

～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：2011.2.15（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 ……外国人土地法
- ◆ 行政の動き ……建築着工統計（平成 22 年計分）
- ◆ マーケットの動き ……住団連「住宅景況感調査」ほか
- ◆ 相談事例より ……ローン特約
- ◆ NEXT STEP ……当機構講演会の案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 外国人土地法 》 ★☆☆

「帝国臣民又ハ帝国法人ニ対シ土地ニ関スル権利ノ享有ニ付禁止ヲ為シ又ハ条件若ハ制限ヲ附スル国ニ属スル外国人又ハ外国法人ニ対シテハ勅令ヲ以テ帝国ニオケル土地ニ関スル権利ノ享有ニ付同一若ハ類似ノ禁止ヲ為シ又ハ同一若ハ類似ノ条件若ハ制限ヲ附スルコトヲ得」。

大正 14 年に制定されたこのカタカナ法がにわかに脚光をあびています。この法律により外国人（法人）による土地取得の制限に関する事項を政令で定めることができることとなっています。事の発端は北海道や長崎、対馬などで中国や韓国資本による土地取得の問題から発したものと報じられています。

今日、グローバル企業による世界レベルでの資源争奪競争の中で森林や農地などの天然資源の買収が進められています。日本の土地買収の一つの分野は森林で、その狙いは水資源目当てであるとも言われています。

中国では外国人による土地所有は不可であり、韓国においても規制がなされています。また、アメリカにおいては、国家安全上の問題があれば、大統領権限で規制がかけられることとなっています。

一方、我が国の場合は、土地所有権に対する制限が弱いため、こうした問題に対する対処が難しくなっています。森林は木材だけでなく水資源、防災など様々な役割を果たしています。グローバル化の中で国土保全をどのように行っているかが問われています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築着工統計（平成 22 年計分） 》 ★☆☆

22 年の新設住宅着工戸数は 813,126 戸で、前年比では 3.1%増となり、前年の減少から再び増加となった等の結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000205.html

★☆☆ 《 高齢者居住安定確保法等の一部を改正する法律案 》 ★☆☆

高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を内容とする上記法案が閣議決定されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000044.html

★☆☆ 《 都市再生特別措置法の一部を改正する法律案 》 ★☆☆
特定都市再生緊急整備地域制度の創設等を内容とする上記法案が閣議決定されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000033.html

★☆☆ 《 住宅市場動向調査 》 ★☆☆

国土交通省において、平成22年度の「住宅市場動向調査」が実施されています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000012.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント事業の実施状況（平成23年1月末時点） 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000218.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住団連「住宅景況感調査」 》 ★☆☆

社団法人 住宅生産団体連合会において、平成23年1月度の調査結果が公表されています。
平成22年度第3四半期（平成22年10～12月）実績の景況判断指数は前年同期比で、
総受注戸数プラス29ポイント、総受注金額プラス54ポイントと、受注戸数は5期連続、
受注金額は4期連続してプラスという結果となっています。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/201101/index.html>

★☆☆ 《 不動産投資短期観測調査 》 ★☆☆

社団法人 不動産証券化協会より、第11回不動産投資短期観測調査（2010年12月時点）
が公表されています。

<http://www.ares.or.jp/works/pdf/tankan-11.pdf>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

今回は消費者（夫婦）が直接当機構へ相談に来られたケースを紹介いたします。

内容を聞いてみると、娘が宅建業者から中古マンションの購入契約（手付金150万円）を仲介業者を介して行ったケースで、娘が口座を持っている都市銀行に住宅ローン申請を行ったがローン特約解除期限当日にローンが不承認になったため、仲介業者を通じて白紙解除（ローン特約条項有り）を申し入れたところ、仲介業者から別の銀行で貸してくれるところがあるので、解除期限を10日間延長しましょうと言われて、延長の「合意書」に売主業者、買主、仲介業者の3者が記名捺印したというものでした。

しかし、娘がネットで調べたところ、その銀行だと金利が1%高くなることが分かり、仲介業者からは金利が高くなることについては説明がなかったため、娘は業者に対する不信感から、本件契約の白紙解除を申し入れたが、手付金は返還しないと言われている、とのことでした。

取引の経緯を聴取、関係書類をチェックしたところでは、本件の問題点としては以下の3点が挙げられそうです。

- ①：融資利用特約による解除条項には「都市銀行」とだけ記載されており、具体的な銀行名支店名が記載されていない（契約前に娘は仲介業者と一緒に上記取引銀行に事前審査に行っている。）。
- ②：手付金を返還しないという業者の主張は、「契約が成立」しているとの説明だけで、根拠が不明瞭である（契約から1週間の手付解除期限は経過しているが、特に違約金の主張はない。）。
- ③：融資特約の解除期限を延長するときに、仲介業者は別の銀行での金利が高くなることについては説明していない。

本件相談者に対しては、専門家（弁護士）とも相談の上、仲介業者及び売主業者とのやり取り等を踏まえて、書面にてローン特約に基づく白紙解除を主張することを検討するようアドバイスしました。

一般的にローン特約を付けるときは、1) 融資申込金融機関、2) 融資金額、3) 融資が承認されるまでの期間、4) 融資が承認されなかった場合の対応策などを明確にする必要があります。本件で言えば、上記①の「都市銀行」のみの記載は、事前に仲介業者が同行して銀行の窓口に行っている訳ですから、銀行名・支店名まで特定して記載すべきであったと思われます。

また、上記③の金利が高くなることを説明しなかった点は、1%の金利の違いでトータルの負担額も大きく変わってくるので、買主に伝えるべきことと思われます。類似したケースで「都市銀行他」と記載された契約において、ノンバンクまで融資申込をすべきとの売主・媒介業者の主張に対し、都市銀行に比べ金利の高いノンバンクは含まれないと判断し、買主の契約解除を認めた判例があります（東京地裁 平16年7月30日判決 当機構機関紙RETIO62号60頁）。

②に関しては、今回の相談事例では議論にはなっていませんが、手付解除期限が契約日から1週間に設定されており、この点についても、相手方が「履行に着手するまで」又は

「手付解除期日まで」のいずれか遅い時期まで手付解除できるとの解釈から、手付解除期日が履行の着手より後の期日であったケースにおいて、売主業者の履行の着手後の買主の手付解除が認められた判例があります（名古屋高裁 平13年3月29日判決 上述RETIOS 2号69頁）。売主業者の場合には、本件のように1週間という短い期日はもとより、手付解除期日をつけない方が賢明であると言えます。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《 当機構講演会の案内 》 ☆☆☆

第84回の当機構の講演会を下記の要領で開催します。詳細、申し込みは機構HPをご覧ください。

1. 演 題 宅地建物取引の最新の課題
(内容)
目隠し設置義務、かぶり厚さ不足、吹付けアスベスト、
賃貸住宅居住安定法案について、ほか。
2. 講 師 弁護士 諏訪 裕滋氏
3. 日 時 平成23年2月22日(火) 午後2時～4時
4. 会 場 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)本店1階 “すまい・るホール”
(東京都文京区後楽1丁目4番10号)
5. 聴講料 5,250円/1名 *消費税込です。
6. 申込期限 平成23年2月16日(水)
但し、定員(250名)になり次第締め切らせていただきます。

<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。
