

～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. 3. 1（金）
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 ……不動産業の事業継続の重要性について
- ◆ 行政の動き ……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11月末時点）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25（2013）年1月 ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ……マンションの修繕積立金の説明について
- ◆ NEXT STEP ……近代化センター：スペシャリティ講座 事業実務Ⅲ

ほか

◆ お知らせ

・・・不動産証券化協会：不動産投資インデックスセミナー
－ 2 0 1 3

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《不動産業の事業継続の重要性について》☆☆★

事業継続マネジメント（BCM）とは、災害、新型インフルエンザ等のリスクに対して、あらかじめ対応策を検討し決定しておき、できる限り事業がストップすることにならないように、また、一時的に事業がストップしてもなるべく早く再開できるようにしておく経営のマネジメントのことです。その計画のことを事業継続計画（BCP）と呼んでいます。ご存知の皆様も多いと思います。

具体的には、企業におけるいざという時のサービスの供給確保に向けた事前の計画であり、取引先との緊急連絡体制の構築と最低限の資材等の確保、社員の緊急参集体制の構築、電気・燃料・水などの確保、代替拠点の設置、情報システムのバックアップなど、各企業の事業内容に応じて多岐にわたる論点があります。

そして、不動産業が、様々な企業の事業継続のために果たす役割は大変大きなものがあるのです。

例えば、オフィスビルの管理については、災害時の入居企業の事業継続のために、電気・通信等のライフラインの確保、高層ビルならエレベーターの稼働の確保などが重要ですし、そもそも建物構造の耐震性強化により、そこで働く人の安全を守らねばなりません。また、店舗や集客施設のあるビルの管理では、居合わせた一般客の安全確保も重要です。

賃貸住宅の管理についても、耐震性の確保等により賃借人の安全が守られて、職場に出勤できることが、勤務している企業の事業継続につながるのです。このことは、分譲マンションの関係でも同様と思われます。

また、不動産の売買や賃貸の仲介に当たっても、物件の立地地域の災害ハザードマップの説明、周辺の広域避難場所や避難ビル等の情報提供に努めることにより、買主や賃借人の安全確保が図られ、ひいては様々な企業の事業継続につながっています。

もちろん、不動産業者自身が、災害時や新型インフルエンザ蔓延などのリスクに対して事業継続を果たせなければ、顧客のニーズへの対応もできません。内閣府（防災担当）の調査によれば、不動産業（大企業・中堅企業）のBCP策定率（平成23年11月時点）は、

策定済みが約 21%、策定済みと策定中の合計は約 38%とのことです。

不動産業にとって、事業継続を図ろうとする企業へのサポート対策は当然ながら重要ですが、その前提として自分自身が事業継続を図るためにBCPを策定・運用することが期待されています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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11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11月の実績（速報値）について調査結果をまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000435.html

★☆☆《木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計について（平成24年11月分）》★☆☆

国土交通省は、平成24年11月分の木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認における棟数等について公表しました。

<平成24年11月の主な動向>

11月の木造3階建て戸建て等住宅の棟数は、2,362棟であり、前年度同月比105.8%となった。このうち、防火地域内の棟数は29棟、準防火地域内の棟数は1,777棟であり、前年度同月比110.5%となった。

同月の木造3階建て共同住宅については、棟数61棟、戸数452戸であり、前年度同月比はそれぞれ93.8%、82.5%となった。このうち防火地域内は4棟、準防火地域内の棟数が30棟であった。

同月の丸太組構法建築物の棟数は、51棟であり、前年度同月比87.9%となった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000436.html

★☆☆《「住宅・建築物省エネ改修等緊急推進事業」の公募内容に係る情報提供について》★☆☆

☆

国土交通省は、平成24年度補正予算案に盛り込まれた「住宅・建築物省エネ改修等緊急推進事業」の内容について、情報提供をしています。

本事業は、住宅・建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅・建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000438.html

★☆☆《平成24年度既存住宅流通・リフォーム推進事業の期限延長について》★☆☆

国土交通省は、既存住宅流通・リフォーム推進事業（既存住宅流通タイプ）の交付申請・実績報告の受付期間について下記の通り延長することとなった旨公表しました。

<変更点>

交付申請

（現行）平成25年2月15日（金）→（変更後）平成25年3月22日（金）まで

完了実績報告

（現行）平成25年3月1日（金）→（変更後）平成25年3月29日（金）まで

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000439.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成24年12月分）》★☆☆

国土交通省は、平成24年12月の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等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_000379.html

★☆☆《防火区画貫通部に関する国土交通大臣認定の不適合施工と対応について》★☆☆

国土交通省は、東京都内のオフィスビル等4件において、(株)ヴェインシステムズ(本社：東京都)の施工した配管スペース内の防火区画貫通部が、国土交通大臣認定の仕様と異なる仕様で施工され、建築基準法違反であることが判明しました。同社が施工した同様の疑いがある他の166件について、関係特定行政庁へ情報提供し、調査を依頼しました。

国土交通省は、これらの案件について、特定行政庁で違反が確認されれば、早急に是正指導を行うように特定行政庁に依頼しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000381.html

★☆☆ 《シンドラー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日付けで都道府県に通知したシンドラー社製エレベーターの緊急点検について、事故機と基本構造が同じ巻上機（W型系列）を有するエレベーター473台の緊急点検の状況を下記のとおりとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000382.html

★☆☆ 《石川県内エレベーター戸開走行事故調査中間報告書の公表について》 ★☆☆

国土交通省は、この度、社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会において下記の事故調査中間報告書がとりまとめられ、社会資本整備審議会の議決として公表しました。

記

・「石川県内エレベーター戸開走行事故調査中間報告書

事故発生日：平成24年10月31日

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000383.html

★☆☆ 《認知症高齢者グループホームにおける違反是正の徹底等について》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年2月8日に発生した長崎県長崎市の認知症高齢者グループホームの火災を踏まえて、別添のとおり、都道府県を通じて全国の特定行政庁に対し、「認知症高齢者グループホームにおける違反是正の徹底等について」を発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000384.html

★☆☆ 《(お知らせ) 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25年1月末時点）》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年1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_000432.html

★☆☆ 《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25年1月末時点）》 ★☆☆

国土交通省は、全国の所管行政庁の平成25年1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。

また、平成25年1月17日に公表した認定状況について、一部修正があった旨併せて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000440.html

★☆☆《今後の建築基準制度のあり方について（第一次答申）》★☆☆

国土交通省は、社会資本整備審議会建築分科会及び同建築基準制度部会より報告された、「今後の建築基準制度のあり方について」（第一次答申）としての「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000386.html

★☆☆《中古住宅の流通促進・活用に関する研究会（第1回）の開催について》★☆☆

国土交通省は、標記研究会が以下のとおり開催されることになった旨公表しました。

日時：平成25年3月6日（水）10：00～12：00

場所：中央合同庁舎第3号館 4階 特別会議室

議題（予定）：中古住宅の流通促進・活用に関する取組と課題について

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000061.html

★☆☆《首都圏広域地方計画の総点検結果について（最終とりまとめ）》★☆☆

国土交通省は、今般、首都圏において、「首都圏広域地方計画の総点検について（最終とりまとめ）」及び「災害時相互応援に関連する広域的な協定等の締結状況」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku09_hh_000030.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25（2013）年1月》★☆☆

国土交通省は、平成25年1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/7462>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年9月分）》☆☆

国土交通省は、平成24年9月分の不動産価格指数（住宅）（速報）を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/7465>

★☆☆《平成24年第4四半期（H24.10.1～H25.1.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート》☆☆

国土交通省は、平成24年第4四半期（10/1～1/1）の地価LOOKレポートを公表しました。

平成24年第4四半期の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が51地区（前回34）、横ばいが74地区（前回87）、下落が25地区（前回29）となり、上昇地区が全体の約34%（前回23%）を占めた。前回からさらに上昇を示す地区が増加し、引き続き、横ばいが最多の変動率区分となった。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/7598>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 39 FEB. 2013》☆☆

不動産証券化協会は、平成25年2月分のJ-REIT REPORT Vol. 39を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.02_vol39.pdf

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成25年1月）》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、平成25年1月の不動産業業況等調査結果を公表しました。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g25-01.pdf>

★☆☆《全国マンション市場動向－2012年のまとめ－》☆☆

不動産経済研究所は、全国マンション市場動向－2012年のまとめ－を公表しました。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/2012_zenkoku.pdf

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

中古マンションを媒介した仲介業者の担当者から、「重説において、売主の滞納管理費及び滞納修繕積立金は説明したが、マンション管理組合全体の修繕積立金の状況について説明していなかったところ、購入者から、かなりの額の滞納修繕積立金があったと言われている。マンション全体の修繕積立金についても説明しなければいけなかったのか。」との質問がありました。

宅地建物取引業法 35 条の少なくとも説明すべき事項として、第 1 項第 6 号では、「・・・一棟の建物又はその敷地に関する権利およびこれらの管理または使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの」の規定があり、施行規則第 16 号の 2 第 6 号において、「当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容および既に積み立てられている額」と規定されています。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方では、「施行規則第 16 号の 2 第 6 号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とされないこととする。また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときにはその額を告げることとする。ここでいう修繕積立金等については、当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。なお、この積立て額は時間の経過とともに変動するので、できる限り直近の数値（直近の決算期における額等）を時点を明示して記載することとする。」としています。

近年、滞納により財政状況が悪くなっている管理組合もあり、中古マンションの媒介にあたり、売主の遅延損害金を含めた滞納管理費、滞納修繕積立金だけではなく、マンション全体の積立金等の状況、その他負担すべき負担金にも注意が必要です。さらに、管理組合総会や理事会において、大規模修繕工事や管理費値上げ等の検討はされていないか、マンションで特に問題となっていることはないか等も確認しておきたいところです。

(石原)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《近代化センター：スペシャリティ講座 事業実務Ⅲ 借地借家ビジネス 相続編・東京開催》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要でスペシャリティ講座を開催致します。

日時：平成25年3月12日（火）13：30～16：45

会場：全水道会館 大会議室（東京都文京区本郷1-4-1）

演題：借地借家ビジネス 相続編

受講料：10,000円（税込）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special#0312>

★☆☆《近代化センター：スペシャリティ講座 事業実務Ⅳ 今！不動産の利回りとは！・大阪開催》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要でスペシャリティ講座を開催致します。

日時：平成25年3月18日（月）13：30～16：45

会場：大阪府不動産会館5階 大会議室（大阪府中央区船越2-2-1）

演題：今！不動産の利回りとは！

受講料：10,000円（税込）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special#0318>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆《不動産投資インデックスセミナー2013》☆☆

不動産証券化協会は、以下概要にてセミナー開催を予定しています。

日時：2013年3月6日（水）14：30～17：30

会場：ベルサール神田イベントホール（東京都千代田区神田美土代町7住友不動産神田ビル2F）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.ares.or.jp/works/seminar/jpindex2013.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。
