

～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：2013.8.1（木）
一般財団法人 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させ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 …… 災害対策基本法改正と平成25年版防災白書からのメッセージ
- ◆ 行政の動き …… 土地・建設産業局は英語での報道発表をスタートします！ ほか
- ◆ マーケットの動き …… 不動産価格指数（住宅）（平成24年4月～6月分確報及び平成25年2月分速報） ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 建築条件付土地売買契約の契約解除について
- ◆ NEXT STEP …… 不動産流通近代化センター：媒介業務フォローアップ

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《災害対策基本法改正と平成25年版防災白書からのメッセージ》☆☆★

我が国の災害対策の基本を定める災害対策基本法等の一部を改正する法律が、去る6月21日に公布されました。また、平成25年版防災白書が、同じく6月21日に公表されました。

これらの政府の取組みから発せられているメッセージは、平成23年3月11日の東日本大震災の発災から2年強が過ぎ、多岐にわたる課題の認識とその教訓がまとめられてきて、国や地方公共団体のみならず、企業、住民、災害ボランティア等の地域防災力の向上を担う多様な主体が、果たすべき役割を理解し、自発的に貢献していくことへの期待ということでしょう。

災害対策基本法の改正では、新たに定められた災害対策の基本理念の中で、いわゆる「減災」について「災害の発生を常に想定するとともに、災害が発生した場合における被害の最小化及びその迅速な回復を図ること」という考え方とともに、住民一人一人が自ら行う防災活動や地域における多様な主体が自発的に行う防災活動の促進などが提示されています。また、災害応急対策等に貢献する企業の事業継続の重要性を踏まえ、「事業活動を継続的に実施するとともに、国又は地方公共団体が実施する防災に関する施策に協力するように努めなければならない」とされました。

平成25年版防災白書では、東日本大震災をきっかけとして、企業や経営者の防災意識や社会貢献意識が高まり、企業における災害時の事業継続に対する取組や社会貢献の取組も進んでいることが紹介されています。事業者等に関するトピックとしては、兵庫県神戸市の旧居留地では、非常時における旧居留地内企業の相互応援をスムーズにする取組みとして、自分の命と財産は自分でまもることを前提に、非常時における情報の共有や共同備蓄の体制構築を図るとともに、行政機関が体制を整えるまでの間、来訪者を助ける試みなどが挙げられています。そして、首都直下地震や南海トラフ巨大地震等の大規模地震の発生が懸念される中、国及び地方公共団体における取組みの更なる強化とともに、地域住民、企業、災害ボランティア等との連携による取組みの強化等により、地域防災力の向上を図っていくことがますます重要となっており、このため、各分野を防災の観点から総点検し、必要な資源を割り当てる「防災の主流化」を図り、災害に対して「強く」「しなやか」な社会を国全体として構築していくことが望まれるとまとめられています。

こうしてみると、地域住民の住まいや企業活動の場である不動産の売買、仲介、管理等を担う不動産事業者には、減災・防災のため、地域防災力向上への具体的な取組みが期待されていることが、皆様にはおわかりでしょう。

例えば、地域の災害ハザードマップに関する情報提供、広域避難所や避難ビル等避難施設の立地場所の説明などのソフト面の対応から、賃貸住宅や賃貸ビルの耐震診断・耐震改修の実施、災害時に迅速に点検・稼働できるエレベーターを具備する等耐震性に優れたマンションやオフィスビルの供給などのハード面の対応まで、チャレンジ可能な取組みがたくさんあると思われます。

この災害列島・日本で、国民を挙げた防災活動の高まりの中、是非とも、不動産事業者ならではの確かな貢献をしていきましょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《土地・建設産業局は英語での報道発表をスタートします！》★☆☆

国土交通省土地・建設産業局は、7月1日から、試行的に、土地・建設産業局における報道発表を英語でも行っています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000207.html

★☆☆《建築基準法施行令の一部を改正する政令について》★☆☆

国土交通省は、建築基準法施行令の一部を改正する政令につきまして、平成25年7月9日付で閣議決定されたとしまして、その関係資料を公表いたしました。

背景：平成23年3月に発生した東日本大震災においては、大規模空間を有する建築物において天井が脱落した事案が多数生じたことや、エスカレーター等の脱落事案が複数確認されたことから、今般、建築物等のさらなる安全性を確保するため、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。）を改正することとする。

スケジュール 閣議決定日：平成25年7月 9日
公布 ：平成25年7月12日
施行 ：平成26年4月 1日

詳細については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000414.html

★☆☆《マンションの一住戸を改修して多人数の居住の用に供する事案に係る情報提供の依頼について》★☆☆

国土交通省は、標記の件について、別添のとおり、一般社団法人マンション管理業協会並びに公益財団法人マンション管理センターあて 依頼通知しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001004808.pdf>

★☆☆《建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る関係団体への情報提供等の依頼について》★☆☆

国土交通省は、標記の件について、別添のとおり、不動産業関係団体、建設業関係団体及び建築士関係団体あて依頼通知した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house05_hh_000417.html

★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆

国土交通省は、国土交通大臣指定の指定確認検査機関である株式会社国際確認検査センター、ビューローベリタスジャパン株式会社及び日本E R I 株式会社に対し、建築基準法第77条の30第1項の規定に基づく監督命令を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000419.html

★☆☆《まち・住まい・交通の創蓄省エネルギー化モデル構築支援事業の案件募集について》★☆☆

国土交通省では、低炭素社会の実現に向けて、まち・住まい・交通の一体的な創蓄省エネルギー化を推進するため、都市規模、地域特性等に応じたモデル構築を図っていくこととしています。このたび、地方公共団体、民間事業者等による先導的な構想策定を支援するため、以下のとおり案件募集を行うことと致しました。詳しくは以下のURLをご覧ください。

募集期間：平成25年7月24日（水）～9月6日（金）

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000082.html

★☆☆《「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」のとりまとめについて》★☆☆

国土交通省では、中古住宅の流通促進・活用のため、中古住宅の適切な評価の普及等の検討を行うことを目的として「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」を設置し、本年3月以降3回にわたる研究会および複数回の勉強会における検討を重ねてきましたが、この度、別添のとおり「中古住宅流通促進・活用に関する研究会報告書」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000065.html

★☆☆《消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応の周知について》★☆☆

国土交通省は、「住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意」（平成25年6月26日、以下「与党合意」という。）を受け、平成25年度税制改正において対応した住宅ローン減税の拡充等の税制上の措置や給付措置（以下「すまい給付金」という。）について、以下のとおり周知することとした旨公表しています。

なお、住宅ローン減税の拡充等と「すまい給付金」制度は、消費税の引上げが行われた場合に実施することとしています。また、「すまい給付金」は平成25年6月26日に行われた与党合意に基づくものであり、今後、政府において消費税引上げの判断も踏まえつつ、最終的な調整が行われる予定としています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000066.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況（平成25年6月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年4月、5月、6月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000469.html

★☆☆《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25年6月末時点）》★☆☆

「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制度については、平成21年6月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年4月、5月、6月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000470.html

★☆☆《建築物石綿含有建材調査者の制度化について》☆☆

民間建築物における吹付け石綿等の対策については、平成17年7月14日付け国住指第1049号、同年8月8日付け国住指第1250号において、昭和31年頃から平成元年に施工された延べ面積が概ね1,000㎡以上である建築物を対象に使用実態把握と飛散防止対策の徹底をお願いしてきたところです。また、平成19年12月には、総務省による石綿対策に関する調査の結果に基づき、1,000㎡未満の民間建築物及び平成2年に以降に施工された民間建築物について、的確かつ効率的な把握方法を検討するように勧告がなされました。

これらを踏まえ、社会資本整備審議会建築分科会アスベスト対策部会において、今後の民間建築物の石綿対策について審議いただき、今後の石綿実態調査を進めるにあたっては、「本格実施のための環境整備を行うことが重要」であり、「特に、建築物調査者の育成等について先行的に検討」することとされ（平成21年6月12日、第5回アスベスト対策部会）、これを受けた具体の対応についてワーキンググループを設置し検討を進めてきたところです。

この度、これらの検討結果を受け、「建築物石綿含有建材調査者講習登録規程」（平成25年7月30日公示）を定め、一定の要件を満たした機関を国土交通省に登録し、当該機関が行い講習を修了した者に建築物石綿含有建材調査者の資格を付与する制度を創設しました。これにより、中立かつ公正に専門的な調査を行うことができる調査者の育成を図っていくこととしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000420.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年4月～6月分確報及び平成25年2月分速報）》

★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）（平成24年4月～6月分確報及び平成25年2月分速報）を公表しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000145.html

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000144.html

★☆☆《不動産市場マンスリーレポート平成25（2013）年6月》★☆☆

国土交通省は、不動産市場マンスリーレポート平成25年6月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/8312>

★☆☆《不動産の取引価格情報提供制度について》★☆☆

当該制度は平成18年4月よりスタートしていますが、不動産取引当事者へのアンケート調査を基に情報を蓄積し、これまでに約177万件（毎年約30万件追加）の情報を提供しています。

国土交通省は、データを44,024件（平成25年1月～3月分）追加した旨公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=8433

★☆☆《“東証住宅価格指数”5月値の公表について》★☆☆

東京証券取引所は、平成25年7月30日に「東証住宅価格指数」5月値を公表しました。東証住宅価格指数うちの首都圏総合は77.25ポイント（前月比0.48%）でした。地域別では、東京が81.98ポイント（前月比1.27%）、神奈川が76.79ポイント（前月比-0.98%）、千葉が63.09ポイント（前月比-1.3%）、埼玉が65.57ポイント（前月比0.71%）でした。神奈川及び千葉は、2ヶ月連続での下落となりました。

http://www.tse.or.jp/news/17/130730_a.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.44 July 2013》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、J-REIT REPORT Vol.44（2013年7月）を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.07_vol44.pdf

★☆☆《『今月の不動産経済』2013年7月号》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、『今月の不動産経済』の平成25年7月号を発行しました。

http://www.lij.jp/mail/monthly_data/2013_07.pdf

★☆☆《『日管協短観』2012年度下期》★☆☆

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、平成24年度下期（平成24年10月～平成25年3月）の『日管協短観』（第9回賃貸住宅市場景況感調査）を発表しました。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

建築条件付土地売買契約の契約解除について

「建築条件付という土地の売買契約を締結し、同日建築業者と建物請負契約を締結しました。ところが、主人の勤務先から転勤命令が出て、いろいろ家族で相談したのですが、主人だけ単身赴任させる訳にもいかず、加えて購入したところからも通えないので、解約したいと申し出たところ、『自己都合による解除なので手付解除になる。』といわれました。転勤先への引っ越し等もあり家族全員悩んでおりますが仕方がないのでしょうか？」との相談がありました。

今回の事例は、売買契約締結後、いきなり転勤命令が出て、買主の立場からすれば「購入するための前提条件」が変わったのであり、「白紙解除ができて当然だ」と思われる人も多いでしょう。しかし、転勤を理由にして売買契約を解除しようとしても、それはあくまでも「自己都合による契約解除」とされ、自動的に白紙解除となるものではありません。

売買契約は売主と買主の双方がきちんと債務を履行することを前提として成り立つものであり、決してどちらか一方の都合だけを優先させるものではありませんから、「自己都合による契約解除」について厳しい判断がされるのも、ある程度は仕方がないのです。

いずれにせよ、転勤を理由に売買契約をやめようとするれば、手付金の放棄による解除が原則です。

しかし、事情をよく説明して理解を得られれば、売主の譲歩によって白紙解除（合意解除）にできたりすることもありますので、当事者間で誠実に話し合っただけで円満に解決して欲しいと思います。

建築条件付土地売買契約では、①一定の期間内に建物の建築請負契約を締結することを条件とすること、②①の請負契約を締結しなかったとき、又は建築をしないことが確定したときはこの土地売買契約は解除となり、③②により、手付金等が全額返還されます。

ところが、この事例のように、土地売買契約と建物請負契約を同時に結んでしまうと、前述の約定が意味をなさなくなってしまいます。

建築条件付土地売買契約で一番多いトラブルが、売主の指定する建築業者と買主間で「建築計画の打合せ」（設計協議）がないままに、土地売買契約締結と同日に売主側が事前に用意している参考プラン等でとりあえず建築請負契約を締結している場合です。

買主との建物の具体的な打合せのないまま、参考プラン等で建築の請負契約を締結していたときに買主との間で契約解除に関してトラブルが生じた場合、当該建築請負契約の効力が争われることとなります。

なお、建築条件付土地分譲における建物請負契約が否定された裁判例（名古屋高裁 平成15年2月5日判決）がありますので、ご参考にしてください。（担当：松木）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通近代化センター：媒介業務フォローアップ研修〈売買編〉》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて、媒介業務フォローアップ研修を開催致します。

日時：平成25年9月19日（木）14：00～16：45

会場：全水道会館 大会議室（東京都文京区本郷1-4-1）

受講料：8000円（税込）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

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

★☆☆《不動産流通近代化センター：スペシャリティ講座》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下のスケジュールでスペシャリティ講座の開催を予定しています。

平成25年9月4日（水）・東京 事業実務V「新しい相続・家族信託」

平成25年9月11日（水）・東京 一般教養II「欧米3か国の不動産の今！」

平成25年9月18日（水）・大阪 事業実務IV「投資物件の価値を決めるのは」

平成25年10月8日（火）・東京 事業実務IV「投資物件の価値を決めるのは」

詳細については下記のURLをご参照ください。

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

★☆☆《不動産経済研究所：実践セミナー》☆☆

(株) 不動産経済研究所は、下記概要でセミナーを開催致します。

日時：平成25年8月9日(金) 13:30～16:40

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

東京都千代田区霞が関3-3-3 [Tel:03-3581-2261](tel:03-3581-2261)

受講料：1名 31,500円(テキスト・税込)

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

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

発行 一般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。
