

～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：2012. 11. 1（木）
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と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）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 ……「反社会的勢力排除」の取組について
- ◆ 行政の動き ……指定確認検査機関等の処分について ほか
- ◆ マーケットの動き ……不動産価格指数（住宅）（平成24年5月分）ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ……手付解除期限と違約金についての照会
- ◆ NEXT STEP ……不動産流通近代化センター 媒介業務フォローアップ研修<売買編> ほか
- ◆ お知らせ ……当機構 第89回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《「反社会的勢力排除」の取組について》★☆☆

不動産業団体において、昨年夏、不動産取引の契約書（売買・媒介・賃貸住宅）の標準モデル条項として「反社会的勢力排除条項」を定められてから、1年以上経過しており、不動産取引の現場への浸透が着々と進んでいるようです。

これは、不動産が暴力団の活動の拠点として組事務所に利用されたり、その存在が周囲の不動産にとって環境的あるいは心理的な瑕疵となるとともに、不動産取引は反社会的勢力の資金獲得活動等に悪用されるおそれもあることなどが大きな社会的問題と考えられているからです。「反社会的勢力排除条項」を契約書に導入していく取組は、不動産取引において反社会的勢力との関係を遮断する極めて有効な手段なのです。

当機構が昨年11月時点で実施した不動産売買・売買仲介に関する事業者向けアンケート調査の結果によれば、「反社会的勢力排除条項」を売買契約書に「導入済み」と回答した事業者が約68%を占め、「導入を検討中」と回答した事業者が約25%でした。このように、大変多くの不動産業者が既に前向きで雄々しい対応をされています。

また、最近の裁判の事例で、平成24年2月9日の福岡地方裁判所の判決を紹介します。マンションの管理組合法人が、ある区分所有者が専有部分を自己を組長とする暴力団の組事務所として使用するという区分所有者の共同の利益に反する行為をしたものであるところ、共同生活上の障害は著しいとして、建物の区分所有等に関する法律59条に基づき、区分所有権及び敷地利用権の競売などを求めた事案において、区分所有権等の競売請求以外の方法によっては共同生活上の障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると認められました。このように、裁判上でも、住民による反社会的勢力排除の動きを支える判決が出ています。

不動産業界が、今後とも、組織を挙げて反社会的勢力の排除に取り組むことは、我が国社会全体からみて大変重要であり、その際、警察や行政との密接な連携のもとで進めることが不可欠です。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆

国土交通省は、国土交通大臣指定の指定確認検査機関である株式会社都市居住評価センター、株式会社国際確認検査センター及び一般財団法人日本建築センターに対し監督命令を行った旨公表しました。なお、この処分に関連して、関東地方整備局及び近畿地方整備局において、建築基準適合判定資格者（確認検査員）の処分も併せて行っています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000353.html

★☆☆《「地震時等に著しく危険な密集市街地」について》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の市区町村を対象に調査を実施し、「地震時等に著しく危険な密集市街地」について、地区数及び面積を詳細に把握し、結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000102.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成24年9月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、長期優良住宅建築等計画の認定状況について、全国の所管行政庁の平成24年9月の認定状況を取りまとめた調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000412.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成24年8月末時点）》★☆☆

国土交通省は、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成24年8月の実績（速報値）について取りまとめた調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000417.html

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年9月》★☆☆

国土交通省は、土地市場の動向を適時適切に把握するため、土地関連指標などのデータを毎月収集・整理しており、「土地市場動向マンスリーレポート」として、平成24年9月分を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6963>

★☆☆《企業による土地取引状況の判断についてのD I ※は全国的に上昇～土地取引動向調査（平成24年8月調査）の結果について～》★☆☆

国土交通省は、土地取引動向調査（平成24年8月調査）の結果について公表しました。

本調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としています。調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期ごとに行っています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000119.html

★☆☆《平成24年4月～6月分の不動産の取引価格情報の公表について》★☆☆

国土交通省は、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サイトにて広く一般に公表していますが、平成24年4～6月分（平成24年第2四半期）の調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000120.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年5月分）》★☆☆

国土交通省は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものについて、平成24年5月分を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000225989.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成24年9月号）》★☆☆

国土交通省では、国土交通月例経済（平成24年9月号）を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000036.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.35 (2012年10月)》☆☆

不動産証券化協会は、J-REIT VOL. 35 (平成24年10月分) を公表しました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.10_vol35.pdf

★☆☆《平成24年9月の不動産市場の概観》☆☆

土地総合研究所は、毎月25日に発刊する「今月の不動産経済」の中で、平成24年9月の不動産の概観を公表しました。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2410.htm>

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

土地の売買契約をした買主から次のような相談がありました。

売主から土地を1,500万円で購入する契約を締結し、手付金を100万円支払いました。その後、こちらの都合で手付金を放棄して契約解除することにし、その旨仲介業者に申し入れたのですが、「手付解除期日以降の契約解除の場合は、違約金150万円をいただきます。」と言われて驚いてしまいました。という相談でした。

相談の内容は、買主による手付解除期日経過後の契約解除の場合、売主は、違約金の請求をすることができるのかということのようです。

契約の相手が履行に着手するまでは、手付金の放棄又は倍返して契約解除出来るというのが手付解除です。これに対して「違約金」とは、契約の当事者に違反行為があった場合に、相手方に支払うことを予め約束した金銭をいいます。

また、違約金は、売買代金の一定割合（業者が売主の場合は代金の2割を超えることができません。）で予め設定される契約形態が一般的です。ご相談の事例では、違約金の定め

は、売買代金の1割の150万円でした。

この相談者（買主）の場合、手付解除期日を双方で合意しているため、手付解除期日までは、買主は手付金の放棄で契約解除はできます。しかし、今回買主の申出時期は、手付解除期日を経過しているため、手付解除はできません。

次に、買主は、違約金を支払って契約解除できるかという点です。

残金決済にまで至って、売主が物件の引渡しや所有権移転登記をしようとしたにも関わらず、買主が代金の支払いに応じなければ、売主は買主に対し履行を催告し、それでも買主が応じない場合は、売主は買主に対し、契約違反を理由に契約を解除し、違約金の支払いを請求できます。

今回の相談の場合、買主は契約を履行する意思を残金決済前に有していないのですから、翻意しない限り、契約の履行は望めない状況のようです。そうであれば、買主が、仲介業者を通じて、合意解除を申し入れ、合意解除に伴うペナルティとして違約金を売主に支払うことで売主の了解をとりつけることが検討されます。

売主が合意解除に応じることになれば、支払い済みの手付金100万円を売主から返還してもらい、別途違約金相当額150万円を支払う（実際には相殺され、50万円を支払う。）こととなります。

また、一般消費者同士の取引でも、売主、買主間で「履行の着手」をめぐって、しばしば揉めることがあり、「手付解除の期限」の制限を設けた売買契約書を使用する仲介業者は多いようです。その場合、仲介業者は、売主と買主に対して、手付解除が出来る期限を設けていること、及び手付解除期日以降は、手付放棄・手付倍返しの契約解除はできなくなることを十分説明する必要があります。（担当：松木）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通近代化センター 媒介業務フォローアップ研修〈売買編〉》☆☆★

不動産流通近代化センターは、以下概要で研修会を開催致します。

日時：平成24年12月19日（水）14：00～16：45

会場：神奈川県民ホール 大会議室

講師：橋本 明浩氏

※ご好評により追加開催されるものです。

(平成24年10月24日に東京で開催された講座と同内容です。)

詳細については、以下URLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/follow>

★☆☆《ARES 第139回実務研修会》☆☆★

不動産証券化協会は、以下概要で第139回実務研修会を開催致します。

日時：平成24年11月20日（火）10：30～12：00

会場：大手町サンケイプラザ ホール（4F）

テーマ：「日本不動産研究所 第27回不動産投資家調査」および
「不動産投資短観調査」結果概要報告会

詳細については、以下URLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/43>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《当機構 第89回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構では、下記のとおり第89回講演会を開催致します。

日時：平成24年11月27日（火）14：00～16：00

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

演題：「最近の社会情勢を反映した法律問題—高齢者、外国人、個人情報、反社会的勢力等
と不動産取引—」

詳細については、以下ホームページをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《日本不動産研究所 定例講演会》☆☆★

日本不動産研究所は、以下概要で、定例講演会を開催致します。

開催日：平成24年12月7日（金）

時間：13：15～16：00（12：30開場）

会場：有楽町朝日ホール

詳細については、以下URLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/seminar/teirei.pdf>

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。
