

～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. 2. 1（水）

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 …… 賃貸住宅標準契約書の改定
- ◆ 行政の動き …… 住宅性能表示制度の実施状況について ほか
- ◆ マーケットの動き …… ARES J-REIT Property Index (AJPI) ほか
- ◆ 相談事例より …… 不等沈下と建売業者の責任
- ◆ お知らせ …… 第 87 回講演会開催のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

★☆☆《賃貸住宅標準契約書の改訂》★☆☆

「賃貸住宅標準契約書」は、平成5年に賃借人の居住の安定の確保と賃貸住宅の経営の安定を図るため、住宅賃貸借の標準的な契約書の雛形として国土交通省により作成されたものですが、今般、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の見直し等その後の状況を踏まえ、改訂されることとなりました。

主な改訂の内容は、

- ・「第7条 反社会的勢力の排除」を新設  
国民生活や経済活動からの反社会的勢力を排除する必要性の高まりを受け、「甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する」という条項で、あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約することを記述。
- ・「第14条 明渡し時の原状回復」内容の明確化  
退去時の原状回復費用に関するトラブルの未然防止のため「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏まえ、入居時に賃貸人、賃借人の双方が原状回復に関する条件を確認する様式を追加。  
また、退去時に協議の上、原状回復を実施することを記述。
- ・賃貸住宅標準契約書（改訂版（案））コメントを新たに作成  
賃借人・賃貸人が本標準契約書を実際に利用する場合の指針となるよう各条項に関する基本的な考え方、留意事項等を記述した解説コメントを新たに作成。

となっています。

このように改訂内容は昨年来取り組まれてきた一連の制度改正の流れを賃貸借契約書に取り込んだものとなっており、本契約書が関係者の間に普及し、トラブル防止に役立つことを望みたいと思います。

なお、本契約書は、今後、関係者の意見を踏まえ、2月を目途に公表することとされていますが、「定期賃貸住宅標準契約書」、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」、「終身建物賃貸借標準契約書」「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」についても、反社会的勢力の排除等の観点からの改訂等、所要の改訂を予定しています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成23年11月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人 住宅

性能評価・表示協会事務局が全評価機関を対象に住宅性能評価の平成23年11月の実績（速報値）についてとりまとめた調査結果を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000327.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000327.html)

★☆☆ 《「都市再生緊急整備地域を定める政令の一部を改正する政令」及び「地域整備方針」について》 ★☆☆

都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域について、パブリックコメント等所要の手続きを経た上で、全国11箇所を指定する政令が閣議決定されました（平成24年1月20日）。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000049.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000049.html)

★☆☆ 《第180回国会（常会）提出予定法案について》 ★☆☆

国土交通省は、第180回国会（常会）に提出を予定している同省関係の法律案を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04\\_hh\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000047.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《ARES J-REIT Property Index (AJPI)》 ★☆☆

ARESでは、AJPI等の各種指標の確定値（2011年4月）、準確定値（2011年5月）、速報値（2011年6月～2011年10月）を更新しました。

[http://jreit-view.ares.or.jp/jreit\\_pdb/jreit\\_pd001.html](http://jreit-view.ares.or.jp/jreit_pdb/jreit_pd001.html)

★☆☆ 《平成23年12月の不動産市場の概観》 ★☆☆

土地総合研究所では、毎月25日発刊の「今月の不動産経済」の中で、平成23年12月の不動産市場の概観を発表しました。

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

<不等沈下と建売業者の責任>

戸建の建売業者からのご相談です。建売業者のご担当者のお話によれば、他業者が造成して検査済みを受けた造成宅地を取得し、建物をその上に建築して引渡した。引渡し後半年程経過した頃、不等沈下が発生し、居住困難になったとして、これは瑕疵にあたるので建売業者で責任をもって対応しろと買主から言われている。建売業者としては、分譲した土地は役所の検査済みが出ているのだから、責任は検査済みを出した役所が負うべきではないのかというご相談でした。

当方からの回答としては、建売業者として瑕疵担保責任を負うことになる可能性が高い旨をお答えするとともに、検査済みを出した役所に対する責任追及は困難なケースが多いと思われる旨お話ししました。

本件を検討するにあたり、請負契約における請負業者が、不等沈下で訴えられた際の裁判所の判断が参考になります（和歌山地裁平成 20. 6.11 RETIO75号 ほか）。請負業者は、建物が不等沈下しないかどうか、建物の基礎や基礎の支持について設計する注意義務があるとしています。請負業者が建築基準法に沿って建物を建て、宅地造成については別の者が造成し検査済みを受けているからと反論しても、それは裁判になると通りにくいようです。つまり、請負業者が建物を建てる時には、建物敷地の地盤を十分調査したうえで、どのような基礎を施し、建物を建てるか、仮に地盤がゆるいのであればどのような基礎を施すべきか十分検討した上で施工しないと駄目ということです。

今回のケースでは、建売業者は買主との関係において、売買契約上の瑕疵担保責任は負わざるを得ないものの、請負業者に対し請負契約上の責任を別途追及することは検討されるところです。したがって、自ら建物を分譲する場合で、特に地盤が造成地、埋立地であれば、相応の地盤調査をするのは基本的な注意義務といえるでしょう。

(担当：小野)

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

当機構では、平成24年2月21日（火）に講演会を開催致します。テーマは「心理瑕疵の説明義務」です。詳細は下記URLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《日本不動産ジャーナリスト会議、3月7日に特別講演会》☆☆★

不動産関連のジャーナリストらで構成される日本不動産ジャーナリスト会議（REJA）は、「第2回日本不動産ジャーナリスト会議賞」の受賞者を講師に招き、3月7日に特別講演会を開催します。詳細は以下のとおりです。

日時：3月7日（水）14～17時

場所：日本プレスセンタービル 日本記者クラブ9階（東京都千代田区内幸町2-2-1）

参加費：無料（REJA会員以外）

プログラム：

- ・選考委員長の報告（三橋博巳日本不動産学会会長）
- ・記念講演会「プロジェクト賞」三井不動産ほか（講師：三井不動産 新原昇平氏）、熊本市ほか。「著作賞」講師：古倉宗治氏、川向正人氏

申込先：事務局（qga02407@gmail.com）に2月末日までに連絡。

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*