

# TRAI 一般社団法人東京都不動産協会

## FAX ニュース

発行人／中村 裕昌  
編集／広報事業部  
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＝

### 住宅金利6月も上昇 大手銀行10年固定年1.6%へ

大手銀行は6月の住宅ローン金利を5月に続いて引き上げる。長期金利が上昇しているため、主力の10年固定金利型（最優遇）は0.2%上がり年1.6%となる。歴史的に見ればなお低いが、2011年9月以来の高い水準となっている。4月末に0.6%だった長期金利は、5月23日に一時1年2ヶ月ぶりに1%まで上昇した。住宅金融支援機構の長期固定ローン「フラット35」の適用金利（取扱金融機関の最低金利）も5月に上昇している。

### 4月の東京圏地価動向 上昇・横ばいが9割

国土交通省が公表した地価動向調査によると、東京圏（1都3県）で4月1日時点の地価が3か月前に比べて上昇したのは38地区となり、全調査対象（65地区）の6割弱に達した。横ばいの20地区も含めると全体の約9割を占めている。東京都内では丸の内や大手町などの商業地、新宿三丁目や渋谷、中目黒など3月に相互乗り入れが始まった東急東横線と副都心線沿線、東京スカイツリー周辺の上昇率が目立つ。JR湘南新宿ラインの停車駅となった浦和駅周辺でも地価が下落から上昇に転じた。

### 杉並区 大規模集合住宅の開発に保育施設設置を義務付けへ

杉並区は、大規模集合住宅などの開発業者に保育施設の設置を事実上義務付ける方針を明らかにした。今夏にも建築指導の要綱を改正する。新要綱では、集合住宅のほか事業所なども含め、一定規模以上の開発を対象とする。計画段階で区との協議を義務付け、事業所の場合でも事業所内保育所などの施設を造るように促す。戸数や広さなどの基準は今後決める。同様の基準は、都内では三鷹市や世田谷区なども導入している。杉並区では4月現在、区内の待機児童数は285人に達している。

### 虎の門病院一体再開発 UR、国立印刷局など建て替え

港区の虎の門病院一体の再開発計画が固まった。国立印刷局や共同通信会館と一体で、新病院と超高層オフィスビルに建て替える。2015年度に着工し23年度に街全体が完成する。一帯は外国企業の集積を目指す国の国際戦略総合特区に指定されている。都市再生機構（UR）が事業全体を取りまとめる。虎の門病院の駐車場の一部は都が建設中の幹線道路「環状2号線」（通称マッカーサー道路）の用地となる。虎の門新病院は18年完成予定。現在の虎の門病院跡地には、高さ180mの超高層オフィスビルを建設する。

### 大田区が景観行政団体に 景観計画施行は秋頃を予定

大田区は、4月1日付で景観法に基づく景観行政団体となった。景観法に基づく届出が必要であった大田区内の行為について、届出先が東京都から大田区へ変更となった。届出対象行為や景観形成基準などは、大田区景観計画が策定・施行（秋頃を予定）されるまでの間、東京都景観計画の内容をそのまま引き継ぐことになる。今後予定されている区の景観計画の内容と施行時期に注意を要する。

### 東京都 耐震診断ビルの耐震改修へ専門家無料派遣

東京都は、幹線道路沿いで耐震診断を受けた後に耐震改修を検討しているビルやマンションに対して、無料で専門家を派遣する事業を始めた。都が幹線道路沿いの建築物に耐震診断を義務付けてから1年以上が経過し、強度不足が判明したビルが増えているため。都防災・建築まちづくりセンターが窓口となり、建築士や弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナーなど派遣する。耐震診断は昨年4月に約5000棟を対象に義務付け、すでに半数超で診断を実施。改修は義務ではないが都は補助金などで改修を後押ししている。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(23)

【相談者】借地人の建物が老朽化しているとして、地主から相談を受けた業者【内容】昭和年代から賃貸している土地の借地人建物が老朽化しているため、防災上の観点から借地契約を終了させたい。【考え方】借地借家法の施行（平成4年（1992年）8月1日）により「借地法（旧法）」は廃止されたが、旧借地権に関する「建物の朽廃（きゅうはい）による消滅」「契約の更新」「再築による借地権の期間の延長」等の一部定めは「従前の例による」とされ、旧法が適用される。建物の老朽化を理由に借地契約を解約しようとするならば、旧法第2条1項の但し書（建物が借地期間満了前に朽廃したとき借地権は消滅する）の適用を検討すべきだが、借地契約で非堅固の建物20年以上・堅固の建物30年以上とする有効な存続期間（更新後の期間を含む）を定めている場合は存続期間中に建物が朽廃しても借地権が消滅することはない（期間の満了により消滅する）ので、建物再築の可否や建物再築による存続期間の延長が問題となる。建物の朽廃による借地権の消滅は、借地契約が有効な存続期間を定めなかったために存続期間が法定の期間となっている場合なので注意が必要。建物の朽廃とは「建物が自然の経過推移に伴い腐朽頽廃し（ふきゅう・たいはい／腐って傷む・崩れ荒れる）建物としての効用を為さざるに至れる状態」とされ、建物が古くなり老朽化していても、人が住んでいる等の経済的社会的効用があるときは「朽廃」とは認められない。借地契約は存続期間が満了し、更新がされない場合は終了するのが原則だが、旧法も新法と同様に地主が更新を拒絶するには正当事由が必要（旧法4条1項）で、地主の意向で借地権を終了させる場合には、地主が借地人から借地権と借地上の建物を買取るか、借地人に同等の立退料を支払うという方法が実態といえる。