

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.477
平成28年9月15日発行



おもな内容

「賃貸住宅管理業者登録制度」の改正について	2
「マンション標準管理委託契約書・標準管理委託契約書コメント」の改正について	3
平成28年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況	3
6月新設住宅着工	4
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について	5
国有地売却のお知らせ	6
危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします	7
全宅連発刊「家本（インスペクション・瑕疵保険編）」	
改正「犯罪収益移転防止法」ポスター等の配布のお知らせ	8
新訂版「売買契約書の書き方」の発刊及び価格改定のお知らせ	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

「賃貸住宅管理業者登録制度」の改正について

「賃貸住宅管理業者登録制度」は、任意の登録制度として、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ること等により、借主と貸主の利益の保護に資することを目的として、国土交通省の告示により平成23年に施行されたものです。

今回、制度創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業者業務処理準則」が改正されました。

主な改正点としては、「一定の資格者の設置の義務化」「貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化」など、適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直しが行なわれました。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000136.html) をご覧ください。

○ 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

<一定の資格者の設置の義務化>

- ・ 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化

<国に対する業務状況報告等の簡素化>

- ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等
- ・ 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略

○ 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

<貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化>

- ・ 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化
- ・ 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化

<サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底>

- ・ 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記
- ・ サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化

○ 施行期日等

- ・ 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ・ ただし、実務経験者等の設置及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正について

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」については、管理組合と管理業者の間でマンションの管理委託契約を締結する際の指針として国土交通省において作成されたものです。

本年3月に「マンション標準管理規約」が改正され、マンションの管理状況などに関する情報の開示に係る規定が整備されたこと等を受け、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」についても改正が行われました。

今改正では、マンション管理業者が、宅地建物取引業者等からマンションの管理状況など区分所有者が専有部分を売却する際に必要となる情報の提供依頼を受けた場合に、開示する情報項目の充実などが行なわれましたのでお知らせします。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ (http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000115.html) をご覧ください。

○ 改正の概要

マンション標準管理規約の改正を踏まえ、管理委託契約に基づく管理会社による情報開示規定（マンション標準管理委託契約書第14条）を改正

※ 開示対象情報の充実、開示相手方の拡大、開示方法の充実、コメント（解説）の充実等

平成28年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況

平成28年度の宅地建物取引主任者資格試験の受付が、平成28年7月1日から8月1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、24万5,742名で、前年度の申込者総数24万3,199名より2,543名（対前年度比1.0%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が19万6,358名、登録講習修了者が4万9,384名で、一般受験者で、前年度より374名の減少、登録講習修了者で2,917名の増加となりました。

インターネットによる申込者数は、54,743名（郵送申込者数190,999名）で、前年度の申込者数58,200名より、3,457名の減少となり、インターネット申込受付開始以来、初めての減少となりました。

岐阜県の受験申込者は、2,484名で、前年度の申込者数2,525名より41名（対前年度比1.6%減）減少しました。（一般受験者2,115名、登録講習修了者369名）

	平成28年度			平成27年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増減	増減率 (%)	郵送	ネット
岐阜県	2,115	369	2,484	2,153	372	2,525	▲41	▲1.6	1,956	528
全国	196,358	49,384	245,742	196,732	46,467	243,199	2,543	1.0	190,999	54,743

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、持ち家が前年同月比1.1%増の2万6,944戸と5カ月連続の増加、貸家でも同3.7%増の3万6,910戸と8カ月連続の増加となったものの、分譲住宅が同15.2%減の2万1,617戸と5カ月ぶり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2.5%減の8万5,953戸と6カ月ぶりの減少となった。着工床面積では、同3.0%減の703万8千㎡となり、5カ月ぶりの減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同1.3%減の100万4千戸となった。持ち家では、公的資金分が同3.4%減の3,036戸と16カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同1.7%増の2万3,908戸と4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2.0%増の3万2,863戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同19.7%増の4,047戸と3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、戸建て住宅が同1.1%増の1万1,279戸と8カ月連続の増加となったものの、マンションが同28.1%減の1万185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、貸家が同71.1%増の255戸と増加となったものの、持ち家が同0.8%減の516戸、分譲住宅でも同63.2%減の132戸と減少となったため、岐阜県全体では、同12.0%減の905戸と2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1.9%減の5,304戸、分譲住宅でも同9.2%減の1万1,138戸と減少となったものの、貸家が同18.3%増の1万3,100戸と増加となったため、首都圏全体では同3.0%増の2万9,719戸となった。

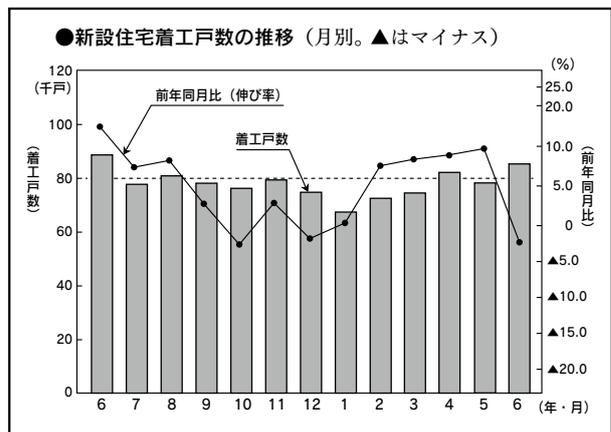
中部圏では、持ち家が同2.9%増の3,936戸と増加となったものの、貸家が同8.2%減の

3,458戸、分譲住宅でも同1.1%減の1,880戸と減少となったため、中部圏全体では同1.4%減の9,366戸となった。

近畿圏では、持ち家が同4.5%増の3,290戸と増加となったものの、貸家が同16.0%減の4,731戸、分譲住宅でも同15.8%減の4,646戸と減少となったため、近畿圏全体では同11.5%減の1万2,681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1.7%減の4,288戸、分譲住宅でも同18.2%減の363戸と減少となったものの、貸家が同4.4%増の8,561戸と増加となったため、全体では、同2.4%増の1万3,328戸と4カ月ぶりの増加となった。

2×4では、持ち家が同1.1%減の3,017戸、貸家が同1.9%減の6,263戸、分譲住宅でも同0.2%減の1,237戸と減少となったため、全体では、同1.8%減の1万529戸と5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、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

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

岐阜県県土整備部技術検査課 TEL 058-272-8504

[infomation] インフォメーション

国 有 地 売 却 の お 知 ら せ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を一般競争入札により多数実施しているところです。

今回実施する平成28年度第2回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却予定物件

所在地	登記地目	地積(m ²)	備考
中津川市駒場字上宿道下163-5	宅地	132.23	都市計画区域内 (一種住居)
揖斐郡大野町大字古川字小川158-6	宅地	1,109.46	都市計画区域内 (指定なし)
岐阜市日ノ出町2-17-1	宅地	291.61	商業
岐阜市大字鏡島字大灘1435-7	畑	256.55	一種住居
岐阜市大字鏡島字村前1593-1	田	674.36	一種住居
岐阜市大菅南8-14	畑	264.63	一種住居
岐阜市長良城西町2-33(建物付)	宅地	940.05	二種中高
岐阜市茜部菱野4-75-1 外1筆	宅地	1,039.47	一種住居
岐阜市若福町1-5	宅地	655.96	一種低層
岐阜市福光西3-11-9	宅地	362.53	一種低層
岐阜市福光東2-7-5	宅地	678.83	近隣商業
大垣市笠縫町字奥屋敷509-7	宅地	1,003.84	一種住居
高山市下切町430-5	雑種地	269.03	都市計画区域内 (一種住居)
加茂郡八百津町八百津字東祇園3571-13	宅地	195.78	都市計画区域内 (指定なし)

2. 売却スケジュール

- ・受付期間 平成28年10月3日(月) から10月12日(水) まで
- ・開札日 平成28年11月1日(火)

3. その他

- ・入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。(「入札のしおり」等関係書類の入手については、下記にご連絡願います。)
- ・入札物件はすべて現況引渡しとなりますので、事前に必ず現地を確認してください。
- ・一般競争入札で落札されなかった物件は、後日、先着順(申込順)で売払相手方を決定します。詳細は、東海財務局ホームページをご覧ください。

【問い合わせ先】

財務省東海財務局岐阜財務事務所管財課 売却担当

TEL 058-247-4252 URL <http://tokai.mof.go.jp>

国有地の取得に関する架空話にご注意ください

詳しくは、下記ホームページをご覧ください。

URL: <http://tokai.mof.go.jp/kanzai/pagetokaihp002000003.html>

危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします

本会では、危険ドラッグの濫用防止を図るため、岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結しています。

危険ドラッグについては、インターネットを利用した配達等の形態で依然として流通しており、その販売や密造の多くは賃貸借物件を拠点としているとの情報があることから、同協定では、協会会員が賃貸借契約の仲介又は賃貸する際に、貸主の了承を得て建物賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を加え、禁止事項に違反した場合は契約を解除するよう貸主への要請や、定期的な情報交換を行い連携強化に努めることとしています。

以下の記載例を参考にご協力をお願いします。

全宅連版 事業用賃貸借契約書(店舗) の記載例

●特約で対応する場合(特約欄に以下の条文を記載する)

第12条※1第2項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を**頭書(2)記載の事業**※2目的に反し、危険ドラッグ等(岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物)の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

●契約条項を修正する場合(※下線部が修正箇所) (契約の解除)

第12条※1

2 甲は、(以下略)

- 一 **本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき**※3(第4項第二号の場合を除く)
二～九 (略)

4 甲は、乙が次のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 **第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行なったとき**※4

二 **本物件を第1条の規定に定める賃借目的に反し危険ドラッグ等(岐阜県薬物の濫用の防止に関する条例第2条各号に規定する薬物)の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用したとき**

(注) 全宅連版の事業用賃貸借契約書(事務所)、定期建物賃貸借契約書(事業用)、住宅賃貸借契約書(各種)については※1「**第11条**」となります。また、住宅賃貸借契約書については※2「**居住の用の**」、※3「**本物件を居住の用以外に使用したとき**」、※4「**第8条第3項第七号から第九号に掲げる行為を行なったとき**」に置き換えて修正して下さい。

○「全宅連版 賃貸借契約書(会員限定)」は、下記によりダウンロードできます。

1. 全宅連会員サイトホームページ(<http://www.zentaku.or.jp/index.html>)へアクセス
2. サイト内の会員専用サイトから「書式のダウンロード」にログイン(ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局(TEL058-275-1551)までお問い合わせ下さい。)

全宅連発刊「家本(インスペクション・瑕疵保険編)」配布のお知らせ

全宅連では、消費者の方が住まいを購入・売却する時に必要となる手続きや関連する税金、法律の知識を解説したガイドブック「家本」を発刊しました。

「家本」は、従来の「住まいの購入ガイド」と「住まいの売却ガイド」の内容をリニューアルし一冊に合本した本編と、宅建業法にインスペクションや瑕疵保険に係る規定が措置されたことを受けた別冊「インスペクション・瑕疵保険編」の2冊セットとなります。

本会では、会員の方に別冊「インスペクション・瑕疵保険編」を1冊無償配布しますのでご活用ください。

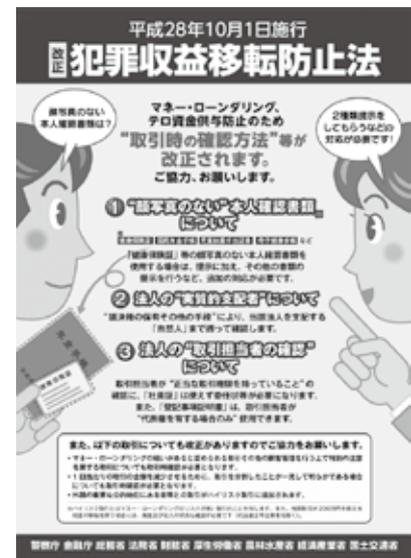
なお、同冊子の購入を希望される会員の方は、全宅連ホームページ会員専用サイトよりお申込みください。



【本編、別冊の2冊セット 150円(税込・送料別)】

改正「犯罪収益移転防止法」ポスター等の配布のお知らせ

宅建ぎふ8月号(Vol.476)でお知らせしました平成28年10月1日より施行されます改正「犯罪収益移転防止法」のハンドブックと併せて、ポスター、リーフレットを作成しましたのでご活用ください。



新訂版「売買契約書の書き方」の発刊及び価格改定のお知らせ

全宅連版「わかりやすい売買契約書の書き方」については、これまで消費税引き上げの際にも価格を維持し、宅建業法改正に応じた解説の充実等、都度対応が行われてまいりましたが、今般、資材の値上げ等により従来の価格を維持することが困難となり、以下のとおり価格が改訂されました。

購入を希望される会員の方は、全宅連ホームページ、会員専用サイトからお申込みください。

従来価格 1,650円(税込、送料別) ⇒ 新価格 1,800円(税込、送料別)



岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

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。

(公財) 岐阜県暴追センターでは、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ください。
- 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	開 場	開始時間
10月 7日(金)	岐阜産業会館	午後1時30分より
10月17日(月)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
11月 1日(火)	大垣市民会館	午後1時30分より
11月18日(金)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
11月28日(月)	J Aめぐみの本店	午後1時30分より
12月 9日(金)	セラトピア土岐	午後1時30分より
12月20日(火)	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



「空き家問題」について①

最近、新聞やテレビ等で「空き家問題」について話題となっています。日本は少子高齢化による人口減少や、若年層の都市部への集中、既存の建築物の老朽化、産業構造の変化等の理由によって長期にわたって利用されていない空き家が年々増加しています。その中には適正な管理が行われず、放置状態のものが少なくありません。今回は、この「空き家問題」についてお話しします。

1. 「空き家問題」を対処する法律等がありますか。
2. 「空き家」とはどういうものを言うのですか。
3. そもそも、なぜ「空き家」が年々増加しているのですか。
4. 「空き家特別措置法」にいう「特定空き家」とは何ですか。また、「特定空き家」に対してはどう対応するのですか。

1. 「空き家問題」を対処する法律等がありますか。

(1) この点について、市町村において空き家の適正管理に関する条例が設置されるなどしてきましたが、法律においても、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成27年5月26日に完全施行されました。この法令は、空き家の倒壊等により地域住民の生命に被害が及ぶことなどを防止すること等を目的としており(法1条)、民法のみならず、この「空き家特別措置法」も、所有者等の責任を認め、空き家等については、第一次的には当該空き家の所有者等が適切に管理をする責務を負うことを明記しています(法3条)。

(2) また、一方で、同法は市町村の責務も定めており、空き家等の所有者責任を補完するため、空き家等を有効活用する対策を講じ、倒壊等の危険がある空き家等の除却等の措置をとる責務を負わせています(法4条)。

2. 上記「空き家特別措置法」にいう「空き家等」とはどういうものを言うのですか。

「空き家等」とは、建物又はこれに附属する耕作地であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。但し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除かれます。

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、対策が必要とされています。

3. そもそも、なぜ「空き家」が年々増加しているのですか。

その背景には、少子高齢化社会の進行もさることながら、相続がなされた際に手続きが未処理のままであることや、取り壊したくても資金がなく取り壊すことができないという現実が存在しています。また、所有している土地に、空き家であってもとりあえず建物が建っていれば固定資産税が6分の1となる軽減特例が適用されますが、空き家を取り壊すことにより、従前の6倍もの課税がされるという税制の点でも空き家が放置される原因の一つです。

4. 「空き家特別措置法」にいう「特定空き家」とは何ですか。また、「特定空き家」に対してはどう対応するのですか。

(1) 同法にいう「特定空き家」とは、次のいずれかの状態にあると認められている空き家等のことを表します。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 同法によって、「倒壊の危険性」や「衛生上有害」などを理由に「特定空き家」と認定されることがあります。「特定空き家」と認定されてしまうと、空き家の所有者に対して撤去等を命令することができるようになり、従わなければ行政が強制的に家屋を解体し、費用を所有者に請求する「代執行」も可能になります。また、前述したとおり、土地にかかる固定資産税の軽減特例が適用されなくなるなど、所有者にとっても大きなデメリットがあります。

以上



本件は、賃貸借目的で建物を購入した買主が、建物の容積率および建ぺい率が建築基準法に違反する状態であったとの説明がなかったとして、売主の説明義務違反、媒介業者の債務不履行あるいは不法行為に基づく損害賠償の支払いを求めた事案において、媒介業者の重要事項説明時の説明は、容積率違反の可能性を認識するに十分であり、建ぺい率違反については、違反の有無を明らかにするまでの調査義務を負っていないとして、請求が棄却された事例

(東京地裁 平成25年3月6日判決 棄却(確定))

【事案の概要】

買主X(原告)は、平成20年6月25日、売主Y1(被告)から建物(以下「本件建物」という。)を、Y1他2名から土地(以下「本件土地」という。)を、瑕疵担保責任は免責とする条件で、代金合計3億5425万円(内、建物代金6000万円)で買い受けた。

売買契約にあたり、Y1らは宅建業者Y2(被告会社)に媒介を依頼し、一方、Xは訴外宅建業者に媒介を依頼しており、XとY2との間に契約関係は存在しなかった。

重要事項説明では、適用される建ぺい率・容積率、建築当時に車庫部分(98.66㎡)の容積率緩和があったこと、検査済証が未取得なこと、売買契約当時の現況(車庫部分が事務所・店舗になっていること)の説明とともに、増改築や再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があるとの説明がされ、延べ面積828.29㎡(車庫98.66㎡)と記載された建築確認申請時の「建築計画概要書」が交付された。

Xは、平成20年9月29日、残代金を支払い、同日、Y1らから本件建物及び本件土地の引渡しを受けた。

Xは、契約後の測量等による土地面積ならびに建築面積から、本件建物が建築基準法に違反しているとして、建物代金と、本件建物が建築基準法違反の建築物であることを前提とした適正取引価格の差額2220万円を、Y1、Y2が連帯して支払うよう提訴した。

【判決の要旨】

(1) 本件建物の建築基準法違反の有無

本件建物の容積率・建ぺい率は建築基準法に違反する状態にあったと認められる。

(2) Y2の損害賠償責任の有無

① 債務不履行による損害賠償責任の有無

Xが指摘する宅地建物取引業法第31条、同法1条等の趣旨を前提としても、何ら契約関係の存在しないXとY2との間において、契約に基づく債権債務関係の存在を前提とする債務不履行責任の問題が生じるとは解されず、XのY2に対する債務不履行を理由とする損害賠償請求は理由がない。

② 不法行為による損害賠償責任の有無

宅建業法35条はその文言から、宅地建物取引業者が調査説明すべき事項を限定列挙したものとは解されないから、宅地建物取引業者が、ある事実が売買当事者にとって売買契約を締結するか否かを決定するために重要な事項であることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、仲介契約を締結していない売買当事者に対しても、その事実の有無について説明義務を負う場合があると解される。

Y2は、本件建物が建築確認申請時には、車庫とする床面積が98.66㎡であることを理由に容積率の緩和を受けていたこと、売買契約締結時には、本件建物に車庫部分が存在し

ないため、増改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを、重要事項説明書に記載し、Xに対する説明を行っている。

この説明によれば、本件建物が売買契約当時、容積率の制限に違反した状態にある可能性を認識できたというべきであり、Xが複数の中古不動産を購入して不動産賃貸業を営む法人であることを併せ考えると、Y2の行った説明は、Xが本件建物の容積率違反の可能性を認識するに十分なものであったというべきである。また、Xは本件建物が容積率違反の状態にあるか否かについてY2に尋ねたことはないことからすると、Y2に本件建物の容積率違反の有無を確定するための調査義務があったとは解されない。

したがって、本件建物の容積率違反に関し、Y2には、調査説明義務の違反はなく、これを理由とする損害賠償請求は理由がない。

建ぺい率に関しても、売買契約締結後の測量等により、土地面積が413.30㎡、本件建物の建築面積が250.11㎡であると判明したのであり、また、Xから本件建物の建ぺい率について質問や調査の要請がなかったことからすれば、Y2自らが本件土地の測量や本件建物の建築面積を実測して建ぺい率違反の有無を明らかにするまでの調査義務を負っていたと解することはできない。

以上から、本件建物の建ぺい率違反に関し、Y2には、調査説明義務の違反はなく、これを理由とする損害賠償請求は理由がない。

(3) Y1の損害賠償責任の有無

Xは、Y2から本件建物の容積率違反の可能性について十分な説明を受けており、Y1について説明義務の懈怠の有無を論じるまでもなく、容積率違反に関する説明義務の懈怠を理由とするY1に対する損害賠償請求に理由がないことは明らかである。

本件建物が建ぺい率の制限に違反した状態にあることも、売買契約締結後に明らかになったものであり、Y1が所持していた本件建物に関する資料等には建ぺい率違反をうかがわせるものが存在しなかったことからすれば、売買契約当時、Y1は本件建物が建ぺい率違反の状態にあることを知っていたとは認められず、通常の注意を払えば知り得たとも認められない。

したがって、建ぺい率違反についての説明義務の懈怠を理由とするY1に対する損害賠償請求も理由がない。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

【まとめ】

土地建物売買契約において、土地は公簿売買としたり、建物書類は建築確認申請時の書類のみで検査済証等がない取引では、媒介業者も測量その他の調査をしない限り、容積率等の違反の有無を確定できない。買主からの購入目的の説明や質問によっては、この調査が、宅建業法第35条の列挙項目以外の調査義務と見做され、怠ると媒介業者の調査説明義務違反と判断される可能性も十分ありうる。

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2日

- ・全宅連正副会長会議
東京：箕浦会長出席

8月8日

- ・全宅連第1回政策推進委員会
東京：箕浦会長出席

8月10日

- ・中部圏流通機構正副会長委員長合同会議
名古屋市：箕浦会長出席

8月15日

- ・宅建ぎふNo.476発行

8月23日

- ・東海公取協調査指導業務に関する研修会
名古屋市：林副会長、土屋・可児理事、吉益職員出席

8月24日

- ・都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議
秋田市：箕浦会長出席

8月29日

- ・相談業務研修会
岐阜産業会館

8月30日

- ・第3回宅建試験事務説明会
東京：大橋・吉益職員出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

8月2日

巡回相談(岐阜市役所)

8月9日

巡回相談(岐阜市役所)

8月10日

巡回調査員説明会

岐阜南支部

8月3日

巡回相談(各務原市役所)

8月16日

巡回相談(岐阜市役所)

8月17日

巡回相談(羽島市役所)

8月25日

第3回広報情報提供委員会

岐阜北支部

8月8日

第4回幹事会

8月23日

巡回相談(岐阜市役所)

中濃支部

8月2日

巡回相談(美濃市福社会館)

8月9日

巡回相談(関市総合福社会館)

8月23日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

東濃支部

8月18日

役員・地区委員合同役員会

飛騨支部

8月26日

三役会

8月28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) 4892 28. 6. 7	(株)プラマイプラスグループ	高 田 秀 輔	青 道 大	058-242-9844 058-242-9845	羽島郡岐南町上印食8-123-1	501-6001
----------------------	----------------	---------	-------	------------------------------	------------------	----------

【岐阜北支部】

(1) 4899 28. 7. 21	倉 町 不 動 産	倉 町 千 津	倉 町 千 津	058-214-6094 058-214-6137	岐阜市長良森1-9-1 L a ・ S a l a 1 F	502-0065
(1) 4900 28. 7. 22	(株)リンクスホーム	稲 葉 貴 博 (石 原 照 男)	石 原 照 男	058-337-1144 058-337-1148	岐阜市旦島中1-1-3	502-0928

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	合同会社土岐アクアシルヴァ	片 桐 克 久	岐阜市吉津町1-14-2	廃 業	11
中 濃	ま る や 土 地	尾 関 二 郎	関市小瀬字庄内2032-2	廃 業	55

変更事項（8月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) A R C	代 表 者	金英範	金森英範	8
岐阜中	ME Real Partners (株) 岐阜支店	専任取引士		浅野香織	8
岐阜南	(株)エサキホーム 岐阜支店	専任取引士		林大介	16
岐阜南	(株)ハウスサポート	T E L	058-379-6031	058-322-7260	—
西 濃	タ マ ホ ー ム (株) 大垣店	専任取引士	田中誉人	山田宜孝	39
西 濃	藤 井 建 設 (株)	T E L	0584-22-0216	0584-22-1683	45
中 濃	(株)ニッシー 可児支店	専任取引士	水野尚博		61
中 濃	(株)ヤマシタ工務店	専任取引士		尾村健太	63
東 濃	マルイ不動産(株)	専任取引士		紺野孝之	74
東 濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	専任取引士		小木曾拓也	76
東 濃	宮 島 建 設 (株)	専任取引士		西山浩元	77
東 濃	ジャパンコンサルタント(株)	商 号	(有)三泰	ジャパンコンサルタント(株)	79
		代 表 者	鈴木 みよ子	高橋 秀幸	
		所 在 地	〒509-7205 恵那市長島町中野1205-74	〒509-7201 恵那市大井町157	
		T E L	0573-26-3136	0573-26-3258	
		F A X	0573-26-3137	0573-25-5775	

東濃	(株)オーシマ不動産	政令使用人	田原嘉和	岡地洸弥	80
飛騨	M 2 ホーム (株)	専任宅建取引士	堀之上みち子		84
飛騨	三友不動産	F A X	0577-34-7683	0577-33-6505	84

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。「—」表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。

「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
飛騨	(有)ウエダ工務店	上田博司	上田清子	母	平成28年7月25日

【不動産キャリア】サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅
**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
宅建業法「従業者への教育義務規定」への対応に
「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 8,000 円 (税別)

テキスト+Webで学習

全宅連からのお知らせ



佐藤まり江さん

REAL PARTNER 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 

夢が広がる不動産ネットワーク

REAL PARTNER

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28年8月31日現在
所属会員 1,169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