

平成27年度第2回「不動産取引法務研究会」議事概要

東急リバブル株式会社 総務・コンプライアンス部長 橋本明浩氏から「東急リバブルにおける不動産流通促進に関する取組」について説明いただいた内容は以下のとおり。

I 東急リバブルの概要

- ・2015年3月期営業データで、営業収益約701億円、経常利益約100億円、従業員数も2800人を超え、店舗数は164店舗。昨今では、ぐっさん（山口智充）を起用したCMを放映している。
- ・事業内容は、不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業で、売買仲介件数は約2万件で、業績は堅調に推移している。

II 消費者保護・サービス制度から見た当社の沿革

- ・東急リバブルでは、設立当初から本日の題目である「不動産流通促進」を念頭に、どうしたら良いか、何をなすべきかを考え、今に至っている。
- ・業界全体としては、昭和61年に建設省建設経済局が策定した「21世紀への不動産業ビジョン」に記載された、中小零細企業が多く、参入退出率が高く、業務の質的向上が難しいといった状況は当時と変わらないが、一方、オンラインによる情報検索等が実現するといった記載はそのとおりとなっている。こういう変遷の中、東急リバブルでは次のような取組みをしてきた。

昭和31年、大手で初めて仲介業を行う中、安心な取引を顧客に提供するため、弁護士・税理士等による無料相談会開始。

昭和47年、「単に不動産の仲介販売を行うチェーンではなく、流動する都市生活そのものを対象市場として、・・・」といった目的とそのための基本理念を策定。

昭和55年、リバブルあんしん仲介保証の前身である引渡1ケ月経過時点での無料巡回診断制度導入。

昭和56年、リバブルの仲介により購入した顧客を対象として、一定期間、住宅の基本的性能に関する瑕疵について、一定条件のもと、最大50万円を負担する制度を導入。

昭和58年、買い替えには手持ち不動産売却が必須である顧客を対象とした売却保証制度導入。

昭和59年、大手不動産流通業者と不動産流通促進協議会を発足し、共通施策を開始。

主な施策・売却不動産情報・取引事例の共有化、手付金保証等の総合保障制度

平成24年、「リバブルあんしん仲介保証」制度開始

平成25年、「相続税立替払いサービス」制度開始

- ・「リバブルあんしん仲介保証」のメニューは、専門調査業者と提携し、売買契約締結前に建物・住宅設備等の検査を行い、万一引渡後に瑕疵や故障が判明した場合には、一定要件を満たしていることを条件に「建物保証」と「住宅設備保証」を行うものである。

利用件数は、2015年12月末現在で約19500件。予想以上の利用をされている。

III コンプライアンス経営に関する取組

- ・全社として、階層別研修の実施、コンプライアンス委員会を中心とした事業リスク管理体制を確立。
- ・宅建業法に関しては、内部管理部門による個別研修実施、営業担当以外に契約書・重説を審査する部門との二重チェック体制、イントラによるトラブルの進捗状況管理と事例共有化等を図っている。

IV 不動産流通業における実務者としての法的課題

- ・社宅等として法人が借主となる場合、媒介業者が重要事項説明をすべき相手はその法人であり、実務を担当する福利厚生部門の担当者となるが、同担当者の負担も大きく、かつ入居者が重要事項説明を受けたほうがトラブル予防ともなる。この点を解決するための方策を要望したい。
- ・施主が複数の新築マンション等の契約では、運用面では、施主（または代理）のうちの宅地建物取引士 1 人が重要事項説明を行い、記名・押印することで対応しているケースが一般的だが、宅建業法を厳格に解釈すると全施主の宅地建物取引士が記名・押印のうえ重要事項説明をする必要があり、この点も改善してほしい。
- ・売主が債務超過等の場合、買主が支払った手付金が契約完了までに費消されてしまうことがないか、不安と感じるケースがあり、現状は媒介業者が契約当事者からの依頼に基づき預かることがあるが、これはあくまでも例外的に預かっているもので、こうした場合における簡便な保全策等の方策も要望したい。

一般社団法人土地再生推進協会 光成美紀代表理事から「諸外国の土地再生に向けた法制度・政策等」について説明いただいた内容は以下のとおり。

I はじめに

- ・現在、不動産の環境問題としては、汚染を管理しないことで不動産価値にマイナス影響を与える環境リスクと、環境に関しての付加価値をつけていくという環境不動産の両面があり、リスクを管理しつつ付加価値を高める方向に向かっている。
- ・環境リスクとしては土壌汚染、アスベスト等あるが、土壌汚染は対策費が日本国内で 10～30 兆円、世界全体では、日本の GDP に匹敵する 500～600 兆円であり、経済的影響が格段に大きい。
- ・日本での法人・個人保有の土地資産のうち、自然由来の汚染を除いた、汚染の懸念がある資産は約 94 兆円、汚染の可能性が高い資産は約 43 兆円である。
- ・不動産取引における土壌汚染の取扱いについては、2003 年の土壌汚染対策法施行と同時に宅地建物取引業法施行令 3 条で、土壌汚染の指定区域とされた場合、その旨を説明すべきとされた。
- ・土壌汚染対策法の施行状況としては、廃止された有害物質使用特定施設に係る工場や土地について調査義務が規定されているものの、約 8 割が調査猶予され、調査実施は約 2 割しかない。届出が義務化されている 3000 m²以上の土地形質変更土地についても、年 10000 件前後届出はあるが、約 2% しか調査義務は課されていない。そのため、法令に基づく調査や浄化は、全体調査・浄化件数の 15% 程度で、多くは不動産取引の際に調査・浄化が行われている。
- ・新たな土壌汚染の指定区域は増加する中、有害物質使用施設廃止後の調査実施も約 2 割にとどまるため、指定区域を解除される件数は少なく、指定区域数は急増している。

II 諸外国における土地再生に向けた取組等

- ・日本では土地利用目的ごとの基準はなく、土壌汚染対策法の基準に該当するか否かのみで判断する。
- ・諸外国では、自然由来の汚染は許容したうえで、①土地利用別の基準の設定や対策の要否判断、②有効活用や安心感のある取引を目指した法的課題の解決（免責要件等の整備）、③産業構造の変化（製造業からサービス業）に対応した土地・地域再生の総合的な支援が行われている。

Ⅲ 米国：汚染土地の再利用推進に向けた法政策・官民連携等

- ・汚染に関する法律は 1980 年に制定されたが、汚染土地の再利用が進まず、放置される施設や土地が増えることが地域経済にも悪影響となることが問題となり、汚染懸念のある土地の再生政策（ブラウンフィールドの再生）が進められた。具体的にはクリントン政権時代の 1993 年から展開され、2002 年の「小規模事業者の責任免除とブラウンフィールド再活性化法」（通称ブラウンフィールド法）制定により、汚染土地の所有等に関する免責要件が整備された。
- ・米国での土地再生の法体系はブラウンフィールド法等の連邦環境法と各州環境法からなっているが、不動産や金融関連の法規則も適宜改訂され、土地再生の支援策が拡充されている。
- ・ブラウンフィールド法では、土地再生等の課題であった関係者の責任規定等が法制化され、州のブラウンフィールドプログラムにより 2006 年度から 2015 年 7 月で浄化された不動産数は 11 万 7000 箇所、40 万 ha で、調査・浄化への補助 1ドルで、17.54ドルの経済効果があると言われている。
- ・汚染土地の開発主体としては、民間主体、PPP、公的主体の 3 つがある。ニューヨーク州では税額控除や浄化完了に対する認証により民間デベロッパーの再開発を支援している。PPP 主体の例としては、全米の GM 工場跡地の再生ファンドを組成し、浄化費用 800 億を国が支出し、再生土地利用を公募している。公的主体の例としては、10 以上の州で土地バンク（Land Bank）を法制化し、情報公開・有効活用支援をしており、ミシガン州では現在 1800 以上の不動産リストがある。

Ⅳ 汚染土地の再生に係る法政策等の整備（米国の取組をベースに）

- ・日本では、土壤汚染の法的責任は第一義的に所有者であり、土壤汚染の有無も法による一律判断しかないため、完全浄化しないと売買取引できないことが慣例化している。
- ・米国では、法的責任は所有者の外、連帯・遡及・無過失責任であり、汚染（懸念）のある土地取引には規定の調査の実施を要件に免責規定が整備され、リスクを補償する環境保険も活用されている。
- ・米国では、土壤汚染責任を法律上負うべき土地所有者等に対し、土地購入前に「全ての適切な質問をしていること（AAIs）」や、土地利用制限の遵守等を免責要件としている。
- ・AAIs では、免責条件を活用する 180 日以内に環境専門家がした調査や、汚染土地に関しデータベース化している政府記録の調査等が必要であり、環境汚染の懸念の有無・度合いが評価される。
- ・通常の損害賠償保険では、環境リスクに関し補償対象とはなっていないため、補償対応をとるためには、別途環境保険を付保する必要があるが、日本では普及していない。しかし、米国では保険料ベースで 2000 億とも言われ、普及している。

Ⅴ アジア各国の法制化の動向

- ・アジア各国でも主に米国、一部はオランダに準じた土壤汚染の法制化が行われており、環境リスクに対し、日本のように一律基準でなく、土地利用別等による基準となっている。

Ⅵ 当協会の取組

- ・軽微な土壤汚染土地等の有効活用推進に向け、土地の事業性評価を行い、4 段階（プラチナ・ゴールド・シルバー・ブロンズ）での認証を行い、要望により、保険付保ができる仕組みを提案しており、2016 年 1 月には約 20000 m²の工場跡地の認証を行った。環境不動産として、土地認証とともに、建物は CASBEE 認証との組み合わせによる総合的な環境不動産の普及推進にも努めたい。

Ⅶ 今後の政策等への期待・提案等

- ・ 今後、高齢化が進展する中、事業用地等の承継の増加が見込まれ、土壌汚染等環境汚染の問題が、土地取引等において今以上の課題となる。
- ・ 円滑な土地取引や適切な土地価格維持のためには、健康被害のおそれがなく、かつ、法律上、浄化や除去義務が課されていない土地は、土地利用上、安全であるという認識の共有化が重要である。
- ・ 具体的には、土壌汚染対策法の区域指定外土地の土壌汚染状況の情報共有化の仕組みづくりや、情報共有した土地購入における免責規定の普及、取引時に共通指標（認証）づくりが必要である。
- ・ また、土壌汚染に対する過度な対策コストの支出や、売買価格の過度な減価を抑制するため、土地利用上問題のない土壌汚染の土地および汚染状況の共有化のための官民連携や、税控除・容積緩和といった経済的支援制度も必要と考える。

以 上