



## 知識情報

### ◆路線価で親族間の売買は適法と判決

東京国税局と個人の争い。低廉譲渡と認定して贈与税を課税したケース。時価とは何かで意見が分かれるが、低廉譲渡にあたらぬ為には、ものさしが欲しい。しかし親族には情があるので、なるべく安く譲渡したい。鑑定評価を依頼するケースが多いが、このほど東京地裁で、路線価で売買したケースを低廉譲渡に当たらないと判決した。路線価は時価の80%であり20%、評価が有利になるし、実際の流通時価は路線価の2~3倍はざらである。最高裁の判断ではないので結論ではないが、国が控訴するか否か注目したい。

### ◆セブな貸農園から学ぶ

小田急電鉄が都心一等地の成城学園前駅1分で、貸し農園300区画をスタート。6㎡の広さ。入会金3万、年会費10万は駐車場の価格並み。しかし感心したのはゴルフ場の会員制のように、ロッカールームで作業着に着替えて、農機具はすべて貸与、農園にはカードで入場。苗の売店もあり、フィットネス感覚だ。この様な設備の整った貸し農場は面白い。郊外でも当たるのではないか。会員同士の交流も期待できるし、車で30分くらいで通える位置がベターではないか。ジャグジー風呂をつけ、ゴルフ感覚で通わせるのがよい。ペットと一緒に出かけられ、ペットの風呂も設ければ、ついでに出かけることも多い。年会費は5万程度に抑えるべきだろう。とれた野菜の即売も可能にすればよい。きちんとした館やロッカールームは別荘感覚で使える。夫婦で共同作業もできるし、花を栽培して家に持ち帰り楽しむのもよい。農園管理人が指導したり、留守中手入れ代行してくれる制度も入れればよい。マンション暮らしには土をいじりたい人が多いはず。新築マンションにこの様な貸し農園をセットにして運営するのも面白い。

### ◆ビアチェックで業界は困惑している

改正建築基準法で20m以上のマンション等は構造計算で、第三者のチェックを受けることが必要となった。このビアチェックは期間がどれくらいで済むのか、時間が読めず、プロジェクトが遅延している。国交省の見解は35日以上必要としており、実態は70日くらいまでかかる可能性もあるとのこと。巨額のプロジェクトの場合、この遅れは最終的には販売価格に転嫁される。確認申請も激減している。

### ◆リノベーションマンションは新しいジャンルを確立できるか

インテリクスは業界1位のリノベーションマンション販売会社。同社は丸の内に近い状態まで内装を撤去して再建築。いわば新築そっくりさんのマンション版。新築でもない中古でもない従来にない新しい形のマンション販売。野村不動産アーバンネットはこのリノベーションマンションを、新しいジャンルと意識して、ネットでリノベーションマンションサイトを開設した。一定の基準を満たしたリフォームマンションしかサイトに乗せない方針。消費者に中古マンションとどこが違うのかアピールできるかがポイントとなろう。

◆企業年金連合会が不動産投資を活発化させる  
連合会は国内最大の民間の年金基金。運用資産13兆円を擁する。年金マネーの不動産市場への流入が期待される。連合会は解散した基金のお金を引き取ったり、転職した人の前職の積み立て分をひき取って運用している。現在の運用は債券と株式に限定されている。今回の投資方針は開発型に投資。大手不動産会社と提携して賃料収入を目指す。

### ◆住宅履歴書を国が整備予定

建物ごとに設計図や改修、点検履歴をデータベース化。家賃書のある住宅は減税で優遇。実際の管理は住宅メーカーなどに委ねる仕組み。条件を満たした履歴書は国が認証を与える。固定資産税。登録免許税。不動産取得税を優遇予定。どれだけ登録を集められるかがポイント。

### ◆農地の賃借が企業なら自由となるのは朗報

新聞によると法人が農地を借りるのは原則自由にする方向に農水省が検討していると報じていた。現行は耕作放棄地やその見込み地であり制限されている。又20年程度の定期借地権制度も導入予定。但し貸し出し対象の区域の指定する権限は、市町村が持つ。食糧自給率も日本は40%以下であり、危機感はあるが更に遊休地を活用するという面でも企業への開放は前進だ。これを個人まで広げるべきと思うが…。

### ◆農地の賃借が企業なら自由となるのは朗報

◆実用新案や特許を取れるテレポートになる  
日本総合地所ではオープンエリアリビングバルコニーに対して実用新案登録を取得している。吹き抜けを利用してそこから2mまでは容積参入されないことから4メートル幅のバルコニーを実現。バルコニーと一体利用で広大な空間を実現。このような工夫を各テレポートはすべきだ。工夫の競争をすることでよりマンションの地位は向上する。

### ◆昔話となった東京の地盤沈下

1970年代は多くの工業用水を地下からくみ上げたため東京東部は毎年2センチ前後が地盤沈下した。18年は1センチ以上の沈下箇所はゼロ。最大で三鷹市大沢の0.56cm。隆起は平井2丁目、1.07cm。

## TRAからのお知らせ

### ◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808