

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.430
平成24年10月15日発行



おもな内容

岐阜市と「岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関する協定」を締結	2
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について	3
「建築基準法施行令の一部を改正する政令」について	3
「第180回通常国会」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について	4
7月新設住宅着工	5
第4回理事会・幹事会報告	6
平成24年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ	7
国有財産売却のお知らせ	8
岐阜県暴力追放だより	9
身近な法律相談	10
不動産取引判例集	11
協会の動き・支部だより・会員の異動	13



社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

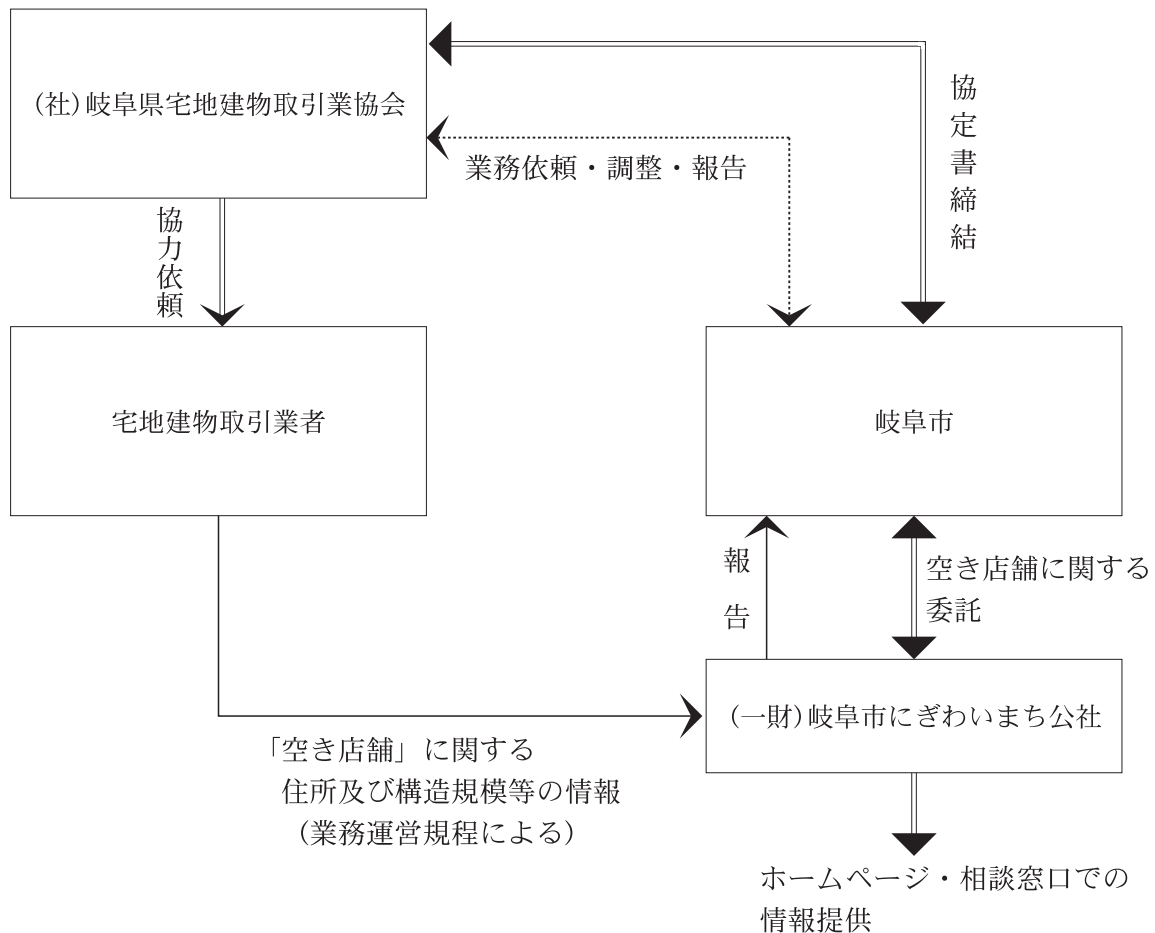
岐阜市と「岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関する協定」を締結

本会は、平成24年10月1日、岐阜市と「岐阜市中心商店街の「空き店舗」情報提供に関する協定」を締結しました。

同協定は岐阜市からの委託を受け、(一財)岐阜市にぎわいまち公社が運営する「空き店舗情報活用システム(岐阜市中心市街地活性化基本計画(第1期及び第2期)に定める計画区域内で活動を行う商店街振興組合の活動区域内にある空き店舗に関する情報の集約及び一元的管理をし、ホームページ等で公開を行うシステム)」へ本会会員が持つ「空き店舗情報」を協定で定める届出書により提供することで広く借主等を募集し、商店街の活性化を図ることを目的とするものです。

※ 具体的な対象区域等、詳細につきましては、(一財)岐阜市にぎわいまち公社へお問い合わせください。

岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関するフロー図



【問い合わせ先】

一般財団法人 岐阜市にぎわいまち公社
 岐阜市神田町1-11 (岐阜市役所南庁舎1F)
 TEL : 058-266-1377
 URL : <http://www.gifu-nigiwai.org/blog>

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第103条第1項の規定による宅地建物取引業者が交付すべき当該マンションの設計に関する図書について、その内容の明確化を図るため、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に下記について追加で明記されましたのでお知らせします。

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正新旧対照表

改正後	改正前
<p>その他留意すべき事項 1～5 (略)</p> <p>6 マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係について</p> <p>宅地建物取引業者は、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第103条第1項の規定により、同法施行規則第102条に定める図書を当該マンションの管理者等に対し交付することとされている。この場合において、交付すべき図書に該当するか否かについては、図書の形式的な名称に関わらず、記載されている内容により判断する必要があるので留意すること。また、他の資料の内容を当該図書に引用している場合はその引用部分を併せて交付すること。</p>	<p>その他留意すべき事項 1～5 (略)</p>

「建築基準法施行令の一部を改正する政令」について

国土交通省住宅局建築指導課

近年、防災意識の高まりから、備蓄倉庫等の設置事例が増加していることを受け、建築物の部分である備蓄倉庫等について、容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の見直しや既存不適格建築物に係る規制の合理化を図ることを目的に、国土交通省において建築基準法施行令及び同施行規則が、平成24年9月20日に公布、同日施行されましたのでお知らせします。

※ 改正の詳細につきましては、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000101.html）でご確認ください。

○ 改正の概要

1. 容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の合理化

建築基準法施行令（以下「令」という。）第2条第1項第4号及び同条第3項を改正し、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、自家発電設備を設ける部分及び貯水槽を設ける部分について、その床面積を一定の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととした。

2. 既存不適格建築物に係る規制の合理化

令第137条の2を改正し、建築基準法第3条第2項により同法第20条の規定の適用を受けない既存不適格建築物に係る増築又は改築の特例措置について、増改築に係る部分の床面積が延べ面積の2分の1を超える大規模な増改築であっても地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊等のおそれがない場合には、現行の構造耐力規定の全てに適合させることを求めないこととする。

**「第180回通常国会(平成24年1月24日～平成24年9月8日)」
で成立した宅地建物取引関連の主な法律について**

法律名	所 管	成立日	公布日	施行日	備 考
都市再生特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	H24.3.30	H24.4.6	H24.7.1	大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置を講ずる。
都市の低炭素化の促進に関する法律	国土交通省	H24.8.29	H24.9.5	公布から3月以内	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化を図るため、国土交通大臣、環境大臣及び経済産業大臣による基本方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置について定める。
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部を改正する法律	警察庁	H24.7.26	H24.8.1	公布から3月以内(一部については6月以内)	最近における暴力団をめぐる情勢に鑑み、対立抗争及び暴力的要求行為等に伴う市民生活に対する危機を防止するための措置について規定するとともに、国家公安委員会の認定を受けた都道府県暴力追放運動推進センターが指定暴力団等の事務所の付近住民等から委託を受けて当該事務所の使用等の差止めを請求するための制度を導入するほか、暴力的要求行為及び準暴力的要求行為の規制等を強化する。
社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律	財務省	H24.8.10	H24.8.22	H26.4.1 (税率8%) H27.10.1 (税率10%)	社会保障制度改革とともに不断に行政改革を推進させることに一段と注力しつつ経済状況を好転させることを条件として行う税制の抜本的な改革の一環として、社会保障の安定財源の確保及び財政の健全化を同時に達成することを目指す観点から消費税の使途の明確化及び税率の引上げを行うとともに、所得、消費及び資産にわたる税体系全体の再分配機能を回復しつつ、世代間の早期の資産移転を促進する観点から、所得税の最高税率の引上げ及び相続税の基礎控除の引下げ並びに相続時精算課税制度の拡充を行うための措置を講ずるほか、その他の税制の抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置について定める。

7月新設住宅着工

国土交通省がまとめた7月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比1.2%増の2万482戸と先月の減少から再び増加となったものの、持ち家が同12.5%減の2万8,338戸と4カ月ぶりの減少、貸家でも同14.7%減の2万5,982戸と7カ月ぶりの減少となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同9.6%減の7万5,421戸と2カ月連続の減少となった。着工床面積は、同9.6%減の684万7千㎡となり、こちらも2カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は87万戸となった。持ち家では、民間資金分が同9.5%減の2万4,736戸と7カ月ぶりの減少、公的資金分でも同28.6%減の3,602戸と11カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、民間資金分が同10.6%減の2万3,684戸と7カ月ぶりの減少、公的資金分でも同41.2%減の2,298戸と2カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同1.4%増の9,920戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同0.5%増の1万428戸と3カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同15.2%減の580戸、貸家が同57.2%減の128戸、分譲住宅が同6.9%減の122戸と減少となったため、岐阜県全体では、同25.6%減の830戸と2カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同13.1%増の1万1,555戸と増加となったものの、持ち家が同11.8%減の6,111戸、貸家が同22.4%減の8,697戸と減少となったため、首都圏全体では同6.6%減の2万6,630戸となった。

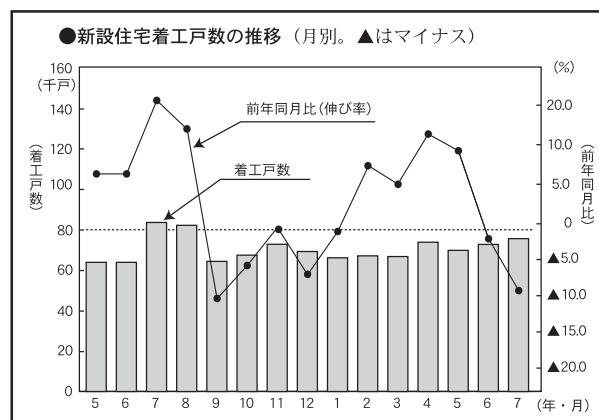
中部圏では、持ち家が同14.7%減の4,340戸、貸家が同17.1%減の2,565戸、分譲住宅が同30.8%減の1,475戸と全利用関係別で減

少となったため、中部圏全体では同18.7%減の8,412戸となった。

近畿圏では、持ち家が同12.0%減の3,337戸、貸家が同16.6%減の3,465戸、分譲住宅が同11.7%減の4,104戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同12.7%減の1万1,003戸となった。

建築工法別では、戸建て系商品を中心とするプレハブの分譲住宅が同19.2%増の491戸と増加となったものの、持ち家が同14.3%減の5,292戸、貸家が同23.3%減の6,424戸と減少となったため、全体では、同18.5%減の1万2,211戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、分譲住宅が同0.1%増の1,280戸と増加となったものの、持ち家が同11.2%減の2,985戸、貸家が同27.6%減の4,890戸と減少となったため、全体では、同19.6%減の9,162戸と2カ月連続の減少となった。



Report

宅建協会・全宅保証

第4回理事会・幹事会報告

公益社団法人移行認定申請に向け、 移行認定申請書・諸規程の整備について承認される

平成24年9月11日（火）岐阜県不動産会館において宅建協会及び全宅保証の平成24年度第4回理事会・幹事会が開催された。



報告事項

1. 入退会状況について

平成24年7月31日現在の入退会状況について報告された。

- (1) 7月31日現在の所属会員数
 - ・主たる事務所 1,101名
 - ・従たる事務所 105名
- (2) 7月31日現在の入退会状況
 - ・主たる事務所 入会13名 退会14名
 - ・従たる事務所 入会 3名 退会 3名

2. 財務状況について

平成24年7月末現在の財務状況について報告された。

- (1) 宅建協会（本・支部合算）

・事業活動収入	83,800,718円
・事業活動支出	41,974,830円
・投資活動収入	469,350円
・投資活動支出	0円
・前期繰越収支差額	58,874,967円
・次期繰越収支差額	101,170,205円
- (2) 全宅保証岐阜本部

・事業活動収入	10,451,650円
・事業活動支出	6,409,042円
・前期繰越収支差額	5,299,972円

・次期繰越収支差額 9,342,580円

3. 会費の納入状況について

平成24年7月末現在の会費納入状況について報告された。

- ・納入者数 1,132名（納入率93.8%）
- ・未納者数 75名（内退会者11名）

4. 保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定について

瑞浪都市計画事業瑞浪中央土地区画整理事業及び岐阜都市計画事業鷺山・下土居土地区画整理事業に関し、保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定を締結したことについて報告された。

5. 災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定について

岐阜県と災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定を締結したことについて報告された。

6. 岐阜県居住支援協議会の設立について

住宅確保要配慮者を支援することを目的とした岐阜県居住支援協議会の設立準備がされており、本会も構成員として参画予定であることについて報告された。

7. 理事（幹事）の退任について

岐阜中支部、櫻井明理事（幹事）の退任について報告された。

審議事項

1. 岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関する協定について

岐阜市と岐阜市からの委託により（一財）岐

阜市にぎわいまち公社が運営する「空き店舗情報活用システム」への会員業者からの情報提供に関し協定を締結することについて審議され、原案どおり承認された。

2. 移行認定申請書について

公益社団法人移行手続きのための認定申請

書について審議され、原案どおり承認された。

3. 移行認定に伴う諸規定の整備について

「会員の入退会及び会費等に関する規程」の制定、「入会審査基準」の一部改正、「標準入会審査手続要綱」の制定について審議され、原案どおり承認された。

[infomation] インフォメーション

平成24年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成24年度第2回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、ご都合の付く会場において受講くださいますようお願い申し上げます。

また、協会届出の従業者の方にも、受講いただけますようお願い申し上げます。

なお、本年度の県下統一研修会は、年3回の開催を予定しており、「義務研修受講済店ステッカー」は、年3回の開催を予定する県下統一研修会に代表者又は協会届出の専任取引主任者が全て出席した事業所に対しを交付いたします。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

1. 開催日程

開催日時	ブロック	開催会場	所在地
11月5日(月) 午後1時30分から	岐 阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
11月8日(木) 午後1時30分から	西 濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
11月9日(金) 午後1時30分から	中 濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1
11月12日(月) 午後1時30分から	東 濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
11月19日(月) 午後1時30分から	飛 騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館地下1階大会議室	高山市千島町900-1

2. 研修科目・講師

「自然災害と不動産取引について」

弁護士 中村 伸子 氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の方にも開放(有料による事前申込制)しています。(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

国有財産売却のお知らせ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を一般競争入札により多数実施しているところです。

今回実施する平成24年度第2回一般競争入札では、以下の物件の売却をします。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。

物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却物件

所在地	登記地目	地積(m ²)	備考
岐阜市大字三田洞字大坪867-2	田	737.57	一種低層
岐阜市六条江東2-5-2	田	586.25	準工業
岐阜市六条江東3-6-2	田	491.06	工業
岐阜市桜通4-13	畑	283.13	二種住居
岐阜市敷島町4-7	田	218.57	商業
岐阜市敷島町4-9	田	218.59	商業
岐阜市葭町4-6	田	197.85	商業
岐阜市葭町4-8	田	197.24	商業
岐阜市島田東町48	雑種地	376.07	二種中高
大垣市南若森5-77-1	田	687.80	一種住居
土岐市駄知町字松本2049-3 外1筆	宅地	423.99	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字有古1541-17	畑	169.01	都市計画区域内 (準工業)
本巣市上真桑字前清水2177-2 外1筆	宅地	265.32	都市計画区域内 (二種住居)
岐阜市岩田坂2-2-26 外1筆	宅地	156.13	一種中高
本巣市石神字高河原707-2 外2筆	原野	1,350.91	都市計画区域内 (指定なし)
海津市平田町今尾字町内3062-6	宅地	122.84	都市計画区域内 (指定なし)

2. 入札スケジュール

- ・ 公示日 平成24年9月28日(金)
- ・ 受付期間 平成24年10月18日(木)から10月24日(木)まで
- ・ 開札日 平成24年11月7日(水)

3. 入札方法

- ・ 入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。(「入札のしおり」等関係書類の入手については、当事務所にご連絡願います。)
- ・ 入札物件はすべて現況引渡しとなります。
- ・ 事前に必ず現地を確認してください。
- ・ 最低売却価格については当事務所にお問い合わせください。

【問い合わせ先】

財務省東海財務局岐阜財務事務所 管財課 売却担当

TEL : 058-247-4252

URL : <http://tokai.mof.go.jp>



岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

暴追センタービルの開設

～岐阜中警察署柳ヶ瀬地区特別警戒所等～

平成24年8月22日、柳ヶ瀬地区の暴力団排除活動の拠点となる、「暴追センタービル」を岐阜市小柳町に開設しました。

同ビルは今後、1階を「岐阜中警察署柳ヶ瀬地区特別警戒所」、2、3階を「暴追センター分室」、「岐阜弁護士会暴力追放相談所」「柳ヶ瀬商店街暴力追放推進協議会事務所」等として活用し、警察・暴追センター・弁護士会の3者が連携しながら前面に出て、暴力団にプレッシャーを与えながら、地元の皆様方に「安心・安全」を提供するための施設にしたいと考えております。

○ 民暴弁護士による無料相談

「岐阜弁護士会暴力追放相談所」では、暴力団からの不当要求に困っている方の無料電話相談（TEL 058-264-6764）を行っております。

- 場 所 暴追センタービル2F 岐阜弁護士会暴力追放相談所
- 日 時 毎週水曜日 午後2時～午後4時
- 相 談 員 岐阜県弁護士会 民事介入暴力被害者救済センター弁護士

○ 責任者講習

暴追センターでは、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため「不当要求防止責任者講習」を開催しています。

開催場所は「岐阜市」「大垣市」「関市」「多治見市又は土岐市」「高山市」の5カ所で開催しています。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任して下さい。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出して下さい。）。

○ 講習内容

- ① 暴力団情勢 ② 不当要求に対する対応要領 ③ ビデオ鑑賞 ④ 相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

○ 責任者講習日程（10～12月）

10月～12月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

- 10月22日(月) 飛騨・世界生活文化センター
- 11月5日(月) 岐阜産業会館、22日(木) 大垣市民会館、29日(木) 岐阜産業会館
- 12月14日(金) セラトピア土岐、21日(金) 岐阜産業会館

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、当センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- (公財)岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線4467

身近な法律相談

(社)岐阜県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 畑 良 平



境界について

1 今回と次回は、境界についてお話致します。土地の取引に際しては、「境界が確定している状態」にあるかが重要です。売買に際しては、境界を明示して行う必要があり、そこに用いられる図面として「確定測量図」が望ましいですが、実務上多いのが「現況測量図」を作成するなどして取引しているのが通常です。

すなわち、「確定測量図」とは売買対象地と官有地を含む全ての隣接する土地の境界について当該所有者らの立会いの下に境界確定を行い、これに基づく測量図をいいます。

しかしながら、作成に際し官民査定に数ヶ月を要すること、あるいは、全ての隣地所有者の実印による押捺や、印鑑証明書の添付等の要件が整わない場合もあり得ることなどの理由から、一般私人間の不動産取引の場合には敬遠されています。このため、実務上で多いのが「現況測量図」を作成する方法によっています。

2 では、そもそも境界とは何でしょうか。

(1) 最初に知識として理解しておく必要があるのは「境界」というものが一義的ではなく、多義的であって、法律に照らして分類すると①所有権界、②筆界、③占有界、④地上権（借地権）界、⑤行政界などと様々なものを指しているということです。聞きなれない言葉ですが、分類するとこのようになります。

(2) ここでは重要なものとして、①所有権界と②筆界を取り上げます。両者は基本的に一致すべきであるが、場合によっては異なる位置に存在することがあります。①所有権界は、私的存在であり、民法に由来するのに対し、②筆界は公的存在であり、不動産登記法に由来しています。

(3) では、所有権界と筆界について説明します。

ア 所有権界について

所有権とは、物に対する排他的な支配権であるとされています。そして、所有権界とはAという土地の所有権と隣接するBという土地の所有権の境、すなわち所有権の及ぶ範囲を表すものです。

イ 筆界について

平成17年改正の不動産登記法において、所有権界とは別個・独立の概念としての「筆界」が明文化されました。前述のとおり、所有権界と筆界は、基本的に一致すべきものではありません。すなわち、土地が分筆や合筆されて所有権が移転するとそれに伴って登記されます。所有権界あるところ筆界ありとの事実上の推定が働きます（例外はあります）。

ウ 筆界とは、分かりやすく言えば、一筆の土地が「登記された時」にその境とされた各点を結んだライン、または点を指すものです。そして、登記時点で一旦形成された筆界は、それ以降、分筆や合筆されない限りは不動の存在であります。

これに対して所有権界は、所有者間において自由に処分され、変動し得るものであるのとは異なっています（例えば、時効取得により変動します）。そこで、場合によっては不一致が生じ得ます。

3 紛争処理制度

所有権界と筆界とは、別個・独立の制度とされている以上、紛争処理制度も異なります。

(1) 裁判所における紛争解決手続

①所有権界の争い → 所有権の範囲の確認訴訟

②筆界の争い → 筆界確定訴訟

(2) 裁判外における境界に関する紛争解決手続

①所有権界の争い → 「境界紛争解決センター」（土地家屋調査士会による）

②筆界の争い → 筆界特定制度（平成18年1月20日発足）

次回は、主にこの紛争処理制度について述べます。

以 上



売主から本件土地を購入した買主らが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず、地盤改良工事が必要であったとして、本件地盤の軟弱性等に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、売主に対し、土地改良費用及び遅延損害金を請求した事案につき、地盤が軟弱であって、土地の隠れた瑕疵に当たるとして、請求の全部を認容した事例
(名古屋高裁 平成22年1月20日判決 取消、認容)

【事案の概要】

- (1) 売主Yは、平成16年12月22日買主Xらに対し、A団地内の1区画である本件土地を、宅地分譲の方式で、代金2,226万円で販売し、Xらは、その上に本件建物を建築した。同契約に先立ちXが受領した本件パンフレットには「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」との本件記載がある。
- (2) 本件は、Xらが、Yから本件土地を購入したが、本件土地の地盤が軟弱で、建物建築に適さず（以下、それぞれ「本件地盤」、「本件瑕疵」という。）、地盤改良工事が必要だった旨主張して、本件地盤の軟弱性及びA団地内の他の区画の地盤改良工事の実施状況に関する説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づき、Yに対し、湿式柱状改良工法で実施した本件工事費用合計252万円及び遅延損害金の支払いを求めて訴訟を提起した。
- (3) これに対し、Yは、①本件瑕疵の存在及び本件工事の必要性を否認するほか、②仮に本件瑕疵があるとしても、Yは本件パンフレットに本件記載をしていた等と主張して説明義務違反を争うとともに、③Xらは、本件地盤についてYに詳しく確認せず、独自の調査等もしていないから、本件瑕疵を知らなかった点につき過失がある旨主張して瑕疵担保責任等を争った。
- (4) 原審は、①買主Xは、売主Yの担当者から本件記載を読み上げて説明され、本件土地が造成地であることを知っており、代金2,226万円を高額と考えていなかったことが窺われるから、本件土地の購入の適否を判断するのに必要な情報は提供されていた旨認定して、Yの説明義務違反を否定し、②本件地盤は強度が不十分といえなくはないが、Xは軟弱地盤の可能性が高いことを甘受して本件土地を購入しており、本件建物にはペントハウスやエレベーターがあり基礎をより強固にする必要性が窺えるうえ、より高度なDIP工法ではなく湿式柱状改良工法による地盤改良でも不具合は生じていないから、本件土地の地盤強度は、Xの想定範囲内にあった旨認定して、Yの瑕疵担保責任を否定し、Xらの請求を棄却した。これに対し、Xらが控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求を認容した。

- (1) 本件地盤の強度等
 - ① 本件土地の調査については、平成18年5月と10月、SS試験の方式で貫入試験を実施し、地盤の長期地耐力等を調査した。
 - ② 上記の測定結果によれば、本件地盤には、特に砂質土の部分に、自沈ないし無回転といった支持力ゼロの箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっていることが推認され、地盤改良工事を実施しないままこれらの箇所に建物の荷重がかかると、地盤沈下が発生する可能性が高いと認められる。また、建物の荷重によって、本件土地各部の沈下量が異なり、不均等に沈下する不同沈下の現象が発生し、建物が傾斜したり、各部が歪ん

で損傷する可能性が高く、これを避けるためには、地盤改良工事を実施することが必要であったことが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無

本件地盤には、支持力ゼロの部分も含む強度の軟弱な箇所が、垂直方向にも水平方向にも相当程度の厚さと広さで広がっており、そのまま本件土地上に建物を建築した場合には、不同沈下等が発生する可能性が高く、現に本件では、特に大規模大重量ではない通常の範囲内の建物（木造枠組工法による2階建住宅）を建築するに当たり、湿式柱状改良工法で地盤改良を行う必要があったと認められる。また、地盤が軟弱である可能性等を勘案して、一定の減額がなされたような形跡は窺うことができない。したがって、本件土地は、地盤改良を要するという瑕疵があったというべきである。

(3) 隠れた瑕疵か否か

買主Xらが本件売買契約時に本件パンフレットの本文記載に十分留意しなかった面はあるものの、その記載自体、本件土地に地盤改良工事を要するような瑕疵があることを明示するものではなく、売主Yすら、地盤改良工事を要するかもしれない程度のあいまいな認識しか有していなかったことを踏まえると、Xらが、本件土地に地盤改良を要するような瑕疵があることを知らなかったことに過失あるということはず、上記の瑕疵は隠れたものであったと認められる。

(4) 瑕疵担保責任の有無・内容

そうすると、本件土地には、その性状に隠れた瑕疵があるというのが相当であり、売主Yには、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、買主Xに対し、本件工事費用252万円及び遅延損害金の支払義務があるというのが相当である。

【まとめ】

本件は、被告である売主が最高裁への上告を断念したため、「売主に土地改良工事費用を負担する責任がある」とした高裁判決が確定した。本判決では、パンフレットの記載内容が取り上げられており、裁判長は、「本文記載の内容があいまい」とし、本文記載は、「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」というだけの簡単な記載であって、地盤改良の可能性が高いことを窺わせる具体的記載はないし、また、「買受後、買主において地盤改良をして下さい。」等の買主に地盤調査を依頼し、あるいはこれを義務付ける旨や、地盤改良が必要となった場合の費用が買主の負担となるから、販売価格が低額となっている旨や瑕疵担保請求権の放棄を意味する旨の記載もない。」と判示している。Yの主張のためには、「本件土地は、地盤改良工事を必要とする」旨を明示することを求めており、そういった意味で留意を要する。

免許更新の手続きはお早めに !!

免許更新の手続きは、有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請して下さい。
免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、宅建業を営むことができなくなりますので
ご注意ください。

協 会 の 動 き

9月4日

- ・上期基礎教育研修会
岐阜産業会館



9月5日

- ・第2回苦情解決業務委員会
協議事項

(1) 苦情解決申出「第24-1号」について

9月7日

- ・東海公取協第2回岐阜地区調査指導委員会
協議事項

(1) 平成24年度運営方針について

(2) 広告表示に関する一般調査（4月～7月）
について

9月10日

- ・(社)中部圏不動産流通機構第1回企画・事業
委員会

名古屋市：瀬上常務理事出席

- ・東海不動産公正取引協議会総務委員会

名古屋市：東副会長出席

9月11日

- ・第4回理事（幹事）会
報告事項

(1) 入退会状況について

(2) 財務状況について

(3) 会費納入状況について

(4) 保留地処分の情報提供及び媒介に関する

協定について

(5) 災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定について

(6) 岐阜県居住支援協議会の設立について

(7) 理事（幹事）の退任について

審議事項

(1) 岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関する協定について

(2) 移行認定申請書について

(3) 移行認定申請に伴う諸規程の整備について

9月15日

- ・宅建ぎふNo.429号発行

9月18日

- ・(社)中部圏不動産流通機構第11回公益認定法人対策特別委員会

- ・(社)中部圏不動産流通機構正副会長・委員長
合同会議

名古屋市：瀬上常務理事出席

- ・(社)中部圏不動産流通機構第3回理事会

名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席

9月20日

- ・弁護士相談

9月25日

- ・岐阜県宅地建物取引業審議会

岐阜市：箕浦会長、桑原副会長出席

9月26日

- ・全宅保証第2回総務・財務合同委員会

東京：箕浦本部長出席

9月28日

- ・第3回法定講習会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

9月4日
巡回相談（岐阜市役所）
9月11日
巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

9月4日
入会審査会
9月5日
巡回相談（各務原市役所）
新規入会者事務所調査
9月10日
入会審査会
巡回調査調査員説明会
9月18日
巡回相談（岐阜市役所）
9月19日
巡回相談（羽島市役所）
9月20日
新規入会者事務所調査
9月24日
支部研修会
第4回情報提供委員会

9月26日
入会審査会

岐阜北支部

9月6日
入会審査会
9月7日
第1回移動相談会（山県市役所、瑞穂市総合センター、本巣市役所糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター）
9月25日
巡回相談（岐阜市役所）

西濃支部

9月10日
第4回幹事（監査・地区委員）会
9月24日
新規入会者事務所調査
9月28日
入会審査会

中濃支部

9月11日

巡回相談（関市総合福祉会館）

東濃支部

9月4日
巡回調査
9月6日
巡回調査
9月7日
巡回調査
巡回相談（土岐市役所）
9月12日
巡回相談（瑞浪市役所）
9月13日
巡回調査
9月14日
巡回調査
9月18日
巡回調査
巡回相談（多治見・恵那・中津川市役所）
9月19日
巡回調査
9月20日
巡回調査

— 会 ・ 員 ・ の ・ 異 ・ 動 —

入会者（会員名簿に貼付けしてご利用頂けます。）

免許番号 免許年月日	商号又は名称	代表者 (政令使用人)	専任の取引主任者	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜南支部】

(1) 4713 24. 7. 30	㈱羽島丸の内不動産	吉川 久美子	吉川 久美子	058-394-0551 058-394-0552	羽島市竹鼻町丸の内 3-30-2	501- 6244
(1) 4717 24. 8. 28	総合都市開発 ㈱	星山 敏秀 (金沢 成哉)	青 道 大	058-277-8575 058-276-7500	岐阜市西川手8-92	500- 8258

【岐阜北支部】

(1) 4714 24. 8. 3	(有) エコ・ハウス	棚橋 敏幸	棚橋 邦子 棚橋 俊介	058-239-2333 058-239-8503	岐阜市古市場中原67-1	501- 1124
----------------------	------------	-------	----------------	------------------------------	--------------	--------------

【東濃支部】

(1) 4715 24. 8. 9	リ ー ズ ㈱	川筋 浩一	田中 将人	0572-55-5255 0572-55-5455	土岐市泉町定林寺266-1	509- 5102
----------------------	---------	-------	-------	------------------------------	---------------	--------------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引主任者	電話番号	頁
岐 阜 南	旧：(4)3906 新：(1)4704	旧：ハ ウ ス 小 島 新：(有) ハ ウ ス 小 島	小 島 啓 子	山 村 秀 和	058-388-3036 058-388-3041	26
	事務所所在地	〒501-6064 羽島郡笠松町北及1782-3				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	合同会社ステップ・ハウス	小出 繁	岐阜市諏訪山1-20-16	廃 業	10
岐阜南	イー・ウッドホーム(株)	村田 希一	岐阜市神楽町21	破 産	16
中 濃	濃 飛 住 宅 (株)	遠藤 健	関市豊川町8	廃 業	55

変更事項 (9月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) や す ら ぎ 岐阜店	政令使用人	足立章好	押田和典	13
		専任主任者	足立章好		
岐阜中	(株) フ ュ ー ダ ッ ク	商 号	(株)山一ホームサービス	(株)フューダック	13
		代 表 者	小牧弘二	小牧新平	
		T E L	058-253-5353	058-253-5354	
岐阜南	(株) ア ー ル	専任主任者	徳重厚史	富田貴司	16
岐阜南	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜東賃貸営業所	専任主任者		大久保壽豊	22
岐阜南	(有)飛驒プロパティマネジメント 各務原店	政令使用人	樋口美憲	堀將憲	23
		専任主任者	樋口美憲・竹下佳伸	古賀真由美	
岐阜南	宮 本 建 設 (株)	専任主任者		金弘哲	23
岐阜北	高 富 不 動 産 (有)	専任主任者		今村昭典	32
岐阜北	(有) 岐 阜 西 不 動 産	所 在 地	〒501-0432 本巣郡北方町一本松1-27	〒501-1177 岐阜市中西郷683-7	36
		T E L	058-323-6871	058-215-0138	
		F A X	058-323-6872	058-215-0139	
西 濃	勢 濃 工 業 (株)	代 表 者	伊藤源一	伊藤美恵子	43
中 濃	(株) 岐 阜 住 宅 サ ー ビ ス	T E L	0574-42-6829	0574-26-6839	58
中 濃	(株) 新 和 建 設 美濃加茂支店	専任主任者	榎本幹郎		58
中 濃	(有)飛驒プロパティマネジメント 可児店	政令使用人	三鍋英彦	竹下佳伸	61
		専任主任者	三鍋英彦	竹下佳伸	
東 濃	(株) 東 濃 土 地	代 表 者	渡辺光一郎	渡邊義文	74
東 濃	不 動 産 情 報 セ ン タ ー	所 在 地	〒509-5142 土岐市泉町久尻32-16	〒509-5142 土岐市泉町久尻32-7	80
飛 驒	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐 高山営業所	政令使用人	大前克秀	小西貴之	85
飛 驒	丸 共 建 設 (株)	専任主任者	豊島道男	一木邦彦	88

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。



ハトマークは、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。

また、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。

マークの上にある“REAL PARTNER”は、会員とユーザーが“REAL PARTNER”となり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークに込めたものです。

不動産に関するご相談は、不動産無料相談所へ

本会では、本部、各支部事務所に不動産無料相談所を設置し、不動産取引に関するご相談、ご質問にお応えしています。

【本部無料相談所】 来館による相談は事前に電話でご予約ください。
所在地 岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館
電話番号 058-275-1551
実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝祭日、本会の指定する日を除く。）
午前10:00～12:00 午後1:00～4:00
弁護士相談 事前に電話でご予約ください。
毎月第3木曜日 午後1:30～4:00（予約制）

【支部無料相談所】 事前に電話でご予約ください。
実施日時 毎週月曜日～金曜日（祝祭日、本会の指定する日を除く。）
午前10:30～12:00 午後1:00～3:30

支部名	所在地	電話番号
岐阜中支部	岐阜市金園町5-26-5	058-248-6691
岐阜南支部	羽島郡岐南町下印食3-47	058-274-8899
岐阜北支部	岐阜市福光東1-25-1 白木ビル2F	058-295-1982
西濃支部	大垣市住吉町5-11 オノデン住吉ビル2F	0584-73-2300
中濃支部	美濃加茂市太田本町1-1-20 美濃加茂商工会館1F	0574-23-1800
東濃支部	土岐市泉梅ノ木町2-9-2 陶都信用農業協同組合 泉梅ノ木支店2F	0572-55-7218
飛騨支部	高山市総和町2-58-5	0577-36-1396

安心・安全な不動産取引をサポートする
不動産の総合情報サイト

“ハトマークサイト岐阜”
<http://www.gifu-takken.or.jp>

平成24年9月30日現在
所属会員 1,211名

発行所

岐阜市六条南二丁目5番3号（岐阜県不動産会館）
社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
電話 058(275)1551 FAX 058(274)8833

(発行人)
会長・本部長 箕浦 茂 幸
(編集責任者)
情報提供委員長 瀬上 直 樹