

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.476
平成28年8月15日発行



おもな内容

「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について……………	2
5月新設住宅着工……………	3
平成28年度「マンション管理士試験」のお知らせ……………	4
平成28年度「管理業務主任者試験」のお知らせ……………	4
不動産鑑定士協会の「市民公開講座」のお知らせ……………	5
「子ども110番の家」活動の協力会員を募集中です……………	5
財務省東海財務局からののお知らせ……………	5
全宅保証「手付金等保管制度」・「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……………	11



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

「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」等の施行について

— 平成28年10月1日施行 —

平成26年11月27日付で公布されました「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」及び関係政省令の改正が平成28年10月1日から全面施行されることとなり、「取引時の確認方法」等が改正されますのでお知らせします。

改正法の施行に当り宅地建物取引業者が留意すべき事項等は、国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html)をご覧ください。

◎ 改正の概要

1. 疑わしい取引の届出に関する判断の方法（改正法第8条第2項）

宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介を行うに際して、その取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがある場合は、速やかに行政庁に届け出ることが義務付けられていますが、今般の改正により、その届け出に関する判断の方法が定められました。

- 取引時確認の結果、当該取引の態様その他の事情及び犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案し、かつ、
- ・主務省令で定める項目に従って当該取引に疑わしい点があるかどうか確認する方法（改正規則第26条）
- ・その他主務省令で定める方法（改正規則第27条）

2. 特定事業者の体制整備（改正法第11条）

今般の改正により、宅地建物取引業者が取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置を的確に行うために、当該取引時確認をした事項に係る情報を最新の内容に保つための措置を講ずるものとするほか、以下の措置を講ずるよう努力義務が課されることとなりました。

- 使用人に対する教育訓練の実施
- 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成
- 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査、その他の業務を統括管理する者の選任
- その他犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案して講ずべきものとして主務省令で定める措置（改正規則第32条）

3. 顔写真のない本人確認書類に係る本人確認方法（改正規則第6・7条）

健康保険証や年金手帳等の顔写真のない本人確認書類の提示を受けることにより顧客等の本人確認事項を確認する場合は、追加的な確認措置を講ずることとなりました。

4. 法人の実質的支配者の確認（改正規則第11条）

法人の実質的支配者について、議決権その他の手段により当該法人を実質的に支配している自然人まで遡って確認することとされました。

5. 取引担当者の代理権の確認（改正規則第12条）

法人の取引担当者等が正当な取引権限を有していることを確認する方法から、社員証を有していることを削除、また役員としての登記は代表権を有する場合に限定することとされました。

※次月に「宅建業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック(再改訂版)」の配布を予定しています。

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、持ち家が前年同月比4.3%増の2万3,501戸と4カ月連続の増加、貸家が同15.0%増の3万2,427戸と7カ月連続の増加、分譲住宅でも同7.9%増の2万2,213戸と4カ月連続の増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同9.8%増の7万8,728戸と5カ月連続の増加となった。

着工床面積は、同8.9%増の651万6千㎡となり、4カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同2.3%増の101万7千戸となった。持ち家では、民間資金分が同3.8%増の2万731戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同7.6%増の2,770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。

貸家では、民間資金分が同16.0%増の2万9,562戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同5.0%増の2,865戸と2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0.8%減の1万1,236戸と4カ月ぶりの減少となったものの、戸建て住宅が同18.0%増の1万796戸と7カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同4.2%減の477戸、貸家が同17.9%減の138戸、分譲住宅でも同36.6%減の121戸と減少となったため、岐阜県全体では、同14.1%減の737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7.1%増の4,678戸、貸家が同15.1%増の1万1,709戸、分譲住宅でも同10.3%増の1万1,791戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同12.0%増の2万8,279戸となった。

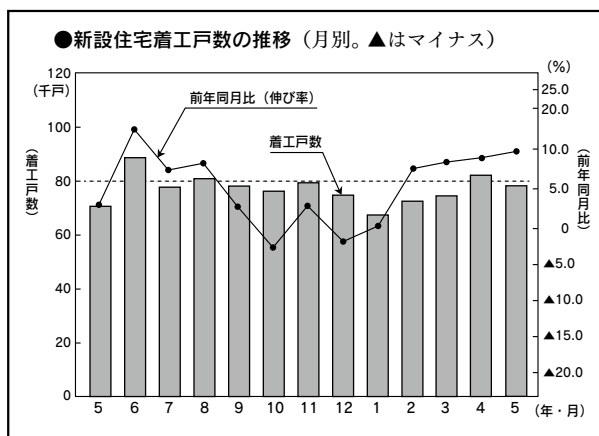
中部圏では、持ち家が同1.0%減の3,405戸、分譲住宅でも同22.4%減の1,695戸と減

少となったものの、貸家が同23.8%増の3,365戸と増加となったため、中部圏全体では同0.9%増の8,490戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同18.6%減の3,326戸と減少となったものの、持ち家が同19.7%増の2,935戸、貸家でも同14.5%増の4,366戸と増加となったため、近畿圏全体では同2.6%増の1万682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0.4%増の3,486戸、貸家が同0.3%増の6,868戸と増加となったものの、分譲住宅が同59.1%減の472戸と減少となったため、全体では、同3.2%減の1万1,121戸と3カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同1.7%増の2,604戸、貸家が同19.0%増の5,722戸、分譲住宅でも同21.3%増の1,075戸と増加となったため、全体では、同13.7%増の9,412戸と4カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成28年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成28年11月27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28年9月30日(金)までの間、(公財)マンション管理センター本部・大阪支部、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、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28年9月1日(木)～平成28年9月30日(金)(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特定記録郵便にて郵送してください。

※詳細については、(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。

■合格発表

平成29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28年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成28年12月4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

■受験手数料 8,900円

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成28年9月30日(金)までの間、(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28年9月1日(木)～平成28年9月30日(金)(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簡易書留郵便にて郵送してください。

■合格発表

平成29年1月20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>

不動産鑑定士協会の「市民公開講座」のお知らせ

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会では、以下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（参加費無料）。

1. 日 時 平成28年8月31日（水） 午後2時より午後5時まで
2. 場 所 じゅうろくプラザ 5階 大会議室（岐阜市橋本町1-10-11）
3. テーマ 「空き家が与える社会問題」
4. 内 容 「空き家問題と中古住宅の利活用」
野村 修也 氏（中央大学法科大学院教授・弁護士）
「都市の空き家問題を地理的に考える ～住みやすい街をつくるために～」
久保 倫子 氏（岐阜大学教育学部 助教）
5. 主 催 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会、(一社)ハウスサポート

【問い合わせ・お申し込み先】

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会 TEL 058-274-7181

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

宅建協会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

平成28年7月末現在、会員事業所480社にご協力いただいています。



財務省東海財務局からのお知らせ

～「国有財産の管理処分等業務の委託に係る業務説明会」を開催します～

財務省東海財務局では、国有財産（普通財産）の管理処分等業務（売却・貸付等の業務）を宅地建物取引業者の方に委託しております。

平成29年度から平成31年度までの3箇年につきましても、一般競争入札により業務委託をいたしますので、入札参加については是非ご検討ください。

つきましては、以下により、具体的な業務内容等についての「業務説明会」を実施しますのでお知らせいたします。

- 【開催日時】 平成28年9月16日（金） 午後2時より午後3時まで
- 【会 場】 東海財務局 岐阜財務事務所 5階第一会議室
岐阜市金竜町5-13 岐阜合同庁舎
- 【問合せ先】 東海財務局 管財部 国有財産調整官 業務委託担当
TEL 052-951-2782（ダイヤルイン）

全宅保証「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) | 大阪府中央区瓦町4-4-8 | TEL 06-4706-2103 |

全宅保証「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、岐阜本部にご覧いただけますので、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



“保証人”・・・？

今回は、「保証人」の責任についてお話します。自分や知人がお金を借りる際、「保証人を探してください」、「保証人になってよ」、などとやりとりをすることがあります。ただ、この「保証人」という用語、民法上の保証人か連帯保証人かによって、負担する責任に大きな違いがあるので、明確に意識して使う必要があります。また、身元保証についても知っておく必要があります。

1. 単純保証と連帯保証の違いを教えてください
2. 保証人になる際、どのようなことに気を付けたらよいのでしょうか
3. 身元保証人とはどういうものですか

1. 保証と連帯保証の違いを教えてください。

前提として、保証とは、(主)債務者が弁済できないときに、債務者に代わって責任を負うことですが、民法上、単純保証と連帯保証とで、以下のような違いがあります。但し、殆どは連帯保証として契約が結ばれている現状があります。

(1) 単純保証(民法446条以下)

主債務者が一次的に責任を負っており、保証人は二次的な責任を負担するに過ぎません。二次的な責任とは、具体的な内容として、①保証人は、債権者が履行の請求をしてきた場合に、まず主債務者に対して請求するように主張することができ(催告の抗弁)、また②保証人は、主債務者に弁済する資力があり、かつ、執行が容易であることを証明することによって、自身の財産に対する執行を拒否することができ(検索の抗弁)、そして③保証人が数人いる場合、負担はその頭数で割った分となる(分別の利益)、ということです。

(2) 連帯保証(民法454条以下)

ところが、連帯保証人は、上記の抗弁や分別の利益を全て有しません。したがって、債権者から請求された場合、まず主債務者に対して請求してくれとか、主債務者の財産から執行すべきだ、などと主張することができないのです。また、その負担も、主債務者と同額を全額負担しなければならず、複数の連帯保証人がいる場合でも変わりません。

連帯保証人は、債務者と同様の責任を負う以上、それを引き受けることは、自らの債務を負うことになる、というに等しいことをよく覚えておくべきです。逆に、債権者側からしたら、債務者と同様の責任を負ってくれる連帯保証人を人的担保として契約したいとなるのは当然ですね。

2. 保証人になる際、どのようなことに気を付けたらよいのでしょうか？

保証人になるよう頼まれた場合、債権者はどこか、債務者の借金の額はいくらか、返済するアテがあるのか、保証期間はどれ位かなどのリスク管理を行って慎重に判断すべきです。

3. 身元保証人とはどういうものですか。

身元保証人とは、雇用契約に伴って使用者が労働者によって受ける損害を担保する第三者(例えば、労働者の親)のことをいいます。すなわち、身元保証契約は労働者によって使用者が被るであろう損害を賠償することを約する契約です。

雇用契約に伴う身元保証については、保証人が不当に重い責任を負うことのないよう、「身元保証ニ関スル法律(身元保証法)」に規定が置かれています。

同規定により、身元保証契約は、期間を定めていなかったときは3年、期間を定めたときは5年間で最長期間であり、自動更新は無効となります。身元保証人の損害賠償の責任及びその金額の範囲については、労働者の監督に関する使用者の過失の有無、身元保証人が身元保証をなすに至った事由及びこれをなすに用いた注意の程度、労働者の任務又は心情の変化その他一切の事情を斟酌する(5条)とされています。横領、窃盗といった犯罪行為にあたるような故意による損害の場合は別として、過失による損害については、全額の賠償のケースは少なく、7割ないし2割の範囲で賠償が命じられる例が多いです。

以上



売主が、買主との間で、土地建物を代金5,080万円とし、手付金100万円、違約金508万円の約定で売り渡す旨の売買契約を締結したが、買主が約定の支払日に残代金の履行を怠ったことから契約を解除したとして、売買契約に基づき、買主に対し、違約金から手付金返還債務を相殺した残金408万円及び遅延損害金の支払を求める事案において、買主の手付解除の意思表示の前に、売主は履行の一部ないしその前提行為(買主名義の建物表題登記)を行っているとして、請求を認容した事例

(東京地裁 平成25年4月18日判決 認容(控訴後確定))

【事案の概要】

本件は、不動産の売買等を目的とするX会社(原告)が、買主Yら(被告)との間で、本件土地及び本件建物(併せて「本件土地建物」という。)について代金5,080万円とし、手付金100万円、違約金508万円の約定で売り渡す旨の売買契約を締結したが、Yらが約定の支払日に残代金の履行を怠ったことから同契約を解除し、上記約定に基づく違約金債権を得たとして、同売買契約に基づき、Yらに対し、同違約金から手付金返還債務を相殺した残違約金408万円及びこれに対する解除日の翌日である平成24年6月6日から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による損害金の連帯支払を求めた事案である。

(1) Xは、平成24年4月29日、Yらとの間で、本件土地建物について、Xを売主、Yらを買主とし、次の約定で本件売買契約を締結した。

① 契約の解除・違約金(以下「本件違約金・手付解除特約」という。)

本件売買契約をいずれか一方が違約したる場合、相手方は所定の手続を経て本件売買契約を解除することができる。違約金は代金の10%とする。ただし、「当事者の一方が契約の履行に着手」するまで、又は「前記期日」までは、Xは手付金の倍額を償還して、Yらは、その手付金を放棄して本件売買契約を解除することができる。

② 本物件引渡日 平成24年5月31日予定

(2) Xは、平成24年5月31日、M銀行N支店で履行の準備をしていたが、Yらは同支店に現れず、本件売買契約に係る残代金も支払わなかった。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) YらのXに対する平成24年5月20日の手付解除の意思表示の有無について

Yらから、平成24年5月20日、Xに対し、住宅ローンによる融資を受けることに不安があることを理由に本件売買契約を解除することを希望する旨の電話連絡をし、Xは、同電話において、すでに本件建物の建物表題登記がされ、違約金等の負担が生じる旨の意見を伝えた上で改めて検討するよう依頼したことなどから、Yらは、Xに対し、手付解除の意思表示をしたと認めることはできない。

(2) 本件売買契約に係る履行の着手の有無について

- ① 本件違約金・手付解除特約における「契約の履行に着手」とは、債務の内容たる給付に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指し、その判断は、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきと解される。
- ② ところで、新築建物を分譲して販売する不動産業者は、建物新築後未登記のままにし、買主が決定後に買主名義で売主が建物表題登記をし、代金決済日に買主名義の所有権保存登記をすることにより、売主(建築主)名義の建物表題登記及び所有権保存登記をした上で買主に所有権移転登記をする登記手続に代える慣習があること、同慣習に基づく登記手続においては、金融機関が住宅ローンの査定や担保権設定登記の準備のため建物表題登記のみを融資実行日より前に備えていることを求めることがあり、建物表題登記と所有権保存登記を同時に行うことができないため、売主は建物表題登記のみを代金決済日(融資実行日)よりも前に履行するのが通常であることは顕著な事実である。
- ③ そして、Xが、本件売買契約に係る本件建物の所有権移転登記手続について、上記慣習による登記手続を行うため、代金決済日より前に本件建物の建物表題登記を行う必要があるという認識を有し、Yらに対し、Yら名義による建物表題登記及び所有権保存登記手続に係る必要書類を予め提出するよう求め、Yらも、本件建物に係る登記手続について認識した上で、Xに対して必要書類等を交付したことが認められるのであるから、本件売買契約においては、XとYらとの間で、本件建物に係る登記手続につき、上記慣習と同様、XがYら名義で本件建物の建物表題登記を行い、その後にYらの所有権保存登記を行うとの合意があったと認められ、そうすると、上記のとおり、Xが、Yら名義で本件建物についての建物表題登記を行ったことは、正に上記合意に基づき、本件建物に係るYら名義の建物表題登記を行ったことが認められるのであるから、遅くとも本件建物に係る建物表題登記がなされた平成24年5月18日には、Xが本件売買契約において定められた履行の一部ないしその前提行為を行ったものと認めることができる。

【まとめ】

本判決は、「履行の着手」について、「その判断は、当該行為の態様、債務の内容、履行期が定められた趣旨・目的等諸般の事情を総合勘案して決すべきである。(中略)」(最判 平5 .3 .16)の判例に基づき、売主は履行の一部ないしその前提行為(買主名義の建物表題登記)を行っているとした事案であり、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

7月4日

- ・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月5日

- ・第1回県下統一研修会（東濃地域）

7月7日

- ・第1回消費者保護委員会

協議事項

- (1) 巡回調査実施要領について
- (2) 相談業務研修会について
- (3) 消費者セミナーについて

7月8日

- ・第1回県下統一研修会（中濃地域）
- ・飛騨・美濃合併140周年記念式典
岐阜市：箕浦会長出席

7月11日

- ・第1回人材育成委員会

協議事項

- (1) 宅地建物取引士資格試験について
- (2) 第2・3回県下統一研修会について
- (3) 上期基礎教育研修会について
- (4) 取引士法定講習について

7月13日

- ・第2回正副会長会議
- ・岐阜県士業連絡協議会総会
岐阜市：箕浦会長、山本・林副会長、畑佐

常務理事出席

7月14日

- ・空き家相談窓口運営委員会
岐阜市：林副会長、大橋職員出席
- ・中部地区連絡会第2回運営協議会
名古屋市：箕浦会長出席

7月15日

- ・宅建ぎふNo.475発行

7月21日

- ・弁護士相談

7月22日

- ・第4回法定講習会

7月26日

- ・全宅連・全宅保証第3回理事会
東京：箕浦会長出席
- ・全宅管理第3回理事会
東京：東常務理事出席

7月27日

- ・岐阜県住生活基本見直し検討委員会
岐阜市：箕浦会長出席

7月29日

- ・県営住宅退去者滞納家賃回収事務委託業務
プロポーザル評価会議
岐阜市：箕浦会長出席

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

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月5日
巡回相談(岐阜市役所)
7月6日
第1回人材育成・第1回消費者保護委員会
7月13日
岐阜地区暴力団排除連絡協議会総会(岐阜中警察署)
7月26日
巡回相談(岐阜市役所)
7月29日
第2回役員会

岐阜南支部

7月1日
入会審査会
7月6日
巡回相談(各務原市役所)
7月7日
第1回広報情報提供委員会
7月12日
巡回相談(岐阜市役所)

7月14日
新規入会者事務所調査
7月20日
入会審査会
巡回相談(羽島市役所)
7月22日
新規入会者事務所調査
7月28日
第2回広報情報提供委員会
7月29日
入会審査会

岐阜北支部

7月6日
第1回移動無料相談会
(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、本巣市役所糸貫分庁舎、北方町役場)
7月19日
巡回相談(岐阜市役所)
7月26日
新規入会者事務所調査

7月28日
入会審査会

西濃支部

7月1日
六士協議会総会
7月22日
巡回相談(大垣市役所)
7月29日
西濃の住まいの未来を創る会

中濃支部

7月12日
巡回相談(関市総合福祉会館)

飛騨支部

7月26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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 4895 28. 6. 10	アシストホーム	松 井 康 男	松 井 康 男	058-273-0944 058-273-0944	岐阜市竜田町8-3-3	500-8402
大(3)7144 27. 10. 31	(株)アバマンショップリーシング 岐阜羽島店	大 村 浩 次 (星 野 亮)	星 野 亮	058-394-0081 058-391-1081	羽島市竹鼻町丸の内1-12-2	501-6244
(1) 4896 28. 6. 17	(株)ハウスサポート	松 塚 龍 一 (名古屋路 俊 昭)	梶 川 篤 人	058-379-6031 058-379-6032	各務原市鵜沼山崎町3-146-1	509-0124

【西濃支部】

(1) 4887 28. 4. 13	(株)近藤クリエイト	近 藤 義 男	近 藤 義 男	0584-74-1684 0584-84-7771	大垣市開発町5-539	503-0002
-----------------------	------------	---------	---------	------------------------------	-------------	----------

(1) 4893 28. 6. 8	(有) 日 比 建 設	日 比 毅 俊	日 比 毅 俊	0584-45-2568 0584-45-3650	大垣市上石津町三ツ里 815	503- 1624
(1) 4894 28. 6. 9	(株) T K E ・ に し み の	西 脇 きよ子	西 脇 敏 郎	0584-71-6013 0584-71-6014	養老郡養老町竜泉寺227	503- 1244

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引士	電話番号	頁
岐阜南	旧： (4) 4005 新： (1) 4897	旧：小 関 不 動 産 事 務 所 新：(株)小 関 不 動 産 事 務 所	小 関 敦 士	小 関 敦 士	058-275-5575 058-275-5795	25
	事務所所在地	〒501-6016 羽島郡岐南町徳田4-80-1				
飛 騨	旧：大(4) 6066 新： (1) 4880	(株) 庄 川	近 藤 光 治	近 藤 光 治	05769-2-2282 05769-2-2676	84
	事務所所在地	〒501-5401 高山市庄川町六厩854-27				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
西 濃	(有) ア オ バ ホ ー ム ズ	勝 野 智 彦	揖斐郡池田町八幡452-1	廃 業	52
中 濃	(株) タ ツ ケ ン ホ ー ム	加 藤 竜 徳	可児市矢戸北屋敷197	廃 業	61
東 濃	(株) 加 地 工 務 店	加 地 宣 彦	中津川市付知町6054	廃 業	76

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) タ カ オ	専任取引士	飯島春香・黒川幸子		10
岐阜中	(株) ト ー ワ ホ ー ム	代 表 者	登田和美	登田英樹	11
岐阜中	(株) プ ロ ワ ー ク	専任取引士	中込真由美	稲垣修子	12
岐阜中	丸 善 恒 産 (株)	代 表 者	福留裕美	澤田裕美	12
岐阜中	(株) リアルエステート岐阜	政令使用人	竹島典秀	岡田幹生	13
		専任取引士	竹島典秀	岡田幹生	
岐阜南	(株) 浅 野 商 店	T E L	058-382-0522	058-380-3350	21
		F A X	058-382-9530	058-380-3351	
岐阜南	(株) リ プ ラ イ ス リプライス岐阜	専任取引士		山本昌弘	25
岐阜北	山 興 住 宅 (株)	専任取引士	吉田叔史		31

※ 頁の欄は、「平成28・29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
岐阜南	(有) 澤 井 産 業	澤井 基	澤井 基	本人	平成28年 7 月 7 日



全宅管理

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

「賃貸不動産管理業務マニュアル」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

今なら!



「間取りプレミアム」
「ひな形 Bank」
「入居のしおり」30部

計 6種プレゼント

期間限定：平成 29 年 3 月 31 日入会
受付分まで

★入会特典★



- 「賃貸不動産管理業務マニュアル」
- 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

●「賃貸不動産管理業務マニュアル」

賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この 1 冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅出来る充実した内容となっています。

●「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

●「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

●「間取りプレミアム」

●「ひな形 Bank」

初めて導入される方にも安心のかんたん間取り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。 ※計 6 万円相当(通常販売価格の合計額)

●「入居のしおり」

賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。



今ならさらに

「全宅管理フラッグ」贈呈中!

上記の特典に加え、店頭掲示用の「全宅管理フラッグ」を贈呈しております。

ハトマークグループのお店を PR していただけます!



※その他入会特典の詳細は、
全宅管理HPでご確認ください。

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

- 250 種類以上の充実した書式を無料提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週 1 回)
- 提携サービスを会員価格等で提供

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等を会員価格で提供
- 効率的な賃貸管理業務を実践するための各種ツールの充実

情報提供事業

- 会報誌の定期発行
- メールマガジンの配信
- FAX マガジンの配信
- ホームページ上での情報発信

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、実務対処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に開催しています。

賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」の解説書を会員限定にて配布を行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、登録後に掲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。

賃貸管理業賠償責任保険

本会会員を対象にした損害賠償責任保険です(掛け金は、年会費に含まれています)。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。

※上記サポート事業の詳細は、全宅管理 HP でご確認ください。

《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

[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

取引実務の基礎を網羅

住まい購入の安心の目安に

めざせ!

宅建業法「従業者への教育義務規定」への対応に

不動産

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

キャリアパーソン®

テキスト+
Webで
学習

受講料 8,000 円 (税別)

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。
- ベテランや宅建資格者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業者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)

【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





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7月31日現在

所属会員 1,168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