

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.432
平成24年12月15日発行



おもな内容

「反社会的勢力データベース」利用方法の変更について……	2
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について……	3
「平成24年度宅建試験」合格者の概要 ……………	4
9月新設住宅着工 ……………	5
「登録実務講習」・「登録講習」実施機関のお知らせ…………	6
法務局からのお知らせ ……………	9
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

「反社会的勢力データベース」利用方法の変更について（会員専用）

本年3月より運用を開始しました、全宅連を含む不動産5団体による「不動産業反社会的勢力データベース」について、照会・回答時間の短縮化、回答メールの誤送信の防止、照会フォーマットの統一による利便性の向上、通信段階における情報流出の危険の低減化等を図るため、利用方法が変更されましたのでお知らせします。

＜反社会的勢力データベースの留意点＞

このデータベースは、取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを、警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに確認および相談する必要があると認められる場合に、その前段階の補完確認手段としてご利用いただくことを目的しております。

＜照会結果の確度＞

このデータベースは、新聞等に掲載された過去の犯罪記事等を集積したものであります。したがって、この情報のみをもって照会対象者が反社会的勢力に該当すると断定するものではありません（あくまでも反社会勢力の「可能性がある」という性質のものであります）。また、照会結果が、照会対象者と同姓同名の別人に関する情報である場合もあります。いずれにしても、ご自身で確認した結果と、データベースでの照会結果を踏まえ、最終的には警察に確認または相談するようにして下さい。

＜反社データベースの活用に当たっての留意点＞

1. 反社データベースは、すべての不動産取引において網羅的に活用するものではなく、取引の相手方に反社会的勢力である疑いが認められる場合や、その疑いが払拭されない等の状況下で、直面する取引について、拒否または契約解除することが見込まれる場合に活用するものであること
2. 反社会的勢力の排除に関する取組は、事業者独自での調査等による対応（自助）、不動産関係団体による反社会的勢力に関して収集した情報の提供等を行う対応（共助）、警察機関による反社会的勢力に関する情報提供（公助）を、場面等に応じて相互に組み合わせるなどして対応することが考えられるが、データベースの活用は、このうちの「共助」に位置付けられるものであり、その活用に当たっては、まずは「自助」としてあらかじめ事業者としての可能な範囲での調査を十分に行い、その上で、必要に応じて「共助」に移行し、さらに確認が必要となった場合に「公助」へ移行するという対応の流れが適当であること。

● 反社会的勢力データベースの利用方法等

本会ホームページ（<http://www.gifu-takken.or.jp>）、「反社会的勢力データベース（会員専用）」ボタンより、会員業者申請ページにアクセスし、「照会申請フォーム」に入力を行い、申請をして頂きます。

申請者が協会会員であることができた申請は、自動で反社会的勢力データベースに照会され、照会結果がメールにて送信されます。

※ 会員の方で、ユーザー名、パスワードが不明な方は、（協会事務局（TEL 058-275-1551）までお問い合わせください。

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土交通省土地・建設産業局不動産課
国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものとされています。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

〔事後届出制とは〕

「一定の面積以上」の大規模な土地について、「土地売買契約等の契約」を締結した場合には、当事者のうち権利取得者（売買の場合であれば買主）は、届出書に必要な書類を添付して、契約締結後2週間以内（契約日も含む）に、この契約に係る土地が所在する市町村の国土利用計画法担当窓口へ届出が必要となります。

事後届出は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。

なお、勧告しない場合の通知は、原則として行いません。

一定面積以上とは？	①市街化区域： 2,000㎡以上 ②「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。
土地売買等の契約とは？	売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含まれます。

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験 合格者の概要

(財)不動産適正取引推進機構は、平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の合格者を12月5日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中33問以上(登録講習修了者は45問中28問以上)正解した者とされ、合格率は16.7%で、前年度の合格率16.1%より0.6%の上昇となりました。合格者数は、対前年度比5.3%増の32,000名(対前年度1,609名増)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万3,018名(合格率16.5%)、女性合格者が8,982名(合格率17.5%)、うち、登録講習修了者の合格者は8,100名(合格率22.6%)でした。合格者の平均年齢は35.5歳で、最高齢合格者は東京都の83歳、最年少合格者は奈良県の16歳でした。職業別構成比では不動産業30.3%、金融関係9.7%、建設関係10.7%、他業種23.6%、学生9.9%、主婦4.4%、その他11.5%となりました。

岐阜県の合格者数は、374名(男性284名、女性90名)で、前年度より17名増加しました。合格率は16.5%で、うち、登録講習修了者の合格者は80名で、合格率は26.2%でした。

<正解番号>

問1③ 問2① 問3③ 問4②

問5③又は④ ※

問6④ 問7① 問8④ 問9① 問10④

問11④ 問12③ 問13② 問14② 問15①

問16① 問17③ 問18② 問19③ 問20④

問21② 問22④ 問23② 問24① 問25④

問26① 問27① 問28① 問29② 問30②

問31④ 問32④ 問33① 問34② 問35①

問36④ 問37② 問38③ 問39④ 問40③

問41③ 問42③ 問43③ 問44④ 問45②

問46③ 問47② 問48② 問49③ 問50①

※ 問5は、③又は④のいずれも正解とする。

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,461	873	16.0%	滋賀県	1,775	259	14.6%
青森県	891	144	16.2%	京都府	4,046	674	16.7%
岩手県	1,049	139	13.3%	大阪府	15,849	2,650	16.7%
宮城県	3,370	535	15.9%	兵庫県	8,425	1,454	17.3%
秋田県	780	116	14.9%	奈良県	2,122	301	14.2%
山形県	745	125	16.8%	和歌山県	845	144	17.0%
福島県	1,707	216	12.7%	鳥取県	340	48	14.1%
茨城県	2,902	447	15.4%	島根県	546	85	15.6%
栃木県	2,026	286	14.1%	岡山県	2,255	362	16.1%
群馬県	2,233	303	13.6%	広島県	3,724	588	15.8%
新潟県	1,908	326	17.1%	山口県	1,238	211	17.0%
山梨県	835	116	13.9%	徳島県	677	93	13.7%
長野県	1,974	292	14.8%	香川県	1,025	165	16.1%
埼玉県	13,776	2,393	17.4%	愛媛県	1,465	235	16.0%
千葉県	10,883	1,960	18.0%	高知県	529	98	18.5%
東京都	36,148	6,656	18.4%	福岡県	8,863	1,383	15.6%
神奈川県	18,214	3,103	17.0%	佐賀県	680	89	13.1%
富山県	899	153	17.0%	長崎県	1,263	187	14.8%
石川県	1,237	199	16.1%	熊本県	2,014	275	13.7%
福井県	553	95	17.2%	大分県	1,093	164	15.0%
岐阜県	2,269	374	16.5%	宮崎県	1,048	161	15.4%
静岡県	4,482	698	15.6%	鹿児島県	1,835	275	15.0%
愛知県	10,653	1,928	18.1%	沖縄県	2,680	343	12.8%
三重県	1,837	279	15.2%	合計	191,169	32,000	16.7%

9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比12.6%増の2万8,125戸と3カ月ぶりの増加、貸家が同35.4%増の2万6,253戸と3カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同4.8%増の1万9,410戸と先月の減少から再び増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同15.5%増の7万4,176戸と4カ月ぶりの増加となった。着工床面積は、同12.6%増の664万8千㎡となり、こちらも4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86万6千戸となった。持ち家では、公的資金分が同1.4%減の3,542戸と13カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同14.9%増の2万4,583戸と3カ月ぶり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11.0%減の2,094戸と4カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同41.8%増の2万4,159戸と3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、マンションが同1.8%増の9,219戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同7.9%増の1万135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2.5%減の553戸、貸家が同21.8%減の133戸と減少となったものの、分譲住宅が同122.1%増の191戸と増加となったため、岐阜県全体では、同6.6%増の878戸と4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10.6%増の6,287戸、貸家が同26.4%増の9,684戸、分譲住宅が同7.2%増の1万100戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同11.3%増の2万6,184戸となった。

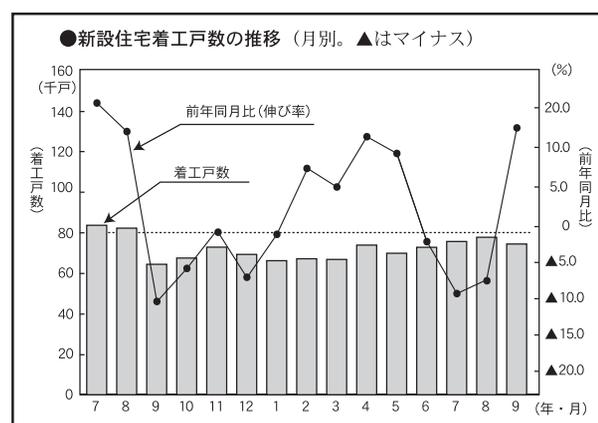
中部圏では、持ち家が同4.8%増の4,110戸、貸家が同3.3%増の2,147戸、分譲住宅

が同7.9%増の1,754戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同2.3%増の8,027戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同15.9%減の3,498戸と減少となったものの、持ち家が同5.9%増の3,252戸、貸家が同27.1%増の3,198戸と増加となったため、近畿圏全体では同2.9%増の1万66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4,643戸、貸家が同63.8%増の5,955戸、分譲住宅が同23.4%増の412戸と増加となったため、全体では、同29.4%増の1万1,024戸と4カ月ぶりの増加となった。

2×4では、分譲住宅が同9.9%減の1,158戸と減少となったものの、持ち家が同30.2%増の3,042戸、貸家が同72.5%増の5,302戸と増加となったため、全体では、同41.9%増の9,515戸と4カ月ぶりの増加となった。



「登録実務講習」の実施機関のお知らせ

～ 2年以上の実務経験を満たすための講習 ～

◎「登録実務講習」とは

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物取引主任者資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「取引主任者の登録について (http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html)」において随時お知らせされます。

登録実務講習実施機関一覧

(平成24年11月9日現在)

登録番号	機関の名称	事務所所在地	電話番号
1	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	03-5843-2070
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
4	T A C (株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
7	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
8	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651
12	一般社団法人宅建実務教育センター	千葉県船橋市習志野台1-18-6	047-497-8600
13	一般社団法人職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜 1階	0120-963-253
14	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15	03-6403-7808
15	(株)S o c i a l B r i d g e	大阪府大阪市北区梅田1-1-3	06-4796-6698
16	(株)K e n ビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿 1階	03-5326-9294
17	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-633-3030

「登録講習」の実施機関のお知らせ

～ 宅建試験の一部免除を受けるための講習 ～

◎「登録講習」とは

「登録講習」は、宅地建物取引業法第16条第3項に基づき、講習実施機関が国土交通大臣に登録して実施する講習です。

「登録講習」を修了された方は、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる「宅地建物取引主任者資格試験」において、問題の一部が免除されます（平成22年度の宅地建物取引主任者資格試験においては、出題の50問中5問が免除されています。）。

受講申込資格は、宅建業に従事し、受講申込時及び講習期間中において有効な従業者証明書を保持している方となります。

☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「取引主任者の登録について（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html）」において随時お知らせされます。

登録講習実施機関一覧

（平成24年7月17日現在）

登録番号	機関の名称	事務所所在地	電話番号
1	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	03-5843-2070
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15	03-6403-7808
7	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
9	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
12	(株)辰巳法律研究所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
13	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
15	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651
16	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17	052-561-7628
17	(株)kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1F	03-5326-9294
18	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3738	092-714-4131
19	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-633-3030

平成25年宅建登録実務講習

宅地建物取引主任者資格登録のための

申込

下記サイトにアクセスし、受講申込画面で「法人コード」を入力してください。

かんたんWeb申込!

<http://www.kindaiika.jp/>

Web申込みで演習日も即決!

一般受講料 20,500円(税込)

→

協会様割引受講料 18,000円(税込)

会員様の「法人コード」

ztaku

(半角小文字)

修了証を即日発行!



	4期	5期	6期	7期
募集締切	12月17日(月)	12月20日(木)	12月25日(火)	12月27日(木)
通信講座	教材到着後～演習日(約1ヶ月間)			
演習/修了試験	演習:2日間(会場にて受講) 修了試験:演習2日目の最終時限(60分)			
修了証発行	修了試験合格後、即日発行!			

締め切りました

全国17会場、45回開催予定!

●札幌 ●仙台 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡
国土交通大臣登録実務講習実施機関(3)第1号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録実務講習係 TEL.0120-775-715(平日9:30~17:00)

平成25年登録講習

2月1日受付開始予定

宅建試験5問免除となる講習です

後日お知らせします

一般受講料 16,000円(税込)

→

協会様割引受講料

	1期	2期	3期	4期
募集締切	4月7日(日)	4月14日(日)	4月29日(月/祝)	5月12日(日)
通信講座	教材到着後～スクーリング日(約2ヶ月間)			
スクーリング/ 修了試験	スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証発行	6月18日(火)	6月25日(火)	7月16日(火)	7月24日(水)

全国11会場、20回開催予定

●札幌 ●仙台 ●東京 ●埼玉 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡
国土交通大臣登録講習実施機関(3)第001号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録講習係 TEL.03-5843-2077(平日9:30~17:00)

スクーリング日も即決! 変更も可!

かんたん
Web申込み

長年の実績と優秀な講師陣!

不動産主要5団体
推薦あり

役立つ情報発信!

マイページで、
役立つ情報を提供

公益財団法人 不動産流通近代化センター

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階

<http://www.kindaiika.jp/>

近代化センター

検索



法務局からのお知らせ

岐阜地方法務局関出張所は、平成24年12月21日（金）をもって廃止し、同月25日（火）に美濃加茂支局に統合することになりました。

これに伴い、現在、関出張所で取り扱っています登記事務は、美濃加茂支局において取り扱うこととなります。

〔美濃加茂支局所在地〕 美濃加茂市本郷町7-4-16
TEL 0574-25-2400



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

最近の相談事例

◎ 暴力団員風の電話の相手から怒鳴られる。

【相談内容】

私は建設会社の事務をやっています。先日、電話に出た時、暴力団員風の強い口調で怒鳴られました。相手の男はただ大声で喚くだけで、私には事情が分からず、返答に困りましたが、このような時にはどのように対応したらよろしいか。

【アドバイス】

① 相手の攻撃にひるまないこと。

相手はまず第一撃で当方をひるませておいて、かさにかかって攻撃をしてくるので、相手の第一撃にひるまず、毅然とした態度で対応することが大切です。

② 会話内容の記録

以下の点についてメモをとって下さい。（メモには日時を含めて記録するといひ）

- ・相手の氏名、役職、連絡先
- ・具体的な要件（要求）

③ 即答はさけること。

相手の要求に対しては、即答を避け、社内で十分協議した上で、当方より連絡する旨告げるようにして下さい。（この時に相手方の連絡先を聞くと聞き出しやすい）

④ 不用意な発言を避けること。

暴力団等はこちらの発言の揚げ足をとることが上手ですから、不用意な発言は相手に対してこちらを攻撃するための武器を与えるようなものです。

したがって、会話はあくまで事務的に行い、決して相手に言葉尻を捕らえられるような不用意な発言をせぬよう、細心の注意を払わなければなりません。

【社内体制の確立】

暴力団員風の者から会社にかかってきた場合だけでなく、これらの者が直接会社に訪問してきた場合等に備え、具体的な事案を想定しながら、担当者、上司、役員等の役割を社内で明確にしておくべきでしょう。

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



交通事故の賠償請求について

今回は、皆様が交通事故で被害に遭われた時の対応の仕方や保険金の請求の仕組みについてお話しします。

1. 事故発生直後の対応

(1) 身の安全の確保と共に、何よりも加害者の確認をしなければなりません。

交通事故の被害者は、①加害行為者（加害車両運転者）に対しては民法709条により、不法行為による損害賠償を請求できます。②加害行為者の使用者に対しても民法715条1項の使用者責任により損害賠償を請求でき、③自動車の運転供用者に対しては自動車損害賠償保障法（以下、「自賠法」といいます）3条により人的損害の賠償を請求できます。また、④被害者は自賠責保険及び任意保険の保険会社に対し、一定の条件の下に保険金の直接請求を行えます（これを「被害者請求」と呼びます）。

(2) ひき逃げ等で自動車の保有者が明らかでない場合や加害者が無保険の場合はどうするか。

これについては、政府による自動車損害賠償保障事業に基づく損害の補填を請求できるシステムになっています。

(3) 証拠の収集等について

人身事故、物損事故を問わず、多くの場合、過失割合が問題になります。各事故の類型（例えば、交差点の事故か否か、どちらが優先道路であるか、直進右折等の事故か等）に応じて、過失割合の基本が定型的に定められており、それに個別事情（例えば、スピードの出し過ぎ、被害者が老人又は児童である等）によって、割合の比率が増減します。

人身事故の場合、刑事事件として現場で警察が実況見分を行い、事故状況等を詳細に記載した実況見分調書が作成されます。かかる調書を民事での示談において重要な証拠となるので、取り寄せるなどして対応することになります。これ以外にも事故直後の現場の様子（例えば、事故車、スリップ痕など）を写真にて記録しておくといいいでしょう。

2. 保険会社に対する対応

(1) 事故に遭った場合には、警察に連絡するとともに保険会社へも連絡をします。通常、任意保険の約款において、事故発生の通知義務が施されており、加害者側において通知します。他方で、被害者も自己が加入する任意保険会社にて示談代行をして貰うべく連絡をします。

(2) 保険金請求権は、本来的に被保険者たる加害者が有することになり、保険契約者ではない被害者は有しません。しかし、加害者が適切な対応をせずに、任意の支払をしないなどの場合印は、被害者保護の観点から被害者が加害者の加入している保険会社に直接請求することが認められています。

ア 自賠責保険での直接請求（自賠法16条）

この直接請求は、損害賠償額が未確定（例えば、示談が未成立の場合）でも本請求が可能となります。また、本請求とは別に仮渡金請求（自賠17、当座の費用等の請求）も可能です。なお、これらの請求権の時効については従前2年でしたが、平成20年の自賠法改正により平成22年4月1日以降発生の事故については3年と改められました（その日以前に発生した事故については、従前どおり2年となります）。

イ 任意保険での請求

任意保険についても、法定された権利ではないものの、通常、約款により、被害者が保険会社に対して直接請求することが認められています。

任意保険において保険会社から支払いを受けるためには、一般に約款上、損害賠償額の裁判上、又は裁判外に於ける確定が要件とされているので、被保険者に対する確定判決や、示談成立等が必要となるのが原則となっています。

次回も交通事故での請求についてお話しさせていただきます。

以 上



戸建の売買契約において、建物に修復困難なシロアリ被害等が残金前に発見されたにもかかわらず、売主は買主に対する保護義務あるいは信義則上の義務に違反したとして、買主が売主に対し、債務不履行に基づく損害賠償を請求し、同時に仲介業者に対しても媒介契約の債務不履行等に基づく損害賠償を請求した（本訴）。一方、売主は、売買契約の違約金条項に基づき違約金の支払いを求めた（反訴）。判決は、建物が無価値と評価される程のシロアリ被害を認めるに足りる的確な証拠はなく、売主および仲介業者に債務不履行は認められないとして、買主の本訴請求を棄却し、売主の反訴請求を認容した事例

（東京地裁 平成22年3月10日判決 本訴請求棄却 反訴認容）

【事案の概要】

買主Xと売主Y1は、仲介業者Y2の仲介で、平成20年11月29日に中古戸建の売買契約を下記の内容で契約した。

① 代金：7400万円、② 支払方法：契約時に300万円、平成21年1月9日限り7100万円、③ 引渡日：売買代金全額支払時、④ 違約金：上記代金の10%相当額

同年12月20日、X並びにX依頼に係るシロアリ業者及び建築士は、Y2担当者立会の下建物の調査を行い、シロアリ被害が判明した。

平成21年1月9日、Xは残金決済に応じなかった。そこで、Y1は同日ころ、Xに対し、同月30日までに残代金を支払うよう請求するとともに、支払いがない場合には売買契約を解除する旨の意思表示をした。

同月15日ころ、XはY1に対し、Y1の債務不履行を理由に売買契約を解除する旨の意思表示をした。

以上のような経緯から、XはY1に対し1040万円及び遅延損害金の支払いと、Y2に対しては、259万円及び遅延損害金の支払いを求める訴訟を提起し、一方Y1はXに対し、440万円及び遅延損害金の支払いを求める訴訟（反訴）を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本訴について

① Y1に対する損害賠償請求に関してXは、ひどい雨漏りと修復困難なシロアリ被害が発見され、被害の程度は、建物として無価値と評価される程に達していると主張する。しかし、雨漏りについてはそれを認めるに足りる的確な証拠はない。また、シロアリ被害は、建物の躯体外壁材を固定する際に釘を受ける材（同縁）がシロアリに食われていたというにすぎず、基礎や柱等に全く被害が発生していない等の事情に照らすと、シロアリ被害の程度が建物として無価値と評価されるほどに達していたとは到底言えない。

Xは、Y1がシロアリ被害等の程度を確認した上、その被害が補修可能なものであるか否か、補修工事の意思や視力があるかをXに対して示すべき保護義務あるいは信義則上の義務を負っていたにもかかわらず、それを怠ったと主張する。しかし、Y1は平成20年12月23日、費用がどれだけかかろうとも、建物を修復してXに引き渡す意向を明らかにし、Y2担当者が、同日発送の手紙でXに対し上記意向を伝えた等の事情を鑑みれば、Y1が保護義務ないし信義則上の義務を負うものと解すべきか否かはさておき、少なくとも、Y1は、売買契約

に基づく債務の履行に向けて誠実に対応しており、Xに対する債務の不履行と目すべき事情は、特に見出し得ない。

シロアリ駆除及び建物修復工事の見積金額（211万8900円）は平成21年1月16日に明らかになっていたが、Y2担当者がXに対し伝えなかったことをもって、Y1のXに対する債務不履行とみることもできない。以上から、XのY1に対する請求に理由はない。

② Y2に対する請求に関して

Xは、Y2担当者は、i) Xが、シロアリ検査の実施後に売買契約を締結するように望んでいたのに、同検査の実施前に売買契約を締結させたとか、ii) 契約締結を急がず慎重に行いたいと希望したXに対して平成20年11月中旬に契約しないと価格が上がるなどと述べて契約締結を急がせた等、Y2は債務不履行責任又は不法行為責任に基づく損害賠償債務を免れない旨主張する。しかし、i) の点については、シロアリ検査実施にあたっては、床下が15cm程しかないため、建物外壁を破壊し、点検口を新たに設けなければならない事情を鑑みれば、売買契約に先立って同検査実施を断念させたからといって、それをもって、Xに対する債務不履行に当たるとみることはできない。さらに、ii) の点について、たとえY2担当者から契約を急がされたとしても、それに応じなければ良いことなので、これもXに対する債務不履行に当たるものとみることはできない。上記i) ii) 以外にも、XはY2の債務不履行責任や不法行為責任を問う事実がある旨証言するが、その真実を裏付けるに足りる的確な証拠は見当たらないから、その証言はにわかには信用し難い。以上から、XのY2に対する請求に理由はない。

(2) 反訴について

Y1のXに対する契約解除は無効であり、XがY1に対して残代金の支払いを怠ったことは債務不履行に当たるといふべきである。これに対し、Xは、ひどい雨漏りと修復困難なシロアリ被害が発見され、その補修の可否やY1の修理代の支払い能力等が明らかにならない以上、残金支払いをしなくても債務不履行にはならないと主張する。しかし、シロアリ被害は建物の価値が無価値と評価されるほどに達しているものではなく、また、Y1は売買契約の履行に向けて誠実に対応していたのであり、それにもかかわらずXが上記残代金の支払いを拒んだのは、シロアリ被害が発生していることが判明した平成20年12月20日以降、X自身が本件売買契約を履行する意思を喪失したからであって、Xの上記主張は、採用できない。以上から、Y1の反訴請求は理由がある。

【まとめ】

判決資料からは、Xがシロアリ検査を契約前に希望していたことは事実のようであり、それがかなわないことに関して、関係者の間で、明確な説明や合意、書面化等が十分なされなかったことが窺われる。このようなトラブルを防止するためには、仲介業者は依頼者に対して、依頼者から要望を受けた場合、できることできないことを、その都度、理由とともに回答し、依頼者に誤解やいらぬ期待を抱かせないよう留意が必要であろう。

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

11月5日

- ・第2回岐阜ブロック統一研修会
- ・第5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) 会費納入状況について
 協議事項
 - (1) 第5回理事（幹事）会について
- ・全宅連・全宅保証 公益法人制度改革に関する地区ブロック別研修会
滋賀：岡戸・磯西職員出席

11月8日

- ・（公社）岐阜県不動産鑑定士協会 第5回市民公開講座 公益社団法人化記念講演
岐阜市：箕浦会長出席
- ・第2回西濃ブロック統一研修会

11月9日

- ・第2回中濃ブロック統一研修会

11月12日

- ・第2回東濃ブロック統一研修会

11月14日

- ・愛知県不動産コンサルティング協議会運営委員会
名古屋市：大橋職員出席

11月15日

- ・宅建ぎふNo.431号発行
- ・弁護士相談

11月16日

- ・不動産公正取引協議会連合会第10回通常総会
名古屋市：箕浦会長、東副会長、高田常務理

事、神山理事、加納事務局長出席

- ・第4回法定講習会

11月19日

- ・第2回飛騨ブロック統一研修会

11月20日

- ・全宅管理第4回理事会
東京：桑原副会長、加納事務局長出席
- ・全宅保証第4回理事会
- ・全宅連第4回理事会
東京：箕浦会長（本部長）、加納事務局長出席

11月21日

- ・岐阜市安全・快適居住支援協議会作業部会
岐阜市：高田常務理事、蓮田理事、大橋職員出席
- ・第2回正副会長会議

11月27日

- ・中間監査会

11月28日

- ・第3回総務・財務合同委員会
報告事項
 - (1) 入退会状況について
 - (2) 会費納入状況について
 - (3) 業務執行状況及び財務状況について
 協議事項
 - (1) 公益法人への移行に伴う諸規程の整備について

11月29日

- ・（公社）中部圏不動産流通機構第1回理事会
- ・（公社）中部圏不動産流通機構社員総会
名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席

本会の公益社団法人移行認定が答申されました。

平成24年度の通常総会において定款変更の決議を受け、9月12日に行いました本会の移行認定申請については、11月26日に岐阜県公益認定等審議会より「認定の基準に適合すると認める」との答申が岐阜県知事に出されました。

本会では、平成25年4月1日の移行を希望していることから、岐阜県知事の認定は平成25年3月18日以降（移行登記の関係上）となる予定です。

※ 複数の都道府県に事務所を設置する場合や公益目的事業を行う場合は、内閣総理大臣の認定が必要です。

支 部 だ よ り

岐阜中支部

11月6日
巡回相談（岐阜市役所）
11月13日
巡回相談（岐阜市役所）
11月19日
第6回幹事（監査）会
11月26日
第1回支部研修会

岐阜南支部

11月7日
巡回相談（各務原市役所）
第2回三役会
11月8日
第1回総務委員会
11月14日
「宅建ぎふみなみvol.9」発行
11月19日

第6回情報提供委員会

11月20日
巡回相談（岐阜市役所）
11月21日
巡回相談（羽島市役所）
11月23日
不動産フェア開催（イオン各務原）

岐阜北支部

11月6日
入会審査会
11月20日
第3回広報委員会
11月26日
第1回流通促進委員会
11月27日
巡回相談（岐阜市役所）

西濃支部

11月7日
新規入会者事務所調査
入会審査会
11月15日
中間監査会
11月30日
六者協議会役員会

中濃支部

11月13日
巡回相談（関市総合福祉会館）
11月20日
第4回幹事会
11月28日
正副委員長会

東濃支部

11月29日
第6回役員会

— 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) 4709 24. 7. 6	㈱プランニングSASAKI	佐々木 久 紀	寺 田 育 雄	058-370-5709 058-370-9453	各務原市つつじが丘 1-87-1	509- 0131
----------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	---------------------	--------------

【岐阜北支部】

(1) 4724 24. 10. 24	一 新 建 設 ㈱	長 谷 治 清	吉 田 正 敏	058-232-1454 058-232-1437	岐阜市東島1-11-17	502- 0913
(1) 4722 24. 10. 16	㈱ 双 葉 産 業	堀 雄 一	堀 雄 一	058-294-2365 058-294-2365	岐阜市北島2-1-17	502- 0911

【西濃支部】

(1) 4725 24. 10. 29	㈱ リ ア ラ ス	中 島 功 嗣	中 島 功 嗣	0584-55-1283 0584-55-1286	海津市南濃町羽沢291	503- 0413
------------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) マイハウス	中山大治郎	岐阜市吉野町5-12	廃業	12
岐阜南	足立建設(株)	足立佳角	各務原市前渡西町1061-1	廃業	21
岐阜北	東洋堂不動産	堀武義	岐阜市上土居1-8-1	期間満了	29
西濃	岸建設(株)	岸修平	揖斐郡揖斐川町市場1002-1	期間満了	50
西濃	マルショウコダマ	児玉昭人	揖斐郡大野町大字下磯721-2	死亡	51
中濃	セントラル興産(株)	織田郁夫	可児市久々利1467-7	期間満了	60
東濃	(株) 日設工業	今井康彦	瑞浪市稲津町小里 2708-2	廃業	78
東濃	東海不動産(株)	小島昇	土岐市土岐津町高山329-2	廃業	80

変更事項(11月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) アルミック	専任主任者	加藤智昭・浦口慎介		8
岐阜中	積和不動産中部(株) 岐阜流通営業所	専任主任者	中野隆	川並健太郎	10
岐阜中	(株) ブルーハウス 岐阜支店	政令使用人	波多野哲郎	杉山智徳	12
		専任主任者	波多野哲郎	杉山智徳	
岐阜南	(株) アール	専任主任者		井上久美子	16
岐阜南	(株) トップ・スペース	代表者	木村喜朗	木村大	17
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜営業所	支店名	岐阜営業部	岐阜営業所	18
岐阜南	岐南住宅開発	専任主任者	松原利彦	松原孝彦	25
岐阜北	(株) ジャパンデンタル 朝日大学内営業所	代表者	宇多篤郎	赤石健司	33
西濃	(株) やすらぎ 大垣店	専任主任者		清水錦	41
西濃	高橋不動産(株)	専任主任者	森誠	安藤剛太郎	50
中濃	(株) 早川不動産	所在地	〒509-0248 可児市清水ケ丘3-12	〒509-0203 可児市下恵土5487-3	61
		T E L	0574-60-5260	0574-62-6344	
		F A X	0574-62-2440	0574-62-8625	
中濃	(株) 早川不動産可児店	所在地	〒509-0203 可児市下恵土5487-3	〒509-0248 可児市清水ケ丘3-12	61
		T E L	0574-62-6344	0574-60-5260	
		F A X	0574-62-8625	0574-62-2440	
		代表者	寺澤薫	早川賢一	
		政令使用人		早川まさ子	
専任主任者	寺澤薫	早川まさ子			
中濃	(株) 山正	F A X	0574-63-5759	050-3730-5959	61
東濃	名岐プロジェクト(有)	支部	中濃	東濃	61
		所在地	〒509-0207 可児市今渡2739	〒509-5142 土岐市泉町久尻578-12	
		T E L	0574-28-0139	0572-54-2109	
		F A X	0574-28-3563	0572-54-2267	

『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
岐阜南	(株) オンダ	恩田弘文	恩田たま枝	母	平成24年11月11日
岐阜北	穂積土地センター	廣瀬 蒔	廣瀬 蒔	本人	平成24年11月21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11月30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)
情報提供委員長 瀬上 直 樹