

～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：2010.11.15（月）
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や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 …… 住まいへのこだわり
- ◆ 主任者の一言 …… みずほ信託銀行株式会社 大塚 隆史氏
- ◆ 行政の動き …… 不動産投資市場戦略会議
- ◆ マーケットの動き …… 東日本レインズ月例マーケットウォッチ
- ◆ 相談事例より …… 地上デジタル放送の受信
- ◆ 機構よりのお知らせ …… RETIO79号

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 住まいへのこだわり 》 ★☆☆

日本で賃貸住宅に住んでいる人に住み心地を聞くと、欧米諸国の人に聞いた場合より、その満足度は低いという。

その背景を探ってみると、入居後の部屋の模様替え、改修に一つの原因がありそうだ。リクルートの調査によると、東京で入居後、模様替え等を実施したところが多いのが、エアコン、蛇口やシャワーヘッドの交換等で、いずれも実施率は1から2割にとどまるのに対し、欧米の都市で多いのが壁や天井を塗り直し、壁紙を貼り替えて、実施率は4割から5割程度に上るといふ。しかも、欧米では敷金がほぼ100%返還されるのに対し、日本の場合100%返ってくることはないという。これは原状回復に関するルールが違うということもあるが、その根底には、住まい方に対する考え方が、我が国の場合、利便性やコストを重要視するのに対し、欧米の場合、内装、インテリアなど生活を楽しむことを重要視するという違いがあるのではないだろうか。

◆◇◆ 主任者の一言 ◆◇◆

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部 企画チーム 参事役 大塚 隆史氏

～「境界」に関する思い出～

若い頃の「境界」トラブルに関する話です。

古い旅館（一部自宅として利用）を隣接アパートと共同で売却する案件でした。借家人退去、自宅購入等々の種々の問題がありましたが、なんとか依頼主の老婦人が満足する条件で取引をまとめることが出来ました。

残ったのは境界。買主はマンション業者で境界承諾は必須。一部未確定との認識ありましたが、売買の調整に比べ難しくないと楽観してました。税理士、共同売主等売主にアドバイスする立場の全ての人が、少しの譲歩で境界は順調に行くし、金額にすると僅かものと考えてました。ところが、境界を確定する段階になり、売主は「境界は自分の主張が正しい。譲歩してまで売りたいくない。」と主張され始めました。周りは譲歩を勧めましたが、売主は頑なになるばかり。そこで、売主の話をじっくりお聞きしてみました。大部分は感情的な話でしたが、主張は合理性を有し、内容も一環していると強く感じました。半日話をして落ち着き、譲歩やむなしのお考えになり始め、翌日隣地の老人と立会いを行いました。その場は

予想に反し、隣接老人と売主の言争い。互いを罵倒しあうかなりエキサイティングな怒鳴りあいになってしまいました。皆が売主を宥めようとしたのですが、自分が感情的になった売主に代わり前日お聞きした根拠を示し、お隣りの意見を求めました。理屈っぽい若造が割って入ったからか、老人は一瞬怯みましたが、感情的に自分勝手な主張を繰り返し、その場は終わってしまいました。「深い考えも無く正義感のようなもので割って入り、話をこじらせた。境界不調となり売買も白紙に戻る。」と強く後悔しました。

その夜、売主は私の上司に「自分の話しを誰もチャンと聞いてくれなかった。でも、彼（＝私のこと）は自分の話をチャンと聴いてくれて理解してくれた。何も言えなかった自分に代わり隣りの爺さんにキチッとものを言ってくれた。気が済んだ。境界は隣りの主張で承諾する。」とおっしゃったそうです。不動産取引はその後問題も無く、スケジュール通りに完了しました。

売主は仲介業者である自分に何を求められてたのでしょうか？希望価格で安全且つ確実に売買を完了させることが最重要であることは当然です。又、アドバイスも客観性や合理性が求められます。でも、お客様は必ずしも客観的合理性のみで判断されるわけでは無さそうです。時として主観的要素（＝感情）が判断に大きく影響します。それらを含めてお客様の立場にたった仲介を望まれるのかもしれませんが。この案件でそんな「お客様の気持ち」を大切にすることを若かった自分は少し学んだような気がします。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産投資市場戦略会議 》 ★☆☆

国土交通省において、我が国の不動産投資市場のあり方について、戦略的な見地から検討を行う「不動産投資市場戦略会議」が、11月2日から、開催されています。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000018.html

★☆☆ 《 国土交通月例経済 》 ★☆☆

国土交通月例経済（平成22年10月号）により、平成22年7月～9月分の国土交通経済の概況等が発表されています。

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h22/getsurei2210/1/1/1.pdf>

★☆☆ 《 土地取引動向調査 》 ★☆☆

国土交通省より、土地取引動向調査（平成22年9月調査）の結果が公表されています。調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業で、回答企業の「現在の土地取引状況の判断」は、いずれの地域でも「活発である」が前回調査に続き極めて低い水準とな

ったが、「不活発である」が減少したことから、D I（「活発である」－「不活発である」）は上昇した、また、「1年後の土地取引状況の判断」のD I（「活発である」－「不活発である」）は、東京とその他の地域において前回調査に引き続いて上昇し、大阪では下落したなどの結果が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000087.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント事業の実施状況 》 ★☆☆

エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイント事業）の平成22年10月末時点の実施状況が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000199.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東日本レインズ月例マーケットウォッチ 》 ★☆☆

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）の月例マーケットウォッチによると、10月度は、中古マンションは価格上昇により新規登録件数が増加傾向等の結果が出ています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201010.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

数日前に賃貸アパートに入居したという借主Aさんから「地上デジタル放送に対応したテレビを購入したのに、放送を受信できません。仲介業者に電話すると、貸主は『アンテナの取替工事には10万以上かかる。するつもりはない。見たければ自分で工事するように』と言っているといいます。仲介業者の重要事項説明書には、TVの受信設備「有」に○がついているだけで、デジタル放送は受信できないとは書いていません。貸主にはデジタル放送が映るようにする義務があると思います。どうしたらよいですか。仲介業者に責任はないのでしょうか。」と相談がありました。

電波法の改正により、平成23年7月24日をもってアナログ放送は終了します。

デジタル放送を受信できるための手続・方法等については、TV等において頻繁に紹介され、スムーズな移行に向けて対策も取られているところです。デジタル放送受信設備が整っていないアパート等の借家も、まだまだ多くあります。アナログ放送終了に伴

う過渡期のトラブルと思われます。

TVの受信設備「有」で賃貸した貸主にはTVが見られるようにする義務がありますので、受信設備に不具合があり故障しているときには修繕義務があります。しかし、賃貸借契約においてデジタル放送を受信できることを約束している場合を除き、貸主には、アナログ放送を受信できる間はデジタル放送を受信できるための工事を行わなければならない義務まではないと考えられます。もっとも、貸主は、アナログ放送が終了するまでにはデジタル放送の受信設備を整える必要があります。

仲介業者は説明義務を果たしていないので、仲介業者に責任があるのではないかとの指摘については、デジタル放送受信の可否について質問を受けたり、説明を求められていたにもかかわらず、受信設備「有」だけの説明しかなくデジタル放送の受信ができないうときには、説明責任が生じます。本件では、仲介業者に説明義務違反があるとはいえません。

仲介業者は、無用のトラブルを避けるために、デジタル放送受信の可否について説明しておくようにすることが望まれます。また、貸主はアナログ放送終了時にはデジタル放送受信設備を設置する必要が生じますので、貸主に対しては、受信設備工事を早めに実施するようにアドバイスすることが大事です。

本件相談者Aさんは、大家さんに「お願い」するしかありません。

◆◇◆ 機構よりのお知らせ ◆◇◆

★☆☆ RETIO79号 》☆☆

当機構の機関紙「RETIO」79号が発刊されています。同号には、不動産証券化に関する近時の紛争事例、手付解除と「履行の着手」についての一考察、特定紛争案件のあらまし（ペット可の中古マンション購入における説明義務をめぐるトラブル）などの記事に加え、最近の不動産関係裁判例を20事例掲載しています。

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

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。
