

～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. 3. 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 …… 予防法学と不動産取引
- ◆ 行政の動き …… 高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業他
- ◆ マーケットの動き …… 東京圏マンション流通価格指数他
- ◆ 相談事例より …… 建築条件付土地売買契約
- ◆ お知らせ …… 宅建業電子申請システムの休止について

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 予防法学と不動産取引 》 ★☆☆

去る2月22日、当機構の定期講演会が開催され、講師である諏訪裕滋弁護士から宅地建物取引の最新の課題についてお話しがありました。

講演の中で印象に残ったのは、予防法学の視点から不動産取引を考えられているという点でした。不動産仲介業者の責任は、宅建業法の重要事項説明等に加え、民事上も判例が出るたびに拡大し、アメリカのようなとはいかないまでも、契約をドライに考える風潮が広まり、また、インターネットの普及により、契約の中で疑問に思ったことがすぐに調べられる時代になったことから、事前に予防策を講じておかなければ、後に仲介業者の責任として重くのしかかってくるというのです。

今後、大きなトラブルとなると予想される論点としては、目隠し設置義務、かぶり厚さ不足、吹きつけアスベスト、長期使用製品安全点検表示制度等があげられるそうです。

例えば、民法235条に規定されている目隠し設置義務（境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことの出来る窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。）については、隣地に家が建てられた時以降は目隠しを設置しなければならないことはもとより、先に立てたからと言って義務がないとはいえないこと等から、義務違反の中古物件を売却する場合、説明をしなければならないが、仲介業者は、大部分のケースにおいて説明していないのではないかとということです。

そこで、このような物件を扱う場合には、予防法学の観点から、後のトラブルを防ぐため将来目隠しをしなくてはならなくなる旨、説明する必要があるというのです。

この予防法学という用語について明確な定義はありませんが、法的な紛争に至らないよう未然に有効な手段をとることや仮に紛争に至っても早期の解決がなられるような手段をとるといったことのようなようです。不動産取引においても、考えられる紛争を事前に想定して、説明を行い、契約をすることが益々必要になってくると思われます。

この講演会の内容は、後日、講演録としてとりまとめられる予定ですので、興味のある方は是非ご覧下さい。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業 》 ★☆☆

国土交通省において、高齢者、障害者及び子育て世帯の居住の安定確保に向けた先導的な事業に対して補助をする「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」の平成23年度第1回目の提案の募集が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000045.html

★☆☆ 《 長期優良住宅建築等計画の認定状況（平成23年1月末時点） 》 ★☆☆

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000219.html

★☆☆ 《 地価LOOKレポート 》 ★☆☆

国土交通省により、平成22年第4四半期（H22.10.1～H23.1.1）の地価LOOKレポートが発表されています。

http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20110224.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《 東京圏マンション流通価格指数 》 ★☆☆

財団法人日本総合研究所、財団法人東日本不動産流通機構の発表で、平成23年1月の東京圏マンションの流通価格は前月比 -0.9%という結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/tm/tm_201101.pdf

★☆☆ 《 ARES アセットマネジメント報告書ガイドライン 》 ★☆☆

社団法人不動産証券化協会において、不動産私募ファンドに関する「ARES アセットマネジメント報告書ガイドライン」が公表されています。

http://www.ares.or.jp/works/release/pdf/pr_20110221.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◇◇◆

<建築条件付土地売買契約について>

「昨年、建築条件付土地売買契約を締結しましたが、家族の者と相談したところ、やはり、まだ購入するのは性急すぎるということで、手付放棄による契約解除を考えていました。ところが、契約書をよく読むと、建物の請負契約が三か月以内に締結できない場合は、この土地売買契約は、白紙解除になると記載されています。

そうしますと、12月末の契約でしたので、3月末までに間取りや仕様について決めずにいれば、手付放棄しなくとも契約解除できるのですね？」というような相談がありました。

一瞬、どう説明し、回答すべきか迷いました。そこで、まず、建築条件付土地の売買について、次のとおりご説明することにしました。

「建築条件付土地」の売買は、一見すると「建売住宅」の広告と混同されるものがありますが、「建売住宅」とはまったく違う取引になります。建築条件付土地（以下「条件付き」という。）は、土地の売主が指定する建築業者と一定期間内に建物を建築する契約を結ぶことを条件として土地を販売するものです。

条件付きは、最初に交わされるのは土地売買契約であり、その後、建築請負契約に必要な設計図書を作成し、その内容の見積書も添付され、「その建物をこの金額で建てます」という契約をするものです。

しかしながら、これが土地売買契約であるならば、買主である消費者がその土地をどのように利用しようと、あるいはどのような設計・建築業者を選ぼうと、それは土地所有者の自由であるはずですが、それを阻害するような抱き合わせ販売行為は、独占禁止法に触れる行為になります。

そこで、独占禁止法との抵触を避ける為に、条件付きには自主規制として要件をつけることを業界ルールとしています。

業界ルール

- ① 3ヶ月程度で建築請負契約を締結することを条件とする。
- ② 建築請負契約が締結できなかった場合、又は建築をしないことが確定したときは、土地に対する手数料も含め一切の預り金を返還して、契約解除する（停止条件又は解除条件）。

そして、独占禁止法に抵触するような抱き合わせの販売行為を規制するため、「建築請負契約が締結できなかった場合、又は建築をしないことが確定したとき」は契約解除することとしており、それなりのリスクを土地売主は負っていますから、一定期間内に建築をしないことが確定したときは、契約解除できることになりましたとお答えしました。

また、土地売買契約を維持したいといった場合は、一旦条件付きの契約を解除して、抱き合わせではない単なる土地売買契約を締結することもできます。

なお、建築請負契約には、宅建業法の適用がないことも付け加えさせて頂きました。

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆ 《 宅建業電子申請システムの休止について（お知らせ） 》 ☆☆☆

宅建業電子申請システム（以下「システム」という。）における主任者資格登録申請等につきましては、平成 19 年 9 月から変更登録及び死亡等の届出の 2 手続、同年 11 月には登録及び登録移転の 2 手続について運用を開始し、以来 3 年余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極めて低調であり、今後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。

こうした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 年度内にシステムを休止する方針が決定されましたのでお知らせ致します。

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 31 日にはシステムを完全に休止することとなります。

なお、システムの申請受付停止後の平成 24 年 1 月 1 日以降の主任者資格登録申請等の取扱いは、原則として、書面（紙）による窓口申請のみになります。

詳細は、都道府県の宅建業法主管課へお問い合わせ願います。

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。
