



# 社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人／堤 智 編集／組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.212 H22.10.28

## 知 識 情 報

### ◆競売の際の3点セットは信用できるのか

同セットは不動産鑑定士が作成している。しかしその内容は、宅建業者の作成する重要事項説明書以下であることを注意すべきである。又3点セットの内容について裁判例で争ったケースにおいて、多くはその責任を問われていない。最近素人の競売参加が多くなっているが、以下に注意する必要がある。

1. 個人が落札した物件は、住宅ローンがつかない。どの金融機関も瑕疵担保が読めないからと逃げている。

2. 業者が落札して転売するものを購入すれば、住宅ローンはつく。個人がローンを使いたければ、業者をダミーでもいいから立てなければだめ。

3. いい加減な3点セットの例

\*道路ありだけの表現・・・私道、公道の区別がない。もちろん幅員もない。計画道路も漏れている。位置指定の調査もない。

\*法地や擁壁に言及洩れ・・・擁壁は耐用年数あり。修理や補強、やり直しの指導が確認申請の際つくこともある。

\*境界を明確にしていない・・・土地は境界が明示出来ないと面積も確定できない。転売も出来なくなる。

\*クーラーや照明器具、ガス器具等、建物込みなのか別なのかが不明確。

\*風呂や洗面、建具等機能性はあるものの、作動が全く表現されていない。つまり評価人の調査は短時間であり相手立会のもとが多いので、つい遠慮がちになってしまい漏れが多い。

\*最も重要なロケーション等の写真はなく、バルコニーに立った位置からの眺望写真等はほとんどない。写真の枚数も3枚くらいで少ない。

### ◆木材とガラスのドッキング素材は有望

木材の内部にまでガラスを溶け込ませ、コンクリートの代替になり、コストも半減の素材を日興（杉並区）が開発したとの新聞報道があった。見た目は普通の木材と変わらず質感も保て、これは用途が広いのではないか。こういう新素材を使うと住宅はどんどん良くなる。早く商品として目に触れたいものだ。

### ◆今日中にやれるのは若い証拠か

新聞で高峰秀子さんの記事があった。彼女が自分で年をとったなと感じるのは、今日やるべきことを明日にしようと思った時と答えている。営業の世界でも明日に回すのはあまり感心しない。今日中に片づけてこそ成果につながる。客とのアポでもまず、

「今日は如何ですか？」からスタートしよう。時間なら朝一番からスタートしよう。先延ばしは、まず気持ちで負けている。積極志向こそ若さかも知れない。

### ◆賃貸住宅景況感調査「日管協短観」(平成21年度年度下期)まとまる

日管協総合研究所は、平成21年10月から平成22年3月までの間に当該調査を実施し取りまとめた。入居率、滞納率、平均居住期間等の12項目に及ぶアンケートに対して、同協会管理会社社員998社のうち318社(31.9%)から回答があった。調査結果概要は、次に掲げるとおりである。①主要客である学生や一般単身者の来客は増えておらず、賃貸の成約件数は減少傾向である。②高齢者の来客数は2期連続して増加傾向であるが、全国的に学生・法人の来客数は減少傾向にあり、増加回答を大きく上回る。③半数以上が礼金・敷金なしの物件が増加しており、賃料は9割が減少している。④火災警報器・地デジの対応は共に全国の半数以上が、「全戸完了」又は「概ね完了」と回答しており、特に首都圏は対応が著しく進んでいる。

### ◆最近の判例から【履行の着手に関する判例(東京地裁:平成21年11月)】

<事案>売主業者は建売住宅の土地の購入に当たって、金融機関から融資を受けていたが、売買契約の決済予定日16日前に当該土地に関する借入金を返済した。

その後、売主・買主は決済日の延期に合意し、その際買主は中間金100万円を支払ったが、買主の自宅売却先の倒産により購入資金の都合がつかず、手付金10万円の放棄による手付解除を通知した。売主は違約解除に当たるとして争った。

<判決>裁判所は、売主・買主の交渉経緯等を考慮した結果、売主の当初決済予定日16日前の金融機関借入金返済は履行の着手に当たるとして、買主の違約解除による違約金の支払を命じた。極めて実務的な事例で参考になろう。

### ◆平成22年11月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
	1 宅建	2 宅建	3	4 法律	5 宅建	6
7	8 宅建	9 宅建	10	11 法律	12 宅建	13
14	15 宅建	16 宅建	17	18 法律	19 宅建	20
21	22 宅建	23 休	24	25 法律	26 宅建	27
28	29 宅建	30 宅建				

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階