



# 法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 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

### ◆増築の反対は減築、これが意外と面白い

子供たちが巣立った家は老夫婦には広すぎる。思い切って減築で家を狭くすると、使い勝手や日当たりがぐっと良くなる。削るだけなら、坪10万を切れる。掃除の負担が楽になる。光熱費が楽になる。風通しも良くなる。固定資産税も安くなる。こういう減築がこれから増えてくるのではないか。

### ◆眺望権はどこまであるのか

隅田川の花火大会が見られるとの売りで買ったマンションが、別のマンションが建ったので見られなくなって訴えたケース。東京地裁が66万円の支払いをデベロッパーに命じた。(06年12月)このケースは別のマンションを売ったのも先の分譲会社と同じだったのがポイントで、特殊なケースだから賠償判決が出たのだろう。判決で眺望権については、花火大会を室内から鑑賞できる利益は常に法的に保護すべきだとはいえないとしている。眺望権はそれを商売や財産的価値の重要な部分として構成されている場合に、それを侵すことが重大な損害を与える場合等に認められるのであり、居住用のマンション等には認められにくいものである。

### ◆省エネの切り札、外付けブラインド

欧州では外付けブラインドが普及している。日本では室内型が大半。外付けは室内型に比べ2~3倍の遮光効果がある。その結果冷暖房効果は消費電力を半減できる。こんな素晴らしい効果があるのだから、住宅メーカーは標準装備をしてはどうか。政府も補助金を出してもいいのではないか。まだ15~30万程度するので、メーカーの努力で引き下げて欲しい。この考え方からマンションに雨戸があってもいいのではないか。又ガラスは樹脂製にすると大幅に熱が逃げなくなる。

### ◆瓦自身が太陽光を遮断

特殊な上薬を塗ることで太陽光の60%を反射してしまう瓦を発売。「サマー」鶴弥が開発。価格は1.2~1.5倍。南国の家には効果的。瓦の表面温度が20度程度下がる。温暖化対策でこういう商品をドンドン開発して欲しい。

### ◆農林年金所有の虎ノ門パストラルが2308億円で売却

購入は森トラストとダヴィンチの連合。不動産鑑定評価額の2倍とか。土地を究極まで有効活用することで倍の効用を高める計画。古いビルと新しいビルでは総合設計、共用部分の容積緩和、建築基準法改正等で新しいビルが有利になっている。さらにエネキ-効率やOA対応等古いビルとは大幅に効率性が高まる。

今後都心のビルはこの様に既存ビルの再開発が主流となって行く。売主も持てる資産の更なる効率運用を迫られているので、経営はプロに任す方向となる。こうして日本の主流ビルは殆ど証券化されて行くだろう。

### ◆土地と株の資産はどこに消えたのか

1980年末の株と土地の合計額・863兆円→89年末3,096兆円。→05年末1,706兆円。89年から05年までの減少額は1,390兆円、年平均にすると毎年93兆円も目減りした。すさまじい減り方である。よくこの15年間のいだものだ。GDPの500兆円に比較すると93兆円は18%に相当する。毎年所得の18%相当を15年間も減少し続けたということである。いかに日本のバブルはひどかったかを物語る。しかし70-の収入の方は横ばいや微増だったので実感として毎年18%も減少した実感はない。ストックの価格は資産を持たないものにとっては、一見無関係のようにも見える。しかし70-のGDPとストック価格とは一定のバランスがあるはず。70-は購買力であり、この購買力とかけ離れたストック価格は支持されないのではないか。

### ◆マンション上階の足音騒音で賠償命令

幼児の父親に36万円の支払い判決。訴訟の要求額は240万だったが、騒音度は50~65デシベル。受忍限度を超えていると判断。マンションで1番多いトラブルが騒音。子育ては1階か戸建がのびのびと育てられる。しかししつけも必要でありこの判決はやむを得ない。

### ◆領収書の扱い方には注意を、領収書の知識

1. 支払いは領収書を民法486条で交付を請求できる権利がある。
  2. 但し書きのお品代、宛名の上様は証拠として認められない可能性がある。
  3. 領主書が無くても印でも代替できる場合もある。要は実態を証明できればよい。
  4. 領収書を書き替えたりしたら刑法159条の私文書偽造罪。
  5. 偽造した領収書を経理に提出すれば刑法161条の偽造私文書等行使罪。
  6. 上記で金銭等を得れば刑法246条の詐欺罪。
  7. 偽造でなくても私的に使った領収書で経理より金銭を得れば詐欺罪。
  8. 詐欺罪は10年以下の懲役である。
  9. 会社は詐欺をされれば民法709条の不法行為に基づく損害賠償を請求できる。
- コンプライアンスが企業の命題の今、ふとした領収書の流用等は、重大な違反となることを意識した行動が必要。

## TRAからのお知らせ

### ◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808