

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.459  
平成27年3月15日発行



## おもな内容

宅地建物取引士への名称変更に伴う対応について……	2
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正について…	4
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……	5
12月新設住宅着工 ……………	6
平成27年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ……	7
平成27年度「弁護士相談」のお知らせ……………	7
「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ…	8
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……………	12



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



### 3. 協会頒布の「標準媒介契約書セット（コピー用台紙）」について

14枚セット中、修正分7枚を差し替えにより対応します。

- ・専任媒介契約書（2/6、4/6） 2枚
- ・専属選任媒介契約書

（2/6、4/6、3/6） 3枚

- ・一般媒介契約書（2/6、4/6） 2枚

既に購入された会員の方には、修正分7枚を郵送いたしますので、協会本部（TEL058-275-1551）までご連絡ください。



### 4. 協会頒布の「免許申請書・変更届出書等（県・国土交通省提出書類）」

3月中は現行の用紙を頒布します。申請・届出が4月以降となる場合には、旧様式に加筆修正することで対応できます。

改正後	改正前
免許申請書（第三面・第四面） 項番 <b>41</b> 専任の宅地建物取引士に関する事項	免許申請書（第三面・第四面） 項番 <b>41</b> 専任の取引主任者に関する事項
添付書類（3）専任の宅地建物取引士設置証明書 下記の事務所は、宅地建物取引業法第31条の3第1項に規定する要件を備えていることを証明します。 （表中） 専任の宅地建物取引士の数	添付書類（3）専任の取引主任者設置証明書 下記の事務所は、宅地建物取引業法第15条第1項に規定する要件を備えていることを証明します。 （表中） 専任の取引主任者の数
添付書類（8）宅地建物取引業に従事する者の名簿 従事する者 名 うち宅地建物取引士 名 （表中） 宅地建物取引士であるか否かの別	添付書類（8）宅地建物取引業に従事する者の名簿 従事する者 名 うち取引主任者 名 （表中） 取引主任者であるか否かの別
宅地建物取引業者名簿変更届出書（第一面） （6） 専任の宅地建物取引士について変更が～ （第四面） 項番 <b>41</b> 専任の宅地建物取引士に関する事項	宅地建物取引業者名簿変更届出書（第一面） （6） 専任の取引主任者について変更が～ （第四面） 項番 <b>41</b> 専任の取引主任者に関する事項

※ 宅地建物取引主任者関係の交付申請・届出用紙他、取引主任者の名称を用いた様式についても改正されます。

※ 4月からは本部・支部での免許申請書様式等の頒布については、プリントアウト（価格：1枚/10円）する方式に変更いたします。

免許申請書・届出書等の書式については、本会ホームページ（宅地建物取引業の免許→免許申請の手続き（<http://www.gifu-takken.or.jp/license/license03.html>））からもダウンロードすることができます。

※ 免許更新予定者には、概ね4ヶ月前に郵送します更新案内に、免許申請書一式を同封します。

### 5. 専任宅地建物取引主任者票（本会策定様式）

「専任の宅地建物取引士票」として新たに作成し、業者票修正シールと併せて全会員に直送いたしますので、写真を貼付けのうえ、4月1日に既存の「専任宅地建物取引主任者票」と差し換えてください。

### 6. 「宅地建物取引主任者証」について

「宅地建物取引主任者証」については、改正法附則第4条において「宅地建物取引士証」とみなすとされており、改正法施行後も有効期限範囲内においては有効であるとされていますが、

現に有する「宅地建物取引主任者証」を「宅地建物取引士証」へ切り替えること（以下「切替交付」という。）についても認められることになりました。（有効期限は旧主任者証の残期間）

なお、不要不急の切替交付申請は控えるよう国土交通省から要請がされています。

岐阜県での切替交付の申請方法・手数料の徴収等については、決定され次第ホームページ等でお知らせします。

## 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁に係る「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正について 国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の簡易課税制度の仕入れに係る概算的な控除率（みなし仕入率）について、消費税法施行令の一部が改正され、平成27年4月1日より、不動産業は第6種事業（現行：第5種事業）とされた上で、みなし仕入率が40%（現行：50%）に変更されます。

これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても、平成27年4月1日から次のとおり改正されます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」の新旧対照表

改正後	改正前
<p>第46条第1項関係</p> <p>5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について</p> <p>免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の<b>0.032倍</b>を限度とする。</p> <p>なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。</p>	<p>第46条第1項関係</p> <p>5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について</p> <p>免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の<b>0.04倍</b>を限度とする。</p> <p>なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。</p>

### 【参考】

《免税事業者の計算例》 売買代金 1,000万円の場合	
$388,800\text{円}^* \times \frac{100}{108} + 388,800\text{円}^* \times \frac{100}{108} \times 3.2\% = 371,520\text{円 (報酬額)}$	
$\underbrace{\hspace{10em}}_{360,000\text{円}} \quad \underbrace{\hspace{10em}}_{11,520\text{円}}$	
$* \text{報酬告示第二の規定に準じて算出した額}$	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           消費税 8% × みなし仕入率 40% = 3.2%         </div>

## 住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに、基準日前6か月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、3月31日の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

### 住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

#### 1. 届出の時期について

年2回の基準日（3月31日・9月30日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

#### 2. 届出書類について

##### 1) 届出様式の種類について

###### ① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

###### ② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

###### ③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

##### 2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

#### 3. 注意点

- ① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

#### 【問い合わせ先】

##### ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

中部地方整備局建政局建設産業課 TEL 052-953-8572

##### ◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

##### ◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県県土整備部建設政策課 TEL 058-272-8504



# 12月新設住宅着工

国土交通省がまとめた12月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比25.5%減の2万3,725戸と11カ月連続の減少、貸家が同8.9%減の3万2,478戸と6カ月連続の減少、分譲住宅でも同10.5%減の1万9,606戸と2カ月連続の減少となったため、12月の新設住宅着工戸数全体では、同14.7%減の7万6,416戸と10カ月連続の減少となり、着工床面積では、同19.5%減の626万8千㎡となり、11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88万3千戸となった。持ち家では、民間資金分が同25.9%減の2万1,293戸と10カ月連続の減少、公的資金分でも同21.9%減の2,432戸と20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9.3%減の2万9,197戸と6カ月連続の減少、公的資金分でも同5.1%減の3,281戸と4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10.5%減の8,709戸と3カ月ぶりの減少、戸建て住宅でも同10.5%減の1万763戸と8カ月連続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、分譲住宅が同19.7%増の146戸と増加となったものの、持ち家が同21.7%減の502戸、貸家でも同13.9%減の284戸と減少となったため、岐阜県全体では、同15.2%減の933戸と12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、持ち家が同23.2%減の5,188戸、貸家が同9.5%減の1万863戸、分譲住宅でも同3.3%減の1万131戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同10.4%減の2万6,229戸となった。

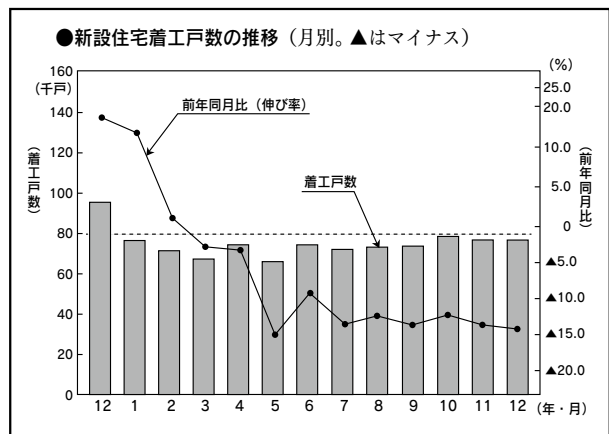
中部圏では、貸家が同2.3%増の3,308戸と増加となったものの、持ち家が同27.8%減の3,497戸、分譲住宅でも同26.5%減の1,522

戸と減少となったため、中部圏全体では同17.0%減の8,447戸となった。

近畿圏では、持ち家が同25.1%減の3,093戸、貸家が同8.5%減の4,888戸、分譲住宅でも同33.0%減の3,498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21.1%減の1万1,625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12.0%増の458戸と増加となったものの、持ち家が同20.1%減の4,119戸、貸家でも同6.3%減の8,350戸と減少となったため、全体では、同9.4%減の1万3,125戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、貸家が同4.2%増の6,868戸と増加となったものの、持ち家が同19.5%減の2,708戸、分譲住宅でも同6.8%減の1,160戸と減少となったため、全体では、同4.0%減の1万758戸と10カ月連続の減少となった。



## [infomation] インフォメーション

### 平成27年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ

平成27年度の宅地建物取引士法定講習の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引士証の有効期限の更新を希望される方(有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講)の取引士証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、講習日の約40日前を目途に開催通知をご送付しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

※ 平成27年度から講習時間が概ね5時間から概ね6時間に1時間の延長、受講料が11,000円から12,000円に変更となります。

講習時間の延長に伴い、講習時間が午前9時55分より午後5時30分まで(受付開始:午前9時30分)となります。

講習日	対象者の有効期限	講習会場
平成27年4月8日(水)	平成27年7月4日～平成27年8月10日	ふれあい福寿会館
平成27年4月15日(水)	平成27年8月20日～平成27年8月25日 (登録番号第5220号まで)	ふれあい福寿会館
平成27年6月25日(木)	平成27年8月25日～平成27年9月9日 (登録番号第5255号から)	ふれあい福寿会館
平成27年7月29日(水)	平成27年9月11日～平成27年10月29日	ふれあい福寿会館
平成27年9月7日(月)	平成27年11月1日～平成27年11月16日	ふれあい福寿会館
平成27年10月2日(金)	平成27年11月19日～平成28年1月8日	ふれあい福寿会館
平成27年11月12日(木)	平成28年1月12日～平成28年3月20日	ふれあい福寿会館
平成27年12月8日(火)	平成28年3月23日～平成28年4月25日	ふれあい福寿会館
平成28年2月23日(火)	平成28年5月1日～平成28年7月3日	ふれあい福寿会館

### 平成27年度「弁護士相談」のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。

※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。

※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所(岐阜県不動産会館)
2. 実施日 毎月第3木曜日(休日の場合は、翌日)
3. 相談時間 13:30から16:00(一相談者につき30分(5名)程度)

#### ○平成27年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月16日(木)	5月21日(木)	6月18日(木)	7月16日(木)
8月20日(木)	9月17日(木)	10月15日(木)	11月19日(木)
12月17日(木)	1月21日(木)	2月18日(木)	3月17日(木)

※ 都合により日程等が変更されることがあります。

# 全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、  
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

## 1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

### ●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

### ●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

### ●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

### ●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくこととなります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

### ●保管料

保管料はかかりません。

### ●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

### ●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

## 2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料がかかります。

国土交通大臣が指定する者は、以下のとおりです。

- 全国不動産信用保証(株) 名古屋営業所  
名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル内 TEL 052-241-6210
- 不動産信用保証(株)  
東京都港区赤坂2-17-47 TEL 03-5562-7180



- 住宅産業信用保証(株)  
東京都新宿区新宿1-20-13 TEL 03-5368-1340
- 東京不動産信用保証(株)  
東京都渋谷区代々木2-11-12 TEL 03-3370-6188
- 西日本住宅産業信用保証(株)  
大阪市中央区瓦町4-4-8 TEL 06-4706-2103

## 全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、  
全宅保証独自のシステムです。

### 1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

### 2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

### 3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

### 4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

TEL 058-275-1199

## 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



### 交通事故における保険制度について

前回に引き続き、交通事故が惹起された場合の民事上の問題について話します。

- ① 自賠責保険が強制保険と言われるのはなぜか。
- ② 自賠責保険の賠償限度額は幾らか。
- ③ 被害者の直接請求権とはどのようなものか。
- ④ 自賠責保険と任意自動車保険とはどう違うのか。
- ⑤ 任意保険における人身傷害保険特約とはどのような制度か。

#### 1. ①について

- (1) 交通事故に遭った被害者が賠償請求しようとしても、その賠償額は場合によっては億単位という高額となる場合があります。しかしながら、実際に加害者に賠償する能力がない限り、賠償金を被害者が十分に受け取れない可能性があります。
- (2) このような問題を克服するために自賠法の定めにより、責任保険制度を義務化しました。自賠法5条において、自賠責保険(共済を含む)が締結されている自動車でなければ、運行のように供してはならないとされているのです。そこで、これを所謂、「強制保険」と呼びます。しかしながら、無保険車が皆無という訳でもありません。無保険車による加害の場合、被害者保護のために政府保証事業による救済制度があることは前回述べました。

#### 2. ②について

自賠責保険の支払限度額は、現在、死亡につき、3000万円、障害の場合に一番重い第1級の後遺障害につき、3000万円(要介護につき4000万円)等となっています。

#### 3. ③について

被害者保護の観点から、被害者は、対人賠償責任として契約関係にはない加害車両の自賠責保険会社に対して直接、賠償請求を行うことができます。これを「被害者の直接請求権」と言います。

#### 4. ④について

- (1) 損害額が自賠責保険金額を超えた場合、その差額は加害者の自己負担となりますが、こうしたリスクを回避するためには、自動車所有者等は任意保険(対人賠償保険)契約を締結します(実際、80%以上の普及率となっています)。例えば、強制保険である自賠責保険の支払い限度額は、死亡につき3000万円であるので、より以上の保障を求めて、任意保険加入をします。また、自賠責保険は、物損事故に対する保障がなく、そこで、対物賠償保険として任意保険制度というものが求められたりしております。
- (2) このように同じ保険であっても、自賠責保険と任意保険とでは、その性質を異にしています。任意自動車保険は保険会社によって、複数の担保種目がセットになって販売されていますが、主には、対人賠償保険、対物賠償保険、人身傷害保険、車両保険であります。多数の特約が付されるなどしており、保険約款を見ても中々分かりにくいこととなっています。不明な点は、保険会社並びに代理店等から説明を受けてもらうと良いでしょう。

#### 5. ⑤について

任意保険における対人賠償責任保険とは別に「人身傷害保険」が附帯されている保険が多く広まっております。すなわち、対人賠償責任保険では、被害者の直接請求権が導入されており、被害者は、加害者の加入している保険会社に対し、賠償請求することができます。しかし、人身傷害保険では、被害者は、加害者が契約する賠償責任保険の保険会社を介すことなく、被害者自身が契約している保険会社から直接に保険金の支払いを受けることもできます。そして、支払保険金額は保険会社の基準によって算定される損害額に基づきます。この保険では、損害の保障は、被害者自身が契約する保険会社から受け取ることができ、加害者側との交渉は不要となります(交渉は被害者に代位した人身傷害保険会社が加害者との間で行うことになります)。

人身傷害保険と対人賠償責任保険との関係の詳細は、次回に論じさせていただきます。

以上



建物及びその敷地を約45年間賃借していた者が、建物及びその敷地を賃貸人から購入し、購入から約8年後に建物の建替えをしようとしたところ、建物にアスベストが使用されていたことが判明し、土地に基準を超える濃度のヒ素が存在したとして、売主には、建物のアスベストの存在及び土地のヒ素の現況を調査し、事前に撤去するか買主に説明する義務があったとして、売主に対し、不法行為に基づき、除去費用の一部及び遅延損害金の支払を求めた事案において、いずれも棄却された事例

(東京地裁 平24年8月9日判決)

### 【事案の概要】

- (1) 平成11年4月、医療法人X(原告)は、鉄鋼の製造加工・販売を目的とする法人Y(被告)から、XがYより昭和30年頃から賃借して病院、診療所等として利用していた建物(約3675㎡)及びその敷地(約3874㎡)を、現状のままとの約定で、代金15億7千万円で購入した。
- (2) 平成19年7月、Xは、建物の建替えを計画し、建物の調査を行ったところ、アスベストが使用されていることが判明した。また、同年12月に行った土壌検査で、土地から基準値の5.5倍のヒ素が検出された。
- (3) 本件土地建物の賃貸借開始前の土地利用状況及び本件建物の建築・増築等の経緯は次のとおりである。
  - ① 昭和14年、Yは、本件土地を売買により取得し、昭和16年～18年までの間、本件土地上で、船舶や機械の歯車や軸受に利用される銅とアルミニウムの合金の加工・保管を行っていた。
  - ② 昭和29年～30年頃、Yは、本件建物を建築した。なお、この建築工事においてアスベストは使用されていなかった。
  - ③ 昭和30年頃、Xは、Yの出資により発足し、XとYは本件土地建物の賃貸借を開始した。なお、Xの歴代の理事長は、Yの代表者が兼務し、Xの実際の運営はXが開設する病院の理事・院長が担った。
  - ④ Yは、本件建物について、昭和31年～32年頃に4階部分を増築し、昭和47年頃に建物1階玄関ホール待合室を増築した。なお、当該工事においてアスベストが用いられた。
- (4) 平成23年10月、Xは、次のように主張して、Yに対し、不法行為に基づき、除去費用の一部及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。
  - ① Yは、Xが、本件建物を病院として使用する予定であること、並びに、建物の建替え計画を有することを認識していたのだから、建物のアスベストの存在を説明する義務があった。
  - ② 本件土地上で製鉄業を営んでいたYは、ヒ素が、合金の固さを高めるために添加されること、ヒ素が流失し、もしくは、流失している可能性があることを認識していたのだから、土地のヒ素の現況を調査し、事前に除去工事を行うか、または、土地にヒ素が含有されていることを説明する義務があった。
  - ③ 本件土地周辺で、昭和48年頃に六価クロム鉱滓が発見されて社会問題となったことがあるのだから、病院として使用する予定であることを認識していたYは、本件土地の現況を調査し、六価クロムの除去工事を行うか、または、説明する義務があった。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、XのYに対する請求は理由がないとしていずれも棄却した。

- (1) 売買契約がなされた平成11年当時、アスベストを使用した建物を解体する場合、解体業者には、アスベストの飛散防止装置の設置等が規定されていたが、莫大な解体費用を要していたとまでは認められず、建物の取引価格に重大な影響を与える事由であったとは解されない。
- (2) 売買契約当時、昭和30年代に建築された建物について、アスベスト使用の有無を調査するのが通常であったとはいえないことは明らかで、Yに、アスベストの現況を調査し、事前にアスベスト除去工事を行うか、または、本件建物がアスベストを含有することを説明する義務があったとはいえない。
- (3) 昭和16年～18年に、Yが製造していた製品のヒ素濃度はごく微量で、本件土地中のヒ素はYが流出させたものではなく、自然的原因によるものと判断され、保管・加工を行っていたことをもって、本件土地のヒ素の現況を調査し、事前にヒ素除去工事を行うか、または、本件土地にヒ素が含有されていることを説明する義務があったということとはできない。

- (4) Xは、売買までの約45年間、本件土地建物において病院を運営し、この間、不都合を感じていた事情は認められない。XとYは、本件土地建物を現状のままで売買することとして売買契約を締結したこと、Xが、六価クロムの状況についてYに聞き、または、自ら調査するなどして確認することなく本件売買契約を締結していることから、Yに、本件土地の現況を調査し、事前に六価クロム除去工事を行うか、または、本件建物が六価クロムを含有することを説明する義務があったとはいえない。

#### 【まとめ】

本判決は、売買契約締結時の規制及び取引上慣行を検討し、アスベストの存在に関する売主の説明義務を否定し、また、買主が長期間にわたって何の支障もなく使用し、現状のまま売買をすると約定した契約の下では、売主にヒ素を流失させている要因がない以上、売主には説明義務は無いとしたもので、土壤汚染のような隠れた瑕疵についての説明義務に関する実務上の参考になる事例といえる。

ただし、現在において、本件のような来歴を持つ土地については、土壤調査を行わないと、瑕疵担保責任を問われる可能性が高いので注意が必要である。

### 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。

## 協 会 の 動 き

2月5日

- ・東海不動産公正取引協議会総務・調査指導合同委員会  
名古屋市：桑原副会長出席
- ・第3回総務・財務合同委員会  
報告事項
  - (1) 入退会状況について
  - (2) 財務状況について
 協議事項
  - (1) 平成27年度事業計画・収支予算(案)について
  - (2) 倫理規程及び懲戒規程の一部改正について

2月8日

- ・全宅連中部・近畿地区連絡会合同会議  
大阪府：箕浦会長出席

2月11日

- ・平成26年度消費者セミナー（岐阜会場）

2月13日

- ・第6回常任理事(常任幹事)会

報告事項

- (1) 入退会状況について
- (2) 財務状況について

協議事項

- (1) 平成27年度事業計画・収支予算(案)について
  - (2) 宅建業法の改正に伴う定款及び諸規程の改正について
- ・全宅連・全宅保証公益法人制度に関するブロック研修会  
東京：岡戸・小島職員出席

2月14日

- ・平成26年度消費者セミナー（多治見会場）

2月15日

- ・宅建ぎふNo.458号発行

2月17日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第4回総務・財政委員会  
名古屋市：山本常務理事出席



2月19日

- ・(公社)岐阜県不動産鑑定士協会との懇談会
- ・弁護士相談

2月20日

- ・(公財)不動産流通近代化センター平成27年度法定講習に関するブロック説明会  
大阪府：大橋・磯西職員出席

2月23日

- ・第48回岐阜県国土利用計画審議会  
岐阜市：畑佐常務理事出席

2月25日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回企画・事業委員会  
高山市：瀬上常務理事出席
- ・空き家等相談窓口運営委員会及び空き家等相談対応マニュアル等検討部会  
岐阜市：林常務理事、大橋職員出席
- ・第7回法定講習会

2月26日

- ・第3回県下統一研修会（岐阜地域）

支

部

だ

よ

り

**岐阜中支部**

- 2月2日  
第3回正副支部長(財務委員長)会
- 2月3日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 2月10日  
第9回幹事(監査)会
- 2月17日  
第1回流通促進委員会
- 2月24日  
巡回相談(岐阜市役所)

**岐阜南支部**

- 2月3日  
入会審査会
- 2月4日  
第3回人材育成委員会  
巡回相談(各務原市役所)  
第5回幹事会
- 2月5日  
第3回広報担当会議
- 2月10日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 2月12日  
第4回流通促進委員会  
IT研修会
- 2月18日  
巡回相談(羽島市役所)
- 2月26日  
第4回人材育成委員会

2月27日

- 第7回広報情報提供委員会

**岐阜北支部**

- 2月3日  
新規入会者事務所調査
- 2月4日  
第2回研修委員会
- 2月5日  
第2回正副支部長会議  
入会審査会
- 2月9日  
第6回幹事会
- 2月10日  
第4回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター、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)
- 2月13日  
入会審査会
- 2月17日  
巡回相談(岐阜市役所)

**西濃支部**

- 2月17日  
正・副支部長会  
流通促進委員会
- 2月20日  
六者協議会役員会

**中濃支部**

- 2月5日  
第5回幹事会
- 2月10日  
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 2月17日  
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)
- 2月26日  
第2回中濃支部研修会

**東濃支部**

- 2月4日  
第2回正副支部長会
- 2月5日  
第6回役員(幹事)会
- 2月6日  
巡回相談(土岐市役所)
- 2月10日  
巡回相談(多治見市役所)
- 2月19日  
巡回相談(瑞浪・恵那市役所)
- 2月20日  
巡回相談(中津川市役所)

**飛騨支部**

- 2月5日  
三役会  
第6回役員会



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

## 【岐阜南支部】

(1) 4836 27. 1. 23	T - L I N E 不 動 産	吉 田 叔 史	吉 田 叔 史	058-214-4532 058-214-4523	岐阜市石切町20 A & B e ' s S - 1	500- 8437
-----------------------	-------------------	---------	---------	------------------------------	-------------------------------	--------------

## 【岐阜北支部】

(1) 4834 27. 1. 6	た い よ う 住 宅	佐 竹 二 三 江	佐 竹 二 三 江	058-322-7266 058-322-7626	本巣郡北方町一本松1-27	501- 0432
(5) 3759 25. 3. 17	(株) チェックハウス 北方店	草 野 正 三 (児 島 祐 哉)	児 島 祐 哉	058-322-3030 058-322-3033	本巣郡北方町高屋白木 2-44-2	501- 0454

## 【東濃支部】

大(3)6857 26. 4. 20	タ マ ホ ー ム (株) 多治見店	玉 木 康 裕 (金 子 鷹 也)	井 澤 明 彦	0572-20-2377 0572-20-2376	多治見市明和町1-70-1	507- 0072
-----------------------	-----------------------	----------------------	---------	------------------------------	---------------	--------------

## 会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
岐阜中	旧： (1) 4698 新： (1) 4835	ケ イ ヨ 一 不 動 産 A D K (株)	安 東 信 彦	安 東 信 彦	058-252-5448 058-215-0474	9
	事務所所在地	〒500-8864 岐阜市真砂町10-16				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	s i a n (株) 岐阜支店	森 康 成	岐阜市江添2-8-12	廃 止	10
岐阜北	3 8 サ ー テ ィ エ イ ト (株)	宮 澤 隆	瑞穂市生津内宮町1-66-3	廃 業	35
西 濃	オ リ オ ン 土 地 開 発 (株)	山 中 重 明	大垣市南頬町4-4-5	解 散	40
中 濃	西 部 不 動 産	西 部 俊 夫	関市出来町15	廃 業	57

## 変更事項（2月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) ア ル ミ ッ ク	専任主任者	藤田実		8
岐阜中	岐 阜 住 宅 セ ン タ ー	T E L	058-262-1361	058-265-2730	9
岐阜中	ダ イ ュ ー 不 動 産	所 在 地	〒501-0111 岐阜市鏡島1352	〒501-0124 岐阜市鏡島中2-1-27	10
岐阜南	(株)飛驒プロパティマネジメント 各務原店	政令使用人	松原孝明	福井正	24
		専任主任者	松原孝明	福井正	
岐阜南	吉 村 不 動 産 販 売	専任主任者	原口かおり	吉村昌洋	24
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者		原田倍光	26
岐阜北	栃 井 建 設 工 業 (株)	代 表 者	栃井清	渡邊浩	31
		専任主任者	栃井清	渡邊浩	

岐阜北	(株) 丸 泰 おうちマルシェアピタ北方店	専任主任者		河村茂樹	—
西 濃	桑 原 地 所	F A X	0584-75-1850		41
西 濃	ダ イ ヤ 地 産 (株)	専任主任者	片桐勝元	小林修	42
西 濃	(株) フ ジ 不 動 産	専任主任者	小林修		42
西 濃	(株) チェックハウス	専任主任者	児島祐哉		53
中 濃	清 水 不 動 産	F A X	0574-64-2109	0574-25-3278	60
中 濃	D S T O K A I (株)	代 表 者	佐藤恒雄	飯干英治	63
中 濃	(株)飛驒プロパティマネジメント 可児店	政令使用人	福井正	松原孝明	63
		専任主任者	福井正	松原孝明	
中 濃	(有) サ ン ワ 開 発 中濃営業所	政令使用人	小林壮六	星屋和輝	67
		専任主任者	小林壮六		

※ 頁の欄は、「平成26・27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
岐阜北	(有) 中 村 ハ ウ ジ ン グ	中村 洋一	中村 洋一	本人	平成27年2月4日
岐阜南	柴 山 不 動 産	柴山 浄範	柴山 きみ	母	平成27年2月8日
岐阜中	福 住 不 動 産	金森 利朝	金森 利朝	本人	平成27年2月10日
西 濃	(株) 松 岡 不 動 産	川瀬 充弘	川瀬 久子	母	平成27年2月16日
岐阜南	(株) イ ト 一 住 建	伊藤 博	伊藤 久子	母	平成27年2月24日

### お詫びと訂正

宅建ぎふNo.458号(2月号)18・19ページ掲載の会員の異動において、1月の「入会者」、「変更事項」に誤りがありました。正しくは下記のとおりとなります。謹んでお詫び申し上げます。

#### 【岐阜北支部】

#### 【誤】

(1) 4827 26.11.21	ク レ オ (株)	宗 玄 奈保子 (川原崎 保 幸)	宗 玄 奈保子	058-327-4665 058-327-4665	瑞穂市馬場前畑町3-19-2	501-0202
----------------------	-----------	----------------------	---------	------------------------------	----------------	----------



#### 【岐阜北支部】

#### 【正】

(1) 4827 26.11.21	ク レ オ (株)	宗 玄 奈保子	宗 玄 奈保子	058-327-4665 058-327-4665	瑞穂市馬場前畑町3-19-2	501-0202
----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	----------------	----------

#### 変更事項 (1月)

#### 【誤】

飛 驒	(株) ロ ビ ン	専任主任者	河田昌代	平腰昌代	87
-----	-----------	-------	------	------	----



#### 変更事項 (1月)

#### 【正】

飛 驒	(株) ロ ビ ン	専任主任者	河田晶代	平腰晶代	87
-----	-----------	-------	------	------	----



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27年2月28日現在  
所属会員 1,181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