

# TRF 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

### 2020年東京オリンピック開催決定 来場者予想1000万人

2020年のオリンピックが東京で開催されることが決まった。東京五輪の目玉は、選手村から半径8km圏内に33競技場のうち28競技場を配置するコンパクトな構成。東京都の予測では、五輪期間中の1日当たりの会場来場者数は最大92万人。特に混雑が予想されるのは8競技場が集中する江東区の有明地区で、現状では都心と臨海地区を結ぶアクセスは新交通ゆりかもめとりんかい線だけで、輸送能力に不安が出ている。また東日本大震災以降の建設労働者不足や資材高騰の懸念、質・量とも十分な宿泊施設の確保も今後の課題となる。

### 2013年基準地価 3大都市圏5年ぶり上昇

国土交通省が発表した2013年7月1日時点の基準地価は全国平均で1.9%下がり、下落率は前年より0.8ポイント縮小した。このうち3大都市圏（全用途）では前年比0.1%上がり、リーマンショック前の08年以来5年ぶりに上昇に転じた。東京圏では商業地で0.6%の上昇、住宅地で0.1%の下落となった。住宅地上昇率1位となったのは品川区北品川5丁目の6.3%でJR大崎駅周辺の再開発が影響した。商業地上昇率1位は東京スカイツリー効果で台東区浅草1丁目（5.3%）となった。

### 婚外子相続差別は違憲 民法改正へ

結婚していない男女間に生まれた婚外子（非嫡出子）の相続分を法律婚の子（嫡出子）の半分とする民法の規定を巡る裁判で、最高裁大法廷は、規定は法の下での平等を定めた憲法に違反し無効とする決定をした。裁判官14人全員一致の判断で規定を合憲とした1995年判例を見直した。また、判例変更に伴う混乱を防ぐため、違憲判断は決着済みの遺産分割には影響しないとする異例の言及をした。これを受け政府は、秋の臨時国会への民法改正案の提出を目指す。

### 都心の特養を郊外で整備 入所難解消へ規制緩和

厚生労働省は東京都を念頭に、都心の住民向けの特別養護老人ホーム（特養）など介護施設を郊外で整備しやすくなるよう規制を緩める方針。区域ごとに特養ホームの設置枠を設けているのを改め、2015年度から区域間で融通できるようにする。

地価が高く設置費がかさむ都心では新たに特養ホームを増やすのが難しいため。施設の設置者はコストの大幅削減につながる。現在入所を希望しながら入れない、いわゆる「待機老人」は毎年4万人台で推移しているが23区の特養整備率は全国平均を大幅に下回っている。

### 基地のまち福生 駅前のアメリカンハウスを再開発

「基地のまち」として発展した福生市で、米軍関係者などが住んでいた「アメリカンハウス」の再開発を進める。米軍横田基地にほど近いJR八高線東福生駅前の老朽化したハウスを中心に、地元地権者や企業関係者が中心となり敷地面積約8300㎡の再開発を行う。大半を更地にしたうえで道路を広く取るなど米国の住宅地の雰囲気再生する。現存するハウスのうち保存状態の良い1棟は保存し、地域の歴史などを紹介する資料館として活用する。福生市は面積の3分の1を米軍横田基地が占めている。

### 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(29)

【相談者】中古住宅をリフォーム後に売却する計画をもつ宅建業者【内容】中古住宅を取得後にリフォームして売却するが、手付金等の保全措置は「完成物件」として扱ってよいか。【考え方】業法は、宅建業者が自ら売主となる物件の売買に関し、手付金等の保全に関し「工事の完了前」と「工事の完了後」では異なる基準を設けている。法令では、「工事完了までは、手付金等が5%以下、かつ、1,000万円以下（41条）」、「工事の完了後には、手付金等が10%以下、かつ、1,000万円以下（41条の2）」は保全措置が不要となるが、それ以外は保全措置を講じなければならない。保全措置が不要とされるのは、割合および金額の2つの要件が共に満たされている場合で、例えば「売買価格3,000万円・手付金300万円」のように「手付金の金額は1,000万円以下だが、割合は5%を超えている」ときには保全措置を講じる必要がある。工事の完了（未完了）は売買契約時の状態により判断するが、工事完了とは「単に外観上の工事のみならず、内装等の工事が完了しており、居住が可能である状態を指す（解釈・運用の考え方）」とされ、リフォーム工事を前提とした建物売買契約は、工事の完了前の契約とされる。ただし、リフォーム工事は、既に完成している建物に付加する工事で、「完成物件」と認識すべきだとの見解（不動産近代化センター「不動産相談コーナー」）もある。事業にあたっては、業法所轄部局に工事内容を提示して事前確認すべきであろう。手付金等とは、「代金の全部または一部として授受される金銭で、代金に充当されるもの」、「売買契約締結日以後引渡し前に支払われるもの」で、手付金を少額として中間金や内金を受領する方法でも、中間金等受領時点で基準要件を超える場合には保全措置の必要がある。