



NO.223 H23.4.25

社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/堤 智 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

知 識 情 報

◆マンション価値の向上は良きコミュニケーションが第一

コミュニケーションをとれる共用施設の充実がマンション価値を高める。良きコミュニケーションをとれるマンションは離れがたい。売りに出ない。結果希少価値が出る。幸せにもつながる。あるマンションでは、共同風呂がコミュニケーション作りに大いに寄与している。パーディールームやキッズルーム、保育所、学童保育、トレーニングルーム等も良い。さらには管理運営で各種の催し物、イベントも良い。ある上手く行っているマンションでは、役員の任期は2年とし交代も半分ずつとして、多くの人に知り合う機会を多くして成功している。こういうコミュニケーション向上させるノウハウをどんどん広めてマンションライフを楽しめるよう仕向けたいものだ。インターネットでは、ミクシィやグリー等でつながりが実現している。現実の世界でつながればもっと楽しいはず。人生の究極の財産は良きコミュニケーションのはず。

◆製品カタログを電子化して携帯は良い戦略

住生活グループの営業担当者が実施するとか。確かに客の目の前で豊富なカタログ等を見せられるのは効果的。重いパンフレットも省力化できる。しかし客の側からは他社製品も準備して全ての中から選択したい衝動にかられる。不動産業者等は全ての関連パンフを収集して提示できれば高サービスにつながる。リフォーム営業に大いに利用できる。

◆文書保管の専用倉庫が建設される

倉庫と言えば商品や食品のイメージが強いが、企業の文書保管が目的の倉庫は珍しい。住友倉庫が新しく埼玉に建設する。コンプライアンスや地震対策、電子媒体等新しいニーズが出ている。空きスペース対策でも使えるアイデアはないか。

◆菓子の甘いにおい「苦痛」訴訟

京都市の菓子製造会社の工場から漂う甘いにおい等で苦痛を受けたとして、周辺住民17人が935万円の損害賠償を求めた訴訟が大阪高裁で和解した（平成23年2月）。22年9月の一審で、京都地裁は製造会社に約280万円の支払いを命じた。一審判決によると、製造会社は平成17年2月から20年6月に工場移転するまで菓子を製造していたが、菓子特有の甘いにおいと騒音について、「住民の受忍限度を超えていた」とした。これに対して製造会社が控訴していたものである。和解では、解決金100万円を支払う内容で合意した。会社側は「賠償すべきにおいや騒音が発生したと認める和解内容ではなく、トラブルの早期解決のために解決金を支払うこととした」としている。甘いにおいでも、製造会社にとっては辛い結末となった。

◆外国人土地所有法

大正14年に制定されたカタカナ法がにわかに脚光を浴びている。この法律により外国人（法人）による土地取得の制限に関する事項を政令で定めることができることとされていることに起因する。発端は、北海道、長崎（対馬）、富士山麓、軽井沢等における中国や韓国資本による土地取得である。グローバル企業による世界レベルでの資源争奪競争の中で、森林や農地などの天然資源の買収が進められているが、日本の土地買収の一つの分野は森林で、その狙いは水資源目当てであるとも言われている。中国では外国人による土地所有は不可能であり、韓国においても規制がなされている。アメリカにおいては、国家安全上の問題があれば、大統領権限で規制できることとなっている。一方、我が国の場合は、土地所有権に対する制限が弱いため、こうした問題に対する対処が難しくなっているが、森林は木材だけでなく水資源、防災など様々な役割を果たしており、国土保全をどのように行っていくかが問われている。

◆相続税強化対策を早めに

今年の改正は従来の基礎控除額を40%も奪ってしまっている。都内に家を持つ人は大半が課税対象となる。直ちに試算すべきである。さらに昨年改正された小規模宅地の特例も大幅課税である。親と同居していない子供が親の自宅を相続した場合は減額の適用がない。大幅課税となる。不動産業界はこのことを大きく取り上げ、対策に協力すべきである。これはビジネスチャンスである。死んでから知ったのでは遅すぎる。

◆平成23年5月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

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

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階