

～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：2010.10.15（金）
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 ・ ・ ・ 高齢者が安心して暮らせる住まい
- ◆ コラム ・ ・ ・ 賃貸住宅のフリーレント
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 住宅着工統計ほか
- ◆ 地域の動き ・ ・ ・ 都の子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産投資市場確立フォーラム
- ◆ 相談事例より
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 当機構講演会の案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《高齢者が安心して暮らせる住まい》★☆☆

我が国は今、急速に高齢社会に向かって移行しつつありますが、多くの高齢者は、誰に介護をしてもらい、看取られればよいのか、そのために、安心して暮らせる住まいはどこなのか、悩んでいます。

こうした中、「高齢者住まい法」の改正がなされ、住宅部局と福祉部局が連携して取り組みを進めていくこととなりました。これにより、介護、医療、住まい、生活支援などのサービスが一体となって受けられる体制が整備されていくこととなりました。

高齢者が、介護が必要となった場合、最後まで安心して暮らすために、どこで、どのような介護等のサービスを受けられるのか、それらのサービスを楽しむことができる住まい等の情報が一元的に入手できることが望まれます。これを担うより多くの専門家や専門機関が必要になってくるでしょう。また、現在の財政事情を考えれば、行政のみに頼るのではなく、不動産市場を活用し、高齢者に対応した住宅の供給等を行っていくことも必要です。

不動産業に携わる者の役割も今後増していくものと思われます。住宅を単に箱としての不動産としてみるのではなく、高齢者がその不動産によって安心して暮らしていけるかという視点を持つことが必要ではないでしょうか。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

★☆☆《 賃貸住宅のフリーレント 》★☆☆

賃貸住宅については、市場の変化に対応して新たなサービスを提供したり、契約方式を工夫するなどさまざまなタイプの賃貸住宅が次々と登場していますが、近頃、住宅の賃貸借でもフリーレントという言葉聞くようになりました。

欧米では、以前からオフィス市場でテナント確保方策として、フリーレントや引越し費用、改装費用の貸主負担が行われてきました。

極端な事例では、「残りの契約期間の家賃を立て替えてあげるから、うちのビルに引っ越してください」というケースもあるそうです。

このような慣行の一部が日本のオフィス賃貸契約に導入され、さらに、一定期間の家賃をただにするという商法が

住宅賃貸借市場にも広まったこととなります。

さて、フリーレントと言うと、賃借人にとってはお得な話に聞こえますが、実際には必ずしもそうではありません。

例えば、「一ヶ月フリーレントにしてくれるということで入居したが、契約書に一年間は解約できないという禁止条項があるため、都合により退去したくてもできない」、

「今すぐに契約すれば一ヶ月のフリーレントの特典がもらえるとと言われて、部屋を見ないで契約したが、入居して見たら不具合がひどくて住めない」等々の相談が寄せられています。

前者の事例については、借家人はいつでも解約の申入れをすることができ、申入れの日から3ヶ月経過することによって賃貸借契約が終了するとの民法第618条の定めを借家人にとって不利な内容に加重する特約です。

後者の事例については、「あなたの借りる部屋には今は居住者がいる」とのことで、同タイプのきれいに掃除された空き部屋を見せられ、「これと同じです」と言われて、いざ入居して見たら、設備の不具合や壁の汚れがあり、臭いがひどくて居住に耐えられないという極端なケースもあります。

住宅に限らず、現下の借家市場は高い空室率、家賃の弱含みなど厳しい状況にあります。こうした状況に対処するため、賃貸人側としては、入居者を確保するためにさまざまな工夫を重ねており、フリーレントもその方策の一つであることは充分理解できます。

それと同時に、賃借人にもメリットがあるのは事実です。

しかしながら、フリーレントを誘引として無理に賃貸借契約を締結させるようなことをすれば、事情によっては宅地建物取引業法その他の法令違反になりかねません。

現実には、前述したようなきわどいやり方が行われているようです。

このことが住宅賃貸借をめぐる新たな大問題を惹起することにならないよう、賃貸人や仲介を行う宅地建物取引業者の皆さんには充分留意してほしいと思います。

また、アパートや賃貸マンションを借りようとする人達も、

実際に入居する部屋を自分の目で確認することや、

契約条件をしっかりと聞いて、不明な点や疑問点があれば、

些細なことでも質問してきちんと確認した上で、契約するかどうかを判断するよう慎重な行動が求められていることを自覚していただきたいと思います。

★☆☆ 《 住宅着工統計 》 ★☆☆

8月の住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅ともに増加したため、全体で増加となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000187.html

★☆☆ 《 高強度コンクリートの大臣認定仕様の不適合について 》 ★☆☆

埼玉エスオーシー(株)から大臣認定の仕様に適合しないコンクリートが用いられている可能性があるとの通報があり、国土交通省において調査を実施したところ、建築基準法第37条に基づく建築材料の大臣認定を受けた高強度コンクリートについて、これらのコンクリートを使用した建築物に大臣認定の仕様に適合しないコンクリートが使用されているおそれのあることが判明したとの公表がされています。(9/27)

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000193.html

★☆☆ 《 防耐火関連調査結果 》 ★☆☆

国土交通省より、建築基準法に基づく防耐火関連の構造方法等の認定に関するサンプル調査の結果及び国土交通省に報告があった案件が公表されています。3件の構造方法及び建築材料について、必要な性能を有しないことが確認された（これらについては大臣認定が取り消されます）などの内容となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000190.html

★☆☆ 《 経済対策（ステップ2） 》 ★☆☆

経済対策（ステップ2）として、住宅エコポイントの対象拡充（住宅用太陽熱利用システム（ソーラーシステム）、節水型便器、高断熱浴槽）などの国土交通省関連施策も閣議決定されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000032.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント事業の実施状況 》 ★☆☆

平成22年9月末時点の実施状況です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000192.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 東京都の子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業（モデル事業） 》 ★☆☆

同モデル事業の事業実施方針が公表されています。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/10/20ka6400.htm>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム 》 ★☆☆

ワーキンググループより、主に不動産特定共同事業法の改正について中間報告がなされています。

http://www.ares.or.jp/works/seminar/sijoukakuritsu_forum7.html

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

不動産取引にかかる相談件数は年間1万件前後に及びますが、そのうち都道府県宅建業法所管課からの照会は年間160件ほどあります。例えば仲介業者から、重要事項説明に関する照会について、業法違反に当たらないというような業法所管課の言質を欲しがるケースもあり、どの程度断定的に回答するべきか苦慮しているとのことで、当機構へ相談してくるケースがあります。

今回は業法所管課の担当者からの相談事例を紹介いたします。

業法33条の2の解釈についての相談でした。

B業者の質問内容を聞いてみると、A地主から「融資特約付き」で、B業者が土地の売買契約を締結し、次に、B業者が売主となって、当該土地をC消費者に転売する契約において、AB間の契約が融資特約で解除となった場合、BC間の契約を白紙解約することは可能かというものでした。要は、「融資特約」は解除条件でありますから、業法33条の2の「その効力の発生が条件に係るものを除く」に該当していないと思うが如何かというものでした。

本条は、宅建業者が自己の所有に属しない宅地建物を自ら売主としてなす売買契約の締結の禁止を規定しています。民法においては、他人が所有する宅地建物を売買することは、有効とされておりますが、現実の取引においては、売買契約が履行できるかどうか不確実であり、買主が契約を解除しても手付金の返還がなされない場合も多く、買主にとって取引上の危険が極めて高く、昭和55年の改正で宅建業者が売主として他人が所有する宅地建物を転売することについて、原則禁止したものです。

担当者は、宅建業法の逐条解説を読み上げ、「その効力の発生が条件に係る」契約又は予約とは、停止条件及び法定条件が付された契約又は予約をいうと、そうすると契約の効力

の発生が条件に係るものについては、適用除外しないこととしていますが、ここで「条件」とは、いわゆる停止条件及び法定条件となっているから、「解除条件」は含まれないと解すべきか伺いたいというものでした。

そこで、機構としては、解除条件であろうと、停止条件であろうと、宅建業者が自ら売主として、未だ所有権を確実に取得していない土地を売却して転売利益を得る場合、一般の買主が安全な取引と債務の履行を期待しているなかで、このような取引を認めることは消費者保護にもとるものというべきで、望ましい取引とは言えないとお答えいたしました。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《 当機構講演会の案内 》 ☆☆☆

第 83 回の当機構の講演会を下記の要領で開催します。詳細、申し込みは機構HPをご覧ください。

1. 演 題 不動産取引業者の行為規範に関する若干の考察
—最近の事例・判例から—
2. 講 師 関西大学大学院法務研究科教授 下 村 正 明 氏
3. 日 時 平成 22 年 11 月 12 日（金） 午後 2 時～4 時
4. 会 場 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）本店 1 階 “すまい・るホール”
（東京都文京区後楽 1 丁目 4 番 1 0 号）
5. 聴講料 5,250 円／1 名 *消費税込です。
6. 申込期限 平成 22 年 11 月 5 日（金）
但し、定員（250 名）になり次第締め切らせていただきます。

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

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。
