

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.452
平成26年8月15日発行



おもな内容

| | |
|-----------------------------|----|
| 宅地建物取引業法施行令の一部改正について…………… | 2 |
| 5月新設住宅着工…………… | 3 |
| 「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ…………… | 4 |
| 「2015年版不動産手帳」頒布のお知らせ…………… | 5 |
| 平成26年度「マンション管理士試験」のお知らせ… | 6 |
| 平成26年度「管理業務主任者試験」のお知らせ… | 6 |
| 「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ… | 7 |
| 「取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ… | 7 |
| 「市民公開講座」開催のお知らせ…………… | 8 |
| 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

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令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

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が成立し、平成26年8月1日から施行されたことに伴い、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令の中で「宅地建物取引業法施行令」が下記のとおり改正され、改正法と同様、平成26年8月1日より施行されましたのでお知らせします。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

(1) 第3条第1項第33号（都市再生特別措置法）関係

今般、都市再生特別措置法第88条第1項では、市町村が作成する立地適正化計画に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の開発等を行おうとする者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等の事項を市町村長に届け出ることが義務づけられ、また、同条第2項では、当該事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、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。

同様に、同法第108条第1項では、都市機能誘導区域外において誘導施設を有する建築物の開発等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等の事項を市町村長に届け出ることが義務づけられ、また、同条第2項では、当該事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、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。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者が不測の損害を被るおそれがあるため、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。

また、本号に規定されている同法第72条の2第2項について、今回の改正により条項ずれが生じたため、所要の改正を行う。

(2) 第3条第1項第2号（建築基準法）関係

建築基準法第60条の3第1項及び第2項では、都市機能誘導区域内における高さ制限及び用途規制の緩和について定められた。同法の高さ制限及び用途規制は、緩和規定も含めすべて説明すべき重要事項とされていることから、同法第60条の3第2項を準用する同法第88条第2項を含め、これら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。

(3) 第2条の5第2号（建築基準法）関係

建築基準法第60条の3第1項ただし書きでは、特定用途誘導地域内における高さ制限を不適用とする許可について定められた。この許可は取引の目的物である建物の形状を大きく左右することから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

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、貸家が前年同月比3.1%増の2万7,434戸と15カ月連続の増加となったものの、持ち家が同22.9%減の2万2,288戸と4カ月連続の減少、分譲住宅でも同27.1%減の1万7,437戸と4カ月連続の減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同15.0%減の6万7,791戸と3カ月連続の減少、着工床面積は、同19.4%減の578万5千㎡となり、4カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は87万2千戸となった。持ち家では、民間資金分が同22.4%減の2万56戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同26.7%減の2,232戸と13カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、公的資金分が同17.6%減の2,704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6.0%増の2万4,730戸と15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43.3%減の7,307戸と4カ月連続の減少、戸建て住宅でも同7.9%減の1万26戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同22.1%減の487戸、貸家が同20.0%減の180戸、分譲住宅でも同32.4%減の150戸と減少となったため、岐阜県全体では、同23.9%減の818戸と5カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同4.3%増の1万13戸と増加となったものの、持ち家が同21.4%減の4,494戸、分譲住宅でも38.4%減の8,487戸と減少となったため、首都圏全体では同20.8%減の2万3,068戸となった。

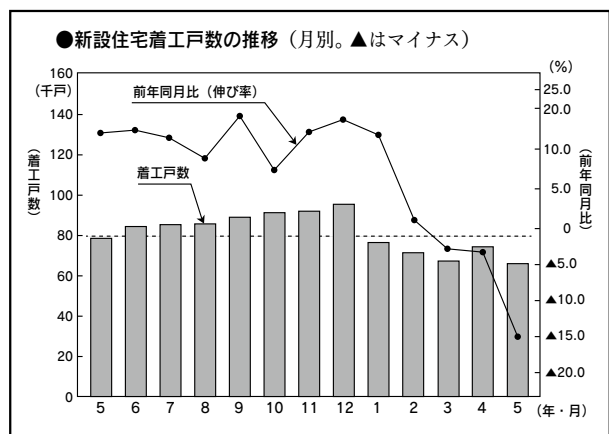
中部圏では、貸家が同18.3%増の2,666戸、分譲住宅でも同6.7%増の1,803戸と増加と

なったものの、持ち家が同23.6%減の3,354戸と減少となったため、中部圏全体では同4.6%減の7,972戸となった。

近畿圏では、持ち家が同25.8%減の2,557戸、貸家が同19.0%減の3,854戸、分譲住宅でも同15.3%減の3,511戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同18.6%減の1万95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貸家が同6.3%増の6,388戸、分譲住宅でも同7.1%増の420戸と増加となったものの、持ち家が同19.9%減の3,754戸と減少となったため、全体では、同3.9%減の1万672戸と21カ月ぶりの減少となった。

2×4では、貸家が同5.4%増の4,621戸と増加となったものの、持ち家が同19.7%減の2,490戸、分譲住宅でも同7.4%減の1,069戸と減少となったため、全体では、同5.5%減の8,186戸と3カ月連続の減少となった。



「上期基礎教育研修会」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な心得、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26年2月15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26年9月11日(木) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会場 岐阜産業会館 5階「第一会議室」
岐阜市六条南2-11-1
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。)
※ テキストは定価3,084円ですが、会員の方は、2,000円で受講頂けます。
5. 定員 先着80名(申込制)
6. 申込方法 下記の受講申込書により、9月3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。)
※ 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11日(木)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5日(金)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。)
- ※ 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。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

◎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26年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識 (537ページ)」

(別冊 平成26年版「税制の手引」付)

(公財)不動産流通近代化センター発刊(定価3,084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。



「2015年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2015年版不動産手帳(全宅連版)」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5日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成26年9月5日(金)
3. 納品時期 平成26年11月に支部に納品予定

平成26年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成26年11月30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26年9月30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26年9月1日(月)～平成26年9月30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27年1月中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26年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成26年12月7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

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成26年9月30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26年9月1日(月)～平成26年9月30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。

■受験手数料 8,900円

■合格発表

平成27年1月23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及び合格証明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 03-3500-2720(試験研究部)

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

「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、愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で、本年度の基礎教育講座として、[事業・実務編][建築・法律編][税制・経済金融編]の3講座を下記の日程により開催します。

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3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 | 建築・法律編 | 税制編・経済金融編 |
|-------|--|----------|-----------|
| 開催日 | 9月4日(木) | 9月11日(木) | 9月17日(水) |
| 講習時間 | 10:00~17:00(予定) | | |
| 申込締切日 | 8月21日(木) | 8月28日(木) | 9月3日(水) |
| 会場 | ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 1103会議室 名古屋市中村区名駅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

「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26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、申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ本号に同封の募集パンフレットをご覧ください。

○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26年12月1日午後4時から平成27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27年12月1日から1年ごとに継続します。

○申込期限 平成26年8月29日(金)まで

【問い合わせ先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL058-275-1551

「第7回市民公開講座」開催のお知らせ

主催：(公社)岐阜県不動産鑑定士協会

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会では、下記のとおり市民公開講座を開催します。どなたでも参加できますので是非ご参加ください。

記

1. 日 時 平成26年9月12日(金)
午後1時より午後5時(受付開始 午後12時20分)
2. 場 所 岐阜グランドホテル 2階 月の間(岐阜市長良648)
3. 内 容 「最近の柳ヶ瀬の動向」
岐阜柳ヶ瀬商店街振興組合連合会 理事長 林 亨一 氏
「中心市街地における起業支援・若者雇用について」
特定非営利法人 G-net 代表理事 秋元 祥治 氏
「中心市街地自立のために今何が必要か」
(株)日本総合研究所 調査部主席研究員 藻谷 浩介 氏
「パネルディスカッション」
4. 対 象 一般県民、行政担当者、NPO法人
(公社)岐阜県不動産鑑定士協会会員 他200名
5. 入場料 無料
6. 主 催 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会
7. 後 援 岐阜県、岐阜市、岐阜新聞・ぎふチャン、NHK岐阜放送局、岐阜県市長会
岐阜県商工会議所連合会、岐阜県商工会連合会、岐阜県社会福祉協議会
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会、特定非営利活動法人ぎふNPOセンター
8. 問い合わせ先 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会 TEL 058-274-7181

■参加申込書 お手数ですが下記項目をご記入のうえ、FAXでお申込みください。

| | | | | |
|------------------|---------|-----|-------|-----|
| 所属団体名等 | | | | |
| ご 氏 名 | | | | |
| 参 加 者 の 連 絡 先 | ご住所 | 〒 | | |
| | 電 話 | () | F A X | () |
| | メールアドレス | @ | | |

FAX 058-273-1940 (申込期限 9月10日まで)

※ 定員になり次第、予約受付を終了させていただきます。

[不動産キャリア]サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に



受講料

- ①宅建協会会員、その従業者
：8,000円(税別)
- ②その他：12,000円(税別)

テキスト+
Webで
学習

資格は宅地建物取引業従事者にのみ授与

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112(平日9:00~17:00)

【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン



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



裁判員裁判について②

今回も前回に引き続き、刑事裁判の裁判員裁判についてお話させていただきます。

1. 裁判員裁判において、裁判員の負担が過重にならないための措置としてどのような手続きがあるか。
2. 裁判員を保護する制度はあるか、また、罰則があるか。
3. そもそも、刑事裁判に裁判官以外の者が関わって判決することが憲法の規定に反しないか。

1. 負担軽減のための諸制度

ア 公判前整理手続

事前に裁判官、検察官及び弁護人にて協議等を行い、争点を絞り、効率的で、しかも裁判員に分かりやすい集中的・計画的審理を実現させるべく行っています。

すなわち、裁判員の拘束される期間をできるだけ短くし、争点に集中した審理を行うことによって、裁判員の負担が過重にならないようにすることができるとともに、裁判員が事件の実体に関して理解し、裁判官との評議を経て刑事裁判に実質的に関与できるようにしようとするものです。

イ 公判手続において

(7) 裁判期日においても、裁判官、検察官及び弁護人は、裁判員の負担が過重なものとならないようにしつつ、裁判員がその職責を十分に果たすことができるよう、審理を迅速で分かりやすいものとするに努めなければなりません。

尋問等の証拠調べにおいて、適正・迅速で分かりやすいものとなる必要があります。まず、争点を中心とした公判審理を実現するために証拠が厳選されることになります。

また、従前の書面中心主義を改め、証人を目の前にした尋問等から心証を得るべく配慮されています。

(4) 連日的開廷による集中審理に伴う迅速化

原則として、連日開催がなされ、集中審理が予定されています。

2. 裁判員の保護・罰則

ア 保護のための措置

会社の方が裁判員の職務を行うために休暇を取得した場合に、会社が解雇その他不利益な取り扱いをすることを禁止しています。また、裁判員や裁判員候補者等を特定するに足りる情報を公にすることを禁止し、事件係属中に当該事件に関して裁判員・補充裁判員と接触することを禁止するなど、裁判員等を保護するための規定が設けられています。

更には、裁判員等に対する請託罪、威迫罪や、裁判員等の氏名漏示罪を設けるなどして、裁判員等の保護を図っています。

イ 罰則

裁判員等に対しても、職務上知り得た秘密等を漏らした場合や、裁判員候補者が質問票に虚偽の記載をした場合などについて、罰則が設けられています。

3. 裁判員制度の合憲性

裁判官ではなく、裁判員が関与できるかにつき、憲法の司法の章（第6章）には、最高裁判所と異なり、下級裁判所については、裁判官のみで構成される旨を明示した規定はありません（裁判員裁判は地方裁判所レベルにて実施されています）。従って、関与の余地があります。

また、何よりも刑事裁判に国民が参加して民主的基盤の強化を図ることと、憲法の定める人権の保障を全うしつつ、証拠に基づいて事実を明らかにし、個人の権利と社会の秩序を確保するという刑事裁判の氏名を果たすこととは、相容れないものではありません。そうすると、憲法上、国民の司法参加がおよそ禁じられていると解すべき理由がない等、最高裁でも合憲とされました。

以上



被告仲介業者の媒介により土地を買受けた買主が、公簿面積どおりの実測面積がなかったとして、売主に対し、数量指示売買における担保責任を根拠に契約を解除し、売買代金返還及び慰謝料を求め、予備的に、代金減額、被告及び仲介業者に対し説明義務違反を理由に損害賠償を求めた事案において、売買契約は実測面積と異なる可能性の予定されている公簿売買であることなどからすると、数量指示売買とはいえ、仲介業者に説明義務違反があるとする主張も採用できないとして請求を棄却した事例

(東京地裁 平成24年4月18日判決 請求棄却)

【事案の概要】

- (1) 被告Y 1は、借地していた土地を平成10年8月に購入した。土地の南側の塀及び境界杭4カ所は、当時から存在し、土地面積は、68.56㎡であると信じ、固定資産税や都市計画税も68.56㎡を前提として支払っていた。
- (2) 平成22年6月頃、Y 1は、被告仲介業者Y 2に売買仲介を依頼し、測量をしないかわりに近隣相場より安く売買することにした。
- (3) 一方、原告Xは、90㎡から100㎡の建物が建てられる土地を探していた。
- (4) 平成22年11月7日、Xは、チラシを見て本件土地を知った。チラシを見て、相場より安い感じを受けた。チラシの図には奥行長さ約10.39メートルと記載されていた。
- (5) 平成22年11月13日、Xは家族を連れてY 2に行き、代表取締役Aから、物件状況確認書、地積測量図及びチラシを提示され説明を受けた。Xは、寸法も地積測量図のとおりと考え、土地の購入意思が高まった。
- (6) 平成22年11月23日、Y 2にX及びY 1が集まり、Aから、物件状況確認書、重要事項説明書、土地売買契約書の説明を受け、売買契約書に署名し、手付金300万円を支払った。
なお、売買契約は、いわゆる現状有姿の公簿面積売買であり、面積差異が生じても異議を申立てず、代金増減の請求をしないものであった。重要事項説明書にも、登記簿面積68.56㎡は記載されていたが、実測面積は空欄であった。
- (7) 平成23年1月17日、Xは残額の支払いと所有権移転登記を行った。
- (8) 平成23年4月9日、Xは、公簿面積と実測面積の間に差異があることから、Y 1ら及び隣地のBに集合してもらい協議した。
- (9) Xは、予定していたマイホームが違法建築となるため、建築を断念し、Y 1らに対し、重要事項説明義務違反による土地売買解約書と題する書面を郵送した。裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

- (1) 数量指示売買について
 - ① 民法565条のいわゆる数量指示売買とは、当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数又は尺度あることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買をいう。
 - ② 確かに、Xは、90平方メートルから100平方メートルの建物が建てられる土地を探してい

たこと、地積測量図の寸法にも着目して本件売買契約を締結したことが認められるが、土地売買契約書には、第2条で「売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積（A）とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。」、特約条項で「本契約物件は現状有姿の公簿取引とする。」と記載されていること、重要事項説明書には「登記簿面積合計68.56㎡」と記載され、「実測面積合計」は空欄であったことからすると、売買契約は実測面積と異なる可能性が予定されている公簿売買であるといえること、Y1は、Y2に土地の売買の仲介を依頼し、測量をしないかわりに近隣相場より低価格で売買することにし、Xも相場より安いことを認識していたこと、土地売買契約は土地面積68.56平方メートル、売買代金4600万円とする内容のものであるが、これによると1平方メートルあたり67万0945.157526円、坪単価221万9006.2711円という端数のある金額となり、面積を基礎に売買代金額が決められたとは考えられないこと、他にXとY1らとの取引の経過の中で、特に土地の実測面積や奥行きを基礎に売買代金額が決定されたと認めるに足りる証拠もないことからすると、売買契約は数量指示売買とはいえないものというべきである。

(2) 説明義務違反について

重要事項説明書とチラシの図には奥行長さ「約10.39メートル」と記載されており、正確な数値ではないことが窺われるのであり、重要事項説明書の奥行長さは敷地と道路との関係図に記載されたもので、土地の東側の奥行長さは10.05メートルだということであるから、Xに重大な誤信をさせるものともいえない。また、もともと売買契約は測量を行わない代わりに相場より低い売買代金額で売り出された現況有姿の公簿売買であり、このことは売買契約書や重要事項説明書を見ても明らかであるから、土地東側奥行長さを測量せず、10.39メートルに満たないとしても不実告知に当たらないものというべきである。

【まとめ】

本事例は、土地を購入した買主が、公簿面積どおりの実測面積がなかったとして、数量指示売買における担保責任を根拠に契約解除等を求めた事案において、売買契約は実測面積と異なる可能性の予定されている公簿売買であることなどからすると、数量指示売買とはいえず、また、仲介業者に説明義務違反があるとする主張も採用できないとして請求を棄却した事例であり、実務上参考となる。

本事例において、仲介業者Y2の説明義務違反は認められていないものの、正確ではない奥行長さの記載なども見受けられることから、慎重な対応が必要であったとも思われる。

なお、本事例と同様に買主の請求が棄却された判例として、公簿売買における実測面積との相違の説明義務を仲介者が果たしたとして、買主の損害賠償請求を棄却した事例（東京地判H21.7.21）があるので、あわせて参考とされたい。

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

7月1日

- ・(公財)東日本不動産流通機構第1回東日本レ
インズシステム基盤再構築検討チーム
東京：瀬上常務理事

7月3日

- ・第1回消費者保護委員会
協議事項
- (1) 岐阜県「空き家等対策協議会」及び「空
き家等相談窓口運営委員会」について
- (2) 巡回調査実施要領について
- (3) 相談業務研修会について
- (4) 消費者セミナーについて

7月4日

- ・第1回人材育成委員会
報告事項
- (1) 平成26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

7月7日

- ・第194回都市計画審議会
岐阜市：山本常務理事出席
- ・第1回県下統一研修会（東濃地域）

7月11日

- ・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月14日

- ・会計指導

7月15日

- ・宅建ぎふNo.451号発行

7月16日

- ・全宅保証第2回常務理事会
東京：箕浦本部長出席
- ・第1回県下統一研修会（岐阜地域）
- ・移行後法人の運営セミナー
名古屋市：岡戸、小島職員出席

7月17日

- ・空き家等対策協議会
岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席
- ・弁護士相談

7月18日

- ・全宅連中部地区連絡会第3回運営協議会
石川県：箕浦会長出席
- ・第1回県下統一研修会（西濃地域）

7月23日

- ・第1回苦情解決業務委員会
協議事項
- (1) 苦情解決申出「第25-3号」について

7月25日

- ・第3回法定講習会

7月28日

- ・全宅管理第3回理事会・研修会
東京：東副会長、加納事務局長出席
- ・全宅保証第3回理事会、全宅連第3回理事
会、全宅連・全宅保証公益法人制度研修会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席

7月29日

- ・第1回県下統一研修会（中濃地域）

7月30日

- ・第4回常任理事(常任幹事)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) 巡回調査の実施について
- (4) 不動産無料相談員の委嘱及び相談業務
研修会の開催について
- (5) 岐阜県空き家等対策協議会等の設立につ
いて
- 協議事項
- (1) 全宅連モニターの推薦について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月8日
巡回相談(岐阜市役所)

7月15日
巡回相談(岐阜市役所)

7月18日
第2回正副支部長会

7月28日
第1回支部研修会

岐阜南支部

7月1日
第1回広報担当会議

7月2日
巡回相談(各務原市役所)

7月7日
第2回広報担当会議
「宅建ぎふみなみvol.13」発行
第1回人材育成委員会

7月16日
巡回相談(羽島市役所)

7月22日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

7月1日
巡回相談(岐阜市役所)

7月3日
第1回研修委員会

7月11日
第1回無料相談会(支部事務所、山県市役所、瑞穂市総合センター、本巣市役所糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター)

西濃支部

7月7日
新規入会者事務所調査

7月14日
入会審査会

7月19日
不動産無料相談会(揖斐川中央公民館)

中濃支部

7月8日
巡回相談(関市総合福祉会館)

7月18日
正副委員長会

飛騨支部

7月15日
新規入会者事務所調査
入会審査会

7月17日
流通広報委員会

— 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 | 〒 |
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|

【岐阜北支部】

| | | | | | | |
|-----------------------|-----------|-------|-------|------------------------------|-------------|----------|
| (1) 4801 26. 4. 23 | (株) コ ム ズ | 山 田 学 | 山 田 学 | 058-260-8011 058-324-9455 | 本巣市屋井1249-8 | 501-0417 |
|-----------------------|-----------|-------|-------|------------------------------|-------------|----------|

【中濃支部】

| | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|---------|---------|------------------------------|--------------------|----------|
| (1) 4808 26. 6. 16 | 中 央 石 油 商 事 (有) | 金 子 守 彦 | 金 子 佳 史 | 0574-67-8257 0574-49-9994 | 可児郡御嵩町上恵土 535-3 | 505-0126 |
|-----------------------|-----------------|---------|---------|------------------------------|--------------------|----------|

退 会 者


| 支 部 | 商 号 | 代 表 者 | 事務所所在地 | 備考 | 頁 |
|-----|--------------|---------|-----------------|---------|----|
| 中 濃 | (株)美濃コンサルタント | 福 田 壹 成 | 加茂郡川辺町西栢井729-10 | 64条10-3 | 69 |

変更事項（7月）

| 支 部 | 商 号 | 変更事項 | 変 更 内 容 | | 頁 |
|-----|---------------------|-------|-------------------------|---------------------------|----|
| | | | 旧 | 新 | |
| 岐阜中 | 共栄ライフパートナーズ(株) | 代 表 者 | 高橋宗男 | 堀聡郎 | 9 |
| 岐阜中 | (有) 己 翔 | 所 在 地 | 〒500-8362 岐阜市西荘4-6-4 | 〒501-0115 岐阜市鏡島南4-4-12 | 9 |
| 岐阜中 | 丸 善 恒 産 (株) | 政令使用人 | 福留雅 | | 12 |
| 岐阜北 | 原 尾 不 動 産 | 専任主任者 | 原尾実 | 原尾彰 | 31 |
| 西 濃 | (株) 明 星 | 専任主任者 | 伊藤吉夫 | | 43 |
| 中 濃 | (株)ハウジングイースト | 代 表 者 | 内藤雅行 | 加富美行 | 63 |
| | | 専任主任者 | 井戸信吾 | 加富美行 | |
| 中 濃 | (有)ゴトウ工務店 | 専任主任者 | 木崎裕子 | 越農恭行 | 74 |
| 飛 騨 | (株)パナホーム愛岐 高山営業所 | 専任主任者 | | 杉田大輔 | 87 |
| 飛 騨 | (株)ロビン | 専任主任者 | | 新田佳代 | 87 |

※ 頁の欄は、「平成26・27年度会員名簿」の掲載ページです。

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



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 | 高山市昭和町2-31-19 | 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26年7月31日現在
所属会員 1,171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