

～宅建主任者試験合格者の皆さんと事業者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2011.12.1（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と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）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ついて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 …… 賃貸住宅管理に関する実態調査
- ◆ 行政の動き …… 土地取引動向調査ほか
- ◆ マーケットの動き …… マンション・建売住宅市場動向
- ◆ 相談事例より …… 中古マンション売買における瑕疵担保責任

★☆☆ 《 賃貸住宅管理に関する実態調査 》 ★☆☆

前回に続き、当機構による賃貸住宅管理に関する実態調査の結果を紹介します。

アンケートに回答して頂いた事業者は1137社で、管理戸数が500未満の事業者が3分の2を占め、従業員者数4名以下が約半数となっています。

アンケートにおいて管理上のトラブルを聞いたところ、設備等のトラブルのうち多いもの上位3項目は、給湯、トイレ、エアコンでした。人的なトラブルについては、騒音、違法駐車・駐車、ゴミ出しで、管理面でのトラブルは家賃滞納、敷金精算・原状回復、違反ペット飼育でした。全体をとおしての一番多いトラブルについては、家賃滞納が上げられました。

原状回復については、管理物件にクリーニング特約が設けられている事業者は67%となっており、またルームクリーニングについて、借入人の退去があった場合に実施する割合が81%、汚損の状況を見て必要な場合に実施する割合が11%でした。敷引き特約については、管理物件に敷引き特約が設けられている事業者は21%となっており、賃料の1ヶ月分の敷引きが一番多くなっていますが、2ないし3ヶ月分の敷引きも多く存在しました。

自殺等事故物件について、自殺、殺人以外で告知している事項については、「孤独死」、「事故」、「火災」が回答として多く上げられています。自殺等事故物件について新たな募集をする際の対応については、自殺等があった部屋に限り告知している割合が40%、他の部屋についても告知している割合が16%、共用部分における自殺、殺人についても告知している割合が18%となっています。告知する期間等の目安としては、自殺後の最初の入居者に告知する事業者や自殺後の期間を目安とする事業者が多くなっていますが、目安とする期間は10年、5年等様々となっています。また、新たな募集をする際の家賃設定の仕方については、50%減額とするものが一番多くなっていますが、他にも30%減額するものなど様々となっています。

賃貸住宅管理については、今般、賃貸住宅管理業者登録制度が創設され、一層の適正化が求められている分野です。今回の調査により、賃貸住宅管理の実務上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RETIO83号及びホームページをご覧ください）

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 土地取引動向調査 》 ★☆☆

国土交通省より、土地取引動向調査（平成23年9月調査）の結果が公表されています。回答企業の「現在の土地取引状況の判断」及び「1年後の土地取引状況の判断」は、ともに、いずれの地域でも「活発である」が減少し、「不活発である」が増加したことから、D I（「活発である」－「不活発である」）は下落した等の結果となっています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000103.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000103.html)

★☆☆ 《 地価LOOKレポート 》 ★☆☆

国土交通省より、平成23年第3四半期（H23.7.1～H23.10.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～が発表されています。上昇地区は11（前回7）、横ばい地区は61（前回53）、下落地区は78（前回86）となり、下落地区が引き続き全体の52%と最も多くなったものの、上昇または横ばいを示す地区が前回の41%から48%に増加した等の結果となっています。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika-look>

★☆☆ 《 「住宅・金融」シンポジウム 》 ★☆☆

平成23年度「住宅・金融」シンポジウムが、平成23年12月15日（木）13:30～、住宅金融支援機構本店1階すまい・るホールで開催されます。詳しくは下記HPで。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000044.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000044.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 マンション・建売住宅市場動向 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所より、2011年10月度の首都圏マンション市場動向・建売住宅市場動向が公表されています。供給戸数は9.3%減等の結果となっています。

[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf)

あわせて近畿圏のデータも公表されています。発売は11.6%増等の結果となっています。

[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◇◇◆

---

今回は中古マンション売買における瑕疵担保責任をめぐる相談事例です。

築40年程経過した中古マンションを個人の売主から仲介業者を介して購入した個人の方からの相談です。

瑕疵の内容は、本来ベランダで洗濯機を使用すべき設計になっているマンションのところ、前売主の宅建業者がリフォームをするにあたって部屋の中で洗濯機が使える配管に変更したため、構造上、排水が十分に行われず、排水が溢れるという問題があるというものです。この排水管の問題は、購入後管理組合に聞いて判明したもので、管理組合としてはリフォームをした宅建業者が工事内容の確認を管理組合にせずに行っていたことが原因であると指摘しているとのこと。

相談者は、購入物件にはしばらく住まず、当該瑕疵は引渡し後3か月以上経過した後に判明、売主は瑕疵担保責任期間（特約で3か月と規定）を過ぎているので責任を負わないと主張しているとのこと、どのように対応したら良いか当機構に相談してきたものです（売主はリフォームした宅建業者から購入した後、数か月で売却しています。）。

本件トラブルの原因は、前売主の宅建業者が設計上は出来ない排水管の変更を行って洗濯機をベランダから室内使用に変えるリフォームをしたことにあると思われます（この点の事実関係の経緯については管理組合に確認する必要があります。）。

現実的な対応としては、このままでは排水が溢れるため生活に支障をきたし、また階下への水漏れ事故を生じさせる危険があることから、相談者は元の状態（ベランダでの洗濯機設置）に修復工事をした上で、その費用を売主に損害金として請求することになるでしょう。

しかし、売主の瑕疵担保責任期間が経過していることから、瑕疵責任追及の可否、リフォーム工事を行った売主の前の所有者である宅建業者に対する不法行為責任の追及の可否について、弁護士に相談して進めていくことが必要でしょう。

リフォーム済み中古マンション等の売買に伴う瑕疵・不具合等の問題については、当機構に相談が寄せられるケースは少なくありません。例えば、宅建業者が取得した築年数の経った物件をリフォームして売却したケースなどでは、値段も比較的安価で購入しやすい面もあり、購入後瑕疵が判明した場合、売主業者の対応が不十分なため問題になっているケースもあります。消費者の側も中古物件を購入する場合には、契約前に十分な検討・検証を行い、くれぐれも慎重に判断することをお勧めしたいものです。

また、仲介をする宅建業者においては、リフォーム済み中古マンションの売買の媒介をする場合、売主に修繕履歴の情報開示を促し、買主への情報の提供がなされるよう努める

ことも必要でしょう。

以上  
(担当：新井)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*