

～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：2011.5.1（日）

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 . . . PREM
- ◆ 行政の動き . . . マンションの修繕積立金に関するガイドラインほか
- ◆ マーケットの動き . . . 東証住宅価格指数ほか
- ◆ 相談事例より
- ◆ 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 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 PREM 》 ★☆☆

我が国の不動産の規模は約 2300 兆円ですが、そのうち国・地方公共団体が所有する公的不動産は 454 兆円もあり、企業所有の 490 兆円に匹敵しています。しかし、ここ 20 年間も地価下落が続いていることに加え、老朽化の進展、耐震化率が低いこと等の理由により、公的不動産を所有するリスクが高まっています。一方、地方公共団体においては、行政改革、財政の健全化を図るため、資産・負債の情報開示と改革を進める必要性に迫られています。

こうした背景の下、近年、PREM (Public Real Estate Management) に取り組む地方公共団体が増えてきています。PREM とは民間企業における総合的な資産管理の取組みを公共部門に適用することですが、これは、資産を把握、評価し、将来的な利用見込みを定め、有効活用の目的にそって活用手法を決定していくものです。

例えば、多摩市ではマネジメントの基本方針、公共施設の配置や施設水準の目標を定め、公共施設の現状を施設白書として一覧性をもって情報整備しています。施設白書は、公共施設の利用状況、経過年数、仕様、管理運営費などの基本情報が入った個々の施設の施設カルテを設けています。

公的不動産の活用手法としては、売却、借地権設定、土地信託、証券化、PFI など様々な手法がありますが、これをうまく実施していくためには、公的主体と民間事業者とが連携し、民間事業者が参画していくことが必要だと思われます。454 兆円もの公的不動産をどのように活用していくのか、これをどのように市場に取り込んでいくのか、不動産事業者も知恵を絞ることが求められています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 マンションの修繕積立金に関するガイドライン 》 ★☆☆

国土交通省において、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が作成されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000061.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html)

★☆☆ 《 国土交通省関係補正予算の概要 》 ★☆☆

被災者向け住宅の供給 1, 6 7 6 億円などが決定されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/000142613.pdf>

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 東証住宅価格指数 》 ★☆☆

東京証券取引所において、4月26日から、既存マンション（中古マンション）の価格水準の動向を表した“東証住宅価格指数”の算出・公表を試験的に開始されています。

[http://www.tse.or.jp/news/17/110426\\_a.html](http://www.tse.or.jp/news/17/110426_a.html)

★☆☆ 《 東日本大震災被災の方を対象とする住込マンション管理員募集 》 ★☆☆

社団法人高層住宅管理業協会により、会員各社の取り組み状況について取りまとめが行われています。

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/kanriinbosyu110414.pdf>

★☆☆ 《 震災に関わる法律相談事例 》 ★☆☆

日本賃貸住宅管理協会 HP に「被災時のための Q&A」が掲載されています。

[http://jpm.jp/hisai\\_faq.pdf](http://jpm.jp/hisai_faq.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

<建築条件付土地売買契約について～再>

「建築条件付土地の売買契約を締結し、建築業者とあれこれプランを練っていました。ところが、東日本大震災で、主人の勤務先から『計画停電のある地域では、安心して研究できない。当該部門は、全員都内に転勤せよ』とのこと。契約した土地（首都圏某県）からは通えないので、解約したいと申し出たところ、『自己都合による解除なので手付解除になる。』といわれたが仕方がないのでしょうか？」との相談がありました。

建築条件付土地売買では、請負契約不成立の際は、土地売買契約は無かったことになり、手付金が返還されます。今回のケースでは、相談者に何の非もないので、売主は手付金を返還すべきだと考えますが、売主、買主、媒介業者で誠実に話し合っただけで円満に解決して欲しいと思います。

No.36でも触れた内容ですが、建築条件付土地売買の取扱い改正の経緯等を若干補足したいと思います。

建築条件付土地売買は、独占禁止法19条で禁止されている抱き合わせ販売に該当するおそれがあるとされていまして（昭和57年6月18日公正取引委員会告示15号）。

そこで、独占禁止法との抵触を避ける為に、業界自主規制として3要件をつけることを業界ルールとしていまして。

### 旧業界ルール3原則

- 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、土地に対する手数料も含め一切の預り金を返還する（停止条件）。
- ③ 建築を請け負う業者は土地の売主（その子会社を含む）又はその代理人でなくてはならない。

しかしながら、不動産公正取引協議会連合会からの照会に対し、公正取引委員会から、平成15年3月18日付で、「建築条件付の販売それ自体が直ちに独占禁止法上問題となるものではなく、当該宅地建物取引業者の市場における地位、宅地建物の需給の状況等を踏まえて、公正な競争を阻害するおそれの有無によって個別に判断されるものであるとの見解に異議はない。」旨の回答があったのを受け、次のように変更になりました。

- ① 停止条件でも、解除条件でも可。
- ② それ以外の条件では、建物の請負契約不成立により宅地の売買契約が解消になったときは、宅地の売買契約に際して受領した預かり金や手付金等は（従来通り）返金することとする。
- ③ その他の条件は、原則撤廃→従来の「3ヶ月」の伸縮は自由・建物の建築業者は定め無し。

従って、独占禁止法上の観点では、土地売買から3ヶ月以内とか同時に請負契約を成立させる条件も可能となりました。

しかしながら、建築協議期間について、3ヶ月未満の短い期間を設ける等事実上建物の内容及び価格等がほぼ確定しているものを取引する場合等は、不動産の表示に関する公正競争規約5条に違反するおそれが強いでしょう。広告開始時期の制限規定を潜脱する行為であると認定されないためには、取引の実質的内容が顧客の積極的な注文・指示にしたがって行われる建物の建築請負契約でなければなりません。「売買まがいの請負」と見なされないよう、業者の皆様の自重をお願いします。

---

◆◇◆ 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。

\*\*\*\*\*