

TRA 一般社団法人 東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人/石原 弘
編集/会員支援事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

=知識情報

空調費を4割減らす窓 太陽熱の遮断性を向上

日本板硝子は、2枚のガラスを重ね合わせて冷暖房効果を高めた省エネガラス「スペーシアクール」を発売する。同社従来製品に比べて約5割多く太陽熱を遮断し、1枚ガラスの窓に比べて空調費を約4割節約できる。新製品は重ねたガラスの内側に塗る銀の層や組成を改良し、太陽光の熱を51%遮る。ただし可視光線を遮る量も増えるため、室内は少し暗くなる。販売価格は従来製品よりも約1割高の見通し。全体の厚みが最低6.2ミリにできるため、サッシを取り替えなくてもリフォームできることが強み。

東京都暴力団排除条例施行から半年 事業者関連の概要

①取引中止に関する契約条項（努力義務）：取引先が暴力団関係者と分かれば、一方的に契約を解除できる特約を契約に盛り込むよう努める。

②利益供与の禁止

○利益供与禁止規定の違反になる例（警視庁のサイトより）

- ・内装業者が暴力団関係者だと認識しているのに内装工事を行なう
- ・印刷業者が暴力団員の名刺や組織で出す年賀状を印刷する
- ・スナック経営者が、暴力団が経営していることを知りながら、その事業者からおしぼりなどのレンタルサービスを受け料金を支払う など

これからの不動産を考える研究会(座長:小林重敬東京都市大学教授)報告概要

標記研究会では、中小不動産の今後の事業展開のあり方について、顧客満足度の向上を重要なキーワードとし、その上で従業員教育の充実・従業員満足度の向上、消費者への情報発信の強化、コンプライアンスの徹底により、企業としてのアイデンティティを確立していくことが必要としている。また、事業展開の方向性を三点挙げている。第一に、顧客密着の強化。より一層の顧客密着により、ニーズを把握し、的確な情報提供を行うこと、更には、媒介業務の周辺分野にも不動産が関わっていくことが求められるとした上で、インスペクション（建物検査）、媒介業務の入口及び出口を包含し、これらに関与する税理士、司法書士、不動産鑑定士、金融機関、リフォーム業者、インスペクション（建物検査）業者など、様々な専門家とのネットワークの構築、連携・コーディネートにより、不動産取引全体をマネジメントする役割が不動産に求められるとしている。第二に、地域密着の強化。空地・空家対策、高齢者の見守りなどのコミュニティーサービス、災害時の住宅支援などが求められるとしてい

る。第三に、新たな市場へのアプローチ。高齢者向け賃貸住宅への住み替え支援、高齢者の資産活用や相続支援、中古住宅の売買に併せたリフォームの提案、定住外国人や留学生向け住宅、ペット対応賃貸住宅、シェアハウスなどのニッチ市場などは今後の新たな市場であるとしている。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介⑨

【相談者】個人同士の中古マンション売買の仲介業者【内容】残金決済直前になって買主から、「登記事項証明書を見ると、売主の抵当権が抹消されていないではないか。契約書の約定では、『売主は、抵当権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。』定めがあるがなされていない。契約違反だ。」との申出があった。これに対し、相談者は「契約書の約定には、抵当権等を所有権移転までに消除する旨定めがあることと、抵当権の抹消は、買主が残金決済の際に売主に支払う残代金の一部で抹消するので心配ありません。」と答えた。しかし、買主は「そんなことは聞いていない。契約は同時履行が原則だ。買主のほうが先に残代金を支払い、それをもって売主の抵当権を抹消するのはおかしい。」と主張し理解が得られない。【機構の回答】仲介業者として事前の説明不足を詫びた上で、抵当権の残金時同時抹消について理解を得られるよう丁寧に説明することが必要である。【考え方】通常の契約書では、本件のように、「売主は、所有権移転までに抵当権その他買主の完全な所有権を阻害する一切の負担を除去抹消する。」旨定められており、また、本件類似の相談も時々機構に寄せられる。少なくとも、抵当権の抹消を残金決済時に行うことが予定されている場合は、契約前に買主の理解を得た上で特約に書き込むことが必要であろう。

◆平成24年7月「TRA不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
1	2 不動産取引	3 法律	4 不動産取引	5 法律	6 不動産取引	7
8	9 不動産取引	10 法律	11 不動産取引	12 法律	13 不動産取引	14
15	16 休	17 法律	18 不動産取引	19 法律	20 不動産取引	21
22	23 不動産取引	24 法律	25 不動産取引	26 法律	27 不動産取引	28
29	30 不動産取引	31 法律				

不動産取引に関する相談（電話） 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産に関する法律相談（面談） 毎週火・木曜日

法律相談は弁護士がを行います。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所：新宿区西新宿3-4-4京王西新宿南ビル10階