

～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：2010.12.15（水）
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 | ・ ・ 新たな不動産証券化手法 |
| ◆ 行政の動き | ・ ・ ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業ほか |
| ◆ 地域の動き | ・ ・ 全国最大規模のマンション建替事業の組合設立認可ほか |
| ◆ マーケットの動き | ・ ・ 不動産投資家調査ほか |
| ◆ 相談事例より | ・ ・ 手付金保全措置 |

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆ 《新たな不動産証券化手法》 ★☆☆

我が国の不動産投資市場は、リーマンショック等の影響もあり昨年は大変厳しい状況が続いていましたが、今年になり明るい兆しが見え始めています。さらに不動産投資市場の活性化を図っていくことは、都市の再生や地域経済の活性化を進めるためにも重要です。

こうした中、現物不動産の証券化を強力に進めるため、倒産隔離されたSPCが不動産特定共同事業を営むことができるようにする法改正を官民が協力して進めようとする動きが始まっています。

これまで、不動産証券化手法としては、Jリート、TMK(特定目的会社)、合同会社を活用した集団投資スキーム(GK-TK)などがありましたが、既存不適格等の建築物や地方の中心市街地における遊休資産の再生等、既存の制度では引き受けることが難しいものについて、新たな手法が求められていました。今回の新たな証券化手法の実現により、多くの民間資金が不動産市場に呼び込まれ、優良な不動産ストックが供給されることに期待したいものです。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆ 《ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業》 ★☆☆

国土交通省において、平成22年度補正予算において措置された「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の募集が行われています。少なくとも1件以上の事業を契約済みの賃貸住宅の賃貸人、賃貸住宅管理者、改修工事施行者など、本事業を的確に執行できる方が応募できます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000042.html

★☆☆ 《住宅・建築物耐震化緊急支援事業》 ★☆☆

国土交通省において、住宅・建築物耐震化緊急支援事業の募集が行われています。建築物の所有者が実施する耐震診断等に対して、国が事業に要する費用の一部を助成するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000056.html

★☆☆ 《建築着工統計》 ★☆☆

国土交通省より、建築着工統計調査報告(平成22年10月分)が発表され、10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などの結果が示されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000196.html

★☆☆ 《 住宅エコポイント制度の拡充 》 ★☆☆

平成22年度補正予算に関連し、住宅エコポイントの対象拡充された制度の詳細が、国土交通省より公表されています。拡充された住宅設備（太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽）については、平成23年1月以降に工事着手するものを対象とされています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000204.html

★☆☆ 《 住宅・建築物省CO2先導事業 》 ★☆☆

平成22年度（第2回）住宅・建築物省CO2先導事業の採択プロジェクトの決定が発表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000203.html

★☆☆ 《 長期優良住宅先導事業 》 ★☆☆

平成22年度（第2回）長期優良住宅先導事業の採択事業の決定が発表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000055.html

★☆☆ 《 一級建築士の懲戒処分 》 ★☆☆

国土交通省において、一級建築士の懲戒処分について発表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000212.html

◆◇◆ 地域の動き ◇◇◆

★☆☆ 《 全国最大規模のマンション建替事業の組合の設立認可 》 ★☆☆

東京都において、「諏訪2丁目住宅マンション建替組合」の設立認可がされています。この認可により、都内の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく建替事業は、23件目となり、この建替えは全国最大規模のマンション建替事業とされています。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/12/20kc8300.htm>

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《 不動産投資家調査 》 ★☆☆

財団法人日本不動産研究所が、第23回不動産投資家調査(国内及び海外)の結果(2010/10/01時点)を公表しています。

・Aクラスビルの期待利回りは、今回も前回に引き続きほぼ全ての都市で横ばいとなり、オフィス市場に底打ち感がみられる

・賃貸住宅の期待利回りは、前回すでに利回りが低下傾向にあったが、今回はさらに利回り低下都市が広がり、全国的に回復傾向が明確になった

などの結果が示されています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=2626>

★☆☆ 《 全国賃料統計 》 ★☆☆

財団法人日本不動産研究所が、全国賃料統計(2010年9月末時点)を公表しています。

オフィス賃料は景気の持ち直し等で三大都市圏等の下落幅が縮小しているが、それ以外のところでは概ね前回並の下落または下落幅が若干拡大している、共同住宅賃料は概ね前回並の下落で、1%前後の下落が継続しているなどの結果が示されています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=2631>

★☆☆ 《 市街地価格指数 》 ★☆☆

財団法人日本不動産研究所が、市街地価格指数(平成22年9月末時点)を公表しています。

「全国」「六大都市を除く」の全用途平均(商業地、住宅地、工業地の変動率の平均)はともに前期比(平成22年3月末比)2.1%の下落、「六大都市」は前期比1.9%の下落となったなどの結果が示されています。

<http://www.reinet.or.jp/?p=2623>

★☆☆ 《 J-REIT REPORT 》 ★☆☆

不動産証券化協会の「J-REIT REPORT」が公表されています。市況が回復し、東証REIT指数は過去2年間の最高値圏となっているなどの内容が掲載されています。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2010.12_vol13.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◇◇◆

売主が宅建業者の場合の手付金等保全措置に関する相談事例の紹介です。相談者からは、次のような相談がありました。

宅建業者である売主は、売買価格 5 千万円のマンション(未完成物件)を手付金 250 万で契約しました。契約後、決済前に内金(中間金)として、250 万を売主として、受領するというものでした。この場合、手付金等の保全措置がどのようになるかという相談がありました。

この場合の宅建業法上の留意点は何かというのが、今回のテーマです。多くの宅建試験受験者の皆さんにおかれましては、本件の場合、契約締結時の売主宅建業者の手付金等受領額が、1 千万円以下であり、かつ 5%以下なので、本件の手付金 250 万円については、手付金等の保全措置が不要だということに、思いあたることでしょう。

今回考えていただきたい問題は、売主宅建業者が内金(中間金)を受領する場合です。まず、内金(中間金)を売主宅建業者が受領する時点で、物件が未完成の場合です。この場合、売主業者は、手付金等の保全措置をすることなく、内金(中間金)を受領することが宅建業法上許されるかというのが、第一の論点です。また、内金(中間金)を受領する前に、完成物件となっていた場合はどうなのかというのが、第二の論点です。

答えは、いずれの場合も手付金等の保全措置が必要だということ、かつ内金(中間金)のみならず、手付金を含めた本件でいえば、手付金と内金(中間金)の合計額の 500 万について、売主宅建業者は手付金等の保全措置が必要となります。宅建業法では、完成か未完成かの判断は、契約時の状況で判断する立て付けになっています。したがって、売買物件が未完成の時点で契約して手付金等を授受すると、決済までに売主宅建業者が内金(中間金)を受領する場合は、内金(中間金)と手付金の合計額が、売買代金の 5%又は 1 千万円を超える場合には、その合計額について、手付金等の保全措置が必要となります。しっかり理解して、留意のうえ対応することが必要です。

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。
