

～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：2012.12.1（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。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 …… 不動産業アンケート調査について
- ◆ 行政の動き …… 平成23年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 平成24年第3四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 ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 原状回復ガイドラインの適用に関するご相談
- ◆ NEXT STEP …… 不動産経済研究所－不動産経済・実践セミナー ほか
- ◆ お知らせ …… ARES 第140回実務研修会 ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《不動産業アンケート調査について》☆☆★

当機構においては、昨年 2 月及び昨年 11 月に、不動産業関係の 7 団体のご協力を得て、不動産取引・管理に関するアンケート調査を実施いたしました。

業務で大変お忙しい中、誠に多くの事業者の皆様からご回答を賜りました。その際、宅地建物取引主任者の皆様の中には、この件のご対応をされた方もおられるかもしれません。この場をお借りして、心より御礼申し上げます。

各事業者の皆様から受け取ったご回答を集計させていただくと、不動産業界の現場における幅広い創意工夫や気づき、課題などの実態が浮き彫りになりました。

例えば、売買仲介等の重要事項説明においては、環境的瑕疵として暴力団事務所、危険施設等に関する事、心理的瑕疵として自殺等のあった物件に関する事、日照・眺望などに関し物件周辺の建築計画に関する事などトラブルになりそうな課題について、幅広く調査して詳細な説明をするよう工夫をされていることがわかりました。また、契約書における反社会的勢力排除条項の導入について、団体と一緒に努力されている実態もわかりました。

賃貸住宅管理の現場においては、水回り等の設備、騒音、ゴミ出し等のトラブルへの対応、心理的瑕疵等に関する入室時の借入人への説明などで、トラブルの予防や発生したときの迅速な解決へ向けて努力しておられることがわかりました。また、契約時には、原状回復特約等について、契約書及び重要事項説明書の双方に位置付けて説明するなどのきめ細かな対応をされていることもわかりました。

これらのアンケート調査の結果報告については、是非、当機構のホームページ中「不動産取引に関する研究」をご覧ください。

そして、不動産取引・管理を取り巻く課題やそれを乗り越えるために同業他社が行っている前向きな取組の数々を再確認していただければ幸いです。

今年度も、11 月下旬から 12 月上旬にかけて、新たな内容でアンケート調査をお願いしております。例えば、中古住宅流通の活性化のために大事な論点であるインスペクションに関する事、東日本大震災後に我が国全体で懸念される大規模地震、津波、水害等自然災害を取り巻く意識の変化、定期借家契約を取り巻く状況など、多岐にわたりお尋ねしています。

業務ご多忙の折りとは存じますが、不動産業の実態把握に向けて、趣旨ご理解の上、どうぞご協力をよろしくお願いいたします。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成23年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について》★☆☆

国土交通省は、宅地建物取引業法に基づく国土交通省（各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局）及び各都道府県における免許、処分の実施状況についてとりまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000228571.pdf>

★☆☆《アパホテル（金沢駅前）エレベーターにおける戸開走行事故に対応した注意喚起について》★☆☆

国土交通省は、平成24年10月31日（水）にアパホテル（金沢駅前）で発生したエレベーターの戸開走行事故を踏まえ、戸開走行事故を踏まえ、戸開走行保護装置の必要性を周知し、その設置を促進するとともに、戸開走行保護装置設置済みマークの活用により、利用者等へエレベーターの安全性に関する情報の提供が促進されるよう、11月6日付けで、別添1から別添6のとおり特定行政庁及び関係団体に対して通知しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000358.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年6月分）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）の平成24年6月分を公表しました。不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

<http://www.mlit.go.jp/common/000229234.pdf>

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成24年10月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住

宅建築等計画の認定状況について、全国の所管行政庁の平成24年10月の認定状況調査結果を公表しました。また、平成24年10月15日に公表した認定状況についての一部修正も併せて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000420.html

★☆☆《(お知らせ) エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況について(平成24年10月末時点)》★☆☆

国土交通省は、平成24年10月末時点での同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況についてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000421.html

★☆☆《地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査の結果について》★☆☆

国土交通省は、地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況の調査結果を公表しました。

平成24年6月30日に閣議決定された日本再生戦略では、2020年までの「中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増」が目標に掲げられているところであり、その目標の実現に向け、平成24年3月に策定された中古住宅・リフォームトータルプランにおいては「地方公共団体が実施しているリフォーム助成制度等の支援制度について、一元的な情報の収集・提供」が位置付けられていることから、現在のリフォーム支援の状況について地方公共団体に調査を実施したものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000419.html

★☆☆《「都市の低炭素化の促進に関する法律の施行期日を定める政令」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律施行令」の閣議決定について》☆☆★

国土交通省は、「都市の低炭素化の促進に関する法律の施行期日を定める政令」及び「都市の低炭素化の促進に関する法律施行令」が、11月27日(火)に閣議決定された旨発表しました。

今後のスケジュール：

閣議	平成24年11月27日(火)
公布	平成24年11月30日(金)
施行	平成24年12月4日(火)

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000020.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成24年第3四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》★☆☆

国土交通省は、平成24年第3四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～を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000071.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 36 November 2012》★☆☆

不動産証券化協会は、J-REIT REPORT Vol. 36（2012年11月）を発表しました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.11_vol36.pdf

★☆☆《平成24年10月の不動産市場の概観》★☆☆

土地総合研究所は、平成24年10月の不動産市場の概観を発表しました。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2411.htm>

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成24年10月）》☆☆★

土地総合研究所は、不動産業業況等調査結果（平成24年10月）を発表しました。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g24-10.pdf>

★☆☆《REINS TOWER 月例マーケットウォッチ》☆☆★

東日本不動産流通機構は、平成24年10月度の月例マーケットウォッチを発表しました。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_2012010.pdf

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○ 原状回復ガイドラインの適用に関するご相談

平成8年から約16年間借りていた賃貸マンションを退去しました。敷金は賃料の3か月分36万円を預けていますが、管理業者から壁・天井クロス、フローリング、クッションフロアの張り替え、一部設備の取り換え等で約80万円の原状回復費用を請求されています。確かに一部に擦り傷がついたり、汚れている部分などがありますが、16年間住んでいれば、その程度の傷や汚れはついてしまうのではないかと思います。ガイドラインの考え方で自分の負担を計算すると、洗面化粧台の修理費用2万円と特約にある畳・襖の張り替え費用3万円の5万円です。仮にクロス等の原状回復義務があるとしても1円負担すればよいはずですので、その旨を管理会社に伝えたところ、「国土交通省のガイドラインは平成10年に出されたもので、平成8年にはまだ出ていない。平成8年に契約された賃貸借契約には適用がないので関係ない」と言います。

平成10年より前の賃貸借契約の場合、ガイドラインは適用されないのでしょうか。

国土交通省の原状回復ガイドラインは、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルール在り方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、当時の建設省(現、国土交通省)が平成8年～9年度に「賃貸住宅リフォームの促進方策」の検討の中で「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会」において平成10年3月に取りまとめ公表されたものです。平成16年には、公表から5年が経過したことから、その後の判例を追加するなどの所要の改訂が行われ、更に、平成23年には再改定され、経過年数の考え方が大きく変更され、クロス等は6年経過すると残存価値1円の考え方が示されました。

このガイドラインは、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担の在り方等について、トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてまとめたものです。法律ではありませんので、いつからの賃貸借契約から適用するということはなく、賃貸年数にかかわらずすべての居住用建物の賃貸借契約で活用されることが期待されています。

したがって、「平成8年に契約された賃貸借契約には適用がないので関係ない」ということはありません。相談者は、最新のガイドラインの考え方を基準に自分の原状回復費用の負担分を計算して交渉することができます。

なお、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」については、当機構ホームページ中「啓発助言」をご覧ください。

(村川 隆生)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産経済研究所－不動産経済・実践セミナー》☆☆★

不動産経済研究所は、以下概要にて、セミナー開催を予定しています。

日時：平成24年12月14日（金）13：00～17：00

会場：全日通霞が関ビル 大会議室

テーマ：『マンション開発・ストック・管理が大きく変わる！』

－防災強化とスマート化でマンション版BCP（MLCP）に備えよ－

詳細は、以下URLをご参照ください。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html

★☆☆《首都圏定期借機構－平成24年度第2回特別セミナー》☆☆★

NPO法人首都圏定期借地借家権推進機構（首都圏定期借機構）は、以下概要にて、セミナー開催を予定しています。

日時：平成24年12月19日（水）14：00～17：00

場所：工学院大学 28階 第一会議室

テーマ：「定期借地権住宅の事例紹介」ほか

詳細は、以下URLをご参照ください。

<http://st-teisyaku.blogspot.jp/search/label/%E3%82%BB%E3%83%9F%E3%83%8A%E3%83%BC>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《ARE S 第140回実務研修会》☆☆★

不動産証券化協会は、以下概要にて、研修会開催を予定しています。

日時：平成24年12月14日（金）14：00～15：30

会場：学士会館 210号室

テーマ：米国不動産投資・開発の最新動向

詳細は、下記URLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/45>

★☆☆《日本不動産研究所—平成24年定例講演会》☆☆★

日本不動産研究所は、以下概要にて、平成24年定例講演会開催を予定しています。

日時：平成24年12月7日（金）13：15～16：00

会場：有楽町朝日ホール（有楽町マリオン11F）

演題：2013年の国際情勢と不動産市場

詳細は、以下URLをご参照ください。

http://www.reinet.or.jp/pdf/seminar/seminar20121207.pdf?page_id=195

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。
