

平成 17 年 11 月 21 日(月)  
社団法人 不動産協会

## 第 2 3 0 回理事会報告

本日、11 月 21 日(月)午前 10 時 30 分より、霞が関東京會館において当協会の理事会を開催し、下記事項について審議の結果、以下のとおり決定いたしました。

### 1．入会について

神鋼不動産株式会社（神戸市中央区。藤川 泰延社長）の当協会への入会（10 月 1 日付）を承認いたしました。

### 2．平成 1 8 年度税制改正に関する諸活動について

来年度税制改正については、本年 9 月開催の理事会において要望書を決定し、政府、各政党に提出しておりますが、その後の要望活動について報告を受けるとともに、以後の活動については正副理事長に一任することを承認いたしました。

現在、重点をおいて要望活動している項目は以下の通りです。

- ( 1 ) 土地・建物に係る流通税（登録免許税・不動産取得税）の特例措置の延長
- ( 2 ) 商業地等固定資産税の負担水準の適正化・均衡化の推進
- ( 3 ) 住宅取得資金贈与に係る特例措置の延長
  - 相続時精算課税制度に係る住宅取得資金贈与の特例の延長
  - 住宅取得資金贈与の贈与税額の計算特例（5 分 5 乗の特例）の適用期限の延長
- ( 4 ) J リート等の登録免許税の軽減税率の延長
- ( 5 ) 既存住宅ストック及び事業用建築物等に係る耐震改修促進税制の創設
- ( 6 ) 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長
- ( 7 ) 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長
- ( 8 ) 住宅取得者支援税制の堅持

### 3．投資サービス法制定等に関する意見について

9 月 2 日に公表された金融審議会金融分科会第一部会の(仮称)投資サービス法制定に向

けた「中間整理」について、企業財務・会計委員会において意見をとりまとめ、既に意見として提出済みではありますが、これにつき承認いたしました。

投資サービス法上の対象として実物不動産は入れるべきでない。また、金融商品については、全てを一律同じ金融商品として考えるのではなく、運用資産の特徴にあわせて取り扱いを検討する必要があるとの立場で、運用資産の経済実態が不動産である場合の取扱いについて、また、不動産特定事業法の取扱いについて等、以下の意見を述べています。

- (1) 不動産を投資サービス法の運用規制の対象とすべきでない。また、いわゆる金融商品と不動産では「運用」の内容が異なることを、認識すべきである。
- (2) 信託や組合出資の目的物が不動産の場合は、「運用」の経済実態は不動産の運用そのものであり、金銭債権等の受益権とは本質が異なるため、投資サービス法上の一般的な運用規制のかかる投資商品と位置づけるべきでない。
- (3) 少なくとも、次の諸点への配慮が不可欠である。

運用・助言業者の資格要件の策定にあたり、宅地建物取引業者又はこれと同等の知識・経験を有する不動産運用の専門家としての能力を要求すべきである。

販売・勧誘業者の資格要件の策定にあたり、運用対象不動産に関する開示が適切に行われるよう、宅地建物主任者又はこれと同等の知識を有するものであることを要求すべきである。

いわゆる私募の不動産ファンドの取り扱いについて

現状以上の規制を課すべきではなく、実態に応じた柔軟な運用とすべきである。

- (4) 既存のファンド法制との関係

不動産特定共同事業法は、投資家保護法として、十分に機能しているため投資サービス法と機能的・横断的にルールを再整理する必要はない。

#### 4. 東京都総合設計制度見直しに関する意見について

現在東京都において来年度を目途として総合設計制度許可要綱の見直し行われていることから、これに関し、都市政策委員会においてとりまとめた意見を承認いたしました。

内容は特別区を束ねる広域自治体としての視点から、高さに対する考え方を示していこうとするスタンスは評価すべきこととしつつも、建築基準法第59条の2の趣旨などをふまえ、次の通りとりまとめております。

### (1) 高さ制限について

容積率や用途地域のみで高さの最高限度を決めるべきでなく特例などを設け弾力的に運用を図るべきである。

都市再生緊急整備地域やセンターコア再生ゾーンでの適用は除外する、有効な大規模空気を配置したものや公共的貢献の高い計画などは特例措置の対象とする、もともと日影規制のない商業地域等での適用は除外する、などの具体的措置を講じられたい。

景観への配慮を前提とした協議による緩和や北側隣地の状況に応じた日影緩和について考慮されたい。

ア) 高さ制限設定によって総合設計制度を利用するメリットがなくなり、劣悪な建築ストックの増大を招来する可能性も看過せず、慎重に対応されたい。

イ) 建替え時に同規模の建築が不可能になるような規制を導入するのは財産権の観点から問題なしとはいえず、少なくとも都市計画決定等の手続きを経ずに規模の減少につながる運用は適切でない。

### (2) 有効空地について

#### アプローチ動線の有効空地不算入について

アプローチ動線は有効空地として評価しないとされているが、公開空地の有効性は何ら変わらないので、評価対象とされたい。

#### 外壁面から500mm部分の空地不算入について

建物の外壁面から500mmについては一律空地不算入との指導がされているが、公開空地として一体的利用が担保される場合もあり、個別の状況に応じた判断を行われたい。

### (3) 基準の明確化と行政指導の統一・公平化

許可要綱改正にあわせ具体的指導内容も明文化し、行政指導の統一・公平化を図られたい。

要綱はかなり複雑なので講習会の開催や解説書のタイムリーな発刊など推進されたい。

改正要綱として明文化がされるまでは従来の基準を適用されたい。

各区において独自の高さ規制を設けようという動きもあり、都において適正な

指導を明文化し各区において不公平が生じないように図られたい。

(4) その他

屋上緑化部分の高さ位置にとらわれず容積率の緩和を認められたい。

5. 社会貢献活動基金事業について

(1) 社会貢献活動基金からの支出について

当協会が学術研究・社会文化事業・国際会議等に対して行っている「社会貢献活動基金」からの寄付金支出について、パキスタン地震の被災者への救援金 250 万円を含む本年度第 2 回分 (7 件・303 万円) を承認いたしました。

同基金からのこれまでの支出累計は、499 件・5 億 4,008 万円となります。

(2) 出版物助成事業の創設について

当協会が独自に行う社会貢献活動として、「社会貢献活動基金」を活用し、実務家にとって有意義な出版物等について表彰、助成を行う事業を始めることを承認いたしました。

表彰、助成の対象となる出版物等は選考委員会 (仮称) で審査の上、決定します。選考委員会は、当協会の企画委員会委員会で構成、11 月中に発足し、来年 2 月までに選定作業を終了する予定です。助成額は 1 出版物に対し 50 万円、当該事業全体で年間 1,000 万円までとしています。

以 上