

～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：2013.6.1（土）

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 …… 賃借人の安全・安心のためにすべきこと
- ◆ 行政の動き …… 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25年2月分） ほか
- ◆ マーケットの動き …… 地価公示のあり方に関する検討会の報告書について ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 改正された犯罪収益移転防止法について
- ◆ NEXT STEP …… ARES「不動産エコノミクス」出版記念セミナー ほか
- ◆ お知らせ …… 当機構－第91回講演会のお知らせ ほか

★☆☆《賃借人の安全・安心のためにすべきこと》☆☆★

平成23年3月11日の東日本大震災以降、我が国全体で地震等自然災害の発生が懸念されており、防災・減災対応についての動きが、不動産取引の分野においても活発化しているようです。

まず、最近の裁判例を二つ紹介します。

本年3月に東京地方裁判所が出た判決ですが、昭和46年建築の11階建て大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、耐震診断を実施したところ、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いとの結果が出て、その後の検討を経て耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、改修工事を断念して除却する方針となり、賃借人らに対し、建物の明渡しを求めた事案において、裁判所はこの賃貸借契約更新拒絶には正当事由があり、賃貸住宅事業者は、賃借人らに対し、建物の明渡しを求めることができると判示しました。もちろん、居住者に対して、移転先のあっせんを含め退去に伴う経済的負担等に十分配慮した代償措置が提案されていることが考慮されています。

この他、住宅関係ではありませんが、昨年11月に東京地方裁判所が出た判決では、昭和33年頃に建築された鉄筋コンクリートブロック造の建物について、震度5強以上、かつ周期の短い地震動を受けた場合に中破以上の被害を受ける可能性があることから建て替えることが望ましく、相応の立退料を支払うことを条件に、賃貸事業者から賃借事業者へ申し入れた賃貸借契約解約の正当事由が認められました。

このように、耐震性に問題のある建物については耐震改修を進めることが必要ですが、それがどうしても難しい場合、除却等を行うことが裁判上認容される方向のようです。我が国社会における地震等自然災害に対する懸念の広がりを踏まえた考え方なのでしょう。これまで、住まいとして、また事業所として、大事に長期間使用されてきた建物を除却するのは大変辛い決断だと思われませんが、賃借人の安全・安心を確保するためにはやむを得ないということでしょう。

ここで、昨年11月に当機構において実施した賃貸住宅管理事業者へのアンケート調査結果を紹介します。

防災・減災対策の観点から、賃貸人から賃貸住宅管理事業者にあった相談内容としては、耐震診断・点検の実施を約3割、耐震改修工事・補強の実施を約1割5分、老朽化して危険と認められる物件の建て替えや改築を約2割の管理事業者が挙げています。一方、管理

事業者が賃貸人に提案している対策の内容としては、耐震診断・点検の実施を約4割、耐震改修工事・補強の実施を約2割、老朽化して危険と認められる物件の建て替えや改築を約3割の管理事業者が挙げています。これらの結果は、首都直下地震や南海トラフ巨大地震が懸念されている地域（1都9件）では、全国平均より概ね高い割合でした。

また、防災・減災対策で必要な工事のための契約解除の借借人への依頼については、「これまで依頼したことはないが今後あり得る」という管理事業者が約4割であり、首都直下地震や南海トラフ巨大地震が懸念されている地域（1都9件）では約5割という結果でした。

そして、地震、津波、洪水等災害ハザードマップに係る地域情報について、約3割の管理事業者が借借人への情報提供に取り組んでおり、こうしたソフト面の取組みも、今後ますます浸透していくことでしょう。

こうした賃貸人や賃貸住宅管理事業者における取組みは、東日本大震災以前では考えられないくらい積極的なものとなってきていると推測されます。

賃貸人や賃貸住宅管理事業者にとって、借借人の安全・安心を確保することは極めて重要な責務と考えられます。今後とも、建物の耐震改修等のハード面の取組みと地域の防災情報の提供等のソフト面の取組みの双方から、着実に、そして粘り強く推進していくことが強く求められています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《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25年2月分）》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年2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。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000454.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000454.html)

★☆☆ 《コースター等の事故防止について》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年4月30日に福井県坂井市内の遊園地「ワンダーランド」において発生した事故を受け、平成25年5月1日に全国の都道府県に対して事故防止についての注意喚起をした旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000404.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000404.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3月分）》★☆☆

国土交通省は、平成25年3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\\_000405.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000405.html)

★☆☆《平成25年度高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業（先導的事業）の公募について》★☆☆

国土交通省は、この度、「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業（先導的事業）」について、募集を行う旨公表しました。

提出期間：平成25年5月14日（火）～平成25年6月28日（金）※消印有効

詳細については、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000108.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000108.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、平成25年5月16日、一級建築士と詐称していた事案が判明したと公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000997995.pdf>

★☆☆《「平成25年度住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」の公募開始について》★☆☆

国土交通省は、「平成25年度住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」について公募を開始する旨公表しました。

応募期間：平成25年5月21日（火）～平成25年7月5日（金）（※必着）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000455.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000455.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》★☆☆

国土交通省は、掲題に関して、以下のとおり発表しました。

1. 長期優良住宅建築等計画の認定状況の修正について

平成25年4月16日にお知らせした認定状況について、一部修正がありました。

制度運用開始からの累計

(1) 一戸建ての住宅 363,674戸

(2) 共同住宅等 10,211戸

(3) 総戸数 373,885戸

2. 平成25年4月分以降の上記件数等の発表について

平成25年4月分以降の公表については、四半期毎とします。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000456.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000456.html)

★☆☆《平成25年度国土交通省関係予算の配分について》★☆☆

国土交通省は、平成25年度国土交通省関係予算について、その配分方針等について公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05\\_hh\\_000101.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000101.html)

★☆☆《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成24年度）の概要について》★☆☆

国土交通省は、国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめて概要を公表しました。

全国154社に対して立入検査を行った結果、68社に対して是正指導を行いました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000095.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000095.html)

★☆☆《平成25年度地籍整備推進調査費補助金の募集開始～民間事業者等への直接交付制度が創設されました～》★☆☆

国土交通省は、平成25年5月20日、平成25年度地籍整備推進調査費補助金（民間事業者等直接交付分）について、補助金交付を希望する民間事業者等の募集を開始する旨、公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06\\_hh\\_000010.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000010.html)

★☆☆《第31回「まちづくり月間」について～主要行事の開催及び国土交通大臣表彰受賞者等の決定～》★☆☆

国土交通省は、昭和58年度から毎年6月を「まちづくり月間」と定め、まちづくりについて住民の理解と協力を得るため、都道府県、市町村、関連団体の協力を得て、様々な広報活動や行事の開催等、まちづくりに関する啓発活動を幅広く実施しています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000095.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000095.html)

★☆☆《東日本大震災における非構造部材等の被害調査について》★☆☆

国土交通省は、今般、非構造部材等の落下等による重大被害の再発防止を図るため、東日本大震災及びその余震における死亡・重症被害について調査を実施します。下記期間を調査期間として、各都県宛に依頼通知文を出状しました。

調査期間：平成25年5月24日～平成25年6月24日

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000408.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000408.html)

★☆☆ 《「平成25年度住宅・建築物省エネ改修等推進事業」の提案募集の開始について》 ★☆☆

国土交通省は、標記事業について提案募集を開始する旨公表しました。

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・バリアー改修工事・耐震改修工事（戸建住宅及び共同住宅のみ）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\\_000460.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000460.html)

★☆☆ 《「平成25年度住宅・建築関連先端技術開発助成事業」の提案募集の開始について》 ★☆☆

国土交通省は、環境問題などの緊急の政策課題に対応するため、住宅・建築に関する先導的技術の開発と実用化を行う民間事業者等に対して国が支援を行う「住宅・建築関連先端技術開発助成事業」につきまして、平成25年度募集を次の通り行うことになった旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000459.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000459.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25年3月末時点）》 ★☆☆

国土交通省は、この度、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25年3月の実績（速報値）についてまとめた調査結果を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000457.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000457.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《地価公示のあり方に関する検討会の報告書について》 ★☆☆

国土交通省は、今般、「地価公示のあり方に関する検討会」を設置し、これまで計6回開催した検討会の報告書を取りまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000996430.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年12月分速報）》★☆☆

国土交通省は、平成24年12月分の不動産価格指数（住宅）を公表しました。  
不動産価格指数（住宅）は、年間約30万件の住宅・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/000996900.pdf>

★☆☆《平成24年度 土地所有・利用状況に関する企業行動調査》★☆☆

国土交通省は、土地所有の有利性や土地の購入・売却など土地に関する企業の意識・行動を調査していますが、今般、24年度分の調査結果を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/7991>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 42 May 2013》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成25年5月分のJ-REIT REPORTを公表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_2013.05\\_vol42.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.05_vol42.pdf)

★☆☆《平成25年度第1四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～について》★☆☆

国土交通省では、平成25年度第1四半期（H25.1.1.～H25.4.1.）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000080.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000080.html)

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

改正された犯罪収益移転防止法による業務上の注意事項のポイントを確認したいというお問い合わせがありました。

犯罪収益移転防止法（犯罪による収益の移転防止に関する法律）は、国内外の情勢を踏まえた改正が行われ、本年4月1日より施行されました。

改正では、宅地建物取引業者（特定事業者）が顧客等との間で行う宅地建物の売買、宅地建物の売買の代理・媒介に関する売買契約の締結（特定業務・特定取引）の際に行

う「本人確認義務等」が「取引時確認等」とされ、確認すべき事項が追加されました。

具体的には、従前に確認事項とされていた顧客の「本人特定事項（自然人の場合は「氏名」「住居」「生年月日」、法人の場合は「名称」「本店又は主たる事務所の所在地）」に加え、「取引を行う目的」が追加され、更に、顧客が自然人の場合は「職業」、法人の場合は「事業の内容」および「実質的支配者が存在する場合はその者の本人特定事項」が確認事項とされました。

また、①なりすましの疑いがある取引、②本人特定事項を偽っていた疑いのある顧客との取引、③特定の国または地域（イラン・北朝鮮）に居住・所在する顧客との取引の3類型を「ハイリスク取引」と位置付け、より厳格な方法による確認が義務とされました。

本人確認は、運転免許証、登記事項証明書等の提示等の方法で行いますが、「取引を行う目的」「職業」「実質的支配者（議決権総数の4分の1を超える議決権を有している者）の有無」の確認は、「公的証明書」の提示による確認とは別に「聴取」「電子メール・FAXでの申告」や「確認事項を分類した書類にチェックを求める」等の方法によることとなります。

取引時確認の内容を勘案して、取引において収受される財産が、犯罪による収益である疑いやマネー・ロンダリングを行っている疑いがあると認められる場合は、速やかに行政庁（知事免許業者は各都道府県知事、大臣免許業者の場合は本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長）に届けなければなりません。

なお、「ハイリスク取引」の疑いのある取引では、通常の本入確認で用いていない別の本人確認書類を確認して添付し、200万円超の財産の移転が行われる場合には、顧客の資産及び収入の状況（自然人の場合は源泉徴収票・確定申告書・預貯金通帳等、法人の場合は貸借対照表・損益計算書等）の確認が求められることになりました。

取引時確認を行った場合は、直ちに「確認記録を検索するための事項」「取引の期日及び内容」の取引記録を作成し、契約が終了した日から7年間保管することが必要です。

国土交通省は、「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例」および「確認記録の参考様式」をHPに掲載していますのでご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bf\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html) 下段<その他>部分

(中村)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---



★☆☆《ARE S－「不動産エコノミクス」出版記念セミナー》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要でセミナーを開催致します。

日時：平成25年6月7日（金）14：00～16：00

会場：全国都市会館 大ホール（2F） 東京都千代田区平河町2-4-2

講師：早稲田大学大学院ファイナンス研究科

教授 川口 有一郎 氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/63>

★☆☆《近代化センター－平成25年度不動産コンサルティング技能試験 実施予定》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、平成25年度不動産コンサルティング技能試験の実施予定を公表しております。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken-3/h25yotei>

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の日程、会場、演題でスペシャルティ講座を予定しております。

平成25年6月 6日（木） 東京・全水道会館 「TPPで不動産流通業はこう変わる」

平成25年6月26日（水） 東京・全水道会館 「国際金融事情と不動産投資～攻防連携の歴史～」

平成25年7月25日（木） 東京・全水道会館 「アジアの不動産取引事情」

詳細につきましては、いずれも以下のURLをご参照ください。

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

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構－第91回 講演会のお知らせ》☆☆

当機構では、以下の概要にて、講演会を開催致します。

日時：平成25年6月25日（火）午後2時～4時

演題：「民法（債権関係）改正と不動産取引」

～「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が本年2月末に公表され、いよいよ絞り込まれつつある民法改正。不動産取引に携わる皆様にとって大事な論点について、どのように備えることが適切か、わかりやすい解説とメッセージをいただきます～

講師：山野目 章夫（やまのめ あきお）氏

早稲田大学大学院法務研究科 教授、法制審議会民法（債権関係）部会 幹事

会場：すまい・るホール（住宅金融支援機構 本店1階）

東京都文京区後楽1丁目4番10号

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《一般社団法人環境不動産普及促進機構（R e - S e e d機構）事業説明会 環境不動産の普及促進に向けた取り組みについて》★☆☆

R e - S e e d機構は、耐震・環境性能を有する良質な不動産（環境不動産）の普及啓発、調査研究、情報提供、環境不動産の開発や環境不動産への改修等についての支援等を行うことにより、環境不動産の供給を促進し、我が国の不動産の資産価値の向上及び不動産投資市場の活性化を図るとともに、地球温暖化防止及び維持可能な社会の実現に資するために設立されました。

また、平成24年度補正予算において、国土交通省及び環境省の共管事業として耐震・環境不動産形成促進事業が創設され、R e - S e e d機構は国土交通省及び環境省が実施した耐震・環境不動産支援基金の基金設置法人の公募に応募し、基金設置法人に採択されました。

本説明会では、R e - S e e d機構が行う事業の概要及び耐震・環境不動産形成促進事業の概要と今後の予定についてご説明するとともに、環境不動産投資市場についても概観いたします。

日時：平成25年6月17日（月）10：30～12：00

会場：全社協・灘尾ホール 東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルロビー階

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/66>

★☆☆《全住協一宅地建物取引主任法定講習会の開催について》★☆☆

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、下記概要にて宅建法定講習会を開催致します。

講習日時：平成25年7月12日（金）10：00～16：40

講習会場：連合会館（東京都千代田区神田駿河台3-2-11）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.zenjukyo.jp/class/>

★☆☆《近代化センター不動産コンサルティングビジネス講演会》★☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の各日程と会場で掲題講演会を開催致します。

平成25年6月13日（木）14：00～15：30（大阪会場）

平成25年6月28日（金）14：00～15：30（福岡会場）

平成25年7月4日（水）14：00～15：30（仙台会場）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaika.jp/business>

★☆☆《土地総合研究所―第171回定期講演会のご案内》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて講演会を開催致します。

日時：平成25年6月10日（月）14：00～16：00

会場：東海大学校友会館 阿蘇の間

演題：「アベノミクスとマンション市場」

参加費：無料

申込フォーム等は以下のURLをご参照ください。

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

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*