

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.471
平成28年3月15日発行



おもな内容

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な 転嫁について.....	2
12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
平成28年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ.....	5
平成28年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ.....	5
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ.....	6
身近な法律相談.....	8
不動産取引判例集.....	9
協会の動き・支部だより・会員の異動.....	10



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

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について（再々周知）

消費税の引き上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁に関しましては、本誌平成25年12月号（Vol. 444号）、平成27年6月号（Vol. 462号）でお知らせしたところですが、今般、宅地建物取引業の免許を有する事業者が公正取引委員会より勧告を受けたことから、国土交通省より全宅連を通じ、「消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について」再度周知の依頼がありましたのでお知らせします。

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について（平成25年11月18日）

平成24年8月に成立した「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」（平成24年法律第68号）等において、消費税率（地方消費税率を含みます。以下同じ。）が平成26年4月1日に8%に、平成27年10月1日に10%にそれぞれ引き上げられることが規定されています。

同法附則第18条等の規定に基づき、経済状況等を総合的に勘案した検討を行った結果、「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」（平成25年10月1日閣議決定）において、消費税率を、平成26年4月1日に5%から8%へ引き上げることが確認されました。

消費税（地方消費税を含みます。以下同じ。）は、価格への転嫁を通じて最終的に消費者が負担する税ですが、中小企業・小規模事業者を中心に消費税の価格への転嫁について懸念されるところです。

このため、今次の消費税率の引上げに際して、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（平成25年法律第41号）（以下「消費税転嫁対策特別措置法」といいます。）が平成25年6月5日に成立し、平成25年10月1日から施行されました。

消費税転嫁対策特別措置法においては、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置、価格の表示に関する特別措置並びに消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置を講じられており、その内容を分かりやすく解説した各特別措置についてのガイドラインが公正取引委員会等より平成25年9月10日に公表されています。

このうち、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置においては、商品又は役務の買手側である特定事業者が、商品又は役務の売手側である特定供給事業者に対して、消費税の転嫁拒否等の行為を行うことが禁止されています。具体的には、特定事業者による(1)減額・買いたたき、(2)商品購入、役務利用又は利益提供の要請、(3)本体価格での交渉の拒否といった行為が禁止されています。また、特定供給事業者が消費税の転嫁拒否等の行為を受けたことを公正取引委員会などに知らせたことを理由として、特定事業者が取引の数量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをする報復行為を行うことも禁止しています。

また、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置においては、あたかも消費者が消費税を負担していない又はその負担が軽減されているかのような誤認を消費者に与えないとともに、納入業者に対する買いたたきや、競合する小売事業者の消費税の転嫁を阻害することにつながらないようにするため、事業者が消費税の値引きをする等の宣伝や広告を行うことが禁止されています。

消費者庁長官、公正取引委員会、中小企業庁長官及び主務大臣は、消費税の転嫁拒否等の行為又は消費税の転嫁を阻害する表示行為に対して、調査や指導を行い、また、公正取引委員会は、消費税の円滑かつ適正な転嫁を阻害する重大な事実があると認める場合などには、特定事業者に対して勧告を行い、その旨を公表することとされています。

12月新設住宅着工

国土交通省がまとめた12月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月3.9%増の3万3,735戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同5.4%減の2万2,440戸と8カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同3.5%減の1万8,920戸と先月の増加から再び減少となったため、12月の新設住宅着工戸数全体では、同1.3%減の7万5,452戸と先月の増加から再び減少、着工床面積でも、同3.4%減の605万3千㎡となり、先月の増加から再び減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は86万戸となった。持ち家では、公的資金分が同14.4%増の2,782戸と10カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同7.7%減の1万9,658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。

貸家では、民間資金分が同2.5%増の2万9,939戸と2カ月連続の増加、公的資金分でも同15.7%増の3,796戸と3カ月ぶり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、戸建て住宅が同3.9%増の1万1,188戸と2カ月連続の増加となったものの、マンションが同13.5%減の7,534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、持ち家が同11.0%減の447戸、貸家が同5.6%減の268戸、分譲住宅でも同17.8%減の120戸と減少となったため、岐阜県全体では、同10.4%減の836戸と2カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同6.7%減の4,841戸、分譲住宅でも同13.0%減の8,809戸と減少となったものの、貸家が同15.4%増の1万2,539戸と増加となったため、首都圏全体では同0.3%増の2万6,318戸となった。

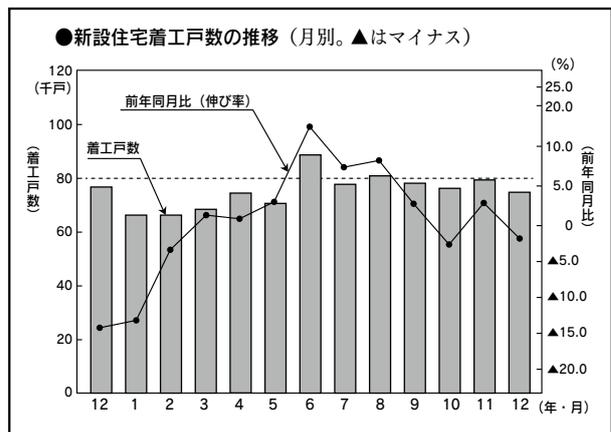
中部圏では、貸家が同0.3%増の3,318戸、分譲住宅でも同13.5%増の1,727戸と増加となったものの、持ち家が同5.2%減の3,314戸

と減少となったため、中部圏全体では同0.6%減の8,396戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同12.3%増の3,929戸と増加となったものの、持ち家が同6.6%減の2,890戸、貸家が同15.3%減の4,141戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.2%減の1万1,024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3.1%増の8,611戸と増加となったものの、持ち家が同12.2%減の3,616戸、分譲住宅でも同12.4%減の401戸と減少となったため、全体では、同3.2%減の1万2,702戸と先月の増加から再び減少となった。

2×4では、持ち家が同10.4%減の2,427戸、貸家が同20.0%減の5,496戸、分譲住宅でも同4.8%減の1,104戸と減少となったため、全体では、同16.0%減の9,038戸と11カ月ぶりの減少となった。



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か月間及び基準日前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、3月31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（3月31日・9月30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
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10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

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

[infomation] インフォメーション

平成28年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ

平成28年度の宅地建物取引士法定講習の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引士証の有効期限の更新を希望される方(有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講)の取引士証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、講習日の約40日前を目途に開催通知をご送付しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

講習日	対象者の有効期限	講習会場
平成28年4月13日(水)	平成28年7月6日～平成28年8月10日	ふれあい福寿会館
平成28年5月17日(火)	平成28年9月10日～平成28年9月25日 (登録番号第8353号まで)	岐阜産業会館
平成28年6月21日(火)	平成28年9月25日～平成28年11月29日 (登録番号第8354号から)	ふれあい福寿会館
平成28年7月22日(金)	平成28年12月1日～平成29年1月14日	岐阜産業会館
平成28年9月12日(月)	平成29年1月16日～平成29年3月6日	ふれあい福寿会館
平成28年11月18日(金)	平成29年3月8日～平成29年4月25日	ふれあい福寿会館
平成28年12月20日(火)	平成29年4月26日～平成29年6月13日	ふれあい福寿会館
平成29年2月23日(木)	平成29年6月18日～平成29年8月4日	ふれあい福寿会館

平成28年度「弁護士相談」開催日程のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。

- ※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所(岐阜県不動産会館)
2. 実施日 毎月第3木曜日(休日の場合は、翌日)
3. 相談時間 13:30から16:00(一相談者につき30分(5名)程度)

○平成28年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月21日(木)	5月19日(木)	6月16日(木)	7月21日(木)
8月18日(木)	9月15日(木)	10月20日(木)	11月17日(木)
12月15日(木)	1月19日(木)	2月16日(木)	3月16日(木)

※ 都合により日程等が変更されることがあります。

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となります。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、岐阜本部にございますので、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)
大阪市中央区瓦町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、岐阜本部にありますので、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

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



プロバイダ責任制限法について②

前回に引き続き、インターネット掲示板において個人や会社が誹謗や中傷を受けたときの対処方法について取り上げます。今回は、下記の内容について回答を申し上げます。

1. インターネット掲示板において匿名の者より誹謗中傷を受けました。その匿名の人物を特定するための方法を教えてください。
2. 誹謗中傷した人に対して損害賠償請求したいのですが、どのような手続をとればいいですか。

1. 上記1について

- (1) 発信者を特定するためには、プロバイダ責任制限法に基づいて一般に次の手順を踏む必要があります。
 - ① 掲示板等運営サイト(例えば2ちゃんねる)に対する発信者情報開示請求
 - ② インターネットプロバイダに対する発信者情報開示請求
- (2) 発信者情報開示請求の要件としては、(a)請求をする者の権利侵害が明白であること、(b)損害賠償請求権行使のために必要である場合又はその他開示を受けるべき正当な理由があること、です。
- (3) 発信者を特定するために、まず、掲示板等の運営サイトに対し発信者情報を開示してもらうよう請求をします(①)。たいていの掲示板サイトでは、発信者情報開示請求のためのフォームや連絡先等が掲載されています。被害を受けた者として本人確認資料(例えば個人の場合は免許証、法人の場合は資格証明書)と権利侵害の証拠(ログの保存を依頼しておく必要があります)を明らかにする必要があります。
- (4) 匿名で誰でも投稿できる掲示板の場合、発信者本人の氏名や住所が判明する可能性は低く、IPアドレスという情報のみが多分分かることが多いです。IPアドレスからは、発信者が利用しているインターネットプロバイダ(例えば、OCN等のケーブルネットワークやスマートフォンの場合、Softbank等です。)が分かります。このプロバイダが判明したら、そのプロバイダに対し、問題の投稿の日時に、そのIPアドレスを割り当てていた者(そのプロバイダの会員)の氏名、住所、メールアドレスを、①と同じ要領で開示請求することになります(②)。

2. 上記2について

- (1) 発信者情報開示請求を受けたインターネットプロバイダは、インターネットプロバイダが発信者情報を開示するとの回答をした場合、問題の投稿をした人物の氏名、住所等が判明するので、そのものに対して損害賠償請求、名誉棄損罪での告訴告発、場合によっては謝罪広告請求をすることになります。もっとも、開示を行うためには、誹謗中傷した発信者に対し、開示するか否かの意見聴取義務があるので(第4条2項)、発信者が開示することにつきを拒否した場合は、結局不開示との回答になることも多いです。
- (2) 不開示となった場合、インターネットプロバイダに対し、発信者情報開示請求の訴えを提起することになります。すなわち、発信者の特定をするためには、インターネットプロバイダを被告として、発信者情報開示請求の訴えを提起する必要があります。
- (3) 無事に誹謗中傷した発信者情報が開示された場合、あるいは、発信者情報開示請求訴訟で勝訴判決を得た場合、判明した発信者に対し、損害賠償請求等の責任追及をしていくことになります。

このように、発信者に対する責任追及のためには、いくつか手順を踏む必要がありますが、プロバイダ責任制限法が立法化されたおかげで、発信者特定の困難はある程度解消されました。また、特定のための手続は、以上のとおりです。個人又は会社に対するインターネット上の誹謗中傷への対策として、プロバイダ責任制限法の存在を知っておくことは今後有益でしょう。

以上



購入した建物が違法建築であったことが理由で、仮契約締結までしていたテナントとの賃貸借契約が成立しなかったとして、賃貸人が、賃貸借契約交渉時の賃借人側の媒介業者(=物件購入時の媒介業者)に対し、宅建業者として契約締結するよう媒介行為を行うべき義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、賃貸借取引においては賃借人側の媒介業者に賃貸人に対して重要事項の説明義務はないことから、重要事項説明の相手方に対して発生する信義則上の説明義務が生じる余地はなく、また、上記賃貸借契約不成立の帰責事由は賃貸人にあるとして賃貸人の請求を全て棄却した事例
(東京地裁 平成25年3月27日判決 棄却)

【事案の概要】

- (1) 賃貸人X(原告)は、宅建業者Y(被告)の媒介で本件建物と本件土地を購入し、本件建物につき、Xは、Yの媒介で、賃借人をZ社として、平成18年9月30日、本件賃貸借契約を締結した。
- (2) 平成19年1月、本件建物の1階増築部分20㎡が建ぺい率制限を超える違法建築であることが判明し、本件建物を適法に使用するには、1階増築部分20㎡を撤去した上、耐震補強工事が必要で、本件建物の用途変更の建築確認処分を受けるには、建築確認手続の前に、その是正工事の設計契約について建築基準法12条5項の定める報告と承認が必要なが判明した。
- (3) Z社は、Xが本件建物に瑕疵があったのにこれを隠蔽していたとして、本件賃貸借契約について詐欺による取消あるいは錯誤無効を主張して、Xに対して支払済みの賃料の返還を求めて訴えを提起し、これに対し、Xは、本件期間特約及び本件賃料特約に基づく賃料等を請求する反訴を提起したが、東京高等裁判所は、Z社の本訴請求を棄却し、Xの反訴請求については、本件賃貸借契約はZ社による信頼関係破壊を理由とする解除によって失効した旨判断して、Z社に対し、平成18年11月1日から解除時までの未払賃料等の支払を命じる判決をし、同判決は確定した。
- (4) そして、Yは、Xから依頼を受けた内容で本件賃貸借契約を締結する媒介行為をするべきであったのに、これを怠ったとして、善管注意義務違反であり、本件媒介契約の債務不履行又は信義則上の注意義務違反に基づき、Xは、Yに対し、損害賠償を求めた事案である。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件建物の賃貸借に関しては、A社が賃貸人たるX側の媒介業者として媒介業務を行い、Yは、賃借人を募集する活動に従事し、賃借人たるZ社側の媒介業者として媒介業務を行ったことは明らかであって、XとYとの間に本件媒介契約が締結された事実は認めることができない。
したがって、本件媒介契約の成立を前提としてYに損害賠償を求めるXの請求はその余の点を判断するまでもなく理由がないことに帰する。
- (2) 取引に関する締結手続等を行った宅建業者については、重要事項の説明を受ける者と直接の委託関係がない場合であっても、重要事項の説明を受ける者が当該宅建業者を当該取引を行う者として信頼したといった事情がある場合には、信義則上、委託を受けた宅地建物取引業者と同様の義務を負うべきときがあると解されるものの(最高裁平成16年(受)第1847号、同17年9月16日第二小法廷判決参照)、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって(宅建業法35条)、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はない。
- (3) 信頼関係破壊を理由とする解除によって本件賃貸借契約が終了した点についても、本件賃貸借契約後におけるX自身の行為に起因するXの責めに帰すべきものであって、Yが本件土地及び本件建物をXが買い受ける際に媒介をし、その後、賃借人を募集する活動に従事し、本件賃貸借契約締結に当たってZ社の媒介を行ったというYとXの関係を考慮しても、Yが、本件賃

貸借契約の締結に至るまでの間に、Xに対し、上記のような信頼関係破壊を理由とする解除を防ぐべき注意義務を負っていたとも、義務違反があったとも到底解することができない。

- (4) 以上の事実を総合すれば、Xは、本件建物を取得した当初から、Yから提示を受けた資料等によって、本件建物の建築基準法の適合性に疑問を持ち、自ら主体的に行政庁への確認等を行っていたもので、遅くとも、本件賃貸借契約が締結された時点である平成18年9月30日までは屋上建物部分が違法建築物である可能性を含めた本件建物の建築基準法の適合性に関する問題点について自ら十分に認識していたものと認めることができ、本件建物の建築基準法の適合性に関するYの説明が、Z社との間の本件賃貸借契約が信頼関係破壊を理由として解除されたことの要因である旨のXの主張も採用できない。
- (5) よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

【まとめ】

本判決は、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあつたときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって(宅建業法35条)、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であつたXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はないとして、賃貸人の請求をすべて棄却した事例であり、媒介業務を行う宅建業者にとって、実務上参考になろう。

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

2月5日

・第4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

協議事項

- (1) 不動産会館の修繕について
- (2) ハトマークのPR活動について
- (3) 平成28年度事業計画・収支予算(案)について

2月9日

・全宅連・全宅保証公益法人制度に関するブロック研修会

東京：岡戸・小島職員出席

2月11日

・平成27年度消費者セミナー(多治見会場)

2月12日

・第5回常任理事(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

協議事項

- (1) 不動産会館の修繕について
 (2) ハトマークのPR活動について
 (3) 平成28年度事業計画・収支予算(案)について
- 2月15日
 ・宅建ぎふNo.470号発行
- 2月16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
 ・(公社)岐阜県不動産鑑定士協会との懇談会
- 2月18日
 ・全宅連中部・近畿地区連絡会合同会議
 和歌山：箕浦会長出席
 ・空き家等相談窓口運営委員会
 岐阜市：林常務理事、田中理事、大橋職員出席
 ・弁護士相談
- 2月19日
 ・第3回県下統一研修会(西濃地域)
 2月22日
 ・全宅連・全宅保証都道府県協会・本部事務局長会議
 東京：大橋職員出席
 ・第49回岐阜県国土利用計画審議会
 岐阜市：畑佐常務理事出席
 ・東海不動産公正取引協議会正副会長会
 名古屋市：箕浦会長出席
 ・第3回県下統一研修会(岐阜地域)
- 2月23日
 ・第9回法定講習会
 ・公益法人立入検査
- 2月25日
 ・全宅保証第3回総務・財務合同委員会
 宮崎市：箕浦会長出席
- 2月26日
 ・第3回県下統一研修会(東濃地域)



岐阜中支部

- 2月5日
 第6回幹事(監査)会
 2月8日
 新規入会者事務所調査
 入会審査会
 2月10日
 第3回人材育成・第2回流通促進委員会
 2月16日
 巡回相談(岐阜市役所)
 2月23日
 巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 2月2日
 巡回相談(岐阜市役所)
 2月3日
 巡回相談(各務原市役所)
 第4回幹事会
 2月17日

巡回相談(羽島市役所)
 入会事務所調査

- 2月19日
 入会事務所調査
 2月25日
 第4回正副支部長会
 2月29日
 入会審査会

岐阜北支部

- 2月1日
 正副支部長会議
 2月4日
 第6回幹事会
 2月9日
 巡回相談(岐阜市役所)
 2月10日
 第4回移動相談会
 (岐阜市西部コミュニティセンター・山県市役所・瑞穂市総合センター・本巣市役

所系貫分庁舎・北方町生涯学習センター)

西濃支部

- 2月4日
 第6回幹事(監査)会
 2月18日
 六士協議会役員会
 2月22日
 新規入会者事務所調査
 2月25日
 入会審査会

中濃支部

- 2月9日
 第5回幹事会
 巡回相談(関市総合福祉会館)
 2月15日
 IT研修会
 2月16日

巡回相談(美濃加茂市生涯 学習センター) 2月25日 新規入会者事務所調査 入会審査会	2月5日 巡回相談(土岐市役所) 2月8日 I T研修会 2月9日 巡回相談(多治見市役所) 2月12日 巡回相談(中津川市役所) 2月18日 巡回相談(恵那市役所) 2月19日	巡回相談(瑞浪市役所) 飛騨支部 2月2日 三役会 第4回役員会 2月18日 I T研修会 2月25日 支部研修会
東濃支部 2月2日 支部研修会 2月4日 第5回役員(幹事)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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜北支部】

(1) 4874 27.12.22	ダイトーコンサルタント	矢野正信	栗山宏一	058-324-1094 058-227-5171	本巣市政田84-1	501-0471
----------------------	-------------	------	------	------------------------------	-----------	----------

【東濃支部】

(1) 4875 27.12.24	㈱オーシマ不動産	大島健太郎 (田原嘉和)	小木曾未彩	0572-53-2103 0572-53-2180	土岐市泉神栄町2-55-2	509-5133
----------------------	----------	-----------------	-------	------------------------------	---------------	----------

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
岐阜中	旧: (1) 4683 新: (1) 4876	旧:不動産のみ寿の 新:㈱エール不動産	水野朝宣	水野朝宣	058-248-1234 058-248-1236	12
	事務所所在地	〒500-8226 岐阜市野一色6-10-13				
中 濃	旧: (4) 4006 新:大(1) 8936	ハートフルマンション(株)	安江孝文 (浅野寛康)	浅野寛康	0574-61-2422 0574-61-3280	63
	事務所所在地	〒509-0203 可児市下恵土5433-1				
中 濃	旧: (4) 4006 新:大(1) 8936	ハートフルマンション(株) ハートフルステーション	安江孝文 (長江 徹)	長江 徹 江藤山 典真	0574-42-8103 0574-42-8028	63
	事務所所在地	〒509-0251 可児市塩1266				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(有) タイシン	大倉伸	羽島郡笠松町西金池町111-3	廃業	28
西 濃	スイートホーム不動産	三輪和之	大垣市波須3-1-21	廃業	41
中 濃	(有) フォーライフ	古田康博	可児市桜ヶ丘6-73-14	廃業	63
中 濃	藏 本	藏本陸昭	可児郡御嵩町中2132-65	廃業	74

変更事項（2月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) アルミック	専任取引士	山本洵也・長野脩平		8
岐阜中	(株)リアルエステート岐阜	政令使用人		竹島典秀	13
岐阜中	(株)カーサ不動産販売	専任取引士		野木森洋貴	—
岐阜南	厚見建設工業(株)	代 表 者	鍛冶谷光郎	鍛冶谷吉郎	16
岐阜南	ダイコー土地(株)	代 表 者	加藤成実	加藤大幸	17
		政令使用人		加藤智容衣	
		専任取引士	加藤大幸		
岐阜南	(株)飛驒プロパティマネジメント 各務原店	政令使用人	山口貴子	福井正	24
岐阜南	(株)リプライス リプライス岐阜	専任取引士	金森美優	野口理奈	26
岐阜北	リンクスホーム	所 在 地	〒502-0913 岐阜市東島2-12-8	〒502-0928 岐阜市旦島中1-1-3	33
岐阜北	(株)中村不動産 穂積店	政令使用人	川地克英	中村弘子	35
		専任取引士	川地克英	中村弘子	
岐阜北	(株)中 堅	代 表 者	林祥一郎	森俊昭	37
岐阜北	加納産業合資会社	所 在 地	本巣郡北方町加茂308-1	本巣郡北方町栄町1-1	38
西 濃	東 新 土 地 (株)	専任取引士	平野しのぶ	平野功樹	42
西 濃	(株)中村不動産	専任取引士	中村弘子		42
西 濃	西美濃農業協同組合	専任取引士	西脇敏郎		42
中 濃	各 務 建 設 (株)	専任取引士	小澤由利子	各務幸博	56
中 濃	吉 田 建 設 (株)	T E L	0574-62-1521	0574-49-6033	—
		F A X	0574-63-3553	0574-61-3883	
東 濃	(株)早川不動産多治見店	専任取引士	狩山卓義	早川誠	76
東 濃	タマホーム(株) 多治見店	専任取引士	井澤明彦	板津周二	—

※ 頁の欄は、「平成26・27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。

訂正（1月の退会者に訂正がありました。下記の方につきましては、引き続き会員となります。）

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	〒
(3) 4177 23. 8. 31	東 濃 不 動 産 販 売	後 藤 善 貴	後 藤 善 貴	0572-54-0670 0572-54-0680	土岐市泉島田町3-9	509- 5134



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28年2月29日現在
所属会員 1,176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