



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.177 H21.4.15

知 識 情 報

◆流通コストの税金を軽減する手法

信託受益権化している不動産を現物取引しても税の軽減ができる手法とは・・・それは中間省略登記で、中間のBが登記せず所有権移転をA→Cに直接移転してBの税を軽減できる手法を援用する。ファンドの出口として受け皿である一般法人や個人に移転する際、ファンドは信託受益権を解約するが、所有権は取得せず信託銀行から直接エンドユーザーへ所有権を移転させることとすれば解約したファンドの登録免許税や不動産取得税は課税されない。

日本の流通コストは高いので、あの手この手を考えなければならない。いっそ流通税は無税とすべきである。同手法は、信託受益権売買ではないので第2種金融商品取引業者でなくても仲介できるメリットも出てくる。

◆安全・安心が脅かされている建築物

震度6強で崩壊する公立中小学校は全国1万棟以上。これでは子供を安心して学校に送り出せない。公共の建物はこの他、公民館や橋、道路等高度成長時代の建築物や構築物が何万とある。今不景気であり思い切ってこの面で公共投資をすべきではないか。

◆マイツリー制度は大いに広めるべき

マイツリーとは、住民がお金を出して自分のツリーとしてその木に言葉等を添えて自らの氏名のプレートをつけられるもの。神社等によくある寄付者の名前入り建築物、構築物のようなもの。広告とは一味違う効果を生む。結婚や子供の誕生等記念樹として植えることが多い。たとえば、千葉県の花見川～新川の土手には八千代市が桜の木を1本千円で募集して人気を得た。散歩の途中、プレートの言葉を読むのが結構楽しい。ほのぼのとしてくる言葉が多い。自分の木だという感覚は木を大切にすることに繋がり、また花見川の土手を大切に、自分のプレートの木の周りを清掃したり、雑草を取ったりして面倒を見ている。東京都もこのマイツリーを始め、08年度は22路線、1100本を募集したとか。ポイントは安くすべきと考える。多くの人に参加してもらうことが大事であろう。

◆公共施設の有効利用例、下水道施設の上部利用

品川駅近くの下水道施設の上部を開発する。都は864億円で施設上部の空中権を借地権契約。NTT都市開発や大成建設、ヒューリック等が落札。32階建てのビルが建設される。東京都はこのように施設の上部、空中を開発することで巨額の利益を産める。現在低利用のところも多く、早期の開発を行うべきである。いい場所で住宅も

どんどん開発すれば価格は低く抑えることができる。その分郊外の住宅は値下がりせざるを得ないが・・・。

◆「駅から何分」は端から端である

駅までの徒歩の計算は1分80メートル計算。これは男の足ではやや遅い方。マンションの建物が広い場合、1番駅寄りの端から計算される。駅側は1番マンション寄りの駅舎の端からの計算。したがって1番近い端同士の距離である。地下鉄は一番近い出口から計算する。敷地が広いマンションは計算次第では2～3分は遠くなる。

◆ペットの火葬場の建設が増えるだろう

既に板橋区ではペット火葬場の建設の規制条例を成立させた。住宅から50メートル程度離れていることや、臭いを出さないこと等8項目の規制を設けた。建設を反対するのではなく良質な建築を促進させる観点からの規制であって欲しい。

◆分譲マンション駐車場の規約変更により所有者の承諾は不要

分譲マンションの駐車場を巡り、専用使用権を所有している区分所有者の承諾を得ずに、管理組合が駐車料金の値上げや使用権の有償化を決めた規約変更の有効性が争われた裁判で、仙台地裁は、「規約変更は区分所有者に特別な影響を及ぼさない」とする判決を出した。区分所有法では、区分所有者の権利に影響を及ぼす場合は承諾を得る必要があると規定しているが、判決は、「専用使用権は永久不変ではなく、受忍限度内になった場合は消滅する可能性をほらむ」と指摘し、その上で、規約変更当時、使用権者が駐車場の賃貸で収益を上げながら管理費を滞納していたことなどに触れ、「専用使用権の存続がほかの区分所有者との公平の点で見過ごせない状況だった」と認定した。通常の使用状況であれば区分所有法の定めに従い使用権者の承諾を得るところ、使用権濫用と管理費の滞納という状況下では妥当な判断であろう。

◆賃貸紛争防止条例(東京ルール)、業者の9割が理解

東京都は、平成16年10月に施行した「東京ルール」とこれに基づく「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」について、その周知状況を調査した。調査結果では、条例及びガイドラインの目的・内容に対する宅建業者の理解度が90%になることが分かった。また、88%の宅建業者が賃貸借契約書の特約条項に関与しており、ガイドラインに沿わない特別な特約は付さないという宅建業者が半数以上いることも分かった。この調査結果からみると、退去時の原状回復について、経年変化や通常損耗は原則貸主負担という方向が定着しつつあると言っているのではないかとと思われる。

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