

★☆☆ 《 東日本大震災後の不動産市場 》 ★☆☆

先般公表された日本銀行のさくらレポートによると、日本の各地域では震災後の懸命な復旧・復興努力などが実を結んで、経済活動の正常化に向けた動きが見られ始めていると報告されています。被災地においても、地域差はあるものの、被害を受けた生産・営業用設備が4月頃から順次復旧・再開し、最近では震災前に近い生産水準に回復している先が見られる他、港湾・道路などの社会インフラの復旧も着実に進んでいるそうです。

住宅投資については、北海道、東海、四国、九州・沖縄からは「持ち直している」または「一部に持ち直しの動きが見られる」等との報告があり、北陸、中国からも「下げ止まっている」との報告があった一方、東北からは「低調に推移している」、関東甲信越からは「総じて弱い動きが続いている」、近畿からは「震災などの影響もあって弱めの動きとなっている」との報告があったそうです。

後者の東北、関東甲信越、近畿地方の中でも地域差があり、例えば、「供給制約が緩和する中で、注文住宅の引き合いが回復してきている」（秋田）、「震災後も当地での住宅取得意欲には衰えがみられない」（横浜、神戸）、「震災後、被災者を中心に中古物件の購入が急増した」（仙台）、という地域がみられる一方で、「先行き不安から、住宅取得の動きは鈍く、落ち着いた状態が続いている」（福島）、「マンションは液状化の被害を眺め、購入スタンスが慎重化している」（千葉）、という地域も見られるといます。

このうち原発事故の影響が深刻な福島県では、不動産鑑定士協会のアンケート調査によると、震災後の売りの問合わせが「減った」が36%、「ほぼ同じ」が39%、「増えた」が25%となっていますが、今後6か月～1年の売りの問合わせは、放射能風評が広まる前に処分したい、県外に避難したい等の理由から「増加する」が43%と増加するとみている者が多くなっています。震災後の買いの問合わせについては、「減った」が50%、「ほぼ同じ」が29%、「増えた」が21%となっていますが、今後6か月～1年の問合わせは、「減少する」とみている者が46%と引き続き高くなっています。

今後は、震災後の懸命な復旧・復興努力によりようやく実を結び始めた経済活動の正常化に向けた動きが不動産市場にも波及し、災害に対する安全性や電力不足による各種経済活動への懸念、住宅、オフィス等の建設に必要な資材調達、不動産業の資金繰りの変化等の課題を克服しながら、不動産市場が一刻も早く回復していくことを期待したいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築着工統計調査 》 ★☆☆

5月の住宅着工は、持家と貸家は減少したが、分譲住宅が増加したため、全体で増加となった等の結果が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000234.html

★☆☆ 《 建設資材需給・価格動向調査結果 》 ★☆☆

東北地方及び周辺地域における主要建設資材需給・価格動向調査結果が公表されています。東北地方6県の需給状況は、型枠用合板が、“ややひっ迫”等の結果となっています。

<http://www.mlit.go.jp/common/000149750.pdf>

★☆☆ 《 震災復旧・復興に資する技術情報の公表 》 ★☆☆

国土交通省において、新技術活用システム（NETIS）に登録された技術の中で、液状化対策など、復旧・復興に資する技術として応募のあった約1,700件が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo08_hh_000148.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 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。中古マンション成約件数、東京都は4カ月ぶりに前年同月を上回るなどの結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201106.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

今月に入ったある日、3件ほど自殺（心理的瑕疵）に関する相談が続いてありました。

①件目：アパートで独り暮らしの父親が亡くなり、7日～10日後に発見されたため、部屋の中に異臭がついたとしてリフォーム代を請求されたが、払わなくてはいけないものかという相続人からの相談。

②件目：分譲マンションの1室を貸していた貸主からの相談。借主が部屋の中で「れんたん自殺」したが、借主の相続人はお金がないからリフォーム代は払えないと言っている。

③件目：個人の方から土地を購入した宅建業者さんが造成をして建売として販売しようと計画して、近隣の住人（長年その場所に住んでいる方）に挨拶に行ったところ、30数年前にその土地上の住居で「首つり自殺」があったという話を聞いた。警察等に事実確認に行ったが、事実確認はできなかった。重説で説明すべきかとの相談。

①については、異臭が部屋に付いた場合には、それを取り除くための費用の負担はやむを得ない場合がある旨を回答しました。

②については、部屋の補修代及びその後一定期間の家賃収入の減少について損害賠償請求が認められた判例もあります。賠償金の支払いについて交渉することも考えられますと回答しました。

③については、自殺があった当時の土地所有者から今回の売主に所有者が変わっており、建物も建替えられているとのことであり、心理的瑕疵の度合いは薄れていると思われませんが、トラブル防止の観点から、販売にあたっては告知しておく方が望ましいでしょうと回答しました。

自殺などによる心理的瑕疵については、当該物件の借主もしくは買主がどのように感じるかは個人差もあり主観的要素が入るために、客観的な基準ないしは線引きをするのが難しく、個々の事例によって事情が異なることも多く、実際に遭遇した宅建業者の皆さんも判断に苦慮することが多いと思われまます。

当機構のホームページには判例検索システムを掲載してありますので、実際の裁判事例における判断を実務上の参考にして頂ければ幸いです。7月15日現在で、以下の判例件数が掲載されております。

・ 売買に関する紛争—心理瑕疵：	9 件
・ 建物賃貸借に関する紛争—心理瑕疵：	3 件
・ 宅建業法の適用等に関する紛争—心理瑕疵：	2 件
・ <u>抵当権と競売—競売と心理瑕疵：</u>	6 件
合 計	20 件（重複あり）

以上

<お詫び>

前号の「相談事例より」の記述の一部に誤り・抜けがありました。以下訂正するとともに、お詫びします。

誤：手付誘因行為→正：手付誘引行為

抜け：最終行に下記一行を追加します。

「そのような点について注意喚起する配慮も必要ではないかと思われます。」

◆◇◆ 判例紹介 ◆◇◆

★☆☆ 《 敷引特約 》 ☆☆☆

賃貸住宅契約に付された敷引特約が消費者契約法10条により無効ではないという最高裁判決が7月12日に出されています。

<http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20110712163531.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産コンサルティング技能試験 》 ☆☆☆

財団法人不動産流通近代化センターにより、「不動産コンサルティング技能試験」の受験の受付が8/1（月）より開始されます。

受験資格は、宅建主任者として登録されていればOK！

登録には5年の実務経験が必要ですが、受験には必要ありません。

詳しくは、下記アドレスを参照下さい。

<http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/yotei>

★☆☆ 《 不動産コンサルティング入門研修（再掲） 》 ☆☆☆

財団法人不動産流通近代化センターにより、「不動産コンサルティング入門研修」の受講を9/30（金）まで受付けています。

同研修は、不動産コンサルティング業務の基礎を学びたいという方のためのインターネット通信講座です。不動産に関する実務はもちろん、経済・金融、税制、建築、法律などの各分野について、不動産コンサルティングを行うために必要な知識を学習するものです。

詳しくは、下記アドレスを参照下さい。

<http://www.consul-e.net/>

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。
