

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.475
平成28年7月15日発行



おもな内容

「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の募集について…	2
「第190回通常国会」で成立した宅建取引関連の法律について…	4
森林の土地所有者となった旨の届出制度について…	5
4月新設住宅着工…	6
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ…	7
「2017年版不動産手帳」頒布のお知らせ…	8
「宅地建物取引士賠償責任保険制度」のお知らせ…	9
「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ…	9
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…	13



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

平成28年度「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（国庫補助事業）」の募集について

平成27年度に新たに創設された制度で、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対する補助を行う事業です。（本事業の実施可能地域は、居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域となります。岐阜県は実施可能地域となりますが、その他全国の実施可能地域は、本事業のホームページでご確認ください。）

●補助事業者について

補助事業者（応募・交付申請ができる者）は、建設工事請負契約を締結して空家等の改修工事を発注する者です。

補助事業者（改修工事の発注者）と空家等の所有者が異なる場合は、補助事業者と所有者との間で同意書を取り交わす必要があります。

また、空家等の所有者と、当該空家等を賃貸しようとする者が異なる場合（サブリースの場合）にあつては、所有者と転貸人との間で賃貸住宅の管理に関する確認書を取り交わす必要があります。

●補助の要件

補助対象となる物件は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

（事業後に要件を満たすのであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象。）

住 宅 要 件	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸の床面積は原則として25㎡以上 ○住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室） ○現行の耐震基準に適合していること ○一定のバリアフリー化※がなされていること <p>※ 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応。</p>
入 居 対 象 者	<ul style="list-style-type: none"> ○一定の所得以下※1の高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯であつて、現に住宅に困窮※2している世帯 <p>※1 居住支援協議会毎の具体的な収入基準は、本事業のホームページで確認してください。（大半の居住支援協議会において、月額収入21.4万円以下となっています。）</p> <p>※2 従前居住地が持家でない者であること。</p>
上 限 月 額 家 賃	<ul style="list-style-type: none"> ○84,700円に市区町村毎の立地係数を乗じた額※ <p>（例：岐阜市81,000円、大垣市77,000円）</p> <p>※ 市区町村毎の上限月額家賃は、本事業のホームページで確認してください。</p>
管 理 期 間	○事業完了後10年間以上
住 宅 情 報 の 登 録	○居住支援協議会に対し対象住戸に係る情報を登録すること
対 象 地 域	○居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域※ <p>※ 具体的な地域は、本事業のホームページで確認してください。</p>

●補助額

○補助対象工事

バリアフリー改修工事	○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事
耐 震 改 修 工 事	○現行の耐震基準に適合させるために必要な改修工事

用途変更工事	○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事（設備の設置・改良工事等）
居住支援協議会が認める工事※	○入居対象者の居住の安定の確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事、キッズルームの設置に係る工事等 </div> ※ 居住支援協議会毎の補助対象工事は、本事業のホームページで確認してください。
子育て支援施設整備のための改修工事	○キッズルーム等の子育て支援施設（認可保育所を除く）を整備するために必要な回収工事

○補助率・補助限度額

補助率：1/3

補助限度額：住戸 50万円/戸（他用途から賃貸住宅に用途変更する場合、100万円/戸）
 子育て支援施設 100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

●居住支援協議会連絡先（岐阜県）

事業実施地域が岐阜市の場合

岐阜市安全・快適居住支援協議会（岐阜市神田町1-1-1）

電話：058-214-4494

事業実施地域が上記以外の地域の場合

岐阜県居住支援協議会（岐阜市藪田南2-1-1）

電話：058-272-1111（内線3658）

【問い合わせ先・書類の提出先】

名称：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室

所在地：〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル3階

電話：03-6214-5806 ※受付時間：月～金曜日（祝日・年末年始を除く）
 9：30～17：00（12：00～13：00は除く）

ホームページ：<http://www.anshin-kyoju.jp/>

【参 考】

入居対象者の収入基準（岐阜県）			
	高齢者世帯	障がい者世帯	子育て世帯
岐阜市	214,000円	214,000円	214,000円
上記以外の地域	214,000円	214,000円	259,000円

市町村別上限月額家賃（岐阜県）							
岐阜市	81,000円	大垣市	77,000円	各務原市	72,000円	可児市	64,000円
郡上市	64,000円	関市	64,000円	高山市	72,000円	多治見市	72,000円
土岐市	68,000円	羽島市	72,000円	飛騨市	68,000円	瑞浪市	64,000円
瑞穂市	72,000円	美濃加茂市	64,000円	本巣市	68,000円	山県市	64,000円
安八町	64,000円	北方町	72,000円	岐南町	72,000円	神戸町	64,000円
垂井町	64,000円	その他の市町村		60,000円			

「第190回通常国会(平成28年1月4日～平成28年6月1日)」で 成立した宅地建物取引関連の主な法律について

法律名	所管	成立日	公布日	施行日	概要
宅地建物取引業法の一部を改正する法律	国土交通省	H28.5.27	H28.6. 3	既存建物における情報提供関連の規定 …公布から2年以内 その他の規定 …公布から1年以内	既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅建業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあつせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅建業者を営業保証金等による弁済の対象から除外することや事業者団体に対して体系的な研修実施の努力義務を課すこと等の措置を講ずる。
消費者契約法の一部を改正する法律	消費者庁	H28.5.25	H28.6. 3	公布から1年 ただし、第6条の2関係「取消権を行使した消費者の返還義務」については、改正民法及び改正民法整備法の施行後に施行	高齢化の進展をはじめとした社会経済情勢の変化等に対応して、消費者の利益の擁護を図るため、取消の対象となる消費者契約の範囲を拡大するとともに、無効とする消費者契約の条項の類型を追加する等の措置を講ずる。
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	国土交通省	H28.6. 1	H28.6. 7	公布から3月以内	都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加、住宅団地の再生のための建替えの促進等の措置を講ずる。
地域再生法の一部を改正する法律	内閣府	H28.4. 8	H28.4.20	公布の日	「まち・ひと・しごと創生交付金(地方創生推進交付金)」の創設、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄附を行った企業に係る課税の特例措置の創設、「生涯活躍のまち」(日本版CCRC)の制度化等の措置を講ずる。

※ 民法(債権法)の改正を内容とする「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」は、今国会に提出されましたが、審議未了により継続審議となっております。

森林の土地所有者となった旨の届出制度について

森林法第10条の7の2に基づく「森林の土地の所有者となった旨の届出」が平成24年4月1日に施行され、個人・法人、面積に関わらず、売買契約の他、相続、贈与、法人の合併等により、新たに森林の土地の所有者となった場合、土地の買受者や相続人が届出を行うこととされていますのでお知らせします。

詳しくは、所有者となった土地がある市役所・町村役場や都道府県庁又は出先機関の林務担当までお問い合わせください。

Q なぜ届出制度ができたのですか？

A 森林の所有者が分からないと、

- ① 行政が森林所有者に対して助言等ができない
- ② 事業者が間伐等をする場合に所有者に働きかけて森林を集約化し効率を上げられない

ことから、森林の土地の所有者の把握を進めるため、平成24年4月から森林法に基づく森林の土地の所有者となった旨の届出制度が創設されました。

なお、この届出により、森林の土地の所有権の帰属が確定されるものではありません。

Q どのような場合に届出が必要なのですか？

A 個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林^{*1}の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として森林の土地の所有者届出が必要です。面積基準はありませんので、面積が小さくても届出の対象となります。

ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出^{*2}を提出した場合には、森林の土地の所有者届出は不要です。

※1 都道府県が策定する地域森林計画の対象となっている森林です。登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性が高いのでご注意ください。

※2 国土利用計画法に基づき、次の面積以上の土地の売買契約をしたときは事後届出が必要です。

市街化区域：2,000㎡ その他の都市計画区域：5,000㎡ 都市計画区域外：10,000㎡

Q どのように届出を行うのですか？

A 所有者となった日から90日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から90日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります。

Q どのような届出書を提出するのですか？

A 届出書の様式に記入のうえ、次の書類を添付して提出して下さい。

- ① その森林の土地の位置を示す図面（任意の図面に大まかな位置を記入）
- ② その森林の土地の登記事項証明書（写しでもよい）、又は、土地売買契約書、相続分割協議の目録、土地の権利書の写しなど権利を取得したことが分かる書類

Q 届出を出さないどうなるのですか？

A 届出をしない、又は虚偽の届出をしたときは、10万円以下の過料が科されることがあります。

森林所有者となった方は、立木の伐採を行う場合は市町村長に伐採及び伐採後の造林の事前届出、1ha超の林地開発を行う場合は知事の許可が必要です（保安林では、立木の伐採等及び土地の形質の変更について、知事の許可等が必要です）。

4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.2%増の2万3,567戸と3カ月連続の増加、貸家が同16.0%増の3万5,504戸と6カ月連続の増加、分譲住宅でも同9.0%増の2万3,029戸と3カ月連続の増加となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同9.0%増の8万2,398戸と4カ月連続の増加となった。

着工床面積では、同4.8%増の664万㎡となり、3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、同0.2%増の99万5千戸となった。持ち家では、民間資金分が同0.6%増の2万831戸と2カ月連続の増加、公的資金分でも同5.6%増の2,736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12.3%増の3万1,019戸と6カ月連続の増加、公的資金分でも同50.8%増の4,485戸と3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、マンションが同7.8%増の1万1,936戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同10.5%増の1万933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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同14.2%増の524戸、貸家が同14.3%増の296戸、分譲住宅でも同135.7%増の264戸と増加となったため、岐阜県全体では、同30.4%増の1,084戸と3カ月ぶりの増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同0.9%減の5,006戸と減少となったものの、貸家が同13.3%増の1万2,241戸、分譲住宅でも同5.5%増の1万2,432戸と増加となったため、首都圏全体では同7.5%増の2万9,792戸となった。

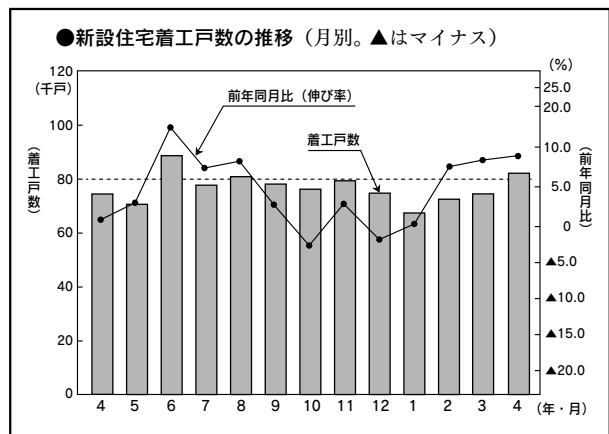
中部圏では、持ち家が同4.0%減の3,240戸と減少となったものの、貸家が増減なし、分譲住宅が同32.4%増の2,262戸と増加となっ

たため、中部圏全体では同2.6%増の8,404戸となった。

近畿圏では、持ち家が同8.4%増の2,884戸、貸家が同57.9%増の6,073戸、分譲住宅でも同23.4%増の4,086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32.9%増の1万3,050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3.1%増の393戸と増加となったものの、持ち家が同0.2%減の3,336戸、貸家でも同0.4%減の7,097戸と減少となったため、全体では、同0.3%減の1万850戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同1.1%減の2,598戸、分譲住宅でも同1.4%減の1,130戸と減少となったものの、貸家が同15.9%増の6,495戸と増加となったため、全体では、同9.3%増の1万259戸と3カ月連続の増加となった。



「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的な心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者(代表者)及び新規登録従業者の方(平成28年3月1日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方)には別にご案内させていただきますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込み下さい。

なお、本研修会は、宅建業法第64条の6に基づき開催するものです。

記

1. 開催日時 平成28年9月6日(火) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会 場 岐阜産業会館 5階「第一会議室」
岐阜市六条南2-11-1
3. テーマ (1) 「宅地建物取引業務の知識」
講 師 畑 良平 顧問弁護士
(2) 「不動産広告について」
講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者
※ テキストは、(公財)不動産流通推進センター発行の「宅地建物業務の知識」
を使用して行います。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,000円 会員外 4,000円
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. 定 員 先着80名(申込制)
6. 申込方法 下記の受講申込書により、8月26日(金)までにFAXにてお申し込み下さい。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)
※ 申込方法の詳細については、次ページをご覧ください。

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

9月6日(火) 開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

平成 年 月 日

商 号		免許番号	大・知()第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
受 講 者	①		④	
	②		⑤	
	③		⑥	

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 8月29日(月)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込みください。(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご注意ください。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

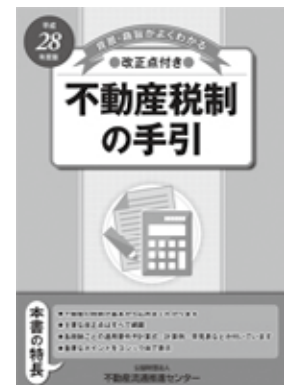
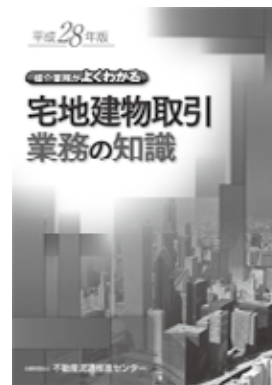
◎問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

◎使用テキストの詳細

「平成28年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(544ページ)」
(別冊 平成28年版「背景・趣旨がよくわかる 改正点付き 不動産税制の手引」付)
(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,162円)

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。



「2017年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2017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6日(火)までに所属支部事務所にお申し込みください。

○不動産手帳概要

表紙にハトマーク、団体名が記され、日記欄は見やすい2色刷り。付録として実務に役立つ情報を収録し、法令や税制等の改正にも対応しています。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成28年9月6日(火)
3. 納品時期 平成28年11月に支部に納品予定

「宅地建物取引士賠償責任保険制度」のお知らせ

宅地建物取引士が、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としてスタートした「宅地建物取引士賠償責任保険」の内容が大幅に改定されました。

今回、支払限度額を1億円に増額したプラン、宅建業者向けの「ワイド補償(任意加入)」が新設されますのでご案内いたします。

なお、新たな保険期間は、平成28年12月1日午後4時から平成29年12月1日午後4時までの1年間となり、以降の契約更新は事前にご案内の上、1年ごとに継続します。

- ※ 現在ご加入いただいている内容を変更する場合は、再度申込み手続きが必要となります。
- ※ 加入プランごとの保険料、補償内容、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ご案内パンフレットをご覧ください。(募集期間:平成28年8月31日(水)まで)

【問い合わせ・お申し込み先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551

「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で、本年度の基礎教育講座として、[事業・実務編][建築・法律編][税制・経済金融編]の3講座を下記の日程により開催します。

不動産コンサルティング技能試験を受験しようと考えている方の受験勉強に役立つものとなっていますので、是非受講してみてください。

【受講内容】

受講資格 宅地建物取引主任者の方ならどなたでも受講できます。

定員 50名(各コース)

講座内容 次の3コース(1コースからでも受講できます。)

コース名	事業・実務編	建築・法律編	税制・経済金融編
開催日	9月7日(水)	9月20日(火)	9月28日(水)
講習時間	10:00~17:00(予定)		
申込締切日	8月31日(水)	9月13日(火)	9月21日(水)
会場	ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 名古屋市中村区名駅4-4-38		
受講料	各コース10,000円(レジュメ・テキスト代を含む) ※ 受講料は、本来各コース15,000円ですが、協議会が5,000円を負担します。		

※ 申込方法等詳細につきましては、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

【問い合わせ先】 (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

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



賃料増(減)額請求について

今回は、アパート等の賃貸借契約に絡む賃料増(減)額請求についてお話します。

1. 賃料増(減)額請求とはどのようなものですか？
2. 賃料増(減)額請求の要件はどのようなものですか？
3. 賃料評価はどのようになされるのですか？

1. 賃料増(減)額請求とはどのようなものですか？

賃料増(減)額請求権とは、契約当初に定めた地代や家賃が、その後の経済的、社会的事情等の変化によって客観的に不相当となった場合、なお当事者を拘束し続けることが妥当でないことから、一方当事者の意思表示によって、将来に向かって賃料の増(減)額を請求できるという借地借家法上認められているものです(地代は借地借家法11条、家賃は同32条)。

地価は、景気の好不況に従って変動するので、賃料の変動を反映する賃料増(減)額請求権はとも重要な権利といえます。

2. 賃料増(減)額請求の要件はどのようなものですか？

賃料増(減)額請求の要件は、①現行の賃料が客観的にみて「不相当」となったこと、②前回の改定から相当の期間が経過していること、③不増額の特約がないこと、です。

- (1) 上記①について

現行賃料につき、不相当性の判断要素は、土地・建物に対する公租公課の増減、土地・建物価格の高低その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の地代・家賃との比較、によりなされます。これらは、例示列举と解されており、近年の判例では、賃貸借契約時の当事者の賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮して判断するとされています。

- (2) 上記②について

解釈上の要件として、前回の改定から一定期間経過があります。しかしながら、経済事情などの急激な変動により賃料が不相当となった場合には、前回の賃料改定からそれほど期間が経過していなくとも、増(減)額請求が認められることもあります。

- (3) 上記③について

料については上げないという不「増」額特約があると、増額請求に要件をみたくしません。もっとも、不「減」額特約は、付されていても、減額請求はできます。

- (4) 増減額請求の効果について、少し述べます。上の要件を全てみたすと、その意思表示が相手方に到達したときから、「契約の条件にかかわらず」増(減)額請求権が発生します。もっとも、調停手続等において賃料が実際に決定するまでの期間は、賃借人は、従前の賃料額のまま支払うとか、受領を拒否されれば法務局に現行賃料額にて供託する方法もあります。

3. 賃料評価はどのようになされるのですか？

今回扱っている地代、家賃は、新規賃料ではなく、「継続賃料」です。継続賃料は、経済価値を適正に表示する賃料であり、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等の手法を適用し、かつ当該契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して求めます。その中でも、判例における利回り法の算定式をご紹介します。算定式は、①基礎価格 × ②継続賃料利回り + ③必要諸経費 = 継続賃料で求められます。専門的な説明は省略しますが、①基礎価格は、原価法及び取引事例比較法によって求めます。このうち、取引事例比較法は、多数取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求めます。②継続賃料については、裁判例における査定式では、利回りにつき、おおむね1.2%～5%です。そこへ、③必要諸経費として、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失補償額等を加えます。ご紹介にとどめましたが、場合によると専門家の鑑定評価に委ねることもあります。

以上



土地の売主業者が、買主に対し、売買代金未払いを理由に売買契約を解除し、売買代金の2割相当額の違約金及び遅延損害金の支払いを求めたことに対して、買主が、売主の建築条件を付さないという義務違反及び融資協力義務違反を理由に売買契約を解除し、支払済み売買代金の返還、及び違約金の支払いを求めた事案において、買主の手付解除が認容された事例

(東京地裁 平成25年4月19日判決)

【事案の概要】

売主X(原告)と買主Y(被告)は、平成23年7月30日、物件目録記載の土地(以下「本件土地」という)につき以下概要にて売買契約を締結した(以下「本件売買契約」という)。

売買代金：3,220万円

支払期日：契約締結時 100万円(手付金)

平成23年8月4日 220万円

同年9月15日 2,900万円(残金)

手付解除：売主及び買主は、本件売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除することができる(以下「本件手付解除条項」という)。

違約金：売買代金の20パーセント相当額

本件売買契約に先立ち、Xは、平成23年4月に、インターネット上の広告において「建築条件なし、更地渡し」として売りに出した。

自宅建築のための土地を探していたYがインターネットで本件土地を見つけ、建築条件なしであることを確認した上で、本件売買契約を締結したが、その際、Xから融資申込に必要なとの説明を受けて、請負代金2,000万円の(仮)建設工事請負契約書に署名した。

しかし、Yは別に決めていた建築業者との打ち合わせにおいて、私道掘削承諾書が必要と指摘され、Xに求めたところ、現段階では渡せない旨の回答とともに、本件土地上の建物はXに請け負わせることになっていると言われたため、それでは話が違うとして、YはXの態度に不安を抱き、Xに対して、建築条件なしであることの確認を求めたところ、Xからは明確な回答がなく、実際はXが指定する業者での建築を求められたことなどから、かかる内容であれば本件売買契約は締結していなかったとして白紙解除を申し入れ、支払済みの320万円の返金を求めた。

これに対して、Xは、Yに対し、残代金の支払いを催告するとともに、本件売買契約を解除する旨意思表示をして提訴した。

・Xの請求(本訴)＝Yの売買代金未払による契約の解除、違約金(644万円)を請求。

・Yの請求(反訴)＝Xの建築条件を付さないとの義務違反及び融資協力義務違反による契約解除、320万円の返還及び違約金644万円の支払要求。予備的請求：①Xが建築条件について事実と異なることを告げてYを誤認させ、Yに不利益な事実が存在しないものとして誤信させたことによる消費者契約法4条1項1号又は2項による売買契約の取消、又は事実上建築条件が付された土地売買契約であることについての錯誤無効。予備的請求：②手付解除を主張。

【判決の要旨】

裁判所は、Xの債務不履行及び消費者契約法違反又は錯誤は否定した上で、Yによる手付解除を認容した。

○(手付解除の可否) についての判断

(1) Yによる手付解除の意思表示の有無

本件手付解除条項において「売主及び買主は、本件売買契約締結時から契約の履行に着手するまで互いに通知のうえ、本件売買契約を解除することができる」と定められていることから、「履行に着手するまで」に「解除」の意思を通知すれば足り、「手付解除」である旨明示することまでは必要としないと解するのが相当である。

Yは、本件売買契約を「白紙解除」する電子メールを送っていることから、解除の通知はあったと認めることができる。

(2) 履行の着手の有無

「履行に着手」とは、債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すものと解するのが相当であるが(最高裁昭和40年11月24日大法廷判決)、債務者が履行期前に債務の履行のためにした行為が、「履行の着手」に当たるか否かについては、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきであるから、債務に履行期の約定がある場合であっても、ただちに、履行期前には、民法557条1項にいう履行の着手は生じ得ないと解すべきものではないものの(最高裁昭和41年1月21日第2小法廷判決)、履行の着手の有無を判定する際には、履行期が定められた趣旨・目的及びこれとの関連で債務者が履行期前に行った行為の時期等もまた、右事情の重要な要素として考慮されるべきである(最高裁平成5年3月16日第3小法廷判決)。

本件売買契約において、地積測量図の交付が売主であるXの債務となっていることを前提としても、測量自体は、本来、売買契約の対象となる土地の範囲を確定するために必要なものであるから、本件売買契約の債務の履行行為の一部とはいえないし、ただちに、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為になるともいえない。

そして、売主であるXの行為に起因して、本件売買契約の履行の前提となる金融機関からの融資手続が中断していたという事実関係の下においては、Xが依頼した土地家屋調査士が測量をしたことをもって、Xが履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたとして、手付解除を制限すべき「履行に着手」したと認めることはできない。

(3) したがって、Yは、Xに対し、支払済みの320万円から手付金100万円を控除した220万円を求める請求は理由がある。

【まとめ】

本件は、土地の売主業者が、「建築条件」が付いていないにも関わらず、実質的には、建物建築も売主業者に請け負わせる意図を隠して、買主消費者に売買契約を締結させたという事実認定を踏まえて、裁判所は、売主業者が契約解除、違約金を請求したのに対して、買主の手付解除による契約解除を認めたものである。

本件は、最高裁判例を引用しつつ、売主の履行の着手を否定して、買主の手付放棄を認めた事案であり、具体的な判断事例として参考になる。

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

- 6月1日
 ・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会
 浜松市：箕浦会長出席
- 6月2日
 ・(公社)中部圏不動産流通機構第1回理事会
 名古屋市：箕浦会長出席
- 6月3日
 ・東海不動産公正取引協議会会長候補者選考委員会
 名古屋市：箕浦会長出席
 ・第3回常任理事（常任幹事）会
- 6月6日
 ・第3回理事（幹事）会
 報告事項
 (1) 宅建業法の一部改正について
 (2) 宅建士賠償責任保険制度の拡充について
 (3) 関係団体役員及び代議員等の選出について
 決議事項
 (1) 委員会構成について
 (2) 顧問及び有識者の委嘱について
- 6月15日
 ・宅建ぎふNo.474発行
- 6月16日
 ・第2回宅建試験事務説明会
 東京：大橋・磯西・吉益職員出席
- 6月17日
 ・東海不動産公正取引協議会定期総会・50周年記念式典
 名古屋市：箕浦会長他8名出席
- 6月21日
 ・第3回法定講習会
 ・(公社)中部圏不動産流通機構平成28年度定時社員総会、第2回理事会
 名古屋市：箕浦会長、山本副会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席
- 6月24日
 ・第1回県下統一研修会（西濃地域）
- 6月27日
 ・第1回県下統一研修会（岐阜地域）
 ・第201回岐阜県都市計画審議会
 岐阜市：林副会長出席
- 6月28日
 ・全宅連・全宅保証平成28年度定時総会
 東京：箕浦会長他7名出席
- 6月29日
 ・全宅管理定時社員総会
 東京：東常務理事出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 6月7日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 6月15日
 第5回幹事会
- 6月28日
 巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 6月1日
 巡回相談(各務原市役所)
- 6月14日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 6月15日
 巡回相談(羽島市役所)
- 6月16日

新規入会者事務所調査

- 第3回幹事会
- 6月20日
 入会審査会
- 6月29日
 新規入会者事務所調査
- 6月30日
 新入会者事務所調査

岐阜北支部

6月21日
巡回相談(岐阜市役所)

6月22日
第2回空き家バンク推進委員会
第1回研修委員会

6月27日
第2回研修委員会

西濃支部

6月16日
新規入会者事務所調査

6月21日
入会審査会

6月24日
第3回幹事(監査)会

中濃支部

6月1日
巡回相談(可児市役所)

6月3日
第1回流通委員会

6月9日
新規入会者事務所調査
入会審査会

6月14日
巡回相談(関市総合福祉会館)

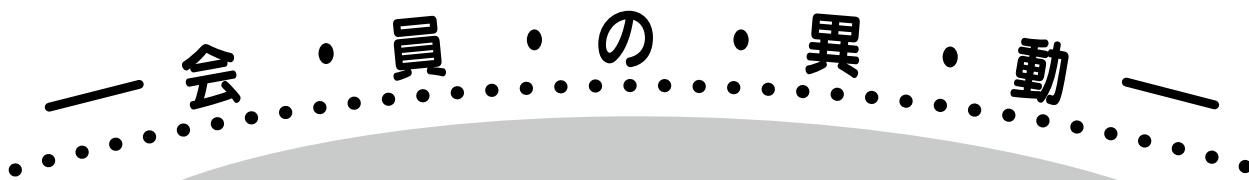
東濃支部

6月2日
支部運営打ち合わせ会

6月10日
第3回役員(幹事)会

飛騨支部

6月7日
流通広報委員会



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)	専任の宅建取引士	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜北支部】

大(3)6478 25. 8. 8	(株) アルミック 岐阜長良営業所	末 武 悟 (古 俣 晋 利)	古 俣 晋 利	058-214-7204 058-214-7205	岐阜市上土居1-5-2 プラズマビル1F	502-0803
----------------------	----------------------	--------------------	---------	------------------------------	-------------------------	----------

【中濃支部】

(1) 4889 28. 5. 20	竹 山 不 動 産	竹 山 時 敏	竹 山 時 敏	0574-60-5333 0574-60-5333	可児市広眺ヶ丘1-36	509-0221
(1) 4890 28. 5. 24	(株) 大 徳 綜 建	小 鎗 茂	小 鎗 佳 太	0575-27-0080 0575-27-0089	関市山田1540-5	501-3944

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引士	電話番号	頁
岐阜中	旧： (12) 1532 新： (1) 4885	三 幸 不 動 産	安 藤 久 司	安 藤 久 司	058-264-8323 058-262-8330	9
	事務所所在地	〒500-8847 岐阜市金宝町3-7				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜名古屋北営業部	石 川 幸 彦	岐阜市宇佐3-16-9	合 併	18
岐阜北	(株) エ ス テ ー ト 後 藤	後 藤 全 明	岐阜市長良東3-149	廃 業	30
飛 騨	キラコンサルタント	吉 良 正 雄	高山市上岡本町5-431-1	廃 業	86

変更事項（6月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)アルミックエステート	T E L	058-274-9578	058-274-1330	8
岐阜中	誠 進 住 宅 (株)	専任取引士	高畑進	高畑聡	10
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜支店	代 表 者	魚井良則	吉田匡秀	10
		専任取引士	飯山進一	阿部孝治・杉山和司 佐藤由似	
岐阜中	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜賃貸営業所	専任取引士	中岡隆		10
岐阜中	玉 田 建 設 (株)	代 表 者	玉田弘毅	玉田稲子	10
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 不動産センター岐阜正木	支 部	岐阜南支部	岐阜北支部	16
		支 店 名	三里支店	不動産センター岐阜正木	
		所 在 地	〒500-8358 岐阜市六条南2-1-1	〒502-0857 岐阜市正木1253	
		T E L	058-271-3538	0800-200-1161	
		F A X	058-271-3547	058-215-8138	
		政令使用人	小林秀行	吉岡幸佑	
		専任取引士	原瀬誠	吉岡幸佑	
岐阜南	(有) 翔 山	専任取引士	小川義弘	小野誠	23
岐阜南	(株) 橋 本	商 号	(有)橋本工務店	(株)橋本	24
		代 表 者	橋本保成	橋本佳幸	
岐阜北	野 々 村 建 設 (株)	専任取引士		野々村亮蔵・野々村太樹	34
岐阜北	(株)タカオホームソリューションズ 岐阜長良店	支 店 名	ハウスドゥ！岐阜北店	岐阜長良店	—
		政令使用人	栗山直人	飯島春香	
		専任取引士	栗山直人	飯島春香	
西 濃	(株)田中モータース商会	専任取引士	田中沙里	今西沙里	42
西 濃	タ マ ホ ー ム (株) 大垣店	専任取引士	山本順子	田中誉人	42
西 濃	東 洋 産 業 (株)	代 表 者	安田和雄	安田洋一	50
西 濃	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜西賃貸営業所	専任取引士		鈴木悠哉	—
中 濃	小 椋 工 業 (株)	専任取引士	村井卓馬		59
中 濃	藤 不 動 産 (株)	専任取引士	藤吉紀美	鷺見真宏・佐藤秀明	60
中 濃	(株)アルフハウジング	所 在 地	〒509-0214 可児市広見6-85	〒509-0203 可児市下恵土214	62

中濃	(有) 翔山 可児店	専任取引士	小野誠		62
中濃	(株) 小栗建設	専任取引士	長尾恒美	大竹妙子	—
東濃	東都不動産(株)	代表者	板倉彦次	板倉宗彦	76
		専任取引士	板倉彦次		
東濃	丸山木材工業(株)	専任取引士	小瀬英明		78
東濃	加納住建(有)	代表者	加納正則	加納廣正	80
飛驒	(株) 荘川	代表者	近藤謙	近藤光治	86
		政令使用人	宮本崇		
		専任取引士	宮本崇	近藤光治	
飛驒	(株) ロビン	専任取引士		平腰晶代	87

※ 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
東濃	東都不動産(株)	板倉彦次	板倉彦次	本人	平成28年5月24日
東濃	ハポネス土地建物	安藤孝雄	安藤あき	母	平成28年6月7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

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月12日(金)、8月15日(月)、16日(火)、17日(水)は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館(休日)となります。

なお、8月18日(木)より開館となりますので、よろしくお願いいたします。

第25回

暴力追放 岐阜県民大会 のご案内



行事

第1部 表彰式・式典

第2部 記念講演

- 落語演目「昭和任侠伝」
- 講話演題「暴力に屈しない」
- 講師 三代目 桂 花團治 氏

経歴

1962年 10月10日、大阪府豊中市生まれ
1982年 二代目 故 桂春蝶に入門
桂蝶六として活躍
1988年 「落語家新人コンクール」優勝
2015年 4月26日 三代目 桂花團治 襲名

講師

「大阪青山大学健康科学部子ども教育学科」客員教授
「放送芸術学院専門学校」講師
「府立桃谷高等学校定時制夜間部」特別非常勤
「大阪シナリオ学校」講師

第3部 岐阜県警察音楽隊 演奏会

入場無料です。多数のお越しをお待ちしております。

日時

平成28年 7月27日(水)
午後1時30分より

会場

不二羽島文化センター
(旧 羽島市文化センター)
スカイホール

羽島市竹鼻町丸の内6丁目7番地 (☎058-393-2231)

主催

- 公益財団法人
岐阜県暴力追放推進センター
- 岐阜県警察



三代目 桂 花團治 氏

小学校時代にいじめを遭ったおかげで変態したことから、「笑い」の効力を知る。二代目故桂春蝶の最後の弟子として内弟子生活を送りながら、ラジオやテレビのレポーターなどで活躍。俳優として劇団「ふるさとさくらばん」の客演や短編映画の主演を務めた経歴を持つ。

甲高い声のコンプレックスを解消するため、大蔵流狂言方のもとで20年間狂言を学び、一時期は狂言舞台でも活動。今ではその「声」を活かした演目に定評がある。

企業・自治体から研修依頼も絶えず、自他ともに認める「大阪で一番多くの教壇に立つ落語家」である。



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28年6月30日現在
所属会員 1,165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