



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：マンション考察-3

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

四月と言えば桜です。しかし、今年は暖冬の影響や二月と三月が入れ替わったような季候で桜も開花の時期を迷ったのではないのでしょうか。この時期になると「さまざまのこと思い出す桜かな」と松尾芭蕉の詠んだ句が頭に浮かびます。実にシンプルですが、実に様々な思いが込められていると感じます。はるか昔から、季節や年が変わる時、事あらたに進んでゆく様が一瞬ではありますが、美しく咲き誇る桜に思い出を焼き付けられます。この季節感を大事にしてゆきたいものです。皆さんもきっと桜には多くの思い出があることでしょう。



■ マンション考察-3

最近、新聞のチラシにマンションの広告が多く入っている。昨今はマンションブームであり、広告が多いのもうなずけるが、あまりにも多すぎて、関係のない人には資源の無駄遣いにしか見えない。しかし、購入希望者にとっては将来の夢を描く大事なツールである。チラシや新聞広告はそれを頼りにマンションの購入を検討する重要な情報源となる。実は、この広告が不動産業者にとってはかなりの工夫の産物であり、営業ツールという作品となる。なぜなら、マンションはチラシ広告をみて購入を検討する人が圧倒的に多いからだ。また、虚偽広告や誇大広告は不動産業の法律や、不当景品類及び不当表示防止法で厳しく監理されているので、チラシといえどもかなり気をを使うことになる。売主が広告をするには一定の条件がある。その最も重要なものが、建築番号であり、この番号がないものは、違反広告とみなされる。また、間取りや価格、完成予定時期等も記される。それらの記載がなされていない広告は予告広告といい、予約が受けられないなどの旨が記載されているのが一般的である。通常マンション広告は地域の利便性や内装のグレード等の特徴を全面に出し法律に触れない範囲で購入希望者に夢が見られるように作られている。

次に購入希望者がよく注意してみるべき点を記して

みる。所在地は、番地までを記載し建物が特定できるようにしなくてはならない。また、交通に関しては、徒歩5分であれば400mと言うように、1分を80mで計算されている場合が多い。ただし、老人や子どもの場合400mを5分で歩くのは大変であり、信号機や踏み切りなどの待ち時間のことも計算に入れて考える必要がある。よく広告の中に、バリアフリー、交通便利と書いてあるが、途中の待ち時間や高低差などは記載されない場合が多いので注意したい。

マンションという建築物で最も重要となるのが構造である。これは建物の躯体であり、主要な骨組み事を指している。「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄筋鉄骨コンクリート造、「PC造」はプレキャストコンクリート造などと記載される。規模として、地下何階、地上何階とし、屋根の形状、面積、販売戸数、価格帯等を確認することが出来る。この中でも気を付けたいのは、専有面積である。専有面積には、壁心基準と内法基準の2通りがある。壁心とは壁の中心線で囲まれた部分の面積を測定したものであり、配管が縦に通っているPS（パイプスペース）が含まれる場合がある。このスペースは面積に算入されても使えない部分となる。また、天井高や間取りによって部屋の大きさが感覚的に変わるので、現地やモデルルームにて大きさを体感

することをお勧めする。壁面であれば柱、天井面であれば梁が飛び出たりして平面図で想像する以上に部屋が狭く感じる場合もある。

周辺環境を読み解くキーワードとして「用途地域」がある。この用途地域とは市街化区域（都市計画で定められる）内で12の区分に別けられている。住宅を中心とした開発、整備を行なう住居系の地域と、商業、工業を中心に整備を行なう非住居系の地域に別けられる。この用途地域によって、建てられる建物と建てられない建物が決められている。将来の開発が非住居系の場合は、近隣にパチンコ店やカラオケ店のような施設が出来る可能性があることをここから読み取らなければならない。

【用途地域】	
住居系	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
非住居系	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

さらに、建ぺい率、容積率も見逃してはいけない。これらはその敷地に対してどれくらいの面積の建物が建設できるかを決めたものである。建ぺい率は建築面積を敷地面積で割った数字を指す。

例えば敷地面積が1,000㎡の場合、建ぺい率60%であれば600㎡まで建築が可能となる。また容積率は、建築延べ床面積を敷地面積で割ったものである。敷地面積が1,000㎡で容積率が200%の場合は2,000㎡まで建築が可能である。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建設面積}}{\text{敷地面積}}$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}}$$

用途地域によってこの基準の値は変わってくるが、ここから将来その地域がどのように発展していくかの予想が出来る。たかがチラシ、されどチラシである。自分たちが住む将来の町並みを想像するのに必要な情報がたっぷり詰まっているのがこのチラシである。正確に読み解いて間違いのない判断をするツールとして役立てて頂きたい。

前田由紀夫



公示価格 上昇

16年ぶり 0.4%

公示価格(国土交通省が公表する1月1日現在の土地価格)が16年ぶりに上昇した。路線価などからの流れでみれば、やはり東京、大阪、名古屋の三大都市圏が牽引している様相である。地方圏では依然厳しい状況が続くが仙台、福岡、札幌などの中核都市でも上昇がみられ、長く続いた土地デフレから脱却したようにも感じられる。

全国平均で0.4%の上昇となったがバブルの頃の上昇とは様子が違う。それは、ただ所有していれば値が上がるという構図ではなく、使用収益がどの程度かと言う金融商品的な発想で拡大したからである。REITや銀行の低金利から収益を生む不動産に資金が流れ込んだ事も要因であると考えられる。

また昨今は、企業業績も良く都心のオフィス需要は増加し、新たな設備投資にも潤沢に資金が流れたことも影響した。しかし、まだ郊外の不動産では依然収益を見込めない物件が多くあり二極化は進んでいるようだ。ただ気がかりなのは、一部で急激な上昇地点があり、地価の上昇が収益性を上回っているとの指摘もある。今後の動きにも慎重な経済政策の引き当てが必要であると考えられる。



お勧めの一冊

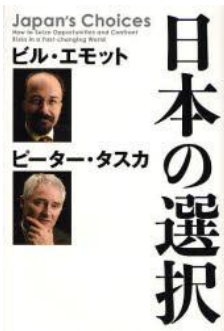
日本の選択

ビル・エモット、ピーター・タスカ (著)
出版社：講談社インターナショナル
¥1,600



ビル・エモットは90年代に「日はまた沈む」がベストセラーとなり有名となった英国人エコノミストです。06年には

「日はまた昇る」を出版し話題になりました。これから日本が進む道を客観的な視点で、アジアの中の日本そして世界の中の日本と切り込みます。今回は「ハゲタカノ饗宴」で有名となったピーター・タスカとの対談形式で納められています。二人の論客は共に親日派であり、日本人が感じる「日本」と言う概念をよく理解していると感じられました。経済通には必読の一冊です。



株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



住宅性能表示制度

この制度は、供給される住宅を住宅性能基準により客観的な格付けを行い、書面をもって公表する制度です。第三者機関である指定住宅性能機関が中立的な立場で住宅の性能について格付けを行い、「住宅性能評価書」を発行します。評価の対象となる性能とは、構造の安定性、火災の安全性、省エネルギー性、遮音性、高齢者への配慮があげられます。

この制度は、初め新築住宅だけに適用されましたが、今では中古住宅にも取り入れられており、流通する住宅の信頼性の確保にも役立っています。ただし、この制度は任意であり必ず利用しなくてはならないものではありません。見えないところも客観的な評価がなされる事によって、高価な財産を購入する人が安心できるように普及の必要性が期待される制度となります。

相続税 支払後 3年間

土地売却の

チャンス!!

前編：相続税と譲渡税の関係

相続税を支払った後に相続財産中の土地を売却すると、譲渡税がゼロになることがあります。

具体例として、相続財産は土地のみで、相続税を1億円支払いました。そして相続財産である土地を売却して得た譲渡益が1億円です。普通ならば税率20%で2,000万円の所得税住民税が譲渡税としての課税です。しかし、特例を使えば支払った相続税1億円が「経費」になるので譲渡益ゼロとなり、譲渡税がゼロになります。

なぜ譲渡税がゼロになるのでしょうか？

相続税1億円もの現金納付は大変です。何かしらの土地売却で払うことが多いでしょう。そして土地を売却し譲渡益1億円なら「2,000万円の譲渡税を支払え」ということとなります。

税の理屈からいえば、相続税は財産を相続したことに対する税金であり、譲渡税は値上がり益に対する税金です。まったく別ものです。だから税の理屈では相続税を1億円課して、別途2,000万円の譲渡税を課税することは当然なのです。

しかし税金を払う側の気持ちとしては「相続税と譲渡税の二重取り」としか思えません。

相続税で課税され、その相続税を払うために土地を売ったら、また別に課税されるのですから。

そこで相続税を支払うために相続した土地を売却するのならば、支払った相続税を経費として(厳密には「取得費に加算して」)、譲渡税を計算してよいという趣旨の「相続税額の取得費加算の特例」があるのです。

バードレポート



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com