

～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：2010.9.15（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 ※※※

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 . . . マンションの安心居住
- ◆ コラム . . . 老朽マンションの出口戦略を考える
- ◆ 行政の動き . . . 住宅性能表示制度の実施状況ほか
- ◆ 地域の動き . . . 大阪府の宅建業法の指導監督基準（案）ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 戸建注文住宅の顧客実態調査ほか
- ◆ 相談事例より . . . 借主よりの相談
- ◆ NEXT STEP . . . 住宅ローンアドバイザー養成講座

★☆☆ 《 マンションの安心居住 》 ★☆☆

今や、マンションは、都市地域における一般的な居住形態になっていますが、管理組合の役員のなり手がいない、長期修繕計画を適切な内容に見直したい、老朽化したマンションを改修あるいは建替えしたい、団地の管理を見直したい、といったさまざまな課題を抱えています。

国土交通省では、こうした課題に対して取り組んでいる管理組合を支援するマンション等安心居住推進事業を実施していますが、その結果を見ると参考になる点が多く見受けられます。

1. 合意形成に向けた支援

マンションの管理を円滑に進め、課題を解決していくためには、所有者の合意が不可欠ですが、合意形成を進めるためには、区分所有者間のコミュニケーションが重要です。この場合、区分所有者だけでは限界もあるので、専門家などの外部からの支援も必要です。

例えば、管理がうまく行われている他のマンションの見学会を行うことなど。

2. 第三者管理方式の活用

マンションは個人の資産ですから、区分所有者が管理組合を作って、自分たちで判断して管理するのが原則です。

ほとんどの場合、実際の管理業務はマンション管理業者に委託するわけですが、それでも意思決定はあくまで区分所有者が行っています。

これに対して、区分所有者ではない第三者が管理者になることも認められています。

高齢化や賃貸化の進行によって区分所有者自身が管理の意思決定を行うことが困難なマンションは今後増加することが見込まれますから、こうしたマンションを中心に第三者管理方式の活用が増えるでしょう。

3. 老朽マンションにおける取組み

老朽化したマンションは大規模修繕、さらには建替えが必要になりますが、区分所有者の意向がばらばらだったり、費用負担の問題などがありなかなかうまくいかないのが実情です。

総会での議決さえ取れば、合意形成ができたことになるのではなく、

ワークショップや見学会を実施するなどさまざまな行事を実施して、
区分所有者一人ひとりの意見を直接聴く機会を設けることが肝要です。

なお、マンション管理センターでは
マンション管理サポートネットを運営しています。
同センターのHPにサンプル画面が掲載されています。

http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞 2010年6月16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)

所論諸論「老朽マンションの出口戦略を考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事 (掲載当時)

周藤 利一

東京都多摩市の多摩ニュータウンで先日、
全国最大規模のマンション団地一括建替えの決議が成立した。
合意の成立に向けて尽力された関係者の努力に敬意を表するとともに、
建替え事業が円滑に進められることを期待したい。
老朽マンションの建替えに関しては、
これまでさまざまな対策が講じられてきているが、残念ながら実績が乏しい。
このままでは、安全で快適な居住の用に供することができなくなった老朽マンションが
増加して、区分所有者の財産保全、居住者の安全、地域環境の保全、
健全なまちづくり、持続可能な都市経営などの観点から極めて大きな問題となることは
想像に難くない。
新たな対策が求められていると言えよう。
そこで、具体的な老朽マンション対策を考えるに当たって、発想をまったく転換して、
区分所有関係を解消することを原則として、
その上でそれ以外のメニューを考えてみてはどうだろうか。
区分所有権を他人に譲渡しない限り、区分所有関係から離脱することができないのが

現行制度であるが、この考え方は絶対不変のものであろうか。

すなわち、売却されない限り、同じ区分所有者（及びその相続人）で構成される団体が半永久的に続くこと、言い換えれば同一の敷地で何度も建物を建て替えて、当初の区分所有者の団体を基本としてその相続人が何代も住み続けることを基本原理としているのだろうか。

そう考えなければならない必然性はないだろう。

現行制度でも全員で合意すれば、建物を壊して、さら地にすることができる。

そうすると、土地の共有関係だけが残るので、それを誰かに売ればよいわけである。

しかし、その具体的な手続や判断基準などが定められていないので、

区分所有者が自助努力で区分所有関係を解消することは実際には極めて困難である。

そこで、老朽マンションの区分所有関係を円滑に解消できるようにするよう、

新たな制度を創設することを提案したい。

制度の具体的な内容はここでは触れないが、

論点としては、建物の機能が安全で快適な居住の用に供することができない段階に

達しており、区分所有関係を解消することができる客観的な状況にあることの

判断の問題がある。

これには、技術的な判断基準や判断方法を設定しておくこと、

当事者の確認手続を設けることが必要である。

地方自治体の勧告制度も考慮されてよい。

次に、意思決定手続であるが、全員同意でなければならないとすると

現実には制度として機能しない。

多数決原理でもよいとすべきであろう。

安全で快適な居住の用に供することができなくなった老朽マンションは、

いわばゼロ・リセットすることを基本原則として、

その上で、現行制度上の建替えに加えて、信託やリバース・モーゲージなども活用した

多様な選択肢を用意することにより、

当事者の置かれたさまざまな事情や意向に十分に応えられることができると考えられる。

居住者の次の住まいをどうするか、建物の取り壊し、撤去費用をどうするか、

敷地の処分をどうするかなど、工夫が必要な点は多いが、

建替えを第一義的とする現行制度だけでは不十分である以上、

現実的な解決のための第一歩として検討する価値があると思う。

★☆☆ 《 住宅性能表示制度の実施状況 》 ★☆☆

一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が住宅性能評価の平成22年6月の実績（速報値）について調査した結果について、国土交通省が公表しています。新築住宅の平成22年6月の実績は、設計住宅性能評価で受付14,569戸（対前年同月比13.9%増）、交付16,184戸（同37.3%増）、建設住宅性能評価で受付13,594戸（同54.3%増）、交付7,313戸（同29.8%減）などの結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000185.html

★☆☆ 《 建築着工統計調査報告（平成22年7月分） 》 ★☆☆

7月の住宅着工は、貸家は減少（前年同月比5.9%減）しましたが、持家（同4.4%増）と分譲住宅（同27.3%増（うちマンション同37.5%増））が増加したため、全体では増加（同4.3%増）となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000183.html

★☆☆ 《 住生活月間 》 ★☆☆

平成22年度の「住生活月間」が、10月1日（金）から10月31日（日）まで実施され、イベント等関係行事が開催されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000043.html

★☆☆ 《 再建築状況の概要 》 ★☆☆

国土交通省より、住宅着工統計による再建築状況の概要（平成21年度分）が公表されています。再建築するために除却された住宅戸数は、全体で69,560戸であり、その跡地に再建築された戸数は、89,753戸（1.29倍）などの結果が示されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000185.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント事業の実施状況 》 ★☆☆

平成22年8月末時点での同事業の実施状況が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000187.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 大阪府の宅地建物取引業法に基づく指導監督基準（案） 》 ★☆☆

大阪府が、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準（案）を作成し、意見等の募集を行って

います。

<http://www.pref.osaka.jp/hodo/index.php?site=fumin&pageId=4524>

★☆☆ 《 東京都の高齢者の居住安定確保プラン 》 ★☆☆

東京都の「高齢者の居住安定確保プランー基本的方針と実現のための施策ー」が策定され、公表されています。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/09/20k99100.htm>

また、これとあわせて、今後、高齢者向け住宅の「生活支援サービス」が順次公表される予定とされています。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/09/20k99400.htm>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 戸建注文住宅の顧客実態調査 》 ★☆☆

社団法人住宅生産団体連合会が公表した『2009年度 戸建注文住宅の顧客実態調査』では、戸建注文住宅の顧客の世帯主の年齢は平均 41.7 歳と昨年度より若年化し、30 歳代の割合は 47.8%と調査を開始してから最高水準となり、また土地を購入して新築する顧客が 48.2%と増加し、建替え率は昨年度の低下傾向が続き 29.7%まで低下した等の結果がでています。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report03/2009chosa.html>

★☆☆ 《 政府の月例経済報告 》 ★☆☆

基調判断:「景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、このところ環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

住宅:「住宅建設は、持ち直してきたが、このところ横ばいとなっている。」

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0910getsurei/main.pdf>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

当機構では、一般消費者、消費者相談機関、業者等から不動産取引に係る様々な相談を受け付け、助言しています（平成 21 年度の相談受付件数は 1 万件超）。

相談は売買、賃貸あわせ、重要事項説明、瑕疵・欠陥、契約解除、原状回復など、様々な

ものが寄せられますが、今後、随時、どのような点が問題になっているか、どのような相談があるかなど、相談事例について、当機構の相談員がつぶやき、紹介します。

★☆☆ 《 借主の方からの相談 》 ★☆☆

賃貸住宅の貸主と借主との関係は、相談事例も多く、法律問題だけでなく、様々な相談が寄せられます。最近の事例では、次のようなものがありました。

借主の方からの相談ですが、「貸主が話をしたいというのだが、どうも要領を得ない。どうやら、管理会社の話では、『貸主が毎日、賃貸物件を見ているが、雨戸が開いていないようだから、管理状況が悪く、カビが生えたりしていないか心配で、家の中を確認したい』ということらしい。こちらとしては、家族が窓も開けているし、問題もないので、会う必要はないと思う。むしろ、毎日見ていられると思うと気持ちが悪く、どうしたらいいか」という内容でした。

「建物の修繕上必要ということが明白であればともかく、そうでなければ貸主が無理に立ち入るということとはできないと思います。ただ、そのままにしておいても、事態が改善するかどうかわからないので、貸主の心配を取り除くようなことも考えてみてはどうか」という旨をお答えし、「第三者である管理会社に見てもらったり、あるいは写真を撮ってもらって、貸主に報告してもらうことなども考えてみては」というようなアドバイスをしました。

昔は、大家と店子は親子も同然という言葉もありましたが、そのように人間関係がうまくいかない事例も多く見受けられます。日頃からのコミュニケーションの必要性や、管理会社の役割などについて考えさせられました。

◆◇◆ 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」の開催内容等が案内されています。

○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 <https://www.hlpa.or.jp/kouza/SeminarAppTop.aspx>

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。
