



# 社団法人 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  
NO.178 H21.4.28 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

## 知 識 情 報

### ◆不動産価格の上昇の特徴

不動産は上昇するときは短期間でなく長期間持続するという特徴がある。下落局面も短期では回復せず長期間かかっている。ここが株と大きく異なる。この長期間持続するということが金融機関や事業参加者、消費者の感覚をマヒさせる傾向がある。米国の住宅は94年から07年1月まで13年間上昇を続けた。

「永遠に続くのでは」との錯覚である。これはなぜか。不動産の方が取引単位は大きく株に比べて簡単に売買が成立しない性質を持つからだ。

しかし今後はリート等に見られるように株の動きに近いものがある。また不動産は株の1年後の動きと似ているとも言われてきた。しかし最近はその遅行性も縮まっている。不動産は金融に近づいた。その現象が今生じているのかも知れない。

### ◆消費生活用製品安全法と不動産業界

4月より施行。瞬間湯沸器などの9品目について製造・輸入事業者、販売事業者等、関連事業者、消費者等がそれぞれ適切に役割を果たして経年劣化による製品事故を防止するというもの。

特定保守製品・・・9種類ある。屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用、LPガス用）、屋内式ガス風呂釜（都市ガス用、LPガス用）、石油給湯機、石油風呂釜、FF式石油温風暖房機、ビルトイン式電気食器洗浄機、浴室用電気乾燥機

特定保守製品取引事業者・・・分譲業者や建築請負業者が該当。購入者等に器具等の保守点検が必要なこととメーカーに対して登録が必要なことの説明義務を負う。

不動産仲介業者は関連事業者として説明義務が生ずる。・・・買主に渡す設備表に特定保守製品に該当するかの記載義務や所有者情報の登録や点検が必要なことの説明が必要。

メーカー等・・・長期使用製品安全点検制度を創設して使用者の把握と使用期間中の点検義務

### ◆期待したい法改正、後順位抵当権者の横暴排除

「不動産任意売却促進法案」今国会、議員立法で提出予定。

現行法では、後順位の抵当権者には殆ど配当や余価がないケースが多いのに抵当権抹消には応じない。法外なハンコ料を要求することもある。

改正法案提出の中身・・・抵当権抹消承諾者（1位の抵当権者）が後順位の抹消許可を裁判所に請求→抹消反対者は1カ月以内に競売を申し立てないか、売却予定額の

5%アップ先を見つけられない場合は→抵当権抹消が認められる。

要は後順位抵当権者は抵抗するためには競売を申し立てるか5%アップ客を用意するかしか抵抗できない。この制度は競売の10か月に比べ3分の1の3か月で終了できる。不良債権が増大する中、早期に実現してほしい法改正である。

### ◆高速道路のパーキングエリアは有望な商業地

東日本道路公団は「パサール」シリーズで商業施設を建設している。当面、20箇所程度を建設する。パーキングエリアは休憩所だがぶらぶらと買い物には丁度よい。今や欲しい物はそんなに無いがついでの買い物スタイルは多い。長時間のドライブ疲れに買い物はフィットする。幕張は既にオープン。羽生や三芳もオープン予定。パーキングエリア隣接の土地は安い。しかしこういった土地が良質な商業地に化ける。独占企業の強み。この儲けが公団天下り企業に流れないことを祈る。

### ◆「ゼロゼロ物件」家賃滞納で追い出し急増、国交省が指導へ

賃貸アパートの家賃滞納者が、家賃保証会社等によって部屋の鍵を交換されたり、家財を運び出されたりする「追い出し行為」を巡り、都道府県等に寄せられた追い出し行為の相談が、国交省のまとめで、平成17年4月以降合計190件に上っていることが分かった。同省によれば、相談件数は17、18年度各29件だったのに対し、19年度は68件と急増し、20年度も20年12月時点で64件に上っており、今後さらに増加するものと見込まれる。追い出し行為で最も多かったのが、滞納者の勤務先に押しかけたり、滞納を示す紙を扉に張り付けたりする「執拗な督促」が101件、鍵の交換38件、高額な違約金請求25件、室内無断立ち入り19件などとなっている。事態を重視した国交省は、強引な追い出し行為をしないよう指導に乗り出した。

### ◆判例紹介(東京地判平 18.9.5 判時 1973-84)

売主に土壤汚染の認識がなくとも、土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、売主は買主に対し、土壤汚染の調査を行うべきか判断ができるよう土地の来歴や従前からの使用方法について説明すべき信義則上の付随義務があるとし、その義務違反による損害賠償責任があるとされた。本件では、土壤汚染は隠れたる瑕疵に当たるが、売主の瑕疵担保責任は除斥期間で追及できないとした。社会情勢の変化によって、土壤汚染はますます注目されるようになっており、土地取引に当たっては、念頭に置くべき判決といえよう。

### ※訂正

FAXNEWS第177号「駅から何分」は端から端であるという項目において、駅側は1番マンション寄りの駅舎の端からの計算と記載いたしましたが、駅舎の出入口からが正しい表現でした。謹んでお詫び申し上げます。ご指摘いただいた会員の皆様ありがとうございました。

※ 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