

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.464
平成27年8月15日発行



おもな内容

宅地建物取引業法施行令等の一部改正について……………	2
5月新設住宅着工……………	3
平成27年度「マンション管理士・管理業務主任者 試験」のお知らせ……………	4
全宅連「あなたの不動産税金は」訂正のお知らせ……………	5
「代替地情報提供依頼」のお知らせ……………	6
「宅地建物取引士賠償責任補償制度」新規加入募集の お知らせ……………	6
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ…	7
身近な法律相談……………	9
不動産取引判例集……………	10
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	12
「国勢調査2015」ご協力のお願ひ……………	15



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

「水防法等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及び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

「水防法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が公布され、平成27年7月19日に施行されたことに伴い、水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令において宅地建物取引業法施行令が下記1. のとおり改正され、改正法と同様、平成27年7月19日に施行されました。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）についても下記2. のとおり改正され、平成27年7月19日より施行されました。

記

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

改正法による改正後の下水道法第25条の3及び第25条の4においては、公共下水道管理者と所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができることとされており、同法第25条の9において同法第25条の7に規定する公示があった管理協定については、その公示後に当該管理協定の対象である雨水貯留施設の所有者等となった者等に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

今般、改正法による改正後の下水道法第25条の7に規定する公示があった管理協定の対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、その管理協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第25条の9を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに下水道法第25条の9を追加すること等を踏まえ、ガイドラインについて所要の改正を行う。

○「水防法等の一部を改正する法律」の概要等

国土交通省ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/river/suibou/suibouhou.html>

○「宅地建物取引業法施行令」・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正等

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.1%増の2万2,542戸と16カ月ぶりの増加、貸家が同2.8%増の2万8,208戸と先月の減少から再び増加、分譲住宅でも同18.1%増の2万594戸と2カ月連続の増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同5.8%増の7万1,720戸と3カ月連続の増加、着工床面積でも、同3.5%増の598万6千㎡となり、16カ月ぶりの増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は91万1千戸となった。持ち家では、民間資金分が同0.4%減の1万9,968戸と15カ月連続の減少となったものの、公的資金分が同15.3%増の2,574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。

貸家では、民間資金分が同3.0%増の2万5,479戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同0.9%増の2,729戸と9カ月ぶり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8.8%減の9,148戸と13カ月連続の減少となったものの、マンションが同54.9%増の1万1,322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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同6.7%減の168戸と減少となったものの、持ち家が同2.3%増の498戸、分譲住宅でも同27.3%増の191戸と増加となったため、岐阜県全体では、同4.9%増の858戸と3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2.8%減の4,366戸と減少となったものの、貸家が同1.6%増の1万174戸、分譲住宅でも同25.9%増の1万686戸と増加となったため、首都圏全体では同9.5%増の2万5,258戸となった。

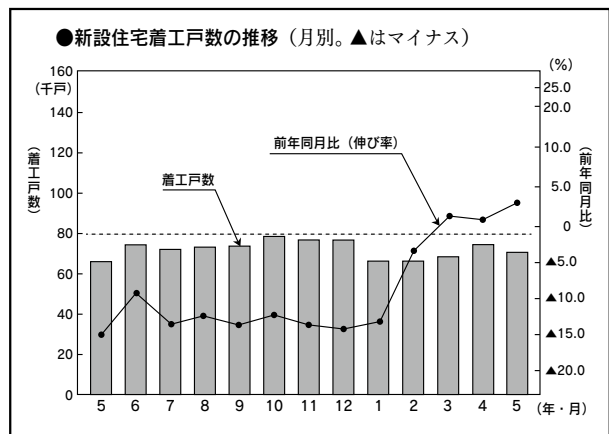
中部圏では、持ち家が同2.6%増の3,441戸、貸家が同2.0%増の2,719戸、分譲住宅で

も同21.1%増の2,184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5.5%増の8,411戸となった。

近畿圏では、持ち家が同4.1%減の2,452戸、貸家でも同1.1%減の3,812戸と減少となったものの、分譲住宅が同16.3%増の4,084戸と増加となったため、近畿圏全体では同3.2%増の1万416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7.5%減の3,471戸と減少となったものの、貸家が同7.2%増の6,849戸、分譲住宅でも同175.0%増の1,155戸と増加となったため、全体では、同7.7%増の1万1,490戸と3カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同17.1%減の886戸と減少となったものの、持ち家が同2.8%増の2,560戸、貸家が同4.1%増の4,810戸と増加となったため、全体では、同1.2%増の8,281戸と4カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成27年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成27年11月29日(日)午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれら周辺地域

■受験手数料 9,400円

■受験案内・申込書

平成27年9月1日(火)から平成27年9月30日(水)までの間、(公財)マンション管理センター本部・大阪支部、都道府県及び政令指定都市等において配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■受験申込方法

受験手数料を、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成27年9月1日(火)～平成27年9月30日(水)(当日消印有効)までの間に(公財)マンション管理センターへ特定記録郵便にて郵送してください。
※詳細については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■合格発表

平成28年1月中旬に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、(公財)マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、ホームページ上に合格者の受験番号を掲載します。

(公財)マンション管理センター
TEL 03-3222-1611(試験案内専用)
URL <http://www.mankan.org>

平成27年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成27年12月6日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成27年9月30日(水)までの間、(一社)マンション管理業協会本部・支部、国土交通省(各地方整備局等を含む)、都道府県庁及び政令指定都市市役所等において配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(一社)マンション管理業協会のホームページをご覧ください。

②受付期間

平成27年9月1日(火)～平成27年9月30日(水)(当日消印有効)

③受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申

込書等を②の受付期間内に受験申込案内書に記載された宛先に簡易書留郵便にて郵送してください。

※詳細については、(一社)マンション管理業協会のホームページをご覧ください。

■受験手数料 8,900円

■合格発表

平成28年1月22日(金)に、(一社)マンション管理業協会から試験の全受験者宛に合否通知を送付するとともに、合格者については合格証書及び合格証明書を併せて送付するほか、官報で公告します。また、ホームページ上に合格者の受験番号、合格基準点、試験問題の正解を掲載します。

(一社)マンション管理業協会
TEL 03-3500-2720(試験研究部)
URL <http://www.kanrikyo.or.jp>

全宅連「平成27年版 あなたの不動産 税金は」訂正のお知らせ

本誌6月号に同封し、各会員の方に配布しました全宅連「平成27年版 あなたの不動産 税金は」につきまして、全宅連より訂正の連絡がありましたのでお知らせします。

相続時精算課税において、平成27年1月1日以後の贈与から適用の範囲が拡大され、贈与者の年齢要件が60歳以上に引き下げられるとともに、その贈与者に祖父母が加えられました。上記記載の内容について、本書において下記のとおり誤りがございました。内容を訂正すると共に、ご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。恐れ入りますが、本正誤表をご確認の上、ご利用いただきますようお願い申し上げます。

正 誤 表

頁	正誤箇所	誤	正
37頁	相続時精算課税制度の表【選択ができる場合】1行目	財産を贈与した人（贈与者）→60歳以上（平成26年12月31日までは65歳以上）の <u>親</u>	財産を贈与した人（贈与者）→60歳以上（平成26年12月31日までは65歳以上）の <u>父母又は祖父母</u>
37頁	相続時精算課税制度の表【贈与税額の計算】	{その <u>親</u> からの贈与により取得した財産の価格の合計額-2,500万までの…	{その <u>父母又は祖父母</u> からの贈与により取得した財産の価格の合計額-2,500万までの…
37頁	相続時精算課税制度の表【適用を受けるための手続き】6行目	(注) 贈与者 (<u>父又は母</u>) ごとに「届出書」の提出が必要です。	(注) 贈与者 (<u>父、母、祖父、祖母</u>) ごとに「届出書」の提出が必要です。
37頁	税金なんだばんだ1行目	・相続時精算課税制度は、贈与者が60才以上の <u>親</u> （住宅取得等のための資金の贈与では60才未満でもよい。）で…	・相続時精算課税制度は、贈与者が60才以上の <u>親又は祖父母</u> （住宅取得等のための資金の贈与では60才未満でもよい。）で…
38頁	(1) 相続時精算課税制度の選択の特例	「住宅取得等のための資金」の贈与を受けた場合には、その贈与者 (<u>原則として父又は母</u>) が60歳未満であっても…	「住宅取得等のための資金」の贈与を受けた場合には、その贈与者 (<u>父母又は祖父母</u>) が60歳未満であっても…
42頁	税金なんだばんだ相続時精算課税の住宅取得等資金の特例【贈与者】	受贈者の <u>父母（祖父母等は対象となりません）</u>	受贈者の <u>父母又は祖父母</u>
43頁	税金なんだばんだ6行目	<u>相続時精算課税制度は贈与財産を相続財産に加算することを前提にしているため贈与者も父、母に限定しているところも非課税特例と違う点です。</u>	<u>削除</u>
43頁	Case Study13行目	また、相続時精算課税の適用を受けた <u>親</u> からの贈与については…	また、相続時精算課税の適用を受けた <u>親等</u> からの贈与については…

「代替地情報提供依頼」のお知らせ

「公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき、国土交通省中部地方整備局岐阜国道事務所より代替地の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

会員の方で条件に該当する物件がある場合は、代替地情報届出書(所属支部より入手)に添付書類(案内図、公図、実測図、登記事項証明書、媒介契約書の写し)を添えて、所属支部に提出してください。(実測図が無い場合は不要です。)

情報依頼No	第135号
地 先	第1希望 岐阜市(則武、鷺山、学園町、長良福光、早田、日野南) 第2希望 岐阜市長良 第3希望 岐阜市駅付近
種 別 等	住宅用地
面 積	約165㎡(約50坪)
価 額 等	総額 15,000,000円
特 記 事 項	情報の提供期限 平成27年10月31日

「宅地建物取引士賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ

宅地建物取引士賠償責任保証制度の平成27年度新規加入募集を行いますので、まだご加入されていない方は、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

なお、申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ7月号(Vol.463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、宅地建物取引士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27年12月1日午後4時から平成28年12月1日午後4時までの1年間

○保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

○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

○保 険 料 5,000円(宅地建物取引士1名あたり)

※次年度以降の契約更新は事前にご案内の上、平成28年12月1日から1年ごとに継続します。

○申込期限 平成27年8月31日(月)まで

【問い合わせ先】(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL058-275-1551

全宅保証「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になります。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) 大阪府中央区瓦町4-4-8	TEL 06-4706-2103

全宅保証「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、岐阜本部にございますので、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



会社と従業員との労働法上の問題について③

前回、会社が従業員を解雇する基準につき「使用者の解雇権の行使につき、①客観的に合理的な理由を欠き、②社会通念上、相当として是認することができない場合には、権利の濫用として無効になります」と述べました。この旨、裁判例は勿論、労働契約法16条でも規定されています。その上で、次の点について考えます。

質問1 解雇はどのような要件を満たせば有効とされるか

質問2 就業規則がない場合もしくは就業規則があってもそこに掲げる解雇事由以外の事由によって普通解雇はできるのか否か、また、懲戒解雇の場合はどうか

質問1 解雇に際しては次の要件を満たす必要があります。

(1) 就業規則や労働協約の解雇事由に該当すること。

解雇は、従業員及びその家族の生活に与える影響が大きいものです。そこで、解雇事由は就業規則の必要的記載事項とされています。従って、常時、10人以上の従業員を使用する事業場では、必ず、就業規則の作成義務があり、その中に「解雇事由」を記しておく必要があります。また、労働組合との労働協約で解雇に関する事項を定めている場合もあります(労働組合法16条)但し、全く例外がないわけではなく、質問2を参照ください。

(2) 解雇手続を遵守すること。

手続きについて、就業規則等で定められていれば、それに従わなければなりません。

(3) 30日前に予告するか、解雇予告手当(30日分以上の平均賃金)を支払うこと。

但し、労働基準監督署長の除外認定があれば不要です。例えば、懲戒解雇事由があるような事業場内における盗取、横領等に該当する行為があった場合には、労働基準監督署に対し、認定申請をして、解雇予告の除外認定を受ければ、必要ありません。

(4) 法律上の解雇禁止に該当しないこと。

例えば、従業員が労働組合員で労働組合として正当な行為をしたことの故をもってする解雇は許されません。また、業務上の負傷疾病または産前産後による休業中及びその後の30日間、解雇はできません。更には、男女雇用均等法によって、男女差別となる解雇も許されません。

(5) 解雇理由に相当な事由があること。

事案を総合的に判断し、前述のとおり、相当な理由のない解雇は解雇権の濫用として無効とされます。

質問2 前記1(1)に関連して、就業規則がない場合、もしくは就業規則があってもそこに掲げる解雇事由以外の事由によって解雇できるか否かについて

(1) 就業規則や労働協約のない場合、またはあっても解雇事由の定めには該当しない事由による場合、解雇できないのかについてお話させていただきます。

(2) 普通解雇の場合について述べます。就業規則や労働協約のない場合、またはあっても解雇事由の定めには該当しない場合にも、もともと民法上は、「解雇の自由」の建前がとられているので「やむを得ない事由」があれば当然解雇ができるとする例示列举説と、もともと自由なところを労働者保護のため就業規則の必要記載事項を定めたのであるから就業規則の解雇事由に該当しない解雇は無効とする限定列举説の争いがあります。前者によれば、解雇の余地はあるのですが、後者によれば、解雇は無効になります。この点、最近の判例については、一般に例示列举説を採っているものもありますが、限定列举説的な考えに立っているものもあります。前述の解雇権濫用の法理に基づいて、慎重に解決されるべきであり、例示列举だとしても、どんな事由でも許される訳ではないことは注意しなければなりません。

(3) 懲戒解雇の場合、有効とされるためには、懲戒の理由となる事由とこれに対する懲戒の種類・程度が就業規則上明記されていなければならないことになるので、限定列举説となります。

以上



住宅ローンの借入れが拒絶され、売買代金を支払うことができず、売主から売買契約を解除されて違約金等を支払った買主が、媒介業者に対しては債務不履行に基づき、金融機関に対しては不法行為に基づいて損害賠償を請求した事案において、媒介業者に対する損害賠償請求が認容された事例

(東京地裁 平成24年11月7日判決)

【事案の概要】

本件は、住宅ローン借入れにより土地建物を購入しようとした買主（原告）（X 1 及び X 2、併せて「Xら」という）が、借入れを拒絶され、代金を支払うことができなくなり、売主 A 株式会社（以下「A」という）から売買契約を解除され、違約金（解決金）等を支払ったことにつき、媒介を行った宅地建物業者 Y 1 株式会社（被告）（以下「Y 1」という）に対して、債務不履行に基づき、Xらから借入れの事前審査申込みを受けていた Y 2 銀行（被告）（以下「Y 2」という）に対して、不法行為に基づき、損害賠償金（X 1 につき 271 万円余、X 2 につき 250 万円）等を求めた事案である。

(1) 売買契約の締結

Xらは、平成20年9月7日、Aから土地及び同土地上の建物（以下、両者を併せて「本件物件」という）を以下の内容で買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という）を締結した。

- ① 売買代金 4500万円
- ② 支払方法 契約時に手付金225万円、平成20年11月21日に残金4275万円を支払う。
- ③ 特約 Xらは、本件売買契約締結後、住宅ローンの借入れの申込みをし、その全部又は一部につき同年10月2日までに借入れを受けられないときは、同月13日までの間、本件売買契約を解除することができる（以下「本件住宅ローン特約」という）。

(2) Y 1 との媒介契約の締結

Xらは、平成20年9月7日、本件売買契約に先立ち、Y 1 との間で、本件物件の購入に関する媒介契約（以下「本件媒介契約」という）を締結し、Y 1 に対し、媒介報酬の半金75万円を支払った。

(3) 本件売買契約の解除

Xらは、X 1 の団体信用生命保険への加入が認められず、被告 Y 2 から住宅ローンの借入れをすることができなかつたため、残代金の支払の遅滞に陥り、平成21年6月9日、Aから本件売買契約を解除された。

(4) A と Xらとの間の訴訟及び解決金の支払

Aは、Xらに対し、本件売買契約に係る違約金として各112万5000円の支払を求める訴えを提起し、Xらは、Aに対し、既払の手付金各112万5000円の返還を求める反訴を提起した（横浜地裁平成21年(ワ)第3376号違約金請求本訴事件、同年(ワ)第4155号手付金返還請求反訴事件）。同裁判所は、平成23年3月9日、Aの本訴請求を全て認容し、Xらの反訴請求を棄却した。

Xらは上記判決について控訴し、控訴審において、XらがAに対し連帯して解決金200万円を支払う旨の訴訟上の和解が成立した。

(5) これを受け、Xらは、Y 1 及び Y 2 に対し、損害賠償を請求する訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示して、Xらの媒介業者 Y 1 に対する請求を認容した。

(1) Y 1 の責任について

本件媒介契約に係る契約書には、Y 1 が行う業務として、売買契約の相手方との間で契約条

件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力することのほか、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う旨が記載されており、宅地建物取引業者に対して不動産の購入の媒介を依頼する顧客としても、住宅ローンを利用して不動産の購入代金を支払う場合には、宅地建物取引業者としての専門的知識に基づき、住宅ローン利用のために必要な手続の補助を受けることを期待しているのが通常である。そして、本件売買契約には平成20年10月13日を買主からの解除権行使の期限とする本件住宅ローン特約が付されていたのであるから、Y1は、住宅ローンの借入れができず、売買代金の決済が不可能となった場合に備えて、本件住宅ローン特約上の解除権を行使して、Xらにおける損害の発生・拡大を防止する機会を確保するために、可能な限り借入れの可否についての判断が上記期限までに示されることを目指して、Y2と交渉し、借入れに必要な手続をXらに促すなどの助言を与える義務を負っていたというべきである。

認定事実に照らせば、Y1において、Xらが速やかに借入れの申込みを行うよう助言を与えることは容易であり、それを行っていれば、Y2から借入れができないことが上記期限までに判明し、Xらは本件住宅ローン特約に基づく解除権を行使することが可能であったにもかかわらず、平成20年11月11日頃までの間、Xらは借入れの申込みをしておらず、これはY1がY2との折衝の状況や必要な手続を正確に説明せず、必要な助言等も行っていないことに起因するものと認めことができ、Y1は、Xらが本件住宅ローン特約により本件売買契約を解除する機会を失ったことにより生じた損害について賠償する責めを負うものというべきである。

(2) Y2の責任について

Y1はXらの窓口となって住宅ローンに関するY2との折衝に当たっていたところであるから、Y2としては、XらはY1から必要な助言を得ていたものと考えて当然であり、Xらに借入れの申込みを積極的に促すなどの義務を負うべき根拠は見当たらない。従って、XらのY2に対する請求には理由がない。

(3) 損害について

認定事実に照らせば、Y1に対して支払った仲介手数料75万円に加えて、本件住宅ローン特約による解除権を行使できず、Aから返還を受けることができなかつた手付金225万円及びAに対して支払った解決金200万円についても、それぞれY1の債務不履行と因果関係のある損害と認めすることができる。

【まとめ】

本件は、ローン特約に係る助言義務を怠ったものとして媒介業者の損害賠償責任が認定された事例である。特に、本件の場合には、売買当事者間の契約解除の問題として訴訟になり、高裁で和解が成立した後で、媒介業者への責任追及がなされ、媒介業者の債務不履行による損害賠償責任が認定された事案であり、媒介業者の助言義務について、実務上参考となる事例である。

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。

協 会 の 動 き

7月3日

- ・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月6日

- ・第1回県下統一研修会（東濃地域）
- ・第197回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：山本常務理事出席

7月13日

- ・第1回正副会長会議
- ・岐阜県空家等対策連絡会議
岐阜市：大橋職員出席

7月15日

- ・宅建ぎふNo.463号発行

7月16日

- ・第1回県下統一研修会（中濃地域）
- ・弁護士相談

7月21日

- ・会計指導

7月23日

- ・第1回県下統一研修会（岐阜地域）

7月27日

- ・岐阜県空家等対策協議会
岐阜市：林常務理事、大橋職員出席

7月29日

- ・第2回総務・財務合同委員会
報告事項

- (1) 職員の採用について
- (2) 入退会状況について
- (3) 財務状況について

協議事項

- (1) ハトマークPR活動について
- (2) 会員業務支援について
- (3) 危険ドラッグ排除に向けた協定の締結について
- (4) 岐阜県土業連絡協議会への入会について

- ・第4回法定講習会

「2016年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2016年版不動産手帳(全宅連版)」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、購入を希望される会員の方は、9月4日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成27年9月4日(金)
3. 納品時期 平成27年11月に支部に納品予定

「ハトマークバッジ」頒布のお知らせ



(公社)全国宅地建物取引業連合会において、新たな「ハトマークバッジ」が作成され、県内に本店が所在する代表者の方には、宅建ぎふ7月号 (Vol. 463号) に同封させて頂きましたが、従業者の方には、300円で所属支部において頒布させて頂きますのでお知らせします。

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月7日
巡回相談(岐阜市役所)
7月14日
巡回相談(岐阜市役所)
7月29日
新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

7月1日
巡回相談(各務原市役所)
7月14日
新規入会者事務所調査
7月15日
巡回相談(羽島市役所)
7月21日
巡回相談(岐阜市役所)
7月27日
入会審査会

岐阜北支部

7月9日
第1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)

7月15日
第1回研修委員会
入会審査会
7月23日
第2回研修委員会
7月24日
新規入会者事務所調査
入会審査会
7月28日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

7月2日
総務委員会
7月3日
六者協議会総会
7月24日
巡回相談(大垣市役所)
7月29日
新規入会者事務所調査
7月30日

入会審査会

中濃支部

7月14日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
7月23日
新規入会者事務所調査
入会審査会
7月28日
新規入会者事務所調査
入会審査会
7月30日
第1回総務委員会

飛騨支部

7月3日
流通広報委員会
7月9日
流通広報委員会
7月22日
新規入会者事務所調査
入会審査会

— 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 4842 27. 4. 30	(株) N - t o w n	吉 田 耕 人	波多野 哲 郎	058-214-8661 058-214-8662	岐阜市江添2-7-13	500- 8383
-----------------------	-----------------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【岐阜北支部】

(1) 4848 27. 6. 4	グリーン不動産販売	栗 本 利 信	栗 本 利 信	058-231-2355 058-216-2121	岐阜市白菊町3-3	502- 0909
----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	-----------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(株) タカオ ハウスドゥ!岐阜北店	野尻金博	岐阜市長良2-8-1	廃止	31
中濃	(株) タカオ 可児店	野尻金博	可児市土田2548-561	廃止	62
東濃	内田橋住宅(株) 岐阜営業所	馬場研治	多治見市高田町11-5-176	廃止	76

変更事項 (7月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(有) 芥見地所	所在地	〒501-3154 岐阜市岩田東3-18-2	〒501-3134 岐阜市芥見5-6	8
岐阜中	(株) アルミック	専任取引士		清尾洋一・山本洵也	8
岐阜中	(株) カチタス 岐阜店	政令使用人	渡辺容子	中村守孝	8
岐阜中	(株) タカオ	専任取引士	野尻大名	飯島春香・安藤健二 黒川幸子	10
岐阜中	(株) 大日不動産	政令使用人	大場康之	可児勝美	10
		専任取引士	大場康之		
岐阜南	(有) ピー・シー・オネスト	支 部	岐阜南	岐阜北	18
		所 在 地	〒500-8352 岐阜市六条107-4	〒502-0911 岐阜市北島7-16-14	
		T E L	058-272-3133	058-297-7177	
		F A X	058-271-1337	058-297-7176	
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜名古屋北営業部	支店名	岐阜・尾張営業部	岐阜名古屋北営業部	18
岐阜南	(株) ライズワン 岐阜店	専任取引士	堀正志		18
岐阜南	トラストホーム(株)	F A X	058-322-4373	058-337-7281	20
岐阜南	アパートセンター(株) 岐南支店	専任取引士	中島大介		26
岐阜北	(株) タカオ ハウスドゥ!岐阜北店	政令使用人	川村昌彦	栗山直人	31
		専任取引士	川村昌彦	栗山直人	
岐阜北	高富不動産(有)	専任取引士	西脇通陽	芝輝	34
岐阜北	(株) ジャパンデンタル 朝日大学内営業所	代 表 者	赤石健司	今井範嗣	35
岐阜北	論不動産(株)	専任取引士		大町美穂子	37
西濃	(株) カチタス 大垣店	専任取引士	清水錦		40
西濃	西美濃農業協同組合	代 表 者	坂英臣	小林徹	42
西濃	(株) 明 星	代 表 者	三間幸雄	林敬治	43
		専任取引士		小川秀樹・井本大介	
中濃	(株) タツケンホーム	専任取引士	上田孝大	石川貴子	63
飛驒	日産工業(株)	代 表 者	梶井政文	島秀太郎	90

※ 頁の欄は、「平成26・27年度会員名簿」の掲載ページです。

国勢調査 2015

平成 27 年国勢調査にご協力ください

●国勢調査は日本の最も重要な統計調査です

- 調査日：平成27年10月1日
- 調査対象：**我が国に常住するすべての人**
- 調査項目：男女の別、出生年月、住居の種類など**17項目**
 - 〔公表：「人口集計速報」は平成28年2月予定
調査結果の詳細は平成28年10月末予定〕



●調査の実施方法

1…調査員がみなさまのお宅に伺います。



2…調査員から配布された「ID・パスワード」で、インターネット
でご回答いただけます。**(9月10日~20日)**



3…インターネット回答されなかった場合は、調査員が紙の調査票
をお持ちし、後日回収に伺います。**(9月26日~)**

経済界・労働界のみなさまへ

- 国勢調査から得られるさまざまな統計は、企業活動の活性化及び日本経済の成長のために不可欠な公共データです。
円滑な調査へのご協力をお願いします。



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7月31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