

● 事務局だより ●

第78号をお届けします。

◇ 警察庁生活安全局の「平成21年度中の不動産事犯の検挙状況と主な検挙事例」において、暴力団員が関与した事件の検挙状況の報告があります。現在、金融業界をはじめ各業界において「反社会的勢力の排除」に向けて積極的な取り組みがなされています。不動産業界においても、暴力団関係団体・構成員等の不動産取引からの排除に向けて、不動産売買契約書・賃貸借契約書に暴力団排除条項を入れるべく検討が進められています。近く暴力団排除条項のひな形が示されるものと思われます。業界全体で積極的に取り組むことが望まれるところです。本誌でも改めてこの問題についてはとり上げたいと思います。

◇ 毎年、(社)首都圏不動産公正取引協議会から「不動産広告の違反事例について」寄稿いただいています。規約に反するルール無視の広告が後を絶ちません。最近、インターネット広告違反が目につきます。広告は不動産取引における入口にあたります。入口部分から違反しているのは、宅建業者としての基本姿勢が疑われます。適正な広告・適正な取引により業界の信頼を高めていきましょう。

◇ 平成22年3月末日現在の宅建業者と取引主任者の統計が纏まりましたので掲載しました。平成21年度末の業者数は126,477業者となっています。前年度より約1,000業者減少(0.8%)し4年連続の減少です。いまだ経済情勢が厳しいこと等から新規免許数が減少していることが影響しているようです。

また、引き続き個人業者の高齢化が進んでおり、東京の平均年齢は67.5歳となっています。

◇ 本号では特集記事として、①分譲マンション管理における信託活用の可能性についての第2回 ②不動産取引におけるPCB問題 ③賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟の

研究調査を掲載しました。②のPCB問題は現時点において取引上特に大きな問題が生じているわけではありませんが、紛争予防的観点から解説したものです。③の少額訴訟の研究調査は3回にわたり研究結果を報告の予定です。少額訴訟は和解で解決されることが多く、具体的内容・実態が把握しづらい面があります。そこで簡易裁判所に出向き裁判を傍聴するなどにより調査しました。原状回復・敷金精算紛争の改善方策を考察します。

◇ 最近の判例からは、19の裁判例を掲載しました。「LPガス設備の貸与契約の解約に伴う補償費に関するもの」「未完成の分譲マンションにおいて、媒介業者が図面を取り違えて説明してしまい報酬返還請求されたもの」など、実務に参考になる裁判例を集めてみました。

◆ 前回77号の最近の判例から(13)は、タイトルが「業者間売買において、……」となっていますが、事案の概要では原告Xを「非宅建業者」と表記しています。これは、原告は不動産の売買、管理等を業とする有限会社である一方で、宅建業法の免許を受けていないことから、このように表記しました。

平成22年7月23日 印刷 平成22年7月30日 発行
発行 (財)不動産適正取引推進機構 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 (第33森ビル3F) TEL 03(3435)8111(代) HP <a href="http://www.retio.or.jp">http://www.retio.or.jp</a>
発行人 阿部 健 編集責任者 周藤 利一 印刷 (株)加藤文明社

\*本誌の無断転載を禁じます。  
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。