

# 実務経験者が語る 不動産のツボ

## タイの街かどから - 都市計画

最近、新築コンドミニアムの完成が増え、市場への供給が多いと聞かれますが、併せて中古市場も価格が値下がり傾向だといわれています。しかし、実感としてはスクンビット地区に関しては中古の古いコンドミニウムは強含みに推移しているように思えます。人気が一極化している。定評のあるコンドの価格は強く需要も根強いものがある。日本は今もマンションブームが続いているらしい。都心部の高層タワーマンションの売れ行きが絶好調だといわれています。長期銀行ローンを組んでオフィスレディー（和製英語）-が買っていると聞かれます。コンドミニウムを買う選択の条件として建築年月日、施工、施工会社は重要事項ではある。特にタイの場合建設会社の良し悪しは建物の寿命と快適な居住性を決定付けているといっても過言ではない。しかし、タイ語の所為もあるが実際にはそれを知る為の調査資料は限られていて、あるのは登記簿権利書のみであることが多い。建築会社年鑑とかその他業界紙の情報が必要であるがこれらの情報誌を読んだことが無い。中古コンドミニウムの居住性は管理会社の管理体制に大きく左右されるが、タイの場合分譲会社自身が、あるいは別に管理法人をつくって管理しているケースが多い為にきまった管理費全体のなかから支出を抑える事に重点がおかれるのは自然の成りゆきである。コンドミニウムの資産価値を高める方向で建物の維持、管理に経費を惜しむてはならない。例えばある時、コンドを訪ねてロビー内のソファセット、シャンデリアなどの照明器具、絵画や壁掛けなどのデコレーションがあればどんなに建物が豪華に見えることかと思う事が多々ある。また先日、新築のコンドを見た。建物正面は日本では見慣れていた白のレンガタイル張りのビルであった。建築技術が高速進歩して窓枠、サッシにもいいものが使われつつあるのは歓迎すべき事です。内装材のチーク材やその他木材にも防蟻処理がされて、それに衛生陶器である、バスルームが新しくデザインの美しいもの

機能的なものになれば、もっと楽しい暮らしになるはずだ。日本にいた時、永年ウォシュレットを使っていたがこの快適さは忘れられない。トイレの話になれば不覚にもバスルームとなぜかと言うのか最近知った。西洋式はトイレ、バス、シャワー、洗面所が一体となっている。一人が使えば他の人は使えない。日本みたいにトイレだけはウォシュレットが有る個室がいい。西洋式はスッキリ。ロマン・ポランスキーの映画、最初のシーンで黒のドレスを着たニコル・キッドマンがトイレの腰掛けからやおら立あがったのには驚いた。彼我の文化の差は歴然である。子供の頃、自分の勉強部屋が夢であった。壁に映画スターのポスターを貼りつけ、小さく彼女の写真も飾ってあった。塗り壁だとセロテープが付かない。ポスターもはれないのである。しかし、何十年も経った今、何故か自室の壁に五十音表が貼り付けてある。

つづく

## コンドミニウムを その13 購入される時の注意！！

この頃はコンドミニウムを売りたい日本人のお客が増えてきました。そこで今回は、コンドミニウムを売る時の裏技をひとつ、しかしこの方法は少なくとも1年は時間を必要としますので即効性のある物ではありません。どんな裏技かと言うと、特別事業税がかからなくなる方法です。今年の1月から5年以内の不動産売買には特別事業税の3.3%がかかります。つまり不動産を購入してから5年以内に売却すると投資が目的と見なされてこの税金がかかります。500万Bのコンドミニウムで約16万Bもかかるのです。買主と折半でも8万Bです。この裏技は当然、買う方にも影響します。8万Bあれば結構、色々と家具を新しく出来ます。どんな方法でそんなことが出来るのか？というタビアンバンに自分の住所を移すというだけです。つまり、住居用として使用していたという証明になり、特別事業税が免除されるのです。



日本人の方は殆どがこの住所移転を行っておりません。意外にタイ人のオーナーでも知らない場合が多く、残念がられる方が多いです。もうひとつ節税の話ですが、タイ人のオーナーが良く言われる、売却したコンドミニウムのお金で新しいコンドミニウムを購入すると以前納付した税金が還付されるという物です。しかし、これは風説であり、そういう税制はありません。何故か良く聞かれますが実際に還付された方の話を聞いたことがありませんし、土地局でも、良く噂は耳にするがそういう実例は無いとの事です。

ハスコはお客様に物件と共に安心をお売りしています。

## 不動産調査

事業用地等の不動産物件購入をお考えの方弊社で物件の調査をいたします。

- 興味のある土地、建物があるが所有者が判らない。
- 物件の実勢価格や抵当権の調査をしたい。
- 移転登記までを弁護士を通して安全にスムーズに進めたい。
- 土地用途区分の調査、建築基準法上の問題点調査等

購入したけど、倉庫が建てられない用途区分だった。  
工場が第二種操業許可しか下りなかった。  
元所有者の操業許可が利用できると言われたが駄目だった。  
道路拡張で前面を5mも取り上げられた。

上記はこれまでお客様に現実に受けた相談です。  
ご契約前には是非ハスコに調査をさせてください。

完全守秘で調査いたします。

で常なてなうでが草い音く民位た場所すグ空ちブ動ブ劇のせいのがはらにあユでがさで代係山ク木いおす等のつじ  
すの話き訳す、むまをなはとで、1港るラしらがのこんつ  
ねなもてで実ねこらす立い裸こいコ以ハはんがな現よよブ。か  
。世あ人、が。ブヤ。ての足ブラブ前オ別バ多いれりうラしは  
界のがタ我コラ哇歩てかでラ所がと名ンいでたもに事かこ  
のわ死イタブの道も歩よ歩がもバはノナのか毒思件が対  
主けぬで日ラ事を時けくい多あ原ンタン1がよらのえが、面  
人でなは本がを歩々は判ていり因ナイグ周新うとあてまその  
公、んど人目考く、コりいのまで1語1辺空。いるきるう日  
にまてりにえと地ブままにす。券あコオ沢のかてブす。現えある  
はず言アは前るきまラせす。働あコオ沢のかてブす。現えある  
なまうン大にとがにはん。こし争つブと山辺し、が。実るる  
りす漫が変現本あ会逃がコのか議たら言居り、自い沖離とかた  
たそ画頭非れ当りうげ、ブ周しに日のいまでも衛ま縄れ日も  
くのみに日にるにまたる彼ラ辺1発系事ます。す。隊すにし本し  
な非た落常と怖すめとらがのそ展のす。とはがはたのれ  
い日いちの言いに言は怖農れし工が新もコ出ハコ喜あま

## タイの不動産四方山話

