

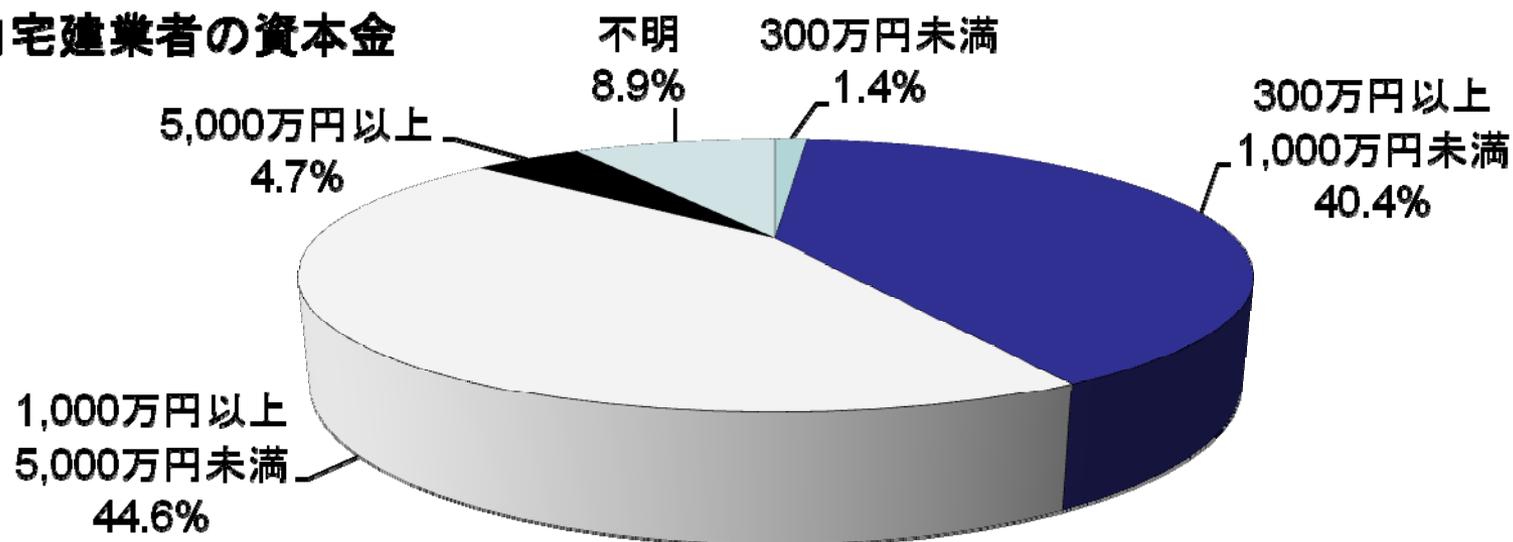
福島県内宅建業者の被害の現状について

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

福島県内の宅建業者の現状(1)

- 全国の宅建業者数は、現在約13万社。うち本会傘下の都道府県宅建協会の会員社は10万586社(全宅建業者数の80%)。
- 福島県宅建協会の会員数は1,032社。
会員社の85%は資本金5,000万円以下(うち40%は1,000万円未満)の中小零細業者である。

県内宅建業者の資本金



福島県内の宅建業者の現状(2)

- 福島県内の宅建業者の1社あたりの平均従業員数は3.9名。
- 業種別の売上比率は売買仲介が37.3%、賃貸仲介が21.1%と仲介業務が過半数を占めている。

業務別売上高比率

	売買仲介 業務	賃貸仲介 業務	売買業務	開発業務	賃貸管理 業務	賃貸業務
全 国	36.9	20.1	16.1	4.0	12.6	10.3
福島県	37.3	21.1	16.1	4.9	12.4	8.4

※単純平均

原発避難地域周辺の営業状況(1)

宅建協会
人と住まいをつなぎます。



- 原発の避難区域に該当する福島県宅建協会相双(そうそう)支部には現在80社の会員が存在。
うち、50社は避難のため、現状は営業不可。
残る30社は避難準備区域のため、地元に残り営業を継続している業者もいるが、ほとんどが開店休業状態。

営業への影響

- 震災以降、新規売買はゼロ
- 賃貸も例年であれば転勤等で物件が動く時期だが全くと言っていいほど止まっている
- 逆に放射能被害(風評も含む)を理由に賃貸契約の解除が相次いでおり、解約のための処理やクレーム対応(避難しているのに家賃は払わなければならないのか、etc)が激増
- 震災前に契約した案件がキャンセルとなり、手付金をどうするか、負担は誰が負うのかでトラブル発生

原発避難地域周辺の営業状況(2)



ある会員業者S社(現在は千葉県に避難)の営業状況

昨年3月の売上げ	3,290万円
うち売買	3,100万円(2件)
// 売買仲介	70万円(3件)
// 賃貸仲介	120万円(21件)
本年3月の売上げ	2,060万円
うち売買	2,000万円(2件)
// 売買仲介	0万円(0件)
// 賃貸仲介	60万円(8件)

※キャンセル 売買 1件(580万円)

売買仲介 2件(60万円) 賃貸仲介 6件(30万円)

※震災以降は新規契約ゼロ

不動産取引に係る原発事故による損害

宅建協会

人と住まいをつなぎます。



- キャンセルによる逸失利益に対する補償
- 当面営業できないことに対する補償（風評被害による利益減少を含む）
- 事務所移転等に対する（代替店舗等の確保を含む）補償
- 不動産の売買について、買主が原発事故を理由に契約解除した場合の売主の手付金返還等、原状回復に対する補償
- 避難区域内の賃貸物件で借主から家賃を収受できない場合の家主に対する補償
- 原発事故により土壌が汚染されたことによる資産価値減少に対する補償

※ 原発による被害と地震そのものの被害を複合的に受けている場合の補償基準をどのように定めるのか

参考資料

原子力災害による損害について

3月11日に発生した東日本大震災の直後におきた東京電力（株）福島第一原子力発電所の事故により、日本政府より避難指示が発令され警戒区域として立ち入り禁止となりました。当該区域内で事業継続が困難、且つ事業の再開の目処がたたず、この区域のさまざまな環境においての毀損により地域社会の復興の兆し也没有せん。20km圏内の不動産業者として現在発生している不動産全般に関する損害及び今後の懸念事項等についてご報告いたします。

警戒区域並びに緊急時避難準備区域の損害について

福島第一原発の事故により、日本政府より警戒区域並びに緊急時避難準備区域に指定されたこの地域は、多くの放射性物質が拡散され土壌等が汚染されています。今後、事態が収束して区域内へ戻れるようになったとしてもいくつかの問題があります。

- 販売用不動産の放射能汚染による価格の下落に伴い不動産業の衰退
 - 賃貸用不動産の放射能汚染による賃料の減少に伴い不動産業の衰退
 - 区域内の大手企業の撤退等による区域内の不動産業全般の需要の減少
- 具体的な問題点
- 警戒区域内の販売用不動産は放射性物質に汚染され商品価値が下落。
 - 警戒区域内の賃貸用不動産は放射性物質に汚染され賃料等が減少。
 - 不動産取引において放射性物質の説明責任の発生
 - 不動産取引において放射性物質の調査義務の発生
 - 大手企業の撤退により賃貸物件の空室の増加
 - 大手企業の賃貸用不動産の需要と供給のバランスが崩れ不動産業の衰退
 - 事故発生により、入居予定、並びに予約物件のキャンセル
 - 事故発生により、売買の予約、並びに履行中の契約解除

以上