

～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：2010.9.1（水）
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9月。

残暑が続きますが、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 . . . 安全対策の遅れ
- ◆ 主任者の一言 . . . 当機構小野勉調査役
- ◆ 機構からのお知らせ . . . 宅建試験受付状況ほか
- ◆ 行政の動き . . . 内閣府の地震対策ほか
- ◆ 地域の動き . . . 東京都総合設計制度の改正ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 不動産投資短観ほか

- ◆ 判例速報 ・ ・ ・ 明渡し交渉弁護士法違反ほか
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ 今月の一冊 ・ ・ ・ 都市の記憶を失う前に

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《安全対策の遅れ》 ★☆☆

今日は防災の日ですが、

国土交通省がとりまとめた地方公共団体の耐震改修などの補助制度の整備状況

(今年4月1日時点)によると、7割を超える市町村で

その市町村あるいは都道府県の耐震診断補助制度が置かれているものの、

その対象はもっぱら一戸建て住宅で、

マンションや非住宅建築物をも含めて対象としている自治体は3割に満たない状況です。

また、消防庁によれば、今年6月時点での住宅用火災警報器の普及状況は、

58.4パーセントと推定されており、

このままのペースでは、全国のすべての住宅に設置が義務付けられる来年6月までに完全普及の達成は困難な状況です。

<http://www.fdma.go.jp/>

さらに、災害時の救助や食料提供などの防災分野で企業が地元と協定を結ぶ事例が

近年見られるようになっていますが、

こうした協定を結んでいる割合は、大企業で4割です。

そして、「地域と協力する予定はあるが、具体的な取組みは未定」とする企業も

4割強に達しており、まだまだという状況です。

災害も紛争も事前防止が最善です。

少しの手間や多少の出費を厭わず、安全対策に万全を尽くすことの重要性を改めて認識しましょう。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

《財団法人 不動産適正取引推進機構 調査役 小野 勉》

「適合性の原則」について、ご紹介したい。

「適合性の原則」とは、金融取引の世界の言葉で、

不動産取引においては、今のところ直ちに適用が云々される類の話ではないものの、近い将来、不動産取引の世界でも、スタンダードとなる可能性がある、個人的には確信しているところである。

さて、そもそも「適合性の原則」とは、どういうものかについて紹介する。

当機構編著の「不動産取引用語辞典」の解説を引用すると、

『金融商品取引業者等が、有価証券の取得勧誘などで、顧客の知識、経験、財政の状態、金融商品取引契約を締結する目的に照らして不適當な勧誘を行って投資家の保護に欠ける、又は欠けるおそれがある勧誘をしてはならないとする原則で、金融商品取引法の導入に当たり強化された』と解説がある。

金融商品取引法は、平成19年9月30日に施行されたが、各金融機関は、継続して「適合性の原則」の関係者への周知徹底に労をとられているという話を耳にするところである。

では「適合性の原則」を不動産取引の世界にあてはめた場合、どのあたりが今後検討されるか私見を述べさせていただく。

上記の用語解説の中で、適合性の原則を遵守するための4つの要素が述べられているが、一番目が「顧客の知識」、二番目が「経験」、三番目が「財政の状態」、四番目が「金融商品取引契約を締結する目的」とされている。

これを、あえて不動産取引の世界にあてはめると、

一番目が「顧客の不動産取引の知識」、

二番目が「不動産取引の経験」、

三番目が「買主等の財産の状況」、

四番目が「不動産取引契約を締結する目的」と言い換えることができよう。

例えば、「顧客の不動産取引の知識」を例にとると、

不動産取引の知識を有する顧客というのは稀で、

不動産業者が取引をする顧客の多くは、不動産取引の知識は殆どないため、

あらかじめ十分な時間を確保した上で説明、納得していただいた上で

売買や賃貸の契約をしないと、「適合性の原則」を業者とはたしたことになる。

具体的な話をすれば、法令上の制限の説明を、顧客である買主が十分納得理解していただくまで説明することまでが、求められることになる。

また、「不動産取引契約を締結する目的」を例に検討すると、

買主の購入動機を聴取して、購入目的に合致する物件を紹介して

売買契約や賃貸契約をするようにしないと、

これもまた「適合性の原則」を業者としてはたしたことになることとなる。

不動産業界では、重要事項説明の記載例の充実や、その他多様な説明ツールを用意して顧客に交付することにより、個々の営業担当者の説明漏れや説明不足を回避する努力が相当程度進んでいるところではあるが、

この「適合性の原則」が将来不動産業界においてもスタンダードとされた場合、不動産業界に携わる個々の担当者が、顧客それぞれの事情に応じた、きめ細かい説明や対応が徹底できなかった場合、「適合性の原則」に反したとして、不動産業者や取引主任者は訴えられるような事態が頻発する。宅地建物取引主任者は、不動産取引のプロフェッショナルではあるものの、顧客のニーズに全て対応できないことを認識した上で、いろいろな分野の専門家と連携して、取引を円滑に進める責務が今後ますます高まっていくことを日頃から意識して、業務の改善に取り組んでいただければと思う。

◆◇◆ 機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆ 《 平成22年度宅建試験受付状況（確定） 》 ★☆☆

228, 214名（一般190, 479名、講習修了者37, 735名）の申込がありました（昨年度に比べ5.7%減）。

<http://www.retio.or.jp/exam/pdf/soppo.pdf>

★☆☆ 《 機関誌「RETIO78号」が発行されています 》 ★☆☆

最新判例19件のほか、各種の不動産取引の関係記事・論文等が掲載されています。

<http://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio78.pdf>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 内閣府の地震対策 》 ★☆☆

東海地震対策、東南海・南海地震対策、首都圏直下地震対策など想定される大地震に対する対策がそれぞれ示されています。

<http://www.bousai.go.jp/index.html>

★☆☆ 《 長期優良住宅建築等計画の認定状況 》 ★☆☆

1. 平成22年7月の実績

- | | |
|-------------|---------|
| (1) 一戸建ての住宅 | 9, 516戸 |
| (2) 共同住宅等 | 70戸 |

(3) 総戸数 9, 586戸

2. 制度運用開始からの累計

(1) 一戸建ての住宅 87, 525戸

(2) 共同住宅等 2, 053戸

(3) 総戸数 89, 578戸

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000183.html

★☆☆ 《 深層崩壊に関する全国マップ 》 ★☆☆

深層崩壊に関する調査の第一段階として、過去の発生事例から得られている情報をもとに深層崩壊の推定頻度に関する全国マップが示されています。今後このマップに基づき、地域レベル、小流域レベルでの評価のための調査を行うこととされています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/river03_hh_000252.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント事業の実施状況 》 ★☆☆

開始からの住宅エコポイントの発行が100万ポイント（100億円分）を超えました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000180.html

★☆☆ 《 「建築物省エネ改修推進事業」の提案の募集（平成22年度第2回） 》 ★☆☆

省エネルギー改修に要する費用の1/3以内、1事業あたり5,000万円(国費)を限度として補助が行われます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000182.html

★☆☆ 《 住宅・建築物省CO2先導事業の提案の募集（平成22年度第2回） 》 ★☆☆

整備費等の一部が補助されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000181.html

★☆☆ 《 高速道路無料化の状況 》 ★☆☆

高速道路無料化社会実験開始後1ヶ月の状況が公表されている。実験区間での高速道路では交通量が倍増する一方、並行する一般道路では2割減少等の結果が示されている。

http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000127.html

★☆☆ 《 平成22年第2四半期地価LOOKレポート 》 ★☆☆

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発表されているものですが、引き続き大半の地区で下落となったが、総じて下落の鈍化傾向が見られ、特に住宅系地区では、過半の地区（全42地区のうち24地区（57%））で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となったとされています。

http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20100824.html

★☆☆ 《 国土交通省の概算要求・税制改正要望 》 ★☆☆

優良な住宅投資の促進と中古住宅流通・リフォームの促進（フラット35Sの金利引下げ等）、住宅エコポイントの延長・拡充、建築物等の耐震建替・改修等の促進などの予算要求や、住宅リフォーム工事の税額控除の延長などの税制改正要望がされています。

<概算要求>

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001062.html

<税制要望>

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001063.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京都総合設計制度の改正 》 ★☆☆

改正された東京都総合設計許可要綱が9月1日から施行されます。

公開空地による割増容積率の算定に当たり、

空地の面積や形状による評価を低減する一方で、

緑化等による空地の質、住宅性能や高齢者住宅の整備、建築物の環境性能による評価を重視するなどの内容です。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/sougou_sk.htm

★☆☆ 《 都市計画情報の検索 》 ★☆☆

東京都世田谷区のホームページでは、

特定地点の都市計画情報（せたがやi-Map）の用途地域・建ぺい率・容積率等を調べることができます。

また、一覧表に表示・印刷することができます。

<http://www.sonicweb-asp.jp/setagaya/map?theme=toshikeikaku>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 第10回不動産投資短観調査 》 ★☆☆

不動産証券化協会が2005年6月から概ね年2回発表しているもので、「日本の不動産投資市場の現状と予測」が示されています。

<http://www.ares.or.jp/works/pdf/tankan-10.pdf>

また同協会では第10回機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査も発表しています。

http://www.ares.or.jp/works/release/pdf/pr_20100806.pdf

★☆☆ 《 7月度マンション市場等 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所の7月度首都圏マンション・建売市場動向によると、同月のマンション供給は4,128戸で、6ヶ月連続で前年実績を上回り、契約率は78.2%でした。建売住宅の新規発売戸数は463戸（前年同月比14.9%増）、契約率は57.0%でした。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

また、同研究所の7月度近畿圏マンション市場動向によると、同月のマンション供給は1,908戸で、3ヶ月連続で前年実績を上回り、契約率は70.2%でした。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

★☆☆ 《 GDP速報値 》 ★☆☆

内閣府が発表した2010(平成22)年4~6月期四半期別GDP速報によると、同期の実質GDP（国内総生産・2000暦年連鎖価格）の成長率は、0.1%（年率0.4%）、名目では▲0.9%（年率▲3.7%）となりました。民間住宅は、実質▲1.3%（1~3月期は0.3%）、名目▲0.9%（1~3月期は0.7%）でした。

http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/qe102/main_1.pdf

★☆☆ 《 不動産業業況等調査結果 》 ★☆☆

（財）土地総合研究所の7月実施の調査結果が公表されています。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g22-07.pdf>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 明渡し交渉 弁護士法違反 》 ★☆☆

弁護士資格等がない者らが、ビルの所有者から受託して、明渡し交渉をした事例について、最高裁は、7月20日、弁護士法72条違反と判断した。

http://www.courts.go.jp/search/jhsp0030?action_id=dspDetail&hanreiSrchKbn=02&han

reiNo=80472&hanreiKbn=01

★☆☆ 《 ヒ素土壌汚染裁判 確定 》 ★☆☆

宮城県が売却したマンション建設用地から基準を超えるヒ素などが検出されたとして、東京都の開発業者が県に損害賠償を求めた訴訟の上告審で、最高裁は、8月10日付けで、県側の上告を受理しない決定をし、県に約5千万円の支払いを命じた2審仙台高裁判決が確定した。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 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/>

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

都市の記憶を失う前に
建築保存待ったなし!

著者：後藤治

＋オフィスビル総合研究所「歴史的建造物保存の財源確保に関する提言」プロジェクト
白楊社新書

2008年3月15日第一版発行

定価 900円＋税

はじめに一木の文化と石の文化

1. 国土の高度・効率的利用と建築物の活用保存
2. 防災・安全への対策と建築物の活用保存
3. 文化財保護法の失敗
4. 今後の課題－どうすればよいのか？

おわりに

本書は、日本の歴史的建造物の保存と継承はうまく行われているのかという
問題意識から書かれたものです。

城や寺社といった一部の建造物はともかく、一般の建造物の多くが建て替わって
しまっているのが日本の現実ですが、

この結果、日本は街の美しい風景、景観を失ってしまいました。

これに対して、歴史に包まれた美しいヨーロッパの都市では、
庶民の住む住宅など一般の建造物が上手に保存されています。

日本の街の風景の美しさを奪ってしまったものは何か？

本書では、国土の高度・効率的利用、防災・安全への対策、文化財保護法の失敗
という三つの答えを論じています。

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。
