

～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：2013.9.1（日）
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 ・ ・ ・ 建築物の耐震化に向けた新しい取り組みが進んでいます
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 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25年3月31日の基準日における届出手続の受理状況～ ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 国土交通月例経済（平成25年7月号） ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 更新手数料についてのご相談
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 不動産経済研究所－「第95回不動産経営者講座」

◆ お知らせ

・・・日本不動産研究所－東南アジア不動産セミナーを開催します。ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

[建築物の耐震化に向けた新しい取り組みが進んでいます。]

読者の皆様はすでにご案内とは思いますが、先の通常国会で改正耐震改修促進法が様々な議論の末に全会一致で可決成立し、11月施行に向けた準備が進んでいます。

この法律は、阪神大震災を受けて1995年に立法されたものですが、今回の改正では、耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象を拡大し、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない全ての建築物を対象とすることとされました。

加えて、病院や劇場など不特定多数の者が利用する大規模施設や小学校、老人ホームなど避難弱者が利用する建物、自治体が指定する緊急輸送道路などの避難路沿道建築物、防災拠点、避難所などの所有者に対しては、耐震診断を義務付け、その結果を一定の期限までに所管行政庁に報告しなければならないこととし、報告を受けた所管行政庁はその報告内容を公表することとなっています。

所有者にとっては、耐震改修や建て替えの必要性はわかるものの、費用調達をどうするか、テナントが再び戻ってくるだろうか、賃料アップにつながるかどうかといった様々な不安があると思われます。そこで、同改正法においては、耐震化促進措置として、耐震診断や耐震改修の助成率引き上げや、増築に係る容積率及び建ぺい率の特例などが行われるとともに、今後、耐震改修促進税制の拡充も検討されているようです。

耐震改修に比べ耐震建て替えの場合は所有者にとって一層リスクが高く、区分所有建築物の場合は合意も一層困難なものになりますが、最近では、老朽マンションの建て替えに伴い、空容積率を使って創出された保留床の売却により工事代金等を捻出することで居住者の負担を減らしたり、隣接する同じような老朽マンションと共同建て替えをすることで高い建物に作り替えて居住者の負担を減らす事例がみられます。

建築物の建て替えは、工事代金以外にも居住者やテナントの理解や移転費用の調達など多くの先行資金が必要となりますが、所有者によっては、税の軽減、補助金だけではこれらの先行資金を賄えないため、自己資金の拠出や銀行融資が必要となるなど資金調達リスクが大きい場合があります。このため、先の通常国会で不動産証券化を規律する法律である不動産特定共同事業法が抜本改正され、必要な資金を投資家から直接集めた特別目的会社（SPC）が、老朽化物件や遊休地を買い取って、必要な工事を行った上で他に売却し

たり、元所有者にリースバックしたり、売り戻せるような仕組みを整えました（施行は 12 月を予定。）。マンション建て替えや再開発事業の事業参加者として、デベロッパーに代わって、民間資金を集めた特別目的会社が参画することもあります。昨年度補正予算で措置された耐震環境不動産ファンド（国土交通省 300 億円、環境省 50 億円）は、耐震改修や建て替え、環境対応等を行おうとする特別目的会社などに出資できることとなっており、民間投資の呼び水として活動することが期待されています。

最近の判例を見ても、経済合理性等の面から耐震改修でなく除却・建て替えを選択した賃貸人が賃借人に対して行った明渡し請求なども、立退料等相応の代償措置を講じることで認められたケースが見られます（平成 25 年 3 月 28 日東京地裁判決、平成 25 年 1 月 25 日東京地裁判決等。）。

建築物の所有者として、建築物の耐震性確保は、テナントや居住者、利用者、周辺住民の安心を高めるために必須のものです。一方、耐震建て替えなどは所有者にとっても一大事でもあるため、補助制度や税優遇の拡充、民間資金を利用しやすくする仕組み、一時的に移転するテナントへの配慮などの制度が整えられていくと考えられますが、具体的な建て替えプラン、資金調達プランまで行政でアドバイスできるものではありません。個々の所有者の相談に乗り、有効な解決策を提示し、実行する不動産関係者の一層の努力が重要であると考えられます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《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 25 年 3 月 31 日の基準日における届出手続の受理状況～》★☆☆

国土交通省は、平成 25 年 3 月 31 日の基準日における届出の受理状況を公表しました。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 52,422 事業者、宅地建物取引業者が 12,736 事業者の計 65,158 事業者でした。なお、平成 24 年 10 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 469,643 戸で、このうち建設業者による引渡は 329,545 戸（24,496 事業者）で、宅地建物取引業者による引渡は 140,098 戸（6,720 事業者）となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000471.html

★☆☆《国家機関の建築物等における吹付けアスベスト等の使用実態に関する調査（フォローアップ）結果について》★☆☆

国土交通省では、アスベスト問題の対応として国家機関の建築物及びその附帯施設（以下「建築物等」という。）における吹付けアスベスト等の使用実態について平成17年度から調査を行っています。今回は、平成24年7月27日に調査結果（平成24年3月31日現在）を公表しましたが、このたびフォローアップとして平成25年3月31日現在の調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000018.html

★☆☆《東日本大震災における非構造部材等の被害調査結果について》★☆☆

国土交通省は、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、平成25年5月24日より、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しておりましたが、今般調査結果の状況をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000413.html

★☆☆《「不動産市場における国際展開戦略」を公表します！》★☆☆

国土交通省は、平成25年8月2日、「不動産市場における国際展開戦略」を公表しました。

我が国の持続的な成長のためには、アジアをはじめとする諸外国の成長を取り込んでいくことが不可欠であり、不動産分野においても海外におけるビジネス展開を拡大することが強く求められます。

また、我が国は約2500兆円の不動産ストックを有しており、今後も持続的な経済成長を図るためには、海外投資家による投資を進め、不動産市場を活性化させていく必要があります。

そこで、不動産市場における国際展開戦略について、有識者による研究会において議論を行い、その結果を整理したものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000215.html

★☆☆《平成24年度における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について》★☆☆

国土交通省は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第21条第1項及び第2項に基づき、別紙のとおり、関係行政機関が平成24年度に実施した住生活の安定の確保及び向上

の促進に関する施策の概要をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000067.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4～6月分）》★☆☆

国土交通省は、標記についてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000421.html

★☆☆《平成25年度 住宅のゼロ・エネルギー化推進事業の採択事業の決定について》★☆☆

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、平成25年5月21日（火）から平成25年7月5日（金）まで公募を実施したところ、2,100事業者から3,549戸の応募がありました。

学識経験者等からなる審査委員会の評価を経て、1,184事業者、1,400戸の採択を決定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000475.html

★☆☆《屋内プール等大規模空間を持つ建築物の吊り天井の脱落対策について》★☆☆

国土交通省は、平成25年7月14日に静岡県立富士水泳場において、屋内プールの吊り天井の天井板等の大規模な脱落が生じるとともに、同月27日に横須賀市北体育館屋内プールにおいて吊り天井の立ち上がり部分の天井板の一部の脱落が生じたことを踏まえ、別添のとおり、都道府県建築主務部長、関係団体及び関係省庁あてに注意喚起の通知を発出した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000422.html

★☆☆《国土交通省南海トラフ巨大地震対策計画中間とりまとめの公表について》★☆☆

国土交通省では、平成25年7月1日に「国土交通省南海トラフ巨大地震・首都直下地震対策本部」及び「対策計画策定ワーキンググループ」を設置し、検討を進めて参りました。この度、「国土交通省南海トラフ巨大地震対策計画中間とりまとめ」を策定して、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000673.html

★☆☆《平成24年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果について》★☆☆

国土交通省は、宅地建物取引業法に基づく国土交通省（各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局）及び各都道府県における免許、処分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/common/001008094.pdf>

★☆☆《全国の地籍調査実施状況について（平成25年3月末時点）～地方公共団体ごとの地籍調査の進捗率を公表します～》★☆☆

国土交通省は、平成25年3月末時点における全国及び地方公共団体の地籍調査の進捗率をとりまとめて公表しました。

結果は、地籍調査ウェブサイト（<http://www.chiseki.go.jp/index.html>）からご覧いただくことができます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000011.html

★☆☆《地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況について》★☆☆

国土交通省は、地方公共団体における建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条に基づく耐震改修促進計画の策定予定と、耐震改修等に関する補助制度の整備状況について平成24年4月1日状況を公表致しましたが、そのフォローアップ調査として、平成25年4月1日現在の状況を次の通りとりまとめて公表しました。

なお、地方公共団体に対しては、引き続き積極的な取り組みを要請することとしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000423.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年7月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成25年7月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000046.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年3月分速報）》★☆☆

○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。

○国土交通省は平成25年3月分速報を公表しました。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000146.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.45 August 2013》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成25年8月のARES J-REIT REPORT を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.08_vol45.pdf

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成25年7月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業業況等調査結果（平成25年7月）を公表しました。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g25-07.pdf>

★☆☆《平成25年第2四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年第2四半期（H25.4.1～H25.7.1）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_000081.html

★☆☆《「東証住宅価格指数」6月値の公表について》☆☆★

東京証券取引所は、平成25年8月27日に「東証住宅価格指数」6月値を公表いたしました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は77.43ポイント（前月比0.25%）で2ヶ月連続上昇、地域別では、東京が82.73ポイント（前月比0.91%）、埼玉が66.93ポイント（前月比2.11%）となり2ヶ月連続上昇、一方で、神奈川は75.78ポイント（前月比-1.32%）、千葉は61.51ポイント（前月比-2.38%）となり、3ヶ月連続で下落しました。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf

○ 更新手数料についてのご相談

8月初旬に管理会社から、借りているアパートの賃貸借契約を更新するかどうかの連絡がありました。契約期間は9月30日までとなっています。更新したい旨を伝えると、更新契約書を送付するので署名・押印して返送するとともに、更新料(賃料の1か月分)と更新手数料として賃料の1か月分を8月末までに指定の口座に振り込むようにいわれました。更新料は支払いますが、更新手数料の支払には疑問があるので尋ねたところ、「更新契約書作成などの事務手数料としていただいています。他のお客様も皆様にお支払いただいています」との説明でした。納得できませんので、更新手数料についてはお支払できませんと話をしたところ、「更新手数料を支払わないのであれば、更新手続はできないので更新することはできません。退去していただくこととなります」といいます。更新手数料は支払わなくてはならないのでしょうか。また、更新手数料を支払わないと更新できずに、退去しなければなりませんか。

更新手続は貸主と借主の間で行えばよいのですが、貸主は、更新手続について管理会社に業務を委託していることが多くあります。その場合には、貸主から委任を受けた管理会社が貸主に代わって更新手続を行います。つまり、管理会社が更新手続を行うのは貸主と管理会社間で締結された管理業務委託契約に基づくものです。そうすると、更新手続に係る費用は業務を委託した貸主が負担すべきものであり、管理会社に何らの業務も依頼をしていない借主には、その費用を負担しなければならない義務はないこととなります。

管理会社は「更新手数料を支払わないのであれば、更新手続はできないので更新することはできません。退去していただくこととなります」といっていますが、管理会社が更新手続をしなかった(更新契約を締結しなかった)としても、更新できないわけではありません。その場合、借主が更新を希望しているときには「法定更新」されます。法律は、貸主・借主間で合意更新がされなかったときは、法律上、更新したものとみなすことで借主を保護しています(借地借家法 26 条)。また、貸主が賃貸借契約を解約するには「正当な事由」がない限りすることができないと定め(借地借家法 28 条)、さらに強く借主を保護しています。

したがって、更新手数料を支払わず更新手続がされなかったとしても、賃貸借契約は更新(法定更新)され、借り続けることができますので心配する必要はありません。

以上のように、更新に際し特段の業務を管理会社に依頼している場合を除き、借主には更新手数料等を支払う義務はありませんが、実務においては、更新手続業務を行う管理会社が借主に更新手数料を請求することは多くあります。相談者のように疑問に思う方もいるかと思えます（同様の相談が年に何回かあります）が、疑問に思いながらも、トラブルになるのも面倒などとの思いから、支払われていることが多いように思われます。

(村川 隆生)

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《不動産経済研究所―「第95回不動産経営者講座」》☆☆★

(株)不動産経済研究所は、以下の概要でセミナーを開催致します。

日時：平成25年10月10日(木)・11日(金)

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

受講料：1名 52,500円(税込)

詳細については、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 ◆◇◆

★☆☆《東南アジア不動産セミナーを開催します。》☆☆★

一般財団法人日本不動産研究所では、海外不動産に関する情報提供の一環として、下記により東南アジア不動産セミナーを開催いたします。

日時：平成25年9月5日(木) 13:30~17:00(13:00開場)

会場：泉ガーデンコンファレンスセンター(東京都港区六本木1-6-1泉ガーデンタワー7階)

参加費：無料(先着150名)

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/?p=10897>

★☆《「日中韓 国際不動産セミナー」を開催します。》☆★

一般財団法人日本不動産研究所は、このたび、国土交通省の後援をいただき「日中韓国際不動産セミナー」を開催することとした旨公表しました。

日時：平成25年10月29日（火）13：30～16：30（13：00開場）

会場：イイノホール（千代田区内幸町2-1-1）

テーマ：新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

参加費：無料（先着500名）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.reinet.or.jp/?p=10870>

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。
