



★☆☆ 《 不動産売買・仲介に関する実態調査 》 ★☆☆

当機構による不動産売買・仲介に関する実態調査の結果がまとまりましたので紹介します。本調査は本年 2 月上旬～3 月上旬に不動産関係団体の協力を得て、アンケートを行い、その結果をとりまとめたものです。

アンケートに回答して頂いた業者は 864 社で、約 65%が従業員 5 人以下、約 80%が営業年数 10～45 年でした。

アンケートにおいて重要事項説明のうちトラブルの多い項目を聞いたところ、上位 3 項目として回答があったのは建物の不具合、境界、土地の瑕疵でした。

自殺等事故について、自殺、殺人以外で、説明した実績については、「孤独死」、「火災事故死」、「病死、自然死」が回答として多く上げられています。自殺、殺人等事故の説明について、マンション取引の場合を聞いたところ、自殺等があった部屋に限り説明している割合が 47%、他の部屋についても説明している割合が 19%、共用部分において自殺等があった場合も説明している割合が 30%となっています。告知する目安としては、「知っている場合は期間に関係なく説明」、「期間（10 年）」が多く上げられていました。

暴力団組事務所や暴力団関係者の居住の説明については、暴力団組事務所が同一マンションにあることを説明している割合が 34%、暴力団組事務所が近隣にあることを説明している割合 41%、暴力団関係者が同一マンション内に居住することを説明している割合が 22%、暴力団関係者が近隣に居住していることを説明している割合が 20%でした。

トラブル防止の観点で、重要事項説明について工夫していることについては、「トラブルになりそうな項目はすべて説明」、「詳細な記載」、「調査の充実」、「添付資料の充実」が上位項目としてあげられていました。

その一方で、重要事項説明実施の上で苦勞していることについては、「説明範囲・説明責任の拡大傾向」、「調査が大変、行政等の情報開示が必要」、「重説事項の削除・追加等合理化の検討」があげられました。

今回の調査により不動産取引の実務の実態の一端が浮き彫りになったものといえます。今後本アンケートの結果が関係者に共有され生かされていくことを望みたいと思います（アンケート内容については、当機構機関誌 RETIO 83 号及びホームページをご覧ください）。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業の選定結果 》 ★☆☆

国土交通省において、高齢者、障害者及び子育て世帯の居住の安定確保に向けた先導的な事業等に対して補助をする高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業の平成23年度第2回目の選定結果が公表されています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000066.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000066.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 不動産無料相談会 》 ★☆☆

財団法人不動産流通近代化センターにおいて、東日本大震災により被災された方及び不動産業者の方を対象とする「不動産無料相談会」が実施されます。

<http://www.kindaikei.jp/sodankai>

★☆☆ 《 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が震災以来、初めて前年同月を上回る等の結果となっています。

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201110.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201110.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

賃貸住宅契約の（連帯）保証の関係で、相談があった事例について、数件紹介します。

賃借人からの相談で、連帯保証人であった親御さんが亡くなり、自らの他に相続人もおらず、賃貸人から替わりの連帯保証人を見つけるように言われているが、連帯保証人をお願いできるような親族、知り合いがいない、どうしたらいいかというもの。

次に、これも賃借人からの相談で、連帯保証人での賃貸住宅契約であったが、①管理会社の変更で、保証会社の機関保証を付けるように言われている、②更新の際に保証会社の機関保証を付けるように言われているが、応じないといけないかというもの。

いずれも個別の事情があるとも思われますが、一つめについては、保証会社の保証について相談してみても、二つめについては、管理会社の事情等で一方的変更に応じる義務はないと思われる、などの意見を伝えましたが、賃貸住宅契約の（連帯）保証については、問題となった保証会社等によるロックアウト等の行為や、賃借人が行方不明の場合に連帯保証人が賃貸住宅契約の解除・明渡しができるかなどの問題もあるようで、連帯保証契約と賃貸借契約の関係（連帯保証人がいないことが賃貸借契約の解除事由となるか、連帯保証人の債務の軽減と賃借人の居住の確保・自力救済禁止の関係等）について、考えさせられる問題でした。

(担当：太田)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*