



★☆☆ 《 東日本大震災復興特別区域法と重要事項説明 》 ★☆☆

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災からの復興を円滑かつ迅速に進めるため平成 23 年 6 月 24 日に東日本大震災復興基本法が成立し、復興についての基本理念、資金の確保、復興特別区域制度、復興庁の設置等が定められました。そして、被災地域の地方公共団体の申出により、区域を限って、復興特別区域制度を活用し復興に向けた取組の推進を図ることとされました。

この基本法の趣旨を踏まえ、平成 23 年 12 月に東日本大震災復興特別区域法が成立し、12 月 26 日に施行されました。そのスキームは、震災により一定の被害が生じた区域を復興特別区域とし、地方公共団体が規制・手続き、税制・財政・金融上の特例を活用するための「復興推進計画」、「復興整備計画」、「復興交付金事業計画」の作成を行うことができるとなりました。

復興推進計画は、住宅、産業、まちづくり、医療・福祉等の各分野にわたる規制・手続、税制上の特例等ができるための計画です。また、復興整備計画は、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きのワンストップ処理等ができるための計画です。復興交付金事業計画は著しい被害を受けた地域の復興のため復興交付金を受けることができるための計画です。

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、計画の区域のうち、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出なければならない（届出事項の変更も含む。）という項目です（宅建業法施行令第 3 条第 35 号）。平成 23 年 12 月 26 日に施行されました。詳細については、国土交通省ホームページ（土地・建設産業局）を参照して下さい。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html)

★☆☆《不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案について》★☆☆

国土交通省は、上記法律案について、平成24年2月28日に閣議決定をした旨、公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000011.html)

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について》★☆☆

国土交通省は、平成23年9月30日の基準日における届出手続きの受理状況を公表しました。平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者が43,646事業者、宅地建物取引業者が9,980事業者の計53,626事業者でした。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000337.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000337.html)

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成23年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人 住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成23年12月の実績（速報値）について取りまとめた調査結果を、公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000336.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000336.html)

★☆☆《指定確認検査機関等の処分について》★☆☆

国土交通省は、平成24年2月22日、国土交通大臣指定の指定確認検査機関に対し、監督命令を行いました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000291.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000291.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2月》★☆☆

国土交通省は、本年2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/6044>

★☆☆《ARES－第13回不動産投資短観調査》★☆☆

ARE Sは、不動産投資短期観測調査の第13回調査結果を発表しました。概要は以下URLをご参照ください。

<http://www.ares.or.jp/works/pdf/tankan-13.pdf>

---

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

---

借家人の方から次のような相談がありました。

相談者は借地上の建物の賃借人で、「突然、大家さんから地主との借地契約の期間が契約により終了するので、建物から退去してほしいと言われました。出て行く必要があるのでしょうか。」というものでした。

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ますが、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こととなります。従って、本件の建物の賃借人は建物の賃貸人に対して建物賃借上の権利を主張できますが、土地所有者には対抗することはできません。

土地所有者と借地人との借地契約が終了すると、借地人は建物を取り壊し、土地を明け渡す必要が生じます。建物を取り壊されれば建物の賃貸借契約関係が終了するため、建物の賃借人は建物から退去せざるを得なくなります。

この事態を建物の賃借人からみると、借地契約の終了を知ることができませんので、いつ建物の明け渡しを求められるかわからないという不安定な立場におかれます。

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、明け渡しの猶予を求めることができることを規定しています（借地借家法第35条）。

相談者の場合、建物から退去する必要はありますが、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ことから、その旨を賃貸人及び土地所有者に話し、猶予期間を相談するとよいでしょう。

---

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

---

★☆☆《平成23年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告会開催》☆☆★

国土交通省国土政策局による平成23年度国土政策関係研究支援事業の研究成果報告会が3月12日（月）に開催されます。詳細は以下のURLをご参照ください。

[http://www.lij.jp/html/sien/record/sien23/2011\\_houkoku.pdf](http://www.lij.jp/html/sien/record/sien23/2011_houkoku.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。

\*\*\*\*\*