

◇国土交通省 不動産価格を公表

国交省は、店舗やオフィスなど商業用不動産の取引価格指標の公表を始めた。試験運用としているが、2008年4月以降の用途別の値動きがわかる。直近3年間の動向をみるとマンション・アパート、店舗、オフィスが全体の上昇をけん引している一方、倉庫や工場は総じて振るわない。国交省は、不動産投資信託(REIT)などの不動産投資市場を2020年頃に30兆円程度へと倍増する目標を3月に掲げている。価格指数算出で市場の透明性を高め、REIT経由などで商業用不動産への一段の投資呼び込みをめざす。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 63)

[相談者] 土地所有者から相談を受けた業者

[内容] 建物建設の仮設事務所用地として土地所有者が賃借希望を受けたが、借地権が発生しない契約方法はないか

[考え方] 借地権とは「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権(借地借家法(以下「法」)2条1号)」で、借地上に借地人が建物を建設すると、建物用途や規模に関係なく発生する。法は、一時的に使用する建物の所有に借地権を発生させることが現実的でないとして、法の一部の規定を排除する規定を設けた。この規定が「一時使用目的の借地権(法25条)」で、一時使用目的の借地権であれば、法のうち「借地権の存続期間等(3条~8条)」、「建物買取請求権(13条)」、「借地条件の変更等(17条、18条)」、「定期借地権等(22条~24条)」の各条項の適用を排除した例外的規定である。法25条の適用を受ける土地賃貸借とするためには、法の趣旨及び借地権者保護の観点から限定的かつ厳格な解釈と運用がされ、一時使用であることの客観的・合理的な理由の存在が必要とされる。土地の利用目的(建設工事・イベント用の建物所有であること)、建物の種類(撤去・移動が可能であること)、賃貸借期間(短期間であること)、賃料や権利金の設定(低額で増額規定がないこと、権利金の授受がないこと)等の一時使用目的であることを前提とした合意内容を契約条文とすることが必要で、契約目的を「本借地契約は借地借家法25条の一時使用目的の借地権です。」と表示するだけでは足りない。土地所有者が契約終了後に対象土地を利用することが判っている場合は、合理的理由の一つとして契約書に記載することが望まれる。なお、建物の一時使用目的の賃貸借については、法40条(一時使用目的の建物の賃貸借)に規定されているので、「定期建物賃貸借(法38条・39条)」を利用する場合と比較検討して選択の判断をする。

◇支部からのお知らせ

このたび、全日本不動産協会城南支部と大田区との間で「大田区における空家等対策に関する協定書」を締結し、空き家対策を積極的に推進する運びとなりました。町田支部と町田市との間での「町田市における空家対策に関する協定」の締結、多摩西支部と青梅市との間における「青梅市空家バンク事業の業務委託契約」の締結につづく3例目となります。

◇TRA不動産相談室のご案内

当会は、不動産取引に精通した弁護士及び経験豊富な相談員による不動産取引相談、税理士による不動産税務相談を下記のとおり実施しています。会員の方は無料でご利用いただけますので是非ご活用下さい。

☆相談日時

1 不動産取引に関する電話相談

毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時

相談対応は経験豊富な相談員が電話にて行います。

2 不動産取引に関する法律相談(面談)

毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は弁護士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

3 不動産取引に関する税務相談(面談)

原則第2・4木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は税理士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

☆TRA不動産相談室

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

7月の日程

日	月	火	水	木	金	土
					1 電話	2
3	4 電話	5 法律	6 電話	7 法律	8 電話	9
10	11 電話	12 法律	13 電話	14 法律 税務	15 電話	16
17	18海の日	19 法律	20 電話	21 法律	22 電話	23
24/31	25 電話	26 法律	27 電話	28 法律 税務	29 電話	30

