

～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：2011.10.15（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と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                                    . . . 賃貸住宅管理業者登録制度の創設
- ◆ 行政の動き                                    . . . 津波被災現況調査結果
- ◆ マーケットの動き                            . . . 液状化対策フォーラムほか
- ◆ 相談事例より                                 . . . 認知症を患っている借家人

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

★☆☆ 《 賃貸住宅管理業者登録制度の創設 》 ★☆☆

国土交通省は、9月30日、賃貸住宅管理業者登録制度の創設に係る登録規定及び処理準則についての告示を公布しました。

本制度は、賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上（約1,340万戸）を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しているにもかかわらず、管理に関する法規制やルールがないため、敷金、保証金の返還や契約の更新などの管理業務に係るトラブルが増加していることにより創設されたものです。

本制度は、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」と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」からなります。具体的には、

- [1] 賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- [2] 登録業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- [3] 登録事業者が業務処理準則に違反した場合などは、勧告や登録抹消等の対象となる。
- [4] 国土交通省は、登録業者名等を記載した登録簿を一般の閲覧に供する。

というものです。

今後は、施行に向けて様々な準備がなされ、登録が開始されるのは12月1日からとなります。これにより、消費者が登録事業者の情報を把握し、借家選択の判断材料として活用できるようになるとともに、適正な管理業務のルールが普及し、安心して住むことができる賃貸住宅市場が形成されることを期待したいと思います。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 津波被災現況調査結果 》 ★☆☆

国土交通省より、東日本大震災の津波被災現況調査結果（第2次報告）として、津波浸水深と建物被災状況の関係、津波による浸水と人的被害の関係について公表されています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07\\_hh\\_000056.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000056.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 液状化対策フォーラム 》 ★☆☆

社団法人日本住宅建設産業協会・明海大学主催により、10月22日（土）に明海大学浦安キャンパスで開催されます（参加費無料）。詳しくは下記。

<http://www.nichijukyo.or.jp/111022ekijoka.pdf>

★☆☆ 《 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。中古戸建住宅成約価格が7カ月ぶりに3000万円台に戻す等の結果となっています。

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201109.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201109.pdf)

★☆☆ 《 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.03 》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会において、発行・公表されています。

「進展するグローバル化のなかにおける日本の不動産証券化市場の課題と行方」をテーマとした座談会の内容等が掲載されています。

<http://www.ares.or.jp/works/ares.html>

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

ある賃貸人から次のような相談がありました。

「借地人は高齢者でその息子と同居しているが、最近、認知症を患い入退院を繰り返している。しかし地代は従前よりその息子名義で支払われているので問題ないと思うが、心配なので相談をしたい。」というものでした。

当機構では、以下の裁判事例（平成21年8月28日 東京地裁）を紹介し、将来トラブルを防ぐためにも、借地人及びその息子と相談をし、成年後見制度を利用するようアドバイスしました。

その裁判例というのは、本件と同じように、高齢の借地人がその長男と同居をしており、家賃は長男名義で支払われていたというものでした。ところが、借地人が認知症により特別養護老人ホーム入院してしまい、その後、長男からの地代の滞納が続いたため、賃貸人が賃貸借契約の解除を行いました。その解除の有効性をめぐって裁判になりました。

裁判所は、この借地人は、解除の書面の内容を理解する能力がなく、解除の受領能力がないため、解除は無効としました。

また、賃貸人が借地人の長男は実質的な後見人的立場にあり、その者に解除の書面が交付されたのであるから解除は有効だと主張したことに対しても、裁判所は、親族が代理権なしに代理行為を行ってきた場合に、成年後見人に選任されたわけでもないものによる無権代理効果を本人に帰属させることは、成年後見制度を無にするものであることから認められないとしました。

相談者は成年後見制度の利用の必要性について納得したおられたようでした。認知症はだれでもかかる可能性があります。不動産取引の当事者は、将来のトラブルを防止するためにも、早め早めの対応を行っていくことが必要です。

(担当：福島)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*