明事項と言えなくても、顧客のクレーム・トラブル防止のために情報提供した方がよいと考えたことを記載していた。

この「特記事項」の内容で、最も悩んだのは、物件の周辺環境の説明だった。特に、いわゆる「嫌悪施設」は、工場や墓地など快適な住環境を損なう恐れのある施設の存在を説明するのだが、「嫌悪施設」か否かは主観的なもので、

人により感じ方が千差万別である。

何を書くのか、物件からどのぐらいの距離なら書くのか、

物件への影響の有無などを考え、慎重に決定する。

一定の基準があればいいが、主観的なものに客観的基準を設けるのは困難で、

結局、複数の目で現地を確認し経験則に基づきケースバイケースで判断していた。

それでも、

時には顧客から「なぜこれを説明しないのか。」とクレームになることもあった。

顧客の千差万別の関心をすべてカバーするのは無理だと感じたものだ。

ところで、最近では、設計事務所や調査会社などが消費者をサポートする

様々なサービスを行っており、住戸内覧の同行や物件の周辺環境調査など、

その道のプロが比較的 low cost でやってくれる。

中には、物件周辺の霊現象の有無まで調査してくれるところもある。

霊現象の有無は、宅建業者の調査範囲を超えるところだが、

顧客にとっては、購入の可否を決める重要な要因となりえる。

顧客にとっての関心事は一樣ではなく、

きめ細かいサービスができるところに調査会社の存在価値があるのだろう。

投資用不動産で行われる「デューデリジェンス」とは

「当然の努力」という意味だという。

居住用不動産において、

周辺環境はそこに住む人が自分の関心に基づいて自己責任で調査確認するのが

「当然の努力」だと思うが、

この自己責任がなかなか定着しないのは、

業者がリスクヘッジのため

重要事項説明に「重要な事項」でないことまでいろいろ記載しすぎるからだろうか。

せっかく調査会社があるのだから、

自分で調査できない人は調査会社を利用すればよい。

無用なクレーム・トラブルを減らすためにも、

この「当然の努力」が早く消費者の間に定着してくればよいと願うのは

私だけだろうか。

★☆☆ 《 居住地域に関する意識調査 》 ★☆☆

国土交通省では、住まいの選択や地域への関心など居住地域に関する国民の意識や関心などを把握することを目的として、毎年度、調査を実施しています。

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

★☆☆ 《 地方都市等における再開発ビル等の再生方策に係る検討調査結果 》 ★☆☆

昭和 44 年に制定された都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、これまで約 700 地区で完了しており、都市部における密集市街地の解消、拠点の形成などに寄与してきました。しかし、同法の施行から約 40 年が経過し、これまでに竣工した再開発ビル等においては、その間の社会経済情勢の変化、中心市街地の衰退、建築躯体や設備等の老朽化等により、経営や管理運営上の課題を有するビルが増えています。

そこで、国土交通省では、再開発ビル等の現状把握を行い、再生のために必要と考えられる枠組みや、その具体化にあたっての課題等を整理し、再開発ビル等の再生方策についてとりまとめを行い、公表しました。

調査報告書の概要版とともに、

再開発ビル等の自己診断・自己再生のためのチェックリストも公表されました。

国土交通省では、再開発ビル等の再生に向けて、活用してほしいとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000005.html

★☆☆ 《 住宅エコポイントの実施状況 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000175.html

なお、住宅エコポイント事務局のHPは、

<http://jutaku.eco-points.jp/>

★☆☆ 《 平成 21 年度空家実態調査の結果 》 ★☆☆

国土交通省が 5 年ごとに実施している空家の実態調査結果が公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000036.html

★☆☆ 《 平成 20 年住生活総合調査の調査結果（確報） 》 ★☆☆

全国の普通世帯の住宅及び周辺の住環境に対する評価、住宅改善計画の有無と内容、住宅建設又は住み替えの実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として、平成 15 年まで「住宅需要実態調査」という名称で 5 年毎に継続的に実施されてきました。平成 20 年調査は、調査内容の見直し・充実を図るとともに、

「住生活総合調査」と名称を改め実施され、その調査結果（確報）が公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000035.html

★☆☆ 《 住生活に関する国民アンケートの調査結果 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000037.html

★☆☆ 《 建築基準整備促進事業の事業主体の公表 》 ★☆☆

この事業は、国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、国（国土交通省）が当該調査を支援するものです。

28の民間企業が事業主体として選定されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000184.html

★☆☆ 《 平成22年度マンション等安心居住推進事業の採択結果 》 ★☆☆

分譲マンションの適切な維持管理・再生に必要なノウハウの蓄積等を図るため、マンション管理組合等を支援する「マンション等安心居住推進事業」について国土交通省が公募して、採択事業を決定しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000045.html

★☆☆ 《 長期優良住宅の認定状況 》 ★☆☆

平成21年6月4日より制度運用が開始された長期優良住宅の認定実績は、6月までの累計で次のとおりです。

- | | |
|-------------|---------|
| (1) 一戸建ての住宅 | 78,015戸 |
| (2) 共同住宅等 | 1,982戸 |
| (3) 総戸数 | 79,997戸 |

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000176.html

★☆☆ 《 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況 》 ★☆☆

国土交通省では、関係行政機関が平成21年度に実施した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の概要を取りまとめまして公表しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000039.html

★☆☆ 《 建設関連業の登録状況 》 ★☆☆

測量法並びに建設コンサルタント登録規程及び地質調査業者登録規程に基づく平成 21 年度の国土交通大臣登録業者数の登録状況が公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo14_hh_000153.html

★☆☆ 《 建設工事紛争の取扱い状況 》 ★☆☆

建設工事紛争審査会は、建設工事の請負契約に関する紛争を裁判によらずに簡易・迅速・妥当に解決するために、

建設業法に基づいて国土交通省及び各都道府県に設置されている裁判外紛争処理機関です。

平成 21 年度の取扱い状況が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo13_hh_000083.html

建設工事紛争審査会の詳細については、

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000155.html) 。

★☆☆ 《 海外投資家アンケート調査 》 ★☆☆

海外の投資家が各国の不動産投資市場をどのように見ているか調査したものです。

成長性については、中国に対する評価が最も高く、米国が次いでいます。

日本の成長性を高く評価する回答は 2 割に満たない結果です。

逆に、安定性については日本に対する評価が高く、中国が低くなっています。

透明性については、日本に対する評価は中国に次いで低い水準にあります。

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

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 堺市、市外から都心に移転する企業に助成 》 ★☆☆

大阪府堺市では、従来、「企業立地促進条例」を制定して企業投資を促進していますが、今般、都心地域を中心とした指定地域に新たに事業所などを開設する企業に対する助成を行う「都心地域業務系機能集積促進補助」を開始しました。

補助内容は、

1. 購入の場合：土地・建物購入費の 5%（600 万円限度）
2. 賃貸借の場合：立地後 3 年間の賃料の 30%（500 万円限度）

http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_koho/h22_05.html

★☆☆ 《 男鹿市に移住する子育て世帯の意向調査 》 ★☆☆

秋田県男鹿市では、市への移住を考えている子育て中の世帯が、
下記のような市営住宅があった場合、入居を希望するかについて調査しています。
入居希望者の数やご意見を参考にして実施する予定です。

【今回は意向調査であり、申込みでも実施の確約でもありません】

■市営住宅 ■男鹿市船越内子団地内に建設される新築住宅

(3LDK : 35坪相当 : 内子団地区画 214・215 付近)

■入居時期 ■平成 23 年 3 月末

■家賃 ■現在ある戸建ての市営住宅の家賃と同基準の額

(所得により概ね 27,800~47,300 円、詳細は未定)

■入居対象 ■小学生以下の子どもがいる子育て世帯で、市外に 1 年以上在住する者

■入居条件 ■15 年間とし、15 年経過時に建物を無償譲渡、
土地 (約 70 坪) はその時点での評価額をもとに積算した価格で有償譲渡

<http://www.city.oga.akita.jp/contents/c.html?seq=1118>

★☆☆ 《 岩手県の定住対策 》 ★☆☆

岩手県への定住を進める「お試し居住」対策が始まりました。

久慈市、田野畑村で既に募集が始まり、今年度内には他 4 市町村が取り組む予定。

岩手県が実施市町村に家賃と光熱費、レンタカー代など 1 件上限 5 万円で補助するため、
参加者は一度料金を支払っても返還されるなど、おおむね無料となります。

また、住宅地再生を目的とした盛岡市松園地区でも空き家への 1 週間までの
「お試し」が別途始まりました。

★☆☆ 《 高萩市住宅公社破産 》 ★☆☆

茨城県高萩市の第三セクターである財団法人高萩市住宅公社は、

6 月 29 日、水戸地方裁判所に破産手続開始申立書を提出し、

同日破産手続き開始の決定を受けました。

財団法人高萩市住宅公社は、清算法人として清算終了まで存続します。

<http://www.city.takahagi.ibaraki.jp/news.php?code=84>

★☆☆ 《 東京都耐震ポータルサイト 》 ★☆☆

東京都はビルやマンションの耐震改修工事の費用を助成する制度を拡充しました。

木造住宅に対する助成など耐震対策全般についてポータルサイトに載っています。

<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/04.html>

★☆☆ 《 東京都千代田区が民間事業者を募集中 》 ★☆☆

東京都千代田区では、旧千桜小学校跡地を活用し、区有地と民有地を一体的に開発し、中堅所得者層向けファミリー住宅を中心とした建物や広場を整備する開発事業者を募集しています。

区有地は借地借家法第22条に規定する定期借地権により貸付けます。

建設は開発事業者が自ら行い、分譲または賃貸するものとします。

<http://www.city.chiyoda.lg.jp/service/00120/d0012045.html>

★☆☆ 《 ぎふ景観まちづくりファンド助成制度 》 ★☆☆

岐阜市にぎわいまち公社による「ぎふ景観まちづくりファンド助成制度」は、

1945年以前に建てられた「町家などの歴史的建造物」、

歴史的なまち並みに調和させる46年以降に建てられた「一般建造物」、

歴史的なまち並みに調和させる「付属工作物」を対象とするものです。

1億5000万円の基金を活用するもので、基金がなくなったら終わる事業なので、

市では、修繕を考えている方は、この制度活用を検討してほしいと呼びかけています。

<http://www.city.gifu.lg.jp/c/40124470/40124470.html>

★☆☆ 《 兵庫県企業庁、三田の宅地分譲再開 》 ★☆☆

「“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン兵庫村」

(宅地部分は207区画=144区画売却済)は、住宅市況が低迷したことから、

建築を請け負う県指定業者が辞退し、2005年3月から分譲が休止されていましたが、

このほど分譲が再開されることになりました。

兵庫県企業庁は改めて3社を共同事業者を選び、19区画の受け付けを始める予定です。

★☆☆ 《 都城市、廃校をレンタル 》 ★☆☆

宮崎県都城市は、廃校になった四家小、四家中の跡地利用者を募集中です。

土地は有償、建物は無償で貸し付けます。

「地区の活性化に役立つような利用計画を」と応募を呼びかけています。

土地の利用料は年額で小学校跡地821,000円、中学校跡地798,000円、

プール115,000円の見込み。

小中学校跡地は道路を隔てた近距離で、市は両跡地一体の利用を想定しています。

貸付期間は10年で、更新が可能です。

<http://www.city.miyakonojo.miyazaki.jp/kurashi/boshu/sikasyoutyuugakkouatoti.jsp>

★☆☆ 《 不動産取引情報の更新 》 ★☆☆

国土交通省は、1～3月分の取引価格情報の調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000083.html

土地総合情報システムは、

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html>

★☆☆ 《 レインズ情報の更新 》 ★☆☆

各レインズの第一四半期の動向が公表されました。

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

<http://www.kinkireins.or.jp/information/n1007091.html>

★☆☆ 《 日管協短観 》 ★☆☆

2009年度下期の調査結果が公表されました。

以下の特徴が見られます。

(1) 高齢者の来客数は2期連続増加傾向

全国的に学生・法人の来客数は「減少」回答が「増加」回答を大きく上回る。

(2) 礼金・敷金なしの物件は増加、賃料は未だ下落傾向

半数以上が礼金・敷金なしの物件が「増加」、賃料は9割が「減少」と回答。

(3) 火災警報器・地デジの対応は進む

火災警報機、地デジ対応はともに全国の半数以上が「全戸完了」、「概ね完了」と回答。

<http://www.jpm.jp/topics/2010/0721-1001.html>

★☆☆ 《 マンションのリフォームが増加 》 ★☆☆

国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」によれば、

2009年度上半期のリフォーム・リニューアル工事は全体では減少しましたが、

住宅については増加しており、

特に、共同住宅の専用部分の工事が33.7%増と大幅に増えています。

既存マンションの流通市場の活発化と連動した傾向であると言えます。

www.mlit.go.jp/common/000119931.pdf

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産コンサルティング技能試験 》 ☆★

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>

★☆☆ 《 平成22年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座 》 ☆☆☆

(財)住宅金融普及協会の実施する

「平成22年度第2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8月2日(月)～10月8日(金)

○開催会場 全国41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

土曜日クラス 基礎編(全てWeb講習)、応用編11月6日

火曜日クラス 基礎編10月26日、応用編11月9日

水曜日クラス 基礎編10月27日、応用編11月10日

○合格発表 平成22年12月6日(月)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 東京山の手物語 》 ☆☆☆

長谷川徳之輔：著

三省堂：発行

2008年9月15日第一刷発行

定価 1500円＋税

第1章 最新の都心 六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、シオサイト

第2章 山の手と下町の足跡

第3章 旧山の手 江戸と東京の共存

第4章 旧郊外地 渋谷、新宿 武蔵野の残影

第5章 東京の西郊 新しい山の手

第6章 東京南郊 田園調布と学園都市

第7章 東京南郊 海の手風景

おわりに 山の手の変遷

本書は、まだ歴史になっていない時代の渋谷や新宿、杉並や世田谷などの

「東京山の手」での出来事や話題を集めて、

堅苦しい表現ではなく、ビジュアルで戯画的な語り口で表現したものです。

いわば、自由人が見た「東京山の手」の裏の近現代史であり、

人と土地のつながりを率直に語っています。

写真や地図が挿入されていて、わかりやすくなっています。

特に、巻末に現在の渋谷区、世田谷区、大田区、目黒区、品川区の

昭和7年当時の鳥瞰図が載っていて、まるで飛行船に乗って眺めているような

気持ちになります。

また、東京山の手年表も参考になります。

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。
