

◇都内基準地価 4年連続上昇

東京都が発表した2016年の基準地価(7月1日時点)は、全用途平均で前年に比べ2.5%上がり、4年連続の上昇となった。調査対象は1268地点で、区部の全689地点が上昇した一方、多摩地域では上昇地点が昨年に比べ減少した。用途別にみると、住宅地の上昇率は0.2ポイント拡大の1.5%。区市町村別では千代田区が10.0%と最も高く、目黒区、中央区が続く。商業地は東京都全体で4.1%上昇し、前年に比べ上げ幅は0.8ポイントに拡大。最も上昇率が高かった地点は中央区銀座6丁目付近の27.1%をはじめ、上位5地点全てが銀座に集中した。

◇新宿区 違法看板撤去へ条例

新宿区は、路上に置かれた違法看板を防止する条例を定める。路上看板に特化した条例は23区で初めてとなる。対象は路上に放置した看板や商品陳列台などで、所有者に撤去するよう指導、勧告を繰り返しても従わない場合は所有者の同意を得た上で区が撤去して一時保管する。違法看板は指導しても一時的に撤去して再設置する例が多いため、条例で法的根拠を定めることで実効性を高めたい考え。12月1日の施行を目指す。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 67)

[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228条4項)」とされ、更に裁判でも「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、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

11月の日程

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

