

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.513  
令和元年9月15日発行



### おもな内容

消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う報酬の額の改正について……………	2
令和元年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……	2
6月新設住宅着工……………	3
「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結…	4
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……	5
全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ……………	6
岐阜県暴力追放だより……………	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

## 消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の改正について

令和元年10月1日より消費税及び地方消費税の税率が10%に引き上げられることに伴い、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（以下「報酬告示」という。）」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、令和元年10月1日から施行されますのでお知らせします。

※ 改正報酬額表は、本号に同封いたしますので、10月1日以降事務所に掲示ください。

### ○ 報酬告示の改正内容

#### 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

二百万円以下の金額	百分の五・四	→	百分の五・五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二	→	百分の四・四
四百万円を超える金額	百分の三・二四	→	百分の三・三

#### 第四 貸借の媒介に関する報酬の額

借賃の一月分の <u>一・〇八倍</u> に相当する金額	→	<u>一・一倍</u>
借賃の一月分の <u>〇・五四倍</u> に相当する金額	→	<u>〇・五五倍</u>

#### 第五 貸借の代理に関する報酬の額

借賃の一月分の <u>一・〇八倍</u> に相当する金額	→	<u>一・一倍</u>
------------------------------	---	-------------

#### 第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例

十八万円の一・〇八倍に相当する金額	→	一・一倍
-------------------	---	------

#### 第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

算出した額に <u>百八分の百</u> を乗じて得た額	→	<u>百十分の百</u>
-----------------------------	---	--------------

附則（令和元年八月三十日国土交通省告示第四百九十三号）

（経過措置）

- 2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）附則第十六条第一項において読み替えて準用する同法附則第五条第三項の規定により同法第三条の規定による改正前の消費税法（昭和三十六年法律第八号）第二十九条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

## 令和元年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況

令和元年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、令和元年7月1日から7月31日（インターネットによる受付は7月1日から7月16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、27万6,019名で、前年度の申込者総数26万5,444名より1万575名（対前年度比4.0%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が21万7,914名、登録講習修了者が5万8,105名で、一般受験者が、前年度より8,785名の増加、登録講習修了者が1,790名の増加となりました。

岐阜県の受験申込者は、2,618名で、前年度の申込者数2,555名より63名（対前年度比2.5%増）増加しました。（一般受験者2,224名、登録講習修了者394名）

## 令和元年度宅建試験受付状況

	令和元年度			平成30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	2,224	394	2,618	2,159	396	2,555	63	2.5	1,868	750
全国	217,914	58,105	276,019	209,129	56,315	265,444	10,575	4.0	199,251	76,768

# 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、貸家が前年同月比12.2%減の3万645戸と10カ月連続の減少となったものの、持ち家が同12.9%増の2万8,394戸と9カ月連続の増加、分譲住宅でも同7.8%増の2万1,870戸と3カ月ぶりの増加となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同0.3%増の8万1,541戸と3カ月ぶりの増加となり、着工床面積でも、同5.2%増の684万9千㎡と3カ月ぶりの増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同2.4%増の92万2千戸となり、3カ月ぶりの増加となった。

持ち家では、民間資金分が同13.2%増の2万5,380戸と12カ月連続の増加、公的資金分でも同10.2%増の3,014戸と2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、民間資金分が同10.4%減の2万7,914戸と25カ月連続の減少、公的資金分でも同27.1%減の2,731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。

分譲住宅では、マンションが同4.2%増の8,597戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同10.0%増の1万3,096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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同14.4%減の202戸と3カ月連続の減少となったものの、持ち家が同1.4%増の565戸と2カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同42.0%増の257戸と2カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同4.6%増の1,025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、持ち家が同11.2%増の5,545戸と増加となったものの、貸家が同9.5%減の1万1,183戸と減少、分譲住宅でも同7.9%減の9,031戸と減少となったため、首都圏全体では同5.3%減の2万5,958戸となった。

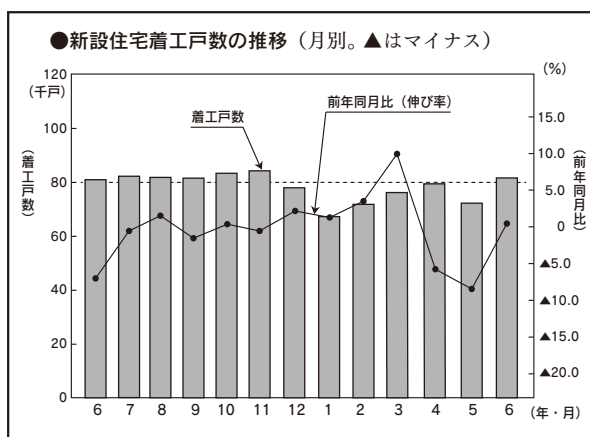
中部圏では、貸家が同0.5%減の3,362戸と減少となったものの、持ち家が同20.4%増の4,143戸、分譲住宅でも同30.3%増の2,915戸と増加

となったため、中部圏全体では同12.4%増の1万462戸となった。

近畿圏では、持ち家が同9.3%増の3,413戸、分譲住宅でも同17.2%増の3,508戸と増加となったものの、貸家が同23.4%減の4,286戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.6%減の1万1,318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3.4%増の4,027戸、貸家が同12.3%増の8,251戸、分譲住宅でも45.3%増の513戸と増加となったため、全体では、同8.9%増の1万2,867戸と先月の減少から再び増加となった。

2×4では、持ち家が同7.8%増の3,151戸、分譲住宅でも同12.9%増の1,189戸と増加となったものの、貸家が同6.8%減の5,680戸と減少となったため、全体では、同0.6%減の1万27戸と3カ月連続の減少となった。



## 「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結

本会では、各務原市と令和元年9月2日付で、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」について、媒介報酬基準の消費税及び地方消費税の額を内税から外税に見直しのうえ再締結しました。(媒介依頼期間：令和元年12月27日まで)

### 市有地売却の媒介依頼について

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

#### 1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自で調査をお願いします。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市管財課において用意していますので、必要なものは配布いたします。

#### 2. 媒介依頼期間

令和元年12月27日まで

#### 3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

#### 4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

##### ・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

##### ・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(令和元年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式2)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

#### 5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※ **消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税額及び地方消費税額を加算するものとし、免税業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を加算するものとします。**

#### 6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

### <売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記目	実測地積(m <sup>2</sup> )	予定価格(円)
2	各務原市蘇原早苗町31-7	宅地	136.51	5,129,000
3	各務原市上中屋町4-125-3・125-4	雑種地・宅地	72.66	403,000
4	各務原市川島河田町字山神1029-2・1029-44・1029-46・1030-15	宅地	501.17	17,729,000
5	各務原市小佐野町5-234-2	雑種地	349.11	3,425,118



## 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いたします。

### 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 基準日前6か月間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間（ただし、平成21年10月1日以降に限る）に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出が必要です。
- 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

国土交通省中部地方整備局建政部建設産業課

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

# 全宅保証「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になります。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。**※ 保証協会での取り扱いはありません。**

この制度の利用には、保証料、保険料等がかかります。

### 【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



## 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。

#### ○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

#### ○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

#### ★ 責任者講習日程（予定）

10月～12月の責任者講習については下記の日程で実施される予定です。

開催日	会場	開催日	会場
10月1日(火)	大垣市民会館	11月19日(火)	大垣市民会館
10月28日(月)	J Aめぐみの本店	12月9日(月)	J Aめぐみの本店
11月5日(火)	岐阜産業会館	12月19日(木)	セラトピア土岐
11月11日(月)	飛騨・世界生活文化センター		

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

#### 【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
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

## 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



今回は、身近な法律相談として「離婚係争時における子の監護を巡る係争」についてお話しします。

1. 別居中の夫婦にて、妻の元で養育されていた子が夫によって連れ去られ、確保され戻ってこない場合、どうすればいいか。
2. 離婚の係争の中で、親権者の指定はどのように指定されるか。妻が不貞行為をして別居している場合はどうか。
3. 親権者の変更は、どのような場合に認められるか。
4. 離婚した妻が子供に会わせてくれない場合、どうしたらいいか。

### 1. について

子の引渡しを求める審判を申立てるという方法があります。子の住所地を管轄する家庭裁判所に対して、「相手方は、申立人に対し、長男を引渡せ。」などと申立てをします。

認めるか否かの判断基準としては、①監護能力、②精神的・経済的家庭環境、③居住環境、④教育環境、⑤子に対する愛情の度合い、⑥従来の監護状況、⑦親族の援助などが挙げられます。

また、子の事情としては、①従来の環境への適応状況・環境の変化への適応性、③心身の発育状況、④兄弟姉妹との関係、⑤幼児ではなく一定の年齢であれば、子自身の意向も重視されます。

### 2. について

親権者の指定につき、あくまでも「子の福祉のため」という見地から判断されます。

具体的には、父母双方の事情(監護に関する意欲と能力、健康状態、経済的・精神的家庭環境、居住・教育環境、子に対する愛情の程度、実家の資産、親族・友人等の援助の可能性など)や、子の側の事情(年齢、性別、兄弟姉妹関係、心身の発育状況、従来の環境への適応状況、環境の変化への対応性、子自身の意向など)などを比較考量しながら決定されるとされています。

この点、離婚原因の基礎となった事情をどこまで考慮するのかという問題があります。不貞行為を妻がして別居に至ったという事由があっても、それだけで直ちに親権者として相応しくないとはされません。子の親権者をいずれの親にするかは、「子の福祉」という見地から総合的に判断されるべきものであって、あくまでも子の健全な育成にとって、どちらの親が親権者として適切であるかという観点です。

### 3. について

「子の利益のため必要がある」場合に、親権者の変更が認められます。具体的には、親権者の指定の場合と同様に、父母双方の事情の相対的な比較考量をするとともに、父母の一方による実際の監護を踏まえて、変更すべきか否かの検討をします。

親権者の変更の場合には、既に指定されていた親権者による監護の実績があるため、親権者の指定の基準とは若干異なってきます。すなわち、父母双方の事情の相対的な比較考量のみならず、父母の一方による実際の監護の実績を踏まえて、変更すべき事情の有無を検討すべきことになるのです。

その他具体的に考慮すべき基準については、親権者の指定と同様と考えられます。

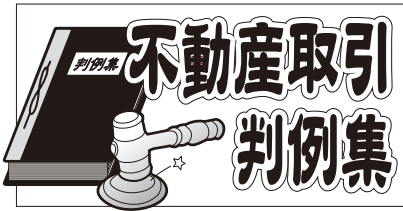
### 4. について

面会交流の調停申立を家庭裁判所に行う方法があります。父又は母が子と面会して親子としての交流を持つものです。

面会交流については、非監護権者となった親の精神的な充足という面だけでなく、子の成長にとって大切な役割を果たすものであるため、実務上も可能な限りこれを実現する方向で検討すべきものとされています。

以上





ビルを購入した買主が、建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵があり、仲介業者からその売買目的物の瑕疵の有無についての調査・報告がなかったことにより損害を被ったとして、売主には主位的に瑕疵担保責任に基づき、予備的に不法行為又は不当利得に基づき、仲介業者には調査報告義務の債務不履行に基づき、工事費用相当額および遅延損害金の支払を求めた事案において、買主の主張には理由がないとして、請求が全て棄却された事例

(東京地裁 平成26年2月7日判決 棄却)

### 【事案の概要】

平成18年11月6日、売主Y1(被告)は、都内で以下の建物(以下「本件建物」という。)の建築確認を申請し、建築をした。

種類 店舗事務所

構造 鉄筋コンクリート造地下1階地上6階

床面積 地階 110.72㎡

1階～6階 各階とも100㎡未満

用途 地階から3階につき物販店舗、4階から6階につき事務所

なお、本件建物の地階への階段(以下「本件階段」という。)は、奥寄り1階から2階へと上がる階段の底面部分が本件階段上部をふさぐ形となっていたが、天井ないし屋根はついていなかった。

Y1は、本件建物建築後、地下1階から4階を自ら改装工事をし、飲食店舗として使用し、又は、各階の賃借人に飲食店舗として使用することを承諾し、順次各階の用途を飲食店舗へと変更し、地階も平成20年4月25日から飲食店舗として賃貸されていた。

平成20年5月30日、買主X(原告)は、仲介業者A(訴外)の仲介により、本件建物の売買契約を締結した。

その際、Xは、Aから指定確認検査機関である日本建築検査協会(株)作成の「①建築物の確認済証及び検査済証の交付を受けている。ただし、店舗は、確認申請時物販店舗となっていたが、現況ではB1、2～4階が飲食店舗に変更されている。ただし、用途変更時期がずれており、各店舗は100㎡未満であることにより、用途変更の手続きは不要であると思われる。②地上階及び地下階への階段は、法規定の避難階段となっている。」との記載がある建物状況報告書の交付も受けた。

同年6月30日、Xは、Y1に売買代金を支払い、本件建物の引渡しを受けた。

平成21年4月、Aは仲介業者Y2(被告)に権利義務を承継させて解散した。

平成23年7月29日、Xは、区から、本件階段が建築基準法施行令第123条の規定に適合することの明示を求める通知を受け、同日、区から本件階段の現況は法令で定めた避難階段の形状となっておらず、耐火性能を満たした壁・屋根・防火戸で囲うことが必要である旨の指導を受けた。

同年9月20日、Xは、地表部分に箱形の構造体により、本件階段が囲われる形状となる工事及び1階から6階の用途変更申請を行い、11月18日、確認済証の交付を受けた。

Xは、Y1、Y2に対し連帯して同工事費用868万円相当額の支払いを求め、提訴した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示してXの請求を全て棄却した。

#### (1) 地階の用途変更に伴う確認申請の要否

Xは、Y1が地階の用途を飲食店舗に変更する際、床面積が100㎡を超えるため、確認申請をすべきであった旨主張するが、この点の取扱いは全国でばらつきがあり、また、日本建築行政会議も全国で統一指針を作れなかった旨回答していることが認められる。本件建物の地

階は、エレベーターホール及び本件階段も含めて用途変更の基準床面積とする可能性もある反面で、店舗部分とエレベーターホールは壁で区画されており、店舗部分の床面積96.42㎡のみを算入し、用途変更の申請が不要とされた可能性も否定できず、本件建物の地階の用途変更申請が一義的に必要であったとはいえないというべきである。

(2) 屋内避難階段に関する要件充足性

Xは、本件階段が屋内避難階段としての要件を充足せず、法律上の瑕疵があったと主張するが、本件階段は、同要件を充足することを念頭に置いて検討され建築確認がされており、当時の区の担当者の見解としては本件階段が屋内避難階段としての要件を充足していると解されること、現時点でも、地階への階段が屋根のない形状であったとしても、屋内避難階段としての要件を満たしているとの見解である行政庁もあること、平成23年7月での区の見解が、本件階段が同要件を充足していないというものであるとしても、これは唯一の見解であるとはいえず、本件階段が法の要件を充足しない違法なものであるということとはできず、本件建物は売買目的物として法律上の瑕疵があるということとはできない。

(3) Y1の不法行為責任等の成否

本件建物の地階の用途を飲食店舗に変更した当時において、用途変更に係る確認申請をする必要はないとの見解もあり得たところであり、また、本件階段で屋内避難階段としての要件は充足しており、変更工事をする必要はなかったというべきであり、Xが本件建物の取得後、区から用途変更申請と本件階段の是正工事の指導を受けたのは、この時点における区の見解・運用に基づくものというべきであるので、Y1が用途変更申請をせず、本件階段工事をせず、本件建物を売却したことは何ら違法なものではなく、また、Xの不当利得についての主張にも理由がない。

XのY2に対する媒介業者としての調査報告義務に違反するとの主張も理由がない。

【まとめ】

用途変更部分の床面積が100㎡未満の場合、建築基準法第6条1項1号では確認申請は不要とされているが、重要なことは、対象床面積が100㎡未満か否かの判断は、行政により、また、同じ行政でも担当や時代により異なることである。

本件では、仲介業者に対する調査報告義務違反に基づく請求も棄却されているが、仲介業者が、建物状況報告書の交付の有無にかかわらず、所管行政窓口に出向き確認をしていれば、売買契約締結時点での行政からの指導の有無も確認でき、本件訴訟も生じなかったであろう。本来はここまでして仲介における調査業務を果たしたと言えよう。

(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

8月15日

・宅建ぎふVol. 5 1 2 発行

8月19日

・第2回総務・財務合同委員会

8月22日

・弁護士相談

8月27日

・第3回宅建試験事務説明会

東京：磯西・吉益職員出席

8月28日

・全宅連都道府県会長会議

奈良市：山本会長出席

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

8月7日

巡回調査員説明会

8月13日

巡回相談(岐阜市役所)

8月20日

巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

8月1日

新規入会者事務所調査

8月6日

第3回正副支部長・総務委

員長会議

入会審査会

8月7日

巡回相談(各務原市役所)

8月21日

巡回相談(羽島市役所)

8月22日

第1回流通促進委員会

8月27日

巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜北支部

8月6日

巡回相談(岐阜市役所)

8月8日

第3回幹事会

8月22日

瑞穂・本巣・北方地区暴力追

放推進協議会総会

## 西濃支部

8月9日

新規入会者事務所調査

## 中濃支部

8月6日

巡回相談(美濃市福社会館)

8月13日

巡回相談(関市総合福祉会

館)

8月20日

巡回相談(美濃加茂市生涯

学習センター)

## 東濃支部

8月23日

役員・地区委員合同役員会

## 飛騨支部

8月5日

新規入会者事務所調査

入会審査会

8月8日

三役会

8月9日

第2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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【岐阜南支部】

(1) 5041 1. 7. 12	(株)WOODYYLIFE	石 橋 常 行 (牛 丸 莖)	岩 田 幸 子	058-277-9090 058-277-9091	岐阜市東鶉3-58	500- 8281
----------------------	---------------	--------------------	---------	------------------------------	-----------	--------------

## 【中濃支部】

(8) 3161 30. 2. 15	大 丸 開 発 (株) せきスタジオ	白 井 泉 (小 寺 貴 裕)	小 寺 貴 裕 山 和 明	0575-46-8185 0575-46-8187	関市緑ヶ丘1-84-1	501- 3246
(5) 3894 29. 2. 24	(株)早川不動産 西可児店	早 川 賢 一 (渡 邊 康 仁)	渡 邊 康 仁	0574-66-1080 0574-66-1081	可児市東帷子1023-6	509- 0256

## 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 F A X 番 号	頁
岐阜北	旧 : (6) 3723 新 : 大(1) 9584	ミナミプロパティ(有)	南 博 明	南 博 明	058-214-2912 058-214-2913	30
	事務所所在地	〒502-0826 岐阜市楠町1-8-2				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(株) 桐 山	桐 山 年 美	岐阜市岩崎3-2-6	期間満了	28
岐阜北	イ ス ト	大 窪 桂	瑞穂市穂積1813-4 井上第3マンション1F	廃 業	33
岐阜北	(株) ジャパンデンタル 朝日大学内営業所	今 井 範 嗣	瑞穂市穂積1851-1 朝日大学内	廃 止	33
中 濃	郡 上 ガ ス (株)	吉 田 誠 光	郡上市白鳥町向小駄良760-4	廃 業	63

## 変更事項 (8月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ME Real Partners(株) 岐阜支店	専任取引士	林訓弘		8
岐阜中	國 六 (株)	専任取引士	遠田克則	水野勝洋	9
岐阜南	(株) クレドホーム	商 号	N. SUNSHOW(株)	(株)クレドホーム	16
岐阜南	(株) J ・ A R T	政令使用人	丹羽雅之	松井一三	22
		専任取引士	丹羽雅之	松井一三	
岐阜南	(株) ハウスサポート	政令使用人		中根克英	23
		専任取引士	松塚龍一	中根克英	



岐阜北	ME Real Partners(株) おうちbank岐阜北店	専任取引士		林訓弘	—
西濃	(株) わ こ	T E L	0584-38-7031	0584-69-5686	48
		F A X	0584-38-7031	0584-69-5686	
西濃	夢ハウス・のぞみ(株)	政令使用人	河村元繁	小倉舞子	52
		専任取引士	河村元繁	小倉舞子	
中濃	(有) ウ イ ッ ト	代 表 者	三輪益雄	三輪泰広	54
		専任取引士	伏屋厚志	櫻井真由美	
中濃	(株) ワ タ ケ ン ・ ホ ー ム	専任取引士	和泉清		59
中濃	(株) リ ア ル	所 在 地	〒509-0207 可児市今渡1274-5	〒509-0207 可児市今渡1274-1	62
東濃	(有) フ ラ ッ ト	代 表 者	安江元久	小池優子	76

※ 頁の欄は、「平成30・31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
中濃	(株) 土地の果実	柴田 実	柴田 徳二	父	令和元年8月2日
岐阜北	白木建設(株)	白木 裕輔	白木 健	父	令和元年8月6日

[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

# めざせ! 不動産 キャリアパーソン<sup>®</sup>

**頑張るあなたを  
応援します!**

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!  
従業者教育のツールとしても 最適!  
宅建アシエイトや 宅建士への  
ステップアップをめざすあなたにも!

テキスト  
+Webで  
いつでも  
学習

**不動産キャリアパーソン<sup>®</sup>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)

不動産キャリアパーソン で

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/>

イメージキャラクター  
佐藤まり江 さん



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>

令和元年8月31日現在  
所属会員 1,119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