

全日情報

2006年1月第46号

ふれあい

(社)全日本不動産協会 全日本不動産関東流通センター 広報誌



「新春を迎えて」 運営委員長 川口 貢

「知っておくと役に立つ! 不動産トラブルとその判例」セミナー開催

ふれあいの広場 / 使って便利インターネット

新年のご挨拶



「新春を迎えて」 運営委員長 川口 貢



謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員の皆様には、2006年を迎え、大きな飛躍と輝ける素晴らしい抱負をいただきながら新年を迎えられたことと存じます。

さて、昨年は地価の下げ止まりの拡大や不動産取引の活性化などで、長い間低迷していた不動産流通市場は、ここへきて徐々に景気回復感が広がってきています。

こうした状況の中、当センターの主要業務であるレインズシステムサポート業務及びZeNNETシステムサポート業務の事業は順調に活動を続けており、2つのシステムとも会員皆様方の業務上の必須ツールに位置づけられております。さらに、これらのシステムの利用会員登録・物件情報登録と利用度は日々増加の一途をたどっております。

昨年の11月、東日本レインズを含めた全国4つのレインズは、不動産流通の近代化・活性化を更に促進するため、流通システムの一元化の構築を目的とする検討機関「流通システム一元化協議会」を設置し、統合に関する検討を4機構・4団体において始めることを決定いたしました。当センターは統合の検討に関しては、東日本レインズにおける全日のサブセンターとして、統合により一層使いやすいシステムとするため積極的に提言を行ってまいりたいと考えております。

また、ZeNNETシステムと連動している(株)不動産流通近代化センターが運営する不動産統合サイト(不動産ジャパン)も開設2周年を経過し、今後は消費者に対する利便の向上や積極的な周知活動による利用の促進及び業者に対する物件登録の啓蒙など、円滑な運営と普及を推進するとのことであります。

今年も当センターの役割は、不動産業界の変化の兆しや消費者ニーズを的確にとらえ、時代に耐え得る必要な専門知識を涵養し、ニーズに合わせた機能を果たしていくことが求められております。今後とも、より一層の普及、啓発並びにシステムの円滑な運営・管理と機能充実に全力を尽くしてまいりますので、ご協力ご支援の程よろしく願いいたします。

最後になりましたが、会員皆様のご健勝とご繁栄を祈念し新年のご挨拶とさせていただきます。



関東流通センター主催による平成17年度第5回・第6回・第7回流通関連セミナーが、11月29日(火)東京会館全日ホール、30日(水)日産横浜ビル21階ホール、12月1日(木)ラフゼいたまの各会場において13:30~16:00の2時間半にわたり開催された。

今回は、「知っておくと役に立つ! 不動産トラブルとその判例」と題し、不動産適正取引推進機構が監修した書籍を参考資料として松田弘弁護士が講演した。約400人の会員が参加し大盛況であった。



松田弘法律事務所
弁護士 松田 弘氏

宅建業者が裁判上のトラブルに巻き込まれるのは、ほとんどの場合、宅建業法違反の有無にかかわらず、民事上の責任を問われるものである。つまり、瑕疵担保責任や説明義務違反、媒介契約上の債務不履行に基づく損害賠償責任を問われるのである。以下にその講演のポイントをまとめる。

ポイント 1

登記簿の調査説明に関するトラブル

登記簿の調査を怠って依頼者に不利益を与えた場合、売買・賃貸借契約の成立後であっても、調査義務違反による媒介契約の債務不履行にあたり、損害賠償責任を問われる。契約は口約束でも成立することに注意しなければならない。登記簿を十分調査しなかったために、物件の差押えや抵当権などの担保権を見逃してしまうことによるトラブルが多い。売買情報を察知して債権者が仮差押えをしてくることもあるので、物件引渡しの直前に登記簿を確認することが必要である。

店舗を借りてから2年後に、その物件が競売にかけられ立ち退きを余儀なくされたラーメン店から損害賠償請求を受けた仲介業者が約390万円の支払いを命じられた判例もある(平成4年東京地裁)。

ポイント 2

法令上の制限の調査説明に関するトラブル

容積率・建ぺい率を間違えて買主に伝えてしまった場合や、条例の確認や役所の窓口指導を受けることを怠ったために建築確認が下りない、といったようなケースは損害賠償責任を負うことになる。特に多いのが道路にまつわる紛争である。接道義務違反にあたり建物は建てられないので、現場で道幅を実測しただけでは調査不十分であり、必ず役所の窓口に行って調査をする必要がある。

ポイント 3

心理的瑕疵に関するトラブル

仲介した物件で過去に自殺があったことを説明していなかったような場合、後日そのことを知った相手方から損害賠償請求を受けることがある。そのような場合、その物件に住み心地の良さの適正さを欠く目に見えない瑕疵があると判断されて損害賠償責任を負うことになる。こうしたトラブルを防ぐためには、社会通念上説明しておくべきと思われる事項については、明確に相手方に話しておくことが重要である。

瑕疵は、それを発見してから1年以内なら損害賠償請求できることになっている(民法570条)が、一方で、借金など通常の債権は10年で消滅することになっている(民法167条)。そこで、不動産の瑕疵について、どのくらいの期間責任を負わなければならないか、ということが問題になる。それに関しては、平成13年11月に「瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、物件の引渡しから10年間」とする画期的な最高裁判決がでたことにより、一応の法的決着をみた。宅建業法では瑕疵担保期間を引渡しから2年間とする特約が認められている。

流通関連セミナー

ポイント 4

環境に関するトラブル

日照権や眺望、風通しなどに関するトラブルを避けるためには、物件の隣接地域について十分な調査をし、買主に説明しておく必要がある。特に、病気療養のための物件を探しているなど、買主の物件購入の動機や目的を知っている場合には、慎重な調査と丁寧な説明が必要である。青田売りのマンションなどでは、完成後の状況を正確に説明する義務がある。行き過ぎた表現の広告などはしないように注意することが必要である。

広告表示については、11月9日に業界の自主規制ルールである公正競争規約が改正され(2006年1月4日施行)、公園や名所・旧跡などの名称をその物件に使用する場合は、直線距離にして300メートル以内でなければならない、などの具体的な規制が盛り込まれたので要注意である。

ポイント 5

賃貸借に関するトラブル

賃貸借で最も多いトラブルは賃借人が部屋を出るときの原状回復に関するものである。この場合の原状回復とは、入居時のおりに復するということではなく、経年損耗・自然損耗=生活するなかで生じる自然な汚れまでを賃借人に負わせることはできないと考えるべきである。したがって、経年損耗を回復するための費用を敷金から差し引くのは難しい。

退去時にルームクリーニング代などを請求する旨を契約書に明記していても、消費者契約法(平成13年4月1日施行)によって、特約が消費者の権利を制限したり義務を重くする場合、その特約を無効とする裁判例が出はじめたことに要注意。ただし、消費者契約法は、事業者と消費者の契約に関する法律で、個人が居住用の物件を契約する場合にのみ適用される。事業者間の契約には適用されない。



第5回セミナー(東京会場)



第6回セミナー(神奈川会場)



第7回セミナー(埼玉会場)

第3回・第4回 流通関連セミナーを開催



10月6日(木)、24日(月)13:30~16:00、平成17年度第3回・第4回の流通関連セミナー(関東流通センター主催)が、東京全日会館ホールで開催され、約350人の会員が参加した。

今回は、株式会社東京カンテイ常務取締役の南和文氏に「不動産金融&再生ビジネスの営業戦略と実践」というテーマで講演をしていただいた。講演の前半は、業界に押し寄せる不動産証券化の背景と今後の動向について、そして後半では、豊かな実務経験をもとに、担保不動産や収益不動産の仲介にあたって注意すべき事項についてのお話をいただいた。



(前)ワールドファミリー(栃木県宇都宮市)
代表 阿部 陽子 様
(ゼネット会員・平成16年加盟)

女性スタッフの機動力で きめ細かなサービスを提供

栃木県宇都宮市の(前)ワールドファミリー 阿部陽子社長に、ゼネットの活用状況や営業展開についてお話をうかがいました。

◆ゼネットの活用はいつごろからですか

当社は平成元年の設立で、今年で18年目にはいりますが、平成16年にゼネット会員になりましたので、使い始めたのはそれからです。当初は、不慣れなこともあって、登録されている物件でも人気の高いものは、掲載されたとたん他社で成約といったケースも多くあり、そのスピードに圧倒されたこともありました。最近では、リピーターのお客様も増え、売却依頼もありますので、積極的にゼネットへ物件登録するよう心掛けております。

◆ゼネットの反響などはいかがですか

宇都宮市以外の日光、今市、那須といったリゾート物件に関するお客様からのお問い合わせが多いようです。また、ゼネットを見られたお客様で、以前バブル期に購入したリゾート物件を売却してほしいといった依頼もありました。当社は、宇都宮を中心に車で30分圏内をメインの営業エリアとしておりますが、今後はこのような依頼も増えてきていることから、もう少し営業範囲を拡大しようと考えております。これも、ゼネットの効果が現れているところではないでしょうか。

◆会社の営業展開についてお聞かせください

地域性もあって、お客様のほぼ6割以上が売買案件です。中でも、土地の売買が中心で、売買物件数の7割近くは土地、3割は中古住宅の割合です。社歴も重ねていることから、紹介やリピーターのお客様も増えてきました。お客様の中では、7年前に賃貸でお世話になり、近日結婚するので近くで親と住める土地を見つけてほしいといった方もいらっしゃいます。7年ぶりのお客様にはなつかしさと感謝を感じる瞬間でした。

◆今後、新規客を獲得する展開はお考えですか

やはり、自社のホームページを充実することやゼネットに物件登録することではないでしょうか。当社は女性スタッフのみ4名体制で、物件別に営業から事務、物件登録まで行っております。課題としては、自社ホームページの物件更新とゼネットの物件登録が連動できるような仕組みがあればありがたいですね。今後もゼネットを積極的に活用して、新規のお客様を獲得していきたいと思っております。



使って便利 インターネット

第7回
テーマ
平成18年1月4日より施行
「新・不動産の表示に関する
公正競争規約」を出す

不動産業界の自主規制ルールである広告表示規約が全面変更された。同規約は、不動産業界の広告表示のルールを定めた自主規制で、1963年の創設以来、大規模な見直しを何度も行い、内容が複雑で分かりにくくなったことからこのほど全面改定された。

主な広告表示規約の修正点として、物件名称の使用基準で、公園、日影などから「直線距離で約おおむね300m以内に所在」とあるところ、「おおむね」という表現を削り、具体的な数値表示が求められるようになった。新表示規約では、消費者ニーズの変化や不動産取引の多様化に対応する目的から、週明けの廃止、自由設計型マンション全戸など新たな問題に対応する規定の追加、公正・公平な調査などの観点から内容が全体的に見直しされている。また、インターネット広告に関する規約事項が、PDF形式で別表として取り出すことができ、公正競争規約の全文はもとより、同規約変更のポイント等も解説された便利なサイト。



「レインズIP型・ZeNNET利用説明会」開催日程

〈開催日程〉

平成18年2月	平成18年3月	平成18年4月
7日(火)	14日(火)	4日(火)
23日(木)	23日(木)	20日(木)

時間 午後2時～3時30分

会場 全日本不動産関東流通センター 研修会議室
東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館 7F
TEL:03-3263-4484 FAX:03-3234-3420

定員 10名(申込先着順) **受講料** 無料です

申込方法 参加ご希望の方は、開催日・商号・電話番号・ファクシミリ番号・所在地・参加者名をご記入のうえファクシミリをお願いします。(FAX:03-3234-3420) 申込用紙の形式は自由です。また、下記Webサイトでも受付を行っております。
<http://www.zennichi.net>

なお申込みは先着順に承りますが多数の場合、誠に申し訳ありませんが、日程調整及び参加をご希望いただく場合もあつたのでご了承ください。また、当日欠席する場合は、必ずご連絡をお願いします。



各都県本部事務所

◆東京都本部

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13
全日東京会館
☎03-3261-1010 FAX:03-3261-6609
<http://tokyo.zennichi.or.jp/>

◆神奈川県本部

〒220-0011 横浜市西区高島2-6-32 日産横浜ビル
☎045-441-4349 FAX:045-441-6684
<http://www.zennichi.com>

◆埼玉県本部

〒338-0832 さいたま市桜区西掘1-11-39
☎048-866-5225 FAX:048-866-5181
<http://www.zennichi-saitama.com/>

◆千葉県本部

〒260-0855 千葉市中央区市場町4-6
全日千葉会館
☎043-202-7511 FAX:043-202-7512
<http://www.zennichi-chiba.com>

◆群馬県本部

〒371-0844 前橋市古市町410
☎027-255-6280 FAX:027-255-6281
<http://www1.odn.ne.jp/z-gunma/>

◆新潟県本部

〒951-8141 新潟市関新2-1-73 ダイカンプラザ
☎025-230-3288 FAX:025-230-3287
<http://www.zennichi.org/>

◆茨城県本部

〒300-0044 土浦市大手町1-16
☎029-826-1831 FAX:029-826-1841
<http://www5.ocn.ne.jp/~zennichi/>

◆栃木県本部

〒320-0033 宇都宮市本町9-4石ビル
☎028-650-5761 FAX:028-625-3531

◆山梨県本部

〒400-0047 甲府市徳行3-13-25
岩下ビル2階
☎055-223-2103 FAX:055-223-2104
<http://www.zennichi-yamanashi.jp>

皆様の
ご意見、ご質問は

全日本不動産関東流通センター

TEL:03-3263-4484 FAX:03-3234-3420
<http://www.zennichi.net> Eメール:kantou@zennichi.net