

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.485
平成29年5月15日発行



おもな内容

宅建業法の一部を改正する法律等の施行について……	2
(平成30年4月1日施行分)	
印紙税の非課税措置について……	4
2月新設住宅着工……	5
「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について…	6
山県市からのお知らせ……	7
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

宅地建物取引業法の一部を改正する法律及び関係法令の施行について(平成30年4月1日施行分)

宅地建物取引業法の一部を改正する法律等が、平成29年4月1日(一部の規定については平成30年4月1日)より施行されましたが、今回は平成30年4月1日より施行される改正の概要についてお知らせします。

なお、詳細については、改めてお知らせをする予定です。

◎ 宅地建物取引業法の改正内容(平成30年4月1日施行分)

(1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

- ① 宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない。(法第34条の2第1項第4号関係)
- ② 宅地建物取引業者は、既存の建物の取得者又は借主となる者に対して、当該既存の建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならない。(法第35条第1項第6号の2関係)
- ③ 宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、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記載した書面を当事者に交付しなければならない。(法第37条第1項第2号の2関係)

(2) 経過措置

- ① 平成30年4月1日前に締結された媒介契約に係る書面の交付については、(1)①の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第3条第1項関係)
- ② 平成30年4月1日前に宅地又は建物の売買又は交換の契約が締結され又は成立した場合におけるその契約に係る書面の交付については、(1)③の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第3条第2項関係)

◎ 宅地建物取引業法施行規則の改正内容(平成30年4月1日施行分)

(1) 建物状況調査の対象部位

法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の対象部位である建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分については、次のとおりとする。(第15条の7関係)

① 建物の構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう。))で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの

② 雨水の浸入を防止する部分

- i) 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- ii) 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

(2) 建物状況調査を実施する者

法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を実施する者は、次のいずれにも該当

する者とする。(第15条の8第1項関係)

- ① 建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第1項に規定する建築士
- ② 国土交通大臣が定める講習を修了した者

また、建物状況調査を実施する者は、国土交通大臣が定める基準に従って建物状況調査を実施するものとする。(第15条の8第2項関係)

(3) 重要事項説明の対象となる建物状況調査

法第35条第1項第6号の2イに規定する重要事項説明の対象となる建物状況調査は、建物状況調査の実施後1年を経過しないものとする。(第16条の2の2関係)

(4) 重要事項説明の対象となる建物の建築及び維持保全の状況に関する書類

法第35条第1項第6号の2ロに規定する建物の建築及び維持保全の状況に関する書類は、住宅に係る次の書類とする。(第16条の2の3関係)

- ① 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する確認の申請書、計画通知書及び確認済証
- ② 建築基準法に規定する検査済証
- ③ 建物状況調査の結果報告書
- ④ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書
- ⑤ 建築基準法に規定する定期調査報告書
- ⑥ 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅については、昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合したことが確認できる書類で次に掲げるもの
 - i) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する基本方針のうち同法の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が耐震診断を行い、作成した耐震診断結果報告書
 - ii) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書
 - iii) 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)に基づく既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
 - iv) i)からiii)までに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

◎ **標準媒介契約約款の改正内容(平成30年4月1日施行分)**

(1) 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無

媒介契約書に、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無を記載する項目を追加する。媒介契約款に、依頼者に対し建物状況調査を実施する者のあつせんを行うこととした場合、建物状況調査を実施する者のあつせんを行わなければならないことを追加する。

◎ **宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習を定める件の制定**

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令による改正後の宅地建物取引業法施行規則第15条の8第1項第2号に規定する建物状況調査を実施する者が修了することを要する講習は、既存住宅状況調査登録規程(平成29年国土交通省告示第81号)で規定する既存住宅状況調査技術者講習とする。

◎ **宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準を定める件の制定**

宅地建物取引業法施行規則第15条の8第2項に規定する建物状況調査を実施する者が調査を実施する際に従う基準は、既存住宅状況調査方法基準(平成29年国土交通省告示第82号)とする。

◎ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容（平成30年4月1日施行分）

上記を踏まえ、下記(1)～(4)に関して宅地建物取引業者が留意すべき事項について規定する。

- (1) 建物状況調査を実施する者のあっせんについて
- (2) 重要事項説明の対象となる建物状況調査について
- (3) 重要事項説明の対象となる建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について
- (4) 当事者の双方が確認した事項について

また、第34条の2関係（媒介契約事前説明書）、第35条第1項関係（重要事項事前説明書）、第35条第1項関係（重要事項説明書）を改正するとともに、第35条第1項第6号の2関係として「建物状況調査の結果概要（重要事項説明用）」を定める。

印紙税の非課税措置について

平成29年度の税制改正において、「租税特別措置法」の一部が改正され、自然災害の被災者が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」の印紙税につき、下記のとおり非課税措置が設けられましたのでお知らせします。

租税特別措置法で新たに非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」は、次の①から③のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成されるものです。

- ① 自然災害の「被災者」が作成するものであること
- ② 次のいずれかの場合に作成されるものであること
 - イ 自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物（滅失等建物）が所在した土地を譲渡する場合
 - ロ 自然災害により損壊した建物（損壊建物）を譲渡する場合
 - ハ 滅失等建物の代わるもの（代替建物）の敷地のための土地を取得する場合
 - ニ 代替建物を取得する場合
 - ホ 代替建物を新築する場合
 - ヘ 損壊建物を修繕する場合
- ③ 当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類（「り災証明書」等）を添付していること

※ 被災者と被災者以外の者（例えば不動産業者や建設業者）が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したものとみなして非課税とされますが、被災者以外が保存するものは被災者以外が作成したものとみなして課税されます。

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。平成29年4月1日の時点で非課税措置の対象となる自然災害は以下のとおりです。

- ・平成28年（2016年）熊本地震
- ・平成28年台風第10号による災害
- ・平成28年鳥取県中部地震
- ・平成28年12月22日に発生した強風による災害

※ 被災者生活再建支援法の適用状況については、内閣府ホームページ（www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiiken/shiensya_jyoukyou.html）をご覧ください。

2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.6%増の2万1,322戸と先月の減少から再び増加、貸家が同6.8%増の3万842戸と16カ月連続の増加となったものの、分譲住宅が同17.9%減の1万8,398戸と3カ月ぶりの減少となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同2.6%減の7万912戸と8カ月ぶりの減少となった。着工床面積は、同2.5%減の576万8千㎡となり、8カ月ぶりの減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同6.1%減の94万戸となり、先月の増加から再び減少となった。持ち家では、民間資金分が同1.5%増の1万8,786戸と先月の減少から再び増加、公的資金分でも同2.1%増の2,536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、民間資金分が同7.1%増の2万8,497戸と16カ月連続の増加、公的資金分でも同4.1%増の2,345戸と4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、戸建て住宅が同0.9%増の1万696戸と16カ月連続の増加となったものの、マンションが同35.7%減の7,562戸と3カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同0.4%増の457戸、貸家が同6.3%増の170戸、分譲住宅でも同18.8%増の133戸と増加となったため、岐阜県全体では、同4.5%増の761戸と3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、貸家が同8.1%増の1万1,356戸と増加となったものの、持ち家が同0.1%減の4,495戸、分譲住宅でも同21.0%減の9,242戸と減少となったため、首都圏全体では同6.1%減の2万5,170戸となった。

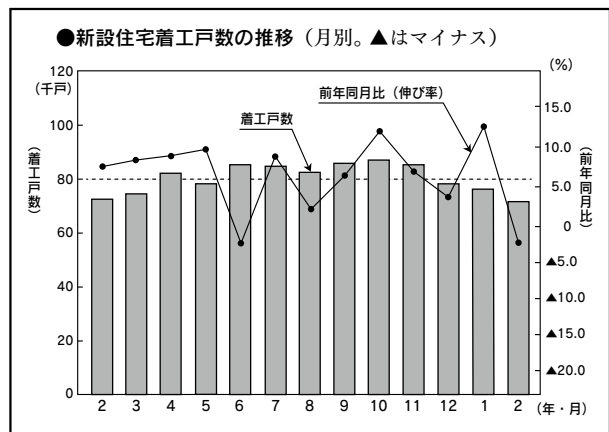
中部圏では、分譲住宅が同9.7%減の1,883戸と減少となったものの、持ち家が同0.9%増の3,585戸、貸家が同14.3%増の3,299戸と増加

となったため、中部圏全体では同2.3%増の8,779戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.4%増の2,739戸、貸家が同4.9%増の4,579戸と増加となったものの、分譲住宅が同16.1%減の3,287戸と減少となったため、近畿圏全体では同4.0%減の1万639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貸家が同2.6%減の6,795戸と減少となったものの、持ち家が同6.7%増の3,594戸、分譲住宅でも同3.1%増の473戸と増加となったため、全体では、同1.1%増の1万943戸と3カ月ぶりの増加となった。

2×4では、貸家が同4.3%増の5,303戸と増加となったものの、持ち家が同4.2%減の2,220戸、分譲住宅でも同10.4%減の970戸と減少となったため、全体では、同0.3%減の8,507戸と8カ月ぶりの減少となった。



平成29年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について

賃貸不動産経営管理士とは、賃貸不動産管理に必要な専門的な知識・技術・技能・倫理観を持った専門家として、賃貸管理業務全般にわたる、管理の適正化・健全化に寄与することを目的とした資格制度です。

○平成29年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 平成29年11月19日(日) 13:00～14:30(90分間)

【試験会場】 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の
 全国11会場

【受験料】 12,960円(税込)

【登録料】 6,480円(税込)

【出題形式】 四肢択一、40問出題

【受験要件】 受験要件はありません。(どなたでも受験できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【登録要件】 試験合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要です。

◇宅地建物取引士(注1)、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事している又は従事していた者。

(注1) 登録手続き時において、有効な宅地建物取引士証の交付を受けている者。

(注2) 協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)及び協議会構成団体(※)の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。

※ 協議会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

【受験案内・申込書・資料請求期間】

平成29年8月16日(水)～平成29年9月25日(月)

※ 資料請求は、賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ又はFAXにて行えます。

【受験申込書・受付期間】

平成29年8月21日(月)～平成29年9月29日(金) 当日消印有効

【合格発表】 平成30年1月中旬予定

【公式テキスト】 「賃貸不動産管理の知識と実務」 3,980円(税込)

賃貸不動産経営管理士協議会ホームページより購入できます。

● 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(<http://www.chintaikanrishi.jp>)

○平成29年度賃貸不動産経営管理士講習

当講習は、協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。希望者はどなたでも受講できます。

- ※ 本講習を受講しなくても、全国統一試験は受験できます。
- ※ 既存の有資格者(管理士)には受講の義務はありませんが、最新の知識の習得等、自己のレベルアップのために活用できます。
- ※ 11月に実施する試験の申込は、当講習の申込とは別に「受験申込手続(別途費用)」が必要です。

●賃貸不動産経営管理士講習日程(名古屋会場)

【開催日時等】 平成29年7月25日(火)・26日(水) ダイテックサカエ

【講習内容】 公式テキストを使用した講習(2日間)

【講習時間】 1日目9:35～17:30、2日目9:05～17:30(予定)

【受講料】 17,820円(税込)

※ テキスト(3,980円(税込))は、各自にて別途ご購入ください。

※ 受講に際しては、必ずテキストをご用意ください。

【受講要件】 受講要件はありません。(どなたでも受講できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【修了の要件】 全ての講義(2日間)の受講(遅刻・中途退室は不可。本人確認を行います。)

【修了の証し】 本講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、(出題40問のうち)4問が免除されます。4問免除の適用は平成29年度および30年度の試験までです。(2年間有効)

【受講申込・申込締切日】

受講申込書は、平成29年7月12日(水)当日必着

※ 定員になり次第締切られます。

詳しくは、賃貸不動産経営管理士講習案内(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry>)をご覧ください。

●名古屋以外の会場

【開催期間等】 平成29年6月6日(火)～9月8日(金)迄

【講習会場】 全国19都市で開催(札幌、青森、仙台、新潟、埼玉、東京、横浜、金沢、静岡、名古屋、京都、大阪、岡山、広島、山口、高松、福岡、熊本、沖縄)

山 県 市 か ら の お 知 ら せ

山口市では、平成29年4月1日より、高富都市計画区域の用途地域を一部追加しましたので、お知らせします。

なお、詳細につきましては、山口市ホームページ(<http://www.city.yamagata.gifu.jp/machi/toshikeikaku/p-9203.html>)をご覧ください。



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

あなたの職場を、暴力団等から守るため 『不当要求責任者講習』受けましょう。

暴追センターでは、暴力団対策法に基づき、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任してください。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。(選任届の用紙は、(公財)岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。)
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加してください。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります(ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出してください。)

○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程(予定)

5月～7月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

開催日	開 場	開始時間
5月26日(金)	大垣市民会館	午後1時30分より
6月1日(木)	セラトピア土岐	午後1時30分より
6月13日(火)	岐阜産業会館	午後1時30分より
6月29日(木)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
7月6日(木)	美濃加茂市文化会館	午後1時30分より

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- (公財)岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613

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

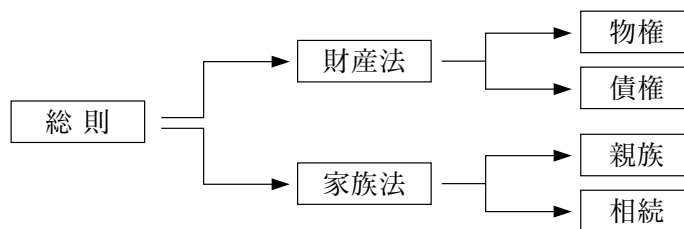


120年ぶりの民法改正について

企業や消費者の契約ルールを定めた債権関係規定(債権法)に関する民法改正案が、本年4月14日、衆議院で可決し、4月20日から参議院にて審議されています。公布から3年以内の施行であって、2019年、20年頃には施行される見込みです。

1. そもそも民法の構成はどうなっていますか。
2. 今回改正される部分はどの部分ですか。
3. 今回の民法の改正が身近な問題としてどのような点に影響が出ますか。

1. 民法の構成について



民法は、財産法と家族法の定めに分かれていて、財産法については所有権や抵当権等に係る物権の定めと売買等の契約関係等を規律する債権の定めとに分かれています。

2. 今回改正される部分はどの部分ですか。

上記の表のうち、今回改正されるのは債権法に関わる部分であり、従前の裁判例の集積を明文化するなどして、現代社会・経済への対応を図り、国民一般にわかりやすいものとする目的です。

3. 今回の民法の改正が、身近な問題としてどのような点に影響が出ますか。

(1) 利息について

当事者間で利息を定めていない場合に適用する「法定利率」の引き下げです。現在は、年5%に固定されている利率を3%に引き下げ、更に3年ごとに見直します。

(2) 約款について

不特定多数の者を相手方とする定型取引に使用される定型約款に関し、定型約款によって契約の内容が補充されるための要件を整備するとともに、消費者等を一方的に不利益に扱う内容は無効とされます。

(3) 消滅時効について

飲食代については1年、医師の診療報酬は3年など、業種ごとに異なる「短期消滅時効」は廃止になります。原則的に「権利が行使できると知ったときから5年」に統一されます。

(4) 事業用融資の債務の保証契約について

中小零細企業への融資などで第三者が個人で保証人になる場合、公証人による自発的な意思の確認を必要とされます。すなわち、A会社(法人)が事業用融資を銀行から受けるに際して、A会社の取締役であるBが連帯保証人になる場合は別として、第三者のCが連帯保証する場合には、公証人がCの保証意思を確認しなければ、保証契約の効力が生じません。親族らがりスクを十分に確認せずに事業用借入の保証人になって、自己破産に追い込まれる例などがあつたため、これを防止しようとするものです。

(5) 意思無能力者による法律行為について

意思能力を有しなかった当事者がした法律行為は、無効であることを明文化しています。

(6) 賃貸借契約終了時の原状回復義務について

賃借人は、賃借物の原状回復義務を負うものの、通常の使用収益によって生じた損傷等については、その責任を免れることを明文化します。

以上



賃貸用マンションの買主が、契約に際して合意された特約内容が実行されなかったとして、売主に対し、主位的に契約解除に基づく売買代金返還と損害賠償を、予備的に不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、特約記載が有効とされ、売買代金返還請求が認められた事例

(東京地裁 平成24年12月14日判決 控訴後和解)

【事案の概要】

平成22年3月26日、買主X(原告)は、売主宅建業者Y(被告)との間で、マンション一室(以下「本件物件」という。)の売買契約を締結し、売買代金2270万円と記載した売買契約書を取り交わした。

同年4月5日頃、Yの担当課長Bは、Yが作成しBがXに交付した「○マンション経営システム」と題する書面に「家賃保証致します。」「2010年8月末までに借り換えにより抵当権を解除します。借り換え後の金利は3%以下とします。以上がなされない場合、本売買契約を白紙撤回し、マンション購入代金を全額返還し、契約を解除します。上記一切の係る手数料はYが全額負担します。」(以下「本件記載」という。)と記載した。

同年4月23日、Xは、売買代金を支払うために、自宅不動産に抵当権を設定し、住宅ローン会社から2270万円を借り入れ、Yに同額を支払った。

同年5月14日、Yは、X銀行口座に82万円余を振り込んだ。

その後、Xは、Bにローン借り換えの履行を求めたが、履行しないため、Yに対し、本件売買契約には借り換え斡旋特約があると主張して、その履行を催告した上、10月4日頃、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの主位的請求を、売買代金と認められる範囲で認容した。

Yは、Bは「○マンション経営システム」と題する書面に、借り換えあっせん特約、家賃保証特約等の文言を記載したことに関し、「記載は、BがXの言うままに書かされたものであり、XもBも、それが直ちに売買契約の内容になるという認識はなかったし、また、借り換えあっせん特約を付する権限は、一営業社員にすぎないBには与えられていなかった。」と主張し、Bも同様の証言をする。

しかしながら、本件記載が、Xの言うとおりの文言を記載したものとしても、Bにとって、その記載の意味するところを直ちに理解し得る内容であり、本件記載にはBの署名も付されていること、本件記載は、YがXに本件物件を紹介する際に用いた「○マンション経営システム」と題する書面にされていること、Xは、以前にYから購入した物件で損失を被っており、本件物件購入による更なる損失を避けたいと考えていた等の事情に照らせば、Bは、Xに対し、本件記載により、本件借り換えあっせん特約、本件家賃保証特約等の特約を売買契約に付することを約した事実が認められる。

また、本件記載により、BがXに約した内容は、最低家賃額を保証すること、金利が3%以下のローンに借り換えができるようにし、実現できないときは、Xは本件売買契約を解除することができ、その際の諸経費はYが負担する、というもので、これらは、基本的には売買契約を締結する権限を有する者が、契約締結の付随条件として付することのできる性質のものと言え、Bが売買契約を締結する権限を有していた以上、本件記載を内容とする各特約を付する権限も有していたものという

ことができる。

以上から、Yは、売買契約について、本件記載を内容とする特約を付したものであることができる。

返還すべき売買代金額は、本件物件以前のX・Y間の売買において、Xからの売買代金の入金後、Yは、Xに対して代金額を値引きする趣旨で金員をX銀行口座に入金し、これを明確にする合意書を作成していたこと、本件売買においても、契約締結後、XはYに対して2270万円を入金した後、Yは、X銀行口座に82万円余を振り込んだ上、Xに対し、売買代金額を変更した旨が記載された合意書を送付したこと、Xはその書面をYと交わすことはしなかったが、Yに同金員を返還することもしなかったこと等の事実から、X銀行口座に入金された82万円余は、売買代金の値引き分と認められ、売買代金は2187万円余であると認めるのが相当である。

また、Yは、売買契約締結に当たり、本件記載の特約を付したものと認められるから、Xが売買契約を解除する場合、Xにかかった手数料、諸経費等も負担すべき義務がある。

Xの支払いの内、ローン利息、ローン解約手数料、本件物件に設定された抵当権抹消手数料、取得税等の税金、火災・地震保険料合計218万円余は、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害と言え、Xの損害に当たる。

一方、Xが受領した本件物件の賃料、本件物件購入による節税相当額の合計223万円余は損益相殺として、Xの損害から差し引くべきであり、結果、Xが請求できる損害金は存在せず、Xは、Yに対し、本件売買契約の代金として2187万円余の限度で返還を求めることができる。

【まとめ】

媒介の実務上は宅建業法37条で求められる交付書面を契約書が兼ねる場合も多く、また、疑義が生じぬよう契約書面が必要とされているため、特約の記載も契約書にされるのが一般的である。

しかしながら、営業活動において、宅建業者社員が、セールストークを超えるような回答や物件パンフレットに記載をすることが特約とみなされる可能性もあり、本件はその事例である。

契約書には記載がないものの、契約に至る過程から、買戻し特約が認容された事例(名古屋地裁 H13.2.8判決) や、建築条件付き土地契約において、契約書には記載はないものの、土地広告チラシに記載のあった契約解除内容が認容された事例(名古屋高裁 H15.2.5判決) もあるので参考とされたい。

なお、本件では、借入れにおいて虚偽の売買金額で手続きを行っているが、金融機関も宅建業法65条1項1号の「取引の関係者」に該当することから、宅建業者として行うべき行為ではない。

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

- 4月10日
 ・全宅連第1回広報啓発委員会
 東京：箕浦会長出席
 ・第1回50周年記念事業特別委員会
- 4月14日
 ・第1回法定講習会
 ・東海不動産公正取引協議会監査会
 名古屋市：山本副会長出席
- 4月15日
 ・宅建ぎふNo.484発行
- 4月19日
 ・第1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) 職員の補充採用について
 (3) 職員の補充採用について
 協議事項
 (1) 業協会平成28年度事業報告及び決算について
 (2) 岐阜本部平成28年度事業報告及び決算について
 (3) 平成29年度定時総会について
 (4) 複合機の更新について
- ・全宅管理第1回総務財務委員会
 東京：東常務理事出席
- 4月20日
 ・弁護士相談
- 4月24日
 ・監査会
- 4月27日
 ・第1回常任理事（常任幹事）会
 報告事項
 (1) 職員の補充採用について
 (2) 入退会状況について
 協議事項
 (1) 業協会平成28年度事業報告及び決算について
 (2) 岐阜本部平成28年度事業報告及び決算について
 (3) JR東海との代替地の媒介等に関する協定について
 (4) 50周年記念式典等のスケジュール及び表彰基準について
 (5) 複合機の更新について
 (6) 第1回理事（幹事）会の運営について
 (7) 平成29年度定時総会について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 4月3日
 監査会
 4月5日
 監査会
 第1回幹事(監査)会
 4月18日
 巡回相談(岐阜市役所)
 4月25日
 巡回相談(岐阜市役所)
 4月26日
 支部総会

岐阜南支部

- 4月4日
 監査会
 巡回相談(岐阜市役所)
 4月5日
 巡回相談(各務原市役所)
 4月6日
 第1回正副支部長会
 4月7日
 第1回広報情報提供委員会

第1回幹事会

- 4月14日
 各務原市「移住定住総合窓口事業」の説明会
 4月19日
 巡回相談(羽島市役所)
 4月26日
 支部総会

岐阜北支部

- 4月5日
 監査会
 4月7日
 第1回幹事会
 4月11日
 巡回相談(岐阜市役所)
 4月27日
 支部総会

西濃支部

- 4月5日
 監査会
 第1回幹事(監査)会

「大垣市空家バンク事業の実施に関する協定書」調印式

- 4月20日
 支部総会
 4月28日
 巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 4月7日
 監査会
 4月10日
 第1回幹事会
 4月11日
 巡回相談(関市総合福祉会館)
 4月18日
 新規入会者事務所調査
 入会審査会
 4月21日
 支部総会

東濃支部

- 4月7日
 監査会

第1回役員(幹事)会
監査報告会
4月20日
支部総会

飛騨支部
4月5日
監査会
4月12日

第1回役員会
4月26日
支部総会

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【西濃支部】

(1) 4933 29. 2. 22	エム・ケイ不動産	高 木 一 也	高 木 一 也	0584-84-3130 0584-84-3131	大垣市割田2-23-1-A201	503- 0953
-----------------------	----------	---------	---------	------------------------------	------------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
中 濃	ナガヤ不動産	長 屋 政 枝	関市平成通2-1-25	廃 業	55

変更事項 (4月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ぎふ農業協同組合 芥見支店	所 在 地	〒501-3134 岐阜市芥見3-332	〒501-3134 岐阜市芥見1-333	9
岐阜中	(有) ヤグチ不動産	代 表 者	矢口豊子	矢口一弘	13
岐阜南	南 陽 不 動 産	所 在 地	〒500-8254 岐阜市光樹町58-1 エステート南101	〒504-0911 各務原市那加門前町3-101-2	17
		T E L	058-271-5336	058-260-7789	
		F A X	058-271-5346	058-382-9796	
岐阜南	ナチュラルホーム(株)	商 号	大河建設(株)	ナチュラルホーム(株)	19
岐阜南	(株)ユー・エルプラス	商 号	アスラック(株)	(株)ユー・エルプラス	21
		政令使用人	栗本卓也	角丸真紀	
		専任取引士	栗本卓也	角丸真紀	
岐阜南	(株)丸吉商事	所 在 地	〒509-0125 各務原市鵜沼南町5-51	〒509-0126 各務原市鵜沼東町6-79-1	23
岐阜北	新日本ガス(株)	専任取引士		古野邦博	29
岐阜北	田中事務所	専任取引士	田中靖久	渡邊裕司	29
東 濃	(株)すまいるコンシェル	F A X	0572-26-9530	0572-21-2360	74
東 濃	(有)ニッソエンタープライズ	専任取引士	市川浩二	磯村清秀	79

※ 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
中 濃	(株)南 部 不 動 産	小野木 匡夫	小野木 美祢	母	平成29年4月10日
西 濃	加 藤 建 設 (株)	加藤 達夫	加藤 達夫	本人	平成29年4月17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4月30日現在
所属会員 1,146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