

～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. 4. 1（月）

一般財団法人 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 …… 当機構は本年 4 月 1 日から「一般財団法人」へ移行
します
- ◆ 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 25 年 1 月
末時点）ほか
- ◆ マーケットの動き …… 平成 25 年地価公示について ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 借地権に関する相談事例
- ◆ NEXT STEP …… 不動産経済研究所 第 94 回不動産経営者講座のお

知らせ

◆ お知らせ

・・・土地総合研究所 第170回定期講演会のご案内
ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《当機構は本年4月1日から「一般財団法人」へ移行します》★☆☆

当機構は、平成25年4月1日から、「一般財団法人不動産適正取引推進機構」として、新たな出発をすることになりました。

昭和59年4月に不動産取引の簡易迅速な苦情紛争処理機関として発足して、今年で29年を迎えます。

その間、国、都道府県等の一次処理機関から紛争処理の要請があり、かつ先例的な価値のある紛争について法律等の専門家が調整・仲裁を行う特定紛争処理事業を、これまで150件を超えて着実に実施してきました。また、当機構に寄せられる苦情相談も、年間1万件を超えるなど、消費者にしっかりと足場を置く相談機関として着実な発展を遂げております。さらに、不動産取引は関係法令も多岐にわたり行政法と民法の境界領域の分野であることから、法律家、実務家等専門家が裁判例等について調査研究を行う委員会の運営をはじめ不動産取引に係る紛争事例等に関する研究・蓄積を継続的に進めて発信してきています。

昭和63年からは、指定試験機関としての役割が加わり、都道府県知事の委任を受けて、当機構で宅地建物取引主任者資格試験を一括実施しています。今日では、年間23万人前後の受験者数を数え、国民に最もなじみの深い資格試験の実施機関として定着しています。

一般財団法人に移行しても、当機構の基本的使命が紛争の未然防止と宅建主任者試験の着実な実施であるという点においては、大きな変わりはありません。

今後とも、この基本的使命を果たすため、不動産取引に関する総合的な情報発信機関をめざして努力していきたいと考えています。

そして、宅建主任者試験に合格した方々を主な対象として配信しておりますこの「RETIOMELMAGA」も今回で第77号となりましたが、引き続き、ご愛読と情報提供等をよろしく願います。

◆◇◆ 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25年1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実施した住宅評価の平成25年1月の実績（速報値）についての調査結果を公表しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000448.html

★☆☆《平成24年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果について》★☆☆

国土交通省は、今般、平成24年度の民間住宅ローンの実態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/house01_hh_000054.html

★☆☆《建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案について》★☆☆

国土交通省は、標記法律案について、閣議決定された旨及びその関係資料を公表しました。
閣議決定日：平成25年3月8日（金）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000388.html

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について～平成24年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、標記の受理状況について公表しました。

平成24年9月30日の基準日にあたり、住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引き渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が48,555事業者、宅地建物取引業者が11,809事業者の計60,364事業者でした。なお、平成24年4月1日から今回の基準日までの間に引渡された新築住宅は337,113戸で、このうち、建設業者による引渡しは235,084戸（21,397事業者）で、宅地建物取引業者による引渡しは102,029戸（6,213事業者）となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000444.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25年1月分）》★☆☆

国土交通省は、平成25年1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_000390.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2月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成25年2月末時点での標記事業（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取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000445.html

★☆☆《シンドラエレベータ(株)製エレベーターに係る安全対策について》★☆☆

平成25年2月8日に社会資本整備審議会昇降機等事故調査部会から公表された「石川県内エレベーター戸開走行事故調査中間報告書」において、再発防止のための措置として戸開走行保護装置の設置と定期検査の強化の必要性が意見として付されたところです。

国土交通省としては、中間報告書で付された意見を踏まえ、シンドラエレベータ(株)製エレベーターに係る安全対策について、別添のとおり、3月15日付で特定行政庁あて通知した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000391.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2月末時点）》★☆☆

「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制度については、平成21年6月4日より制度運用を開始しています。

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年2月の認定状況について、調査結果を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000446.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12月分及び平成24年分）》★☆☆

国土交通省は、標記に関して、平成24年12月分及び平成24年分（平成24年1月～平成24年12月）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（平成24年1月～平成24年12月）の主な動向

平成24年の木造3階建て戸建て等住宅の棟数は、26,684棟で、前年比100.8%となった。このうち、防火地域内は345棟、準防火地域内は19,760棟で、前年比はそれぞれ103.9%、102.6%となった。また、4階建ては1棟であった。

平成24年の木造3階建て共同住宅については、棟数660棟、戸数6,081戸であり、前年比はそれぞれ75.6%、120.4%となった。このうち、防火地域内34棟、準防火地域内は377棟であり、前年比はそれぞれ75.6%、120.4%となった。4階建ては2棟であった。

平成24年の丸太組構法建築物の棟数は、634棟であり、前年比96.5%となった。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000441.html

★☆☆《非一級建築士による一級建築士詐称について》☆☆★

国土交通省は、今般、偽造の免許証の写しにより、一級建築士と詐称していた事案が判明したとして、今後、当該者が関与した建築物の安全性の検証を関係特定行政庁を通じて進めていく旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000392.html

★☆☆《平成25年度国土交通省関係暫定予算の概要について》☆☆★

国土交通省は、平成25年度暫定予算について、概算閣議決定された旨公表しました。

<https://www.mlit.go.jp/common/000992442.pdf>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《平成25年地価公示について》☆☆★

国土交通省は、平成25年地価公示による地価の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000078.html

★☆☆《土地取引状況に関する企業の判断が改善、特に東京では1年後のD1が5年ぶりのプラス値へ～土地取引動向調査（平成25年2月調査）の結果～》★☆☆

国土交通省は、標記の調査結果を公表しました。

本調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としています。調査対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業であり、半期ごとに調査を行っています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000135.html

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成25（2013）年2月》★☆☆

国土交通省は、平成25年2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/7653>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年10月分）（速報）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）（平成24年10月分）（速報）を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/7658>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 40 March 2013》★☆☆

不動産証券化協会は、平成25年3月分のJ-REIT REPORT Vol.40 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.03_vol40.pdf

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

借地権者から次のような相談がありました。

「借地上の自宅(木造2階建)が先日火事で焼けてしまいました。土地賃貸借契約は15年ほど前に更新して5年の期間が残っていますが、借地権は消滅してしまうのですか？」というものです。

借地権を設定した地主に対しては消滅しませんが、借地権の存在を知らない買主等の第三者が現れるとやっかいです。第三者に対する手当てが必要です。

借地借家法の施行（平成4年8月1日）と同時に借地法は廃止され、原則として、借地借家法が施行日前の借地権にも遡及適用されますが、「借地上の建物が滅失した場合の条項」については遡及適用されずに、旧借地法が適用されます（借地借家法附則7条）。

相談者は土地賃貸借契約を平成4年8月以前に締結しているということですので、旧借地法が適用になります。

旧借地法7条は、借地権消滅前に建物が滅失した場合、残存期間を超えて存続する建物の築造に対し、土地所有者が遅滞なく異議を述べなければ、建物滅失の日から起算して、堅固の建物は30年、その他の建物は20年間存続すると規定しています。相談者の建物は木造ですので建物滅失の日から起算して20年になります。

借地権を第三者へ対抗するには借地権の登記が必要（民法177条、民法605条）ですが、借地権の登記がない場合も、借地の上に登記した建物を所有することで対抗できます（借地借家法10条1項）。

しかし、登記された建物が滅失したため、再建築した建物を登記する等の手当てが必要です。差し当たっては、一定の事項を現地の見やすい場所に掲示することで建物の滅失から2年間だけ対抗力を維持できます（借地借家法10条2項）。

いずれにしても、地主に黙って建物を建築すると地主との間でトラブルになる可能性がありますので、再建築について地主の承諾を得ておくことが大事なことではないかと考えます。

（担当 河内）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産経済研究所 第94回不動産経営者講座のお知らせ》☆☆★

（株）不動産経済研究所は、以下の概要にて、第94回不動産経営者講座を開催致します。

日時：平成25年4月15日（月）・16日（火）10：00～16：35

総合テーマ：「アベノミクスで激変する不動産・住宅産業」

ー成長戦略と金融緩和でビジネスチャンス拡大ー

会場：全社協・灘尾ホール（新霞が関ビル1階）東京都千代田区霞が関3-3-2
詳細につきましては、以下の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170回定期講演会のご案内》☆☆★

（一財）土地総合研究所は、以下概要にて、第170回定期講演会を開催致します。

日時：平成25年4月19日（金）14:00～16:00

会場：東海大学校友会館 富士の間

講師：中城 康彦氏（明海大学不動産学部 教授）

参加費：無料

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

★☆☆《RICS-JREI-ARESシンポジウム「グローバル不動産投資の課題」》☆☆★

一般社団法人RICS Japan（RICS）、一般財団法人日本不動産研究所（JREI）、
一般社団法人不動産証券化協会（ARES）主催で、以下概要にて、標記に関するシンポ
ジウムを開催致します。

日時：平成24年4月17日（水）14:00～16:10

会場：大手町サンケイプラザホール（4F） 東京都千代田区大手町1-7-2

参加費：無料

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/works/seminar/sympo2013/>

発行 一般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。
