

～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：2012. 7. 15（日）

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 ……「平成24年版防災白書」からのメッセージ
- ◆ 行政の動き ……平成23年度国土交通白書について 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24年6月ほか
- ◆ 相談事例より ……土地区画整理事業地内の新築住宅に対し清算金が請求された事例について
- ◆ NEXT STEP ……ARE S－第137回実務研修会
- ◆ お知らせ ……土地総合研究所「第166回定期講演会」開催ご案内 ほか

---

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

---

★☆☆ 《「平成24年版防災白書」からのメッセージ》 ★☆☆

「平成24年版防災白書」が6月19日に閣議決定・国会報告されました。昭和38年（1963年）に初めて発行されて50回目の節目を迎えた同白書は、昨年に引き続き特集として東日本大震災を取り上げ、我が国の今後の災害対策の方向性等について展望しています。

ここでは、不動産関係の皆様へのメッセージに関する内容を紹介いたします。

東日本大震災では、ピーク時の昨年3月14日には約47万人の被災者の方々が避難所に避難され、その後、順次、二次避難として応急仮設住宅に移られました。これまでの災害では、原則2年使用の応急仮設住宅が地方公共団体により急遽建設され、量の面ではその対応で足りていましたが、東日本大震災では、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借り上げる仕組みが本格的に導入され、本年5月現在、全国で6万8千戸強の民間賃貸住宅が活用され、約18万人が入居されています。こうしたことから、今後の大規模災害でも、「迅速に対応できるようにするため、地方公共団体と不動産業者との間のルールをあらかじめ明確にしておく必要がある」と提言されています。これは、例えば、災害救助法を適用し国庫補助を導入して応急仮設住宅として民間賃貸住宅を活用する場合、入居者ではなく地方公共団体が借主となって契約する仕組みとなりますので、不動産業者にはその際の手続等の便宜を速やかに図ってあげるなどの円滑な対応が求められるからでしょうか。

このほか、阪神・淡路大震災を教訓に建築物や土木構造物等の耐震化が積極的に推進されたこともあって地震動に対する被害の減少等の成果が発揮され、「耐震設計や耐震補強が有効であることが明らかとなったことから、建築物や土木構造物の耐震化を一層進める必要がある」一方で、「多数の被災者を出したこと、津波により建物やライフライン施設等に壊滅的な被害が発生したこと」、また、「地すべり、斜面崩壊、地盤の液状化、長周期地震動等の地震の揺れに起因した被害・影響も大きかった」ことも指摘されています。

東日本大震災の教訓のまとめとしては、「被害を最小化する「減災」を実現するためには、行政のみならず、地域、市民、企業といった多様な主体による、ハードやソフトの様々な対策を組み合わせる必要がある」ことなどが、そして、「得られた教訓については、次の災害発生時に忘れられていないように、防災教育等を通じて後世へしっかりと引き継いでいく並々ならない努力を様々な場面で行う必要がある」ことが提言されています。

不動産業関係の皆様におかれては、こうした『みんなで「減災」！』の考え方を、取引の相手方等顧客はもちろんのこと、各地域の行政、住民、企業等の方々と共有し、地域防災力の向上に貢献していくことが期待されています。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《平成23年度国土交通白書について》★☆☆

国土交通省は、平成24年7月6日、平成23年度国土交通白書を公表しました。

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h23/index.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の状況について（平成24年5月分）》★☆☆

国土交通省は、最近の建築確認件数等の状況について（平成24年5月分）を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000324.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000324.html)

★☆☆《『「低酸素社会に向けた住まいと住まい方」の推進方策について中間とりまとめ』について（お知らせ）》★☆☆

経済産業省、環境省及び国土交通省では、今般、『「低酸素社会に向けた住まいと住まい方」の推進方策について中間とりまとめ』としてとりまとめたものを公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000383.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000383.html)

★☆☆《平成24年度長期優良住宅等推進環境整備事業（住まい・まちづくり担い手事業）の採択事業の決定について》★☆☆

持続可能なストック社会への転換、長期優良住宅の市場環境の整備等を目的として、住宅の建設、維持管理、流通、まちづくり等に係るNPO法人、任意団体等の活動を促進するため、国が先導的な活動を公募し、優れた提案に対して、活動の実施に要する費用の一部を補助する「住まい・まちづくり担い手事業」について、平成24年5月9日から6月8日まで支援対象団体の募集を行い、51団体の応募がありました。

これらの応募団体について、一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構に設置した

「住まい・まちづくり担い手事業選定委員会」による審査の結果、27件の事業の採択が決定され、公表されました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000096.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000096.html)

★☆☆《平成24年度「国土政策フォーラム」開催の決定について》★☆☆

国土交通省では、国土づくり、地域づくりへの地域住民の参加や情報発信等を通じて、国土政策の一層の推進を図ることを目的に、毎年度2～3箇所において地方自治体と共催で「国土政策フォーラム」を開催しています。

本年度は、複数の開催希望の中から岩手県、南三陸町（宮城県）、福島県の3自治体を選定し、国土政策フォーラムを開催することとする旨を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03\\_hh\\_000048.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000048.html)

★☆☆《偽造免許証の写しによる非建築士の違法業務等について》★☆☆

国土交通省は、今般、偽造の免許証の写しにより建築士になりすまして建築士事務所に属し業務を行っていた事案が発覚したことを受けて、建築士になりすました者について刑事告発を要請する等、次の措置を講じ、厳正に対応する旨報道発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000327.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000327.html)

★☆☆《XRAIN（XバンドMPレーダネットワーク）の利活用促進について》★☆☆

国土交通省では、近年、増加する集中豪雨や局所的な大雨（いわゆるゲリラ豪雨）による水害や土砂災害等に対して、適切な河川管理や防災活動等に役立てるために、局所的な雨量をほぼリアルタイムに観測可能なXバンドMPレーダの整備を進めています。

詳しくは、以下URLをご参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03\\_hh\\_000523.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000523.html)

---

◆◇◆ 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24（2012）年6月》★☆☆

国土交通省は、本年6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/6630>

★☆☆《ARES J-REIT REPORT Vol. 32 (2012年7月)》★☆☆  
一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) は、J-REIT REPORT Vol. 32 (2012年7月) を掲載しています。

[http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares\\_jreitreport\\_2012.07\\_vol32.pdf](http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.07_vol32.pdf)

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

土地区画整理事業地内で新築住宅を販売した宅建業者から質問がありました。

「数年前に仮換地で建売を販売しました。先日、換地処分の公告があり、事業施行者が買主に清算金を請求しました。買主から、『清算金の話は聞いていないから、売主で負担せよ』と苦情がきています。本件土地区画整理事業の換地清算金取扱規則には『換地処分の公告の日における当該土地の所有者その他の権利者に帰属する』となっていますが…」

土地区画整理事業においては、換地計画を立てる際に、地価単価の上昇と地積の減少でバランスを取りますが、すべての所有者が公平になるように再配置することは難しいため、清算金の制度があります。減歩（地積の減少）が少なかった分は清算金を徴収し、逆に減歩が多かった分は清算金を交付することでバランスを取ります。

国土交通省の土地区画整理事業運用指針（平成13年12月）によると、「土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われる」となっており、換地処分公告の日までに事業施行区域内の土地等を売買した場合、事業施行者は清算金の徴収もしくは付与を買主に対し行います。

この清算金をめぐり、売主・買主間で紛争となることがあることから、国土交通省の宅建業法の解釈・運用の考え方に「宅地建物取引業者が土地区画整理事業の施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して『換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある』旨を重要

事項説明書に記載のうえ説明することとする。」と記載され、土地区画整理事業運用指針（平成13年12月）にも同様の記載があります。

なお、土地区画整理事業の完了には時間がかかることから、完了間際まで清算金額を正確に確定することは難しいという問題がありますが、売買当事者間では、仮換地の売買を行う際に、従前地・換地どちらの評価に基づいた売買価格か等を踏まえた上で清算金の実質的な負担者について決めておく必要があります。

いずれにせよ、売主業者は、買主に対して、清算金の徴収又は交付が行われることがある旨についてよく説明しておくべきであったと考えます。

（担当 河内）

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《公益財団法人不動産流通近代化センター『スペシャリティ講座』》☆☆★

不動産流通近代化センターは、不動産のプロである不動産コンサルティング技能登録者のブラッシュアップやベテランの宅建業従業者の専門力アップのための「スペシャリティ講座」開催日程をホームページに掲載しています。

7/18・大阪 事業実務Ⅲ 借地借家ビジネス 相続編

7/24・東京 事業実務Ⅳ 今！不動産の利回りとは！

7/31・東京 一般教養Ⅰ アジアの不動産取引事情！

8/29・東京 事業実務Ⅲ 借地借家ビジネス 相続編

9/12・東京 建築Ⅵ 実践！建築コンサルティング

詳細については、以下URLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special>

---

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

---

★☆☆《土地総合研究所 「第166回定期講演会」開催のご案内》☆☆★

土地総合研究所主催による第166回定期講演会を以下内容で開催します。

日時：平成24年7月27日（金）14：00～15：30（入場受付は13：30）

会場：東海大学校友会館 富士の間

東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル35階

演題：「平成24年土地白書について」

詳細については、以下URLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=koen/record/166/0727koen166>

◆「ARES 不動産投資国際フォーラム 2012」のご案内◆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、9月12日（水）に帝国ホテル東京にて「ARES 不動産投資国際フォーラム 2012」を開催いたします。

本フォーラムでは、新たな成長に向けた我が国の不動産投資市場と成長著しいアジア市場の現状と課題をテーマに、内外より、実業界、行政、リサーチ等の各分野におけるキーパーソンをお招きし、講演やパネルディスカッションをお送りいたします。午前プログラムの基調講演では、前日本銀行総裁の福井俊彦氏や東京証券取引所グループの斉藤惇社長にもご登壇いただきます。

また夕刻には、ネットワーキングの機会となるパーティを開催いたします。是非ご参加ください。

■詳細・お申込みは下記のウェブサイトをご覧ください。

<http://www.ares.or.jp/forum2012/ja/index.html>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*