

～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：2011.6.1（水）

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 …… 東証住宅価格指数
- ◆ 行政の動き …… サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集ほか
- ◆ マーケットの動き …… 不動産相談ホットラインほか
- ◆ 相談事例より …… 売買代金の消費税
- ◆ NEXT STEP …… 不動産コンサルティング入門研修
- ◆ 当機構講演会の案内 …… 演題「大震災と不動産取引の問題点」
- ◆ お知らせ …… 宅建業電子申請システムの休止について

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《東証住宅価格指数》 ★☆☆

中古マンションの価格水準の動向を表した東証住宅価格指数が4月26日に配信されました。この指数は東日本レインズより提供された中古マンションの成約価格情報を活用し、同一物件の価格変化に基づいて算出された国内初の指数です。米国のS&Pケースシラー指数を参考に作成されたもので、今後、米国と同様、毎月の最終火曜日に公表されていくそうです。

本指数について、1993年6月以降の動向をみると、2005年頃まで下落傾向をたどり、その後上昇に転じ2007年ピークを迎え、サブプライム問題、リーマンショックにより再び下降しています。そして、2009年半ば以降反転し上昇基調をたどっています。初めての成約価格による指数ということもあり、価格のトレンドは不動産取引の現場からみても大変マッチしているとの評価を受けているそうです。また、東証リート指数と比較をみると、約5～6か月遅行しながら相関した動きをしているなど興味深い結果が得られています。

この住宅価格指数は不動産価格の動向に関する一つの指標となるため、我が国の不動産市場の透明性を高め、不動産取引の活性化が期待されると思われます。本指標を契機に我が国の不動産市場が世界からみても魅力あるものに育てていくことが望まれます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集 》 ★☆☆

国土交通省において、高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により新たに創設されるサービス付き高齢者向け住宅に係る整備事業について、事業の募集が開始されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000058.html

★☆☆ 《 不動産の取引価格情報の公表 》 ★☆☆

不動産の取引価格情報をWebサイト (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) にて、平成22年10～12月分（平成22年第4四半期）の調査結果が公表されています。

★☆☆ 《 地価LOOKレポート 》 ★☆☆

国土交通省より、平成23年第1四半期（H23.1.1～H23.4.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～が発表されています。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/05/0a5398f694ad189402340928f8e49730.pdf>

★☆☆ 《 不動産証券化実態調査 》 ★☆☆

国土交通省により、平成22年度不動産証券化の実態調査が公表されています。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/05/abffdb025c123b24ff46e096b71799db.pdf>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産相談ホットライン 》 ★☆☆

財団法人不動産流通近代化センターにより、東日本大震災により被災された方及び不動産業者の方に対する無料の不動産相談窓口「不動産相談ホットライン」が設置されています。

http://www.kindaiika.jp/sodan_hotline

★☆☆ 《 首都圏マンション・建売住宅市場動向 》 ★☆☆

株式会社不動産経済研究所より、2011年4月度の首都圏マンション市場動向・建売住宅市場動向が公表されています。マンション供給戸数は3割減等の結果となっています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf

あわせた近畿圏のデータも公表されています。

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf

★☆☆ 《 講演会案内 》 ★☆☆

財団法人土地総合研究所主催で、「東日本大震災とマンション市場」を演題に講演会が開催されます。詳しくは、下記HPを参照下さい。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/160/0513koen160>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

「建築工事完成前の建売住宅の売主です。手付金等が売買代金の5%を超える場合には、保全措置を講じなければなりません。この『売買代金』には消費税は含まれますか？」

とのご質問がありました。

基本的な事項ですが、「宅地建物取引業法の解釈運用の考え方」によれば、消費税相当額については、代金、借賃等の対価の額の一部に含まれるものとして取り扱うものとしてされています。つまり、「売買代金」には消費税が含まれることになり、手付金等の額が1千万円を超えるか、消費税を含めた代金の5%（完成物件の場合は10%）を超える場合には、手付金等の保全措置を講じなければならないこととなります（買主が業者の場合を除きます）。

「代金の額」については、法41条・41条の2（手付金等の保全措置）のほか、法32条（誇大広告の禁止）、38条（損害賠償額の予定等の制限）39条（手付けの額の制限等）にも規定がありますが、いずれも消費税が含まれることになっています。

なお、媒介報酬は、消費税を含まない「代金の額」を基に報酬額を計算し、その額に消費税率を乗じて計算することになっています。

消費税の取扱いについては、契約書面等への明記等の留意事項も含めて「宅地建物取引業法の解釈運用の考え方 その他の留意すべき事項 2 消費税等相当額の扱いについて」及び「宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額（昭和45年建設省告示）」でご確認ください。

「宅地建物取引業法の解釈運用の考え方」と「宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額」は、不動産適正取引推進機構のホームページ（<http://www.retio.or.jp/>）、アーカイブユーザー向け一般サイト「最新・宅地建物取引業法法令集」（http://www.retio.or.jp/member/retio.php?level=1_1624）で確認できますのでご活用ください。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《 不動産コンサルティング入門研修 》 ☆☆☆

財団法人不動産流通近代化センターにより、「不動産コンサルティング入門研修」の受講の受付が開始されています。

同研修は、不動産コンサルティング業務の基礎を学びたいという方のためのインターネット通信講座です。不動産に関する実務はもちろん、経済・金融、税制、建築、法律などの各分野について、不動産コンサルティングを行うために必要な知識を学習するものです。

詳しくは、下記アドレスを参照下さい。

<http://www.consul-e.net/>

◆◇◆ 当機構講演会の案内 ◆◇◆

第85回の当機構の講演会を下記の要領で開催します。詳細、申し込みは下記の機構HPをご覧ください。

1. 演 題 大震災と不動産取引の問題点
2. 講 師 弁護士 岡 本 正 治 氏
3. 日 時 平成23年6月30日(木) 午後2時～4時
4. 会 場 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
5. 聴講料 5,250円/1名 *消費税込です。
6. 申込期限 平成23年6月23日(水)

但し、定員(250名)になり次第締め切らせていただきます。

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

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆ 《 宅建業電子申請システムの休止について(お知らせ) 》☆☆★

宅建業電子申請システム(以下「システム」という。)における主任者資格登録申請等につきましては、平成19年9月から変更登録及び死亡等の届出の2手続、同年11月には登録及び登録移転の2手続について運用を開始し、以来3年余を経過したところです。

この間、国土交通省による利用者向け説明会の開催など、普及啓発及び利用促進に係る取組が実施されましたが、これまでの利用率は極めて低調であり、今後利用率が大幅に向上する見込みはなく、費用対効果の観点等から抜本的な見直しが避けられない状況になっております。

こうした電子申請を取り巻く昨今の情勢並びに運用経費を共同で負担する都道府県の厳しい財政事情を踏まえ、今般、国土交通省と都道府県で協議を重ねた上、平成23年度内にシステムを休止する方針が決定されましたのでお知らせ致します。

具体的には、平成23年12月末をもって申請受付を停止し、平成24年3月31日にはシ

システムを完全に休止することとなります。

なお、システムの申請受付停止後の平成 24 年 1 月 1 日以降の主任者資格登録申請等の取扱いは、原則として、書面（紙）による窓口申請のみになります。

詳細は、都道府県の宅建業法主管課へお問い合わせ願います。

発行 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。
