

～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：2011. 1. 1（土）

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 ※※※

新年あけましておめでとうございます。

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 …… 実需回復を期待
- ◆ 行政の動き …… 地籍調査 Web サイトの開設 ほか
- ◆ マーケットの動き …… 全宅連等の調査結果
- ◆ 相談事例より …… 建売住宅購入者からの相談
- ◆ NEXT STEP …… 住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ おすすめの一冊 …… 建物賃貸借トラブルの実例と解決

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 実需回復を期待 》 ★☆☆

住宅地で地価の底打ちの兆しが見られつつあります。基準地価に続いて、昨年未発表され地価 L00K レポートにおいても、住宅地 42 地区のうち上昇・横ばいが 33 地区に増え、下落は 9 地区まで減少するなど、回復傾向がみられました。これは、マンション価格の調整による値頃感の高まりや税制等の政策効果があらわれてきたためです。また、この動向は、流通各社の仲介実績にも反映されています。昨年度上半期の仲介手数料収入が前年同期を上回った大手の会社は 26 社中 24 社に及び、このうち 11 社が 2 桁の伸びを示したといえます。まだまだ、会社規模や地域によって格差はありますが、こういった明るい兆しが、実需の回復につながっていくことを願うばかりです。

本年が皆様にとってよい年でありますようお祈りいたします。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 地籍調査 Web サイトの開設 》 ★☆☆

国土交通省において、市町村ごとの地籍調査の実施状況や調査の進捗率を調べることができる「地籍調査 Web サイト」が開設されています。同サイトでは、市町村ごとの地籍調査の実施状況に併せて、地籍調査の実施地域が地図で表示されることから、お住まいの地域の周辺で地籍調査が行われているかどうかを簡単に知ることができます。

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

★☆☆ 《 国土交通省関係税制改正 》 ★☆☆

国土交通省の平成 23 年度税制改正要望の結果概要が公表されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/000131679.pdf>

★☆☆ 《 不動産投資市場戦略会議報告書 》 ★☆☆

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ため設置され、検討が行われた「不動産投資市場戦略会議」の報告書が取りまとめられ、公表されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/000131758.pdf>

★☆☆ 《 建築基準法の見直しに関する検討会のとりまとめ 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000217.html

★☆☆ 《 民間建築物における吹付けアスベストに関する調査結果 》 ★☆☆

国土交通省により、下記の調査結果が公表されています。

1. 調査概要

・ 調査対象：昭和 31 年～平成元年までに施工された民間の建築物のうち大規模（概ね 1,000 平方メートル以上）な建築物

・ 調査建材：吹付けアスベスト及びアスベスト含有吹付けロックウール

2. 調査結果

[1] 調査対象の建築物の数：274,082 棟

[2] 調査報告のあった建築物の数：231,432 棟

[3] 露出した吹付けアスベスト等の使用が確認された建築物の数：16,345 棟

1) 指導により対応済：10,724 棟

2) 指導により対応予定：960 棟

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000216.html

★☆☆ 《 平成 20 年法人土地基本調査、法人建物調査（確報集計）の公表 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000089.html

★☆☆ 《 建築物リフォーム・リニューアル調査報告（平成 21 年度下半期受注分） 》 ★☆☆

建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高は、3 兆 8,235 億円（前年同期比 7.5%の減少）、建築物リフォーム・リニューアル工事の平均工期は、一戸建住宅で受注額が 100 万円～200 万円の工事の場合、平均工期は 22.4 日であったなどの結果が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000199.html

★☆☆ 《 平成 23 年度国土交通省関係予算決定概要 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001304.html

★☆☆ 《 マンション標準管理規約の改正案に関するご意見の募集 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000057.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 全宅連等の調査結果 》 ★☆☆

全宅連、全宅保証において、9月23日から10月31日までインターネットを活用し、一般消費者の方を対象にして行われた「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」の結果が公表されています。

<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2010fudosannohi/index.html>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

建売住宅を購入したAさんからの相談です。

Aさんは、新築の建売住宅（2区画販売させたうちの1区画）の売買契約を締結しましたが、敷地内に電柱が設置されていて、重要事項説明でもその説明を受けたため、契約の前に売主の担当者にその移設について質問すると、「建替などで必要なときならできますよ」と言われたそうです。

移設は比較的容易にできると思ったAさんは、引渡し後、電力会社に移設を求めたところ、電柱の位置については、売主が売却の前に市役所や電力会社とも協議して、現在の場所に設置することを同意しており、容易には移設できないことがわかりました。

Aさんは売主に、隣地への移設交渉を要請しましたが、隣地所有者（同じ売主の建売住宅の購入者）から、「Aさんは、電柱がある場所なども承知したうえで安い方を買ったのに、後になって電柱をこちらに動かしたいというのは非常識だ。」などと拒絶されてしまいました。

Aさんは、電気供給を受けるメリットの対価として、敷地の提供を許容することも必要ではないか、トラブルになっても電力会社等から説明を受けて和解しているケースも多いなどという話を聞いて、結局は、受取りを拒否していた電力会社からの敷地使用料を受け取って、電柱の設置を了承することにしました。

電柱は電気の供給を受けるために必要な重要な施設ですが、その一方で、人や車の出入りの邪魔になり嫌悪されることもあります。また、最近では電柱が電線以外のケーブルなどの配線にも利用されて、美観を損ねるなどの点からトラブルになることがあり、中には裁判に至るケースもあります。

仲介をする場合でも、宅建業者として、敷地内の既存施設については敷地提供を了承する必要があること、既存施設は容易に移設できるものではないことを押念しることにより、買主の誤認に基づくトラブルを予防することが望まれます。

◆◇◆ 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》 (再掲) ☆☆☆

(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/>

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

建物賃貸借トラブルの実例と解決

平成22年12月24日発行

村川隆生 著

不動産適正取引推進機構監修

定価 1785円 (1700円+税5%)

目次

第1章 建物賃貸借契約のあらまし

第2章 「申込み」から「契約」まで

第3章 「契約の成立」から「入居」まで

第4章 重要事項説明に関するもの

第5章の1 契約（入居）期間中～修繕義務に関するもの～

第5章の2 契約（入居）期間中～契約の更新・解除に関するもの～

第6章 契約の終了・明渡し・敷金精算

入居申込みから入居期間中、そして退去・敷金精算に至るまでの一連の不動産賃貸業務において、よく発生するトラブル事例を紹介し、その解決方法をよりわかりやすくマンガで解説されています。

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。
