

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.445
平成26年1月15日発行



公益社団法人 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

新年明けまして おめでとうございます

会	長	箕	浦	茂	幸
副	会	桑	原	俊	宏
副	会	東		之	
常	務	鷺	見	靖	国
常	務	山	本	武	久
常	務	畑	佐		昇
常	務	瀬	上	直	樹
常	務	林		仁	美
常	務	末	永	勝	昭
常	務	西	田	健	一
常	務	蓮	田	忠	弘
理	事	後	藤	暢	之
理	事	田	中	忠	彦
理	事	田	中	義	夫
理	事	広	瀬	進	一
理	事	田	口	元	美
理	事	安	井	一	光
理	事	神	山	靖	雄
理	事	青	木	敏	彦
理	事	梅	本	善	廣
理	事	後	藤	俊	悦
理	事	菱	田	大	次
理	事	篠	田	伸	司
理	事	高	木	隆	彦
理	事	土	屋	幸	四
理	事	小	林	義	宗
理	事	渡	邊	貴	紀
理	事	平	田	幹	雄
理	事	武	田	海	龍
理	事	市	岡	敦	司
理	事	遠	藤	房	男
理	事	渡	辺	修	治
理	事	岩	田	信	之
監	事	川	合		尚
監	事	南		孝	司
監	事	水	野	雄	二

おもな内容

年頭の辞 会長 箕浦茂幸	3
年頭あいさつ 岐阜県知事 古田肇	4
宅地建物取引業法施行令の一部改正について	5
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について	5
10月新設住宅着工	6
平成25年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ	7
「不動産コンサルティング専門教育講座」開催のお知らせ	7
「取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ	8
国有財産売却のお知らせ	9
「消費者セミナー」開催のお知らせ	11
「不動産キャリアパーソン講座」のお知らせ	12
身近な法律相談	13
不動産取引判例集	14
平成25年度第2回理事会・幹事会報告	16
協会の動き・支部だより・会員の異動	17



年 頭 の 辞

会 長 箕 浦 茂 幸

新年明けましておめでとうございます。皆様におかれましては、お健やかに新春を迎えられ慶賀に存じます。

経済政策の指標として、「アベノミクス、三本の矢」で始まった第2次安倍内閣も既に1年が過ぎ、激動する世界経済の中で日本経済が今後どう動くのか、期待と不安が去来しています。

ここ数年は、毎年日本の首相が代わるのが当たり前になっていました。過去の小泉内閣では、5年以上の長期政権が築かれ、結果的には、経済の分野における戦後最長の景気回復を記録しています。こうした状況を眺めて、今日の難局を打破するために一貫した政策の持続性が必要と考えます。真摯に国民の声に耳を傾け、国民目線を忘れず、内閣の一貫した政策推進を会員一同心から願うものであります。

さて、去年は、会員皆様のご協力により公益社団法人として、協会自身が生まれ変わりスタートいたしました。

公益事業の骨子は、宅地建物取引の安全・公正を確保し、一般消費者の利益の擁護・増進を目指し、次の3分野における事業を推進しています。

1. 消費者保護事業（不動産無料相談、不動産取引に関する正しい知識の普及啓発、宅地建物取引業法等の遵守指導）
2. 情報提供事業（不動産取引や関連法令及び諸制度のホームページ・広報誌による提供、指定流通機構の運営協力、土地住宅税制及び土地住宅政策等に関する提言）
3. 人材育成事業（宅地建物取引業に従事する者及び従事しようとする者に対する教育研修、宅地建物取引主任者の法定講習、宅地建物取引主任者資格試験の運営）

本年度上期における事業執行では、60%強の公益事業比率をカウントしていますが、今後、岐阜県公益認定等審議会の検査による厳格な事業実施のチェックがなされます。来たる新年度に向け、安定的、継続的な運営が求められていますので、一層のご支援、ご協力をお願いいたします。

また、一昨年から公益社団法人に移行した全宅保証においては、岐阜本部の業務として、苦情相談・苦情解決業務（宅建業法第64条の5に基づく取引に関する苦情の解決業務、相談員の研修）、研修・情報提供業務（宅建業法第64条の6に基づく研修、消費者を対象とした土地、住宅に関連したセミナー、取引知識の啓発普及）、保証業務（宅建業法第64条の8に基づく弁済、求償債権の回収、弁済業務保証金分担金の供託、取戻、還付等、手付金保証・保管）の各業務を推進しています。

公益活動を進めて行く中で、「三方良し」の今まで持ち続けた「理念」が正により生かされると確信いたしました。社会を良くし、消費者の皆様が喜んでもらえる業務を進めることで、難しいこの時期を乗り越えることが出来ると思います。

どうぞ会員皆様のご健勝とご活躍を祈念いたしまして、新春のご挨拶といたします。



平成26年 年頭あいさつ

岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、前年のぎふ清流国体・ぎふ清流大会の成果の継承とさらなる発展のスタートを切った年でした。両大会の熱気そのままに29のアジア・全国レベルのスポーツ大会が県内各地で開催され、国体を契機に結成された地域クラブチーム「大垣ミナモソフトボールクラブ」と「飛騨高山ブラックブルズ岐阜」による国内トップリーグへの挑戦も始まりました。東京国体でも天皇杯5位、皇后杯3位を獲得、障がい者スポーツ大会でも目標を上回る多くのメダルを獲得しました。

また、来年秋には「第39回全国育樹祭」が本県揖斐川町で開催されることになりました。本県の豊かな恵みの森を守り育て、活用し、次世代に引き継ぐ取組を本格的に実施してまいりたいと思います。

さらに、未来の岐阜県づくりに繋がる大きな動きもいくつかございます。まずは、首都圏から飛騨地域への観光客を増やす大きなチャンスとなる北陸新幹線が2015年春に開通します。2016年には全国レクリエーション大会が本県で開催され、そして2020年には東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。同時にこの年は東海環状自動車道が全線開通する年でもあります。

これらを見据え、今年「清流の国ぎふ2020プロジェクト」元年として、日本で唯一の高地トレーニングエリアである飛騨御嶽高原の整備・充実をはじめとした競技力の強化や、世界・全国レベルのスポーツ大会・障がい者スポーツ大会の誘致、観光誘客、企業誘致など、十分な準備を進めてまいります。

そして、リニア中央新幹線の詳細ルートが発表され、夢のプロジェクトがいよいよ現実になってきました。来年度内の工事着工、2027年の開通が予定されています。東京まで最短約30分で移動できる時間距離となり、岐阜県はもはや首都圏の一部といってもいい時代が目の前に来ていると思います。

こうしたわが県をとりまくプロジェクトを踏まえ、今年3月までには航空宇宙、医療福祉機器といった成長分野の集積・規模拡大や次世代エネルギー産業の成長促進などを盛り込んだ「岐阜県成長・雇用戦略」、リニア中央新幹線を活用した地域づくりを示す「リニア活用戦略」を策定し、さらに東日本大震災の教訓や、TPP交渉参加といった経済情勢の変化を踏まえ、県政運営の指針「岐阜県長期構想」の中間見直しを行うなど、様々な分野で県政が進むべき方向を示してまいります。

これらの戦略やビジョンに基づき、今年も県民の皆さんとともに、皆が主役の「清流の国ぎふ」を全力で築いていきたいと思っております。どうかよろしくお願いたします。

末筆ながら、今年一年の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地 建物取引業法施行令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

「港湾法の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)」が平成25年6月5日に公布され、平成25年12月1日から施行されたことに伴い、港湾法施行令の一部を改正する政令の中で宅地建物取引業法施行令が下記のとおり改正され、改正法と同様、平成25年12月1日より施行されましたのでお知らせします。

記

1. 「宅地建物取引業法施行令第3条」の改正点

今般の改正法においては、港湾における輸入ばら積み貨物の積卸し、荷さばき等の共同化を促進するために必要な共同化促進施設の整備・管理等に関する事項を当該施設所有者等の全員合意により定めることを目的として、共同化促進施設協定制度を創設することとしている。当該協定制度においては、港湾管理者による当該協定の認可の公告があった後において、当該協定に係る施設所有者等になった者に対しても当該協定の効力が及ぶ(改正法第50条の13)。

当該施設所有者等は、当該協定に従って共同化促進施設の整備又は管理を行うことが求められるため、当該承継効を事前に知らない購入者等は、当該整備又は管理に係る実質的な費用負担、協定に違反した場合の違約金等、不測の損害を被る可能性がある。また、宅地建物取引業者は、港湾管理者による公告により、当該協定の効力が発現した旨を容易に把握することが可能である。

このため、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、共同化促進施設協定に係る承継効に関する規定を追加するため、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、昨年10月に会員の皆様にご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況DI調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、会員の方は、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。

○ 土地価格の動向(県全体)について

今回の県全体の地価動向DIは、△13.3ポイントで、前回(平成25年4月1日時点)から再び低下した。

また、前回の予測値は、1.9ポイントであったが、この予測値も下回る結果となった。

但し、半年後の予測値は、△10.5ポイントとなっており、当初の予想通りとはいかないまでも、今後少しずつ好転するのではないかとの見方が増えている。

10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比2.7%減の2万502戸と6カ月ぶりの減少となったものの、持ち家が同17.6%増の3万3,967戸と14カ月連続の増加、貸家でも同3.3%増の3万5,059戸と8カ月連続の増加となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同7.1%増の9万226戸と14カ月連続の増加となった。着工床面積は、同9.4%増の799万5千㎡となり、こちらも14カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は103万7千戸となった。持ち家では、公的資金分が同12.8%減の3,307戸と6カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同22.1%増の3万660戸と14カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、民間資金分が同2.5%増の3万894戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同9.7%増の4,165戸と2カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同10.4%増の1万1,776戸と14カ月連続の増加となったものの、マンションが同17.7%減の8,509戸と6カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同20.1%減の230戸、分譲住宅が同14.7%減の110戸と減少となったものの、持ち家が同18.7%増の717戸と増加となったため、岐阜県全体では、同3.4%増の1,059戸と14カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同11.2%増の6,854戸と増加となったものの、貸家が同2.6%減の1万855戸、分譲住宅でも11.2%減の9,445戸と減少となったため、首都圏全体では同1.8%減の2万7,566戸となった。

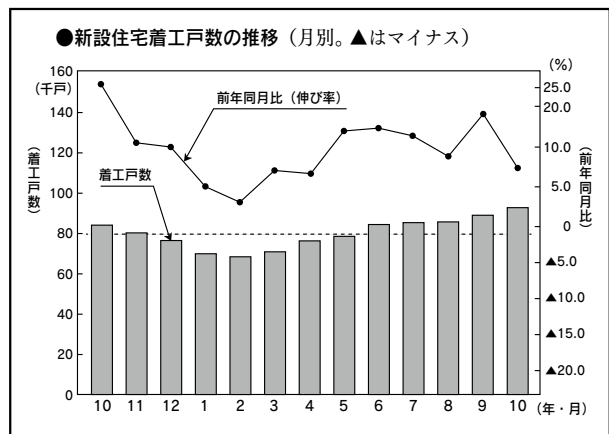
中部圏では、分譲住宅が同18.9%減の1,917戸と減少となったものの、持ち家が同

15.4%増の5,241戸、貸家でも同14.8%増の3,589戸と増加となったため、中部圏全体では同7.0%増の1万770戸となった。

近畿圏では、持ち家が同15.0%増の4,069戸、貸家が同28.1%増の5,911戸、分譲住宅でも同12.3%増の4,786戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同19.7%増の1万4,873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持ち家が同2.1%増の5,056戸、貸家が同2.2%増の7,339戸、分譲住宅でも同34.3%増の505戸と増加となったため、全体では、同3.1%増の1万2,929戸と14カ月連続の増加となった。

2×4では、貸家が同2.6%減の6,615戸と減少となったものの、持ち家が同18.8%増の3,695戸、分譲住宅でも同8.8%増の1,363戸と増加となったため、全体では、同4.7%増の1万1,680戸と14カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成25年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成25年度第3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「義務研修受講済店ステッカー」は、年3回の開催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	地域	開催会場	所在地
2月24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
2月26日(水) 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
2月27日(木) 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
3月7日(金) 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
3月14日(金) 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

2. 研修科目・講師

「知っておけば安心 売買契約書の解説と特約例」

(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 担当者

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、会員外の宅建業者の方にも開放(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。)

「不動産コンサルティング専門教育講座」開催のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、本年度の専門教育講座を愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で下記の日程により開催します。日頃のコンサルティング業務を推進するにあたり、必ず役に立つ講座内容となっておりますので、是非ともご受講ください。

なお、本講座はコンサルティング技能登録証の更新要件を具備した講座ですので、平成26年3月31日に登録証の有効期限が満了する方は、この講座を受講することにより更新することができます。

また、今年度の更新対象者には、(公財)不動産流通近代化センターより更新申請書が送付されており、すでに更新要件を満たしている場合には、更新要件欄に印字がされています。

◎ 専門教育講座内容

1. 開催日時: 平成26年2月12日(水) 午前10時～午後5時(予定)
2. 場所: 名古屋市公会堂 4階ホール(名古屋市昭和区鶴舞1-1-3)
3. 受講資格: 不動産コンサルティング技能登録者
4. 定員: 300名
5. 受講料: 20,000円(レジュメ代含む。)
6. 申込締切日: 平成26年1月29日(水)

◎ 講座内容【国際化時代の不動産講座コース】

海外不動産市場の状況、取引制度の違い等から、グローバル視点の不動産ビジネスを学び、国内不動産に与える影響や、国内での不動産取引・提案業務にどう生かすかを考えます。

①日本と海外における金融・経済事情の歴史、②日本の個人投資家へのコンサルティング、③各国の不動産市場、④外国人投資家への日本不動産の売却事例、⑤グローバルな視点での考え方

◎ 申込方法

技能登録者各位宛ご送付済の受講案内書の受講申込書に必要事項を記入し、FAXにてお申し込みください。

【問い合わせ・申し込み先】

(公社)愛知県宅地建物取引業協会内 愛知県不動産コンサルティング協議会
TEL 052-522-2575 FAX 052-521-1838

「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ

本制度は、宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法に基づき遂行する業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払する制度です。

今回、追加募集を行いますので、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

※お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ本号に同封の募集パンフレットをご覧ください。

●補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。

- ①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」
- ②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」

●補償内容

- ①損害賠償金 ②訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用 ③損害防止軽減費用

●補償期間

平成26年6月1日午後4時から平成26年12月1日午後4時までの半年間

●保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

○保険料(宅地建物取引主任者1名あたり) 2,500円

(1事故につき 5千万円 補償期間中の総てん補限度額 1億円)
免責金額(自己負担額) 3万円

※次年度以降の契約更新は、事前にご案内の上、平成26年12月1日から1年ごとに継続します。その際の年間保険料は、5,000円となります。

【問い合わせ・申し込み先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551

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25年度第3回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 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
岐阜市塩町2-24-1	田	209.36	一種住居
岐阜市東興町10	田	246.13	商業
岐阜市桜通4-13	畑	283.13	二種住居
岐阜市大字鏡島字大灘1435-7	畑	256.55	一種住居
岐阜市大字鏡島字辰己野3031-1	田	179.98	一種住居
岐阜市大字鏡島字村前1707-1	畑	439.04	一種住居
岐阜市大字鏡島字村前1893-1 外1筆	畑	304.82	一種住居
岐阜市大字鏡島字村前1593-1	田	674.36	一種住居
岐阜市一日市場3-145	宅地	180.69	調整区域
岐阜市正木西町5-5	宅地	1,282.01	一種低層
岐阜市大菅南8-14	畑	264.63	一種住居
大垣市本今6-115	田	421.46	準工業
高山市曙町3-46 外1筆	宅地	254.36	都市計画区域内 (一種中高)
多治見市旭ヶ丘3-50-6	宅地	256.21	一種低層
多治見市旭ヶ丘4-15	宅地	165.44	一種低層
土岐市駄知町字日帰2281-16 外1筆	宅地	277.72	都市計画区域内 (準工業)
土岐市曾木町字天狗2926-124 外1筆	山林 外	30,019.75	都市計画区域内 (指定なし)
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)
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)

養老郡養老町大巻字イノ割97-4	宅地 事務所	1,069.77 243.97/492.83	都市計画区域内 (指定なし)
揖斐郡大野町大字瀬古小字瀬古字上加根寺 379-10 外2筆	宅地	729.13	都市計画区域内 (指定なし)
揖斐郡大野町大字瀬古小字瀬古字上加根寺 379-21 外2筆	宅地	498.63	都市計画区域内 (指定なし)
揖斐郡大野町大字古川字小川158-6	宅地	1,109.46	都市計画区域内 (指定なし)
本巣郡北方町春来町1-58 外1筆	宅地	176.29	一種中高

※ 用途地域が2つ以上にまたがる場合には、原則として面積の多い方を記載しています。

2. 入札スケジュール

- ・ 公示日 平成26年1月 8日(水)
- ・ 受付期間 平成26年1月27日(月) から2月3日(月) まで
- ・ 開札日 平成26年2月18日(火)

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、下記にご連絡願います。）
- ・ 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。

【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>

国有地の取得に関する架空話にご注意ください

財務省では、国有地の取得に関する架空話について注意を呼びかけています。

国有地は、原則として一般競争入札で売却します。財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接随意契約で売り払うことは一切ありません。

《ケースA》国との信頼関係を装い、国有地の購入ができるような話を持ちかける。

「〇〇市の国有地が近く入札にかけられる。財務省の△△と懇意にしている私に関与・仲介すれば、あなたの土地として必ず取得できるので、手付金をお預かりしたい。」

《ケースB》いったん入札にかけた物件を、随意契約できるかのような話を持ちかける。

「国有地を1日だけ入札公告し、直ちに国が取り下げ、落札しなかった物件として随意契約できる協定を財務省と結んでいる。事前に手付金や手数料を払ってほしい。」

ここにあげたものは、あくまでその一例であり、手口は年々巧妙化しています。

詳しくは、下記財務省ホームページをご覧ください。また、少しでも不審な点があれば、財務局・財務事務所(出張所)へ、すぐにご連絡・ご相談ください。

URL: <http://www.mof.go.jp/caution/20130918.pdf>

「消費者セミナー」開催のお知らせ

宅建協会・全宅保証岐阜本部主催による一般消費者の方を対象とした不動産の税金についてのセミナーを下記により開催します。

当日は、全宅連編集小冊子の平成25年版「あなたの不動産 税金は」をテキストに、土地・建物を取得(買った・貰った)したとき、売った(売却・贈与)とき、持っているとき、貸しているときの税金について、身近な問題を分かりやすく解説します。

入場無料ですので、会員の皆様の顧客、お知り合いの方で、受講を希望される方がございましたらご案内下さいますようお願いいたします(会員の方も受講頂けます)。

記

日 時 平成26年2月11日(火・祝) 午後2時から午後3時30分
(受付開始 午後1時30分より)

会 場 岐阜産業会館 5階第1会議室
岐阜市六条南2-11-1

テ ー マ 「不動産の税金あれこれ」

講 師 税理士 小川裕通氏

※ 当日やむを得ない事情により、講演内容、時間、講師等を変更する場合があります。

申込方法 事前にお電話での申し込みをお願いします。(先着順・定員90名)

※ 当日、会場でも受付しますが、満席の場合はやむを得ずお断りする場合がございます。

※ お申し込みの際に取得しました個人情報、本講演会の運営、管理のため使用する以外に利用することはありません。また、正当な理由がない限り、第三者への個人情報の開示はいたしません。

申 込 先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会

TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)

【講師プロフィール】

小川裕通(おがわ ひろみち) 税理士



羽田野会計事務所 副所長(愛知県一宮市出身)

国家公務員として名古屋国税局に採用、税務署、国税局に勤務し、資産課税課長、税務署長等を歴任、退職後、羽田野会計事務所に入所
宅地建物取引主任者法定講習会 講師

取引の流れがわかる

めざせ!

不動産

キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に



受講料

①宅建協会会員、その従業者
: 8,000円(税別)

②その他: 12,000円(税別)

テキスト+
Webで
学習

資格は宅地建物取引業従事者にのみ授与

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112(平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン



身近な法律相談

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 畑 良平



内容証明郵便について

新年明けましておめでとうございます。本年が皆様にとって良い一年になりますよう、お祈り申し上げます。

さて、今回は、仕事上のみならず、私事にかかる事項であっても権利を主張したり、擁護するために出す書面として重要な武器となる「内容証明郵便」についてお話しします。

1. 仕事上は勿論のこと、書面上、何らかの証拠を残しておくべき場合には、内容証明郵便にて文書を作成の上、郵送することをお勧め致します。同じ書面を三通作成し、郵便局にて受付印を押して貰い、一通は送付先に送られ、一通は郵便局保管とされ、一通は自らの手元に置くことができ、従って、何月何日にどのような内容の書面を誰に対して出したかの証拠となります。

また、配達証明付で送付するのが通常であり、配達証明によって何月何日に相手方に到達されたかを証明することが出来ます。

(1) 内容証明郵便とは

内容証明は、何時、いかなる内容の文書を、誰から、誰へあてて、差し出しをしたかを、郵便局が証明するものであり、一般書留通常郵便物に該当します。法律上の意思表示等(債務履行の請求、契約の解除、取消、債権譲渡の通知など)を記載して差し出した郵便物の文書内容を、後日の証拠として残しておく必要がある場合などに、主として利用されます。

従って、文書が受取人に到達したかどうか明らかにされなければ、その目的が達せられないので、同時に配達証明とするとともに、差出人の手許に返される内容証明文書と配達証明書の二通を一体として保管しておくといいでしょう。文書以外の物件を封入することはできません。

(2) 内容証明郵便の作成の仕方

次のとおり、取り決め事項がありますのでご注意ください。

ア 通数 相手に送られる文書のほかに、謄本二通を要するので、同文のものを三通作成します。

イ 数字・行数 縦書きの場合は、一行二〇字以内、一枚二六行以内です。

横書きの場合は、一行一三字以内、一枚四〇行以内、または一行二六字以内、一枚二〇行以内で作成しなければなりません。

なお、カッコ、句読点、その他の記号も一字として数字に計算されるので注意を要します。

訂正、削除、加入は欄外に何字訂正、削除、加入と記入して同じく欄外に捺印します。訂正部分に捺印をするわけではないので注意が必要です。

ウ 契印 枚数が二枚以上にわたるときは、その綴目に契印(割印)します。

2. 内容証明郵便の活用例について

- (1) 例えば、前回お話しをした消滅時効の援用をするような場合には、内容証明郵便にて「既に10年を経過しており、ここに貴社からの請求に対し、消滅時効を援用します。」などと文書に記載し、内容証明郵便にて提出すれば、後になって「何月何日に係る書面を出しております」として証明することができ、自己の権利を擁護できます。

- (2) 内容証明郵便の活用例としてよく利用されるのが訪問販売等によって商品を購入してしまい、後になって撤回したい場合に使うクーリングオフの制度があります。

クーリングオフとは頭を冷やして考え直すという意味ですが、訪問販売等で商取引をしてしまい、契約に関する書面を受領した日から8日以内(これを「熟慮期間」と言います。)に書面にて発送し、その取引をなかったものとしたいというときに使うものです。

消費者保護の観点から熟慮期間内に契約を破棄したい旨の意思表示を発すれば、その契約はなかったものとされるのがクーリングオフ制度ですが、これを証拠化するために内容証明郵便を活用するのが良いと考えます。

以上



訴外A社から不動産を購入する契約をした買主Xが、A社の媒介業者Y1の担当者Y2に対し融資利用の特約に基づき売買契約を解除する旨通知したにも拘らず、Y2がA社にそれを伝えなかったためA社に交付済みの手付金の返還を受けられなくなったとして、Y2に対しては不法行為に基づき、Y1に対してはその使用者責任に基づき、手付金相当額の損害賠償を求めた事案において、Y2にはXがX側媒介業者を通じて行った解除の意思表示をA社に伝えるのを怠った任務懈怠行為は無かったとしてY2の不法行為を認めず、Y1の使用者責任も生じないとして、Xの請求を棄却した事例
(東京地裁 平成22年8月25日判決 棄却)

【事案の概要】

本件は、株式会社A(以下「A」という。)との間で不動産(以下「本件不動産」という。)を買収する契約(以下「本件売買契約」という。)を締結した買主Xが、本件売買契約における仲介業者であるY1株式会社(以下「Y1」という。)の担当者Y2(以下「Y2」という。)に対し、融資利用の特約に基づき、本件売買契約を解除する旨通知したにも拘らず、Y2がAにそれを伝えなかったことにより、Aに交付済みの手付金300万円の返還を受けられなくなったとして、Y2に対しては不法行為に基づき、Y1に対してはその使用者責任に基づき、同手付金相当額の損害賠償を請求した事案である。本件売買契約の概要は以下のとおり。

- ・ 契約日 平成19年10月21日
- ・ 売買代金 8,000万円
- ・ 手付金 300万円
- ・ 融資利用の特約(以下「本件融資特約」という。)有り。融資金額2億円
融資利用特約に基づく契約解除期日 平成19年12月18日

【判決の要旨】

裁判所は以下のように判示して、買主Xの請求を棄却した。

- (1) 認定事実によれば、平成19年12月15日に、X側媒介業者の担当者B(以下「B」という。)はY2に対し、Xが本件不動産の購入を断念し、本件売買契約を解除する意思を有していることを伝えることなく、Xの本件不動産の購入意思が継続していることを前提に、従前の建替を前提とする購入から改修による購入に変更した上で、本件不動産の売買の進捗を進める旨の連絡をしたこととなる。
- (2) この点、Y2は本人尋問において、前記認定と同旨の供述をしているのに対し、Bは、Y2に対し、平成19年12月15日、契約は白紙であると述べて、本件売買契約を白紙解約した、即ちXの解除の意思表示を伝えた、従って手付返還となる旨述べたと証言している。両者の供述の信用性について検討する。
- (3) まず、証人Bの前記証言について検討すると、平成19年12月15日の時点で、Bが本件売買契約について白紙解約と伝えたというのであれば、BとY2ないしAとの間で、本件売買契約が解除されたことを前提とする行動、例えば、契約解除の確認や手付金の返還についての書面の取り交わし、手付金の返還期日や返還方法の具体的取り決め等がなされてしかるべきであるのに、同日はもとより、その後も、Bはかかる行動に出ていない。

(4) Bは、Y2に電話連絡した直後に、Xに本件建物の改修による購入を勧め、その後の段取りまで具体的提案・設定をしているのであって、このことからすると、Bは、Y2に電話連絡した時点において、既に、Xに上記計画を持ちかける意向を有していたはずであり、従前、銀行から8,000万円の融資なら可能との提示がなされていた事情も加味すると、改修による購入が早期に実現する可能性があると思込んでいたものと推認される。とすると、契約解除期日である同月18日までまだ間がある同月15日の時点で、Y2にXの解除の意思表示を明確に伝えることで、売主が売却意思を喪失してしまうことを懸念し、本件売買契約を完全に解消させてしまうことを回避したいとの意向がBに働いたとしても不自然ではない。逆に、Y2には、BからXが本件不動産の購入を断念して、融資特約解除をする旨伝えられたにも拘らず、それをAに伝えず、また、独断でAにBからの連絡に反する説明をする動機も理由も見あたらない。

仮に、Y2がかかかかる行動をとれば、早晚、XとAとの間で手付金の返還等を巡って紛争になることは明らかであり、そうなれば顧客であるAとの信頼関係を失うだけでなく、Y1の信用失墜にもつながるのであって、宅建業者であるY1にとって、本件売買契約の仲介手数料を得るという経済的利益では賄えないほどの損失を被るものである。とすると、Yらにとっても、AとXとの間の紛争は望むものではないのであって、あえて、Y2が紛争を招くような行動をとるのは不合理である。とすると、BのY2への説明がXの意思やXの客観的状況と反することをもち、Y2の供述の信用性が否定されるものではない。

(5) 以上のとおり、Y2とBの供述の信用性を検討しても、上述の認定を覆えずに足りる事情は見受けられない。

とすると、平成19年12月15日のBからの連絡を聞いたY2において、Xから本件売買契約につき本件融資特約に基づく解除権が行使されたと認識することは困難であったと言わざるを得ない。却って、Bは、Y2に対し、Xの本件不動産の購入の計画が一部変更されるものの、従前どおり本件売買契約が継続していると認識させるような発言や行動をとっているのであるから、それを受けたY2がAに対し、本件売買契約が解除された旨の連絡をしなかったことも尤もであって、これをもって、Y2に、Xに対する不法行為があったということはできない。

Y2に不法行為が成立しない以上、Y1にその使用者責任が生じることもなく、YらにXに対する損害賠償責任は認められない。

【まとめ】

本件は客付け／元付け業者間の融資特約に基づく解除通知をめぐる、ローン特約による契約解除通知を怠った任務懈怠行為は無かったとして、元付け業者の不法行為が否定されたものである。媒介業者として、事情をありのままに伝えることの重要性を改めて認識させられる事例である。

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。

Report

宅建協会・全宅保証

平成25年12月16日(月) 岐阜キャススラインにおいて宅建協会及び全宅保証の平成25年度第2回理事会・幹事会が開催された。

報告事項

1. 理事（幹事）の退任について

岐阜中支部高田實理事（幹事）が退任されたことについて報告された。

2. 入退会状況について

平成25年11月30日現在の入退会状況について報告された。

- ・主たる事務所 入会者34名 退会者29名
- ・従たる事務所 入会者 7名 退会者11名

3. 業協会上期業務執行状況及び財務状況について

平成25年度上期の業務執行状況及び財務状況について報告された。

4. 岐阜本部上期業務執行状況及び財務状況について

平成25年度上期の業務執行状況及び財務状況について報告された。

5. 宅建試験の実施結果について

平成25年度宅建試験の全国及び岐阜県の実施結果について報告された。

6. 巡回調査の実施結果について

平成25年度の巡回調査実施結果について報告された。

7. 平成26年度税制改正等に関する提言について

平成26年度税制改正等に関する提言

事項及び提言結果について報告された。

8. 災害協定に基づく運用細則の締結及び情報伝達訓練について

岐阜県と災害協定に基づく運用細則を締結したこと及び情報伝達訓練の実施結果について報告された。

9. 不動産会館の改修工事について

不動産会館の老朽化に伴う改修工事が完了したことについて報告された。

10. 飛騨支部事務所の移転について

本会飛騨支部事務所が、平成26年4月1日より移転予定であることが報告された。

11. 平成26年度からの地方本部運営費について

全宅保証中央本部第2回理事会において、地方本部交付金の増額が決定されたことについて報告された。

決議事項

1. 業協会常務理事の選任について

2. 岐阜本部常任幹事の選任について

高田常務理事（常任幹事）の退任に伴い、蓮田忠弘理事（幹事）を新たに常任理事（常任幹事）に選任することについて承認された。

土地総研がメールマガジンを発行

一般財団法人土地総合研究所では、不動産に関する幅広い情報をメールマガジンとして、月に1度の配信を行っております。購読は無料で、不動産関連の有益な情報を網羅しております。

申込みについては、土地総研ホームページをご参照下さい。

URL: <http://www.lij.jp/mailmag/form.php>

協 会 の 動 き

12月2日

- ・第2回県下統一研修会（岐阜地域）

12月3日

- ・(公社)全国宅地建物取引業保証協会往査

12月4日

- ・第4回常任理事（常任幹事）会
報告事項

- (1) 理事(幹事)の退任について
- (2) 入退会状況について
- (3) 宅建試験の実施結果について
- (4) 巡回調査の実施結果について
- (5) 借上げ仮設住宅に係る情報伝達訓練の実施結果について
- (6) 不動産会館の改修工事について
- (7) 平成26年度からの地方本部運営費について
- (8) 会費納入状況について

協議事項

- (1) 飛騨支部事務所の移転について
- (2) 第2回理事(幹事)会について

12月5日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回企画・事業委員会
名古屋市：瀬上常務理事出席
- ・第2回県下統一研修会（西濃地域）

12月6日

- ・不動産流通市場活性化のための講習会
名古屋市：瀬上常務理事、大橋・磯西職員出席
- ・公益法人制度改革に関する地区ブロック研修会
大津市：加納事務局長、岡戸職員出席

12月9日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回正副会長・委員長合同会議
名古屋市：瀬上常務理事出席

12月10日

- ・第2回消費者保護委員会
報告事項

- (1) 相談業務研修会の実施結果について
- (2) 巡回調査の実施結果について

協議事項

- (1) 不動産無料相談所「案内パンフレット」

について

- (2) 消費者セミナーについて

12月11日

- ・第3回人材育成委員会
報告事項

- (1) 上期基礎教育研修会の実施結果について
- (2) 第2回県下統一研修会の実施結果について

- (3) 宅建試験の実施結果について

- (4) 不動産キャリアパーソン講座の申込状況について

協議事項

- (1) 第3回県下統一研修会について
- (2) 下期基礎教育研修会の実施について
- (3) 取引主任者管理システムの改修について

12月13日

- ・第26回東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市：箕浦会長、東副会長、加納事務局長出席

12月15日

- ・宅建ぎふNo.444号発行

12月16日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回理事会
名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事出席
- ・第2回理事(幹事)会

12月17日

- ・第6回法定講習会

12月18日

- ・(一財)不動産適正取引推進機構平成25年度宅地建物取引主任者資格試験事務に係る総括会議
東京：岡戸・磯西職員出席

12月19日

- ・第1回苦情解決業務委員会
協議事項

- (1) 苦情解決申出「第25-1号」について

- ・第2回不動産市況DI調査委員会

協議事項

- (1) 平成25年10月の調査結果について

- ・弁護士相談

12月27日

- ・仕事納め

支 部 だ よ り

岐阜中支部

12月3日
巡回相談(岐阜市役所)
12月6日
新規入会者事務所調査
入会審査会
12月10日
巡回相談(岐阜市役所)
12月17日
第2回役員・地区委員合同
会議
12月24日
第2回正副支部長会

岐阜南支部

12月4日
巡回相談(各務原市役所)
12月16日
新規入会者事務所調査
12月17日
第3回人材育成委員会
巡回相談(岐阜市役所)

12月18日
入会審査会
巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

11月8日
第4回幹事会
11月19日
巡回相談(岐阜市役所)
11月21日
第3回広報委員会

西濃支部

12月4日
正・副支部長会議
12月5日
正・副支部長、総務・研修・流
通委員長会議
12月11日
第5回幹事(監査・地区委
員)会

中濃支部

12月2日
巡回相談(可児市役所)
12月3日
新規入会者事務所調査
入会審査会
12月10日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
12月13日
I T研修会
第1回支部研修会

東濃支部

12月24日
第5回役員(幹事)会

飛騨支部

12月12日
三役会
12月13日
第3回役員会

— 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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【中濃支部】

(1) 4784 25.11.27	(株) アイゼン	渡 邊 智 泰	渡 邊 智 泰	0574-25-6227 0574-25-6228	美濃加茂市川合町1-12- 29	505- 0022
----------------------	----------	---------	---------	------------------------------	---------------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	(株)アールプランナー 岐阜支店	古 賀 祐 介	岐阜市大洞緑山1-17-6	廃 止	8
岐阜南	後 藤 商 事	後 藤 秀 明	岐阜市柳津町南塚1-146-1	死 亡	17

岐阜北	馬 淵 住 宅 産 業	馬 淵 正 治	岐阜市岩崎立花1013-5	死 亡	30
岐阜北	ビ ュ ー テ ィ ー 不 動 産	栗 原 眞 喜 男	瑞穂市牛牧1382-20	死 亡	33
西 濃	㈱ハウストウ住宅販売中部 大垣店	畦 崎 弘 之	大垣市南類町1-116-1	合 併	40
西 濃	馬 淵 不 動 産	馬 淵 さ だ	大垣市禾森町5-193	期 間 満 了	41
中 濃	向 山 不 動 産	森 藤 清 子	関市向山町2-10-12	廃 業	56
東 濃	こ ば や し	伊 藤 善 朗	恵那市武並町竹折491	期 間 満 了	79

変更事項（12月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜・尾張営業部	支 店 名	岐阜営業所	岐阜・尾張営業部	18
		専任主任者	増田俊彦・高野淳志・小澤賢治		
岐阜南	アーバンハウジング(株)	専任主任者	杉山貴康	石川千代	21
岐阜南	サ ン プ ロ ス (株)	専任主任者		古田尚平	25
岐阜南	㈱ ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者		秋田公香	25
岐阜南	奈 良 屋 建 設 (有)	専任主任者	日置敏貴	鬼頭尚美	—
東 濃	(有) フ ラ ッ ト	専任主任者	吉田和博	古田泰宏	76
東 濃	(株) 東 洋 地 所	代 表 者	西尾喜永	西垣昭雄	78
		専任主任者	西尾喜永		

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「—」の表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。

「訃 報」

謹んで哀悼の意を表し、ご冥福をお祈りします。

支 部	商 号	代表者	逝去者	続柄	逝去年月日
飛 騨	中 部 産 業 (株)	的場 幸憲	的場 幸雄	父	平成25年12月21日
岐阜中	(株) 丸 杉	杉山 忠国	杉山 美恵	母	平成25年12月23日

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト岐阜

「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レイنز」へ登録ができます。

◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。

◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551



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25年12月31日現在
所属会員 1,177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）
公益社団法人 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