

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.483  
平成29年3月15日発行



## おもな内容

「標準媒介契約約款」等の改正について……………	2
12月新設住宅着工……………	3
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……	4
平成29年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ……	5
平成29年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ……	5
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ…	6
身近な法律相談……………	8
不動産取引判例集……………	9
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	11



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

# 「標準媒介契約約款」等の改正について

平成28年6月3日に公布された「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行に伴い、平成29年4月1日より標準媒介契約約款(依頼者への報告義務・反社会的勢力の排除条項の追加)及び従業者名簿の様式(住所欄の削除)の改正が予定されています。

今回の改正に係る省令の公布及びガイドライン・Q & A等の公表は3月下旬となる模様ですが、従業者名簿については、4月1日より新様式への切り替えが必要となりますのでお知らせします。(現在の名簿は閉鎖し10年間保存)

※ 従業者名簿の切り替えに伴い、4月1日に全会員に新様式を郵送します。媒介契約書は、4月1日以降、全宅連会員専用サイトからのダウンロード・本支部事務所での用紙頒布をご利用ください。

## ○ 平成29年4月1日より施行される宅建業法改正の内容

①	売買等の申し込みがあった場合に、宅建業者は媒介契約の依頼者に遅滞なく報告する義務を創設 ※ 標準媒介契約約款の改正	改正法第34条の2第8項
②	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化(宅建業者間取引は、書面交付のみで足りるものとする)	改正法第35条新第6項及び第7項
③	従業者名簿の記載事項の変更(住所の記載が不要) ※ 従業者名簿の様式の改正	改正法第48条第3項
④	弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外	改正法第27条、第64条の8
⑤	宅建業者の団体による研修の実施、宅地建物取引業保証協会による研修に対する助成	改正法第64条の3、第75条の2

## ○ 平成30年4月1日より施行される宅建業法改正の内容

⑥	媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加 ※ 標準媒介契約約款の再改正	改正法第34条の2第1項
⑦	重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果の概要、②建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加 ※ 重要事項説明書の改正	改正法第35条第1項
⑧	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加 ※ 37条書面の改正	改正法第37条第1項

## ○ 標準媒介契約約款の改正イメージ(売買等の申込みに関する報告)

(専任媒介契約の場合)

専任媒介契約書			
	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">依頼の内容</td> <td style="padding: 2px 10px;">売却・購入・交換</td> </tr> </table>	依頼の内容	売却・購入・交換
依頼の内容	売却・購入・交換		
甲・依頼者 乙・宅地建物取引業者			
<b>1 成約に向けての義務</b> 一 (略) 二 (略) 三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。			
<b>専任媒介契約約款</b>			
<b>第1条～第3条</b> (略) (宅地建物取引業者の義務等)			
<b>第4条</b> 乙は、次の事項を履行する義務を負います。 一 (略) 二 (略) 三 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。			

# 12月新設住宅着工

国土交通省がまとめた12月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比6.5%増の2万3,890戸と11カ月連続の増加、貸家が同2.2%増の3万4,475戸と14カ月連続の増加、分譲住宅でも同4.6%増の1万9,787戸と先月の減少から再び増加となったため、12月の新設住宅着工戸数全体では、同3.9%増の7万8,406戸と6カ月連続の増加となった。着工床面積は、同3.9%増の628万9千㎡となり、6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3.2%減の92万3千戸となり、3カ月連続の減少となった。持ち家では、民間資金分が同7.3%増の2万1,097戸と10カ月連続の増加、公的資金分でも同0.4%増の2,793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、公的資金分が同31.9%減の2,586戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同6.5%増の3万1,889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。

分譲住宅では、マンションが同10.7%増の8,337戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同0.6%増の1万1,251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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同10.8%減の239戸と減少となったものの、持ち家が同6.3%増の475戸、分譲住宅でも同30.0%増の156戸と増加となったため、岐阜県全体では、同4.3%増の872戸と2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、分譲住宅が同10.1%増の9,702戸と増加となったものの、持ち家が同4.3%減の4,634戸、貸家でも同5.1%減の1万1,900戸と減少となったため、首都圏全体では同0.2%減の2万6,272戸となった。

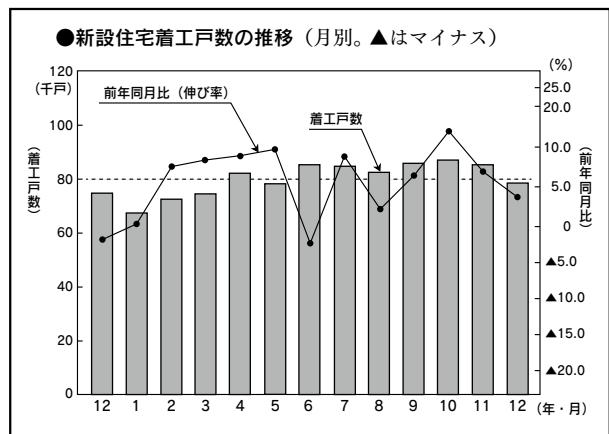
中部圏では、貸家が同7.4%減の3,074戸と減少となったものの、持ち家が同7.6%増の3,565戸、分譲住宅でも同4.9%増の1,812戸と増加と

なったため、中部圏全体では同1.0%増の8,480戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同14.1%減の3,376戸と減少となったものの、持ち家が同6.4%増の3,074戸、貸家でも同9.6%増の4,540戸と増加となったため、近畿圏全体では同0.5%増の1万1,079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5.6%増の3,819戸、分譲住宅でも同0.5%増の403戸と増加となったものの、貸家が同7.9%減の7,931戸と減少となったため、全体では、同4.1%減の1万2,179戸と7カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同11.9%増の2,716戸、貸家が同16.8%増の6,422戸、分譲住宅でも同1.6%増の1,122戸と増加となったため、全体では、同13.9%増の1万293戸と6カ月連続の増加となった。



## 住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに、基準日前6か月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、3月31日の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

### 住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

#### 1. 届出の時期について

年2回の基準日（3月31日・9月30日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

#### 2. 届出書類について

##### 1) 届出様式の種類について

###### ① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

###### ② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

###### ③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

##### 2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

#### 3. 注意点

- ① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

#### 【問い合わせ先】

##### ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572

##### ◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

##### ◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県県土整備部技術検査課 TEL 058-272-8504

## [infomation] インフォメーション

### 平成29年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ

平成29年度の宅地建物取引士法定講習の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引士証の有効期限の更新を希望される方(有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講)の取引士証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、講習日の約40日前を目途に開催通知をご送付しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

講習日	対象者の有効期限	講習会場
平成29年4月14日(金)	平成29年8月4日～平成29年9月27日 (登録番号第7489号から)	ふれあい福寿会館
平成29年6月14日(水)	平成29年10月3日～平成29年12月12日	ふれあい福寿会館
平成29年7月21日(金)	平成29年12月16日～平成30年1月5日	ふれあい福寿会館
平成29年9月20日(水)	平成30年1月6日～平成30年2月9日	ふれあい福寿会館
平成29年11月8日(水)	平成30年2月10日～平成30年3月12日	ふれあい福寿会館
平成29年12月4日(月)	平成30年3月13日～平成30年4月23日	ふれあい福寿会館
平成30年2月8日(木)	平成30年4月27日～平成30年5月28日	ふれあい福寿会館
平成30年3月9日(金)	平成30年5月29日～平成30年7月23日	ふれあい福寿会館

### 平成29年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。

- ※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所(岐阜県不動産会館)
2. 実施日 毎月第3木曜日(休日の場合は、翌日)
3. 相談時間 13:30から16:00(一相談者につき30分(5名)程度)

#### ○平成29年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月20日(木)	5月18日(木)	6月15日(木)	7月20日(木)
8月17日(木)	9月21日(木)	10月19日(木)	11月16日(木)
12月21日(木)	1月18日(木)	2月15日(木)	3月15日(木)

※ 都合により日程等が変更されることがあります。

# 全宅保証の「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となります。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)  
大阪市中央区瓦町4-4-8 TEL 06-4706-2103

## 全宅保証の「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



### 既存住宅(中古住宅)の取引促進に向けての宅地建物取引業法の一部改正について

既存住宅の取引促進について、法整備が図られようとしています。概要を教えてください。

#### 1. 既存住宅の流通について

- (1) 既存住宅があるにも拘わらず、建物についての新築志向の傾向が強く、そもそも、平成25年10月1日現在における我が国の既存住宅における空き家率は13.5%であり、約820万戸が空き家となっています。しかしながら、依然として建物を新築しようとする傾向があります。
- (2) 例えば、乗用車であれば中古市場が確立されており、その流通や取引環境も整備されていますが、既存住宅、すなわち中古住宅については、そもそもその価値が適正に評価されているかどうかも分からないとし、また、担保責任等の整備も十分でないことから、購入を手控え、新築住宅に走る傾向にあります。
- (3) 宅地建物取引業法においても、既存住宅の取引促進を図るべく、次のとおり、同法の一部を改正する法律が公布され、平成29年4月より、順次施行される予定となっています。

#### 2. 宅地建物取引業法の一部を改正する法律について

既存住宅の流通市場を活性化し安心な取引環境の整備を図るため、建物状況調査(インスペクション)の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されました。

##### (1) 「既存建物取引時の情報提供の充実」(施行期日:平成30年4月1日)

既存建物取引時に購入者は、住宅の質に関する不安を抱えています。一方で既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難です。

そこで、既存建物取引時の情報提供の充実の規定を設けることで、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、売主・買主が安心して取引ができる市場環境が整備しようとするものです。

##### (2) 「不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済」(施行期日:平成29年4月1日)

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者が除外される規定が設けられました。

##### (3) 「宅地建物取引業者の団体による研修」(平成29年4月1日)

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課されます。例えば、重要事項説明の対象となる建物状況調査が適正に実施されるためには、一定の講習や受講者の管理が必要不可欠となり、これを実施しようとするものです。

#### 3. 既存住宅売買瑕疵保険の概要について

既存住宅売買瑕疵保険は、既存住宅の売買にかかる瑕疵担保責任に基づく損害を補填するものです。売主及び買主が個人(宅建業者以外)である個人間売買の場合、通常、登録検査事業者と保険法人が検査を実施します。

#### 4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査の概要

既存住宅売買瑕疵保険の検査が実施されます。具体的には、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、目視、計測等により予め定められた部位の劣化事象等の有無が検査されます。検査対象となる全ての部位・劣化事象等に該当がなかった場合には、保険加入が可能となります。

#### 5. 以上のとおり、専門家による物件調査を行うなどして、既存住宅の取引促進に資し、安心して購入できる制度としようとするものです。

以上





購入した土地の近隣のビルに暴力団事務所があるとして契約解除又は損害賠償を請求したところ、同事務所は暴力団事務所ではなく、暴力団と関連の深い興行事務所で、周辺の平穏を脅かす事象の発生は認められないとして、契約解除は認めず、売主(宅建業者)の信義則上の説明義務違反にあたるとして、原告の請求額を減額して認容した事例。

(東京地裁 平25年8月21日判決 控訴、本件部分控訴棄却)

### 【事案の概要】

平成23年1月31日、宅建業者Y(被告)は、担保不動産競売手続(以下「競売」という。)において都心部の土地(206.90㎡、以下「本件土地」という。)を1億7188万円で取得した。

本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階地上3階建のビル(以下「Aビル」という。)が存在する。

競売における当初の評価額(売却基準価額)は1億5642万円で、最高価買受申出人の申出価額は2億円であったが、最高価買受申出人から「Aビルが指定暴力団の事務所として使用されている」として売却不許可の申し出がされたため追加の現況調査が行われ、追加の現況調査報告書には「Aビルは、外観上特別な建物と思われるものは見当たらず、玄関にある集合郵便受けには『B社』と表示されていた。」と記載された。また、補充評価書には警視庁の回答として「暴力団情報の提供する要件に該当しないため回答しかねます。」とされ、「警視庁への調査囑託の結果等からは必ずしも明らかではない。」とされたが、競売市場の減価率を10%修正し、評価額は1億3407万円に下方修正された。

同年9月7日、占い・美容等のコンテンツの制作・提供会社X(原告)は、Yとの間で、本件土地を2億円で売買する契約(以下「本件契約」という。)を締結し、同年10月28日までに売買代金の全額を支払った。

同年12月3日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせによりB社の事務所(以下「本件事務所」という。)が暴力団事務所であると知ったとして、Yに対し、B社の存在により本件契約の目的を実現することが事実上不可能となったとして、債務不履行を理由に契約を解除する旨の意思表示をした。

平成24年3月28日、Xは、宅建業者のYは、信義則上、契約の相手方が売買契約の締結判断に重要な影響を与える事実を知っている場合にはこれを説明し告知する義務があるとして説明義務違反の債務不履行による売買契約の解除、また、Xに本件土地の周辺環境に影響を及ぼす施設はないと誤信させ本件契約を締結させた行為は詐欺に該当し不法行為を構成するとして詐欺による売買契約の取消し又は売買契約の錯誤無効を理由とする原状回復請求権に基づく損害賠償、予備的に説明義務違反又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めて訴えを提起した。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Xの請求の一部を容認した。

- (1) Aビルの所有者(法人)の代表取締役等は、過去に指定暴力団の幹部又は組長として報道された人物と同姓同名で、B社は一般に指定暴力団傘下の団体として認識されていること等から、本件事務所は、指定暴力団と密接な関係を有する団体及びその構成員らにより使用されている

事務所であると推認することができる。

- (2) Yは、競売の補充評価書及びYの警察OBの顧問が入手した「指定暴力団系にあたる興行事務所であり、暴力団事務所ではなく、組員の出入りもない。」との情報から、本件事務所は単なる「興行事務所」とするが、暴力団対策法上の事務所でないとしても指定暴力団と密接な関係のある団体及びその構成員らにより使用されている事務所であると認めるほかなく、Yは、追加の現況調査が行われた経緯及び本件事務所が「指定暴力団系の興行事務所」とであると認識していたと認められる。
- (3) Yは、本件事務所が暴力団事務所であるかの確認しようとしたのだから、近隣に暴力団事務所等が存在することが契約締結の判断に影響を及ぼす重要な事項であることを容易に認識することができ、また、近隣に暴力団が関係する興行事務所があるという告知は容易に行うことができる性質のもので、信義則上の説明義務違反は免れない。
- (4) 本件土地周辺は閑静な住宅地で、本件土地の100m圏内に女子校が存在すること、前面道路が小学校の通学路であること等に照らすと、本件事務所の存在によりXが本件契約の目的が達成することができなくなったと認めることはできない。
- (5) 説明義務違反は、本件契約に基づく債務の不履行の問題ではないから、債務不履行を理由とする本件契約の解除の理由とはならない。
- (6) Yが、Xを欺罔する意図で本件事務所の存在を秘していたとは認められず、詐欺取消を前提とするXの主張は認められない。また、近隣に暴力団事務所等がないことがXの意思表示の内容として特に表示されていたことはなく、Xの主張する錯誤は法律行為の要素の錯誤とは認められない。更に、本件土地が、一般の宅地が通常有する品質や性能を欠いているということはず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任の請求は理由がない。
- (7) Yには、本件事務所の存在を告げなかった信義則上の義務違反があり、Yの説明義務違反と相当因果関係のあるXの損害としては、本件事務所の存在による減価率1割を乗じた2,000万円を相当とする。裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

#### 【まとめ】

本件は、近隣の事務所が指定暴力団と密接な関係のあるとしながらも土地の瑕疵とは認めなかったが、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、宅建業者には信義則上の説明義務があったとした事例で、警察照会等で暴力団事務所とはされなかったとしても説明すべき事項であったとした注目すべき判例といえる。近隣の暴力団事務所を土地の隠れた瑕疵として土地価格を20%減じた事例(東京地判H7.8.29)もあるので参照願いたい。

### 年度末（3月）の退会について

平成29年度の会費請求は、平成29年4月1日現在の所属会員に対して行われますので、平成28年度内の退会を希望される場合は、3月末日までに所属支部へ所定の用紙による届出を怠らないようご注意ください。

# 協 会 の 動 き

2月2日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回企画事業委員会

金沢市：箕浦会長、瀬上常務理事出席

2月6日

- ・第4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) 平成29年度事業計画・収支予算(案)について

2月8日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回法務指導委員会

金沢市：山本副会長出席

2月10日

- ・第6回常任理事（常任幹事）会

報告事項

(1) 入退会状況について

(2) 財務状況について

(3) 消費者セミナーの実施について

(4) 地域イベントへの参加について

協議事項

(1) 平成29年度事業計画・収支予算(案)について

- ・次期宅建システム移行関係説明会

東京：吉益職員出席

2月12日

- ・ハトマークセミナー・空き家相談会

岐阜産業会館

2月15日

- ・宅建ぎふNo.482発行

- ・弁護士相談

2月17日

- ・全宅連・全宅保証都道府県協会・本部事務局  
長会議

東京：加納事務局長出席

- ・(公社)岐阜県不動産鑑定士協会との懇談会

2月18・19日

- ・住まいとくらしの総合フェアinG I F U

岐阜産業会館

2月20日

- ・全宅管理第3回総務財務委員会

東京：東常務理事出席

- ・空き家対策協議会による研修会

岐阜市：林副会長、田中理事、大橋職員出席

2月21日

- ・第3回県下統一研修会（中濃地区）

2月22日

- ・(公社)中部圏流通機構正副会長会議

名古屋市：箕浦会長出席

2月23日

- ・第8回法定講習会

2月24日

- ・第5回総務・財務合同委員会

協議事項

(1) 宅地建物取引業法の改正に伴う対応について

(2) 平成29年度事業計画・収支予算(案)について

(3) 入退会者アンケート調査について

- ・第2回空き家等対策窓口運営委員会

岐阜市：林副会長、東常務理事、田中理事出席

2月27日

- ・第3回県下統一研修会（東濃地区）

2月28日

- ・テロ対策ネットワーク岐阜設立総会

岐阜市：箕浦会長、加納事務局長出席

支

部

だ

よ

り

**岐阜中支部**

2月1日  
支部研修会  
2月3日  
第5回役員会  
2月7日  
第9回幹事(監査)会  
2月14日  
巡回相談(岐阜市役所)  
2月15日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
2月21日  
巡回相談(岐阜市役所)

**岐阜南支部**

2月1日  
巡回相談(各務原市役所)  
2月2日  
第4回正副支部長会  
2月8日  
第5回幹事会  
2月15日  
巡回相談(羽島市役所)  
2月27日  
新規入会者事務所調査  
2月28日  
巡回相談(岐阜市役所)

**岐阜北支部**

2月2日

**第2回正副支部長会議**

2月6日  
第7回幹事会  
2月7日  
巡回相談(岐阜市役所)  
2月8日  
第4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)

**西濃支部**

2月1日  
役員会  
2月6日  
大垣市都市計画部との協議  
会  
2月10日  
大垣市都市計画部との協議  
会  
2月14日  
六士協議会役員会

**中濃支部**

2月10日  
第6回幹事会  
2月14日  
巡回相談(関市総合福祉会  
館)

2月20日

新規入会者事務所調査  
入会審査会  
2月21日  
巡回相談(美濃加茂市生涯  
学習センター)  
2月24日  
第2回支部研修会・第2回  
総務委員会

**東濃支部**

2月2日  
巡回相談(多治見・土岐市役  
所)  
2月3日  
第6回役員(幹事)会  
2月9日  
支部IT研修会  
2月10日  
巡回相談(中津川市役所)  
2月17日  
巡回相談(瑞浪・恵那市役  
所)  
2月23日  
第7回役員(幹事)会

**飛騨支部**

2月1日  
三役会  
2月3日  
第5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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

**【岐阜北支部】**

(1) 4927 29. 1. 20	㈱フェイスバリットホーム	磯野 蘭 磨 (古川 和 義)	古川 和 義	058-233-9991 058-233-9992	岐阜市南蟬1-142	500- 0852
(1) 4926 29. 1. 17	カトリ不動産㈱	鹿取 広 幸	鹿取 広 幸	058-327-4455 058-327-4455	瑞穂市牛牧1453-1	501- 0234

(1) 4915 28.10.19	グレイセル(株)	中原 淳	中原 淳	0581-38-3055	本巢市根尾門脇53	501-1531
----------------------	----------	------	------	--------------	-----------	----------

### 会員権承継

支部	免許番号	商号	代表者 (政令使用人)	専任取引士	電話番号 FAX番号	頁
岐阜南	旧：(1) 4836 新：(1) 4923	旧：T-LINE不動産 新：T-LINE不動産合同会社	吉田 叔史	吉田 叔史	058-214-4532 058-214-4523	17
	事務所所在地	〒500-8437 岐阜市石切町20 A&Be's. S-1				

### 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	信廣土地開発	西尾 三四三	各務原市鶴沼川崎町2-128-1	廃業	22
岐阜北	リンクスホーム	稲葉 貴博	岐阜市旦島中1-1-3	廃業	31
西濃	(有)プロパティインフォメーションウィル	馬 淵 尚 樹	大垣市室町2-33	廃業	41
中濃	(株)アメリア	高木 秀明	関市平和通7-10-25	廃業	54
中濃	加藤住宅サービス	加藤 茂	可児市兼山1297-2	廃業	60
中濃	都竹建築	都竹 隆一	郡上市八幡町島谷456	期間満了	63
中濃	富加不動産	安藤 剛	加茂郡富加町加治田125-2	廃業	65
飛騨	(有)イグチ工業	井口 文雄	高山市下岡本町992	破産	84

### 変更事項(2月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)プロワーク	専任取引士	稲垣修子	服部貴行	12
岐阜南	(株)アース不動産	専任取引士		田中美由紀	16
岐阜南	総合都市開発(株)	FAX	058-214-2551	058-213-2605	25
西濃	(株)アイダ設計 大垣モデル店	政令使用人	山本雅仁	日比野智文	38
西濃	(株)タカショー	代表者	高木一也	山本仁己	39
西濃	(株)サンホーム	代表者	吉富広紀	古田修	45
中濃	(株)大幸住宅可児工房	専任取引士	鈴木友樹雄		61
東濃	宮島建設(株)	専任取引士	西山浩元		77

※ 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
岐阜中	(有)西野不動産	西野 洋一	西野 洋一	本人	平成29年2月26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29年2月28日現在  
所属会員 1,158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