

～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. 7. 1（日）

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ついて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                            ・ ・ ・ 不動産流通市場活性化フォーラム
- ◆ 行政の動き                            ・ ・ ・ エレベーター安全装置設置済マークの決定について  
  ほか
- ◆ マーケットの動き                    ・ ・ ・ 平成24年版土地白書 ほか
- ◆ 相談事例より                         ・ ・ ・ クーリング・オフについて
- ◆ NEXT STEP                            ・ ・ ・ ARES－第136回実務研修会（特別講演）
- ◆ お知らせ                             ・ ・ ・ 土地総合研究所－「第166回定期講演会」開催の  
  ご案内

---

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

---

★☆☆《不動産流通市場活性化フォーラム》☆☆★

不動産流通システムの改革方策の検討を行うために国土交通省に設置された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）が6月28日、提言をとりまとめました。消費者側から見ると「誰が建てたかわからない、修繕等の情報がわからない、耐震性能・省エネ性能がわからない、劣化の状況がわからない、リフォームの可否がわからない、価格の妥当性がわからない」といった不透明な不動産流通市場を改革するため、不動産業に関連する各分野の専門家、研究者が昨年10月より、幅広いテーマで議論を行い、特に、不動産の取引にあたって消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある、あるいは不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面があるのではないかなどを課題を中心に議論を展開してきたものです。

提言にあたっては5つの柱として、

- ①消費者にとって必要な情報の整備・提供を行う。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備する。
- ②不動産価格の透明性の向上を図る。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進する。
- ③先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例を普及する。  
従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援する。
- ④宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上を図る。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる取引主任者や従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実等によりこれを実現する。
- ⑤住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化を促進する。インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を行う必要がある。  
ことを掲げています。

そして、この提言の向かう相手先として、行政、事業者等のみに限定するものではなく、行政、不動産事業者及び関連事業者をはじめとして、国民・消費者も含め、幅広く各方面の関係者となっていることが特色となっています。

本提言は全ての不動産流通市場の関係者にとって道標となるべきものであり、それぞれの関係者が今後様々な取組を早急に進めていくことを期待します。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《エレベーター安全装置設置済マークの決定について》 ★☆☆

国土交通省は、社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会による「既設エレベーターの安全性確保に向けて 報告書」（平成23年8月）を踏まえ、一般の利用者にとってこうした安全装置が設置されているエレベーターかどうかを容易にわかるマーク表示について検討を行い、学識経験者等からなるエレベーター安全普及促進委員会において平成23年12月16日から平成24年1月20日までの期間、「エレベーター安全装置設置済みマーク」の募集を行いました。

応募された396点の作品から、エレベーター安全普及促進委員会において選考が行われ、最終デザインが決定されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000319.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000319.html)

★☆☆ 《違法設置エレベーター対策におけるエレベーター緊急点検の実施について》 ★☆☆

平成24年4月27日（金）に埼玉県上尾市の工場に設置されたテーブルリフトを利用したエレベーターにおいて、従業員が2階からエレベーターのかごへ転落し、死亡するという事故が起きました。

国土交通省は、同様の事故防止の観点から、当該エレベーターの一部であるテーブルリフトを製造・納入した日本機器鋼業（株）の製品のうち、適法に利用されていることが確認できない物件について、違法設置エレベーターに利用されていないかどうかの緊急点検を行うよう、6月20日付で、別紙のとおり、特定行政庁に対して通知いたしました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000321.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000321.html)

★☆☆《山形県内の遊園地における遊戯施設の事故について》★☆☆

国土交通省は、山形県内の遊園地において、走行中のウォーターシュートの乗物が走路内で停止し、後続の乗物が停止した乗物にぶつかった事故の概要を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000320.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000320.html)

★☆☆《復興支援・住宅エコポイントに関する重要なお知らせ（予約申込受付の早期終了について）》★☆☆

国土交通省は、平成24年1月より発行申請の受付を開始した、復興支援・住宅エコポイントについて、本年7月中旬から下旬頃にも予算額に達する見込みであるとして、予約申込受付が早期に終了する予定であると公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000374.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000374.html)

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、さる6月18日に開催された中央建築士審査会の同意を得て、一級建築士6名に対する懲戒処分を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000323.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000323.html)

★☆☆《「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」について》★☆☆

国土交通省は、標記政令について、閣議決定された関係資料を公表しました。スケジュールは以下のとおり。

閣議：平成24年6月26日（火）

公布：平成24年6月29日（金）

施行：平成24年7月 1日（日）

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000065.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成24年版土地白書》☆☆★

国土交通省は、「平成23年度土地に関する動向及び平成24年度土地に関する基本的施策（土地白書）」を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6549>

★☆☆《平成24年5月の不動産市場の概観》☆☆★

土地総合研究所は、平成24年5月の不動産市場の概観を発表しています。新築マンション分譲市場は、供給戸数は首都圏で前年比14.9%減の3,329戸、契約率は3.6pダウンの75.6%、近畿圏では供給戸数は前年比15.7%増の2,060戸、契約率は2.3pダウンの75.3%となっています。詳しくは以下URLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2406.htm>

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

6月1日号に続きクーリング・オフNo.2です。

クーリング・オフについて仲介ご担当者から、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ることとされていますが、例えば、自宅近くのファミリーレストランや喫茶店等で、クーリング・オフしないということを買主が了解の上契約を締結した場合、クーリング・オフの適用はどのようなのでしょうか。売主業者は買主がクーリング・オフをしないことを了解の上契約したのですから違約金を請求したいと言うのですが。

「宅地建物取引業者が、クーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結を行った場合において、相手方に対してクーリング・オフをしない旨の合意を取り付けたとしても、この制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度が適用される」とされています。(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)

また、「宅地建物取引業者が、クーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行ったにもかかわらず、相手方に対して、クーリング・オフができない旨を告げる行為やクーリング・オフをするには損害賠償又は違約金が発生するなどを告げる行為は、情状に応じ、法第 65 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の指示処分、法第 65 条第 2 項第 5 号の業務停止処分等を行うことにより、厳正に対応する必要がある」とされ、クーリング・オフの妨害行為に対しては、厳しく対応する旨が示されています。

したがって、ご質問のケースでは、買主は、クーリング・オフの告知を受けて 8 日以内であれば、クーリング・オフにより契約を解除することができます。

クーリング・オフにより契約が解除された場合、売主は既に受領した手付金等の金銭を買主に返還しなければなりません。売主は違約金の請求をすることも出来ません。

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 及び 6、解釈運用の考え方（法 37 条の 2 第 1 項関係）を是非精読していただきたいと思います。

(担当 石原)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《ARE S－第 1 3 6 回実務研修会（特別講演）》☆☆★

不動産証券化協会－ARE S－は平成 2 4 年 7 月 3 日（火）1 4 : 0 0 ～ 1 5 : 3 0 に米国&グローバル市場 9 0 分講座：「不動産キャピタルマーケットへの教訓と市場比較」を開催致します。詳細は以下 URL をご参照ください。

<http://www.ares.or.jp/works/seminar/jitsumu136.html>

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《「第166回定期講演会」開催のご案内》☆☆★

土地総合研究所は平成24年7月27日（金）14:00～15:30に定期講演会開催を予定しております。詳細は以下URLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/166/0727koen166>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*