

# TRF 一般社団法人東京都不動産協会

## FAX ニュース

発行人／石原 弘  
編集／会員支援事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

### ＝知識情報＝

#### 国土交通省 中古住宅の市場活性化を後押し

国土交通省は13年度から優良中古住宅を認定する制度を新設する方針。新制度では耐震性・免震性とともな断熱性の観点から住宅を3段階に等級付し、優良住宅の購入者には住宅ローン減税の拡充を検討する。また省エネや耐震改修で条件を満たせば、「フラット35S」を中古住宅に使えるようにする制度を12年度にも導入する方針。11年度には優良な中古住宅販売業者を対象にした認定制度を試験的に採用した。中古住宅を購入したり改修したりした場合、雨漏りなどの欠陥に対し補修費用を支払う保険もすでに導入している。

#### 国有地 コンビニにも貸し出しへ

財務省は、地方都市の幹線道路沿いを中心に、全国1200カ所の国有地をコンビニエンスストアなどの商業施設に貸し出す。これまでは貸出し先を社会福祉施設など公共性が高い用途に限っていた。貸出し対象は合計約200ヘクタールで、10～30年の定期借地権を設定する。バブル崩壊後に相続の物納などで急増した国有地のうち、売却の見込みが薄い塩漬けの土地について、賃貸で少しでも収益化を図っていきたい考え。

#### マクドナルド 店舗不動産を自社保有へ

日本マクドナルドホールディングスは店舗不動産の大量保有に乗り出す。現在は賃借が大半だが、数年のうちに200～300カ所の土地・建物を取得する予定。他国と比較すると日本の賃料負担は重く利益率が低いことから、地価が下落傾向にある郊外店舗を保有することでコスト削減を進める。11年12月から本格展開を始めた大型ドライブスルー店舗の利益率が既存店に比べ2～3割高く、今後の出店の9割をそうした郊外の大型ドライブスルー店舗が占めることから、保有の方が利益率が高まると判断した。

#### 都 山林買い上げ事業を拡大

東京都は2012年4月から、林業の不振等により売却の意向がある民有林の買い上げ事業を拡大する。都が山林を買い上げて直接管理することで、都水道の水源維持を

図る目的。山林は権利関係や境界が不明確な場合が多いため、都が権利者の調査を支援するほか、境界画定の作業を所有者に代わって行う。買い上げ対象も広げ、これまでの小河内貯水池の上流域にあたる東京都奥多摩町や山梨県の甲州市、丹波山村、小菅村の計約1万ヘクタールに加え、奥多摩町の日原川流域約6000ヘクタールも対象とする。

#### 東日本大震災復興特別区域法と重要事項説明<国土交通省情報>

東日本大震災復興特別区域法が平成23年12月に施行された。スキームは復興特別区域において、地方公共団体が規制・手続、税制・財政・金融上の特例を活用するために、①復興推進計画、②復興整備計画（土地利用の再編を図りながら、まちづくり・地域づくりに必要となる市街地の整備、農業基盤整備等の復興整備事業を対象に許認可や手続のワンストップ処理等ができる計画）、③復興交付金事業計画の策定を行うことができる。このうち宅建業法に基づく重要事項説明が追加されたのは復興整備計画に関するもので、「復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域内の届出対象区域において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、30日前までに一定事項を被災関連市町村に届け出なければならない(届出事項の変更も含む。)」となっている。

#### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑤

【相談者】借地上の建物の賃借人【内容】「突然、大家から地主との借地契約の期間が終了するので、建物から退去してほしいと言われた。出て行かなければならないのか。」【考え方】借地上の建物の賃借人は建物を利用すると同時に土地も利用しているが、土地の利用については土地所有者と契約しているわけではなく、借地人の有する借地権に基づいて土地を利用している。したがって、大家に対しては建物賃借上の権利を主張できるが、土地所有者には対抗することはできない。土地所有者と大家（借地人）との借地契約が終了すると、大家は建物を取り壊し、土地を明け渡す必要が生じる。建物が取り壊されれば建物の賃貸借関係が終了するため、相談者は建物から退去せざるを得なくなる。この事態を相談者からみると、借地契約の終了を知ることができないので、いつ建物の明渡しを求められるか分からないという不安定な立場におかれる。そこで、借地借家法は、建物の賃借人が借地権の存続期間満了を1年前までに知らなかったときは、裁判所に対し、明渡しの猶予を求めることができることを規定している（第35条）。事例の場合、建物から退去する必要はあるが、法律上裁判所に1年を超えない範囲において、相当の期限を求めることができるため、その旨を大家及び土地所有者に話し、猶予期間を相談すればいいことになる。