

～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. 7. 1（月）
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 ・ ・ ・ 不動産特定共同事業法の改正法が成立しました！
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定
について ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 土地関連市場マンスリーレポート平成25（2013）年4月 ほか
- ◆ 相談・紛争事例等より ・ ・ ・ 貸借人からの契約解除について貸借人からの相談
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 不動産経済研究所—不動産経済・実践セミナーのお知らせ

◆ お知らせ

・・・土地総合研究所―第172回定期講演会のご案内
ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆《不動産特定共同事業法の改正法が成立しました！》☆☆★

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が、平成25年6月21日に公布され、6か月以内に施行されます。不動産特定共同事業法の改正案は、平成24年の通常国会に提出されたものの、衆議院解散に伴い廃案となりましたが、不動産特定共同事業の参加者の利益の保護をより一層図るための監督手法の充実など所要の変更がなされた上で、平成25年3月29日に閣議決定されて平成25年の通常国会に提出され、6月17日の参議院本会議で可決・成立しました。このように長い道程を経て制定されたものです。

法改正の趣旨としては、建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業の規制を見直すということです。現行の同事業は他事業から倒産隔離されておらず活用が進まないという課題がありました。このため、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できるようにして、投資家がデベロッパー等の他事業による倒産リスクを負うことなく投資家のリスクは投資対象となる不動産に係るもののみとする「倒産隔離スキーム」とすることで、投資が促進されるということです。併せて、特別目的会社（SPC）が営む事業において取得する一定の不動産に係る不動産流通税の軽減措置も設けられています。

ここで、6月11日に閣議決定された土地白書における最近の不動産市場の動向を簡単に紹介します。平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件（前年比6.0%増）となり、9年振りに増加に転じました。賃貸オフィス市場では、平成24年は多くの地域でオフィス需要に改善の傾向が見られました。住宅市場では、平成24年の新築住宅着工戸数は約88万3千戸（前年比5.8%増）となり、3年連続の増加となりました。そして、不動産投資市場については、Jリークの市場規模は、平成25年3月末で時価総額約7兆2千億円の不動産投資証券が流通しており、月次ベースでは、平成19年5月末に記録した約6兆8千億円を上回り、平成13年9月の市場創設以来過去最高を更新しました。このように、直近の不動産市場には回復の兆しも見られるとの分析です。

こうした不動産市場の活性化の方向を更に確かなものにしていくためにも、今回の不動産特定共同事業法改正の効果が所期どおり発揮されて、今後10年間で、約5兆円の新たな

な投資、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果という見込みが達成されるよう期待したいものです。

同法を所管する国土交通省により、特に地方において、地元デベロッパー、建設業者、地域の金融機関、地方公共団体等が連携することによる、今回の改正法と昨年度補正予算で創設した耐震・環境不動産形成促進事業の普及促進、案件発掘等を目的として、6月末から説明会が展開されており、最新の情報を全国に拡げていく取組みが進められています。

不動産事業に携わる皆様も、最近の不動産市場の活性化等を踏まえ、明るい将来展望を描きながら、日々業務に取り組んでいただければと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の策定について》★☆☆

国土交通省は、中古住宅・リフォームトータルプラン（平成24年3月）に基づいて、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションにつき、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、今般「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html

★☆☆《多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策について》★☆☆

国土交通省は、掲題の建築物に関する対策として、情報受付窓口の設置等の対策を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/001000444.pdf>

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機の緊急点検等の実施状況について》★☆☆

国土交通省は、掲題の緊急点検等について、平成25年3月31日時点の状況を取りまとめて公表しております。

<http://www.mlit.go.jp/common/000999602.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/000999603.pdf>

★☆☆《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3月分及び平成24年度分）》★☆☆

国土交通省は、掲題統計資料について、平成25年3月分及び平成24年度分を公表しました。

平成25年4月分以降の公表については、四半期毎とします。なお、平成25年4月～6月分（第1四半期）の統計は平成25年8月下旬の公表を予定しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000461.html

★☆☆《「東京湾再生のための行動計画（第二期）」を策定しました》★☆☆

東京湾に関連する関係省庁及び地方自治体からなる東京湾再生推進会議において、「東京湾再生のための行動計画（第二期）」を5月31日（金）に策定しました。

本計画の策定は、「都市再生プロジェクト（第三次決定）」に基づき、東京湾の水質改善を通じ、東京湾の再生を目的としたものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/port06_hh_000086.html

★☆☆《通学路の緊急合同点検結果に基づく対策の実施状況について》★☆☆

平成24年4月以降、京都府亀岡市をはじめとして、登下校中の児童等が死傷する事故が連続して発生したことを受けて、全国で通学路の緊急合同点検を実施し、関係機関が対策を進めているところですが、平成24年度末時点の対策の実施状況をとりまとめて公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/common/000999447.pdf>

★☆☆《第1回「観光立国推進のための不動産関係事業者協議会」の開催について》★☆☆

国土交通省では、観光立国実現のための取り組みを一層強化するため、国土交通大臣を本部長とする「国土交通省観光立国推進本部」を設置し、「オール国土交通省」として更なる観光誘客に向けた取り組みを進めることとしています。

その一環として、外国人旅行者の更なる満足度向上を図るため、大規模商業施設等を保有・管理運営している不動産事業者で構成される「観光立国推進のための不動産関係事業者協議会」を設置し、取り組み事例や課題の情報共有を進めていくこととしています。

6月28日（金）に第1回協議会を開催しています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001002149.pdf>

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆ 《土地関連市場マンスリーレポート平成25（2013）年4月》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年4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/7788>

★☆☆ 《土地関連市場マンスリーレポート平成25（2013）年5月》 ★☆☆

国土交通省は、平成25年5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/8144>

★☆☆ 《「平成24年度土地に関する動向及び平成25年度土地に関する基本的施策（土地白書）」の公表》 ★☆☆

国土交通省は、標記の土地白書を公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/8109>

★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT VOL.43 June 2013》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成25年6月分のJ-REIT REPORT VOL.43を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_2013.06_vol43.pdf

★☆☆ 《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）》 ★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、平成25年6月1日現在の全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新して公表しました。

http://www.reinet.or.jp/?page_id=366

★☆☆ 《土地総合研究所—不動産業業況等調査結果（平成25年4月）》 ☆★★

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、平成25年4月1日現在の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3業種毎に不動産業業況指数を公表しています。

<http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g25-04.pdf>

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

(賃貸人からの契約解除について賃借人からの相談)

40年間賃借している戸建住居の借主からの相談がありました。
相談内容は「管理会社から『老朽化』を理由に、退去するように言われました。貸主は礼金、敷金は預かっていないので払わないが、退去するまでの家賃は免除すると言っています。貸主、借主とも親の代から契約しており、世代交代しています。契約書面は交わしておらず、更新料の取決めはありませんが、家賃は払っており滞納はしていません。貸主さんの言うとおりに退去しなければならないのでしょうか?」というものでした。

今回は戸建住居のケースですが、賃貸マンション・賃貸アパートも含めて、上記のように、老朽化による建替えなどを理由に、貸主側からの契約解除を要求されているがどうしたら良いか、という借主からの相談は継続的にあります。

借地借家法28条では、「賃貸人の賃貸借の解約の申入れは、・・・正当な事由があると認められる場合でなければ、することができない」と規定されています。建物の老朽化も、建物の現況の判断として、正当な事由になり得る場合もありますが、裁判例を見ますと、「老朽化」が直ちに正当な事由と認められている裁判例は殆どないと言えます。

裁判例では、借地借家法28条に規定されている「財産上の給付」(立退料等)による補完を考慮した上で、「正当な事由がある」かどうかを判断しているようです(居住用:東京高判平12・3・23/東京地判平20・4・23 店舗/事務所用:東京地判平23・1・18/東京地判平24・4・17など)。

賃貸借契約の解除に係る裁判例は、居住用と店舗・事務所用とを併せて比較的多く存在しますが、上述の判例も含めて、具体的な裁判事例につきましては、当機構のホームページにあります、判例検索システムをご参照ください。

http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php?q=1

借地借家法は、借主が賃貸住宅（借家）を安定的な生活拠点として確保できるように保護しており、貸主側の事情によって容易に解除ができないようになっています。したがって、借主は、貸主の要求に応じて退去しなければならないということはなく、原則として、住み続けることができます。

貸主は、立退きのお願いをする立場にありますので、借主と誠実に立退き条件について合意が得られるように話し合いをする必要があります。借主の合意が得られない場合、それでも、明渡しを求めるのであれば、最終的には裁判所に判断してもらうことになります。

（担当：新井）

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《不動産経済研究所—不動産経済・実践セミナーのお知らせ》☆☆★

（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。

日時：平成25年7月16日（火）13：30～16：40

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：不動産会社が知らないと絶対に損をする「民事信託」

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

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所—第172回定期講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて講演会を開催致します。

日時：平成25年7月23日（火）14：00～15：30

会場：東海大学校友会館 望星の間

演題：「平成25年 土地白書について」

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/>

★☆☆《ARE S 公開セミナー 新しい社会資本ファイナンス～ヘルスケアリートとレベニュー債～》☆☆★

ARE S（一般社団法人不動産証券化協会）は、東京大学公共政策大学院と共催（協力：国土交通省）にて、掲題公開セミナーを以下の概要で開催致します。

日時：平成25年7月29日（月）14：00～17：00

会場：東京大学法文1号館25番教室 東京都文京区本郷7-3-1

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/67>

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。
