

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.424  
平成24年4月15日発行



## おもな内容

全宅連・全宅保証、公益社団法人として新たなスタート!!	2
高山都市計画区域の変更に伴う各種規制の変更について	3
1月新設住宅着工	4
第4回理事会・幹事会報告	5
平成24年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ	7
平成24年度「弁護士相談」のお知らせ	8
「岐阜地方法務局戸籍課」からのお知らせ	8
岐阜県暴力追放だより	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



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

# 全宅連・全宅保証、公益社団法人として 新たなスタート!!

## 公益認定を受け、4月1日より

(社)全国宅地建物取引業協会連合会は、平成24年3月7日付で、(社)全国宅地建物取引業保証協会は、平成24年3月16日付で、それぞれ内閣府公益認定等委員会より内閣総理大臣宛に公益認定の答申がなされ、平成24年4月1日より、「公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会」、「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」として新たにスタートしました。

全宅連・全宅保証伊藤博会長は、公益社団法人認定にあたってのコメントの中で、「全宅連・全宅保証並びに宅建協会は、今後とも一般消費者の利益の保護を図るため、安全、安心な不動産取引実現と不動産取引の活性化に資する事業を行っていく所存であります。今後とも「ハトマーク」のシンボルマークのもとに各種諸事業を展開している全宅連グループにご期待下さい。」と決意を述べております。

なお、全宅保証の公益法人化に伴い、全宅保証岐阜本部も、平成24年4月1日より「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部」となりました。

また、(社)岐阜県宅地建物取引業協会は、平成25年度の公益社団法人化を目指し、本年度に公益社団法人認定申請を予定しています。

### ◎ 他都道府県宅建協会の公益社団法人認定状況（平成24年3月31日現在）

#### ☆公益社団法人の認定を受けた協会

協会名	認定答申日	協会名	認定答申日
北海道	平成24年2月8日	滋賀	平成24年2月28日
青森	平成24年2月27日	和歌山	平成24年3月16日
福島	平成24年2月21日	香川	平成24年2月6日
埼玉	平成23年12月22日	愛媛	平成24年2月23日
東京	平成23年11月28日	高知	平成24年3月5日
愛知	平成23年11月10日	福岡	平成24年2月10日
三重	平成24年3月16日	鹿児島	平成24年3月15日

# 高山都市計画区域の変更に伴う各種規制の変更について

岐阜県都市建築部建築指導課

高山都市計画区域につきましては、平成24年3月27日付で都市計画区域の拡大変更をし、拡大した都市計画区域内の用途地域のない区域（白地地域）の形態規制等を下記のとおり指定しましたのでお知らせします。

また、これに伴いまして、高山市国府町の一部において指定していた建築基準法第6条第1項第4号に規定する建築確認を要する区域（通称「6-1-4区域」）の指定を、同日付で廃止しましたので、あわせてお知らせします。

## 記

### 1. 都市計画区域が拡大された地域（字名）

高山市丹生川町 坊方、山口、町方、新張

高山市清見町 牧ヶ洞、三日町

高山市国府町 三川、上広瀬、村山、金桶、名張、広瀬町、三日町、木曾垣内

### 2. 拡大した部分の白地地域の形態規制の分類

Ⅲ区域（施行日は平成24年3月27日（都市計画区域拡大と同日））

### 3. 都市計画区域外の建築確認を要する区域（通称「6-1-4区域」）を廃止する地域

高山市国府町の一部において指定している同区域の全域

### 4. 各種規制の変更による主な影響

#### 【都市計画区域となる地域への影響】

- ① 建築基準法による集団規定（建築基準法に定める道路への接道義務、容積率、建ぺい率、建築物の高さ制限、日影規制 等）が適用される。
- ② 開発許可を要する区域面積の変更（10,000㎡以上 → 3,000㎡以上）

#### 【6-1-4区域が廃止される地域への影響】

6-1-4区域廃止後も都市計画区域外のみである地域については、建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物の確認申請が不要となる。

#### 【問い合わせ先】

##### ◎ 建築基準法に関する規制について

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8685（直通）

岐阜県飛騨建築事務所 TEL 0577-33-1111（代表）

高山市基盤整備部都市整備課 TEL 0577-35-3159（直通）

##### ◎ 都市計画の一般的な規制、開発許可に関すること

高山市基盤整備部都市整備課 TEL 0577-35-3159（直通）

# 1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比1.1%増の2万4,256戸と5カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同2.7%減の2万1,687戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同0.5%減の1万9,813戸と2カ月連続の減少となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同1.1%減の6万5,984戸と5カ月連続の減少となった。着工床面積は、同2.7%減の570万4千㎡となり、こちらも5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82万2千戸となった。持ち家では、民間資金分が同1.5%増の1万8,655戸と5カ月ぶりの増加となったものの、公的資金分が同22.7%減の3,032戸と5カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、公的資金分が同19.9%減の2,626戸と5カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同4.4%増の2万1,630戸と5カ月ぶりの増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同2.3%増の9,594戸と3カ月連続の増加となったものの、マンションが同2.6%減の1万167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、分譲住宅が同8.3%増の130戸と増加となったものの、持ち家が同5.7%減の345戸、貸家が同13.1%減の185戸と減少となったため、岐阜県全体では、同5.6%減の661戸となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同4.1%増の9,042戸と増加となったものの、持ち家が同10.0%減の5,093戸、分譲住宅が同10.6%減の9,930戸と減少となったため、首都圏全体では同5.3%減の2万4,131戸となった。

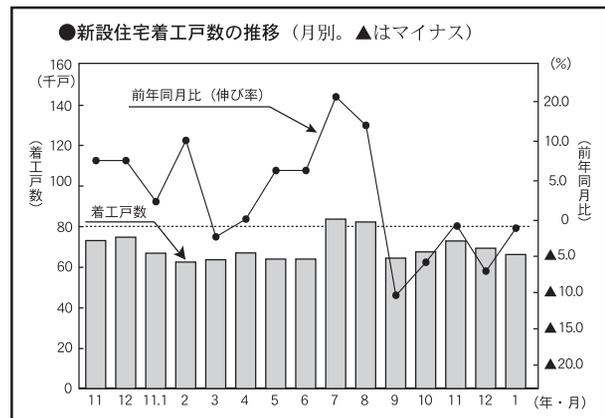
中部圏では、持ち家が同14.8%減の3,417戸、貸家が同11.4%減の2,459戸、分譲住宅が同12.2%減の1,607戸と全利用関係別で減

少となったため、中部圏全体では同14.3%減の7,516戸となった。

近畿圏では、持ち家が同5.7%増の2,833戸、貸家が同13.8%増の3,413戸、分譲住宅が同25.8%増の4,602戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同14.1%増の1万864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2.8%減の523戸と減少となったものの、持ち家が同4.5%増の4,612戸、貸家が同4.6%増の5,968戸と増加となったため、全体では、同3.8%増の1万1,113戸と5カ月ぶりの増加となった。

2×4では、持ち家が同1.3%増の2,104戸と増加となったものの、貸家が同8.5%減の4,169戸、分譲住宅が同0.3%減の1,150戸と減少となったため、全体では、同4.5%減の7,438戸と5カ月連続の減少となった。



# Report

## 宅建協会・全宅保証

### 第4回理事会・幹事会報告

平成24年3月23日（金）岐阜県不動産会館において宅建協会及び全宅保証岐阜本部の平成23年度第4回理事会・幹事会が開催された。

#### 報告事項

##### 1. 入退会状況について

平成24年2月末現在の入退会状況について報告された。

- (1) 2月末現在の所属会員数
  - ・正会員 1,118名
  - ・準会員 104名
- (2) 2月末現在の入退会状況
  - ・正会員 入会 28名 退会 56名
  - ・準会員 入会 7名 退会 4名

##### 2. 財務状況について

平成24年2月末現在の財務状況について報告された。

- (1) 宅建協会
 

・事業活動収入	125,711,553円
・事業活動支出	106,738,269円
・投資活動収入	0円
・投資活動支出	225,750円
・前期繰越収支差額	40,758,665円
・次期繰越収支差額	59,506,199円
- (2) 全宅保証岐阜本部
 

・事業活動収入	22,487,400円
・事業活動支出	16,796,115円
・前期繰越収支差額	6,778,356円
・次期繰越収支差額	12,469,641円

##### 3. 巡回調査の実施結果について

平成23年8月から10月に実施した巡回調査の実施結果について報告された。

##### 4. 岐阜県不動産市況D I 調査結果について

平成23年4月・10月に実施した「土地価格

と不動産取引の動向に関するアンケート調査」の結果について報告された。

##### 5. 常務理事の選出方法及び役員の定年制に関する建議について

総務・財務合同委員会から会長宛に提出された答申書について報告された。

##### 6. 山県市土地開発事業指導要綱に関する要望結果について

山県市土地開発事業指導要綱の緩和の要望について、開発行為の適用面積が1,000㎡に緩和されるとともに、申請書の提出部数についても負担軽減が図られたことについて報告された。

##### 7. 全宅厚生年金基金について

A I J 投資顧問(株)の年金資産の消失問題に係る全宅厚生年金基金の現状について報告された

##### 8. 反社会的勢力データベースの運用について

不動産業界5団体による「不動産業反社会的勢力データベース」の運用及び利用方法について報告された。

##### 9. 会館土地の時価評価及び特定資産の運用管理について

不動産会館土地の貸借対照表価格について、不動産鑑定士による時価評価とすること及び保有する特定資産について、一部を満期保有を目的とする国債による運用管理とすることについて報告された。

##### 10. 都道府県協会の認定・認可の状況について

各都道府県宅建協会の移行申請、公益移行認定等の状況について報告された。

## 審議事項

### 1. 関係団体役員の兼務について

公益社団法人への移行を目指すため、関係団体との役員の兼務について、役員の方の3分の1基準に適合するよう対応しているが、平成24年度以降の兼務について、宅建協会における「岐政連役員の選出に関する申し合わせ」について審議され、原案どおり承認された。

### 2. 定款施行規則等の一部改正について

公益法人改革への対応に伴い、代議員の被選挙権及び選挙権に関し、他都道府県に主たる事務所を有する正会員が権利行使する支部を規定するため、定款施行規則及び支部運営規則の一部改正並びに委員会の名称・所管変更に伴う不動産無料相談所運営規定の一部改正について審議され、原案どおり承認された。

### 3. 定款変更及び役員報酬等に関する規程(案)について

公益社団法人移行認定申請に伴う定款変更(案)及び公益社団法人移行後から員外監事に報酬を支給するための役員報酬等に関する規程(案)について審議され、原案どおり承認された。

### 4. 岐阜本部規則の改正及び施行細則の制定について

保証協会の公益社団法人への移行に伴い、岐阜本部規則の改正及び岐阜本部規則施行細則の制定について審議され、原案どおり承認された。

### 5. 業協会平成24年度事業計画・収支予算(案)について

業協会平成24年度事業計画書(案)及び収支予算書(案)について審議され、原案どおり承認された。

### 6. 保証協会岐阜本部平成24年度事業計画・収支予算(案)について

保証協会岐阜本部平成24年度事業計画書(案)及び収支予算書(案)について審議され、原案どおり承認された。

### 7. 創立45周年記念式典の開催及び表彰基準について

平成24年度に宅建協会が創立45周年を迎えることから、通常総会の開催に合わせた式典の開催及び式典開催時における「45周年記念表彰」表彰基準の策定について審議され、原案どおり承認された。

## ○「定款施行規則」の一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>(会員等)</p> <p>第1条 (同右)</p> <p>2 正会員は、岐阜県内に有する<u>主たる事務所</u>の所在地管轄支部に所属するものとする。<u>他の都道府県に主たる事務所を有する正会員は、岐阜県内に最初に設置した従たる事務所の所在地管轄支部の所属とする。</u></p> <p>3 <u>正会員の従たる事務所は、その所在地管轄支部の準会員とする。</u></p> <p>4 (同右)</p> <p>付 則</p> <p>33. この一部改正は、平成24年3月23日改正、平成24年4月1日より施行する。</p>	<p>(会員等)</p> <p>第1条 定款第5条に定める正会員は、社団法人全国宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」という。)の会員でなければならない。</p> <p>2 正会員は、岐阜県内に有する事務所の所在地管轄支部に所属するものとする。</p> <p><u>ただし、正会員の従たる事務所は、その所在地管轄支部の準会員とする。</u></p> <p>3 正会員の会員権を行使できる者は次の通りとする。</p> <p>(1) 個人の宅地建物取引業者にあつては、免許を受けた者</p> <p>(2) 法人の宅地建物取引業者にあつては、免許を受けた代表者</p>

## ○支部運営規則の一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>(種 別)</p> <p>第5条 当支部に所属する正会員は、定款第5条に定める正会員のうち、当支部管轄地域内に主たる事務所を有する者及び他の都道府県に主たる事務所を有し、最初に設置した従たる事務所が当支部管轄地域内に所在する者とする。</p> <p>2 (同右)</p> <p>付 則</p> <p>9. この一部改正は、平成24年3月23日改正、平成24年4月1日より施行する。</p>	<p>(種 別)</p> <p>第5条 当支部に所属する正会員は、定款第5条に定める正会員のうち、当支部管轄地域内に主たる事務所を有するものとする。</p> <p>2 正会員の従たる事務所で、当支部管轄地域内に所在するものは準会員とする。</p>

.....

[infomation] インフォメーション

.....

## 平成24年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ

平成24年度の宅地建物取引主任者法定講習会の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引主任者証の有効期限の更新を希望される方（有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講）の主任者証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、講習日の1ヶ月前に開催通知をご送付致しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

講 習 日	対 象 者 の 有 効 期 限	講 習 会 場
平成24年6月12日(火)	平成24年9月5日～平成24年12月8日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成24年7月25日(水)	平成24年12月12日～平成25年1月20日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成24年9月28日(金)	平成25年1月23日～平成25年3月5日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成24年11月16日(金)	平成25年3月10日～平成25年5月12日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成24年12月17日(月)	平成25年5月13日～平成25年6月8日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成25年2月19日(火)	平成25年6月9日～平成25年8月14日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)
平成25年3月22日(金)	平成25年8月15日～平成25年8月31日	県民ふれあい会館 (ふれあい福寿会館)

## 平成24年度「弁護士相談」のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局（TEL 058-275-1551）までお電話ください。

- ※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所（岐阜県不動産会館）
2. 実施日 毎月第3木曜日（休日の場合は、翌日）
3. 相談時間 13：30から16：00（一相談者につき30分（5名）程度）
4. 相談員 畑 良平 顧問弁護士

### ○平成24年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月19日（木）	5月17日（木）	6月21日（木）	7月19日（木）
8月（未定）	9月20日（木）	10月18日（木）	11月15日（木）
12月20日（木）	1月17日（木）	2月21日（木）	3月21日（木）

※ 都合により日程等が変更されることがあります。

## 「岐阜地方法務局戸籍課」からのお知らせ

成年後見登記事項証明書及び登記されていないことの証明書につきましては、後見人等の資格を証する書面として、あるいは就職、事業の許可、入札参加等の際の資格制限に該当しないことを証する書面として、広く御活用いただいているところです。

現在、これらの証明書につきましては、東京法務局民事行政部後見登録課及び全国の法務局・地方法務局の本局戸籍課のみで発行業務を取り扱っており、岐阜県内においては、当局戸籍課のみが発行窓口となっております。（当局の支局及び出張所においては、一切取り扱っておりません。）

これらの証明書の発行については、全国どこに住所又は本籍を有する方であっても、外国籍の方であっても、管轄なく当課で取得することが可能です。

また、郵送による証明書の発行業務及び後見登録（変更登録を含む）事務につきましては、東京法務局民事行政部後見登録課（〒102-8226 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第2合同庁舎 TEL 03-5213-1360）においてのみ取り扱っております。



# 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

## 平成23年中の相談受理状況

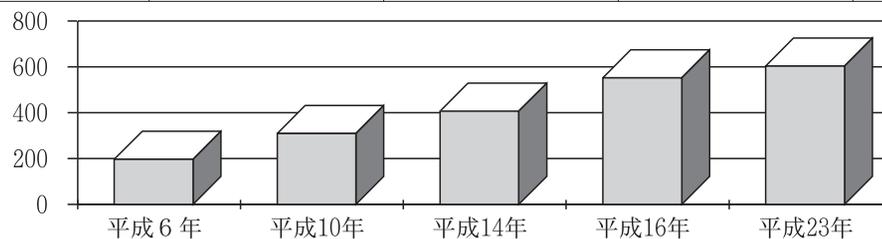
(公財) 岐阜県暴力追放推進センター

### 特徴

- 1 相談件数が過去最高の600件台となる(発足当初と比べ3倍強となる)
- 2 暴力団、エセ同和、エセ右翼を名乗った者の不当要求は減少傾向、反面、実態が不明な者、あるいはクレマーと呼ばれる者の不当要求が増加傾向
- 3 暴排条例・暴排条項の浸透により、人物・取引企業及び暴力団の動向に関する相談が増加
- 4 機関誌(紙)、高額図書等物品購入要求に関する相談が減少
- 5 極めて強引・悪質な手口でマンション経営(不動産投資)を迫る不当要求の多発化傾向

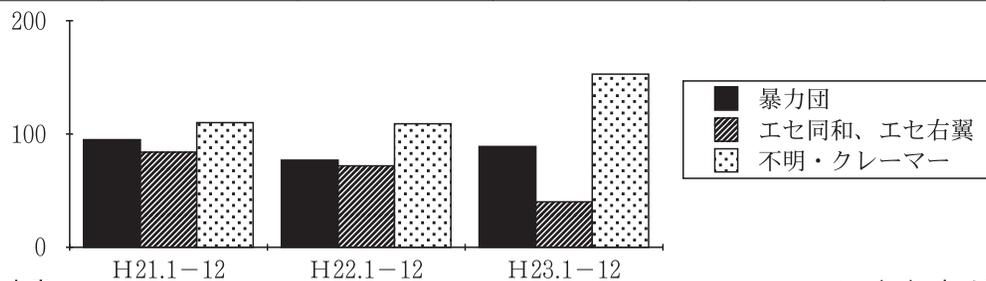
### 1 過去の受理件数

平成6年	平成10年	平成14年	平成16年	平成23年
197	310	407	552	603



### 2 相談対象者の推移

	暴力団	エセ同和、エセ右翼	不明・クレマー	その他	計
H21.1-12	95	84	110	229	518
H22.1-12	77	72	109	285	543
H23.1-12	89	40	153	321	603



### 3 相談内容

暴力団	エセ同和、エセ右翼	不明・クレマー	その他	計
89(77)	40(72)	153(109)	321(285)	603(543)

※( )内は昨年数

因縁・クレーム	14	因縁・クレーム	11	因縁・クレーム	38	因縁・クレーム	39
刑事事件	4	図書等物品購入	5	マンション勧誘	7	その他	20
債務免除	3	寄付・賛助金	3	図書等物品購入	4	人物・企業相談	246
貸付・取立	3	その他	2	その他	14	民事事案	16
示談介入	1	人物・動向照会	17	人物・動向照会	66		
寄付金	1	民事事案	2	民事事案	24		
人物・動向照会	60						
民事事案	4						
計	89	計	40	計	153	計	321

### 4 結果

解決	596	引継ぎ	7	→ 警察
----	-----	-----	---	------

## 身近な法律相談

(社)岐阜県宅地建物取引業協会  
顧問弁護士 畑 良 平



### 消費者契約法について

この度、「宅建ぎふ」の誌面に読者の皆さんの参考となる法律問題について記事を掲載することとなりました。身近な法律問題に焦点を当てて書かせていただきます。

#### 1 第1弾として、消費者契約法について取り上げます。

この法律の目的は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑し契約をしてしまった場合に取消権を認めたり、消費者に一方的に不利益な契約条項は無効とするなどして、消費者保護を図ることを目的としています。

#### 2 具体例で説明をいたします。

具体例1 証券会社の営業マンから、ある会社の株をすすめられ、「絶対2ヶ月以内に株価が上がり、2割増になる」と言われ、株式を購入した場合に、消費者は当該購入契約を取消することが出来るか。

具体例2 高齢の女性が、宝石貴金属販売会社の従業員からホテルでの展示会に連れ出され、販売店従業員に対し、帰宅したいと告げたにもかかわらず勧誘を続けられ退去させられず、困惑してネックレスの購入契約を締結させられた場合、高齢の女性は当該契約を取り消せるか。

具体例3 土地の売買につき、宅建業者が売主で、宅建業者でない者が買主の時に、契約上瑕疵担保責任の全部免除を特約した場合で、地中に産業廃棄物が存在したときに、宅建業者は免責特約を理由に瑕疵担保責任を負わなくてよいか。

#### 3 従前、これらの事例に対しては、民法上の「詐欺取消」「強迫取消」(民法96条)や「錯誤無効」(民法95条)の条文にて契約解消を図る手段もありますが、それに加えて、消費者契約法では、消費者保護を図る観点から、広い範囲内で契約解消手段が認められています。

契約締結過程での事業者の不適切な勧誘行為に対して、消費者に取消権が与えられており、民法の詐欺に当たるとはいえない場合でも、事業者の不適切な情報提供と考えられる「誤認行為」と、民法の強迫には当たらないが、事業者の不適切な交渉態様と考えられる「困惑行為」について、取消事由を定めています(消費者契約法4条)。

(1) 誤認による意思表示の取消事由として、事業者が契約締結を勧誘するに際しての、①不実告知(重要事項に関し事実を反することを告げる等)、②断定的判断の提供(将来の変動が不確実な事項について、絶対もうかる等と言うこと)、③不利益事実の不告知(重要事項に関し、消費者に不利益事実につきあえて告げないこと)の3つの場合が定められています。

具体例1については、将来の変動が不確実な株価につき「絶対にもうかる」と述べていて、まさに前述②の断定的判断の提供がされているので、取消権を行使することが出来ます。

(2) 次に、困惑行為による取消権とは、①住居、就業場所からの不退出による勧誘行為、②勧誘場所からの退去を阻害する勧誘行為によって契約させられた場合に取消権の行使が出来ます。

具体例2の場合は、前述②の退去阻害に該当し、高齢の女性は取消権の行使が出来ます。

#### 4 さらに、不当条項規制として、約款の契約条項のうち、債務不履行・不法行為に基づく損害賠償責任や、瑕疵担保責任をまったく免除する免責事項等の消費者に不利益な条項は無効とされています。

具体例3については、民法上の売り主の担保責任については任意規定であるために、それを免除する特約は、売主が瑕疵を知らず告げなかったときを除き、原則として有効とされています(民法572条)、しかしながら、消費者契約法のみならず宅建業法においても、事業者である宅建業者が売り主の場合で、相手方が業者でなく消費者の場合には、当該免除特約は無効とされています(宅建業法40条、消費者契約法8条1項5号)。したがって、宅建業者は瑕疵担保責任を負わなくてはなりません。

以上



買主が、買い受けた土地に心理的瑕疵があったとして、売主らに対し、瑕疵担保責任又は債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、三年前土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であり瑕疵に当たるとして、買主の損害賠償が一部認容された事例

(東京地裁 平成22年3月8日判決 一部認容)

#### 【事案の概要】

- (1) 不動産の売買を業とする法人買主Xは、売主Y1から、平成20年7月30日、本件土地を代金1億1858万円で買受け(以下「本件売買契約」という。)、同年11月17日、本件土地の引渡を、また、仲介業者Y2は、Xから仲介手数料として355万7400円の支払を受けた。
- (2) 本件土地には、平成16年12月当時、3棟の建物があったが、同月27日午前0時8分ころ、そのうちの中央に位置する建物(以下「出火建物」という。)の1階南側住戸の6畳間(b号棟の区画上に位置する。)から、タバコの火の不始末と推定される原因により出火し、この火災によって、火元に居住していた男性1名が上記6畳間内において焼死した。
- (3) Xは、本件土地上に5棟の建物を新築して、平成20年12月20日、その分譲を開始したところ、本件土地では、火災による死亡事故が以前あったとの情報が近くのものからもたらされた。
- (4) Y2は、Xからの要請により、Y1に問い合わせたところ、3~4年前に本件土地の南側にあった2棟の建物のうち1棟のアパートが一部焼け、賃借人が死亡したとの回答を受け、これをXに報告した。
- (5) Xは、本件土地を分筆し、新築した建物とともに分譲しようとしたが、b号棟以外は、売出価格で売却が実現したものの、b号棟については、売出価格を4380万円まで下げたが、未成約の状態にあった。なお、Xは、a号棟の重要事項説明書上には、本件土地上の共同住宅が平成16年12月27日半焼し、男性が1人亡くなった旨を明記した。
- (6) Xは、Y1に対し、平成21年2月7日、またY2に対し、同月9日、減縮前の本訴請求額と同額を支払うよう催告し、争いになった。

#### 【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件売買契約の目的物は、土地であって、既に取り壊された出火建物を含むものではなく、Xが行う分譲も分筆した本件土地及びその上の新築建物を目的とするものであるにしても、本件土地上にあった出火建物で焼死者が出たし、近隣住民には、このような事実の記憶がなお残っているのだから、これを買受ける者が皆無であるとはいえないにしても、買受けに抵抗感を抱く者が相当数あるであろうことは容易に推測しうところである。
- (2) そして、売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥がある場合も含まれると解されるところ、上記事実関係のもとでは、本件土地あるいはこの上に新たに建築される建物が居住の用に適さないと考えることや、それを原因として購入を避けようとする者の行動を不合理なものと断じることができず、本件土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるというべきことになる。
- (3) そうすると、本件売買契約の目的物である本件土地には、民法570条にいう「隠れた瑕疵」があると認められるし、これを認識していた売主Y1には、信義則上、これを告知すべき義務があったことになるから、Xは、売主であり、上記事実を認識していたY1に対し、これに基づく損害賠償を請求しうることになる。
- (4) 本件売買契約当時、仲介業者Y2において、本件火災事故のことを認識していたものと認めるに足りる証拠はないから、Y2に説明義務違反があるとはいえない。また、仲介業者は、売主の提供する情報のみに頼ることなく、自ら通常の注意を尽くせば仲介物件の外観から認識することができる範囲で物件の瑕疵の有無を調査し、その情報を買主に提供すべき義務を負うが、それ以上に独自に調査して報告すべき注意義務までを負うものではないと解される。
- (5) Xが上記瑕疵により被った損害額について、本件売買契約代金額のうちb号棟が占める分(売買代金額1億1858万円及び本件土地上に上記部分が占める面積割合約2割からすると、約2370万円と求められる。)との関係から検討すると、本件売買契約の3年半ほど前のことであって、他殺や自殺ではなく、出火建物も既に以前に取り壊し済であることその他本件に顕れた一切の諸事情を総合すると、上記損害額は、上記b号棟が占める代金分の1割足らずである200万円と認めるのが相当である。

#### 【まとめ】

本判決は、三年ほど前、土地上にあった建物内において焼死者が発生したことも、本件売買契約の目的物である土地にまつわる心理的欠陥であるとして、損害を認めた事例で、同種の一事例として実務上参考にならう。

「心理的瑕疵」の有無は、原因や経過した年月、周囲にどの程度知れわたっているかによっても判断が異なる。

同様の事例として、①買った土地にある物置で、約7年前に自殺があったことが判明し、契約の解除を認めた事例（東京地判H7・5・31）、②土地を買ったら、以前そこにあった建物で8年前に殺人事件が起きていたという事案で、売買価格の5%の賠償を売主に命じた事例（大阪高判H18・12・19）、③農村の土地を買ったら、約50年前、そこにあった家屋で殺人事件が起きていたという事案で、土地を売った売主と仲介業者に賠償を命じた事例（東京地判H12・8・31）、④都市部のワンルームマンションを借りていた住人が自殺した事案で、今後1年間は部屋を賃貸できず、3年間は従来の賃料で貸せなくなったとして、住人の連帯保証人らに132万円の支払いを命じた事例（東京地判H19・8・10）などがある。

## 業 法 を 遵 守 し ま し ょ う

### 業者標識の掲示

業者標識は掲示していますか？

掲示内容は正しく表示されていますか？

●業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識（業者票）を掲示しなければならないことになっています。（業法第50条第1項）

現時点での標識の内容が正しく表示されていない場合は、訂正されるようお願いします。

また、国土交通大臣又は県知事に変更届が必要な場合は、所定の期間内に届け出て下さい。（業法第9条）

### 報酬額表の掲示

報酬額表を掲示していますか？

●業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬額表を掲示しなければならないことになっています。（業法第46条第4項）

### 証明書の携帯

証明書を携帯していますか？

●業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書（従業者証明書）を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならないことになっており、取引の関係者の請求があったときは、証明書を提示しなければならないことになっています。（業法第48条第1項、第2項）

### 従業者名簿の備え付け

従業者名簿は備え付けていますか？

●宅地建物取引業者は、事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、従業者証明番号、他国土交通省省令で定める事項を記載し、取引の関係者の請求があったときは、閲覧に供しなければならないこと

になっており、従業者名簿は、最終の記載日から10年間保存しなければならないことになっています。（業法第48条第3項、第4項、業法施行規則第17条の2第4項）

### 帳簿の備え付け

帳簿は備え付けていますか？

●業者は、事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え、取引のあった都度帳簿に、取引年月日、取引物件の所在地・面積、他国土交通省省令で定める事項を記載しなければならないことになっており、各事業年度末日に帳簿を閉鎖し、閉鎖後5年間保存しなければならないことになっています。（業法第49条、業法施行規則第18条第3項）

※自ら売主となる新築住宅については10年間の保存が義務づけられます。

### 媒介契約書の交付

媒介契約は書面（媒介契約書）を交付していますか？

●業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく法で定める事項を記載した書面（媒介契約書）を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならないことになっています。（業法第34条の2第1項）

### 重要事項説明書の交付

重要事項説明は書面（重要事項説明書）を交付して説明していますか？

●業者は、重要事項を説明する際、取引主任者をして、法で定める事項を記載した書面（重要事項説明書）を相手方に交付して説明させなければならないことになっています。（業法第35条第1項）

### ※取引記録等の保存について

「犯罪収益移転防止法」により、宅地建物の売買の当事者となる場合、売買の媒介・代理を行った場合、本人確認記録・取引記録を7年間保存することが義務付けられています。

### 「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成23年度、年3回開催する県下統一研修会に代表者又は協会届出の専任取引主任者が全て出席した事業所に対し配布する旨ご案内しておりました「業務研修受講済店ステッカー」の平成23年度配布対象事業所が369社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。

会員の皆様には、今後とも協会事業にご理解とご協力をお願いします。

# 協 会 の 動 き

3月1日

- ・全宅保証第3回監査会  
東京：東副本部長出席

3月6日

- ・第4回正副会長・正副本部長合同会議

3月7日

- ・第6回総務・財務合同委員会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
協議事項  
(1) 平成24年度事業計画・収支予算（案）について  
(2) 定款施行規則及び支部運営規則の一部改正について  
(3) 保証協会岐阜本部規則の改正について  
(4) 反社会的勢力データベースの運用方法について  
(5) 定款改正（案）について

3月9日

- ・全宅保証第3回総務・財務合同委員会  
東京：山本常任幹事出席
- ・第5回取引主任者法定講習会

3月12日

- ・全宅管理第3回理事会  
東京：桑原副会長出席
- ・第3回飛騨ブロック統一研修会

3月13日

- ・全宅連第3回常務理事会  
東京：箕浦会長出席

3月15日

- ・第7回常任理事（幹事）会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
(2) 財務状況について  
(3) 都道府県協会の認定・認可の状況について  
(4) 反社会的勢力データベースの運用方法について  
(5) 特定資産の管理運用について  
(6) 全宅厚生年金基金について  
協議事項  
(1) 定款施行規則及び支部運営規則の一部改正について  
(2) 定款改正（案）について  
(3) 保証協会岐阜本部規則の改正及び施行細則の制定について  
(4) 平成24年度事業計画・収支予算（案）について
- ・弁護士相談
- ・宅建ぎふ第423号発行

3月16日

- ・平成23年度下期基礎教育研修会

3月19日

- ・（社）中部圏不動産流通機構第3回企画・事業委員会  
名古屋市：瀬上常務理事出席

3月21日

- ・第188回岐阜県都市計画審議会  
岐阜市：桑原副会長出席

3月22日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会  
名古屋市：箕浦会長、桑原・東副会長出席

3月23日

- ・第4回理事（幹事）会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
(2) 財務状況について  
(3) 巡回調査の実施結果について  
(4) 岐阜県不動産市況D I 調査結果（平成23年10月度）について  
(5) 常務理事の選出方法及び役員の定年制に関する建議について  
(6) 山県市土地開発事業指導要綱に関する要望結果について  
(7) 全宅厚生年金基金について  
(8) 反社会的勢力データベースの運用について  
(9) 会館土地の時価評価及び特定資産の運用管理について  
(10) 都道府県協会の認定・認可状況について

審議事項

- (1) 関係団体役員の兼務について
- (2) 定款施行規則等の一部改正について
- (3) 定款変更及び役員の報酬等に関する規程（案）について
- (4) 岐阜本部規則の改正及び施行細則の制定について
- (5) 業協会平成24年度事業計画・収支予算（案）について
- (6) 岐阜本部平成24年度事業計画・収支予算（案）について
- (7) 創立45周年記念式典の開催及び表彰基準について

- ・（財）不動産適正取引推進機構試験事務説明会  
東京：岡戸・磯西職員出席

3月27日

- ・全宅連第3回理事会  
東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・全宅保証第3回理事会  
東京：東副本部長、山本常任幹事出席

支

部

だ

よ

り

## 岐阜中支部

3月6日  
巡回相談（岐阜市役所）  
3月21日  
第8回幹事（監査）会  
3月26日  
第3回役員・代議員・地区  
委員合同会議  
3月27日  
巡回相談（岐阜市役所）

## 岐阜南支部

3月7日  
巡回相談（各務原市役所）  
3月9日  
役員選考委員会  
3月13日  
巡回相談（岐阜市役所）  
3月19日  
第3回広報担当会議  
3月21日  
巡回相談（羽島市役所）  
3月29日  
第2回支部研修会

## 岐阜北支部

3月13日  
役員候補者選考委員会  
3月21日  
新規入会者事務所調査  
3月26日  
第2回正副支部長会議  
3月27日  
第7回入会審査会  
3月30日  
第3回総財委員会

## 西濃支部

3月10日  
六者協議会主催研修会  
3月14日  
新規入会者事務所調査  
3月16日  
入会審査会  
3月27日  
支部研修会

## 中濃支部

3月6日

巡回相談（美濃市福祉会館）

3月13日  
巡回相談（関市総合福祉会館）  
3月24日  
第2回支部研修会

## 東濃支部

3月9日  
第2回選挙管理委員会  
3月19日  
入会審査会  
3月26日  
第3回選挙管理委員会

## 飛騨支部

3月1日  
総務委員会  
3月9日  
三役会  
3月12日  
第6回役員会  
3月30日  
総務委員会

## — 会 員 の 異 動 —

## 会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引主任者	電話番号	頁
岐 阜 北	旧：(1)4655 新：(1)4686	旧：みやび不動産 新：村 山 (有)	村 山 雅 洋	村 山 雅 洋	058-231-2643 058-294-1018	—
	事務所所在地	〒502-0071 岐阜市長良110-1				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	指 田 不 動 産	指田 富子	岐阜市鏡島精華2-4-30	廃 業	11
岐阜南	(株) 温 泉 屋	伊藤 弘治	岐阜市加納丸之内2-3	廃 業	18
岐阜南	キ ク ヤ 不 動 産	前山 昇	岐阜市吉野町1-8	期間満了	18
岐阜南	柴 ホ ー ム 企 画	柴山 敏明	各務原市鶴沼西町2-113-7	廃 業	24
岐阜南	(株) 栄 光 土 地	横山 弘	羽島郡岐南町若宮地3-147 横山ビル1F	廃 業	27
岐阜北	(株) 市 川 幸 建 社	市川 敏郎	本巣市下真桑964-4	廃 業	37
岐阜北	(有) 森 商 事	森 隆	本巣市屋井1238-2	廃 業	37
岐阜北	(株) ミ ズ キ 住 販	清水 良樹	岐阜市津島町3-58-102	廃 業	—
西 濃	(株) 宇 佐 美 興 産	野々村家寿道	大垣市浅草1-280	廃 業	40

西濃	丸上興業(株)	上田 治一	大垣市赤坂町3751	廃業	43
西濃	西濃宅建	小森 俊春	揖斐郡大野町大字中之元1061-1	廃業	53
西濃	(株)セントラル	立川 政弘	揖斐郡池田町池野552	廃業	54
中濃	(有)ノウヒイデア	小池 淑夫	美濃加茂市本郷町2-10-27	64条10-3	60
中濃	佐藤不動産	佐藤 英明	加茂郡八百津町和知933-1	廃業	70
東濃	はなまる不動産	吉村 進	中津川市落合100-8	組織変更	78

### 変更事項 (3月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)ニッシヨ一 岐阜支店	専任主任者	足立伸午		13
岐阜中	矢島建設興業(株)	専任主任者	越前光史	永田和彦	15
岐阜中	(株)リースマネージメント	政令使用人	近藤友和	三島彰治	15
		専任主任者	石原美佐	三島彰治	
岐阜南	(株)アットホーム 管理センター	専任主任者		山田寛	18
岐阜南	ぎふ農業協同組合 三里支店	所在地	〒500-8353 岐阜市六条東2-14-10	〒500-8358 岐阜市六条南2-1-1	18
岐阜南	(株)リースマネージメント 羽島店	政令使用人	安藤久慶	森千佳	22
岐阜南	(株)グッドスピード	所在地	〒504-0008 各務原市那加桐野町1-142	〒500-8282 岐阜市茜部大川1-64-1	23
		T E L	058-371-8755	058-271-7015	
		F A X	058-371-0169	058-277-4875	
		専任主任者	吉田健一	松岡昌枝	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 三輪支店	商号	巖美支店	三輪支店	31
		所在地	〒501-2565 岐阜市福富173-1	〒501-2535 岐阜市石原2-5-1	
岐阜北	(株)新明商事	所在地	〒502-0851 岐阜市鷺山330-1	〒502-0872 岐阜市鷺山北町1-4	31
岐阜北	(株)ニッシヨ一 岐阜北支店	専任主任者		足立伸午	32
岐阜北	(株)アットホーム	専任主任者		多比良秀利	35
岐阜北	(株)リースマネージメント 岐阜北店	政令使用人	高納伸康	近藤友和	-
		専任主任者	高納伸康	石原美佐	
中濃	新東商事(株)	専任主任者	波多野朝泰	吉村忠勝	56
中濃	(株)長坂不動産	所在地	〒509-0256 可児市東帷子345-1	〒509-0266 可児市帷子新町2-50	63
中濃	マルイ不動産(株) 可児支店	専任主任者		内堀あけみ	63
中濃	(株)ハウスブレーン	支部	岐阜中支部	中濃支部	14
		所在地	〒500-8136 岐阜市雪見町2-18	〒501-3814 関市東山1-94-1	
		T E L	058-240-1778	0575-21-7077	
		F A X	058-240-1768	0575-21-7088	
東濃	(株)やすらぎ 多治見店	専任主任者	日比野広志	原田泰輔	76
飛騨	御嶽鈴蘭高原観光開発(株)	代表者	梅枝一弘	近藤清	86
飛騨	東進商工(有)	専任主任者	藤井亮吏	井端彰雄	87

－※ 頁の欄は、「平成22・23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・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)ワタケン・ホーム	渡辺 守	渡辺富士子	母	平成24年3月12日



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（祝祭日、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（祝祭日、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	高山市総和町2-58-5	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24年3月31日現在  
所属会員 1,207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）  
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 箕浦 茂 幸  
（編集責任者）  
総務委員長 山本 武 久