



★☆☆ 《中古住宅・リフォームトータルプラン 》 ★☆☆

国土交通省が先月 27 日、中古住宅・リフォームトータルプランを公表しました。

これは、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換しようとするものです。

プランは、「中古住宅流通を促す市場の環境整備」、「リフォーム市場の環境整備」、「既存住宅ストックの質の向上の促進」、「中古住宅流通・リフォームの担い手の強化」からなっています。

このプランについて国土交通大臣は、「新築中心の住宅政策から、ストック中心の住宅政策に転換を図るということです。住宅に対する手当てが今までは新築中心であったため、日本は極端に既存の住宅の流通が少なく、そして、質も良くない、しっかりとした改修がなされないために、平均寿命が 25 年ほどで、25 年経つと産業廃棄物になります。欧米では、中古の流通量がドイツでは 88%、フランスでも 67, 8%、ということで、だいたい 7, 80% です。日本では 13% であり、そこに大きな問題があります。既存のストックというものに断熱改修、あるいは耐震改修、それを通じてまた健康住宅というようなことにして、寿命を長くして、その中古住宅が流通するということにしていけば、国民のストック、資産価値というものが随分と高まっていくわけです。これを通じて、全国各地にいろいろな住宅関係の仕事が出てまいります。もちろん設計士、大工、工務店、水回りのいろいろなこと、左官、あるいは設備関係、材木、そういったことで地域の雇用、経済が継続的に回り、一見、派手には見えませんが、全国的に地域経済の活性化、ひいては日本の経済のベースが持続可能な経済になっていくと、こう思っております。」とその意気込みを述べています。

プランでは、宅地建物取引業者も重要な役割が求められています。特に求められる役割として、ワンストップサービスの提供が掲げられています。中古住宅の購入は、宅地建物取引業者を通じて行われることから、消費者が必要とするサービスをワンストップで提供できるよう、インスペクション、瑕疵保険等に関する知識の習得とこれらのサービスを提供する事業者との連携を促し、中古住宅流通時における宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図ることが必要とされています。また、中古住宅流通・リフォームの担い手として、宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図ることが必要とされています。中古住宅の取引に際して、消費者と直に接する宅地建物取引業者が、多様な消費

者ニーズに対応できるよう、インスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会の実施や、宅地建物取引業者と建築士事務所や中小建設事業者等のインスペクション、リフォーム等関連事業者との連携強化等を通じ、宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図ることが必要とされています。

この夏、とりまとめられる予定の不動産流通市場活性化フォーラムの報告書による施策と相まって不動産市場が活性化していくことを期待したいと思います。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成24年度国土交通省関係予算の配分について》★☆☆

国土交通省は、平成24年度国土交通省関係予算についての配分方針を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05\\_hh\\_000080.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo05_hh_000080.html)

★☆☆《不動産取引情報提供サイト（REINS Market Information）のリニューアル》★☆☆

国土交通省は、指定流通機構（レインズ）が保有する不動産取引価格情報を活用して情報提供を行う「不動産取引情報提供サイト（REINS Market Information）」において、不動産取引に臨む消費者への情報提供を更に推進することを目的に、提供情報の拡充および機能性の向上に関する改修を実施し、3月28日よりリニューアル稼働を開始しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000075.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000075.html)

★☆☆《液状化に関するハザードマップについて（再確認情報）》★☆☆

国土交通省では、平成19年4月より「国土交通省ハザードマップポータルサイト」を運営・公開していますので、ご活用ください。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/5340>

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通月例経済（平成24年3月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成24年3月号）」を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h24/03/getsurei2403.html>

★☆☆《東日本レイズ／月例マーケットウォッチ（2012年3月度）》☆☆★

東日本レイズは、前月（3月）の首都圏中古マンションの成約件数が3,388件（前年同月比35.8%増）で、2009年来の高水準になったと発表しました。

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201203.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201203.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

次のような相談がありました。

「私の土地の隣接地を測量するというので、その土地所有者と隣接地について測量を依頼されたという土地家屋調査士から境界立会いの依頼がありました。

併せて、「境界確定測量図」を作成するというので、確定測量図に実印での承認印と印鑑証明書の提出を求められましたが、そこまで必要なものなのでしょうか。」という内容でした。

境界を確認するだけの立会いであれば、実印での承認や印鑑証明書の提出を求めるところはないと思われませんが、今回は「境界確定測量図」を作成するというので印鑑証明の提出を求められたものと思われます。

境界確定測量図とは、簡単に言えば、正しい境界が記載された図面のことです。そして、土地の境界をはっきりさせるための測量のことを「境界確定測量」といいます。通常、売買対象地と隣接する全ての土地の境界について、土地所有者の立会いの下に境界確認を行い、これに基づく測量図に署名・押印（実印）し、印鑑証明書が添付されて作成された測量図を「境界確定測量図」と言います。また、土地分筆登記や土地地積更正登記を行う場合は、境界確定測量で境界が確定していることが前提となります。

隣接地との境界をはっきりさせておくことは、将来、敷地越境に関するトラブルを回避することにもなります。

（担当：松木）

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《不動産基礎研修スクーリング講座／レベルアップ研修》☆☆★

(公財) 不動産流通近代化センターは、平成24年5月16日(水)に、不動産基礎研修スクーリング講座を開催致します。詳細は以下のURLをご参照ください。

[http://www.kindaika.jp/kiso\\_schooling\\_level\\_up](http://www.kindaika.jp/kiso_schooling_level_up)

---

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

---

★☆☆《第92回不動産経営者講座「不動産・住宅産業のサステイナブル戦略」》☆☆★

(株)不動産経済研究所は、4月16日(月)、17日(火)に、第92回不動産経営者講座を開催致します。詳細は以下のURLをご参照ください。

[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dtPdf/seminar/no92seminar.pdf](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPdf/seminar/no92seminar.pdf)

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*