

～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：2011.10.1（土）
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 …… 2011年基準地価
- ◆ 行政の動き …… 宅建業法施行規則の一部を改正する命令の運用ほか
- ◆ マーケットの動き …… 「J リートセミナー2011」の開催案内ほか
- ◆ 相談事例より …… 手付解除
- ◆ NEXT STEP …… 住宅ローンアドバイザー養成講座（再掲）

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《2011年基準地価》 ★☆☆

先月20日、国土交通省が2011年の基準地価（7月1日現在）を発表しました。

平成22年7月以降の一年間の地価は、全国的に依然として下落を示しましたが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も増加しました。

東日本大震災以前の住宅地の地価動向は、低金利や住宅ローン減税等の施策等により住宅需要が堅調で、下落率の縮小傾向を示す地域が多数ありました。

震災後、東京圏は弱い動きを見せており、名古屋圏もやや弱い動きとなっています。一方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小しました。被災地の岩手県、宮城県及び福島県においては、86地点（全国の調査地点数の0.4%）で調査が休止され、地価は全体的に下落しました。

地震の影響を反映し、東京圏をはじめとする東日本では地価の下落傾向が強まっているといえます。西日本でも高知県のように南海地震による津波被害が懸念される地域は大きな下落率となっています。今回の地震を機に消費者の防災志向が高まり、都心からの距離や利便性さから安全に力点をおいて住宅地を選別しているといえます。

今後、震災復興がなされ、災害に強いまちづくりが行われることを望むとともに、これによって一刻も早く地価の底入れがなされることを期待したいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について 》 ★☆☆

平成23年8月31日に公布され、平成23年10月1日付で施行されることとされた宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）の一部を改正する命令の施行に当たり、具体的な運用に当たって留意すべき事項等が通知されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000062.html

★☆☆ 《 賃貸住宅管理業者登録制度の創設について 》 ★☆☆

賃貸住宅管理業者登録制度について、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定める「賃貸住宅管理業者登録規程」、登録事業者が遵守すべき一定のルールを定める「賃貸住宅管理業務処理準則」が国土交通省告示において規定・公布され、平成23年12月1日より

施行されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000063.html

★☆☆ 《 平成 23 年都道府県地価調査 》 ★☆☆

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2011/index.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 「Jリートセミナー2011」の開催案内 》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会主催で、平成 23 年 11 月 26 日（土）に開催されます。

<http://www.ares.or.jp/seminar2011/index.html>

★☆☆ 《 財団法人土地総合研究所の講演会開催案内 》 ★☆☆

第 162 回（平成 23 年 10 月 19 日（水））

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/162/0908koen162>

第 163 回（平成 23 年 10 月 26 日（水））

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/163/0928koen163>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

中古物件の媒介業者 A 社から、手付解除について概略以下のような電話がありました。

「売買の媒介をしていると、売主、買主間で手付解除（契約の履行の着手）をめぐる、しばしばもめることがある。そのため、当社ではトラブルを避けるため、「手付放棄の期限を売買契約締結日から 1 か月とする」旨の約定を設けた売買契約書を常時使用している。先日、他の業者が売主になっている物件の媒介をしたところ、買主（個人）からこの特約についてクレームがあった。最高裁判所は、「履行の着手」とは、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すとしているが、基準として明確とはいえない。また、手付に関する民法 557 条の定めは任意規定であり、当社のやり方が合理的だと思っている。」

宅建業法 39 条 2 項および 3 項により、売主が宅建業者である場合には、媒介や代理で別の業者が関与していても、「手付け解除の期限」は買主に不利な特約として無効になり、売主が契約の履行に着手するまでは、買主は手付を放棄して契約を解除することができることとなります。

個人間の取引等、宅建業者が自ら売主になる場合でなければ、A社の言い分ももっともといえますが、その場合であっても、媒介業者は、契約の当事者にその特約の意味を十分に理解してもらった上で約定することが大切です。

なお、A社には、参考までに、「相手方が契約の履行に着手するまで、または所定期日までは手付解除できる旨の特約」に基づいて買主（個人）が手付解除の意思表示をしたところ、売主（宅建業者）が既に契約の履行に着手しているとして違約金の支払いを求めて提訴した事案において、当該特約は履行の着手後も所定の期日まで（履行の着手または所定の期日のどちらか遅い時期まで）は手付解除できる旨の特約であり、買主の手付解除は有効であるとした事例（名古屋高判平成 13 年 3 月 29 日）も紹介しました。（担当 金子）
名古屋高判 H13. 3. 29 ⇒ http://www.retio.or.jp/case_search/pdf/retio/52-069.pdf

◆◇◆ 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 》 再掲 ☆☆☆

（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」の開催内容等は以下のとおりとなっています。

○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/>

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。
