

～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：2012.6.1（金）

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と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 ……環境不動産懇談会提言
- ◆ 行政の動き ……賃貸住宅管理業者の登録状況について ほか
- ◆ マーケットの動き ……平成23年度不動産証券化の実態調査 ほか
- ◆ 相談事例より ……クーリング・オフについて
- ◆ NEXT STEP ……スペシャリティ講座 事業実務Ⅱ 経済のグローバル化と不動産投資動向
- ◆ お知らせ ……第88回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆ 《 環境不動産懇談会提言 》 ★☆☆

国土交通省が設けた環境不動産懇談会（座長：野城智也 東京大学生産技術研究所教授）が4月に提言を公表しました。本懇談会は、投資・金融、オーナー、不動産仲介など立場の異なる様々な市場参加者があつまり、昨年11月にスタートしたものです。

提言は、我が国の不動産市場が国際競争力を高めるためには、防災対応（緊急課題）と環境対応（長期的課題）を両輪で推進することにより、持続可能な成長シナリオを描くことが必要とした上で、現在は、情報の欠如等を背景に、不動産の環境対応が市場で積極的に評価されているとは言い難いとしています。

提言内容は、

(1) 情報の可視化・流通の促進の視点

①情報自体の内容・形態

- ・レーティングの活用・普及、今後議論される世界共通指標との整合等
- ・エネルギー消費量等のベンチマークの作成などわかりやすい情報提供

②オーナーによる情報の効率的な計測・保管及び提供

- ・オーナーによる情報の効率的な計測・保管の推進、必要に応じた可視化・提供
- ・エネルギー消費量等のビル入り口等での表示による意識啓発

③投資・金融、テナント、不動産仲介の立場による情報の活用

- ・環境不動産の選好・選別に向けた情報の積極的活用

(2) 既存ストックの対応とテナントの需要喚起等による環境不動産市場の拡大の視点

1) 既存ストックにおける環境対応

①オーナーとテナントの協働

- ・適正な費用分担・利益分配による win-win の新たな枠組みの普及促進、賃貸借契約時における合意形成

②中小ビル・地方部をはじめとした環境対応の推進

- ・改正不動産特定共同事業法案における新たなスキームなど証券化の活用
- ・先進的な環境対応の実践例の共有、

2) テナントの需要喚起

- ・テナントニーズの吸い上げと新規需要開拓、インセンティブによる需要の後押し
- ・テナントとしての公的機関による環境不動産への入居推進

という構成でとりまとめられています。

そして、今後の展開に向けて重要なことは、「鶏が先か卵が先か」の議論が続くよりも重要な役割を担う各市場参加者が幅広く連携・協力しあう体制のもとに、実際に具体的な検討を進め、ひとつひとつ前進していくことであるとしています。

本提言は、持続可能な社会基盤への転換、ひいては低炭素・循環社会の実現に向けた不動産市場からのアプローチとして、注目する必要があると思われます。

(環境不動産ポータルサイト <http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《賃貸住宅管理業者の登録状況について》 ★☆☆

国土交通省は、平成23年12月1日より施行された賃貸住宅管理業者登録制度に基づく登録状況について、平成24年3月末現在の登録業者数を集計して公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000080.html

★☆☆ 《品確法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3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3月の実績（速報値）についてまとめた調査結果を、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000371.html

★☆☆ 《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成23年度）の概要について》 ★☆☆

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3か月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめ、その概要を発表しました。

全国148社に対して立入検査を行った結果、73社に対して是正指導を行いました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000081.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成23年度に新たに証券化された不動産の資産額は2兆3000億円～平成23年度不動産証券化の実態調査～》★☆☆

国土交通省発表。平成23年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産またはその信託受益権の資産額は、2兆3410億円（前年度比プラス6.7%）、2年連続の増加となりました。スキーム別では、Jリートが調査開始以来初めてもっとも割合が高いスキームとなり、Jリーートの不動産投資市場における存在感が増しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000112.html

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成24年4月）》★☆☆

土地総合研究所は、平成24年4月1日現在の不動産業の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3つの業種毎に不動産業業況指数を算定した。3ヶ月後の見通しについては、「ビル賃貸業」で約4年ぶりにプラスとなった。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g24-04.pdf>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

クーリング・オフについて次のような質問がありました。

宅建業者が自ら売主になる場合、事務所等以外の場所で買受けの申込みまたは売買契約の締結をした買主（宅建業者を除く）は、申込みの撤回等ができることを書面で告げられたときから8日以内であれば、書面でその撤回をすることができますが、民法は初日不参加が原則なので、例えば、日曜日に、喫茶店等でクーリング・オフについて告げられたうえで契約を締結した場合、翌月曜日から数えて8日目に当たる次の月曜日までならクーリング・オフができるということでしょうか。

また、買主が法人の場合にもクーリング・オフはできるのでしょうか。

クーリング・オフについては、宅建業法 37 条の 2 で規定されていますが、同条 1 項 1 号では、「・・・買主が・・・申込みの撤回を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して 8 日」とされています。質問の件であれば、告げられた日曜日から起算して翌週の日曜日（告げられた日の翌週の同じ曜日）までに契約を撤回する書面を発送しなければいけないことになります。

なお、クーリング・オフできることを書面ではなく口頭で告げられたときは、8 日間の起算が始まらないので、買主が引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払わないうちは契約を解除することができます。

また、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその方法について告げる書面の記載事項は、規則（省令）16 条の 6（申込みの撤回等の告知）に規定されていますが、同条 1 号に、「買受けの申込みをした者又は買主の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所」とされており、法人が買受けの申込みをした者又は買主の場合であってもクーリング・オフはできると解されます。

いずれにしても、クーリング・オフについては法 37 条の 2 のほか、規則 16 条の 5 および 6、解釈運用の考え方（法 37 条の 2 関係：平成 23 年 12 月 26 日付けで改正・加筆されています）も精読しておく必要があります。（担当 金子）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《スペシャリティ講座 事業実務Ⅱ 経済のグローバル化と不動産投資動向》☆☆★

不動産流通近代化センターは、2 月 15 日に開催してご好評をいただいたスペシャリティ講座 事業実務Ⅱ「経済のグローバル化と不動産投資動向」を、再度、東京地区で開催します。詳細は下記 URL をご参照ください。

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

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《第88回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構では、第88回定期講演会を開催致します。

日時：平成24年6月21日（木）午後2：00～4：00

会場：すまい・るホール（住宅金融支援機構 本店1階）

演題：消費者契約法と不動産取引

詳細は下記URLをご参照ください。

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

★☆☆《平成24年度シンポジウムのご案内》☆☆★

一般社団法人 高齢者住宅推進機構は、平成24年6月29日（金）13時45分～16時30分の予定でシンポジウムを開催致します。詳細は下記URLをご参照ください。

http://www.nichijukyo.or.jp/new_info/gyoji/data/120629symposium.pdf

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。
