

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.455
平成26年11月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」等の施行について…	2
「宅地建物取引主任者証」の切替交付について ……	4
平成25年度宅地建物取引主任者資格試験 ……	4
8月新設住宅着工 ……	6
各務原市市有地売却の媒介に関する協定書を締結 ……	7
「代替地情報提供依頼」のお知らせ ……	8
取引主任者登録実務講習・登録講習 ……	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

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」等の施行について

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行規則」、「標準媒介契約約款」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」について、宅地建物取引士に改める等の一部改正が、平成27年4月1日から施行されることになりましたのでお知らせします。

記

1. 「宅地建物取引業法」の主な新設条文と解釈・運用の考え方（抜粋）

※ 内、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

(用語の定義)

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

4 宅地建物取引士 第22条の2第1項の宅地建物取引しの交付を受けた者をいう。

(免許の基準)

第5条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第3条第1項の免許を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない。

3の3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

8の2 暴力団員等がその事業活動を支配する者

(宅地建物取引士の業務処理の原則)

第15条 宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

公正誠実義務について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項等の説明を行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備する必要がある。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

(信用失墜行為の禁止)

第15条の2 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明等を行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

(知識及び能力の維持向上)

第15条の3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

知識及び能力の維持・向上について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くとともに、知識を更新するよう努めるものとする。

(宅地建物取引士証の交付等)

第22条の2 第18条第1項の登録を受けている者は、登録をしている都道府県知事に対し、宅地建物取引士証の交付を申請することができる。

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、又は研修等の開催により、必要な教育を行うように努めるものとする。

附則**(宅地建物取引主任者資格試験に合格した者に関する経過措置)**

第2条 この法律の施行前にこの法律による改正前の宅地建物取引業法（以下「旧法」という。）第16条第1項の宅地建物取引主任者資格試験に合格した者は、この法律による改正後の宅地建物取引業法（以下「新法」という。）第16条第1項の宅地建物取引士資格試験に合格した者とみなす。

(取引主任者証に関する経過措置)

第4条 この法律の施行の際現に交付されている旧法第22条の2第1項の宅地建物取引主任者証は、新法第22条の2第1項の宅地建物取引士証とみなす。

2. 宅地建物取引業法施行規則及び標準媒介契約約款の改正

改正法に伴って、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行に伴う 「宅地建物取引主任者証」の切替交付について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」において「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されることとされたことから、本年10月1日に公布された「宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物取引販売業法施行規則の一部を改正する省令」において、宅地建物取引業法施行規則第14条の15第1項に再交付の理由として新たに「その他の事由」を規定し、改称されたことを理由として現に有する「宅地建物取引主任者証」を「宅地建物取引主任士証」へ切り替えること（以下「切替交付」という。）についても認められることとなりましたのでお知らせします。（岐阜県における申請方法・手数料の徴収等については、現時点では未定です。）

1. 切替交付申請について

宅地建物取引主任者証については、改正法附則第4条において宅地建物取引士証とみなすこととされており、改正法施行後も有効期限の範囲内においては有効である。また、一定の期間に大量の切替交付の申請がなされれば、当該事務を実施する都道府県等においては、通常の業務に支障をきたすおそれがある。上記の理由から、不要不急の切替交付申請は控えられたい。

なお、都道府県において、切替交付に係る事務負担の平準化を図るため、一定の切替交付の申請ルールを定める場合がある。

2. 再交付手数料について

従来より、亡失や破損等を理由とする再交付申請に係る手数料の徴収については、都道府県の判断により行うことが可能である。切替交付についても、亡失や破損等を理由とする再交付と同様に、各都道府県の判断に基づき条例を定めることで手数料が徴収されることとなる。手数料徴収の有無については、各都道府県の判断によることに留意されたい。

平成26年度 宅地建物取引主任者資格試験 受験者19万2千人、受験率1.2%増

平成26年度の宅地建物取引主任者資格試験が、10月19日（日）全国一斉に実施されました。同試験は、平成27年4月1日より、「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称変更されることに伴い、「宅地建物取引主任者」の名称を用いて行われる最後の試験となりました。

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5,749名増の19万2,053名（対前年度比3.1%増）で、受験申込者数23万8,343名に対する受験率は80.6%

（対前年度比1.2%増）となり、受験者数、受験率ともに前年度を上回りました。

なお、受験者の内訳は、一般受験者が15万1,824名、登録講習修了者が4万2,999名でした。



本県では、一般受験者の受験会場として、岐阜大学の全学共通教育講義棟・地域科学部・教育学部を、登録講習修了者の受験会場として、岐阜産業会館大展示場を使用し、岐阜大学では1,772名、岐阜産業会館では335名が受験しました。(受験申込者数2,586名、受験者数2,107名、受験率81.5%)

本会では試験協力機関として試験要員総勢164名(岐阜大学136名、岐阜産業会館28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3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(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(<http://www.retio.or.jp>)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26年度「宅地建物取引主任者資格試験」都道府県別受験状況(速報)

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	6,551	5,305	1,246	81.0	滋賀県	2,217	1,795	422	81.0
青森県	1,073	859	214	80.1	京都府	4,922	3,870	1,052	78.6
岩手県	1,449	1,166	283	80.5	大阪府	19,274	15,598	3,676	80.9
宮城県	4,728	3,756	972	79.4	兵庫県	9,968	8,106	1,862	81.3
秋田県	802	648	154	80.8	奈良県	2,370	1,927	443	81.3
山形県	993	831	162	83.7	和歌山県	937	759	178	81.0
福島県	2,283	1,857	426	81.3	鳥取県	433	343	90	79.2
茨城県	3,594	2,921	673	81.3	島根県	614	489	125	79.6
栃木県	2,460	1,999	461	81.3	岡山県	2,653	2,173	480	81.9
群馬県	2,551	2,040	511	80.0	広島県	4,547	3,644	903	80.1
新潟県	2,498	2,001	497	80.1	山口県	1,603	1,315	288	82.0
山梨県	1,003	801	202	79.9	徳島県	845	666	179	78.8
長野県	2,382	1,956	426	82.1	香川県	1,401	1,118	283	79.8
埼玉県	16,663	13,449	3,214	80.7	愛媛県	1,715	1,385	330	80.8
千葉県	13,563	10,840	2,723	79.9	高知県	614	504	110	82.1
東京都	48,107	38,060	10,047	79.1	福岡県	11,029	9,093	1,936	82.4
神奈川県	22,317	17,868	4,449	80.1	佐賀県	898	746	152	83.1
富山県	1,058	842	216	79.6	長崎県	1,496	1,243	253	83.1
石川県	1,456	1,169	287	80.3	熊本県	2,572	2,119	453	82.4
福井県	699	569	130	81.4	大分県	1,441	1,156	285	80.2
岐阜県	2,586	2,107	479	81.5	宮崎県	1,251	1,033	218	82.6
静岡県	5,640	4,648	992	82.4	鹿児島県	2,215	1,785	430	80.6
愛知県	13,338	10,952	2,386	82.1	沖縄県	3,401	2,822	579	83.0
三重県	2,133	1,720	413	80.6	合計	238,343	192,053	46,290	80.6

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22.7%減の2万4,250戸と7カ月連続の減少、貸家が同3.8%減の2万8,435戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同10.3%減の2万669戸と7カ月連続の減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同12.5%減の7万3,771戸と6カ月連続の減少、着工床面積では、同16.9%減の631万5千㎡となり、7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84万5千戸となった。持ち家では、民間資金分が同22.5%減の2万1,766戸と6カ月連続の減少、公的資金分でも同24.7%減の2,484戸と16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3.7%増の2,658戸と4カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同4.5%減の2万5,777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。

分譲住宅では、マンションが同6.8%減の1万188戸と7カ月連続の減少、戸建て住宅でも同14.1%減の1万299戸と4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31.5%増の146戸と増加となったものの、持ち家が同30.0%減の467戸、貸家が同1.8%減の164戸と減少となったため、岐阜県全体では、同18.1%減の774戸と8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22.2%減の5,296戸、貸家が同10.9%減の9,542戸、分譲住宅でも同16.8%減の9,884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15.8%減の2万4,822戸となった。

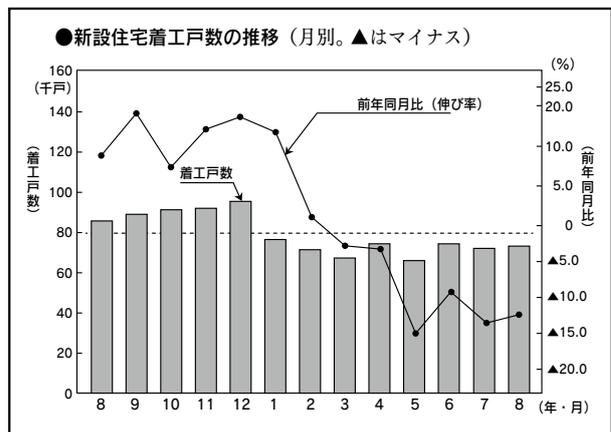
中部圏では、持ち家が同27.1%減の3,415戸、貸家が同23.2%減の2,499戸、分譲住宅でも同20.0%減の1,913戸と全利用関係別で

減少となったため、中部圏全体では同24.0%減の7,867戸となった。

近畿圏では、持ち家が同19.5%減の2,924戸と減少となったものの、貸家が同27.7%増の4,983戸、分譲住宅でも同22.8%増の4,799戸と増加となったため、近畿圏全体では同10.6%増の1万2,764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22.5%減の3,968戸、貸家が同3.3%減の6,279戸、分譲住宅でも同13.3%減の470戸と減少となったため、全体では、同12.0%減の1万727戸と4カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同16.5%減の2,818戸、貸家が同3.9%減の5,165戸、分譲住宅でも同14.1%減の1,189戸と減少となったため、全体では、同9.4%減の9,183戸と6カ月連続の減少となった。



各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書を締結

本会では、各務原市と平成26年10月31日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」について再締結しました。(媒介依頼期間:平成27年1月30日まで)

市有地処分の媒介委託について

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定書(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自調査願います。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市企画総務部管財課において用意しておりますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

平成27年1月30日まで

3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市企画総務部管財課 058-383-1467(直通)

・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(平成26年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式1)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※この報酬には消費税及び地方消費税に係る税率に相当する額を含む。

6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

<売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記地目	実測地積(m ²)	最低売却価格(円)
1	各務原市川島小網町字標場東2144-32	宅地	659.96	10,811,000
5	各務原市川島小網町字少林寺前河原2150-17	宅地	638.73	11,566,000
6	各務原市川島小網町字前河原2146-49	宅地	633.02	10,869,000
8	各務原市川島北山町字古屋敷1055-159	山林	881.55	6,335,000
9	各務原市川島松倉町字河原屋敷1679-1	畑	97.52	379,000
10	各務原市川島小網町字本田浦1903-157	雑種地	148.47	1,851,000
12	各務原市各務おがせ町6-138-2	田	386.21	1,401,000
13	各務原市各務おがせ町6-138-3	田	395.04	1,317,000
14	各務原市前渡西町字山屋敷1367-1	原野	89.05	1,521,000

「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、岐阜県岐阜土木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(所属支部より入手)に添付書類(案内図、公図、実測図、登記事項証明書、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。(実測図が無い場合は不要です。)

情報依頼No.	第132号
地先	第1希望 岐阜市六条、茜部付近 第2希望 岐阜市南部
種別等	住宅兼店舗用地(重油、灯油等配送センター)
面積	約670m ² (約203坪)
価額等	総額 46,900,000円(1m ² 当り70,000円)
特記事項	道路幅員 約6m

宅地建物取引主任者資格登録のための

受講受付中

平成27年宅建登録実務講習

修了証を即日発行！

一般受講料 21,000円(税込) → 協会員様割引受講料 18,500円(税込)

流通実務の検定
3000円を
無料で受けられる！

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
募集締切日 ※13:00締切	12/5(金)	12/8(月)	12/12(金)	12/15(月)	12/18(木)	12/22(月)	12/25(木)	12/26(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日目の最終時限(60分)							
修了証発行	修了試験合格後、即日発行！							

※ 9期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国16会場、41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27年宅建登録講習 -12月3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 未定 (業界団体割引料金にて受講できます)

	1期	2期	3期	4期
申込締切	12月3日～(1~4期共通)			
	4月上旬	4月中旬	4月下旬	5月上旬
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日目の最終時限(50分)			
修了証発行	6月中旬	6月下旬	7月上旬	7月中旬

※ 5期以降も予定しております。詳細は12月3日以降にホームページでご確認ください。

スクーリング地区(予定) ●東京 ●大阪

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

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 サウスビル永田町 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

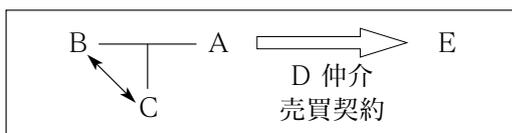


高齢社会における不動産取引について①

今回からは、複数回に亘って高齢社会における不動産取引についてお話させていただきます。次のような事例をお考えください。

【事例】

乙土地の所有権は90才の父親Aにあるが、85才の妻B(重い認知症)と60才息子Cを残してAは死亡した。遺言書はなく、Bを介護施設に入所させるためにCは乙土地を売却してお金を用立てようとした。そこで不動産業者Dに依頼した。買主Eが出現し、売買の運びとなった。



このような場合、売買する前提として遺産分割協議を行う必要があります。Bが高齢で重い認知症であるため、成年後見人をつける必要があるのではないかが検討されなければなりません。まずは岐阜県における高齢化の進行について、その後、成年後見制度についてお話をさせていただきます。

1. 岐阜県の高齢化率について

岐阜県の高齢化率は次のとおりであり、年々増加傾向にあります。そして、平成32年には、全体の人口の30.2%と非常に高い数値になることが予想されています。また、岐阜県は、隣の愛知県と比べてみても、高齢化率が高いことがわかります(2014年版「データでみる県勢」・平成26年版高齢社会白書等より)。

人口(平成25年)	206万1379人	(前年比)	4850人減
世帯数	78万7000世帯	(2013年)	
2009(平成21)年	23.6%	(愛知県)	19.8%
2013(平成25)年	26.3%	(愛知県)	22.3%
2020(平成32)年予想	30.2%	(愛知県)	25.6%

以上のとおり、これから増々高齢社会が進むことが予想され、それに伴い、賃貸借を含む不動産取引において、判断能力の不確かな高齢者との取引をする際には格別の注意を払う必要があります。そこで、成年後見制度の紹介を致します。

2. 成年後見制度の概要

(1) 制度の理念・趣旨

成年後見制度は、精神上的の障害によって判断能力が十分でない方(認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等)を支援し、保護する制度です。

(2) 時代の要請

成年後見制度は、平成12年4月から介護制度の導入により、自己責任のもとでの選択・決定する契約型の福祉サービス利用制度に変わりました。このような現行の新しい福祉サービス制度の下では、必要不可欠な権利擁護制度としての位置付けとなっています。

(3) 平成12年改正について

具体的に次のとおり、変更がありました。

①従前の「禁治産」、「準禁治産」にかえて「後見」、「保佐」、②「補助」の新設、③「任意後見制度」の新設、④市町村長による申立及び⑤戸籍掲載から成年後見登記制度へ

3. 事例について

上記の事例については、Aが死亡し、相続人としてBとCが法定相続分によればそれぞれ半分ずつの相続分をとることになります。遺言書がないため遺産分割協議をしなければなりません。Bが重い認知症であるため、成年後見人の選任を家庭裁判所に申し立てることになります。その際の後見人については、Cがなると利害が対立するためにC以外の第三者、場合によると弁護士、司法書士等が選任されることがあります。このように遺産分割協議を整えた上で売却する運びとなります。

以上



買主らは、仲介業者の媒介で売主業者と土地及び建物の売買契約を締結し、手付金を支払ったが、住宅ローンの融資が承諾されない場合には同契約が解除されて、売主業者に交付した金員を全額返還するとの解除条件が成就したことにより同契約が解除されたと主張し、売主業者に対し手付金の返還を求め、一方、売主業者は上記の解除条件成就による契約の解除の成立を否定した上、買主らの売買代金の未払いという買主らの債務不履行により売買契約が解除されたと主張し、買主らに違約金等を求めた事案において、買主らの主張した融資特約の適用による契約解除が認められた事例
(東京地裁 平成24年4月27日判決 認容)

【事案の概要】

- (1) 売主業者Yは、買主X1とX2（以下、X1及びX2を併せて「Xら」という。）に対し、平成23年4月25日、下記の内容で、Yが所有する本件不動産を7,950万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

記

- ① Xらは、本件売買契約書作成と同時にYに対して手付金として500万円を支払い、手付金は売買代金の頭金とし、移転登記完了までに残金7,450万円を支払う。なお、残金の支払いに住宅ローン融資を充当する場合、ローン申込額は、Y及び仲介業者であるY1の協力の下にXらが融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行から借り入れて支払うものとする。
- ② Xらが売買代金の一部として住宅ローンを利用する場合、Xらは本件売買契約締結後速やかに融資申込先であるA信託銀行ほか都市銀行に融資申込手続を行うものとする。万一、融資特約の期日である同年5月30日までに融資の承諾が得られない場合は同日に契約は解除されたものとする（以下、この解除条件に係る約定を「本件融資特約」という。）。
- この場合、Yは、受領した金員を全額Xらに返還するものとする。ただし、Xらが、本件売買契約締結後、その勤務先を変更したり、必要書類等の提出を遅滞したりした場合はこの限りではない。
- (2) なお、Xらは、本件不動産を買い受けた後、本件建物を全て取り壊した上で、本件土地上に居宅を建築することを計画しており、本件売買契約の代金に加え、本件建物取壊し費用及び新築建物建築資金に充てるために9,300万円の住宅ローン融資の実現を本件売買契約履行の条件（本件融資特約）としたものであった。
- (3) Xらは、Yに対し、同年4月25日、本件売買契約に基づき手付金500万円を交付した。
- (4) Y1は、同日、Xらから売買の媒介依頼を受け、本件売買契約を媒介した。XらとY1は、本件売買契約に係る媒介契約において、①本件売買契約が成立したときは、Xらが、Y1に対し、媒介報酬として同年6月20日限り256万7250円を支払うこと、②本件売買契約が代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合は、Y1はXらに対し、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければならない旨を約した。
- (5) 本件融資特約の期日の経過
- Xらは、同年5月30日までにA信託銀行その他都市銀行から住宅ローン融資の承諾を得られなかった。
- (6) XらからYに対する通知
- Xら代理人弁護士は、Yに対し、同月27日到達の書面をもって、本件売買契約が本件融資特約

約に基づき同月30日をもって当然に解除されることになるため、同解除後、XらがYに支払った手付金500万円を返還するよう請求した。

(7) YからXらに対する通知

Yの代理人弁護士は、Xら代理人弁護士に対し、同年6月22日到達の書面をもって、同書面到達後3日以内に本件売買残代金の支払いをするように催告するとともに、同支払いがないときはXらの債務不履行を理由として本件売買契約を解除する旨の通知をした。

(8) Yによる相殺の意思表示

Yは、同年9月16日の本件第2回口頭弁論期日において、Xらに対する本件売買契約における損害賠償額の予定額各795万円を自働債権と、Xらの本件売買契約解除による手付金返還請求権各250万円を受働債権として、対当額で相殺する旨の意思表示をした。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を認めた。

(1) 本件融資特約の適用

Xらは、本件売買契約において、Y 1からの提案に応じて本件不動産を購入することを決め、本件建物を取り壊した上で本件土地上に居宅を新築する費用等も加えて、自己資金4,000万円を超える部分である9,270万円を住宅ローンで賄うこととし、Yとの合意を得て、本件売買契約において、住宅ローンによる借入額9,300万円の融資が実行されなかった場合には当事者双方に金銭の負担なく本件売買契約が解除されるとの本件融資特約を置いたものであること、Y及びY 1はXらがこの住宅ローンを受けることに協力することとなっており、X 1はY 1の従業員からの指示に基づき、遅滞なくY 1に必要な書類等を交付したこと、それにもかかわらず、X 1のための住宅ローンが成立しなかった、又はXらの資金計画では住宅ローンを得る見込みがなくY 1においてその手続を進めることができなかったというものであって、本件においては、本件融資特約の適用が認められ、これを阻却すべき事由は認められない。

よって、Y及びY 1の請求は、理由がない。

【まとめ】

本判決は、本件売買契約においては、本件融資特約として、A信託銀行等からの融資を受けることとし、融資先の融資の承諾が得られない場合には本件売買契約は解除され、支払済の金員は全額買主へ返還するものとするのが約定されているものであって、本件では本件融資特約における上記の要件が充足されたものであるとして、買主の契約解除請求を認容した事例であり、融資利用による不動産売買において参考になる事例である。

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2日

- ・空き家等相談対応マニュアル等検討部会
岐阜市：林常務理事出席

10月9日

- ・第195回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：山本常務理事出席
- ・会計指導

10月15日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回総務・財政委員会
名古屋市：山本常務理事出席
- ・宅建ぎふNo.454号発行

10月16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19日

- ・平成26年度宅地建物取引主任者資格試験
岐阜大学・岐阜産業会館：箕浦会長他164名



10月30日

- ・全宅連中部地区連絡会ハトマークグループビジョン推進に当たっての「気づきのセッション」
名古屋市：山本常務理事、加納事務局長出席

[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

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。

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



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)



資格は宅地建物取引業
従事者へのみ授与

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



支 部 だ よ り

岐阜中支部

10月7日
中間監査会
10月10日
第6回幹事(監査)会
10月21日
巡回相談(岐阜市役所)
10月28日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

10月1日
巡回相談(各務原市役所)
10月6日
第1回流通促進委員会
10月7日
巡回相談(岐阜市役所)
10月9日
第2回流通促進委員会
IT研修会

10月15日
巡回相談(羽島市役所)
10月21日
中間監査会
10月27日
新規入会者事務所調査
10月31日
入会審査会

岐阜北支部

10月3日
第2回総財務委員会
10月6日
中間監査会
10月14日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

10月5日
無料相談会(大野町役場)

10月18日
無料相談会(神戸町中央公民館・揖斐川町中央公民館)
10月24日
巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

10月10日
中間監査会
10月14日
巡回相談(関市総合福祉会館)
10月17日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

10月23日
中間監査会

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

【岐阜北支部】

大(1)8547 25.12.13	(株) 丸 泰 おうちマルシェアピタ北方店	伊 藤 泰 洋 (奥 田 泰 弘)	奥 田 泰 弘	058-372-2850 058-372-2851	本巣郡北方町平成2-3	501-0438
----------------------	--------------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	----------

【中濃支部】

(3) 4274 25.10.21	(株) 佐 合 木 材 Refine可茂支店	佐 合 隆 治 (渡 邊 邦 臣)	岡 村 信 介	0574-63-8001 0574-63-8002	可児市今渡2107-5	509-0207
----------------------	---------------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
中 濃	旧：(6) 3423 新：(1) 4821	ヤマニ不動産 (株) ヤマニ不動産	山西文男	山西文男 山西村喜文	0575-35-2555 0575-35-0404	59
	事務所所在地	〒501-3756 美濃市生櫛1614-111				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	勲 和 (株) 岐阜営業所	坂 本 工 治	岐阜市宇佐南3-6-21	廃 止	17
中 濃	ス ロ ー デ ザ イ ン (株)	出 口 徳 男	郡上市高鷲町ひるがの4670-1472	期間満了	65

変更事項 (10月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(有) 三 越	専任主任者		久保田太平	9
岐阜南	一 建 設 (株) 岐阜営業所	専任主任者		成瀬一憲	17
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜鶴支店	政令使用人	児玉貴洋	長屋一直	17
		専任主任者	児玉貴洋・飯尾泰司 内田陽介	長屋一直・宇佐見泰教 北島史彦	
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者	塚田雅樹・北島史彦	安江良将	26
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	専任主任者	畦地恵太		18
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任主任者	宇佐見泰教	塚田雅樹	31
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜西支店	政令使用人	長屋一直	大橋勉	35
		専任主任者	長屋一直	大橋勉・木村康一	
西 濃	(株) 宇 佐 美 組	専任主任者	佐竹寛次	宇佐美憲邦	40
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣支店	政令使用人	大橋勉	児玉貴洋	42
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣北支店	政令使用人	大橋勉	児玉貴洋	42
		専任主任者	木村康一	内田陽介	
西 濃	(株) ハ ウ ス ド ウ 住 宅 販 売 大垣店	専任主任者	佐竹二三江	丸山歩美	42
中 濃	ア ー ル 開 発 (株)	F A X	0574-50-1318	0574-63-5152	62
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 可児支店	専任主任者	安江良将	飯尾泰司	63
中 濃	(株) 飛 驒 プ ロ パ ティ マ ネ ジ メ ン ト 可児店	専任主任者	今井桂		63
東 濃	(株) サ グ チ 不 動 産	専任主任者		生田和枝	76
東 濃	宮 島 建 設 (株)	代 表 者	深谷恭三	木下雅則	79
飛 驒	(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。

「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	河 村 不 動 産	河村 敏郎	河村 功	父	平成26年10月8日
岐阜南	大 幸 住 宅 (株)	畑佐 昇	畑佐可な枝	母	平成26年10月24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10月31日現在
所属会員 1,177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