

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.541  
令和4年1月15日発行



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

# あけまして おめでとうございます

会 長	山 本	武 久
副 会 長	林 部	仁 美
副 会 長	堀 部	明 良
常務理事	東 上	俊 之
常務理事	瀬 上	直 樹
常務理事	田 中	義 夫
常務理事	高 木	隆 彦
常務理事	土 屋	幸四郎
常務理事	内 山	英 人
常務理事	白 井	博 幸
常務理事	菱 田	大次郎
理 事	内 藤	勝 重
理 事	可 児	慶太郎
理 事	高 村	均 勉
理 事	川 出	史 明
理 事	今 尾	拓 憲
理 事	田 中	憲 一
理 事	大 橋	雅 哉
理 事	足 立	善 廣
理 事	梅 本	裕 輔
理 事	白 木	健 治
理 事	玉 井	哲 嗣
理 事	大 野	伸 司
理 事	篠 田	満 穂
理 事	飯 沼	美 博
理 事	小 森	向 德
理 事	大 野	向 德
理 事	酒 向	田 雅
理 事	安 田	田 雅
理 事	柴 田	善 之
理 事	加 藤	不 二
理 事	佐 藤	進 一
理 事	角 皆	井 勝
理 事	今 井	木 慶
監 事	今 木	渡 辺
監 事	渡 辺	野 雄
監 事	水 野	野 雄

## おもな内容

年頭のご挨拶 会長 山本武久 .....	3
知事年頭あいさつ 知事 古田肇 .....	4
災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の 提供についてご協力をお願いします。.....	5
令和4年度税制改正に関する提言結果について .....	6
10月新設住宅着工 .....	7
「不動産業開業支援セミナー」開催（参加無料） .....	8
「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A」 の無料ダウンロードのお知らせ（会員限定） .....	9
「あっせん依頼」のお知らせ 愛知県住宅供給公社 .....	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

## 年 頭 の ご 挨拶



会 長 山 本 武 久

会員の皆様、新年あけましておめでとうございます。新しい年を新たな目標とともに迎えられた事お慶び申し上げます。2年に亘りコロナに翻弄された年となりましたが、巣籠り、家飲、家食等々、家庭の重要性が見直された年となりました。また、感染拡大が心配される中、1年遅れで開催された東京オリンピックが大成功を納め、国民に感動と興奮を与えました。昨年の漢字に金が選ばれましたのは、東京オリンピックのメダルラッシュに起因する出来事だと思います。各スポーツ界におきましても、昨年は素晴らしい試合が数多く見られ、特にプロ野球では一昨年最下位同士の東京ヤクルトスワローズとオリックス・バファローズの対戦となり、東京ヤクルトスワローズが見事日本一に輝きました。

社会面では、地殻変動、気候変動が取り上げられ、特に気候変動は人類の生活基盤を脅かす大問題で、気温が1、2度上昇すると海水温が上昇し、大型台風による被害の発生等、生活環境をも破壊すると言われており、昨年アメリカで相次いで発生した大型竜巻のような災害につながることも懸念されます。カーボンニュートラル実現に向け、脱炭素化素材の活用等による温室効果ガスの削減の取り組みが全世界に求められています。

我が国においては、少子高齢化が加速しています。このままでいくと2030年には、日本の人口は2010年当時に比べて1,000万人以上減少するとの統計もあります。人口減少は国力の低下であり、労働力不足は生産能力の減少を招き、社会不安を増加させる要因となります。住宅の需要が減り、空き家・空室が増加するなど、我々不動産業界に与える影響も少なくありません。社会構造の変化に対応し、時代の要求に応える業務体制が求められます。

国の政策産業でもある宅建業界は、日銀の低金利政策、国交省の支援等もあり、全宅連においては会員10万人と関係社員40万人を擁する巨大組織です。

現在全宅連では、会員支援専用サイト「ハトサポ」を利用して、消費者への物件公開、レインズへの物件登録等の業務の一元化に向けた新流通システムの構築を進めています。物件情報等の入力の手間や時間を減らし、業務の効率化を図ることができるこの新システムは、来年度中に公開される予定です。

不動産税制では、新築住宅の固定資産税の減額措置の延長、商業地等における土地の固定資産課税標準額の抑制、住宅ローン減税の制度見直しと延長、各種特例措置も延長が決定しました。

本会においては消費者保護事業、人材育成事業、情報提供事業の公益事業を推進するとともに、昨年は、コロナ禍による経済活動の悪化並びに協会事業において、本・支部総会の規模縮小や各種事業の実施見合わせをはじめ、理事会等の会議がWeb開催になるなどにより支出額の減少となりましたことから、宅建協会の年会費6万円を1年に限り4万8千円に減額する措置をとらせて頂きました。

本年こそコロナが収束し、総会、理事会、各種委員会、各種事業が通常どおり執行できることを願っております。

会員の皆様と共に協会運営が出来ますよう頑張ってお参りますので、宅建業法の遵守、協会事業等にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

皆様方の益々のご活躍を祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 令和4年 知事年頭あいさつ



岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、長引くコロナ禍の中、何としても県民の皆様の命を守り抜くとの決意の下、ワクチン接種をはじめとする感染症対策や疲弊する生活・経済の下支えに全力を注いだ一年でした。厳しい状況が続く中、医療従事者の方々をはじめ「オール岐阜」でのご協力に対し心より感謝申し上げます。

このコロナ禍にあっても、東京2020オリンピック・パラリンピックが開催され、多くの県ゆかりの選手が活躍しました。同時に、この大会を契機とした県産品、農畜水産物の魅力発信に努めました。また、新たにオンラインを活用した各種交流事業、頻発する自然災害への対応など、着実に県政を進めてまいりました。

今年は、オミクロン株への対応をはじめ「ウィズコロナ」を乗り切るための感染症対策を最優先課題としつつ、「アフターコロナ」を見据え、幅広い分野の政策を展開してまいります。

「ウィズコロナ」の取組みとして、病床、宿泊療養施設及び臨時医療施設を十分に確保し、懐深い療養者受入体制の準備やワクチン追加接種の着実な実施を進めてまいります。また各般の生活・経済支援を実施するなど、感染拡大の防止と社会経済活動の回復との両立を図ってまいります。

「アフターコロナ」の取組みとして、今年春までに策定する「岐阜県デジタル・トランスフォーメーション推進計画」の下、国の「デジタル田園都市国家構想」も踏まえつつ、商工業・農林業などあらゆる分野のデジタル化を推進し、「誰一人取り残されないデジタル社会」を目指してまいります。また、「脱炭素社会ぎふ」の実現に向け、再生可能エネルギーの導入を進めるほか、移住定住策、企業誘致の強化などにより、「新たな地方回帰」の流れを岐阜県に呼び込んでまいります。

同時に、「『清流の国ぎふ』創生総合戦略」で掲げる三つの政策の柱に基づき「清流の国ぎふ」づくりを推進してまいります。

「人づくり」では、「航空宇宙生産技術開発センター」などを活用し、産業人材を育成してまいります。また、オンライン教育の一層の推進に向けて、学校におけるICT環境の整備、教員のスキル向上を図ってまいります。

「健やかで安らかな地域づくり」では、近年、想定外が常態化している気象災害に備え、社会資本の整備・維持、老朽化対策を進め、防災・減災対策に万全を期してまいります。また、昨年中止となった「ねりんピック」の再誘致を目指すなど、健康づくりへの機運を一段と醸成してまいります。

「魅力と活力づくり」では、関ヶ原古戦場を核とした広域的な武将観光を推進するとともに、豊かな「自然」、「匠の技」、「歴史・文化」といった本県の魅力的な資源を、サステナブル・ツーリズム（持続可能な観光）の観点で磨き上げ、世界に通用する観光地を目指してまいります。また、地歌舞伎公演などの伝統文化の振興・発信の取組みを継続し、令和六年度の「国民文化祭」の岐阜県開催に繋げてまいります。

今年一年の県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

## 会員の皆様へ

# 災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いします。

日本国内は、幾度となく地震、台風、豪雨などの自然災害に見舞われており、岐阜県においても、令和2年7月豪雨において6市が災害救助法の適用を受けるなど、いつ大規模な災害が起きてもおかしくありません。

賃貸型応急住宅制度は、以下の条件を満たす賃貸住宅物件に被災者が入居を希望する場合、県が借主となり、貸主・被災者との三者により定期借家契約を締結し、県が借り上げた物件を被災者に応急住宅として提供するものです。

本会では、岐阜県と「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結し、万一災害が発生した際は、速やかに被災者に対し「賃貸型応急住宅」として提供することができるよう、事前に物件情報をリストアップして定期的な更新を行っています。

会員の皆様には、所属支部よりご依頼文書を発送させていただきますので、被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いいたします。

※ 現在入居中の物件であっても、適合する物件がございましたら情報提供をお願いします。

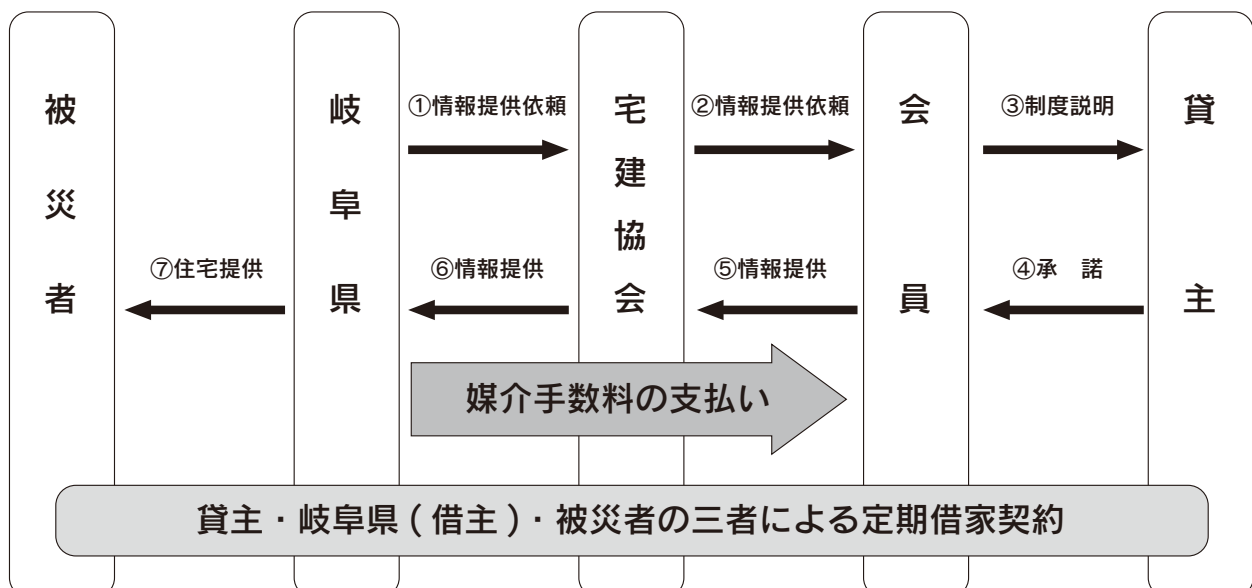
### 【賃貸型応急住宅となる条件】

1. 貸主が賃貸可能な賃貸型応急住宅として提供されることに同意すること。
2. 原則として、昭和56年6月1日以降に着工した住宅又は耐震診断、耐震改修等により耐震性が確認された住宅で、被災後に使用可能と確認されたものであること。
3. 期間は、契約開始日から最長2年であること。（災害救助法適用の範囲で延長有り）
4. 家賃等の支払いについて、当月分を翌月に支払うことが可能であること。

### 【岐阜県の費用負担】

1. 家賃、共益費、管理費
2. 退去修繕負担金（上限は賃料の2か月分）  
※退去時の原状回復のための修繕費等に要する費用です。
3. 仲介手数料（上限は賃料の0.5か月分＋消費税）
4. 火災保険料等（上限は賃料の0.5か月分）
5. 礼金（上限は賃料の1か月分）
6. 入居時の鍵交換費用（実費）

### 【被災者への住宅提供の流れ】



# 令和4年度税制改正に関する提言結果について

本会は全宅連と連携して、令和4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いました。

その提言結果の概要につきまして、令和3年12月24日閣議決定の令和4年度税制改正大綱に基づきお知らせします。

## 令和4年度税制改正大綱の概要

### 1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

- (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長 → 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和6年3月31日まで2年間延長
- (2) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長 → 令和6年3月31日まで2年間延長。なお、一定の住宅(※)は適用対象から除外されます。
- (※) 土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については、適用対象から除外
- (3) 不動産取得税に係る特例措置の延長 → 令和6年3月31日まで2年間延長
- (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 → 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和6年3月31日まで2年間延長
- (5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
  - ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
  - ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度  
→ 令和5年12月31日まで2年間延長
- (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
- ① 住宅ローン減税制度 → 制度見直しのうえ、以下の措置が講じられます。  
適用期限：4年間延長（令和7年12月31日まで）  
控除率：一律0.7%に引き下げ  
床面積要件：50㎡（新築の場合、令和5年までに建築確認：40㎡（所得要件1,000万円以下））  
所得要件：合計所得金額2,000万円以下  
控除期間：新築住宅・買取再販においては、原則13年（既存住宅は10年）  
築年数要件：昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）に緩和  
※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要  
借入限度額：以下のとおり

<入居年>		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
	その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円 (控除期間10年))	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
	その他の住宅	2,000万円			

- ② 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 → 令和6年3月31日まで2年間延長
- ③ 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置 → 令和6年3月31日まで2年間延長。また、省エネ改修工事については築年数要件が見直されます。
- ④ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） → 令和6年3月31日まで2年間延長
- ⑤ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 → 令和6年3月31日まで2年間延長
- ⑥ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税） → 令和6年3月31日まで2年間延長
- ⑦ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等） → 令和6年3月31日まで2年間延長
- ⑧ 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税） → 非課税限度額が最大1,000万円（質の高い住宅）となり、築年数要件が緩和されたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長。また、受贈者の年齢要件が18歳以上に引き下げられます。
- ⑨ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税） → 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は 新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長

## 2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

### (1) 築年数要件の廃止

前述のとおり住宅ローン控除、登録免許税の特例及び住宅取得資金等贈与制度等について、築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされます。

## 3. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

### (1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置 → 以下とおり特例措置の対象が拡充されます。

#### 地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充

- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
- 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

## 4. 土地の固定資産税等に係る所要の措置 → 令和4年度は、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制（税額上昇分を半減）する措置が講じられます。

# 10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比16.6%増の2万6,840戸と12カ月連続の増加、貸家が同14.5%増の2万9,822戸と8カ月連続の増加、分譲住宅でも同0.6%増の2万836戸と先月の減少から再び増加となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同10.4%増の7万8,004戸と8カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同11.4%増の639万㎡と7カ月連続の増加となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同5.6%増の89万2千戸となり、3カ月ぶりの増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同18.5%増の2万4,372戸と12カ月連続の増加、公的資金分でも同0.6%増の2,468戸と6カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

貸家では、民間資金分が同15.6%増の2万

7,746戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同1.9%増の2,076戸と3カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

分譲住宅では、マンションが同14.9%減の8,436戸と3カ月連続の減少となったものの、戸建て住宅が同15.4%増の1万2,284戸と6カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同7.0%減の159戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同9.8%増の525戸と7カ月連続の増加、分譲住宅でも67.3%増の281戸と3カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同18.0%増の965戸と6カ月連続の増加となりました。

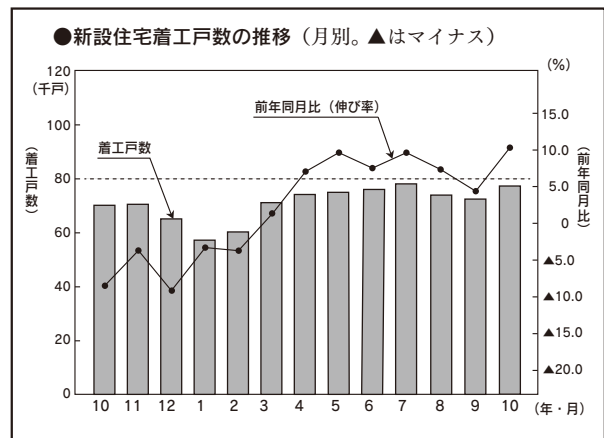
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同20.6%増の5,830戸、貸家が同22.8%増の1万2,409戸、分譲住宅でも同0.6%増の8,359戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同14.7%増の2万6,843戸となりました。

中部圏では、持ち家が同12.2%増の3,891戸、貸家が同10.3%増の2,618戸、分譲住宅でも同8.2%増の2,445戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同6.1%増の9,044戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同6.7%減の3,887戸と減少となったものの、持ち家が同15.1%増の3,446戸、貸家でも同13.0%増の4,355戸と増加となったため、近畿圏全体では同6.3%増の1万1,753戸となりました。

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0.7%減の413戸と減少となったものの、持ち家が同16.4%増の3,514戸、貸家でも同2.8%増の5,963戸と増加となったため、全体では、同7.3%増の9,939戸と6カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同22.0%増の3,138戸、貸家が同8.5%増の5,169戸、分譲住宅でも同12.9%増の1,012戸と増加となったため、全体では、同13.5%増の9,364戸と7カ月連続の増加となりました。



## [infomation] インフォメーション

### 「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に対し、開業に向けてのノウハウや手続き方法等について解説するセミナーを開催します。セミナー終了後には、疑問点等を相談いただける個別相談会も開催しますので、この機会にぜひ参加ください。

参加をご希望の方は、お電話又はホームページ内の申込フォームからお申込みください。

※ 新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては、開催を中止又は変更させて頂く場合がございますので予めご了承ください。

- 開催日時 令和4年2月16日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
- 会場 OKBふれあい会館 3階「大会議室」(岐阜市藪田南5-14-53)
- 内容
  - ・宅建業の免許申請から開業までの流れ
  - ・開業資金の融資制度について
  - ・宅建協会の事業と入会手続きについて
  - ・宅建業体験談
  - ・個別相談会(希望者のみ)
- 申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
TEL: 058-275-1551 (平日: 午前9時から午後5時)  
URL: <https://www.gifu-takken.or.jp>



## 「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ & A」 の無料ダウンロードのお知らせ(会員限定)

本誌9月号に同封し、配布させて頂いた全宅連・ハトマーク支援機構による「重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ & A(冊子)」につきまして、全宅連ホームページ「ハトサポ(会員限定)」内、「出版物のご案内」より無料ダウンロード頂けるようになりましたのでお知らせいたします。

ダウンロードには、ハトサポログインID、PWが必要となります。



○ 全宅連ホームページ「ハトサポ」内、出版物のご案内URL

<https://www.zentaku.or.jp/products/>

## 「あっせん依頼」のお知らせ 愛知県住宅供給公社

愛知県住宅供給公社より「分譲宅地のあっせんに関する協定」に基づき、あっせん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、愛知県住宅供給公社総務企画課経営企画Gまでご連絡ください。会員のあっせんにより申込者と譲渡契約が成立し、申込者に宅地が引き渡された時に、公社からあっせん報酬が支払われます。

なお、物件の詳細等につきましては、愛知県住宅供給公社ホームページ (<https://www.aichikousha.or.jp/sale/kira/>) で確認いただけます。

### 【報酬の算定基準】

1宅地につき、あっせんに係る分譲宅地の譲渡価額の100分の6に相当する額を支払うものとする。また、取引に係る消費税として、前記の額に100分の10を加算した額を支払うものとする。

※ 申込者に対しては名目のいかなを問わず一切金銭の請求はできません。

○ あっせん依頼対象宅地

団地名	所在地	交通	宅地数	宅地番号	譲渡価格 (万円)	宅地面積 (㎡)
シーサイド 吉良	西尾市吉良町吉 田東中浜地内	名鉄西尾線・蒲郡線 「吉良吉田」駅から 徒歩5分	15	1-1、1-2、 1-4、2-1、 2-2、2-3、 2-4、2-5、 2-6、5-1 5-2、5-3、 5-4、5-5、 5-6	581 ～ 1,559	184.62 ～ 430.15

※① 2022年1月11日(火)午前10時～1月17日(月)まで申込受付を行い、申込みが無かった宅地等は先着順受付となります。

② 先着順受付時には、空き宅地であることの確認を経営企画Gまでお願いします。

③ 下記の条件に該当する場合は、2宅地目の宅地価格を減額(60万円)します。

- 既購入者が2宅地目を購入する場合
- 既購入者の親族が購入する場合
- 新規購入者が2宅地購入する場合

### 【問い合わせ先】

愛知県住宅供給公社 総務企画課 経営企画G TEL 052-954-1331

## 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



あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひ申し上げます。今回は、身近な法律相談として「本年4月1日から施行される、成年年齢を18歳に引き下げる」件についてお話しします。

1. 民法上、成年年齢を20歳から18歳に引き下げる狙いはどこにあったのか
2. 18歳、19歳の若者が親の同意なくして有効に契約できるか等について
3. 飲酒やギャンブルも18歳で解禁になるか
4. 女性の婚姻開始年齢につき16歳から18歳への引き上げについて
5. 18歳以上であれば20歳以上と同様に刑罰を科せるか

### 1. について

日本における成年年齢は、1876年(明治9年)以降長い間、20歳とされてきました。ところが近年、公職選挙法の選挙権年齢などが18歳と定められ、国政上、重要な事項の判断に際し、18歳、19歳の方を大人として取り扱うべきとされました。すなわち、18歳、19歳の若者につき、自己決定権を尊重するものであり、その積極的な社会参加を促そうとする動きに基づきます。世界的にも、成年年齢を18歳とするのが主流であります。

### 2. について

従前との決定的な違いは、親の同意なくして18歳、19歳の若者が1人で有効な契約をすることができ、且つ、両親の親権に服さなくなるということであり、すなわち、例えば、親の同意を得ずに、携帯電話を購入したり、ローンを組んで自動車を購入したりするなどということができるようになります。但し、施行日が本年4月1日である以上、この日以前に18歳、19歳の若者が親の同意を得ずにした契約は、施行後も引き続き契約を取消することができます。

また、親権に服することがなくなる結果、進学や就職などの進路決定についても、自分の意思で決定することができるようになります。また、10年間有効となるパスポートの取得や公認会計士や司法書士など国家資格に基づく仕事に就くことが可能となります。

従前、未成年者が親の同意を得ずに契約した場合、原則として取消権を行使して契約解消できるとされてきました。ところが、今後は18歳の若者による契約は、最早、未成年を理由とする取消権を行使できなくなります。そこで、悪徳商法などによる消費者被害に遭わないかが心配されることです。この点で、若者への消費者教育の充実が望まれます。中学や高校にて力を入れる必要を感じます。

### 3. について

民法上の成年年齢が引き下げられたとしても、飲酒、喫煙の年齢制限については、20歳という現状が維持されます。また、競馬、競輪等ギャンブルの年齢制限についても、20歳からのままで維持されます。健康上又はギャンブル依存症の対策から、従来の年齢制限維持とされました。

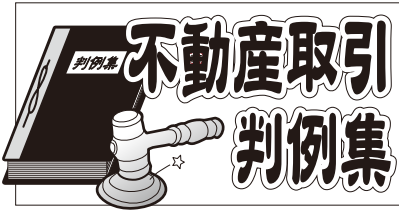
### 4. について

従前の民法では、男性については18歳、女性については16歳が婚姻開始年齢であり、男女で違いがありました。しかし、社会的、経済的な成熟度の点からして、男女で差異を設ける必要はなく、その差異を解消するとともに、少なくとも18歳程度の社会的、経済的成熟が必要とされ、女性についても婚姻をできる年齢につき、16歳から18歳に引き上げられました。本年4月1日から施行されます。

### 5. について

少年法も本年4月1日から改正法が施行となります。すなわち、18歳、19歳の者が罪を犯した場合には、その立場に応じた取扱いとするため「特定少年」という範疇を設け、17歳以下の少年と異なる特例を定めています。特定少年であっても17歳以下と同じくまずは家庭裁判所に送致されます。家裁が処分決定するのですが、保護処分ではなく刑罰を科すべき事案と判断された場合に、検察官に送致され(これを「逆送」といいます)、刑事事件として起訴され、刑罰が科されます。また、従前は、少年には実名報道が禁止されていましたが、起訴された特定少年には実名報道が可能となりました。

以上



借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書の発行の事前承諾を得られなかったとして、買主が契約解除及び違約金を求めた事案において、特約の事前承諾を得ることは、努力義務にすぎないとして、その請求を棄却した事例  
東京地裁 平成30年7月4日判決 一部認容 控訴(後、取下げ)

### 【事案の概要】

平成28年2月、買主X(原告：宅建業者)は、売主Y(被告：個人、交渉は代理人弁護士により行われた。)が相続により取得した借地権付建物(本件建物)について、建物を再建築し、転売する目的で媒介業者の媒介により、売買契約(本契約)を締結した。

(売買契約書の概要)

- ・ 売買代金：800万円
- ・ 手付金：50万円
- ・ 残代金：750万円(平成28年3月31日支払)
- ・ 違約金：売買代金の20%
- ・ 特約条項：売主は、土地賃貸人から以下の事前承諾を得る。
  - ①再建築の承諾
  - ②2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除
  - ③借地権の取得
  - ④建物に対する抵当権等の登記
  - ⑤金融機関に対する融資承諾書面の発行

・ 借地権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日：平成28年3月18日

平成28年3月、XとYは、Yへの相続登記が未了のため、残代金支払日を5月31日に延期する旨合意した上で、同年5月18日、本件建物について、Yへの相続登記が完了した。

同年5月19日、Yは地主A(寺、交渉は代理人弁護士により行われた。)に対し、Xとの本契約の内容を説明した上で、借地権の譲渡について承諾するよう求めた。

同年5月20日、AはYに、土地所有者の借地権譲渡承諾書及び土地賃貸借契約証書のひな形を送信するとともに、以上の書面の内容についてXから要望が出た場合には事前に相談してほしい旨連絡した。

YはXの依頼により、譲渡承諾書の内容についてX要望の検討をAに求めたが、Aは再建築や2年以内の借地権再譲渡の承諾料の免除は了承したが、融資承諾書面の「土地に抵当権等の権利が設定されている場合は抹消すること、借地人が地代を支払わなかった場合等により借地契約を解除する前には必ず銀行に連絡すること」については了承しなかった。

同年6月22日、XはYに対し、同年6月30日に残代金の支払いを行うので、所有権移転登記、借地権の譲渡承諾書及び融資承諾の書面交付を催告したが、Yは、AはXが要望する融資承諾書面の発行に応じないとしている以上その取得は不可能であり、同内容の書面を取得する法的義務もYにはないと回答した。

その後Xは、Yの融資承諾書取得等の債務不履行を理由に契約を解除し、Yに違約金210万円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、本件特約条項は、Yに書面取得の努力義務を定めたものにすぎない、本件特約条項は契約の一般有効要件たる具体性、特定性を欠き無効である、当該特約が法的拘束力をYに負担させるものであるならば、一方的に消費者の利益を害するものであるから、消費者契約法10条により無効である、などと主張した。

## 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Yに債務不履行があるとしたXの主張を棄却した。

(Yの債務不履行)

借地権譲渡の地主の承諾取得は、借地権付建物の売買契約では、売主の目的物引渡債務の履行上、必須の手續であり、地主の承諾が得られない場合、承諾に代わる許可を得るという代替手段も存在するが、融資承諾書面発行の地主の事前承諾取得は、売主の同債務の履行上、必要となるものではなく、地主が承諾しない場合の代替手段も存在せず、売主が予め取得することを確約できないから、Yに対し、このような事前承諾を取得すべき債務を一方的に負担させるのは酷である。

また、本件建物を購入したXが、その後、再建築するか否か、その時期や再建築について金融機関から融資を受けるか、その融資の具体的内容、抵当権設定の有無等は、いずれも本契約の締結、履行の時点では確定的なことではなく、Yにおいて、融資承諾書面の発行に書式まで指定してAの事前承諾を取得することは必ずしも容易ではない。

そもそも、このような事前承諾が得られなければ、Xによる抵当権の設定が一切不可能になるものではなく、本来的にはXが、再建築や融資が具体化した時点で、Aに直接承諾を求めれば足りる事柄であるから、Yが予め事前承諾を地主から取得しておく必要性自体が乏しいというべきである。

以上によれば、XとYは、本契約において、Aから借地権譲渡承諾書を取得すべき債務をYが負担する旨合意したものであるが、それを超えて、Xが要望した融資承諾書面の発行について事前承諾を取得すべき債務を負担することまで合意されていたものとは認められず、Xが要望した融資承諾書面の発行について、Aの事前承諾が得られるよう努力すべき債務を負っていたにとどまるものというべきである。

(消費者契約法による特約の無効)

仮に本件特約条項が、X主張の内容の融資承諾書面発行の事前承諾を取得する債務をYに課すものであるとすれば、同条項は、Yの尽力のみでは取得することが困難な地主からの事前承諾を取得すべき債務をYに負わせるものであり、それが達成できない場合にはYの債務不履行となり、かつ、これを回避するための解除権も認められておらず、著しく不合理な内容というほかないから、信義則に反して消費者である被告の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法10条により無効というべきである。

### 【まとめ】

本判決は、借地権付建物の売買契約において、売主が地主から金融機関に対する融資承諾書面の発行の事前承諾を得ることを法的義務とすると、契約内容等を踏まえると酷であることから、努力義務と解し、買主の解除の無効を認めたものである。

借地権付建物の売買契約における売主の義務の設定については、本判決も踏まえ、慎重な対応が求められる。

(一財)不動産適正取引推進機構「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

- 12月6日  
 ・全宅連第3回総務財務委員会  
 東京：山本会長出席  
 ・第1回情報提供委員会  
 ・第2回不動産市況D I 調査委員会
- 12月7日  
 ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回理事会  
 名古屋市：山本会長、堀部副会長出席  
 ・第7回法定講習会
- 12月9日  
 ・全宅連・全宅保証第2回組織整備入会促進特別委員会  
 山本会長出席
- 12月13日  
 ・第3回常任理事会・常任幹事会  
 ・第217回都市計画審議会
- 岐阜市：土屋常務理事出席
- 12月15日  
 ・宅建ぎふV o l . 5 4 0 発行
- 12月16日  
 ・弁護士相談
- 12月20日  
 ・東海公取協第1回調査指導委員会  
 名古屋市：林副会長、土屋常務理事出席
- 12月21日  
 ・第2回理事会・幹事会
- 12月23日  
 ・第2回消費者保護委員会  
 ・全宅連・全宅保証事務局長会議  
 大橋局長出席
- 12月28日  
 ・仕事納め

支

部

だ

よ

り

## 岐阜中支部

- 12月7日  
 巡回相談(岐阜市役所)  
 12月14日  
 巡回相談(岐阜市役所)  
 12月22日  
 第1回役員会

## 岐阜南支部

- 12月1日  
 巡回相談(各務原市役所)  
 12月2日  
 入会審査会  
 12月13日  
 入会審査会  
 12月15日  
 巡回相談(羽島市役所)  
 12月20日

## 入会審査会

- 12月21日  
 巡回相談(岐阜市役所)  
 12月22日  
 第3回正副支部長会議

## 岐阜北支部

- 12月3日  
 幹事・監査・地区委員合同会議  
 12月16日  
 入会審査会

## 西濃支部

- 12月4日  
 巡回相談(ハートピア安八)  
 12月8日  
 巡回相談(海津市文化セン

## ター)

- 12月17日  
 第4回幹事(監査・地区委員)会

## 中濃支部

- 12月1日  
 巡回相談(可児市役所)  
 12月2日  
 第1回研修委員会  
 12月14日  
 巡回相談(関市総合福祉会館)

## 飛騨支部

- 12月22日  
 総務委員会

## 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	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

## 【岐阜中支部】

(1) 5175 3.12.14	S T A G E 不動産	篠田 憲明	篠田 憲明	058-215-9623 058-216-0349	岐阜市玉姓町1-22-5 足立ビル2F	500- 8846
(1) 5169 3.11.18	(株) T A K A T A	高田 茂範	高田 佳枝	058-322-3608 058-322-3608	岐阜市鍵屋西町2-59-1	500- 8314

## 【岐阜南支部】

(1) 5173 3.12.7	(株) メディプラン	辰巳 正幸	岩井 政計	0586-27-7797 0586-27-7797	各務原市川島松倉町 2353-19	501- 6022
--------------------	------------	-------	-------	------------------------------	----------------------	--------------

## 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株) 鈴木建設	鈴木 貴誠	岐阜市茜部中島1-32-2	期間満了	17
岐阜南	マルフジホーム	加藤 一雄	各務原市鵜沼古市場町2-12-2	廃業	23
中濃	高橋事務所	高橋 清文	美濃市もみじが丘1-90	期間満了	57
中濃	岐阜中央不動産(株)	黒岩 伸一	可児市瀬田195-1	解散	60

## 変更事項（12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	専任取引士	平澤繁史	小木曾理恵	9
岐阜南	内藤建設(株)	専任取引士	新谷美有	濱野華楓	17
岐阜南	タマホーム(株) 土地買取センター岐阜店	政令使用人	中崎隆志	田中誉人	—
岐阜南	タマホーム(株) 各務原店	政令使用人	永田智也	吉川敦	22
		専任取引士	永田智也	井川竜徳	
岐阜南	(株) かとう不動産	専任取引士		熊澤果祥	—
岐阜北	(株) 日輪リアルエステート	商号	(株) 日輪	(株) 日輪リアルエステート	35
中濃	(株) ワタケン・ホーム	専任取引士		栗本卓	59
東濃	(株) カチタス 多治見店	専任取引士	今井大志	平澤繁史	74
飛騨	MMP C コンサルタンツ(株)	F A X	0577-35-0690	050-3164-4977	84
飛騨	(有) 古川不動産	代表者	松井 正喜	松井 静子	87

※ 頁の欄は、「令和2・3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	栄和不動産	遠藤 房男	遠藤 圭子	母	令和3年12月7日
岐阜北	藤原住宅建設	藤原 誠	藤原 誠	本人	令和3年12月10日
東濃	(有) ダイエー企画	市川 記康	市川 純三	父	令和3年12月26日
東濃	(有) エコ一	市川 記康	市川 純三	父	令和3年12月26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®

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 8,800円(税込)



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 <https://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”  
<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和3年12月31日現在  
所属会員 1,133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