

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.515
令和元年11月15日発行



おもな内容

令和元年度 宅地建物取引士資格試験	2
印紙税の非課税措置について	3
税制改正及び土地住宅政策に関する提言について	4
国土法に基づく事後届出制の周知徹底等について	5
水源地域保全条例に基づく水源地域の指定・解除について	5
8月新設住宅着工	6
「県有地処分情報」のお知らせ	7
「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ	8
改正民法対応版「全宅連策定書式」の一部公開について	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	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

令和元年度 宅地建物取引士資格試験

令和元年度の宅地建物取引士資格試験が、10月20日(日)に全国で実施され、台風19号の影響で福島県内の一会場で会場変更がありました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、昨年度より6,701名増の22万694名(対前年度比3.1%増)で、受験申込者数27万6,019名に対する受験率は80.0%(対前年度比0.6ポイント減)となりました。



なお、受験者の内訳は、一般受験者が16万9,021名(受験率77.6%)、登録講習修了者が5万1,673名(受験率88.9%)でした。

岐阜県では、受験申込者数2,618名中2,137名(受験率81.6%)が受験しました。内訳は、一般受験者の岐阜大学が1,784名(受験率80.2%)、登録講習修了者の岐阜産業会館が353名(受験率89.6%)でした。

合格発表は12月4日(水)宅建協会の本部・支部および岐阜県都市建築部建築指導課に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示されるとともに、合格者には合格証書が送付されます。

また、同日の午前9時30分から(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)にも掲載されます。

令和元年度「宅地建物取引士資格試験」都道府県別受験状況(速報)

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	7,640	6,262	82.0	滋賀県	2,290	1,870	81.7
青森県	1,085	903	83.2	京都府	5,725	4,625	80.8
岩手県	1,433	1,125	78.5	大阪府	24,090	19,484	80.9
宮城県	5,200	4,111	79.1	兵庫県	11,509	9,393	81.6
秋田県	772	633	82.0	奈良県	2,414	1,935	80.2
山形県	1,094	876	80.1	和歌山県	985	824	83.7
福島県	2,737	2,185	79.8	鳥取県	505	404	80.0
茨城県	3,938	3,117	79.2	島根県	767	642	83.7
栃木県	2,664	2,129	79.9	岡山県	2,912	2,297	78.9
群馬県	2,701	2,183	80.8	広島県	5,080	4,112	80.9
新潟県	2,573	2,083	81.0	山口県	1,800	1,478	82.1
山梨県	1,098	877	79.9	徳島県	919	739	80.4
長野県	2,641	2,127	80.5	香川県	1,491	1,160	77.8
埼玉県	19,326	15,467	80.0	愛媛県	1,847	1,479	80.1
千葉県	15,714	12,580	80.1	高知県	779	634	81.4
東京都	58,580	45,705	78.0	福岡県	13,235	10,690	80.8
神奈川県	25,525	20,248	79.3	佐賀県	1,147	907	79.1
富山県	1,263	993	78.6	長崎県	1,574	1,303	82.8
石川県	1,725	1,388	80.5	熊本県	2,904	2,327	80.1
福井県	827	669	80.9	大分県	1,787	1,418	79.4
岐阜県	2,618	2,137	81.6	宮崎県	1,258	1,032	82.0
静岡県	5,914	4,755	80.4	鹿児島県	2,397	1,973	82.3
愛知県	14,986	12,185	81.3	沖縄県	4,358	3,495	80.2
三重県	2,192	1,735	79.2	合計	276,019	220,694	80.0

印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

今般、下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該 当 区 域
元・8・28	令和元年8月の前線に伴う大雨による災害	・佐賀県佐賀市
元・9・9	令和元年台風15号による災害	・神奈川県横浜市
元・9・9	令和元年台風15号から台風19号までの一連の災害	・千葉県（県内全域）
元・9・9	令和元年台風15号から台風19号までの一連の災害	・茨城県（県内全域）
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・長野県（県内全域）
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・静岡県伊豆の国市・田方郡函南町
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・栃木県宇都宮市・足利市・栃木市 ・佐野市・鹿沼市・小山市・那須烏山市 ・芳賀郡茂木町
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・福島県（県内全域）
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・宮城県（県内全域）

※ 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。

○ 適用要件

租税特別措置法で非課税とされる「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。

令和２年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について

本会は全宅連と連携して、令和２年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言をとりまとめ、県選出の国会議員に提言活動を行っています。

令和２年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言（概要）

<税制関係>

1. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設
2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
 - (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長（期限：令和２年３月３１日）
 - (2) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長（令和２年３月３１日）
 - (3) 不動産取得税に係る特例措置の延長（令和２年３月３１日）
 - (4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長（令和２年３月３１日）
 - (5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長（令和元年１２月３１日）
 - (6) 特定の事業用資産の買換特例（令和２年３月３１日）
 - (7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
3. 住宅ローン控除等の要件の緩和
 - (1) 築年数要件の廃止
 - (2) 床面積要件の見直し
 - (3) 二地域居住住宅への適用
4. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
5. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設
6. 総合的な流通課税の見直し

<政策関係>

1. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成
2. 地籍調査事業の推進に係る制度整備
3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
 - (1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備
 - (2) 法定相続情報証明制度
5. 空き家所有者に係る税情報の開示
6. 賃貸の媒介報酬の見直し
7. 農地法の改善
8. 定期借家制度の改善
9. 不動産登記制度の改善

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法(以下「法」という。)第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています(以下「事後届出制」という)。

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

岐阜県水源地域保全条例に基づく水源地域の指定・解除について

岐阜県水源地域保全条例に基づく水源地域について、令和元年9月13日付で、下記のとおり指定・解除がされましたのでお知らせします。

なお、水源地域内で土地売買等を行う場合は、売主等に県に対して事前届出の義務があります。

詳細につきましては、岐阜県ホームページ(https://www.pref.gifu.lg.jp/sangyo/shinrin/chisan/11519/index_44477.html)をご覧ください。

- 新たに指定した水源地 高山市六厩水源 指定林班46、47 面積 74.42ha
- 指定を解除した水源地 高山市六厩水源 指定林班15 面積 61.36ha

【水源地域】

◎ 指定市町村 22市町村 指定箇所 252ヶ所 指定面積 約5万2千ha

◎ 指定市町村(令和元年9月現在)

岐阜市・大垣市・高山市・関市・中津川市・美濃市・恵那市・美濃加茂市・山県市・飛騨市・郡上市・下呂市・海津市・関ヶ原町・揖斐川町・七宗町・八百津町・白川町・東白川村・白川村(取水地点上流:瑞浪市・川辺町)

【問い合わせ先】

岐阜県林政部治山課水源林保全係 TEL 058-272-1111 内線 3168

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比5.6%増の2万2,517戸と3カ月連続の増加となったものの、持ち家が同1.6%減の2万4,027戸と11カ月ぶりの減少、貸家でも同17.5%減の2万9,255戸と12カ月連続の減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同7.1%減の7万6,034戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同0.8%減の639万7千㎡と3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2.1%減の89万1千戸となり、2カ月連続の減少となった。

持ち家では、民間資金分が同1.6%減の2万1,396戸と14カ月ぶりの減少、公的資金分でも同2.0%減の2,631戸と4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18.1%減の2万6,400戸と27カ月連続の減少、公的資金分でも同11.9%減の2,855戸と3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11.1%増の1万159戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同2.4%増の1万2,236戸と3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、分譲住宅が同36.3%増の293戸と3カ月連続の増加となったものの、持ち家が同19.3%減の496戸と3カ月ぶりの減少、貸家でも同34.7%減の188戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同12.8%減の978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、持ち家が同7.5%増の5,123戸、分譲住宅でも同12.9%増の1万1,272戸と増加となったものの、貸家が同14.5%減の1万824戸と減少となったため、首都圏全体では同0.9%減の2万7,263戸となった。

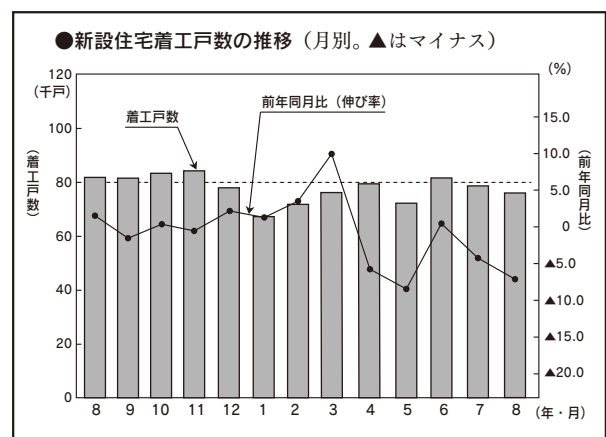
中部圏では、分譲住宅が同13.7%増の2,447戸と増加となったものの、持ち家が同7.1%減の

3,577戸、貸家でも同36.2%減の2,856戸と減少となったため、中部圏全体では同16.4%減の8,891戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.6%増の2,982戸と増加となったものの、貸家が同7.1%減の4,162戸、分譲住宅でも同16.9%減の3,569戸と減少となったため、近畿圏全体では同8.8%減の1万737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3.8%増の468戸と増加となったものの、持ち家が同6.3%減の3,441戸、貸家でも同3.6%減の7,270戸と減少となったため、全体では、同5.3%減の1万1,201戸と3カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同4.8%減の2,722戸、貸家が同17.0%減の5,158戸、分譲住宅でも同8.6%減の1,069戸と減少となったため、全体では、同12.5%減の8,972戸と5カ月連続の減少となった。



「県有地処分情報」のお知らせ

岐阜県より「県有地処分の媒介に関する協定」に基づき、県有地処分の媒介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、岐阜県総務部管財課財産活用係までご連絡ください。会員の媒介により売買契約が成立し、代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した場合に、県から協定に定める媒介報酬が支払われます。

なお、物件の詳細等につきましては、岐阜県ホームページ(http://www.pref.gifu.lg.jp/kensei/nyusatsu/kenyu-shisan/11116/index_13237.html)でご確認いただけます。

【媒介報酬の算定基準】

県有地の売却価格を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(千円未満の端数切り捨て。)

区 分	割 合
5千万円以下の金額	3.0%
5千万円を超えて10億円以下の金額	2.5%
10億円を超える金額	2.0%

※ 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する。

※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

○ 売却方法の概要

県があらかじめ最低売却価格その他の契約条件を公表し、購入申込を受け付け、申込先着順で申込資格の確認ができた受付順位の最も高い方に県有財産が売却されます。

○ 媒介依頼対象物件

番号	所在地	地目	実測面積(m ²)	最低売却価格(円)	備考
1	海津市海津町高須町字下町788-2	宅地	471.21	9,900,000	更地
2	美濃市大字生櫛字瀬ノ上203	雑種地	1,266.61	7,600,000	更地
3	岐阜市加納沓井町26	宅地	272.40	29,200,000	更地
4	本巣郡北方町朝日町4-25	雑種地	615.11	14,900,000	更地
5	美濃市字小倉山1589-1	宅地	460.63	5,900,000	更地
6	恵那市大井町字学頭1156-5	宅地	366.24	6,200,000	更地
7	高山市曙町4-17-1	宅地	229.69	3,500,000	更地
8	高山市山田町1455-2	宅地	707.23	13,400,000	更地
9	高山市石浦町4-279	宅地	944.20	36,400,000	更地

※ 媒介依頼期間

番号1及び2までの物件：令和元年11月30日まで

番号3から9までの物件：令和2年6月30日まで

【手続き・物件の詳細等の問い合わせ先】

岐阜県総務部管財課財産活用係 TEL 058-272-1137(直通)

「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ

瑞穂市より「市有地売却の媒介に関する協定」に基づき、市有地売却の媒介依頼がありましたのでお知らせします。 ※ **令和2年3月31日まで**

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、市有地売却の媒介申請書及び購入希望者の市有財産購入申込書を瑞穂市総務部財務情報課に提出してください。

会員の媒介により市有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(市有地の売却価格の3%(千円未満の端数切捨て・税込)が瑞穂市より支払われることとなります。 ※ **購入者に媒介報酬の請求はできません。**

なお、制度の詳細につきましては、瑞穂市ホームページ(<http://www.city.mizuho.lg.jp/secure/9830/setumeisyo.pdf>)、物件の詳細につきましては、(<http://www.city.mizuho.lg.jp/8738.htm>)をご覧ください。

○ 売却市有地一覧表

物件番号	所在地	地目	面積(㎡)	売却価格(円)
R1-1	瑞穂市十九条字河原143-3	田	500	6,312,000

【問い合わせ先】

瑞穂市総務部財務情報課

TEL: 058-327-4131 FAX: 058-327-4103

改正民法対応版「全宅連策定書式」の一部公開について

全宅連において、令和2年4月の改正民法(債権法)施行にあたり、改正法に対応した契約書(一部)が策定され、会員専用の書式のダウンロードサイトに「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」とともに掲載されましたのでお知らせします。

なお、今回先行して公開された契約書式は下記のとおりですが、その他の書式等につきましても適宜掲載されていく予定です。

※ 全宅連において、本年度「Web方式」にて開催されている不動産実務セミナーにおいて、「民法(債権法)改正」に関するテーマの講義動画が配信されています。

セミナーの詳細や視聴方法については、下記URLよりご確認ください。

URL: <https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019/>

【公開書式】

- 売買契約書
 - ・一般売主用土地実測建物公簿用
 - ・宅建業者売主用土地実測建物公簿用
- 賃貸借契約書
 - ・住宅賃貸借契約書(A)
 - ・サブリース原賃貸借契約書

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、皆様又は法人が「新規営業を開始するに際して営業表示につき配慮すべき点」についてお話しします。

新規営業の開始に際して営業表示につき配慮すべき点は何か

1. 開店(開業)する際、商号、商標等の営業上の表示の選定につき注意すべき点は何か
2. 類似の表示として他社から営業表示の使用禁止の差止請求、損害賠償請求をされないか

1. について

(1) 新規開店(開業)するに際して、商標等営業上の表示(屋号等)の選定(ネーミング)につき、他社が商標法に基づき商標登録をしていて、それと同一又は類似していた場合、特段の配慮をした上で検討をする必要があります。この点①他社の登録出願前から自社がそのネーミングを使っていたときは、先使用权に基づく継続使用を主張することができます(商標法32条)。②次に他社の登録出願後であれば、話し合いによって通常使用权の許諾(法31条)を受ける途も考えられますが(実際は許諾を得るのは難しいでしょう)、他方でこちらの商標が複数の県で知られているなどの周知商標等(同法4条)であれば先方の登録が無効となる場合があります。③また他社がその商標を3年間使っていない場合は、不使用取消審判が可能です(同法50条)。④更に創作的なイラストや書体であって当方の著作権が先に発生している場合は、著作権が優先します(同法29条)。⑤他社の営業活動を妨害する意図で、先回りして商標登録をした上で差止を求めた事案では、権利濫用として差止が認められなかった裁判例もあります。

(2) 裁判例では、同業種(パチンコ店)にて関東圏で店舗展開する会社(A社)が「P I A」なる商標を商標法に基づき登録しているのを理由に、「P I A」等の標章を使用している関西の会社(B社)を訴えた事案があります。

ア まず裁判所は、A社の本件登録商標とB社の標章は誤認混同を生ずるおそれがあるとして、類似性を認めました。

イ 次にA社が関東圏での営業に対して、B社は、関西圏の営業(具体的には兵庫県伊丹市及び宝塚市のみ)にすぎないと反論しました。

ウ この点について、A社が登録している商標権は商標法に基づき全国的に効力を有するものであり、現時点において競合していないからといって差止等の請求を否定する根拠にならないと裁判所は断じ、商標使用の差止を認容しました。(大阪地裁平成23年6月2日判決)

2. について

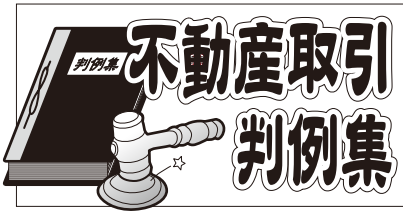
(1) 不正競争防止法の定めによって営業上の表示につき「誤認混同のおそれ」のある場合、又は「著名表示冒用行為」のある場合には、営業上の表示につき使用差止が認められたり、損害賠償請求される可能性があるため注意が必要です。異業種間であっても特に周知性が高く、その営業表示による事業が多角化していれば、「誤認混同のおそれ」は高くなるとされ得ます。

(2) 例をあげると、ある会社が「D I S N E Y」(ディズニー)の営業表示を使用して、パチンコ店を開業し、営業しており、これに対してアメリカに本社を有するウォルトディズニーカンパニーが、上記営業表示の使用差止めの仮処分を求めて提訴した事案があります。

(3) 不正競争防止法にて「著名表示冒用行為」の禁止が定められていて、その著名な表示を他人使用されると、著名表示(本件では「ディズニー」)の顧客誘引力がただ乗り(フリーライド)されたり、著名表示が汚染されたりする弊害があるので、これを禁止するものです。

(4) 次に「差止の必要性」の要件充足も必要となりますが、これについても裁判所は認め、パチンコ店の看板等について使用差止が認められました。(福岡地裁平成2年4月2日判決)

以上



転売された土地を取得した買主が、第1売買の売主から所有権移転登記抹消手続を求める訴訟を提起され敗訴したことから、仲介業者や立会人等として取引に関与した者に対し、権利者の真偽について確認を怠った注意義務違反があるとして、債務不履行責任、不法行為責任等に基づき損害賠償を求めた事案において、仲介担当者及び仲介業者の不法行為責任等が認容された事例

(東京地裁 平成27年1月7日判決)

【事案の概要】

T社は、その所有する土地(本件土地)を1億5,000万円程度で売却する予定で、本件土地上に「売地」の看板を設置していた。

平成22年12月21日、本件土地について、売買(第1売買)を原因とするT社からFに所有権移転登記の申請がされ、Fが所有者として登記された。

同月27日、仲介担当者Y1(被告)が勤務する仲介業者Z(被告)の事務所において、本件土地について、FとS社との間で土地代金9,000万円とする売買契約が締結された(第2売買)。その際、Y1は、Fに対し第1売買の代金を支払ったかどうか確認したところ、Fは、まだ支払っていないが、明日、決済して代金を貰えば、これを渡すからいいと回答した。

翌28日、X(原告)は、本件土地をS社から売買代金1億4,000万円で購入する契約(第3売買)を締結し、売買代金を支払った。また、S社は、Fに対し第2売買の代金9,000万円を支払った。決済後、同日付けで本件第2売買及び第3売買に係る各所有権移転登記が申請され、いずれの登記も実行され、登記記録に記録された。なお、Y1は、Xから立会人として契約書に署名押印するよう求められ、本件第3売買にかかる契約書の立会人欄にZ社の印を押印し、住所を手書きした。

その後、T社から、X、S社及びFを被告として所有権移転登記抹消手続を求める訴訟が提起され登記抹消を認める判決が確定した。

Xは、第3売買は、転売の形式を利用して一般的な仲介料をはるかに超える利益をあげ、その利益を配分するという特殊な共同仲介のスキームを構築したものであるなどと主張し、第2売買、第3売買に関与した立会人等に対し、損害の賠償を求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示して、原告の請求の一部を認容した。

(1) 被告Y1の不法行為責任について

被告Y1は、不動産仲介業者である被告会社の社員として、本件取引の当初から関与しており、買主である原告に対する関係では、実質上、売主側の仲介業者の立場にあり、本件第3売買の契約書には、立会人として被告会社の記名押印をしているのであるから、買主である原告との間で直接の委託関係はなくても、売主の権利の真偽につき格別に注意する等の業務上の一般的注意義務があったというべきである(最高裁判所 昭和33年(オ)第265号 昭和36年5月26日第二小法廷判決)。

しかるところ、確かに、一般に、所有権移転登記は、登記官において登記義務者の本人確認及び登記原因の審査を経て実行されるものであり、本件第1売買に係る所有権移転登記が実行されたということは、本件第1売買によりFが所有権を取得したことを事実上推認させるものである。したがって、特段の事情がない限り、被告Y1において、本件第1売買に係る所有権移転登記の登記名義人となったFが真実の所有者であることを前提に行動し、本件第

1 売買による所有権移転の真実性について調査を行わなかったからといって、直ちに業務上の注意義務に違反したものであるとはできない。

しかしながら、上記認定したところによれば、本件においては、被告Y1が本件第2売買の登記申請書類等を確認した際、Fは本件第1売買の代金を支払っていない旨を述べており、T社とFとの間において、T社が代金の支払を受けることなくFに対する登記を移転しなければならなかった理由も不明であることなど、Fが真実の所有者であることを疑わせるような事情が存在したことが認められる。これらの事情に照らすと、被告Y1は、仲介業者として、Fが所有権移転登記を得た後も、Fが本件土地の所有権を取得したかどうかについて疑いを持ち、疑わしい事情について調査を尽くし、買主となる原告に対し、不測の損害を与えないよう注意すべきであったというべきである。

被告Y1は、原告に対する関係で、不法行為に基づく損害賠償責任を免れない。

(2) 被告仲介業者Zの責任について

被告Y1による本件土地の売買の仲介行為は、いずれも不動産仲介業を営む被告会社Zの事業の執行としてされたものと認められるから、被告会社Zは、被告Y1の不法行為について、民法第715条の使用人責任を免れない。

(3) 原告の損害について

本件取引は、短期間に本件第1売買から本件第3売買までの3つの取引が行われ、所有権移転登記がされたものであり、原告はそのことを認識していたものである。そして、原告自身も不動産業者であることを考慮すると、本件土地を取得するに当たり、一連の売買の起点となる本件第1売買が真正に行われたものであることについて、原告自身がT社に直接電話するなどして確認することもできたはずであり、仮に、原告がこのような注意を払っておれば、損害を回避することができたと考えられる。これらの点を考慮すると、本件においては、原告の過失割合を2割とする過失相殺を認めるのが相当である。

【まとめ】

本件仲介担当者は、短期間での複数の転売という特異な取引において、第1売買の売主であるT社の代表者と称する者との面談の約束を反故にされ、登記申請書類と代金の決済は同時に行うことが通常の中で、売買代金支払前に所有権が移転されるなど、第1売買には大きな疑念があることを確知したにもかかわらず、取引の安全のための確認を怠っており、判決は妥当であるといえる。取引の安全のための調査・確認は、仲介業者としての重要な業務であり、責務である。

(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

- | | |
|--|--|
| 10月1日 | 岐阜大学、岐阜産業会館 |
| ・これからの地域密着不動産実践セミナー2
019
東京：山本会長出席 | 10月24日 |
| 10月3日 | ・(公社)中部圏不動産流通機構法務・指導委員会
名古屋市：田中常務理事出席 |
| ・岐阜県PCB廃棄物処理推進委員会
岐阜市：加納事務局長出席 | 10月28日 |
| 10月15日 | ・全宅管理第3回総務・財務委員会
東京：東常務理事出席 |
| ・宅建ぎふVol.5 14 発行 | 10月30日 |
| 10月16日 | ・愛知県コンサルティング協議会運営委員会
名古屋市：磯西職員出席 |
| ・宅地建物取引士資格試験監督員等説明会 | 10月31日 |
| 10月17日 | ・(公社)中部圏不動産流通機構企画・事業委員会
名古屋市：白井常務理事出席 |
| ・宅地建物取引士資格試験アルバイト説明会 | |
| 10月20日 | |
| ・令和元年度宅地建物取引士資格試験 | |

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 10月8日
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月9日
中間監査会
- 10月15日
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月17日
岐阜市における自治会への
加入促進に関する協定締結
式
- 10月30日
第5回幹事(監査)会

岐阜南支部

- 10月2日
巡回相談(各務原市役所)
- 10月10日
第2回流通促進委員会
- 10月16日
巡回相談(羽島市役所)
- 10月17日
第1回支部研修会

岐阜市における自治会への
加入促進に関する協定締結
式

- 10月21日
中間監査会

岐阜北支部

- 10月1日
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月3日
中間監査会
- 10月17日
岐阜市における自治会への
加入促進に関する協定締結
式

西濃支部

- 10月25日
巡回相談(大垣市職員会館)
- 10月27日
無料相談会(池田町中央公
民館)

中濃支部

- 10月3日
第2回研修委員会
- 10月8日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 10月16日
中間監査会
- 10月22日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 10月24日
第4回幹事会

東濃支部

- 10月2日
巡回調査
- 10月4日
巡回調査
- 10月11日
巡回調査
- 10月24日
中間監査会

会・員・の・異・動

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
岐阜中	旧：大(4) 6478 新： (1) 5045	(株) ア ル ミ ッ ク	末 武 悟	浅井英明・白木秀典 守田佳永・井上恵理 日比野真士	058-268-0246 058-274-8644	8
	事務所所在地	〒500-8384 岐阜市藪田南4-1-15				
岐阜北	旧：大(4) 6478 新： (1) 5045	(株) ア ル ミ ッ ク 岐阜長良営業所	末 武 悟 (古 俣 晋 利)	古俣晋利・中江芳雄・ 手塚みどり	058-214-7204 058-214-7205	28
	事務所所在地	〒502-0803 岐阜市上土居1-5-2 プラズマビル1F				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) ス タ イ ル 商 会	金 井 幸 男	岐阜市問屋町1-7-7	解 散	10
岐阜南	本 庄 工 業 (株)	中 川 稔 之	岐阜市中鶉3-65-2	破 産	18
岐阜南	(株) アールプランナー 岐阜支店	古 賀 祐 介	羽島郡岐南町下印食3-30 とらでんビル4A号	廃 止	—
飛 騨	(有)エッチアンドシーホーム	山 下 勇	高山市江名子町3006-14	廃 業	84

変更事項 (10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) 県庁前支店	専任取引士	三口昭博		8
岐阜中	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜貸貸営業所	政令使用人	大橋正夫	森田幸行	10
		専任取引士	大橋正夫	森田幸行	
岐阜中	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜支店	専任取引士		前田悠佑	11
岐阜中	(株) 森 住 建	支 部	西濃支部	岐阜中支部	52
		所 在 地	〒503-2429 揖斐郡池田町藤代267-1	〒500-8384 岐阜市藪田南5-6-3	
		専任取引士	高澤希美		
		T E L	0585-52-9674	058-213-3149	
		F A X	0585-45-0547	058-213-0547	
岐阜南	ウ イ ン (株)	専任取引士	小川真司	安藤英司	16

岐阜南	フロンティア(株)	所在地	〒501-6254 羽島市福寿町本郷370	〒501-6254 羽島市福寿町本郷2-60	—
岐阜南	(株)ハウスサポート	代表者	松塚龍一	山田大介	23
岐阜南	大丸開発(株)	専任取引士	脇田敏雄・玉川泰寛	浅野孝二郎・宮木浩靖 松久伸広	25
岐阜南	(株)ニッシヨ一 岐阜南支店	専任取引士		前田加名子	25
岐阜南	(株)極東 岐阜笠松店	専任取引士		高橋謙二	—
岐阜北	(株)ニッシヨ一 岐阜北支店	専任取引士	前田悠佑		29
西濃	(株)アイダ設計 大垣モデル店	専任取引士		遠田克則・外丸幸秀	38
西濃	(株)ニッシヨ一 大垣支店	専任取引士	前田加名子	柴山昇子	40
西濃	(株)ニッシヨ一 大垣北支店	専任取引士	柴山昇子		40
西濃	(株)J Iコンサルティング 大垣オフィス	政令使用人	長尾明裕	石垣悦子	—
		専任取引士	長尾明裕	石垣悦子	
		F A X	0584-77-3273	0584-77-3272	
西濃	(株)山幸建設	代表者	堀田幸利	西岡千里	43
中濃	各務建設(株)	代表者	各務伸江	各務幸博	54
中濃	(株)ユニオン不動産	政令使用人	關きよみ	佐藤簇	58
中濃	(株)シティ不動産	専任取引士	宮本知仁	伊藤勝治	60
中濃	すみれリビング(株) 可児店	政令使用人	川地博司	玉岡享	60
中濃	(株)早川不動産 西可児店	政令使用人	渡邊康仁	関野奈津子	—
		専任宅建取	渡邊康仁	関野奈津子	
中濃	(株)高橋建設	代表者	羽土洋司	高橋真砂	63
飛騨	すみれリビング(株)	政令使用人	紅谷正勝	坪井秀成	84

※ 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。

【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[®]

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!
宅建アソ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!

頑張るあなたを
応援します!



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)



テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん



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/>

不動産キャリアパーソン で



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10月31日現在
所属会員 1,115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