

～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：2009. 11. 1（日）

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 ※※※

今年も残り少なくなってきました。

皆さんいかがお過ごしですか？

不動産適正取引推進機構のメールマガジンをお読みいただき有難うございます。

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し、そうでない方にも参考になるような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 ※※※

- ◆ 今月の視点 …… 米国の 2010 年問題
- ◆ 主任者の一言 …… 三井不動産販売株式会社 中村行夫氏
- ◆ 行政の動き …… マンション標準管理委託契約書ほか
- ◆ 地域の動き …… 専用サイトで移住後押し あえて過疎を PR
- ◆ マーケットの動き …… 平成 21 年 4 月～6 月分の不動産の取引価格情報



いわば宅建試験の定番問題です。

20万人を超える受験者にすべからく理解してもらわなければならない状況説明が、何と「～場合」までのたった32文字ですから、簡にして要を得た文章であるといえます。

自らが作成する文書もこのように簡潔且つ明快なものでありたいものと思っ

ところですが、実務ではなかなかうまく出来るものではありません。

そこで、文章作成時に、登場人物を『〇〇某（以下「甲」という）』のように単純化して、分かり易く、また、誤認を招かないような工夫をすることになります。

しかし、登場人物が甲・乙、A・Bといった少数の場合は良いとしても、

表記すべき者が多くなると、この用法にも若干の問題が出てくるようになります。

例えば、当事者が10人の場合は、戊己庚辛壬癸（「ぼ、き、こう、しん、じん、き」と読みます）となり、複雑で却って分かりにくく、折角の努力が無駄になってしまいます。

このような場合、同じ範疇に属する者の各々を「甲1・甲2・・・」、

直接当事者でない者をA・Bの対極にある「X・Y・Z」などと表記して、

誤認を防ぎつつ理解しやすいようにもう一工夫することになります。

ところで、「甲乙丙・・・」といった表示には順番や順位を示す用法もありますので、

読み手の誤認を防ぐためには、誰を「甲」とし、誰を「乙」にするかといった点に

についても考慮が必要になります。

参考となるのは、判例紹介等で使われる「原告すなわち裁判を提起する最初の登場人物を甲、相手方・被告を乙」、対立軸の表記法を利用した「原告をX、被告をY」とする例です。

不動産取引に関する文章の場合は、売主を「甲」、買主を「乙」として、

媒介業者等については「売側業者・丙」、「買側業者・丁」とされる例が多いようです。

人と人との意思疎通では、残念ながら関係者の数だけ誤認や誤解が生ずるものです。

不動産取引が「甲～丙」程度の関係者で行われるようであれば誤認や誤解が生じる

可能性は少ないものですが、「戊・己・庚」が加わり、

また、「辛・壬・癸」が見え隠れするようになると

「意思の疎通を確実にするためには細心の注意が必要」といえる状態になります。

多くの関係者が関与する取引は、色々な範疇での調整が難しくなるものですが、

宅建主任者の皆様には、

そのような場でこそ存分なご活躍をいただきたいと思っております。

（RETIO 2009年NO.75に掲載）

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 マンション標準管理委託契約書 》 ★☆☆

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」は、

マンションの管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、マンションの管理の適正化に関する法律第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものであり、平成15年4月に改訂されたものです。平成21年5月1日、管理組合財産の分別管理の方法を改正することを主な内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が公布されましたが、この省令改正と整合を図る必要があること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、前回改訂時以降の全体的な見直しを行いました。

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000011.html)

★☆☆ 《 宅建主任者資格保有状況調査 》 ★☆☆

国土交通省は、今年度中に、宅建業者の従事者の資格保有状況の実態調査を調査会社に委託して実施します。

取引主任者の割合を明らかにするとともに、不動産取引の多様性に合わせて、インスペクションなど建築関係の知識やまちづくり、金融などの知識の取得状況、教育手法を把握します。

★☆☆ 《 建築基準法再改正へ＝手続き簡素化、罰則強化検討 》 ★☆☆

耐震強度偽装事件を受けた改正で建築確認の審査を厳格化した結果、建設現場が混乱したという認識から、前原国土交通大臣が見直しを指示しました。国土交通省では、提出書類を簡素化し、審査の期間も短縮する一方、違反業者への罰則は強化する方向で検討します。早ければ来年の通常国会に法案を提出する予定です。

★☆☆ 《 住宅手当緊急特別措置事業 》 ★☆☆

10月1日からスタートしたこの事業は、失業等の理由により住まいを失った人や、失いそうな人を対象に最長6ヵ月間家賃を支給するものです。

<http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/index.html>

★☆☆ 《 平成21年度第2回地域木造住宅市場活性化推進事業 》 ★☆☆

地域木造住宅市場の活性化に資する木造住宅の供給体制整備、普及推進、担い手育成、企画開発その他の事業を公募し、優れた事業を応募した者に対して補助するものです。7月13日から8月19日に公募した分について26事業の採択が決定されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000103.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000103.html)

---

★☆☆ 《 都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定 》 ★☆☆

東京都内、虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合から申請のあった

民間都市再生事業計画について認定されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/city05\\_hh\\_000019.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000019.html)

★☆☆ 《 「住宅市場動向に関する指標のあり方の検討業務」に関する報告書 》 ★☆☆

米国で最も利用されている「S & P / ケース・シラー住宅価格指数」を参考に、

成約価格を利用した住宅価格指数が試作されました。

この指数の効果として、

[1]精度の高い住宅価格指数を提供できること、

[2]住宅市場全体のトレンドを月次で把握できること、

[3]日米で住宅価格指数の比較が可能になること、など様々なメリットが確認されました。

住宅投資・流通市場の活性化のみならず、指数に連動した新たな金融商品の開発等にも利用が期待されるところです。

国土交通省は、この報告書の内容などを参考にしながら、

適切な住宅価格指数の早期開発・公表に向けた具体的取り組みが行われるよう、

関係機関等と協力しながら進めていくこととしています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16\\_hh\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000030.html)

---

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 専用サイトで移住後押し あえて過疎をPR 》 ★☆☆

北海道厚沢部町は、地域情報を紹介するホームページ

「厚沢部町 北海道ちょっと暮らしナビ」を立ち上げ、

「世界一素敵な過疎の町」を掲げる同町の魅力をアピールします。

同町の人口は現在 4,656 人。1960 年の 10,651 人をピークに減少傾向が続き、

ここ数年は年に 100~200 人程度減っています。

一方、年に 1~2 世帯は道外から移住実績もあるため、

町は専用ホームページを通じた積極的な移住者受け入れで、

人口減に歯止めをかけたい考えです。

<http://www.sutekinakaso.com/>

★☆☆ 《 再開発促進か地価下落誘発か 》 ★☆☆

仙台市太白区の大規模再開発地「あすと長町」(約 82ha) で、

土地所有者の鉄道建設・運輸施設整備支援機構が11月10日に予定する大規模区画の入札を、再開発事業関係者が注視しています。

売却が決まれば、再開発地区への企業進出が活発化する期待がある一方、地価の値崩れを誘発するおそれもあります。

対象物件は、JR長町駅の東側の3区画で、面積は8,400～18300㎡。

最低売却価格は、08年10月の前回入札時（19億7084万円～34億9554万円）よりも2割以上安い15億5151万円～27億2689万円に設定しました。

★☆☆《 虎ノ門・六本木地区再開発の民間都市再生事業計画を認定 》★☆☆

国土交通省は、虎ノ門・六本木地区再開発の民間都市再生事業計画を認定しました。計画の認定により同事業は民間都市開発推進機構による低利融資などの対象になります。

<http://www.mlit.go.jp/common/000050803.pdf>

★☆☆《 工場立地件数、減少率が最大に 》★☆☆

経済産業省の工場立地動向調査によれば、1～6月の立地件数は434件となり、前年同期に比べて47.3%減少しました。

昨年以降の急速な景気悪化で企業の設備投資意欲が冷え込み、

現在の調査方法になった1980年以降で最大の減少率になりました。

業種別では、自動車などの落ち込みが目立ちました。

全国を14のブロックに分けた地域別では、山陰を除くすべての地域で減少しました。

<http://www.meti.go.jp/press/20091020002/20091020002-3.pdf>

★☆☆《 茨城県土地開発公社、含み損拡大 》★☆☆

茨城県土地開発公社の含み損が2009年度末で46億円と見込まれます。

県が2006年度から無利子貸付金や補助金などを出して支援していますが、保有土地を時価評価すると2008年度末で約36億円の含み損が生じており、2009年度末にはさらに拡大する見通し。

土地開発公社は低価法の導入が義務付けられていませんが、

県は財務状況を明らかにするために低価法を適用し、

発生する含み損の処理方法などを検討するとしています。

★☆☆《 妖怪ファン ド 》★☆☆

鳥取県境港市の経済活性化を目的とした「妖怪ファン ド」という名称のファン ドが立ち上がります。

同市出身の水木しげる氏原作の『ゲゲゲの鬼太郎』に登場する妖怪のブロンズ像が立ち並ぶ「水木しげるロード」は、今や年間200万人近くの観光客を集める

人気スポットとなり、地元の商店街が息を吹き返したことは有名です。そこで、境港市民や鬼太郎ファンといった個人を対象に資金を募り、ファンドを立ち上げて、妖怪ビジネスを展開しようという構想です。その第1弾となるのが、来年2～3月の発売を計画している「妖怪グッズ」の製作・販売です。将来的には、レストランやホテルなど不動産関連ビジネスの展開も視野に入っているそうです。

<http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20091014/207026/?top>

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《 平成21年4月～6月分の不動産の取引価格情報 》 ★☆☆

国土交通省では、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に不動産の取引価格情報をWebサイト「土地総合情報システム」を運営しています。平成21年4～6月分（平成21年第2四半期）の調査結果が公表されています。

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

★☆☆ 《 全宅連「不動産取引制度に関する研究会中間とりまとめ」 》 ★☆☆

全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）は、「不動産取引制度に関する研究会」を設置して、今後の不動産取引制度のあるべき姿について検討を重ねています。このほど下記の課題について「中間とりまとめ」がまとめられました。

調査項目1：住宅履歴を含む住宅情報の提供のあり方

調査項目2：重要事項説明の手続き合理化

調査項目3：賃貸不動産市場整備のための諸課題の整理及び問題提起

全宅連発行Eealpartner誌2009年10月号7～9ページ。

★☆☆ 《 建設投資の見通し 》 ★☆☆

建設経済研究所は2009年度と2010年度の「建設投資の見通し」を発表しました。

住宅着工戸数は、2009年度は前年度比13.8%減の89.6万戸、2010年度は前年度比6.8%増の95.7万戸と予測しています。

<http://www.rice.or.jp/>

★☆☆ 《 マドンナのマンション問題 》 ★☆☆

米紙ワシントン・ポストが10月19日付で報じたところによると、

米人気歌手のマドンナさんがニューヨーク・マンハッタンの高級自宅マンションの

下の階に住む人から、騒音がひどいとして裁判所に訴えられたそうです。

訴えの内容は、マドンナさんと数人の客がたびたび

「常習的に理性を欠くほどの大音量」で音楽をかけてダンスやエクササイズをするため天井や壁など部屋全体が震動するなど騒音に耐えられないとしています。

騒音は1時間半から3時間も続くとのこと。

裁判の結果が注目されます。

---

#### ◆◇◆ 裁判情報 ◆◇◆

---

##### ★☆☆ 《 シックハウス・マンション集団提訴事件 》 ★☆☆

大阪市内の新築マンションを購入した20世帯46名の住民が

室内ホルムアルデヒド濃度が基準を超え、シックハウス症候群になった者もいるとして売主、施工業者、建材メーカーを相手取り、

マンションの補修費用や健康被害についての慰謝料等合計3億円余の賠償を求めた

裁判で和解が成立した事例について

国民生活センター発行の「月刊国民生活」2009年11月号42ページに紹介されています。

金額は明らかにされていませんが、次の点が特徴です。

- ① シックハウス対策が盛り込まれた建築基準法の2003年7月1日改正前の物件について被害が救済されたこと
- ② マンション住民によるシックハウス集団提訴の初めての事例であること
- ③ 売主と施工業者に加え、建材メーカーも解決金の連帯支払義務を認めたこと

##### ★☆☆ 《 元暴力団組員への転売は無効 》 ★☆☆

高知市内の不動産業者が昨年春、同市内の宅地を女性に分譲したところ、

直後に元暴力団組員に転売されて暴力団の代紋に似た看板を立てられた上、

高値での買い戻しを求められたなどとして、業者（2社）側が「売買契約は無効」と

土地の明け渡しを求めた訴訟の判決が9月15日、高知地裁でありました。

裁判長は「(買い手側が) 不当利益を得る目的だった」と業者側の主張を認めて、

明け渡しを命じました。

---

#### ◆◇◆ お役立ち情報 ◆◇◆

---

##### ★☆☆ 《 不動産ジャパンの価格査定依頼サービス 》 ★☆☆

財団法人不動産流通近代化センターが運営している不動産の総合情報サイト

---

不動産ジャパンでは、10月1日から価格査定依頼サービスを開始しました。  
これは、匿名・無料で簡単に自己所有の不動産の価格を  
不動産会社に聞くことができる新しいサービスです。

<http://www.fudousan.or.jp/>

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

---

—宅建業電子申請システムをご利用下さい！—

◆これからの宅建業免許や主任者登録の申請・届出はインターネットで!

◆特に費用はかかりません!

(申請に必要な登録免許税、免許手数料等やパソコン等のOA機器を準備していただく費用は別途必要になります。)

◆オフィスや自宅からの手続きで効率UP!

(原則、行政機関の窓口へ出向く必要がありません。)

◆ユーザーから業務の効率化ができたとの声!

(20年度満足度調査アンケートにて回答者の85%以上が「大いに効率化できた」「ある程度効率化できた」と回答。)

システムはこちら↓

<http://www.takken.mlit.go.jp>



★宅建業電子申請システム利用促進説明会について★

先日10/30(金)に札幌市の男女共同参画センターにて宅建業電子申請システム利用促進説明会を開催したところです。

(今後の開催日程)

●11/6(金) 東京開催: TKP代々木ビジネスセンター

●11/13(金) 仙台開催: ハーネル仙台

開催日程等の詳細はこちら↓

[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000005.html)

※東京開催は既に定員に達しており募集を止めておりますが、仙台開催はまだ定員に空きがございますので、是非参加をご検討下さい。

---

◆◇◆ 今月の一冊 ◇◇◆

---

★☆☆ 《 [逐条解説] 宅地建物取引業法 》 ★☆☆

岡本正治・宇仁美咲 著

大成出版社

定価 7,200 円 (税別)

2009 年 10 月 30 日第 1 版発行

目 次

序 章 宅地建物取引業法の制定と改正経過

第 1 章 総則

第 2 章 免許

第 3 章 宅地建物取引主任者

第 4 章 営業保証金

第 5 章 業務

第 6 章 監督

第 7 章 雑則

第 8 章 罰則

[参考資料]

[参考文献]

宅地建物取引業法に関する体系書は、故明石三郎先生の「詳解宅地建物取引業法」

しかなく、それも平成 7 年改正までの内容にとどまっております。

最新の改正を踏まえた新しい体系書の出現が待ち望まれていました。

本書は、まさに最新の本格的な宅地建物取引業法の体系書です。

消費者庁の設置に伴う改正も盛り込まれているほか、

数多くの判例を紹介して、その内容を解説してあります。

さらに、各章のはじめに前注として制度の経緯や趣旨、各章の全体的な仕組みなどを

詳しく解説した上で、個別の条文の解説に入るようになっているのが特徴です。

宅地建物取引業法をきちんと読みこなしたい読者や

個別の問題を深く掘り下げて考えたい読者には最適の書です。

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*

---