

～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：2013.5.1（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 ・ ・ ・ 既存住宅インスペクション・ガイドラインについて
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 宅地建物取引業法施行規則の一部改正について
ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 不動産価格指数（住宅）（平成24年11月分速報）
及び（平成24年1月から3月確報）ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 地域の防災対策に関する情報の説明について
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 平成25年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ お知らせ ・ ・ ・ RICS-ARES-JREI 共催ロンドン・カンファレンス ほか

★☆☆《既存住宅インスペクション・ガイドラインについて》☆☆★

昨年来、中古住宅流通市場の整備に関する取組が官民挙げて進められています。

その一連の取組みの一つとして、昨年3月、国土交通省により「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定されましたが、これは、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を目指すとともに市場規模の拡大を通じた経済活性化に資することを目的とした施策パッケージです。その中で、中古住宅の売買時に、買主、売主、不動産仲介業者等が依頼者となって、第三者が住宅の現況検査を行い依頼者に報告するシステムとして、インスペクションがあり、その検査方法やサービス提供等についての指針を示すことが提言されていました。

これを受け、昨年12月に、学識経験者、建築関係団体等の有識者で構成する「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」が設置され、4回の会議を経て、去る4月26日にガイドライン（案）が概ねまとめられたところであり、近々、パブリックコメントに付される予定とのこと。同ガイドラインは、住宅の不具合箇所の修繕や性能向上に係る診断ではなく、その前段階における基礎的な検査という意味での「既存住宅一次インスペクション（既存住宅現況検査）」を対象とし、技術的な面を中心とする指針であり、依頼者等からの信頼性を確保して、円滑な普及を図ることを目的としているものです。

- ちなみに、昨年11月に当機構において実施した不動産事業者へのアンケート調査では、
- ・インスペクションの普及を図るなら、検査項目、評価基準等の標準化が必要との回答が65%、
 - ・技術者の育成、事業者の育成が必要との回答が35%、
 - ・インスペクションの普及促進については、インスペクションを利用するか、単なる現状有姿売買にするか等に関する当事者の自由な判断を阻害しないように配慮しつつ進めてほしいという回答が48%

という結果でした。

不動産事業者からみて、インスペクションの仕組みはまだまだ発展途上にあることから、内容の標準化、公正な業務実施等により信頼性が確保されることが先決であり、その上で、個々の不動産取引における必要性に応じて利用するか否かが決まるといえることでしょう。

そういう意味では、今回のガイドライン（案）の公表は、大きな一歩ということ。特に大事な点としては、インスペクション事業の客観性・中立性の確保を図るため、い

いわゆる「利益相反」の問題が生じないようにする方針が提示されたことです。他の事業を兼業しているインスペクション事業者の場合に遵守すべき事項、リフォーム工事業者との関係における遵守すべき事項などを示し、公正な業務実施に向けた視点を提示しています。

インスペクション事業者によるインスペクションの信頼性確保を目指した取組みの推進により、買主、売主、不動産仲介業者が安心してインスペクションを利用・紹介できるようになることが期待されています。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《宅地建物取引業法施行規則の一部改正について》★☆☆

国土交通省は、次の宅地建物取引業法施行規則の一部改正について公表しました。

1. 宅建試験の合格発表時における氏名公表のとりやめについて
(試験に合格した者について、氏名に代えて受験番号を公告することに改める改正)
2. 会社計算規則の改正に伴う指定保証機関等の提出財務諸表の様式変更について
詳細については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000094.html

★☆☆《不動産特定共同事業法施行規則の一部改正について》★☆☆

国土交通省は、今般、不動産特定共同事業に係る事業参加者の利益の保護をより一層図るとともに、会社計算規則の一部を改正する省令（平成23年法務省令第6号）の施行により各事業年度に係る財務諸表の作成方法が変更されたこと等を踏まえるため、平成25年4月1日付で不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令（平成25年内閣府・国土交通省令第3号）が公布され、同日より施行されることとなった旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000023.html

★☆☆《平成25年度国土交通省関係暫定予算の配分について》★☆☆

国土交通省は、平成25年度国土交通省関係暫定予算の配分について、配分方針等を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000099.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に状況につ

いて（平成25年2月分）》★☆☆

国土交通省は、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2月分）をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000398.html

★☆☆《平成25年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について、募集を行うこととした旨公表しました。詳細については以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000106.html

★☆☆《平成25年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の募集開始について》★☆☆

国土交通省は、この度、「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」について募集を行うこととした旨公表しました。詳細は以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000107.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成25年3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成25年3月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000452.html

★☆☆《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3月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成25年3月末時点での同事業（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_000451.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について（平成25年3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、全国の所管行政庁の平成25年1月～3月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000453.html

★☆☆《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2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2月の実績（速報値）について調査したとりまとめ結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000450.html

★☆☆《高齢者、障害者等の災害時・緊急時の避難におけるバリアフリー化方策について－災害時・緊急時に対応した避難経路等のバリアフリー化と情報提供のあり方に関する調査研究報告書のとりまとめ－》★☆☆

国土交通省では平成24年度に、学識経験者、地方自治体、障害者団体等の当事者等が参画した委員会を設け、高齢者、障害者等の災害時・緊急時に対応した避難経路等のバリアフリー化と情報提供のあり方について調査研究を行い、この度、報告書としてとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000064.html

★☆☆《認知症高齢者グループホーム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を受け、都道府県を通じて全国の特定行政庁に「認知症高齢者グループホームにおける違反是正の徹底等について」を発出し、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、その結果をとりまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000996428.pdf>

★☆☆《耐震・環境不動産形成促進事業について》★☆☆

国土交通省は、資金調達等が課題となって再生・利活用が進まない老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の拠点となる駅前等の再整備など、地域の再生・活用化に資するまちづくりを推進する「耐震・環境不動産形成促進事業」について、制度スキーム等を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000029.html

★☆☆《国土交通省土地・建設産業局「国際課」の立ち上げについて》★☆☆

国土交通省は、4月1日からの土地・建設産業局「国際課」の立ち上げについて公表しました。

建設・不動産業においては、アジアをはじめとする諸外国の市場に進出し、その成長を取り込むことが一層重要な課題となっており、「国際課」に、土地・建設産業局の国際関係事務を集約し、国際案件に関する政策面の司令塔としての役割を担わせ、関係省庁、民間企業と連携しながら、建設・不動産企業の海外展開や不動産市場の国際化により積極的に取り組んでいくとのことです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000190.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成24年11月分速報）及び（平成24年1月から3月確報）》★☆☆

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不動産価格指数（住宅）について、平成24年11月分速報及び平成24年1月から3月分確報を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000137.html

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000138.html

★☆☆《平成24年度住宅市場動向調査について》★☆☆

国土交通省は、平成24年度の住宅市場動向調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000062.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol.41 April 2013》★☆☆

（一社）不動産証券化協会は平成25年4月分のARES J-REIT REPORT Vol.41 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.04_vol41.pdf

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成25（2013）年3月》★☆☆

国土交通省は、平成25年3月分の土地関連市場マンスリーレポートを公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/7772>

★☆☆《平成24年10月～12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18年度より公開している不動産の取引価格情報について、平成24年10月～12月分の調査結果をとりまとめて、平成25年4月25日（木）よりデータを追加提供しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/04/kakaku12-10-122.pdf>

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

地域の防災対策に関する情報の説明について

不動産仲介業者の方から、「最近、物件の立地場所について、顧客から「災害が起きる可能性はどのくらいあるのか。災害が起きたらどこに避難するのか。」などと質問されるが増えたように思いますが、どのような対応をすべきなのでしょう。」というお問い合わせがありました。

2011年3月11日の東日本大震災の発災以降、首都直下地震や南海トラフ巨大地震の被害想定なども公表され、国民の災害への関心は高まっています。不動産の売買仲介において、買主から、建物の耐震性等のみならず、その立地場所が被災しやすい場所なのかどうか、また、災害時にどこに避難したらよいのかなどの質問を受ける頻度が高まっていることは確かでしょう。

説明する際、気をつけなければならないことは、地域の災害の発生可能性、範囲等に関する情報は、変化・進化し続けているということです。多くの地方公共団体においては、地震、津波、洪水、内水、土砂災害等に関する災害ハザードマップづくりが「現在進行形」で進められていますし、地域の防災対策が取りまとめられた地域防災計画の改定も進められています。例えば、国土交通省のホームページを見ると、重要事項説明書標準様式において、津波防災地域づくり法上の津波災害警戒区域内か区域外かを記載する項目がありますが、そのQ&Aの中で、「現時点では未指定であるものの、今後都道府県が区域を指定する可能性はある」旨説明することが、取引上のトラブルを防止する観点から望ましい」としています。

「現在進行形」で進められている防災対策関係の情報については、まず、地方公共団体のホームページで公表されているかを、営業担当者・取引主任者自身で確認しておくことが大切です。そして、公表されている情報は積極的に買主に説明することが重要です。その際、地方公共団体のホームページを紹介し、詳細を確認したい場合にはこちらの行政窓口にお問い合わせくださいと補足説明すると親切です。

なお、当機構が昨年11月に実施した不動産事業者へのアンケート調査では、災害ハザードマップについて地方公共団体に問い合わせ確認し買主へ説明・資料提供している仲介業者が64%、同様に、地域の地域防災計画を地方公共団体に確認して買主へ説明等している仲介業者が29%の割合でおられました。また、災害発生時の避難ビル、避難所等の情報を買主に提供している仲介業者は9%でした。

今後とも、仲介業者のみならず、売主・事業者、賃貸住宅管理業者、ビル賃貸業者等の方々も含め、地域の防災対策に関する情報を積極的に顧客に説明し、地域防災力の向上に貢献することが期待されています。

(担当 東)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆ 《平成25年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座》 ☆☆☆

住宅金融普及協会の実施する「平成25年度第1回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が以下のとおり決まっています。

○受付期間 平成25年4月15日(月)～平成25年5月31日(金)

○開催会場 全国35会場

○受講コース〈受講料(税込み)〉

Aコース 基礎編・応用編(Web講習)＋応用編(会場効果測定) (21,000円)

Bコース 基礎編(会場DVD講習＋効果測定)＋応用編(会場DVD講習＋効果測定) (24,000円)

○受講日時

Aコース Web講習 配信期間 4月15日から7月の応用編効果測定受験日まで

応用編 効果測定日 7月2日(火) 16:00～17:00

7月4日(木) 16:00～17:00

7月6日(土) 10:00～11:00

Bコース 火曜日クラス 基礎編6月18日、応用編7月2日 各10:00～17:00

木曜日クラス 基礎編6月20日、応用編7月4日 各10:00～17:00

○合格発表日 平成25年8月2日(金)

○詳細は以下のURLをご参照ください。

<https://www.loan-adviser.jp/>

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

★☆☆《RICS-ARES-JREI 共催 ロンドン・カンファレンス》☆☆★

このたび、一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）と一般財団法人日本不動産研究所（JRE I）は、グローバル不動産投資の促進とネットワーキングを目的としたロンドン・カンファレンスを、英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会（R I C S）共同で開催いたします。

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/works/seminar/london2013/>

★☆☆《近代化センター 不動産☆マスターフェア／ビジネス講演会》☆☆★

（公財）不動産流通近代化センターは、以下概要にて、不動産☆マスターフェア／ビジネス講演会を開催致します。

実施日時及び会場： 平成25年5月15日（水）13：00～

豊島区立勤労福祉会館6階 大会議室（豊島区西池袋2-37-4）

詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/business>

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。
