

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.431
平成24年11月15日発行



おもな内容

記帳・帳簿等の保存制度の対象者の拡大について……	2
平成24年度 宅地建物取引主任者資格試験 ……	3
8月新設住宅着工 ……	4
「羽島都市計画事業駅北本郷土地区画整理事業」 保留地処分の媒介業務に関する協定書を締結 ……	5
岐阜県暴力追放だより ……	6
身近な法律相談 ……	8
不動産取引判例集 ……	9
協会の動き・支部だより・会員の異動 ……	11



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

記帳・帳簿等の保存制度の対象者の拡大について

国税庁課税部個人課税課

～ 平成26年1月から記帳・帳簿等の保存制度の対象者が拡大されます。～

先般、経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律が成立し、個人の白色申告者のうち前々年分あるいは前年分の事業所得、不動産所得又は山林所得の合計額が300万円を超える方に必要とされていた記帳と帳簿書類の保存が、これらの所得を生ずべき業務を行う全ての方について、平成26年1月から同様に、帳簿を備え付けて総収入金額及び必要経費に関する事項を記録し、かつ、当該帳簿等を保存することとされました。

これに伴い、国税庁としては、国税庁ホームページに改正の概要を掲載するとともにチラシの配布や記帳・帳簿等の保存制度の概要や記帳の仕方等に関する説明会を開催するなど、改正の内容を適切に周知していくほか、地方公共団体や各種団体等とも連携・協調を図りつつ、改正内容の幅広い広報・周知等に取り組んでいくこととします。

※ 記帳・帳簿等の保存制度や記帳の内容の詳細は、国税庁ホームページ (http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/kojin_jigyo/index.htm) をご覧ください。

事業所得等を有する白色申告の方に対する現行の記帳・帳簿等の保存制度について、平成26年1月から対象となる方が拡大されます。

○ 対象となる方は、

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずべき業務を行う全ての方です。

※ 所得税の申告の必要がない方も、記帳・帳簿等の保存制度の対象となります。

※ 現行の記帳・帳簿等の保存制度の対象者は、白色申告の方のうち前々年分あるいは前年分の事業所得等の金額の合計額が300万円を超える方です。

※ 税務署では、白色申告者のうち、新たに記帳を行う方や記帳の仕方がわからない方のために、記帳・記録保存制度の概要や記帳の仕方等を説明する「記帳説明会（順次開催予定）」を実施しています。

○ 記帳する内容

売上げなどの収入金額、仕入れや経費に関する事項について、取引の年月日、売上先・仕入先その他の相手方の名称、金額、日々の売上げ・仕入れ・経費の金額等を帳簿に記載します。

記帳に当たっては、一つ一つの取引ごとではなく日々の合計金額をまとめて記載するなど、簡易な方法で記載してもよいことになっています。

【簡易な方法による記載】

○ 帳簿等の保存

収入金額や必要経費を記載した帳簿のほか、取引に伴って作成した帳簿や受け取った請求書・領収書などの書類を保存する必要があります。

◎ 帳簿・書類の保存期間

	保存が必要なもの	保存期間
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿（法定帳簿）	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿（任意帳簿）	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表その他の書類	5年
	業務に関して作成し、又は受領した請求書、納品書、送り状、領収書などの書類	

平成24年度 宅地建物取引主任者資格試験 受験者19万1千人、受験率80.9%

平成24年度の宅地建物取引主任者資格試験が、10月21日（日）全国一斉に実施されました。

同試験の指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、昨年度より2,603名増の19万1,175名（対前年度比1.4%増）で、受験申込者数23万6,350名に対する受験率は80.9%（対前年度比0.5%減）、受験率は昨年度を下回ったものの、受験申込者の増加により、受験者数は2年連続の増加となりました。

なお、受験者の内訳は、一般受験者が15万4,718名、登録講習修了者が3万6,457名でした。

本県では、従来会場として使用してきた岐阜大学工学部・応用生物科学部の校舎が改修工事により使用できなくなったことから、岐阜大学全学共通教育講義棟・地域科学部・医学部看護学科の校舎を試験室として使用、受験申込者数2,745名中2,269名（内、登録講習修了者305名）が受験しました（受験率82.7%）。

本会では試験協力機関として試験要員169名を動員して当日の運営に当たりました。

なお、合格発表は12月5日（水）で、本県では宅建協会の本部・支部の他、岐阜県都市建

築部建築指導課に合格者名簿、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示されるとともに、合格者には合格証書が送付される。

また、合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号については、(財)不動産適正取引推進機構のホームページ（午前9時30分から）にも掲載され、携帯電話でも同機構ホームページにアクセスすることで合否および合否判定基準の照会ができる。

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

平成24年度「宅地建物取引主任者資格試験」都道府県別受験状況

都道府県	申込者数	受験者数	欠席者数	受験率	都道府県	申込者数	受験者数	欠席者数	受験率
北海道	6,628	5,461	1,167	82.4	滋賀県	2,180	1,775	405	81.4
青森県	1,104	891	213	80.7	京都府	5,041	4,046	995	80.3
岩手県	1,307	1,049	258	80.3	大阪府	19,519	15,855	3,664	81.2
宮城県	4,257	3,370	887	79.2	兵庫県	10,356	8,425	1,931	81.4
秋田県	969	780	189	80.5	奈良県	2,600	2,122	478	81.6
山形県	964	745	219	77.3	和歌山県	1,056	845	211	80.0
福島県	2,088	1,707	381	81.8	鳥取県	434	340	94	78.3
茨城県	3,599	2,902	697	80.6	島根県	689	546	143	79.2
栃木県	2,529	2,026	503	80.1	岡山県	2,806	2,255	551	80.4
群馬県	2,709	2,233	476	82.4	広島県	4,524	3,724	800	82.3
新潟県	2,376	1,908	468	80.3	山口県	1,521	1,238	283	81.4
山梨県	1,025	835	190	81.5	徳島県	818	677	141	82.8
長野県	2,440	1,974	466	80.9	香川県	1,326	1,025	301	77.3
埼玉県	16,949	13,776	3,173	81.3	愛媛県	1,814	1,465	349	80.8
千葉県	13,536	10,885	2,651	80.4	高知県	630	529	101	84.0
東京都	45,585	36,148	9,437	79.3	福岡県	10,814	8,863	1,951	82.0
神奈川県	22,363	18,214	4,149	81.4	佐賀県	852	680	172	79.8
富山県	1,133	899	234	79.3	長崎県	1,526	1,263	263	82.8
石川県	1,530	1,237	293	80.8	熊本県	2,466	2,014	452	81.7
福井県	690	553	137	80.1	大分県	1,372	1,093	279	79.7
岐阜県	2,745	2,269	476	82.7	宮崎県	1,247	1,047	200	84.0
静岡県	5,451	4,482	969	82.2	鹿児島県	2,298	1,835	463	79.9
愛知県	12,939	10,652	2,287	82.3	沖縄県	3,290	2,680	610	81.5
三重県	2,255	1,837	418	81.5	合計	236,350	191,175	45,175	80.9

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比9.1%減の2万8,208戸と2カ月連続の減少、貸家が同2.7%減の2万7,616戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同2.5%減の2万1,228戸と先月の増加から再び減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同5.5%減の7万7,500戸と3カ月連続の減少となった。着工床面積は、同7.7%減の691万7千㎡となり、こちらも3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88万8千戸となった。持ち家では、民間資金分が同7.2%減の2万4,525戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同20.3%減の3,683戸と12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、民間資金分が同1.0%減の2万4,583戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同14.6%減の3,033戸と3カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同4.0%減の1万262戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同2.0%減の1万768戸と4カ月ぶり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21.5%増の158戸と増加となったものの、持ち家が同21.9%減の545戸、貸家が同38.7%減の152戸と減少となったため、岐阜県全体では、同18.7%減の902戸と3カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同1.3%減の6,483戸、貸家が同2.0%減の1万363戸、分譲住宅が同6.2%減の1万1,557戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同4.5%減の2万8,561戸となった。

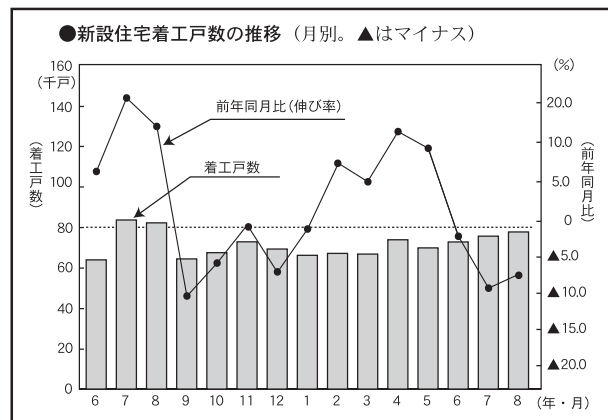
中部圏では、分譲住宅が同11.8%増の2,128戸と増加となったものの、持ち家が同15.7%減の4,304戸、貸家が同18.0%減の2,653

戸と減少となったため、中部圏全体では同11.0%減の9,153戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同12.2%増の4,625戸と増加となったものの、持ち家が同15.3%減の3,223戸、貸家が同0.2%減の3,785戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.0%減の1万1,675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15.7%増の465戸と増加となったものの、持ち家が同4.7%減の4,834戸、貸家が同15.2%減の6,057戸と減少となったため、全体では、同10.3%減の1万1,361戸と3カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同4.4%減の3,062戸、貸家が同2.9%減の5,123戸、分譲住宅が同1.0%減の1,445戸と減少となったため、全体では、同2.9%減の9,658戸と3カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

「羽島都市計画事業駅北本郷土地区画整理事業」保留地処分の媒介業務に関する協定書を締結

本会では、「羽島都市計画事業駅北本郷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10月25日施行）」を羽島市との間で締結しました。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、媒介契約申出書及び購入希望者の保留地買受け申請書、身分証明書、住民票抄本等を羽島市役所建設部区画整理課へ提出してください。

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羽島市より支払われることになります。

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

次の区分に従い算定した額の合計額とする。ただし、千円未満は切り捨てるものとする。

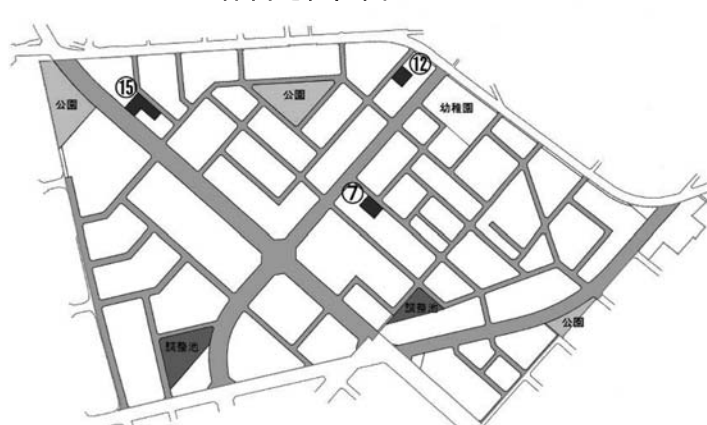
取引額	2,000万円以下	2.0%
取引額	5,000万円以下	1.8%
取引額	10,000万円以下	1.7%
取引額	10,000万円超	1.5%

※ 上記媒介報酬額は消費税等相当額を含む。

羽島都市計画事業インター北土地区画整理事業保留地一覧表

物件番号	所在	地積 (m ²)	処分価格 (円)	用途地域	備考
7	19街区3画地	381.60	15,950,880	第二種住居	
12	29街区6画地	320.79	14,531,787	第二種住居	
15	43街区6画地	633.74	30,736,390	近隣商業	

保留地位置図



【問い合わせ先】

羽島市建設部 区画整理課 換地清算係

TEL:058-392-9927 (直通)

URL:www.city.hashima.lg.jp/category_list.php?trmcd=21-4-0-0



岐阜県 暴力追放だより

改正暴力団対策法が施行されました

改正暴力団対策法（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律）が平成24年8月1日に公布され、平成24年10月30日付で施行されましたのでお知らせします。

※ 改正法による都道府県暴力追放運動推進センターによる事務所使用差止請求制度の導入については未施行（平成25年1月末までに施行）

〔改正暴力団対策法の主な内容〕

○対立抗争による危険を防止するための措置（平成24年10月30日施行）

危険な抗争行為を行う指定暴力団を「特定抗争指定暴力団」に指定し、警戒区域内での事務所の新設や既存事務所への立ち入りなどを行った場合、中止命令などの行政命令を経ずに逮捕できる規定（直罰規定）が盛り込まれました。

○暴力的要求行為等に伴う暴力行為による危険を防止するための措置（平成24年10月30日施行）

不当要求に応じない者に対する危険な暴力行為を行う指定暴力団を「特定危険指定暴力団」に指定し、警戒区域内での不当要求行為を直罰化するとともに、事務所使用制限を命じることができる規定が盛り込まれました。

○都道府県暴力追放運動推進センターによる事務所使用差止請求制度の導入

（平成25年1月末までに施行）

国家公安委員会の認定を受けた適格団体（都道府県暴力追放運動推進センター）が、暴力団事務所の付近住民から委託を受けて、原告として事務所の使用等の差止請求を行うことができる規定が盛り込まれました。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部を改正する法律の概要

第1 市民生活に対する危険を防止するための規定の整備

1 対立抗争による危険を防止するための措置

- (1) 対立抗争が発生した場合において、当該対立抗争に係る凶器を使用した暴力行為が人の生命又は身体に重大な危害を加える方法によるものであり、かつ、当該対立抗争により更に同様の危害が加えられるおそれがあると認めるときは、都道府県公安委員会（以下「公安委員会」という）は、3月以内の期間及び警戒区域を定めて、当該対立抗争に係る指定暴力団等を特定抗争指定暴力団等として指定するものとする。
- (2) 特定抗争指定暴力団等の指定暴力団員は、警戒区域において、当該特定抗争指定暴力団等の事務所の新設等をしてはならないこととする（直罰）。
- (3) 特定抗争指定暴力団等の指定暴力団員又はその要求若しくは依頼を受けた者は、警戒区域内に在る当該特定抗争指定暴力団等の事務所に立ち入り、又はとどまってはならないこととする（直罰）。

2 暴力的要求行為等に伴う暴力行為による危険を防止するための措置

- (1) 公安委員会は、暴力的要求行為等が行われた場合において、指定暴力団員又はその要求若しくは依頼を受けた者がこれに関連して凶器を使用して人の生命又は身体に重大な危害を加える方法による暴力行為を行ったと認められかつ、更に反復して同様の暴力行為が行われるおそれがあると認めるときは、1年を超えない範囲内の期間及び警戒区域を定めて、当該指定暴力団員の所属する指定暴力団等を特定危険指定暴力団等として指定するものとする。
- (2) 特定危険指定暴力団等の指定暴力団員で、警戒区域において又は警戒区域における人の生活等に関して暴力的要求行為等をしたものは、これを処罰することとする。

(3) 特定危険指定暴力団等の指定暴力団員は、暴力的要求行為を行う目的で、警戒区域において又は警戒区域における人の生活等に関してその相手方に対し、面会の要求等をしてはならないこととする（違反に命令（罰則担保））。

(4) 公安委員会は、警戒区域内に在る特定危険指定暴力団等の事務所が、(1)の暴力行為に関し、多数の指定暴力団員の集合の用等に供されており、又は供されるおそれがあると認めるときは、当該事務所に係る管理者等に対し、3月以内の期間を定めて、当該事務所をこれらの用等に供してはならない旨を命ずることができることとする（罰則担保）。

第2 都道府県暴力追放運動推進センターによる事務所使用差止請求制度の導入（未施行）

国家公安委員会の認定を受けた都道府県暴力追放運動推進センターは、指定暴力団等の事務所の付近住民等で、当該事務所の使用等の差止めの請求をしようとするものから委託を受けたときは当該委託をした者のために自己の名をもって、当該請求に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有することとする。

第3 暴力的要求行為及び準暴力的要求行為の規制の強化等

1 暴力的要求行為の規制の強化

(1) 相手方が拒絶しているにもかかわらず指定暴力団等の威力を示して次の行為をすることを暴力的要求行為として規制する行為に追加する。

ア 金融商品取引業者等に対し金融商品取引行為を行うことを要求すること。

イ 銀行等に対し、預金等の受入れをすることを要求すること。

ウ 宅地建物取引業者に対し、宅地等の売買等を行うことを要求すること。

エ 建設業者に対し、建設工事を行うことを要求すること。

オ 暴力団の示威行事の用に供されるおそれが大きい施設の管理者に対し、当該施設を利用させることを要求すること。

(2) 国等が行う公共工事の契約又は入札に関する暴力的要求行為の規制について、国等の契約又は入札全般をその対象とするとともに、人に対して入札に参加しないこと等をみだりに要求する行為を規制の対象に追加する。

2 準暴力的要求行為の規制の強化

(1) 指定暴力団員は、人が準暴力的要求行為をすることを助けてはならないこととする（違反に命令（罰則担保））。

(2) 指定暴力団等の威力を示すことを常習とする者で当該指定暴力団等の指定暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者等を準暴力的要求行為が禁止される者に追加する。

3 縄張に係る禁止行為に関する規定の整備

(1) 指定暴力団員は、縄張内で営業を営む者のために、用心棒の役務を提供すること等をしてはならないこととする（違反に命令（罰則担保））。

(2) 営業を営む者等は、指定暴力団員に対し、用心棒の役務を提供すること等を要求し、依頼し、又は唆してはならないこととする（違反に命令（罰則担保））。

第4 国及び地方公共団体並びに事業者の責務に関する規定の整備

1 国及び地方公共団体は、指定暴力団員等を入札に参加させないようにするための措置を講ずるほか、その事務又は事業に関する暴力団員による不当な行為の防止及びこれにより当該事務又は事業に生じた不当な影響の排除に努めなければならないこととする。

2 事業者は、不当要求による被害を防止するために必要な措置を講ずるよう努めるほか、その事業活動を通じて暴力団員に不当な利益を得させることがないように努めなければならないこととする。

第5 その他

賞揚等の規制の対象となる暴力行為の追加、罰則の強化等の改正を行う。

第6 施行期日

公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日（第2については公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日）

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



境界について②

- 1 前回で境界と言っても公的に範囲を画する「筆界」と、私的に範囲を画する「所有権界」とがあり、それは殆ど場合一致するが、例外的に異なることもあり得ることを話しました。紛争解決手続も第1に裁判手続において、所有権界については所有権範囲の認識訴訟、筆界については筆界確定訴訟に分かれ、また第2に裁判外において、所有権界については土地家屋調査士会にて行われている「境界紛争解決センター」によるもの、境界については筆界特定制度があることをお伝えしました。なお、所有権の範囲を巡る争いは、簡易裁判所による調停制度もあります。
- 2 裁判外手続について
 - (1) 境界紛争解決センターでの処理について
 - ア 概要

各地の土地家屋調査士会において「境界紛争解決センター」が立ち上げられて平成14年10月頃から活動しています。そして、同センターにおいて、境界問題に端を発する民事紛争につき、相談業務及び調停業務を行っています。例えば、隣地間において境界標識の設置を求めるものの他、境界を越えた堀や生垣等の撤去を請求するなどの時に、そのトラブル解消のために利用されたりします。
 - イ 制度上の限界について
 - (ア) 当事者双方の同意

私人間の互譲による任意の解決を目指す制度であることから、当事者双方が同意しない限り、調停手続には入れない仕組みになっています。
 - (イ) 筆界について

筆界それ自体は公的な存在であり、所有権界と異なり、私人間の互譲で定めることはできず、筆界自体を明らかにするには、筆界特定制度の活用を得る必要があります。
 - (2) 筆界特定制度での処理について

この制度は、所有権登記名義人等の申請に基づき、筆界特定登記官が筆界調査委員の意見を参考に行う筆界の公的認定判断を行うものであり、平成18年1月20日に発足しました。この所管は、地方法務局の本局です（岐阜県内なら岐阜地方法務局）。

特色として、筆界特定登記官に対して、その筆界を明確にするよう求め、同登記官がこれに答えるという方式をとって隣接所有者との対立構造になっていません。但し、利害関係者には手続的保障が与えられています。筆界特定登記官が独断で判断するものではなく、筆界について鑑定能力を有する専門家が手続上関与することになっており、また標準処理期間として6ヶ月と定められていて、訴訟手続よりは短期に決せられるという利点もあります。
- 3 裁判上の手続について
 - (1) 所有権確認訴訟について

土地所有権の及ぶ範囲（所有権界）を確認する訴訟です。所有権はどう処分しようと自由であり、訴訟中であっても話し合いによる解決で和解することも可能となります。
 - (2) 境界（筆界）確定訴訟について

筆界は、公的な存在であるために話し合いによる解決は不可能です。その点が所有権確認訴訟と大きく異なります。登記官等が形成した筆界という公的存在を探し出す作業ということになります。但し、隣接地所有者間の一対一の私的な境界紛争を解決する手段とある点では、所有権界を巡る私的紛争と根底は同じともいえます。
- 4 まとめ

境界を巡る争いは、生活に密接していて大変な辛い思いをしている人もいます。訴訟外の手続だと比較的容易に利用でき、処理期間も訴訟によるより短くて済むことが多いです。参考にして下さい。

以 上



売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことから、このことが民法570条の瑕疵担保にあたりと主張して、瑕疵担保による損害賠償を求めた事案において、瑕疵が認められないとした事例

(最高裁第三小法廷 平成22年6月1日 破棄自判)

【事案の概要】

東京都が建設中の舎人・ライナーに必要な用地の所有者Aに対して代替地を提供することとなり、その事務を受託した土地開発公社X（原告・被上告人）は、平成3年3月15日、ふっ素機能商品の製作・販売を業とするY社（被告・上告人）から本件土地を総額23億3572万円余で買い受けた。

Xが平成3年2月20日に実施した土壤調査の結果では、本件売買契約締結時には、本件土地の表層土に東京都の定める公用地取得に係る重金属等による汚染土壤の処理基準値を超える量の鉛、砒素及びカドミウムが含有されている部分があることが判明した。

東京都は、平成13年4月1日から施行された都民の健康と安全を確保する環境に関する条例で有害物質を定義した上、鉛、砒素、カドミウム、ふっ素、PCB等26種類の物質を当該有害物質として掲げ、当該土地の改変時における改変者の義務について規定した。

そこでXが平成17年10月に追加調査した結果、平成3年調査で判明した物質以外にふっ素、PCBが含有されていることが判明した。

Xは平成18年7月5日、以上の事実を知ったAが本件土地を代替地として受領することを拒否したため、汚染された土壤の掘削除去及び封じ込めを行った後、本件土地を公園用地として利用することとした。Xは、本件土地に隠れた瑕疵があったため損害を被ったと主張して、Yに対し、4億6000万円余の賠償を求めたところ、一審判決はこれを認めなかったため控訴したところ、控訴裁判所はXの請求をほぼ全部認容した。これに対し、Yが上告受理申し立てをし、第三小法廷は、Y敗訴部分を破棄し、Xの控訴を棄却した。

【判決の要旨】

- (1) 原審は、次のとおり判断して、被上告人の請求を一部認容した。

居住その他の土地の通常の利用を目的として締結される売買契約の目的物である土地の土壤に、人の健康を損なう危険のある有害物質が上記の危険がないと認められる限度を超えて含まれていないことは、上記土地が通常備えるべき品質、性能に当たるといふべきであるから、売買契約の目的物である土地の土壤に含まれていた物質が、売買契約締結当時の取引観念上は有害であると認識されていなかったが、その後、有害であると社会的に認識されたため、新たに法令に基づく規制の対象となった場合であっても、当該物質が上記の限度を超えて上記土地の土壤に含まれていたことは、民法570条にいう瑕疵に当たると解するのが相当である。したがって、本件土地の土壤にふっ素が上記の限度を超えて含まれていたことは、上記瑕疵に当たるといふべきである。

(2) しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべきところ、前記事実関係によれば、本件売買契約締結当時、取引観念上、ふっ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生じるおそれがあるとは認識されておらず、被上告人の担当者もそのような認識を有していなかったものであり、ふっ素が、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生じるおそれがあるなどの有害物質として、法令に基づく規制の対象となったのは、本件売買契約締結後であったというのである。そして、本件売買契約の当事者間において、本件土地が備えるべき属性として、その土壤に、ふっ素が含まれていないことや本件売買契約締結時に有害性が認識されていたか否かにかかわらず、人の健康に係る被害を生ずるおそれのある一切の物質が含まれていないことが、特に予定されていたとみるべき事情もうかがえない。そうすると、本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったふっ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできず、本件土地の土壤に溶出量基準値及び含有量基準値のいずれをも超えるふっ素が含まれていたとしても、そのことは、民法570条にいう瑕疵には当たらないというべきである。

【まとめ】

東京高裁において、平成20年9月25日に売買契約の目的物である土地の土壤に、売買契約締結後に法令に基づく規制の対象となったふっ素が基準値を超えて含まれていたことが、民法570条の瑕疵にあたるかの判断がなされたことから、最高裁の判断が俟たれた事例である。

学説上、通説では、民法570条の瑕疵については、「何が欠陥かは、当該目的物が通常備えるべき品質・性能が基準になるほか、契約の趣旨によっても決まる。つまり、契約当事者がどのような品質・性能を予定しているかが重要な基準を提供することになる。このように当事者の合意を重視する考え方を主観説といい、当該目的物の客観的な品質・性能基準で判断する客観説と対比されるが、主観説が妥当である」とされ、判例も主観説を採っているとされているところである。本判決も同様の観点からなされていることから、最高裁があらためて、民法570条の瑕疵の考え方を明らかにしたものとして重要な意義を有する。

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

10月11日

- ・(公社)愛知県宅地建物取引業協会公益社団法人設立・創立45周年記念式典
名古屋市：箕浦会長出席

10月15日

- ・宅建ぎふNo.430号発行

10月17日

- ・宅地建物取引主任者資格試験アルバイト説明会
(1) 宅建試験アルバイト業務について
(2) 試験当日の業務について

10月18日

- ・宅地建物取引主任者資格試験監督員等説明会
(1) 試験当日の概要について
(2) 試験当日の業務について

10月21日

- ・平成24年度宅地建物取引主任者資格試験

岐阜大学：箕浦会長他168名



10月30日

- ・東海不動産公正取引協議会正副会長会議
名古屋市：箕浦会長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

10月2日

巡回相談（岐阜市役所）

10月3日

新規入会者事務所調査
入会審査会

10月5日

中間監査会
第5回幹事（監査）会

10月9日

巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

10月3日

巡回相談（各務原市役所）

10月16日

巡回相談（岐阜市役所）

10月17日

巡回相談（羽島市役所）

10月23日

第5回情報提供委員会
中間監査会

岐阜北支部

10月5日

第1回総財務委員会

10月12日

中間監査会

10月23日

巡回相談（岐阜市役所）

10月30日

第5回幹事会
第2回入会審査会

西濃支部

10月11日

新規入会者事務所調査

10月12日

新規入会者事務所調査
入会審査会

10月26日

巡回相談（大垣市役所）

中濃支部

10月12日

中間監査会

10月30日

第1回財務委員会

東濃支部

10月12日

第5回役員会

10月16日

中間監査会

一 会 員 の 異 動 一

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 4718 24. 9. 13	㈱リアルエステート岐阜	橋 真 二	竹 島 典 秀	058-215-0822 058-215-0824	岐阜市今嶺3-4-27	500- 8388
-----------------------	-------------	-------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【西濃支部】

(1) 4721 24. 10. 9	再 生 土 地 ㈱	竹 中 正 博	竹 中 正 博	0584-91-3439 0584-91-3439	大垣市綾野1-2836	503- 0984
(1) 4720 24. 10. 9	(有) 安 八 重 機	岡 田 義 明	岡 田 義 明	0584-62-5974 0584-62-5274	安八郡安八町東結259	503- 0112
(1) 4719 24. 9. 13	夢ハウス・のぞみ㈱	河 村 義 明 (河 村 元 繁)	河 村 元 繁	0585-45-5983 0585-45-5983	揖斐郡池田町田畑699-3	503- 2422

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	(有) 日 生 開 発	大牧 延幸	岐阜市日ノ本町1-5	期間満了	11
西 濃	福 屋 不 動 産	高木 典子	大垣市船町2-7 船町ビル201	廃 業	40
西 濃	明 光 住 宅	堺 節夫	養老郡養老町押越790-1	廃 業	44
西 濃	(有) 三 共 工 業	古沢 正治	安八郡安八町北今ヶ淵82	期間満了	49

変 更 事 項 (10月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	セキスイハイム中部㈱ 岐阜支店	代 表 者	西村正史	八木健次	10
		専任主任者		樋口ひかる	
岐阜中	㈱ ニ ッ シ ョ ー 岐阜支店	専任主任者	水野尚博・足立伸午		11
岐阜中	㈱ リースマネージメント	政令使用人	三島彰治	森千佳	13
		専任主任者	三島彰治	小池美穂	
岐阜南	㈱ ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者	嶺川真人	飯尾泰司	17
岐阜南	㈱ リ プ ラ イ ス リプライス岐阜	政令使用人	酒井洋輔	星山浩明	18
		専任主任者	青道大・鈴木志穂	高見奈美子・井村将直	
岐阜南	㈱ リースマネージメント 岐阜南支店	支 店 名	羽島店	岐阜南店	20
		所 在 地	〒501-6264 羽島市小熊町島2-16	〒500-8282 岐阜市茜部大川2-13-1	

		T E L	058-322-7001	058-215-0916	
		F A X	058-322-7002	058-215-0917	
		政令使用人	森千佳	三島彰治	
		専任主任者	阿部亮介	三島彰治	
岐阜北	(株) 洋 伸 不 動 産	所 在 地	〒502-0907 岐阜市島新町2-46-1	〒502-0816 岐阜市道三町60-2	31
岐阜北	(株) リースマネージメント 岐阜北店	政令使用人	近藤友和	司山佳史	31
岐阜北	堀 伊 木 材 (株)	所 在 地	〒501-0425 本巣郡北方町加茂10	〒501-0425 本巣郡北方町東加茂2-76	36
西 濃	宝 珠 不 動 産	所 在 地	〒503-2207 大垣市枝郷4-61-1	〒503-2216 大垣市昼飯町330-3	41
		T E L	0584-71-2355	0584-71-1368	
		F A X	0584-71-2399	0584-71-1368	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 関支店	専任主任者	飯尾泰司	嶺川真人	55
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 可児支店	専任主任者		水野尚博	61
中 濃	(株) 平 和 興 業	専任主任者	大野裕子	ニエン千草	71
飛 驒	日 産 工 業 (株)	専任主任者	田中洋行	山下雄介	88

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。

『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	代表者氏名	逝去者氏名	続柄	逝去年月日
中 濃	村 井 不 動 産	村井 淳子	村井 淑夫	夫	平成24年10月13日
飛 驒	(有) ノ ブ ジ	山田 伸夫	山田ふみ江	妻	平成24年10月24日
西 濃	マ ル シ ョ ウ コ ダ マ	児玉 昭人	児玉 昭人	本人	平成24年10月25日

岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供についての 研修会の開催について（岐阜中支部研修会）

本誌10月号（Vo1. 430）号でお知らせしました、「岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供に関する協定」について、岐阜中支部研修会において協定の概要等の説明を行います。

参加を希望される方は、11月20日（火）までに、岐阜中支部宛（TEL058-248-6691）お申込みください（岐阜中支部以外の方等も受講頂けます）。

開催日時	平成24年11月26日（月）午後1時30分から3時まで
会 場	岐阜産業会館第1会議室（岐阜市六条南2-11-1）
研修内容	○ 岐阜市のまちづくり 細江 茂光 岐阜市長（予定）
（講 師）	○ 岐阜市中心商店街の「空き店舗」の情報提供について 岐阜市商工観光部産業振興課 商業振興係 担当職員



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10月31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)
情報提供委員長 瀬上 直 樹