

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.453
平成26年9月15日発行



おもな内容

平成26年度「取引主任者資格試験」受付状況……………	2
不動産の取引価格情報提供制度等へのご協力について…	2
6月新設住宅着工……………	3
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……	4
全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ……………	5
全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ……………	6
全宅管理 入会のご案内……………	7
不動産キャリアパーソン講座のご案内……………	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



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

平成26年度 「宅地建物取引主任者資格試験」受付状況

平成26年度の宅地建物取引主任者資格試験の受付が、平成26年7月1日から7月31日（インターネットによる受付は7月1日から7月15日）までの間行われました。

同試験の実施機関である（一財）不動産適正取引推進機構による受付状況では、受験申込者総数は、23万8,343名で、前年度の申込者総数23万4,586名より3,757名（対前年度比1.6%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が19万3,508名、登録講習修了者が4万4,835名で、一般受験者、登録講習修了者とも前年度より増加となりました。

岐阜県の受験申込者は、2,586名で、前年度の申込者数2,528名より58名（対前年度比2.3%増）増加しました。（一般受験者2,211名、登録講習修了者375名）

不動産の取引価格情報提供制度等へのご協力について 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

国土交通省では、登記情報に基づいて、不動産を取得された方に対して、その取引の価格等に関するアンケート調査を実施しています。

頂きましたアンケート調査の回答結果は、実際に行われた取引の価格をご回答者の氏名、会社名等は削除し、物件の詳しい所在・面積を判らないようにしてホームページ（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）で公表する他、公共用地の取得に伴う損失の補償額算定及び適正な地価の形成に寄与する調査・研究のための貴重な資料として活用させていただきます。

こうした土地情報は、不動産の購入検討者等における市場の相場観の醸成に寄与するものとなっており、できるだけ多くのアンケート回答を頂くことで、より充実した土地情報を消費者や市場関係者の皆様に提供することができることから、以下の2点についてご協力ください。

記

- (1) 不動産を購入された際には、アンケートの回答についてできる限りご協力ください。
- (2) 宅建業者が売主や仲介業者として関与した取引について、不動産購入者に対して、可能な範囲でアンケートやウェブサイト（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>）のことを周知してください。

不動産の取引価格情報提供制度とは

誰もが安心して不動産の取引を行えるように、数多くの取引価格情報をアンケートにより収集し、個人情報保護に留意しながらインターネットを活用して提供する国の制度です。

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比1.8%増の3万1,058戸と16カ月連続の増加となったものの、持ち家が同19.0%減の2万4,864戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同11.9%減の1万9,415戸と5カ月連続の減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同9.5%減の7万5,757戸と4カ月連続の減少、着工床面積は、同13.6%減の650万7千㎡となり、5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88万3千戸となった。持ち家では、民間資金分が同18.5%減の2万2,353戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同23.6%減の2,511戸と14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15.2%減の3,002戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同4.1%増の2万8,056戸と16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24.5%減の7,754戸と5カ月連続の減少、戸建て住宅でも同1.4%減の1万1,491戸と2カ月連続の減少となったため、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、分譲住宅が同34.3%増の231戸と増加となったものの、持ち家が同25.8%減の510戸、貸家でも同52.1%減の168戸と減少となったため、岐阜県全体では、同24.9%減の912戸と6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、持ち家が同23.0%減の5,079戸、貸家が同5.1%減の9,812戸、分譲住宅でも同6.4%減の9,885戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同9.9%減の2万4,931戸となった。

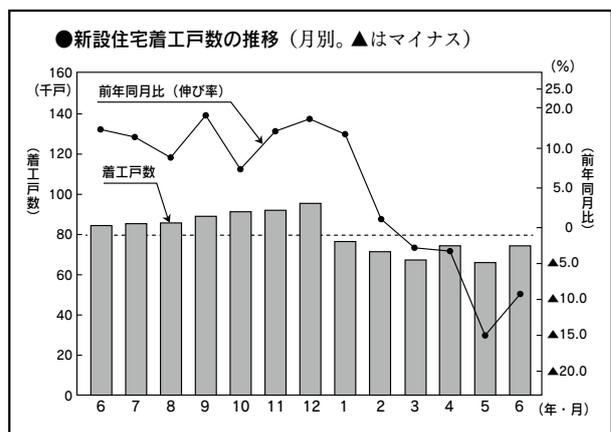
中部圏では、持ち家が同23.0%減の3,647戸、貸家が同21.5%減の2,865戸、分譲住宅でも同12.5%減の2,093戸と全利用関係別で

減少となったため、中部圏全体では同20.7%減の8,623戸となった。

近畿圏では、貸家が同57.5%増の5,604戸と増加となったものの、持ち家が同19.3%減の2,898戸、分譲住宅でも同30.5%減の3,475戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.6%減の1万2,018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2.7%増の7,642戸と増加となったものの、持ち家が同20.4%減の4,166戸、分譲住宅でも同6.7%減の529戸と減少となったため、全体では、同7.8%減の1万2,350戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同15.7%減の2,854戸、貸家が同13.5%減の5,277戸、分譲住宅でも同24.0%減の1,273戸と減少となったため、全体では、同15.7%減の9,412戸と4カ月連続の減少となった。



住宅瑕疵担保履行法による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、基準日前6カ月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、9月30日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（9月30日・3月31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
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4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。

【問い合わせ先】

◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

国土交通省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

岐阜県県土整備部建設政策課 TEL 058-272-8504

全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料がかかります。

国土交通大臣が指定する者は、以下のとおりです。

○全国不動産信用保証(株) 名古屋営業所

名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル内 TEL 052-241-6210

○不動産信用保証(株) 東京都港区赤坂2-17-47	TEL 03-5562-7180
○住宅産業信用保証(株) 東京都新宿区新宿1-20-13	TEL 03-5368-1340
○東京不動産信用保証(株) 東京都渋谷区代々木2-11-12	TEL 03-3370-6188
○西日本住宅産業信用保証(株) 大阪府中央区瓦町4-4-8	TEL 06-4706-2103

全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、全宅保証独自のシステムです。

1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

TEL 058-275-1199



全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産
管理業界最大の
会員数

入会
特典

総額6万円相当(※)の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

※6万円相当=通常販売価格の合計額

事業のご案内 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 200種類以上の充実した書式を提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済会



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供

- ・賃貸不動産管理業務マニュアル
- ・原状回復リーフレット
- ・貸主提案用リーフレット
- ・入居のしおり
- ・月次管理報告書作成ソフト
- ・賃貸住宅収支計算ソフト
- ・間取り図面作成ソフト
- ・流通図面作成ソフト
- 他



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみることができます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対応手法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的で開催しています。

【最近のテーマ】

- ・空室対策について
- ・賃料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料、敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると揭示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会全会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛金は年会費に含まれております。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧ください。



入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品

間取りプレミアム

通常価格 39,800円

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード

www.madori.tv/ck/

ソフトウェアについて
のお問い合わせは

TEL: 0120-333-343

商品提供会社

株式会社ピーシーコネクト

〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

ソフトウェアの詳細な内容や機能、無料体験の請求は、商品提供会社のピーシーコネクト社にお問い合わせ下さい。一様に全宅管理に入会済みの会員はプレゼント対象外です。
一様に全宅管理入会済みの会員、または全宅管理へ入会されない場合でもソフトウェアを特別価格で購入可能です。金額等はピーシーコネクト社へ直接お問い合わせ下さい。

【入会金・年会費】入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額 2,000円×12ヶ月分)

【ご入会の手続き】1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。

2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振り込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館
TEL: 03-3865-7031 FAX: 03-5821-7330 HP: <http://www.chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

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

不動産キャリアパーソン
講座テキスト

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へのみ授与

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。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





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、暴力団対策法に基づき、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、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 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（予定）

10月～12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。

開催日	場 所	開催時間
10月 7日（火）	美濃加茂市文化会館	午後1時30分より
10月27日（月）	大垣市民会館	午後1時30分より
11月11日（火）	岐阜産業会館	午後1時30分より
11月21日（金）	セラトピア土岐	午後1時30分より
12月 1日（月）	大垣市民会館	午後1時30分より
12月19日（金）	岐阜産業会館	午後1時30分より

※ 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 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

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



親子関係と親権者について①

今回からは、数回に分けて親子関係や親権等の問題についてお話させていただきます。
親子関係と言っても、実の親子と養子縁組をした親子とがあり、親子であれば、監護や扶養の義務が発生します。今回は、実親子関係についてお話をします。

- ① 嫡出子（チャクシュツシ）とはなにか、また、父子関係は法律上どう定められているか
- ② 婚姻関係になく生まれた子につき、強制的に認知するよう求められるか
- ③ 体外受精は日本ではどういう場合に認められているか

1. 嫡出子の意義

- (1) 出子とは、婚姻関係にある男女の間に生まれた子を言います。換言すれば、妻が婚姻中に夫の子を懐胎して生んだ子供のことです。なお、後述のとおり、近時、人工授精、代理母、体外受精の法的地位をめぐる問題が登場しています。
- (2) 夫の子であるか否か、父子関係は法律上どう定められているか
子と母との関係は分娩という事実によって生じますが、子が父の子であることを直接的に証明することは困難です。しかしながら、妻が婚姻中に懐胎した子が夫の子であることは、一応婚姻がこれを証明していると考えられ、そこで、民法は、妻が婚姻中に懐胎した子は夫の子として推定します（民法772条1項）。
但し、妻が浮気してできた子のような場合は、夫は嫡出否認の訴えによって自分の子でないことを争うことができます（民法774条）。

2. 非嫡出子の意義

- (1) 非嫡出子とは、婚姻関係にない男女の間に生まれた子を言います。母との関係は分娩と言う事実によって生じますが、父との関係は、もっぱら認知によって生じます。
- (2) 認知について
ア 強制認知はできるか
婚姻していない女性の生んだ子の父が誰であるかは、更に微妙な問題であり、一般的には男が進んで自分の子であると認めること（任意認知）によって解決するのを本則と致します。しかしながら、任意に認知しないときは、家庭裁判所へ審判申立をすることによって認知するよう強制することができます。DNA鑑定がなされたりすることがあります。

イ 認知の効果

認知した父または母と認知された子との間に親子関係を生ずるとというのが認知の本来的效果です。そして、その効果は子の出生の時に遡って生じます（民法784条）。認知した父は子の出生の時から、その子を保育・監護すべき義務を負担したことになります。

3. 人工授精・代理母・体外受精

- (1) 人工授精
人工授精とは精子（精液）と卵子を人工的に結合させることで生まれた子を人工授精子といいます。夫の精液による場合と夫以外の者の精液による場合とがあります。
- (2) 代理母
いわゆる借り腹は、不妊の妻をもつ夫婦が夫の精液を妻以外の女性に（いわゆる代理母に）人工授精して生まれた子を夫婦の子として引き取るものであります。欧米では広く行われています。我が国でも若干行われていますが、倫理上の問題点等が指摘されています。
- (3) 体外受精
体外受精は、精液と卵子の結合を体外で行い、その後、母となる者に着床させるやり方です。わが国では、従来、夫婦の間でのみ行われていましたが、平成26年6月21日より日本産科婦人学会が正式に婚姻届を出していない「事実婚」の夫婦も体外受精が可能であることを認めました。但し、夫婦という条件は変更せず、独身者や同性カップルは認めないとされています。

以上



不動産投資を勧められて2件の不動産を購入した買主が、重要事項の不告知、断定的判断の提供等をされたと主張し、売買契約取消などを求めた事案において、売主は客観的な市場価格を提示しておらず、非現実的なシミュレーションを提示し、月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させるなど、消費者契約法にいう重要事項について不利益となる事実を故意に告げなかったため、買主はそのような事実が存在しないと誤認し、契約を締結したものであるから、消費者契約法4条による取消しが認められるとした事例。

(東京地裁 平成24年3月27日判決 容認)

【事案の概要】

- (1) Xは、会社の同僚Aから、マンション投資の話を持ちかけられ、平成21年2月12日、Yの担当者B及びCと会い、マンション投資の話聞いた。BとCは、マンション投資は家賃収入があつて、それを住宅ローンの返済に充てるので損をしないことを強調した。
 - (2) 同月17日、Xは、C及び上司Dと会った。その席で、物件1は通常3130万円であるが、会社に無理言って2840万円で押さえていること、頭金、毎月のローンの金額、家賃収入などから月々7359円の保険と同様であり、仮に将来売却する場合、現在の物件価格から売却査定価格が10%低下したとしても、ローン残債を返して利益が出ることなどを説明され、急かされるままに仮契約を交わした。
 - (3) 同月24日、D及びCと会い、Dから、物件1は高台にあつて、場所的には良いところであると言われ、Xは、小遣いで何とかできるものと誤信し、契約1を締結した。
 - (4) 同年2月末頃、XはDらと会い、物件2を紹介された。その際、Dは、物件2はNTTの関連会社の借上げ物件なので空室になる心配はなく、場所的にも良い物件であり、通常2300万円のところ、特別に2100万円で押さえていること、シミュレーションを見せ、頭金、住宅ローン、家賃収入などを比較して月々8757円の持ち出しであることなどを説明した後、直ぐに売れてしまうなどと購入を急かした。その後、同年3月10日、Xは契約2を締結した。
 - (5) 同年3月下旬頃、Xが他業者で簡易査定をしたところ、物件1が2000万円程度、物件2が1400万円程度とされ、その後、不動産鑑定士にも物件1が1860万円、物件2が1460万円と評価された。
 - (6) そこでXはCに対し、売買契約を解除したい旨申し入れたが、Cはいま解約するともつたないなどと言って解約に応じなかった。
- Xは、消費者契約法4条1項、2項に基づき、契約1及び2の取り消しを求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、以下のように述べ、原告の請求を容認した。

- (1) Yが提示した価格は、何ら根拠が示されていないことや簡易査定及び不動産鑑定書と比較して市場動静を加味したとしても、合理的な変動の範囲内にあるとは到底思われなことを考慮すると、適正な価格を反映したものとは言えない取引であつたものと認める。市場適正価格は投資をする際の重要な事項と言わなければならない。その意味で、Yは、契約を締結する際の重要な事項について事実と異なることを告げたものと認める。

- (2) 「将来売却プラン」を見せたため、Xは、不動産価格の下落が精々 10%程度であると誤信させられ、予想できない急激な不動産価格の下落がない限りいつでも売却できるものと誤信したこと、購入後中古マンション扱いとなるため、売却価格は分譲価格の6ないし7割となること、そのような説明をされておらず、いつでもローンの残債が処理できる価格で売却できると誤信したものと認める。
- (3) 「将来売却プラン」は、価格の下落が10%程度が最大限であるかのように示され、20%以上の下落等については何ら記載されておらず、かつ、投資の危険性を説明した形跡は見当たらない。また、同時期に示された書面は30年以上も同じ家賃を前提とし（※の中で家賃の変動があることを示唆している）、Xが関心を示していた毎月の支払が小遣い程度で取まるとの点においても同書面は誤認させる要素を多分に含んでいるものと認められる。したがって、重要な事項についてXに不利益となる事実を故意に告げなかったものと認める。
- (4) 融資申込が拒否されないように登記費用などについてYが負担することを秘すように指示し、他方、将来的に家賃収入が減ったり、入居者が見つからなかった場合にXの小遣いではローンの返済ができなくなることについて十分説明をしていなかったものと認める。
- (5) Yは、Xに対し、契約1及び2の締結の際、重要事項である物件の客観的な市場価格を提示していないこと、家賃収入が30年以上に亘り一定であるなど非現実的なシミュレーションを提示し、Xに月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させたこと及びその他Xが不動産投資をするに当たっての不利益な事情を十分説明していなかったなど消費者契約法にいう重要事項についてXに不利益となる事実を故意に告げなかったため、Xはそのような事実が存在しないと誤認し、それによってXは契約1及び2を締結したものであるから、同法4条2項による取消しが認められる。（なお、Xの損害として、支払総額5016万5900円から、受取家賃などの総額319万9180円の差額4696万6711円が認められた。）

【まとめ】

本事例は、不動産投資を勧められてマンション2室を購入した原告が、消費者契約法4条による取消しなどを求めた事案において、売主である宅建業者が、客観的な市場価格を提示していないことや非現実的なシミュレーションを提示したことなどが消費者契約法にいう不利益事実の不告知に該当するとされた事例である。

消費者契約法にいう不利益事実の不告知が認められたものとしては、隣接地に3階建て建物が建つ計画があることを説明しなかった事例（東京地判H18.8.30）等周辺環境・近隣関係に関する事例はいくつか判示されているところであるが、本件は不動産の価格について判示したものとして実務上参考になると思われる。

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

- 8月1日
・空き家等対策連絡会議
岐阜市：大橋職員出席
- 8月2日
・水源地域保全シンポジウム
岐阜市：箕浦会長出席
- 8月8日
・東海不動産公正取引協議会調査指導業務に関する研修会
名古屋市：蓮田常務理事、武田理事、吉益職員出席
- 8月15日
・宅建ぎふNo.452号発行
- 8月20日
・全宅連・全宅保証都道府県協会長・本部長
合同会議
愛媛県：箕浦会長出席
- 8月21日
・弁護士相談
- 8月25日
・相談業務研修会
岐阜産業会館
- 8月26日
・平成26年度第3回試験事務説明会
東京：大橋、磯西、吉益職員出席
- 8月29日
・第1回岐阜市安全・快適居住支援協議会
岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 8月6日
第1回役員地区委員合同会議
- 8月18日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 8月19日
巡回相談(岐阜市役所)
- 8月26日
巡回相談(岐阜市役所)
- 8月28日
新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

- 8月5日
第2回広報情報提供委員会
巡回相談(岐阜市役所)
- 8月6日
巡回相談(各務原市役所)
- 8月7日
新規入会者事務所調査

8月20日

巡回相談(羽島市役所)

8月25日

入会審査会

8月26日

新規入会者事務所調査

岐阜北支部

- 8月5日
第4回幹事会
- 8月12日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

- 8月22日
第4回幹事(監査・地区委員)会

中濃支部

- 8月5日
巡回相談(美濃市福祉会館)
- 8月8日
第3回幹事会

8月12日

巡回相談(関市総合福祉会館)

8月19日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

8月28日

新規入会者事務所調査
入会審査会

8月29日

新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

- 8月11日
役員・地区委員合同役員会

飛騨支部

- 8月6日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 8月8日
第3回役員会

一 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	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

(1) 4814 26. 8. 7	(株)カーサ不動産販売	菱田 功 治	菱田 功 治	058-215-6719 058-215-6729	岐阜市北一色5-6-2	500-8227
----------------------	-------------	--------	--------	------------------------------	-------------	----------

【西濃支部】

(1) 4803 26. 5. 14	(株) 郷 鉄 工 所	長瀬 隆 雄	野村 好 一	0584-22-1122 0584-22-5672	不破郡垂井町表佐字大持野58-2	503-2122
-----------------------	-------------	--------	--------	------------------------------	------------------	----------

【飛騨支部】

(1) 4805 26. 5. 14	(株)ひだ高山総合事務所	神 田 浩 二	神 田 浩 二	0577-62-9730 0577-62-9731	高山市八幡町241	506-0852
(3) 4215 24. 7. 5	(株) 洞 口 不 動 産 駅前店	洞 口 航 (白 栗 美 香)	白 栗 美 香	0577-57-7999 0577-57-7998	高山市花里町6-59	506-0026

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	梅 田 土 地 建 物	梅 田 好 夫	岐阜市茶屋新田513	廃 業	16
西 濃	(株) 大 鵬 開 堀	大 橋 修	大垣市外渕1-416	廃 業	41
中 濃	(有) さ い と う 不 動 産	齋 藤 菊 美	関市明生町1-4-8	廃 業	56
飛 騨	高 原 建 設 (株)	高 原 清 人	高山市桐生町6-220	廃 業	87

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	中 電 不 動 産 (株) 岐阜支社	専任主任者	久田康博	中井博	11
岐阜南	(株) エ サ キ ホ ー ム 岐阜支店	専任主任者	宮田裕章	坂井田尚子	16
岐阜南	(株)飛騨プロパティマネジメント 各務原店	商 号	(有)飛騨プロパティマネジメント 各務原店	(株)飛騨プロパティマネジメント 各務原店	24
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任主任者		馬場直人	26
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者		北島史彦	26
西 濃	(株)ハウストゥ住宅販売 大垣店	代 表 者	上田康人	畦崎弘之	42
中 濃	新 東 商 事 (株)	代 表 者	加藤耕三	加藤照彦	56

中濃	ナビ・コミュニティ(株) 美濃加茂営業所	政令使用人	生田和枝	榎本幹郎	60
		専任主任者	生田和枝	榎本幹郎	
中濃	(株)飛騨プロパティマネジメント 可児店	商号	(有)飛騨プロパティマネジメント 可児店	(株)飛騨プロパティマネジメント 可児店	63
		専任主任者		福井正	
東濃	(株)サグチ不動産	専任主任者	水野桃子	安井桃子	76
東濃	(有)フラット	専任主任者	古田泰宏	勝野雅子	78
東濃	愛岐木材住建(株)	専任主任者	荻野和彦		82
飛騨	(株)飛騨プロパティマネジメント	商号	(有)飛騨プロパティマネジメント	(株)飛騨プロパティマネジメント	87

※ 頁の欄は、「平成26・27年度会員名簿」の掲載ページです。

「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
西濃	豊開発(株)	豊田時正	豊田時正	本人	平成26年8月20日

お詫びと訂正

宅建ぎふ8月号(Vol.452)14ページ掲載の会員の異動において、7月の「新規入会者」の所属支部の標記に誤りがありました。正しくは下記のとおりとなります。謹んでお詫び申し上げます。

入会者 誤 【岐阜南支部】 → 正 【岐阜北支部】

【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	本巢市屋井1249-8	501- 0417
-----------------------	---------	------	------	------------------------------	-------------	--------------

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



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8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