

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.456
平成26年12月15日発行



おもな内容

ハトマークサイト（物件検索システム）リニューアル…	2
「宅地建物取引主任者資格試験」合格者の概要 ……	3
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について …	4
9月新設住宅着工 ……	5
「瑞穂準都市計画区域」指定のお知らせ ……	6
「登録実務講習」・「登録講習」実施機関のお知らせ ……	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

ハトマークサイト(物件検索システム)リニューアル 地図から物件検索・会員間検索機能等が追加されました。

ハトマークサイト(物件情報・統計情報)の公開サイトでは、デザイン・レイアウトを変更し、12月3日に物件検索機能のリニューアルを行うとともに、12月17日に会員間物件公開・検索(B to B)機能の追加を行います。

会員の方が、ハトマークサイトから物件公開する場合は利用登録が必要となります。登録がお済でない方は、協会事務局(058-275-1551)までお問い合わせください。

○ハトマークサイトリニューアル概要 (<http://www.gifu-takken.or.jp/>)

・所在地、沿線・駅からの物件検索に加え、地図からの物件検索機能も追加されました。



・デザイン・レイアウトを変更し、Ajax検索機能やスマートフォンとの同期機能等、一般消費者が検索しやすい機能が多数追加されました。

※ Ajax検索機能 → 検索条件を常に画面左に表示し、ユーザーがキー入力をする間にバックグラウンドで検索が実行され、リアルタイムに検索結果を表示する機能。

・不動産会社詳細に、検討中リストに追加やQRコードの表示機能に加え、自社の公開物件を表示する機能が新たに追加されました。

・ハトマークサイト会員間サイト(B to B)に公開された他社の流通物件(客付可能物件)の検索機能(所在地・沿線・地図から物件検索を行うことができます。)が追加されました。検索して表示された他社物件を、自社の「物件一覧」へ取込むことができます。

ハトマークサイトのリニューアルに併せて、アクセス数・反響数・成約数増加のため、消費者向け・会員向けキャンペーンが実施されます。

○ 消費者向けキャンペーン

リニューアルハトマークサイトから、メールで物件情報にお問い合わせ頂いたユーザーを対象にプレゼント提供のキャンペーンを行います。(平成27年2月28日まで)

○ 会員向けキャンペーン

ハトマークサイト経由でATBB(不動産業者向けサイト)に物件情報を公開した場合、公開料金(通常7日間公開330円(税別)、14日間公開、600円(税別))を無料とするキャンペーンを行います。(平成27年2月28日まで)

※ 公開予約日が本キャンペーン期間を過ぎていた場合、及び一般消費者向けアットホームサイト(及びその他提携)にも公開する場合は有料となります。

平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」 合格者の概要

(一財)不動産適正取引推進機構は、平成26年度宅地建物取引主任者資格試験の合格者を12月3日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中32問以上(登録講習修了者は45問中27問以上)正解した者とされ、合格率は17.5%で、前年度の合格率15.3%より2.2%の上昇となりました。合格者数は、対前年度比18.3%増の3万3,670名(対前年度5,200名増)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万3,358名(合格率17.0%)、女性合格者が1万312名(合格率19.0%)、うち、登録講習修了者の合格者は1万10名(合格率24.9%)でした。合格者の平均年齢は35.3歳で、最高齢合格者は大阪府の77歳、最年少合格者は愛知県の12歳でした。職業別構成比では不動産業34.1%、金融関係8.7%、建設関係10.7%、他業種22.4%、学生10.5%、主婦4.0%、その他9.6%となりました。

岐阜県の合格者数は、354名(男性263名、女性91名)で、前年度より91名増加しました。合格率は16.8%で、うち登録講習

修了者の合格者は72名で、合格率は21.4%でした。

<正解番号>

問1② 問2② 問3③ 問4④ 問5③
 問6② 問7② 問8① 問9④ 問10③
 問11③ 問12③ 問13① 問14① 問15③
 問16① 問17① 問18② 問19④ 問20④
 問21③ 問22④ 問23④ 問24② 問25①
 問26① 問27② 問28③ 問29② 問30②
 問31③ 問32③ 問33③ 問34④ 問35③
 問36③ 問37④ 問38④ 問39③ 問40③
 問41① 問42① 問43② 問44① 問45④
 問46② 問47④ 問48① 問49④ 問50②

平成26年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,302	861	16.2%	滋賀県	1,795	268	14.9%
青森県	859	133	15.5%	京都府	3,870	711	18.4%
岩手県	1,166	171	14.7%	大阪府	15,596	2,697	17.3%
宮城県	3,755	598	15.9%	兵庫県	8,106	1,489	18.4%
秋田県	648	90	13.9%	奈良県	1,927	308	16.0%
山形県	831	134	16.1%	和歌山県	759	106	14.0%
福島県	1,857	254	13.7%	鳥取県	343	48	14.0%
茨城県	2,921	471	16.1%	島根県	489	72	14.7%
栃木県	1,999	288	14.4%	岡山県	2,173	364	16.8%
群馬県	2,043	323	15.8%	広島県	3,645	596	16.4%
新潟県	2,001	339	16.9%	山口県	1,315	204	15.5%
山梨県	800	101	12.6%	徳島県	665	97	14.6%
長野県	1,956	279	14.3%	香川県	1,118	219	19.6%
埼玉県	13,449	2,413	17.9%	愛媛県	1,384	249	18.0%
千葉県	10,834	1,946	18.0%	高知県	504	105	20.8%
東京都	38,032	7,562	19.9%	福岡県	9,090	1,455	16.0%
神奈川県	17,865	3,281	18.4%	佐賀県	746	81	10.9%
富山県	842	146	17.3%	長崎県	1,243	186	15.0%
石川県	1,169	214	18.3%	熊本県	2,119	313	14.8%
福井県	569	116	20.4%	大分県	1,156	198	17.1%
岐阜県	2,107	354	16.8%	宮崎県	1,033	139	13.5%
静岡県	4,646	714	15.4%	鹿児島県	1,785	287	16.1%
愛知県	10,975	2,016	18.4%	沖縄県	2,822	394	14.0%
三重県	1,720	280	16.3%	合計	192,029	33,670	17.5%

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土交通省土地・建設産業局企画課
国土交通省土地・建設産業局不動産課

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項第3号又第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものとされています。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いいたします。

〔事後届出制とは〕

「一定の面積以上」の大規模な土地について、「土地売買契約等の契約」を締結した場合には、当事者のうち権利取得者（売買の場合であれば買主）は、届出書に必要な書類を添付して、契約締結後2週間以内（契約日も含む）に、この契約に係る土地が所在する市町村の国土利用計画法担当窓口へ届出が必要となります。

事後届出は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。

なお、勧告しない場合の通知は、原則として行いません。

一定面積以上とは？	① 市 街 化 区 域： 2,000㎡以上 ② 「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③ 都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。
土地売買等の契約とは？	売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含まれます。

9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比23.4%減の2万4,617戸と8カ月連続の減少、貸家が同5.7%減の3万82戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも同15.3%減の2万296戸と8カ月連続の減少となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同14.3%減の7万5,882戸と7カ月連続の減少、着工床面積では、同18.6%減の638万9千㎡となり、8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88万戸となった。持ち家では、民間資金分が同23.3%減の2万2,162戸と7カ月連続の減少、公的資金分でも同23.9%減の2,455戸と17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、民間資金分が同5.0%減の2万7,550戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同12.4%減の2,532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。

分譲住宅では、マンションが同20.4%減の9,949戸と8カ月連続の減少、戸建て住宅でも同10.1%減の1万247戸と5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27.0%増の155戸と増加となったものの、持ち家が同30.2%減の522戸、貸家が同35.6%減の132戸と減少となったため、岐阜県全体では、同24.8%減の810戸と9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24.7%減の5,022戸、貸家が同8.9%減の9,661戸、分譲住宅でも同8.5%減の1万570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10.6%減の2万5,914戸となった。

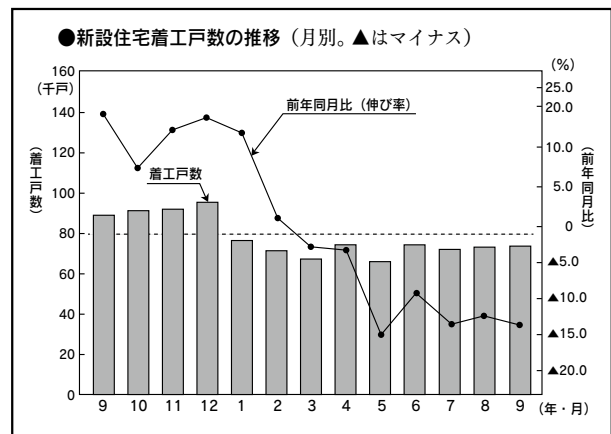
中部圏では、貸家が同2.0%増の2,948戸と増加となったものの、持ち家が同20.4%減の3,904戸、分譲住宅でも同6.1%減の2,106戸

と減少となったため、中部圏全体では同10.9%減の8,986戸となった。

近畿圏では、貸家が同4.2%増の4,984戸と増加となったものの、持ち家が同19.0%減の3,005戸、分譲住宅でも同26.9%減の3,694戸と減少となったため、近畿圏全体では同14.0%減の1万1,707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22.9%減の3,968戸、貸家が同3.1%減の6,559戸、分譲住宅でも同18.1%減の457戸と減少となったため、全体では、同12.2%減の1万1,017戸と5カ月連続の減少となった。

2×4では、貸家が同9.6%増の6,369戸と増加となったものの、持ち家が同20.3%減の2,767戸、分譲住宅でも同10.4%減の1,225戸と減少となったため、全体では、同2.8%減の1万369戸と7カ月連続の減少となった。



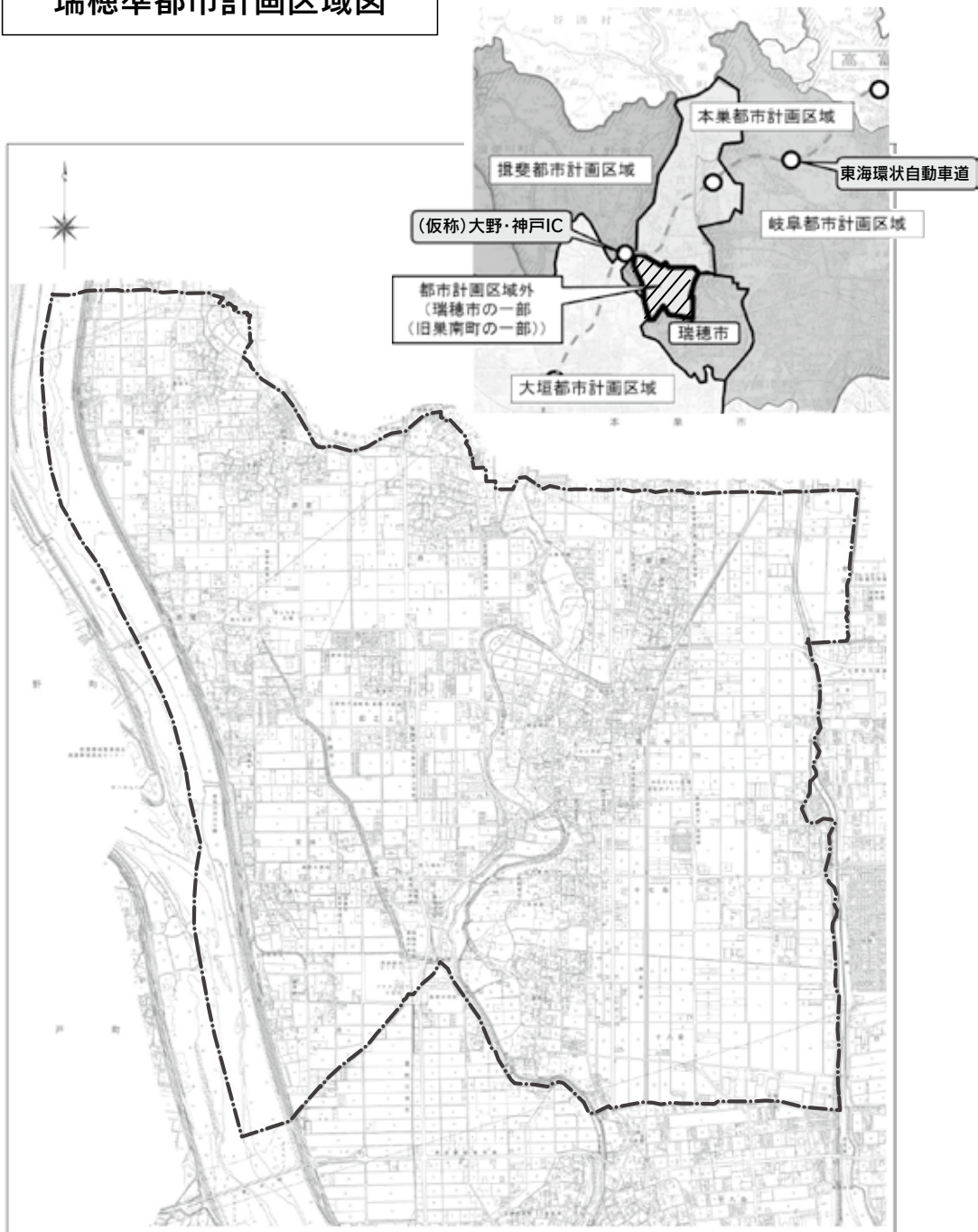
「瑞穂準都市計画区域」指定のお知らせ

岐阜県では、現在都市計画区域外となっている瑞穂市の一部(旧巣南町の一部)について、以下のとおり都市計画法第5条の2の規定に基づく「準都市計画区域」の指定を平成27年1月5日(月)に行います。

1. 瑞穂準都市計画区域指定区域

瑞穂市の旧巣南町の一部(瑞穂市の都市計画区域外のすべての地域)

瑞穂準都市計画区域図



凡 例	
	準都市計画区域を指定する区域

2. 指定により生じる規制等

準都市計画区域に指定された場合、以下のとおり新たな規制等が適用されることになります。

■準都市計画区域(都市計画法第5条の2)

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行うべき区域ではないものの、「そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域」について、土地利用の整序又は環境の保全を行うために指定する制度。

■都市計画区域と準都市計画区域の相違

	都市計画地域	準都市計画地域
定 義	自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用等を勘案して、 <u>一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域(都市計画法第5条)</u>	<u>そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域(都市計画法第5条の2)</u>
適用できる都市計画	・土地利用の規制誘導 ・都市施設の計画決定 ・地区計画の決定 ・市街地開発事業の施行	・土地利用の規制誘導(都市計画法第8条第2項) ※都市施設整備や市街地開発事業は実施できない。

■準都市計画区域の指定によって生じる規制等

○開発許可 3,000㎡以上 ○建築確認申請 必要 ○建築基準法の集団規定(第3章)適用される(集団規定の適用 接道義務・建ぺい率・容積率・高さ制限 等) ○岐阜県建築基準条例の規定 適用される ○大規模集客施設の立地 原則立地できない。 ○用途地域等の指定 指定できる

3. 準都市計画区域内の容積率、建ぺい率など(建築形態規制)

準都市計画区域指定に伴い、建築基準法による建築物の形態規制値を、特定行政庁である岐阜県が以下のとおり指定する予定です。

分類記号	法第52条第1項第7号の規定に基づく数値(容積率)	法第52条第2項第3号の規定に基づき区域を指定して定まる数値	法第53条第1項第6号の規定に基づく数値(建ぺい率)	法第56条第1項・法別表第3(に)欄5項の項に基づく数値(道路高さ制限)	法第56条第1項第2号二の規定に基づく数値(隣地高さ制限)
Ⅲ	10分の20	0.4	10分の6	1.25	1.25

【問い合わせ先】

●準都市計画区域の指定について

岐阜県都市建築部都市政策課地域計画係 TEL 058-272-8648

●建築物の形態を規制する区域等の指定について

岐阜県都市建築部建築指導課建築指導係 TEL 058-272-8685

●建築確認申請及び開発許可に関することについて

岐阜西濃建築事務所 TEL 0584-73-1111(内線384・387)

「登録実務講習」・「登録講習」実施機関のお知らせ

◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物取引主任者資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

◎「登録講習(宅建試験の一部免除を受けるための講習)」とは

「登録講習」は、宅地建物取引業法第16条第3項に基づき、講習実施機関が国土交通大臣に登録して実施する講習です。

「登録講習」を修了された方は、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる「宅地建物取引主任者資格試験」において、問題の一部が免除されます(平成26年度の宅地建物取引主任者資格試験においては、出題の50問中5問が免除されています)。

受講申込資格は、宅建業に従事し、受講申込時及び講習期間中において有効な従業者証明書を保持している方となります。

☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「取引主任者の登録について(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html)」において随時お知らせされます。

登録実務講習実施機関一覧 (平成26年5月30日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY 15階	0120-243-229
4	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
7	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
8	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509

12	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台1-2-2 セントラルビル2 301号室	047-481-4155
13	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜1階	0120-963-253
14	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
15	(株)Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
16	(株)Kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階	03-5326-9294
17	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
18	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356

登録講習実施機関一覧 (平成26年10月20日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	T A C (株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
7	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
9	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
12	(株)辰巳法律研究所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
13	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY 15階	0120-243-229
15	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
16	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17 フローレンスさくら名駅1・2階	052-561-7628
17	(株)kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階	03-5326-9294
18	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
19	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
20	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜1階	0120-963-253
21	学校法人大原学園	東京都千代田区西神田1-2-10	03-3292-6265
22	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
23	(株)Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
24	(一財)福島宅建サポートセンター	福島県郡山市長者1-3-7	0242-26-3122
25	学校法人名古屋大原学園	愛知県名古屋市中村区名駅3-20-8	052-582-7733

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②

今回も前回に引き続き、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。

【事例】 当社（甲）は宅建業者ですが、お父さん(A)が重い認知症でその不動産を息子(B)が売りたいと言ってきている。どのような手順で対応するべきか。

1. 本件は、成年後見制度の利用が考えられ、そのうちの法定後見（その余に任意後見制度があります）の内容は次のとおりです。
 - (1) 法定後見制度は、法律の規定に基づいて、本人の判断能力が不十分な状態になってから、家庭裁判所が成年後見等を選任し、その成年後見人等に権限を付与する制度であり、次の3類型から構成されます。
 - ア 後見類型 本人が一人で日常生活をすることができない等、判断能力が全くない状態
 - イ 保佐類型 本人の判断能力が失われてはいないものの、著しく不十分な状態であり、自己の財産を管理・処分するには、常に援助が必要な状態
 - ウ 補助類型 本人の判断能力が不十分な状態であり、自己の財産管理・処分の内容によっては援助が必要な状態
 - (2) 法定後見の申立権者として、本人、配偶者、4親等内の親族、後見人、検察官、市町村長等が挙げられます。
 - (3) 審理期間について、全国のデータとしては、2か月以内に終局したものが全体の約77.8%（前年約80.5%）です（岐阜家裁におけるデータは1か月以内が47.4%、2か月以内が31.6%）。
 - (4) 申立の動機について、不動産の処分等の他に、預貯金等の管理・解約のため、介護保険契約（施設入所等）のため、遺産分割協議のため、交通事故の損害賠償請求のため、身上監護のため等が挙げられています。
 - (5) 後見人として誰が付くか、全国のデータは次のとおりです。
 - 親族 42.2% / 第三者（弁護士等職業後見人のこと） 57.8%
 - (6) 申立手続
 - ア 管轄裁判所 事件本人（本件の場合Aのこと）の住所地の家庭裁判所
 - イ 必要書類（申立書、附票、財産目録等の報告書、戸籍謄本、住民票、診断書、成年後見登記がない旨の証明書等）
 - ウ 意思能力の判断 後見、保佐の場合には、原則として裁判所は鑑定を（鑑定費用として平均して約5万円がかかり、鑑定期間は平均して約1ヶ月を予定）
2. 本件の場合
 - (1) 本件の場合、所有権者はAであり、Aの意向が重要であるところ、重い認知症であることから、Bだけの言い分に沿って売買契約の仲介業務を進めることはできません。後で担保責任等の責任を負わされる危険があります。Aの判断能力の程度次第ですが、重い認知症ということであれば、成年後見制度を利用し、Aに後見人の選任を受ける必要があります。
 - (2) 成年後見申立は、Aの住所地にある家庭裁判所に申し立てます。申立権者としては、息子Bが行うなどし、必要書類を添えて申立書を提出し、Aの成年後見人の選任を待つこととなります。審理期間は従前に比べ随分と短縮化されて、前述のとおり約半数が1ヶ月以内に処理されています。
 - (3) 本件の場合、申立人であるAが後見人になれるかと言えば必ずしもそうではなく、AとBとの利害対立が生じる場合は、職業後見人として弁護士・司法書士・社会福祉士等が選任されることもあります。甲会社は、選任された後見人と売買の話を進捗させることとなります。また、売買対象物件がAの居住する物件であれば、家庭裁判所の許可を得ることが法律上求められています。

以上



賃貸人(不動産賃貸業者)が、建物の賃貸借は借地借家法38条1項所定の定期建物賃貸借であり、期間の満了により終了したなどと主張して、賃借人(貸室経営業者)に対し、建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払いを求め、賃借人は同条2項所定の書面を交付しての説明がないから賃貸借は定期建物賃貸借に当たらないと主張している事案において、同法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした事例

(最高裁 平24年9月13日判決)

【事案の概要】

(1) X(上告人)は、貸室の経営等を業とする会社であり、本件建物で外国人向けの短期滞在型宿泊施設を営んでいる。Y(被上告人)は、不動産賃貸等を業とする会社である。

Yは、平成15年7月18日、Xとの間で、「定期建物賃貸借契約書」と題する書面(以下「本件契約書」という。)を取り交わし、期間を同日から平成20年7月17日まで、賃料を月額90万円として、本件建物につき賃貸借契約を締結した。本件契約書には、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨の条項(以下「本件定期借家条項」という。)がある。

Yは、本件賃貸借の締結に先立つ平成15年7月上旬頃、Xに対し、本件定期借家条項と同内容の記載をした本件契約書の原案を送付し、Xは、同原案を検討した。Yは、平成19年7月24日、Xに対し、本件賃貸借は期間の満了により終了する旨の通知をした。

(2) 原審(東京高裁)は、次のとおり判断した。

X代表者は、本件契約書には本件賃貸借が定期建物賃貸借であり契約の更新がない旨明記されていることを認識していた上、事前に契約書の原案を送付され、その内容を検討していたこと等に照らすと、更に別個の書面が交付されたとしても本件賃貸借が定期建物賃貸借であることについてのXの基本的な認識に差が生ずるとはいえないから、本件契約書とは別個独立の書面を交付する必要性は極めて低く、本件定期借家条項を無効とすることは相当でない。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、原判決を破棄し、第1審判決を取り消し、Yの請求を棄却した。

期間の定めがある建物の賃貸借につき契約の更新がないこととする旨の定めは、公正証書による等書面によって契約をする場合に限りすることができ(借地借家法38条1項)、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならず(同条2項)、賃貸人が当該説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる(同条3項)。

同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別個に、契約の更新がなく期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、そ

の旨を説明すべきものとしたことが明らかである。紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、契約の締結に至る経緯、契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。

本件契約書の原案が契約書とは別個独立の書面であるということはできず、他にYがXに書面を交付して説明したことはうかがわれぬ。なお、Xによる本件定期借家条項の無効の主張が信義則に反するとまで評価し得るような事情があるともうかがわれぬ。

そうすると、本件定期借家条項は無効というべきであるから、本件賃貸借は、定期建物賃貸借に当たらず、約定期間の経過後、期間の定めがない賃貸借として更新されたこととなる(法26条1項)。

【まとめ】

借地借家法38条2項所定の書面について、定期賃貸借契約書とは別個独立の書面の作成・交付を要するか否か見解が分かれており、特に、企業同士が営業用の建物を対象に賃貸借契約を締結するような場合にはより緩やかな基準に基づき判断することが相当な事案もあるという見解(平成19年11月29日東京地判)もあったところであるが、本件は、この問題に対して、賃借人が、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する旨明確な結論を出した判示であるといえる。

実務上は、国土交通省住宅局の定期賃貸住宅標準契約書の関連で「定期賃貸住宅契約についての説明」という別個独立の説明書の様式が定められており、この運用スタンスに則って対応すべきであることを確認しておく。

また、不動産仲介においては、仲介業者が賃借人から代理権を授与されている場合、重要事項説明書に、定期建物賃貸借に係る内容の要件を満たしていることを含めていけば、当該書面と認めることができるであろうとの指摘もあるが、より明確な上記対応が望ましいと考えられる。

なお、書面を読み上げただけでは説明したことにはならず、定期建物賃貸借に係る内容を相手方が理解できるようにわかりやすく伝えなければならないことに留意されたい(平成24年3月23日東京地判)。

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

11月6日

- ・ 第2回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
- ・ (公社)中部圏不動産流通機構監査会
名古屋市：山本常務理事出席
- ・ 第5回法定講習会

11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) 業協会上期業務執行状況及び財務状況について
 - (3) 岐阜本部上期業務執行状況及び財務状況について
 - (4) サーバー機器の更新及び新会計システムへの移行について
 協議事項
 - (1) 宅地建物取引士への改称に伴う対応について

11月12日

- ・ 第2回県下統一研修会（飛騨地域）



11月14日

- ・ 第2回消費者保護委員会
報告事項
 - (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」の設置について

- (2) 巡回調査実施結果について
 - (3) 相談業務研修会実施結果について
- 協議事項

- (1) 消費者セミナーについて

11月15日

- ・ 宅建ぎふNo.455号発行

11月18日

- ・ 第2回県下統一研修会（東濃地域）

11月19日

- ・ 第1回岐阜県固定資産評価審議会
岐阜市：東副会長出席

11月20日

- ・ 弁護士相談

11月21日

- ・ 第1回情報提供委員会
報告事項
 - (1) ハトマークサイトのリニューアルについて
 - (2) IT研修会について
 協議事項

- (1) 平成27年度税制改正等に関する提言について

- (2) 借上げ仮設住宅に係る情報収集について

11月25日

- ・ 全宅保証第4回理事会、全宅連第4回理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席

11月26日

- ・ 全宅管理第4回理事会
- ・ 全宅管理理事・監事研修会
東京：東副会長、加納事務局長出席
- ・ 47都道府県協会流通担当者会議
東京：瀬上常務理事、大橋職員出席

11月28日

- ・ 中間監査会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 11月7日
第7回幹事(監査)会
- 11月18日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月25日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月26日
第2回役員・地区委員合同
会議

岐阜南支部

- 11月4日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月5日
巡回相談(各務原市役所)
- 11月14日
入会審査会
第2回正副支部長会議
- 11月19日
巡回相談(羽島市役所)
- 11月27日
第4回幹事会

岐阜北支部

- 11月11日

巡回相談(岐阜市役所)

- 11月12日
第3回無料相談会(岐阜市
西部コミュニティーセン
ター、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)
- 11月13日
入会審査会

西濃支部

- 11月1・2日
無料相談会(垂井ピア)
- 11月12日
無料相談会(海津市文化セ
ンター)
- 11月18日
中間監査会

中濃支部

- 11月11日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 11月18日
巡回相談(美濃加茂市生涯

学習センター)

- 11月20日
第1回支部研修会

東濃支部

- 11月7日
巡回相談(土岐市役所)
- 11月11日
巡回相談(多治見市役所)
- 11月13日
新規入会者事務所調査
- 11月14日
第4回役員会
- 11月18日
入会審査会
- 11月20日
巡回相談(瑞浪・恵那市役
所)
- 11月21日
巡回相談(中津川市役所)

飛騨支部

- 11月12日
第4回役員会

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

【岐阜南支部】

(1) 4823 26.10.20	(有) マキノ建工	深澤謙次	深澤謙次	058-215-9750 058-215-9751	岐阜市東鶴4-79-2	508- 8281
----------------------	-----------	------	------	------------------------------	-------------	--------------

【東濃支部】

(1) 4824 26.10.23	(株) 田口建設	田口秀典	早川昭一	0573-82-2497 0573-82-4589	中津川市付知町9595-1	508- 0351
----------------------	----------	------	------	------------------------------	---------------	--------------

変更事項（11月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) ト マ ト 住 宅	専任主任者		森大示	11
岐阜中	トヨタホーム岐阜(株)	代 表 者	山崎邦倫	森正孝	11
		専任主任者	中村義隆	二木伸	
岐阜北	(有) エ コ ・ ハ ウ ス	専任主任者		浅田一範	30
西 濃	勢 濃 工 業 (株)	専任主任者	濱口和久	山下真澄	45

※ 頁の欄は、「平成26・27年度会員名簿」の掲載ページです。

お詫びと訂正

宅建ぎふNo.455号（11月号）15ページ掲載の会員の異動において、10月の「変更事項」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。

変更事項（10月）

【誤】

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	



変更事項（10月）

【正】

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
		専任主任者	大橋勉	児玉貴洋	
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣北支店	専任主任者	木村康一	内田陽介	42

「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
飛 驒	今 井 建 設 (株)	今井 紀彦	今井 喜六	父	平成26年11月21日

事 務 局 だ よ り

本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月26日（金） 仕事納め（館内清掃）

12月27日（土）～1月4日（日） 休日

1月 5日（月） 仕事始め



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11月30日現在
所属会員 1,179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