

～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：2012.10.1（月）
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 ……「社会資本整備重点計画」への期待！
- ◆ 行政の動き ……平成24年度「土地月間」について ほか
- ◆ 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8月 ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ……更新事務手数料についての照会
- ◆ NEXT STEP ……近代化センター 媒介業務フォローアップ研修 ほか
- ◆ お知らせ ……土地総合研究所 「第167回定期講演会の開催」

★☆☆《「社会資本整備重点計画」への期待！》☆☆★

本年8月31日、新たな「社会資本整備重点計画」が閣議決定されました。

社会資本整備重点計画法に基づき、社会資本整備事業を重点的、効果的かつ効率的に推進するために策定する計画であり、第1次計画は平成15～19年度で、平成24～28年度を期間とする今回は第3次計画です。

新たな計画は、厳しい財政状況の中で政策資源を重点的に投入することが求められていることから、「今整備しないと」将来大きな問題となるおそれのあるものという考え方で「選択と集中」の基準を定めつつ、大規模又は広域的な災害リスクの低減、我が国産業・経済の基盤や国際競争力の強化、持続可能で活力ある国土・地域づくりの実現、社会資本の適確な維持管理・更新という4つの「重点目標」が掲げられています。

その上で、施策の達成状況等を定量的に測定するための「指標」が設定されています。主なものを概要で紹介しますが、いずれも国民生活に直結しており、そして、当面の5年間で急ピッチで整備推進しよう！という強い意志が感じられると思います。

- ・ 主要なターミナル駅の耐震化率【88%（H22年度末）→概ね100%（H27年度末）】
- ・ 大規模地震が想定されている地域等の必要な施設の耐震化率等
【河川堤防：0%（H23年度末→約77%（H28年度末）、海岸堤防：約28%（H23年度末）→約66%（H28年度末）、下水管きよ：約34%（H23年度末）→約70%（H28年度末）】
- ・ ハザードマップを作成・公表し、防災訓練等を実施した市町村の割合
【最大クラスの津波：0%（H23年度末）→100%（H28年度末）、洪水：49%（H23年度末）→100%（H28年度末）、内水：約15%（H23年度末）→約100%（H28年度末）、土砂災害：約45%（H23年度末）→100%（H28年度末）】
- ・ 三大都市圏環状道路整備率【56%（H23年度末）→約75%（H28年度末）】
- ・ 市街地等の幹線道路の無電柱化率【15%（H23年度末）→18%（H28年度末）】
- ・ 公共施設等のバリアフリー化率
【旅客施設の段差解消率：78%（H22年度末）→約100%（H32年度末）、特定道路：77%（H23年度末）→約100%（H32年度末）、一定の建築物：48%（H22年度末）→約60%（H32年度末）】

言うまでもありませんが、社会資本は、効果的に機能することにより、宅地建物の質や評価の維持向上に大きく寄与するものです。インフラストラクチャ（下部構造）と呼ばれるこ

ともあるように縁の下の力持ちですが、「社会資本整備重点計画」のもとで計画的に整備・管理されて国土・地域づくりが進められていくことで、不動産事業の展開にも大きく貢献していくことでしょう。同計画の着実な達成に期待したいものです。

なお、住宅・建築物に関する指標は、住生活基本計画（平成23年3月）等に掲げられたものが参考指標として位置付けられており、次のようなものがありますので、紹介します。

- ・住宅の耐震化率【79%（H20年度）→95%（H32年度）】
- ・多数の者が利用する建築物の耐震化率【80%（H20年度）→90%（H27年度）】
- ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率

【2箇所以上手すり設置又は屋内段差解消：37%（H20年度）→75%（H32年度）、2箇所以上手すり設置・屋内段差解消・車椅子通行可能廊下幅：9.5%（H20年度）→25%（H32年度）】

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《平成24年度「土地月間」について》★☆☆

国土交通省は、10月を土地月間として、10月1日を「土地の日」と定め、土地に関する基本理念の普及・啓発活動の充実を図るほか、講演会などを実施、ポスター、パンフレット、啓発冊子の配布等を行い、限られた貴重な資源である土地の有効利用の実現のため、広く国民のご理解とご協力を呼び掛けて行きたいと考えています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000023.html

★☆☆《平成24年都道府県地価調査について》★☆☆

国土交通省は、平成24年都道府県地価調査の結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000069.html

★☆☆《不動産流通市場における情報整備のあり方研究会 中間とりまとめについて》★☆☆

国土交通省は、多方面の有識者からなる「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」を設置し、討議を重ねてきましたが、この度、その中間とりまとめを策定して、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000090.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、8月30日開催された中央建築士審査会の同意を得て、一級建築士の懲戒処分を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000222577.pdf>

★☆☆《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7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7月（速報値）についてと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_000410.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8月》★☆☆

国土交通省は、平成24年8月分の土地関連市場マンスリーレポートを公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6880>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 34（2012年9月）》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会はJ-REIT REPORT Vol. 34（2012年9月）を発表しました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.09_vol34.pdf

★☆☆《平成24年8月の不動産市場の概観》★☆☆

土地総合研究所は、平成24年8月の不動産市場の概観を発表しました。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2409.htm>

(更新事務手数料についての照会)

賃貸物件を管理している管理業者さんから更新事務手数料について照会がありました。

賃貸借契約の更新にあたり、大家さんに渡す更新料と管理業者さんとして受け取る更新事務手数料(家賃の0.5ヶ月分相当)を請求したところ、借主さんから、手数料を取るの違法ではないかと苦情があったが、手数料を取ることが違法となるのかという照会です。管理業者さんによりますと、賃貸借契約書の中に、更新事務手数料を借主さんが管理業者さんに支払う旨約定されているとのことでした。

報酬請求の基本的な考え方からしますと、賃貸物件の管理業者さんが、更新事務という労務提供の対価として報酬を請求することは、違法ということはありません。手数料の金額についても特に決まりがあるわけではありませんので、労務内容に応じた報酬額の請求として、請求の相手方の了解があれば特に問題は無いということになります。

ただ、当機構に寄せられるご相談の中に、更新事務手数料を請求された借主さんから、なぜ借主が負担しなければいけないのか、というご相談は少なくありません。

ケースバイケースではありますが、賃貸借契約の更新事務手数料の負担について、明確に説明を受けて了解していない場合は、貸主さんの方に請求するよう交渉する余地はあると言えるでしょう。

当機構のホームページの中の「更新料・更新手数料」に関するQ&A、及び、トラブルの未然防止のため当機構で編集発行している「住宅賃貸借(借家)契約の手引」の中でも、「一般には、不動産業者は大家さんから委託を受けて更新事務を行うものですから、その手数料は仕事を依頼した大家さんが負担すべきものです。」と記載しております。ただし、「借主さんが、大家さんとの交渉や更新事務を不動産業者に依頼した場合などでは、費用負担が発生する場合があります。」と記載していますのでご参考にしてください。

基本的な考え方として、更新事務手数料については、更新手続きの労務を依頼してきた相手方に手数料を請求するというのが原則と言えるでしょう。

(担当：新井)

◆◇◆ 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」》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、下記概要で、媒介業務フォローアップ研修開催を予定しています。

日時：平成24年10月24日（水）14：00～16：45

会場：自動車会館 大会議室（千代田区九段南4-8-13）

講師：橋本 明浩氏

詳細は下記URLをご参照ください。

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

★☆☆《不動産経済研究所 「第93回不動産経営者講座」》☆☆★

不動産経済研究所は、下記概要で、第93回不動産経営者講座を開催します。

日時：平成24年10月11日（木）・12日（金）10：00～16：40

会場：全社協・灘尾ホール（新霞が関ビル1階）

千代田区霞が関3-3-2

総合テーマ：「成熟・グローバル化する不動産・住宅産業の価値創造」

ー不動産投資・都市開発の戦略と消費増税後の住宅供給ー

詳細は下記URLをご参照ください。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《土地総合研究所 「第167回定期講演会の開催」》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、下記概要で「第167回定期講演会」開催を予定しています。

日時：平成24年10月16日（金）14時～16時
会場：東海大学校友会館 阿蘇の間（霞が関ビル35階）
演題：「不動産市場の最新動向～活発化する不動産投資～」

詳細は下記URLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/167/1016koen167>

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。
