

～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. 2. 1（火）

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 ……不動産インデックス
- ◆ 行政の動き ……国土交通省関係法律案ほか
- ◆ マーケットの動き ……東日本レインズほか
- ◆ 相談事例より ……マンション購入における心理的瑕疵
- ◆ NEXT STEP ……国土交通省講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産インデックス 》 ★☆☆

不動産は日常生活や産業活動において極めて重要な役割を果たしていますが、価格等の市場リスク、災害等の物理的リスク、法的リスク、管理運営リスク等があることから、これらリスクをいかに適切にコントロールするかが大きな課題となっています。特に、1980年代に発生した不動産バブルとその崩壊がその後の我が国の経済に長期停滞をもたらしたことを踏まえると、不動産の取引価格の動向を把握し、政策に反映させていくことが求められています。

このため、現在、国土交通省において、国連等で進められている不動産価格のインデックスに関する国際指針を作成する計画に合わせて、不動産価格の動向指標の作成作業が進められています。また、本年春を目途に、不動産取引の制約情報に基づく住宅価格指標の開発と東京証券取引所における試験配信の開始が検討されています。これら取組みにより、不動産市場の様々なリスクが適切にコントロールされ、不動産市場が活性化していくことを期待したいものです。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 国土交通省関係法律案 》 ★☆☆

第177回国会（常会）に提出が予定されている国土交通省関係の法律案が、公表されています。「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律案」や、継続審査となっている「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」などです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000041.html

★☆☆ 《 国土交通省関係予算案 》 ★☆☆

平成23年度国土交通省関係予算概要が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001331.html

★☆☆ 《 耐震化の進捗状況 》 ★☆☆

国土交通省より、耐震化の進捗状況が発表されています。都道府県別の住宅・建築物の耐震

化率の現状なども公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000036.html

★☆☆ 《 不動産の取引価格情報 》 ★☆☆

国土交通省のWebサイト (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html>) にて平成22年7～9月分(平成22年第3四半期)の調査結果が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000090.html

★☆☆ 《 住生活基本計画についての意見募集 》 ★☆☆

国土交通省において「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月19日閣議決定)の変更について、意見募集が行われています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000051.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東日本レインズ 》 ★☆☆

財団法人東日本不動産流通機構(東日本レインズ)より、下記の資料が発表されています。中古マンションの成約価格が上昇したなどの内容となっています。

○首都圏不動産流通市場の動向(2010年)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2010.pdf

○首都圏不動産流通市場の動向(2010年10～12月)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201010-12.pdf

○首都圏賃貸居住用物件の取引動向(2010年10～12月)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sc/sc_201010-12.pdf

★☆☆ 《 J-REIT の資金調達環境に関するアンケート調査 》 ★☆☆

社団法人不動産証券化協会より、第8回「J-REIT の資金調達環境に関するアンケート調査」(2010年12月)の調査結果が公表されています。リファイナンス環境は落ち着きを見せているなどの結果となっています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitenguete08.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<マンション購入における心理的瑕疵の相談>

マンションの一室の購入契約をし、手付金を支払ったが、その後で、そのマンションの別の一室（別の階）で事件（同居者を殺した者がその後に自殺）があったことを聞き及んで、契約をキャンセルしたいがどうかという相談でした。

自殺のあった室の購入であれば、売主や仲介業者に瑕疵担保責任あるいは説明責任があり、損害賠償あるいは解除も可能であるが、別の室の購入の際は、そこまでの責任は認められず、手付放棄による解除となるのが通常と考えられますが、今回の事案では通常の自殺より嫌悪感が強い面もあり、売主や仲介業者は知っていたはずなので説明していただければという気持ちを伝え、相談されてはどうかということをお答えしました。

昨今、購入物件、賃貸物件での自殺や孤独死などの相談が多く寄せられます。自殺や殺人などの心理的瑕疵については、説明していなくて、住んだ後に発覚した場合は、トラブルになることが必至の問題であり、仲介や販売に際しては、売主への確認や事故情報等の説明に注意が必要と考えられます。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 国土交通省講演会のご案内 》☆☆★

国土交通省で講演会が開催されますので、ご案内します。

国土交通省の講演会「政策課題勉強会」のお知らせ

国土交通政策研究所では、本研究所職員、外部有識者等が幅広い重要テーマについて話題提供を行い、参加者との討議を行うことにより、今後の国土交通行政のあり方を考えるとともに、国土交通政策の展開を行うための基礎的な知見の涵養を図ることを目的として政策課題勉強会を実施しています。

次回は下記のとおりです。

日 時：平成23年2月18日（金）12：30～14：00

場 所：中央合同庁舎2号館低層棟共用会議室3A・B

東京都千代田区霞が関2-1-2

(最寄駅は東京メトロ丸の内線・日比谷線・千代田線の霞ヶ関駅)

※入館に際して、セキュリティゲートで入館者受付票にご記入いただく必要があります。

テーマ：「国境を越えた都市連携の課題と展望」

講師：広島大学名誉教授・国際東アジア研究センター顧問

山下 彰一氏

参加費：無料

参加手続：会場準備の都合上、お手数ですが参加を希望される方は、

pri@mlit.go.jp

あてご連絡願います。

(問い合わせ先)

国土交通政策研究所 (中央合同庁舎 2 号館 1 5 階)

電話 (代表 03-5253-8111)

副所長 周藤 (すとう) (内線 53-802)

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。
