

◇都内特区、国が「高く評価」 16年度 再開発や待機児童対策実施

地域を限定して規制を緩和する国家戦略特区を活用した取り組みが東京都内で拡大している。政府や都などは2016年度に公園保育所、外国人家事支援の受け入れなど都内の27事業を新たに認定し、特区会合では国が積極的な動きを「高く評価できる」と総括した。今後は広がりや欠分野のテコ入れが課題となる。例えば、民泊については15年度認定の大田区以降追随する自治体は出ておらず、都心の住宅容積率緩和も具体例がない。都は内閣府との共同事務局を開設して特区を推進する体制を整備し、新規事業の掘り起こしに努めている。

◇都内倒産件数46%増 4月民間調べ 負債総額は53%減

帝国データバンクがまとめた東京都内の4月の企業倒産件数(負債額1千万円以上)は159件で、前年同月に比べて46%増えた。前年を上回るのは3カ月連続。飲食店などを中心に小規模業者の倒産が目立っているが、負債総額は53%減の165億8700万円にとどまった。

倒産件数を業種別にみると、7業種のうち5業種で前年を上回り、小売業が9割近く増え、サービス業や卸売業も前年を上回った。今後の見通しについて同社は「小規模倒産が増えており、世界的な情勢不安の日本経済への影響などリスクを注視していく必要がある」と分析する。

◇建築業者から紹介手数料 アパート融資 地銀、利益相反か 金融庁是正へ

相続対策を背景に拡大している賃貸アパート向けの融資で、一部の大手地銀が顧客を建築業者に紹介する見返りに手数料を受け取っていることが金融庁の調べで分かった。

アパート融資の需要は急増しているが、空室率上昇で家賃収入だけではローンの返済を賄えず、給料から返済する事例もある。顧客紹介で手数料を受け取ることは違法ではないが銀行が過度な手数料獲得に動けば、安く建てたい顧客が不利益を被り、利益相反が生じる懸念が強いと金融庁は判断しており、是正を促している。

◇活況ビル市況 高額賃料払えぬ企業 空室率が低いわりに賃料の上昇は鈍い

空室率が低下し活況が続くオフィスビル。東京都心5区の4月末の平均募集賃料は40カ月連続で上昇しているが、空室率は3.39%と8年11カ月ぶりの低水準を記録している割には賃料の上昇ペースは上がっていない。主な理由は3つあり、2018年以降に大型ビルが相次ぎ完成するなどの供給の増加や、高額な賃料を払える企業の不足、入居企業と長期的な関係を重視するビルオーナーが多く、大幅な賃料の引き上げは起きにくい等のビル所有者の姿勢の変化といった要因が上値を抑えている。立地などの競争力の高低でビルごとの明暗が分かれそうだ。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 75)

[相談者] 新卒新人を雇い入れた業者

[内容] 契約書等に署名だけでなく押印を求める理由をうまく説明できない。

[考え方] 契約書等に押印を求める理由は、作成された文書が押印によって真正に成立していると推定される状態にするためといえる。押印された文書は「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する(民事訴訟法は228条4項)」とされ、裁判でも「文書中の印影が本人または代理人の印章によって顕出された事実が確定された場合には、反証がない限り、該印影は本人または代理人の意思に基づいて成立したものと推定するのが相当(最高裁昭和39年5月12日判決)」とされる。同法は、「実印」と「認印」を区別していないので同等に扱われるが、売買契約の媒介の際には「実印は、役所に届け出をして印影の証明のできる1人に一つの重要な印なので、通常本人が保管していると考えられ、実印での押印は本人の意思によるものと推定される証明力が強い」と等と説明して実印での押印を勧めることも多い。売買契約の履行に際しては、売主は「所有権移転登記申請書等」、買主は「金銭消費貸借契約書等」に、実印で押印することが求められるので、印鑑登録の確認が必要。なお、法令では「印」のことを「印章」、印章を書類等に押した跡の印影を「印鑑」という。「銀行印」は、銀行との取引のために銀行に届け出た「印」を指し、印鑑登録していなければ「認印」である。

◇TRA 不動産相談室のご案内

当会は、下記のとおり相談事業を実施しています。会員の方は無料でご利用でき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
毎日(土日祝日等除く) 午後1時から午後4時
- 2 不動産取引に関する法律相談(弁護士面談・要事前予約)
毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時
- 3 不動産取引に関する税務相談(税理士面談・要事前予約)
原則第2・4水曜日 午後1時から午後4時

★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

