
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《仲介業者の公平・中立性》 ★☆☆

言うまでもなく不動産仲介業者は、買主、売主の両当事者から媒介の委託を受け、契約成立に尽力し、契約が成立すれば両方から報酬をうけることを業としています。

その際、両当事者に対する関係で、どこまで、公平性、中立性を保持し、適正な取引ができるのか、早期の成約により自らの利益のために一方に偏した形で仲介を行わざるを得ないのではないかという意見もあります。

しかし、一般消費者は、不動産取引の専門的知識を有しておらず、専門家としての仲介業者に頼らざるを得ません。従って、仲介業者は、公平中立の立場で、調停員のごとく、両当事者の対立する利害を調整し、契約成立に向けて両者を誘導する責任を負っているといえるでしょう。このため、仲介業者としては、常日頃から職業倫理を高め、コンプライアンスを遵守し、社会から信頼されるよう努める必要があります。

先日開催された当機構の第83回講演会（11月12日、下村正明関西大学法科大学院教授）において、仲介業者の行動規範について講話がなされました（今後、講演録を出版予定）。あらためて専門家としての仲介業者の役割について考えさせられるものでした。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 分譲マンションの政策に関するご意見募集の結果 》 ★☆☆

分譲マンションの適正な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等分譲マンション政策のあり方について寄せられた意見の概要が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000054.html

★☆☆ 《 不動産投資市場戦略会議 》 ★☆☆

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っている「不動産投資市場戦略会議」の資料等が公表されています。

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

★☆☆ 《 「住宅・金融」シンポジウム 》 ★☆☆

平成22年度「住宅・金融」シンポジウムが、『環境・省エネと未来の住まい方～住宅・金融の立場から』をテーマに、平成22年12月15日（水）13：30～16：40、住宅

金融支援機構本店1階 すまい・るホールにおいて開催されます（参加申込期限は平成22年12月14日（火）です）。詳しくは下記まで。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000033.html

★☆☆ 《 長期優良住宅建築等計画の認定状況 》 ★☆☆

平成22年10月末時点のデータが公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000198.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産業業況 》 ★☆☆

（財）土地総合研究所より、不動産業業況等調査結果（平成22年10月実施）が公表されています。現在の経営状況については、「住宅・宅地分譲業」は、-4.3ポイントと前回より4.8ポイント改善した。「不動産流通業（住宅地）」は、-28.3ポイントと前回より3.4ポイント改善した。「ビル賃貸業」は、-36.5ポイントと前回より0.5ポイント悪化したなどの結果が示されています。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g22-10.pdf>

★☆☆ 《 政府の月例経済報告（11月） 》 ★☆☆

基調判断：景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど
厳しい状況にある。

住宅：住宅建設は、持ち直している。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/1118getsurei/main.pdf>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

28号でもとりあげた不動産売買に関する契約解除に関する相談を別の角度から見てみましょう。今回は、「手付解除と媒介手数料」についてご紹介します。

相談者（買主）は、一戸建てを建てるのが夢で、毎週末いろいろな現場を見て回ってました。たまたま、ある現場を気に入りましたが、その日は奥さんが同行していなかったので、「来週また来ます」と売主業者に伝えたところ、この現場は人気があるから今日契約しない

と来週まで残っている保証はないといわれました。あせった相談者は、その日のうちに仲介業者から重要事項説明を受け、手付金50万円を支払って、売買契約を結び宅建業法37条書面の交付を受けました。

しかし帰宅後、奥さんから強くいさめられ、相談者は、手付金を放棄して購入を止めようと思い、翌日手付解除を仲介業者に申し出ました。

ところが、仲介業者に「手付解除は了解しましたが、仲介料（媒介報酬）は全額いただきます。」と言われびっくりし、また、納得できないため、当機構へ相談されました。

宅建業者の媒介報酬の請求権は、媒介契約の成立・媒介行為の存在・売買契約の成立により発生し、契約時以降受領できると考えられています。

当機構では、相談者に上記の説明を行うと同時に、「仲介業者に、『何とか半額程度になりませんか』とお願いしたらどうか。」とアドバイスしました。また、今後は、くれぐれも安易な契約を行わないようお話ししました。

なお、宅建業者の皆様には、手付解除が行われた場合、仲介の仕事のうち、決済・引渡しという大切な仕事がなくなることから、媒介報酬の半額程度でおさめるよう、お話ししています。

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

宅建業電子申請システムの休止について

宅建業電子申請システムにつきましては、平成19年9月から4手続について、同年11月にはさらに10手続について運用を開始し、以来3年を経過したところです。

この間、国土交通省による利用者向け説明会の開催など、普及啓発及び利用促進に係る取組が実施されましたが、これまでの利用率は低調であり、現状のままでは利用率が大幅に向上する見込みはなく、費用対効果の観点等から抜本的な見直しが避けられない状況になっております。

つきましては、電子申請を取り巻く昨今の情勢並びに運用経費を共同で負担する都道府県の厳しい財政事情を踏まえ、今般、国土交通省と都道府県で協議を重ねた上、平成23年度内に同システムを休止する方針を決定致しましたので、あらかじめお知らせ申し上げます。

具体的には、平成23年12月末をもって申請受付を停止し、平成24年3月末にはシステムを完全に休止することとなります。

なお、同システムの申請受付停止後の平成24年1月1日以降の免許申請及び資格登録申請等の取扱いは、下記のとおりとなります。

記

区 分	取 扱 い
国土交通大臣免許に係る免許申請等	書面（紙）による窓口申請のみ
〇〇県知事免許に係る免許申請等 宅地建物取引主任者に係る資格登録申請等	一部の県を除き、上記のとおり （※詳細は当該県に照会すること。）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《平成22年度第3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3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っています。

○受付期間 平成22年12月7日(火)～平成23年1月25日(火)

○開催会場 全国40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

Aコース 火曜日クラス 基礎編（Web講習）、応用編2月22日

木曜日クラス 基礎編（Web講習）、応用編2月24日

土曜日クラス 基礎編（Web講習）、応用編2月26日

Bコース 火曜日クラス 基礎編2月8日、応用編2月22日

木曜日クラス 基礎編2月10日、応用編2月24日

○合格発表日 平成23年3月25日(金)

○詳細は <http://www.hlpa.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。
