

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.428
平成24年8月15日発行



おもな内容

宅地建物取引業法施行令の一部改正について	2
「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」の改正について	3
新たな在留管理制度の導入及び特別永住制度の変更に伴う宅地建物取引業法における添付書類の変更について	4
5月新設住宅着工	5
「基礎教育研修会」開催のお知らせ	6
「2013年版不動産手帳」頒布のお知らせ	7
「全宅連策定書式」改訂のお知らせ	8
「マンション管理士試験」・「管理業務主任者試験」のお知らせ	9
一般競争入札による県有地の売却のお知らせ	10
暴力追放県民大会のお知らせ	11
身近な法律相談	12
不動産取引判例集	13
協会の動き・支部だより・会員の異動	15



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

「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」にて措置された宅地建物取引業法施行令の一部改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

第180回通常国会において「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」（平成24年法律第126号。以下「改正法」という。）が可決成立し、平成24年4月6日公布され、同年7月1日から施行されました。

また、これに関連して、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」（平成24年政令第178号。以下「整備政令」という。）が平成24年6月29日に公布され、改正法と同日に施行されるとともに、整備政令の中で、「宅地建物取引業法施行令」が下記のとおり改正され、改正法及び整備政令同様、平成24年7月1日から施行されましたのでお知らせいたします。

記

1. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

改正法により、退避経路協定（都市再生特別措置法第45条の13）、退避施設協定（法第45条の14）及び管理協定（法第45条の15）が創設されたところであるが、これらの協定には、公告があった後において協定区域内の土地所有者等となった者に対してもその効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている。

協定区域内の土地所有者等は、これらの協定に定められた内容に従って退避経路等の整備又は管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金等が課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地がこれらの協定の区域内であるか否かは契約の意思決定を左右し得るものである。また、その旨を土地の購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性がある。

このため、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令に基づく制限として、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る承継効に関する規定を追加することとした。

・退避経路協定（改正法第45条の13）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全に退避できる経路について、土地所有者等がその全員の合意により、整備又は管理をするための事項を定めた協定。

・退避施設協定（改正法第45条の14）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全を確保できるオフィスビル等の退避スペースについて、土地所有者等がその全員の合意により、整備又は管理をするための事項を定めた協定。

・管理協定（改正法第45条の15）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等の安全を確保するために必要な食糧等の物資提供をするために、これらを備蓄する備蓄倉庫について、地方公共団体が権利者に代わって管理を行うことを定めた協定。

「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」の改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」（以下「適用の考え方」という。）については、平成16年12月2日付で告示された「国土交通省所管分野に係る個人情報保護に関するガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）を補充する機能を持つものとして、平成16年7月に学識経験者、事業者団体及び行政関係者を構成メンバーとして設置された「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」の研究成果として、平成17年1月14日に公表され、各業界団体に対しても同日付で周知されました。

今般、「個人情報保護に関する取りまとめ（意見）」（平成19年6月国民生活審議会）及び「個人情報保護に関するガイドラインの共通化について」（平成20年個人情報保護関係省庁連絡会議申合せ）を踏まえ、ガイドラインが改正されたほか、解説・事例集が追記され、平成24年3月30日付で公布、施行されたことに伴い、「適用の考え方」についても平成24年6月21日に必要な改正がされましたのでお知らせします。

なお、「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」の改正についての全文は、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000058.html）で確認できます。

「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」の改正に伴う「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」の改正について（概要）

1. 「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」の改正経緯

「個人情報保護に関する取りまとめ（意見）」（平成19年6月国民生活審議会）

⇒事業分野ごとのガイドラインについて、「複数のガイドラインが適用される事業者があることにも留意しつつ、政府において、ガイドラインの共通化について必要な検討を行っていくべきである。」と指摘。

↓

「個人情報保護に関するガイドラインの共通化について（平成20年個人情報保護関係省庁連絡会議申合せ）」

⇒当該申合せは上記指摘を踏まえ決定。内容は、以下のとおり。

- ① 内閣府（現：消費者庁）は、ガイドラインの共通化について、その考え方を定め公表
- ② これに基づき、各府省庁は、ガイドラインの共通化について必要な措置を講ずる。

2. 「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」の改正の主な内容等

- ① 内閣府（現：消費者庁）が参考として提示された「標準的なガイドライン」に沿って、使用する用語、利用目的による制限や個人情報の第三者提供等の規定を見直し
- ② 国土交通大臣への事案報告対象を、個人データの漏えい等事案から、事業者が取り扱う個人情報に関し、法違反又は法違反の恐れが発覚した場合へ対象範囲を拡大
- ③ ガイドラインを補完する解説・事例集を作成

3. 「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」の改正

「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」は、不動産業、特に不動産流通業が、物件情報の広告など個人情報の第三者への提供が仕事の重要な内容であるという特色を持つ業種であることから、学識経験者、事業者団体及び行政関係者を構成メンバーとする「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会（座長：升田純中央大学法科大学院教授）」が不動産流通業で取り扱われる個人情報の性質や利用方法を勘案して適切な取り扱い方法を明らかにした研究会報告として取りまとめたものである。

当研究会報告は、不動産流通業におけるガイドライン（法律を解釈するときの指針）として、平成17年1月14日付不動産課長通達で関係業界団体へ通知されている。

⇒今回、「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」（告示、以下、「国土交通省ガイドライン」という。）の改正が行われたことにより、同ガイドラインの引用箇所について必要な修正を行う必要性が生じた。

4. 「適用の考え方」の改正の主な内容等

- ① 「国土交通省ガイドライン」に沿って、使用する用語、安全管理措置や個人情報の第三者提供等の規定を見直し
- ② 国土交通大臣への事案報告対象を、個人データの漏えい等事案から、事業者が取り扱う個人情報に関し、「法違反又は法違反のおそれ」が発覚した場合へ対象範囲を拡大
- ③ 「国土交通省ガイドライン」を補完する解説・事例集に基づき、「法違反又は法違反のおそれ」について規定し、国土交通大臣への報告事項を、事案として最も多いと思われる個人情報の漏えい等の場合を例に例示している。

新たな在留管理制度の導入及び特別永住制度の変更に 伴う宅地建物取引業法における添付書類の変更について

岐阜県都市建築部建築指導課

「出入国管理及び難民認定法及び日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法の一部を改正する等の法律」（平成21年法律第79号）及び「住民基本台帳法の一部を改正する法律」（平成21年法律第77号）が平成24年7月9日に施行され、外国人登録制度が廃止となったことに伴い、中長期在留者に「在留カード」、特別永住者に「特別永住者証明書」が交付され、日本人と同様に「住民票」が交付されることになりました。

これに対応し、中長期在留者及び特別永住者が宅地建物取引業法の各種申請及び届出に添付する「登録原票記載事項証明書」を「住民票」に変更したことについて、岐阜県より通知がありましたのでお知らせします。

記

□ 国籍及び住所を確認するために必要となる書類

変更前：登録原票記載事項証明書

変更後：住民票（国籍、在留カードの番号又は特別永住者証明書に記載の特別永住者証明書の番号の記載のあるもの）

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.2%増の2万5,468戸と2カ月連続の増加、貸家が同15.3%増の2万3,853戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも同4.4%増の1万9,644戸と4カ月連続の増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同9.3%増の6万9,638戸と4カ月連続の増加となった。着工床面積は、同9.0%増の634万9千㎡となり、こちらも4カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は90万3千戸となった。持ち家では、公的資金分が同10.3%減の3,266戸と9カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同11.6%増の2万2,202戸と5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、民間資金分が同15.4%増の2万827戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同14.1%増の3,026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3.2%減の9,688戸と4カ月ぶりの減少となったものの、戸建て住宅が同12.3%増の9,881戸と先月の減少から再び増加となったため、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30.1%増の571戸、貸家が同27.1%増の178戸、分譲住宅が同86.7%増の140戸と増加となったため、岐阜県全体では、同35.7%増の889戸と3カ月ぶりの増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同1.7%増の5,360戸、貸家が同6.2%増の9,029戸と増加となったものの、分譲住宅が同6.1%減の1万1,142戸と減少となったため、首都圏全体では同0.3%減の2万5,651戸となった。

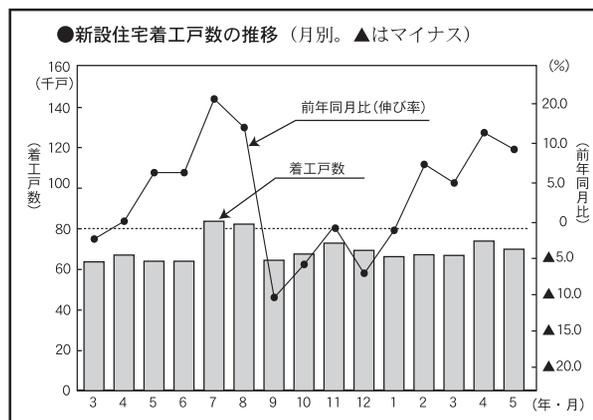
中部圏では、分譲住宅が同1.4%減の1,517戸と減少となったものの、持ち家が同6.7%増

の3,886戸、貸家が同5.1%増の2,140戸と増加となったため、中部圏全体では同5.3%増の7,700戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.6%増の2,930戸、貸家が同12.7%増の2,836戸、分譲住宅が同51.6%増の3,544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17.3%増の9,498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2.1%減の368戸と減少となったものの、持ち家が同2.3%増の4,370戸、貸家が同8.3%増の5,663戸と増加となったため、全体では、同4.2%増の1万534戸と5カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同16.1%増の2,559戸、貸家が同17.0%増の3,985戸、分譲住宅が同0.2%増の1,277戸と増加となったため、全体では、同13.7%増の7,834戸と4カ月連続の増加となった。



「基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者（代表者）及び新規登録従業者の方（平成24年3月以降に入会された会員の方・登録された従業者の方）には別にご案内させていただきますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込み下さい。

なお、本研修会は、宅建業法第64条の6に基づき開催するものです。

記

1. **開催日時** 平成24年9月4日（火） 午後1時30分より午後4時30分まで
2. **会 場** 岐阜産業会館 5階第一会議室
 岐阜市六条南2-11-1
3. **テ ー マ** (1) 「宅地建物取引業務の知識」
 講 師 畑 良平 顧問弁護士
 (2) 「不動産広告について」
 講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者
 ※ テキストは、(財)不動産流通近代化センター発刊の「宅地建物業務の知識」
 を使用して行います。
4. **受講料** 会員及び登録従業者 2,000円 会員外 4,000円
 (受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. **定 員** 先着80名（申込制）
6. **申込方法** 受講申込書により、8月29日（水）までにFAXにてお申し込み下さい。（ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。）
 ※ 申込方法の詳細については、次ページをご覧ください。

F A X 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

9月4日（火）開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

平成 年 月 日

商 号		免許番号	大・知（ ）第 号
事務所所在地			所属支部
T E L		F A X	
受 講 者	①	④	
	②	⑤	
	③	⑥	

【申込方法】

- ① 前ページの受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申込み下さい。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込み下さい。（振込手数料は、各自ご負担下さい。）
 - ④ 受講料の振込明細票等の写しを受講票の所定欄に貼付けて下さい。
 - ⑤ 研修会当日は、振込明細票等の写しを添付した受講票を受付に提出願いますので、必ずご持参下さい（研修会テキストは受付でお渡しします。）。
- ※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご留意下さい。

◎問合せ先

（社）岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

◎使用テキストの詳細

「平成24年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識（532ページ）」
（別冊「税制の手引」付）（財）不動産流通近代化センター発刊（定価3,000円）

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。



「2013年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2013年版不動産手帳（全宅連製）」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、購入を希望される会員の方は、9月7日（金）までに所属支部事務所にお申し込みください。

なお、本年度は、手帳の制作会社に変更され、コンテンツにつきましては、できる限り前年度が踏襲される予定ですが、仕様や記載内容については異なることをご承知おきください。

1. 価 格 一冊 500円（税込）
2. 申込期限 平成24年9月7日（金）
3. 納品時期 平成24年11月に支部に納品予定

「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.zentakku.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（TEL 058-275-1551）までお問い合わせ下さい。

- 宅地建物取引業法施行令の一部改正に伴い、重要事項説明書説明資料「都市再生特別措置法」が更新されました。
- 平成24年2月、国土交通省において、賃貸住宅標準契約書について「原状回復ガイドライン（平成23年8月再改訂版）」を踏まえた様式を追加する等所要の改訂がされました。これに伴い、「住宅賃貸借契約書」「定期住宅賃貸借契約書」「サブリース原賃貸借契約書」「サブリース原賃貸借（定期賃貸借）契約書」（いずれも居住用）が同様に改訂等されました。
今回の改訂箇所については、一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）のホームページ（<http://www.chinkan.jp>）に掲載されていますのでご参照ください。
- 媒介契約書用反社会勢力排除モデル条項〔別紙添付用〕が追加されました。
- 「媒介契約書ページ」に、媒介契約事前説明書（売却の委託者用）と媒介契約事前説明書（購入の委託者用）が追加されました。

ぎふエコ宣言！ ～ 僕に・私にできる10の宣言！～

岐阜県では、県民の皆様が身近に実践することができる地球温暖化防止に関する10の取組みを「ぎふエコ宣言 ～僕に、私にできる10の宣言～」としてまとめました。

マイカー使用自粛宣言／環境にやさしいはし・マイはし使用宣言／マイバッグ使用宣言
マイカップ使用宣言／マイボトル使用宣言／エコドライブ宣言
クールビズ・ウォームビズ宣言／エコ水宣言／省電力宣言／ゴミなし宣言



この宣言に賛同し、参加していただける方を募集しております。
参加された方の中から抽選でプレゼントを用意しておりますので是非ご応募ください。
詳しくは、本号に同封のパンフレットをご覧ください。

【問い合わせ先】

岐阜県環境生活部清流の国ぎふづくり推進課

TEL 058-272-8231

平成24年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成24年11月25日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれら周辺地域

■受験手数料 9,400円

■受験案内・申込書

平成24年10月2日(火)までの間、(財)マンション管理センター本部・大阪支部、都道府県及び政令指定都市等において配布します。
※郵送等その他の入手方法については、(財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■受験申込方法

受験手数料を、(財)マンション管理センター

が指定する払込用紙を用い、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成24年9月3日(月)～平成24年10月2日(火)(当日消印有効)までの間に(財)マンション管理センターへ郵送してください。

■合格発表

平成25年1月中旬に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、(財)マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、ホームページ上に合格者の受験番号を掲載します。

【問い合わせ先】

(財)マンション管理センター

TEL 03-3222-1611 (試験案内専用)

URL <http://www.mankan.org>

平成24年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成24年12月2日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県、計8地域

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成24年10月2日(火)まで、(社)高層住宅管理業協会本部・支部、国土交通省(各地方整備局等を含む)、都道府県及び政令指定都市等において配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(社)高層住宅管理業協会のホームページをご覧ください。

②受付期間

平成24年9月3日(月)～平成24年10月2日(火)(当日消印有効)

③受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申込書等を②の受付期間内に受験申込案内書に記載された宛先に郵送してください。

■受験手数料 8,900円

■合格発表

平成25年1月18日(金)に、(社)高層住宅管理業協会から試験の全受験者宛に合否通知を送付するとともに、合格者については合格証書及び合格証明書を併せて送付するほか、官報で公告します。また、ホームページ上に合格者の受験番号、合格基準点、試験問題の正解を掲載します。

【問い合わせ先】

(社)高層住宅管理業協会

TEL 03-3500-2720 (試験研究部)

URL <http://www.kanrikyo.or.jp>

「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ

宅地建物取引主任者賠償責任保証制度の本年度新規加入募集を行っています。

まだご加入されていない方は、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

なお、お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ7月号(Vol.427号)に同封の募集パンフレットをご覧ください。

○ 募集期間 平成24年8月31日まで

一般競争入札による県有地の売却のお知らせ

岐阜県では、行財政改革の一環として未利用財産の売却を進めており、下記の県有地を一般競争入札により売却します。

一般競争入札とは、岐阜県が提示した予定価格（最低売却価格）以上の購入価格を提示された方のうち、最高価格を提示された方を購入者に決定する方法です。この入札に参加するためには、事前の申込みと入札保証金の納付が必要となります。

1. 売却する県有地

所在地	現況目	実測 (㎡)	予定価格 (円)	入札保証金 (円)	備考
岐阜市青柳町2-24	宅地	224.29	14,600,000	1,460,000	建物付きでの売却
岐阜市青柳町7-10	宅地	288.39	16,900,000	1,690,000	建物付きでの売却
岐阜市大字黒野字村前705-3	宅地	248.11	10,600,000	1,060,000	建物付きでの売却
大垣市荒尾町字東牧野1707-12	宅地	257.76	10,500,000	1,050,000	
山県市長滝字釜ヶ谷10 外2筆	宅地・原野	9,712.93	29,000,000	2,900,000	建物付きでの売却
本巣郡北方町朝日町4-25	雑種地	615.11	16,800,000	1,680,000	

2. 一般競争入札の日程等について

- (1) 参加申込受付期間：平成24年8月28日（火）まで
入札保証金納付期間：平成24年9月4日（火）まで
- (2) 入札期日等
入札期日：平成24年9月13日（木）
会 場：岐阜県庁2階 2B会議室（岐阜市藪田南2-1-1）
※ 物件ごとの入札日時等は、岐阜県ホームページをご参照ください。

3. 入札説明書等について

岐阜県ホームページに入札説明書等を掲載しておりますので、下記アドレスをご参照ください。

【県有地入札情報URL】 <http://www.pref.gifu.lg.jp/kensei-unei/kobai/shisan-baikyaku>

【問い合わせ先】 岐阜県総務部管財課財産係 TEL 058-272-1149（直通）

「ハトマークサイト登録システム」リニューアルのお知らせ

平成24年6月5日より、ハトマークサイト登録システムがリニューアルされました。

今回のリニューアルによる大幅な操作方法の変更はありません。旧システムのログインID、PWでログインできますが、オートコンプリートでログインしていた場合も、新システムでは、ID・PWをログイン時に入力する必要があります。

なお、新システムの推奨ブラウザは、インターネットエクスプローラーVer7・Ver8とされており、Ver9をお使いの会員の方の一部に不具合が発生しております。この場合は、新システムログイン後に、協会からのお知らせ欄、「ハトマークサイト登録システムのIE9対応について」をご確認ください。

※ 登録システムリニューアル記念として、提携サイト（アットホーム(株)）へ無料で物件を公開することができます。

期間：平成24年9月1日から同年9月30日まで

内容：期間中、「ATBB」、「athome eweb」への情報公開が1物件無料となります。

第21回

暴力追放岐阜県民大会

日時 平成24年8月30日(木) 午後1時30分～午後3時30分ころまで

場所 羽島市文化センター スカイホール

羽島市竹鼻町丸の内6丁目7番地 TEL058-393-2231

主催 (公財)岐阜県暴力追放推進センター・岐阜県警察

行事

・第1部 表彰式・式典

・第2部 記念講演

演題 『ちょっと待ってその行為
～暴力団排除条例違反の実例～』

寸劇 暴力団排除条例と暴力団排除条項を
使ったの悪い例・悪い例

講師 岐阜県弁護士会民事介入暴力被害者救済センター副委員長

弁護士 芝 英 則

事務所…岐阜市泉町41 富士火災岐阜ビル1階
ティアレ法律事務所 TEL 058(214)9000

弁護士 堀 雅 博

事務所…岐阜市神田町1-8-4 マルイインテリジェンスビル3A
堀法律事務所 TEL 058(266)7055



講師／芝 英則弁護士 プロフィール

岐阜県弁護士会会員。同志社大学卒 平成15年
岐阜弁護士会登録 平成23年岐阜県弁護士会民
事介入暴力被害者救済センター副委員長に就任

講師／堀 雅博弁護士 プロフィール

岐阜県弁護士会会員。東京大学卒 平成16年岐
阜弁護士会登録 平成23年岐阜県弁護士会民
事介入暴力被害者救済センター副委員長に就任

出演者 (寸劇)

岐阜県弁護士会民事介入暴力被害者救済センター委員

掛布真代 事務所…関市古屋敷10-5
関あさくら法律事務所

市橋優一 事務所…岐阜市京町2-2
端元博保法律事務所

國本雅丈 事務所…岐阜市鷹見町13
矢島法律事務所

服部誠一 事務所…岐阜市端詰町12
浦田益之法律事務所

安田和広 事務所…岐阜市司町38
小出栗山法律事務所

桜井 健 事務所…岐阜市端詰町55

毛利法律事務所

渡部智也 事務所…大垣市丸の内1-10
長澤法律事務所

多数の皆様のご参加をお待ちしています。

問合せ先

公益財団法人 岐阜県暴力追放推進センター

TEL (058) 277-1613

(公財) 岐阜県暴力追放推進センター

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



建物の明渡しについて

今回は、アパートの賃貸借契約を巡るトラブルの話をさせていただきます。

- 【事例1】賃借人が家賃を3ヶ月滞納している。退去して貰いたいが、どうしたらいいか。
- 【事例2】賃借人が家賃滞納で行方不明となったが、部屋には荷物が残置されている。どうしたらいいか。
- 【事例3】事例1で保証人に明渡請求ができるか。

1 賃借人と賃貸人の義務

賃貸借契約は、ある物（例えばアパート）の使用、収益を相手方（賃借人）にさせ、相手方（賃貸人）は、その賃料を支払うことによって成立します。賃貸人側は、アパートを使用、収益できる状態にする必要があり、修繕義務を負い、これに対して賃借人は月々の賃料支払を履行することが最大の義務となります。

2 【事例1】について

事例1では3ヶ月も賃料の支払いを怠っています。契約書では賃料の支払を怠った場合は解除事由とされているのが通常でしょうから、賃貸人としては支払催促をし、期日までに支払いを履行しない場合には契約解除し、明渡請求をすることになります。解除後も居住している場合は、賃料ではなく賃料相当損害金として請求します。

その際、原状回復（すなわち貸した時点の元の状態に戻すこと）も併せて請求しますが、時間の経過とともに劣化するものについてまで元に戻せとは言えません。

後に、訴訟になることも考慮し、催告書は配達証明付きの内容証明郵便にて作成し、「〇月〇日までに未払賃料のお支払いが無い場合は契約を解除します。」と明記することがポイントとなります。配達証明付きの内容証明郵便であれば、何月何日にいかなる書面が作成され、配達されているかが残ることとなり、後に訴訟になった場合の証拠にできます。

指定した日時にて家賃の入金や明渡しがない場合には、訴訟提起をして判決をもらい、強制執行の手続きをとり、無理やりにでも出て行ってもらうこととなります。賃貸人側とすれば、家賃の不払いの中で訴訟提起したりして時間と費用が更にかかる事になりますが、自力救済すなわち自分で無理やり追い出したり鍵を取替えることは許されませんので、かかる手続を採らざるを得ません。

3 【事例2】について

賃借人が家賃を滞納したまま行方不明になるケースもあります。荷物も全てなくなっていればいいのですが、家財道具を残置したまま長期間、明渡しが行われない場合の対処です。

問題は、部屋の中にある荷物の所有権は、賃借人若しくは一緒に居住していた人等にあり、賃貸人にはないため、勝手に処分することはできません。明渡しについては、事例1のとおりですが、残置されている荷物の処分をどのようにすればいいのかが問題となります。荷物を勝手に捨ててしまえば、後から荷物の引渡し、損害賠償の訴訟として、逆に訴えられる危険もあります。この場合、訴訟を提起し滞納家賃があることの判決を受け、強制執行を行う中で、執行官との間で残置された動産につき、判決で決められた滞納家賃分の債権にて買い受ける処理をし、自己所有とした上で処分をする段取りとなります。なお、行方不明の人に対する訴状の送達方法は、転居先等や就業先の調査をし、それでもわからない場合は、公示送達の方法によります。すなわち、裁判所の掲示場に一定期間張り出すことにより、訴状が送達されたとし、手続の進行をさせる方法により判決を貰うこととなります。

4 【事例3】について

賃貸借契約を結ぶ場合は、通常、連帯保証人を置くこととなりますが、その保証人が賃料の未払い等の金銭債務の負担をするのは勿論ですが、保証人自身が明渡し義務を負っているかといえ、その法的義務はありません（保証人から借主を説得して貰うことはOKです）。

以上



被告Y（宅建業者）から不動産を買った原告X（非宅建業者）が、手付を放棄して売買契約を解除したとして、Yに対し既払金の返還を求め（本訴）、Yが、手付解除は無効であり、Xの債務不履行を理由に解除したとして、違約金の支払を求めた（反訴）事案において、Yが不動産に設定した抵当権を消滅させるために借入金の全額を返済した行為は、履行のために必要不可欠な行為であったといえるから、Yは既に履行に着手しており、Xの手付解除の意思表示は無効であるとして、本訴請求を棄却し、反訴請求を一部認容した事例

（東京地裁 平成21年11月12日判決）

【事案の概要】

- (1) Yは、平成19年10月15日、本件土地を前所有者から買い、同日訴外A信用金庫から借りた1900万円の債務（弁済期平成20年10月31日）を担保するため、同土地及び同土地上に新築した本件建物（以下、これらを併せて「本件不動産」という。）に抵当権を設定した。
- (2) Xは、Yに対し、現在居住している居宅・店舗を他に売却し、本件不動産を購入し、移転することを説明し、居宅・店舗の買主からの入金を確認した後に本件不動産へ引越をしたいので代金支払時期（不動産引渡時期）を平成20年10月31日としたい、ローン条項等の特約は要らないなどと申し出た上で、平成20年9月8日、Yとの間で、以下の約定により、代金2380万円で売買契約を締結し、Yに対し、手付金10万円を支払った。
 - ア 残代金支払時期及び不動産引渡時期・所有権移転登記申請時期 平成20年10月31日まで
 - イ 手付解除（3条3項）

売主又は買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄し、売主は倍額を償還して、契約を解除することができる。
 - ウ 売主の担保責任（10条）

売主は、本件不動産に抵当権（中略）があるときは、所有権移転登記申請時までに売主の費用と負担をもって除去し、完全な所有権を引き渡す。
- (3) Xは、その後、訴外B地所との間で、Xの居宅・店舗の売買契約書を作成し、また、本件不動産に先行入居させてほしいとの申出をした。
- (4) Yは、平成20年10月15日、訴外A信用金庫に対し、借入金1900万円を全額返済した。
- (5) XとYは、平成20年10月31日、本件売買契約の不動産引渡時期を同年11月28日までに延期する等の合意をした。
- (6) 訴外B地所は、平成20年10月31日、再生手続開始の申立てをしたため、Xは、平成20年11月6日、Yに対し、同月4日に発信した書面において、本件自宅の売却が買主の倒産により不可能になったとして、本件売買契約3条3項に基づき本件手付金を放棄して同契約を解除するとの意思表示をした。

【判決の要旨】

裁判所は、以下のように述べて、Yは既に本件売買契約の「履行に着手」しており、Xの手付解除権は求められないとし、Xの請求を棄却し、YのXに対する違約金の支払い請求を一部認めた。

- (1) 本件売買契約3条3項にいう「相手方が契約の履行に着手する」とは、債務者が客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部を行い、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をすることをいい、履行期前にした行為がこれに当たるか否かについては、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合考慮して決すべきである。
- (2) これを本件についてみると、YがA信用金庫に対して借入金1900万円を全額返済した行為は、抵当権を消滅させるものであり、Yが本件売買契約10条に基づき抵当権を消滅する義務を負っていたことからすると、その履行のために必要不可欠な行為であったといえる。このことは、上記行為が、YのA信用金庫に対する債務の履行であることや、Yがいかなる主観をもって行ったかにより、評価を異にするものではない。1900万円もの多額の債務を一括返済することは、いずれ返済しなければならないものであるにせよ、一企業にとって少なからぬ負担を伴うものである。(中略) Xは、本件売買契約の締結前において、ローン特約条項を不要とした上、わずか2か月弱の後に売買代金を支払うことを申し出るなど、Xの居宅・店舗を他に売却する話が具体的に進んでおり、現金決済が可能である旨を表明しているのであって、その成否自体が不確定であることを何ら示していない。本件売買契約上、Xが居宅・店舗の売買代金を支払われることが条件とされたり、支払われない場合に契約を解除することができるともされていない。以上の事実に加え、本件手付金がわずか10万円であって売買代金に比べて著しく低額であることを考慮すると、上記履行期が定められた趣旨・目的が、履行期前にした行為の「履行の着手」該当性を否定することによって手付解除による契約見直しの機会を広く保障する趣旨であるとは認め難い。本件借入金の返済は、上記履行期のわずか16日前に行われたものであり、この点からみても、履行期前にした行為であることを理由に「履行の着手」該当性を否定するのは困難である。

【まとめ】

「履行の着手」に関しては、最判昭40.11.24、最判平5・3・16などにより判断基準が示されており、本判決もそれに則して判断されたものであり、従来は売主側の手付倍戻しに対して買主側の履行の着手があったかが争われることが比較的多かったが、本判決では売主側の履行の着手があったか否かが判断されたもので、参考となるものである。なお、最近の裁判例において、売主側の履行の着手について該当するとされたものとされたものとしては、売買物件の賃貸借契約の解消（東京地判平21.10.16）、売買物件の境界確定作業（東京地判平21.9.25）、該当しないとされたものとしては、売主による売買物件の司法書士への登記手続の委任（東京地判平17.1.27）などがあるが、これらの判決においても行為の態様だけでなく、諸般の事情を総合考慮して判断されているところである。

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

7月4日

- ・第189回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：桑原副会長出席

7月10日

- ・第1回苦情解決業務委員会
協議事項
(1) 苦情解決申出「第22-2号」について

7月12日

- ・平成24年度全国居住支援協議会連絡会議
東京：加納事務局長、岡戸職員出席

7月13日

- ・第1回消費者保護委員会
協議事項
(1) 巡回調査実施要領について
(2) 不動産無料相談所「相談員」について
(3) 相談業務研修会について

7月14日

- ・全宅連中部地区連絡会第2回運営協議会
下呂市：箕浦会長出席

7月15日

- ・宅建ぎふNo.427号発行

7月18日

- ・第1回県営北方住宅跡地処分方法等検討会議
北方町：箕浦会長出席
- ・第1回人材育成委員会
協議事項
(1) 上期基礎教育研修会について
(2) 法定講習会について

7月19日

- ・第1回岐阜ブロック統一研修会

7月20日

- ・第1回情報提供委員会

報告事項

- (1) 中部レイنز利用状況について
- (2) ハトマークサイト利用状況について
- (3) 保留地処分の情報提供及び媒介に関する協定の締結について

協議事項

- (1) 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について
- (2) 平成25年度税制改正等提言について
- (3) 支部IT研修会について
- (4) 岐阜市中心商店街の「空き店舗」等の情報提供に関する協定について

7月23日

- ・第1回東濃ブロック統一研修会

7月25日

- ・第2回法定講習会

7月27日

- ・(社)中部圏不動産流通機構企画システムワーキンググループ会合
東京都：瀬上常務理事出席

7月30日

- ・全宅連・全宅保証第3回理事会
東京都：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・全宅連・全宅保証役員職務研修会
東京都：箕浦会長、桑原副会長、加納事務局長出席
- ・全宅管理第3回理事会
東京都：桑原副会長、加納事務局長出席

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نز」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

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月3日
巡回相談（岐阜市役所）
7月13日
新規入会者事務所調査
入会審査会
7月24日
巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

7月4日
巡回相談（各務原市役所）
7月6日
新規入会者事務所調査
7月9日
入会審査会
7月10日
巡回相談（岐阜市役所）
7月18日
巡回相談（羽島市役所）
7月19日

第2回情報提供委員会
7月20日
新規入会者事務所調査
7月24日
入会審査会

岐阜北支部

7月17日
巡回相談（岐阜市役所）
7月26日
第1回正副支部長会議

西濃支部

7月9日
総務・対外交流委員会
7月20日
新規入会者事務所調査
7月23日
新規入会者事務所調査
7月26日
入会審査会

六者協議会総会

7月27日
巡回相談（大垣市役所）

中濃支部

7月10日
巡回相談（関市総合福祉会館）
7月20日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

7月12日
新規入会者事務所調査
7月17日
入会審査会
7月19日
新規入会者事務所調査
7月24日
入会審査会

一 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) 4707 24. 6. 28	㈱ ホ ー ム ワ ン	榎 田 常 男	榎 田 常 男	058-214-6402 058-214-6403	岐阜市宇佐南1-18-10 サンビル302	500- 8367
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------------------	--------------

【中濃支部】

(1) 4697 24. 5. 8	関 不 動 産	平 田 行 安	平 田 行 安	0575-29-6969 0575-29-6767	関市下有知3420	501- 3217
----------------------	---------	---------	---------	------------------------------	-----------	--------------

【東濃支部】

(1) 4710 24. 7. 5	㈱ 加 地 工 務 店	加 地 宣 彦	西 山 浩 元	0573-82-4131 0573-82-4388	中津川市付知町6054	508- 0351
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	丸石(株)	石原 幸喜	岐阜市須賀1-10-1	廃業	12
岐阜中	森宮建設(株)	森 益男	岐阜市吹上町1-4	廃業	13
西濃	(株)ハウスドゥ住宅販売 大垣店	富永 正英	大垣市南頬町1-116-1	廃止	40
中濃	オグラ不動産	小椋 捷夫	関市鋳物師屋3-2-43	廃業	54
東濃	(有) 良和	加藤 良郎	多治見市若松町1-12-5	廃業	75
飛騨	向川原不動産	向川原安彦	飛騨市古川町幸栄町1-28	期間満了	87

変更事項(7月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)アットホーム エイブルネットワーク県庁前店	専任主任者	小椋浩克	松尾竜也	8
岐阜中	(株)岐阜信販	代表者	長村庄太郎	川田基弘	9
岐阜中	(株)丸杉	専任主任者		加藤丈典	12
岐阜南	(株)アットホーム 管理センター	政令使用人	小椋浩克	恒川真人	16
		専任主任者	小椋浩克		
岐阜南	(株)ニッショウ 岐阜鶯支店	専任主任者		嶺川真人	17
岐阜南	(株)マイランド岐阜	代表者	上田泰久	福崎忠仁	18
岐阜南	(株)阿部工務店	専任主任者	木谷一郎		21
岐阜南	(株)ライフプラン	専任主任者	奥村哲也		23
岐阜北	リーフ不動産販売(株)	専任主任者		水野嘉奈子	34
西濃	イビケン(株)	代表者	坂井隆	臼井勝弘	38
西濃	西美濃農業協同組合	代表者	後藤角雄	坂英臣	40
西濃	(株)明星	専任主任者	長谷川茂		41
東濃	(有)中津川不動産	代表者	熊崎昌治	日比野広志	76
		専任主任者		日比野広志	

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。



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7月31日現在
所属会員 1,206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)
情報提供委員長 瀬上 直 樹