

～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：2011.8.15（月）

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 ……反社会的勢力排除条項
- ◆ 行政の動き ……不動産の取引価格情報ほか
- ◆ マーケットの動き ……レインズ月例マーケットウォッチほか
- ◆ 相談事例より ……瑕疵担保特約の解釈
- ◆ NEXT STEP ……住宅ローンアドバイザー養成講座ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 反社会的勢力排除条項 》 ★☆☆

この度、不動産流通4団体が連携し、「適正な不動産取引のための反社会的勢力排除の手引き」をとりまとめ、「売買契約書の標準モデル条項例」等が示されました。これは不動産取引から暴力団等反社会的勢力を排除するため、4団体が自主的に取り組んだものであり、誠に時期を得たものといえます。

これまで、政府においては「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」をとりまとめ、都道府県においても「暴力団排除条例」が作成されてきたところです。

こうした動きに対応して今般、モデル条項が示されたわけですが、これは、契約書において、①あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約し、②契約後において取引の相手が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができる と定める取り決めです。

本条項を取り入れることによって、①コンプライアンス宣言としての機能、②取引時の予防・抑止としての機能、③取引後の排除ツールとしての機能、④裁判規範としての機能(裁判所がそのことを前提として判断を下すということ)を果たすことが期待されます。

今後、手引きが大いに活用され、不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除が徹底されることを望みたいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産の取引価格情報 》 ★☆☆

国土交通省により、不動産の取引価格情報（平成23年1～3月分）がWebサイト（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）にて公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000099.html

★☆☆ 《 福島原発事故による損害賠償の指針 》 ★☆☆

原子力損害賠償紛争審査会より、「東京電力株式会社福島第一、第二原子力発電所事故による原子力損害の範囲の判定等に関する中間指針」が公表されています。不動産関係についても盛り込まれています。

http://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/chousa/kaihatu/016/houkoku/___icsFiles/afieldfile/2011/08/08/1309452_1_1.pdf

★☆☆ 《 耐震改修等に対する補助制度の整備状況について 》 ★☆☆

国土交通省において、地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について、平成23年4月1日現在の状況が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000257.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。中古戸建住宅成約件数が震災後初めて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_201107.pdf

★☆☆ 《 首都圏マンション・建売住宅市場動向 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所より、2011年5月度の首都圏マンション市場動向・建売住宅市場動向が公表されています。マンションの供給は微減などの結果となっています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

あわせて近畿圏のデータも公表されています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

媒介業者さんから瑕疵担保特約の解釈について、次のような相談がありました。

中古一戸建住宅の取引で、売主、買主はともに個人消費者です。

売主、買主それぞれに媒介業者がいます。当社は買主側の業者です。

売買契約書には「売主は本件土地及び建物について、一切の瑕疵担保責任を負わないものとする」とした瑕疵担保免責特約があります。買主が物件の引渡を受け、入居後に給湯器を使用しようとしたところ、給湯器が故障していて使用できませんでした。買主から「給

湯器の修理代金3万円を売主に負担してほしい」との申し出を受けました。

売主側業者は、契約において「売主は瑕疵担保責任を一切負わない」とする特約があるので、売主は費用を負担する必要はないといえます。当社は、契約時には使用できていた給湯器が故障して使用できないのだから、免責特約があっても、売主には使用できる給湯器を引渡す義務があり、修理費用を負担する必要があると主張しています。仲介業者間で意見が違います。どちらが正しいでしょうか。

(考え方)

売主が個人の場合、瑕疵担保責任を一切負わないとする瑕疵担保全部免責特約も有効に成立します。ただし、売主が知っていて告げなかった瑕疵については、免責されないことに注意が必要です。売主に瑕疵担保責任が生ずるには、①「瑕疵」があること、②その瑕疵が「隠れた瑕疵」であること、③その瑕疵は契約時に存在していたことの3つの要件が満たされている必要があります。

契約時において「本件給湯器は故障しているが、現状のまま引渡しする」などの特段の合意がない限り、売主は、通常に使用できる給湯器を買主に引渡す義務があります。

契約締結時には故障していなかったが、引渡し時には給湯器が故障しており使用できなかった本件の場合、契約締結後に生じた瑕疵ですので、瑕疵担保責任の問題ではなく(③の要件を満たさない)、「債務不履行」又は「危険負担」の問題としてとらえることになります。本件は債務不履行の問題として考えた方がわかりやすいと思います。つまり、契約上、売主は使用できる給湯器を引渡す義務があるにもかかわらず、故障して使用できない給湯器を引渡したという債務不履行責任があることになります。したがって、買主は修理費用を売主に請求することができますので、買主業者さんの主張が正しいことになります。なお、入居して1週間は使用できていたが故障したという場合は、買主が修理費用を負担することになります。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《平成23年度第2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2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8月16日(火)～平成23年10月4日(火)
- 開催会場 全国37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 土曜日クラス 基礎編（Web 講習）、応用編 10月29日

火曜日クラス 基礎編（Web 講習）、応用編 11月1日

水曜日クラス 基礎編（Web 講習）、応用編 11月2日

Bコース 火曜日クラス 基礎編 10月18日、応用編 11月1日

水曜日クラス 基礎編 10月19日、応用編 11月2日

○合格発表日 平成23年11月30日(水)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

★☆☆ 《 不動産コンサルティング技能試験 （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技能試験」の受験の受付が8/1（月）より開始されています。

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.kindaika.jp/consul/ginoushiken/yotei>

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。
