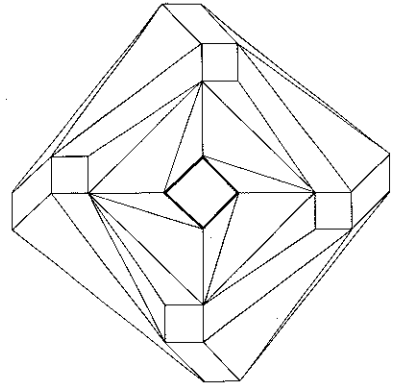




目次 (No. 5 / 一九八七年八月発刊)

公租・公課の起算日について……………島田 正己 3

——暦年方式と年度方式をめぐって

最近の紛争相談票から——千葉県分……………6

不動産売買契約書と瑕疵担保責任……………高尾 勝弘 9

最近の判例から

弁済対象債権範囲のヨコとタテ……………三好 弘悦 11

人材・教育問題検討委員会報告について……………下迫 俊司 12

業法所管課から——静岡県

……………市川 敏之 13

業界だより——(社)全国住宅地協会連合会……………月田 尚夫 14

経済展望

住友信託銀行が見た最近の経済動向……………初見 明 15

——コラム——

世界のベストセラー……………永島 和美 16

照会・回答業務

敷金が戻ってこない……………亀村 明憲 17

指定試験機関としても発足……………試験部 18

事務局だより……………18

当機構出版物一覧……………19

公租・公課の起算日について

暦年方式と年度方式をめぐって

島田正己

一、はじめに

不動産の売買に際して、公租・公課(固定資産税が中心となる。ほかに都市計画税、特別土地保有税などがある。)を売主、買主いずれがどのように負担すべきかという点に関し、取り扱い上の相違がある。

公租・公課の負担額を計算する場合、一月一日を起算日として計算するのが適当か、四月一日を起算日として計算するのが適当か、という言い古された問題でもある。

今回は、この公租・公課の負担区分をめぐむ問題について、私見を交えて検討してみたい。

二、契約書の現状

実際に使用されている契約書では公租・公課の負担区分についてどのような定められているのだろうか。当機構では、かねてより標準売買契約書のあり方について検討を行っているが、その作業の基

礎資料とするために、全国的に契約書の事例の収集を行った。

その結果、これらの事例により、次のような実情にあることが分かった。

① 売主と買主の負担を分ける基準日には、引渡し日とするものと、移転登記の日とするものとの二種類があるが、圧倒的に引渡し日を基準とするものが多い。

② この場合、売主の負担については、引渡し日の前日までと明記するものと、特にこれを明記しないものがあり、前者は大手不動産会社に多く、後者には中小の不動産業者が多い。

③ 精算のための起算日は、一月一日、四月一日とするもののほか、起算日を空欄とし、その都度当事者に記入させる方式のものがあった。一月一日とするものは関東以北に多く、関西地区は四月一日とするものが多い。なお、中小業者の場合は、特に起算日を定めず、日割をもって精算すると定めるものが多い。

三、起算日をめぐむ問題

公租・公課の起算日をめぐむ取り扱いには、前述したとおり一月一日とするもの、四月一日とするものの両説がある。一月一日とするものを暦年方式、四月一日とするものを年度方式と言い換えてもよいだろう。

両方式の相違を実際の数字に当てはめて説明しよう。負担の開始日を稀に移転登記日とするものもあるが、引渡し日とするものが一般的なので、以下はその前提で計算する。

(1) 暦年方式(一月一日説)

暦年方式の基本的な考え方は、公租・公課は毎年一月一日の登記名義人に対し課せられるのであるから、一月一日から十二月末日までがいわばその公租・公課の対象期間と考えるべきだというのである。

三月一日の引渡しを例にして計算してみよう。税額を年額十二万円と仮定し、

月割計算をすれば、売主が二万円、買主が十万円を負担することになる。

(2) 年度方式 (四月一日説)

年度方式の場合は、同じく三月一日引渡しとすれば、買主は六十二年度分を丸々負担するほか、三月一日から四月一日までの一ヵ月分を負担しなければならぬことになる。よって、買主の負担は十三万円となる。

このことから分かるように、暦年方式は買主に三ヵ月分有利であるのに対し、年度方式は買主に三ヵ月分不利な計算方式といえることができる。

四、評価換えのある場合

ところで、以上の説明は不動産の評価換えがないことを前提として行ったが、不動産は地方税法の規定により三年ごとに評価換えがなされることになっている。従って、評価換えのなされる年は、四月以降にならないければ改訂後の税額が分からないことになる。

このような事情も、四月以降に引渡し計算がなされる場合には全く問題とならないが、一月一日から三月末日までに引渡しが行われる場合には問題を生ずる。

この点は暦年方式をとった場合も、年

度方式をとった場合も同様である。この場合、実務的には次のような方法で解決を図っている。

① 税額確定時まで待つ

相互に覚書を交わし、又は特約により税額が確定するまで、公租・公課の精算を延期するのである。精算時期を四月以降に延期するというのであるから、精算金を支払うべき買主側に信用がない場合には、将来への不安も残る。

② 暫定的に精算を行う

税額が確定するまで、とりあえず前年の税額に基づき精算しておき、四月一日以降税額が確定し次第、再度その差額の精算を行うのである。二度手間となる点で、事務的な繁雑さがある。

③ 前年の税額で精算する

精算は前年度の税額を使用して精算を行い、その後税額が確定しても再精算を行わないというものである。売買代金が少額の場合や、評価換えによる税額の差が少ないと見込まれる場合に行われるのが普通である。

なお、①②③のうち、実務的には①の方法による精算が最も多いと言われているが、税額は比較的少ないため、③の方

法で精算される例も少なくない。

五、納税義務者

以上述べたところから明らかなように、年度方式をとるか暦年方式をとるかによっていかなる時点で引渡しを受けても、常に三ヵ月の差異が生じることになる。この期間の差は、起算日の差異に由来する。更に、起算日の差異は、賦課期日と納税義務者に対する認識の差異に由来する。

この賦課期日と納税義務者については、次のように考えるべきであろう。

まず、納税義務者は誰かという問題である。この点については明瞭であって、当年一月一日の登記名義人である売主である。即ち、税務当局が固定資産税に關し公式に示した見解によれば、固定資産税は、その賦課期日の属する年の四月一日から始まる年度分の税として賦課されるものである。従って、昭和四十六年度の固定資産税とは、昭和四十六年四月一日から昭和四十七年三月三十一日までの分の固定資産税をいう。(自治固第八三号、昭和四十六年十月六日)とされているのである。

この見解に従えば、四月一日から翌年

の三月末日までが、その公租・公課の対象期間であり、その年度分の土地保有について、いわば対価としての公租・公課を支払うわけである。

もちろん公法上の納税義務は、一月一日現在の所有者だけが負うものであるが、右の見解を前提とするならば、年度途中で所有者が変ったときは、両者で実質的な負担割合を合意することが、当事者の公平にも合致し、税法の趣旨にもかなることとなる。

六、計算のルール化を

実質的な税負担者は、民事上の問題として当事者間で任意に定めよというのが税務当局の考えであるから、個々の売買契約の都度売主と買主が話し合いで定めるのが公平で一番よいということになる。しかし、個々の契約ごとに固定資産税のあり方、賦課制度の基本理念を理解し、話し合いで決定せよというのは、一見公平のようであるが、現実問題の解決には役立たない。売主も買主も、少しでも自己の負担が少なくなればよいのであるから、売主は年度起算方式を、買主は暦年起算方式を希望するのは明瞭である。

そこで、無用のトラブルを防ぐうえに

らも、あらかじめ計算方法を確立し、ルール化しておくことが是非とも必要となる。

七、年度方式でルール化を

暦年方式がよいのか、年度方式がよいのか、という点については、それぞれに一半の合理性があり、決定的な優位性はない。どちらの立場に立つても、相応の理由づけは可能である。重要なことは、どちらか一方に決めて、ルール化しておくということであろう。

この観点から、私は年度方式によってルール化すべきではないかと考えている。その理由は次のとおりである。

① 先ず何と言っても、前述した税務当局の公式見解を踏えたものとして、理論的根拠がある。従って、契約当事者に対し説得が容易である。

② 評価換えは年度を単位として行われるので、税額算定に当たっても計算が容易である。一月一日から三月末日までの間に引渡しが行われるような場合は、前述四①②③④のような問題を生ずるが、この点は暦年方式をとった場合も同じである。

八、おわりに

以上述べたように、公租・公課の精算

の起算日をめぐる争いは、古くて新しい難題である。ただ、難しい問題ではあるが、数理論のように真理が一つという訳ではない。

双方に一半の合理性があるような場合には、割り切りの問題でもある。どちらか一方に決め、それを「確立された慣習」のレベルまで高めることこそが最も重要である。

今後、当機構の契約書式研究委員会で公租・公課の条項に関する議論を深めていく必要があるが、どちらに決定されるにせよ、「決める」ということが、当面、最も重要な課題であると認識している。

(調査研究部長)



最近の紛争相談票から — 千葉県分 —

都道府県の業法所管課で受け付けた紛争について、紛争相談票をお送りいただいておりますが、千葉県の最近の分を掲載いたします。

千葉県の紛争相談票の特徴として、県庁のご指導により事前相談の多いことが目立っており、紛争を減らすのに有効であろうと思われますが、掲載分は狭義の紛争に限定し、事前相談は省略しました。

紛争相談窓口の担当者各位におかれては、ご苦勞の多いことと存じますが、機構といたしましては、

1 とくに民法や商法などに関連する問題について、不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長は平井宜雄・東京大学教授）において検討する

2 今後の前例・指針となるような紛争解決を図るため、紛争処理委員（二十名中の三人一組で構成）の調停・仲裁に付する

などの形でご協力できる面があると思います。お気軽にご相談ください。

六一―三四八 業者売主。土地の形状が、口頭説明とちがって、いびつである。業者はいちおう隣地所有者と交渉したようだが失敗し、白紙解約せよといっている。

六一―三四九 業者売主。買主が土地付き建物の代金二九五〇万円のうち三〇〇万円を支払った段階で、当初の約束どおり土地の登記を移すよう業者に要求したところ、拒否された。（買主は、現在所有する住宅を売りに出しているが、なかなか売れない。業者は相談者の購入物件と売却物件の双方に抵当権をつけて融資を受けるなら土地の移転登記に必ずるという。）

六一―三五二 業者売主。自宅の隣地を業者から買うこととし、代金の半額を支払ったが、業者は行方不明になってしまった。調べてみたところ、土地はその業者のものではなかった。

六一―三五五 業者売主。宅地（都市計画区域外）を買い、手付金と中間金を支払ったが、業者の信用度に不安があるので、解約したい。なお、クーリング・オフの説明は、受けていない。（契約場所は、現地のテント張りの案内所である。）

六一―三五六 業者仲介。公園の中古マンションを購入し、壁をはりかえようとしたところ、壁に大きな亀裂があった。売主はそれを知りながら売ったらしく、その後は会おうとしないので、業者に責任をとってもらいたい。

六一―三五六 業者売主。契約時に、洗面台などの付帯設備は、業者が整備するという約束であったが、履行してくれない。

六一―三六三 業者仲介。買主が宅地を買い、代金の全額を支払って、登記も移した後、建築確認を受けようとしたが、開発行為の許可がないので、確認がとれない。

六一―三五六 業者売主。手付金を支払うときには、いつでも解約できるという口約束であった。その後に登記簿を見ると、担保もついているので、解約しようとしたが、解約することはできないといわれた。(契約場所は業者の経営するドライブイン。)

六一―三六七 業者売主。公営の上水道だとの話であったので、土地を買ったが、実際は井戸であるので、上水道にかえてほしい。

六一―三六八 業者売主。ローンの支払い方法は、ボーナスなし、均等償還だと思っていたが、いわゆるステップ償還であり、ローンの月額が3万円も多いので、均等償還に変えてほしい。

六一―三六九 業者売主。新築住宅を

買い、手付金を払ったが、隣地を外郭環状道路が通ることがわかったので、解約したい。

六一―三七一 業者は当初、仲介。売主である客が、自分の強制執行を不正にまぬがれるため、業者に仮装譲渡と仮装抵当権設定の登記を依頼して業者が買ったことにした。その後、債権者と和解決したが、業者は登記をもとにもどしてくれない。

六一―三七五 業者売主。口約束では、買主が勤務している銀行のローンがおりなければ、契約の解除ができるということであったが、契約書の文面をみると、売主の指定する金融機関からの融資ができないときのみ解除できることになっている。買主勤務の銀行から融資が不可能になったので、解約したい。

六一―三七八 業者売主。6年前に購入した新築の分譲住宅が、接道義務違反であることがわかった。

六一―三七九 業者仲介。雑誌を見て

業者を訪問したところ、あの物件はよくないといわれ、別の物件をいろいろ紹介されて、そのうちのひとつを買うこととし、申込証拠金を支払ったが、やはり買いをやめたい。

六一―三八二 業者仲介。最近になって、売却を他の業者に依頼したところ、再建築のできない土地であることがわかった。

六一―三八三 業者売主。隣地が地役権の承役地となっているが、幅員が2メートル未満であるため、再建築ができない土地である。

六一―三九四 業者売主。予約の手附金をとりもどす方法はないか(五万円)。契約書には予約の手附金と書いてあるが、期限までに正式の売買をしなければ没収すると定められており、申込証拠金に近い性格のものらしい。

六一―三九五 業者売主。住宅地として傾斜地を買い、建築業者と請負契約を結ぼうとしたところ、がけ条例により多

額の工事を要することなので、契約を解除したい。

六一一四〇一 業者は売主。中古の戸建住宅を買ったが、接道義務違反であり、再建築ができないので、解約したい。

六一一四〇五 業者売主。土地を買ったところ、業者が建築もしたという形で、土地付きの注文住宅の購入という形にした。建物は、坪四〇万円ということ、細かい仕様は決めたが、ある程度の建物ができると思っていた。しかし、できた建物を見ると、不満が多いので、解約したい。

六一一四〇七 業者売主。調整区域の土地を買ったところ、建築ができない。なお、業者は廃業し、連絡がとれない。

六一一四〇八 業者仲介。買主はもとも借地権をもっていたが、その土地を買ったところ、隣地との間で境界争いがある。これを主任者が説明しなかったのは、不当ではないか。(買主は、境界争いについては、当事者といっているのだから、主任者に説明させる義務はない旨を、県庁の窓口で買主に説得した。)

六一一四〇九 業者売主。三年後にはいつでも買い戻し、五年後には倍額で転売するという口約束で、土地を買ったが、解約したい。なお、手付金は、三万円と三十七万円と、二回に分けて払っている。

六一一四一五 オープン・マーケットの公簿売買用契約書を使用。業者は売主および仲介。実測面積が公簿よりも三坪以上少ないことが判明したが、何とかならないか。

六一一四一七 業者はアパート賃貸の仲介。会社員に貸していたアパートを、同じ会社の別人が使っているらしい。どうすればいいか。

六一一四一九 業者は仲介。元付の業者が交渉預り金を要求したので、一〇〇〇万円を渡した後、契約をしないといったところ、金は売主に渡したとか、いろいろ手数料がかかっているなどといって返してくれない。なお、物件はホテル用

地である。

六一一四二一 業者は仲介。取引主任者が交渉預り金を要求したので、一三〇万円を渡したところ、持逃げされてしまった。なお、預り証は、名義も印章も、取引主任者の個人名となっている。



不動産売買契約書と瑕疵担保責任 高尾勝弘

今日、不動産の取引において、大きな社会問題の一つとなっているのは、目的物に瑕疵があった場合の売主の担保責任である。

瑕疵の概念は抽象的、観念的であり、明確な定義づけが困難であるが、それ故にその解釈をめぐって多くの紛争の原因となっているようである。ここでは、この瑕疵担保責任について、現行の売買契約書が、どのように規定しているか、若干の考察を試みたい。

一、瑕疵担保責任の規定の有無

現行の売買契約書で瑕疵担保責任の条項を置いているものは少なく、特に土地のみの契約書ではほとんどみられない。既述のとおり、当該条項の解釈については混乱があり、ために意図的に明定を避け積極的には、この条項に触れないとの立場をとる契約書も多いようである。また、民法五七〇条の規定は、任意規定であり、当事者が瑕疵担保責任を負わない旨を定めることは何ら問題はない(五七二条参照)。トラブルを避けたいとの考えから、特約で瑕疵担保責任については免責としている書式も散見される。また、規定を置いた少数の契約書の中には「本物件は現状有姿のまま

引渡す」といったような文言を使用し、あたかも、瑕疵担保責任を負わない趣旨を規定したとき書式もみられるが、理論的には誤りである。

元来、特定物売買において、売主はその特定物をそのままの状態で引渡すことによつて義務は完了するのであり、たとえ、目的物に瑕疵があつても、そのことについて、買主の損害賠償請求権は発生し得ない(民四八三条)。しかし、それでは売買のような有償契約では、不公平な結果となるため、法律がとくに買主保護を目的として、瑕疵担保責任を認めたとの考えるのがふつうである。したがつて、前記のような「現状有姿のまま」といった表現の場合は、それによつて瑕疵担保責任が排除されたとは解されず、逆に五七〇条の適用対象となると考えられるからである。

二、瑕疵担保責任と追奪担保責任

周知のとおり、瑕疵担保責任は「物質的な瑕疵」について、その担保責任を定めた内容のものであるが、一方には、売買の目的物である財産権の全部または一部が売主に属さないため、買主に対してこれを移転することが

できず、また、その財産権が他人の権利によつて制限されているため、買主が契約を締結した目的を制約され、あるいは全く達成できない場合等の担保責任についての規定がある。

これは「権利の瑕疵」についての担保責任を内容とした追奪担保責任(民五六一条・五六九条・広義にはこれらを含めて瑕疵担保責任としている。)といわれるものであり、瑕疵担保責任の要件とされる「隠れた瑕疵」にあたるものである。通常、この種の瑕疵は「私法上の権利の瑕疵」とされ、売買契約書においては別項でその取り扱いが規定されている。すなわち、「売主は所有権移転のときまでに、その責任と負担において、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除しなければならぬ……」といった条項で、売主に「瑕疵」の排除義務を課しているのである。この条項は多少の表現の相違はあるが、ほとんどの契約書に規定があり、したがつて、売買契約においては、ほぼ間違いなく「私法上の権利の瑕疵はその担保責任を負っているものと解される。さらに、この「私法上の権利の瑕疵」と並列的に「公法上の権利の瑕疵」(建築基準法や都市計画法等、いわゆる公法に抵触する部分があり、買主の利用が妨げられる。)があるが、この瑕疵についての担保責任を単独に明定した契約書は皆無である。

公法上の規制を瑕疵と認めた判例もあるが、

業者の媒介する売買にあつては、むしろ業者の責任が必ず追及される。改めていうまでもなく、ほとんどの公法的規制は、業法上の説明義務があり、したがって判例でも、容易に業者の責任を認められることが多い(判例集一四二、一四四ページ)。

隠れた瑕疵と媒介業者の調査義務違反との関係を見てみよう。前者は無過失責任である代り、買主の権利行使期間も短く、責任の範囲も履行利益には及ばないと解されている。

これに対し、後者は債務不履行であるから、業者がベストを尽くして調査を行えば、たとえ物件に瑕疵があつても、業者の責任を問われることはない(たとえば判例集一四〇ページ)。

ただ、現実問題としては、業者でない売主は無過失責任という意識が少なく、買主はどうしても媒介業者の責任を追及する傾向が強いかから、契約書における瑕疵に関する条項は、媒介業者も充分に注意を払う必要がある。

なお、買主の責任追及を避けるため、媒介業者が安易に売主の瑕疵担保責任を縮小した形の契約書を使うと、「そんな説明は聞かなかつた」とか「不利な条項を一方的に押しつけられた」など、新たな紛争を生むおそれがあるので、むずかしい問題である。

三、要件と効果

要件については、ほとんどの書式が「本物件に隠れたる瑕疵がある場合」とし、民法の

記載に倣っているもので、ここでは省略する。効果に関しては、修補請求権を含むものと含まないものに大別され、一例だけ修補義務についてその項目を限定列挙しているものが見られた。

瑕疵担保責任では損害賠償請求権と解除権の二つが認められ、修補請求権は含まれないものとされている。これは、民法で、不完全履行があつた時、その効果として完全履行の請求(代物の請求や瑕疵の修補請求)が可能であるとし、不動産売買のような特定物の取引の場合、不完全履行というのとはほとんど考えられないとしているからである。瑕疵担保制度は元来、特定物売買の特則であるから、修補請求権はないとしているわけである。

実務的には、この原則にしたがつた書式は数例であり、多くの場合、瑕疵修補義務を明示の特約とし、条項中に追加しているようである。今日の一般常識からすれば、問題が生じた際、契約解除や損害賠償の請求を受けるよりも、瑕疵修補に応じた方が、経済的にも営業政策的にも有利であり、理論上も合理的だからである。

四、請求権の発生時期と行使期間

民法では、解除と損害賠償の請求権は買主が事実を知りたる時から一年以内に行使しなければならぬとしている。この定めからすると、引渡しから一〇年後に瑕疵を発見し、

この瑕疵が取引時に既に存在していたことが判明すれば、解除あるいは損害賠償が可能であるということになる。しかし、実務上、売主をそこまで縛るのは酷である。したがって、現行の契約書においては、実務上の慣行を基準に起算日を特約とし、知りたる時から引渡しした時から変更したものには統一されている。行使期間については二年間としている例が多く、これは、宅建業法の業者売主の場合の規定を準用しているものと考えられるが、個人間の取引では引渡しの時から一年とすれば充分であるとする見解もある。いずれにしてもこの期間設定については明確な基準はなく、経験則から割り出す以外に方法はないであろう。

以上、不動産売買契約書における瑕疵担保責任の一般的位置づけを簡単に記述したが、その規定の正誤を問うことは困難である。当機構で作成中の標準契約書においては、最大公約数の実務的見解を法律的見地から委員会で修正し、より公平で汎用性の高い条文となるよう、鋭意検討中である。

(調査研究部研究員)

●最近の判例から

弁済対象債権範囲のヨコとタテ

三好 弘悦

保証協会の弁済業務……それは、いまひとつはつきりしない。どこまでの範囲の債権なら申し出をすれば、保証協会は認証のうえ弁済業務保証金から弁済してくれるのか……どうも分りが悪い。

そんな折、このことに関し(紺全宅保証協会が訴えられた訴訟において、裁判所側の判断が出た(手附金返還請求事件、東京地判昭五九(ワ)九〇九一号、昭60・10・18民三二部判決、同控訴事件、東京高判昭六〇(ホ)三〇七五号、昭61・3・5第12民判決)。

これら判決によると、宅建業法六四条の八第一項において、「宅建取引業保証協会の社員と宅建業に関し取引した者(申出人)が、「その取引により生じた債権」として弁済業務保証金から弁済を受け得る対象となる債権は、次のようなものと判示されている。

すなわち、①その不動産取引自体から発生した売買代金等の契約の対価たる金員の支払請求権、②その取引の解消に伴

うその返還請求権、③その取引に付随して法律上通常生ずる利息、遅延損害金、違約金等の支払いにないし返還請求権を指すものと解せられる、と。

ここまでは、各保証協会が、弁済業務方法書でとりきめた弁済の対象とする債権の範囲が、裁判所においても認知された、ということであろう。

☆ ☆ ☆

ところで、要注意は、地裁判決を紹介した判例時報(二二二一号87頁)における前述に続く判決理由引用箇所である。

「その取引に関連するものであつても、後日取引当事者においてこれら金員の弁済方法、損害金ないし違約金等について任意に和解契約が成立したとしても、それは別個の債権発生原因をなすものであり、宅建業法の右条項にいう『取引により生じた債権』に当たるとはいえないというべきである。」

この引用部分のみを摘出して、一読す

るとどうだろう。申出人が社員業者と「和解」をしたら、その場合には弁済の対象外といっているようにも読めないか。実は、そうではない。

もちろん、業者がお客に何かの金銭を支払う旨の和解をしたとき、その額の多少を問わず、無条件で弁済業務の対象にするわけにはいかないであろうが、申出人と社員業者が互いに譲歩して争いをやめ、一定の法律関係を確定する合意(民法六九五条)をしたことのみで当然に弁済対象債権からはずれるわけでもないだろう。

判決がこの部分でいいたいことは、弁済対象債権のヨコの広がりではなく、タテの時点についてである。

本件は、たまさか、宅建業法が改正され、弁済業務保証金の額が三〇〇万円にアップされた折(昭55・12・1施行)の係争であった。そこで、裁判所は、法改正施行前、いわゆるローン特約(解除条件)の成就により発した受領済の手付金返還債権である以上は、改正施行期日後に申出人が社員業者と和解したからといって(経過規定の定めがない限り)、改正前の保証金の額五〇万円の限りで弁済を受けうるにすぎない、と判示したものである。

(前 調整課長)

人材・教育問題検討委員会報告について

下迫俊司

人材・教育問題検討委員会（委員長 田中啓一 日大教授）は、業界、消費者、学識経験者より構成され、昨年二月より七回にわたり審議を重ねてきたが、今般報告書を取りまとめた。ここでは同委員会の報告書の概要を、紹介したい。

周知の通り、現在不動産業は売上高、従業員数共に高い伸びを示しており、内需主導型経済を担う重要な産業「ニューリーディング産業」として大きな期待が寄せられている。

しかしながら不動産業については、消費者とのトラブル、不安定な雇用条件等様々な問題点も指摘されており、真に国民の信頼に應えうる産業となっていくためには業界並びに関係行政機関のより一層の努力が必要である。

特にトラブルについては、建設省及び都道府県に持ち込まれたもののみで、六〇年度で一五、六五九件にのぼっている。トラブルの要因としては消費者の側には調査不十分、契約理解不十分等が、事業者の側には強引な販売活動、従業員の管理教育不徹底等が指摘されている。トラブル防止のためには消費者と事業者の双方の資質の向上を図ることが必要

であり、委員会でもこの二つを大きなテーマとして検討を進めている。

まず事業者の資質の向上であるが、業界においては業種別、規模別、職階別にそれぞれ工夫をこらして職場研修をはじめとした人材育成のための方策を実施している。

しかし、時間の不足、研修に関するノウハウの不足等の理由から中小企業を中心として研修体制は十分でなく、研修の実施率も低いものとなっており、教育、研修の一層の充実を図ることが求められる。この場合、消費者の信頼に應え得る人材の育成に留意しつつ、中小零細性の著しい不動産業の実態に適合した合理的な教育・研修システムの整備を図ることが必要である。

国等の関係行政機関としても、不動産適正取引推進機構が現在実施準備中の宅地建物取引業従業者登録制度の普及を促進する等、事業者の資質の向上のため努力すべきである。

次に消費者の啓発であるが、不動産取引のためには民法、都市計画法、税制等幅広い知識が必要となるが、不動産取引は一生に何度

も行うものではなく、消費者は不動産取引に習熟していない（できない）のが実情である。苦情紛争相談者を対象とした調査では、不動産取引に当たって取引の準備を行わなかった者が過半数を占めており、契約書を理解出来た者は全体の三割にとどまっている。

消費者が不動産取引に当たって事前に国、地方公共団体、消費者団体、事業者団体等の相談窓口を訪問し、トラブルの予防を図ること（事前相談）や、消費者向けのテキストやチェックリストの整備、事業者に関する情報の充実も重要である。また、小・中・高等学校における消費者教育のうち、住宅関係は現状では不十分であり、一層の充実が必要である。

報告書では、この他不動産業界における人材の定着のための基礎条件づくりについても提言を行っている。

（建設省不動産業課専門調査員）

※発行…財不動産流通近代化センター

TEL (〇三) 九八六〇五七五

業法所管課から

静岡県

市川敏之



県庁本館二階にある都市住宅部建築課では、四月の異動で業法担当係員六人中二人が新顔となりました。当方では相談場所が、係員の机に隣接していることから、相談があると担当者以外の係員も聞き耳を立てていて、新人教育も兼ねながら複雑な事例はその都度全員で検討しています。

ある日相談で来庁したMばあちゃんは、生計を維持するため、自己所有の土地の一部を売却しようとする業者に行ったところ、それは無免許営業と判断されるかもしれないと言われたそうです。

「私ら土に生きる農民で、悪いことしようなんて気持は、これっぽっちもないんです。」と言う相談者に対して、土地を一括して業者に売却するなら良いが、不特定多数の者へ反覆継続的に売却するのは、業者さんを通じても免許が必要である旨説明しました。この話を聞いていた新任者氏、「自分の財産を処分するのには免許が必要だなんておかしい話だなあ。買主保護のためなら、業者の媒介で取引され

ばいいんじゃないですか。一般の方が売り主買い主で、業者が媒介するという方法自体には問題ありませんよね。問題ない方法で行う財産処分が一度なら良くて、数回することになると禁止されているというのは理解に苦しみます。」と言い出しました。その後、同様の財産処分についての相談電話を数件受けた彼は、その都度首を傾げながら、先輩から教わったとおり回答していましたが、「自分が良く納得していない事を説明しても、イマイチ説得力に欠けるんだよね。」とこぼしていました。本件については、判例、学説等良く研究し理解を深めてほしいと思います。

次なる相談者はTおばちゃんでした。相談要旨は、業者に自宅及び土地の売却を依頼したところ、売却代金の前渡しということで、二百万円ポンとくれた。その後物件を早く売るためにと名義を業者に移転させられ、その費用も支払わされた。物件は売れぬまま、前からの借金の返済期日が迫ってきたので困っていると、業者は知り合いの高利貸を連れて来て、二百万円借りれば良いのに八百万円借りなさいと言い、八百万円の中から物件売却の前金のはずの二百万円も取ってしまった。いまだに物件は売ってもらえず、最近では業者から何の連絡もない、とのこと。

水戸黄門、大岡越前、遠山の金さんのテレ

ビの見過ぎでしょうか。相談者といえば、清く正しい正直者と思ひ込んでしまうのは私だけではありますまい。業者を呼んで、事情によつては市中引き回しの上、逆さ碟にしてくれようという意気込みで説明させたところ、最初に二百万円貸してほしいと言ったのはTさんである。名義の移転についても、Tさんには多額の負債があったため、売り易くするために十分説明して了解を得てしたことである。Tさんと話し合いをしようとは思いますが、私の自宅に真夜中に電話をしてくるなど非常に興奮しているので時機を見ているのだ。という話でした。お互いの主張の中でどちらを信じて良いのか判らぬ点多いため、早くも一度話し合ってみるよう指示し、暫時様子を見守ることにしました。

Tおばちゃんは、「業者を信じ、言われるままにハンコを押した」とか、涙ながらに、「法律や契約なんて言ったって、私ら幼稚園児と一緒に、良く判らない」とか言っていました。が、このような消費者が多数存在しているとすれば、世間は、夜道を裸の娘が歩いているような状況にあると言えましょう。我々としては、業者の健全化に努めると共に、消費者教育も推進する必要があると強く感じたお話でありました。

(静岡県都市住宅部建築課)

業界だより

社団法人 全国住宅地協会連合会

設立 昭和三十九年三月二十六日

会長 宮下勝三郎氏

会員数 十四協会 五一七社

(62・4・30 現在)

高度経済成長期を迎えつつある三十年代中頃から住宅地開発が全国各地で本格化し、政府は宅地総合対策の決定(二十五年)、宅地造成等規制法の制定(三十六年)、宅地制度審議会の設置(三十七年)等の施策を相次いで打ち出してきた。これに呼応し、民間宅地造成事業者も業界体制を整備するため全国の地域単位で公益法人を設立してきたが、これら組織の力をフルに発揮させるため連合化を図り、当連合会の前身である全国宅地造成連合会を昭和三十六年七月二十七日、任意法人として設立、三十九年三月二十六日、五協会を正会員に公益法人として発足した。爾來、民間宅地造成事業者の唯一の全国組織として活動を続けてきたが、傘下協会会員各社が宅地造成事業のみならず、住宅建設・分譲部門、流通部門等に進出、事業の総合化を図る傾向が強まったことから五十一年十二月に全国住宅地

地経営連合会に改称、そして六十一年五月二十日現名称に変更した。

この間当連合会は、国及び地方公共団体の政策に協力し良質低廉な住宅宅地の安定供給を図るべく、業界の体質強化と事業環境の改善に向って事業を推進してきた。即ち、住宅宅地の需給問題、経営合理化問題等について調査研究を行ってきたが、特に開発指導要綱の行き過ぎ是正をはじめ各種規制の緩和、税制並びに金融制度の改善等について提言を行うなど、開発事業環境の改善に関する政策活動に力を入れてきた。その他、消費者保護のための前金保証機関・全国不動産信用保証機構・業界福利向上を図るための全国住宅地開発厚生年金基金の設立等を行い、更に宅地造成設計者の資格を建設大臣が認定する唯一の講習会を三十八年以降毎年開催するなど、内外とも幅広く活動している。

現在の正会員は十四協会、その傘下に中堅デベロッパーを主体とした五百十七社が所属し、全国各地で宅地開発のみならず戸建住宅・中高層住宅の建設分譲、不動産流通、ビル経営等多岐にわたる分野で事業を展開している。しかし、経済・社会環境が情報化、都市化、国際化の方向に加速し、高齢化社会の到来も目前に迫っているところから、住宅宅地に対するニーズの多様化は一層進展しよう

としている。加えて、最近、経済・社会構造面で「二極化現象」が顕著になってきており、当業界に対する影響が懸念されるところである。このような状況に対応すべく、当連合会は会員の英知と力を結集し、問題打開へ全力を尽す所存である。

(業務部長 月田 尚夫)

正会員協会名

- (社) 日本住宅地経営協会
- (社) 関西住宅地経営協会
- (社) 九州住宅地経営協会
- (社) 東海住宅地経営協会
- (社) 静岡岡都市開発協会
- (社) 北海道都市開発協会
- (社) 宮城県住宅地造成協会
- (社) 四国住宅地経営協会
- (社) 北陸住宅地経営協会
- (社) 岡山県住宅地供給協会
- (社) 秋田県住宅地協会
- (社) 広島県住宅地協会
- (社) 青森県住宅地造成協会
- (社) 岐阜県住宅地供給協会

経済展望

住友信託銀行が見た

最近の経済動向

初見 明

一、国内経済——内需拡大に果たす家計消費の役割

(一) 対外不均衡の状況

六十一年度の経常収支黒字が九百二十八億ドルまで拡大した対外不均衡の是正策として、内需拡大の必要性が高まっている。昭和五十二、五十三年でもやはり大幅な対外不均衡を生じたが、その不均衡を日本がアメリカ・西独とともに世界経済の機関車の役を果たし、公共投資を中心に内需拡大を図ることで解消させていった。表-1は当時と現在の国際収支の推移を示したものである。当時と現在の違いは二つある。一つは、前回はドル建て輸出が急速に鈍化したのに対し、今回は一度は伸びが鈍ったものの、円高による逆丁カーブ効果もあって再び急増していることである。もう一つは、輸入の伸びが前回は急速に高まっていったのに対し、今回はむしろ純減していることである。

内需拡大は貯蓄を輸出でなく、国内における投資と消費に向けるために必要な対策であるから、現在のところでは、やや不満足な効果しか得られていない。

(二) 内需不振の程度

それでは、どの程度内需は不振なのであろう

か。表-2は当時と現在の成長率および需要項目別伸び率の推移を示したものである。

a 実質GNP成長率

前回は五二・〇%前後で安定的に推移しているのに対し、今回は急激に鈍化している。

b 国内需要

前回は四二・六・〇・六・五%と伸びが総需要以上に高まっていったのに対し、今回は四・〇%前後で横這いとなっている。国内需要を細かくみれば、設備投資は今回は六十年度にピークアウトし、公的支出も拡大が遅れていることが示されている。

c 家計支出（消費＋住宅）

前回と比べて、今回の伸びは極端に低くなっている。また消費だけをみても、前回は順調に拡大したのに対し、今回は二・七%前後の低い伸びにとどまっている。住宅投資についても、六十一年に急増したものの、水準自体が低下しているため（前回百五十万戸台、今回百二十万戸台）、成長率への寄与度が小さくなったわけではない。

以上の通り、大雑把に言えば、家計消費の低迷と、公共事業の拡大の遅れが今回の内需不振を招いたといえる。

表-3 増改築需要の推移（単位：戸（棟）、1000㎡）

	新 築	増改築（うち改築）
住宅着工戸数		
53年	1,339,442	370,274 (8,109)
61年	1,254,604	281,469 (4,282)
居住専用建物		
棟 数:53年	817,042	306,790 (50,398)
61年	533,933	230,640 (24,936)
床面積:53年	103,197	21,599 (6,143)
61年	85,783	17,075 (3,343)

表-1 対外不均衡の状況

（単位、円、百万ドル）

	対ドル 円相場	経 常 収 支	輸出(前年比%)	輸入(前年比%)
昭和53年	210.44	16,534	95,634 (20.5)	71,034 (14.5)
54年	219.14	-8,754	101,232 (5.9)	99,387 (39.9)
60年	238.54	49,169	174,015 (3.4)	118,029 (-4.8)
61年	168.52	85,845	205,591 (18.1)	112,764 (-4.5)

表-2 成長率の推移と需要項目別伸び率

（前年比%）

	実 質 GNP	総需要	国内需要	家 計 出 支 (うち家計消費)
昭和52年	5.34	5.03	4.31	3.85 (4.24)
53年	5.19	5.18	5.97	5.50 (5.42)
54年	5.29	6.43	6.45	5.53 (6.45)
59年	5.08	5.84	3.83	2.34 (2.74)
60年	4.70	4.06	3.81	2.61 (2.60)
61年	2.45	2.57	4.03	3.29 (2.70)

二、住宅投資の内需拡大能力

最近の住宅投資における特徴をあげてみる。

(一) 新設住宅着工戸数は伸びてはいるが、延べ床面積ベースでは五十年代前半ブーム時にはるかに及ばない。

六十一年の新設住宅着工床面積 1.11億㎡
五十四年 1.48億㎡

すなわち、六十一年は五十四年に對して、75%までにしか回復していない。

(二) 増改築需要(届け出が必要な面積以上の大規模な増改築)が五十二年以降減少している。

住宅着工統計に基づけば、五十三年と六十一年とでは新築戸数は百三十四万戸から百二十五万戸と94%程度まで回復しているのに対し、増改築戸数は三十七万戸から二十八万戸へと75%程度の回復にとどまっている(表1-3参照)。かつては、住宅投資とくに新築住宅が不振ときは、増改築需要がその隙間を埋める役割を果たしてきた。五十二年から五十四年の場合も新設住宅着工が減少した時には、増改築床面積は16%も増加し、住宅投資全体を下支えした。

しかし、今回は逆に増改築等の件数が減少しており、総着工件数に占める割合は当時の12%から8%まで低下している。

以上のように、前回のブーム(五十年代前半)と今回とを比較した場合、新設住宅着工戸数は前回並みになったものの、延べ床面積ベースおよび増改築戸数については、はるかに前回に及ばない。従って、景気対策の面では今回の住宅投資は前回に比べて不十分といえるであろう。

(調査研究部調査役)

世界のベストセラー

永島 和美

ベストセラーといってもいろいろあります。が、本のベストセラーとなると何だかご存知ですか。というクイズのようですが、答えは「聖書」なのです。しかし、ベストセラー即、愛読書という訳にはゆかず、本棚のコレクションになっっているか、あるいはホコリをかぶって、その存在を忘れられているものも相当な数にのぼっているようです。では、なぜそうなるのかとなると、少し読んだがむづかしい、人名がお経のように続いているので読む気がなくなった、ということ聞かれます。

私もその例にもれず、プレゼントされた聖書はそのまま本棚へ直行していました。ところが、誘われて日曜礼拝などに顔を出すうちに、牧師先生にこんな質問をしました。「聖書は読みづらいけど、どこから読み始めるのがよいですか。」すると、「箴言から読みなさい。日々の生活の教訓の書です。」と教えられたのです。この箴言は、古代のイスラエル王国で、最高の繁栄を誇ったソロモン王が語ったもの

と伝えられています。読んでみると、教訓が盛り沢山で、その内容は洋の東西を問わず共通しているものが多いのです。例えば、「富は多くの新しい友を作る」は、「富貴には多人が合し」となり、「愚かな者の口は自分の亡びとなる」は、「口は災いの元」となります。また、次の言葉もあります。「争いを好む女と一緒に家に居るよりは屋根のすみに居る方がよい」や、「美しい女のつつしみが無いのは金の輪がぶたの鼻にあるようだ。男性としては苦笑したくなる言葉です。子育てについては、「教え、戒めを忘れないよう繰返し教え、これに従わないときは、傷つくほどにムチで打ち懲らしめよ。ムチを加えない者は、その子を憎むのである」と、徹底しています。

こうして、私は、箴言から入って、映画の「十戒」の原作である「創生記」、「出エジプト記」を歴史の本と同じように読みましたが、ある程度読んで感じたことは、「聖書はむづかしい」という先入観抜きで読めば、意外に面白いものだということ。また、日々の生活の指針となる実用書にもなります。あなたの本棚でホコリをかぶっている聖書を、気軽に開いてみてはいかがですか。

(調査研究部次長)

照会・回答業務

敷金が

戻ってこない

亀村 明憲

〔はじめに〕

一般紙に機構名で紛争事例の記事を連載しており、過日「敷金が戻ってこない」のテーマで記述したところ、連日のように消費者から同種の相談が寄せられ、認識を新たにさせられているので、ご紹介したい。

〔照会の概要〕

アパートの入居者からのもので、その内容を分けるとおよそ次のものである。

一、アパートを出たが畳、フスマ、障子、壁紙の張り替え等が必要だといって、敷金を返さないばかりか、不足金を払えと家主から請求されている。

二、借家契約の期限更新に当たり、関与した不動産業者から報酬を請求されている。

三、家主から立退請求を受けている。

〔事例の検討〕

一、ある事例では、契約に際し、家主の立会なく、業者から家賃、礼金、敷金の金額提示があったのみで、しかも家主に代って業者が署名、押印した契約書を交付している。代理権限もはっきりしないし、礼金、敷金

の目的や立退き時の取り扱い方法も説明せず、契約書にも記載していないのは業法上も疑問である。また四年も居住すれば、当然相應の老朽化は避けられないので本来、礼金の中から家主の負担で補修すべきところを、入居者の了解もなく内装を一新し、その費用を全て入居者に請求するなどは、民事上も無理な要求と言えよう。

二、借家法によれば、アパートの賃借は契約期間満了後も全く同一条件か多少の賃料アップで更新されるべきものである。したがって、更新に当たり、業者がほとんど貸主の代理人のような立場で、一方的に値上げを押しつけただけというのでは、借主は業者に報酬を支払う気にはなれないだろう。ただ、契約満了に際し、貸主と借主とが改めて貸します、借りますという意思を確認し合い、新しい契約期間における賃料を協定することは、両者の円滑な関係を維持する上で、有益な面もあるから、このへんはケースバイケースで考えるべきものだろう。

三、借家法により家主は賃借人に債務不履行がない以上、客観的に正当な事由がなければ、立退きを求められないこととされているので、その事由が何であるかが問題となる。立退料等は家主の要求に多少無理があり、解決に導くための補完手段と考えるのが無難である。

〔回答〕

検討内容に則り各々次のように回答した。

一、当初の契約内容がはっきりしないが、誤って畳に焼けこげを作ったとか、障子の棧を折ったといったものは当然賃借人の負担となり、入居年数に應じ、自然に老朽化したものは、ふつうは家主が負担すべきものであるから家主とものと折衝してみてほしい。

二、業者が一方的に新家賃を通告してきただけならば、報酬請求は多少疑問であるから業者と交渉してはどうか。

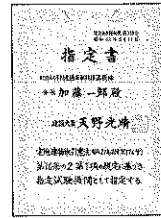
三、借家法で家主から賃借人に立退きを求めるには、建物老朽化による建替え等やむを得ない事由が必要とされているので、家主に事情を聞いてみるのが大切であり、立退く場合でも猶予期間をおくことは要求出来るものである。

〔おわりに〕

賃貸借契約が当事者だけでなされたのではなく、業者が関与したものであるとするならば、当事者の意向を充分確かめた上で条件を決め、敷金、礼金等の取扱いを双方納得するまで説明して、出来るだけ契約書に明記するようにしてもらえたらと思う昨今である。

(企画調整部調査役)

指定試験機関としても発足



去る五月十一日、宅地建物取引業法第十六条の二の規定により、当機構が、宅地建物取引主任者資格試験の実施機関として建設大臣の指定を受け、いよいよ指定試験機関としても発足することになった。

同日午前十時、かねてから指定方申請していた当機構に対し、建設経済局長より「指定書」が当機構専務理事に手交され、かつ、同日付官報に指定の告示がなされたところである。

この背景は、国の行政改革の一環としてさきに制定をみた「地方公共団体の執行機関が国の機関として行う事務の整理合理化に関する法律」に基づき、宅地建物取引業法の一部が改正され、従前当該試験を実施していた都道府県知事が建設大臣の指定する者にその実施を委任することができ、とされたものを受けたものである。本年度は、明六十二年度からの実施を目途にその準備に努めることとし、組織上も、試験業務専管の専務理事の設置、試験部及び同部に二課の増設を図り、万全を期することとしている。当試験の全国における受験者は、過去三年の平均でも年十二万人の多きを数え、多種多様な試験制度のなかでも、最も規模の大きい試験の一つと言える。

昭和三十三年以降各都道府県において円滑に行われてきた当試験を、今後当機構の責任において実施していくことの重大さを認識することにも、今後あらゆる面で関係各位のご協力、ご援助を賜りたいと願うものである。

(試験部)

●事務局だより●

今年も初秋を迎えようとしておりますが、読者の皆様方にはお元気で活躍のことと存じます。

本号でご紹介しているとおり、当機構は宅地建物取引主任者資格試験の実施機関として建設大臣の指定を受けました。明年秋の実施に向けて準備を進めて行きますが、従来から行っている当機構本来の目的である紛争の未然防止のための諸事業の推進には一般と注力し、関係方面のご期待に添えて参りたいと考えております。で、一層のご指導とご支援をお願い致します。今回は、公租公課の期間分担の考察、県庁からいただいた紛争事例の紹介、現在進めている契約書の研究に関して瑕疵担保責任の考察等を掲載しておりますので、ご一読のうえ、勉強の材料にしていただければ幸いです。

(職員紹介)

三月末、四月末、七月末に人事異動がありましたので、現在の職員をご紹介します。

①役職名 ②主な担当業務 ③本年着任者の着任日

- | | | |
|-------|---------------|--------|
| 川合 宏之 | ①専務理事 | ②全般 |
| 島田 正己 | ①調査研究部長 | |
| 永島 和美 | ①調査研究等全般 | |
| 茅森 昭久 | ①調査研究部次長兼調査課長 | |
| 返田 照 | ②事例研究ほか研究全般 | |
| | ③四月一日 | |
| | ①企画課長 | ②総務、経理 |
| | 出版 | |
| | ①調整課長 | ②特定紛争 |
| | 照会・回答 | ③五月一日 |

- | | |
|--------|-----------------|
| 西澤 亮 | ①試験第一課長 ②宅建試験 |
| 亀村 明憲 | ③五月一日 |
| 伊藤 隆之 | ①企画調整部調査役 |
| 初見 明 | ②照会・回答 研修、取引の手引 |
| 小笠原尚弘 | ①調査研究部調査役 |
| 宮島裕一郎 | ②事前相談、判例集③五月一日 |
| 高尾 勝弘 | ①調査研究部調査役 |
| 宮本 龍彦 | ②指導基準、契約書式 |
| 清水都喜江 | ①調査研究部研究員 |
| 石井 英子 | ②事例研究 |
| 伊田 晃子 | ①調査研究部調査役 |
| | ②瑕疵・登録制度 |
| | ③契約書式 |
| | ①調査研究部調査役 |
| | ②登録制度 |
| | ③八月一日 |
| | ①企画課職員 |
| | ②総務、経理 |
| | ③四月一日 |
| | ①試験第一課職員②試験 |
| | ③四月一日 |
| 三月末退職者 | |
| 吉田 克彦 | 調査研究部次長兼調査課長 |
| 川畑 利博 | 研究課研究員 |
| 四月末退職者 | |
| 三好 弘悦 | 調整課長 |
| 佐藤 敏雄 | 調整課調査役 |
| 七月末退職者 | |
| 秋元 修 | 研究課長 |

1 続・不動産取引紛争事例集 一、五〇〇円	6 住宅相談マニュアル 一、二〇〇円
2 不動産取引紛争事例集 一、五〇〇円	7 不動産取引用語辞典 一、五〇〇円
3 宅地建物取引判例の要点 一、二〇〇円	8 アメリカの不動産業 五〇〇円
4 土地建物の不具合 二、三〇〇円	9 不動産業その課題と展望 五〇〇円
5 借地借家法の改正問題 六〇〇円	10 原野商法 四〇〇円
6 借地借家法の諸問題に分け平易に解説。 三〇〇円	11 悪い業者と悪い消費者 五〇〇円
7 特約 ③交渉預り金、申込み証拠金 ④履行の着手 ⑤買換え・下取り ⑥重要事項の説明義務 ⑦ローン ⑧地代・家賃 ⑨地権の担保化 ⑩改正の必要性 ⑪この問題を、⑫改正の必要性 ⑬この問題を、⑭改正の必要性 ⑮この問題を、⑯改正の必要性 ⑰この問題を、⑱改正の必要性 ⑲この問題を、⑳改正の必要性 ㉑この問題を、㉒改正の必要性 ㉓この問題を、㉔改正の必要性 ㉕この問題を、㉖改正の必要性 ㉗この問題を、㉘改正の必要性 ㉙この問題を、㉚改正の必要性 ㉛この問題を、㉜改正の必要性 ㉝この問題を、㉞改正の必要性 ㉟この問題を、㊱改正の必要性 ㊲この問題を、㊳改正の必要性 ㊴この問題を、㊵改正の必要性 ㊶この問題を、㊷改正の必要性 ㊸この問題を、㊹改正の必要性 ㊺この問題を、㊻改正の必要性 ㊼この問題を、㊽改正の必要性 ㊾この問題を、㊿改正の必要性	12 重要事項説明をめぐる諸問題 五〇〇円
8 宅地建物取引判例の要点 一、二〇〇円	13 紛争—その実態と業界の対応 五〇〇円
9 宅地建物取引判例の要点 一、二〇〇円	14 今後の住宅投資の見通し 五〇〇円
10 土地建物の不具合 二、三〇〇円	15 不動産取引紛争の実態と防止策 八〇〇円
11 編著当機構 発行 憐東洋書店 ①木造 ②軽量鉄骨造 ③鉄筋コンクリート造 ④基礎・地盤の不具合につき、解説、原因、対応策、保守管理のポイントに分け平易に記述。	16 紛争事例調査集計報告書 二、〇〇〇円
12 借地借家法の改正問題 六〇〇円	17 紛争防止実態調査集計報告書 二、〇〇〇円
13 加藤一郎当機構会長講演録 法制審議会民法部会財産法小委員会の委員長である加藤会長が、現在検討が進められているこの問題を、①改正の必要性 ②借地権の存続期間 ③借地権の担保化 ④地代・家賃 ⑤借家法の諸問題に分け平易に解説。	18 紛争防止実態調査集計報告書 三〇〇円
14 借地借家法の改正問題 六〇〇円	19 瑕疵関係等技術調査研究報告書 一、八〇〇円
15 加藤一郎当機構会長講演録 法制審議会民法部会財産法小委員会の委員長である加藤会長が、現在検討が進められているこの問題を、①改正の必要性 ②借地権の存続期間 ③借地権の担保化 ④地代・家賃 ⑤借家法の諸問題に分け平易に解説。	20 以上申込みは当機構まで ただし 4 は 憐東洋書店 (TEL 03-269-2961) 7 は 憐住宅新報社 (TEL 03-502-8451) まで 5 及び 9 以降は在庫僅少
16 借地借家法の改正問題 六〇〇円	21 以上申込みは当機構まで ただし 4 は 憐東洋書店 (TEL 03-269-2961) 7 は 憐住宅新報社 (TEL 03-502-8451) まで 5 及び 9 以降は在庫僅少

RETIO

REAL ESTATE TRANSACTION IMPROVEMENT ORGANIZATION