



NO.216 H23.1.14

社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人／堤 智 編集／組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

知 識 情 報

◆エコキュートとエネファーム

1. エコキュート・・・「自然冷媒ヒートポンプ給湯器」のこと。関西電力が商標登録している。市場では、09年10月は200万台も売れている。深夜電力を利用した場合は給湯費を抑えられる機器。ヒートポンプ貯湯タンクが必要。低周波が出て騒音になる場合もある。
2. エネファーム・・・「家庭用燃料電池コージェネレーションシステム」のこと。家庭用燃料電池の普及を目指した推進協議会が決定した統一名称。自宅で発電なので送電ロスがなく、電気料金が安くなる。初期費用は高い（1機300万位）。ガス等から水素を取り出して発電する。発電時の排熱で貯蔵タンクを温める。両者とも省エネ等で、住宅に採用が増加している。東京ガスの試算では150㎡の戸建てで、CO2は2割削減できるとの事。

◆建設・不動産業界もクラウド利用が普及している

既に導入社は建設会社で1万社、不動産会社で2,000社に上る。クラウドはクラウドコンピューティングの略で、インターネット上でアプリケーションソフト等のサービスを提供することを言う。クラウドは自己成長を図れる。用語や単位などを関係者で統一化、体系化を図れるので業界全体等での集合知を形成でき、効率化をさらに向上させることができる。一企業の成長にとどまらず業界の成長につながる。

◆未利用国有地の貸し出し方向は朗報

内閣府が検討中。議員宿舎跡地等、国有地は一等地が多い。今春をめどに総理に提言。定期借地を中心に証券化も視野。財源確保の一環だが、台所は火の車なのにその対策は遅すぎる。提言即実行体制を望む。公的不動産は450兆円もある。未利用だけでなく現在の使用中の不動産も対象にすべきではないか。もっと都市を有効活用すべきではないのか。

◆相続税が強化の方向

現在非課税は5,000万＋（法定相続人×1,000万）→改定後3,000万＋（法定相続人×1,000万）政府税制調査会が方針を固める。現在相続税を支払う層は4%程度であり、ピークの半分になってしまっていることも考慮。税収は3分の1の1兆円に減少している。税は強化すると必ず節税策を講じるので、思惑通りには中々行かない。

◆ボンド制度とは

建設工事には従来工事完成保証人が必要であったが、その改良版として履行ボンド制の導入がなされた。

履行ボンド制・・・工事発注者は、金銭保証や役務保証を選択する。金銭保証の場合負債者は4つの選択肢①会計法に規定ある契約保証②銀行の金融保証③履行保証保険④履行ボンドがあり、④履行ボンドは工事完成のみを保証するではなく、金銭保証も行えるシステム。負債者に債務不履行が生じた時に、約上の保証金を支払うか、代替え業者に増加費用を支払い、工事を完成させるかを、履行ボンドの引き受け機関が選択する。引き受け機関は、損害保険会社が主。保証料は1千万円で59,000円。入札ボンド制・・・18年度から導入実施されている。18年度導入の背景は、これまで免除してきた入札保証制度を改め、今後最低5%の保証金を原則納付とし、さらに納付免除の条件を制定した。納付が免除されるケース①入札保証保険（損保）②入札保証（金融機関）③履行保証（金融機関・保証事業会社）これら3種類の証書を、入札ボンドとして取り扱い、これらのどれかを提出すれば、保証金は免除される。

◆目隠し設置義務違反(民法235条)【ある弁護士のつぶやき③】

民法第235条は、目隠し設置義務として、「境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない」と規定しているが、その認知度は極めて低い。しかし、裁判になれば、設置義務違反者は負けるので、このトラブルは結構発生する。例を挙げると、土地を購入してアパートを建築したところ、南側隣接地の地権者から、「境界から1m未満にある窓のすべてに目隠しを要求された」ケースがある。アパートの建築主は、アパートが予定していたように賃貸できなくなり、工務店等に対する損害賠償請求等、大きなトラブルになってしまったものである。

◆古いビルを媒介する場合の注意【ある弁護士のつぶやき④】

大手の宅建業者の一部は、築30年といった古いビルの媒介は行わないようだ。現在の市場における不動産の処分は会社整理前提での資産処分が多く、後日建物瑕疵のトラブルが発生した場合、売主が存在せず仲介業者が訴えられるリスクを伴うため、古いビルの媒介は敬遠されているようだ。そのため、中小の宅建業者が古いビルの媒介をすることになる。この場合は、必ず「耐震診断・吹付アスベスト調査・かぶり厚調査」をした上で取引に臨むべきだ。古いビルの中には、設計図書どおりに建築されていないものがある。耐震強度について、マンションの管理組合で耐震調査を実施したところ、強度不足が判明しその結果を管理組合の役員が闇に葬っていた事例がある。かぶり厚不足の問題も法曹の世界では議論になっており、認める判決もあれば、否定する判決もある。かぶり厚の調査は、数十万円で専門業者に頼めるので、取引に当たっては実施しておくことが肝要だ。