

～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. 15（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 …… 全国的な空家の増加と不動産業の役割
- ◆ 行政の動き …… 平成 24 年度建築基準整備促進事業の事業主体の公表について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 土地関連市場マンスリーレポート平成 24（2012）年 5 月 ほか
- ◆ 相談事例より …… 借家人の友人（連帯保証人）による家財道具の処分等
- ◆ NEXT STEP …… 平成 24 年度マンション管理士試験の実施について

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《全国的な空家の増加と不動産業の役割》☆☆★

少子高齢化、過疎化などいろいろな要因から全国で空家が増加し続けています。

総務省住宅・土地統計調査によれば、平成20年は757万戸で空家率は13.1%、最近の10年間で181万戸増加して1.31倍になり、様々な問題も生じています。

例えば、平成22年度・23年度と2年連続して大雪となりましたが、豪雪地帯では、空家における除雪の進め方が課題となり、災害救助法の適用による国庫支援の実施の一方で、地域コミュニティでの協働、ボランティア活動による対応も推奨されました。更には、積雪の重さに耐えかねて近隣への倒壊が心配される事例もあって、積雪期に入るまでの通常時からの取組みの重要性が改めて認識されたところです。近年、例えば秋田県大仙市などの市町村においては、大雪対策の観点のみならず幅広い観点から、空家の適正管理のための条例の制定の動きが広がってきています。また、本年3月31日には豪雪地帯対策特別措置法が改正され、国及び地方公共団体は、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする旨の規定が追加されました。

このほか、生活環境・廃棄物の問題、防火・防犯上の問題、景観の問題なども含め全国的に深刻な問題として広がりを見せています。

こうしたこともあって、国や地方公共団体における空家物件情報の登録・斡旋などの施策をはじめ、空家の有効活用に向けた各種取組みが求められていますが、その中で、不動産業の役割は極めて重要です。

国や地方公共団体の施策への積極的な協力はもちろんのこと、空家物件の案内や仲介に際して、例えば、農山漁村から、既成市街地から、伝統ある古都から、それぞれの地域が持つ多様な魅力や特性に関する情報を一体的に発信することにより、買主・借主の住み替え意欲につながり、市場に活気が生まれ、空家の再生や流通が一層進んでいくこととなります。また、災害時には、被災者のための賃貸住宅の円滑な提供など空家の有効活用で防災に貢献することも考えられるでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆ 《平成24年度建築基準整備促進事業の事業主体の公表について》 ★☆☆

国土交通省は、この度、平成24年度建築基準整備促進事業評価委員会（委員名簿は別紙1）の審査を経て、別紙2のとおり23事業主体を採択して公表しました。

なお、本事業の成果につきましては、平成25年度の早期に報告会を開催し、事業主体より報告させていただくことにしております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000317.html

★☆☆ 《(株)アキュラホームが施工した木造住宅（準耐火建築物）における国土交通大臣認定等の不適合施工と対応について》 ★☆☆

(株)アキュラホームが施工した名古屋市内の木造住宅（準耐火建築物）において、国土交通省認定等の仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反であることが判明しました。また、同様の疑いのある383件について、関係特定行政庁で調査をしています。

国土交通省は、これらの案件について、特定行政庁で違反が確認されれば、早急に是正措置を講じるように指示しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000315.html

★☆☆ 《「建設業法令遵守推進本部」の活動結果等について》 ★☆☆

国土交通省は、平成23年度の「建設業法令遵守推進本部」の活動結果等を取りまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000212871.pdf>

★☆☆ 《「津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」にて措置された宅地建物取引業法施行令の一部改正について》 ★☆☆

国土交通省は、津波防災地域づくりに関する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成24年政令第158号）を、6月1日に公布し、6月13日から施行されています。（宅建業法施行令第2条の5及び第3条関係）

<http://www.mlit.go.jp/common/000213128.pdf>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年5月》★☆☆

国土交通省は、平成24年5月分の「土地関連市場マンスリーレポート」を公表しています。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6495>

★☆☆《J-REIT REPORT Vol. 31（2012年6月）》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会は、J-REIT REPORT（2012年6月分）を掲載いたしました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.06_vol31.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

借家人の友人（連帯保証人）による家財道具の処分等

賃貸住宅に入居されている借家人の友人で連帯保証人になった方から相談がありました。この方が連帯保証人になったのは3年前で、賃貸借契約は2年契約となっており、契約更新の際、友人と大家さんとの交渉が円満に進まず、法定更新となったそうです。その後、友人が行方不明になり、大家さんから友人の滞納賃料の支払いと家財道具の処分を請求され、その対応について困っているとのことでした。

まず、滞納家賃の支払いの件ですが、賃貸借契約が更新された場合、連帯保証人が更新後の契約についても責任を負うか否かについては、「反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされ

たと解するのが相当であり、更新後も連帯保証人は責任を負う。」との最高裁判例があります（平成9年11月13日 RETI043-21）。この判例は賃貸借契約の更新が合意更新の場合ですが、法定更新の場合についても、更新後に生じた債務にも及ぶとした判例（昭和61年6月30日 東京地裁）があり、法定更新の場合であっても保証人の責任が肯定されると思われます。

従って、本件の場合も、更新後は保証を負わない旨の特段の特約がない限り、大家さんの要求に応じざるを得ないと思われます。早急に友人のご両親等と相談するなどして対応していくことが必要だと思います。

次に、家財道具の処分の件ですが、友人の家財道具とはいえ、慎重に対応すべきと考えます。通常、連帯保証人は借家人の家財道具を占有してはおりませんので、処分をする権限まではないと考えられます。家財道具を勝手に処分した場合、後で、不法行為として損害賠償請求をされることも十分考えられます。本相談事例とは事情は違いますが、連帯保証人が借入人の制止を無視して家財道具を処分したことが不法行為とされた事例があります（東京地裁 平成23年2月21日 RETI084-122）。

以上のとおり、本件については慎重に対応することが必要だと思いますので、上記のことを踏まえ、友人のご両親等や大家さんと相談されることが必要だと思います。

（担当 福島）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《平成24年度マンション管理士試験の実施について》☆☆★

国土交通省は、平成24年度マンション管理士試験の実施要領を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000093.html

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《第88回定期講演会のお知らせ—再掲—》☆☆★

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>

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。
