

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.480  
平成28年12月15日発行



## おもな内容

平成28年度「宅地建物取引士資格試験」合格者の概要…	2
京都府「災害からの安全な京都づくり条例」の施行について…	3
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について……………	3
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について…	4
9月新設住宅着工……………	5
「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関のお知らせ…	6
岐阜県暴力追放だより……………	8
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

## 平成28年度「宅地建物取引士資格試験」 合格者の概要

(一財)不動産適正取引推進機構は、平成28年度宅地建物取引士資格試験の合格者を11月30日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中35問以上(登録講習修了者は45問中30問以上)正解した者とされ、合格率は15.4%で、前年度比0.0%と同一となりました。合格者数は、対前年度比1.9%増の3万589名(対前年度561名増)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万450名(合格率14.7%)、女性合格者が1万139名(合格率17.0%)、うち、登録講習修了者の合格者は8,821名(合格率20.0%)でした。合格者の平均年齢は35.3歳で、最高齢合格者は東京都の77歳、最年少合格者は京都府の16歳でした。職業別構成比では不動産業33.6%、金融関係9.0%、建設関係10.0%、他業種23.3%、学生11.1%、主婦4.4%、その他8.6%となりました。

岐阜県の合格者数は、313名(男性222名、女性91名)で、前年度より25名増加しました。合格率は15.3%で、うち、登録講

習修了者の合格者は67名で、合格率は19.2%でした。

### ＜正解番号＞

問1④ 問2④ 問3③ 問4② 問5③  
 問6③ 問7③ 問8① 問9② 問10④  
 問11① 問12② 問13② 問14① 問15③  
 問16① 問17④ 問18① 問19④ 問20①  
 問21④ 問22③ 問23② 問24③ 問25②  
 問26① 問27③ 問28④ 問29③ 問30④  
 問31④ 問32① 問33③ 問34② 問35④  
 問36④ 問37② 問38① 問39② 問40①  
 問41③ 問42④ 問43② 問44② 問45③  
 問46② 問47④ 問48① 問49③ 問50①

### 平成28年度宅地建物取引士資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,415	779	14.4%	滋賀県	1,684	240	14.3%
青森県	784	111	14.2%	京都府	3,968	575	14.5%
岩手県	1,172	151	12.9%	大阪府	16,259	2,462	15.1%
宮城県	3,849	616	16.0%	兵庫県	8,080	1,399	17.3%
秋田県	619	86	13.9%	奈良県	1,815	258	14.2%
山形県	812	134	16.5%	和歌山県	775	102	13.2%
福島県	2,095	222	10.6%	鳥取県	357	65	18.2%
茨城県	2,940	412	14.0%	島根県	545	66	12.1%
栃木県	2,091	249	11.9%	岡山県	2,160	311	14.4%
群馬県	2,040	298	14.6%	広島県	3,593	526	14.6%
新潟県	1,969	295	15.0%	山口県	1,281	175	13.7%
山梨県	817	100	12.2%	徳島県	680	110	16.2%
長野県	2,049	273	13.3%	香川県	1,135	166	14.6%
埼玉県	14,211	2,256	15.9%	愛媛県	1,402	209	14.9%
千葉県	11,361	1,837	16.2%	高知県	525	77	14.7%
東京都	40,880	7,032	17.2%	福岡県	9,381	1,298	13.8%
神奈川県	18,766	2,937	15.7%	佐賀県	756	91	12.0%
富山県	857	124	14.5%	長崎県	1,297	164	12.6%
石川県	1,207	167	13.8%	熊本県	1,961	240	12.2%
福井県	550	92	16.7%	大分県	1,159	178	15.4%
<b>岐阜県</b>	<b>2,051</b>	<b>313</b>	<b>15.3%</b>	宮崎県	1,099	120	10.9%
静岡県	4,605	649	14.1%	鹿児島県	1,836	217	11.8%
愛知県	10,861	1,789	16.5%	沖縄県	3,002	376	12.5%
三重県	1,712	242	14.1%	<b>合計</b>	<b>198,463</b>	<b>30,589</b>	<b>15.4%</b>

## 京都府「災害からの安全な京都づくり条例」の施行について

京都府において「災害からの安全な京都づくり条例」が平成28年8月4日に公布され、一部を除いて施行されました。また、本条例のうち第13条では、宅建業者は京都府が提供する特定災害危険情報を把握しなければならないと規定されており、本年12月1日より施行されました。この特定災害危険情報は、京都府ホームページ内「京都府マルチハザード情報提供システム」により入手することができます。

なお、本規定は、京都府内の宅地建物を取引する場合は、全国すべての宅建業者に適用されることとなります。

詳細等につきましては、京都府ホームページ (<http://www.pref.kyoto.jp/kikikanri/jyorei.html>) をご覧ください。

## 「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、本年10月に会員の皆様に第14回のアンケート調査のご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況DI調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。

### ○ 土地価格の動向について

今回の県全体の地価動向DIは、△20.1ポイントで、前回（平成28年4月1日）の△16.4ポイントから3.7ポイント悪化しました。また、前回の半年後の予測値△16.6ポイントに対して今回の半年後の予測値は△18.5ポイントとなっており、実感値・予測値ともに悪化を示しています。

エリア別の地価動向DIは、前回と比べ、岐阜地域で1.6ポイント改善・西濃地域で13.1ポイント悪化・中濃地域で10.3ポイント悪化・東濃地域で6.6ポイント悪化・飛騨地域で2.5ポイント改善しました。

前回の予測値との比較では、岐阜地域が1.8ポイント改善・西濃地域が9.0ポイント悪化・中濃地域が7.8ポイント悪化・東濃地域が10.9ポイント悪化・飛騨地域が1.5ポイント悪化しました。

また、今回の実感値と比較した今後の予測については、岐阜地域は悪化・西濃地域は改善・中濃地域は改善・東濃地域は改善・飛騨地域は改善となっています。

地価の実測値は、前回と同じく、「横ばい」の回答が最も多く、「下落」「やや下落」の回答は、岐阜地域を除く全ての地域で増加しました。

一方、「上昇」「やや上昇」の回答は、全ての地域で減少しました。（飛騨地域には前回、今回ともに「上昇」「やや上昇」の回答はありませんでした。）予測値についても「横ばい」の回答が最も多くなりましたが、「下落」「やや下落」の回答が減少したのは岐阜地域のみでした。

また、飛騨地域を除く全ての地域で「上昇」「やや上昇」の回答は減少しました。

なお、実感値・予測値ともに岐阜地域のみ「上昇」の回答がありました。

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法（以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものとされています。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

### 〔事後届出制とは〕

「一定の面積以上」の大規模な土地について、「土地売買契約等の契約」を締結した場合には、当事者のうち権利取得者（売買の場合であれば買主）は、届出書に必要な書類を添付して、契約締結後2週間以内（契約日も含む）に、この契約に係る土地が所在する市町村の国土利用計画法担当窓口へ届出が必要となります。

事後届出は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。

なお、勧告しない場合の通知は、原則として行いません。

一定面積以上とは？	①市街化区域： 2,000㎡以上 ②「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。
土地売買の契約とは？	売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含まれます。

# 9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.4%増の2万5,573戸と8カ月連続の増加、貸家が同12.6%増の3万8,400戸と11カ月連続の増加、分譲住宅でも同17.0%増の2万1,339戸と先月の減少から再び増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同10.0%増の8万5,622戸と3カ月連続の増加となった。着工床面積は、同6.7%増の685万5千㎡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3.0%増の98万4千戸となり、先月の減少から再び増加となった。

持ち家では、公的資金分が同10.7%減の2,844戸と3カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同3.1%増の2万2,729戸と7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、公的資金分が同2.4%減の2,712戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同14.0%増の3万5,688戸と11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23.0%増の9,502戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同12.1%増の1万1,600戸と11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1.6%減の507戸と減少となったものの、貸家が同33.8%増の202戸、分譲住宅でも同6.0%増の141戸と増加となったため、岐阜県全体では、同6.5%増の851戸と2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2.6%増の5,505戸、貸家が同18.4%増の1万3,698戸、分譲住宅でも同44.0%増の1万1,922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22.9%増の3万1,181戸となった。

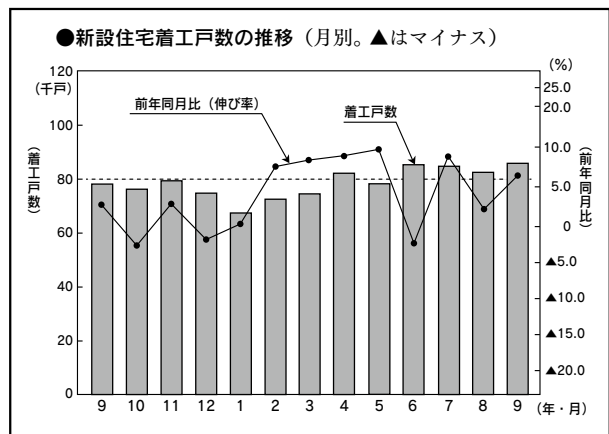
中部圏では、分譲住宅が同19.9%減の1,843戸と減少となったものの、持ち家が同

4.2%増の3,705戸、貸家でも同14.3%増の3,946戸と増加となったため、中部圏全体では同1.7%増の9,510戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.5%増の3,193戸、分譲住宅でも同1.2%増の3,417戸と増加となったものの、貸家が同7.5%減の4,803戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.2%減の1万1,435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8.0%増の3,995戸、貸家が同8.9%増の8,589戸、分譲住宅でも同190.2%増の1,071戸と増加となったため、全体では、同13.9%増の1万3,680戸と4カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同3.0%減の2,811戸と減少となったものの、貸家が同16.9%増の7,702戸、分譲住宅でも同14.0%増の1,227戸と増加となったため、全体では、同10.9%増の1万1,747戸と3カ月連続の増加となった。



## 「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関のお知らせ

### ◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、宅建業法第13条の16第1項に基づき、国土交通大臣の登録を受けた講習実施機関が行う「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者」と同等以上の能力を有する者と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

### ◎「登録講習(宅建試験の一部免除を受けるための講習)」とは

「登録講習」は、宅地建物取引業法第16条第3項に基づき、講習実施機関が国土交通大臣に登録して実施する講習です。

「登録講習」を修了された方は、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる「宅地建物取引士資格試験」において、問題の一部が免除されます(平成28年度の宅地建物取引士資格試験においては、出題の50問中5問が免除されています)。

受講申込資格は、宅建業に従事し、受講申込時及び講習期間中において有効な従業者証明書を保持している方となります。

### ☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「取引主任者の登録について([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000251.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html))」において随時お知らせされます。

#### 登録実務講習実施機関一覧 (平成28年8月5日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通推進センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY 15階	0120-243-229
4	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
7	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
8	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
12	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台1-2-2 セントラルビル2 301号室	047-481-4155

13	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜 1階	0120-963-253
14	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
15	(株)S o c i a l B r i d g e	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
16	(株)K e n ビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿 1階	03-5326-9294
17	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
18	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
19	(株)新潟県宅建サポートセンター	新潟市中央区明石1-3-10	025-247-1361
20	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051

**登録講習実施機関一覧 (平成28年8月24日現在)**

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	T A C(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
7	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
9	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
12	(株)辰巳法律研究所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
13	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1 C O S M Y I 5階	0120-243-229
15	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
16	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17 フローレンスさくら名駅1・2階	052-561-7628
17	(株)k e n ビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿 1階	03-5326-9294
18	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
20	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜 1階	0120-963-253
21	学校法人大原学園	東京都千代田区西神田1-2-10	03-3292-6265
22	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
23	(株)S o c i a l B r i d g e	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
24	(一財)福島宅建サポートセンター	福島県郡山市長者1-3-7	0242-26-3122
25	学校法人名古屋大原学園	愛知県名古屋市中村区名駅3-20-8	052-582-7733
26	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-633-3030
27	(株)コンプリート TOP宅建学院	東京都渋谷区渋谷3-6-2 第2八木ビル4階	03-3498-0350
28	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台1-2-2 セントラルビル2 301号室	047-481-4155



## 岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行  
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

### 最近の事例②

先月に引き続き、悪質クレマー等による不当要求の事例を紹介させていただきますので、参考にして下さい。

#### ◎ 機関誌・書籍等の不当な購読要求

先日、〇〇研究会を名乗る団体が発行している機関誌の購読要求を内容とする電話があり、一方的に切れました。断ろうと思うのですが、今後電話があればどのように拒絶すればよいでしょうか。

#### ◎ 対応の基本

##### ○ 3原則

- ・ 購読拒否の意志を明確に伝える。
- ・ 論争や議論は避ける。
- ・ 電話は短時間で切る。

##### ○ あいまいな言葉は厳禁

- ・ 「考えておきます。」「けっこうです。」など、相手方に誤解されやすい回答は避けて下さい。

##### ○ 誤って購読を了承した場合

- ・ クーリング・オフ制度に基づき、8日間以内に解約、または申込みの撤回を通知します。「内容証明郵便」等証拠が残る方法で通知します。
- ・ 販売した者は一切の損害賠償請求、違約金の支払請求などは出来ません。

##### ○ 一方的に送られてきた場合

- ・ クーリング・オフ制度を利用しなくとも、特定商取引法により、返還可能になります。
- ・ 開封前の返送  
宛名面に「受領拒否」と、受取人の名前を明記して（若しくはメモ用紙に記載して貼り付ける）、郵便局を通して返送します。
- ・ 開封後の返送……開封前の宅配便も同じ

一方的に送りつけられた図書等を返送する義務はありませんが、余計なトラブルを避けるため、包装を解いてしまったら、内容証明郵便、配達証明郵便で「購読の意思がない」旨を明記し返送する。

#### 文 例

「当社は、書籍〇〇を注文した事実もなく、購読する意思もありませんので、送付された〇〇を返送します。また、今後も購読する意思がありませんので送付しないで下さい。」

##### ○ 専門機関への相談

購読を拒否すれば、仕返しをされないかと不安になる方もみえますが、過去購読要求を拒否したり、受取拒否の内容証明郵便を送付したからといって会社に怒鳴り込んできたり、仕返しをされたという例はほとんどありません。

不安でしたら当センターや、民暴委員の弁護士に相談した上で購読拒否の手続きをとればより安心です。



## 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



### 下請法について

年の瀬も迫り慌ただしくなりましたが、元請けによる下請いじめなどの事案がニュースでも散見されています。今回は、下請事業者に対する利益保護としてどのような定めがあるか説明させていただきます。

1. そもそも下請法とはどのような内容の法律ですか、独占禁止法との関係はどうなりますか
2. 下請法で規制される取引はどのようなものですか、また、建設業に下請法は適用されますか
3. 下請法にいう「親事業者」、「下請事業者」とはどのような会社をいいますか
4. 親会社の下請会社に対する義務と禁止事項としてどのようなものがありますか

1. そもそも下請法とはどのような内容の法律ですか、独占禁止法との関係はどうなりますか

親事業者による下請事業者に対する優越的地位の濫用行為を取り締まるために制定された特別の法律で、正式名称は、「下請代金支払遅延等防止法」といいます。

親事業者が下請に対する優越的地位を濫用して取引拒絶をしたり、代金を減価することは、独占禁止法の規制対象にもなりますが、その特別法として下請法が制定されています。つまり、下請取引の公正化・下請事業者の利益保護を実効的に実現することを目的として制定されています。

2. 下請法で規制される取引はどのようなものですか、また、建設業に下請法は適用されますか

下請法の適用対象となる取引は、①製造委託、②修理委託、③情報成果物作成委託、④役務提供委託の4種類の委託取引です(第2条第1項乃至4項)。このうち、③と④については、平成15年の法改正によって新しく追加されました。

建築業(建設工事)の下請取引については、下請法の適用対象から除外されています(第2条第4項)。建設業法において下請法とほぼ同様の規制がなされているために規制の重複を避けるためです。もっとも、建設工事に関する設計業務、建設コンサルタント業務などを委託する場合は、上記③または④に該当するので下請法が適用される余地があります。

3. 下請法にいう「親事業者」、「下請事業者」とはどのような会社をいいますか

下請法にいう、「親事業者」、「下請事業者」の定義は、取引内容と事業者の資本金規模の2つの要素の組み合わせにより定義されています。

- (1) 取引内容が製造委託・修理委託の場合

(親事業者)

(下請事業者)

資本金 3 億円超 → 資本金 3 億円以下(個人を含む)

資本金 1 千万円超 3 億円以下 → 資本金 1 千万円以下(個人を含む)

- (2) 情報成果物作成委託・役務提供委託の場合(政令で定める4業種を除く)

(親事業者)

(下請事業者)

資本金 5 千万円超 → 資本金 5 千万円以下(個人を含む)

資本金 1 千万円超 5 千万円以下 → 資本金 1 千万円以下(個人を含む)

4. 親会社の下請会社に対する義務と禁止事項としてどのようなものがありますか

義務は、書面の交付義務(3条)、書類の作成・保存義務(5条)、下請代金の支払期日を定める義務(2条の2)及び遅延利息の支払義務(4条の2)です。禁止事項は、受領拒否の禁止(1項1号)、下請代金の支払遅延の禁止(1項2号)、下請代金の減額の禁止(1項3号)、返品禁止(1項4号)、買ったたきの禁止(1項5号)等です。すなわち、注文した物品等の受領を拒んだり、あらかじめ定めていた下請代金を減額したり、類似品等の価額や市価に比べて著しく低い下請代金を不当に定めること等は下請法に反し、親事業者による債務不履行責任等が生じます。なお、建設業において不当に安い請負代金を定め下請に押し付けることは、建設業法において禁止されています。この様に下請事業者に利益保護を図っています。

以上



土地建物の売買契約において、売主が買主の決済期日における代金不払いによる債務不履行を理由に売買契約の解除及び違約金を求めた事案において、売主の請求が認容された事例

(東京地裁 平成25年6月18日判決)

### 【事案の概要】

売主X(原告)は、平成23年7月7日、買主Y(被告)との間で、土地及び建物(以下「本件不動産」という。)を、代金8億5000万円、決済期日を同年8月31日とする売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結した。

本件売買契約には次の約定がある。

ア) Xは、Yに対し、決済期日までに、本件土地と隣接地との民々境界及び道路との官民境界について、隣接地所有者の境界立会い承諾印のある境界確認書、境界確定協議書及び土地家屋調査士による確定実測図の原本(以下「本件確定実測図等」という。)を交付するものとし、これに要する測量費用はYが負担する。

イ) 当事者の一方が本件売買契約上の義務の履行をしない場合、相手方は債務を履行しなかった者に対し、催告の上、本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。

Yは、平成23年8月30日付け書面でXに対し、金融機関の融資に係る稟議がされないことを理由として決済期限を同年9月15日まで延期することを求めたが、Xは、同月2日到達の内容証明郵便にて、Yに対して売買代金の支払を催告するとともに、2週間以内にYが支払わないときは、本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

Yは、同年9月20日付け書面で、融資依頼先の物件調査が完了せず、融資の目処が最短でも同年10月14日になるので、Xに決済を待って貰いたい旨伝えたが、Xは同年10月31日付け内容証明郵便にて、Yに対し本件売買契約を解除するとの意思表示をするとともに、約定に基づく違約金として1億7000万円の支払いを求めて提訴に至ったものである。

これに対してYは、売買代金の支払と本件確定実測図等の交付が同時履行の関係に立ち、Xが本件確定実測図等を交付しておらず、Yが売買代金を支払っていないことは違法ではないと主張して争った。

### 【判決の要旨】

裁判所は、以下のとおり判示して、売主の請求を認容した。

#### (1) 買主Yの同時履行の抗弁権の有無について

本件売買契約の締結に至る経緯及び本件売買契約書の文言からすれば、本件確定実測図等の交付義務は、代金支払義務と対価的な関係に立つ債務であると評価することはできない。Y代表者は、本件売買契約を現状有姿により行う意思はなく、測量費用をYが負担するとの認識もなかった旨供述するが、認定事実と整合せず、採用することはできない。

したがって、本件確定実測図等の交付義務と本件売買代金の支払義務が同時履行の関係にあるということとはできないというべきである。

(2) 買主Yは、民法130条の類推適用により、本件売買契約に基づく義務を履行しないとの条件が成就していないものとみなすことができるかについて

Xが、Y主張の義務を負っていたかについて検討すると、前提となる事実及び認定事実のとおり、Yは、本件不動産の売買について、金融機関から融資を受けることを前提としてXと交渉を開始し、本件不動産の不動産取り纏め依頼書や不動産買付証明書には取引条件として「本件不動産に関し、売主の有する一切の情報開示をお願いします。」と記載して、Xに対し本件不動産に関する情報の開示を求めていたことが認められる。

しかしながら、認定事実のとおり、本件売買契約書中にも、ローン特約の約定や、XがYに対し、本件確定実測図等のほかに、融資を受けるために必要な書類を交付する旨の約定はない。したがって、XとYの間で、Yが本件売買代金の融資を受けることが本件売買契約の法的な条件になっていたということとはできず、Xが、本件確定実測図等以外に、Yが融資を受けるために必要な書類をYに交付すべき義務を負っていたということもできないというべきである。

また、認定事実のとおり、Xが本件確定実測図等をYに交付できなかったことは、東日本大震災の影響によるものであるから、Xに帰責事由があるということとはできないし、Xが故意に本件確定実測図等の交付をしなかったとも認めることはできない。

以上によれば、XがYにH社(本件建物の転借人)の決算書及び本件確定実測図等を交付しなかったことをもって、Xの義務違反に当たるということはできないし、Xが故意にこれらの書類の提出を妨げた事実も認められないから、Yの主張は採用できない。

(3) 売主Xの違約金請求は信義則に反して許されないかについて

本件売買契約に関し、Xの義務違反は認められず、他にXの本件違約金請求が信義則に反すると認めるに足りる証拠はないから、Yの主張は採用できない。

#### 【まとめ】

本件は、不動産売買取引について、売主と買主の契約上の権利義務を争った事例である。判決では、争点(1)で買主が主張した同時履行の抗弁権について、売主の確定実測図等の交付義務が代金支払義務と対価的な関係に立つ債務とは契約上の規定からは評価できないと判断された。一般の実務においては、確定実測図等の交付が決済までに間に合わない場合、協議によって決済期日を延期する、又は決済は行うが売買代金の一部を買主が留保するなどの対応がとられる場合が多い。

判決は、売主の確定実測図等の交付義務が買主の代金支払義務と同時履行の関係にあることは否定したが、少なくとも、売主の契約上の債務不履行とは言い得るものである。実務においては、ひとつの判断として留意しておいて頂きたい。

### 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

- 1 1月9日  
 ・(公社)中部圏不動産流通機構正副会長会  
 名古屋市：箕浦会長出席
- 1 1月10日  
 ・第2回県下統一研修会(岐阜地域)
- 1 1月11日  
 ・第2回50周年記念事業特別委員会  
 ・国土交通省中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議  
 名古屋市：大橋職員出席
- 1 1月14日  
 ・全宅管理会員研修会  
 岐阜市：東常務理事出席
- 1 1月15日  
 ・第2回県下統一研修会(西濃地域)  
 ・宅建ぎふNo.479発行
- 1 1月16日  
 ・第2回不動産市況DI調査委員会  
 協議事項  
 (1)平成28年10月の調査結果について
- 1 1月17日  
 ・中間監査会  
 ・弁護士相談
- 1 1月18日  
 ・第6回法定講習会
- 1 1月21日  
 ・第3回総務・財務合同委員会  
 報告事項
- (1)業協会上期業務執行状況及び財務状況について  
 (2)岐阜本部上期業務執行状況及び財務状況について  
 (3)会員資格の喪失について  
 (4)入退会状況について  
 (5)事務機器等の更新について  
 協議事項  
 (1)会員親睦交流事業について
- 1 1月22日  
 ・第2回県下統一研修会(中濃地域)  
 ・第3回岐阜県住生活基本計画見直し検討委員会  
 岐阜市：箕浦会長出席
- 1 1月24日  
 ・全宅連・全宅保証第4回理事会  
 東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- 1 1月25日  
 ・全宅管理第4回理事会  
 東京：東常務理事出席
- 1 1月28日  
 ・全宅連第2回政策推進委員会  
 東京：箕浦会長出席
- 1 1月30日  
 ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会  
 名古屋市：箕浦会長、山本副会長、加納事務局長出席

## 「宅地建物取引士賠償保険制度」随時加入制度開始のお知らせ

宅地建物取引士賠償保険制度に、新たに支払限度額の増額プランとワイド補償プランが新設され、12月より随時加入が可能となりました。  
 詳しくは、本号に同封の案内パンフレットをご覧ください。

## 事 務 局 だ よ り

### 本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

- 12月28日(水) 仕事納め(館内清掃)  
 12月29日(木)～1月4日(水) 休日  
 1月5日(木) 仕事始め

支

部

だ

よ

り

**岐阜中支部**

- 1 1月1日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月2日  
第7回幹事(監査)会
- 1 1月8日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月22日  
第3回役員会
- 1 1月30日  
IT研修会

**岐阜南支部**

- 1 1月2日  
巡回相談(各務原市役所)
- 1 1月4日  
入会審査会
- 1 1月14日  
第1回流通促進委員会
- 1 1月15日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月16日  
巡回相談(羽島市役所)
- 1 1月18日  
第1回支部研修会
- 1 1月21日  
第4回幹事会
- 1 1月24日  
IT研修会

**岐阜北支部**

- 1 1月7日  
第5回幹事会
- 1 1月9日  
第3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)

- 1 1月22日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月28日  
IT研修会

**西濃支部**

- 1 1月1日  
無料相談会(養老町中央公民館)
- 1 1月5・6日  
無料相談会(朝倉公園垂井ピア会場)
- 1 1月11日  
無料相談会(海津市文化センター)
- 1 1月14日  
中間監査会
- 1 1月18日  
無料相談会(大野町役場)
- 1 1月26日  
無料相談会(揖斐川町地域交流センター)

**中濃支部**

- 1 1月2日  
第5回幹事会
- 1 1月8日  
巡回相談(関市総合福祉会館)

- 1 1月9日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会
- 1 1月15日  
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)
- 1 1月17日  
中濃地域各市町村との意見交換会

**東濃支部**

- 1 1月7日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会
- 1 1月11日  
巡回相談(土岐・恵那・中津川市役所)
- 1 1月18日  
巡回相談(多治見・瑞浪市役所)
- 1 1月21日  
中間監査会  
第5回役員(幹事)会
- 1 1月28日  
新規入会者事務所調査

**飛騨支部**

- 1 1月15日  
IT研修会
- 1 1月22日  
三役会
- 1 1月24日  
第4回役員会

# — 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

**【岐阜南支部】**

(1) 4910 28.10.6	堀 江 建 物 (有)	堀 江 俊 行	堀 江 宣 匡	058-272-3861 058-272-3852	岐阜市茜部大野2-208	500- 8261
(1) 4911 28.10.13	石 田 水 道 (株)	石 田 清 美	石 田 陸 夫 石 田 卓 大	058-384-0312 058-384-0317	各務原市鵜沼羽場町 1-172-1	509- 0135

## 【中濃支部】

(1) 4909 28. 9. 2	(株)SHOWコンサルティング	呉本清一	呉本清一	0574-42-9121 0574-42-9122	可児市土田字大池 5115-2	509-0206
----------------------	-----------------	------	------	------------------------------	--------------------	----------

## 【東濃支部】

大(4)6157 28. 6. 11	(株)アーネストワン 多治見営業所	松林重行 (高田顕正)	高田顕正	0572-21-2270 0572-21-2272	多治見市太平町4-10 OS10ビル1F	507-0041
-----------------------	----------------------	----------------	------	------------------------------	-------------------------	----------

## 【飛騨支部】

(1) 4907 28. 9. 1	MMP Cコンサルティング(株)	松井孝知	堀勝己	0577-37-0399 0577-35-0690	高山市西之一色町3-678	506-0031
----------------------	------------------	------	-----	------------------------------	---------------	----------

## 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：大(5) 5166 新：(1) 4914	(株)タカオ	野尻金博 (清水正義)	安藤健二	058-248-3377 058-248-3541	10
	事務所所在地	〒500-8227 岐阜市北一色3-9-21				
中濃	旧：(1) 4680 新：(1) 4912	土地の果実 (株)土地の果実	柴田実	柴田実	0574-61-2746 058-203-0739	61
	事務所所在地	〒509-0201 可児市川合201-3				

## 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	岐南住宅開発	松原利彦	羽島郡岐南町野中3-70	廃業	25
岐阜北	(有)岐阜西不動産	宮部和幸	岐阜市中西郷683-7	廃業	28
岐阜北	(株)美商	北川毅	岐阜市菅生1-6-21	会費未納	30

## 変更事項(11月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	支店名	岐阜支店	岐阜支社	11
		政令使用人	内山全浩	大橋通暢	
		専任取引士	天野禎久・中山宗治 堀竜治・森部嘉夫 山中悠二郎	大橋通暢・川村行治 高橋哲夫・寄國侑輝 大家健太郎・恵木翔太 辻田洵・江口秀世	
岐阜中	(株)ニッシヨ一 岐阜支店	専任取引士	杉山誠	石川誠	11
岐阜南	塩谷開発(株)	代表者	塩谷義憲	塩谷大司	16
		専任取引士	塩谷義峰	塩谷緑	
岐阜南	(株)ニッシヨ一 各務原支店	政令使用人	佐藤友哉	小谷順二	23
		専任取引士	佐藤友哉		

岐阜南	(株) 橋 本	専任取引士	山田博	山口智樹	23
岐阜南	(有)ディベロップメントブレーン	専任取引士		多比良秀利	25
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任取引士	原田倍光		25
岐阜北	(株) ア ル ミ ッ ク 岐阜長良営業所	専任取引士		玉井聡	28
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣支店	政令使用人	児玉貴洋	古賀一大	40
		専任取引士	児玉貴洋	杉山誠	
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣北支店	政令使用人	石川誠	児玉貴洋	40
		専任取引士	石川誠	児玉貴洋	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 関支店	専任取引士		原田倍光	55
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 可児支店	政令使用人	永田高夫	佐藤友哉	61
		専任取引士		佐藤友哉	

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。

## [不動産キャリア]サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅  
めざせ!  
不動産  
キャリアパーソン<sup>®</sup>

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

まかせて安心  
不動産キャリアパーソン  
認定資格者全国

## 全宅連からのお知らせ

佐藤まり江さん

**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



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11月30日現在  
所属会員 1,168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