

～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. 4. 1（金）
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 …… 東北地方太平洋沖地震の影響
- ◆ 行政の動き …… エコポイント交換商品に義援金を追加ほか
- ◆ マーケットの動き …… 不動産情報の検索等に関する意識調査ほか
- ◆ 相談事例より …… 定期借家契約について
- ◆ NEXT STEP …… 住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆ 《東北地方太平洋沖地震の影響》 ★☆☆

平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震により被害を受けられた皆様に心よりお見舞い申し上げます。また、あわせて、救助と復興にご尽力をされている皆様に敬意を表します。

今般発生した地震による被害は未曾有のものとなりました。不動産業界においても、宅建業者自身が被災したり、建物が損傷するなど、対応におわれています。

一方で、業界あげて、義援金の寄付、水・食料等の送付、賃貸住宅の確保などをはじめとした被災地支援に取り組む動きが広がっています。

国なども、公営住宅の確保、応急仮設住宅の対応準備等に全力を挙げて取り組んでいるところであり、宅建業関係の事務については、地方自治体の被災により宅建業の免許、宅建主任者証の登録申請事務に支障が生じる可能性があることから、有効期限の延長措置が講じられることとなったところです。

今回の地震は、不動産業界に対しても与える影響は深刻であり、長期にわたって続くことが懸念されます。ようやく回復し始めた地価への影響、液状化現象等による住宅・商業立地の見直し、高層マンションの再検証、計画停電への対応などどれをとってみても戦略の練り直しが必要であり、大きな試練を乗り越える必要があると思われれます。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆ 《 エコポイント交換商品に東北地方太平洋沖地震の義援金を追加 》 ★☆☆

地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図るために実施する「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業」において、東北地方太平洋沖地震の被災地を支援するため、エコポイントの交換商品に、「東北地方太平洋沖地震の被災地支援寄附（義援金）」を追加することとなりました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000227.html

★☆☆ 《 被災者向け公営住宅等情報センターの設置 》 ★☆☆

東北地方太平洋沖地震の被災者が入居可能な公営住宅、公社住宅、UR住宅等が地方公共団体等の協力により全国各地に確保され、申込窓口を簡素化し、被災者の方々の入居の円滑化を図るため、情報センターを設置されました。公営住宅等への入居を希望する被災者

の方からのお電話を受け付け、受入れが可能な地方公共団体等の担当へお電話が取り次ぎされます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000048.html

また、同「被災者向け公営住宅等情報センター」において、被災者の方々の更なる入居の円滑化のため、今般、新たに民間賃貸住宅に関する情報も取り扱えるよう、情報センターの機能が拡充することとされました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000051.html

★☆☆《 東北地方太平洋沖地震による災害の被害者に係る許可等の有効期間の延長》★☆☆
平成二十三年東北地方太平洋沖地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令（平成23年政令第19号）、及び告示（平成23年3月23日）により、災害の被害者に係る許可等の有効期間の延長の措置が講じられています。宅地建物取引業者の免許、宅地建物取引主任者証についても、有効期間が8月31日まで延長されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000043.html

★☆☆《 平成23年地価公示 》★☆☆

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2011/index.html>

★☆☆《 建築着工統計調査報告（平成23年1月） 》★☆☆

1月の住宅着工は、貸家は減少したが、持家、分譲住宅が増加したため、全体で増加となったという調査結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000211.html

★☆☆《 不動産取引価格情報サイトのリニューアル 》★☆☆

国土交通省において、わかりやすく使いやすいデザインへの変更、情報項目の追加等、不動産取引価格情報の検索サイトのリニューアルが行われています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000092.html

★☆☆《 民間住宅ローンの実態に関する調査 》★☆☆

国土交通省において、平成22年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果が公表されています。変動金利型の割合が50.4%（平成20年度37.3%）と急増したなどの結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000035.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産情報の検索等に関する意識調査 》 ★☆☆

全国宅地建物取引業協会連合会および全国宅地建物取引業保証協会において、全国を対象にインターネットを利用して行った不動産情報の検索等に関する意識調査の集計結果が公表されています。

<http://www.zentaku.or.jp/public/information/2011/03/fudosan-kensaku-tyousu/>

★☆☆ 《 シニア期の住まい方に関する意識調査 》 ★☆☆

社団法人不動産協会により、「シニア期の住まい方に関する意識調査」の結果が公表されています。シニア層の、①現在の生活環境や住宅に対する評価、②将来の住み替えに対する考え方、③シニア向け住宅（主に高齢者が集まって住むバリアフリー仕様の集合住宅で、日常生活支援や介護等のサービスが付いている住まい）に関する興味・利用意向、などについての調査結果が公表されています。

http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/juutaku_senior_ishikicyousa.pdf

★☆☆ 《 J-REIT REPORT 》 ★☆☆

社団法人不動産証券化協会より、2011年3月号が公表されています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2011.03_vol16.pdf

★☆☆ 《 レインズ・月例マーケットウォッチ 》 ★☆☆

財団法人東日本不動産流通機構より、2011年2月度の月例マーケットウォッチが公表されています。中古マンション・中古戸建住宅とも、成約件数は3カ月連続で前年上回るなどの結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201102.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

< 定期借家契約について >

「居住用建物の賃貸借において、普通借家契約を借主と結んでいたが、定期借家契約に切り替えても問題ないか？」といったご相談が時々あります。

定期借家契約は、貸主側からの契約解除について正当事由が不要であるため、借地借家法では、貸主は借主に対しあらかじめ「更新がなく期間満了により契約が終了する旨を記載した書面を交付し説明する」こととし、その成立に借主の十分な理解と合意を厳格な要件としています。

貸主からの借家契約の解除に正当事由が必要である普通借家契約から、正当事由が不要であるこの定期借家契約への契約変更は、賃料の変更等がない場合は借主側に不利な条件変更といえます。

まず、改正借地借家法（平成12年3月1日）施行前になされた居住用建物の賃貸借契約については、当分の間、借地借家法38条の規定は適用されないことになっておりますので、定期借家契約に切り替えてもその効力は認められません。（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）

また、施行後に締結された賃貸借契約であれば、借主との合意により定期借家契約に切り替えることは可能でしょうが、一方的に不利となる契約内容を十分理解した借主が、その契約の切り替えに同意することは一般的にはまず考えにくく、仮に借主の理解不十分、「定期借家契約に切り替えなければ更新しない」等の貸主側圧力等によりなされたとすれば、借主より「錯誤無効・借地借家法38条2の説明不十分」であるとしてその効力が争われることになる、等を考えると定期借家契約への切り替えは現実的には難しいのではと思われます。

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 平成23年度第1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23年度第1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23年4月4日(月)～平成23年5月24(火)

○開催会場 全国41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6月21日

木曜日クラス 基礎編（Web 講習）、応用編6月23日

土曜日クラス 基礎編（Web 講習）、応用編6月25日

Bコース 火曜日クラス 基礎編6月7日、応用編6月21日

木曜日クラス 基礎編6月9日、応用編6月23日

○合格発表日 平成23年7月25日(月)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

◆◇◆ 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。
