

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

配信日：2012. 3. 15（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 . . . 津波防災地域づくりに関する法律と重要事項説明
- ◆ 行政の動き . . . 合併処理浄化槽の型式適合認定に係る添付図書の改ざん及び設計計算ミスについて ほか
- ◆ マーケットの動き . . . ARES J-REIT REPORT (2012年3月) 発表 ほか
- ◆ 相談事例より . . . 網入りガラスのひび割れ

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《津波防災地域づくりに関する法律と重要事項説明》 ★☆☆

前回に続き東日本大震災関係の法令改正です。

東日本大震災より甚大な被害を受けた地域の振興にあたっては、将来を見据えた津波災害に強い地域づくりを推進していく必要があります。また、将来起こりうる津波災害の防止・軽減のため、全国で活用可能な制度を創設する必要があります。このような中、津波防災地域づくりに関する法律が平成 23 年 12 月 14 日成立しました。

その基本的なスキームは、国土交通大臣が基本指針を定め、都道府県知事が基本指針に基づき、津波浸水想定（津波により浸水するおそれがある土地の区域及び浸水した場合に想定される水深）を設定し、公表することとなっています。市町村は、基本指針に基づき、津波浸水想定を踏まえ、津波防災地域づくりを総合的に推進するための推進計画を作成します。また、都道府県知事又は市町村長は、盛土構造物、閘門等の津波防護施設の新設、改良その他の管理を行います。さらに、都道府県知事は、警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができるのと同時に、警戒区域のうち、津波災害から住民の生命及び身体を保護するために一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができるかとされています。

上記のうち、宅建業法第 33 条の広告開始時期の制限及び第 36 条契約締結等の時期の制限に基づく許可等の処分に、津波防護施設区域における行為の制限が含まれることとなりました。また、宅建業法第 35 条の重要事項説明として、津波防護施設区域における行為の制限、指定津波防護施設における行為の届出及び管理協定の効力が追加されました（以上宅建業法施行令第 3 条第 20 の 2）。さらに、津波災害警戒区域内にあるときはその旨を説明することが追加されました（宅建業法施行規則第 16 条の 4 の 3 第 3 号）。本改正は平成 23 年 12 月 27 日に施行されました。詳細については、国土交通省ホームページ（土地・建設産業局）を参照して下さい。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《合併処理浄化槽の型式適合認定に係る添付図書の改ざん及び設計計算ミス

について》★☆☆

国土交通省は、建築基準法に基づく浄化槽の型式適合認定において、添付図書の改ざん及び設計計算ミスがあったことが判明したと、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000293.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成24年1月分）》★☆☆

国土交通省は、建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件の確認審査日数の状況について、平成24年1月分を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000292.html

★☆☆《東日本大震災により被災された方のための「不動産無料相談会」の実施について》★☆☆

財団法人不動産流通近代化センターは、東日本大震災により被災された方及び不動産業者の方に対する「不動産無料相談会」を、平成24年3月24日（土）に実施することとなりました。詳細は下記URLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000073.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《ARES J-REIT REPORT（2012年3月分）発表》★☆☆

ARESは、3月分のJ-REIT REPORTを発表しました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.03_vol28.pdf

★☆☆《住宅マーケットインデックス2011年下期の調査結果》★☆☆

日本不動産研究所は、2011年下期の住宅マーケットインデックスを発表しました。都心5区及び23区のマンション価格は、税制上の優遇・低金利の継続等で、新築・中古ともに大型・標準タイプはやや上昇、それらの影響が少ない小型タイプはやや下落、などの結果となっています。詳細は下記URLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/?p=5405>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<網入りガラスのひび割れ>

賃貸住宅の修繕・瑕疵・欠陥に係る相談の中で、最近特に目立つものとして、漏水、配管凍結と並んで、網入りガラスのひび割れに関する相談があります。

たとえば、網入りガラスにひび割れが入ってしまったが、大家さんが直してくれない、または、原状回復・敷金精算の相談の中で、網入りガラスにひび割れがあり、身に覚えがないのに費用を請求されて納得できないなどの相談を受けることが多くあります。（反対に大家さんや管理会社・仲介業者の担当者さんからの相談もあります。）

管理会社・仲介業者の担当者さんや大家さんの中には、網入りガラスに物をぶついたりしていない（外部的衝撃がない）のに割れるわけがないと思い込んでいる方も見受けられますが、いわゆる熱割れをおこすこともあり、判例やガイドラインの考え方を紹介し、双方で状況や原因をよく確認の上、話し合いをするよう回答しています。

判例では、網入りガラスのひび割れが熱割れによるものであると認め、借入人の故意または過失はないとされた事例（H23. 1. 20 東京地裁）、ガラスのひび割れは、熱割れとはいええず、書棚をぶつけたことによって生じたものとした事例（H21. 4. 30 東京地裁）があります。

また、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（平成 23 年 8 月再改定版）では、網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）で、ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、借入人には責任がないと考えられる（ガイドライン別表 1 建具）との考え方が記載されていますので参考にさせていただきたいと思います。

なお、アルミサッシが冷えているところにガラスに日光があたり温度差が生じた場合、冬の晴れた日の午前中、フロート板ガラスより網入りガラス、ガラス面積が大きいもの、カーテンやブラインドがありガラスとの間に熱がこもりやすい場合、カーテンやブラインドを半分閉めた場合、部分的に日影ができた場合、フィルムの部分張りをした場合などで温度差が生じると熱割れしやすいといわれています。

（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。
