

# TRAI一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人/会長 中村裕昌  
編集/広報事業部部長 鳥居正勝  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 国土交通省 マンションの管理規約改正へ

国交省は、多くのマンションで管理組合が規約のひな型に使っている「標準管理規約」を年内にも改正する。現在の規約は管理費の用途として「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」も認めており、親睦会などに支出することもあるが、強制的に集める管理費の使い方にふさわしくないとの住民の批判に対応する。「コミュニティ形成」の表現をなくす一方、「防災並びに居住環境の維持及び向上」との表現を新たに盛り込む。国交省はマンション管理業協会などの業界団体や自治体などに新しい規約を通知する。

## 高層マンションで相続税節税 国税庁監視強化

国税庁が全国の国税局に対し、タワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう指示している。今年1月の税制改正で、相続税の最高税率が50%から55%に引き上げられ、非課税枠(基礎控除)が4割縮小したことで、税負担を軽くしたい富裕層を中心にタワーマンション購入の動きが広がっている。しかし、国税庁は「富裕層にしか活用できない節税方法であり、税負担の公平を著しく害する恐れがある」として、行き過ぎた節税行為には相続税を追徴課税する。ただ、国税庁はどのようなケースが対象なるかを明らかにしていない。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(57)

【相談者】 建築中の建売住宅を分譲する業者

【内容】 給水管が未設置だが、「直ちに利用可能な施設」として説明してよいか。

【考え方】 重説の「飲用水(略)の整備状況」欄の「直ちに利用可能な施設」に、施設の種別と配管の状況について記載して説明する。建築中で給水管が未設置のときは、引渡時までに売主の責任と負担で整備する内容を記載して説明する。「配管等の状況」には、前面道路・敷地内配管・私設管の有無と管径を記載するが、「敷地内配管」には前面道路内の水道管(本管)から分岐された敷地内のメーターまでの配管、「私設管」にはメーターより先の配管について記載する。本管以外の給水管は、本管からの分岐を行った者の所有物で、所有の概念からすれば敷地内配管も本来は私設管とすべきだが、メーター(水道局からの貸与)を分岐点として給水管の管径が異なることが多いため、便宜的にこのように仕分ける。なお、東京都水道局は、前面道路内の給水管の漏水の修理は、所有・維持管理の範囲とは別に、メーターまでを水道局の修理範囲としている。飲用水の供給施設の整備状況の説明は、前記の内容を重説に記載して文書として説明するが、建売住宅のように、売買対象物の内容を明示しなければならないとき

は、メーターや敷地内配管の位置については、(注)外構図(縮尺1/100以上)及び敷地に関する平面図(縮尺を明示)にその位置を記載して、図面を重説の添付書類として説明する。

(注) S46.12.14及びS51.12.11に発せられた建設省計画局長通達等を受けて、不動産業の各団体が定めた具体的な実施方法

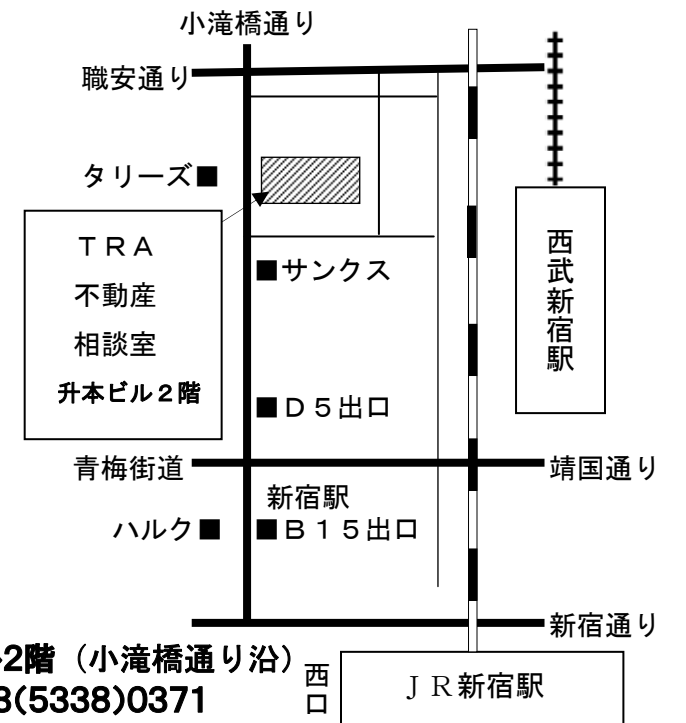
## TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00~16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談(電話)  
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談(面談)  
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

### 1月

月	火	水	木	金
4 休み	5 休み	6 電話	7 面談	8 電話
11 休み	12 面談	13 電話	14 面談	15 電話
18 電話	19 面談	20 電話	21 面談	22 電話
25 電話	26 面談	27 休み	28 面談	29 電話
12月28日~1月5日まで 不動産相談室は相談業務をお休みさせていただきます。				



## 保険代理店募集中!

- 【代理店登録のメリット】
- ① 販売ノルマなし
  - ② 高い代理店手数料
  - ③ パソコン使用による簡単な保険契約申込

代理店募集についてのお問い合わせ先  
全日ラビー少額短期保険 株式会社  
TEL. 03(3261)2201  
※土日・祝祭日除く  
平日9:30~17:30