
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《RE T I O判例検索システム》 ★☆☆

当機構では4月より判例検索システムを運用しています。これは当機構の機関誌RE T I Oにこれまでに掲載された約830の判例を関心事項別に検索できるようにしたものです。具体的には、判例を売買に関する紛争、建物賃貸借に関する紛争等取引態様別に大きく分類し、さらに細項目として記載された事項をクリックすれば関連する判例の概要が出てきます。また、キーワード検索、裁判年月日による検索もできます。

4月のアクセス件数をみると約4万件もの利用がありました。このうち、「契約成立・締結義務」、「ローン・特約解除」、「土地瑕疵」、「原状回復」といった項目に多くのアクセスがありました。さらに、判例概要に添付されたPDFファイルをクリックするとRE T I Oに記載された事例をみることができますが、最もアクセスが多かったのは「自殺した借借人による損害について賃貸した部屋以外の部屋の逸失利益を否定した事例」（平成19年8月10日）でした。

また、ご利用されている方の属性をご協力いただいたアンケート結果からみると約7割の方が宅建主任者でした。

今後とも皆様方のご利用をお待ちしております。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅着工統計 》 ★☆☆

3月の住宅着工は、持家と分譲住宅は増加したが、貸家が減少したため、全体で減少となったなどの結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000221.html

★☆☆ 《 被災者向け民間賃貸住宅情報コーナー 》 ★☆☆

被災者の方々が、民間賃貸住宅に関する情報を入手し、円滑な住宅確保が図られるよう、被災者向けに仲介手数料等の減額措置を行っている賃貸住宅の情報を提供するネットワークを設立されています。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_fr3_000008.html

★☆☆ 《 国土交通省の高齢者施策関係 》 ★☆☆

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等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募集が案内されています。

また、「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」が去る4月27日に成立し、翌28日に公布されました。同法により新たに創設されるサービス付き高齢者向け住宅の整備事業に対する補助につきまして、全国6箇所において開催される説明会についても案内もされています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000055.html

★☆☆ 《 環境不動産フォーラム 》 ★☆☆

国土交通省において、5月30日（月）に環境不動産フォーラムが開催されます。不動産におけるROC（Return On Carbon）の考え方など、国土交通省による最近の調査成果の報告にあわせ、環境と不動産投資をテーマとした有識者によるご講演、関係行政機関からの報告、環境不動産市場形成に向けたパネルディスカッションが行われます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000096.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 一人暮らしに関する意識調査結果 》 ★☆☆

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会及び社団法人全国宅地建物取引業保証協会において、一人暮らしに関する意識調査結果が公表されています。

<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/pdf/2011fudosanishiki02.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において、月例マーケットウォッチが発表されています。中古マンション、中古戸建住宅の成約件数は減少率が縮小などの結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201104.pdf

★☆☆ 《 住まいづくりのポイント「地震対策編」 》 ★☆☆

社団法人住宅生産団体連合会により、『知って安心 住まいづくりのポイント「地震対策編」』の改訂版が発刊されています。

<https://www.judanren.or.jp/publication/h200318.html>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<新築分譲契約の買主からの手付解除について>

新築建売分譲や新築マンション分譲の買主から、「先日購入契約を締結し、同時に手付金を支払い済みだが、理由があつて契約を解除したい。そのことを売主業者や、媒介業者の担当者に申し出たところ違約金を支払っていただくことなると言われている。違約金を支払わないといけないのか?」といったご相談を時々うけることがあります。

宅建業法では、売主が不動産業者の売買契約では、手付金は解約手付とし、買主は売主が履行に着手するまでは、手付金を放棄して、契約解除できることとされています。

したがって、上記相談については、売主が履行に着手していない段階なら、買主は手付金を放棄することで、売買契約を解除することができますというのが、一般的な回答になります。

不動産取引の現場の実態として、不動産会社の担当者が、契約を解除されたくないことから、買主に契約の解除を思いとどませようとして、誤った説明していることを耳にします。しかし、買主の手付放棄による解除は、買主の契約上の権利であり、また手付解除に理由は不要です。

したがって、新築分譲契約の売主や媒介業者は、契約締結後決済前に買主から契約解除の申し出があつた場合は、手付解除ができるかどうか、手付解除ができる場合の手続きについて、正確に買主に伝えることが必要です。

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。
