

～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：2012. 1. 1（日）

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 ※※※

新年、明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひ申し上げます。
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 . . . 震災の影響から立ち直りつつある不動産市場
- ◆ 行政の動き . . . 賃貸住宅標準契約書ほか
- ◆ マーケットの動き . . . 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査ほか
- ◆ 相談事例より . . . 賃貸借契約の解除
- ◆ NEXT STEP . . . 住宅ローンアドバイザー養成講座

★☆☆ 《 震災の影響から立ち直りつつある不動産市場 》 ★☆☆

あけましておめでとうございます。今回は、今後の不動産市場の見通しを話題にしたいと思います。

昨年国土交通省が公表した土地取引動向調査（平成23年9月調査）の結果によると、「東日本大震災が土地の購入・売却意向に及ぼした影響の程度」については、全体では約7割が「特に影響を与えない」と回答しており、「大きな影響を与える（与えた）」「ある程度影響を与える（与えた）」については合わせて1割台半ばにとどまっています。

別の調査では仙台市中心部におけるオフィスビルの被害状況についてみると、9割以上が無傷又は軽微な被害にとどまったとされています。また、東北地方のJリートが保有する物件に使用不能となった例は報告されておらず、被害額も比較的軽微にとどまっているようです。首都圏では浦安市、我孫子市、習志野市などで大規模な液状化が発生したとして話題になりましたが、地盤改良が施されたマンションではあまり被害がなかったとも言われています。

不動産会社への影響については、先般、発表されたデベロッパーの第2四半期の業績をみると、震災による業績への影響はありましたが、新規分譲マンションの契約率（東京圏）が好調で、震災以降も7割超を維持しています。

不動産流通会社については、第1四半期において震災の影響が大きく第2四半期で挽回できなかった会社も多く、取引件数、仲介手数料とも減収となっている会社が目立ちましたが、健闘している会社もいくつか見られます。

今後の見通しですが、日本不動産研究所においては、住宅着工戸数について、平成22年度819千戸に対し、平成23年度846千戸、平成24年度905千戸とかつての100万戸には届きませんが増加を予想しています。また、東京都心のオフィス賃料、空室率についても改善すると予測しています。

地価の動向については、国土交通省の地価LOOKレポートによると、平成23年（7/1～10/1）における主要都市の高度利用地の地価動向は、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5.2%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4.1%から4.8%に増加しています。上昇地区数が2桁を示したのは、東日本大震災以前の平成22年（22/10/1～23/1/1）以来3期ぶりとなっており、3%以上の下落を示す地区が平成19年第4四半期（19/10/1～20/1/1）以来15期ぶりに0となっています。

不動産市場については、円高、世界景気の後退懸念等による景気の先行き不透明感の影響という新たな懸念材料はあるものの、東日本大震災の影響が薄れつつあることを背景に、落ち着きを増しており、立ち直りつつあり、今後の改善を期待したいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 賃貸住宅標準契約書 》 ★☆☆

国土交通省において、「賃貸住宅標準契約書」（改訂版（案））について、意見募集がされています（締切1月13日）。反社会的勢力排除条項の新設、原状回復条件を確認する様式を追加等の改訂案となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000067.html

★☆☆ 《 マンション再生環境整備事業の募集 》 ★☆☆

国土交通省において、平成23年度マンション再生環境整備事業に関する評価・調査に係る事業の募集が開始されています。老朽マンション等の現状調査、東日本大震災における被災マンションの現状調査、被災マンション等における管理組合の活動等に関する調査が対象となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000069.html

★☆☆ 《 国土交通省関係予算 》 ★☆☆

平成24年度国土交通省関係予算決定概要について、全体のポイントや、土地・建設産業局予算概要等が公表されています。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001894.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査 》 ★☆☆

（社）全国宅地建物取引業協会連合会及び（社）全国宅地建物取引業保証協会において、「不動産の日」にちなんで実施したアンケート調査（「不動産の日アンケート―住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査―）の結果が公表されています。「不動産は買い時ですか」、「住宅を購入する際、借りる際のポイントは何ですか」、「東日本大震災後、住まいに関する意識についてどのような変化がありましたか」等についての項目となっています。

<http://www.zentaku.or.jp/public/information/wp-content/uploads/2011/12/2011-hudo-san-no-anke-to.pdf>

★☆☆ 《 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11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。供給は31%増等の結果となっています。

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31.6%減等の結果となっています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

2012年の首都圏・近畿圏マンション供給市場予測も公表されています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/2012m-yosoku.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

(相談の内容)

賃貸アパートの契約をして、礼金、敷金、翌月分の前家賃(当月の賃料はサービス)、仲介手数料、保険料の合計40万円を支払い、鍵も受け取りました。入居は契約日から10日後を予定していました。契約前に物件の見学をした際、部屋のクリーニングがされてなく汚い状態でしたが、明日には業者を入れてきれいにしておくとの返事でしたので、契約しました。入居予定の3日前に部屋を確認に行ったところ、ゴミは捨ててありましたが台所の油污れなどは汚いままでしたので、仲介業者に電話したところ、ゴミは処分してあったはずだ。それ以上は自分でするように言います。あまりにも誠意がないので入居した後も不安です。契約を解除したいと思っています。友人から、仲介業者は契約の前に重要事項説明をしなければならぬと聞きましたが、仲介業者は重要事項説明をしていませんし、重要事項説明書ももらっていません。重要事項説明をしていないので、この契約は無効だと思います。仲介業者は自分の都合で契約をキャンセルするのだから、お金は返せないといっています。お金は返してもらえますか。

(回答)

契約の解除をしたいと思うに至った直接の原因は、仲介業者が約束したクリーニングを行わずに誠意のある対応をしないことにあると思われれます。確かに、仲介業者の対応は不誠実であり、非難されても仕方ありません。また、この仲介業者は、契約を締結する前までに重要事項説明書を交付もせず、説明もしていませんので、宅地建物取引業違反が認められます。しかし、確かに重要事項説明をしていないことは重大な宅建業法違反ですが、

「重要事項説明義務違反」と「契約」は別の問題です。宅地建物取引業法違反をした仲介業者は行政処分の対象になりますが、重要事項説明が行われずに締結された契約も有効に成立しています。無効になることはありません。

したがって、契約は有効に成立していますので、当該契約の解除は、契約の約定により処理されることとなります。入居前ですので敷金は返還されるべきお金ですが、その他の金銭は、一般には返金されないと考えておいた方がよいでしょう。しかし、保険契約が未締結であれば保険料は返すべきお金になります。また、仲介手数料については、仲介業者が重大な宅建業法違反を犯していることから、交渉の余地がありますので、話し合ってみましょう。なお、仲介業者の宅地建物取引業法等の法令に違反する行為が原因で損害が生じている場合、損害を受けた者は仲介業者に対して、その損害の賠償を求めることが可能です。

(村川 隆生)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《 平成 23 年度第 3 回 住宅ローンアドバイザー養成講座 》 再掲 ☆☆☆

住宅金融普及協会の実施する「平成 23 年度第 3 回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が以下のとおり決まっています。

- 受付期間 平成 23 年 1 月 26 日(火) ～平成 24 年 1 月 24 日(火)
- 開催会場 全国 35 会場
- 受講コース
 - A コース (基礎編 Web 講習+応用編会場DVD講習) と
 - B コース (基礎編会場DVD講習+応用編会場DVD講習) の 2 コース
- 開催日
 - A コース 火曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 21 日
 - 木曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 23 日
 - 土曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 25 日

 - B コース 火曜日クラス 基礎編 2 月 7 日、応用編 2 月 21 日
 - 木曜日クラス 基礎編 2 月 9 日、応用編 2 月 23 日
- 合格発表日 平成 24 年 3 月 23 日(金)
- 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。
