

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.577
令和7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 仁 美
 副 会 長 堀 部 明 良
 常 務 理 事 東 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 高 橋 慶 太 郎
 理 事 吉 田 勤 均
 理 事 村 井 生 勉
 理 事 岡 田 幹 史
 理 事 川 出 拓 明
 理 事 今 尾 秀 一 郎
 理 事 田 中 橋 憲 一 郎
 理 事 大 高 井 善 廣
 理 事 梅 本 木 裕 輔
 理 事 白 木 慶 一 郎
 理 事 今 木 健 治
 理 事 玉 井 沼 満
 理 事 飯 田 直 久
 理 事 山 小 森 美 穂
 理 事 大 野 博 文
 理 事 酒 向 德 享
 理 事 安 田 雅 喜
 理 事 鷺 見 真 宏
 理 事 糸 魚 川 公 司
 理 事 角 皆 進 一 郎
 理 事 大 寄 浩 誉
 理 事 今 井 勝 則
 監 事 宮 崎 晃
 監 事 篠 田 伸 司
 監 事 水 野 雄 二



おもな内容

新年のご挨拶 会長 山本武久	3
知事年頭あいさつ 知事 古田肇	4
宅地建物取引業法施行規則並びに宅地建物取引業法の 解釈・運用の考え方の一部改正に伴うレインズに関する 周知事項について	5
「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びIT を活用した重要事項説明実施マニュアル」(令和6年 12月版)の公表等について	5
令和7年度税制改正に関する要望結果概要(速報)に ついて	6
10月新設住宅着工	7
令和6年度「第3回県下統一研修会(Web)」開催のお知 らせ	8
東海公取協「広告表示に関する研修会」開催のお知らせ	9
「不動産業開業支援セミナー」開催	9
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之	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



新年のご挨拶

会長 山本 武久

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、日頃より本会の会務運営に際しまして、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

能登半島地震という衝撃的な出来事で幕を開けた令和6年は、南海トラフ地震臨時情報の発出にも繋がった宮崎県日向灘地震、世界規模での記録的な高温など、多くの自然災害をもたらした1年でありました。被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げますと共に、今なお復興に向けて尽力されておられる皆様方に、深甚なる敬意を表します。

さて、政治資金問題により政治不信が蔓延する中、10月に発足した石破内閣は、直後に行われた第50回衆議院総選挙で与党の過半数割れという厳しいスタートとなりました。物価の高騰や深刻な人手不足等が社会、経済に影響を及ぼす中、政局が不安定化することで、経済財政運営や金融政策への影響、ひいては国政の停滞が懸念されます。更には、米国の大統領選挙においてトランプ氏が圧勝し、日本経済の先行きは、第2次トランプ政権による政策が大きく影響するものと思われ、新内閣の外交手腕が問われることとなります。

不動産業界においては、国土交通省が昨年6月に「不動産による空き家対策推進プログラム」を策定、低廉な空家等の売買又は交換の特例について、告示で定める媒介報酬の上限額の改正が行われました。この改正では物件価格が800万円以下、報酬上限額が30万円+消費税まで引き上げられるとともに、売主からだけでなく買主に対しても適用されることになり、さらに賃貸借についても、長期の空家等に係る媒介の特例が創設され、いずれも昨年7月1日に施行されています。長年にわたり全宅連が要望し続けたこの報酬額改正の実現により、手詰まりだった空き家問題が解決に向け、一歩前進することを期待しております。

更に、このプログラムにおいては、業界団体等による全国を網羅した空き家相談窓口の整備と空き家利活用の担い手育成が盛り込まれており、空家問題解決に向けた我々宅建業者に対する期待の大きさが伺えます。こうした社会の要請に応えるべく、本会においても体制の整備について、順次検討していきたいと考えています。

また、昨年4月より、宅建業の国土交通大臣免許のオンライン申請が可能になったことに続き、本年4月からは岐阜県知事免許についてもオンライン化が始まります。マイナンバー制度の推進等により社会全体のデジタル化が進む中、不動産業界においても今後ますますのDX化が加速するものと思われまます。全宅連の会員支援サイト「ハトサポ」においても、全宅連策定書式について、作成しながらWeb上で疑問点が質問できるチャットポットが導入されるなど、随時改正を行い、利便性の向上を図っています。Web書式作成システムやハトサポBB、ハトサポサインなど、業務上大変有益なシステムとなっておりますので、まだお試しいたない会員の皆様は、是非ご利用を検討ください。

本会におきましても、各種事業を一層充実させ、業界の発展に尽力してまいりますので、会員の皆様には引き続き会務へのご協力を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ます、新年のご挨拶とさせていただきます。

令和7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、能登半島地震をはじめとする危機事案への対応が相次ぐ年明けとなり、行政の最大の責務が「県民の生命と生活を守ること」であることを再認識させられました。被災地に対しましては、県内42全ての市町村、医療、福祉、警察、消防などの関係機関と連携して様々な支援を実施するとともに、「明日は我が身」どころか「今日の我が身」の姿勢で、本県の防災力強化に向けた取組みを進めてまいりました。こうした自然災害に加え、これまで経験した高病原性鳥インフルエンザ、豚熱、新型コロナウイルス感染症といった危機事案に対し、「オール岐阜」で取り組む県政のスタイルは、今後の県政推進のモデルとして生かしていくことのできる無形の財産となりました。

また、これまで、岐阜県の魅力を磨き上げ、ブランディングし、国内外に発信してまいりましたが、そうした「清流の国ぎふ」づくりの一つの集大成として、昨年を「文化イヤー」と位置付け、22部門で約10万人が参加した「清流の国ぎふ総文2024」、330の文化プログラムに約270万人を超える方々の大交流が実現した『「清流の国ぎふ」文化祭2024』を開催しました。両文化祭を通じて、「清流文化」の魅力を国内外に発信するとともに、地域に対する愛着と誇りの醸成、そして「共生・共創社会」の実現に向かう契機となりました。

本年開催される「第42回全国都市緑化ぎふフェア」、「大阪・関西万博」における岐阜県催事、そして、「ねんりんピック岐阜2025」においても、これらの基本理念を引き継いでいきたいと考えております。

さらに、現在策定を進めております、「岐阜県子ども計画」に基づく子ども・若者への支援や少子化対策、「岐阜県強靱化計画」に基づく防災・減災対策、「新型インフルエンザ等対策行動計画」に基づく次なる感染症危機を見据えた万全の備えといった取組み等を通じて、本県の輝かしい発展に繋がることを期待しております。

なお、5期20年の間、県政の舵取りを担わせていただきましたが、2月5日の任期満了をもって、知事を退任させていただきます。

長きにわたり、県民の皆様をはじめ、関係する多くの皆様のご理解、ご支援、ご協力をいただきましたことに、心から感謝を申し上げます。

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。

宅地建物取引業法施行規則並びに宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正に伴うレインズに関する周知事項について

国土交通省より以下について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

指定流通機構が運営するレインズ（以下「レインズシステム」という）において実装されているステータス管理機能については、令和7年1月から、売主が確認画面にアクセスしやすくなるよう、宅地建物取引業法第34条の2第6項の規定により宅地建物取引業者が交付する登録証明書に、二次元コードを掲載するよう改修したシステム運用が開始されています。

上記のシステム運用の実効性を確保するため、国土交通省では、宅地建物取引業法施行規則を改正（令和6年6月28日公布）し、宅地建物取引業者が専任媒介契約を締結したときに指定流通機構に登録すべき事項として「宅地建物の取引の申し込みの受付に関する状況」を新たに明記し、加えて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の改正（令和6年6月28日付）を行い、以下の点を新たに明記したところです。

- ・ 依頼者に対して、レインズシステムのステータス管理機能を通じて依頼物件の取引の状況等の登録内容を確認することを特に注意喚起すること
- ・ 宅地建物取引業者は、依頼物件を指定流通機構に登録した際に発行される登録済証を依頼者へ交付するときには、レインズシステムのステータス管理機能を分かりやすく説明すること
- ・ 宅地建物取引業者が指定流通機構に登録した物件について、取引状況の登録内容が事実と異なる場合は、宅地建物取引業法第65条第1項の指示処分の対象となること

上記の点につきましては、令和6年6月28日付け文書（本誌8月号によりお知らせ済）により既に通知したところですが、令和7年1月から施行、運用を開始するにあたり、宅地建物取引業者が登録証明書を交付する際に依頼者へステータス管理機能を周知するための資料（リーフレット）を作成しましたので、会員企業等の皆様にご利用いただけるよう、上記の改正点等と併せて、周知いただきますようお願い申し上げます。

※ リーフレットは、国土交通省ホームページよりダウンロードできます。

「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（令和6年12月版）の公表等について

国土交通省より以下について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

「宅地建物取引業法」及びその関連規定が改正され、重要事項説明書等の書面の交付を電磁的方法により行うこと（以下「書面電子化」という。）が可能となり、令和4年5月に施行されました。

これに先立ち、国土交通省では、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士が書面電子化やITを活用した重要事項説明（以下「IT重説」という。）を実施するに当たり、遵守すべき事項・留意すべき事項を示すことにより、不動産取引に関わる手続を適正かつ円滑に実施できるよう支援することを目的として、令和4年4月に「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（以下「本マニュアル」という。）を公表しております。

今般、国土交通省では、更なる不動産取引のオンライン化の推進を図るため、本マニュアルについて内容の充実を図るとともに、本マニュアルの要点等をまとめた補足資料等（以下「マニュアル等の活用支援ツール」という。）を作成し、公表いたしましたので、周知いただきますようお願い申し上げます。

1. マニュアル等の活用支援ツールの掲載場所（国土交通省ウェブサイト）

- ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について

(※中段「○マニュアル等の活用支援ツール」)

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html

令和7年度税制改正に関する要望結果概要(速報) について

本会は全宅連と連携して、令和7年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望をとりまとめ、県選出の与党国会議員に要望活動を行いました。

その要望結果の概要につきまして、令和6年12月20日に公表された令和7年度税制改正大綱に基づきお知らせします。

令和7年度税制改正大綱の概要(速報)

1. 各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 住宅ローン控除の子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長

現行の住宅ローン控除に係る子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び、床面積要件の緩和特例(40㎡)を令和7年においても延長すること。

➡ 令和7年に限って延長および措置が講じられます。

○新築住宅及び買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、令和7年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。

- ・ 19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)
- ・ 夫婦のいずれかが40歳未満の世帯(若者夫婦世帯)

○床面積要件の40㎡緩和特例は、令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

(2) 既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を販売する場合の、宅建業者の既存住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の特例措置(令和7年3月31日)を延長すること。

➡ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

(3) 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長

災害ハザードエリアからの移転促進に係る不動産取得税の特例措置の適用期限(令和7年3月31日)を延長すること。

➡ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

(4) 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長

地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の適用期限(令和7年3月31日)を延長すること。

➡ 令和9年3月31日まで2年間延長されます。

(5) 既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長

子育て世帯等が子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合を適用対象とする特例措置を令和7年においても延長すること。

➡ 令和7年に限って延長および措置が講じられます。

2. 各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除および贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

(2) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

3. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

① 譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

② 空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

4. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても、土地と同様の措置を講じること。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

5. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

➡ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

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9.0%増の1万9,705戸と35カ月ぶりの増加となったものの、貸家が同6.7%減の2万9,541戸と先月の増加から再び減少、分譲住宅でも同9.3%減の1万9,577戸と6カ月連続の減少となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同2.9%減の6万9,669戸と6カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同0.9%減の539万9千㎡と6カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同2.7%減の77万9千戸となり、4カ月ぶりの減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同9.6%増の1万8,123戸と34カ月ぶりの増加、公的資金分でも同2.6%増の1,582戸と36カ月ぶり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、公的資金分が同13.5%増の2,342戸と9カ月ぶりの増加となったものの、

民間資金分が同8.1%減の2万7,199戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、マンションが同13.1%減の8,837戸と3カ月連続の減少、戸建て住宅でも同7.5%減の1万511戸と24カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同35.2%減の147戸と11カ月連続の

減少となったものの、持ち家が18.4%増の470戸と2カ月ぶりの増加、貸家でも同88.6%増の364戸と2カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同21.5%増の993戸と6カ月ぶりの増加となりました。

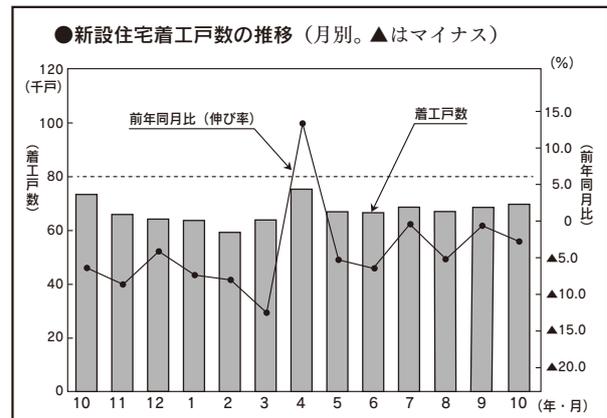
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.0%増の4,157戸、貸家が同0.0%の1万1,529戸となったものの、分譲住宅が同6.1%減の9,582戸と減少となったため、首都圏全体では同0.9%減の2万5,586戸となりました。

中部圏では、分譲住宅が同4.3%減の2,137戸と減少となったものの、持ち家が同11.3%増の3,067戸、貸家でも同8.9%増の2,997戸と増加となったため、中部圏全体では同9.0%増の8,536戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同4.6%増の2648戸と増加となったものの、貸家が同12.9%減の5,063戸、分譲住宅でも同27.6%減の2,945戸と減少となったため、近畿圏全体では同14.0%減の1万708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持ち家が同1.4%増の2,293戸となったものの、貸家が同16.6%減の4,646戸、分譲住宅でも同40.2%減の350戸と減少となったため、全体では、同13.4%減の7,323戸と17カ月連続の減少となりました。

2×4では、貸家が同3.5%減の5,540戸、分譲住宅でも同11.0%減の703戸と減少となったものの、持ち家が同14.5%増の2,744戸と増加となったため、全体では、同0.7%増の9,007戸と5カ月連続の増加となりました。



[infomation] インフォメーション

令和6年度「第3回県下統一研修会(Web)」開催のお知らせ

令和6年度第3回県下統一研修会は、Web研修として開催します。

研修動画は、令和7年2月1日より2月28日の間公開しますので、全宅連ホームページ会員専用「ハトサポ」内で視聴をお願いします。

宅建業者には、従業者教育の義務が宅建業法に規定されていますので、届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

※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。

1. 【視聴方法】(会員限定)

- ① 本会ホームページ (<https://www.gifu-takken.or.jp/>) 内の「宅建業者のためのWeb研修」のバナーをクリック
 - ② 全宅連会員専用「ハトサポ」へログイン
 - ③ 動画視聴ページ内の「所属地方本部限定タブ」をクリック
 - ④ 研修動画を視聴
- ※ 「ハトサポ」利用登録がお済でない会員の方は、全宅連ホームページ (<https://www.zentaku.or.jp/>) より利用登録(無料)をお願いします。
- ※ 研修テキストは、公開先よりダウンロードできます。必要に応じて、各自印刷をお願いします。

2. 研修科目・講師 「スコアテキスト」で学ぶ取引リスクの察知と調査のポイント

不動産鑑定士 野田 誠 氏

※ 「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」は、代表者又は協会届出の政令使用人、専任宅地建物取引士のいずれかの方が、年3回開催する県下統一研修会に全て出席された事業所に対し交付すると案内しておりましたが、今回の研修につきましては、特例として、第1部から第3部までの視聴が100%の事業所(視聴者は問いません。)を第3回の出席事業所とします。

東海公取協「広告表示に関する研修会」開催のお知らせ

(会員・登録従業者限定、参加無料)

東海不動産公正取引協議会岐阜地区調査指導委員会では、不動産の公正競争規約の普及啓発を図り、一般消費者に対する適正な不動産情報の提供を推進するため、インターネット広告や景品表示法を中心とした研修会を下記のとおり開催することとしました。

1. 日 時 令和7年2月25日(火)
午後1時30分より午後3時00分まで
2. 会 場 OKBふれあい会館 14階「展望レセプションルーム」
岐阜市藪田南5-14-53
3. テーマ インターネット広告・景品表示法に関する注意点
講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者
4. 受講料 無料
5. 定 員 先着48名(申込制)
6. 申込方法 所属団体へ電話(058-275-1551)又はFAX(058-274-8833)によりお申込みください。
※ 所属支部、商号、参加者氏名、連絡先電話番号をお知らせください。
7. 申込期限 令和7年2月18日(火)まで

「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、お電話又は本会ホームページ内の申込フォームからお申込みください。

1. 開催日時 令和7年2月19日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
2. 会 場 OKBふれあい会館 14階「展望レセプションルーム」
岐阜市藪田南5-14-53
3. 内 容 ・宅建業の免許申請から開業までの流れ
・宅建協会の事業と入会手続きについて
・開業資金の融資制度について
・宅建業体験談
・個別相談会(希望者のみ)
4. 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>

第20回 Learn through Legal thinking

善良な管理者の注意



顧問弁護士 浦田 益之

事例

買主Xは、不動産業者Yに仲介を依頼して、ローン特約付きの下に、売主A社から土地建物を代金4500万円で購入した。

ローン特約としては、

- ①A社の不履行で契約が解除されたときは、Xにおいて売買代金の10%相当額の違約金に別に請求できる
- ②Xが金融機関に住宅ローンの申入れをなし、所定の期日までに借入れの承諾が得られなかったときは、Xは、その後10日の間に、契約解除のほか、無利息で既払金の返還をA社に求めることができる

となっていた。

Xは、Yから紹介されたB銀行との間でYを通じてローン借入れを打診してもらったが、実現に至らず、Xの解除権行使がないまま、逆にA社から代金不払いを理由に契約を解除されてしまった。

そこで、Xは、Yが仲介契約の中でローン借入れの手続を委任されていたのに、速やかに着手しなかったことから、Xの側から契約を解除する機会を失わせたとして、A社に支払った手付金225万円とその間で起きた紛争を解決するのに要した200万円の合計425万円を賠償するよう求めて提訴した。

判断のポイント

1. Yには、ローン借入れの可否を判断することや、ローン特約に基づく解除権行使について、損害の発生・拡大防止のため助言する義務があるか。
2. その根拠は、YがB銀行との交渉窓口を引き受けていたことによるのか。
3. 窓口役でなかった場合は、どう考えるべきか。



売主業者が土地を取得し、マンションを建築して買主業者に売り渡す契約において、予想外の建築コストが掛かることが判明したため、売主が買主に白紙解除を通告のうえ土地を第三者に転売したことから、買主が違約解除したとして違約金を求め、認められた事例

(東京地裁 平成31年1月23日判決)

【事案の概要】

売主業者Y(被告)は、本件土地(151.41㎡)を第三者から購入のうえ、地上12階建て、総戸数19戸のマンションを建築し、買主業者X(原告)に一括売却するプロジェクトをA社(訴外)から持ち掛けられ、平成24年3月16日、XとYは、以下の要旨で本件土地建物を売買する本件協定を締結した。

[協定要旨]

- ① XとYは、本件建物に係る建築確認の取得(平成24年6月末予定)が成就次第、速やかに本件協定に基づき売買契約を締結する。
- ② 万一、本件建物が建築できない場合、当然に本協定は失効し、本件協定に基づく売買契約は白紙解除とする。(以下、「本件解除条項」という。)
- ③ 本件協定は、土地売買契約と不可分一体であり、万一、同契約が解除となった場合は、本協定を無条件で解除することができる。

また、同日付で、本件土地を代金1億8000万円、違約金を売買代金の20%とし、下記特約を付した本件売買契約を締結した。

[土地売買契約書特記事項]

本件契約は別紙協定書と不可分一体契約につき、万一、その契約が解除になった場合は、本契約を無条件にて解除することができる。

本件協定では、Xによる本件土地建物の総買取り金額は3億3000万円とされており、Yにおいて本件事業は、建築費用を低減させることができれば利益が増大する一方、建築費用が増加すれば利益は減少するという性質のもので、Yは、本件事業がうまくいかなくても本件土地を転売すれば損失を最小限に抑えることができると判断していた。

平成24年4月、Yは第三者から本件プロジェクト用地を購入したが、同年6月末まで、更にXとの合意延長後の12月末に至っても建築確認を取得しなかった。

平成25年8月、YはXに対して、建築費高騰などにより建物が建築できないとして、本件土地売買契約及び本件協定を本件解除条項により白紙解除する旨を通知し、平成27年9月、本件土地を第三者に売却した。

XはYに対して、Yの責めに帰すべき事由により履行不能になったと主張して、約定の3600万円の違約金(土地売買代金の20%)の支払いを求めて提訴した。

Yは、アースアンカーの設置や東日本大震災以降の建築費の高騰により建築費見込み額が約7000万円も増加したことは、本件建物を一般的な建築方法及び合理的な建築費用で建築することができないということであり、これは本件解除条項の「万一、後記建物が建築できない場合」に該当するなど主張した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの違約金請求を認容した。

(土地売買契約が本件解除条項によって失効したか)

Yは、事業参画を決めた8日後に契約を締結したため、十分な検討の機会がなかったと主張するが、事業の検討自体は平成23年末から行っており、アースアンカーの必要性や建築費の高騰については、その期間に検討可能であるうえ、本件事業のリスクも一定程度検討した上で参画したものと認められる。

不動産業者間において、一方当事者の努力により利益が増えることもあれば減ることもあるという形態の事業について、その者にとって採算が合わなくなったという理由で当然に解除できるというのは通常の商取引で想定される契約とはいいい難く、そうであればその旨を明確に定めるべきである。

この点、本件解除条項の文言では、一方当事者にとって採算が合わなくなったというような主観的経済的な事情を含め、広く解除を認めるものと解するのは困難である。

(本件違約金の請求が信義則に反するか)

Yは、Xに損害が生じたとしても、比較的軽微なものにとどまるのに対し、Xが請求する損害金が本件土地の売買価格の20%に相当する過大なものであり、Yが本件土地の売却に取り掛かってから約2年間異議を述べていないことなどからも、その請求が信義則に反すると主張する。

しかし、損害賠償額の予定がされたときは、損害の有無又は多少を問わず、合意した違約金の支払義務が発生すると解され、仮にXに生じた損害額が軽微なものだったとしても、それによって信義則に反するというものではない。

また、20%というのは通常の不動産取引における違約金割合と同一と解される上、本件土地売買契約は不動産業者間で締結されていることを踏まえると、違約金の割合が過大ということもない。

なお、他にもYは、XがAを使ってYを本件事業に引き込んだとか、Yからの白紙解約申出を受け容れたとか、本件解除条項の文言解釈やアースアンカーの必要性についての説明を怠っていたなどとして、Xに過失があると主張するが、その事実を認めることも、その義務があったと認めることもできない。

【まとめ】

本事例は、本件解除条項の「万一、建物が建築できない場合」には、採算が合わなくなったという理由は含まれないとして、信義則違反等を理由とする違約金の減額を認めず、約定とおりの違約金の請求を認容したものである。

判旨のとおり、事業リスクを当然に内包するプロ同士の取引において、採算が合わなくなったという理由で白紙解除できる契約というものは通常存在せず、仮にそうであればその定義や基準を具体的かつ明確に定めておくことが必要であろう。

(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3日

- ・全宅保証苦情解決弁済業務研修会
東京：林・堀部副会長、磯西・吉益職員出席
- ・中間監査会

12月6日

- ・全宅連第4回広報啓発委員会
山本会長出席
- ・第3回総務・財務合同委員会

12月9日

- ・東海地区不動産税務協力会
- ・名古屋市：山本会長、大橋事務局長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
名古屋市：山本会長、瀬上常務理事出席

12月10日

- ・第5回法定講習会

12月12日

- ・第4回常任理事会・常任幹事会

12月13日

- ・宅建試験総括会議
磯西・吉益・岡戸職員出席

12月15日

- ・宅建ぎふVol.576発行

12月16日

- ・第2回情報提供委員会・DI調査委員会

12月19日

- ・弁護士相談

12月23日

- ・第4回理事会・幹事会

12月27日

- ・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

12月10日

巡回相談(岐阜市役所)

12月17日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

12月4日

巡回相談(各務原市役所)

12月5日

IT研修会

12月17日

入会審査会

12月18日

巡回相談(羽島市役所)

12月24日

巡回相談(岐阜市役所)

12月25日

第5回正副支部長会議

岐阜北支部

12月3日

巡回相談(岐阜市役所)

12月6日

幹事(監査・地区委員)合同
会議**西濃支部**

12月13日

第5回幹事(監査・地区委
員)会

12月19日

養老町空家相談会

12月27日

巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

12月4日

入会審査会

12月10日

巡回相談(関市総合福祉会
館)

12月20日

入会審査会

東濃支部

12月6日

第5回役員(幹事)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】

(1) 5342 6.12.12	(株) N e r i n e	辻 弥 生	辻 弥 生	058-216-2775 058-216-2776	岐阜市長住町2-10-7-4F	500-8175
---------------------	-----------------	-------	-------	------------------------------	-----------------	----------

【中濃支部】

(1) 5086 2.6.29	(株) 蒼 天 関店	上 山 益 史 (古 田 辰 彦)	古 田 辰 彦	0575-36-5717 0575-36-2657	関市星ヶ丘24-3	501-3267
(1) 5339 6.11.13	丸 ス 産 業 (株)	藤 井 紳 二	船 橋 良 太	0574-72-1318 0574-72-2739	加茂郡白川町三川1270	509-1113

【東濃支部】

(1) 5340 6.11.21	(株) 池 田 産 業	岩 村 幸 正	檜 原 力 也	0572-44-9666 0572-44-9667	多治見市赤坂町6-2-98	507-0057
---------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜南	(株)アクトアコーディング	杉 内 鋭 夫	岐阜市六条北2-10-27	廃 業	16
岐阜南	(株)プラマイプラスグループ	高 田 秀 輔	羽島郡岐南町上印食8-123-1	廃 業	25
岐阜北	K Z (株)	加 藤 辰 美	本巣郡北方町平成7-16	期間満了	34
中 濃	不動産コンサルティング・ヤマダ	山 田 秀 司	関市小屋名1181-4	廃 業	49
中 濃	(株)MNコンサルタント	玉 木 伸 和	美濃加茂市下米田町信友482	廃 業	51
中 濃	ネクスト・イノベーション(株)	大 野 直 子	可児市広見5-116-1	廃 業	54

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)タカオホームパートナーズ	専任取引士		勝野進一・横田侑・林和也	10
岐阜南	(株)ト ラ イ 不 動 産	所 在 地	〒500-8282 岐阜市茜部大川1-3-3	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食5-159	17
岐阜南	総 合 都 市 開 発 (株)	代 表 者	岩井英夫	白村健悟	25
岐阜南	(株)リ プ ラ イ ス リプライス岐阜	専任取引士	野口理奈		25
岐阜北	(株) コ ム ズ	専任取引士	浅野幸枝		33
岐阜北	(株) 永 和	専任取引士	林あゆみ・村田健	長屋裕睦・丹羽高子	34
西 濃	(株)ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	専任取引士	間宮弘恵		36
中 濃	鈴 村 建 築 (株)	専任取引士	船橋良太	佐伯初男	59
東 濃	(株)グッドライフエステート 瑞浪営業所	専任取引士		加藤幸司	66
東 濃	愛 岐 木 材 住 建 (株)	専任取引士		川上宜朗	68

※ 頁の欄は、「令和6・7年度会員名簿」の掲載ページです。

[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 8,800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

不動産キャリアパーソンで

検索





「ハトマーク」は、全宅連系ハトマークグループのシンボルマークです。
「ハトマーク」の2羽のハトは、「会員とお客さま」、赤色は「太陽」、緑色は「大地」、白色は「取引の公正」を表しています。

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	土岐市泉北山町3-3	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

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和6年12月31日現在
所属会員 1,118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 瀬上 直樹