

# 2024年 第4回勉強会 補助レジユメ

2024年9月17日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

## 趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

## 勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「土地の売買契約において、交差点を隔てた対角線の位置に暴力団事務所が存在することが土地の瑕疵にあたりとされ、売主に対する代金額の2割相当の損害賠償が認められた裁判例」についての検討
- (東京地裁 平成7年8月29日 一部認容、一部棄却)

## 懇親会 (19:30頃から)

- 開催します

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

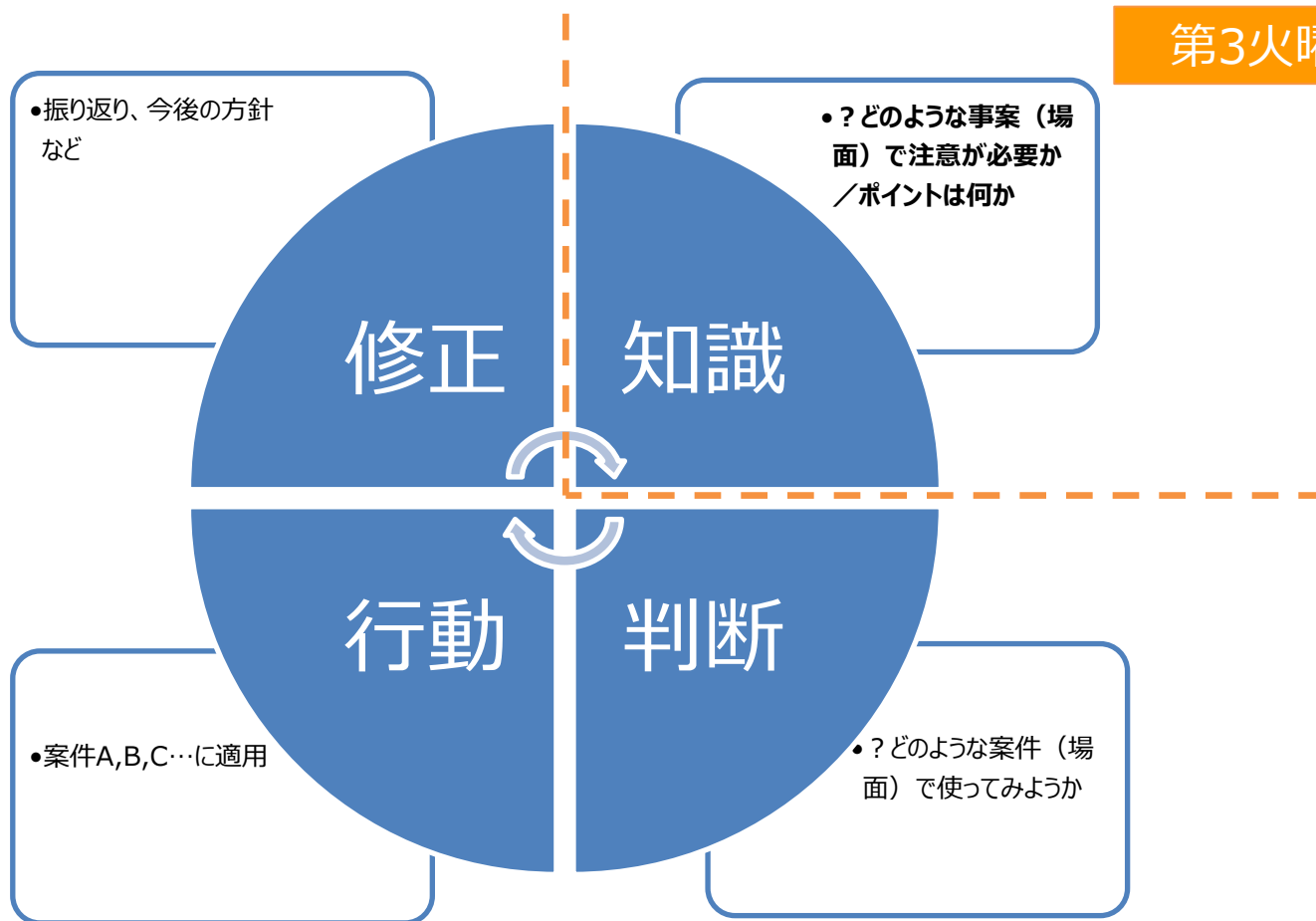
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

第3火曜会

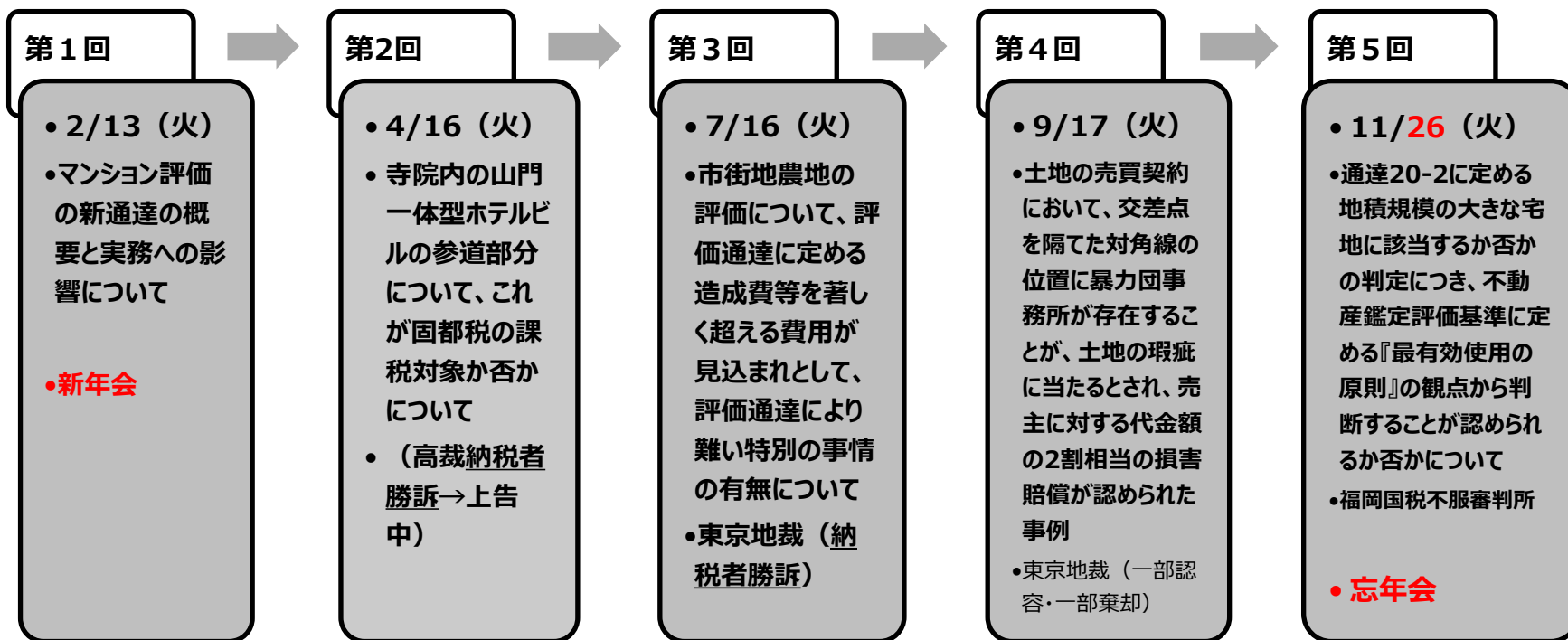


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2024年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回**第3火曜日** (2月のみ変則開催) を予定しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

# 2024年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/13 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/26 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

# グランドルール (ハイブリッド版)

---

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ スマホ (マナーモード)
  - ✓ 録画



# Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

---

## □ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

## □ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

# (目次)

---

0

- **本日の流れ**

1-3

- **補足説明**
- **Summary (論点など)**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

## 0 なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 本件のような事案は、不動産実務（売買、賃貸、鑑定評価等）では、誰でも直面する可能性があると思われます。
- また、相続税評価の場合にも、直面することがあると思われます。
- ではその場合に、どのように対応したらよいのでしょうか。
- 仮に減価をすることで、減価率、減価額はどのような基準で判断するのでしょうか。
- その他、注意点は何かなど。
- そこで、今回の事例の内容を確認し、そこから今後の実務に役立てるためのヒントを得たいと思いました。

◆ 目的物件が暴力団関係者、または反社会集団に利用されていた場合等における評価について

※補足説明

(1) 意義

➤ 評価分類

- ✓ 目的物件が暴力団関係者施設である場合（所有者、住人ほか）
- ✓ 目的物件に威圧をかけること
- ✓ 目的物件の近くに暴力団関係者の施設がある場合  
(事務所等、出入り施設)

出典：【詳解】競売不動産評価の実務 著者 曾我一郎 発行所 株式会社プログレス

◆ 目的物件が暴力団関係者、または反社会集団に利用されていた場合等における評価について

※補足説明

(1) 意義

➤ 暴力団対策法による定義

- ✓ 暴力団とは：「その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体」（法2条2号）
- ✓ 暴力団員とは：「暴力団の構成員」（法2条6号）
- ✓ 暴力団事務所とは：「暴力団の活動の拠点となっている施設又は施設の区画された部分」（法第15条1項括弧書き）
  - 裁判所が暴力団事務所の徴憑として認めた事実（秋田地裁H3.4.18）
    - 看板、幹部組員の会合、暴力団特有の儀式、多数の団員の交替での泊まり込みなど

出典：【詳解】競売不動産評価の実務 著者 曾我一郎 発行所 株式会社プログレス

# 1 事案の概要

---

## 【要旨】

『土地の売買契約において、交差点を隔てた対角線の位置に暴力団事務所が存在することが同土地の宅地としての用途に支障を来し、その価値を減ずるであろうことは社会通念に照らし容易に推測されるから、暴力団事務所の存在が土地の瑕疵に当たるとされ、売主に対する代金額の2割の損害賠償請求が認められた事例』

## 【当事者】

原告…不動産業者X

(不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介を業とする有限会社)

被告…不動産業者Y

(不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介、管理並びに鑑定等を業とする株式会社)

# 1 事案の概要

---

## 【物件概要】

所 在：東京都〇区

最 寄 駅：A 駅の南西方約200m（道路距離約250m）、徒歩3分程度の位置。

A 駅前のロータリーから派生する飲食店街の裏街区に位置。

小売り・物販等の一般商業用途には馴染まず、小規模店舗、事業所、低層共同住宅等が点在するほか、駐車場等の粗放的土地利用が目立つ場所である。

地 積：約66㎡、画地形状：整形地

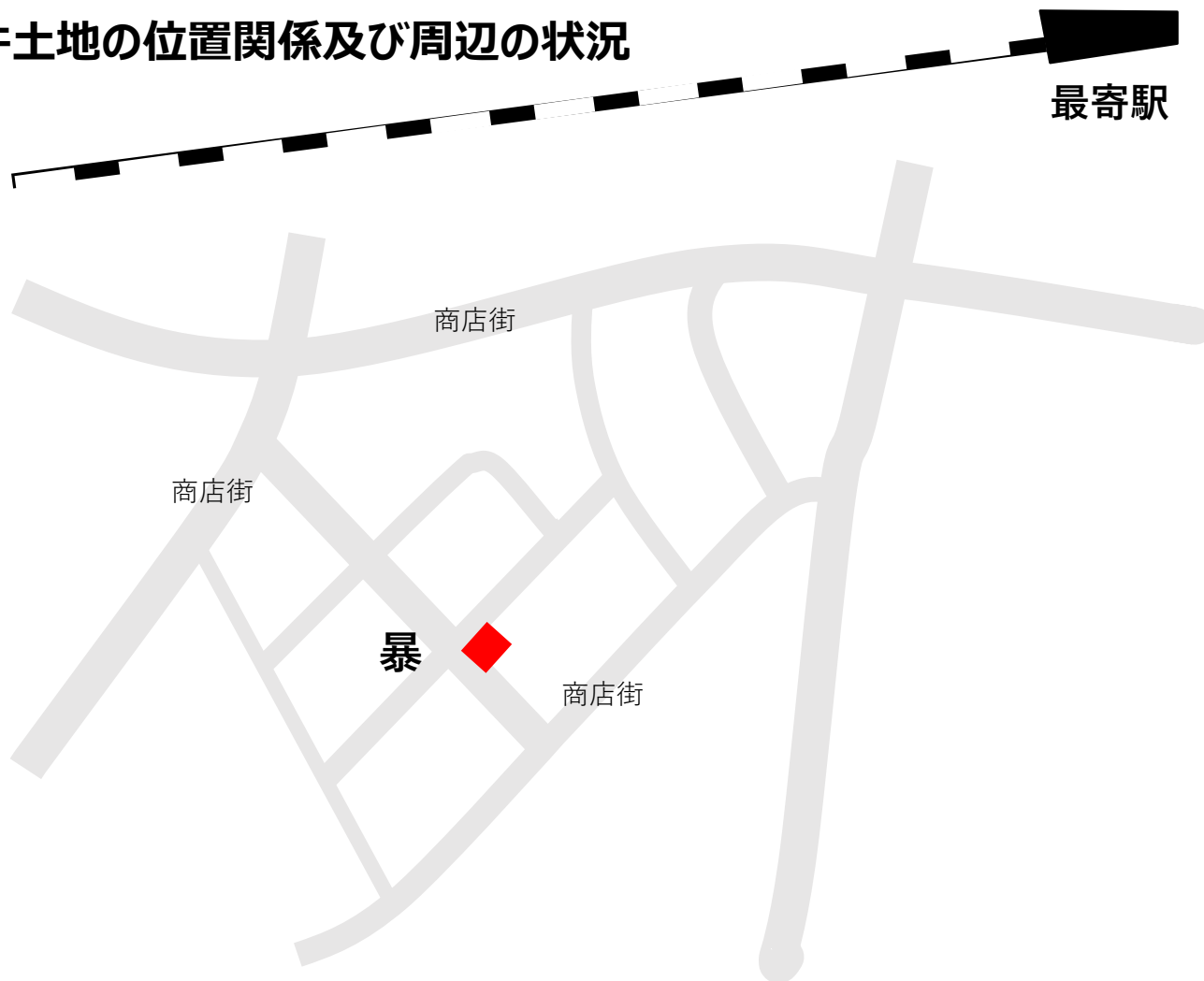
行政条件：市街化区域。近隣商業地域。

画地条件：南西側にて6m舗装道路、北西側にて4mの舗装道路にそれぞれ接道する角地

そ の 他：本件土地が面する交差点を隔てた対角線の位置にある建物には暴力団〇〇会系〇〇一家総本部の事務所あり。暴力団事務所のある建物は、木造二階建店舗兼共同住宅であり、少なくとも本件売買契約時には、何ら暴力団事務所としての存在を示す代紋等の印は掲げられておらず、暴力団事務所であることを示すような外観を何ら呈していなかった。

# 1 事案の概要

## 本件土地の位置関係及び周辺の状況





# 1 事案の概要

## 【経緯】

時期	内容
平成4年3月30日	原告と被告は、事務所兼賃貸マンションを建設する目的で、 売買代金9,100万円（1,376,285円/m <sup>2</sup> ）で本件土地の売買 契約を締結。売買代金のうち910万円を支払い。
平成4年4月30日	残金8,190万円を支払い。
	引き渡しを受けた後に本件土地の交差点を隔てた対角線の位置に暴力団事 務所があることが判明。
	原告は、被告に対して、①本件暴力団事務所があることは本件土地の瑕疵に 当たる、②土地の瑕疵によって損害を受けたとして損害賠償を求めて、訴えを 提起した。

# 1 事案の概要

---

## 【争点】

### (1) 主位的請求

①詐欺取消ないし錯誤無効を理由とする不当利得返還請求、  
契約締結上の過失に基づく損害賠償請求

②瑕疵担保責任に基づく原状回復請求・損害賠償請求

→被告は、原告が支払った分をすべて返せ!

# 1 事案の概要

---

## 【争点】

### (2) 予備的請求

瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求

→被告は、本件土地の価値減少分を返せ!

## 2 当事者の主張

<原告（不動産業者X）>

---

<主位的請求その一>

### 1. 詐欺による取り消し

- ・被告は契約締結前から暴力団事務所が存在していることを知っていたが虚偽の事実を告げて誤信させた上契約を成立させた。

### 2. 錯誤による無効

- ・暴力団事務所は存しないものと誤信していた。よって要素の錯誤により無効。

### 3. 被告の契約上の過失

- ・近隣に暴力団事務所は存しないと虚偽の事実を告げる等して契約を成立させた。

→よって原告が支出した費用を賠償すべき義務を負う。

→91,000,000円の売買代金、契約上の過失による損害賠償実費1,137,260円（平成4年度固定資産税都市計画税の日割り及び登記手続き費用）及び6%の遅延損害金を求める。

## 2 当事者の主張

<原告（不動産業者X）>

---

### <主位的請求その二>

1. 本件土地の所在する地域は、歓楽街と異なり、暴力団事務所が存在することが通常予想されない地域であるから、暴力団事務所が存することは、売買土地の通常保有すべき品質を欠くことになり、本件土地の瑕疵にあたる。
2. 暴力団事務所のある建物には看板等がなく外見上は普通の住宅と変わらないため瑕疵を容易に発見することはできない。
3. 暴力団事務所が存在することにより建物建築工事を請け負う業者がなく目的を達成できない。

→よって「その一」の金額を求める。

## 2 当事者の主張

<原告（不動産業者X）>

---

### <予備的請求>

1. 暴力団事務所が存在しない場合と比べせいぜい25%の価値しかない。

→不動産鑑定士の「評価査定書」によると、著しく有効需要が減退され流通市場性も顕著に減退しており、店舗・事務所。マンション等は事実上不可能である。

したがって、原告が被った損害額は69,102,945円（売買代金+固都税等外の75%相当額）である。

よって、原告は被告に対し上記金員及びこれに対する年6%の遅延損害金を求める。

## 2 当事者の主張

<被告（不動産業者Y）>

---

### <主位的請求その一>

#### 1. 詐欺について

- ・虚偽の事実を告げて誤信させた上契約を成立させたことについては否認

#### 2. 錯誤による無効について

- ・事務所兼賃貸マンションを建設することを目的としていることは認めるものの、暴力団事務所は存しないものと誤信していたことについては否認。

#### 3. 被告の契約上の過失について

- ・虚偽の事実を告げる等をして契約を成立させたことについては否認。

### 【抗弁】

- ・原告の重過失

原告は暴力団事務所について十分調査を行わなかったことから、暴力団事務所が存在しないものと誤信したことについて重過失。

## 2 当事者の主張

<被告（不動産業者Y）>

---

<主位的請求その二>

<予備的請求>

### 1.土地の瑕疵について

- ・否認

### 2.暴力団事務所のある建物には看板等がなく外見上は普通の住宅と変わらないため瑕疵を容易に発見することはできない主張について。

- ・瑕疵とは物質的な不完全さを意味することから暴力団事務所の存在が瑕疵になり得ないし、瑕疵があると言えるのは売買の目的物そのものに何らかの欠点がある場合に限られる。

### 3.暴力団事務所が存在することにより建物建築工事を請け負う業者がなく目的を達成できないことについて。

- ・事務所兼賃貸マンションを建設することを目的としていることは認めるがそれ以外は否認



## 2 当事者の主張

<被告（不動産業者Y）>

---

<主位的請求その二>

<予備的請求>

【抗弁】

・原告の過失

通常の人を買主となった場合には、暴力団事務所の存在という瑕疵を容易に発見することができなかつたとしても、原告の事実からすれば、暴力団事務所の存在を知らなかつたことには過失があり、土地の瑕疵は隠れた瑕疵にあたらぬ。

### 3 裁判所の判断

---

#### <主位的請求その一>

##### 1. 詐欺による取り消し

- ・契約の締結に至るまで暴力団事務所の存在について原告が行った調査は、近隣の住民の一人に暴力団事務所の存在について尋ねたのみで、その際に、具体的に暴力団という言葉を使って尋ねたかは覚えていないとのことであり、原告が不動産会社であることを考えると、近隣に暴力団事務所が存在するのではないかと疑っていたに於いては、原告の調査は極めて不十分かつ不自然なものであった。
- ・被告が契約の締結に至るまで近隣に暴力団事務所が存在するかという点は話に出ていないとして、この点に関する原告の主張を信用することはできず、契約に至る交渉の過程で、近隣に暴力団事務所が存在するかという点についてやり取りが行われた事実は認められない。
- ・被告担当者が、近隣には暴力団事務所は存在しない等の虚偽の事実を告げたとは認められず、また、被告担当者が暴力団事務所の存在を知っていたことを認めるに足りる証拠はない。
- ・暴力団事務所の存在に関する説明を行わなかったことは、被告の欺罔行為に当たらない。

# 3 裁判所の判断

---

## <主位的請求その一>

### 2. 錯誤による無効

- ・仮に、原告が近隣に暴力団事務所は存在しないものと誤信していたとしても、その誤信は、意思表示の内容の錯誤ではなく、動機の錯誤である。これを要素の錯誤というためには、原告が被告に対し、動機を表示したことが要件となるが、契約に至る交渉の過程で、近隣に暴力団事務所が存在するかについてやりとりが行われた事実を認めることはできないから、動機を表示したとは認められない。

### 3. 被告の契約上の過失

- ・契約が要素の錯誤ないし詐欺取消により無効であるとの原告の主張はいずれも採用できないから、これを前提とする被告に契約上の過失があったという主張も採用できない。
- ・原告の不当利得返還請求及び契約締結上の過失による損害賠償請求は、いずれも理由がない。

### 3 裁判所の判断

---

#### <主位的請求その二>

##### 1. 土地の瑕疵に該当するか

- 本件土地の交差点を隔てた対角線の位置に〇〇会系の暴力団事務所が存在することが、宅地としての用途に支障を来し、その価値を減ずるであろうことは、社会通念に照らし容易に推測される。
- 当裁判所の鑑定における鑑定意見は、暴力団事務所の存在によって本件土地の価格について生じる減価割合は20%ないし25%である。
- 鑑定の結果によっても、本件暴力団事務所の存在そのものが、本件土地の価値を相当程度減じていることは明らか。
- 本件土地は、宅地として、通常保有すべき品質・性能を欠いているものといわざるを得ず、本件暴力団事務所の存在は、本件土地の瑕疵に当たる。

### 3 裁判所の判断

---

#### <主位的請求その二>

##### 1.土地の瑕疵に該当するか

- ・被告の、本件土地そのものに何らかの欠点がある場合には当たらないから、暴力団事務所の存在は売買の目的物の瑕疵にはなり得ないという主張は採用できない。

# 3 裁判所の判断

---

## <主位的請求その二>

### 2. 隠れた瑕疵に該当するか

- ・通常の人が暴力団事務所の所在を容易に調査し得る方法が認められないから、暴力団事務所の存在は本件土地の隠れた瑕疵に該当する。

### 3. 瑕疵担保責任に基づく原状回復請求・損害賠償請求

- ・契約締結後の平成5年11月21日に、暴力団事務所のある建物の東側の土地上に、鉄骨造陸屋根3階建店舗共同住宅が新築され、平成7年に近隣に3階建の木造住宅4棟が建設されている。
- ・暴力団事務所が存在するため、建物建築工事を請け負う業者が存在せず、本件土地に事務所兼賃貸マンションを建築することができないことを前提として、契約の目的が達成できないとする原告の主張は採用できない。

# 3 裁判所の判断

---

## <予備的請求>

### 1. 原告の過失

- ・被告の、原告が暴力団事務所の存在を知らなかったことに過失がある、とする主張は採用できない。

### 2. 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求

- ・裁判所の鑑定における鑑定意見は、暴力団事務所の存在によって生じる本件土地の減価割合を20%ないし25%と評価している。
- ・この鑑定は、①一般に承認されている画地条件・高圧線下地・日照阻害による土地減価に関する評価基準との対比を行い、②試論として、本件土地上に最有効利用と認められる3階建共同住宅を建築し、単身者向きの共同住宅を建築することを想定した場合、暴力団事務所が存在することによって、10%の賃料減が生じ、これを前提に算出した収益価格の減少率は約21%であると算出し、①②を総合して3名の鑑定人（不動産鑑定士）による評議によって鑑定意見を形成しており、その判断過程は十分に合理的で納得のいくものと認められる。

### 3 裁判所の判断

---

#### <予備的請求>

- ・原告は、暴力団事務所が存在することによって生ずる減価割合を75%であると評価し、その根拠を、暴力団事務所の存在によって本件土地は著しく有効需要が減退され、流通市場性も顕著に減退しているとしているが、この見解は本件土地を各種店舗・事務所・マンション等に利用することが事実上不可能であることを前提にしており、このような前提の設定はそもそも失当であるから、採用できない。
- ・鑑定の結果により認められる暴力団事務所が存在しないとした場合の契約当時の正常価格は7600万円である。売買代金（9100万円）は、暴力団事務所の存在を前提としないで定められたものであると認められる。契約に基づいて原告が被告に支払った売買代金の20%は、本件瑕疵によって生じた損害であり、暴力団事務所の存在によって生じる減価割合は20%である。
- ・本件瑕疵によって原告に生じた損害額は、原告が被告に支払った本件契約の売買代金9100円の20%にあたる1820万円となる。



## 3 裁判所の判断

---

<予備的請求>

### 3. 契約が有効であると信賴して原告が支出した費用

- ・本件瑕疵を前提として売買代金が定められていたとしても、原告が負担すべき公租公課、登録免許税、印紙代の金額に変化はないはずであり、かつ、このような場合には司法書士報酬が異なるものになるという証拠はないから、瑕疵によって生じた減価割合に応じて、原告が支払った公租公課、登記費用についても、損害となるとする原告の主張は採用できない。

# 全体まとめ

---

- ◆ 事案の概要
- ◆ 主張
- ◆ 裁判所の判断

# 全体まとめ

---

- ◆ 類似事案に直面した場合に、どのように対応したらよいか。
  - 契約等の原状回復は難しい
    - ・ 詐欺取消し、錯誤無効、瑕疵担保責任に基づく
    - ・ 契約解除、全額返還など
  - 土地の瑕疵には当たる（損害賠償）
    - ・ では、どの程度の減価なのか
      - ・ 過去の裁判例

◆ 目的物件が暴力団関係者、または反社会集団に利用されていた場合等における評価について

※補足説明

(2) 裁判例

①東京地裁H9.7.7 減価割合10%

中古マンションを3,500万円で購入したが、別部屋に暴力団幹部が居住し、組員を多数出入りさせ、管理費の長期滞納もあったことが入居後判明した。買主は売主に対して契約解除、売買代金返還、損害賠償を請求した事案。

②東京地裁H7.8.29 減価割合20%

※本件事案

◆ 目的物件が暴力団関係者、または反社会集団に利用されていた場合等における評価について

※補足説明

(2) 裁判例

③東京地裁H11.6.15 減価割合9%

将来は居住目的だが当面は資材置場として土地を購入したが、真向かいに暴力団事務所があることが判明し、買主が損害賠償などをした事案

④東京高裁H20.5.29 減価割合15%

居住目的で土地を購入後、暴力団関係者の可能性がある隣人の脅迫的言辞により事実上建築が制限されることになった事案  
(契約解除については棄却)

# 全体まとめ

---

## ◆ 今後の注意点は何かなど。

- まずは十分な事前調査を行う
  - ・ 特に繁華街・歓楽街周辺の場合には、地元ヒアリングを行うなど
- 外部要因が変化することもある

**ご質問等がございましたら、どうぞ！**

**本日のフィードバックをお願いします！**

**お一人1コ（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**