

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.490
平成29年10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④……………	2
「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…	5
「宅地建物取引業法の施行状況」調査結果について……………	6
7月新設住宅着工……………	7
平成28年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ…	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

改正宅建業法に関するQ & Aの公表について④

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。

今回も前回に引き続き、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（今回で最終回となります。）。

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。

〇6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について （改正法第37条第1項第2号の2）【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。

Q6-1 当事者とは誰ですか。

A6-1 当事者とは既存住宅の売買又は交換契約を締結した当事者（売買の場合にあつては、売主と買主）です。

Q6-2 「当事者の双方が確認した事項」となるのはどのような場合ですか。

A6-2 原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当します。

Q6-3 当事者の双方は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認しなければならないのですか。

A6-3 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認する義務はありません。ただし、取引後のトラブル防止の観点から、確認することが望ましいです。

Q6-4 宅地建物取引業者は、「当事者の双方が確認」することを促す必要がありますか。

A6-4 当事者の双方が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の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要です。そのため、宅地建物取引業者についても、当事者間において確認が行われるよう促すことが望ましいです。

Q6-5 当事者の双方が一緒に確認する必要があるのですか。当事者の双方が違う日時に確認した場合も、「当事者の双方が確認した事項」となりますか。

A6-5 当事者の双方が一緒に確認する必要はありません。

当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となります。

Q6-6 当事者の双方が確認した事項が無い場合はどうすればよいですか。確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付する必要はありますか。

A6-6 確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付します。

Q6-7 建物状況調査報告書の内容を「当事者の双方が確認した事項」として記載しましたが、報告書の内容が誤っていたことが判明した場合、建物状況調査報告書を作成した調査実施者に責任はありますか。

A6-7 建物状況調査の結果に対する責任は、原則として調査実施者が負うこととなります。

調査実施者は、調査実施者の都合による明らかな雨漏り等の見逃し等、不注意により劣化事象等の見逃しがあった場合は依頼者から損害賠償を受ける可能性があります。

Q6-8 告知書の内容は、当事者の双方が確認した事項に該当しますか。

A6-8 原則として告知書の内容は当事者の双方が確認した事項に該当しません。

ただし、当事者の双方が告知書に記載されている内容を客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合、その内容を「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。

Q6-9 建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、どのように取り扱えばよいですか。

A6-9 建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、原則として、建物状況調査の結果の概要が「当事者の双方が確認した事項」となります。

ただし、建物状況調査を行った時点と告知書を作成した時点が違う場合などにおいて、告知書に記載されている内容に関し客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合は、その内容も「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えありません。

例えば、雨漏りなどの劣化事象や不具合について、建物状況調査の結果の概要と告知書において記載内容が異なる場合には、契約締結に当たりこれらの情報をどのように扱うか当事者間で確認、合意を行った上で37条書面に記載することが、トラブル防止の観点から望ましいです。

Q6-10 売買契約書をもって37条書面とすることができるとガイドラインで規定されていますが、「当事者の双方が確認した事項」についても同様に、売買契約書をもってすることができると考えてよいでしょうか。

A6-10 「当事者の双方が確認した事項」が記載された契約書であれば、当該契約書をもって37条書面とすることができます。

Q6-11 付帯設備表の内容も「当事者の双方が確認した事項」に該当するのでしょうか。

A6-11 付帯設備表の内容は建物の構造耐力上主要な部分等に該当しませんので、37条書面に記載する必要はありません。ただし、売買契約書をもって37条書面とする場合に、付帯設備表の内容を売買契約書に記載することを妨げるものではありません。

付帯設備表：物件に付帯する設備（エアコン、給湯設備、照明器具等）の有無等について記載されたもの。

Q6-12 「当事者の双方が確認した事項」を37条書面に記載する際にどのようなことに留意するべきですか。

A6-12 既存住宅の現況について、契約当事者間の不確かな認識を基に37条書面に記載することのないよう、原則として建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要を重要事項として説明した上で契約締結に至った場合に、当該調査結果の概要を37条書面に記載してください。

ただし、契約当事者の双方が写真や告知書等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えありません。

○8. 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について【平成30年4月1日施行部分】

Q8-1 既存住宅売買瑕疵保険とは何ですか。

A8-1 既存住宅売買瑕疵保険とは、既存住宅を売買する際に加入することができる保険で、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補費用等が支払われるものです。

詳細については、国土交通省の「住まいのあんしん総合支援サイト」

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku.files/kashitanpocorner/index.html>をご確認ください。

Q8-2 建物状況調査を実施した場合には、必ず既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。

A8-2 既存住宅売買瑕疵保険の加入に当たっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者が建物状況調査を実施するなど一定の条件を満たすことが必要です。そのため、既存住宅売買瑕疵保険の加入希望のある売却希望者が建物状況調査を実施する意向がある場合には、調査実施者として住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人をあつせんすることが適切です。

既存住宅売買瑕疵保険の加入条件の詳細については、各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

Q8-3 「建物状況調査の結果の概要」に「調査できなかった」、「劣化事象有り」との記載がある場合において、既存住宅売買瑕疵保険に加入したいときはどのようにすればよいですか。

A8-3 「調査できなかった」又は「劣化事象有り」の記載がある場合には、そのままの状態では既存住宅売買瑕疵保険に加入することはできません。

調査できなかった部位がある場合には、その部位の劣化事象等の有無を確認するため、再度当該部位についての調査が必要となります。

劣化事象等がある場合には、その内容に応じて修補した上で、再度検査を行い、劣化事象等がないことが確認される必要があります。

詳しくは各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

Q8-4 建物状況調査結果で劣化事象等があったため、引渡し後にリフォームをするのですが、保険に加入することができますか。

A8-4 引渡し後にリフォームを行う場合には、リフォーム前の申込・検査等の手続きを経て、「リフォーム瑕疵保険」に加入することができます。これは、リフォーム工事を実施した部分について保険の対象となるものです。

また、住宅の引渡し後にリフォームを行うことを予定している場合でも、引渡し前の申込・検査等の手続きを経て「既存住宅売買瑕疵保険（引渡し後リフォーム型）」に加入することができます。「既存住宅売買瑕疵保険（引渡し後リフォーム型）」は、リフォーム工事を実施した部分に加え、住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分も保険の対象となります。

詳しくは住宅瑕疵担保責任保険法人にお問合せください。

Q8-5 建物状況調査により一定の要件を満たせば加入できる既存住宅売買瑕疵保険と、民間の宅地建物取引業者等が自社保証としてやっている制度は、同じものですか。

A8-5 両者は同じものではありません。

既存住宅売買瑕疵保険は現在、国土交通大臣が指定した5つの住宅瑕疵担保責任保険法人から提供されています。

詳しくはそれぞれのサービス提供者にお問い合わせください。

Q8-6 既存住宅売買瑕疵保険と、ハウスメーカー等が所有者が変更しても対応しているアフターサービスは、何が異なるのですか。

A8-6 既存住宅売買瑕疵保険は、住宅の引渡し後に保険対象部分について瑕疵が見つかった場合に、その修補費用が保証されるものです。

ハウスメーカー等が対応しているアフターサービスの内容は各ハウスメーカーが定めています。詳しくは、各ハウスメーカーにお問い合わせください。

Q8-7 店舗併用住宅で建物状況調査を行った結果、住宅部分には劣化事象等がありませんでしたが、店舗部分に劣化事象等がありました。この場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。

A8-7 保険対象部分となる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、住宅部分と店舗部分で共用しているものもあり、状況に応じて既存住宅売買瑕疵保険の加入の可否が異なります。保険加入の可否についての詳細は各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合における「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

国土交通省では、平成29年10月1日より賃貸取引に係るIT重説の本格運用を開始したことに伴い、「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。）」の一部を改正しましたのでお知らせします。また、宅地建物取引業者が円滑かつ適正に賃貸取引に係るIT重説を実施できるためのマニュアル等についても公表されておりますので併せてお知らせします。

なお、実施マニュアルの詳細は、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/totiken_sangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html）をご覧ください。

◎「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

平成27年8月31日から平成29年1月31日まで、宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る取引（以下「賃貸取引」という。）において、対面に加えてテレビ会議等のITを活用した重要事項の説明（以下「IT重説」という。）に関する社会実験を実施した。当該社会実験の実施状況を検証した結果、賃貸取引については、平成29年10月1日より本格運用を開始することとしたため、ガイドラインについて所要の改正を行い、賃貸取引に係るIT重説を実施する際に遵守すべき事項を明確化することとする。

◎「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正内容

部分改正箇所

第35条第1項関係

1 重要事項の説明について

(略)

2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

3 土地区画整理法第110条の規定による清算金に関する説明について

(略)

4 借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について

(1)～(3) (略)

5 借地権付建物の賃貸借の代理又は媒介について

(略)

平成28年度「宅地建物取引業法の施行状況」調査結果について

国土交通省において、宅地建物取引業法に基づく国土交通省（各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局）及び各都道府県における免許、監督処分の実施状況についてとりまとめられ、公表されましたのでお知らせします。

1. 宅地建物取引業者の状況

平成29年3月末（平成28年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,431業者、知事免許が120,985業者で、全体では123,416業者となっている。

対前年度比では、大臣免許業者が74業者（3.1%）、知事免許業者が93業者（0.1%）それぞれ増加となっている。全体で167業者（0.1%）増加し、3年連続の増加となった。

宅地建物取引業者数の推移（過去10年間）

区分	大臣免許			知事免許			合計		
	法人	個人	計	法人	個人	計	法人	個人	計
19年度	2,319	2	2,321	104,122	23,548	127,670	106,441	23,550	129,991
20年度	2,256	2	2,258	102,885	22,559	125,444	105,141	22,561	127,702
21年度	2,151	2	2,153	102,466	21,963	124,429	104,617	21,965	126,582
22年度	2,123	1	2,124	102,482	21,226	123,708	104,605	21,227	125,832
23年度	2,130	2	2,132	101,611	20,179	121,790	103,741	20,181	123,922
24年度	2,136	1	2,137	101,027	19,346	120,373	103,163	19,347	122,510
25年度	2,197	1	2,198	101,218	18,711	119,929	103,415	18,712	122,127
26年度	2,270	1	2,271	102,233	18,181	120,414	104,503	18,182	122,685
27年度	2,356	1	2,357	103,273	17,619	120,892	105,629	17,620	123,249
28年度	2,430	1	2,431	104,064	16,921	120,985	106,494	16,922	123,416

※各年度末時点における業者数として集計

2. 監督処分等の実施状況

平成28年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣又は都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は以下のとおりである。

- (1) 免許取消処分 168件（+31件、22.6%増）
- (2) 業務停止処分 55件（-8件、12.7%減）
- (3) 指示処分 28件（+1件、3.7%増）
- (4) 合計 251件（+24件、10.6%増）

監督処分件数等の推移（過去10年間／大臣+知事）

	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
免許取消	191	176	212	228	216	129	184	141	137	168
業務停止	73	86	64	67	54	51	65	74	63	55
指示	92	120	104	79	88	78	65	34	27	28
計	356	382	380	374	358	258	314	249	227	251
勧告等	665	576	536	594	793	848	840	634	574	697

※勧告等 宅建業法第71条の規定に基づく指導等のうち、文書により行った勧告及び指導の件数

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、分譲住宅が前年同月比5.7%増の2万1,037戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同5.7%減の2万5,370戸と2カ月連続の減少、貸家でも同3.7%減の3万6,365戸と2カ月連続の減少となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同2.3%減の8万3,234戸と先月の増加から再び減少となった。着工床面積は、同3.2%減の669万7千㎡となり、先月の増加から再び減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同3.0%減の97万4千戸となり、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6.1%減の2万2,373戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同2.7%減の2,997戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、公的資金分が同5.6%増の3,406戸と5カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同4.5%減の3万2,959戸と2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15.2%増の9,059戸と2カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同1.3%減の1万1,708戸と21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、貸家が同25.1%増の254戸と増加となったものの、持ち家が同3.4%減の548戸、分譲住宅でも同17.0%減の161戸と減少となったため、岐阜県全体では、同0.2%減の965戸と3カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同0.7%増の9,262戸と増加となったものの、持ち家が同6.6%減の5,118戸、貸家でも同8.1%減の1万2,077戸と減少となったため、首都圏全体では同4.6%減の2万6,576戸となった。

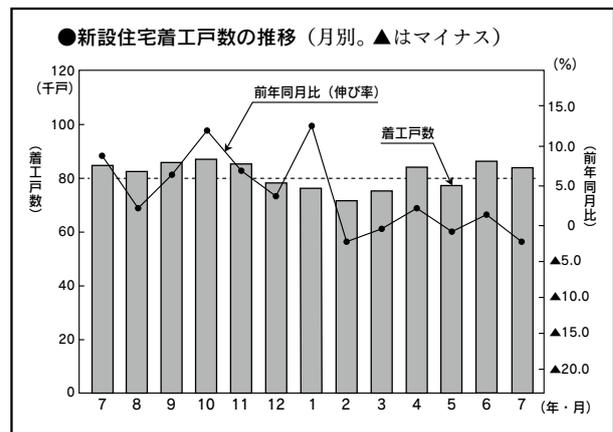
中部圏では、貸家が同13.0%増の3,908戸と増加となったものの、持ち家が同9.1%減の3,761戸、分譲住宅が同12.2%減の1,720戸と減少と

なったため、中部圏全体では同1.3%減の9,500戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同1.9%増の4,245戸と増加となったものの、持ち家が同4.5%減の3,115戸、貸家でも同6.0%減の5,229戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.3%減の1万2,601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%増の349戸と増加となったものの、持ち家が同10.6%減の4,180戸、貸家でも同14.8%減の7,386戸と減少となったため、全体では、同13.7%減の1万2,047戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同0.6%減の2,928戸、貸家が同10.8%減の6,202戸、分譲住宅でも同4.5%減の1,138戸と減少となったため、全体では、同7.3%減の1万290戸と3カ月ぶりの減少となった。



[infomation] インフォメーション

平成29年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成29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下さいますようご案内致します。

※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。

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ています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

※ 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2日(木) 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2階 会議室1	高山市千島町900-1
11月7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
11月27日(月) 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
11月28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29日(水) 午後1時30分から	岐 阜	不二羽島文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7

2. 研修科目・講師

「既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント」
弁護士 中 村 伸 子 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、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。

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



いわゆる所有者不明の土地について

今回は、最近、話題となるいわゆる所有者不明土地についてお話させていただきます。会員の皆さんが不動産売買を仲介するに際して相続登記がなされておらず、苦労された方もいらっしゃるかと思います。そこで、その現状と対応の在り方について述べてみたいと思います。

1. 所有者不明土地とは何ですか？また現状はどうなっていますか？
2. 具体的にどういう問題が惹起されているのでしょうか。
3. 所有者不明土地が生まれる原因は何ですか？
4. 所有者不明土地について売買の仲介をしようとする、何をしなければなりませんか？

1. 所有者不明土地とは何ですか？現状はどうなっていますか？

所有者の居所及び生死が直ちに判明しない土地のことを「所有者不明」の土地といいます。かかる土地は、日本全国で約410万ヘクタールに達するとの推測結果も出ていて、これは九州の土地の368万ヘクタールを上回るとも言われています。また、国土交通省によると、所有者の所在の把握が難しい土地は私有地の約2割が該当すると考えられ、このまま相続登記が行われないと、今後増加する見込みと分析されています。

2. 具体的にどういう問題が惹起されているのでしょうか。

不動産登記制度によって、権利の公示がされ、取引の安全が図られます。ところが、登記の公示と現在の所有権の所在が異なるのでは、不動産の流通が妨げられます。また、社会的には土地が放置され荒廃が進んだり、老朽化した空き家による危険の惹起、更には道路建設、災害復旧等の公共事業に支障をきたしています。

3. 所有者不明土地が生まれる原因は何ですか？

- (1) 不動産の所有者が死亡した場合、遺言書がある場合にはそれに従って、又、無い場合には遺産分割協議をして、相続の処理をして、相続登記されるというのが通常の手順です。しかしながら、相続登記は義務ではなく任意であります。資産価値のない不動産において、手続き負担の方が大きくなるケースでは登記せずに放置されることが多々あります。
- (2) 人口減少と高齢化が進む中で、相続を契機に、土地の資産価値に比して相続登記などの手続き負担が大きくなる場合には、登記がなされず放置されてしまうなどして、所有者不明土地は増加の傾向にあります。
- (3) 社会的な理由として、土地の資産価値の低さ等から相続放棄が増加していること及びこれらに加えて親族関係の希薄化に伴う遺産分割協議の困難なことにあります。そもそも、「現在の日本の土地制度は、明治の近代国家成立時に確立し、戦後、右肩上がりの経済成長時代に修正・補完されてきたものです。地価高騰や乱開発など「過剰利用」への対応が中心であり、過疎化や人口減少に伴う諸課題を想定した制度にはなっていません。「所有者不明化」問題とは、こうした現行制度と社会の変化の狭間で広がってきた問題なのです(Wedge9月号/吉原祥子)」と指摘されています。

4. 所有者不明土地について売買の仲介をしようとする、何をしなければなりませんか？

「所有者不明」土地の売買仲介を行おうとする場合に、まずは法定相続人を特定する必要があります。不動産登記簿を取り寄せて、相続登記の有無を調査する必要があります。場合によっては何代も遡らなければなりません。そして、相続人全員の戸籍謄本及び住民票を取得して親族関係を調べ、相続人関係図を作成し、相続人を特定する必要があります。次に、相続人全員から合意を取り付けなければならず、合意してくれない相続人が出た場合には、遺産分割の調停申立を家庭裁判所にしてもらってもできます。相続人の中に所在不明者とか海外在住者などで連絡がつかない人がある場合には、その調査手続きのために時間と費用が更にかかってきます。ツケを次世代に回さないよう、義務ではないにしても相続登記を励行させる方向で注意喚起をしていく必要があると考えます。

以上



温泉付きマンションの一室を購入した買主が、その住戸には居住に耐えられない異常な瑕疵があり、売買契約を解除し、売主には代金の返還及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めると共に、仲介業者には本件瑕疵の調査義務及び説明義務違反があるとして損害賠償を求めた原審で、各請求が棄却されたため、これを不服として提起された控訴審において、売主が異常な湿気とかびの発生を知らずながら買主に告げなかった事実は認められないなど本件事情によれば、売主が瑕疵担保責任を負うことは無く、仲介業者も調査義務及び説明義務の懈怠は無いとして控訴が棄却された事例

(東京高裁 平成21年9月30日判決 棄却)

【事案の概要】

- (1) 平成18年3月29日、買主X(控訴人)は、昭和50年築の温泉付きマンションの一室(以下「本件住戸」という。)を売主Y1(被控訴人)の了解を得て内覧したうえで、仲介業者Y2(被控訴人)の仲介(仲介手数料12万6000円)により、同年4月23日、売買代金250万円で購入(以下「本件売買契約」という。)、同日、本件住戸の引渡しを受けた。なお、X以前から同マンションの別の住戸(以下「X所有別住戸」という。)を所有している。
- (2) 本件売買契約には、本件住戸に隠れた瑕疵がある場合、Y1は、引渡しの日から2か月間に限り担保責任を負う旨の定めがある。
- (3) Xは、引渡後の平成18年5月下旬頃から同年7月下旬頃までの間、本件住戸の改装工事を行った。その後、本件住戸内に置いた家具等にかびが発生し、湿気が異常なもので、1級建築士に本件住戸の調査を依頼、同年8月28日に結露の発生・漏水の進入の可能性がある等と報告を受けた。
- (4) Xは、平成18年9月19日、Y1に対し、本件住戸には、居住に耐えられない異常な湿気が存在する等の瑕疵があるとして、本件売買契約を解除する旨の「契約解除通知書」を発し、翌日、通知書はY1に到達した。
- (5) Xは、Y1が上記瑕疵を知らずながら契約したとして、Y1には、売買代金250万円及び利息、またY1・Y2が連帯して544万0704円の損害金及び利息の支払を求めて訴訟を提起したが、原審(平成21年5月26日東京地裁)が各請求を棄却したため、判決を不服として控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり原判決を相当と判示し、Xの控訴を棄却した。

- (1) 本件売買契約においては、売主であるY1が瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から2か月に限る旨の定めがあるところ、担保責任に関する規定は強行法規ではなく、特約によってこれを負わないことも軽減することもできるが、信義則に照らして、売主が知っていて買主に告げなかった瑕疵についての責任は免れない(民法第572条参照)とされるから、この(2か月に限る旨の)定めは有効であって、本件では、XがY1に対して本件住戸の瑕疵を通知した時点で上記期間が経過しており、Y1は、知らずながら告げなかった事実でない限り責任を負うものではないので、Y1が本件売買契約締結当時において本件住戸の瑕疵を認識していたか否かを検討することとする。
- (2) 本件売買契約締結後に、本件住戸の平均相対湿度が外気やX所有別住戸の居間の平均相対湿度と比較して顕著に高いこと、本件住戸内にかびが発生していることが認められる。
- (3) Y1の家族、親族、友人らは、本件住戸を購入した昭和53年から平成8年頃まで、休日等

にしばしば本件住戸を訪れ、押し入れに収納しておいた布団を畳や床に敷いて寝るという形態で利用していた。Y 1 は医師であり、かびの健康被害を熟知していたが、家族や親族の幼児を連れて本件住戸を訪れていたことも、Y 1 が本件住戸にかびの被害があると特に認識していなかったことを推認させる。

- (4) Y 1 は、平成2年頃と平成17年11月に本件住戸に改修工事を行っているが、平成2年頃の工事も、Y 1 が本件住戸の売却を決めた後に行われた平成17年11月の工事もいずれも異常な湿気やかびの被害に対処するものではなかった。また、施工業者は、改修工事及び工事後の浴室及び居室内の清掃を行っているが、この工事及び清掃の際に異常な湿気や異常な臭いを感じていなかった。
- (5) Y 1 は、本件住戸のソファ等の家具を昭和53年の購入以来25年以上にわたって使い続け、本件住戸の売却に当たって、これらを取り替えることなく、平成18年3月、買受希望者に室内の内覧をさせている。
- (6) Xが自ら行った平成18年5月下旬のリフォーム工事は、本件住戸全体に及ぶ大がかりなものであったが、畳下に防湿防虫シートを敷設、床下ピットへの点検口にポリエチレンフィルムを被せたこと以外に、湿気やかび発生に対する対策は行われていない。よって本件住戸にこのような現象が存在していたとXが認識していたことを認める証拠はない。
- (7) 結局、Y 1 は、Xに対して瑕疵担保責任を負うことはなく、また、Y 2 は、Xに対して調査義務及び説明義務の懈怠はなく、したがって、Xの本件請求はいずれも理由がない。

【まとめ】

本件は、買主が損害賠償請求を提起した時期が、売主の瑕疵担保責任を負う期間を経過していたため、売主における故意の不告知や仲介業者の調査及び説明義務違反にもとづく請求をしたと考えられるが、買主が、その請求を立証することの難しさを示す事例である。

買主が瑕疵担保責任を問う場合、瑕疵担保責任期間内に損害賠償請求するのであれば、契約締結時点の瑕疵の存在を立証すればよいが、その期間経過後は、民法第572条(担保責任を負わない旨の特約)や民法第415条(債務不履行による損害賠償)または民法第709条(不法行為による損害賠償)などをもとに損害賠償を請求することになる。ただし、この場合は、買主は請求の根拠となる相手方の故意過失等を立証する必要がある。

このため、仲介業者は、売主の瑕疵担保責任の免責特約があるような契約締結の際には、買主に建物の内覧の重要性や免責特約の内容等を十分に説明した上で、媒介業務を行うことが紛争防止の観点から重要と考えられる。

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7日

- ・岐阜県士業連絡協議会第1回協議会
岐阜市：山本・林副会長、畑佐常務理事、加納事務局長出席

9月11日

- ・第2回岐阜地区調査指導委員会
報告事項
(1) 平成29年運営方針等について
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
(2) 東海不動産公正取引協議会よりの情報提供事案について

9月12日

- ・第1回綱紀委員会
協議事項
(1) 表彰者の選考について

9月14日

- ・上期基礎教育研修会
岐阜産業会館

9月15日

- ・宅建ぎふvol.489発行

9月20日

- ・第4回法定講習会
・住宅宿泊事業法（民泊新法）に関する意見交換会

- 岐阜市：箕浦会長、加納事務局長出席
・第52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21日

- ・弁護士相談

9月25日

- ・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) 第2回県下統一研修会について
(3) 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

9月27日

- ・全宅連第2回広報啓発委員会
富山：箕浦会長出席

9月28日

- ・第1回情報提供委員会
協議事項
(1) 税制改正及び住宅政策に関する提言について
(2) IT研修会について
(3) 借上げ仮設住宅に係る情報収集について

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نز」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

支 部 だ よ り

岐阜中支部

9月5日
巡回相談(岐阜市役所)
9月6日
第3回幹事(監査)会
9月15日
新規入会者事務所調査
入会審査会
9月26日
巡回相談(岐阜市役所)
9月27日
第2回人材育成委員会

岐阜南支部

9月4日
第1回人材育成委員会
9月5日
第2回正副支部長会
9月6日
巡回相談(各務原市役所)
9月8日
第2回幹事会
巡回調査員説明会
第2回広報情報提供委員会
9月12日
巡回相談(岐阜市役所)
9月19日
新規入会者事務所調査
9月20日
巡回相談(羽島市役所)
9月21日
入会審査会

岐阜北支部

9月6日
第1回正副支部長・委員長
会議
9月12日
第2回移動無料相談会
(岐阜市西部コミュニティー
センター、山県市役所、瑞
穂市総合センター、本巣市
役所系貫分庁舎、北方町生
涯学習センター)
9月19日
巡回相談(岐阜市役所)
9月21日
第4回幹事会
9月22日
支部研修会

西濃支部

9月5日
新規入会者事務所調査
9月8日
第3回幹事(監査・地区委
員)会
入会審査会
9月13日
新規入会者事務所調査
9月20日
関ヶ原町空き家対策協議会
との打合せ会
入会審査会

中濃支部

9月5日
第3回幹事会

9月12日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
9月13日
新規入会者事務所調査
入会審査会
9月21日
第1回総務委員会

東濃支部

9月11日
巡回調査
9月12日
巡回調査
9月14日
巡回調査
9月15日
巡回調査
9月20日
巡回相談(多治見市役所)
9月21日
巡回調査
巡回相談(土岐市役所)
9月22日
巡回相談(瑞浪・恵那・中津
川市役所)
9月28日
巡回調査

飛騨支部

9月5日
流通広報委員会

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】

(4) 4136 28. 1. 16	共栄ライフパートナーズ(株) 不動産営業部	堀 聡 郎 (加 藤 直 己)	加 藤 直 己 豊 島 健 太	058-265-0161 058-265-0165	岐阜市神田町6-11-1 協和第二ビル5F	500- 8833
-----------------------	--------------------------	--------------------	--------------------	------------------------------	--------------------------	--------------

【西濃支部】

(1) 4957 29. 8. 29	(有) 大 和 不 動 産	村 井 みよ子	西 脇 慎一郎	0584-32-1232 0584-32-1233	養老郡養老町大跡53	503-1324
(1) 4954 29. 8. 16	(株) わ こ	川 合 敏 博	川 合 敏 博	0584-38-7031 0584-38-7031	安八郡輪之内町南波505-1	503-0231

【中濃支部】

(1) 4949 29. 7. 10	(株) ア シ ス ト	猪 島 正 司	猪 島 正 司	0575-82-5498 0575-82-6177	郡上市白鳥町大島2871-2	501-5124
(1) 4952 29. 8. 3	藤 田 不 動 産 (株)	藤 田 恵	藤 田 恵 美	0574-67-1126 0574-67-1126	可児郡御嵩町中2442-1	505-0121

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜北	藍 川 地 所	鷺 見 一 成	岐阜市岩井3-3-26	期間満了	28
岐阜北	(株) 新 創	小 田 切 昇	岐阜市則武176	廃 業	29
西 濃	(株) 谷 汲 砕 石	林 久 洋	揖斐郡揖斐川町谷汲名礼1265-9	期間満了	50

変 更 事 項 (9 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	一 建 設 (株) 岐阜営業所	政令使用人	森修	坪内秀幸	17
		専任取引士		坪内秀幸	
岐阜南	(株) 大 進 不 動 産	代 表 者	鷺見靖国	鷺見裕子	17
		専任取引士	鷺見靖国	田村秀次	
岐阜南	岡 本 住 建 (株) 岐阜支店	代 表 者	岡本雅量	藤井重広	16
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	専任取引士	後藤てるみ		18
岐阜南	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐	専任取引士	河村智洋	横幕嘉久	23
岐阜南	(有) ハ ウ ス 小 島	専任取引士	澤井登美子	鷺見公夫	26
岐阜南	(株) ハ ウ ス サ ポ ー ト	政令使用人	名古屋俊昭		—
		専任取引士	梶川篤人	松塚龍一	
		T E L	058-379-6031	0586-82-0323	
		F A X	058-379-6032	058-203-0626	
		所 在 地	〒509-0124 各務原市鵜沼山崎町3-146-1	501-6023 各務原市川島小網町2068-17	
西 濃	(有) インテリアワークス	専任取引士		後藤由香里	38
		F A X	0584-62-5730	0584-71-7815	
西 濃	岡 本 住 建 (株)	代 表 者	岡本雅量	藤井重広	38
中 濃	藤 不 動 産 (株)	専任取引士	鷺見真宏		58

※ 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
東 濃	平 和 興 産 (株)	酒 井 修 二	酒 井 あ き 江	母	平成29年 9 月 10 日

不動産キャリアパーソン で 検索

めざせ! 不動産キャリアパーソン®

「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

不動産取引の「実務」を学べる!
宅建士+不動産キャリアパーソン資格で
キャリアアップ!
従業者教育のツールとしても最適!

イメージキャラクター 佐藤まり江さん

テキスト
+Webで
いつでも
学習



資格登録証

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です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000 円 (税別)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>



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9月30日現在
所属会員 1,149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