

～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：2011.9.15（木）
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させ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 …… マンション投資への悪質な勧誘に対する規制強化
- ◆ 行政の動き …… 暴排条項ほか
- ◆ マーケットの動き …… レインズ：月例マーケットウォッチ
- ◆ 相談事例より …… 賃貸借契約の更新と連帯保証人の責任
- ◆ おすすめの一冊 …… 『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)』

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 マンション投資への悪質な勧誘に対する規制強化 》 ★☆☆

マンション投資への悪質な勧誘に対する規制強化について、宅建業法施行規則が改正され（8月31日公布）、10月1日から施行されることとなりました。

改正の経緯としては、近年、消費生活センターへのマンション購入に関する悪質な勧誘についての相談が急増していることから、この問題が消費者委員会、行政刷新会議において取り上げられ、本年4月「規制・制度改革に係る方針」について閣議決定がなされることになったことによります。その後、国土交通省において、PIO—NET（全国消費生活情報ネットワークシステム）に登録されている消費者からの相談 397 件を分析した結果、307 件が「執拗な勧誘」、「執拗・強引な勧誘」と大半を占めていることがわかりました。

このため国土交通省では宅建業法第 47 条の 2 第 3 項に基づき、施行規則を改正することとしたものです。

改正内容は、

- ・勧誘に先だって、宅建業者の商号又名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと
- ・相手方が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること
- ・迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を行うことを禁止するというものです。

マンション投資への悪質な勧誘は、当機構が主催する様々な会議においても都道府県から事例が報告されています。関係部局の連携強化、消費者への注意喚起など徹底した取組が求められています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 暴排条項 》 ★☆☆

社団法人不動産協会において、大手デベロッパー向けに、売買契約・賃貸借契約における暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項を定められています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000061.html

★☆☆ 《 住生活月間 》 ★☆☆

「住生活月間」が実施され、シンポジウム、住宅フェア等を通じて、国民に住生活の向上に資する様々な情報提供を実施されるとともに、このたびの東日本大震災を踏まえ、被災者向けの相談会などを通じて被災者に対する住宅の補修・再建に関する情報提供が行われます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000056.html

★☆☆ 《 土地月間 》 ★☆☆

「土地月間」が実施され、講演会、表彰式、シンポジウムなどの実施、ポスター、パンフレット、啓発冊子の配布、広報活動等が行われます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000015.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は前年同月比5%前後減少で推移等の結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201108.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

< 賃貸借契約の更新と連帯保証人の責任 >

以下のような相談を受けました。

相談者は娘さんの父親で、娘婿が借りた賃貸アパート（2年更新）の連帯保証人でした。娘婿と娘が賃貸アパートに入居して4年程経過した頃、夫婦仲がうまくいなくなり、二人は離婚し、娘はお子様を連れて親御さんの実家に戻ってこられたそうです。しかし、娘の元旦那は、引続き賃貸アパートに居住をしていたとのこと。離婚後2年程経過したここに来て、娘の元旦那が家賃を3か月滞納したため、大家さんから父親に対し、滞納家賃相当額について連帯保証人なのだから支払えとの請求が、内容証明郵便

で送られてきたそうです。ご相談者としては、当初の賃貸借契約書には連帯保証人として署名・捺印したが、その後の更新に際し、連帯保証人として署名・捺印はしていないので、連帯保証契約は、現在は効力を有していないはずだから、支払わなくていいのではないかという旨のご相談でした。

当方からの回答としては、お聞きした内容からすると、連帯保証人であるご相談者は、保証債務の責めを負うことになりそうなので、早々に元娘婿と連絡をとって協議するとともに、大家さんとの交渉も並行して行うこととお話しました。

本件と類似の最高裁判例がありますので、ご紹介します。それは、期間の定めのある建物賃貸借契約において、借主の保証人として連帯保証した場合には、賃貸借契約の更新時に保証人の了承がなくても、特段の事情がない限り、更新後に借主が賃料を滞納し生じさせた債務についても保証の責めを負うとするものです。(最高裁平成9年11月13日判決)

ご相談者としては、娘夫婦の離婚の協議にあたり、賃貸アパートの連帯保証人の件にも気づいて、ご相談者以外の連帯保証人を立てさせる等、連帯保証契約を解消しておくべきだったと言えるでしょう。

また、賃貸物件を媒介する宅建業者においては、賃貸借契約における連帯保証人の責務の重さを踏まえ、連帯保証人との契約について、貸主や借主等に対し適切なアドバイスを行う等、慎重な対応が必要でしょう。(担当：小野)

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

9月1日配信「RETIOメルマガ第47号」の今月の視点でご紹介しました
原状回復ガイドライン（再改訂）の書籍を当機構より発行していますので、紹介します。

『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)』

～添付様式等の再改訂内容の解説付き～

(財)不動産適正取引推進機構 2011年8月刊 定価945円(本体900円)

一本書の特色一

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、

①賃貸住宅標準契約書との連動を意識した原状回復様式等の追加

②残存価値割合の変更

③Q & A の見直しや新しい裁判事例の追加

等、同ガイドラインの再改訂が行われました。

本書は、再改訂されたガイドラインの内容を網羅するとともに、添付書式の解説を含む今回の再改訂の内容について解説を加えたものです。

ご購入のお申し込みは、当機構ホームページ、出版物のご案内に添付の「書籍購入申込書」にてお申込ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.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。
