

～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. 8. 1（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させ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。

（メルマガは、8月より毎月1回（毎月1日）の配信となります。）

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 不動産の市場価値の向上と市場整備
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定
及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について
ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産市場を考慮したマクロ経済モデル ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 高齢者向けサービス付きの賃貸住宅の入居希望者へ
の説明について
- ◆ お知らせ ・ ・ ・ 「ARES 不動産投資国際フォーラム 2012」のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆《不動産の市場価値の向上と市場整備》☆☆★

我が国の土地を巡る状況は、バブル崩壊以降地価は大きく下落し、社会的ニーズに見合わない老朽化した不動産ストックの更新が進まず、有効利用されていない不動産が多数存在する状況もみられるようになっていきます。こうした状況下においては、既存の建築物を耐震化・省エネ化などにより時代のニーズに見合った不動産ストックに更新していくといった、住宅や建築物を「良いもの」にするための投資を促進することが、内需主導による成長と豊かな都市空間・住環境の実現に向けて必要となっています。

本年度の土地白書は、不動産の市場価値の向上と市場整備をテーマに掲げていますが、不動産投資市場の活性化にむけた課題について、我が国のREIT市場は世界各国の市場と比較すると、収益不動産市場の規模では日本は約203兆円と米国に次ぐ規模ですが、上場REIT市場の規模では日本は約3.5兆円と、オーストラリア（約6.8兆円）やフランス（約6.0兆円）を大きく下回っていることから、我が国のREIT市場は、他国に比べて、収益不動産市場の規模に対して規模が小さいといえると指摘しています。

また、投資対象について、不動産証券化の実績を用途別の割合の推移でみると、平成9年度には8割程度がオフィスであったものが、その後住宅や商業施設の割合が増え、平成23年度にはオフィス24.3%住宅19.3%、商業施設14.7%、倉庫10.1%、ホテル2.6%などとなってきましたが、アメリカと比べると多様化は十分とは言えない指摘しています。

さらに、不動産投資家の今後のエリア毎の不動産投融資姿勢をみると、三大都市圏では「不動産投融資を拡大する」が26.1%、「現在の不動産投融資を維持・継続する」が21.0%であわせて半数近くを占めている一方、地方圏では「不動産投融資を拡大する」が8.7%、「現在の不動産投融資を維持・継続する」が17.7%となっているようです。

こうしたなか、現在、国会で審議中の不動産特定共同事業法の一部を改正する法案はまさに時機をえたものと考えます。これは、耐震改修・耐震建替、介護施設の整備、地方の物件、小規模物件や、物件を順次取得していくケースなど、既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在していることから、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新に民間資金の導入を促進するため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とすべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずるものです。不動産投資市場の活性化のため、本改正案が一

刻も早く成立し、施行されることを望みたいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について》★☆☆

国土交通省は、地方公共団体における建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条に基づく耐震改修促進計画の策定予定と、耐震改修等に関する補助制度の整備状況について、平成24年4月1日現在の状況を取りまとめて、公表致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000329.html

★☆☆《平成23年度における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に実施状況について》★☆☆

国土交通省は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第21条第1項及び第2項に基づき、別紙のとおり、関係行政機関が平成23年度に実施した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の概要を取りまとめて、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000059.html

★☆☆《平成24年1月～3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、平成24年1～3月分（平成24年第1四半期）の不動産の取引価格情報の調査結果をまとめて、Webサイト（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）にて公表致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000113.html

★☆☆《エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業（住宅エコポイント事業）の実施状況について（平成24年6月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成24年6月末時点での同事業（住宅エコポイント及び復興支援・エコポイント）の実施状況についてとりまとめて、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000387.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5月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、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5月の実績（速報値）についての調査結果をとりまとめて、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000388.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産市場を考慮したマクロ経済モデル》★☆☆

国土交通省は、不動産市場における資産価格変動に関する研究会報告書及びマクロ経済モデルの構築について、平成23年度報告書を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/makuro-eikyou>

★☆☆《ARE S－第14回不動産投資短期観測調査》★☆☆

ARE S（不動産証券化協会）は、第14回不動産投資短期観測調査結果（調査時点：2012年6月）の概要を公表しました。

<http://www.ares.or.jp/works/pdf/tankan-14.pdf>

★☆☆《首都圏マンション市場動向》★☆☆

（株）不動産経済研究所は、2012年上半期（1～6月）の首都圏マンション市場動向を公表しました。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto2012.1-6.pdf

高齢者向けサービス付きの賃貸住宅の入居希望者への説明について

不動産仲介業者の方から、「サービス付き高齢者向け住宅に関する都道府県等への登録制度が昨年10月から開始されましたが、これに限らず、高齢者向けサービス付きの賃貸住宅の仲介をする場合には、サービスの内容をどこまで説明する義務があるのでしょうか。丁寧に詳細に説明しなければならないとすればかなり負担になるのではないかという印象があります。」というご相談がありました。

確かに、高齢者向けサービスには、安否確認サービスや生活相談サービス（高齢者住まい法のサービス付き高齢者向け住宅登録制度はこの二つが必須です。）、食事、家事援助、介護、医療などの様々なサービスがあって、それぞれのレベルも多様な上、内容に応じてサービス料の額もかなりの幅があると考えられることから、物件ごとに正確に説明することは、なかなか骨の折れる業務かと思われます。

とはいえ、入居希望者からすれば、貸室の賃貸借契約も重要ですが、サービスの内容や仕組み、サービス料などが入居の判断に重要な影響を及ぼす事項であるのも確かです。

したがって、サービスの内容等については、宅地建物取引業法第35条第1項において「少なくとも」として列挙する最小限必要な説明事項にはありませんが、これら以外に説明すべき重要事項に該当すると考えてよいでしょう。

ただし、誤解を与えてしまったり、説明不足があったりすると、トラブルの原因にもなりますので、重要事項説明を行う際は、その方法に工夫が必要かと思えます。

例えば、高齢者住まい法における登録事業者であれば、入居希望者に対する契約前の書面による説明が義務付けられていますので、一緒に説明する場をつくり、宅建業法上の重要事項説明を取引主任者が行う中でサービス内容等の概要を簡潔に説明し、詳細は登録事業者が行うといった方法もあるかと思えます。一緒に説明するのが難しい場合は、登録事業者作成の説明書面を事前に提供してもらい、重要事項説明の書面に添付して簡潔に説明し、詳細は別途登録事業者から説明される旨を伝える方法もあるかと思えます。いずれの場合でも、仲介業者には調査説明義務がありますので、あらかじめ、仲介業者又は取引主任者自身で登録事業者の事業内容を確認しておきましょう。

以上、高齢者住まい法のサービス付き高齢者向け住宅を例にして紹介しましたが、他のケースの場合であっても、仲介業者としては、サービスの提供事業者等との協力のもとできちんとした説明を行うよう工夫すべきでしょう。

高齢者向けサービス付の賃貸住宅の仲介マーケットは、現状は大きな規模ではありませんが、今後大きなウエイトを占める業務となっていくものと予想されるようです。

(担当 東)

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

◆ 「ARES 不動産投資国際フォーラム 2012」のご案内◆

一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) は、9月12日(水)に帝国ホテル東京にて「ARES 不動産投資国際フォーラム 2012」を開催いたします。

本フォーラムでは、新たな成長に向けた我が国の不動産投資市場と成長著しいアジア市場の現状と課題をテーマに、内外より、実業界、行政、リサーチ等の各分野におけるキーパーソンをお招きし、講演やパネルディスカッションをお送りいたします。午前プログラムの基調講演では、前日本銀行総裁の福井俊彦氏や東京証券取引所グループの斉藤惇社長にもご登壇いただきます。

また夕刻には、ネットワーキングの機会となるパーティを開催いたします。是非ご参加ください。

■詳細・お申込みは下記のウェブサイトをご覧ください。

<http://www.ares.or.jp/forum2012/ja/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。
