

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.435
平成25年3月15日発行



おもな内容

「土砂災害防止法ポータル」について	2
12月新設住宅着工	3
岐阜県建築指導課からのお知らせ	4
一般競争入札による県有地の売却のお知らせ	4
市有地の売払に係る媒介依頼のお知らせ	5
「保留地処分情報」のお知らせ	6
「代替地情報提供依頼」のお知らせ	7
平成25年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ	8
平成25年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ	8
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について	9
岐阜県暴力追放だより	10
身近な法律相談	11
不動産取引判例集	12
協会の動き・支部だより・会員の異動	14



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

「土砂災害防止法ポータル」について

岐阜県では、「土砂災害防止法」について、内容を理解し、土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」の県内の指定状況等について確認できるよう「土砂災害防止法ポータル」を開設していますのでご紹介します。

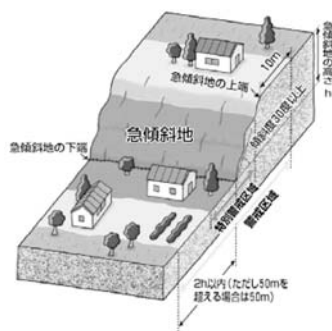
なお、直近の指定状況については、市町村等でご確認ください。

【土砂災害防止法ポータルURL】

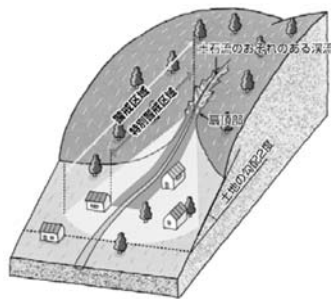
<http://portal.gifugis.jp/sabo/danger/portal.html>

【参考】土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域イメージ図

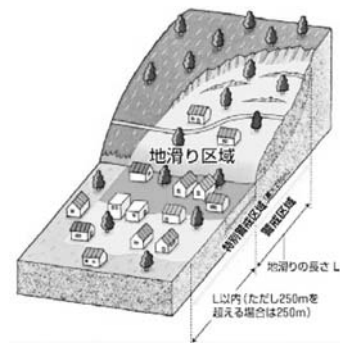
●急傾斜地の崩壊



●土石流



●地滑り



「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」

土砂災害のおそれがある区域

- ・土砂災害に対する警戒避難体制の整備が必要な区域です。

「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」

土砂災害警戒区域のうち、土砂災害により建築物に損壊が生じ住民の生命・身体に著しい危害が生じるおそれがある区域

- ・建築物の構造規制、特定開発行為の制限が生じる区域です。

宅地建物取引業法における 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に関する措置 (宅地建物取引業者に対する制限・義務付け)

◎ 広告、売買契約の締結時期に関する制限（法第33条、第36条、令第2条の5第22号の2）

宅地・建物（工事完了前）の広告、売買契約の締結等は、必要な許可等の後でなければならない。

- ・特定開発行為の許可（土砂災害防止法第9条等）
- ・開発行為の許可（都市計画法第29条）
- ・建築確認（建築基準法第6条）等

◎ 重要事項説明の義務付け（法第35条第1項第2号、第14号、令第3条第1項第23号の2、規則第16条の4の3第2号等）

宅地・建物の売買等の成立前に、重要事項を説明させなければならない。

- ・特定開発行為の許可（土砂災害防止法第9条等）
- ・警戒区域（土砂災害防止法第6条）内にあること
- ・都市計画法・建築基準法の制限 等

12月新設住宅着工

国土交通省がまとめた12月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比9.2%増の2万6,748戸と4カ月連続の増加、貸家が同11.2%増の2万7,451戸と4カ月連続の増加、分譲住宅でも同9.8%増の2万1,444戸と4カ月連続の増加となったため、12月の新設住宅着工戸数全体では、同10.0%増の7万5,944戸と4カ月連続の増加となった。着工床面積は、同8.4%増の664万9千㎡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88万戸となった。持ち家では、公的資金分が同4.1%減の3,455戸と3カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同11.5%増の2万3,293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。

貸家では、民間資金分が同9.2%増の2万4,491戸と4カ月連続の増加、公的資金分でも同31.7%増の2,960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。

分譲住宅では、マンションが同14.5%増の1万516戸と先月の減少から再び増加、戸建て住宅でも同5.8%増の1万858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、分譲住宅が同12.9%減の135戸と減少となったものの、持ち家が同5.2%増の607戸、貸家が同17.2%増の293戸と増加となったため、岐阜県全体では、同5.7%増の1,038戸と4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、持ち家が同10.6%増の5,909戸、貸家が同15.4%増の9,421戸、分譲住宅が同15.0%増の1万1,086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14.1%増の2万6,455戸となった。

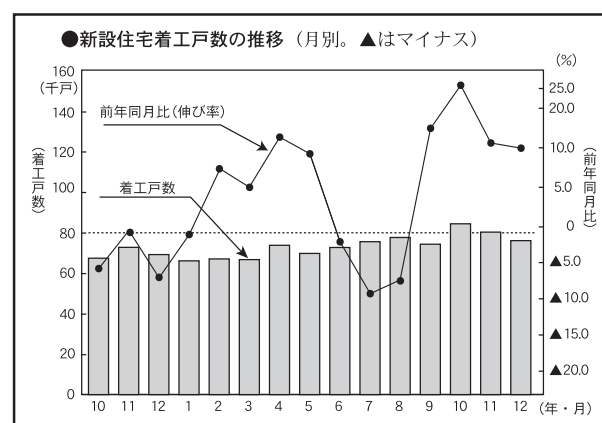
中部圏では、持ち家が同6.7%増の4,211戸、貸家が同10.4%増の2,939戸、分譲住宅

が同23.0%増の1,848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11.9%増の9,123戸となった。

近畿圏では、持ち家が同9.4%増の3,371戸、貸家が同7.5%増の3,580戸と増加となったものの、分譲住宅が同13.6%減の4,066戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.8%減の1万1,075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9.0%増の4,776戸、貸家が同5.4%増の6,523戸、分譲住宅が同15.6%増の547戸と増加となったため、全体では、同6.8%増の1万1,856戸と4カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同0.5%減の1,273戸と減少となったものの、持ち家が同16.8%増の3,103戸、貸家が同10.1%増の5,876戸と増加となったため、全体では、同10.5%増の1万2,558戸と4カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

岐阜県建築指導課からのお知らせ

岐阜建築事務所の移転及び岐阜、西濃建築事務所の統合について

岐阜建築事務所は、設置先である岐阜総合庁舎の老朽化及び耐震性の問題から平成25年3月末で西濃総合庁舎へ移転するとともに、西濃建築事務所と統合し、4月1日から名称を「岐阜・西濃建築事務所」へと変更することになりました。

これまで岐阜建築事務所、西濃建築事務所それぞれで行っていた宅地建物取引業法関係をはじめとする業務は、4月1日以降は「岐阜・西濃建築事務所」で行いますのでお知らせします。

平成25年3月31日まで	
岐阜建築事務所 〒500-8708 岐阜市司町1 岐阜総合庁舎内 TEL 058-264-1111 (代表)	西濃建築事務所 〒503-0838 大垣市江崎町422-3 西濃総合庁舎内 TEL 0584-73-1111 (代表)



平成25年4月1日から
岐阜・西濃建築事務所 (岐阜、西濃建築事務所を統合) 〒503-0838 大垣市江崎町422-3 西濃総合庁舎 3階 TEL 0584-73-1111 (代表)

※ 宅地建物取引業法関係書類の受付等については、これまでどおり県庁建築指導課でも行います (免許の更新申請の場合は、事前に予約をお願いします。)

〒500-8570 岐阜市藪田南2-1-1 県庁8階 岐阜県都市建築部建築指導課 企画宅建係
 TEL 058-272-8680 (直通) FAX 058-278-2782

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、行財政改革推進の一環として未利用財産の売却を進めており、この度、下記の未利用県有地について、一般競争入札による売却を行います。

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
岐阜市大字黒野字村前705-3	宅地	248.11	9,600,000	960,000	建物付きでの売却
土岐市泉が丘町3-1-2、1-3	宅地	7,761.92	141,800,000	14,180,000	
山県市長滝字釜ヶ谷10 外2筆	宅地・原野	9,712.93	26,100,000	2,610,000	建物付きでの売却
本巣郡北方町朝日町4-25	雑種地	615.11	15,100,000	1,510,000	
下呂市萩原町萩原字的場944-4	宅地	238.36	5,700,000	570,000	建物付きでの売却

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25年3月28日（木）まで
 入札保証金納付期間：平成25年4月5日（金）まで

(2) 入札期日等

＜岐阜市、土岐市、山県市、北方町内の物件＞

入札期日：平成25年4月17日（水）

会 場：岐阜県庁2階 2B会議室（岐阜市藪田南2-1-1）

＜下呂市の物件＞

入札期日：平成25年4月18日（木）

会 場：下呂総合庁舎5階 5-2会議室（下呂市萩原町羽根2605-1）

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）

市有地の売払に係る媒介依頼のお知らせ

「岐阜市市有地売払の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき、岐阜市から市有地売払の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

土地の購入希望者がある場合は、媒介契約申出書及び購入希望者の公有財産売払申請書、住民票（法人：商業登記簿謄本）、身分証明書等を岐阜市に提出してください。

1. 取扱期間 平成25年3月29日まで

2. 媒介契約にあたっての条件

- (1) 媒介契約の相手方は、自ら市有地買受けを希望する者を見出した業者とし、媒介契約は、売払申請書を市へ提出し、市において売払を決定した後に物件ごとに締結。
- (2) 媒介契約期間は、原則として、売払決定日を始期とし売買代金納入期限を終期とする。

3. 土地購入希望者の条件

土地購入希望者は、市が売払申請書を受理した日から10日以内に売買契約を締結できる者。

4. 媒介報酬

売払額5千万円までの部分 2.0%

売払額5千万円を超える部分 1.4%（千円未満は切り捨て）

○売払物件

番号	所在地	現況	地積（円）	売払価格（円）	備考
1	岐阜市萱場南3-4-19	宅地	111.00	2,875,000	第二種中高層住居専用地域
2	岐阜市福光東1-1-28・1-66	宅地	148.95	4,484,000	商業地域
3	岐阜市日野東1-1747-1・1748-2	宅地	224.21	5,314,000	第一種低層住居専用地域
4	岐阜市柳津町丸野5-102-3	雑種地	177.15	5,226,000	準工業地域
5	岐阜市雄総桜町4-8-2	雑種地	286.49	17,620,000	第一種住居地域
6	岐阜市加野1-11	宅地	2,369.99	40,290,000	第一種低層住居専用地域
7	岐阜市加野1-12-1	宅地	2,616.92	43,964,000	第一種低層住居専用地域

【問い合わせ先】

岐阜市行政部管財課 TEL 058-265-4141（内線 3171）

「保留地処分情報」のお知らせ

－ 岐阜市 鷺山・下土居土地区画整理事業 －

「岐阜市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」に基づき、保留地処分の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

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申請書、本人確認ができるもの（運転免許証、健康保険被保険者証等）、反社会的勢力ではないことの表明・確約に関する同意書等を同組合へ提出してください。

同協定により、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 保留地処分額×3%（消費税相当額を含む。） ※ 千円未満切り捨て

岐阜市鷺山・下土居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
1	9街区1-1画地	252.23	17,302,978	準住居地域
2	9街区1-4画地	252.22	17,075,294	準住居地域
4	15街区7画地	255.00	15,121,500	準住居地域
8	44街区2画地	93.70	4,919,250	第二種中高層住居専用地域

※ 番号1、2の物件は、河川法第55条の規制がかかります。

番号4の物件は、一部高压線下を含みます。

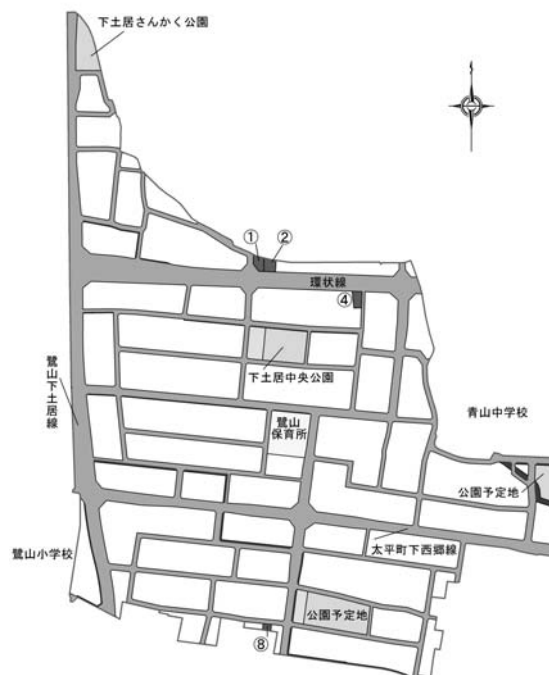
※ 取扱期間は、平成25年5月31日まで

【問い合わせ先】

岐阜市鷺山・下土居土地区画整理組合

TEL・FAX 058-295-7270

[鷺山・下土居土地区画整理事業保留地位置図]



「代替地情報提供依頼」のお知らせ

「公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき、国土交通省中部地方整備局高山国道事務所より代替地の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

会員の方で条件に該当する物件がある場合は、代替地情報届出書に添付書類（案内図、公図、実測図、登記簿謄本、媒介契約書の写し）を添えて、所属支部に提出してください。

情報依頼No.	第126号
地 先	第1希望 高山市石浦町 第2希望 高山市花里町 第3希望 高山市千島町
種 別 等	住宅用地
面 積	約90～100坪
価 額 等	総額 10,000,000円
特 記 事 項	花里町・千島町においては、70坪～

情報依頼No.	第127号
地 先	高山市一之宮町内
種 別 等	住宅用地
面 積	約50～70坪
価 額 等	総額 6,000,000円

情報依頼No.	第128号
地 先	第1希望 高山市一之宮町宮下地内 第2希望 高山市一之宮町内
種 別 等	住宅用地
面 積	約350㎡以上
価 額 等	総額8,000,000～10,000,000円以内

情報依頼No.	第129号
地 先	第1希望 高山市一之宮町宮下地内 第2希望 高山市一之宮町一之宮地内 第3希望 高山市一之宮町全域
種 別 等	住宅用地
面 積	約400㎡（約120坪）
価 額 等	総額 約8,000,000円（1㎡当たり約20,000円）

情報依頼No.	第130号
地 先	第1希望 高山市本母町地内 第2希望 高山市山田町地内 第3希望 高山市下林町地内
種 別 等	住宅用地
面 積	約300～400㎡（約90～120坪）
価 額 等	総額 8,000,000～10,000,000円 （1㎡当たり約20,000～30,000円）

情報依頼No.	第131号
地 先	第1希望 高山市江名子町地内 第2希望 高山市石浦町地内 第3希望 高山市西之一色町地内
種 別 等	住宅用地
面 積	約300～400㎡（約90～120坪）
価 額 等	総額 8,000,000～10,000,000円 （1㎡当たり約20,000～30,000円）

平成25年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ

平成25年度の宅地建物取引主任者法定講習会の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引主任者証の有効期限の更新を希望される方（有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講）の主任者証の交付を目的に行われます。

更新対象者の方には、講習日の1ヶ月前に開催通知をご送付致しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

講習日	対象者の有効期限	講習会場
平成25年4月19日(金)	平成25年9月1日～平成25年9月29日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成25年6月19日(水)	平成25年10月1日～平成25年11月24日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成25年7月25日(木)	平成25年11月26日～平成26年1月9日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成25年9月6日(金)	平成26年1月12日～平成26年2月28日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成25年11月13日(水)	平成26年3月1日～平成26年3月31日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成25年12月17日(火)	平成26年4月1日～平成26年6月15日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成26年2月14日(金)	平成26年6月16日～平成26年8月9日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)
平成26年3月13日(木)	平成26年8月10日～平成26年8月31日	ふれあい福寿会館 (県民ふれあい会館)

平成25年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局（TEL 058-275-1551）までお電話ください。

- ※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所（岐阜県不動産会館）
2. 実施日 毎月第3木曜日（休日の場合は、翌日）
3. 相談時間 13：30から16：00（一相談者につき30分（5名）程度）
4. 相談員 畑 良平 顧問弁護士

○平成25年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月18日(木)	5月16日(木)	6月20日(木)	7月18日(木)
8月未定	9月19日(木)	10月17日(木)	11月21日(木)
12月19日(木)	1月16日(木)	2月20日(木)	3月20日(木)

※ 都合により日程が変更されることがあります。

住宅瑕疵担保履行法による第7回届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

平成25年3月31日には、第7回の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いいたします。

住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

1. 届出の時期について

年2回の基準日（3月31日・9月30日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

2. 届出書類について

1) 届出様式の種類について

① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

3. 注意点

- ① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

【問合せ先】

◎大臣免許宅建業者 大臣許可建設業者

中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572

◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県土整備部建設政策課 TEL 058-272-8504



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

◎ 応対態度にケチをつけられる。

【事例内容】

飲食店を経営しています。接客中の店員が暴力団員風の男の客に、たまたま、不誠実な対応をしたとして因縁をつけられています。対応の態度を口実にされた場合、どのような対応をしたらよいでしょうか。

【アドバイス】

① 謝罪で十分

相手に不愉快な思いをさせてしまった原因が、接客の過程での些細な言葉のやりとりなどが原因である場合には、その責任は道義的なものにすぎません。すなわち、謝ればすむことです。したがって、このような場合、店員と当面の責任者において誠意をもって謝罪すれば十分です。

② 金品要求は拒否

単なる因縁にすぎない場合、相手が金品を要求してきてもはっきりと拒絶することが大切です。金品による容易な妥協的解決は、後日「あそこは金になる。」との風評がたつ原因ともなり、人を替えて同じ行為が繰り返される危険があります。

③ 「詫び状」も拒否。

相手は「謝罪ですますから、詫び状ぐらい書け」と云ってくることもあります。これも拒否すべきです。これに応じてしまえば、後日「詫び状」が独り歩きして、店の信用を傷つけられたり、あるいは損害賠償請求の証拠として悪用されることがあります。

④ 経営者、店長としての対応。

少なくとも、次の点に留意することです。

- ・クレームがあった時は、店員から直ちに経営者または店長に相談するようにしておくこと。
- ・店員だけに対応させないこと。また、自分だけでなく2人以上で対応すること。
- ・録音テープなどで相手とのやりとりを記録しておくこと。

⑤ 金銭的な賠償が必要となりそうな場合

店員の暴行行為、侮辱、名誉毀損行為など行き過ぎがあると考えられる場合は、金銭的な賠償を検討することも必要となるかもしれません。このような場合は、自分勝手に判断せず、弁護士等に相談すること。

相手が不当な要求を続ける場合

相手が店内で大声を出したり、他の客の迷惑になるような行為に及ぶ場合、「仕事にさしつかえますので、お引き取り下さい。」とはっきり伝え、最後は「お引き取りいただけないときは警察に連絡します。」と、再度伝えて警察に通報するか、弁護士に相談する等、法的手続きを検討して下さい。

相手が暴力団組員の場合

相手が暴力団組員であり、暴力団の威力をしめした上で因縁をつけて金品を要求している場合には、警察で恐喝罪で被害届を受理するか、中止命令を出してもらうことができます。(暴対法9条14号) この場合は、早めに警察に相談して下さい。

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②

今回は、前回に引き続き、賃貸借契約の話で、賢い貸し方について話を致します。

1. 賃貸人は目的物を使用収益させる義務を負っており、その対価として、賃料の支払いを受けることとなります。最初に考えるべきは、賃貸借契約にも類型があり、借家の場合は、通常、更新されますが、場合によっては更新なき定期賃貸借としたり、また、借地の場合は普通借地権の他に、定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付定期借地権等があります。貸す物件の用途に応じて、これらを検討することとなります。
2. 次に、契約書の作成については、消費者契約法への配慮が必要となってきます。消費者契約法は、事業者と消費者の情報の格差から消費者に一方的に不利な条項は無効とするなどの消費者保護の観点から立法されており、賃貸人が、アパート等を貸す場合は、仮に個人であっても事業者に該当する可能性が高く、賃借人に一方的に不利な契約条項を押し付けることはできないので、配慮する必要があります。
3. 借りてくれる人の調査として気をつけなければならないのは、反社会的勢力すなわち暴力団、暴力団員、暴力団準構成員等でないかについて確認する必要があります。万が一、契約締結後に借り主が反社会的勢力の一員であることが判明した時は、賃貸借契約を解除できる定めのある契約条項を置いておく必要があります。
4. 連帯保証人又は保証会社を確保しておく必要があります。未払賃料の支払につき、賃借人と共に連帯責任を負う存在であり、賃貸人として、保証人付で、賃貸借契約を結ぶのが良いかと考えます。
5. 更に、契約締結の際には物件並びに契約条項につき、説明義務を尽くす必要があります。仲介業者を入れている場合は、業者の取引主任者によって説明義務が尽くされるのが普通ですが、仮に業者を立てていなくても賃貸人としては、かかる義務を尽くしておくことが必要です。
6. それでは、次のような場合、賃貸人としてどのように対応すべきでしょうか。

【設問1】数ヶ月家賃の滞納があり、契約条項によれば、2ヶ月以上滞納した場合は、契約解除し、明け渡し請求できるという定めとなっているケース

- 賃貸人としては、通常、内容証明郵便にて家賃の滞納分の請求を行います。また、併せて例えば、2週間以内に全額の支払いがない時は、契約解除する旨の催告を行い、その上で、原状に復した上での明け渡し請求を求めることとなります。期限までに支払いがない場合には、契約解除後の賃料相当損害金を付加した上での金額請求と明渡の請求訴訟提起等を行います。なお、連帯保証人に対しては、未払賃料の請求につき、連帯して責任を負えと言えませんが、明け渡し請求は出来ません。

【設問2】賃料滞納中の入居者が行方不明となっているが大量の荷物が室内に残置されている場合、いかに処理すればいいか

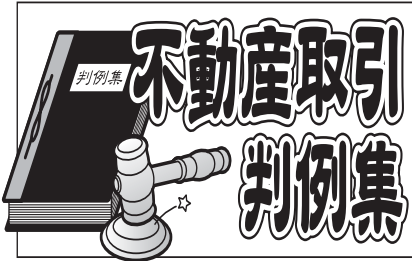
- 賃借人がいないからと言って、勝手に残置物を賃貸人が処分することは出来ません（ごみや不廃物は別として）。何故なら、残置物の所有権は賃借人やその同居人にあるからであります。ではどうすればいいかというと、前問と同じように訴訟を提起し（不在者であっても公示送達という方法により訴訟を提起することはできます）、明渡の判決とともに、滞納賃料を支払えとの判決を受け、執行申立をし、滞納賃料の金額をもって残置物を賃貸人が買い取る形で自己の所有とし、それから処分する方法をとります。

なお、予め賃料不払いがあった時は、管理会社が立ち入り、鍵の取替が出来る等の契約の特約条項の有効性が争われた判例がありますが、当該特約は公序良俗に反し、無効とされました。また、かかる特約は消費者契約法の定めにも反することとなります。

【設問3】賃借人より、家賃が高いとし、減額の要望があるケース

- 協議でまとまらない場合は、法的手続となりますが、賃料改定につき、調停前置主義が採られており、訴訟前に簡易裁判所に調停申立を行います。

以 上



土地建物を購入した買主が、購入した土地建物が法令に適合していないことを仲介業者が説明する義務を怠ったとして、上記仲介契約には債務不履行があると主張し、仲介業者に対して仲介手数料相当額及び調査に要した支出額の支払いを求めた事案において、不動産の一部には法令違反があり、これは買主が売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であるが、その判断は建築に関する専門的知識を要するものであって、宅地建物取引業者において認識し得るものではないとして、仲介業者の説明義務が否定された事例

(東京地裁 平成21年10月9日判決 買主請求棄却)

【事案の概要】

平成16年10月ころ、仲介業者Yは、買主Xと横浜市内で一戸建て住宅を探す旨の契約（以下「本件仲介契約」という。）を締結した。

Xは、平成16年10月24日、本件仲介契約に基づき、売主との間で、本件不動産を代金5300万円、引渡期日を平成17年3月31日として買う旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結し、同年4月8日、売主から本件不動産の引渡を受けた。

Xは、本件売買契約に先立ち、Yから重要事項の説明を受け、また、本件売買契約の際、Yに仲介手数料173万2500円を支払った。

本件土地は、その北西側に隣接する土地（以下「北側隣地」という。）及び南東側に隣接する土地（以下「南側隣地」という。）との間に高低差があり、北側隣地及び南側隣地は、いずれも第三者が所有している。

北側隣地は、本件土地より4.5m程度高く、本件土地の北西側には北側隣地所有者が所有する擁壁（以下「北側擁壁」という。）があり、その斜面（以下「北側斜面」という。）の勾配は30度を超えている。北側擁壁は、高さ2.8m程度の擁壁とその上の高さ1.7m程度の擁壁によって構成されている（増積擁壁）。

南側隣地は、本件土地より3m程度低く、本件土地の南東側には本件不動産の所有者が所有する擁壁（以下「南側擁壁」という。）があり、その斜面（以下「南側斜面」という。）の勾配は30度を超えている。この擁壁はガンタ積擁壁（古いコンクリートの塊などを再利用して積んだ擁壁）と思われる。

XはYが下記事項の説明義務に違反したと主張した。

- ① 本件建物北側部分が横浜市条例3条1項本文に違反していること
 - ② 南側擁壁が建築基準法施行令142条1項の要件を満たさない状態であること。
- 他。

Xは、Yの説明義務違反によって、Yに対する仲介手数料173万2500円地盤の調査費用5万5125円計178万7625円の損害を受けたと主張して、損害賠償の請求を行った。

【判決の要旨】

裁判所は、本件建物北側部分は、横浜市条例3条1項本文に違反していたとの認定の上で次のとおり判示した。

- (1) 本件建物北側部分についての説明義務違反の有無

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上、土地建物の購入者等の利益の保護のために、取

引の関係者に対し信義誠実を旨として業務を行う責務を負っているものであり、同法35条は、重要事項の説明義務を規定している。

宅地建物取引業者は、信義則上、同条に規定された事項は勿論、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項で知り得た事実については、これを買主に説明し、告知する義務を負い、この義務に違反して当該事実を告知せず、又は不実のことを告げたような場合には、これによって損害を受けた買主に対して、損害賠償の責めに任ずるものと解するのが相当である。条例3条1項は、建築基準法に基づく建築物の制限について、崖地における居住者の生命・身体・財産を保護する主旨で規定されたものであり、同項の規制に適合していない場合には、居住者の生命・身体・財産の安全が損なわれるおそれがあると同時に、再建築等の際に建築基準法等の規制により自らの費用で補修を行う必要が生じる可能性があるから、本件不動産が同項に違反するものであるか否かは、Xが本件売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であるといえる

北側斜面が条例3条1項の崖に当たり、北側擁壁が増積擁壁であり、同擁壁が法令に適合しない危険なものであるということ認識しうるだけの知識は、建築の専門家又は建築工事関係者であれば通常有する知識であったとしても、宅地建物取引業者においてそうであると直ちにいえものではない。したがって、Yは、Xに対し、本件建物北側部分の条例違反について、説明する義務を負わない。

(2) 南側擁壁についての説明義務違反の有無

配置図の南側擁壁の箇所については、危険性の低い「間知石」との記載があるところ、現況の南側擁壁は、水抜き穴のないガンタ積擁壁であり、危険な状態である。

しかしながら、水抜き穴のないガンタ積擁壁が危険であることは建築の専門家又は建築工事関係者であれば通常有する知識であったとしても、宅地建物取引業者においてそうであるとはいえないから、Yにおいて南側擁壁の現況を認識しても、同擁壁の危険性について判断できなかったといえる。

建築基準法19条4項等は宅地建物取引業法所定の重要事項として掲げられておらず、仮に調査してもYにおいて危険性を判断できない事項である以上、調査義務違反があったとはいえない。

以上のとおり、Xの主張はいずれも理由がないから、棄却することとする。

【まとめ】

本判決は、買主が売買契約を締結するかどうかの判断において重要な事項であっても、その判断が専門的知識を要するものであって、宅地建物取引業者において認識し得るものではないとして、仲介業者の責任を否定した点で参考になるものである。

しかしながら、トラブル防止のためには、買主から依頼があり、それが宅建業者の調査義務の範囲を超える専門的なものであれば、依頼者の責任において当該事項に関する専門家に調査を依頼すること等助言する必要があることは言うまでもない。

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

2月4日

- ・岐阜県宅地建物取引業審議会
岐阜市：箕浦会長、桑原副会長出席

2月5日

- ・第4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) 財務状況について
- (3) 会費の納入状況について

協議事項

- (1) 平成25年度事業計画・収支予算(案)について
- (2) 総会運営規則等について

2月6日・7日

- ・全宅連中部地区連絡会 不動産シンポジウム・役員意見交換会・事務局長会議
静岡市：箕浦会長、桑原・東副会長、山本・瀬上常務理事、加納事務局長出席

2月7日

- ・第2回中部ブロック災害時住宅支援に係る事務調整会議
名古屋市：岡戸職員出席

2月11日

- ・平成24年度消費者講演会
岐阜産業会館



2月14日

- ・第7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) 会費の納入状況について

協議事項

- (1) 平成25年度事業計画・収支予算(案)について
- (2) 移行に伴う諸規定の制定・廃止・一部改正について

2月15日

- ・宅建ぎふNo.434号発行

2月18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

2月19日

- ・第6回法定講習会

2月20日

- ・(公社)東日本不動産流通機構第4回企画・システム委員会
東京：瀬上常務理事出席

2月21日

- ・弁護士相談

2月22日

- ・(公社)岐阜県不動産鑑定士協会との懇談会

2月24日

- ・全宅連中部地区連絡会・近畿地区連絡会合同会議
大津市：箕浦会長出席

2月25日

- ・第46回岐阜県国土利用計画審議会
岐阜市：箕浦会長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構正副会長・委員長合同会議
名古屋市：瀬上常務理事出席

2月27日

- ・第3回東濃ブロック統一研修会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

2月6日
第8回幹事（監査）会
2月12日
巡回相談（岐阜市役所）
2月13日
第1回役員・地区委員合同
会議
2月19日
巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

2月4日
入会事務所調査
2月6日
巡回相談（各務原市役所）
2月8日
第4回幹事会
入会審査会
2月12日
第2回流通促進会議
I T研修会
2月20日
巡回相談（羽島市役所）
2月26日
巡回相談（岐阜市役所）

岐阜北支部

2月5日
巡回相談（岐阜市役所）
2月7日
第2回無料相談会（山県市
役所、瑞穂市総合センター、
本巣市糸貫分庁舎、北方町
生涯学習センター）
2月8日
入会審査会
入会審査会
2月13日
I T研修会
第7回幹事会
2月18日
第8回幹事会

西濃支部

2月5日
不破郡不動産無料相談会
議
2月8日
関ヶ原町役場との協議
垂井町役場との協議
2月13日
養老町役場との協議
2月18日
養老郡不動産無料相談会議
2月19日

第7回幹事（監査）会

中濃支部

2月8日
第5回幹事会
2月19日
巡回相談（美濃加茂市生涯
学習センター）

東濃支部

2月1日
巡回相談（土岐市役所）
2月13日
巡回相談（瑞浪市役所）
2月18日
第2回支部研修会
2月19日
巡回相談（多治見・恵那・
中津川市役所）

飛騨支部

2月8日
流通広報委員会
2月28日
新規入会者事務所調査
入会審査会

— 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【西濃支部】

(1) 4729 24.12.12	大 島 不 動 産	大 島 晃	大 島 晃	0584-22-2003 0584-22-2003	不破郡垂井町2271-4	503- 2121
----------------------	-----------	-------	-------	------------------------------	--------------	--------------

【中濃支部】

(1) 4723 24.10.16	カ ト ウ 創 建	加 藤 敦	加 藤 敦	0575-46-3487 0575-46-3487	関市武芸川町谷口1506-5	501-2601
(1) 4732 25.1.8	岐 阜 中 央 不 動 産 (株)	黒 岩 伸 一	黒 岩 伸 一	0574-49-8450 0574-49-8451	可児市瀬田195-1	509-0213

【飛騨支部】

(1) 4726 24.11.26	下 呂 建 材 (株)	曾 我 陽 一	曾 我 孝 之	0576-25-2164 0576-25-4782	下呂市森123	509-2202
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
西 濃	金 森 建 設 (株)	金 森 豊	安八郡安八町大森413-2	廃 業	49
中 濃	大 八	林 正 信	関市大平町2-35	廃 業	55
中 濃	太 田 不 動 産	坪 井 正 幸	美濃加茂市西町8-61	廃 業	58
中 濃	(株) コ ニ シ	小 西 輝 幸	加茂郡坂祝町取組1-1	廃 業	64
東 濃	長 良 川 物 資 興 業 (株)	永 江 元 興	土岐市泉町河合262-1	廃 業	80

変 更 事 項 (2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	高 井 沙 織	8
岐 阜 南	勲 和 (株) 岐阜営業所	専任主任者	加 賀 爪 克 彦	足 立 美 矢 子	17
岐 阜 南	(株) 早 川 不 動 産 岐阜店	支 店 名	各 務 原 店	岐 阜 店	23
		所 在 地	〒504-0815 各務原市蘇原東栄町2-123	〒500-8441 岐阜市城東通3-42-1	
		T E L	058-213-5420	058-214-4377	
		F A X	058-213-5248	058-214-4388	
		政 令 使 用 人	加 納 勝 美	渡 邊 康 仁	
岐 阜 南	総 合 都 市 開 発 (株)	T E L	058-277-8575	058-213-2600	-
		政 令 使 用 人	金 沢 成 哉	青 道 大	
岐 阜 南	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク各務原店	専任主任者	高 井 沙 織	小 椋 浩 克 ・ 山 田 寛	21
岐 阜 北	旭 不 動 産 (株)	代 表 者	浅 野 義 則	浅 野 雅 由	28
岐 阜 北	(株) ホ ー ム ラ イ フ	商 号	(有)ホームライフ	(株)ホームライフ	30
岐 阜 北	(株) ア ッ ト ホ ー ム	専任主任者	山 田 寛	形 岡 奈 津 子 ・ 阿 部 亮 介	33
岐 阜 北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜西支店	専任主任者		進 藤 祐 志	33
西 濃	平 成 興 産 (株)	専任主任者	桐 山 二 郎	桐 山 良 太	45

西濃	(株) ダイワ建設	代表者	白木武司	梅村幸二	49
中濃	ベストユース	専任主任者		西部美好	57
中濃	ナビ・コミュニティ(株) 美濃加茂営業所	政令使用人	松原静雄	生田和枝	58
		専任主任者	松原静雄	生田和枝	
中濃	(株)ハウジングイースト	代表者	加富美行	内藤雅行	61
		専任主任者	加富美行・今井謙吾		
中濃	(株)ハウジングイースト 桜ヶ丘営業所	代表者	加富美行	内藤雅行	61
中濃	(株)福井不動産	専任主任者	福井英夫・生田和枝		61
中濃	(有)ベストホーム	専任主任者	西山智恵里	柿下重之	61
中濃	マルイ不動産(株) 可児支店	政令使用人	大古哲平	長谷部一弘	61
		専任主任者	大古哲平	長谷部一弘	
中濃	(株)丸統建	専任主任者	原口かおり		61
中濃	(有)サンワ開発 中濃営業所	代表者	中嶋利美	長谷川康	64
東濃	マルイ不動産(株)	専任主任者	長谷部一弘・横尾秀雄 水野晶	伊藤嘉記・投山純子	74
東濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	専任主任者	伊藤嘉記・投山純子	水野晶	76
東濃	(株)アヅマ	専任主任者	東泰秀		80
飛騨	山和不動産(株)	専任主任者		瀬上勝	84
飛騨	(有)サンワ開発	代表者	中嶋利美	長谷川康	88

※ 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	代表者氏名	逝去者氏名	続柄	逝去年月日
東濃	昭和不動産	金原 明博	金原 春子	母	平成 25 年 2 月 10 日
岐阜中	林建不動産(株)	林 登志幸	林 盛雄	父	平成 25 年 2 月 12 日
岐阜南	林 不 動 産	林 喜久男			
中濃	(株)兼松不動産	兼松稜威雄	兼松かつ江	母	平成 25 年 2 月 15 日
西濃	神田不動産(株)	神田 輝彦	神田 長平	父	平成 25 年 2 月 19 日
中濃	(有)さいとう不動産	齋藤 菊美	齋藤 洋子	妻	平成 25 年 2 月 25 日
中濃	木曾川住宅(株)	成瀬 和枝	成瀬 邦祐	父	平成 25 年 2 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2月28日現在
所属会員 1,194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