

～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：2013.10.1（火）  
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 …… 再びJリートが注目されています
- ◆ 行政の動き …… 違法貸しルーム対策に関する通知について ほか
- ◆ マーケットの動き …… 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4月、5月及び6月分）  
ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より …… 賃借しているマンションが競売にかかった場合の退去に関するご相談
- ◆ NEXT STEP …… 不動産流通近代化センター：スペシャリティ講座 事

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

---

☆☆《 》☆☆

再びJリートが注目されています

9月19日に発表された2013年7月1日時点の基準地価は、三大都市圏の商業地が5年ぶりに上昇したことで注目されました。また、複数のメディアが「Jリートが商業施設等を積極的に購入したことが地価を押し上げた。」と報じたことも印象的でした。

Jリートとは不動産投資法人 (Real Estate Investment Trust) のことで、課税の特例のある大手上場不動産賃貸業者といえばイメージしやすいでしょう。投資法人法という法律に基づいて設立され、多数の投資家に株式を発行したり、社債の発行、銀行借入れなどで集めた資金を使って、優良なオフィスビルやマンションなどの賃貸不動産を購入し、その賃貸利益を投資家に配当する法人です。租税特別措置法において、利益の90%以上を配当することなどを条件に配当前利益に法人税が課税されない特例や、不動産流通税の軽減特例などがあるため、比較的高く安定した配当が可能になっています。同種の仕組みは世界24か国にあり、Jリートは2012年3月末時点で上場銘柄数39、時価総額7.2兆円と世界第三位に位置付けられておりますが、発祥の米国、つまりUSリートが180銘柄、時価総額62兆円であるのと比べるとまだまだ見劣りがするところです。

2008年秋のリーマンショック直後にJリート1社が破たん(ただし、民事再生申請後別のJリートに吸収され、株式や債権が結果的に毀損されなかったことも注目されました。)するなどJリート市場は危機的な状況にありましたが、政府による支援措置、Jリート同士の合併やスポンサー交代、景気回復などに伴って、Jリートの信用力や資金調達環境が徐々に好転しました。その結果、今年1~8月に取得を決めた不動産の総額は約1兆5千億円と、過去最高だった2006年(年間約2兆円)を上回るペースとなっており、これが三大都市圏商業地の地価上昇に貢献したと評価されているのでしょうか。2009年はわずか4000億円程度の物件取得に落ち込んでいたわけですから、市場の力というのは恐ろしいものです。今年の春にソニーやパナソニックといった大企業が自社ビルをJリートに売却して資金調達を行い、これをリースバックすることで営業を続けています。健全なJリート市場は、

我が国経済を支える安定化装置としても重要といえるでしょう。

一方で、Jリート指数や物件取得ペースの急速な回復について、リーマンショック前のようなプチバブルの再来を懸念する声も出てきました。確かにあの時期は新興デベロッパ一等によるJリート設立が相次ぎ、物件取得意欲も旺盛で、Jリートが私募ファンドと争って、優良物件を高値買いしているといった批判もありました。

この背景には、Jリートが買えるような投資適格不動産（立地が良く耐震性など遵法性に問題のないような不動産）が少なかったという事情があるでしょう。Jリート市場が大きくなるためには、Jリート自身の信用力だけでは足りず、投資適格不動産の供給を増やす必要があります。このため、立地が良いが老朽化しているような不動産を投資適格不動産に再生したり、これまで投資対象とりにくかったヘルスケア施設の情報開示を促進したり、海外の優良な不動産を取得できるようにするなどの制度整備が望まれるところです。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《違法貸しルーム対策に関する通知について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、違法貸しルームに関連し、平成25年9月6日付けで、以下の2つの通知を行った旨公表しました。

- (1) 多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について（技術的助言）（別添1）
- (2) マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について（別添2）

<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>

★☆☆《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6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25年4月、5月、6月の実績（速報値）について調査した結果をまとめて、別添資料のとおり公表しました。また、平成24年度の確報値をまとめて、別紙6のとおり公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000476.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000476.html)

★☆☆《平成25年度「土地月間」について～10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」です。》★☆☆

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」とし、10月1日を「土地の日」と定め、土地に関する基本理念の普及・啓発活動を展開することとしております。

#### 1. 実施期間

平成25年10月1日（火）～31日（木）

#### 2. 実施主体

国土交通省、地方公共団体、土地関係団体 等

#### 3. 行事内容

- ・講演会などの開催
- ・ポスター、パンフレット、啓発冊子の配布等

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01\\_hh\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000030.html)

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、9月4日に開催された中央建築士審査会において、一級建築士32名に対する懲戒処分について同意が得られ、同日付けで処分したとして公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000427.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000427.html)

★☆☆《平成25年都道府県地価調査について》★☆☆

国土交通省では、平成25年都道府県地価調査の結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000082.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000082.html)

★☆☆《「不動産流通市場活性化のための講習会」の開催について》★☆☆

国土交通省では、平成25年10月から、全国11会場にて「不動産流通市場活性化のための講習会」を開催します。

国土交通省では、現在、消費者が安心して不動産取引が出来る不動産流通市場を整備するため、宅建業者を中心とする不動産関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの検討や普及に取り組む、全国14の協議会（注1）の活動を支援しています。

講習会では、国土交通省担当者、民間有識者等が不動産流通市場の活性化について講演する他、(株)価値総合研究所と各協議会がその取組みについて紹介します。各講習会の詳細については別添資料を参照下さい。

(注1)「中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」の一環。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000098.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000098.html)

★☆☆ 《違法貸しルームの是正指導等の状況について》 ★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、今般、国土交通省は、平成25年8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/common/001013274.pdf>

★☆☆ 《 》 ★☆☆

★☆☆ 《 》 ★☆☆

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆ 《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4月、5月及び6月分）》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年4月、5月及び6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取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000477.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000477.html)

★☆☆ 《不動産価格指数（住宅）（平成25年4月分速報）》 ★☆☆

不動産価格指数（住宅）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。

国土交通省は、平成25年4月分速報について公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001010053.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年8月号）》★☆☆

国土交通省は、「国土交通月例経済（平成25年8月号）」を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000047.html)

★☆☆《「東証住宅価格指数」7月値の公表について》★☆☆

株式会社東京証券取引所は、平成25年9月24日に「東証住宅価格指数」7月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は77.82ポイント（前月比0.5%）で3ヶ月連続上昇、地域別では、東京が82.62ポイント（前月比-0.13%）、神奈川76.51ポイント（前月比0.96%）、千葉62.61ポイント（前月比1.79%）となり、埼玉では68.6ポイント（前月比2.51%）と3ヶ月連続上昇しました。

[http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice\\_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf](http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje6000002y9iq.pdf)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 46 September 2013》★☆☆

（一社）不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT Vol. 46 Sep. 2013（平成25年9月）を公表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_2013.09\\_vol46.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.09_vol46.pdf)

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

○ 賃借しているマンションが競売にかかった場合の退去に関するご相談

賃借しているマンションが抵当権の実行による競売にかけられました。引き続き入居を希望していますが、住み続けることは可能でしょうか。また、退去しなければならない期限等はあるのでしょうか。なお、重要事項説明では抵当権が実行された場合の説明はありませんでした。

ポイントは次の2点となります。

- (1) 抵当権設定と、賃借物件の引渡しを受けた（占有移転）時期はどちらが先か  
抵当権設定が、引渡しを受けた時期より後の場合は、借地借家法第31条1項により、引渡しを受けることで、引渡し後に設定された物権（本ケースでは抵当権）に対して対抗できるとされているため、退去する必要はありません。  
逆に、抵当権設定が、賃借物件の引渡しより前の場合は、賃借人は対抗できないので退去しなければなりません。賃貸借物件建築は融資を受ける場合が大半ですので、通常はこちらのケースが一般的と言えます。

- (2) 抵当権の設定が引渡しより前のため、退去しなければならない場合  
退去時期については、賃貸借契約締結の時期により、2つに分かれます。

① 賃貸借契約を平成16年3月31日までに締結した場合

民法改正前の法律が適用され、賃貸借契約期間が3年以内の短期賃貸借であれば、競売された場合でも短期賃貸借保護の制度により、賃貸借契約の残存期間は住むことができます。また、敷金の返還も競落人に対して求めることができます。ただし、差押登記設定後に更新した賃貸借契約は、競落人には対抗できないので、競落人から退去を求められたときは明け渡さなければなりません。

② 賃貸借契約を平成16年4月1日以降に締結した場合

競落人から退去を求められた場合は借家権の主張は認められず、明渡し猶予期間は6ヶ月となるので、借家人は6ヶ月以内に建物を明け渡さなければなりません。また、敷金の返還は競落人に請求できず、元の貸主（所有者）に求めることとなります。（元の貸主に資力がないため、返金できないケースが多々あります。）なお、入居者は退去までの期間は、競落人に対し賃料相当額を支払う必要があります。

なお、宅建業法上の義務はありませんが、媒介をする宅建業者が抵当権が実行された場合の不利益について説明しなかった場合、民事責任を問われることがありますので注意が必要です。

借地借家法第31条1項 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

民法第395条 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であつて次に掲げるもの（次項において「**抵当建物使用者**」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

- 一 競売手続の開始前から使用又は収益をする者
  - 二 強制管理又は担保不動産収益執行の管理人が競売手続の開始後にした賃貸借により使用又は収益をする者
- 2 前項の規定は、買受人の買受けの時より後に同項の建物の使用をしたことの対価について、買受人が抵当建物使用者に対し相当の期間を定めてその一箇月分以上の支払の催告をし、その相当の期間内に履行がない場合には、適用しない。

(室岡 彰)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産流通近代化センター：スペシャリティ講座 事業実務Ⅳ》☆☆★

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10月8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）

テーマ：投資物件の価値を決めるのは～キャッシュフローなのかキャピタルゲインなのか～

受講料：10,000円（税込）

※不動産コンサルティング技能登録をしている方は8,000円となります。

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/koshu/special>

★☆☆《不動産流通近代化センター：スペシャリティ講座 事業実務Ⅴ》☆☆★

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10月31日（木）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）

テーマ：新しい相続・家族信託 ー第一部・第二部ー

受講料：10,000円（税込）

※不動産コンサルティング技能登録をしている方は8,000円となります。

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/koshu/special#1031>

★☆☆《不動産経済研究所「第95回不動産経営者講座」開催のお知らせ》☆☆★

(株)不動産経済研究所は、以下の概要にてセミナーを開催致します。

総合テーマ：『日本経済再生と不動産・住宅産業の新たな成長戦略』アベノミクス第三の  
矢『成長戦略』で市場はどこまで活性化するか

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）※資料・昼食付

定員：250名（先着順〆切）

[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dcPg/Sm\\_Top.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html)

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《当機構 第92回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、以下概要にて講演会を開催致します。

日時：平成25年10月17日（木）午後2時～4時

場所：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）本店1階 すまい・るホール

東京都文京区後楽1丁目4番10号

演題：「境界をめぐるトラブルと売主・媒介業者としての留意点について」

講師：遠山 昭雄（とおやま あきお）氏

詳細につきましては、下記のURLをご参照ください。

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

★☆☆《土地総合研究所：第173回定期講演会（土地月間記念講演会）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10月9日（水）14:00～16:00

会場：日本消防会館（ニッショーホール）大会議室

講師：石澤 卓志氏（みずほ証券株式会社 チーフ不動産アナリスト）

演題：「不動産市場の最新動向と有望分野－拡大する不動産投資とビジネスチャンス－」

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/>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*