

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.448
平成26年4月15日発行



おもな内容

新消費税率で住宅を取得した方へのお知らせ……………	2
領収書等に係る印紙税の非課税範囲の拡大について…	3
1月新設住宅着工……………	4
全宅管理 入会のご案内……………	5
岐阜県暴力追放だより……………	6
身近な法律相談……………	8
不動産取引判例集……………	9
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	11



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

新消費税率で住宅を取得した方へのお知らせ

- 引上げ後の消費税率で新たに住宅を取得された方については、国の支援制度を受けられる場合があります。
- 支援制度を利用する場合は、所定の申請手続を行う必要がありますのでご注意ください。

支援制度1 住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）

- ・住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税（一部、翌年の住民税）から控除する制度です。
 - ・10年間継続して控除を受けることができるため、大きな減税効果があります。
 - ・消費税率の引き上げに伴い制度を大幅に拡充しました。
- （注）消費税率5%で住宅取得される場合でも利用可能です（減税効果は少なくなります）。

- 要件について 対象住宅等について床面積等の要件があります。対象となるかどうかについては、住宅事業者にご相談下さい。
- 詳細について 国土交通省又は国税庁のホームページをご覧ください。
- ◎制度利用方法 取得住宅に入居した年の次の年の確定申告で申請して下さい。住宅ローン借入者毎に適用されます。

支援制度2 すまい給付金

- ・自らが居住する住宅を新消費税率で取得された方に対し給付金を交付する新たな制度です。
- （注）消費税率5%で住宅取得する場合は給付対象外です。
- ・給付金額は、住宅取得者の収入に応じて決まります。（下表参照）

●給付額について（消費税率8%時）

給付額は下表の給付額に登記上の持分割合を乗じた額となります。

（参考）収入額の目安	住民税（都道府県）所得割額 ^注	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

注 神奈川県の場合は上表と異なります。

- 要件について 対象住宅等について、床面積や検査等の要件があります。対象となるかどうかについては、住宅事業者にご相談下さい。
- 詳細について すまい給付金ホームページ又は電話問い合わせ窓口まで。（下記参照）
- ◎制度利用方法 引渡しを受けてから1年以内に郵送又は窓口で申請することが必要です。住宅取得者毎に申請して下さい（事業者等による手続代行も可能）。

※ 申請先・申請方法については、すまい給付金ホームページをご参照下さい。

【すまい給付金ホームページ】 <http://sumai-kyufu.jp/>
 【電話問い合わせ窓口】 0570-064-186

※ 上記以外にも利用可能な支援制度がある場合があります。

「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲が拡大されています (平成26年4月1日以降に作成されたものに適用)

「所得税法等の一部を改正する法律」により、印紙税法の一部が改正され、平成26年4月1日以降に作成された「金銭又は有価証券の受取書」に係る印紙税の非課税範囲が拡大されています。

「金銭又は有価証券の受取書」に係る非課税範囲の拡大

「金銭又は有価証券の受取書」について、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていましたが、平成26年4月1日以降に作成されたものについては、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされました。

○「金銭又は有価証券の受取書」とは

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券を受領した者が、その受領事実を証明するために作成し、相手方に交付する証拠証書をいいます。

したがって、「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したもの、さらには、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証明するために作成するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。

(注) 1. 印紙税の納付の必要がない文書に誤って収入印紙を貼ったような場合には、所轄税務署長に過誤納となった文書の原本を提示し、過誤納の事実の確認を受けることにより印紙税の還付を受けることができます。

「領収証」等を取引の相手方に交付している場合でも、過誤納の事実の確認を受けるには、過誤納となった文書の原本を提示する必要がありますので、収入印紙を貼る際には誤りのないようご注意ください。

2. 消費税及び地方消費税の金額（以下「消費税額等」といいます。）が区分記載されている場合又は税込価格及び税抜価格が記載されていることにより、その取引にあたって課されるべき消費税額等が明らかとなる場合には、その消費税額等の金額は「領収証」等に記載された受取金額に含めないこととされています。

○ 還付を受けるための手続など、印紙税についてお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署（電話相談センター）へお尋ねください。

○ 国税庁ホームページでは税に関する情報等を提供しています。税に関する質問についてはタックス・アンサー（よくある税の質問）もご利用ください。（国税庁ホームページwww.nta.go.jp）

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比5.9%増の2万4,955戸と17カ月連続の増加、貸家が同21.5%増の2万9,953戸と11カ月連続の増加、分譲住宅でも同8.6%増の2万2,580戸と2カ月連続の増加となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同12.3%増の7万7,843戸と17カ月連続の増加となった。着工床面積は、同10.5%増の675万5千㎡となり、こちらも17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98万7千戸となった。持ち家では、公的資金分が同19.3%減の2,618戸と9カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同9.9%増の2万2,337戸と17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21.1%増の2万7,326戸と11カ月連続の増加、公的資金分でも同25.9%増の2,627戸と5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0.3%減の1万530戸と17カ月ぶりの減少となったものの、マンションが同18.6%増の1万1,941戸と4カ月ぶり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0.7%増の453戸と増加となったものの、貸家が同38.2%減の175戸、分譲住宅でも同17.6%減の103戸と減少となったため、岐阜県全体では、同14.5%減の734戸と17カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.0%増の6,083戸、貸家が26.7%増の1万1,895戸、分譲住宅でも同15.1%増の1万2,991戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同16.8%増の3万1,158戸となった。

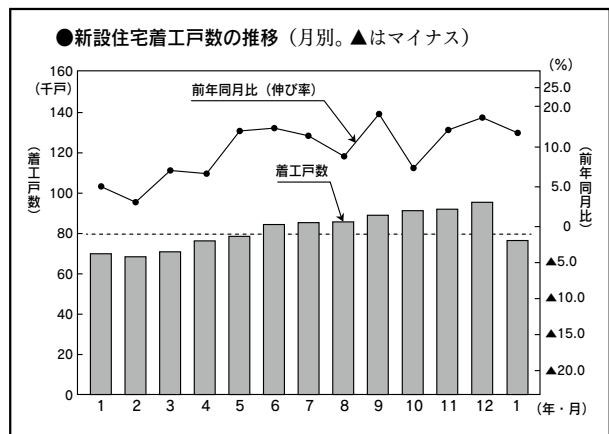
中部圏では、持ち家が同5.9%増の4,296戸、貸家が同6.8%増の2,815戸、分譲住宅で

も同4.5%増の1,974戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同5.8%増の9,105戸となった。

近畿圏では、持ち家が同8.3%増の3,022戸、貸家が同25.4%増の4,319戸、分譲住宅でも同2.3%増の3,938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11.7%増の1万1,299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4.9%減の4,727戸と減少となったものの、貸家が同22.1%増の7,645戸、分譲住宅でも同21.6%増の547戸と増加となったため、全体では、同10.6%増の1万2,950戸と17カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同4.5%減の1,204戸と減少となったものの、持ち家が同13.5%増の2,709戸、貸家が同6.3%増の4,780戸と増加となったため、全体では、同6.6%増の8,700戸と17カ月連続の増加となった。





全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産
管理業界最大の
会員数

入会
特典

総額6万円相当(※)の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

※6万円相当は適量販売価格の合計額

事業のご案内 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 200種類以上の充実した書式を提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済会



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供
 - ・賃貸不動産管理業務マニュアル
 - ・原状回復リーフレット
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・入居のしおり
 - ・月次管理報告書作成ソフト
 - ・賃貸住宅収支計算ソフト
 - ・間取り図面作成ソフト
 - ・流通図面作成ソフト
 - 他



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみることもできます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対応法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的で開催しています。

【最近のテーマ】

- ・空室対策について
- ・資料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料、敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会全会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険料金は年会費に含まれております。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧ください。



入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品

間取りプレミアム

通常価格 39,800円

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード

www.madori.tv/ck/

ソフトウェアについて
のお問い合わせは

TEL: 0120-333-343

商品提供会社

株式会社ピーシーコネクト

〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

ソフトウェアの詳しい内容や機能、無料体験の請求は、商品提供会社のピーシーコネクト社にお問い合わせ下さい。 ※既に全宅管理に入会済みの会員はプレゼント対象外です。
※既に全宅管理に入会済みの会員、または全宅管理へ入会されない場合でもソフトウェアを特別価格で購入可能です。金額等はピーシーコネクト社へ直接お問い合わせ下さい。

【入会金・年会費】入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額 2,000円×12ヶ月分)

【ご入会の手続き】1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。

2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振り込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館
TEL: 03-3865-7031 FAX: 03-5821-7330 HP: <http://www.chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

全宅連策定書式の改訂のお知らせ

全宅連では、全宅連ホームページ（<http://www.zentaku.or.jp>）内に宅建協会会員専用サイトを開設し、「全宅連策定契約書等書式」、「法令改正情報」、「出版物のご案内」等を掲載していますが、このたび書式のダウンロードサイト掲載の書式について、下記のとおり改訂されましたのでお知らせします。

なお、会員の方で、ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局（TEL 058-275-1551）までお問い合わせ下さい。

記

- 「港湾法」の一部改正と「災害対策基本法」の一部改正に伴う宅地建物取引業法施行令改正に伴い、重要事項説明書書式「土地の売買・交換用」、「土地建物の売買・交換用」、「区分所有建物の売買・交換用」、「建物賃借用（内容の変更箇所はありません）」、「土地賃借用」のWORD、EXCEL、一太郎、PDF各書式が更新されました。
 - 「港湾法」と「災害対策基本法」の「重要事項説明説明資料」が更新されました。
 - 「都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要（法律概要一括101ページ）」が更新されました。
 - 全国宅地建物取引業保証協会大阪本部の移転（大阪府不動産会館建替えによる仮移転）により、「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」が更新されました。
- ※移転日 平成26年4月7日（月）



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

詐欺や悪徳業者からの被害等に遭わないために ③

前回に続き、犯罪団の背後に暴力団が介入していて、その収益が暴力団の資金源ともなっている悪徳業者からの被害を防ぐため、悪質商法の手口を紹介しますが、主な狙いは老後の生活のためにと、ある程度蓄えのある高齢者がターゲットであり、しかも高齢者のみの在宅が多い、平日の昼頃に勧誘電話が多いので注意して欲しいと思います。

【マンション投資勧誘】

最近は、少なくなっていますが、やはり今でもなくなるのが、投資用マンションの購入をしつこく迫る勧誘商法であります。

突然、自宅や会社に、「儲かるから、マンション経営をやらないか。」「老後を安心して暮らすために」等との電話がしつこくかかり、根負けして、一度位ならと思業者に会ったものの、購入を断ると脅したり、なかには、何時間も監禁されたり、暴行を受けて無理矢理申込書を書かされたという被害や、「遠くから新幹線で来たのだから新幹線代くらい出せ。」と脅されて、旅費名目で現金を脅し取られる被害も発生しています。（業者名を言わないケースが多く実態把握が難しいので、買う気がなければ、キッパリ断る事とむやみに会わない事）

尚、今までは、自宅あるいは、会社や行政機関等の職場で勤務している男性に勧誘電話が多かったのですが、変わったところでは婚活サイトで知り合った相手から「将来のために」と勧誘され、投資用マンションの購入契約をしたところ、相手との連絡が取れなくなったという「女

性の結婚願望」につけこんだ悪質な手口もあることから、注意を。

【権利商法】

商品そのものでなく「権利」の売買をうたった悪質商法で、温泉付き老人ホーム利用権、新酒購入権、水資源の権利、鉱物の採掘権の売買をうたう権利商法等で、電話や通信販売での勧誘が中心だが、こうした権利は実体がないものが多い。

手の込んだ案内書やパンフレットで信用させ、被害に気づいたときには業者と連絡が取れなくなる事例がほとんど。(何の権利に対して金を払うのか内容が不明、理解できない契約は絶対にしないこと。)

【換金商法】

「クレジットカードのショッピング枠の現金化」をうたい文句に、客にクレジット契約で買わせたい商品を割安に買い取っていた業者を「買い取り屋」として摘発。

「商品をカードでご購入、その場で買い取り・即現金」との看板「小遣いが欲しいが消費者金融で借りるのは気がひけるし」そこで、クレジットで買い物して商品を割安で買い取り屋に売り、客は現金を手にしても、カード会社への支払いが残ります。(直接の融資ではないので『うまい話』に見えますが、ローン地獄に堕ちるだけ。)

【ワクチン開発でダチョウのオーナー】

新型インフルエンザの流行に便乗し、新薬開発への投資や治療薬の購入をもちかけるもので、「新型インフルエンザのワクチン開発のため、ダチョウの卵が必要になる。高騰する前にダチョウのオーナーになりませんか。」との電話勧誘。(ワクチンは受精から10日ほどの鶏卵を使用しており、新型でもダチョウの卵を使う可能性はまずないとのこと。)

【仮想空間会員募集】

インターネット上の仮想空間の土地を優先的に取得できるとして会員を募集している連鎖販売取引で、土地購入の権利を得るには勧誘業者と代理店契約を結び宣伝用DVDなどのビジネスキットを何十万円で購入する必要があるが、代理店契約者が別の人にキットを販売すれば報酬を得ることができるという「マルチ商法」。(しつこく勧誘されたり、消費者金融の利用を勧められ契約を強要されたりするケースも、警察や暴追センター、消費者センターへ相談。)

【催眠商法】

洗剤等の日用品が無料でもらえると誘われて仮設店舗に入ったら、店員の話術にのせられて「高額な健康器具を買わされた。」という方がいます。

支払いは、現金のみで、金融機関に店員が同行して代金を支払わせたというケースもあります。(ただほど高いものではありません。無料だからと安易に飛びつかない。)

◎ いずれにしても、詐欺被害に遭われた場合は速やかに警察に

悪質商法の被害に遭われた方には、クーリングオフ制度により買主には無条件で契約を白紙撤回できる権利がありますから、その制度を利用する事ができますが、期間などが制定されているので注意して下さい。

ただし、クーリングオフの期間が過ぎていても、勧誘方法やサービス内容によって、契約の取り消しや中途解約ができる場合もあるため、警察は元より弁護士や暴追センター、消費生活センター等に相談するのが一番の方法と思います。

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



根抵当権について

今回は、抵当権の一種である「根抵当権」についてお話させていただきます。

1. 「根抵当権」の特質について

- (1) 抵当権は、特定の債権を担保するものであるのに対し、根抵当権は、債権者と債務者間の不特定の債権を担保します。債権者と債務者の間に生じる現在の債権及び将来借りであろう債権のうち、一定の範囲に属するものを一括し、お金を貸す上限の金額を決め(これを「極度額」といいます。)、その極度額の範囲内において担保するものです。極度額の範囲内であれば、何度借りたり返したりしても根抵当権を設定したり、抹消したりしません。

すなわち、根抵当権において担保される債権は、通常、「複数であり、発生しては消滅し、増減・変動・交代することが可能で、最後の確定時に存在するもの」が最終的に担保されることとなります。

- (2) 事業をやっている、何度もお金を借りる必要がある場合、借りては返す度に抵当権を設定したり抹消したりするのは面倒です。その手間を省くために、考え出されたものが「根抵当権」です。すなわち、事業を行っていて金融機関から、手形貸付、手形割引、当座貸越など、継続的取引を行う場合には、現在すでに発生している債権を含めて、今後、入れ替わり立ち替わり発生する不特定の債権を担保しようとするのでありましたら根抵当権設定を行う必要があります。

- (3) 通常の抵当権(根抵当権と区別するため、ここでは「普通抵当権」と呼びます。)においては、被担保債権の全部が消滅すると、それによって抵当権は消滅し、一部が消滅すると、その分だけ抵当権が減少します。これに対し、根抵当権は、確定時までは、個々の被担保債権が消滅しても根抵当権自体はそれによる影響を受けません。そのため、根抵当権は、抵当権のように個々の債権の消滅によって抵当権が消滅するということがないため、後順位の抵当権の順位が繰り上がるということもありません。

2. 根抵当権の確定について

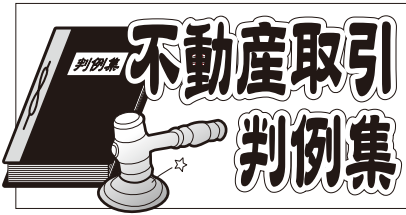
- (1) 前述のとおり、根抵当権は、担保される債権が「極度額」という枠の中で、流動的に推移するものですが、「確定」により担保される債権(より正確に表現すれば元本債権)が特定されることとなります。すなわち、誤解を恐れず、分かりやすく言えば、「確定」により普通抵当権と同じになると理解して貰っていいです。

- (2) 「確定」の効力が生じると、増減変動する債権を担保する確定前の根抵当権は特定の債権だけを担保する確定後の根抵当権となって、その法律関係が一変するだけでなく、確定後になされた融資をいっさい担保しないこととなります。

- (3) かかる意味で、根抵当権の「確定」は重要な意味を持つのですが、例えば、次のような場合に「確定」となります。貸す方も借りる方も、設定後、注意が必要です。

- ① 確定期日の到来(民法398条の6)
- ② 設定後3年経過を理由として設定者から確定請求があった場合(民法398条の19第1項)
- ③ 根抵当権者が確定請求をした場合(民法398条の19第2項)
- ④ 根抵当権者が抵当不動産の競売もしくは担保不動産の収益執行を申立てたり、物上代位による差押え(民法372条, 304条)の申立てをした場合(民法398条の20第1項1号)
- ⑤ 根抵当権者が目的不動産に対して滞納処分による差押えをした場合(民法398条の20第1項2号)
- ⑥ 抵当不動産に対して第三者による競売の開始決定があったり、滞納処分による差押えがあったりした場合(民法398条の20第1項3号)
- ⑦ 債務者または設定者について破産手続開始の決定があった場合(民法398条の20第1項4号)等

以上



土地の買主が、大量の埋設物があったとして損害賠償を求めた事案において、売主の亡父が賃貸していた第三者によって、埋設物は埋められたと推認され、広範囲に、かつ、かなりの深さで大量に埋められていることに照らせば、隣接地の自宅に居住していた亡父や売主は埋設の工事を認識していたと認められるから、埋設物の存在を告知せずに売却した行為は不法行為を構成する等として、買主の請求が認容された事例
(東京地裁 平成23年1月20日判決)

【事案の概要】

売主Yの父Cは、都内に土地（以下「旧1125番1の土地」という。）2,402㎡を所有していたが、平成3年6月に死亡し、その妻D、Y及びYの弟Eがこれを相続して3名の共有となった。その後、旧1125番1の土地は、平成5年6月から8月までに7筆に分筆された。

旧1125番1の土地は、昭和38年から昭和41年にかけては畑ないし荒地であったが、昭和46年ころには複数の自動車が増え、昭和50年ころには、Cが第三者に貸し、建物が建てられた上、複数の自動車が増え、建物の周囲には種々の物品が置かれていた。

Cは、旧1125番1の土地からみて、公道を隔てて南西に隣接する土地を所有し、Yが生まれた昭和28年以前からその土地の自宅に居住し、Yも生まれてから、1年程度他の土地で生活したほかは、同土地の自宅に生活している。

Yは、平成20年2月、旧1125番1の土地から分筆し、Yが所有者となっていた土地394㎡（以下「本件土地」という。）を1億1,325万円（引渡時に実測精算により1億607万円余に減額）で、不産業者であるXに売却した。

Xは、Yに、本件土地上に建物を建築することを話しており、Yは、敷地内に建物の基礎や建築廃材等の残存物等はなく、また、土壌汚染等に関する情報もないと説明し、その旨が記載された物件状況等報告書を交付した。

Xは、景気が後退して建物を建築する余裕がなくなったので、平成20年10月、本件土地をBに転売し、同年12月に引き渡したが、平成21年2月下旬、賃貸用建物の建築目的で、ボーリング調査を行ったBから、本件土地における埋設物の状況を知らされ、本件土地の現地調査をするなどした上、平成21年4月、Bとの間で、Xが同年5月までに本件土地に埋め立てられたコンクリート塊等のガラ、その他のゴミを搬出し、かつ、本件土地に建物建築に適した正常な土を搬入する旨合意した。

Xは、前記合意に基づき、同年4月下旬から5月下旬までの間に、本件土地の修復工事を行った。その工事の過程で、本件土地の全面にわたって、地表から深さ約4mまでの範囲内に、コンクリート塊、煉瓦、瓦、ブロック片等のガラ、建築廃材、プラスチックやビニール等のゴミ（以下「本件埋設物」という。）が大量に埋められていることが明らかになった。

Xは、修復工事を行い、それに要した費用相当額の損害を被ったと主張して、Yに対し、債務不履行、不法行為又は瑕疵担保に基づき、損害として3,046万円余及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) 認定事実によれば、旧1125番1の土地は、昭和54年11月ころには、建物等は撤去されて

整地され、以後駐車場として使用されるようになったのであって、昭和46年ころから昭和54年11月ころまでの間に本件土地を含む旧1125番1の土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと認められる。

- (2) Cの職業が会社員であったことに照らせば、Cが同土地を貸していた第三者によって、本件土地に本件埋設物等が搬入されて埋められたと推認される。そして、本件埋設物等は、旧1125番1の土地の広範囲に、大量に埋められていることに照らし、相当期間をかけて、重機やダンプカー等を使って旧1125番1の土地にあった土を搬出し、本件埋設物等を搬入して埋めたものと推認することができる。このような大掛かりな搬出や搬入の工事が相当期間行われていれば、CやYを含むその家族は、上記工事を認識していたと認められる。そして、C又はその家族が抗議したとの証拠はなく、Cは、上記工事が行われることを承諾していたと推認され、本件埋設物を埋められたことが不法投棄ということとはできない。
- (3) Yは、Xが住宅等の分譲業者で、本件土地についても建物の敷地として購入することを認識していたと認められる。そして、Yは、本件土地に本件埋設物が埋められていることを認識していたのであるから、本件埋設物が埋められたままでは、本件土地が建物等を建築する宅地に適さないことは十分予見できたというべきであり、本件土地を売却するにあたっては、本件土地の地中を調査した上、本件埋設物を撤去するか、少なくとも本件埋設物の存在をXに告知すべき注意義務があったというべきである。然るに、Yは、その注意義務に反して、Xに対し、本件埋設物の存在を告知しないまま、本件土地を売却し、その結果、本件土地について修復工事を行わなければならないという財産上の損害を被らせたと認められるから、Yの行為は、不法行為を構成するというべきである。
- (4) Xは、平成21年4月下旬から5月下旬までの間に、本件修復工事を行い、合計3,046万円余の費用請求を受けていることが認められる。そうすると、Xは、Yに対し、不法行為に基づき、損害として3,046万円余及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めることができる。

【まとめ】

本件は、不動産業者ではない売主が、不動産業者に売却した土地の修復工事費用等について、買主の請求どおりの損害賠償が認められた事案である。分筆後相続税の物納許可により国に所有権移転し、第三者に売却された他の土地についてもコンクリートガラ等が満遍なく埋まっていたことが判明し、国がその撤去費用等を負担したことも認定されている。

媒介業者は関与していないが、土地の取引を媒介するにあたっては、従前の利用状況等を調査確認し、必要に応じて、専門的な調査に誘導することなどを、媒介業者としても再認識すべき事案といえる。

「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成25年度、年3回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配布する旨ご案内しておりました「業務研修受講済店ステッカー」の平成25年度配布対象事業所が359社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。

会員の皆様には、今後とも協会事業にご理解とご協力をお願いします。

協 会 の 動 き

3月3日

- ・第4回総務・財務合同委員会
報告事項
- (1) 入退会状況について
- 協議事項
- (1) 平成26年度収支予算について
- (2) 支部運営規則及び旅費規程の一部改正について
- (3) 「こども110番のいえ」ステッカーについて

3月5日

- ・第4回岐阜地区調査指導委員会
協議事項
- (1) 広告表示に関する一般調査（11月～1月）について
- (2) 平成26年度事業計画・予算（案）について

3月6日

- ・第6回常任理事（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) 「こども110番のいえ」ステッカーについて
- 協議事項
- (1) 平成26年度収支予算について
- (2) 支部運営規則及び旅費規程の一部改正について
- (3) 第3回理事（幹事）会について

3月7日

- ・第3回県下統一研修会（飛騨地域）

3月10日

- ・全宅保証第3回総務・財務合同委員会
宮城県：箕浦会長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
名古屋市：瀬上常務理事出席

3月13日

- ・第8回法定講習会

3月14日

- ・第3回県下統一研修会（西濃地域）

3月15日

- ・宅建ぎふNo.447号発行

3月17日

- ・第3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
- 決議事項
- (1) 支部運営規則及び旅費規程の一部改正について
- (2) 業協会平成26年度事業計画及び収支予算について
- (3) 岐阜本部平成26年度事業計画及び収支予算について

3月18日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回企画・事業委員会
名古屋市：瀬上常務理事出席
- ・第193回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：山本常務理事出席
- ・下期基礎教育研修会
岐阜産業会館

3月19日

- ・平成26年度第1回試験事務説明会
東京：岡戸、磯西、吉益職員出席

3月20日

- ・空き家等相談窓口（仮称）準備会
岐阜市：大橋職員出席
- ・弁護士相談

3月24日

- ・全宅管理第3回理事会
東京：桑原副会長出席
- ・全宅保証第3回理事会、全宅連第3回理事会
東京：箕浦会長出席

3月26日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会
名古屋市：箕浦会長、東副会長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

3月4日
巡回相談(岐阜市役所)
3月5日
第4回正副支部長会
3月11日
巡回相談(岐阜市役所)
3月18日
第6回幹事会
3月24日
第7回幹事会

岐阜南支部

3月5日
巡回相談(各務原市役所)
3月10日
第2回役員選考委員会
3月12日
第3回広報担当会議
第2回支部研修会
役員選考会
3月18日
巡回相談(岐阜市役所)
3月19日

巡回相談(羽島市役所)
3月25日
第4回広報担当会議
3月27日
「宅建ぎふみなみVol.12」
発行
3月28日
第3回役員選考会

岐阜北支部

3月12日
役員候補者選考委員会
3月25日
巡回相談(岐阜市役所)
3月26日
入会審査会
役員候補者選考委員会

西濃支部

3月2日
新規入会者事務所調査
3月4日
入会審査会
3月14日

第8回幹事会

中濃支部

3月4日
巡回相談(美濃市福祉会館)
3月11日
巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

3月5日
第1回選挙管理委員会
3月20日
第2回選挙管理委員会

飛騨支部

3月20日
総務委員会
3月27日
三役会
第5回役員会
3月28日
総務委員会

一 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	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

(1) 4790 26. 1. 21	(株) 大 橋 帽 子	大 橋 伸 行	大 橋 伸 行	058-266-9068 058-263-0643	岐阜市西園町4	500-8105
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------	----------

【西濃支部】

(1) 4794 26. 2. 18	(株) 森 住 建	森 浩 幸	林 信 孝	0585-45-3149 0585-45-0547	揖斐郡池田町藤代267-1	503-2429
-----------------------	-----------	-------	-------	------------------------------	---------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	永 楽 興 産	宗 宮 満	各務原市蘇原東島町2-127	期間満了	21
岐阜北	(株) ゼ ン リ ュ ー	片 桐 百 樹	岐阜市中西郷2-57-3	廃 業	29
西 濃	(株) 雅 建 設	山 本 孝	安八郡安八町森部1902-1	廃 業	49

中濃	関セビアン(有)	高井郁雄	関市塔ノ洞1207-1	廃業	54
中濃	㈱アトリック	川合昭浩	可児市中恵土2143-1	廃業	60
東濃	㈱恵那不動産サービス	小木曾久雄	恵那市長島町正家1-1-25	廃業	79
飛騨	(有)和仁商事	和仁俊夫	高山市花川町70-6	廃業	85
飛騨	下呂不動産	笹俣節朗	下呂市金山町下原町19	廃業	88
飛騨	㈱ダイエイハービス	金山光二	下呂市金山町祖師野1000-10	廃業	88

変更事項（3月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	信友興業(株)	専任主任者	平井和男		10
岐阜中	㈱大日不動産	政令使用人		大場康之	10
		専任主任者	可児猛	大場康之	
岐阜中	徹明不動産	T E L	058-262-6225	058-262-2626	11
岐阜南	㈱伊田屋 岐阜支店	専任主任者		長屋健二	25
岐阜南	㈱サンライズ・ディベロップメント	所在地	〒500-8268 岐阜市茜部菱野3-188	〒501-6002 羽島郡岐南町三宅8-220	17
		T E L	058-277-7187	058-214-4431	
		F A X	058-277-7188	058-214-4432	
		政令使用人	古田恵也	細野雅彦	
岐阜南	㈱リプライス リプライス岐阜	専任主任者	古田恵也	細野雅彦	—
岐阜北	武藤不動産	所在地	〒502-0931 岐阜市則武709-5	〒502-0929 岐阜市則武東3-3-21	30
岐阜北	㈱丸島工務店	商号	(有)丸島工務店	㈱丸島工務店	33
岐阜北	一新建設(株)	専任主任者		長谷ひろえ	—
西濃	㈱大橋不動産	専任主任者	大橋利夫		38
西濃	㈱フジ不動産	所在地	〒503-0806 大垣市緑園50-1	〒503-0805 大垣市鶴見町157-1	41
西濃	南濃不動産	専任主任者		古川正二	43
西濃	室建産業(株)	専任主任者	細川昌宏	小路大策	46
西濃	大島不動産	F A X	0584-22-2003	0584-76-0321	—
飛騨	せうえ不動産サービス	専任主任者		瀬上祐一	84
飛騨	㈱ロビン	T E L	0577-33-0951	0577-57-7260	—
		F A X	0577-33-0953	0577-57-7270	

※ 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	丸仲建設(株)	下島恭平	下島正	父	平成26年3月7日
東濃	(有)山田不動産	山田裕美	山田さと子	母	平成26年3月23日
西濃	㈱大橋不動産	大橋利夫	大橋利夫	本人	平成26年3月28日



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	高山市昭和町2-31-19	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26年3月31日現在
所属会員 1,163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