

～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：2012.9.1（土）
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。

（メルマガは、8月より毎月1回（毎月1日）の配信となりました。）

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ……「地域防災計画」をご覧ください！
- ◆ 行政の動き ……不動産鑑定業者情報の提供開始について ほか
- ◆ マーケットの動き ……平成24年第24半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ……「売主の瑕疵担保責任についての期間」に関する照会

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆《「地域防災計画」をご覧ください！》☆☆★

「地域防災計画」をご存知でしょうか。

災害対策基本法第40条（都道府県地域防災計画）及び第42条（市町村地域防災計画）を根拠として、国の防災基本計画に基づき、都道府県と市町村で作成されるものです。

昨年3月11日の東日本大震災の発災以降、大震災の教訓を踏まえ、昨年12月に防災基本計画が改定されて津波災害対策編が新たに設けられ、最大クラスの津波に対する住民避難を軸とした総合的な対策、比較的頻度の高い津波に対する海岸保全施設等の整備という二つのレベルの想定とそれぞれの対策が位置付けられました。また、本年6月には災害対策基本法が改正され、大規模広域な災害時における被災者対応の改善等に向けて制度の充実が図られました。さらに、国の防災対策推進検討会議最終報告が本年7月に出されて、幅広い災害対策に関する提言がなされており、今後とも、各種制度の見直しが進められていきます。

宅建業法の関係でも、第35条第1項の重要事項説明の列举事項に係る政省令に津波防災地域づくり法の津波災害警戒区域内か否かの関係などが加えられるなど、説明事項が広がっています。

こうしたいろいろな災害対策に関する事項が地域ごとで総合的にまとめられているのが、「地域防災計画」なのです。

そして、現在、急ピッチで見直しが進められています。例えば、本年6月公表の平成24年版防災白書によると、本年4月末時点で、「地域防災計画」の津波対策に関する記述については、海と接する地方公共団体の約2割が既に修正し、約2割が間もなく修正する予定としており、約6割が修正に向けて検討を進めているとのことであり、海と接するほぼ全ての地方公共団体が、東日本大震災以降、「地域防災計画」における津波対策の強化に取り組んでいるとのことでした。

このように、「地域防災計画」は、国の政策の充実に応じて、また、地域独自の政策判断で、どんどん前進していきます。これで打ち止めということはありません。

宅地建物取引主任者の皆様におかれましては、不動産の売買や賃貸借の仲介等に当たり、適時適切に地元の地域防災計画を都道府県・市町村のホームページ等でご覧になってください。そして、取引の相手方等に対する説明の際に、必要に応じて紹介したり、また、重要事項説明書に参考で地元の地域防災計画が掲載されている地方公共団体のホームページアドレスを記載しておくことも適切な工夫と考えられます。

地域防災力の着実な向上は、地域の皆様が自分の地域の災害対策上の課題や取組みについて認識することから始まります。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《不動産鑑定鑑定業者情報の提供開始について》 ★☆☆

国土交通省は、国土交通大臣登録及び都道府県知事登録の全不動産鑑定業者について、事業実績等の個別の業者情報の提供を開始する旨、発表いたしました。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000017.html

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）の公表について》 ★☆☆

国土交通省は、平成24年8月末より、「不動産価格指数（住宅）」の試験運用を開始する旨公表致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000114.html

★☆☆ 《非一級建築士による一級建築士詐称について》 ★☆☆

国土交通省は、今般、東京都において、偽造の免許証の写し等により一級建築士になりすまして業務を行っていた事案が判明したと公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000220385.pdf>

★☆☆ 《住友林業(株)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の不適合施工とその対応について》 ★☆☆

国土交通省は、住友林業(株)が施工中の東京都内の木造住宅（準耐火建築物）において、国土交通大臣認定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た旨公表しました。また、他に同様の疑いのある3,524件についても、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指示することとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000338.html

★☆☆ 《住友林業(株)及び東日本ハウス(株)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の不適合施工と対応について－続報－》 ★☆☆

住友林業(株)が施工中の木造住宅（準耐火建築物）において、8月10日に公表した物件

に加えて、国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様で施工され、新たに建築基準法違反であることが判明しました。

東日本ハウス(株)が施工した木造住宅(準耐火建築物)においても、国土交通大臣認定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。

他に同様の違反の疑いがある物件(住友林業(株)は1437件、東日本ハウス(株)は227件)について、関係特定行政庁に情報提供し、調査依頼をすることとしており、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ずるように指示することとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000342.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成24年3月31日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、平成24年3月31日の基準日における届出手続の受理状況を公表しました。住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が47,282事業者、宅地建物取引業者が10,813事業者の計58,095事業者となっています。

なお、平成23年10月1日から今回の基準日までの間に引渡された新築住宅は435,173戸で、このうち、建設業者による引渡しは324,123戸(24,841事業者)で、宅地建物取引業者による引渡しは111,050戸(6,248事業者)となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000392.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成24年第2四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について》★☆☆

国土交通省では、平成24年第2四半期(H24.4.1～H24.7.1)主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000067.html

★☆☆《平成23年度の土地の所有・利用・移動等に関する調査資料の公表》★☆☆

国土交通省は、平成23年度の土地に関する調査資料を以下のとおり公表しました。

- 「平成23年度 土地所有・利用の概況」

<http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/riyou-gaikyo>

- 「平成23年度 土地保有移動調査」

<http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/hoyuido>

- 「平成23年度 企業の土地取得状況等に関する調査」

<http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/corporate-torihikijyoukyou>

★☆☆《ARES/J-REIT Vol. 33 (2012年8月)》★☆☆

ARESは、J-REIT市場に関するマンスリーレポート(2012年8月)を発表しています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.08_vol33.pdf

★☆☆《平成24年7月の不動産市場の概観》☆☆

土地総合研究所は、平成24年7月の不動産市場の概観を公表しました。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2408.htm>

★☆☆《首都圏/近畿圏のマンション市場動向(2012年7月)》☆☆

不動産経済研究所は、2012年7月の首都圏及び近畿圏のマンション市場動向を公表しました。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

中古マンションの媒介(買)をする業者の方から、次のような電話相談を受けました。

一般個人が購入するマンションの契約条件調整を行っていたところ、マンションの所有名義人が売側媒介業者(法人)の代表者であること、また、売側媒介業者を債務者とする抵当権が設定されていたことが分かった。

真の所有者が宅建業者(法人)の可能性があると見えるが「売主の瑕疵担保責任についての期間」はどのように設定すべきか。

法人が資金調達を行う場合、経営者が自らの資産を担保に提供し、金融機関から融資を受けることはよくありますので、ご相談のマンションの抵当権の設定もこのようなケースであることが想定されました。

宅建業者の代表者個人の名義で登記がされていれば、それに対応する権利関係が存在するものと推定されますので、マンションを代表者が平穩に使用・占有しているとすれば、代表者が真実の所有者であると推定することができます。

ご相談の主旨は、所有権が売側媒介業者に譲渡されていたにもかかわらず移転登記がされていない場合に、瑕疵担保期間を短く設定すると業法 40 条「瑕疵担保責任についての特約の制限」の定めには違反し、買主に損害を与えてしまわないかというご心配によるものだと思いますので、マンションの固定資産税等の支払状況、水道光熱費の支払状況を確認し、また、所有権の登記済証・登記識別情報の所持および不動産取得時の売買契約書の確認を勧めました。

売側媒介業者がマンションを「販売用不動産」として計上している場合、固定資産税を支払っている場合には、登記名義と実態が相違している可能性が高いといえますので、所有権移転登記等を要請し、登記名義人を真の所有者である宅建業者にしてもらうことが必要となります。

宅建業者の中には、販売用不動産の仕入れに際し、諸々の事情により代表者個人名で取得するケースもあるようですが、実態に沿わない転売行為は、宅建業法の免許の条項に抵触する無免許営業の可能性にあります。

なお、個人免許の宅建業者の資産売却にあたっては、個人資産と営業用資産が明確に分離されている場合を除き、宅建業者が自ら売主となる取引として瑕疵担保期間を設定すべきだと考えられます。

(担当 中村)

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。
