

～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：2013. 1. 1 (火)  
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と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 …… 中古住宅流通市場の整備について
- ◆ 行政の動き …… 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成24年11月末時点）ほか
- ◆ マーケットの動き …… 不動産価格指数（住宅）（平成24年7月分）ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 違約金と消費税についての相談
- ◆ NEXT STEP …… 近代化センター＝スペシャリティ講座 事業実務IV
- ◆ お知らせ …… 日住協－耐震化実践アプローチセミナー

---

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

---

★☆☆《中古住宅流通市場の整備について》☆☆★

新年あけましておめでとうございます。

平成25年が皆様にとって輝かしい年となりますよう、お祈り申し上げます。

昨年は、中古住宅流通市場に関する取組について大きな動きがありました。

まず、3月には、「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定されました。これは、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を目指すとともに市場規模の拡大を通じた経済活性化に資することを目的とした施策パッケージです。新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図り、2020年までの市場規模の倍増（20兆円）という目標の実現を目指しています。

そして、6月には、「不動産流通市場活性化フォーラム」提言が取りまとめられました。これは、不動産の取引にあたって消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある、あるいは不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面があるのではないかなど課題を中心にフォーラム委員により議論が展開され、不動産流通システム改革のために重要な、消費者にとって必要な情報の整備・提供、不動産価格の透明性の向上、先進的なビジネスモデルの育成・支援、宅建業者・従業者の資質向上、既存ストックの流動化の促進などについて提言がなされたものです。

さらに、7月には、「日本再生戦略」が閣議決定され、その中の重点施策の一つとして「良質な住宅ストックの供給と不動産流通システムの改善」という項目があり、上記の幅広い施策が位置付けられました。

こうした行政による施策提案の取組に呼応して、秋までには、全国で12の「中古不動産流通市場整備・活性化事業」の協議会が発足しました。それぞれ、不動産仲介業、リフォーム工事業等の異業種の連携を軸に、多様な事業がスタートしています。この中では、各地域の特色を幅広く打ち出しつつ、中古住宅流通に関する各種サービスのワンストップ化、既存住宅インスペクション（建物検査）に関する人材育成に向けた取組などが積極的に進められています。こうした連携事業の展開は、本年、ますます本格化していくこととなります。

このように、本年は、中古住宅流通市場の整備を通じて、不動産業関係に携わる方々にとって、一層の飛躍の年となることでしょう。

当機構としても、宅地建物取引主任者を始め不動産事業者や関係団体の皆様と密接な連携を図りながら、不動産取引の円滑化、安全・安心の確保に向けて、職員一同全力を挙げて取り組んでまいりたいと考えております。

本年も、ご理解とご支援をどうぞよろしくお願いいたします。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成24年11月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成24年11月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

平成21年6月4日より制度運用を開始して以来の累計は以下のとおりとなっています。

- (1) 一戸建ての住宅 329,444戸
- (2) 共同住宅等 8,616戸
- (3) 総戸数 338,060戸

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000426.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000426.html)

★☆☆《シンドラ社製エレベーターの緊急点検の状況について》★☆☆

国土交通省は、平成24年11月13日付けで通知したシンドラ社製エレベーターの緊急点検について、事故機と同型の巻上機（W250型）を有するエレベーター84台の緊急点検の状況を取りまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000233223.pdf>

★☆☆《違法設置エレベーター対策におけるエレベーター緊急点検のフォローアップ調査の状況について》★☆☆

国土交通省は、平成24年4月27日に埼玉県上尾市の工場において発生したエレベーターの事故を受け、関係都道府県で実施した緊急点検のフォローアップ調査を実施していましたが、今般、平成24年11月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000371.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000371.html)

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機の緊急点検の実施について》★☆☆

平成21年4月20日に、青森市の倉庫に設置された小規模な昇降機において、従業員が昇降機に乗り荷物を1階から2階へ運ぼうとして、かごの鉄製柵と1階の天井部に挟まれて、死亡するという事故が起きました。

国土交通省は、同様の事故防止の観点から、当該昇降機に使用されていたリフトを製造・出荷した鈴木製機(株)の製品のうち、適法に利用されていることが確認出来ない物件について、違法設置エレベーターに利用されていないかどうかの緊急点検を行うよう、12月21日付けで、別紙のとおり、特定行政庁に対して通知した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000373.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000373.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11月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成24年11月末時点での同事業（住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント）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\\_000427.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000427.html)

★☆☆《建築物防災週間において行った各種調査結果の公表について》★☆☆

国土交通省は、建築物防災週間（平成24年8月30日から9月5日）において実施した建築物に関する調査結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000367.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000367.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年7月分）》★☆☆

国土交通省は、平成24年7月分の不動産価格指数（住宅）を公表しました。同指数は、年間約30万件的住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化したものです。

<http://www.mlit.go.jp/common/000231568.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成24年11月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成24年11月号）」を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h24/11/getsurei2411.html>

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年11月》★☆☆

国土交通省は、平成24年11月分の「土地市場動向マンスリーレポート」を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/7268>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 37 Dec. 2012》★☆☆

不動産証券化協会は、平成24年12月のJ-REIT REPORT Vol. 37を公表しました。

[http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares\\_jreitreport\\_2012.12\\_vol37.pdf](http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.12_vol37.pdf)

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

中古マンションの売主宅建業者ご担当者からの相談です。売買契約の中で、違約金を2割と定めた場合、この2割は消費税を含む売買代金に2割を乗じるのか、それとも消費税抜きの代金に2割を乗じるのか、いずれとなるか教えていただきたいというものでした。

宅建業者が売主の場合、本件でご相談のあった宅建業法38条（損害賠償額の予定等の制限）以外にも、第39条（手附の額の制限等）、第41条・第41条の2（手付金等の保全）が、上限額や保全措置が必要になる金額を計算することになりますが、いずれも消費税を含んだ額で計算・判断します。

この点については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の中の「その他の留意すべき事項 2 消費税等相当額の扱いについて」の記載冒頭に『法第32条、第38条、第39条、第41条及び第41条の2等の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。』と、根拠が示されているところです。

したがって、消費税込の売買代金に対し、2割を乗じたものが、売主宅建業者の場合

の違約金の上限になります。

なお、売買代金の貼付する印紙の額や、媒介手数料の計算は、消費税抜きの売買代金の額となることに注意が必要です。

(担当：小野)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《近代化センター＝スペシャリティ講座 事業実務Ⅳ》☆☆★

不動産流通近代化センターは、以下の概要でセミナーを開催します。

日時：平成25年2月20日 13:30～16:45

会場：神奈川県民ホール 大会議室

受講料：10,000円（税込）

詳細については、以下URLをご参照ください。

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

---

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

---

★☆☆《日住協－耐震化実践アプローチセミナー》☆☆★

一般社団法人日本住宅建設産業協会は、以下概要で、セミナーを開催します。

会場：東京都庁5階大会議場

日時：平成25年1月20日（日）13:00～16:00

テーマ：耐震化実践アプローチセミナー

～首都直下型地震に備え、建物の耐震改修を～

詳細については、以下URLをご参照ください。

[http://www.nichijukyo.or.jp/new\\_info/gyoji/data/130120taishin-seminar.pdf](http://www.nichijukyo.or.jp/new_info/gyoji/data/130120taishin-seminar.pdf)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*