

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.440  
平成25年8月15日発行



## おもな内容

「違法貸しルーム」に係る宅地建物取引業者の関与について…	2
「第183回通常国会」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について…	3
5月新設住宅着工…	4
「基礎教育研修会」開催のお知らせ…	5
「2014年版不動産手帳」頒布のお知らせ…	6
平成25年度「マンション管理士試験」のお知らせ…	7
平成25年度「管理業務主任者試験」のお知らせ…	7
「不動産キャリアパーソン講座」の受講者募集のお知らせ…	8
「取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ…	9
「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ…	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



公益社団法人 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

## 「違法貸しルーム」に係る宅地建物取引業者の関与について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

昨今、マンション等を改修して多人数の居住の用に供するいわゆる「違法貸しルーム」が社会問題化しており、一部報道等がなされているところであります。

このことについて、国土交通省より、建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る宅地建物取引業者の関与について、下記のとおり情報提供等の依頼がありましたのでお知らせします。

### 記

オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が、複数の特定行政庁で確認されています。

国土交通省では、これらの建築物が建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、必要な情報を収集するとともに、特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請したところです。

宅地建物取引業法第47条では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止されていますが、建築基準法違反の物件は、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除却等を命じられることがあり、賃借人が当該物件から退去を余儀なくされることもあります。

宅地建物取引業者にあつては、その社会的責任に鑑み、オフィスや倉庫、マンションの住戸又は戸建て住宅を改修し多人数の居住の用に供している物件であつて、窓その他の開口部の面積や防火上必要な間仕切り壁の構造等に係る防火関係規定等の建築基準法違反とされたもの（以下「違法貸しルーム」という。）については、居住者の安全性確保等の観点から、その賃借の媒介等を行わないことが適当であります。

また、「違法貸しルーム」の疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあることに留意するとともに、「違法貸しルーム」の疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるようお願いいたします。

### 【国土交通省情報受付窓口】

国土交通省では、建築物の安全確保を図る観点から、まずは情報受付窓口を設け、違反の疑いのある個別の具体的な物件に関する情報を収集するとともに、都道府県・政令市等の特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請します。

ホームページ: [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html)

メールアドレス: [kenchiku-i2yy@mlit.go.jp](mailto:kenchiku-i2yy@mlit.go.jp)

F A X: 03-5253-1630

「第183回通常国会(平成25年1月28日～平成25年6月26日)」で  
成立した宅地建物取引関連の主な法律について

法律名	所 管	成立日	公布日	施行日	備 考
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律	国土交通省	H25.6.17	H25.6.21	公布から6月以内	不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、一定の要件を満たす者が届出により特定の不動産特定共同事業を営むことを可能とするとともに、その業務の委託を受ける不動産特定共同事業者について必要な規制を行う等の措置を講ずる。
建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	H25.5.22	H25.5.29	公布から6月以内	大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、要安全確認計画記載建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等の措置を講ずる。
障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律	内 閣 府	H25.6.19	H25.6.26	H28.4.1施行 ※但し、一部規定は公布の日から施行	全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に資するため、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項、行政機関等及び事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置等を定める。
大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法	法 務 省	H25.6.19	H25.6.26	公布から3月以内	大規模な災害の被災地において、当該災害により借地上の建物が滅失した場合における借地権者の保護等を図るための借地借家に関する特別措置を定める。
被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律	法 務 省	H25.6.19	H25.6.26	公布の日から施行	大規模な災害により区分所有建物が重大な被害を受けた場合に、区分所有建物及びその敷地の売却、区分所有建物の取壊し等の必要な処分を多数決により行うことを可能とする特別の措置を講ずる。

# 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13.5%増の2万8,902戸と9カ月連続の増加、貸家が同11.6%増の2万6,614戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも同21.7%増の2万3,911戸と3カ月ぶり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14.5%増の7万9,751戸と9カ月連続の増加となった。着工床面積は、同13.0%増の717万7千㎡となり、こちらも9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102万7千戸となった。持ち家では、公的資金分が同6.8%減の3,043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16.5%増の2万5,859戸と9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12.0%増の2万3,334戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同8.4%増の3,280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33.1%増の1万2,893戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同10.1%増の1万881戸と9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9.5%増の625戸、貸家が同26.4%増の225戸、分譲住宅でも同58.6%増の222戸と増加となったため、岐阜県全体では、同20.9%増の1,075戸と9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6.7%増の5,717戸、貸家が同6.3%増の9,601戸、分譲住宅でも同23.6%増の1万3,776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13.6%増の2万9,127戸となった。

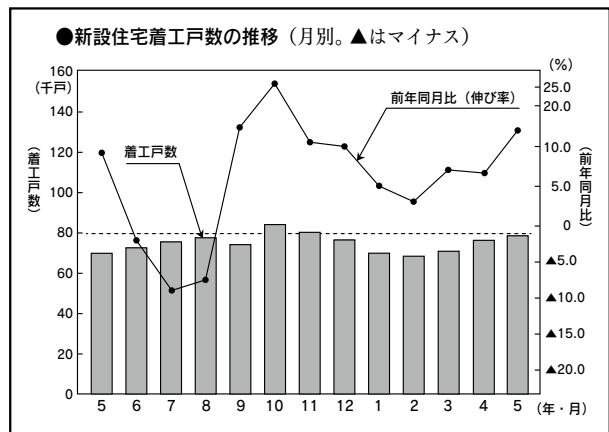
中部圏では、持ち家が同13.0%増の4,390戸、貸家が同5.3%増の2,254戸、分譲住宅でも同11.3%増の1,689戸と全利用関係別で増

加となったため、中部圏全体では同8.6%増の8,359戸となった。

近畿圏では、持ち家が同17.7%増の3,448戸、貸家が同67.8%増の4,759戸、分譲住宅でも同17.0%増の4,145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30.6%増の1万2,403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7.3%増の4,687戸、貸家が同6.1%増の6,010戸、分譲住宅が同6.5%増の392戸と増加となったため、全体では、同5.4%増の1万1,101戸と9カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同9.6%減の1,154戸と減少となったものの、持ち家が同21.2%増の3,102戸、貸家が同10.0%増の4,385戸と増加となったため、全体では、同10.5%増の8,658戸と9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25年2月16日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25年9月13日(金) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会場 ふれあい福寿会館(県民ふれあい会館) 第一棟301中会議室  
岐阜市藪田南5-14-53
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、(公財)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、9月5日(木)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。

FAX 058-274-8833

### 基礎教育研修会受講申込書

9月13日(金) 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 9月9日(月)までに、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 研修会当日は、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。

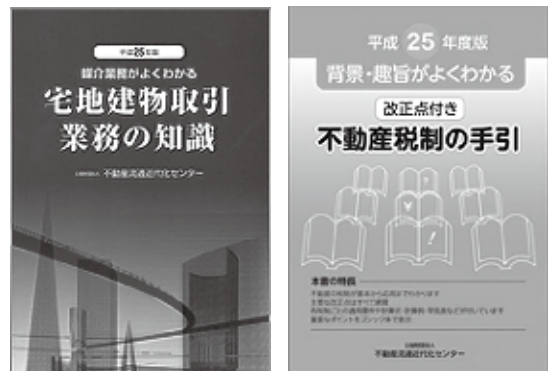
### ◎問合せ先

(公社)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) (公財)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。



## 「2014年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2014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6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25年9月6日(金)
3. 納品時期 平成25年11月に支部に納品予定

## 平成25年度「マンション管理士試験」のお知らせ

### ■試験日時

平成25年11月24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25年10月1日(火)までの間、(公財)マンション管理センター本部・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、(公財)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、(公財)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25年9月2日(月)～平成25年10月1日(火)(当日消印有効)までの間に(公財)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26年1月上旬に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、(公財)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。

(公財)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25年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

### ■試験日時

平成25年12月1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

### ■受験手数料 8,900円

### ■受験申込手続

#### ①受験申込案内書

平成25年10月1日(火)まで、(一社)マンション管理業協会本部・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、(一社)マンション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25年9月2日(月)～平成25年10月1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(簡易書留郵便)してください。

### ■合格発表

平成26年1月17日(金)に、(一社)マンション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。

(一社)マンション管理業協会

TEL 04-7170-5450(コールセンター)

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

## 「不動産キャリアパーソン講座」の受講者募集のお知らせ

### ～ 全宅連新教育研修制度 受講者募集中 ～

「不動産キャリアパーソン講座」は、不動産取引実務の基礎講座を学習・修了した宅建業従業者に対し、消費者への適切な情報提供に資する者として「不動産キャリアパーソン資格証」を付与する全宅連独自の任意資格制度です。

「不動産キャリアパーソン講座」を受講することで、宅建業従業者の能力向上のみならず、不動産取引に関与する消費者自身の知識向上、さらには学生や求職者にとって不動産業への就業や「宅建主任者資格」取得のためのステップアップなど、さまざまな効果が期待できます。

どなたでも受講できますので、この機会に受講を検討くださいますようお願いいたします。(資格登録には、宅建業に従事していることが条件となります。)

同講座についての詳細は、全宅連ホームページ(<http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>)をご覧ください。

#### ■第1段階(基礎知識)



#### ■不動産キャリアパーソン資格概要

本資格は消費者を含めた不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引知識の普及による安心安全な不動産取引の推進のために、全宅連が独自で実施する資格です。

本資格は、全宅連が定めるテキストに基づき学習(通信教育)していただき、最後に修了試験を受験、試験に合格した者で宅地建物取引業に従事している者は「不動産キャリアパーソン」資格に登録できます。

なお、本資格は基礎知識の修得を主としており、今後、実務知識、専門知識の修得を目的とした内容も実施していきます。

#### ■受講要件

どなたでも受講できます。

※都道府県宅建協会の新規入会会員は入会時に必ず受講していただきます。

#### ■受講料

①都道府県宅建協会会員およびその従業者で従業者証明書を発行された者

8,400円(税込)

②①以外の者

12,600円(税込)

※上記費用には、通信教育費用、受験料(1回分)、登録費用が含まれます。

#### ■受講の流れ

1. 都道府県宅建協会または全宅連ホームページから受講申込
2. 後日受講者宛に届くテキストとWEB上の講習動画による通信教育で学習(受講期間は学習、修了試験含め2ヵ月)
3. 通信教育学習後、都道府県に所在する指定会場でパソコンによる修了試験を受験。試験は60分間4肢択一の全40問、7割以上の正解で合格
4. 合格者で宅地建物取引業に従事している者は、全宅連に登録申請すれば「不動産キャリアパーソン」資格証が付与されます。

#### 【問い合わせ先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 事務局 TEL 058-275-1551



## 「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平成25年度新規加入募集を行いますので、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.439号)に同封の募集パンフレットをご覧ください。(本会会員・従業者の方のみお申込みいただけます。)

○補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。

- ①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」
- ②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」

○補償内容 ①損害賠償金 ②訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用  
③損害防止軽減費用

○補償期間 平成25年12月1日午後4時から  
平成26年12月1日午後4時までの1年間

○保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

- 1事故につき 5千万円 ○補償期間中の総てん補限度額 1億円
- 免責金額(自己負担額) 3万円

○保険料 5,000円(宅地建物取引主任者1名あたり)

※次年度以降の契約更新は事前にご案内の上、平成26年12月1日から1年ごとに継続します。

○募集期間 平成25年8月30日(金)まで

## 「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、今年度の基礎教育講座を愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で下記の日程により開催します。基礎教育講座は、[事業・実務編][税制編][建築・法律編][経済・金融編]の4講座で構成され、不動産コンサルティング技能試験を受験しようと考えている方の受験勉強に役立つものとなっていますので、是非受講してみてください。

### 【受講内容】

受講資格 宅地建物取引主任者の方ならどなたでも受講できます。

定員 100名(各コース)

講座内容 次の4コース(1コースからでも受講できます。)

コース名	事業・実務編	税制編	建築・法律編	経済・金融編
開催日	9月5日(木)	9月13日(金)	9月20日(金)	9月25日(水)
講習時間	10:00~17:00(予定)			
申込締切日	8月22日(木)	8月30日(金)	9月6日(金)	9月11日(水)
会場	ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 1102会議室 名古屋市千種区名駅4-4-38			
受講料	各コース10,000円(レジュメ・テキスト代を含む)。 ※受講料は、本来各コース15,000円ですが、協議会が5,000円を負担します。			

※申込方法等詳細につきましては、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

### 【問い合わせ先】

(公社)愛知県宅地建物取引業協会内 愛知県不動産コンサルティング協議会  
TEL 052-522-2575

## 身近な法律相談

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
顧問弁護士 畑 良平



### 離婚に伴う給付について②

今回も身近な法律相談ということで離婚に伴う給付の問題を取りあげ、財産分与及び慰謝料の話をして頂きます。

#### 1. 財産分与について

財産分与請求権とは、離婚した者の一方が他方に対して財産の分与を求める権利です(民法第768条1項)。これには、①夫婦が婚姻中に協力して蓄財した財産の精算、②離婚後の経済的弱者に対する扶養料、③相手方有責な行為により離婚を余儀なくされたことについての慰謝料という三つの異なる要素が含まれています。

通常は離婚調停の中で請求し、離婚と併せてその額についても話し合います。離婚調停が不調となった後、離婚訴訟に附帯して請求することが多いです。

##### (1) 手続について

前述のとおり、離婚調停の中で離婚と併せて請求することになります。調停から審判事件に進む場合もありますが、通常は離婚調停が不調になった後、訴訟手続に移行し、離婚を求めると共に財産分与請求も併せて行うことが多いです。

##### (2) 財産分与の対象範囲

婚姻中の財産には、「特有財産(夫が実父から譲り受けた遺産等、名実ともに一方が所有する財産)」、「共有財産(名実ともに夫婦の共有に属する財産)」、「実質的共有財産(名義は一方に属するが、夫婦が協力して得られた財産)」の三つがあります。夫婦のいずれに属するか明らかでない財産は「共有財産」と推定されます。財産分与の対象となるのは「共有財産」、「実質的共有財産」のみであり、原則として「特有財産」は分与の対象となりません。

##### (3) 夫婦間の清算割合

清算の割合については、財産形成、維持への寄与度によって決するというのが通常ですが、清算的財産分与の場合、原則的にこれを平等とするとし、50:50で折半とされる例が多くなってきます。

##### (4) 離婚後2年以内

離婚と共に財産分与を決着付ければ良いのですが、協議離婚等で離婚だけの場合には離婚後2年以内であれば財産分与を求めることができます。

#### 2. 慰謝料について

離婚に伴う慰謝料とは、「離婚」によって被る精神的苦痛による損害の賠償のことを指します。離婚原因である個別的有責行為による精神的損害に対する損害の賠償(離婚原因慰謝料)と離婚により配偶者の地位を失うことから生じる精神的損害に対する損害の賠償(離婚自体慰謝料)との双方を含むものです。

##### (1) 調停前置

離婚に伴う慰謝料の申立は、まず調停で申し立てます。離婚(夫婦関係調停)の調停に付随して慰謝料を申し立てる場合と離婚後に慰謝料のみを申し立てる場合とが考えられます。離婚後3年内の時効期間があるにご注意下さい。

##### (2) 慰謝料の算定要素とその額

算定要素となる項目としては次のようなものが挙げられます。①有責行為の程度・割合・態様(暴力・不貞等の破綻原因)、②背信性、③精神的苦痛の程度、④婚姻ないし離婚に至る経過(婚姻期間、別居期間、再婚可能性)、⑤婚姻生活の実情、⑥当事者の年齢、社会的地位、支払い能力(収入、資産、負債の有無)、親族関係、⑦子の有無(特に未成熟子の有無)、⑧離婚後の生活状況等です。

額の相場は事情に応じて異なりますが、東京地裁のデータでは100~300万円までが一番多く認められています。

以上



収益物件の売買において、買主が賃貸の可能性が全くないという隠れた瑕疵があるとして売主業者に対し損害賠償を求めた事案において、売買の前提となった賃料収入は全く得られていないことから、建物の価値に関して隠れた瑕疵があったとした事例  
(東京地裁 平成21年12月28日判決 一部認容)

### 【事案の概要】

- (1) 買主Xは、平成20年3月頃、売主業者Yの中国人向けの広告を見て、本件建物の賃貸による利回りが年36%以上、20%のサブリースが可能であるなどと記載されていたことから、本件建物を購入しようと考え、Yと連絡をとり、本件建物を見分し、Yの従業員から本件建物の利回り等の説明を受けた。
- (2) Xは、本件建物を購入すべきかどうか迷い、平成20年3月18日、本件建物を再度見分したところ、周辺の賃料相場が低いとの情報も得て、広告に記載されたような賃料収入が確保できるか心配になり、本件建物の購入を断念し、翌19日、Yに電話し、購入を断った。
- (3) その後、Yの会社の実質的な経営者であるAらはXに電話を架けて購入を勧誘するだけでなく、二回にわたってX宅の近くまで出向いて行き、Xと会い、本件建物の購入を強く勧誘し、契約交渉の過程で、Yは、Xの求めに応じて、サブリース契約を締結することにより、賃料を保証することを承諾した。  
その結果、平成20年3月29日、Yとの間で、本件建物を代金5,000万円で買い受ける売買契約と同時に本件建物を期間5年、賃料月額103万3276円の約定でYに賃貸する契約(サブリース1)が締結された。
- (4) Xは、その後も賃料収入が確実に得られるか心配になり、本件売買の履行を躊躇していたところ、Aからサブリース契約の対象から4階部分を除外し、同部分の賃料を直接Xが得られるようにすると説得されて、改めて本件サブリース2を締結し直し、本件売買を履行した。
- (5) 平成20年8月末日、Yは、本件サブリース2に基づく賃料を支払わなかった。Xは、Yに賃料の支払いを求めたが、Yは、全く申し込みがなく、サブリースができないので、本件サブリース2を解除すると述べて、支払をしなかった。
- (6) このため、Xは、損害を被るとともに、約定した賃料が支払われていないと主張して、民法570条又は債務不履行に基づく損害賠償及び賃貸借契約に基づく賃料等の支払いを求めた事案である。

### 【判決の要旨】

裁判所は、下記のように述べ、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件建物は、いわゆる飲食店等を対象とした営業用の賃貸ビルであって、賃貸収入によって収益を得ることを目的としているから、売買に当たっては、本件不動産の収益価値が最も重要な要素となると解される。Xは、本件売買に当たって、Yがサブリース契約を締結することにより賃料を保証することを請け負ったことから本件売買を締結したと認められ、本件建物のサブリース契約を締結することが前提となっていたと認めるのが相当である。

- (2) しかるに、本件建物には、本件売買後も新たに賃借人が入居することがなく、その後、本件サブリース2に基づく賃料も全く支払われぬまま契約は解除され、現状では、本件売買において前提となった賃料収入は全く得られていないことが認められる。
- (3) そうすると、猶予期間の経過後に本件建物に新たな賃借人が入居して、月額100万円程度の賃料収入が確保できる状態でないことは、本件売買ときに既に存在していたと認められ、本件不動産に瑕疵があったと認めるのが相当である。
- (4) Xは、本件不動産周辺の情報を入手して、本件不動産の収益性に疑問を持ちながらも、収益力が十分に見込めるというAらの言葉巧みな勧誘に乗せられて本件売買を決意したのであって、不動産業者であるYから執拗な勧誘を受けたことが本件売買の決定的な要因となっているから、Xが本件不動産の収益見込みについて否定的な情報を得ていたからといって、Xに過失があると解することはできない。したがって、本件売買は、目的物の価値に関して隠れた瑕疵があったと認めるのが相当である。
- (5) 本件売買には、目的物に隠れた瑕疵があったと認められるが、Xが主張するように、Yにおいて、本件建物の収益をXに得させ、利回りを保証する物件を提供する債務があったとまで認めることはできない。したがって、債務不履行に基づく損害賠償の請求は理由がない。
- (6) 本件不動産の売買代金額について、Xの希望価格として一旦4,000万円と記載され、それが訂正された跡があることからすると、本件売買当時、本件不動産の価値は、少なくとも4,000万円には満たなかったと認めるのが相当である。そうすると、本件不動産の賃料収入が得られないことにより生じた損害は、1,000万円と認めるのが相当である。
- なお、Xは、サブリース契約を継続するによって得られたであろう賃料収入の減収分をもって損害であるとも主張するが、瑕疵担保責任における損害は、信頼利益に限定され、履行利益にまでは及ばないから、賃料収入の減収は損害の対象とならないと解するのが相当である。
- (7) そうすると、本件サブリース2に基づく未払い賃料額を含め、1170万7419円で、本件請求は、理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

#### 【まとめ】

建物の瑕疵担保責任が争われた事例として、物理的欠陥、権利瑕疵、心理的瑕疵によるものが多く見受けられるが、今回、売買の前提となった賃料収入は全く得られてないとして建物の価値に関して隠れた瑕疵があったとされたのはめずらしい事例であり、実務上参考となろう。

また、投資用マンション等の販売をめぐるトラブルについては、詐欺や不法行為等により争われる場合が多いが、本件のように目的物には賃貸の可能性が全くない等隠れた瑕疵があるとして争われた事例としても注目される。

#### 免許更新の手続きはお早めに!!

免許更新の手続きは、有効期限満了日の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2日

- ・第1回人材育成委員会  
報告事項
- (1) 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験について
- 協議事項
- (1) 第2回県下統一研修会について
- (2) 上期基礎教育研修会について
- (3) 不動産キャリアパーソン講座の受講促進について

7月5日

- ・第1回県下統一研修会(飛騨地域)



7月8日

- ・第1回県下統一研修会(岐阜地域)

7月9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) 相談業務研修会について
- (3) 不動産無料相談所「案内パンフレット」

について

- (4) 消費者セミナーについて

7月15日

- ・宅建ぎふNo.439号発行

7月17日

- ・第1回県下統一研修会(西濃地域)

7月18日

- ・第1回県下統一研修会(中濃地域)



- ・弁護士相談

7月22日

- ・岐阜県水源地域保全審議会  
岐阜市: 箕浦会長出席

7月25日

- ・第3回法定講習会

7月26日

- ・岐阜市安全・快適居住支援協議会  
岐阜市: 箕浦会長、大橋職員出席

7月29日

- ・第1回県下統一研修会(東濃地域)

夢が広がる不動産ネットワーク



## ハトマークサイト岐阜

「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、「中部レインズ」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16日  
巡回相談(岐阜市役所)  
7月18日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
7月23日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

7月2日  
巡回相談(岐阜市役所)  
7月3日  
巡回相談(各務原市役所)  
7月4日  
第2回幹事会  
7月17日  
巡回相談(羽島市役所)

## 岐阜北支部

7月4日

## 第2回幹事会

7月9日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

7月2日  
大野町長との懇談会  
7月4日  
相談員会議  
7月13日  
新規入会者事務所調査  
7月17日  
入会審査会  
7月26日  
巡回相談(大垣市役所)  
7月27日  
六者協議会研修会  
7月29日  
相談員会議

## 中濃支部

## 7月9日

巡回相談(関市総合福祉会館)

## 7月11日

正副委員長会

## 東濃支部

7月4日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
7月9日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
7月12日  
入会審査会  
7月23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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

### 【岐阜中支部】

(1) 4760 25. 6. 13	さくら不動産(株)	白井 かおり	白井 かおり	058-374-5933 058-374-1978	岐阜市大柳町1-26	500-8885
-----------------------	-----------	--------	--------	------------------------------	------------	----------

### 【岐阜南支部】

(12) 1524 25. 1. 26	内藤建設(株) 各務原営業所 (NAITO HOME)	内藤 宙 (上田 濠)	上田 濠	058-322-3031 058-322-3031	各務原市那加緑町2-6-1	504-0944
------------------------	--------------------------------	----------------	------	------------------------------	---------------	----------

### 【中濃支部】

(2) 4358 22. 7. 29	伸和建設(株) 関店	森 秋彦 (加藤 宏昭)	加藤 宏昭	0575-46-8652 0575-46-8653	関市西仙房1-1	501-3241
(1) 4758 25. 6. 7	(有)ゴトウ工務店	後藤 貫二	木崎 裕子	0574-67-0634 0574-67-5770	可児郡御嵩町上恵土1110	505-0126

### 【東濃支部】

(1) 4763 25. 6. 18	(株) 東 恵	下鳥 正治	下鳥 正治	0572-26-8569 0572-26-8579	多治見市平井町3-80	507-0058
(1) 4761 25. 6. 19	セントラル建設(株)	阿部 伸一郎	長谷川 誠豪 木藤 豪	0573-26-4114 0573-26-4321	恵那市大井町1202-4	509-7201
(1) 4765 25. 6. 26	(株) 日 恵	瀬辺 良昭	瀬辺 恵美	0573-26-2338 0573-59-8330	恵那市長島町正家1058-3	509-7203

(1) 4762 25. 6. 18	東 匠 建 設 (株)	伊 藤 正 樹	加 藤 卓 巳	0572-55-7337 0572-55-7338	土岐市泉岩畑町2-39-1	509- 5141
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
西 濃	竹 中 建 設 (株)	竹 中 利 光	大垣市楽田町8-64	期間満了	39
西 濃	(株) ミ タ カ	田 邊 隆	大垣市波須1-27-1	破 産	41
中 濃	(有) ア イ ミ ホ ー ム	藪 下 幸 代	関市山田1187-1	廃 業	54
中 濃	中 日 地 所	伊 佐 次 利 勝	可児市中恵土2359-308	廃 業	61

## 変 更 事 項 ( 7 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株)	専任主任者	大園麻衣・佐橋徹哉		8
岐阜中	(株) ア ル ミ ッ ク	専任主任者	細野伸之		8
岐阜中	福 住 不 動 産	専任主任者	廣瀬光雄	樋口賢一	12
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	商 号	(株) や す ら ぎ 岐 阜 店	(株) カ チ タ ス 岐 阜 店	13
		代 表 者	杵山幸功	新井健資	
岐阜南	ア サ ヒ 土 地 開 発 (有)	代 表 者	荻谷龍英	荻谷信介	16
		専任主任者	荻谷龍英	荻谷信介	
岐阜南	勲 和 (株) 岐阜営業所	所 在 地	〒500-8282 岐阜市茜部大川1-2	〒500-8367 岐阜市宇佐南3-6-21	17
岐阜南	(有) 飛 騨 プ ロ パ ティ マ ネ ジ メ ン ト 各務原店	専任主任者	古賀真由美	今井桂	23
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者	加藤宏昭	齋藤岳志	25
岐阜北	あ す 可 (有)	T E L	058-239-9124	058-230-3058	28
		F A X	058-239-9124	058-230-3005	
西 濃	(株) カ チ タ ス 大垣店	商 号	(株) や す ら ぎ 大 垣 店	(株) カ チ タ ス 大 垣 店	41
		代 表 者	杵山幸功	新井健資	
西 濃	西 濃 建 設 (株)	専任主任者	前田和孝	太田広英	50
西 濃	(株) い と さ し	専任主任者	内山則之		—
中 濃	(有) ア イ ミ ホ ー ム	代 表 者	藪下澄男	藪下幸代	54
中 濃	(有) ウ イ ッ ト	所 在 地	〒501-3244 関市西福野町1-2-17	〒501-3874 関市平和通8-1-3	54
		T E L	0575-25-2155	0575-46-8960	
		F A X	0575-25-2181	0575-46-8961	
中 濃	(有) 飛 騨 プ ロ パ ティ マ ネ ジ メ ン ト 可児店	専任主任者	今井桂		61
中 濃	(株) 平 和 興 業	代 表 者	松山雅一	渡辺里巳	71
		専任主任者	ニエン千草	大野友香子	
東 濃	(株) 住 ま い の デ パ ー ト 多 治 見	専任主任者	有馬千賀子		74
東 濃	(株) カ チ タ ス 多治見店	商 号	(株) や す ら ぎ 多 治 見 店	(株) カ チ タ ス 多 治 見 店	75
		代 表 者	杵山幸功	新井健資	
東 濃	マ ル イ 不 動 産 (株) 中津川支店	専任主任者	水野晶	尾石可恵	76

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「—」の表示は、名簿作成後の入会者・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
西 濃	種 田 不 動 産 商 事	種 田 利 樹	種 田 利 樹	本人	平成25年7月13日
岐阜南	(株) プ ラ ス ハ ー ト	北 川 寛 康	北 川 喬	父	平成25年7月24日
岐阜北	(株) 新 明 商 事				



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7月31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）  
公益社団法人 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