

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.425
平成24年5月15日発行



おもな内容

津波災害警戒区域についての宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について	2
「森林の所有者届出制度」が4月からスタートしました	3
2月新設住宅着工	4
重要事項説明書「供託所等に関する説明」における保証協会名称の変更のお知らせ	5
「全宅連策定書式」改訂のお知らせ	5
「岐阜都市計画事業鷺山・下土居土地区画整理事業」保留地処分の媒介業務に関する協定書を締結	6
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会のご案内	6
岐阜県暴力追放だより	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	12



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

津波災害警戒区域についての宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

今般、「津波防災地域づくりに関する法律」が平成23年12月27日から施行されたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則が改正（平成23年12月27日施行）され、取引対象となる物件について津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を取引の相手方等に重要事項として説明することが必要となりました。

これに関してよくあるご質問について、以下の通り整理させていただきました。

※ 国土交通省ホームページより抜粋

○宅地建物取引業法施行規則（抄） ※下線部が今回改正部分

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあっては第一号から第三号までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあっては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあっては第一号から第三号まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあっては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一～二 (略)

三 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨

四～十三 (略)

Q1. 津波災害警戒区域として指定されているか否かの確認は、どこで行えば良いのですか？

A. 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項の規定に基づき、都道府県知事が指定を行うこととなりますので、取引の対象となる物件が所在する各都道府県庁にお問い合わせください。なお、都道府県が区域指定をするときは、当該区域等は都道府県の公報やインターネットなどの方法により公示されることとなっています。

Q2. 津波災害警戒区域の指定のスケジュールはどのようになっているのでしょうか？

A. 区域指定がされるプロセスとして、予め津波浸水想定の設定や関係市町村長の意見を聴くなどの手続きが必要であり、一概に明確なスケジュールを示すことはできません。取引に際して、都道府県庁に確認して頂くのが最も正確です。

Q3. 津波災害警戒区域として将来指定がされそうな海岸付近の物件等については、どのように重要事項説明を行えば良いのですか？

A. 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第3号は「当該宅地又は建物が（中略）津波災害警戒区域内にあるときは、その旨」という形になっていますので、取引時に津波災害警戒区域としての指定がなされていない場合には説明を行う義務はありません。

但し、法施行後間もない制度ということもありますので、上記のケースにおいては、必要に応じて取引の相手方等に「都道府県知事が津波災害警戒区域を指定するという制度があるが、法施行後間もないことから（都道府県内では）、現時点では未指定であるものの、今後都道府県が区域を指定する可能性はある」旨を説明等することが、取引上のトラブルを防止する観点から望ましいと考えられます。

国土交通省では「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」にて重要事項説明の雛型を用意していますが、今般の宅地建物取引業法施行規則の改正を踏まえ、当該雛型についても変更を加えました。

なお、当該雛型では、「区域内」か「区域外」のいずれかにチェックを付ける形としていますが、「区域外」に該当する取引の場合は、チェックを入れるだけで説明を省略した場合には、法施行後間もないことから、将来にわたって確実に「区域外」の状態が続くと誤解を招くおそれもありますので、必要に応じて上記のように説明をして頂くとともに、備考欄を設けて説明内容を記載していただくことが望ましいと考えられます。

「森林の所有者届出制度」が4月からスタートしました

平成23年4月の森林法改正により、「森林の土地の所有者届出制度」が創設され、平成24年4月から施行されました。

同制度は、森林所有者を把握するため、売買だけでなく相続等によるものも含めて、権利の移転があった場合には、面積によらず市町村長へ事後届出が義務付けられるものです。

詳細については、所有者となった土地がある市町村や都道府県の林務担当までお問い合わせ下さい。

なお、同制度の創設等に伴う宅建業法等の変更はありません。

Q. なぜ新たな届出制度ができたのですか？

A. 森林の所有者が分からないと、

- ① 行政が森林所有者に対して助言等ができない
 - ② 事業者が間伐等をする場合に所有者に働きかけて森林を集約化し効率を上げられないことから、森林の土地の所有者の把握を進めるため、森林法改正により設けられました。
- なお、この届出により、森林の土地の所有権の帰属が確定されるものではありません。

Q. どのような場合に届出が必要なのですか？

A. 個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林※1の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として森林の土地の所有者届出が必要です。

面積の基準はありませんので、面積が小さくても届出の対象となります。

ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出※2を提出した場合には、森林の土地の所有者届出は不要です。

※1 都道府県が作成する地域森林計画の対象となっている森林です。登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性が高いので御注意ください。

※2 国土利用計画法に基づき、次の面積以上の土地の売買契約をしたときは事後届出が必要です。

市街化区域：2,000㎡ その他の都市計画区域：5,000㎡ 都市計画区域外：10,000㎡

Q. どのように届出を行うのですか？

A. 所有者となった日から90日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から90日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります。

Q. どのような届出書を提出するのですか？

A. 届出書の様式に記入のうえ、次の書類を添付して提出して下さい。

- ① その森林の土地の位置を示す図面（任意の図面に大まかな位置を記入）
- ② その森林の土地の登記事項証明書（写しでもよい）、又は、土地売買契約書、相続分割協議の目録、土地の権利書の写しなど権利を取得したことが分かる書類

Q. 届出を出さないとどうなるのですか？

A. 届出をしない、又は虚偽の届出をしたときは、10万円以下の過料が課されることがあります。

森林所有者となった方は、立木の伐採を行う場合は市町村長に伐採及び伐採後の造林の事前届出、1 ha 超の林地開発を行う場合は知事の許可が必要です。（保安林では、立木の伐採等及び土地の形質の変更について、知事の許可等が必要です）

2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.5%増の2万2,462戸と6カ月ぶりの増加、貸家が同9.4%増の2万2,798戸と2カ月連続の増加、分譲住宅でも同13.1%増の2万1,308戸と3カ月ぶりの増加となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同7.5%増の6万6,928戸と6カ月ぶりの増加となった。着工床面積は、同6.8%増の594万㎡となり、こちらも6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91万7千戸となった。持ち家では、公的資金分が同19.5%減の3,142戸と6カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同6.0%増の1万9,320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、公的資金分が同20.0%減の2,406戸と6カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同14.3%増の2万392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。

分譲住宅では、マンションが同19.5%増の1万1,254戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同6.2%増の9,967戸と4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、持ち家が同6.2%増の463戸、貸家が同27.9%増の174戸、分譲住宅が同95.3%増の166戸と全利用関係別で増加となったため、岐阜県全体では、同22.2%増の803戸となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同2.2%減の5,305戸と減少となったものの、貸家が同15.9%増の8,954戸、分譲住宅が同19.2%増の1万1,996戸と増加となったため、首都圏全体では同13.1%増の2万6,349戸となった。

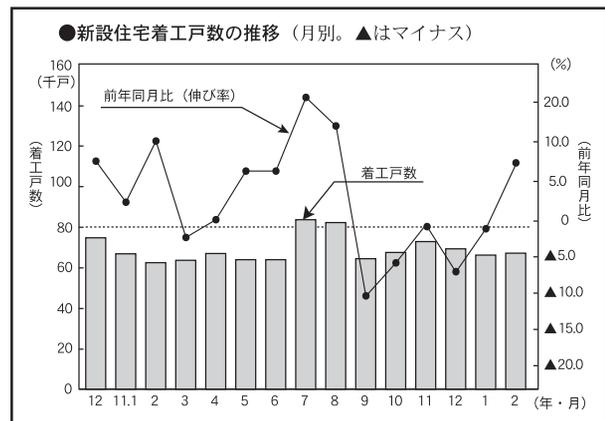
中部圏では、分譲住宅が同19.3%増の1,965戸と増加となったものの、持ち家が同0.5%減の3,690戸、貸家が同24.8%減の2,247戸と減少となったため、中部圏全体では同4.8%

減の7,951戸となった。

近畿圏では、持ち家が同4.1%減の2,772戸、分譲住宅が同0.7%減の3,636戸と減少となったものの、貸家が同20.9%増の3,157戸と増加となったため、近畿圏全体では同3.4%増の9,578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3.3%増の4,214戸、貸家が同5.5%増の4,861戸、分譲住宅が同18.0%増の492戸と増加となったため、全体では、同5.0%増の9,578戸と2カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同7.9%増の2,179戸、貸家が同4.7%増の3,329戸、分譲住宅が同2.1%増の1,212戸と増加となったため、全体では、同5.3%増の6,723戸と6カ月ぶりの増加となった。



[infomation] インフォメーション

重要事項説明書「供託所等に関する説明」における 保証協会名称の変更のお知らせ

平成24年4月1日の全宅保証の公益社団法人移行に伴い、会員の方は重要事項説明書の「供託所等に関する説明」において、保証協会の名称を「社団法人全国宅地建物取引業保証協会」から「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」に変更する必要がありますのでお知らせします。

- 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 ⇒ 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
- 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 ⇒ 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
岐阜本部 岐阜本部

【記載例】

宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	
供託所等に関する説明	<u>公益社団法人</u> 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
	所属地方本部の名称及び所在地
	<u>公益社団法人</u> 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部 岐阜市六条南2丁目5番3号
	弁済業務保証金の供託所及び所在地
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号

「全宅連策定書式」改訂のお知らせ

全宅連では、全宅連ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp>) 内に宅建協会会員専用サイトを開設し、「全宅連策定契約書等書式」、「法令改正情報」、「出版物のご案内」等を掲載していますが、このたび書式のダウンロードサイトに掲載の書式について、下記のとおり改訂されましたのでお知らせします。

なお、会員の方で、ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局（TEL058-275-1551）までお問い合わせ下さい。

- 全宅連・全宅保証の公益社団法人移行による団体名称の変更に伴い、重要事項説明書及び売買契約書の全書式を更新しました。
- 重要事項説明書全書式の供託所等に関する説明及び地方本部一覧において、保証協会の名称を社団法人から公益社団法人に表示を変更しました。
- 重要事項事前説明書の全書式に「津波災害警戒区域内か否か」の項目を追加しました。
- 重要事項説明書全書式について、「津波災害警戒区域内か否か」の後に備考欄を追加しました。
- 国交省作成の重要事項説明書書式の変更に伴い、「建物貸借用」、「土地貸借用」重要事項説明書について「Ⅱ. 取引条件に関する事項 5. 金銭の貸借のあっせん」欄を削除しました。
- 売買契約書関係書式の「売買物件引渡し確認書（建物新築用）」を更新しました。（売買契約書（建物新築用）の条項追加による条項ずれの修正）

「岐阜都市計画事業鷺山・下土居土地区画整理事業」 保留地処分の媒介業務に関する協定書を締結

本会では、「岐阜土地区画整理事業鷺山・下土居土地区画整理事業保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定書（平成24年4月2日施行）」を岐阜市鷺山・下土居土地区画整理組合との間で締結しました。

会員の方の媒介により保留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、以下により媒介報酬が同組合から支払われることとなります。

なお、保留地処分情報につきましては、提供依頼がありました際に改めてお知らせします。

媒介報酬額の算定方法

1. 報酬額を算定する場合の基準額 保留地処分額を算定基準額とする。
2. 報酬額算定基準 保留地処分額×3%（消費税相当額を含む。） ※ 千円未満切り捨て

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会のご案内 入会金無料キャンペーンを1年間延長（平成25年3月31日まで）

平成23年4月から一般社団法人として事業スタート！

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、平成23年3月1日に設立され、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、平成23年4月1日から一般社団法人として事業をスタートしています。

入会金無料キャンペーンを1年間延長！

全宅管理では、会員の皆様へのより充実した、きめ細かい支援体制を構築するためには、これまで以上に組織力を高める必要があると考えています。

その一環として、会員拡大のための入会金無料キャンペーンを実施しており、平成23年度の会員数は、入会金無料キャンペーンにより1,000社以上増加しております。その結果を踏まえ、本会では更なる会員数増強を目指し、入会金無料キャンペーンを1年間限定で延長することとしました。平成24年度（平成24年4月1日～平成25年3月31日）にご入会いただいた場合、入会金20,000円を無料とさせていただきます。

この機会に是非ともご入会いただき、一緒に賃貸不動産管理業界のスタンダードを確立していきましょう。

事業のご案内

全宅管理では、これまで以上に充実した内容で、会員の皆様の賃貸不動産管理業務を強力にバックアップします。

1. 情報提供事業

- (1) 協会ホームページにより情報提供を行います。
- (2) 会報誌、ファックス同報、メールマガジンにより情報提供を行います。

2. 研修事業

賃貸不動産管理に関する法改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務における対処法

等について研修会を実施します。

3. 賃貸不動産管理業サポート事業

賃貸管理業賠償責任保険（全会員自動加入）

※ 本会会員の過失によって生じた損害賠償責任のうち、本会が定める事由についての賠償責任保険です。

4. 業務支援ツール等提供事業

- (1) 会員限定無料法律相談
- (2) 賃貸不動産管理に関する各種出版物の提供
- (3) 賃貸管理物件の空室情報の提供方策の検討

5. 賃貸住宅管理業者登録規程への対応

国土交通大臣告示の「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行います。

6. 賃貸不動産管理業の確立に向けた調査研究・政策提言の実施

ご入会申込方法

1. 本会資格

- (1) 本会の趣旨に賛同するもので、(社)都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(社)全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること。
 - (2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの。
- ※ 但し、(1)、(2)に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。

2. 入会金・年会費について

- (1) 入会金 20,000円 ⇒ 0円（平成24年4月1日～平成25年3月31日まで）
 - (2) 年会費 24,000円（2,000円（月額）×12ヶ月分）
- ※ 中途入会につきましては、入会日の翌月より会費が発生します。（月割）

3. 入会手続きについて

- (1) 入会申込書の提出
入会申込書に必要事項をご記入いただき、当協会宛に郵送又はファックス（FAX03-5821-7330）にて送付ください。
- (2) 年会費（月割）の振込
入会申込書の到着を確認でき次第、当協会より年会費振込依頼書を貴社宛にファックスにて送信します。同依頼書に従い年会費を振込みください。
- (3) 当協会から会員向け資料一式を送付
年会費の入金が確認でき次第、当協会より会員証、ID・パスワード、年会費集金代行申込書、各種製作物等会員向け資料一式を送付いたします。

入会申込等問い合わせ先

ご入会方法や事業内容等、不明な点等ございましたら下記までお問合せください。

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階

TEL 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330

ホームページ <http://www.chinkan.jp> Eメール zentakukanri@bz01.plala.or.jp



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

ヤクザに「こいつ手強いぞ」と思わせるテクニック

(公財) 岐阜県暴力追放推進センター
専務理事 丹羽 修

- ① 「ヤクザは怖い」は当たり前、しかしながら怖がってばかりいたら相手の思う壺、会社・家族を守るためには多少の勇氣は出す。ただし身体まで張る必要は全くなし。
※ ヤクザは、激しやすい態度を示すがその実とても冷静な連中、いきなり手を出すことはない。
※ ヤクザが一番怖がるのは、警察にパクられて刑務所に行くこと。
- ② 相手はこちらの「判断力」を奪うため一気呵成に即答を求めて来る。早く帰って欲しいが、ぐっと我慢、「検討します。」「考えておきます。」等曖昧な返事をしない、この逃げ口上が後から大きなトラブルを生む。
※ お答えするには調査や検討に時間がかかります。
- ③ 「雄弁家」「一家言ある人」は揚げ足を取られやすい、議論をしない、話し方は訥々さがよい、連中を納得させるのは無理、諦めさせる考え方。
※ 一通りの説明が終わったら後は「応じられません」の一点張り。
- ④ 兎に角冷静さを保つ、過敏に反応しない、無表情がいい。
※ 最初に一呼吸入れ「冷静になれ」と自分に暗示をかける。
- ⑤ 相手は闇の世界の連中、暗い所、水面下での話に引き込もうとする。こちらは逆に話を明るい方向に持っていく。
※ 「納得していただけないようでしたら、当方をどうぞ訴えて下さい。裁判所の判断を待ちましょう。」
- ⑥ いい人になるな、チョット嫌な奴、気の利かない奴と思わせる位が丁度よい。
※ お茶の接待は原則無用、必要な場合は思い切りマズいお茶。
- ⑦ 自慢話の多い連中である。これに感心するな、相槌を打つな、相手のペースになる。
※ 自慢話には「ホー・ハアー」くらいの反応がよい
- ⑧ 高度なテクニックではあるが、時々小さなジャブを入れると効果的。
※ あえて「怖い、怖い」を連発する。→相手の脳裏に脅迫罪・恐喝罪の成立がよぎる。
※ 「誠意を見せろ・大人の話をしよう」には「それは、お金のことでしょか」と突っ込む。
- ⑨ 機会を捉え警察との関係を強調するのも効果的。
※ 応接室等に警察や暴追センター関係のポスター等を掲出しておく。

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



成年後見制度について

前回の消費者契約法に続き、身近な法律問題として「成年後見制度」を取り上げます。

- 1 皆様が次のような事態の当事者になった場合、どう対処しますか。

【具体例】

- ①私の母（甲）は、父に死なれ、施設に入所しています。母は85才で重い認知症ですが、兄が母の年金を搾取しています。どうしたらいいですか。
- ②私の夫（甲／45才）が交通事故に遭い、重い脳障害によって判断能力を欠いてしまいました。交通事故の保険金請求をする場合、どういう手続きをとればいいですか。
- ③90才になる父が死亡し、土地と預金が遺産です。遺言書もない中で、母（甲／90才）と子供2人とで父の遺産を分けるのですか。母は重い認知症です。子供らで分けてしまってもいいのですか。
- ④宅建業者ですが、不動産を所有する甲さんの息子さんより、売買の仲介を頼まれました。ところが、肝心の所有者である甲さんが重い認知症です。どういう手続きが必要ですか。

- 2 後述のとおり、上記のようなケースでは、成年後見制度を利用することになります。そこで、この制度の概要を説明します。

- (1) 制度の趣旨について

例えば、認知症、知的障害、精神障害等で判断能力が不十分なため、契約の締結等の法律行為における意思決定が困難な方々について、その不十分な判断能力を補い、ご本人が損害を受けないようにし、本人の権利が守られるようにする制度が成年後見制度です。未曾有の高齢社会の中で、益々、この制度が重要となってきます。

- (2) 制度の概要

法定後見制度と任意後見制度に分かれます。

ア 法定後見

ご本人の判断能力の程度に応じて三類型に分かれ、判断能力の程度でその欠如が重い順に①後見類型、②保佐類型、③補助類型に分かれます。そして、判断能力の程度に応じて手助けをする権限と範囲が異なり、例えば、後見類型では、後見人は広範な代理権と取消権を有することになります。

イ 登記等について

後見人や保佐人には家庭裁判所の判断によって親族が就く場合と複雑なケースでは職業後見人（弁護士、司法書士、社会福祉士等）が就く場合もあります。

成年後見は、戸籍に掲載されず、法務局にて登記されます（但し、不動産の登記などと異なり、誰でも閲覧や取り寄せができるわけではありません）。

ウ 任意後見について

遺言に似た制度として任意後見制度があります。これは、将来、自分が認知症等になる場合に備えて、判断能力のある時点で自己の信頼できる人との間で任意後見契約を締結しておき、認知症になった以後は、その信頼した人に財産管理等をお任せする制度です。

- 3 具体例の回答

上記具体例の全てにつき、甲に後見人を選任すべく家庭裁判所に申立をします。甲さんは成年被後見人となります。①のケースでは、場合によっては職業後見人を就けて、兄と対峙してもらう必要があります。②のケースも法的手続きが必要となれば、同じく職業後見人を選任してもらうこととなります。③のケースでは、成年後見人を選任した上で遺産分割協議をすることとなりますが、子供らが母親の成年後見人になるということは利益相反となってしまいます。そこで、職業後見人を就けるなどの対応が必要です。④のケースでも成年後見人の選任を受けた上で、契約を行うこととなります。なお、当該不動産が甲の居住用の不動産である場合には、家庭裁判所の許可が必要となることを付言致します。

以上



認知症に罹患していたXから土地・建物を購入したY 1およびY 1から転売を受けたY 2に対し、X（成年後見人Z）から、X Y 1間の売買は無効であり、よってY 1とY 2間の売買契約も無効であるとして、所有権移転登記の抹消を求め認められた事例

（東京地裁 平21年10月29日判決 認容）

【事案の概要】

- (1) 平成20年3月24日、売主Xと買主Y 1との間で、土地付き建物売買契約を締結し（第1売買）、同月26日に所有権移転登記がなされた。Xは契約時に、本件不動産を同年6月末日までに明け渡す旨の明渡承諾書をY 1に差し入れた。Xは、第1売買当時本件建物に居住しており、老人保健施設や介護施設等への具体的な入居の予定はなかった。

A司法書士は、平成20年3月23日にX方を訪れ、約20分間Xの娘Bの元夫であるC立ち会いの下、第1売買についての所有権移転登記手続きの委任状、登記原因証書への署名押印を求めたり、登記権利証紛失により必要となる本人確認のため、年金手帳や健康保険証などの身分証明書の交付を受け、本件不動産の取得経過等も聴取した。

この第1売買は、Cが自己の事業資金を得るため、Xが認知症であることを利用し、X所有の本件不動産を担保にしてY 1から300万円を借り入れることを企て、Xには本件不動産を売却してその売買代金を取得するとして勧めたものであった。

- (2) 同年6月26日、Y 1とY 2の間で売買契約がなされ（第2売買）、同日、所有権移転登記がなされた。Y 2から本件不動産の売却を依頼されたDは、X方を訪れ明け渡しを求めたが、Xは第1売買による売買代金を受領していないなどとして所有権の移転を否定した。

- (3) 一方、Xの在宅介護ノートによると、平成20年3月頃、正常とは思われないXの言動が記録されている。

E医師による平成19年8月2日付主治医意見書及び平成20年8月26日付診断書によると、Xは、平成19年4月1日に初診を受けて特定不能の認知症及び器質性精神病と診断され、同年8月2日には短期記憶に問題があり日常の意思決定を行うための認知能力や意思の伝達能力が無く、妄想や暴言等の認知症の周辺症状も認められるとされている。

F医師による診断ないし回答書によると、Xは、平成19年10月25日以降定期的に診察を受けていたところ、認知症が徐々に進行し、平成20年5月12日の診断書作成時点において幻覚妄想、失見当識があり、正当な判断が出来ない状況でアルツハイマー型認知症と診断され、自己の財産を管理、処分することが出来ない後見相当の判断能力との判定意見がなされており、同年3月27日に診察した際にも同様の状態にあったとされている。

同年8月8日、Xにつき東京家庭裁判所に後見人選任の申し立てがなされ、同月20日、成年後見開始とX法定代理人成年後見人をZとする選任の審判がなされた。

Zは第1売買当時Xには意思能力がなかったため第1売買は無効であり、よって、第2売買も無効であるとして、登記名義人であるY 2に対し、登記抹消手続きを求めた。これに対しY 2は、Xには判断能力があったとし、またY 2は善意の第三者であると主張してこれを拒否したため、X（Z）は提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、Xの訴えを認容した。

1 第1売買当時のXの意思能力について

- (1) 第1売買の際、Xはアルツハイマー型認知症に罹患しており、本件不動産の売却に伴って自己が住居を失い、代わりの居住先が必要になるという極めて容易に予想できる問題点にすら思い至らないほど、既にその症状が相当程度進行していて、自己の財産の処分や管理を適切に行うに足りる判断能力を欠くに至っていたものと認めるのが相当である。

- (2) Y 2は、第1売買の締結前後におけるXのAやDとの応対からは判断能力の低下は窺われないとするが、主に登記手続きに必要な限度で第1売買に関与したに過ぎないAが、短時間でかつ第1売買を主導したCが立ち会った場でXと接触した際にXの意思能力に疑問を感じなかったとしても、その認識を重要視することは相当でないし、Dとの会話において、売買代金を取得する目的を秘して第1売買の締結を勧めたCに騙されたとの認識をXが示したとしても、それ自体は比較的単純な事柄であり、居住用不動産の売買という不自然な行動に照らしてみても、かかる事情を持ってXの判断能力が保たれていたと認めるのは相当でないというべきである。

- (3) よって、第1売買の際、Xは意思能力を欠いていたというべきであり、第1売買は無効と認めるのが相当であるから、Y 1は本件不動産の所有権をXから取得できず、また、Y 2も無権利者であるY 1から、本件不動産の所有権を承継取得することは出来ないと認めるのが相当である。

2 Y 2は善意の第三者として保護されるか

- (1) Xは、第1売買の当時、認知症により意思能力を欠いていたものと認められ、第1売買は、Xが意思能力を欠く状態であることを利用したCが主導して締結されたものというべきであるから、第1売買によりY 1が本件不動産の所有権移転登記を得たとの外觀が作出されるにつき、Xには何ら責められるべき事情は認められな

いというべきである。

- (2) よってY2の善意・悪意につき判断するまでもなく、Y2は、民法94条2項の善意の第三者として保護されるべきものと認めることは出来ず、この点のY2の主張は理由がない。

【まとめ】

本事例は、売主が認知症のため判断能力を欠くと認定されたものである。

売主が真の所有者であるか否かの確認は、宅建業者の基本的義務である。元の売買契約が無効であるから、後の取引も無効であるとした本判決は、上記調査義務を再認識させるものであり、実務上大変参考になるものと思われる。

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

※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。

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）

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

4月2日

- ・全宅保証第1回代議員選出委員会
東京：箕浦会長出席

4月13日

- ・第1回正副会長（本部長）会

4月15日

- ・宅建ぎふNo.424号発行

4月16日

- ・監査会

4月19日

- ・第1回綱紀委員会
協議事項
(1) 協会創立45周年記念表彰該当者について

- ・弁護士相談

4月20日

- ・第1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) 業協会平成23年度事業報告・決算報告

について

- (2) 岐阜本部平成23年度事業報告・決算報告について

- (3) 創立45周年記念式典及び平成24年度通常総会について

- ・東海不動産公正取引協議会監査会
名古屋市：桑原副会長出席

4月27日

- ・第1回常任理事（幹事）会
報告事項

- (1) 職員の退職に伴う補充について

- (2) 入退会状況について

協議事項

- (1) 業協会平成23年度事業報告・決算報告について

- (2) 岐阜本部平成23年度事業報告・決算報告について

- (3) 創立45周年記念式典及び平成24年度通常総会について

- (4) 第1回理事（幹事）会について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

4月3日

- 監査会
巡回相談（岐阜市役所）

4月4日

- 第1回幹事（監査）会

4月11日

- 第2回幹事（監査）会

4月24日

- 巡回相談（岐阜市役所）

4月25日

- 通常総会

第3回幹事会

岐阜南支部

4月4日

- 巡回相談（各務原市役所）

- 期末監査会

- 第1回幹事会

4月9日

- 新規入会者事務所調査

4月10日

- 巡回相談（岐阜市役所）

4月13日

入会審査会

4月18日

- 巡回相談（羽島市役所）

4月24日

- 通常総会
第1回（新）幹事会

岐阜北支部

4月2日

- 監査会

4月4日

- 第1回幹事会

4月19日 巡回相談（岐阜市役所）	濃・郡上地区） 4月5日 期末監査会	第1回役員会 監査報告会
4月25日 通常総会	4月9日 第1回幹事会	4月18日 第2回新年度役員予定者会 議
西濃支部	4月10日 巡回相談（関市総合福祉会 館）	4月24日 通常総会
4月6日 監査会 第1回幹事（監査）会	4月26日 通常総会	飛騨支部
4月26日 通常総会		4月3日 監査会
4月27日 巡回相談（大垣市役所）	東濃支部	4月4日 三役会
	4月3日 新規入会者事務所調査	4月6日 総務委員会
中濃支部	4月4日 第1回新年度役員予定者会 議	4月26日 通常総会 第1回幹事会
4月2日 支部役員選考委員会（可茂 地区）	4月6日 入会審査会 期末監査会	
4月3日 支部役員選挙開票（関・美		

— 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)	専任の取引主任者	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 4672 23. 9. 27	(株) マイランド岐阜	上 田 恭 久 (中 矢 隆 夫)	中 矢 隆 夫	058-274-3065 058-274-3066	岐阜市宇佐南3-9-3	500- 8367
(1) 4692 24. 3. 26	(株)ワイエス・コーポレーション	中 尾 安 民	大 橋 弘 行	058-277-8577 058-277-8578	岐阜市茜部辰新1-73-1	500- 8264
大(1)7920 21. 10. 20	(株) リ プ ラ イ ス リプライス岐阜	星 山 敏 秀 (酒 井 洋 輔)	青 道 大 穂 鈴 木 志 穂	058-277-8575 058-276-7500	岐阜市西川手8-92	500- 8258

【岐阜北支部】

(1) 4691 24. 3. 15	リンクスホーム	稲 葉 貴 博	稲 葉 貴 博	058-337-1144 058-337-1148	岐阜市東島2-12-8	502- 0913
-----------------------	---------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【西濃支部】

(1) 4688 24. 2. 6	(株)現代設計事務所	桐 山 貞 善	桐 山 貞 善	0584-89-6663 0584-89-6915	大垣市本今4-17	503- 0931
----------------------	------------	---------	---------	------------------------------	-----------	--------------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
東 濃	旧： (1)4460 新： (1)4690	(株) は な ま る 不 動 産	吉 村 進	吉 村 輝 雄	0573-69-3500 0573-69-4345	78
	事務所所在地	〒508-0006 中津川市落合100-8				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株) リ プ ラ イ ス	星 山 敏 秀	岐阜市西川手8-92	本店移転	20
岐阜北	吉 村 土 地 開 発	吉 村 豊	本巣郡北方町小柳2-107	廃 業	38

変更事項（4月）

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) N E X T 岐 阜	商 号	(株)あうんビジネスサポート	(株)N E X T 岐 阜	10
		代 表 者	安江靖和	一川明弘	
岐阜中	(株) 市 川 工 務 店	専任主任者	土田幸美		10
岐阜中	合同会社土岐アクアシルヴァ	代 表 者	大谷茂樹	片桐克久	13
岐阜中	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜支店	専任主任者		足立伸午	13
岐阜中	(有) パ テ ィ オ 企 画	F A X	058-266-5205	058-337-1795	14
岐阜中	マ ル イ 不 動 産 (株) 岐阜支店	所 在 地	〒500-8844 岐阜市吉野町6-14 三井生命岐阜駅前ビル1F	〒500-8833 岐阜市神田町1-8-4 マルイインテリジェンスビル2F	15
岐阜中	(株) や す ら ぎ 岐阜店	政令使用人	曾我直樹	足立章好	15
		専任主任者	曾我直樹・杉山哲己	足立章好・押田和典	
岐阜中	(株) 鵜 飼 組 岐阜鏡島支店	政令使用人	川添輝幸	吉村豊	-
		専任主任者	川添輝幸	吉村豊	
岐阜南	(株) 地 正	専任主任者	渡辺哲啓		24
岐阜南	(株) 丸 吉 商 事	専任主任者	酒向徳享		25
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任主任者		村山英隆	27
岐阜南	吉 村 不 動 産 販 売 (株)	F A X	058-385-1295	058-372-7100	-
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任主任者	足立伸午		32

西濃	株 イ ッ シ ン	T E L	0584-74-1916	0584-74-1951	40
西濃	株 明 星	専任主任者		二之方正浩	43
西濃	株 丸 竹 建 設	代 表 者	竹中義秋	竹中儀彦	46
中濃	小 椋 工 業 株	代 表 者	小椋芝一	小椋幸尋	59
中濃	株 ハ ウ ス ブ レ ー ン	所 在 地	関市東山1-94-1	関市東山1-5-8	—
東濃	マ ル イ 不 動 産 株 中津川支店	専任主任者		投山純子	78
東濃	東美濃農業協同組合	専任主任者	西尾道人	水野富夫	78

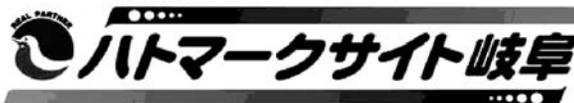
－※ 頁の欄は、「平成22・23年度会員名簿」の掲載ページです。「－」表示は、名簿作成後の入会・支部移転者等です。

『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 三 浦 建 築 工 業	三浦 俊勝	三浦 俊勝	本人	平成24年4月6日
岐阜南	株 大 地	柴田 道臣	柴田 道臣	本人	平成24年4月8日
岐阜南	丸 信 住 宅 株	森 正彦	森 正彦	本人	平成24年4月10日
中濃	ア イ ユ ー 不 動 産	小島 賢治	小島 すみ	母	平成24年4月14日
岐阜中	高 松 不 動 産 商 事	高松 宏允	高松 榮	妻	平成24年4月30日

夢が広がる不動産ネットワーク



「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レインズ」へ登録ができます。

◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。

◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551

平成24年度「通常総会」開催のご案内

平成24年度の社団法人岐阜県宅地建物取引業協会（第46回）通常総会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部（第40回）定時総会を下記により開催しますのでご案内申し上げます。

なお、本年度、宅建協会が創立45周年を迎えることから、総会の開催に先立ち、午後1時から「協会創立45周年記念式典」を挙行政致します。

記

1. 日 時 平成24年5月23日（水）午後2時より
2. 場 所 岐阜グランドホテル（岐阜市長良648）
3. 出席対象 代議員・理事



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4月30日現在

所属会員 1,211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