

◇政府 リフォーム減税拡充

政府・与党は、2017 年度税制改正で住宅リフォームを拡充する方針を固めた。これまで省エネや耐震性を高める工事が減税対象だったが、新たに耐久性向上のための工事を加える。床下に換気口を設置したり、外壁の通気性を高めたりする工事をした場合も対象になる。また、減税対象となる省エネ工事の基準も見直す。現在は全ての居室の窓を断熱改修した場合が対象だが、住宅全体で一定の省エネ性能を満たせば対象とする。少子高齢化で空き家が増加するなか、長く住める住宅の整備を後押しして住宅市場の活性化につなげる。

◇東京都 放射 25 号線開通効果を発表

東京都は、3 月に全線開通した都道「放射 25 号線」の開通効果をまとめた。最後に残った約 280 メートルの区間(新宿区新小川町など)の開通で、周辺を通る大久保通りの交通量が半日当たり約 9600 台と開通前に比べ 2 割減った。市谷柳町交差点(新宿区)から後楽園駅前交差点(文京区)までの平均所要時間も約 13 分から 9 分に 3 割短縮されるなど東西の交通アクセスも向上した。放射 25 号線は新宿 7 丁目と本郷 2 丁目を結ぶ全長 4.7 キロメートルの都市計画道路で、今後は新宿区を東西に通る 2 車線区間を拡幅し、4 車線化を進める計画。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 69)

[相談者] 販売代理を打診された業者

[内容] 分譲戸建住宅の販売代理を打診されたが受託に際して契約書は必要か。

[考え方] 不動産事業における販売代理とは、売主業者が他の業者に「契約締結の権限」を付与して分譲事業を行うもので、依頼を受けた業者の義務は、媒介業務と同様に「契約の成立に向けて尽力すること」とされる。

代理業者の代理権は売主業者との委任契約によって生じ、売主業者から付与された権限内で売主業者のためにすることを示してした意思表示は、売主業者に対してその効力が生じる。

売買契約は、代理業者の名において行われるが、売買当事者は売主業者であるため、業法の「業者が自ら売主となる売買契約」に該当し、「クーリングオフ、手附の額の制限等、手付金等の保全」等の規定が適用される。

業法は「代理」および「販売代理」について明確な定義を設けていないが、「代理契約」が締結されたときは「媒介契約」の規定を準用し、報酬・有効期限・解除等に関する事項を記載した書面を「遅滞なく、作成して記名押印し、依頼者に交付」しなければならない(34 条の 3)としているので「販売代理に関する契約書」を締結する。

一般的には、販売代理に関する契約書において「売主業者が代理人業者に委任する権限の内容・範囲の定義」と「委任の約定」がされる。

なお、購入希望者等から「代理権の存在確認」を求められることもあるので、売主業者から「代理権限証書」「代理権委任状」等の代理権の内容を証する書類を求めて備え置く。

◇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

1 月の日程

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

