



---

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

---

★☆☆《不特法改正による不動産市場活性化》★☆☆

今通常国会に不動産特定共同事業法の改正案が提出されることとなりました。

ご案内のとおり、東日本大震災の発生で建築物耐震化の重要性が再認識されるなど、我が国に存在する約 2,200 兆円もの不動産を再生し、都市機能の更新を図り、経済活性化に役立てることが喫緊の課題となっています。

不動産再生の事業手法として不動産特定共同事業法がありますが、現行法では、事業者が自らの信用力で資金調達する仕組みであることから、事業者の倒産を恐れるプロの投資家からの資金調達が難しい、との批判がありました。

そこで、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするため、許可を得た事業者に業務を全部委託するなど一定の要件を満たす特別目的会社が、届出により事業を実施できるようにしようとするものです。

この改正により、とくに地方都市に存在する立地はよいが老朽化が進み、十分に活用されていない中小ビルなどの不動産の再生が進むと思われます。さらに、今回のスキームでこうした不動産の再生がなされれば、Jリートによって買われ、Jリート市場の拡大も見込まれると思われます。国土交通省では、本改正により、今後 10 年間に約 5 兆円の新たな投資が行われ、約 8 兆円の精算波及効果、約 44 万人の雇用波及効果が見込まれると試算しています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

---

★☆☆《「賃貸住宅標準契約書」の改定について》★☆☆

国土交通省は、今般、賃貸借当事者間の紛争の未然防止等の観点から、条項の改訂、解説コメントの追加などを行い、「賃貸住宅標準契約書」（改訂版）を作成しました。

先般、第 55 号にて（改定案）についての意見募集につきお知らせしていたものです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000069.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000069.html)

★☆☆《住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び業務廃止について》★☆☆

国土交通省は、住宅保証機構株式会社の住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び財団法人住

宅保証機構の業務廃止の申請があり、指定及び許可をしました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000330.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000330.html)

★☆☆《建設工事受注動態統計調査報告（平成23年12月分）》★☆☆

国土交通省は、建設業許可業者の中から約1万2千業者を対象にして毎月行っている「建設工事受注動態統計調査」の平成23年12月分の調査結果を公表した。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000277.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000277.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《不動産流通動向月次概況》★☆☆

不動産流通近代化センターでは、不動産流通動向月次概況（24年1月25日作成）を発表しました。

<http://www.kindaiika.jp/wp-content/uploads/2010/11/gaikyo11.pdf>

★☆☆《J-REIT REPORT VOL27（2012年1月）》★☆☆

ARESではJ-REIT市場に関するマンスリーレポートを発表しました。

[http://jreit-view.ares.or.jp/jreit/pdf/monthly/ares\\_jreitreport\\_2012.02\\_vol27.pdf](http://jreit-view.ares.or.jp/jreit/pdf/monthly/ares_jreitreport_2012.02_vol27.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

宅地建物取引業者が、コンサルティング料として報酬告示の限度額を超える手数料を受け取ることは可能ですかという趣旨の質問を受けることがあります。

宅建業法の解釈・運用の考え方では、不動産取引に関連する他の業務との関連について、「・・・宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明し

て依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること（第 34 条の 2 関係 7）」、宅地建物取引業者が、『第 34 条の 2 関係 7』に従って、「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること（第 46 条 1 項関係 6）」とされています。

媒介業者としては、媒介報酬について、宅建業法 46 条のほか、報酬告示、解釈・運用の考え方 46 条 1 項関係（告示の運用について）等をきちんと確認して対応することが必要です。

なお、建築条件付き土地売買契約の媒介にあたって、媒介報酬のほかに、媒介業務の対象外である建築請負契約に対して、実際にはコンサルタント業務を行わなかったにもかかわらず、コンサルティング料を請求・受領したなどとして業務停止処分を受けた事例などがあります（宅地建物の取引をめぐる紛争事例については、機関誌 R E T I O 80 号および 84 号のいずれも 52 頁以降等も参考にしてください）。  
(担当：金子)

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構主催第 8 7 回講演会開催のお知らせ（再掲）》☆☆★

当機構では、平成 2 4 年 2 月 2 1 日（火）に講演会を開催致します。テーマは「心理瑕疵の説明義務」です。詳細は下記 URL をご参照ください。

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

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*