

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ

Vol.478

平成28年10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
サブリースに関するトラブルの防止に向けて……………	3
廃棄物処理法違反事案を受けての取り組みについて…	3
7月新設住宅着工……………	4
平成28年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ…	5
各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書を締結…	6
「公社分譲物件」あっせん依頼のお知らせ……………	7
平成28年度不動産実務セミナーのご案内……………	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……………	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

都市再生特別措置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

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が、平成28年9月1日に施行されたことに伴い、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」において、「宅地建物取引業法施行令」が改正され、改正法と同様、平成28年9月1日に施行されました。

また、「賃貸住宅管理業者登録制度」の改正に伴い、「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。）」についても改正され、平成28年9月1日より施行されました。

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

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項で規定す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づけている。改正法の施行に伴い、下記の法令について新たに説明すべき重要事項として追加するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項について所要の改正を行う。

※ なお、今回は宅地建物取引業法施行令第3条第1項で規定する法令に基づく制限として既に規定されている法律に関するものであるため、ガイドラインの改正は行わない。

(1) 都市再生特別措置法第45条の21第3項

改正法による改正後の都市再生特別措置法第45条の21において、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（以下「非常用電気供給施設協定」という。）が創設された。この協定には、公告があった後において協定区域内の宅地所有者等となった者に対してもその効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている。

今般、非常用電気供給施設区域内にある宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の都市再生特別措置法第45条の21第3項に規定する承継効を知らなかった場合、協定に違反した場合の違約金等が課され不測の損害を被る可能性がある。そのため、同項を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

(2) 都市再開発法第95条の2

改正法による改正後の都市再開発法第70条の2において、個別利用区制度が創設された。個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、同法第95条の2の規定により、権利変換期日から工事完了公告の日まで、当該宅地を使用収益できないこととされている。

今般、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得する者が、改正法による改正後の都市再開発法第95条の2に規定する使用収益の停止を知らなかった場合、当該購入者が権利変換期日から工事完了公告の日までの間に当該宅地を使用収益することを想定していたとしても、実際には使用収益できないなど不測の損害を被る可能性がある。そのため、同条を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

(3) 建築基準法第60条の3第1項

改正法による改正後の建築基準法第60条の3第1項において、特定用途誘導地区に関する都市計画で、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならないこととされている。建築基準法の容積率制限、建築面積制限は、すべて重要事項として説明すべき法令に基づく制限としている。そのため、建築基準法第60条の3第1項を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」のとりまとめにおいて、賃貸住宅の媒介時において重要事項として説明すべき項目である「管理の委託先」について、賃貸住宅管理業者登録規程（国土交通省告示）の登録を受けている賃貸住宅管理業者に管理が委託されている場合においては、管理者の氏名、住所に加えて、新たに登録番号も説明することとされた。そのため、ガイドラインにおいて、管理者が、同告示第3条の登録を受けている場合には、管理者の氏名、住所に加えて登録番号を説明すべき事項として位置づける。

○「都市再生特別措置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ホームページ

http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000059.html

サブリースに関するトラブルの防止に向けて

近年、土地所有者等がアパート等の賃貸住宅を建設し、管理業者が当該賃貸住宅を借り上げて転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生していることから、国土交通省より、サブリースに関するトラブルの防止に向けて、賃貸住宅管理業者登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールへの遵守を、未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行等を願う旨の周知要請がありましたのでお知らせします。

- 国土交通省においては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年度より賃貸住宅管理業者登録制度（以下「登録制度」という。）を実施していますが、今般、サブリースに関するトラブル等に対応するため、登録制度を改正しました（平成28年9月1日施行）。
具体的には、家賃保証に関する十分な説明がないままサブリースの契約が行われて後々のトラブルにならないよう、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付けるなど、ルールの改善を行ったところです。
- サブリースに関するトラブルの防止に向けて、登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールへの遵守、未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願いします。
- 賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者（同一グループの会社等）がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合においては、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要です。関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階からの適切な対応をお願いします。

賃貸倉庫での賃借人による廃棄物処理法違反事案を受けての同種事案の発生防止への取り組みについて

本年1月に発覚した廃棄食品転売事件については、新聞紙上等で既にご承知のことと存じますが、事業者が賃借した津市内に所在する倉庫において、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下、「廃棄物処理法」という。）」に違反して、廃棄物処理受託した食品系廃棄物を保管していたことが本年2月に判明しました。

同倉庫に保管されていた廃棄物は、同事業者に廃棄物処理委託した排出事業者等により本年8月30日までに全量撤去されたところですが、そもそも賃貸倉庫内で法令に違反する事業が営まれていたことは大変遺憾なことです。

つきましては、同種の事案が今後発生することがないように、下記事項について配慮するよう岐阜県から依頼がありましたのでお知らせします。

- 同種事案発生防止の取り組みについて（例示）
 - ・ 土地、建物等の不動産の賃貸借の仲介・あっせんに当たっては、賃借人による当該不動産内での事業が、廃棄物処理法その他の法令に違反しないかを賃貸借契約時に確認する。
 - ・ 賃借人に対して、賃借人が法令に違反する行為をしていないかどうか定期的に確認するなど、適切に不動産が使用されるよう助言する。
 - ・ 必要に応じ、事業の適法性について、法令を所管する官公署に問い合わせる。 等

7月新設住宅着工

国土交通省がまとめた7月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比6.0%増の2万6,910戸と6カ月連続の増加、貸家が同11.1%増の3万7,745戸と9カ月連続の増加、分譲住宅でも同9.1%増の1万9,897戸と先月の減少から再び増加となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同8.9%増の8万5,208戸と先月の減少から再び増加となった。着工床面積は、同6.2%増の691万8千㎡となり、先月の減少から再び増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同0.1%増の100万5千戸となった。持ち家では、民間資金分が同6.8%増の2万3,830戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同0.2%増の3,080戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、公的資金分が同17.9%減の3,226戸と4カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同14.9%増の3万4,519戸と9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5.9%増の7,863戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同12.1%増の1万1,863戸と9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、分譲住宅が同28.5%増の194戸と増加となったものの、持ち家が同8.3%減の567戸、貸家でも同17.1%減の203戸と減少となったため、岐阜県全体では、同4.7%減の967戸と3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2.2%増の5,478戸、貸家が同9.3%増の1万3,139戸、分譲住宅でも同5.7%増の9,200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5.5%増の2万7,852戸となった。

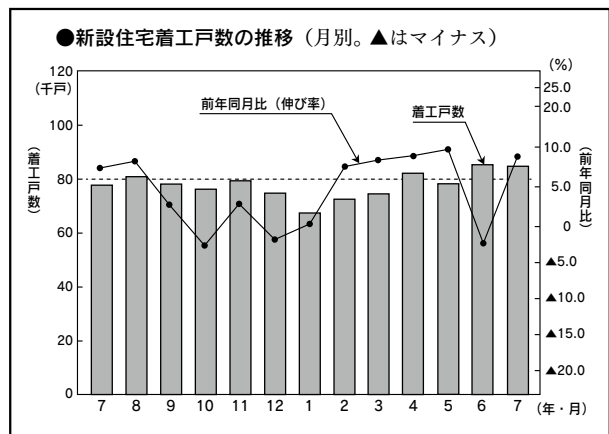
中部圏では、分譲住宅が同9.2%減の1,958戸と減少となったものの、持ち家が同5.6%増の4,139戸、貸家でも同3.8%増の3,457戸と

増加となったため、中部圏全体では同1.8%増の9,626戸となった。

近畿圏では、持ち家が同10.6%増の3,262戸、貸家が同33.6%増の5,561戸、分譲住宅でも同35.6%増の4,164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27.6%増の1万3,028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0.9%減の346戸と減少となったものの、持ち家が同7.0%増の4,678戸、貸家でも同5.7%増の8,670戸と増加となったため、全体では、同6.5%増の1万3,960戸と2カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同0.3%減の1,192戸と減少となったものの、持ち家が同2.2%増の2,945戸、貸家でも同18.3%増の6,956戸と増加となったため、全体では、同11.3%増の1万1,104戸と先月の減少から再び増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成28年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成28年度第2回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講くださいますようお願いいたします。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されました。引き続き、協会届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

※ 年3回開催する県下統一研修会を全て受講(各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講)された事業所には、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を交付します。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
11月10日(木) 午後1時30分から	岐阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
11月15日(火) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
11月22日(火) 午後1時30分から	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1
12月2日(金) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
12月7日(水) 午後1時30分から	東濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4

2. 研修科目・講師

「売買契約と契約趣旨の特定」

－ これからは契約の適合・不適合が問われる －
弁護士 浦田 益之 氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。
(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

○ 宅地建物取引業法抜粋(平成27年4月1日施行)

(知識及び能力の維持向上)

第15条の3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書」を締結

本会では、各務原市と平成28年10月3日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」について再締結しました。(媒介依頼期間:平成28年12月28日まで)

市有地処分の媒介委託について

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定書(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自調査願います。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市管財課において用意しておりますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

平成28年12月28日まで

3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(平成28年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式2)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※この報酬には消費税及び地方消費税に係る税率に相当する額を含む。

6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

<売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記地目	実測地積(m ²)	最低売却価格(円)
1	各務原市川島松倉町字前河原2146-49	宅地	633.02	7,922,000
2	各務原市川島北山町字古屋敷1055-159	山林	881.55	4,617,000
3	各務原市川島松倉町字河原屋敷1679-1	畑	97.52	306,000
4	各務原市川島小網町字本田浦1903-157	雑種地	148.47	1,348,000
5	各務原市各務おがせ町6-138-2	田	386.21	1,020,000
6	各務原市各務おがせ町6-138-3	田	395.04	959,000
7	各務原市前渡西町字山屋敷1367-1	原野	89.05	1,107,000
8	各務原市各務山の前町2-275-1	宅地	513.14	17,826,000
9	各務原市三井東町3-101-3・110-2、111-2	雑種地・ 公衆用道路	308.52	7,095,960

「公社分譲物件」あっせん依頼のお知らせ

岐阜県住宅供給公社から「分譲住宅等にかかるあっせんに関する協定」に基づき、分譲宅地等のあっせん依頼がありましたのでお知らせします。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、公社に希望物件の空き状況を確認後、公社の定める購入希望者の分譲申込書及びあっせん申込書を岐阜県住宅供給公社へ提出してください。

なお、会員の方のあっせんにより、契約が成立した場合、公社から譲渡価格に対し媒介報酬告示額上限の「あっせん報酬」が支払われます。

※ 物件の詳細につきましては、公社ホームページまたは下記へお問い合わせください。

岐阜県住宅供給公社あっせん依頼物件一覧表

1. サニーハイツ花もも（飛騨市古川町上野字清水地内）

【店舗用地】

番号	地番	土地面積(m ²)	分譲価格(円)
97	584-5	1,834.30	25,600,000

【問い合わせ先】

岐阜県住宅供給公社 管理課業務室
TEL 0584-81-8502
URL <http://juko.gifu-djr.or.jp>

平成28年度 不動産実務セミナー

申込受付期間 平成28年9月12日(月)～11月4日(金)

不動産取引の今と未来を学ぶ

「重説トラブル防止」 「不動産取引の環境変化への対応」

毎年、実務に則した実践的なテーマで多くの方に受講をいただき大好評の不動産実務セミナー。今年度のテーマは、第1部が「重説トラブル防止」、第2部が「不動産取引の環境変化への対応」の2部構成で、いま、実務に必要な不動産取引の知識と、未来を見据えて、大きく環境変化しつつある不動産取引の現状と今後の展望や目指すべき方向について学ぶ内容となっています。全都道府県に会場を設け、講義映像を全国一斉放映いたします。みなさまの受講をお待ちしております。

11月17日(木)
全都道府県
一斉開催

■ 開催日(全会場共通)

平成28年11月17日(木)

[受付] 12:30～ [開始] 13:00 [終了] 16:30(予定)

■ 会場

全都道府県(合計65会場)で開催(会場一覧は裏面)

■ 受講料(おひとり)

- ① 宅建協会会員およびその従業者…1,080円(税込)
- ② 一般消費者等(①以外の方)…2,160円(税込)

■ 受講申込方法

裏面の受講申込書にご記入のうえ FAXでお申込みください。

■ 受講申込・受講料のお支払方法

- ① 裏面受講申込書の必要事項すべてにご記入の上、FAX(03-4477-5009)送信してください。
- ② 受講料はコンビニ払込票による事前支払です。払込票が申込者1名につき1枚郵送されますので、所定の期日迄にコンビニエンスストアでお支払いください。
※セミナー当日会場での受講料支払は受付できません。予めご了承の上、ご理解ご協力をお願いいたします。
- ③ 受講料支払済みの方に、10月24日(月)から順次FAXで受講票が送られます。
- ④ セミナー当日は受講票をご持参いただき、会場受付にご提出ください。

■ セミナー内容

【第1部】重説トラブル防止

最近の事例から学ぶ重説トラブル6篇
トラブル未然防止のポイント



講師：久保内 統(くぼうち すぶる)氏
中島・彦坂・久保内法律事務所 弁護士
慶應義塾大学法学部法律学科卒業、平成12年弁護士登録、東京弁護士会所属。平成16年東京弁護士会常議員・日本弁護士連合会代議員。平成23年日本弁護士連合会常務理事。不動産関連の著書に「アパート・マンション大家さんのための賃貸トラブル法律知識&円満解決法」(日本実業出版社)、「利益を守る契約書作成の実手順」(KADOKAWA 旧中経出版)、「アパート・マンション経営の法律常識」(日本実業出版社)等。



講師：角田 智美(かくた ともみ)氏
中島・彦坂・久保内法律事務所 弁護士
大東文化大学法学部法律学科卒業、平成23年弁護士登録、東京弁護士会所属。平成26年から大東文化大学法学研究所講師。著書に「これで十分!民法大改正ガイドブック」(ダイヤモンド社)。

【第2部】不動産取引の環境変化への対応 不動産をとりまく環境の変化や 諸課題への対応と展望



講師：中田 裕人(なかた ひろひと)氏
国土交通省 土地・建設産業局不動産課長



講師：味園 健治(みその けんじ)氏
(株)船井総合研究所 上席コンサルタント
大学卒業後、大手不動産デベロッパーに勤務。1998年1月船井総合研究所入社。船井総研入社以来、住宅・不動産業界に特化して業績アップコンサルティングを手掛ける。これまで300社を超える企業のコンサルティングに携わり、経営者の事業目的や強みを活かした戦略づくりから、売上計画、マーケティングプラン、集客戦略、営業戦略、商品戦略、組織計画、CSまでを提案し業績を上げる。



主催(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会

平成28年度不動産実務セミナー 受講申込書

下記欄に必要事項をご記入のうえ、こちらの面を右記のFAX番号へFAX送信してください。

申込書送信先FAX番号 **03-4477-5009**

※この申込書で1度にお申込みいただける人数は4名までです。4名を超える場合は改めてご記入ください。
※お支払いいただいた受講料は返金できません。予めご了承ください。

■ 下記の会場一覧から、受講を希望する会場No. と会場名を右欄にご記入ください。➡
申込受付期間：平成28年9月12日(月)～11月4日(金)

※各会場定員に達し次第、締切りとなります。

会場No.	会場名
-------	-----

↓会場No./会場名 (会場定員)

↓会場No./会場名 (会場定員)

01	札幌教育文化会館	札幌市中央区北1条西13	(240)
02	旭川市大雪クリスタルホール	旭川市神楽3条7	(60)
03	日建学院 青森校	青森市安方1-3-3	(54)
04	アイーナ (いわて県民情報交流センター)	盛岡市盛岡駅西通1-7-1	(150)
05	日建学院 秋田校	秋田市中通6-7-9	(54)
06	日建学院 山形校	山形市大字青柳字柳田55-3	(60)
07	宮城県不動産会館	仙台市青葉区国分町3-4-18	(130)
08	日建学院 郡山校	郡山市松木町2-88	(72)
09	コープシティ花園 (ガレッソホール)	新潟市中央区花園1-2-2	(145)
10	日建学院 長岡校	長岡市千秋2-2788-1	(54)
11	日建学院 長野校	長野市吉田5-26-6	(40)
12	日建学院 松本校	松本市大字笹賀5652-24	(34)
13	山梨県不動産会館	甲府市下小河原町237-5	(70)
14	日建学院 水戸校	水戸市笠原町978-27	(45)
15	日建学院 つくば校	つくば市研究学園5-1-4	(60)
16	日建学院 宇都宮校	宇都宮市東宿郷3-6-8	(80)
17	群馬県不動産会館	前橋市天川大島町1-4-37	(100)
18	埼玉県宅建会館	さいたま市浦和区東高砂町6-15	(165)
19	日建学院 川越校	川越市脇田本町15-13	(47)
20	日建学院 南越谷校	越谷市南越谷1-15-1	(40)
21	千葉県不動産会館	千葉市中央区中央港1-17-3	(150)
22	日建学院 成田校	成田市並木町221-16	(28)
23	日建学院 新宿校	新宿区西新宿7-2-4	(170)
24	日建学院 上野校	文京区湯島3-39-10	(48)
25	日建学院 新橋校	港区新橋1-13-12	(38)
26	日建学院 立川校	立川市錦町1-1-23	(36)
27	日建学院 横浜校	横浜市神奈川区金港町2-6	(37)
28	神奈川県不動産会館	横浜市中区住吉町6-76-3	(180)
29	日建学院 富山校	富山市奥田新町8-1	(58)
30	日建学院 金沢校	金沢市西泉4-11	(60)
31	日建学院 福井校	福井市中央3-1-5	(96)
32	日建学院 岐阜校	岐阜市藪田南1-7-16	(42)

33	ベガサート (静岡市産学交流センター)	静岡市葵区御幸町3番地の21	(90)
34	プラザヴェルデ	沼津市大手町1-1-4	(96)
35	日建学院浜松校	浜松市中区大工町125	(48)
36	日建学院名古屋本校	名古屋市中区区名駅2-45-19	(120)
37	ウインク愛知	名古屋市中区区名駅4-4-38	(160)
38	日建学院四日市校	四日市市泊小柳町4-5	(40)
39	草津商工会議所	草津市大路2-11-51	(90)
40	京都府中小企業会館	京都市右京区西院東中水町17	(120)
41	天満研修センター	大阪市北区錦町2-21	(288)
42	三ノ宮研修センター	神戸市中央区八幡通4-2-12	(90)
43	日建学院神戸校	神戸市中央区磯辺通2-2-10	(100)
44	日建学院姫路校	姫路市豊沢町140	(80)
45	奈良商工会議所	奈良市登大路町36-2	(45)
46	日建学院和歌山校	和歌山市黒田39	(30)
47	鳥取県立生涯学習センター	鳥取市扇町21	(60)
48	日建学院松江校	松江市朝日町498	(40)
49	日建学院岡山校	岡山市北区大供3-1-18	(70)
50	広島YMCA国際文化センター	広島市中区八丁堀7-11	(120)
51	日建学院山口校	山口市小郡給領町2-19	(60)
52	日建学院徳島校	徳島市南末広町1-16	(44)
53	日建学院高松校	高松市木太町8区1357-1	(53)
54	愛媛県不動産会館	松山市平和通6-5-1	(55)
55	日建学院高知校	高知市駅前町1-8	(55)
56	福岡県不動産会館	福岡市東区馬出1-13-10	(100)
57	日建学院天神校	福岡市中央区天神2-13-7	(90)
58	日建学院北九州校	北九州市小倉北区紺屋町9-1	(66)
59	日建学院佐賀校	佐賀市鍋島町大字八戸溝120-1	(54)
60	日建学院長崎校	長崎市五島町5-48	(46)
61	熊本県不動産会館	熊本市中央区水前寺6-1-31	(75)
62	日建学院大分校	大分市大字古国府1174-1	(60)
63	日建学院宮崎校	宮崎市大字本郷北方2440-24	(48)
64	鹿児島県市町村自治会館	鹿児島市鴨池新町7-4	(120)
65	日建学院沖縄校	那覇市安謝2-3-7	(120)

下記の「(必須)」事項は必ずすべてご記入ください。一般消費者の方は、事業所名の記載は不要です。

属性 (必須)	↓いずれかにチェックをつけてください		事業所名 (必須)	フリガナ	
	<input type="checkbox"/> ① 宅建協会会員、その従業者	<input type="checkbox"/> ② 一般消費者等 (①以外の方)			
住所 (必須)	〒 -				
電話(必須)	-		FAX(必須)	-	
受講者① (必須)	フリガナ		受講者②	フリガナ	
受講者③	フリガナ		受講者④	フリガナ	

※ご記入いただいた個人情報は本セミナーの運営および管理のために使用するほか、本会が開催する各種講演会等のご案内等に利用させていただく場合があります。【問合せ先】(公社)全宅連セミナー受付事務局(電話:03-6820-8865)

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



「空き家問題」について②

前回に引き続き、今回も「空き家問題」についてお話させていただきます。

- ① 空き家問題の現状とその原因はどこにあるのでしょうか。
- ② 実家の不動産を所有していた親が死亡し、長年、相続問題が処理されていません。どのように対処したらいいのでしょうか。
- ③ 所有者が不明の空き家について、どのように対処したらいいのでしょうか。
- ④ 隣地の空き家について、境界確認をする必要がある場合、どのように対処したらいいのでしょうか。

1. ①空き家の問題の現状とその原因について

- (1) 空き家問題について、平成25年の時点で、全国で約820万戸が空き家であり、空き家率13.5%程度であると言われ、その率は拡大し続けています。その問題は、少子高齢化だとか人口流出もありますが、親の空き家があるにも拘わらず、息子が近くに新築家屋を建てるなど「新築志向」も大いに関係しております。
- (2) 更には、空き家を取り壊し、更地にしてしまうと、軽減措置がなくなり、土地の固定資産税が6倍になるなど税金の問題も残っています(但し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって「特定空家」と認定されると、家があっても税の軽減はなされないことになりました)。
- (3) また、一口に空き家といっても、都市部と過疎地では様相が異なります。
都市部の空き家、例えば、柳ヶ瀬あたりであれば、店舗としての再利用が可能です。しかしながら、過疎地の空き家については、市町村が中心となる空き家バンクにおいて、都市部からの転入を求め、人口減少を食い止めることも必要となってきます。

2. ②空き家の相続問題について

- (1) 空き家について、長年に亘り相続処理がなされず、そのうちに現在の所有者等が特定できなくなったり、あるいは相続放棄がなされ、その後、何らかの手立てがとれていないなどの問題があります。
- (2) 実家の不動産を所有していた親が死亡し、長年、相続問題が処理されていない場合、まず、相続人の調査や相続人間の遺産分割についての法的な処理の上で、空き家の問題に対処する必要があります。解決を引き延ばしても、また、次の相続問題が発生してしまい、收拾がつかなくなってしまうことがあります。弁護士、弁護士会にご相談を頂ければと考えます。
- (3) 多数の相続人がいる場合には、協議で話がつかないケースが多く、その場合には、家庭裁判所に遺産分割調停の申立てを行って解決を図ることになります。

3. ③所有者が不明の空き家について

所有者不明地については次のとおり、場合を分けて検討する必要があります。

- (1) 相続による遺産分割協議が未了のケース
前述のとおり、相続人を調査して遺産分割協議を行うことになります。
- (2) 相続人全員が相続放棄をしてしまったケース
家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立の手続を行うなど法的な問題を解決できます。
- (3) 所有者は分かっているが所在が不明のケース
家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立の手続を行うなどの対応ができます。

(4) その余の所有者不明地について

平成27年5月26日、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されていて、これに基づき、行政にて主導的役割を担ってもらい、各機関が連絡の上、解決に向けて協力していく必要があると考えます。

4. ④隣地の空き家の境界確認について

所有者が不明の空き家である場合、隣の空き家の所有者関係を調査し、訴訟提起をすることができます。所有者が分かっても所在が不明の場合もありますが、その場合には、公示送達の手続によって訴訟提起をすることとなります。

以上



賃貸人が賃借人の賃料一部不払いによる賃貸借契約の解除及び建物明渡し並びに滞納賃料等の支払いを求めた事案において、賃貸人、不動産会社及び賃借人に法令に抵触する行為があっても、公序良俗に反するとまでは言えないとして、賃貸借契約に基づく賃貸人の請求が認められた事例

(東京地裁 平成25年4月22日判決 認容)

【事案の概要】

賃貸人X(原告)は、平成20年2月4日、賃借人Y(被告)と、建物(以下「本件建物」という。)について、賃料月9万8千円、賃貸借期間を同月13日から平成22年2月12日までとする賃貸借契約(以下「契約書A」という。)を締結した。

一方、Yは、Y及びXが本件建物の管理委託している不動産会社(訴外)が、平成20年2月4日、賃料月9万8千円とする契約書Aのほか、賃料月6万9千円(生活保護の住宅扶助上限額月6万9800円)とし、賃貸借期間を同月1日から平成22年1月31日までとする契約書(以下「契約書B」という。)を作成したこと、平成22年7月20日の更新時にも賃料月6万9千円とする更新契約書を作成し、その領収証等に賃料を月6万9千円と記載されているなどとして、本件賃貸借契約に係る賃料も契約書Bにより月6万9千円である旨を主張して、平成22年12月以降、契約書Aと契約書B記載の月額賃料の差額2万9千円の不払いを繰り返した。

そこで、Xは、Yの賃料一部不払いを理由に平成24年8月6日に本件賃貸借契約(平成22年7月20日及び平成24年2月14日に同一条件で更新)を解除、Yに対し、本件建物の明渡しと共に、平成23年10月分の未払賃料千円及びこれに対する訴状送達の日(平成24年8月23日)から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払と平成23年11月1日から平成24年8月6日までの滞納賃料と同月7日から本件建物の明渡し済みまで月9万8千円の割合による賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件賃貸借契約の賃料額について

Yは、住宅扶助の給付を受けるため、役所に対し、契約書Bのほか、領収証等を提出・提示していたことが認められ、契約書Bは、Yが役所に提出・提示するため、本件建物の賃料を月6万9千円であるとの外形を作出するために作成された疑いがあり、契約書Bや各領収証における賃料額通りに賃料を減額する旨の合意があったと認めることはできない。

そして、X及び不動産会社は、Yとの本件賃貸借契約の交渉段階から平成24年7月の解除に至るまで、一貫して賃料月9万8千円を前提として賃料の支払を催促し、Yも、役所の住宅扶助月6万9千円との差額2万9千円について、毎月支払義務を負う前提の対応していた。

したがって、Yの賃料月6万9千円とする主張は採用できず、XとYとの間では、平成20年2月4日、賃料を月9万8千円、賃貸借期間を同月13日から平成22年2月12日までとする本件賃貸借契約が成立し、同年7月20日及び平成24年2月14日に各更新されたものと認められる。

(2) Xによる受領拒絶(抗弁)について(省略)

(3) XとYとの間の不訴求の合意の成否(抗弁)について(省略)

(4) 本件賃貸借契約の公序良俗違反該当性(抗弁)について

Yは、公序良俗違反で契約書Aの無効を主張するが、本件賃貸借契約は、飽くまでもXとYとの間の合意であり、仮に、不動産会社が本件賃貸借契約と異なる内容の契約書Bを作成し、これを役所に提出・提示して住宅扶助支給を得ていたことが、宅地建物取引業法に違反する行為となり、また、契約書Bの提出に基づいて住宅扶助を受けていたことが生活保護法に違反するとしても、本件賃貸借契約の賃料は、Yが賃借する以前から月9万8千円と設定して借主を募集していたものであり、本件賃貸借契約でXがYに対して不当に高額賃料を設定したものではないことや、契約書Bの作成は、本件賃貸借契約における賃料が住宅扶助に係る基準額の上限を超えていたから、Yに住宅扶助の支給を得させる目的で作成されたことを考慮すれば、契約書Bの内容が真実と合致しないことが、直ちに本件賃貸借契約自体が公序良俗に反するものということとはできない。

そして、他に本件賃貸借契約が公序良俗に反することを認める証拠はない。

- (5) 以上、その余の争点を判断するまでもなく、Xは、平成24年8月6日の経過によって、本件賃貸借契約を解除したものと認められ、Yは、本件賃貸借契約の解除に基づき、Xに対し、本件建物の明渡し義務を負う。

また、不動産会社は、平成22年2月23日、賃料月9万8千円を前提に未納額の支払及び更新料の支払を求めると共に、支払がない場合には解除する旨通知し、Yは、同年7月20日、同日時点における本件賃貸借契約に基づく賃料未納額をXに対して支払った上で、本件賃貸借契約の更新をした。

そして、同日以降にYからXに対して支払われた賃料は、同年8月2日から平成24年3月1日まで役所から直接振込送金されたほか、同年4月9日にYが9万8千円を持参支払した。Xがその他に13万4千円が弁済されたと主張する金額を弁済期が先に到来する本件賃貸借契約の賃料に充当して計算して算定すると、Yは、本件賃貸借契約について、平成23年10月分の賃料のうち千円と同年11月分から解除日である平成24年8月6日までの賃料を未払いであったから、同賃料の支払義務をXに対して負っている。

さらに、Yは、平成24年8月7日以降、本件建物を不法占有しているから、本件建物の明渡し済みまで、民法709条に基づき、本件賃貸借契約の賃料相当額の損害賠償債務をXに対して負っており、その損害額は月9万8千円を下らない。

【まとめ】

本判決では、取引当事者に法令に抵触する行為があっても、直ちに公序良俗に反し契約が無効とはいえず、飽くまでも取引当事者の合意による契約に基づき判示した。賃借人からの要請に基づいて契約書を偽造するといった貸借人や不動産会社の法令に抵触する行為が契約後の紛争の火種になった事例であり、宅地建物取引業者の実務上の教訓として留意したい。

本件はこの調査義務を再認識するうえで、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

9月5日

- ・全宅連広報啓発委員会
東京：箕浦会長出席
- ・東海公取協第2回岐阜地区調査指導委員会
報告事項
(1) 平成28年度運営方針について
協議事項
(1) 広告表示に関する一般調査(4月～7月)
について

9月6日

- ・上期基礎教育研修会
岐阜産業会館

9月7日

- ・土業連絡協議会第1回協議会
岐阜市：山本副会長、畑佐常務理事出席

9月12日

- ・第5回法定講習会

9月15日

- ・第2回岐阜県住生活見直し検討委員会
岐阜市：箕浦会長出席
- ・弁護士相談
- ・第2回人材育成委員会
報告事項

- (1) 第1回県下統一研修会実施結果について
- (2) 上期基礎教育研修会実施結果について
協議事項

- (1) 宅建試験実施体制について
- (2) 第2・3回県下統一研修会について
- ・宅建ぎふNo.477発行

9月16日

- ・第3回正副会長会議
- ・第50回岐阜県国土利用計画審議会
岐阜市：畑佐常務理事出席

9月23日

- ・全国レクリエーション大会 in 岐阜
岐阜市：箕浦会長出席

9月26日

- ・第2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) 会員親睦交流事業について
- ・第1回50周年記念事業特別委員会
協議事項
50周年記念事業のスケジュールについて

【不動産キャリア】サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引実務の基礎を網羅

めざせ!
不動産
キャリアパーソン[®]

住まい購入の安心の目安に

宅建業法「従業者への教育義務規定」への対応に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。

修了試験合格後、全宅連に申請すると

「不動産キャリアパーソン」として

資格登録されます。

受講料 8,000 円 (税別)



テキスト+
Webで
学習



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン

佐藤まり江さん



支 部 だ よ り

岐阜中支部

9月2日
新規入会者事務所調査
入会審査会
9月6日
巡回相談(岐阜市役所)
9月7日
第6回幹事(監査)会
9月13日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

9月7日
巡回相談(各務原市役所)
9月8日
巡回調査員説明会
第1回人材育成委員会
9月20日
巡回相談(岐阜市役所)
9月21日
巡回相談(羽島市役所)
9月29日
第1回広報誌担当会議
9月30日
「宅建ぎふみなみvol.17」発行

岐阜北支部

9月7日

第2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、本巢
市役所糸貫分庁舎、北方町
生涯学習センター)

9月21日

支部研修会

9月27日

巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

9月8日

第4回幹事(監査・地区委
員)会

中濃支部

9月2日

第4回幹事会

9月9日

新規入会者事務所調査
入会審査会

9月13日

巡回相談(関市総合福祉会館)

9月29日

第1回総務委員会

東濃支部

9月6日

巡回調査

9月9日

巡回相談(瑞浪・恵那・中津
川市役所)

9月15日

巡回相談(多治見・土岐市役所)

9月16日

巡回調査

9月20日

巡回調査

9月21日

巡回調査
新規入会者事務所調査

9月23日

巡回調査

9月26日

入会審査会

9月27日

巡回調査

飛騨支部

9月2日

流通広報委員会

9月28日

研修委員会

— 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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 4905 28. 8. 23	(株) 誠 和	後 藤 和 恵	永 田 和 彦	058-265-9331 058-263-3031	岐阜市忠節町4-18-27	509- 8801
-----------------------	---------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

【中濃支部】

(1) 4903 28. 8. 22	(株) シ テ ィ 不 動 産	呉 本 勝 男	宇 野 麻 衣 子	0574-62-8711 0574-62-8730	可児市徳野南2-85	509- 0205
-----------------------	-----------------	---------	-----------	------------------------------	------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(有) コ ス モ 不 動 産	古 田 妙 子	岐阜市菅生1-4-4	廃 業	29
中 濃	鈴 木 総 合 商 事 (株)	鈴 木 啓 二	可児市川合北1-25	会費未納	60

変更事項 (9月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	内 藤 建 設 (株)	専任取引士	早川博一		17
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	政令使用人	塩谷佳寿美	藤墳誠	18
		専任取引士	塩谷佳寿美	後藤てるみ	
岐阜南	(株) 大 雄	F A X	058-384-3296	058-322-2323	22
岐阜北	旭 地 建 (株)	専任取引士		宮木洋介	28
岐阜北	(株) 香 瑛 住 研	所 在 地	〒502-0852 岐阜市南蟬2-1	〒501-0204 瑞穂市馬場春雨町2-8-1	29
		T E L	058-295-1802	058-372-6929	
		F A X	058-295-1863	058-372-6928	
岐阜北	(株) ノ ー ス グ ロ リ ア	政令使用人		迫田駿太郎	30
岐阜北	み ず ほ 不 動 産	所 在 地	〒501-0214 瑞穂市生津外宮東町2-8	〒501-0237 瑞穂市犀川2-29 2F	33
		T E L	058-326-2939	058-326-5033	
		F A X	058-326-2969	058-326-7155	
西 濃	西美濃農業協同組合	専任取引士	石原高志	高田博之	40
中 濃	(株) 大 吉 不 動 産	代 表 者	吉田一夫	吉田朋美	54
中 濃	(有) セ イ ケ ン	所 在 地	〒509-0202 可児市中恵土1756-1	〒509-0214 可児市広見630-3	60
中 濃	(株) サ ン ワ 開 発 中濃営業所	商 号	(有)サンワ開発	(株)サンワ開発	64
中 濃	各 務 林 業 (株)	代 表 者	各務学	各務信彦	68
		T E L	0574-45-1029	0574-49-2055	
東 濃	(有) い な か つ	所 在 地	〒507-0058 多治見市平井町1-81-2	〒507-0016 多治見市金岡町2-85	74
東 濃	ME REAL Partners(株) 中津川支店	専任取引士		鈴木章規	76
飛 驒	協 和 土 地	専任取引士	大前尚子	柿本太久治	84
飛 驒	(株) サ ン ワ 開 発	商 号	(有)サンワ開発	(株)サンワ開発	88

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。

「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 驒	(株) 栄 豊	竹森 潤	竹森 潤	本人	平成28年9月5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28年9月30日現在
所属会員 1,169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