



◇東京都 民間開発の足かせ排除

東京都は、大規模な事業用建築物について固定資産税の評価方法を見直す検討を始めると発表した。現在の固定資産評価法は1963年度の制定で、煩雑な税額査定の評価には年単位の時間がかかっており、投資の妨げになっているとの指摘もある。

20年五輪も控え、都内は再開発ラッシュとなっている。床面積が10万平方メートルを超える大規模建築は23区でこの10年に約60棟に達する。今後5年でも約40棟の計画があり、簡素で透明な評価方法に切り替えることで民間の都市開発を後押しする。

◇政府 都市農園増へ税優遇を検討

政府は、都市部で人気の「市民農園」を増やすため、都市の農地を市民農園として貸した場合、相続税の猶予を検討する。現在は相続人が農業をしなければ猶予されず、農地を売るケースが多いため、猶予する農地の面積も現在の500平方メートル以上から緩和する方針。都市で緑地や農業に触れる場を求める人が増えているのを踏まえ、都市政策として農地の役割を見直す。都市の農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から「住環境の向上に寄与するもの」に見直す「都市農業振興基本計画」を初めてつくる。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 62)

[相談者] 住宅の賃貸者の媒介を行う業者

[内容] 賃貸借の媒介において媒介契約書の作成は必要か。

[考え方] 業法は、業者が宅地又は建物の売買の媒介の依頼を受けてそれを受託したときは、遅滞なく所定の要件を記載した書面（媒介契約書）を作成し、依頼者に交付することを義務としているが、賃貸借の媒介は対象としていない（34条の2）。媒介契約書の作成は媒介契約成立の要件ではないが、当事者間の約定事項の証となる書面なので、賃貸借の媒介に際しても作成することが望ましい。賃貸借の媒介業務における媒介契約書の作成については、平成6年に建設省（現・国土交通省）が「契約は口頭でされるものが多いため紛争が生じている」として、業界団体に対して契約の書面化と標準化を求め（平成6年4月8日、建設省経動発59号）、参考とすべき「住宅の標準賃貸借媒介契約書（一般媒介形式、貸主用・借主用）」等を提示した。TRAのHP>「不動産契約書式集」>賃貸編>媒介契約書式の媒介契約書は、前記の標準契約書に「反社会的勢力の排除」項目を加えたものである。居住の用に供する建物の賃貸借媒介で、業者が一方から受けとることのできる報酬の額は

0.54か月分以内であるが、業者が媒介の依頼を受けるに当たって依頼者からの承諾を得ている場合は除外されるため（告示・解釈運用）、借主の支払う媒介報酬を1.08か月分とするような募集条件の下では、賃借希望者が物件を特定した時に、依頼者が支払う報酬額を承諾・約定する内容を含んだ媒介契約書締結の意味は大きい。

◇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

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

