

～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：2011.1.15（土）
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 ……不動産と金融の融合
- ◆ 行政の動き ……建築着工統計ほか
- ◆ マーケットの動き ……J-REIT REPORT ほか
- ◆ 相談事例より ……LP ガスの設備貸与契約

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《不動産と金融の融合》 ★☆☆

不動産投資市場は、不動産市場と金融市場をつなぐ場として、大きな役割を果たしています。不動産投資市場が金融危機を乗り越え、不動産市場と金融市場を結びつけることによって、不動産ストックの更新を支え、都市の再生がなされます。また、アジアの成長を我が国に取り込むことにもつながっていきます。不動産の新陳代謝にとって、金融は血液のようなものであり、これを欠いては都市の競争力は維持できません。

しかしながら、不動産と金融の融合という言葉はこれまでたびたび使われてきましたが、ややもすれば掛け声に終わっていた面がありました。

こうした問題意識のもと、昨年11月、国土交通大臣の私的諮問機関として「不動産投資市場戦略会議」が設置され、わずか2ヶ月で、10回にも及ぶ集中的な議論を行い、報告書がまとめられました。内容は、デット市場、リート市場、私募ファンド、税・会計等の課題など多岐にわたっています。その中には、国土交通省と金融庁による検討会の開催についても盛り込まれています。一方の金融庁も、「金融資本市場及び金融産業の活性化等のためのアクションプラン」をとりまとめています。

国土交通大臣は、金融庁と連携をとって、平成24年度に向けた予算要求・税制改正・制度改正などの具体策について取り組んでいくと述べており、不動産と金融に融合により、不動産投資市場の活性化が進むことを期待したいものです。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築着工統計 》 ★☆☆

11月の住宅着工は、貸家は減少したが、持家、分譲住宅が増加したため、全体で増加となった等の結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000200.html

★☆☆ 《 不動産価格の動向指標の整備に関する研究会 》 ★☆☆

国土交通省において、マクロ経済政策の的確な運営の基礎となる不動産価格の動向指標を整備する検討のために開催されている研究会の第3回の資料が公表されています。

http://tochi.mlit.go.jp/toc.joh/shihyou_index.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《 J-REIT REPORT (2011年1月) 》 ★☆☆

2010年J-REIT市場の軌跡などの記事が掲載されています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2011.01_vol14.pdf

★☆☆ 《 はじめての一人暮らしガイドブック 》 ★☆☆

全宅連・全宅保証において、これから一人暮らしを始める学生のために、部屋探しから入居までの流れはもちろん、賃貸借契約時に必要な法律知識や金銭管理に関する情報、基本的な生活マナー、そして緊急時の対処法までを各プロセス毎に分かりやすく紹介している「はじめての一人暮らしガイドブック」が作成されています。

<http://www.zentaku.or.jp/public/information/2011/01/hajimetenohitorigurashi/>

◆◇◆ 相談事例より ◇◇◆

LPガスの設備貸与契約の途中解除に関する事例です。

ある仲介業者から、以下のような話がありました。

自分が仲介した新築の建売住宅にLPガスを設置した知人のプロパンガス販売業者から「購入者がLPガスを途中で解約したので、ガス設備の貸与契約に基づいて中途解約による補償費の支払いを求めているが、購入者が支払いを拒んでいて困っているが、どうしたらいいのか。」との相談を受けているとのことでした。

LPガス設備の慣行として、販売業者が建売業者に無償でLPガス設備の工事を行う代わりに、建売住宅の購入者とLPガス供給契約を結び、ガス供給契約の継続によって設備費用を回収するということがあるようです。

この慣行を巡って、本事例のように、住宅購入者から「LPガスの解約時に高額な買い取り請求をされた。解約に速やかに応じてくれない。」といった紛争が発生しています。

消費者契約法9条では、解約に伴う違約金のうち、平均的な損害額を超えた部分は無効とされています。ガス設備の貸与契約に定められた補償費が、契約を解消した場合の違約金と考えられるとすれば、この補償費は消費者契約法第9条により無効とされる可能性が強いといえます。実際の裁判例でも高裁でこの補償費全額が無効とされた事例があります。

こうした紛争回避のため、国土交通省は、「宅建業法の解釈・運用の考え方第35条第1項4号関係」において、ガス配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にある場合は、その旨を説明するよう求めているところであります。

仲介業者は、「ガス設備がLPガス販売業者の所有になっていないか、LPガス販売業者の所有であれば解約時の違約金の有無及びその金額等」を調査・説明する義務があり、十分注意する必要があります。

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。
