

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.489
平成29年9月15日発行



おもな内容

改正宅建業法に関するQ & Aの公表について③……………	2
5月新設住宅着工……………	6
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……………	7
平成29年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……………	8
「保留地処分情報」のお知らせ……………	8
危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします……………	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

改正宅建業法に関するQ & Aの公表について③

宅建業法の改正については、平成29年4月1日より一部が施行されており、平成30年4月1日からは既存の建物の取引における情報提供に係る改正部分が施行されます。

今回は、前回に引き続き、国土交通省が公表した「宅地建物取引業法に関するQ & A～宅地建物取引業法に関する新たな制度に関して～」から、平成30年4月1日より施行される既存の建物の取引における情報提供に係る改正部分についてお知らせします。

なお、Q & Aの全文については、国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/common/001188389.pdf>) をご覧ください。

〇3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて（改正法第34条の2第1項）

【平成30年4月1日施行部分】

Q3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは何ですか。

A3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することです。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありません。

Q3-2 宅地建物取引業者が建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、個人をあっせんするのでしょうか。法人をあっせんしてもよいのでしょうか。

A3-2 建物状況調査を実施する者個人のあっせん、実施する者が所属する法人のあっせんのどちらでも構いません。

ただし、個人、法人いずれをあっせんする場合でも、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法に基づく建築士事務所登録を受けていなければなりません。そのため、あっせんするのは、当該登録を受けている建築士事務所に所属する建築士又は当該登録を受けている建築士事務所である必要があります。

Q3-3 宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。

A3-3 宅地建物取引業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望に応じてあっせんを行うこととなります。

Q3-4 建物状況調査を実施する者を複数知っていますが、1人又は1社しかあっせんしてはいけないのですか。

A3-4 あっせんする建物状況調査を実施する者の数に制限はありません。

Q3-5 自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者は建物状況調査を実施してもよいのですか。また、建物状況調査を実施する者として、関連会社（グループ会社）をあっせんしてよいのですか。

A3-5 建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではありません。

なお、取引に直接の利害関係を有しない関連会社（グループ会社）を建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要です。

Q3-6 建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。

A3-6 原則として宅地建物取引業者は、自身があっせんした調査実施者が行った建物状況調査の結果について責任を負いません。

ただし、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、その者による調査結果によって売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処

分の対象となる可能性があります。

Q3-7 購入希望者にあつせんする場合に、宅地建物取引業者の実務上、売主にあつせんする場合と違いがありますか。

A3-7 購入希望者に建物状況調査を実施する者にあつせんする場合には、建物の所有者である売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

Q3-8 依頼者が購入を検討している既存住宅は築10年以内の物件で、新築時の住宅瑕疵担保責任保険の期間内であり、住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者を変更できるとのことです。

この場合でも、媒介契約に当たって、「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」を記載する必要がありますか。

A3-8 所要の手続により住宅瑕疵担保責任保険上の住宅取得者の変更が可能な場合でも、媒介依頼者に建物状況調査を実施する者のあつせんの希望を確認し、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必要があります。

Q3-9 売主により建物状況調査が既に実施されていますが、宅地建物取引業者は購入希望者に、別途、建物状況調査を実施する者のあつせんの有無を伝える必要がありますか。

A3-9 売主によって既に建物状況調査がなされている場合でも、購入希望者に対して建物状況調査の制度の概要を説明し、あつせんを希望するかを確認する必要があります。

Q3-10 購入希望者が、売主の承諾を得て建物状況調査を実施したところ、建物に不具合が発見されたため購入を見合わせた場合、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者の手元に残ることになるのでしょうか。

A3-10 調査の依頼者は購入希望者であるため、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者に渡されることとなります。

調査後の情報の取扱については、あらかじめ売主と購入希望者の間でご相談ください。

Q3-11 宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあつせんを受けました。必ず建物状況調査を実施しなければいけないのですか。

A3-11 あつせんを受けた場合であっても、調査費用（見積もり金額）・調査内容等について詳しい説明を受けた上で、建物状況調査を実施するかどうかを決めることができます。

Q3-12 宅地建物取引業者から建物状況調査を実施する者のあつせんを受けましたが、建物状況調査を実施する者について情報を得ることはできますか。

A3-12 国土交通省ホームページにて建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けております。以下のURLリンクをご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

Q3-13 宅地建物取引業者に建物状況調査を実施する者にあつせんしてもらった場合に、媒介報酬とは別にあつせん料を支払う必要がありますか。

A3-13 建物状況調査を実施する者のあつせんは、宅地建物取引業者が媒介業務の一環として行うものです。このため、媒介報酬と別にあつせん料を支払う必要はありません。

Q3-14 宅地建物取引業者による建物状況調査を実施する者のあつせんを受けることができない場合でも、売主又は購入希望者が建物状況調査を実施できる者に自ら頼むことは可能ですか。

A3-14 売主又は購入希望者などが自ら、建物状況調査を実施する者に調査を依頼することは可能です。ただし、購入希望者が建物状況調査を依頼する場合には、宅地建物取引業者を通じて、売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

なお、宅地建物取引業者は建物状況調査の結果の概要について重要事項説明を行う義務があるため、売主又は購入希望者は建物状況調査の結果の概要について、宅地建物取引業者に情報提供する必要があります。

〇4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2イ） 【平成30年4月1日施行部分】

Q4-1 「建物状況調査の結果の概要」とはどのようなものですか。

A4-1 建物状況調査を実施した建築士（既存住宅状況調査技術者）により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面です。

Q4-2 建物状況調査の結果について、どのような内容が重要事項として説明されるのですか。

A4-2 「建物状況調査の結果の概要」に記載されている調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などについて重要事項として宅地建物取引士から説明されます。

Q4-3 建物状況調査の結果の概要を説明した時に、購入又は賃借の希望者から詳細な説明を求められた場合、どうしたらよいですか。

A4-3 宅地建物取引業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、購入又は賃借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましいです。

Q4-4 「建物状況調査の結果の概要」の内容について宅地建物取引業者にどのような責任が生じますか。

A4-4 原則として宅地建物取引業者は「建物状況調査の結果の概要」の内容について責任を負いません。

Q4-5 既存住宅の売買の場合、建物状況調査の依頼者は、「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を、相手方にも渡す必要がありますか。

A4-5 「建物状況調査の結果の概要」は、重要事項として宅地建物取引士から購入希望者等に対して説明されます。買主がリフォームやメンテナンス等をする際に「報告書」が参考となるため、建物状況調査を依頼した売主は、これらの書類を渡すことが望ましいです。

建物状況調査の依頼者が購入希望者等の場合には、売主に「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」を渡すかは、あらかじめ売主と購入希望者等の間でご相談ください。

Q4-6 木造の戸建て住宅の場合も鉄筋コンクリート造のマンションの場合も、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は同じものが使われますか。

A4-6 木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造等では、調査対象部位、調査実施の方法が大きく異なるため、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」には、木造・鉄骨造用と鉄筋コンクリート造等の2種類が用意されています。

Q4-7 「建物状況調査の結果の概要」において、「調査できなかった」と記載されるのはどのような場合ですか。

A4-7 例えば「小屋裏の点検口」がないために該当する部位の調査ができなかった場合、「調査できなかった」と記載されます。

Q4-8 建物状況調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、どのように扱えばよいですか。仮に複数ある建物状況調査の結果が異なっている場合、どちらの調査結果が優先されますか。

A4-8 調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とします。

なお、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している場合には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても購入又は賃借の希望者に説明することが適当です。

Q4-9 建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合、当該建物状況調査についてどのように扱えばよいですか。

A4-9 自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、また、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などにはその結果が取引判断の参考になることから、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とします。なお、説明の際には、調査実施後に大規模な自然災害が発生した旨も併せて説明することが望ましいです。

Q4-10 賃借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明する必要がありますか。

A4-10 賃借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明しなければなりません。

05. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2口） 【平成30年4月1日施行部分】

Q5-1 重要事項説明において保存の状況を説明する書類とはどのような書類ですか。

A5-1 住宅ローンの借入、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となる書類として、「建築基準法令に適合していることを証明する書類」、②「新耐震基準への適合性を確認できる書類」、③「新築時及び増改築時に作成された設計図書類」、④「新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。具体的な書類は、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

Q5-2 重要事項説明において保存の状況を説明する書類に、竣工図は含まれますか。

A5-2 竣工図は含まれません。重要事項の説明の対象となる書類については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

Q5-3 設計図書等の保存の状況については「保存の有無」を伝えればよいのですか。

A5-3 保存の有無について説明します。なお、売主以外の者（例えば「マンション管理組合」）が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行うこととなります。

Q5-4 書類の保存の有無は売主にだけ確認すればよいのですか。また、実際に書類の実物を見て、書類の有無を確認する必要がありますか。

A5-4 売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになります。なお、書類の実物を見て有無を確認する必要はありません。

Q5-5 住宅履歴情報がある場合、それに関する内容について、住宅履歴情報を保存（管理）している組織等に対しても確認しなければならないのですか。

A5-5 住宅履歴に関する書類は「重要事項説明において保存の状況を説明する書類」には直接は含まれません。重要事項の説明の対象となる書類については、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

Q5-6 「保存：有」と説明した書類については、売主が買主に提示し、渡さなければならないのですか。

A5-6 買主がリフォームやメンテナンス等を行う際に参考となるため、買主に渡すことが望ましいです。

Q5-7 貸借の場合、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ですか。

A5-7 貸借では、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないことから、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ではありません。

ただし、貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、借主の取引目的を考慮の上、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましいです。

Q5-8 紛失等で書類がない場合と、そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合について、分けて説明する必要がありますか。

A5-8 紛失等で書類がない場合には、「保存：無」と記載します。

そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合には、その旨がわかるように記載します。

例えば、国土交通省が作成した重要事項説明書の参考書式を活用する場合、該当しないものは斜線を引くこととします。

Q5-9 マンションの場合でも戸建て住宅の場合でも、保存の状況を説明する書類は同じですか。

A5-9 マンションも戸建て住宅も、重要事項の説明の対象となる書類は同じです。

なお、マンションの場合はマンション管理組合など売主以外の者が書類を保有している場合もあります。その場合、書類を実際に保有している者（例えば「マンション管理組合」）についても重要事項説明書の備考欄に記載の上、説明を行うこととなります。

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比3.4%減の2万6,037戸と3カ月ぶりの減少、貸家が同2.6%減の3万5,967戸と20カ月ぶりの減少となったものの、分譲住宅が同15.5%増の2万4,976戸と先月の減少から再び増加となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同1.7%増の8万7,456戸と先月の減少から再び増加となった。着工床面積は、同1.5%増の714万5千㎡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0.6%増の100万3千戸となり、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1.5%増の3,081戸と4カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同4.0%減の2万2,956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。

貸家では、民間資金分が同0.5%減の3万2,690戸と20カ月ぶりの減少、公的資金分でも同19.0%減の3,277戸と4カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同27.1%増の1万2,942戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同4.8%増の1万1,817戸と20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1.7%増の525戸、貸家が同2.7%増の262戸、分譲住宅でも同50.8%増の199戸と増加となったため、岐阜県全体では、同10.1%増の996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1.8%減の5,210戸と減少となったものの、貸家が同2.5%増の1万3,432戸、分譲住宅でも同22.1%増の1万3,595戸と増加となったため、首都圏全体では同8.6%増の3万2,280戸となった。

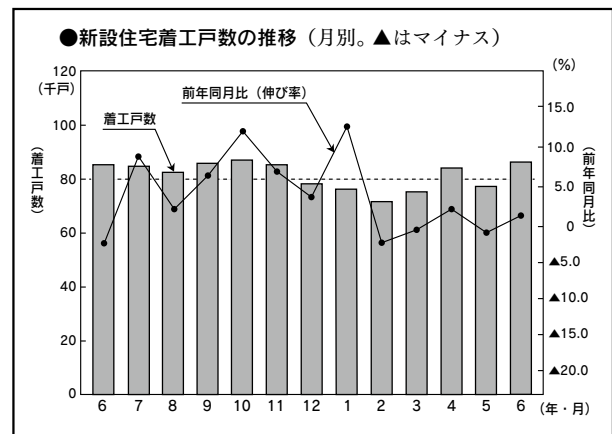
中部圏では、貸家が同0.3%減の3,448戸と減少となったものの、持ち家が同2.4%増の4,030戸、分譲住宅が同24.7%増の2,344戸と増加と

なったため、中部圏全体では同6.0%増の9,926戸となった。

近畿圏では、貸家が同6.8%増の5,053戸と増加となったものの、持ち家が同5.4%減の3,112戸、分譲住宅でも同18.8%減の3,771戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.4%減の1万2,002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4.1%増の378戸と増加となったものの、持ち家が同5.8%減の4,041戸、貸家でも同6.7%減の7,986戸と減少となったため、全体では、同6.3%減の1万2,487戸と3カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同0.8%減の2,992戸、分譲住宅でも同5.7%減の1,166戸と減少となったものの、貸家が同6.5%増の6,673戸と増加となったため、全体では、同3.1%増の1万851戸と2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、9月30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（9月30日・3月31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
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4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

平成29年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況

平成29年度の宅地建物取引主任者資格試験の受付が、平成29年7月3日から7月31日（インターネットによる受付は7月3日から7月15日）までの間行われました。

同試験の実施機関である(一財)不動産適正取引推進機構による受付状況では、受験申込者総数は、25万8,511名で、前年度の申込者総数24万5,742名より1万2,769名（対前年度比5.2%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が20万5,482名、登録講習修了者が5万3,029名で、一般受験者が、前年度より9,124名の増加、登録講習修了者が3,645名の増加となりました。

なお、岐阜県の受験申込者は、前年度の申込者数と同数の2,484名となりました。（一般受験者2,089名、登録講習修了者395名）

平成29年度宅建試験受付状況

	平成29年度			平成28年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増減	増減率 (%)	郵送	ネット
岐阜県	2,089	395	2,484	2,115	369	2,484	0	0.0	1,926	558
全国	205,482	53,029	258,511	196,358	49,384	245,742	12,769	5.2	199,833	58,678

.....
 [infomation] インフォメーション

「保留地処分情報」のお知らせ

羽島市より「羽島都市計画事業駅北本郷土地地区画整理事業」及び「羽島都市計画事業インター北土地地区画整理事業」保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定に基づき、保留地処分の情報提供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、媒介契約申出書及び購入希望者の保留地買受け申請書、身分証明書、住民票抄本等を羽島市役所建設部区画整理課へ提出してください。

会員の方の媒介により保留地の売買契約が成立し、売買代金の納入が確認されたとき、協定に定める媒介報酬が羽島市より支払われることになります。

なお、物件の詳細等につきましては、羽島市ホームページ (http://www.city.hashima.lg.jp/soshiki/6-3-0-0-0_2.html) をご覧ください。

○ 駅北本郷地区保留地一覧表

物件番号	所在	地積(m ²)	処分価格(円)	用途地域
1	1街区 5画地	454.55	18,772,915	第一種住居
15-1	43街区6-1画地	377.48	19,175,984	近隣商業

○ インター北土地地区画整理事業保留地一覧表

物件番号	所在	地積(m ²)	処分価格(円)	用途地域
4	5街区 7画地	338.10	14,234,010	準工業
5	12街区 3画地	291.53	10,640,845	第一種住居
30	32街区 6画地	118.09	4,109,532	準工業

38	39街区 6画地	104.53	3,940,781	準工業
55	52街区 13画地	439.88	13,768,244	準工業
57	45街区 8画地	159.36	4,031,808	準工業

【問い合わせ先】

羽島市役所建設部 区画整理課 TEL 058-392-9927(直通)

危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします

本会では、危険ドラッグの濫用防止を図るため、岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結しています。

危険ドラッグについては、インターネットを利用した配達等の形態で依然として流通しており、その販売や密造の多くは賃貸借物件を拠点としているとの情報があることから、同協定では、協会会員が賃貸借契約の仲介又は賃貸する際に、貸主の了承を得て建物賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を加え、禁止事項に違反した場合は契約を解除するよう貸主への要請や、定期的な情報交換を行い連携強化に努めることとしています。

以下の記載例を参考にご協力をお願いします。

全宅連版 事業用賃貸借契約書（店舗）の記載例

●特約で対応する場合（特約欄に以下の条文を記載する）

第12条^{*1}第2項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を頭書(2)記載の事業^{*2}目的に反し、危険ドラッグ等（岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物）の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

●契約条項を修正する場合（※下線部が修正箇所）
（契約の解除）

第12条^{*1}

2 甲は、(以下略)

- 一 本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき^{*3}（第4項第二号の場合を除く）
二～九 (略)

4 甲は、乙が次のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一 第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行なったとき^{*4}

二 本物件を第1条の規定に定める賃借目的に反し危険ドラッグ等（岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物）の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したとき

(注) 全宅連版の事業用賃貸借契約書（事務所）、定期建物賃貸借契約書（事業用）、住宅賃貸借契約書（各種）については^{*1}「第11条」となります。また、住宅賃貸借契約書については^{*2}「居住の用の」、^{*3}「本物件を居住の用以外に使用したとき」、^{*4}「第8条第3項第七号から第九号に掲げる行為を行なったとき」に置き換えて修正して下さい。

○「全宅連版 賃貸借契約書（会員専用）」は、下記によりダウンロードできます。

1. 全宅連会員サイトホームページ (<http://www.zentakku.or.jp/index.html>) へアクセス
2. サイト内の会員専用サイトから「書式のダウンロード」にログイン（ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局（TEL058-275-1551）までお問い合わせ下さい。）

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



振り込め詐欺や通帳盗難等で被害に遭われたら

振り込め詐欺による被害が未だに後を絶ちません。また、通帳盗難等によって預貯金が引き出されるという被害も起こっています。騙されたり、盗まれないのが一番ですが、被害に遭ったときの対応についてお話しします。

1. 振り込め詐欺について

- (1) 振り込め詐欺の被害に遭った場合、救済方法はありますか。
- (2) その手続きの流れについて教えてください。

2. 通帳の盗難等について

- (1) 被害救済のための法律はありますか。
- (2) 被害者に著しい過失(重過失)があっても救済されますか。
- (3) 郵送で現金を犯人に渡したり、現金を直接犯人に手渡したときも救済されますか。

1. 振り込め詐欺について

- (1) 振り込め詐欺の被害にあった場合、救済方法はありますか。

「振り込め詐欺被害者救済法」があります。正式には「犯罪利用預金口座等に係る資金による被害回復分配金の支払い等に関する法律」といい、平成19年12月21日に公布され、平成20年6月21日に施行されています。

この法律にて振り込め詐欺等の犯罪に利用された預貯金口座を凍結し、その時点での口座の残金を資金にして被害者の方々に分配することを定め、被害救済しようとしています。

- (2) その手続きの流れについて教えてください。

具体的には、まず、金融機関は、振り込め詐欺等の犯罪に利用された疑いのある預貯金口座の取引を停止(凍結)し、担当機関である預金保険機構に対し、その口座の名義人が有する口座残高に関する権利を消滅させるための公告(消滅公告)を依頼します。

次に、預金保険機構は、60日以上消滅公告を経て、口座名義人の権利が消滅した口座については、預金保険機構のWebサイトにおいて、被害に遭われた方に対する資金の分配を行う旨の公告(分配公告)を行います。

そして、金融機関にて「支払い手続き開始」の公告をホームページにて行って支払申請期間が設けられ、被害者の方は、この期間中に金融機関に対し支払申請をします。期間経過後の申請は受け付けられません。そして、金融機関は、申請をした被害に遭われた方に対し、資金(口座の残金)を分配して返還することになります。

2. 通帳の盗難等について

- (1) 被害救済のための法律はありますか。

通帳の盗難等の被害救済のために預貯金者保護法があります。

預貯金者に過失のない偽造や、盗難キャッシュカード被害に遭った場合に、金融機関は被害を原則として全額補償するという法律です。

- (2) 被害者に著しい過失(重過失)があっても救済されますか。

次にあげる重大な過失が被害者にあると、救済されないとされています。

- ① 他人に貯金通帳又は貯金証書を渡してしまった場合
- ② 他人に記入・押印済みの払戻請求書又は諸届請求書を渡してしまっている場合
- ③ その他①及び②と同程度の著しい注意義務違反があると認められる場合

ちなみに、重過失まで至らない過失の場合には、補償されますが、額につき減額される定めになっています。

- (3) 郵送で現金を犯人に渡したり、現金を直接犯人に手渡したときも救済されますか。

被害者から預貯金口座等への振り込みが利用されたものとされているため、郵送や直接犯人に手渡した被害金は、救済の対象にはなりません。

以上



買い受けた土地に、大量の産業廃棄物が埋められ、土壌の一部が鉛で汚染されていたことが、売買契約の隠れたる瑕疵に当たるなどとして、買主の地位を承継した法人が、売主である市に対して、売買契約の付随義務としての説明義務違反又は不法行為に基づき、損害賠償を求めた事案の控訴審において、原審を変更し、売主の不法行為責任を認め、買主の請求を一部認容した事例

(大阪高裁 平成25年7月12日判決 変更 上告受理申立て)

【事案の概要】

Y(市：被控訴人)は、昭和62年6月、建築・不動産業等を営むA株式会社に対し、ゴルフ場用地及び工業団地用地として、第1工区と第2工区の220筆21万㎡余のY所有地を、28億円で、また、平成元年6月には、同工区の600筆58万㎡余を30億円で同様にAに売却した。

Yは、第1工区と第2工区の間存する本件土地(第3工区)を、最終処分場ではなかったが、長期間ゴミ焼却場(本件焼却場)として使用してきたところ、平成元年12月31日に閉鎖した。Aは、Yから依頼を受けて、本件焼却場施設の解体工事を実施し、平成2年8月までに、本件土地を整地・造成した。

Yは、平成2年3月26日、本件土地を4億円でAに売却(本件売買契約)したが、その後、中々買い手は見つからなかった。

X株式会社(控訴人)は、平成18年1月に設立され、Aの本件土地の売買契約上の買主の地位を包括的に承継した後、平成20年6月18日、B株式会社に本件土地を代金2億1000万円で売却した。

同年9月下旬頃、Bが、仮設道路の設置工事に着手したところ、法面に産業廃棄物を検出したため、X及びYがそれぞれボーリング調査をした結果、本件土地の広い範囲の地中に0.85m～9.45m程度の層厚で、ごみ、コンクリートガラ、鉄片、焼却灰、木くず等の産業廃棄物(本件廃棄物)が発見され、それらは、Aの造成前の地表下にあった。また、Aの造成前の地表下である深度8.72～9.72mの土壌から230mg/kgの鉛及びその化合物(本件鉛)が、10.63m～11.63mの土壌から280mg/kgのそれが検出された。

XとBは、平成21年11月19日、簡易裁判所において、XがBに3億400万円(このうち400万円は支払い済み)を支払うことなどを内容とする即決和解をした。

Xは、Yに対し、選択的に、瑕疵担保責任、債務不履行責任及び不法行為責任に基づいて、損害金3億円及び遅延損害金の賠償を求めて提訴し、一審はXの請求をいずれも棄却したため、Xが控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、原審を変更し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 認定事実を総合すれば、本件廃棄物等の埋設者は、本件土地についてAの前所有者であり、本件焼却場として使用してきたYと推認するのが相当である。また、Aは、本件売買契約締結時はもちろん、Bに本件土地を売却した時点まで、本件廃棄物等の存在を知らなかったと認めるのが相当である。そして、本件売買契約当時は、地下埋設物の調査や地耐力の調査を行わないのが一般的であったことからすると、Aに過失があったともいえないというべきである。
- (2) 土地の売買において、通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事等を必要とする場合には、宅地として通常有すべき性状を備えないものとして土地の瑕疵に

なると認めるのが相当である。本件土地は、工業団地用地として、当然に建物を建築できることが前提であるところ、広い範囲の地中に本件廃棄物が発見され、これらを除去するためには、多額の費用を要する特別の工事をしなければならなかったのであるから、本件廃棄物の存在は土地の瑕疵に当たるものというべきである。

- (3) 売買契約の目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきである(最高裁平成22年6月1日判決参照)。本件土地から検出された鉛及びその化合物の含有量は、280mg/kgであって、平成15年2月15日に施行された土壤汚染対策法における含有量基準150mg/kgを上回っている。しかしながら、本件売買契約が締結された当時、土壤汚染について環境基準値は未だ策定されておらず、昭和61年1月に、環境庁が定めた暫定対策指針において、対策を要する判定基準とされたのは、鉛及びその化合物につき、乾土1kgにつき600mgであり、本件土地の鉛の含有量はこれをも大幅に下回っている。そして、本件売買契約においては、当事者間に土壤汚染に関する何らの特約も認められない。そうすると、本件売買契約においては、本件鉛による土壤汚染の点は土地の瑕疵と認めるのは困難というべきである。
- (4) 以上のとおり、Yは、本件土地に自ら本件廃棄物を埋設した事実を知りながら、Aに対し、本件廃棄物の存在の点を何ら告知・説明することなく、本件廃棄物の存在を前提としない代金額で本件土地を売却し、そのためAないしXは損害を被ったのであるから、Yとしては、Xに対して不法行為責任を負うものというべきである。他方、本件鉛による土壤汚染については、Yに不法行為は成立しない。
- (5) Xは、Bとの間で、3億400万円の損害賠償義務を確定する即決和解を成立させている。
上記賠償金うち、本件鉛による土壤汚染費用に相当する金額を控除した金額は、1億9440万円余となり、これがYの不法行為と相当因果関係のあるXの損害額となる。

【まとめ】

本件では、一番(奈良地裁)は、宅建業者である買主が、地下埋設物や地耐力の調査を行わないのは不自然であるなどとして、買主の請求を棄却したが、高等裁判所は、本件売買契約が締結された当時は、地下埋設物や地耐力の調査を行わないのが一般的であったなどとして、産業廃棄物の除却に必要な費用相当の全額を買主の損害として認めた。

地中の埋設物や汚染土壌の有無は、買主にとって重要な関心事であり、従前の使用履歴や外観、近隣からのヒアリング、行政機関等の資料等の調査の結果、疑義が生じた場合には、買主は売主の協力を得て、専門家に調査を依頼する必要がある。

なお、改正土壤汚染対策法(平成22年4月1日施行)により、3000㎡以上の土地の形質変更を行おうとする者には、都道府県知事への届出義務が課されている。

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

8月2日

・第2回50周年記念事業特別委員会

8月15日

・宅建ぎふVol.488発行

8月23日

・都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議
神戸市：箕浦会長出席

8月24日

・弁護士相談

8月25日

・第1回苦情解決業務委員会

協議事項

苦情解決申出「第28-1号」について

・岐阜県PCB処理推進連絡会

岐阜市：磯西職員出席

8月28日

・相談業務研修会

岐阜産業会館

・第3回50周年記念事業特別委員会

8月29日

・第3回宅建試験事務説明会

東京：大橋・磯西・吉益職員出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

8月1日

巡回相談(岐阜市役所)

8月2日

巡回調査員説明会

8月7日

新規入会者事務所調査

入会審査会

第1回役員会

8月22日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

8月2日

巡回相談(各務原市役所)

8月8日

巡回相談(岐阜市役所)

8月16日

巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

8月8日

第3回幹事会

8月15日

巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

8月23日

新規入会者事務所調査

8月29日

入会審査会

中濃支部

8月1日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月4日

新規入会者事務所調査

入会審査会

8月8日

巡回相談(関市総合福祉会館)

8月21日

新規入会者事務所調査

入会審査会

8月22日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

東濃支部

8月21日

第3回役員(幹事)会

役員・地区委員合同役員会

8月31日

正副支部長会

飛騨支部

8月9日

第2回役員会

一 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【東濃支部】

(1) 4944 29. 6. 8	匠 不 動 産	松 岡 宏 充	小 川 義 弘	0572-66-5070	瑞浪市寺河戸町1169-16 ザ・ハーツレジデンスIA瑞浪1F	509- 6121
----------------------	---------	---------	---------	--------------	------------------------------------	--------------

【飛騨支部】

(1) 4945 29. 6. 20	(株) 溝 口 建 築	溝 口 祐 次	溝 口 祐 次	0578-82-5753 0578-82-5828	飛騨市神岡町小萱766-1	506- 1143
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	第 一 住 宅 相 互 (株)	寺 町 明	岐阜市美江寺町1-27	廃 業	11
飛 騨	奥 飛 騨 開 発 (株)	柏 木 博 行	高山市国府町広瀬町500	廃 業	84

変 更 事 項 (8 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株)	代 表 者	佐藤俊之	下野達朗	8
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株) 県庁前支店	代 表 者	佐藤俊之	下野達朗	8
岐阜中	(株) ア ル ミ ッ ク	専任取引士		所希実子	8
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株)	専任取引士	豊島健太		9
岐阜中	(株) 誠 和	専任取引士	永田和彦	西山浩元	—
岐阜中	昭 和 総 合 開 発 (株)	専任取引士	田中慎二	野々垣貴徳	10
岐阜南	宮 本 建 設 (株)	所 在 地	〒504-0008 各務原市那加桐野町1-142	〒500-8354 岐阜市六条福寿町1-4	—
		T E L	058-371-1098	058-201-0560	
		F A X	058-371-0169	058-201-0561	
岐阜北	新 日 本 ガ ス (株)	代 表 者	高井宏康	高井孝訓	29
岐阜北	寿 住 建 (株)	専任取引士		中村繁	32
西 濃	西 美 濃 農 業 協 同 組 合	専任宅引士		藤井誠	40

中濃	(株)岐阜かに不動産	政令使用人	中川剛雄		60
		専任取引士	中川剛雄	寺澤薫	
中濃	郡上ガス(株)	代表者	田代琢男	吉田誠光	63
中濃	藤田不動産	専任取引士	藤田恵美		71
中濃	(株)シティ不動産	専任取引士	宇野麻衣子	伊藤勝治	—
東濃	(株)オーシマホーム	専任取引士		平田正成・富田真規・市原幸	—
飛騨	飛騨農業協同組合	専任取引士	島田英幸	山本清大	85
飛騨	(株)奥野工務店	代表者	奥野拓郎	仲嶋正明	87

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。「—」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
岐阜南	サンプロス(株)	川出 勉	川出 かずゑ	母	平成29年8月2日
岐阜南	(株)大進不動産	鷺見 靖國	鷺見 靖國	本人	平成29年8月23日
中濃	川忠不動産	川合 祐樹	川合 康忠	父	平成29年8月25日

哀 悼

鷺見靖國常務理事が逝去

本会常務理事で岐阜南支部長の鷺見靖國氏（(株)大進不動産）が、8月23日逝去されました。（享年76歳）

鷺見氏は、平成4年度から本会の理事、平成16年度からは常務理事、平成16年度から平成19年度（旧岐阜南支部）、平成21年度から岐阜南支部長を務められました。

謹んでご冥福をお祈りいたします。（合掌）

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、「中部レインズ」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



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8月31日現在
所属会員 1,147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