

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.467
平成27年11月15日発行



おもな内容

「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結…	2
平成27年度宅地建物取引士資格試験 ……………	4
横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る 問題を踏まえた対応について……………	5
8月新設住宅着工……………	6
「代替地情報提供依頼」のお知らせ……………	7
「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中…	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



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

岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結

本会では、危険ドラッグの濫用防止を図るため、平成27年10月27日に岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結しました。

危険ドラッグについては、インターネットを利用した配達等の形態で依然として流通しており、その販売や密造の多くは賃貸借物件を拠点としているとの情報があることから、同協定では、協会会員が賃貸借契約の仲介又は賃貸する際に、貸主の了承を得て建物賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を加え、禁止事項に違反した場合は契約を解除するよう貸主への要請や、定期的な情報交換を行い連携強化に努めることとしています。

以下の記載例を参考にご協力をお願いします。



全宅連版 事業用賃貸借契約書（店舗）の記載例

●特約で対応する場合（特約欄に以下の条文を記載する）

第12条^{*1}第2項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を頭書(2)記載の事業^{*2}目的に反し、危険ドラッグ等（岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物）の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

●契約条項を修正する場合（※下線部が修正箇所）

（契約の解除）

第12条^{*1}

2 甲は、（以下略）

一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき^{*3}（第4項第二号の場合を除く）

二～九（略）

4 甲は、乙が次のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一 第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行なったとき^{*4}

二 本物件を第1条の規定に定める賃借目的に反し危険ドラッグ等（岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物）の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したとき

（注）全宅連版の事業用賃貸借契約書（事務所）、定期建物賃貸借契約書（事業用）、住宅賃貸借契約書（各種）については^{*1}「第11条」となります。また、住宅賃貸借契約書については^{*2}「居住の用の」、^{*3}「本物件を居住の用以外に使用したとき」、^{*4}「第8条第3項第七号から第九号に掲げる行為を行なったとき」に置き換えて修正して下さい。

○「全宅連版 賃貸借契約書（会員限定）」は、下記によりダウンロードできます。

1. 全宅連会員サイトホームページ (<http://www.zentakuj.or.jp/index.html>) へアクセス

2. サイト内の会員専用サイトから「書式のダウンロード」にログイン（ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局（TEL058-275-1551）までお問い合わせ下さい。）

岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例（岐阜県ホームページ）

(http://www.pref.gifu.lg.jp/kodomo/iryo/yakuji/11224/index_6859.data/261125yakuranjorei.pdf)

危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定

岐阜県（以下「甲」という。）、岐阜県警察（以下「乙」という。）及び公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会（以下「丙」という。）は、相互に密接な連携と協力をするることにより、危険ドラッグ等の濫用防止を図るため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例（平成26年岐阜県条例第56号）第2条各号に規定する薬物（以下「危険ドラッグ等」という。）の濫用の防止を図るため、甲、乙及び丙が相互に密接な連携と協力をするることにより、その販売等を防止するために必要な事項について定めるものとする。

（甲及び乙の役割）

第2条 甲及び乙は、丙の会員（以下「会員」という。）がその賃貸借契約の仲介若しくは賃貸をしている建物の用途又は危険ドラッグ等に関する情報について丙から相談があった場合には、個人情報及び事業活動に関する情報に配慮しつつ、必要な情報を提供するように努めるものとする。

2 甲及び乙は、丙に対し、会員が建物賃貸借契約書に禁止事項として「本物件を危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を定めるよう、必要な協力を要請するものとする。

（丙の役割）

第3条 丙は、会員が建物の賃貸借契約の仲介をする場合において次の事項の実施に努めるよう、会員への周知に努めるものとする。

（1）新規契約前の確認

会員は、建物の賃借人の募集に当たって「本物件を危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用してはならないこと」を条件とすることについて、当該建物の貸主の了承を得ること。

（2）新規契約時の措置

会員は、建物の貸主に対し、建物賃貸借契約書に禁止事項として「本物件を危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を定め、当該禁止事項への違反があった場合には契約を解除するよう要請すること。

（3）更新契約時の措置

会員は、建物の貸主に対し、建物の賃貸借契約の更新時において、建物賃貸借契約書に禁止事項として「本物件を危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を定め、当該禁止事項への違反があった場合には契約を解除するよう要請すること。

2 前項の規定は、会員が自ら建物の賃貸をする場合において実施に努めるべき事項について準用

する。この場合において、同項第1号中「条件とすることについて、当該建物の貸主の了承を得ること」とあるのは「条件とすること」と、同項第2号及び第3号中「会員は、建物の貸主に対し」とあるのは「会員は」と、「解除するよう要請すること」とあるのは「解除すること」と読み替えるものとする。

3 丙は、甲及び乙が実施する薬物濫用防止のための啓発事業に協力するものとする。

4 丙は、甲及び乙が丙の会員に対して危険ドラッグ等販売店舗の取締り等のために必要な情報の提供を求めた場合にはこれに応ずるよう、会員への周知に努めるものとする。

(連携協力の強化)

第4条 甲、乙及び丙は、本協定に定める事項の円滑な推進を図るため、定期的な情報交換を行うことにより、連携協力の強化に努めるものとする。

(協定の有効期間)

第5条 本協定は、締結の日から効力を有するものとし、甲、乙及び丙から書面による終了の意思表示がない限り、その効力を継続する。

(協議)

第6条 本協定に定めのない事項又は本協定に定める事項に関し疑義等が生じた場合は、甲、乙及び丙が協議して定めるものとする。

平成27年度 宅地建物取引士資格試験 受験者数1.5%増、受験率0.4%減

宅地建物取引士に名称変更後、第1回目となる平成27年度の宅地建物取引士資格試験が、10月18日(日)全国一斉に実施されました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構による確定値では、全国における受験者数は、昨年度より2,897名増の19万4,926名(対前年度比1.5%増)で、受験申込者数24万3,199名に対する受験率は80.2%(対前年度比0.4%減)となり、受験者数は前年度より増加したものの、受験率は減少となりました。

なお、受験者の全国での内訳は、一般受験者が15万3,210名、登録講習修了者が4万1,716名でした。

本県では、一般受験者の受験会場として、岐阜大学の全学共通教育講義棟・地域科学部・教育学部を、登録講習修了者の受験会場として、岐阜産業会館大展示場を使用し、岐阜大学では、受験者数2,078名中1,739名、岐阜産業会館339名が受験しました。(受験率82.3%)

本会では試験協力機関として試験要員総勢162名(岐阜大学136名、岐阜産業会館26名)を動員して当日の運営に当たりました。

なお、合格発表は12月2日(水)で、本県では宅建協会の本・支部の他、岐阜県都市建築部建築指導課に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示されるとともに、合格者には合格証書が送付されます。

また、合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号については、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ(午前9時30分から)にも掲載され、携帯電話でも同機構ホームページ(<http://www.retio.or.jp>)にアクセスすることで合否および合否判定基準の照会ができます。

平成27年度「宅地建物取引士資格試験」都道府県別受験状況

都道府県	申込者数	受験者数	欠席者数	受験率	都道府県	申込者数	受験者数	欠席者数	受験率
北海道	6,585	5,345	1,240	81.2	滋賀県	2,138	1,713	425	80.1
青森県	1,008	800	208	79.4	京都府	4,729	3,697	1,032	78.2
岩手県	1,452	1,159	293	79.8	大阪府	19,581	15,806	3,775	80.7
宮城県	4,759	3,795	964	79.7	兵庫県	9,943	8,081	1,862	81.3
秋田県	795	667	128	83.9	奈良県	2,318	1,867	451	80.5
山形県	1,007	831	176	82.5	和歌山県	999	807	192	80.8
福島県	2,566	2,082	484	81.1	鳥取県	455	364	91	80.0
茨城県	3,662	2,981	681	81.4	島根県	659	546	113	82.9
栃木県	2,562	2,060	502	80.4	岡山県	2,705	2,205	500	81.5
群馬県	2,596	2,087	509	80.4	広島県	4,570	3,610	960	79.0
新潟県	2,538	2,047	491	80.7	山口県	1,628	1,295	333	79.5
山梨県	1,028	828	200	80.5	徳島県	854	679	175	79.5
長野県	2,400	1,958	442	81.6	香川県	1,460	1,137	323	77.9
埼玉県	17,178	13,728	3,450	79.9	愛媛県	1,696	1,374	322	81.0
千葉県	13,885	11,109	2,776	80.0	高知県	621	479	124	80.0
東京都	49,617	38,939	10,678	78.5	福岡県	11,511	9,316	2,195	80.9
神奈川県	22,664	18,069	4,595	79.7	佐賀県	949	772	177	81.3
富山県	1,103	904	199	82.0	長崎県	1,469	1,199	270	81.6
石川県	1,530	1,232	298	80.5	熊本県	2,593	2,083	510	80.3
福井県	692	572	120	82.7	大分県	1,493	1,163	330	77.9
岐阜県	2,525	2,078	447	82.3	宮崎県	1,348	1,115	233	82.7
静岡県	5,652	4,583	1,069	81.1	鹿児島県	2,369	1,916	453	80.9
愛知県	13,518	11,082	2,436	82.0	沖縄県	3,644	2,983	661	81.9
三重県	2,145	1,765	380	82.3	合計	243,199	194,926	48,273	80.2

横浜市の分譲マンションにおける基礎ぐいに係る問題を踏まえた対応について

横浜市の分譲マンションにおいて、一部の基礎ぐいが支持層に達しておらず、また、ぐいの施工記録データの一部に不適切な転用・加筆があったことが判明したことを受け、国土交通省は、旭化成等に対し、最近10年間でぐい施工した物件3,040件について、データの流用がなかったかを調査し、新たなデータ流用が明らかになった場合、11月13日までに報告するよう指示をしました。

調査対象となる3,040件については、旭化成等から元請業者や事業主(デベロッパー)を通じ、管理組合(区分所有者)に通知されております。

さらに、調査結果のうち、データの流用があったことが判明した物件については、11月13日までに管理組合(区分所有者)に通知される予定です。

つきましては、今後、マンション等を仲介する場合には、マンション購入者の不安解消などトラブル防止の観点から、上記3,040件に該当する旨の通知及びデータの流用の通知の有無を売主(区分所有者)及び管理組合に確認し、該当があった場合には、重要事項説明書の備考欄に記載するなどにより、当該購入希望者に対し説明するよう留意することについて、全宅連より通知がありましたのでお知らせします。

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月4.1%増の2万5,245戸と4カ月連続の増加、貸家が同17.7%増の3万3,470戸と4カ月連続の増加、分譲住宅でも同2.6%増の2万1,212戸と先月の減少から再び増加となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同8.8%増の8万255戸と6カ月連続の増加、着工床面積でも、同3.4%増の653万2千㎡となり、4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93万1千戸となった。持ち家では、民間資金分が同2.1%増の2万2,230戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同21.4%増の3,015戸と6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17.3%増の3万245戸と6カ月連続の増加、公的資金分でも同21.3%増の3,225戸と4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、マンションが同0.0%増の1万189戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同4.6%増の1万768戸と16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、貸家が同8.1%減の148戸と減少となったものの、持ち家が同11.8%増の522戸、分譲住宅でも同3.4%増の151戸と増加となったため、岐阜県全体では、同6.3%増の823戸と6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3.5%増の5,483戸、貸家が同27.7%増の1万2,181戸、分譲住宅でも同9.4%増の1万815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15.0%増の2万8,542戸となった。

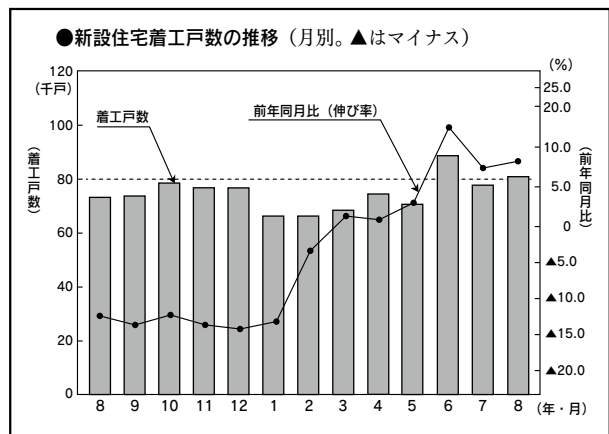
中部圏では、分譲住宅が同7.4%減の1,771戸と減少となったものの、持ち家が同9.4%増の3,735戸、貸家でも同11.7%増の2,792戸

と増加となったため、中部圏全体では同5.9%増の8,331戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.0%増の2,925戸、分譲住宅が同1.8%増の4,883戸と増加となったものの、貸家が同7.7%減の4,598戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.1%減の1万2,490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0.4%減の468戸と減少となったものの、持ち家が同1.2%増の4,015戸、貸家でも同15.6%増の7,258戸と増加となったため、全体では、同9.7%増の1万1,764戸と6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1,136戸と減少となったものの、持ち家が同2.1%増の2,877戸、貸家でも同14.8%増の5,927戸と増加となったため、全体では、同8.3%増の9,944戸と7カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

「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136号
地 先	第1希望 養老町地内 第2希望 垂井町・輪之内町地内 第3希望 羽島市地内
種 別 等	大型トラックの駐車場兼事務所用地
面 積	約2,000㎡（約600坪）
価 額 等	総額 14,262,806円
特 記 事 項	接道 幅員6メートル以上 田畑の場合は、造成費を含む

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

宅建協会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

平成27年9月末現在、会員事業所480社にご協力いただいています。





Point! 推進センターの講習が皆様に選ばれる理由



業界団体の
割引あり



演習日を即決!
簡単Web申込み

平成28年宅地建物取引士資格登録のための

登録実務講習



修了証を当日発行!

スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
受講申込	11月20日～(1～8期共通)							
申込締切 ※13:00締切	12/3(木)	12/7(月)	12/10(木)	12/14(月)	12/17(木)	12/21(月)	12/24(木)	1/4(月)
通信講座	教材到着後～演習日(約1ヶ月間)							
演習/修了試験	演習:2日間(会場にて受講) 修了試験:演習2日目の最終時限(60分)							
修了証	修了試験合格後、当日発行!							

※ 追加日程あります。

演習地区(予定) 札幌 仙台 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 福岡

受講料 一般受講料 21,000円 (業界団体割引料金にて受講できます)

登録実務講習実施機関 (4) 第1号

(公財) 不動産流通推進センター登録実務講習係 電話 03-5843-2076 (平日9:30～17:00)

平成
28年

登録講習

宅建試験5問免除となる講習です

昨年度実績

受講資格 宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます

スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期
受講申込	12月2日～(1～4期共通)			
申込締切	4/19(火)	5/3(火)	5/8(日)	5/15(日)
通信講座	教材到着後～スクーリング(約2ヶ月間)			
スクーリング/修了試験	スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証の発送	6月下旬	7月中旬	7月中旬	7月下旬

※ 追加日程あります。

スクーリング地区(予定) 東京 大阪

受講料 一般受講料 16,400円 (業界団体割引料金にて受講できます)

国土交通大臣登録講習機関 (4) 第001号

(公財) 不動産流通推進センター登録講習係 電話 03-5843-2077 (平日9:30～17:00)

(公財) 不動産流通推進センター <http://www.retpc.jp/>

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階

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



マイナンバー制度について①

今回と次回については、マイナンバー制度について、お話させていただきます。

- ① マイナンバー制(番号法)とは
- ② 通知カードと個人番号カードについて
- ③ 今後の手続きの流れについて
- ④ 番号法の対象となる事項や業務の例について
- ⑤ 番号を管理する会社等に求められる基本的な遵守事項について

1. マイナンバー制(番号法)とは

マイナンバー制とは、自然人で言えば個人番号のことであり、日本に居住している国民及び外国人全員(赤ちゃんから大人まで)に振り当てられる番号のことです。株式会社等の法人に付けられるのが「法人番号」といいます。

2. 「通知カード」と「個人番号カード」について

平成27年10月～11月に郵送で交付されるものが「通知カード」です。これには12ケタの個人番号と生年月日、性別、氏名及び住所が記載されています。顔写真は掲載されていません。これに対して希望者は、平成28年1月以降に市町村窓口で申請すれば、「個人番号カード」の交付を受けることができます。「個人番号カード」には顔写真が掲載され、身分証明書代わりとしても利用できるようになります。「通知カード」だけで良く、個人番号カードはいらぬ人は申請する必要はありません。

3. 今後の手続きの流れについて

前述のとおり、現在、個人番号、法人番号の通知が開始されています。そして、平成28年1月より税務や社会保障(労働保障、介護、健康保険、年金)の分野で一部実施(すなわち、給与支払い証明書などに個人番号を記載して提出するなど)され、平成29年7月、地方公共団体、医療機関等との情報連携が開始され、平成30年1月には更なる適用拡大の可能性がります。

4. 番号法の対象となる事項や業務の例について

- (1) 税務の主な事項 具体的には、住民税や源泉所得税、その他の税金の納付書などに個人・法人番号等を記載
- (2) 社会保障の主な事項(次の事項に個人番号の掲載がされます)
 - ア 労働…雇用保険の取得や喪失確認、失業に関する給付
 - イ 医療…介護保険、健康保険など
 - ウ 年金…厚生年金、共済年金、確定給付企業年金など
 - エ 福祉…児童手当、生活保護など
- (3) 災害時 被災者の再建支援などに関する事務等

5. 番号を管理する会社等に求められる基本的な遵守事項について

- (1) 適切・正確な個人番号の把握
 - ア 法人等が、従業員等の本人確認を適切に行うこと
 - イ 法人等が、従業員等の個人番号を正確に記録すること
- (2) 適法・的確な利用
 - ア 番号法の範囲内で使用し、その目的以外には使用しないこと
 - イ 諸届出の際には、管理を厳密に行い、漏えいをしないこと
- (3) 適法・厳密な管理等
 - ア 管理などに関する事項 管理方法などを決め、厳密に行い、漏えいしないこと
 - イ 保管に関する事項 法律で定められた期間保管し、漏えいしないこと
 - ウ 廃棄に関する事項 前記イの保管期間を渡過した個人情報を必ず廃棄すること

今回は、マイナンバー制度における注意事項を中心に述べます。

以上



耐震性に問題のある賃貸中の建物を取り壊し、分譲マンションを建築することを理由とした賃貸借契約の解約申入れについて、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された事例

(東京地裁 平成25年1月25日判決 第一事件一部容認、第二事件棄却・反訴事件棄却)

【事案の概要】

- (1) 昭和58年、Y(被告・歯科医)は、A(訴外)が所有する3階建建物(床面積約2,330㎡、以下「本件建物」という。)の1階部分の一部(約50㎡、以下「賃借部分」という。)を賃借期間5年間として賃借(以下「本件契約」という。)し、歯科診療所として使用していたが、本件契約は期間の満了とともに期間の定めのないものとなり、平成22年7月までに、賃料は月額19万円、敷金は114万円となっていた。なお、平成8年9月、Y・A間で、本件建物に係る電気料金・上下水道料金及び敷地の一部を駐車場として使用する対価として月額5万円(以下「電気料等」という。)の支払い合意がされた。
- (2) 平成14年12月、Aは本件建物及びその敷地(以下「土地建物」という。)をB(訴外)に売却し、平成21年12月、Bは土地建物をX(脱退原告・不動産業者)に転売し、Aの賃貸人の地位は、AからB、BからXに承継された。
- (3) 本件建物について、本件建物を設計施工した建設会社が行った耐震診断の報告書(平成22年1月付)には、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」との記載があった。
- (4) 平成22年5月、Xは、Yに対し、本件契約の解約を申入れた。
- (5) 同年7月、Xは、本件契約は、Xの解約申し入れにより、同年11月に期間の経過により終了すると主張し、Yに対し、本件契約終了に基づき同日が経過したときに、土地建物の明渡しを求めるとの訴訟を提起し、その後、予備的請求として立退料2100万円の支払いを受けるのと引換えとした土地建物明渡し請求を追加する旨の訴えの変更を行った。また、Xは、本件建物の所有権に基づく妨害排除請求として、Yが本件建物に設置したカメラ等の撤去を求める訴訟を提起した。なお、本事件は前記の事件に併合された。(第一事件)
- (6) 平成23年4月、Xは、Yに対し、本件契約終了後にYが使用した電気料等を立替払したとして、事務管理に基づく有益費償還請求に基づき14万円余の支払いを求める訴訟を提起した。(第二事件)
- (7) 同年9月、Xは、土地建物をZ(不動産業者)に売却し、同年10月、前項の有益費償還請求権をZに譲渡した。
- (8) 同年11月、Zは、訴訟に承継参加し、その後、予備的請求に係る追加的訴えの変更を行い、X若しくはZの解約申し入れによる本件契約の終了に基づき、主位的に、土地建物の明渡しを、予備的に6000万円又は裁判所が相当と認める金額の立退料支払と引換えにする明渡しを求めた。
- (9) 平成24年1月、YはXが、Yへの嫌がらせのために本件土地の囲い込み工事等を行い、Yの歯科医としての営業を妨害した等と主張し、不法行為に基づく損害賠償として1100万円を求める訴えを提起した。(反訴事件)

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、第一事件の一部を容認し、第二事件及び反訴事件についてはいずれも棄却した。

- (1) Xの解約申入れは、正当の事由が存在したとはいえない。したがって、本件契約は平成22年11月に終了していない。
- (2) Xによる解約申入れが無効であるから、Zは、本件契約が存続する状態で土地建物を取得したことになり、本件契約に基づく賃貸人の地位を承継したものと認められる。
- (3) Zは、訴えの変更の申立書（平成23年11月）において、Yに対し、本件契約の解約申入れに基づく土地建物の明渡しを求めることを明らかにしているのであるから、本件契約の解約申入れを黙示的かつ継続的にしているものと認められ、同日以降に正当の事由が具備した場合には、その時点から6カ月が経過することにより本件契約は終了することになる。
- (4) Zが、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、新たに本件土地の上に建物を建築しようとするのは不合理な行動とはいえない。そして、Zは訴訟継続する時点において分譲用マンションを建築するという具体的計画を有しており、この計画は、本件土地の立地条件、周辺環境、用途規制等に照らして合理的であるといえるから、Zとしては賃借部分の明け渡しを求める必要性があるというべきである。
- (5) Yが賃借部分を利用する必要性が高いとはいえず、Zが、賃借部分の明け渡しを受けられないとすると、所有者であるにもかかわらず、賃借部分より格段に広い土地建物全体の自由な利用を妨げられ、合理的な開発計画を実現できなくなる。そして、Zは、主位的に6000万円の提供を申し出、更に、裁判所が相当と認める金額をもつて立退き料とする意思を明確にしているところ、解約申入れの正当の事由の判断に際しては、解約申入れ後の立退料の増額を斟酌できるから、本件においては、Zに立退料を支払わせることにより、口頭弁論終結の6か月前までに正当な事由が具備されるというべきである。

【まとめ】

本判決は、耐震性に問題のある建物について、取り壊して新たな建物に建替える必要性を検討し、裁判所が相当と認める立退料の支払いにより正当事由が具備されることを認めたもので、正当事由の判断において建物の耐震性も考慮された事例として今後の方向性を考えるうえでの参考となる事例といえる。

正当事由の判断において、耐震性が検討された事例として、本件同様に立退料の支払いによって正当事由が認められた事例として、東京地裁 H23. 8. 10があるので併せて参考とされたい。

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

10月2日

- ・第6回法定講習会

10月8日

- ・第198回都市計画審議会
岐阜市：山本常務理事出席

10月14日

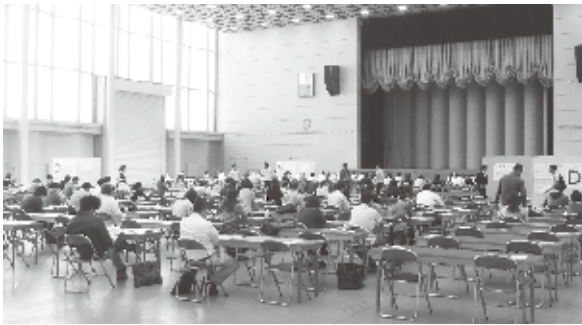
- ・宅地建物取引士資格試験監督員等説明会
(1) 試験当日の概要について
(2) 試験当日の事務について

10月15日

- ・宅地建物取引士資格試験アルバイト説明会
(1) 試験補助業務について
- ・宅建ぎふNo.466発行

10月18日

- ・平成27年度宅地建物取引士資格試験
岐阜大学・岐阜産業会館：箕浦会長他161名



10月19日

- ・全宅保証総務・財務合同委員会
東京：箕浦会長出席

10月20日

- ・中部圏不動産流通機構総務・財政委員会
松阪市：山本常務理事出席

10月21日

- ・空き家等相談窓口運営委員会・案件検討会
岐阜市：林常務理事、田中理事、大橋職員出席

10月22日

- ・全宅連中部地区連絡会運営協議会
下呂市：箕浦会長出席

10月27日

- ・危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定
調印式
岐阜市：箕浦会長出席



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、「中部レインズ」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

支 部 だ よ り

岐阜中支部

10月13日
巡回相談(岐阜市役所)
10月15日
中間監査会
10月20日
巡回相談(岐阜市役所)
10月28日
第4回幹事(監査)会

岐阜南支部

10月6日
新規入会者事務所調査
10月7日
巡回相談(各務原市役所)
10月8日
第2回広報情報提供委員会
10月13日
第2回人材育成委員会
入会審査会
10月19日
第1回支部研修会
第1回流通促進委員会
10月21日
巡回相談(羽島市役所)
10月27日
巡回相談(岐阜市役所)
10月28日
中間監査会
第2回正副支部長会

岐阜北支部

10月6日
巡回相談(岐阜市役所)
10月8日
中間監査会
10月22日
第3回研修委員会

西濃支部

10月14日
無料相談会(海津市文化センター)
10月17日
無料相談会(ハートピア安八)
10月22日
無料相談会(養老町中央公民館)
10月23日
巡回相談(大垣市役所)
10月25日
無料相談会(池田町中央公民館)
無料相談会(大野町総合市民センター)
10月29日
大垣市都市計画課との協議会
10月31日
無料相談会(垂井町朝倉公園垂井ピア会場)

中濃支部

10月2日
第2回総務委員会
10月9日
中間監査会
10月13日
巡回相談(関市総合福祉会館)
10月26日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

10月1日
巡回調査
新規入会者事務所調査
10月6日
入会審査会
10月9日
巡回調査
10月16日
中間監査会
10月29日
第4回役員(幹事)会

飛騨支部

10月1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)	専任の取引主任士	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

(1) 4850 27. 6. 25	㈱サンコーホーム	市橋美佳	市橋美佳	058-251-3963 058-253-4525	岐阜市鏡島精華1-5-5	501-0112
-----------------------	----------	------	------	------------------------------	--------------	----------

【岐阜南支部】

(1) 4865 27. 9. 16	かとう不動産	加藤寛也	加藤寛也	058-322-6206 058-322-6203	各務原市那加日新町6-3 オフィス21 2-A	504-0945
(1) 4854 27. 7. 16	(株)ハピネスト	鵜浦文男	鵜浦文男	058-322-3711 058-322-3712	各務原市蘇原東栄町2-81-1	504-0815

【岐阜北支部】

(1) 4857 27. 7. 31	(株)フシミ	伏見二彦	伏見敦子	058-233-0243 058-233-1001	岐阜市大福町8-7	502-0934
-----------------------	--------	------	------	------------------------------	-----------	----------

【東濃支部】

大(1)8515 25. 10. 7	ME Real Partners(株) 中津川支店	遠藤浩史 (千藤佐保子)	千藤佐保子	0573-67-8414 0573-67-8415	中津川市栄町2-6	508-0032
-----------------------	------------------------------	-----------------	-------	------------------------------	-----------	----------

【飛騨支部】

(1) 4856 27. 7. 31	マツヤマ不動産	松山邦夫	松山邦夫	0577-32-1303 0577-32-1303	高山市吹屋町161	506-0831
-----------------------	---------	------	------	------------------------------	-----------	----------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株)アルス	成瀬昭吉	岐阜市茜部菱野1-106	廃業	16
岐阜南	ユアイホーム	安井一光	羽島市正木町須賀赤松253-1	廃業	21
岐阜南	(株)バム開発	三ヶ尻大介	羽島郡岐南町上印食5-68	合併	26
岐阜北	佐藤不動産	佐藤泰司	岐阜市西改田七石22	廃業	31
西濃	熊谷不動産	熊谷勝彦	大垣市楽田町2-1695-1	廃業	41
東濃	リーズ(株)	川筋浩一	土岐市泉町定林寺266-1	廃業	83
飛騨	(株)井上工務店	井上正博	高山市江名子町2715-11	廃業	86

変更事項(10月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株)	専任取引士	加藤直己	堀貴文	9
岐阜中	(株)新栄	専任取引士	北川恒雄		10
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支店	専任取引士	木村靖	山城正大・山口弘之・ 齊藤寛久・奥田祥史・ 山中悠二郎	11
岐阜中	トヨタホーム岐阜(株)	専任取引士	二木伸	新川崇徳	11
岐阜中	(株)ニッショー 岐阜支店	専任取引士		秋田公香	11
岐阜南	(株)笠松不動産 茜部支店	専任取引士	三谷兵次		16

岐阜南	(有)住まいるステーション	支 部	岐阜南	岐阜北	17
		所 在 地	〒500-8351 岐阜市清本町8-23	〒501-0237 瑞穂市犀川4-52-4	
		T E L	058-268-6162	058-260-5933	
		F A X	058-268-6163	058-260-6779	
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 岐阜不動産部	支 店 名	岐阜営業部	岐阜不動産部	22
岐阜南	(株) J ・ A R T	商 号	(株) J ・ A R T 産業	(株) J ・ A R T	23
岐阜南	マルト後藤建設(株)	T E L	058-384-1464	058-384-0190	24
岐阜南	(有)宮崎不動産	代 表 者	宮崎新一	宮崎晃	24
岐阜南	(株)伊田屋 岐阜支店	政令使用人	細江和男	河尻浩安	26
岐阜南	総合都市開発(株)	政令使用人	加藤久人	尾関洋一	26
		専任取引士	加藤久人	尾関洋一	
岐阜南	(有)ディベロップメントブレーン	専任取引士	加藤寛也		26
岐阜南	(株)ニッショー 岐阜南支店	専任取引士	秋田公香		26
岐阜南	(株)リプライス リプライス岐阜	専任取引士	尾関洋一	加藤久人・金森美優	26
岐阜南	橋本不動産(株) 各務原店	専任取引士		川寄庸利	—
西濃	(株)アイダ設計 大垣モデル店	専任取引士		吉井宏幸	—
中濃	(株)飛驒プロパティマネジメント 可児店	政令使用人	松原孝明	脇阪昭平	63
		専任取引士	松原孝明	鈴木芳秀	
東濃	(株)カチタス 多治見店	政令使用人	堀信之	野村祐也	76
		専任取引士	堀信之		
東濃	(株)サグチ不動産	専任取引士	安井桃子		76
飛驒	桂川不動産	F A X	0576-32-3005	0576-32-3876	90

※ 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	(株)サイトウ	齋藤 敏之	齋藤 敏之	本人	平成27年10月23日
岐阜北	堀伊木材(株)	堀 徳之	堀 慶二	父	平成27年10月31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27年10月31日現在
所属会員 1,183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