

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.434
平成25年2月15日発行



おもな内容

「犯罪収益移転防止法」の一部改正について	2
11月新設住宅着工	4
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について ..	5
「基礎教育研修会」開催のお知らせ	5
「取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ ..	7
県有地売却のお知らせ	7
全国賃貸不動産管理業協会のご案内	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

「犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯罪収益移転防止法）」の一部改正について

平成20年3月1日より、「犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下、「犯罪収益移転防止法」という。）」が施行され、宅地建物取引業者などの事業者が「特定事業者」として、顧客等の本人確認の実施や疑わしい取引の届出等の措置が義務付けられました。

宅地建物取引業者については、宅地建物取引業法の適用を受ける取引のうち、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理・媒介を行う際に犯罪収益移転防止法上の義務を負うことされましたが、この度、特定取引を行うに際しての確認事項の追加等を内容とする「犯罪収益移転防止に関する法律の一部を改正する法律」が、平成25年4月1日より施行されることとなりましたのでお知らせします。

なお、改正内容等につきましては、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/totiken/sangyo/const/sosei_const_tk3_000070.html）で確認いただけます。

また、会員の方には、改正内容をまとめた「改訂版 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止法のためのハンドブック」を3月に配布する予定です。

●法改正の概要

今回の法改正でのポイントは、以下の5点です。

① 取引時の確認事項の追加（改正法4条1項）

特定事業者（宅地建物取引業者）は、特定取引※1を行うに際し、本人確認として、その顧客の本人特定事項※2を確認することとされていますが、今回の法改正により、特定取引を行うに際しての確認事項について、この本人特定事項に加えて、新たに次に掲げる事項を確認すべきことが義務付けられました。

- 取引を行う目的
- 職業又は事業の内容（※個人顧客の場合は「職業」、法人顧客の場合は「事業の内容」）
- 実質的支配者※3の有無と本人特定事項（※法人顧客の場合のみ）
- 資産及び収入の状況（※ハイリスク取引の場合のみ）

※1）特定取引…宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介

※2）個人顧客の場合は氏名・住居・生年月日。法人顧客の場合は名称（商号）・本店所在地

※3）株式会社等で25%以上の議決権を有する者等が該当するものとして定義されています。

② ハイリスク取引の種類の追加（改正法4条2項）

なりすましの疑いがある取引・取引時確認に係る事項を偽っていた疑いがある顧客との取引・特定国等※に居住・所在している顧客との取引の3類型が、マネー・ロンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引（＝「ハイリスク取引」）と位置付けられ、これらの取引については、取引時確認として行う確認事項のうち、「本人特定事項」と「実質的支配者」について、より厳格な方法で確認することとされました。

また、このハイリスク取引が200万円を超える取引であるときは、「資産及び収入の状況」についても確認することとされました。

※）改正令12条2項において、イランと北朝鮮が指定されています（H24.3現在）。

③ 取引時確認等を的確に行うための措置の追加（改正法10条）

取引時確認等の措置を的確に行うため、特定事業者は、その使用人に対して教育訓練の実施等に努めなければならないとされました。

④ 特定事業者の追加（改正法2条2項）

振り込め詐欺等の犯行実態等を踏まえ、あらたに「電話転送サービス事業者」が特定事業者に追加されました。

⑤ 罰則の強化（改正法24条以下）

本人特定事項の虚偽申告及び預貯金通帳の不正譲渡について懲役刑の新設及び罰金額の引き上げを行う等の措置がなされました。

【参 考】

平成24年12月21日

不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）

（全般的な注意）

以下の事例は、宅地建物取引業者が「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第8条第1項に規定する疑わしい取引の届出義務を履行するに当たり、疑わしい取引に該当する可能性のある取引として特に注意を払うべき取引の類型を例示したものであり、個別具体的な取引が疑わしい取引に該当するか否かについては、宅地建物取引業者において保有している顧客の属性、取引時の状況その他当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案して判断される必要がある。

したがって、これらの事例は、宅地建物取引業者が日常の取引の過程で疑わしい取引を発見又は抽出する際の参考となるものであるが、これらの事例に形式的に合致するものがすべて疑わしい取引に該当するものではない一方、これに該当しない取引であっても、宅地建物取引業者が疑わしい取引に該当すると判断したものは届出の対象となることに注意を要する。なお、各事例ともに、合理的理由がある場合はこの限りではない。

第1 現金の使用形態に着目した事例

- 1 多額の現金により、宅地建物を購入する場合（特に、顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合。）
- 2 短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払い総額が多額である場合

第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例

- 3 売買契約の締結が、架空名義又は借名で行われたとの疑いが生じた場合
- 4 顧客が取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒む場合
- 5 申込書、重要事項説明書、売買契約書等の取引の関係書類それぞれに異なる名前を使用しようとする場合
- 6 売買契約の契約者である法人の実体がないとの疑いが生じた場合
- 7 顧客の住所と異なる連絡先に関係書類の送付を希望する場合

第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例

- 8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地又は建物を売買する場合
- 9 宅地又は建物の購入後、短期間のうちに当該宅地又は建物を売却する場合
- 10 経済合理性から見て異常な取引を行おうとする場合（例えば、売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）
- 11 短期間のうちに複数の宅地又は建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示さない場合
- 12 取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、当該顧客が取引の対象となる宅地又は建物を購入又は売却する合理的な理由が見出せない場合

第4 契約締結後の事情に着目した事例

- 13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった場合
- 14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼する場合

第5 その他の事例

- 15 公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
- 16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにも関わらず、その説明や資料提出を拒む場合
- 17 顧客が取引の秘密を不自然に強調する場合
- 18 顧客が、宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図る場合
- 19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引
- 20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引又は不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引
- 21 犯罪収益移転防止管理官（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引 （※）警察庁刑事局組織犯罪対策部犯罪収益移転防止管理官（J A F I C）

11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比9.2%増の2万8,216戸と3カ月連続の増加、貸家が同23.2%増の3万106戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも同2.4%増の2万1,479戸と3カ月連続の増加となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同10.3%増の8万145戸と3カ月連続の増加となった。着工床面積は、同8.5%増の703万9千㎡となり、こちらも3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90万7千戸となった。持ち家では、民間資金分が同10.7%増の2万4,445戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同0.1%増の3,771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3.3%減の3,091戸と先月の増加から再び減少となったものの、民間資金分が同27.1%増の2万7,015戸と3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4.7%減の1万583戸と3カ月ぶりの減少となったものの、戸建て住宅が同10.8%増の1万806戸と3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10.5%増の600戸、貸家が同45.5%増の294戸、分譲住宅が同53.0%増の153戸と増加となったため、岐阜県全体では、同24.4%増の1,051戸と3カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同1.0%減の1万1,400戸と減少となったものの、持ち家が同9.8%増の6,364戸、貸家が同16.4%増の1万481戸と増加となったため、首都圏全体では同3.6%増の2万8,394戸となった。

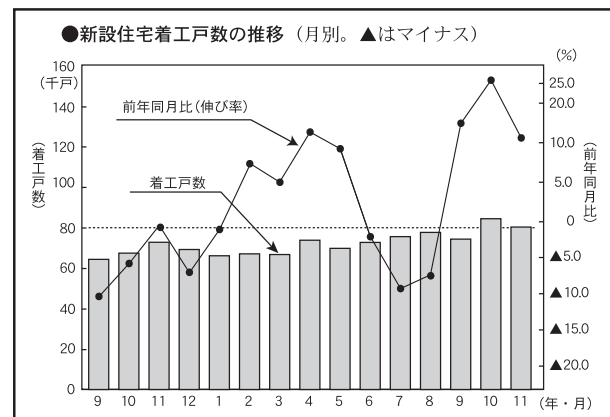
中部圏では、持ち家が同8.2%増の4,413戸、貸家が同28.1%増の2,834戸、分譲住宅

が同11.7%増の1,800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14.1%増の9,062戸となった。

近畿圏では、持ち家が同3.7%増の3,273戸と増加となったものの、貸家が同0.6%減の3,007戸、分譲住宅が同10.6%減の3,816戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.7%減の1万109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5.5%増の4,878戸、貸家が同35.0%増の7,200戸、分譲住宅が同41.2%増の476戸と増加となったため、全体では、同21.4%増の1万2,590戸と3カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同18.1%増の3,267戸、貸家が同42.0%増の6,724戸、分譲住宅が同19.6%増の1,505戸と増加となったため、全体では、同31.2%増の1万1,501戸と3カ月連続の増加となった。



平成24年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

(公財)不動産流通近代化センターは、平成24年度「不動産コンサルティング技能試験」の合格者を1月10日(木)に発表しました。同試験は、平成24年11月11日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,414名のうち1,186名(受験率83.9%)が受験しました。

合格者は、745名(合格率62.8%)で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計200点満点中120点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、平成25年1月10日(木)以降、随時同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たし登録された方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同・認定証」が交付されます。

平成24年度不動産コンサルティング技能試験実施状況

試験地	受験者数	合格者数	合格率	試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	24	14	58.3%	大阪	239	155	64.9%
仙台	25	17	68.0%	広島	27	15	55.6%
東京	472	306	64.8%	高松	27	14	51.9%
横浜	136	86	63.2%	福岡	80	40	50.0%
静岡	29	19	65.5%	沖縄	11	3	27.3%
金沢	17	8	47.1%	合計	1,186	745	62.8%
名古屋	99	68	68.7%				

∴ [infomation] インフォメーション

「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等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8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、次ページ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

- 開催日時 平成25年3月13日(水) 午後1時30分より午後4時30分まで
- 会場 岐阜県産業会館 5階第一会議室
岐阜市六条南2-11-1
- 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90名(申込制)
6. 申込方法 受講申込書により、3月6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。)

基礎教育研修会受講申込書

3月13日(水)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
TEL	FAX		
受講者	①	④	
	②	⑤	
	③	⑥	

FAX 058-274-8833

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申し込み下さい。
 - 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3月8日(金)までに、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 研修会当日は、受講票を受付に提出いただきますので、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25年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(536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。



「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ

本制度は、本会会員事務所に従事する宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法第35条、第37条に基づき適正に遂行した業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払する制度です。

今回、追加募集（補償期間：平成25年6月1日午後4時から平成25年12月1日午後4時までの半年間）を行いますので、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

※お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ1月号（Vol.433）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25年2月28日（木））

● 保険金と免責金額（宅地建物取引主任者1名あたり）

○保険料（宅地建物取引主任者1名あたり） 2,500円

※ 次年度以降の契約更新は、事前にご案内の上、平成25年12月1日午後4時から1年ごとに継続します。その際の年間保険料は、5,000円となります。

◎問い合わせ・申し込み先

（社）岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551

県有地売却のお知らせ

岐阜県では、行財政改革推進の一環として未利用財産の売却を進めています。

この度、下記の未利用県有地について、条件付き一般競争入札による売却を行います。

※ 物件の詳細等、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。詳細は、岐阜県ホームページ（<http://www.pref.gifu.lg.jp/kendo/kenchiku-jutaku/jutaku/koubai/>）でも確認いただけます。

1. 売却物件 所在地：本巣市北方町北方字長谷川1857-17（県営北方住宅東側隣接地）
地目：宅地
面積：18,499.62㎡
2. 入札スケジュール
・参加申込受付期間：平成25年2月28日（木）から3月1日（金）
・入札保証金納付期間：平成25年2月28日（木）から3月14日（木）
3. 入札日等 平成25年3月26日（火） 午前10時
岐阜県庁2階 2B会議室（岐阜市藪田2-1-1）

〔お問い合わせ先〕

岐阜県都市建築部 公共建設住宅課 県営住宅係

TEL 058-272-8692（直通）

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 平成25年3月31日まで～

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。

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おり、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います。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る情報提供
- (2) 会報誌、ファックス同報、メールマガジンによる情報提供の充実

2. 研修事業

会員研修会等の開催

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）

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

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

入会資格等

1. 入会資格

- (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）。

入会申込等問い合わせ先

〒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

あなたの職場を、暴力団等から守るため
『不当要求責任者講習』受けましょう。

暴追センターでは、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため「不当要求防止責任者講習」を開催しています。

開催場所は、「岐阜市」、「大垣市」、「関市」、「多治見市又は土岐市」、「高山市」の5カ所で開催しています（2月・3月は岐阜市で開催されます。）。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任して下さい。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出して下さい。）。

○ 講習内容

- ① 暴力団情勢
- ② 不当要求に対する対応要領
- ③ ビデオ鑑賞
- ④ 相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程

2月～3月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

〔2月〕 2月21日（木） 岐阜産業会館 第1会議室（岐阜市六条南2-1-11）

〔3月〕 3月14日（木） 岐阜産業会館 第1会議室（岐阜市六条南2-1-11）

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- （公財）岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

【暴力相談のご案内】

弁護士による無料相談

日 時 毎週水曜日 午後2時～午後4時

場 所 岐阜市小柳町18-3 暴追センタービル2階
（1階が「岐阜中警察署柳ヶ瀬地区特別警戒所」です。）

電 話 058-264-6764

相談料 無料

※ この相談は、暴力団等からの不当要求に困っている方を主な対象としていますが、暴力団等からのものに限らず、不当要求に困っている方の相談も受け付けています。暴追センターの相談員も同席します。

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



賃貸借契約について

今回は、賃貸借契約について説明させていただきます。

1. アパートを借りたいとか、逆に貸す側の立場から参考になるようにお話しさせていただきます。まずは、賢い借り方について話をいたします。

賃貸借契約とは、基本的な義務として、賃借人に目的物を使用・収益させる義務を負い、これに対して賃借人は賃料の支払義務があります（民法第601条）。

従って、かかる基本的義務を果たさなければ債務不履行となって契約解除並びに損害賠償責任の問題が生じることがあります。

2. 賢い入退去の方法についてお話しします。

(1) 借主としては、現地を訪れ、現物を見た上で借り入れすることは当然のことだと考えます。いくつかの業者さんを訪れ、その中でチョイスをして借りる物件を決めることになるのですが、賃料もさることながら現物を確認することが重要です。現地に向いて確認する場合は、昼間のみならず夜間も訪れてみて、隣りからの騒音がないか等もチェックした方が良いでしょう。

不動産の取引においては、瑕疵（かし／欠陥の意）担保責任が問題となることもあり、最近では心理的要因（過去の自殺者の存在）、環境的要因（例えば賃貸しているアパートに暴力団が入居していたり、道を隔てて暴力団事務所がある）も「瑕疵」として担保責任を負う判例が多く出ています。このことは、物件の物理的な瑕疵のみならず、環境的要因も重要であることの表れであります。アパートを借りる際にも実際に現地を訪れてみて、夜間の隣室の騒音や近隣の様子などを伺っておく必要があると考えます。

(2) 次に、退去する際の原状回復義務についてお話しをします。「原状」であり、「現状」ではありません。すなわち、借りたときの状態に戻すことの義務のことを言います。原状回復義務の範囲については、国土交通省住宅局によるガイドラインが定められております。

建物の賃貸であっても賃貸期間に応じて建物価値は減少いたします。

しかしながら、建物設備等の自然的な劣化損耗や、通常の使用方法により生じる損耗についても責任を問われるべきではありません。何故なら、それらは賃料により評価されており、賃料とは別に原状回復義務の問題とされるべきではないからです。

これを整理すると次の通りになります。

【建物価値の減少の考え方】

- ①-A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
- ①-B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ② 賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用

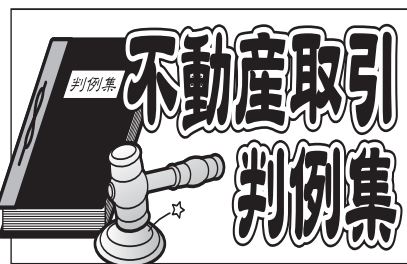
【原状回復の定義】

原状回復とは、「上記②に記載の賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他の通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」を言います。

すなわち、経年変化（①-A）や通常損耗分（①-B）は、既に賃借人のお支払いをしている賃料にて評価されているために、改めて負担する必要がありません。賃借人並びに同居している人の居住、使用により発生した建物過失の減少分のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他の通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損の場合には原状回復義務を負います。

これが原状回復義務の本来の姿ではありますが、通常の使用による損耗分についても原状回復義務として請求される場合がありますので、その辺りについてチェックする必要があります。

以 上



仲介業者の媒介成立を故意に妨げて他業者の仲介により紹介物件を購入したとして、報酬相当額を買主に求めた事案において、買付証明の有効期限経過により黙示の媒介契約は効力を失ったとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成22年1月27日判決 棄却)

【事案の概要】

本件は、仲介業者Xと買主Yとの間に土地売買の媒介契約（後記本件契約）があったのにYがXの媒介による場合の成立を故意に妨げたので、民法130条により同契約の条件が成就したものとみなされるとして、XがYに対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払いを求めた事案である。

- (1) 宅地建物取引業者Xは、Yに対し、6月21日に未公開物件であるとして本件土地を紹介した。Yは、家族で見分し、購入希望をXに伝え、Xの要請により、6月30日に売主宛の不動産買付証明書をXに交付した。同証明書には、売買価格を坪305万円、購入希望不動産を115.69㎡（約35坪）とする記載等のほか、末尾に「尚、本書の有効期限は平成20年7月14日までとさせていただきます。」との記載がある。
- (2) Xは、Yに対し、宅地建物取引業法34条の2第1項1号ないし7号所定の事項を記載した書面（以下「業法所定書面」という。）を交付していない。
- (3) Xは、6月30日ころ売主に買付証明書の写しを交付したが、売主は、坪単価305万円では取得原価以下となるので上記坪単価による価格では売却できないとして応じなかった。
- (4) Xは、その後も売主と交渉せず、Yに対し、交渉経緯等の適切な報告をしていなかった。そして、買付証明書の有効期限の7月14日までに売買の媒介をすることができなかった。なお、Xは、その後もYに複数の他物件を紹介したが、Yは、これらの購入を断った。
- (5) Yは、8月10日ごろ、本物件がまだ販売されていることを知り、売主にXを介して買付証明書を提出したが回答がなかったこと及び購入意思のあることを申し入れた。
- (6) Yは、8月11日、売主から直接交渉を持ちかけられ、同月12日以降、売主と売買条件を交渉し、8月23日、売主の求めに従って他の宅地建物取引業者の仲介により、本件土地35.73坪を坪単価約370万円で購入する旨の売買契約を締結した。
- (7) そこで、Xは、Yとの間で買付証明書の交付の時点において、Xの媒介によってYと売主との間で本件土地の売買が成立したときはYがXに相当額の報酬を支払うことを内容とする媒介契約（諾成契約）が成立しているとして、報酬金の請求をめぐる争いになった。を望まなかったため、いわば秘密に近い事実であったと考えるのが相当である。

【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件契約の成否について

Yは、宅地建物取引業者Xから本件土地を紹介され、Xに対し、本件土地の購入希望を伝えて媒介を依頼し、買付証明書を提出していることなどからすれば、遅くとも同証明書が授受された6月30日までには、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地の売買が成

立したときはYがXに相当額の報酬を支払う旨の本件契約が成立したものと見える。

確かに、業法所定書面は作成されていないが、直ちに同契約の成立自体を否定することはできない。

(2) 本件契約の有効期間

有効期限を7月14日までとする記載のある買付証明書が授受されていることからすれば、本件契約は、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地について上記有効期限までに売買が成立したときはYがXに対して相当額の報酬を支払うこととする契約であったと推認することができる。

そして、上記認定のとおり、上記有効期限までにXの媒介による本件土地の売買はされなかったから、同契約は有効期間の経過により効力を失ったというべきである。

したがって、同契約に基づく報酬の支払いを求める原告の請求は理由がない。

確かに、買付証明と媒介契約は本来同一ではなく、媒介契約の有効期間より前に有効期限が到来する買付証明書が授受されたとしても、媒介契約の有効期間が短縮されるものではない。

しかし、有償の媒介契約は、その契約に基づく売買の媒介がされたときに報酬の支払いを依頼者に義務付けるものであるから、永久にその効力を有するとすることはできない（有効期間が業法所定書面の記載事項とされるのもそのことを示している。）。そして、Xが本件契約の有効期間を具体的に主張せず、業法所定書面も交付していない本件においては、Xが準備した用紙に被告が必要事項を記載して作成した買付証明書記載の有効期限をもって同契約の有効期間であるとするのが当事者の合理的意思に合致し、相当である。

(3) よって、原告の請求は理由がないから、棄却する。

【まとめ】

仲介業者による媒介行為の成果を享受しながら、途中から仲介業者を排除して売買契約を成立させた当事者は、そのことが信義則に反するものである限り、当該仲介業者に一定の報酬を支払わなければならないとされている。

本件は、民法130条（条件が成就することによって不利益を受ける当事者が、故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、条件が成就したものとみなすことができる。）に基づき、本件契約の条件が成就したものとみなされるとして、仲介業者が買主に対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

しかし、裁判所は、買付証明書の有効期限までに土地の売買はされなかったから、同契約は有効期限の経過により効力を失ったといえると判示し、同契約に基づく報酬の支払請求を棄却した。同種の一事例として、実務上参考になろう。

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

1月7日

- ・仕事始め

1月10日

- ・(社)大阪府宅地建物取引業協会 創立55周年記念式典
大阪市：箕浦会長出席

1月15日

- ・全宅連・全宅保証 都道府県協会会長・本部長合同会議
東京：箕浦会長出席
- ・宅建ぎふNo.433号発行

1月17日

- ・平成24年度本支部役職員研修会
岐阜産業会館



- ・弁護士相談

1月23日

- ・第3回消費者保護委員会

協議事項

- (1) 平成25年度事業計画・予算(案)について

1月25日

- ・第4回人材育成委員会
報告事項

- (1) 全宅連従業者教育研修・資格制度の創設及び不動産総合コース事業の終了について
協議事項

- (1) 平成25年度事業計画・予算(案)について

- (2) 平成25年度取引主任者法定講習会について

- (3) 平成25年度第1回県下統一研修会について

1月30日

- ・第2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) 犯罪収益移転防止法の一部改正及びハンドブックの配布について

協議事項

- (1) 平成25年度事業計画・予算(案)について

1月31日

- ・第3回正副会長（本部長）会議

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

1月8日
巡回相談（岐阜市役所）
1月11日
第7回幹事（監査）会
1月15日
巡回相談（岐阜市役所）
1月16日
第1回正副支部長会
1月28日
第2回正副支部長会

岐阜南支部

1月11日
新年互礼会（情報交換会）
1月16日
巡回相談（羽島市役所）
1月22日
巡回相談（岐阜市役所）
正副支部長・委員長会議
1月28日
第1回総務委員会
第1回流通促進会議

岐阜北支部

1月7日
新年互礼会

1月10日
第4回広報委員会
1月16日
第2回正副支部長会

西濃支部

1月9日
新規入会者事務所調査
1月15日
入会審査会
1月24日
第6回幹事（監査）会
支部研修会
I T研修会
新年互礼会
1月25日
巡回相談（大垣市役所）

中濃支部

1月8日
巡回相談（関市総合福祉会館）
1月11日
新規入会者事務所調査
入会審査会
1月18日
新規入会者事務所調査

入会審査会
1月22日
新規入会者事務所調査
入会審査会
新年互礼会
1月29日
第1回支部研修会
I T研修会

東濃支部

1月9日
第7回役員会
1月16日
第8回役員会
新年互礼会
1月31日
第9回役員会

飛騨支部

1月23日
I T研修会
新年互礼会
1月31日
三役会
第5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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【中濃支部】

(1) 4727 24. 12. 4	岐 阜 ホ ー ム	黒 野 理 津 子	黒 野 理 津 子	0575-33-2721 0575-33-2721	美濃市松栄町5-62	501- 3752
(1) 4731 25. 1. 8	(株)岐阜かに不動産	寺 澤 薫 (中 川 剛 雄)	中 川 剛 雄	0574-48-8947 0574-48-8943	可児市広見7-1	509- 0214

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	塩谷ハウス(株)	塩谷 秀明	岐阜市鏡島2870-1	廃業	8
岐阜中	寿不動産商会	長谷川 明	岐阜市東栄町1-22	廃業	9
岐阜中	矢島建設興業(株)	森口 和巳	岐阜市木ノ本町2-8	廃業	13
岐阜南	(株)マイランド岐阜	福崎 忠仁	岐阜市宇佐南3-9-3	廃業	18
西濃	ジャパン土地(株)	富田 清治	大垣市島里2-78	廃業	39
西濃	富田不動産	富田 道子	大垣市万石1-26-1	廃業	40
中濃	石原建設工業(株)	石原喜多男	美濃市段町127-6	廃業	57

変更事項(1月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜北	(有)エコ・ハウス	専任主任者		棚橋恵里	—
岐阜北	(株)双葉産業	T E L	058-294-2365	058-294-1224	—
		F A X	058-294-2365	058-294-1225	
西濃	大安建設(株)	専任主任者	三輪稔典		40
西濃	(株)中央土地建物	商号	(株)中央土地事務所	(株)中央土地建物	40
		代表者	松岡朝雄	松岡直樹	
		専任主任者		松岡直樹	
中濃	関ニチラス(株)	所在地	〒501-3265 関市小瀬2738-2	〒501-3221 関市西貸上40-4	54
		T E L	0575-24-1185	0575-22-5004	
中濃	(株)ドリームホーム	専任主任者		浅野辰彦	55
中濃	(有)ベストホーム	専任主任者	石原誠		61
東濃	(株)東濃土地	専任主任者	渡辺光一郎	渡邊義文	74
飛驒	笠原木材(株)	専任主任者	水崎友和	白野裕美	84
飛驒	(有)飛驒プロパティマネジメント	所在地	高山市下岡本町3030	高山市下岡本町2982-10	85
		専任主任者		岡崎孝弘	

※ 頁の欄は、「平成24・25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
岐阜北	水井不動産(株)	水井 寛	水井信一	父	平成25年1月26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25年1月31日現在
所属会員 1,195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