
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《サービス付き高齢者住宅》 ★☆☆

高齢者住まい法が改正され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が10月20日より始まりました。法改正の背景には、高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況、高齢者住宅は諸外国と比較し不足していることにより、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進する必要があると判断されたからです。

サービス付き高齢者住宅は従来の高円賃、高専賃、高優賃を廃止・一本化し、都道府県知事の登録を受けるといったものです。登録要件としては、床面積が原則25㎡以上、構造・設備が一定の基準を満たすこと、バリアフリー構造となっていることとなっており、加えて、少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供する必要があります。さらに、長期入院を理由に事業者から一方的な解約できないこと、敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと、前払い金に関して入居者保護が図られていることが必要です。

支援措置としては、新築の場合1/10（上限100万円）の補助の他、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の軽減、不動産取得税の減額等が受けられます。

国土交通省は、今後10年間で約60万戸の供給を目指しており、不動産業界としては新たなビジネスチャンスとしてとらえられています。一方で、トラブル防止のためのルールづくりも急務となっています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 監督処分基準の改正 》 ★☆☆

悪質な勧誘行為の禁止の関係で、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部が改正されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000066.html

★☆☆ 《 不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会 》 ★☆☆

関係行政機関と不動産業界との連携強化及び不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除の推進を目的とした「第1回不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」が開催され、暴力団等の反社会的勢力排除に関する基本理念として、「不動産取引における暴力団等反社会

的勢力排除の5原則」が採択されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000068.html

★☆☆ 《 管理業者登録規程等の解釈・運用の考え方 》 ★☆☆

賃貸住宅管理業者登録規程、賃貸住宅管理業務処理準則が12月1日から施行されるにあたり、具体的な運用及び登録申請等に当たって留意すべき事項等が定められています。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000018.html

★☆☆ 《 不動産流通市場活性化フォーラム 》 ★☆☆

国土交通省において、不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、多方面の有識者からなる「不動産流通市場活性化フォーラム」が設置され、10月21日に第一回会議が開催されています。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000042.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 首都圏不動産流通市場の動向 》 ★☆☆

財団法人東日本不動産流通機構より、首都圏不動産流通市場の動向（2011年7～9月）が公表されています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201107-09.pdf

また、首都圏賃貸居住用物件の取引動向（2011年07～09月）も公表されています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sc/sc_201107-09.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

ある賃借人の方から次のような相談がありました。

台風で雨漏りしたが、いつになっても賃貸人が直してくれないため、引っ越すことにした。そこであるアパートを見に行ったところ、仲介業者より、今決めてすぐ申込みをしないとそのアパートは決まってしまうとの昼夜再三の催促を受け申込金を払った。一晩

寝て利便性や陽当たりなどよく考えると、あまり良い条件ではないため、仲介業者へキャンセルしたいと申し出たが、他にもっと良い物件があるなどと言って申込金を返してくれない。「申込金は返してもらえますか。」との相談があり、「申込金は返してもらえます。」と回答しました。

申込者が申込の撤回（キャンセル）をしたとき、宅地建物取引業者は預かった申込金を返還することが義務付けられています。（宅地建物取引業法では、施行規則第16条の12第2号において、宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金の返還を拒むことを禁止しています。）

したがって仲介業者は、申込のキャンセルを受けた時、預かった申込金を返さないと、宅地建物取引業法違反により行政処分の対象になります。

仲介業者さんは、申込者からキャンセルの申し出を受けた時、すみやかに申込金を返還するようにしましょう。

（担当：石原）

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。
