

～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：2011.6.15（水）
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 ……ワンストップサービス
- ◆ 行政の動き ……暴排モデル条項の導入ほか
- ◆ マーケットの動き ……J-REIT REPORT
- ◆ 相談事例より ……取り壊し予定の建物の賃貸借
- ◆ 機構からのお知らせ ……当機構講演会の案内（再掲）

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 ワンストップサービス 》 ★☆☆

ワンストップサービスとは、必要なサービス、手続きを一つの事業者が行うことですが、消費者には大変便利な仕組みといえます。不動産仲介業者は、買主等からの依頼受け付けから、物件の調査、重要事項説明、契約、決裁・引渡しまでを一人で行っており、まさにワンストップサービスの役割を担っているといえます。しかし、一方で、仲介業者にとっては、過重な負担を強いられているともいえ、これが不動産取引の紛争の要因の一つになっているといえなくもありません。

不動産取引の仕組みについて、欧米諸国の例をみると、我が国の仕組みとは違い、不動産仲介業者、契約の専門家、物件調査の専門家といった者が役割分担を行いながら不動産仲介を成り立たせているといえます。例えば、アメリカやイギリスでは、不動産仲介業者がマッチングさせた物件について、買主がインスペクターやサーベヤーに依頼して各種物件情報を収集し、エスクロー、ソリシターといった専門家が契約に携わります。また、ドイツやフランスでは、不動産仲介業者がマッチングさせた物件について、公証人という専門家が調査を行い、かつ、契約を締結する役割を担っています。

不動産取引についてどの仕組みがよいかは、各国の制度・慣習、歴史等が違うため一概には言えませんが、消費者が必要な情報を適時にわかりやすい方法で入手し、安心安全な取引を行えるような環境整備が重要であることは言うまでもありません。

社会資本整備審議会においては、我が国の不動産取引制度の見直しに当たり、重要事項説明の見直し、「告知書」・「インスペクション」の活用といった項目をあげています（平成21年4月）。安全安心な不動産取引、不動産市場の活性化という観点から、どのような仕組みが望ましいのか、今後、関係者による検討が深められ、成案が具体化されることを望みたいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 暴排モデル条項の導入 》 ★☆☆

国土交通省において、不動産流通4団体による、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除に向けた取組である、暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項の導入について、公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000056.html

★☆☆ 《 平成23年度マンション管理士試験 》 ★☆☆

国土交通省において、表記の実施内容が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000064.html

★☆☆ 《 マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準の一部改正 》 ★☆☆

国土交通省により、平成21年5月に、マンション管理組合の修繕積立金等の分別管理の手法等について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則を一部改正を踏まえた、表記の改正内容の概要が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000055.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 J-REIT REPORT 》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会より、「J-REIT REPORT」(2011年6月)が公表されています。「J-REITの資産規模8兆円に到達」、「REITファンドの拡大続く 純資産5.5兆円に」などの記事が掲載されています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2011.06_vol19.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

以下のような相談を受けました。

賃貸マンションに2年の普通建物賃貸借契約で入居しており、今月更新を行う際に2年後に取り壊しを行うと言われ、その旨を記載した建物の賃貸借契約を結びました。①あとになって長期間住めないのであればもっと安い家賃で契約すればよかったと後悔しましたが、賃料の減額を再交渉できないでしょうか、②また、2年後には出て行く必要があるのでしょうか というものした。

まず、家賃ですが、家賃は通常、借主、貸主双方の合意のもと定められますので、明らかな錯誤等が認められない限り変更は難しいと思われます。また、賃料の減額につい

て、借地借家法第 32 条に規定がありますが、現在の賃料が現下の経済事情等のもとで不相当でなければ、減額を求めることは難しいのではないかと思います。

次に 2 年後に出て行く必要があるかと言うことですが、本件契約が借地借家法第 39 条の取り壊し予定の建物の賃貸借に該当するかが問題となります。同法第 39 条は、「法令又は契約により一定期間を経過した後の建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第 30 条 [強行規定] の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。」と規定しています。

この規定は定期借地権の導入に伴い、定期借地上の建物の賃貸借を定期借地権が消滅し、建物が取り壊されるときに終了する場合等を想定して設けられました。

具体的には、①都市計画法等の法令により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合、②土地が定期借地等により建物が取り壊されることになっているなど契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合には、取り壊しの時に賃貸借が終了する旨の特約を定めることができます（建物を取り壊すべき事由は書面によって行うことが必要）。

この場合において留意しなければならないのは、建物所有者において、定期借地など第三者に対する契約上の土地明け渡し義務を負担している法令又は契約があるか否かということです。単に、建築業者との間で建物を取り壊す契約や解体業者との間で解体契約をしている場合は、建物取り壊しの予定には該当せず、出て行く必要はないと考えられますので、その点も含め賃貸人に確認することがよいと思われます。

◆◇◆ 機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆ 《 当機構講演会の案内（再掲） 》☆☆★

第 8 5 回の当機構の講演会を下記の要領で開催します。詳細、申し込みは下記の機構HPをご覧ください。

1. 演 題 大震災と不動産取引の問題点
2. 講 師 弁護士 岡 本 正 治 氏
3. 日 時 平成 23 年 6 月 30 日（木） 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 1 0 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 6 月 23 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/guide/index.html>

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。
