

～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. 11. 1（金）  
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と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                      ・ ・ ・ 応援したいヘルスケアリート
- ◆ 行政の動き                      ・ ・ ・ 「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の施行期日を定める政令」及び「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」について    ほか
- ◆ マーケットの動き              ・ ・ ・ 不動産価格指数（住宅）の確報（平成24年7月から9月分）の公表について    ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より          ・ ・ ・ 公租公課の精算について

◆ NEXT STEP …… ARE S—第145回実務研修会 不動産サイクル  
と不動産評価 ほか

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

★応援したいヘルスケアリート

前号で、賃貸不動産の有力な買い手として注目を集めるJリート（不動産投資法人：Real Estate Investment Trust）についてご紹介しました。投信法という法律に基づいて設立された特別の法人で、株式や社債の発行、銀行借入などで集めた大量の民間資金を使って優良な不動産を購入・長期保有し、賃貸利益を投資家に分配する上場不動産賃貸業者というイメージです。

我が国では、2001年9月に三井不動産系の日本ビルファンド投資法人が初の上場を果たした後、最大42社まで上場が進みましたが、2008年秋のリーマンショック後投資法人同士の合併などが進み、34社まで減少した後、新規上場が再開、現在43社まで増加し、近く、イオンリートの上場などが見込まれています。

それぞれの投資法人は、自社の投資方針を目論見書やホームページなどで紹介しており、例えば日本ビルファンド投資法人は、自らを「本投資法人は東京都心部、東京周辺都市部および地方都市部のオフィスビルに投資します。」と紹介する、いわゆるオフィス特化型リートに分類されていますが、それ以外にも住宅特化型リート、商業施設特化型リート、物流施設特化型リート、総合型リートがあります。

最近、話題になっているヘルスケアリートとは、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、病院などのいわゆるヘルスケア施設を専門に保有する投資法人を指します。リート先進国のアメリカだけでなく、カナダ、シンガポール、英国、オーストラリア、マレーシアなどにも同様の投資法人がありますが、日本にはどういうわけか一つもありません。

理由として指摘されるのは、有料老人ホームなどは入居者から賃料をもらう代わりに居住を提供する賃貸マンションに似ているものの、賃貸マンションの場合は、大家さんが賃借人と個別に契約を結んで、契約が終了すれば借家人が入れ替わるだけのことですが、有料老人ホームなどの場合は、大家さんはオペレータといわれる介護事業者に一括して賃貸し、オペレータが入居者を募集して居住と介護サービスを提供する、いわゆるサブリースの形をとるものが多いという違いがあります（ホテルやショッピングモールに似ています。オペレーショナルアセットと言われます。）。そうすると、大家さんである投資法人側としては、万が一そのオペレータが破たんしたり、拙劣な経営で入居者が埋まらないといった

事態が起こると、期待した賃料が取れない可能性があるし、移動が比較的困難な入居者の対策も考えなければならないなど、投資家や金融機関から資金を集める投資法人が行うにはリスクが高いと映ったようです。

しかし、平成21年12月集計時点で約42万人の高齢者の方々が介護老人福祉施設に入居待ちと指摘されるなど、シニア向け住宅の供給は全く需要に追いついていない状況で、いざという時に介護を受けられる住宅に住みかえておきたいという今後の需要の高まりを考えれば、優良で手の届く価格帯のシニア向け住宅を大量に供給していくことは重要な課題と言えるでしょう。そこで、我が国にも、市場から大量に民間資金を調達して優良なシニア向け住宅を大量に購入・長期保有するヘルスケアリートが誕生すれば、将来、優良なシニア向け住宅を買い取ってもらい、リースバックを受けて経営を続けながら、その売却資金を使って新たな施設を開発できるという好循環が生まれることとなります。現在のシニア向け住宅は、地主の土地有効活用案件がほとんどで規模の小ささが指摘されますが、巨額の資金調達力を持つヘルスケアリートが控えれば、地域包括ケアと言われる、健常者、軽介護者、重介護者、認知症患者用の各施設を同じ敷地に集約し、病院や図書館などを隣接させて、居住者が移転や更なるコスト負担を考えず安心して暮らし続けることのできるコミュニティ重視型のヘルスケア施設の開発が進むことも期待できるでしょう。

すでに12社のヘルスケアリートを擁する米国に出張・調査された方によれば、ヘルスケアリートとして安定した賃料収入が見込めるかどうかは、施設を一括賃借し、食事、安全確認等のサービスをつけて入居者にサブリースするオペレータの質にかかっている、ヘルスケアリートの運用者はオペレータの信用力、経営状況、サービスの質などを見極める能力がなければならないとのことでした。ヘルスケア施設の大家さんになるヘルスケアリートが、施設の耐震性・防火性だけでなく、オペレータの信用力などもチェックして買い取るとすれば、投資家だけでなく入居者も一層安心ですし、急増による玉石混交が指摘されるオペレータの差別化にも寄与するでしょう。

昨年度から、国土交通省や金融庁、不動産証券化協会などがヘルスケアリート創設に向けた検討を積極的に進めており、大手都銀などによる具体的な検討も始まっているようです。入居者の安心安全はオペレータの質や能力にかかっていますが、オペレータをきちんと評価した上でヘルスケア施設を買い取り、政府の監督の下で物件を長期保有する「シニア向け住宅専門のでっかい大家さん」がいれば、入居者の安心にもつながりますね。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《「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の施行期日を定める政令」及び「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」について》

★☆☆

国土交通省は、標記政令について平成25年10月4日付けで閣議決定された旨公表しました。

スケジュール

閣議決定：平成25年10月4日（金）

施行：平成25年11月25日（月）

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000434.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000434.html)

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年9月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成25年9月号）」を公表致しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000048.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000048.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等により、一級建築士と詐称していた事案が判明した旨公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001014594.pdf>

★☆☆《病院及び診療所の防火設備に係る緊急点検について》★☆☆

平成25年10月11日に福岡県福岡市の整形外科において、死者10名、負傷者5名の火災が発生しました。

この火災については、現在関係当局により原因等の究明が行われているところですが、今回火災のあった建物は建築確認の届出をせずに増築され、その際、煙感知方式に改修すべき防火戸が温度ヒューズ式のままとなっていることなどが確認されています。また、少なくとも防火戸が作動しなかったことが被害の拡大につながったと考えられているところです。

このような火災の被害を防止するため、本日（10月15日）付けで、都道府県を通じ特定行政庁に対し、別紙のとおり病院及び診療所の防火設備に係る緊急点検を行うよう通知した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000436.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000436.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9月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成25年7月～9月の同事業（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\\_000483.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000483.html)

★☆☆《土地取引状況に関する企業の判断が全ての地域で改善、特に東京では現在のD I※が大幅に改善し5年ぶりのプラス値へ～土地取引動向調査（平成25年8月調査）の結果～》

★☆☆

国土交通省は、平成25年8月の土地取引動向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\\_000153.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000153.html)

★☆☆《バリアフリー法に基づくバリアフリー化の進捗状況について（公共交通事業者等からの公共交通移動等円滑化実績等報告書の集計結果概要（平成24年度末））》★☆☆

国土交通省は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）第53条に基づく公共交通事業者等からの移動等円滑化実績等報告（平成24年度末における公共交通機関のバリアフリー化の状況）の概要を別紙1のとおり公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09\\_hh\\_000071.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000071.html)

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況（平成25年9月末時点）》★☆☆

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度については、平成24年12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7月、8月、9月の認定状況について、調査した結果をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000485.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000485.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、国土交通省は、今般、平成25年9月30日時点の状況をとりまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001016492.pdf>

★☆☆《不動産鑑定士に対する懲戒処分等について》★☆☆

国土交通省は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第40条第1項前段の規定に基づき、10月23日付けで不動産鑑定士2名に対し懲戒処分を行いました（詳細は別紙1のとおり）。あわせて、鑑定評価等業務の適正な実施の確保について徹底を図るため、10月25日付けで、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長に対して、別紙2のとおり要請した旨公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000073.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000073.html)

★☆☆《参議院議員会館植栽帯におけるアスベスト含有廃材調査について》★☆☆

国土交通省は、参議院議員会館整備等事業（PFI方式）により整備された東側植栽帯から、アスベスト含有の可能性のある廃材の小片が確認されたことから、本年9月及び10月に参議院議員会館の敷地内植栽帯全域（10,400㎡）の調査を実施したところ、アスベスト含有廃材の小片6個（最大で5cm×3cm×0.5cm程度）を確認し、関連法令に則りすべて適切に処理した旨公表しました。

なお、これらのアスベスト含有廃材の小片は、すべて非飛散性のものであり、そのままの状態ではアスベストが飛散するおそれはなく、また、空気環境測定を行った結果も、測定可能な下限値を下回っており、人体に健康被害を与えるおそれはないとされています。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen05\\_hh\\_000014.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen05_hh_000014.html)

★☆☆《不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の関係政令・省令の改正案について》★☆☆

国土交通省は、標記に関してパブリックコメントによって、意見募集を行っています。案件詳細については、以下のURLをご参照ください。

[http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155130309&Mo  
de=0](http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155130309&Mo<br/>de=0)

★☆☆《耐震・環境不動産形成促進事業のファンド・マネージャー（FM）選定の状況について》★☆☆

一般社団法人環境不動産普及促進機構は、標記に関する募集状況について発表しました。

<http://www.re-seed.or.jp/news1/detail/14>

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《不動産価格指数（住宅）の確報（平成24年7月から9月分）の公表について》★☆☆

国土交通省は、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報及び鑑定評価員が実施した現地調査による詳細なデータを加えて算出した不動産価格指数（住宅）の確報（平成24年7月から平成24年9月分）を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001013910.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年5月分速報）》★☆☆

国土交通省は、不動産価格指数（住宅）について、平成25年5月分速報について公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001013901.pdf>

★☆☆《平成25年4月～6月分の不動産の取引価格情報の公表について》★☆☆

国土交通省は、平成25年10月30日（水）、データを36,919件（平成25年4月～6月分）追加した旨公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=secondpage&p=8433](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=8433)

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.47 Oct. 2013》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、J-REIT REPORT（平成25年10月号）を発表しました。

[http://j-reit.jp/download/ares\\_jreitreport\\_2013.10\\_vol47.pdf](http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.10_vol47.pdf)

★☆☆《「東証住宅価格指数」 8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10月29日に「東証住宅価格指数」8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77.49ポイント（前月比-0.42%）でした。地域別では、東京が81.87ポイント（前月比-0.91%）で2ヶ月連続下落、千葉64.55ポイント（前月比3.1%）で2ヶ月連続上昇、神奈川76.42ポイント（前月比-0.12%）、埼玉67.96ポイント（前月比-0.93%）でした。

[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)

---

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

---

中古のマンションの買主からのご相談です。「仲介業者から重要事項説明を受け、売買契約を締結し引渡しも受けましたが、「公租・公課の精算」というのがよく分かりませんでした。4月1日を起算日に行っていると契約書にも書いてあります。精算はしたのですが、どうもこちらの方が損をしている気がします。正しいやり方なのでしょうか。」という内容です。

公租・公課とは、固定資産税、都市計画税など土地建物に課せられる税金です。

固定資産税、都市計画税は、市区町村が1月1日付の固定資産税課税台帳に登録された名義人に対して課税する地方税ですが、4月以降に納付書が送付され、原則4回に分割して納付することになります（全額一括納付もできます）。

取引した年の納税義務者は売主ですが、引渡し日以降の分はその不動産の所有者となった買主が負担することになります。

この場合、起算日を明確に定めておく必要がありますが、起算日の定め方には暦年方式と年度方式があり、起算日により買主の負担には大きな差が生じることもあります。

① 暦年方式（1月1日を起算日とする方式）

暦に合わせて1月1日を起算日として12月31日までとする考え方。

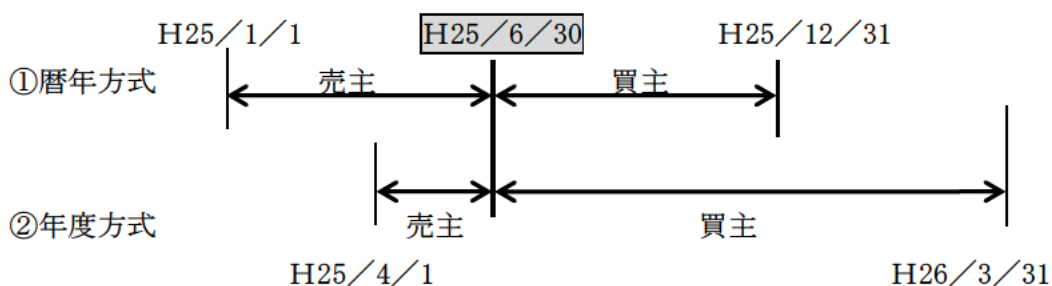
② 年度方式（4月1日を起算日とする方式）



国の会計年度に合わせて4月1日を起算日として翌年3月31日までとする考え方。

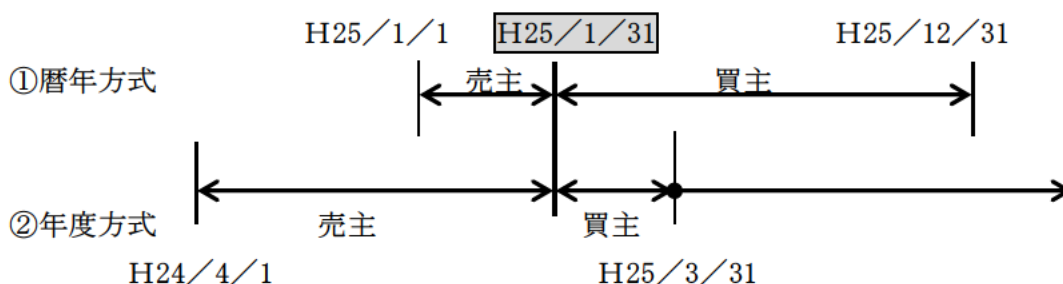
\*関東では「暦年方式」で、関西では「年度方式」で取引されることが多いようです。

(例1) …… ㊤平成25年6月30日に引渡しをする場合の負担区分



\*年度方式の場合、売主は平成25年度税額のうち4月1日から6月29日までの90日分相当を負担すればよいことになり、暦年方式に比べて買主の負担が重くなります。

(例2) …… ㊦平成25年1月31日に引渡しをする場合



\* 年度方式の場合、精算対象となるのは平成24年度税額です。一見すると買主の負担が少ないように見えますが、現実には、平成25年度分については、全額買主負担となりますので、注意が必要です。

相談者には以上のような説明で納得していただきましたが、中古物件等の取引にあたっては、仲介業者は、図を用いるなどして、買主に誤解のないよう丁寧に説明しておく必要があります。

\* 例示等は公益財団法人不動産流通近代化センターの「宅地建物取引業の実務と知識」等を参考にしています。(担当：金子)

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《ARE S－第145回実務研修会 不動産サイクルと不動産評価》☆☆★

不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて、第145回実務研修会 不動産サイクルと不動産評価を開催いたします。

日時：2013年11月5日（火）13：30～15：00

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

講師：米国不動産鑑定協会（Appraisal Institute）

次期会長 ケン・ウィルソン氏

参加費：ARE S正会員：無料

ARE S賛助会員：1,000円

非会員：10,000円

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/76>

★☆☆《ARE S－不動産投資運用業のコンプライアンス研修～応用編（第2回）～》☆☆★

不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて、コンプライアンス研修、第2回応用編を開催いたします。

日時：2013年11月20日（水）14：00～17：20 2013年10月30日

会場：都市センターホテル 5階 オリオン

東京都千代田区平河町2-4-1

講師：有限責任監査法人トーマツ 高橋 浩先生

参加費：10,000円（税込、資料代込み）

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/75>

★☆☆《ARE S－第146回実務研修会「日本不動産研究所 第29回不動産投資家調査」および「ARE S定例調査」結果概要報告会》☆☆★

不動産証券化協会（ARE S）は、以下の概要にて、第146回実務研修会を開催いたします。

日時：2013年11月27日（水）10：00～12：00

会場：大手町サンケイプラザホール（４F）

参加費：ARE S正会員：無料

ARE S賛助会員：1,000円

非会員：10,000円

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/78>

★☆☆《近代化センター＝スキルアップ講座[相続対策専門士]コース：11月5日(火)10:00より募集開始》☆☆

公益財団法人不動産流通近代化センターは、標記スキルアップ講座を、東京と大阪にて、以下の概要で開催します。

**【東京】**

日時：平成26年1月28日（火）・29日（水）・30日（木）

10時00分～17時20分（各日とも）

会場：中央大学駿河台記念館 280号室（千代田区神田駿河台3-11-5）

**【大阪】**

日時：平成26年2月4日（火）・5（水）・6日（木）

10時00分～17時20分（各日とも）

会場：御堂会館 南3階いちょうルームB（大阪府中央区久太郎町4-1-11）

受講資格：下記の2点を満たしていること

1. 有効な「公認不動産コンサルティングマスター認定証」を保有している方
2. 課題レポートを提出し、審査を通った方

受講料：60,000円（税込、教材含む）

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/skillup>

★☆☆《不動産経済研究所＝不動産経済・特別セミナー》☆☆

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、セミナーを開催いたします。

日時：平成25年11月27日（水）13:00～17:20

会場：全日通霞が関ビル8階 大会議室

東京都千代田区霞が関3-3-3

テーマ：『2013-2020黄金の7年で東京はこう変わる』

ー東京の都市・インフラ動向と不動産ビジネスチャンスー

受講料：1名 31,500円（テキスト・税込）

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](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Sm_Top.html)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*