

～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：2014. 1. 1（水）
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させ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 ・・・耐震・環境不動産官民ファンドに期待する
- ◆ 行政の動き ・・・「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について ほか
- ◆ マーケットの動き ・・・不動産価格指数（住宅）（平成 25 年 7 月分速報）ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・・・賃貸住宅の媒介報酬について
- ◆ NEXT STEP ・・・不動産流通近代化センター スキルアップ講座〔不動

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★耐震・環境不動産官民ファンドに期待する

あけましておめでとうございます。今回は空き家対策についてご紹介しましたが、日本経済の再生が望まれる年の初めでもあり、不動産の再生を資金面から後押しする官民ファンドについてご紹介したいと思います。

昨年末、国土交通省、環境省及び耐震・環境不動産ファンド運営機関である環境不動産普及促進機構が第一号ファンドマネジャーを選定するとともに、機構出資とこれを上回る民間出資及び銀行融資を集めて作られた第一号ファンドが再生用不動産1棟を取得したと発表しました。発表によると、この第一号ファンドが取得したのは東京都内の築年数が一定期間経過した稼働中のオフィス・住宅複合ビルであり、エネルギー使用量を概ね15%以上削減する省エネルギー改修工事を行うそうです。

ご案内のとおり、我が国には立地はよいのに老朽化が進んでいる物件が多く（国土交通省「法人建物調査（2008版）」によれば、総数97.4万件のうち、新耐震基準導入前に着工された建物が36.6万件あるが、そのうち32.7万件、全体の33.6%が新耐震基準を満たしていない又は未確認という結果が出ています。）、特に東日本大震災後は耐震性に優れた不動産の需要が増え、病院や劇場など不特定多数の者が利用する大規模施設等の所有者に耐震診断を義務付ける改正耐震改修促進法が施行されるなど、老朽化した不動産の耐震化・環境対応は喫緊の課題になっています。

これらの不動産再生事業は、遊休地の新規開発と異なり手間も時間もかかるので大手デベロッパーは手を出しにくく、むしろ準大手、中堅のデベロッパーが積極的に取り組んでいると言われます。老朽不動産や遊休地を取得して再生工事を行って売却しようとする場合、多額の先行資金調達が必要になりデベロッパーの信用力だけでは集めきれない可能性があります。このため、再生事業そのものの魅力や採算性を投資家に説明して出資金を集め、それに見合った銀行融資を集める仕組み、つまりプロジェクトファイナンスとか不動産証券化と呼ばれる手法が必要となります。昨年12月に施行された改正不動産特定共同事業法は、国の許可を得たデベロッパーなどが、投資対象不動産の保有だけを目的とする別会社（特別目的会社とかSPCとか呼ばれます。）を作って、その口座に投資家等から振り込んでもらった資金を使って不動産を購入、改修工事等を行って売却等を行いやすくする仕

組みです。改正法の施行日に不動産証券化協会が行った実務研修会には不動産業者や金融機関を中心に 500 名近くの参加があったなど注目されているようです。

我が国における不動産投資は問題のないきれいな不動産（耐震性があり屋外広告違反などの法的問題もなく立地が良く稼働中といった投資適格不動産とかコア不動産と呼ばれる不動産）に集中し、老朽不動産を再生してリターンを得るようなバリューアップ投資はあまり行われてきませんでした。2007 年に約 8.9 兆円という過去最高の民間資金が我が国の不動産投資市場に入った時でも、その取得対象は大都市圏に立地する投資適格不動産が主で、これがプチバブルの原因となったとの指摘もあります。

一方、米国の公的年金カルパス（カリフォルニア州職員退職年金基金）などは全ポートフォリオ約 2,574 億ドル（2013 年 3 月末時点）のうち 211 億ドル（約 10%）を不動産投資に振り向け、不動産投資の中身も投資適格不動産に限らずバリューアップ投資や開発投資が含まれています。

不動産特定共同事業法も改正され、バリューアップ投資しやすい法的仕組みは整いましたが、投資家からしてみれば、投資したことの無い不動産再生事業への投資に逡巡したり、通常より高い利回りを要求するかもしれません。平成 24 年度補正予算で措置された耐震・環境不動産官民ファンドは、国自らが呼び水の出資を行って、不動産に投資しようとする民間資金を投資適格不動産だけでなくバリューアップ投資にも振り向ける道筋を作るために措置されたものです。

すでに事業を行っている会社の株を買って出資するのと異なり、不動産再生事業に出資するためには、まずファンドマネジャーが投資家の了解を得た後、不動産のオーナーと買取交渉し、合意ができたところで SPC を作って、その SPC が投資家と契約を結ぶことで初めて資金を集められるわけですからどうしても時間がかかります。今回の第一号事業も、官民ファンドの出資が呼び水となって他の投資家の資金や銀行融資も集まり、この資金力をもってオーナーと交渉した結果、取得につながったと考えられます。いくら補助金や税制優遇があっても、補助裏や再生後のテナント確保等に不安のあるオーナーは動きません。国の出資を得た不動産再生ファンドなどに物件を売却して再生してもらい、場合によっては再取得・再入居を真剣に考えるようなオーナーが増える契機となるでしょう。

また、同機構の発表によれば、地域の不動産事情をよく知る地銀や信金信組など中心とする 174 行が国交省も含めたパートナーシップ協定を同機構と結び、銀行側から事業化が進められそうな案件が出てきた場合は、同機構がファンドマネジャーを紹介するとともに採算性等に問題なければ機構出資を検討することとされているそうです。

国会議員の方々と話しても、どんな地域の駅前でも老朽化・遊休化が進んでいる不動産があり、これが放置されることは地域全体が放置されているように感じるということです。金融機関だけでなく地元を支える企業や地方自治体などが、知恵と資金を出し合って地域のモニュメントである不動産の再生に取り組まれることに期待したいですね。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」及び「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」について》 ★☆☆

国土交通省は、標記政令について平成25年12月6日に閣議決定された旨公表しました。

施行期日：平成25年12月20日（金）

平成25年6月21日に公布された不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律第56号。以下「改正法」という。）により、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）等の一部が改正されました。

標記政令においては、改正法の施行に当たり、施行期日を定めるとともに、政令への委任事項に関する規定の整備その他の所要の改正を行うこととしています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000032.html

★☆☆ 《不動産特定共同事業法施行規則の一部改正について》 ★☆☆

一定の要件を満たした特別目的会社（SPC）が倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業を実施することができるようにするための所要の措置等を定めた不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律56号。以下「改正法」という。）が平成25年12月20日から施行されています。これに伴い、改正法による改正後の不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）に基づく所要の事項を定める必要があるため、また、より一層の事業の適正化を図るため、不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号。以下「規則」という。）の一部を改正します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000029.html

★☆☆ 《平成26年度国土交通省税制改正要望の結果概要について》 ★☆☆

平成26年度税制改正大綱が決定されたことに伴い、国土交通省の要望事項に関する結果概要について、別添のとおりとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000076.html

★☆☆《平成25年度国土交通省関係補正予算の概要について》★☆☆

国土交通省は、平成25年12月12日、平成25年度補正予算について、概算閣議決定された旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000107.html

★☆☆《一級建築士の懲戒処分について》★☆☆

国土交通省は、一級建築士に対し、建築士法第10条の規定により、中央建築士審査会（12月6日開催）の同意を得て、別紙のとおり懲戒処分（12月6日付け）が行われた旨公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001022031.pdf>

★☆☆《建築基準法違反（防火・避難関係規定）に係るフォローアップ調査の状況について》★☆☆

国土交通省は、平成20年10月1日に大阪市浪速区の個別ビデオ店で発生した火災、平成21年3月19日に群馬県渋川市の老人ホームで発生した火災、平成22年3月13日に札幌市の認知症高齢者グループホームで発生した火災、平成25年2月8日に長崎市の認知症高齢者グループホームで発生した火災、及び平成24年5月13日に広島県福山市のホテルで発生した火災を受け、全国の特定行政庁に個別ビデオ店等の建築基準法違反（防火・避難関係規定）に係るフォローアップ調査を依頼していましたが、今般、平成25年9月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

なお建築基準法に違反する事項が認められた物件については、迅速な違反是正に取り組むよう特定行政庁に要請しております。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000452.html

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機に係るフォローアップ調査の状況について》★☆☆

国土交通省は、過去に事故を起こした違法設置エレベーターの一部に使用されていたリフトの製造・出荷メーカーの製品のうち適法に利用されていることが確認できない物件、及びこれまで国土交通省へ違法設置エレベーターの疑いがあると情報提供があった物件に関して、関係特定行政庁に対して建築基準法令への適合状況等についてフォローアップ調査を依頼していましたが、今般、平成25年9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/report/press/house05_hh_000451.html

★☆☆《耐震・環境不動産形成促進事業第1号案件決定のお知らせ》★☆☆

国土交通省は、この度、耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構が、第1号案件として、ファンドマネージャーであるトーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)と投資事業有限責任組合契約(LPS契約)を締結し、オフィス・住居複合ビルの省エネ改修を行うSPCに対して出資を行った旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000030.html

★☆☆《不動産鑑定評価基準等の改正(案)に関する意見の募集について》★☆☆

国土交通省は、不動産鑑定評価基準等の改正(案)に関するパブリックコメントを募集しています。

意見・情報受付締切日：2014年1月20日

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155130313&mode=0>

★☆☆《平成25年「第2回地価公示の標準地数等のあり方に関する検討会」の報告書の公表》★☆☆

国土交通省は、「第2回地価公示の標準地数等のあり方に関する検討会」の報告書を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=9095

★☆☆《平成25年「第1回地価に関する有識者会合」の議事要旨の公表》☆☆★

国土交通省は、「第1回地価に関する有識者会合」の議事要旨を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=8928

★☆☆《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11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/001023172.pdf>

★☆☆《大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法第二条第一項の特定大規模災害及びこれに対し適用すべき措置等を指定する政令について》☆☆

国土交通省は、標記政令について、平成25年12月20日（金）に閣議決定され平成25年12月26（木）に施行された旨公表しました。

－政令の概要－

東日本大震災を法第2条第1項に基づく特定大規模災害として指定し、当該特定大規模災害に対し適用すべき措置として法第7条に規定する被災地短期借地権に係る措置及びこれを適用する地区として福島県双葉郡大熊町を指定するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000071.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成25年7月分速報）》☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数を公表しました。平成25年7月分速報の不動産価格指数（住宅）については、住宅総合（全国）は前年同月比で上昇（+1.1%）、マンション指数（全国）については前年同月比で上昇（+3.8%）し、2013年1月分より7か月連続でのプラスとなっています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001020921.pdf>

★☆☆《国土交通月例経済（平成25年11月号）》☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成25年11月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000050.html

★☆☆《A R E S J-REIT REPORT Vol.49 December 2013》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（A R E S）は、平成25年12月分の J-REIT REPORT Vol.49 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201312_49.pdf

★☆☆《不動産経済研究所 首都圏マンション市場予測－2014年の供給予測－》☆☆

株式会社不動産経済研究所は、《首都圏マンション市場予測》－2014年の供給予測－を公表しました。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/2014m-yosoku.pdf

★☆☆《「東証住宅価格指数」10月値の公表について》☆☆

東京証券取引所は、平成25年12月24日に「東証住宅価格指数」10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79.17ポイント（前月比1.46%）で2ヶ月連続上昇、地域別では、東京が84.22ポイント（前月比2.05%）、神奈川が76.99ポイント（前月比0.09%）でともに2ヶ月連続上昇、千葉が66.87ポイント（前月比1.86%）で4ヶ月連続上昇、埼玉が67.9ポイント（前月比0.79%）でした。

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

★☆☆《不動産価格指数（住宅）の平成25年7月分（速報）》☆☆

国土交通省は、平成25年7月分（速報）の不動産価格指数（住宅）を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/secondpage/9032>

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○賃貸住宅の賃借人から媒介報酬についてご相談です。

Q. 賃貸借の場合、仲介手数料は賃料の1か月分が上限だと聞きました。私は賃料月額10万円のアパートを借りようとしているのですが、仲介業者に手数料10万5000円を請求されています。これは法律に違反しているではありませんか。

A. 賃貸の媒介を行った宅建業者（消費税課税事業者）が賃貸人・賃借人双方から受け取る報酬総額としては違反ではありませんが、賃借人から上記金額を受け取るためには賃借人の承諾が必要です。

建設省告示（昭和45年10月23日建設省告示第1552号 最終改正平成16年2

月18日国土交通省告示第100号)によると、宅建業者(消費税課税事業者)が貸借の媒介に関して依頼者の双方から受け取ることのできる報酬の総額は<税抜き賃料の1か月分 × 1.05>が消費税込みの上限とされ、居住用建物の賃貸借契約の媒介に関しては、依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は当該依頼者の承諾がなければ<税抜き賃料の1か月分 × 0.525>が消費税込みの上限とされています。

住宅の賃料には消費税がかかりません(消費税法第6条第1項、同法別表第一第13号)が、媒介報酬については消費税がかかるため、ご質問のように月額賃料を税込み媒介報酬額が上回ることがあります。<10万円 × 1.05 = 10万5000円>

媒介を行った宅建業者が免税事業者であった場合、売買の媒介・貸借の媒介とも報酬上限額は<税抜き手数料額 × 1.025>となっており、税抜き手数料を超える部分(2.5%部分)も消費税ではなく、報酬の一部であるとされています(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第46条第1項関係 5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について)。

事業者は、売り上げ時に顧客から消費税を預かる一方で、仕入れや経費の支払い時に消費税を支払っているため、確定申告をして、<預かった消費税 - 支払った消費税>を納める(マイナスであれば還付される)こととなっています(消費税法第45条、同法第46条)。

免税事業者は仕入れや経費の支払い時には消費税を支払っていますが、還付を受けるための申告の対象外となっています(消費税法第46条)。そこで、仕入れや経費の支払い時に支払った消費税額を媒介報酬(売り上げ)の2.5%とみなして、依頼者に転嫁しようというものです。「転嫁する」と表現すると、依頼者は損をしたように感じるかもしれませんが、消費税は流過程で転嫁され財やサービスの最終消費者が負担するものであり、また、本来消費税5%を負担する場面ですので損にはあたらないと思います。

媒介報酬における消費税の扱いについて、増税前に改めてご確認ください。また、上記の数字については、消費税率5%を前提としたものです。増税時にはご注意ください。

※ 本文において「消費税」には地方消費税も含まれます。

(担当：河内)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通近代化センタースキルアップ講座[不動産有効活用専門士]コース》☆☆★
公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下概要にて、スキルアップ講座[不動産有効活用専門士]コースを実施いたします。

《土地有効活用コース2014》

日時 平成26年2月25日(火)～26日(水)

講義：10時00分～17時20分

(各日とも)

会場 中央大学駿河台記念館 370号室

千代田区神田駿河台3-11-5

受講資格 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

受講料 35,000円(税込)

《建物有効活用コース2014》

日時 平成26年4月22日(火)～23日(水)

講義：10時00分～17時20分

(各日とも)

会場 全水道会館 4階 大会議室

文京区本郷1-4-1

受講資格 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

受講料 35,000円(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.kindaiika.jp/skillup#yukatsu>

★☆☆《不動産流通近代化センター スペシャルティ講座 建築5「空室コンサルティング・建築編」－賃貸住宅の空室対策を万全に！！－》☆☆★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要でセミナーを開催いたします。

日時：(大阪) 平成26年3月5日(水)

講義：13時30分～16時45分

(東京) 平成26年3月19日(水)

講義：13時30分～16時45分

会場：(大阪) 全日大阪会館 4階多目的ホール

(東京) 全水道会館 大会議室

講師：小野 富雄氏

受講料：10,000円(税込)

※公認 不動産コンサルティングマスターの方は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>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《不動産証券化協会 復興支援セミナー》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、仙台にて、復興の課題と共同投資の役割をテーマとするセミナーを開催いたします。

日時：2014年2月6日(木) 14:00～17:00

会場：ホテルメトロポリタン仙台 4F「千代・東」

仙台市青葉区中央1-1-1

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。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/81?PHPSESSID=eb564b159a3b5db5d76a13365939cd3e>

★☆☆《土地総合研究所 第176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、定期講演会を開催いたします。

日時：平成26年1月27日(月) 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：田邊 信之氏(宮城大学 教授)

演題：不動産関係者のための最新情報(教養講座)

参加費：無料

詳細につきましては、下記の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。
