

平成17年9月13日(火)
社団法人 不動産協会

第229回理事会報告

本日、9月13日(火)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. 役員交代について

当協会の理事2名が交代いたしました。

- ・新任 向井幸光氏(名鉄不動産株)取締役社長
 辞任 木ノ原長矩氏(名鉄不動産株)相談役
- ・新任 石渡恒夫氏(京浜急行電鉄株)取締役社長
 辞任 小谷昌氏(京浜急行電鉄株)取締役会長

2. 平成18年度税制改正に関する要望について

来年度の税制改正については、7月に国土交通省に要望書を提出しておりますが、このたび国土交通省において決定された改正要望を踏まえ、当協会として、今後、政府、各政党に提出する要望書を取りまとめました。

その内容は、わが国経済は緩やかな回復傾向にあるものの、地域間のばらつきなど力強い成長とはいいがたく、東京都心部など都市開発事業が進められている地域を中心に地価の上昇が見られる一方、地方圏を中心にいまなお地価下落が続いているが、資産デフレからの脱却を確実なものとし、不動産流動化・有効利用の促進、都市・地域再生の推進、不動産・住宅投資の一層の促進を図ることで、経済の活性化に資することが極めて重要であるとの基本認識に立って取りまとめており、

(1) 不動産の流動化・有効利用の促進

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

Jリート等の登録免許税の軽減税率の延長

法人の特定の事業用資産の買換え特例の延長

(2) 保有課税の適正化の推進

商業地等固定資産税の負担水準の適正化・均衡化の推進等

家屋に係る固定資産税等の評価の見直し

(3) 住宅投資の促進及び居住水準の向上

住宅取得資金贈与に係る特例措置の延長

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

新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

既存住宅ストック等に係る耐震改修促進税制の創設

住宅取得者支援税制の堅持

優良賃貸住宅建設促進税制の延長

(4) 都市・地域再生の推進

中心市街地活性化対策の推進

認定民間都市再生事業に係る登録免許税の軽減税率の延長

等がその主な項目であります。

3 . 新たな住宅政策の枠組みに対する意見について

社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会がまとめた「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」報告案に対する意見を当協会の住宅政策委員会においてとりまとめ、既に提出しておりますが、これにつき承認いたしました。

少子高齢化やグローバル化の進展等、わが国の社会経済構造の変化に対応し、新たな住宅政策の枠組みを構築することは時宜を得た意義深いものであり、新たな住宅政策の枠組みとして、持続可能性、グローバリズム、多様性、共生といった人類社会共通の理念を念頭に置きつつ、国民が豊かさを実感できる住生活の実現を目指す考え方は適切であり評価したいとした上で、以下の意見を述べています。

(1) 大規模地震等に備えた安全・安心の実現

住宅耐震化に関する記述である「住宅の耐震性は、…住宅が備えるべき基本的な質であり、住宅の耐震化を強力に推進する必要がある」を「住宅の耐震性は、…住宅が備えるべき基本的な性能の一つであり、住宅ストックの耐震改修をはじめ、建替えや

新築による耐震化を強力に推進する必要がある」と改められたい。

(2) スケルトンインフィル住宅の普及

多様な選択肢が提供される住宅市場の整備に、スケルトンインフィル住宅の普及を3番目の例として追加されたい。

(3) 住宅の新規供給の重要性

新たな制度的枠組みの下での政策展開の基本的視点の1つの「ストック重視の政策展開」に関する記述である「既存ストックを有効に活用するとともに、良質な住宅ストックを形成し、それが適切に維持管理され…」を「新築時においては良質な住宅が供給され、中古住宅とともに適切に維持管理され…」と改められたい。

(4) マンション市場の整備

マンションを購入しようとする者が必要な情報を円滑に入手できる体制の確立に関して、「規制の強化や情報提供義務等によって事業者や住宅所有者に過剰な負担にならないよう配慮しつつ」という表現を加えていただきたい。

(5) 目標達成時期の明示

各政策の取組みについて、政策目標を着実に実現していくためには時間軸を意識することが肝要である。住宅政策の基本計画の策定にあたっては、緊急に対応すべき課題と中長期的課題の区別を行うとともに、数値目標については達成時期を明示するようにしていただきたい。

4. SPC 利用の取引における監査上の Q&A に対する意見について

日本公認会計士協会がまとめた「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についての Q&A」(公開草案)に対する意見を当協会の企業財務 会計委員会においてとりまとめ、既に提出しましたが、これにつき承認いたしました。

Q3(特別目的会社に関する子会社への該当)について、開発型 S P C が連結対象になる場合があるかのような記述があるが、以下の理由から全面的に再考願いたいなどの意見を述べています。

子会社該当の適否については実質支配力基準で検討するのが原則であるが、S P C を用いた不動産事業は、慈善信託や中間法人を用いることにより議決権を行使すること自体が

放棄されているので、実質支配力基準適用の前提を欠き、子会社に該当しない。

開発型SPCは、事業計画が予め定まっておき、その後は当該計画に従って開発を実行するものであり、実質支配力基準の特則の第8条第7項に照らし合わせても、流動化型SPCと開発型SPCを区別する合理性はなく、適用要件を満たしていると考えられる。

平成10年に旧SPC法の成立を受けて、連結対象となる子会社の特則として設けられたが、平成12年に資産流動化法に改正され資産流動化計画の弾力化が図られた以後も、内容の見直しがないことからみて、流動化型と開発型を区別して解釈することは経緯から困難。

仮にSPCが連結されることになれば、出資者等は支払いリスクのない部分についても、リスクを負うかのように開示されることとなるため、SPCに出資している会社の株主等利害関係者にかえて誤った情報提供をすることにもなりかねない。

5. 信託法改正要綱試案に対する意見について

法制審議会信託法部会がまとめた信託法改正要綱試案に対する意見を当協会の法制委員会においてとりまとめ、既に提出しましたが、これにつき承認いたしました。

意見の総論では、不動産投資信託や私募ファンドにおいて、現物不動産とともに不動産信託受益権が有用で重要な投資対象となっているが、直接間接に信託取引に関与する経験を通じて、現在および将来の実務の必要に応じ、より柔軟で多様な機能を効率的に発揮しうる信託法制への期待を強く持ち、不動産証券化のヴィークルとしての活用も含め信託制度が一層利用されるよう期待している。改正要綱試案の示す改正の全体の方向は、過度な規制の見直しと当事者自治の尊重（忠実義務を任意法規とし、信託業務の委託を広く認めるなど）、受益者の権利行使にかかるルール合理化、信託の変更および併合・分離などの創設、受益者複数の場合の意思決定方法など集団投資スキームへの対応、多様な信託利用のための制度の整備、を柱としているが、期待にかなない時宜を得たものであるとしています。なお、信託法の改正に併せて、信託業法の忠実義務および信託業務の委託に関して、今回の信託法改正の趣旨を忠実に反映させるよう強く希望しています。

各論としては、以下の意見を述べています（理由については省略）。

詐害信託取消しについて、自益信託において受益権が他に譲渡された場合には、当初受益者（委託者）ではなく譲受人を基準に詐害行為取消権の行使の可否を判断する旨を、条文上定められたい。

忠実義務等について、利益取得行為の禁止の規定の必要はない。

忠実義務違反等の効果について、利益の返還に関する特則（利益吐き出し責任）は不要であり、損害額の推定という構成を支持する。

分別管理義務について、「ただし、分別管理の方法について信託行為に別段の定めがあるときは、その定めによるものとする」とするか、信託の登記・登録をしないことに相当の理由のある場合にも別段の定めによることを認める明文を置くことを要望する。金銭に限らず、銀行預金等も帳簿作成を以って分別管理を果たしたものとする規定を明文化されたい。

信託事務の処理を他人に委託した受託者の責任について、選任・監督に過失がなければ責任を免れるとする案に賛成する。

受益者名簿の閲覧等の拒絶事由については、濫用的閲覧を防ぐことができるよう、適切な制度設計を望む。

受託者の責任を有限とする「有限責任信託」、委託者が受託者となることを認める「信託宣言」、受益者が確定することを要件としない「目的信託」は、不動産証券化のヴィークルとしての活用という点で有用と考えるので導入に賛成する。

6. 2005年アジア・太平洋地域不動産会議大阪大会（2005APREC 大阪）について

9月28日（水）から30日（金）まで、「都市再生と不動産業」をテーマに大阪で開催される、世界不動産連盟日本支部主催の『2005年アジア・太平洋地域不動産会議大阪大会』について、その準備状況等について報告いたしました。

アジア・太平洋地域および国内からの参加者を得て、9月28日午後4時から「グランキューブ大阪」（大阪府立国際会議場）で行われる開会式では、安藤忠雄氏（建築家・東京大学名誉教授）が「都市とは何か - 再生の視点」と題して基調講演を行うほか、29日および30日に同会議場で行われる6つのフォーラムは、「大震災からの復興と都市再生」、「都市再生事業の実際と課題」、「証券化手法による都市再生」、「持続的発展可能な都市の構築のために」等の各テーマについて、パネル・ディスカッション等が行われます。

以上