



◇高齢者住宅に登録制度

政府は、空き家を高齢者や子育て世帯向け賃貸住宅として登録する制度創設と、こうした住宅の改修に対する支援を盛り込んだ「住宅セーフティネット法」の改正案を閣議決定した。国土交通省は成立後、今秋にも制度を始め、2020年までに17万5千戸の登録を目指す。

改正案によると、登録制度は空き家の持ち主が、高齢者らの入居を拒まない賃貸住宅として都道府県などに届け、都道府県は登録物件の情報を広く周知する。また、耐震改修やバリアフリー化をすることを想定し、住宅金融支援機構から融資を受けられるとした。

◇東京都 高層ビルの資産評価簡素化を提言

東京都は、大規模建築物の固定資産税評価の簡素化を国に提言する方針。現行では資材の価格を1点ずつ洗い出す方式のため、数万点にも資材が及ぶ超高層ビルなどでは建物の完成から課税額の確定まで最長2年程度かかる場合がある。このような煩雑な手法を改め、建物の取得価格や標準的な工事原価などわかりやすい目安を取り入れるよう総務省に働きかけ、3年に1度の固定資産税評価の見直しに合わせて2021年度の実現を目指す。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 72)

【相談者】借地権付き建物の売却依頼を受けた業者

【内容】地主が借地権譲渡の承諾をしない。

【考え方】借地上の建物は土地の利用権（借地権）がなければ存立しないので、借地上の建物の譲渡には借地権の譲渡が伴う。賃借権である借地権を賃貸人の承諾を得ないで譲渡したときは、賃貸人は契約を解除することができる（民法612条）ため、借地権付き建物の売買では「売主が、地主から『賃借権譲渡承諾書』を取得すること」および「売主が一定の期間内に承諾書を買主に交付できないときは、売主は契約を白紙解除することができる」との条件を付して契約するのが一般的。

媒介に際しては、事前に地主の承諾可否および譲渡承諾料等について確認するが、地主との条件調整が難航しそうな場合は、借地借家法19条に規定する地主承諾に代わる裁判所の許可（借地非訴（ひしょう）事件手続）の申立てを検討する。

多くの裁判では、譲渡承諾料の支払いと引き換えに承諾に代わる許可が出されるが、裁判期間は半年から1年程度で、契約後の申立ては非現実的である。

なお、同条3項は「裁判所が定める期間内に、借地権設定者（地主）が自ら建物の譲渡および賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをしたときには、相当の対価を定めてこれを命ずることができる」とし、承諾料等の支払による許可とは別の結論が出る可能

性もあるので、承諾の見込みがないときは、承諾取得の目処が立った後の契約を勧める。

◇“TRA フォーラム 21” 開催のお知らせ

会員支援事業部会では、下記のとおり平成29年度第1回“TRA フォーラム 21”を開催します。毎年度開催し、ご好評をいただいている「ビジネスマナー」がテーマです。新入社員をはじめとした社員教育に最適です。複数名での参加も可能ですので是非ご活用下さい。

開催日時 **平成29年4月10日（月）14:00～17:00※受付13:30～**
開催場所 全日東京会館 2階 全日ホール [千代田区平河町1-8-13]
申込方法 ホームページ (<http://www.tokyo-fudousan.or.jp/>) から申込書をダウンロードしFAXにてお申込みいただくか、**TEL(03-3222-3808)**にてお申込み下さい。

◇“従業者名簿” 様式変更のお知らせ

改正宅建業法施行に伴い、従業者名簿の様式が変更（従業者の住所欄削除）されるため、今後は新様式の従業者名簿を事務所に備え付ける必要がありますのでご注意ください（宅建業法第48条第3項）。

なお、新様式については（公社）全日本不動産協会ホームページ (<http://www.zennichi.or.jp/>) 内の「会員専用ページ」にて公開を予定しています。

◇TRA不動産相談室 相談日変更のお知らせ

平成29年度(4/3)より、相談室の体制が拡充されます。これまで、月・水・金のみだった**電話相談を毎日(土日祝日等除く)実施**することになり、**税務相談は原則第2・4木曜日から原則第2・4水曜日に変更**になります。今後の相談日時は下記のとおりですのでご確認下さい。

☆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