

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.502
平成30年10月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について……	2
7月新設住宅着工……	6
平成30年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ…	7
危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします…	7
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

「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う 「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について

平成30年6月27日に建築基準法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が公布され、その一部規定が平成30年9月25日から施行されたことに伴い、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令において「宅地建物取引業法施行令」が改正され、平成30年9月25日から施行されましたのでお知らせします。

○ 宅地建物取引業法施行令の改正点

改正法による改正後の建築基準法第43条第2項においては、建築物の敷地が道路に2メートル以上接することを求める規制（以下「接道規制」という。）が適用されない建築物として、同項第2号に該当するもの（改正前の建築基準法第43条第1項ただし書に該当するもの）のほか、新たに、その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものが加えられた。

宅地建物取引業法第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第2条の5において定めている。

改正法による改正後の建築基準法第43条第2項第1号において新たに接道規制に係る認定の制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該認定を宅地建物取引業法施行令第2条の5に定める許認可等に追加する改正を行った。

なお、宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づく重要事項の説明においても、改正法による改正後の建築基準法の接道規制に係る認定制度の創設を踏まえ、遺漏なきよう説明されたい。

※ 今回の宅地建物取引業法施行令の改正に伴い、全宅連策定の「重要事項説明書説明資料」内の「都市計画法・建築基準法の法令に基づく制限の概要（法律概要一括47ページ）」、「建築基準法」が更新されました。

○ 建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の概要等

1. 背景・必要性

(1) 建築物・市街地の安全性の確保

糸魚川市大規模火災や埼玉県三芳町倉庫火災などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

(2) 既存建築ストックの活用

空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要、一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

(3) 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

2. 概要 ※ (4) その他が今回施行された部分、(1)～(3)の改正は公布の日から1年以内に施行

(1) 安全性の確保

① 建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大（大規模倉庫等を想定）
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率を10%緩和

(2) 既存建築ストックの活用

① 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）

② 大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和

(3) 木造建築の推進

① 木造建築物等に係る制限の合理化

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し（高さ13m・軒高9m超 → 高さ16

m 超・階数 4 以上)

- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し

(4) その他

- 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- 興行場等の仮設建築物の存続期間（現行 1 年）の延長等
- 用途規制等に係る特例許可手続の簡素化 ※ 接道規制、日陰規制に係るものを措置（用途規制は 1 年以内に対応）等

○建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の概要等

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html

※ 9 月 25 日施行分の概要等

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000162.html

「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」及び「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

平成 29 年 4 月 14 日に、原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律が公布され、その一部の規定が、平成 30 年 10 月 1 日から施行されたことに伴い、原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令において「宅地建物取引業法施行令」が改正され、平成 30 年 10 月 1 日から施行されるとともに、「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。）についても改正され、平成 30 年 10 月 1 日から施行されましたのでお知らせします。

※ 今回の宅地建物取引業法施行令の改正に伴い、全宅連策定の重要事項説明書書式「土地の売買・交換用」、「土地建物の売買・交換用」、「区分所有建物の売買・交換用」、「土地貸借用」の各書式が更新されました。なお、「建物貸借用」については、発行年月のみの更新です。また、「道路法」の重要事項説明書説明資料についても更新されました。

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

改正法による改正後の核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律（以下「改正原子炉等規制法」という。）第51条の29では、核燃料物質等の廃棄物の埋設事業に係る廃棄物埋設施設の敷地及びその周辺の区域並びにこれらの地下について原子力規制委員会が指定する一定の範囲を定めた立体的な区域（以下「指定廃棄物埋設区域」という。）においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削してはならないこととされたところである。

宅地建物取引業法第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第2条の5において定めている。

改正原子炉等規制法第51条の29第1項において、指定廃棄物埋設区域内における土地の掘削に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該許可を宅地建物取引業法施行令第2条の5に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

改正原子炉等規制法第51条の29第1項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

なお、指定廃棄物埋設区域の指定状況等については、

- ① 官報（改正原子炉等規制法第51条の27第2項に基づく告示）
- ② 原子力規制委員会のホームページ等
- ③ 原子力規制委員会への個別照会

により確認することが可能である。

※ その他所要の改正

道路法の一部を改正する法律の成立に伴い、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第25号において引用している道路法第48条の19の規定が同法第48条の22に移動したため、宅地建物取引業法施行令についても、所要の改正を行った（平成30年9月30日施行）。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

改正原子炉等規制法において新たに法令上の制限が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添3「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律名として改正原子炉等規制法を追加するための所要の改正を行った。

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、持ち家が前年同月比0.3%増の2万5,447戸と6カ月ぶりの増加となったものの、貸家が同1.4%減の3万5,847戸と14カ月連続の減少、分譲住宅でも同0.7%減の2万885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0.7%減の8万2,615戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同1.6%減の659万㎡と2カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同4.7%増の95万8千戸となり、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6.7%減の2,796戸と13カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同1.2%増の2万2,651戸と6カ月ぶり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7.2%増の3,651戸と2カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同2.3%減の3万2,196戸と14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、戸建て住宅が同2.5%増の1万2,004戸と4カ月連続の増加となったものの、マンションが同4.0%減の8,699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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同23.9%減の417戸、貸家が同31.9%減の173戸、分譲住宅でも同1.2%減の159戸と減少となったため、岐阜県全体では、同21.9%減の754戸と4カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同4.1%減の4,906戸と減少となったものの、貸家が同9.4%増の1万3,218戸、分譲住宅でも同1.6%増の9,412戸と増加となったため、首都圏全体では同4.1%増の2万7,669戸となった。

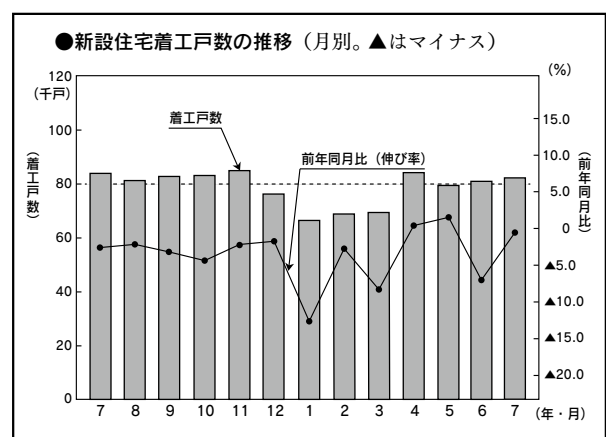
中部圏では、貸家が同0.9%減の3,872戸と減少となったものの、持ち家が同1.7%増の3,826戸、分譲住宅でも同34.9%増の2,321戸と増加

となったため、中部圏全体では同6.1%増の1万80戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同1.3%増の4,302戸と増加となったものの、持ち家が同2.1%減の3,049戸、貸家でも同8.5%減の4,786戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.6%減の1万2,151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13.5%増の396戸と増加となったものの、持ち家が同0.5%減の4,158戸、貸家が同5.7%減の6,964戸と減少となったため、全体では、同2.4%減の1万1,755戸と14カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同3.3%増の3,024戸と増加となったものの、貸家が同9.3%減の5,627戸、分譲住宅でも同2.3%減の1,112戸と減少となったため、全体では、同5.1%減の9,767戸と3カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

平成30年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成30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12日(月) 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
11月14日(水) 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20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22日(木) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館地下1階 大会議室	高山市千島町900-1
11月29日(木) 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

2. 研修科目・講師

「民法改正と不動産取引」

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。

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、本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のでご協力をお願いします。

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



前回に引き続き、身近なモメ事、離婚を巡る係争についてお話を致します。
今回は、離婚慰謝料の話です。

1. 離婚の慰謝料について
2. 妻(夫)に対する夫(妻)と不貞行為相手女性(男性)との共同不法行為について
3. 慰謝料の額について
4. 婚姻関係破綻(はたん)後の不貞行為という言い分について

1. について

離婚するに際して、夫婦の一方が婚姻関係の破綻に有責ということになれば、不法行為が成立し、慰謝料請求が認められることとなります。前回お話しした財産分与と別個に認容されます。

(1) 実は、離婚慰謝料には二種類あります。

① 離婚原因となった個別的有責行為(例えば、夫の浮気、不貞行為、暴力等)から生じる(妻側の)精神的苦痛に対する慰謝料＝離婚原因に基づく慰謝料

② 離婚により配偶者としての地位を喪失する精神的苦痛に対する慰謝料＝離婚自体慰謝料

(2) 前記のとおり①と②の慰謝料を分けて考えることにより、それぞれの慰謝料請求権の消滅時効の起算点が違ってくることとなります。

2. について

例えば、夫(A)が妻(B)の里帰り中に勤務先の女性(C)と不貞行為をはたらいたとした場合、Bに対してAとCが共同で不法行為を行ったということになります。Bは、Aに対して離婚とともに慰謝料請求ができ、Cに対しても慰謝料請求ができます。共同不法行為である以上、AとCはBに対して連帯責任を負うこととなります。

3. について

離婚慰謝料の金額の相場について言えば、統計上150万～300万円が多いとされています(但し、事情に応じて、100万円以下又は500万円を超えることもあります)。共同不法行為であり、2の事例でBが離婚調停又は訴訟にてAから慰謝料300万円を受けとれば、連帯責任として300万円が上限であるとされると、Cに対する請求が最早、ゼロとなることもあり得るのです。また、A、Bが離婚に至ったか否かも重要でBからCに対する慰謝料請求につき、AとBが離婚までに至らない場合は、前述の相場よりも下の100万円程度、もしくはそれ以下とされることも実務上あり得ます。

4. について

2の例で言うと、不貞行為の相手方Cの言い分として、不貞行為に至った時点において既にAとBの夫婦関係が破綻していたのである、という言い分がよくあります。つまり、CがAと不貞行為をしたからAとBの夫婦関係が破綻に至ったのではなく、それ以前に破綻していたから、Cに責任は生じないという言い分です。裁判例でも婚姻関係破綻後の不貞行為であれば、責任を負わないとしています。

そこで、婚姻関係が破綻しているか否かの基準が問題となります。これを認定する際の判断に当たっては、婚姻中の両当事者の行為や態度、子の有無や状態、婚姻継続の意思の有無、双方の年齢、健康状態、資産状況、性格など婚姻生活全体の一切の事情を考慮するといわれています。

通常、婚姻関係が破綻していると認定されるためには、別居期間が相当期間に及んでいることが中核とされます。すなわち未だAとBが同居している場合や、仮に別居していたとしても極めて短期間の別居に過ぎないということであれば、婚姻関係が破綻しているとまで認められないのが通例であります。従って、Cが「AとBとが家庭内別居状態であり、不貞行為の時点で既に婚姻関係が破綻していた」と主張しても、かかる言い分は通例では認められません。婚姻関係を破綻させた責任があり、Bの慰謝料請求が認容されることとなります。但し、AとBの婚姻関係が破綻にまで至っていない場合、ほぼそれに近い状態であったということになれば、認容額が低くなることはあり得ます。

以上



賃貸用不動産の買主が、ローン条項に基づき、売主に対して、融資不承認による売買契約解除及び手付金返還請求を行った事案において、買主のローン申請が予め金融機関から示された融資条件に沿った内容で為されなかったためローン条項の適用が認められず、売主からの買主に対する債務不履行に基づく違約金請求が認容された事例
(東京地裁 平成26年4月18日判決)

【事案の概要】

買主X 1及びX 2(本訴原告、反訴被告。以下「X 1」及び「X 2」といい、併せて「Xら」という。)は、売主Y(本訴被告、反訴原告。以下「Y」という。)から、平成25年2月19日、媒介業者Z 1及びZ 2(以下「Z 1」及び「Z 2」という。)を介して、M市所在の土地及び同土地の上のアパート(以下「本件不動産」という。)を以下の約定で購入した。

- ・ 売買代金：2200万円
- ・ 手付金：100万円
- ・ 決済・引渡日：平成25年3月21日
- ・ 違約金：440万円
- ・ 融資利用の場合：(以下「本件ローン条項」という。)
 融資申込先 MT株式会社(以下「本件金融機関」という。)
 融資承認予定日 平成25年3月11日まで
 融資金額 2000万円／借入期間 20年

本件訴訟は、Xらが本件ローン条項に基づき売買契約を解除したと主張して、Yに対し手付金の返還を求めた(本訴)のに対して、Yが、残代金を支払わなかったXらの債務不履行により売買契約を解除したと主張して、Xらに対し、約定の違約金の支払いを求めた(反訴)ものである。

【判決の要旨】

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却し、Yの違約金請求を認容した。

I 認定事実：概略以下の事実が認定される。

- (1) X 1は、平成20年5月、別件のアパートを〇信託銀行から3000万円の融資を受けて購入しており、当該アパートに抵当権が設定されていた。
- (2) Xらは、Z 1を通じて、売買契約の前に、本件金融機関から、①本件不動産以外の物件を共同担保に供する場合には融資金額が2000万円となること、②本件不動産のみを担保提供する場合には代金額の4割が自己資金として必要(融資金額は6割)となる(以下「本件融資条件」という。)と伝えられた。
- (3) Xらは融資申込みにあたり、共同担保を供することなく、2000万円の借入を本件金融機関に申出たため、融資を拒否された。

II Xらによる本件ローン条項に基づく売買契約解除の効力について

- (1) X 1は、金融機関から融資を受けてアパートを購入した経験がある上、X 1の実父は不動産賃貸業を営み、本件不動産の購入についてX 1に助言を行っており、X 1は賃貸用物件の取引や購入資金の融資の手續等についてかなりの知識を有していたことが認められるのであり、X 1は、当初、本件金融機関の融資条件について、購入物件のほかに担保権の設定のない物件を共同担保に提供した場合には自己資金は代金額の1割で足りる(9割の融資を受けられる)が、そのような共同担保を提供することができない場合には自己資金は代金額の4割必要である(融資は6割)との見通しを伝えられていたのであるから、X 1において、共同担保がなくても共同担保を提供した場合と同じく2000万円すなわち代金額2200万円の約9割の融資

を受けられるものと認識していたというのはいかにも不自然である。

Z1は本件売買契約の締結に先立ってX1に対して本件融資条件を伝えていたことが認められるから、Xらは、本件売買契約の締結に当たって本件融資条件を認識していたものといえることができる。以上の認定に反するXらの主張は採用できない。

(2) 本件ローン条項のような、いわゆるローン条項は、買主において、金融機関から融資が受けられず、そのために残代金を支払うことができなかつた場合でも、手付金の放棄や違約金の負担をすることなく買主が売買契約を白紙解除することができるという、買主を保護するための条項であつて、一般にこのような条項が売買契約に付される場合、売買契約の締結に先立ち買主側で金融機関に事前相談を行い、融資の見通しを示された上で売買契約を締結し、この見通しに沿つて融資の申込みを行うことが予定されていることからすると、ローン条項が適用される融資の申込みとは、金融機関から示された見通しに沿つた内容での申込みと解するのが、売主及び買主双方の通常の意味にかなうものである。本件においても、X1はZ1を通じて本件金融機関に事前相談を行い、本件金融機関から示された本件融資条件の内容を認識した上で本件売買契約を締結しているのであるから、本件ローン条項は、Xらが所定の期間内に本件融資条件に沿つた融資申込みをしたにもかかわらず融資の承認が得られなかつた場合に適用されるものと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、Xらは、本件融資条件に沿つた融資の申込みをしたということとはできないから、本件ローン条項に基づく売買契約解除の要件を満たしていないことになる。

III Yによる本件売買契約解除の効力について

上記のとおり、Xらが行つた本件ローン条項に基づく解除が有効と認められないとすると、Xらは残代金2100万円の支払義務を免れないところ、本件売買契約の履行を拒絶したことは明らかというべきであり、Yが行つた売買契約解除の意思表示は有効と認められる。

IV 結論

以上によれば、XらはYに対して約定の違約金440万円を支払う義務を負うことになるから、Xらは、手付金の返還を求めることはできず、Yに対して、手付金100万円を充当した違約金の残額340万円を連帯して支払う義務を負っている。

【まとめ】

自宅などの居住用不動産を購入する場合に付けるローン条項は、住宅ローンが否認された場合に白紙解除に出来るという買主保護を目的とする条項であるが、本件のようないわゆるアパートローンの場合には、住宅ローンとは違って、金融機関から担保条件などの特別な融資条件が付けられているケースが多いものと思われる。本件では、金融機関の融資条件が予め示されており、その条件に沿つた融資申込みをしなかつたものであり、買主の融資特約による解除を否認した本判決は妥当なものと言えよう。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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5日

岐阜県士業連絡協議会第1回協議会
岐阜市：山本会長、林副会長、加納事務局
長出席

9月6日

上期基礎教育研修会
岐阜産業会館

9月7日

第5回法定講習会
全宅管理第2回総務・財務委員会
東京：東常務理事出席

9月12日

全宅連第3回ビジョン策定ワーキンググ
ループ
東京：山本会長、大橋・吉益職員出席

9月15日

宅建ぎふ vol.501 発行

9月19日

岐阜県PCB処理推進連絡会
岐阜市：加納事務局長出席

9月20日

第2回地区調査指導委員会
報告事項
(1) 平成30年度措置基準等運営方針につ
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
弁護士相談

9月25日

全宅連第1回不動産総合研究所運営委員会
東京：山本会長出席

9月26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
(2) 第3回県下統一研修会について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

9月5日

第5回幹事(監査)会

9月18日

巡回相談(岐阜市役所)

9月25日

巡回相談(岐阜市役所)

9月26日

第4回人材育成委員会

岐阜南支部

9月4日

第3回正副支部長会
巡回相談(岐阜市役所)

9月5日

巡回相談(各務原市役所)

9月7日

巡回調査説明会

9月10日

第4回広報情報提供委員会

9月12日

新規入会者事務所調査

9月18日

入会審査会

9月19日

巡回相談(羽島市役所)

9月21日

支部研修会

岐阜北支部

9月6日

第5回正副支部長会議

9月11日

巡回相談(岐阜市役所)

9月13日

第2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
所系貫分庁舎、北方町コ
ミュニティセンター)

9月20日

支部研修会

西濃支部

9月6日 新規入会者事務所調査	第1回総務委員会 巡回相談(関市福祉会館)	役所) 9月20日 巡回相談(土岐・恵那市役所)
9月10日 入会審査会	東濃支部 9月10日 新規入会者事務所調査	9月21日 巡回相談(瑞浪市役所)
中濃支部 9月3日 新規入会者事務所調査	9月11日 巡回調査	9月27日 巡回調査
入会審査会	9月13日 巡回調査	9月28日 巡回調査
9月6日 第1回研修委員会	9月14日 巡回調査	飛騨支部 9月4日 新規入会者事務所調査
9月7日 新規入会者事務所調査	入会審査会	入会審査会
入会審査会	9月18日 巡回相談(多治見・中津川市	
9月11日		

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

【岐阜南支部】

(1) 4997 30. 7. 20	(有) 紅屋商事	山場俊治	高橋千穂	058-273-1282 058-274-1693	岐阜市加納鷹匠町45	500-8274
-----------------------	----------	------	------	------------------------------	------------	----------

【岐阜北支部】

大(1)8515 25. 10. 7	ME Real Partners(株) おうちbank岐阜北店	遠藤浩史 (野田孝祐)	國江孝太	058-213-1088 058-213-1089	岐阜市福光西2-1-6	502-0814
-----------------------	------------------------------------	----------------	------	------------------------------	-------------	----------

【西濃支部】

(1) 4999 30. 7. 27	モアフィールド不動産	坂賢次	坂正子	0584-84-2858 0584-84-2858	安八郡安八町西結1365	503-0111
大(1)9405 30. 8. 20	(株) 夢のおてつだい 岐阜大垣店	山佳永吉 (山口正樹)	高橋滉人	0584-84-7200 0584-84-7201	大垣市築捨町4-42-1 ジョイフル201	503-0854

【中濃支部】

(1) 5005 30. 8. 27	R E A L E S (株)	村井和希	林昇	0575-36-4308 0575-36-4883	美濃市乙狩263-1	501-3786
(1) 4998 30. 7. 27	(有) 福建	福当強	福当強	0574-28-5970 0574-28-5973	美濃加茂市野笹町2-2-16	505-0023

【東濃支部】

(1) 4995 30. 7. 11	イーライフ不動産	市岡豪	市岡豪	0573-65-0115 0573-64-8039	中津川市苗木4933-3	508-0101
大(1)1056 25. 10. 25	三菱電機ライフサービス(株) 中津川支店	花島清節 (中澤明彦)	野崎宏憲	0573-66-2666 0573-65-5881	中津川市駒場町1-3 三菱電機(株)中津川製作所内	508-0014

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) 4793 新: 大(1) 9383	(株) ゼロ開発	中武幹雄 (中武義兼)	柳沢邦男	058-214-3010 058-214-3011	25
	事務所所在地	〒501-6016 羽島郡岐南町徳田7-3				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備 考	頁
岐阜中	両 和 産 業 (株)	両 金 誠 正	岐阜市岩地1-11-11	廃 業	13
西 濃	(株)ハウストウ住宅販売 大垣店	富 永 正 英	大垣市南類町1-116-1	廃 止	40
西 濃	高 橋 不 動 産 (株)	高 橋 典 男	揖斐郡揖斐川町脛永1055	廃 業	50
中 濃	藤 田 不 動 産	藤 田 一	可児郡御嵩町中2442-1	期間満了	71
飛 騨	(株)大前工務店	大 前 克 秀	高山市山田町1161-15	廃 業	84

変 更 事 項 (9 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)カチタス 岐阜店	政令使用人	中村守孝	藤枝美菜	9
		専任取引士	中村守孝		
岐阜中	信 友 興 業 (株)	専任取引士		益満和久	10
岐阜中	セ ン ト ラ ル 開 発 (株)	政令使用人	藤田隆信		10
		専任取引士	藤田隆信	岩田美枝子	
岐阜南	(株)アール	専任取引士		北折麻衣	16
岐阜南	(有)無為自然	代 表 者	鍛冶谷泰次	鍛冶谷勇典	20
岐阜南	(株)アイダ設計 各務原モデル店	政令使用人	山本雅仁	日比野智文	21
		専任取引士		日比野智文	
岐阜北	梅 田 建 設 (株)	代 表 者	梅田智美	梅田真臣	32
岐阜北	タ マ ホ ー ム (株) 瑞穂店	専任取引士	山田慈洋	大洞佳美	33
岐阜北	(株)日輪	政令使用人		久保田きく子	35
		専任取引士	馬淵幸雄	久保田きく子	
西 濃	(株)さくら 東海ギャラリー	政令使用人	堀川勇	高畑濱子	39
		専任取引士	堀川勇	高畑濱子	
西 濃	大 新 不 動 産 商 事	F A X	0584-78-7348	0584-78-3015	40
中 濃	(株)フクタハウス	専任取引士	吉田和博		55
東 濃	(株)グッドライフエステート 中津川営業所	専任取引士	中島輝子		76
東 濃	フ ァ ン ズ ラ イ フ (株)	商 号	(株)トモエ木造住宅センター	ファンズライフ(株)	76
飛 騨	中 部 産 業 (株)	専任取引士		的場幸憲	84
飛 騨	大 飛 開 発 (株)	専任取引士	中島智己	春木正人	88

※ 頁の欄は、「平成30・31年度会員名簿」の掲載ページです。

「計 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
飛 騨	I & I 企 画 不 動 産 部	今 井 一 郎	今 井 善 一	父	平成30年 9 月 12 日
岐阜北	ア イ リ ス ホ ー ム	森 正 昭	森 正 昭	本人	平成30年 9 月 25 日
岐阜北	丸 の 内 不 動 産	遠 藤 誠	遠 藤 昭 枝	母	平成30年 9 月 25 日

平成30年度 不動産実務セミナー



タイムリーで実務に即したテーマで好評の不動産実務セミナー。今年度は、安心安全な既存住宅取引の推進とトラブルの未然防止をテーマに、第1部では、今年4月1日施行「既存住宅取引に係る改正宅建業法」について宅建業者の必須業務の再確認と法施行後の実務よりフィードバックされた取引上の留意点などの解説のほか、安心R住宅制度などの流通促進制度について解説します。第2部では、トラブル増加が懸念される、心理的瑕疵・環境的瑕疵の問題についてトラブル未然防止の観点から、裁判例をもとに宅建業者などが取引時に留意すべき点等について解説します。本セミナーは、全都道府県に会場を設けて、講義映像を全国一斉放映する方法で開催します。みなさまの受講をお待ちしております。

▶再確認! 既存住宅取引の業法改正点と流通促進制度 ▶裁判例から学ぶ心理的・環境的瑕疵の傾向と留意点



■開催日(全会場共通)

平成30年11月16日(金)

[受付] 12:30~ [開始] 13:00 [終了] 16:30(予定)

[第1部]

既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と流通促進制度



講師: 吉野 荘平 (よしの そうへい) 氏
株式会社ときそう (旧吉野不動産鑑定事務所) 代表取締役
不動産鑑定士 宅地建物取引士
徳山大学卒業後、ハウスメーカー勤務を経て、平成10年に吉野不動産鑑定事務所入社(平成28年4月から同事務所代表)、平成29年6月「株式会社ときそう」代表取締役に就任。鑑定業のほか、宅建協会の法定講習や業務研修会等の講師として活躍。全宅連不動産キャリアパーソン講座テキスト監修者。

[第2部]

裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境的瑕疵についての傾向と取引上の留意点



講師: 武市 吉生 (たけちよしお) 氏
武市法律事務所代表 弁護士
1969年東京都生まれ。平成3年慶應義塾大学法学部法律学科卒業。民間企業を経て、平成12年司法試験合格、平成14年に弁護士登録(第一東京弁護士会)。消費者関係の事件や企業関係の事件を多く取り扱う事務所所属し、それぞれの立場に立つた目標を身につけ、平成19年に武市法律事務所を開設。現在は、不動産関係の事件(主に借地・借家のオーナー側)や、不動産関連の事件(相続・宅建業法等)の法律相談、裁判実務(保全・訴訟および執行の各手続き)を中心に活動中。(一社)全国賃貸不動産管理業協会アドバイザー。

■会場: 全都道府県(合計67会場)で開催(会場一覧は裏面)
*各会場へのアクセス方法など詳細は、全宅連HP(下記URL)でご確認ください。
<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/archive2018/>

■受講料(お一人): 1,080円(税込) *事前払込制

■受講申込方法: 裏面の受講申込書にご記入のうえFAXでお申込みください。

■受講申込手続・受講料のお支払方法

①裏面受講申込書の必要事項すべてにご記入の上FAX(03-4477-5048)送信してください。

*満員等により受付出来ない場合には電話等によりご連絡を差し上げます。

②FAXによる受付が完了すると1週間ほどして、受講料のコンビニ払込票が申込者1名につき1枚郵送されますので、所定の期日迄にコンビニエンスストアでお支払いください。

*セミナー当日会場での受講料支払は受付できません。

③受講料支払済みの方に、10月23日(火)から順次FAXで受講票が送られます。

④セミナー当日は受講票を持参して会場受付にご提出ください。



申込受付期間

平成30年9月13日(木)~11月1日(木)



主催 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会

平成30年度不動産実務セミナー 受講申込書

下記欄に必要な事項をご記入のうえ、こちらの面を右記のFAX番号へFAX送信してください。

申込書送信先FAX 番号 **03-4477-5048**

※この申込書で1度にお申込みいただける人数は4名までです。4名を超える場合は改めてご記入ください。
※お支払いいただいた受講料は返金できません。予めご了承ください。

■ 下記の会場一覧から、受講を希望する会場No. と会場名を右欄にご記入ください。➡
申込受付期間：平成30年9月13日(木)～11月1日(木)
※各会場定員に達し次第、締切りとなります。

会場No.	会場名

↓会場No. / 会場名

(会場定員)

1	札幌市教育文化会館	札幌市中央区北1条西13丁目 (160)
2	日建学院旭川校	旭川市1条10-103-85 (26)
3	金森ホール	函館市末広町14-12 (50)
4	日建学院 青森校	青森市安方1-3-3 (54)
5	岩手県民会館	盛岡市内丸13-1 (90)
6	日建学院 秋田校	秋田市中通6-7-9 (54)
7	日建学院 山形校	山形市大字青柳柳田55-3 (60)
8	宮城県不動産会館	仙台市青葉区国分町3-4-18 (120)
9	日建学院 郡山校	郡山市松木町2-88 (72)
10	朱鷺メッセ(新潟コンベンションセンター)	新潟市中央区万代島6-1 (120)
11	日建学院 長岡校	長岡市千秋2-2788-1 (54)
12	日建学院 長野校	長野市吉田5-26-6 (40)
13	日建学院 松本校	松本市大字笹賀5652-24 (34)
14	山梨県不動産会館	甲府市下小河原町237-5 (70)
15	茨城県開発公社ビル	水戸市笠原町978-25 (100)
16	日建学院 つくば校	つくば市研究学園5-1-4 (60)
17	とちぎ産業交流センター	宇都宮市ゆいの杜1-5-40 (80)
18	群馬県不動産会館	前橋市天川大島町1-4-37 (85)
19	埼玉県宅建会館	さいたま市浦和区東高砂町6-15 (165)
20	日建学院 川越校	川越市脇田本町15-13 (47)
21	千葉県不動産会館	千葉市中央区中央港1-17-3 (150)
22	日建学院 成田校	成田市並木町221-16 (28)
23	日建学院 新宿校	新宿区西新宿7-2-4 (150)
24	日建学院 上野校	文京区湯島3-39-10 (48)
25	日建学院 新橋校	港区新橋1-13-12 (38)
26	日建学院 立川校	立川市錦町1-1-23 (36)
27	日建学院 横浜校	横浜市神奈川区金港町2-6 (70)
28	神奈川産業振興センター	横浜市中区尾上町5-80 (90)
29	藤沢商工会館	藤沢市藤沢607-1 (40)
30	日建学院 富山校	富山市奥田新町8-1 (58)
31	日建学院 金沢校	金沢市西泉4-11 (60)
32	日建学院 福井校	福井市中央3-1-5 (96)
33	日建学院 岐阜校	岐阜市藪田南1-7-16 (42)

34	レイアップ御幸町ビル	静岡市葵区御幸町11-8 (80)
35	沼津商工会議所	沼津市米山町6-5 (90)
36	日建学院浜松校	浜松市中区大工町125 (48)
37	日建学院名古屋本校	名古屋市中村区名駅2-45-19 (100)
38	IMY ホール	名古屋市東区葵3-7-14 (130)
39	日建学院四日市校	四日市市日永3-2-30 (40)
40	草津商工会議所	草津市大路2-11-51 (60)
41	京都テルサ	京都市南区東九条下殿田町70番地(新町通九条下) (120)
42	CIVI 研修センター 新大阪東	大阪市東淀川区東中島1-19-4 (180)
43	兵庫県不動産会館	神戸市中央区北長狭通5-5-26 (100)
44	日建学院神戸校	神戸市中央区磯辺通2-2-10 (100)
45	日建学院姫路校	姫路市豊沢町140 (60)
46	エルトピア奈良	奈良市西木辻町93-6 (40)
47	日建学院和歌山校	和歌山市黒田39 (30)
48	鳥取県立生涯学習センター	鳥取市扇町21 (30)
49	テクノアークしまね	松江市北陵町1 (45)
50	日建学院岡山校	岡山市北区大供3-1-18 (70)
51	広島県JAビル	広島市中区大手町4-7-3 (120)
52	日建学院山口校	山口市小郡給領町2-19 (60)
53	日建学院徳島校	徳島市南末広町1-16 (44)
54	日建学院高松校	高松市木太町8区1357-1 (53)
55	テクノプラザ愛媛	松山市久米窪田町337-1 (120)
56	高知城ホール	高知市丸ノ内2-1-10 (50)
57	福岡県不動産会館	福岡市東区馬出1-13-10 (100)
58	日建学院天神校	福岡市中央区天神2-13-7 (90)
59	日建学院北九州校	北九州市小倉北区紺屋町9-1 (66)
60	日建学院佐賀校	佐賀市鍋島町大字八戸溝120-1 (54)
61	日建学院長崎校	長崎市五島町5-48 (46)
62	日建学院熊本校	熊本市東区上南郡2-2-2(ゆめタウンサンピア) (100)
63	日建学院大分校	大分市大字古国府1174-1 (60)
64	日建学院宮崎校	宮崎市大字本郷北方2440-24 (48)
65	サンプラザ天文館	鹿児島市東千石町2-30 (110)
66	日建学院沖縄校	那覇市安謝2-3-7 (90)
67	日建学院コザ校	沖縄市松本3-1-20 (40)

下記の「(必須)」事項は必ずすべてご記入ください。一般消費者の方は、事業所名の記載は不要です。

属性 (必須)	↓いずれかにチェックをつけてください		事業所名 (必須)	フリガナ
	<input type="checkbox"/> ① 宅建協会会員、その従業者	<input type="checkbox"/> ② 一般消費者等 (①以外の方)		フリガナ
住所 (必須)	〒 -			フリガナ
電話(必須)	-		FAX(必須)	-
受講者① (必須)	フリガナ		受講者②	フリガナ
受講者③	フリガナ		受講者④	フリガナ

※ご記入いただいた個人情報は本セミナーの運営および管理のために使用するほか、本会が開催する各種講演会等のご案内等に利用させていただく場合があります。 [問合せ先 (9/13 以降)] 全宅連セミナー受付事務局(東京事務代行(株)内) 電話:03-6820-8865 ※平日10時~17時



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30年9月30日現在
所属会員 1,142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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸