

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.443
平成25年11月15日発行



おもな内容

仲介に係る消費税率の経過措置の有無等について……	2
「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について …	4
「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」 の施行及び「耐震対策緊急促進事業」の実施について ……	5
平成 25 年度宅地建物取引主任者資格試験 ……	6
8 月新設住宅着工 ……	7
取引主任者登録実務講習・登録講習 ……	8
身近な法律相談 ……	9
不動産取引判例集 ……	10
協会の動き・支部だより・会員の異動 ……	12



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

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」による消費税法の一部改正に伴い、平成26年4月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の税率が8%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりましたが、不動産仲介契約に係る消費税等についても経過措置の適用対象となることから、当該経過措置の取扱いに関し、国税庁に確認した内容について国土交通省より周知依頼がありましたのでお知らせします。

記

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について

（不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無）

問1 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

答 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日（平成25年10月1日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

（施行日以後に仲介料の残額を収受する場合）

問2 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日（平成26年4月1日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率（5%）が適用されると解してよいでしょうか。

答 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

（仲介契約を更新した場合）

問3 仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できることとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか。

答 更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。

なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと下表「契約時期と適用税率等」のとおりとなります。

(仲介料率のみが定められている場合)

問4 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあつては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

答 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないこととなります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時 收受分	引渡時 收受分	
1	指定日前	指定日前	施工日前	5%	5%	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、問2の答のただし書に該当する場合は、5%の税率となる。
2	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日前	5%	5%	
3	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	5% (経過措置)	
4	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5%	5%	
6	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	8%	
7	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8%	8%	
8	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8%	8%	

「災害対策基本法等の一部を改正する法律の一部施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」にて措置された「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「災害対策基本法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が平成25年6月21日に公布され、その一部が平成26年4月1日から施行されることに伴い、「災害対策基本法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（以下「整備政令」という。）」が、平成25年9月26日に公布され、改正法の一部と同様に平成26年4月1日より施行されることになりました。

これに伴い、整備政令の中で「宅地建物取引業法施行令」が下記のとおり改正されたことから、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」についても改正され、改正法及び整備政令と同様、平成26年4月1日より施行されることになりましたのでお知らせします。

※ 平成26年4月1日より、重要事項説明書の説明事項が追加されます。

記

1. 「宅地建物取引業法施行令第3条」の改正点

今般、改正後の災害対策基本法（以下「改正法」という。）第49条の5（改正法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）では、指定緊急避難場所（※1）及び指定避難所（※2）（以下「指定緊急避難場所等」という。）の管理者が当該緊急指定避難所等を廃止し、又は改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

指定緊急避難場所等の管理者には届出という一定の負担が発生し、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被るおそれがある。また、緊急指定避難場所等は、市町村長による公示により、宅地建物取引業者がその職務の範囲内で容易に知り得るものである。

このため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行うこととした。

（※1）指定緊急避難場所とは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、市町村長が改正法第49条の4に基づき指定する施設又は場所（避難者又は被災住民を一時的に滞在させるための施設）をいう。

（※2）指定避難場所とは、災害が発生した場合における適切な避難所の確保を図るため、市町村長が改正法第49条の7に基づき指定する施設（避難者を一時的に滞在させるための施設）をいう。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. で述べたように、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、災害対策基本法第49条の5（同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

「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」の施行及び「耐震対策緊急促進事業」の実施について

「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」が平成25年5月29日に公布され、平成25年11月25日に施行されることになりました。

同法律では、一定規模の病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物や地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の緊急沿道建築物等が新たに耐震診断の義務の対象とされています。

併せて、同法により耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、緊急的・重点的に補助を行うため、国土交通省において耐震診断を義務付けられた建築物の所有者が行う耐震診断等に対し、国が事業に要する費用の一部を助成する「耐震対策緊急促進事業」が実施されることになりましたのでお知らせします。

※ 「耐震対策緊急促進事業」の詳細については、耐震対策緊急促進事業実施支援室のホームページ (<http://www.taishin-shien.jp>) をご覧ください。

「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の施行期日を定める政令」及び「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」について

1. 背景

不特定多数の者が利用する大規模な建築物等の耐震診断の実施の義務付け等について定め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（平成25年法律第20号。以下「改正法」という。）が平成25年5月29日に公布されたところである。

今般、改正法が公布の日から起算して6月を超えない範囲内において施行することとされていることから、政令において所要の事項を定めることとする。

2. 概要

(1) 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の施行期日を定める政令

改正法の施行期日を平成25年11月25日とする。

(2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令

① 耐震診断の義務付けの対象となる公益上必要な建築物

改正法第5条第3項第1号の公益上必要な建築物で政令で定めるものは、診療所、電気通信事業の用に供する施設、電気事業の用に供する施設、鉄道事業の用に供する施設、地域防災計画において災害応急対策に必要な施設として定められたもの等とする。

② 耐震不明建築物の要件

改正法第5条第3項第1号の地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（耐震不明建築物）は、原則として、昭和56年5月31日以前に新築した建築物（同年6月1日以後に増築等の工事を行い、建築基準法の検査済証の交付を受けたものを除く。）とする。

※ 現行の耐震基準の施行日＝昭和56年6月1日

③ 要緊急安全確認大規模建築物の要件

階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院、店舗、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物等（※）であって、耐震不明建築物であるものとする。

※・病院、店舗、旅館等：階数3及び床面積の合計5,000㎡以上

・幼稚園、保育所：階数2及び床面積の合計1,500㎡以上

・小学校、中学校等：階数2及び床面積の合計3,000㎡以上 等

3. 施行日 平成25年11月25日（月）

平成25年度 宅地建物取引主任者資格試験 受験者18万6千人、受験率79.4%

平成25年度の宅地建物取引主任者資格試験が、10月20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(一財)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4,877名減の18万6,292名（対前年度比2.6%減）で、受験申込者数23万4,586名に対する受験率は79.4%（対前年度比1.5%減）となり、受験者数は3年ぶりの減少、受験率は9年ぶりに80%を下回りました。

なお、受験者の内訳は、一般受験者が14万9,226名、登録講習修了者が3万7,066名でした。

本県では岐阜大学において、全学共通教育講義棟・教育学部・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2,528名中2,015名（内、登録講習修了者314名）が受験しました（受験率79.7%）。

本会では試験協力機関として試験要員176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4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の受験番号一覧、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ます。

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、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ（<http://www.retio.or.jp>・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ます。

平成25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	6,558	5,339	1,219	81.4	滋賀県	2,184	1,735	449	79.4
青森県	1,118	894	224	80.0	京都府	4,782	3,763	1,019	78.7
岩手県	1,496	1,160	336	77.5	大阪府	18,899	15,097	3,802	79.9
宮城県	4,541	3,507	1,034	77.2	兵庫県	10,154	8,252	1,902	81.3
秋田県	827	676	151	81.7	奈良県	2,410	1,935	475	80.3
山形県	979	768	211	78.4	和歌山県	988	772	216	78.1
福島県	2,210	1,802	408	81.5	鳥取県	384	302	82	78.6
茨城県	3,618	2,890	728	79.9	島根県	628	494	134	78.7
栃木県	2,501	1,946	555	77.8	岡山県	2,648	2,125	523	80.2
群馬県	2,653	2,153	500	81.2	広島県	4,423	3,588	835	81.1
新潟県	2,467	1,945	522	78.8	山口県	1,515	1,267	248	83.6
山梨県	989	789	200	79.8	徳島県	834	644	190	77.2
長野県	2,399	1,946	453	81.1	香川県	1,351	1,073	278	79.4
埼玉県	16,622	13,067	3,555	78.6	愛媛県	1,682	1,380	302	82.0
千葉県	13,406	10,461	2,945	78.0	高知県	610	496	114	81.3
東京都	46,166	35,738	10,428	77.4	福岡県	10,845	8,690	2,155	80.1
神奈川県	22,081	17,443	4,638	79.0	佐賀県	884	723	161	81.8
富山県	1,085	861	224	79.4	長崎県	1,399	1,164	235	83.2
石川県	1,488	1,199	289	80.6	熊本県	2,565	2,070	495	80.7
福井県	729	589	140	80.8	大分県	1,354	1,097	257	81.0
岐阜県	2,528	2,015	513	79.7	宮崎県	1,252	1,016	236	81.2
静岡県	5,403	4,446	957	82.3	鹿児島県	2,435	1,940	495	79.7
愛知県	12,956	10,520	2,436	81.2	沖縄県	3,345	2,741	604	81.9
三重県	2,195	1,774	421	80.8	合計	234,586	186,292	48,294	79.4

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11.2%増の3万1,379戸と12カ月連続の増加、貸家が同7.0%増の2万9,548戸と6カ月連続の増加、分譲住宅でも同8.5%増の2万3,042戸と4カ月連続の増加となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同8.8%増の8万4,343戸と12カ月連続の増加となった。着工床面積は、同9.9%増の759万8千㎡となり、こちらも12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96万戸となった。持ち家では、公的資金分が同10.5%減の3,297戸と4カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同14.5%増の2万8,082戸と12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15.5%減の2,563戸と4カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同9.8%増の2万6,985戸と6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6.0%増の1万929戸と4カ月連続の増加、戸建て住宅でも同11.3%増の1万1,983戸と12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29.7%減の111戸と減少となったものの、持ち家が同22.4%増の667戸、貸家が同7.9%増の164戸と増加となったため、岐阜県全体では、同4.8%増の945戸と12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5.0%増の6,808戸、貸家が同3.4%増の1万711戸、分譲住宅でも2.8%増の1万1,885戸と増加と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同3.2%増の2万9,466戸となった。

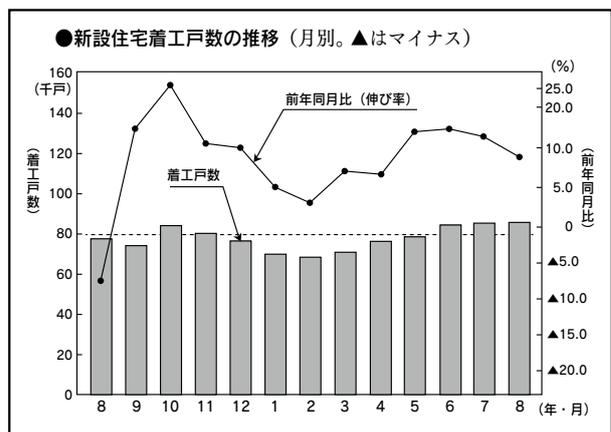
中部圏では、持ち家が同8.9%増の4,686戸、貸家が同22.7%増の3,256戸、分譲住宅

でも同12.4%増の2,391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13.1%増の1万353戸となった。

近畿圏では、持ち家が同12.8%増の3,634戸、貸家が同3.1%増の3,902戸と増加となったものの、分譲住宅が同15.5%減の3,907戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.2%減の1万1,537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6.0%増の5,123戸、貸家が同7.2%増の6,491戸、分譲住宅が同16.6%増の542戸と増加となったため、全体では、同7.2%増の1万2,184戸と12カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同4.2%減の1,384戸と減少となったものの、持ち家が同10.2%増の3,374戸、貸家が同4.9%増の5,372戸と増加となったため、全体では、同4.9%増の1万135戸と12カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成26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

受付開始：平成25年11月14日

修了証を即日発行!

一般受講料 20,500円(税込)

→

協会員様割引受講料 18,000円(税込)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期
申込締切 ※13:00締切	12月7日(土)	12月9日(月)	12月11日(水)	12月13日(金)	12月18日(水)	12月20日(金)	12月27日(金)
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日目の最終時間(60分)						
修了証発行	修了試験合格後、当日発行!						

※8期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国15会場、38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26年 宅建登録講習 -12月11日受付開始予定-

宅建試験5問免除となる講習です

テキストは電子書籍付き!

一般受講料 16,000円(税込)

→

協会員様割引受講料 11,500円(税込)

	1期	2期	3期	4期
申込締切	3月25日(火)	4月15日(火)	4月23日(水)	4月30日(水)
通信講座	教材到着後～スクーリング(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日目の最終時間(50分)			
修了証発行	5月30日(金)	6月24日(火)	6月30日(月)	7月7日(月)

※5期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国11会場、17回開催予定! ●札幌 ●仙台 ●埼玉 ●東京 ●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(4)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)

申込

下記サイトにアクセスし、受講申込画面で「コード」を入力してください。

かんたんWeb申込!

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

協会員様専用コード(登録実務講習・登録講習 共通)

ztaku

(半角小文字)

Web申込みで日程も即決!



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

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



不動産購入に際しての消費税率引き上げの影響について

1. 消費税が改正となり不動産の売買を検討される方への影響も大きく、ここでお話をさせていただきます。その内容は次のとおりです。
 - ・平成26年 4月1日より 8% (消費税6.3% 地方消費税1.7%)
 - ・平成27年10月1日より 10% (消費税7.8% 地方消費税2.2%) (予定)
 それぞれに指定日が定められており、後に述べる経過措置の適用の有無について関係してきます(税率8%の指定日 平成25年10月1日、税率10%の指定日 平成27年4月1日)。
2. 土地の譲渡は、消費税法上非課税であり、建物の譲渡につき課税のために両者につき取引金額の上で区分する必要があります。ここでは建物取引について述べます。
 - (1) 原則…引渡し時の税率適用

住宅の売買や新築などで消費税が課税されるのは住宅の引渡し時点です。

したがって、原則として契約締結は平成26年3月31日以前であっても、平成26年4月1日以降に引渡しを受ける場合、消費税率は新税率の8%が適用されます。
 - (2) 例外…工事等の請負契約に関する経過措置

指定日前、すなわち、平成25年9月30日は既に経過しておりますが、そのときまでに請負契約を締結されている方は、平成26年4月1日以後に引渡しが行なわれても現行税率である5%が適用されます。契約をされていない方は、現行税率の適用を受けるとすると、原則に立ち返り、平成26年3月31日までに引渡しを受ける必要があります。
 - (3) また、平成26年4月1日から税率8%になった後に購入予定の方は、税率10%の指定日の前日である平成27年3月31日までに請負契約を締結されれば、引渡しが平成27年10月1日以降であっても10%でなく8%の税率適用を受けることができます。
3. 新築分譲住宅など請負ではない売買契約にも経過措置適用されるか

この点については、売買であっても一定の要件を満たせば適用されるとされています。

 - (1) 全ての建物売買契約に適用されるものではなく、「当該建物の内容若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るもの」でなくては、適用の対象にならないことに注意が必要です。
 - (2) 従って、単に建売住宅や分譲マンションの売買では当該経過措置の適用はありません。

しかし、ここでの「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、その建築の全て指示をする必要はなく、例えば畳、襖、玄関、外壁面、窓、間仕切りなどに注文が付されていれば良いとされ、また、注文の規模、対価の多寡は問わないとされています。
 - (3) 従って、既に建築されている住宅であっても顧客の注文を受け、内外装の模様替え等をした上で売買する契約を締結した場合には、その住宅が新築に係るものである場合、当該経過措置の適用があるとされます。この点を旨く活用されると指定日前(8%については平成25年9月30日、10%については平成27年3月31日)に契約をされると引渡しが増税後であっても旧税率5%若しくは8%が適用されます。
4. 所得税の住宅ローン控除との関係

一方で住宅ローンにつき所得税額の特別控除の期限が平成29年12月31日まで延長され、消費税率が8%又は10%である場合に所得税控除額が拡充される制度が設けられました。

すなわち、一般住宅の場合、借入限度額2000万円で各年の控除限度額が20万円(控除率1.0%)で最大控除額につき10年間で200万円であったのが、それぞれ4000万円、40万円、400万円と拡充されました。また、認定長期優良住宅であれば10年間で最大500万円までの控除を受けることも可能となりました。

従って、消費税が上がっても所得税の住宅ローン控除額の拡充により手当てされる場合があります。どちらが有利であるか所得額等により違ってくるので税理士さんに相談され、シュミレーションしてもらえると良いと考えます。

以上



事務所の賃貸借において、契約を中途解約した借主が、賃料2か月分の「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」は無効として敷金全額の返還を求めた事案において、「敷引特約」及び「6か月の予告期間特約」とも有効とした事例
(東京地裁 平成22年3月26日判決)

【事案の概要】

XはYと、Y所有のビルの5階約45坪について、次の条件で借受ける賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。

- ・ 賃貸借期間：平成18年6月1日から平成21年5月31日
- ・ 使用目的：事務所
- ・ 家賃：月額45万円(税込472,500円)
- ・ 共益費：月額5万円(税込52,500円)
- ・ 敷金：360万円
- ・ 敷金返還期限：明渡完了後2か月以内

本件賃貸借契約には次の定めがある

第5条(解約)

1. 正当な事由がある場合は、本契約期間内であっても、賃貸人は6か月前、賃借人は6か月前にそれぞれ相手方に対して、文書を持って予告することにより、本契約を解約することができる。
3. 賃借人の賃貸人に対する予告期間が6か月に満たない場合には、賃借人は賃料及び管理費の不足月数相当額を賃貸人に支払うものとする(以下「6か月前の予告期間特約」という)。

第7条(敷金)

7. 敷金は、賃貸借物件を完全に明け渡した上、賃借人が、この契約に基づく一切の義務を履行した時に、賃借人の請求によって遅滞なく賃貸人からの賃借人に返還するものとする。尚、返還時には預託されている敷金から月額家賃料の2か月分+消費税が償却されるものとする(以下「敷引特約」という)。

Xは、Yに対し、平成20年12月15日、平成21年3月31日に中途解約することを申し入れ、本件賃貸借契約を中途解約し、本件建物を明け渡した。XはYが敷金を返還しないことから、①敷引特約は公序良俗に反し無効、②6か月前の予告期間特約は民法617条の趣旨から、借地借家法27条、30条の規定により無効などと主張して、敷金全額の返還を求めて提訴した。

【判決の要旨】

(1) 敷引特約の有効性

敷引金は、一般に、賃貸借契約成立の謝礼、賃料を相対的に定額にすることの代償、空室損料等、様々な性質を有する者が混然一体となったものとして、当事者間で、これを貸主に帰属させることをあらかじめ合意したものであり、敷引特約自体、不合理であるとまではいえない。したがって、敷引特約の内容が公序良俗に反するなどの特段の事情のない限り、敷引特約は有効であると解すべきである。

そして、本件敷引特約によると、敷引金額は月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額にとどまっていること、本件賃貸借契約の賃貸期間は3年であるところ、Xが実際に賃借した期間は2年10か月に及んでいることなどを考慮すると、本件敷引特約の内容は公序良俗に反するとはいえず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件敷引特約は有効であり、これにより月額賃料の2か月分に消費税を加えた金額94万5000円を敷金から償却すべきである。

(2) 6か月の予告期間特約の有効性

本件賃貸借契約は、期限の定めのある賃貸借契約であるが、当事者が解約権を留保しているから(賃貸借契約第5条1項)、民法618条、617条準用により、民法上は解約の申し入れの日から3か月を経過することにより賃貸借契約が終了するのが原則である。

しかし、民法617条の規定は任意規定であるから、特約により当事者間で3か月より長い期間を定めた場合でも、賃借人の負担において不当に多額の違約金を得させる結果になるなど、暴利行為として公序良俗に違反するなどの特段の事情のない限り、上記特約は有効であると解すべきである。

そして、Xは、Yに対し、平成20年12月15日に、平成21年3月31日に中途解約する旨通知しているところ、本件6か月の予告通知特約により、Xが負担することとなる賃料相当額は、同年4月1日から同年6月14日の約2か月半の賃料相当額132万900円にとどまっており、この程度の負担ではいまだ暴利行為があるとまでいうことはできず、他に公序良俗に反する特段の事情を認めるに足りる証拠はない。

したがって、本件6か月の予告期間特約は有効であり、これにより同年4月1日以降同年6月14日までの間の賃料等相当額132万900円を敷金から充当すべきである。

なお、Xは、借地借家法27条は、賃借人については民法617条に従うという趣旨であるから、6か月の予告期間特約は借地借家法27条、30条の規定により無効である旨主張するが、独自の見解で採用できない。

(3) 結論

本件賃貸借契約の敷金360万円から償却ないし充当されるべき金額は361万円余(敷引金、未払賃料、未払電気料金、原状回復費用等)であるから、結局、YがXに対して返還すべき敷金はないことになる。

よって、本件請求は理由がないからこれを棄却する。

【まとめ】

居住用賃貸借においては、解約予告期間は1か月(稀に2か月も見受けられる)が通常と思われるが、事務所、店舗等の事業用賃貸借においては、3か月から6か月が一般的と思われる。事業用の場合、賃料も高額になることが多いので、解約通知が遅れると借主は多額の負担を余儀なくされることになる。

解約通知が遅れた借主から「6か月前には解除する予定はなかった。そもそも6か月前の予告特約は無効ではないのか」といった相談も寄せられる。本判決は、実務にも即した妥当な判決と思われる。

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3日

・第2回情報提供委員会
報告事項

- (1) 空き家等対策協議会(仮称)の設立について
- 協議事項

- (1) 借上げ仮設住宅に係る情報伝達訓練について
- (2) 平成26年度税制改正等に関する提言について

10月10日

・第2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) 支部長の交替について
- (4) ハトマーク支援機構の提携事業について

協議事項

- (1) 不動産会館の改修工事について
- (2) 定期借家推進協議会への入会について

10月15日

・宅建ぎふNo.4 4 2号発行

10月16日

・第3回常任理事(幹事)会
報告事項

- (1) 入退会状況について
- (2) 業務執行及び財務状況について
- (3) 支部長の交替について
- (4) 災害協定運用細則及び情報伝達訓練について
- (5) 空き家等対策協議会(仮称)の設立について
- (6) ハトマーク支援機構の提携事業について

協議事項

- (1) 不動産会館の改修工事について
- (2) 平成26年度税制改正等に関する提言について
- (3) 定期借家推進協議会への入会について

10月17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

・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

・弁護士相談

10月20日

・平成25年度宅地建物取引主任者資格試験
岐阜大学：箕浦会長他175名



10月21日

・第1回システム基盤再構築検討チーム
東京：瀬上常務理事

10月24日

・中間監査会

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

10月1日
巡回相談(岐阜市役所)
10月9日
中間監査会
10月11日
第4回幹事(監査)会
10月22日
巡回相談(岐阜市役所)
10月29日
第1回支部研修会
10月30日
新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

10月1日
第1回情報委員会
10月2日
巡回相談(各務原市役所)
10月4日
新規入会者事務所調査
10月8日
入会審査会
巡回相談(岐阜市役所)
10月16日
巡回相談(羽島市役所)
10月18日
第2回三役会
中間監査会
10月28日
第2回人材育成委員会
第2回情報委員会

第1回支部研修会
I T研修会
第3回情報提供委員会

岐阜北支部

10月11日
第2回総財務委員会
中間監査会
10月15日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

10月5日・6日
不動産無料相談会(大野町
役場)
10月13日
不動産無料相談会(池田町
中央公民館・関ヶ原町中央
公民館・垂井町中央公民館)
10月14日
不動産無料相談会(養老町
中央公民館)
10月19日
不動産無料相談会(ハート
ピア安八)
10月25日
巡回相談(大垣市役所)
10月27日
不動産無料相談会(揖斐川
町中央公民館)

中濃支部

10月8日

巡回相談(関市総合福祉会
館)
10月11日
中間監査会
10月24日
第1回研修委員会

東濃支部

10月1日
巡回調査
10月4日
巡回調査
10月8日
巡回調査
10月10日
巡回調査
10月11日
巡回調査
10月15日
中間監査
10月18日
新規入会者事務所調査
入会審査会
10月29日
第4回役員(幹事)会

飛騨支部

10月18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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜南支部】

(1) 4778 25. 9. 24	㈱ ワン・ライフ	松山 勝 敏	松山 勝 敏	058-268-1030 058-268-2090	岐阜市東鶉2-20-1	500- 8281
-----------------------	----------	--------	--------	------------------------------	-------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備 考	頁
岐阜中	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク県庁前店	吉 本 裕 行	岐阜市藪田中1-5-6	廃 業	8
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株) 協和興業ビル分室	高 橋 宗 男	岐阜市神田町1-8-5	廃 止	9
岐阜中	地 龍 興 業 (株)	高 田 實	岐阜市真砂町7-15-2	期間満了	11
岐阜南	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク岐阜店	吉 本 裕 行	岐阜市竜田町6-17	廃 業	16
岐阜南	(株) ア ッ ト ホ ー ム 管理センター	吉 本 裕 行	岐阜市宇佐3-19-11	廃 業	16
岐阜南	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク羽島店	吉 本 裕 行	羽島市小熊町島5-32	廃 業	19
岐阜南	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク各務原店	吉 本 裕 行	各務原市蘇原吉新町1-15	廃 業	21
岐阜北	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク岐阜北店	吉 本 裕 行	岐阜市正木1255-2 U・TOPIA20-101号室	廃 業	28
岐阜北	(株) ア ッ ト ホ ー ム	吉 本 裕 行	瑞穂市穂積1452-1	廃 業	33
岐阜北	穂 積 土 地 セ ン タ ー	廣 瀬 蒔	瑞穂市別府2041	死 亡	33
西 濃	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク大垣店	吉 本 裕 行	大垣市楽田町1-26-1	廃 業	38
中 濃	(株) ア ト リ ッ ク 可児店	川 合 昭 浩	可児市中恵土2143-1	廃 止	60
中 濃	(株) ア ッ ト ホ ー ム エイブルネットワーク関店	吉 本 裕 行	関市栄町5-1-95	廃 業	—
飛 騨	(有) 玉 腰 工 務 店	玉 腰 善 十 郎	高山市八幡町52	期間満了	85
飛 騨	(株) レ ー ベ ン	曾 我 雄 三	下呂市森123-1	廃 業	88

変 更 事 項 (10月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 大 倉 岐阜支店	政令使用人	山村高行	古小路英昭	8
		専任主任者	山村高行	古小路英昭	
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株)	商 号	岐阜共栄(株)	共栄ライフパートナーズ(株)	9
		所 在 地	〒500-8833 岐阜市神田町7-12	〒500-8833 岐阜市神田町7-18	
		T E L	058-265-2361	058-265-0161	
		F A X	058-266-7407	058-265-0165	
		専任主任者		加藤直己	
岐阜中	s i a n (株) 岐阜支店	商 号	(株)ブルーハウス 岐阜支店	s i a n (株) 岐阜支店	12
		政令使用人	杉山智徳	伊藤優乃介	
		専任主任者	杉山智徳	伊藤優乃介	
岐阜南	(株) 笠 松 不 動 産 菫部支店	専任主任者	小浦一人	武仲美帆・三谷兵次	16
岐阜南	(有) 横 山 不 動 産	所 在 地	〒501-6255 羽島市福寿町浅平1-68	〒501-6255 羽島市福寿町浅平1-67	20

岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 各務原支店	専任主任者	下田尚輝		23
岐阜南	(有) 三 谷 製 材 所	専任主任者	三谷兵次		26
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任主任者	小坂高生		29
岐阜北	丸 永 建 設 (株)	専任主任者		永井美里	30
岐阜北	(株) マ ル ヤ ス ホ ー ム ズ	専任主任者	安西優佳	竹内和明・近藤隼人	30
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜西支店	専任主任者		小坂高生	33
西 濃	オ リ オ ン 土 地 開 発 (株)	専任主任者	東百合子	中矢隆夫	38
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣北支店	専任主任者		前田悠佑	40
西 濃	(株) 明 星	専任主任者	伊藤勝海		41
西 濃	タ マ ホ ー ム (株) 大垣店	政令使用人	神戸幸治	野崎義雄	—
西 濃	中 日 建 設 (株)	T E L	0584-22-1522	0584-22-0145	—
		F A X	0584-22-0970	0584-47-8776	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 関支店	専任主任者	前田悠佑		55
中 濃	(株) ア ト リ ッ ク	所 在 地	〒505-0130 可児市兼山795-3	〒509-0202 可児市中恵土2143-1	60
		T E L	0574-59-2316	0574-61-0960	
		F A X	0574-59-2809	0574-61-0961	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 可児支店	専任主任者		下田尚輝	61
東 濃	陶 都 信 用 農 業 協 同 組 合	専任主任者	古田博人	八尾裕司	74
東 濃	(株) ア ヅ マ	専任主任者		東一恵	80
東 濃	大 和 (株)	所 在 地	〒509-5125 土岐市御幸町2-41-2	〒509-5122 土岐市土岐津町土岐口 1985-1	80
東 濃	陶 都 信 用 農 業 協 同 組 合 泉店	政令使用人	牧野義昭	古田博人	80
		専任主任者	牧野義昭	古田博人	
飛 驒	御 嶽 鈴 蘭 高 原 観 光 開 発 (株)	政令使用人	山下将	丸山豊	84
		専任主任者		山下将	

※ 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	逝去者	続柄	逝去年月日
東 濃	ヤ マ ゴ 建 設 (株)	加納 孝之	加納よ志子	母	平成25年 9月20日
岐阜中	斐 吉 地 所	疋田 良雄	疋田 君子	母	平成25年 9月25日
中 濃	栄 公 不 動 産	佐藤東洋子	佐藤 学	夫	平成25年10月22日
岐阜南	後 藤 商 事	後藤 秀明	後藤 秀明	本人	平成25年10月30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10月31日現在
所属会員 1,184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