

★☆☆ 《これからの不動産業》 ★☆☆

本格的な人口減少と少子高齢化、昨年3月に発生した東日本大震災など、不動産業を取り巻く社会環境は、大きな変化が生じています。こうした中、これからの不動産業を考える研究会（座長：小林重敬東京都市大学、事務局：不動産流通近代化センター）によりこの4月に中小不動産業の今後の事業展開のあり方について報告書がとりまとめられました。

報告書では、今後の事業展開のあり方を検討する上で、「顧客満足度の向上」が重要なキーワードとしています。その上で、従業員教育の充実・従業員満足度の向上、消費者への情報発信の強化、コンプライアンスの徹底により、企業としてのアイデンティティを確立していくことが必要だとしています。

そして、事業展開における方向性として3つを挙げています。

まず、顧客密着の強化です。より一層の顧客密着により、一つ一つのニーズを把握し、的確な情報提供を行うこと、更には、媒介業務の周辺分野にも不動産業が関わっていくことが求められているとした上で、具体的には、インスペクション（建物検査）、デューデリジェンスという媒介業務の入り口の部分、エスクロー※などの媒介業務の出口の部分を含めて、これらに関与する税理士、司法書士、不動産鑑定士、金融機関、リフォーム業者、インスペクション（建物検査）業者など様々な専門家とのネットワークを構築し、連携・コーディネートして、不動産取引全体をマネジメントする役割が不動産業に求められているとしています。

第二に、地域密着の強化です。空き地・安芸や対策、高齢者の見守りなどのコミュニティーサービス、災害時の住宅支援などが求められるとしています。

第三に新たな市場へのアプローチです。高齢者の高齢者向け賃貸住宅への住替え支援、高齢者の資産活用や相続支援、中古住宅の売買に併せたリフォームの提案、定住外国人や留学生向け住宅、ペット対応可能賃貸住宅、シェアハウスなどのニッチ市場などは今後の新たな市場であるとしています。

不動産業の目指すべき将来像については、昭和61年に「21世紀への不動産業ビジョン」、バブル崩壊後の平成4年に「新不動産業ビジョン」、更にその5年後の平成9年に「不動産業リノベーションビジョン」が、建設省において策定されています。その後、10年余が経過している今、新たな不動産業像が求められているといえます。

現在、不動産流通市場活性化フォーラム（座長：中川雅之日本大学教授、事務局：国土交通省）において、今後の不動産市場のあり方について議論がなされ、この夏、

報告書がとりまとめられる予定ですが、この中で新たな不動産業のあり方についても提言されることを期待したいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《「持続可能なまちづくり研究会」提言のとりまとめについて》 ★☆☆

国土交通省は、平成24年4月20日、「持続可能なまちづくり研究会」がとりまとめた提言を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000089.html

★☆☆ 《環境不動産懇談会提言の公表について》 ★☆☆

国土交通省は、平成23年11月より4回実施した環境不動産懇談会がとりまとめた我が国不動産市場への提言を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000109.html

★☆☆ 《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24年2月末時点）》 ★☆☆

国土交通省は、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24年2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_000359.html

★☆☆ 《復興支援・住宅エコポイントの予約制度の詳細について》 ★☆☆

復興支援・住宅エコポイントの予約申込が平成24年5月1日から開始されますが、国土交通省は、このたび、予約申込に必要な書類の詳細等が決まり、復興支援・住宅エコポイントのホームページに掲載いたしました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000355.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《平成23年10月～12月分の不動産の取引価格情報の公表について》 ★☆☆

国土交通省は、平成23年10月～12月分（平成23年度第4四半期）の不動産の取引価格情報を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000110.html

★☆☆《平成24年3月の不動産市場の概観》☆☆★

土地総合研究所は、平成24年3月の不動産市場の概観を掲載しました。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2404.htm>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

中古マンションの契約をしたAさんからの相談です。

ある日、突然に「中古マンションの良い物件がでましたので、ご案内の電話をしました」と不動産業者から電話がありました。興味があったので翌日自宅で説明を聞き、1週間後に案内してもらいました。「よく考えてから決めたい」と伝えましたが、自宅で夜の12時位に手付金8万円を支払って契約しました。融資の申込銀行から断られ、現在、別の銀行に申込手続中です。契約を解除したいと申し入れましたが「いま止めると違約金560万が発生する」と言われ困っています。悪質な勧誘で契約させられました。クーリング・オフでやめられますか（クーリング・オフの適用はないと書かれた書面にも、いわれるがままに印を押しました）。悪質な勧誘で夜遅くまで粘られて契約しているから消費者契約法で取り消すこともできるとも聞きましたが…。

(考え方)

宅建業者から突然の電話を受けたAさんは、かねてからマイホームを手に入れたいという希望を持っていたので興味があり、翌日に自宅で会うことを約束して説明を受け、更に1週間後に宅建業者の案内で物件を見に行きました。物件見学の日、夜に再度会うことを約束して自宅で打合せをし、その際に「よく考えてから…」と申し出たものの、最終的には契約を締結したものです。宅建業者は契約に際し、Aさんの希望により自宅での商談になったことから、クーリング・オフの適用がない書面にも署名・押印をもらっています。Aさんの話を前提に考えると、①Aさんの希望で自宅で契約していることから、本件においてはクーリング・オフで契約を解除することはできません。②悪質な勧誘による契約だったとの話ですが、突然に勧誘の電話をすること自体が不当な勧誘に当たるわけではありません。また、契約を締結した時間が夜の12時になったことも、それだけで不当な勧誘による契約ということもできません。Aさんは当初より、物件に興味があったことから、むしろ積極的に営業担当者の説明を受けたと思われます。本件では、宅建業法で規制する悪質な勧誘行為や、消費者契約法に反する不当行為があったとは言えません。

しかし、Aさんは手付金8万円を放棄すれば契約を解除することができます。違約金は発生しません。宅建業者は、買主が手付金を放棄して解除することを正当な理由(履行の着手)なく拒否したり、妨害することが禁止されています。この禁止行為違反は「業務停止30日」が処分基準となっています。宅建業者は、正当な理由もなく「いま止めると違約金が発生する」などと告げることは禁止行為違反に該当することに注意が必要です。

(担当：村川)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《レベルアップ研修（平成24年6月26日（火）のご案内）☆☆★

不動産流通近代化センターは、物件調査における留意点などを集中的に学ぶレベルアップ研修を行います。詳細は以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/levelup>

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。
