
◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《求められる不動産業者による防災への自発的な貢献》 ★☆☆

東日本大震災の発災から1年以上が経過しましたが、それ以降の台風、豪雪、竜巻等を振り返ってみてもわかるとおり、我が国は、地震、火山活動が活発な環太平洋変動帯に位置している上、地理的、気象的諸条件から風水害等の災害が発生しやすい国土となっています。

そうした中で、防災に関して企業の果たす役割は、地域貢献・地域との共生の観点、サプライチェーンの確保など事業継続の観点等から多岐にわたって大変重要です。

特に、不動産業者への期待は極めて大きいものがあります。

一般社団法人不動産協会さんが「都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会」を設け、防災に優れたまちづくりに向けて積極的な検討を重ねてこられて、不動産業としてさらに推進すべき取組みについての報告書を本年4月に取りまとめられましたが、より地域に密着した身近なことにおいても、建物・土地の売買業や代理・仲介業、住宅や事務所の賃貸業、賃貸住宅やオフィスの管理業などそれぞれの立場で、いろいろな防災への貢献ができるものと考えられます。

例えば、賃貸アパート・ビルの耐震診断や耐震改修、住居が全半壊した被災者への賃貸住宅の供給、災害時の非常用電源等ライフラインの確保、エレベーターの安全管理と災害時の運用継続の確保、災害に備え建物の入居者等みんなで一丸となって行う防災訓練、地域における防災に関する様々な情報（広域避難場所、各種ハザードマップなど）の積極的提供など地域事情に詳しい不動産業者だからこそできる幅広い取組みが期待されているのではないのでしょうか。

もちろん、宅地建物取引業法をはじめ建築基準法、消防法等の法令を遵守するのは当然の責務ですが、それ以外の分野での「不動産業者による防災への自発的な貢献」が、災害に強いまちづくりを実現し地域防災力を向上させることとなるでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「低酸素社会に向けた住まいと住まい方」の推進方策について中間とりまとめ（案）に関する意見の募集について》★☆☆

環境省、経済産業省及び国土交通省では、本年4月4日に開催された第4回「低酸素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」においてとりまとめた『「低酸素社会に向けた住まいと住まい方」の推進方策について中間とりまとめ（案）』について意見募集を行っています（期間：5月10日～6月11日）。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000362.html

★☆☆《外国資本による森林買収に関する調査の結果について》★☆☆

外国資本による森林買収に関して、林野庁と国土交通省が連携し、平成23年の事例について都道府県を通じて行った調査結果を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000014.html

★☆☆《旅館、ホテル等の防災対策について》★☆☆

国土交通省は、今般5月13日に発生した広島県福山市のホテル・プリンスの火災惨事を踏まえ、防災対策の徹底について、改めて都道府県建築主務部長あてに通知を发出了しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000311.html

★☆☆《平成24年度空き家等活用推進事業の公募について》★☆☆

国土交通省は、平成24年度の空き家等活用推進事業の提案募集を開始する旨、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000073.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年4月》★☆☆

国土交通省は、平成24年4月分の土地関連市場のマンスリーレポートを公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6347>

★☆☆《ARES J-REIT市場に関するマンスリーレポート（5月分）》★☆☆

ARESは、5月分のJ-REIT市場レポートを發表しました。

http://www.ares.or.jp/works/pdf/ares_jreitreport_2012.05_vol30.pdf

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<売主の抵当権抹消時期の説明について>

個人同士の中古マンション売買の仲介業者ご担当者からの相談です。残金決済直前になって買主から、「登記事項証明書を取得したら、まだ売主の抵当権が抹消されていないではないか。売買契約書の約定では、『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』と定めがあるのに、それがなされていないのは契約違反だ」とするお申し出があったそうです。それに対し、仲介業者ご担当者は「売買契約書の約定には、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、買主様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ご心配なく！」とお答えしたそうです。しかし、買主は「そんなことは聞いていない。契約とは、同時履行が原則だ。買主のほうに先に残代金を支払い、それでもって売主の抵当権を抹消するのはおかしい。」とおっしゃってきて、ご理解を得られないというものでした。

当方からの回答としては、仲介業者として事前の説明不足を売主にお詫びして、抵当権の残金時同時抹消についてご了解を得られるよう、ご説明して下さいとお話をさせていただきました。

ところで、多くの契約書で、本件と同じように、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の定めが広く利用されており、また、本件類似のトラブルも時々耳にします。そのため一部の宅建業者においては、トラブルをきっかけに、買主より受領する残代金の一部を充当して売主の抵当権を抹消する場合は、その旨を確認的な意味で特約に盛り込むことをしていることも実践されているようです。

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、契約時に買主によく説明をしておくことが必要でしょう。

(担当：小野)

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
