

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.494  
平成30年2月15日発行



## おもな内容

「改正宅建業法に関するQ & A」改訂版の公表について…	2
災害時に提供可能な民間賃貸住宅情報提供のお願い…	4
11月新設住宅着工…	6
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について…	7
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ…	7
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ…	9
身近な法律相談…	11
不動産取引判例集…	12
協会の動き・支部だより・会員の異動…	14



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

## 「改正宅建業法に関するQ & A」改訂版の公表について

国土交通省では、平成30年4月1日からの改正宅建業法の施行に備え、「改正宅地建物取引業法に関するQ & A」を公表し周知を図ってきましたが、平成30年2月1日に、新たな質問事項を追加するとともに字句の一部を修正した改訂版が公表されましたのでお知らせします。

なお、宅建業法改正の概要、改訂版Q & Aの全文につきましては、国土交通省HP ([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)) をご覧ください。

### ○今回追加された質問事項

#### 1. 建物状況調査に関する基礎知識

Q1-14② 建物状況調査の対象となる住宅とは、どのようなものですか。【追加】

A1-14② 宅地建物取引業法施行規則第15条の7第1項及び第2項において規定されている建物状況調査の対象となる「住宅」とは、不動産登記上の用途ではなく、使用の実態に基づいて、人の居住の用に供する家屋に該当するものが対象となります。家屋のうち店舗等の非居住用部分と共用の玄関や通路なども「住宅」に該当します。なお、空き家については、除却することが確定しているなど将来的にも居住の用に供される見込みのないものは「住宅」に該当しません。

#### 2. 建物状況調査の対象部位及び方法について

Q2-8② マンションの建物状況調査における「住棟型調査」や「住戸型調査」とは、どのようなものですか。【追加】

A2-8② 「住棟型調査」とは、マンションの住棟全体のうち特定階（最上階・最下階・指定された途中階）などの調査を行うものであり、「住戸型調査」とは、住棟の中の特定住戸を調査対象としてマンションの出入口から住戸に至る経路などの調査を行うものです。「住棟型調査」は単一の者が住棟全体を所有しているケースを想定したものであり、「住戸型調査」は複数の区分所有者が存在するケースを想定したものです。一般的に「住戸型調査」の方が、調査対象部位が少ないため、調査料、調査時間等が軽減されることが考えられますが、複数の区分所有者が存在する場合であっても「住棟型調査」の実施を妨げるものではありません。

#### 3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて（改正法第34条の2第1項）

Q3-3 宅地建物取引業者は建物状況調査を実施する者を必ずあっせんする義務がありますか。

A3-3 宅地建物取引業者は媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載する必要があるため、売主又は購入希望者などに対して、建物状況調査の制度概要等について紹介することが求められます。その上で、売主又は購入希望者等の希望があり、あっせんが可能な場合には、媒介契約書にあっせんの実施を明記するとともに、具体的な手配を行うこととなります。なお、建物状況調査を紹介する際には、以下URLリンク先の資料も必要に応じてご活用ください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html) 【修正】

Q3-5② 宅地建物取引業者が、過去に売主及び購入希望者の同意を得て自ら建物状況調査を実施した住宅について、新たに媒介を行う場合、留意すべき事項はありますか。【追加】

A3-5② 宅地建物取引業者が、既に自ら建物状況調査を実施した住宅の媒介を行う場合には、建物状況調査の結果に関する客観性を担保する観点から、新たな購入希望者に対して、当該調査が宅地建物取引業者自ら実施したものであることを、重要事項説明の際に説明することが必要です。

#### 4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2イ）

Q4-4② 建物状況調査について調査業務の一部を外部の建築士に委託している場合など、連帯して責任を負う調査実施者がいる場合、「建物状況調査の結果の概要」において、どのように記載すればよいですか。【追加】

A4-4② 依頼者にとって調査の責任が明確となるよう、「建物状況調査の結果の概要」中、建物状況調査実施者の所属事務所名・建築士名の欄において、連帯して責任を負う者を併記することが望ましいです。なお、外部への調査業務の委託については、依頼者の了解のもと行うことが、トラブル防止の観点から望ましいです。

Q4-5② 建物状況調査の依頼者である売主等が「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を紛失した場合、売主等と宅地建物取引業者はどのように対応すればよいですか。【追加】

A4-5② 調査実施者に対してこれらの書類の再発行を依頼することが可能な場合は、売主等が準備して、宅地建物取引業者に渡すことが一般的です。再発行が困難な場合など、やむを得ず調査結果が確認できないときは、宅地建物取引業者は重要事項説明時において調査結果が不明である旨を説明する必要があり、あいまいな認識に基づいて説明することは適切ではありません。

Q4-10② 賃貸マンションの所有者が「住棟型調査」を実施した場合、宅地建物取引業者は各住戸の賃借の希望者への重要事項説明の際に、住棟型調査の結果の概要を説明する必要がありますか。【追加】

A4-10② 「住棟型調査」の内容についても、重要事項として説明しなければなりません。このため、所有者と貸主が異なる場合には、宅地建物取引業者は、予め所有者に調査実施の有無を確認し、必要に応じて管理組合及び管理業者に問い合わせることとなります。

Q4-11 宅地建物取引業法に規定する建物状況調査以外の調査について、宅地建物取引業者が説明しなかった場合、同法第47条違反に問われますか。【追加】【追加】

A4-11 宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査（建物状況調査の実施後1年を経過したものも含む。）については、ただちには重要事項説明の対象にはなりませんが、宅地建物取引業法上の建物状況調査以外の調査であっても、調査において瑕疵が発見される等、取引の相手方等の判断に重大な影響を及ぼす調査結果であるにもかかわらず故意に説明をしなかった場合などには、同法第47条違反に問われる可能性があります。

## 5. 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について（改正法第35条第1項第6号の2口）

Q5-2② 確認済証又は検査済証が保存されていない場合、台帳記載事項証明書の有無を確認する必要がありますか。【追加】

A5-2② 確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、台帳記載事項証明書が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切です。

Q5-8② 書類の作成義務の有無について専門的な知見を有しないため、斜線を引くべきかどうか判断し兼ねる場合、重要事項説明においてどのように説明すればよいですか。【追加】

A5-8② 売主への聞き取り等通常の調査義務の範囲で書類の作成の可否を確認し、その限りにおいて不要であると判断した旨を記載する等の対応が考えられます。

## 6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について（改正法第37条第1項第2号の2）

Q6-13 重要事項説明時点において調査を実施してから1年以内であった建物状況調査が、売買契約締結時点において実施後1年を経過していた場合、37条書面に「当事者の双方が確認した事項」を記載する必要がありますか。【追加】

A6-13 売主および買主が重要事項説明時点で確認した事項ですので、売買契約締結時において実施後1年を経過していた場合でも、37条書面への記載が必要です。

Q6-14 37条書面において、「当事者の双方が確認した事項無し」と記載するケースとは、どのようなケースなのでしょうか。【追加】

A6-14 例えば、専門的な第三者による調査を行っていない場合や、調査は行っているものの当事者間の口頭での確認にとどまり、写真や告知書のような、契約当事者の双方が客観的に既存住宅の状況を確認できる資料が存在しない場合が考えられます。

会員の皆様へ

## 災害発生時に被災者への提供可能な民間賃貸住宅の 物件情報の提供についてご協力をお願いします。

過去の東日本大震災、熊本地震、広島市北部での土砂災害など、日本各地でいつ大規模な地震・災害が起きてもおかしくないといわれています。

本会では、災害発生時に岐阜県からの協力要請によって、被災者に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報の収集及び提供を行う「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しています。

同制度は、会員から提供された借上げ仮設住宅の基準に適合した物件に被災者が入居を希望する場合に、県が貸主と2年以内の期間で定期借家契約を締結し、県からは1物件当り賃料の0.54か月分を上限として媒介手数料が支払われる制度です。

本会では、災害発生時に備えて災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報を事前によりストップ(入居中・自社物件を含む)し、定期的な更新を行うこととしています。

所属支部より、情報提供及び媒介業務にご協力いただける会員の方の確認をさせていただきますので、会員皆様のご協力をお願いいたします。

なお、昨年度、情報提供に協力いただきました会員の方には、協力継続の意思及び提供いただきました物件の削除、条件変更、新規物件の追加の有無等の確認を所属の支部より行わせていただく予定です。

### 岐阜県借上げ仮設住宅の事前リストアップ基準

1. 昭和56年6月以降に建設された住宅、又は耐震診断、耐震補強工事等により安全性が確認されている住宅であること。
2. 賃料に共益費、管理費を加えた家賃等が、次の間取りに応じた金額以内の住宅であること。

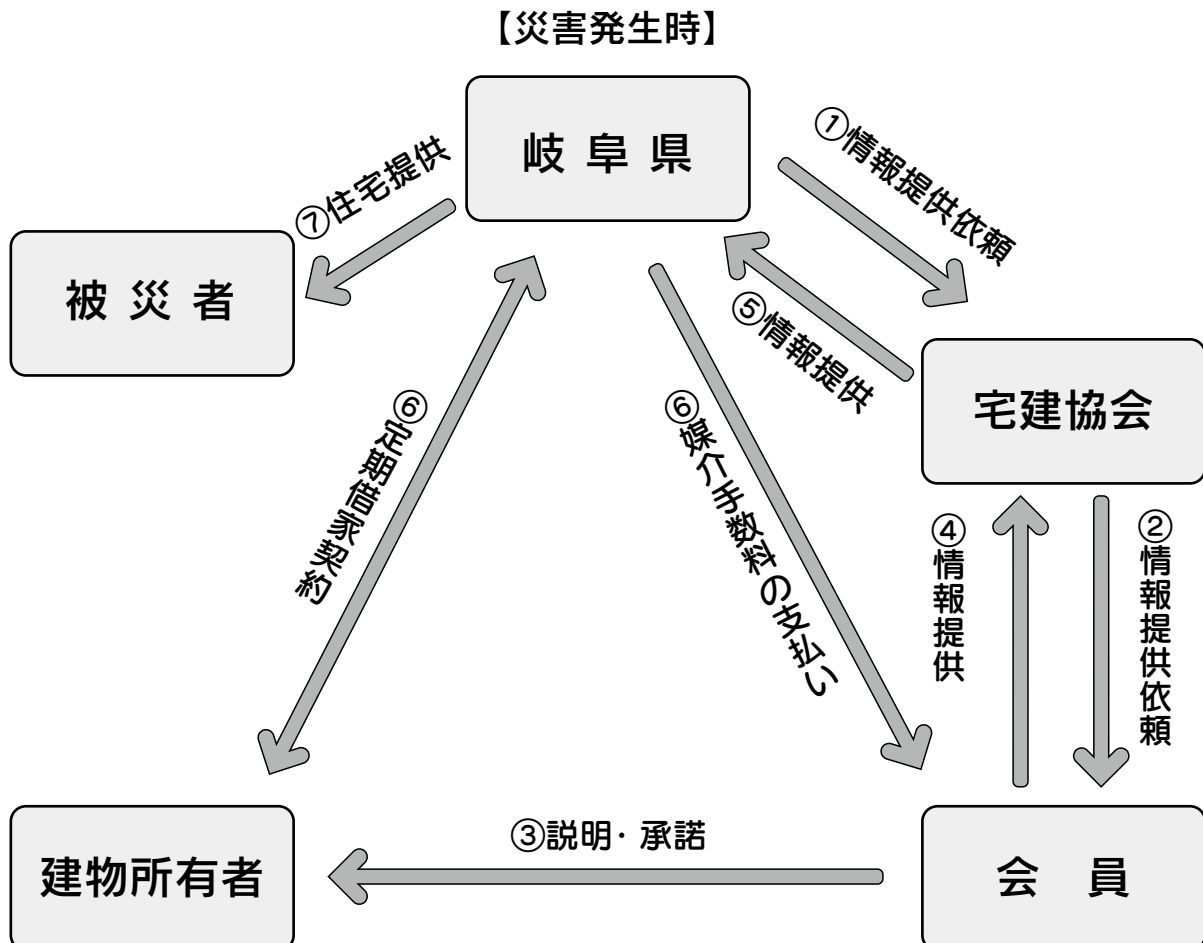
住宅間取り	月額家賃等	住宅間取り	月額家賃等
1K	52,000円	2LDK	88,000円
1DK	62,000円	3DK	77,000円
2K	65,000円	3LDK	89,000円
2DK	68,000円		

3. 岐阜県が借上げ仮設住宅として被災者に提供すること、貸主(所有者)の氏名、住所、電話番号等の個人情報を行政機関及び宅建協会に提供することについて合意が得られた住宅であること。

## 経費の負担

- 家賃等は、岐阜県が負担します。
- 退居時における原状回復のための修繕等に要する費用(退去修繕負担金)は、賃料の2ヶ月分を上限として岐阜県が負担し、入居期間を延長する際には同費用は引き継がれます。
- 敷金、礼金及び更新手数料は、岐阜県は負担しません。
- 火災保険等損害賠償保険料は、賃料の0.5ヶ月分を上限として、岐阜県が負担します。
- 自治会費、駐車場料は入居者が負担します。
- 新規契約及び入居期間を延長する際に係る契約の媒介手数料は、賃料の0.54ヶ月分を上限として、岐阜県が負担します。

## 被災者への住宅提供の流れ



# 11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比8.7%増の2万1,882戸と3カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同4.2%減の2万4,904戸と6カ月連続の減少、貸家でも同2.9%減の3万7,508戸と6カ月連続の減少となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同0.4%減の8万4,703戸と5カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同1.2%減の671万1千㎡と5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、同1.9%増の95万1千戸となり、先月の減少から再び増加となった。持ち家では、民間資金分が同3.6%減の2万2,047戸と6カ月連続の減少、公的資金分でも同8.7%減の2,857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。

貸家では、民間資金分が同2.9%減の3万4,985戸と6カ月連続の減少、公的資金分でも同1.8%減の2,523戸と3カ月ぶり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9.5%増の9,052戸と3カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同7.7%増の1万2,580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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同3.8%増の543戸、貸家が同35.1%増の404戸、分譲住宅でも同77.2%増の264戸と増加となったため、岐阜県全体では、同24.8%増の1,214戸と3カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同4.1%減の5,153戸、貸家が同2.8%減の1万3,375戸、分譲住宅でも同0.2%減の1万308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1.9%減の2万8,962戸となった。

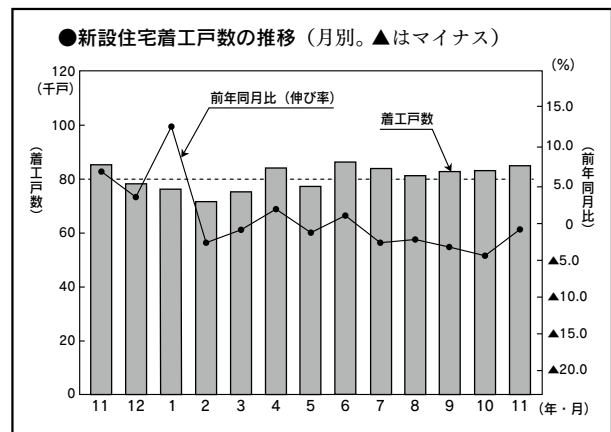
中部圏では、持ち家が同7.9%減の3,769戸、貸家が同4.3%減の3,818戸と減少となったものの、分譲住宅が同52.3%増の2,805戸と増加と

なったため、中部圏全体では同4.7%増の1万427戸となった。

近畿圏では、持ち家が同5.7%減の3,101戸、貸家が同2.0%減の5,163戸、分譲住宅でも同6.1%減の3,455戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同4.0%減の1万1,764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4.6%減の3,858戸、貸家が同12.4%減の7,960戸、分譲住宅でも同5.6%減の472戸と減少となったため、全体では、同9.6%減の1万2,326戸と6カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同1.2%増の2,900戸と増加となったものの、貸家が同8.4%減の6,611戸、分譲住宅でも同5.9%減の1,216戸と減少となったため、全体では、同5.9%減の1万740戸と5カ月連続の減少となった。



## 平成29年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

(公財)不動産流通推進センターは、平成29年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月12日(金)に発表しました。同試験は、平成29年11月12日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,706名のうち1,404名(受験率82.3%)が受験しました。合格者は、608名(合格率43.3%)で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計200点満点中115点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、平成30年1月12日(金)以降、随時、同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たした方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同認定証」が交付されます。

[infomation] インフォメーション

### 「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的な心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者(代表者)及び新規登録従業者の方(平成29年8月26日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方)には別にご案内させていただきますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込み下さい。

なお、本研修会は、宅建業法第64条の6に基づき開催するものです。

#### 記

1. 開催日時 平成30年3月5日(月) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会 場 岐阜産業会館 5階「第一会議室」  
岐阜市六条南2-11-1
3. テー マ (1) 「宅地建物取引業務の知識」  
講 師 畑 良平 弁護士  
(2) 「不動産広告について」  
講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者  
※ テキストは、(公財)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物業務の知識」  
を使用して行います。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,000円 会員外 4,000円  
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. 定 員 先着80名(申込制)
6. 申込方法 次ページの受講申込書により、2月26日(月)までにFAXにてお申し込み下さい。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)  
※ 申込方法の詳細については、次ページをご覧ください。

FAX 058-274-8833

## 基礎教育研修会受講申込書

3月5日(月) 開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

平成 年 月 日

商 号		免許番号	大・知( )第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
受 講 者	①	④		
	②	⑤		
	③	⑥		

## 【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申込み下さい。
- ② 本会から受講票をFAX送信致します。
- ③ 2月26日(月)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込み下さい。  
(振込手数料は、各自ご負担下さい。)

※ 一旦納入されました受講料は、欠席されても返還できませんのでご留意下さい。  
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

## ◎問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

## ◎使用テキストの詳細

(公財)不動産流通推進センター発行(定価3,162円)

「平成30版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(626ページ)」

(別冊 平成29年版「税制の手引」付)

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。





# 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、保険料が掛かります。

国土交通大臣が指定する者は以下のとおりですが、制度の利用には条件があります。

○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)<br>東京都港区赤坂2-17-47     | TEL 03-5562-7180 |
| ○住宅産業信用保証(株)<br>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)<br>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)<br>大阪府中央区瓦町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



### 交通事故の物的損害について

今回は、弁護士費用補償特約付自動車保険(いわゆる弁護士特約)の普及によって、交通事故における物的損害の係争が増加しつつあります。

そこで、物的損害の係争における損害賠償請求権者及び損害額の認定等について述べます。

1. 物損(人的損害ではない)による修繕費相当額の損害賠償請求は誰が行えるか
  - (1) 父親X所有の車を息子Yが乗っていて信号で停車中に後ろから追突され、車がへこんだ
  - (2) (1)でXは車両のローンが残っていて所有権者がローン会社になっている場合はどうか
  - (3) (1)でリース契約中の車であった場合はどうか
2. Xが修繕未了の場合、修繕費用相当額を損害として請求できるか
3. Xが400万円で新車を購入し、5年後、事故にあつて全損して廃車になった場合の損害は

#### 1. (1)につき

交通事故によって車両が損傷し、修繕が必要となった場合、車両の価値が下落するが、その損害を被るのは、車を運転していたYではなく、車を所有しているXであるので、請求権者はXです。これに対して、人損の場合には、乗車していたYが傷害を負っていて、Yが請求権者となります。

#### 1. (2)につき

車両を分割払いのローンにて購入した場合は、ローン会社に所有権留保されていますが、実態として所有権留保は担保であつて、実質的な所有権者はXと言って良く、Xが請求権者とされます。

#### 1. (3)につき

最近では、リースを受けて利用するケースが多くなってきております。リース契約においては、契約約款上、ユーザーが修理義務を負うと明記してあるのが通常です。所有権者はリース会社ですが、車両に生じた物的損害の賠償請求権はユーザー(X)にて行使できるとされています。

#### 2. につき

車両の修繕が未だされていない場合(更には今後も修繕する可能性が無い場合も)、Xが賠償請求すべき権利を有しないのではないか、との疑問が生じます。そうではなく、修繕前の段階でも車両が事故によって現実に破損している以上、これによる損害は既に発生していると言うべきであり、Xは、相応する修繕費用を損害として、賠償請求できます。

#### 3. につき

同じ車を新車で買おうとすると400万円ですが、この自動車の事故当時における価格は5年間使用していて、また走行距離によっても違いは出ますが、通常、時価で言うと100万円を下回ると考えられます。この場合の判例は、中古車が損傷を受けた場合、事故当時における取引価格(価値)は原則として、同一の車種・年式・型、同程度の使用状態・走行距離等の自動車を中古車市場において取得しうるに要するに価格であるとしています。したがって、損害については5年間走行した時価相当額であつて(100万円以下)、その上で、仮にXが事故車の売却代金(スクラップ代金)を取得すると、そのスクラップ代金が損益相殺され、事故前の車両時価から事故車のスクラップ代金を控除した差額を損害とするとされています。車の時価が仮に90万円であれば、スクラップ代金(仮に5万円とします)を控除し、85万円となります。

なお、修繕すると100万円かかるとして、事故車両の時価(90万)を超える修繕費(100万円)請求は、原則として出来ません。事故車両と同種・同等の車を中古車市場において取得するのが至難であるなどの、特段の事情が無い以上、時価の範囲内での請求となります。

以上



建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位を継承した新賃貸人が、同時に継承した8か月分の賃料等債権に基づき賃借人に対し、契約解除・建物明渡しと不払賃料等の支払いを求めた事案において、賃借人の情状を酌量し、信頼関係の崩壊はないとして、解除権の行使を認めず、いずれの請求も棄却された事例  
(東京地裁 平成25年9月11日判決 棄却)

### 【事案の概要】

- (1) 旧賃貸人Aは、賃借人Y(被告) に対し、本件建物を、賃貸期間平成20年2月1日から3年間、賃料1か月12万円及び水道料(以下「賃料等」という。)を毎月末前払の約定で賃貸した(以下「本件賃貸借契約」という。)
- (2) AとYは、本件賃貸借契約の締結に際し、Yが賃料を2か月分以上滞納した時の契約解除権の行使は催告を要しないと合意をした。
- (3) Aが平成21年7月11日死亡、相続人Bは、同日、本件建物を取得し、本件賃貸借契約を継承した。
- (4) X(原告) は、平成24年7月10日、Bから本件建物を買い(以下「本件売買契約」という。)、BとXは、本件売買契約に際し、Yの同年1月から8月分までの計99万2000円の未払い賃料債権を譲渡すると共に敷金144万円全額を承継させる旨合意した。
- (5) 新賃貸人Xは、Yに対し、平成24年8月15日、Bより承継した24年1月から8月までの賃料等の支払を催告し、同日から1週間経過したときは本件賃貸借契約を解除するとの意思表示(以下「本件解除の意思表示」という。)をした。
- (6) Xは、Yに対し賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡し及び賃料等の支払を求め、訴えを提起した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Aに対し144万円(以下「本件交付金」という。)を支払った。本件賃貸借契約を本件売買契約で承継したXは、本件賃貸借契約の契約書上次の規定で、本件交付金は敷金の性質を有しない保証金である旨主張する。
  - ア 保証金敷金は144万円とする。償却金年4%を更新時に補充する。
  - イ 借主が賠償金額を支払わず又は借賃の支払を怠った時は、借主は保証金をもってこの弁済に充当することができる。
- (2) 上記イの規定に照らすと、本件交付金は、Yの賃料債務その他の債務を担保する目的で、Yから賃貸人に交付される敷金の本質を備えている。上記アの規定も、本件賃貸借契約更新時に補充すべき償却金は、わずか17万2800円にすぎないから、少なくともこの部分を除く126万7200円が敷金の性質を有する(以下「本件敷金」という。)。また、B及びXは、本件交付金を敷金と表現する契約書に署名押印して本件売買契約を締結している。Xは、本件賃貸借契約の賃貸人の地位承継通知書兼確認書及び解除通知書に、本件交付金を敷金と表現、記載の上でY宛に発送している。
- (3) Yは、判例法理(昭和44年7月17日最高裁判決)をもとに、本件敷金がBからXへ承継される時点での未払賃料等債務計86万8000円の弁済として当然充当された旨主張するが、上記判例法理は、旧賃貸人とXとの間でこれと異なる合意(賃料債権と敷金を承継させる)がなされた

場合には、例外として適用がない。したがって、上記事実関係の下では、Yの上記主張は理由がない。そうすると、本件敷金は未払賃料等に充当されず、本件解除の意思表示がされた時点での未払賃料等は、平成24年1月から8月分までの計99万2000円であったこととなる。

- (4) Bは、平成24年2月28日、破産申立を行う旨、代理人D弁護士を介してYら関係各位に通知した。Yは、賃貸人がXに変更された旨の通知があつてからは、Xに対し、未払賃料を支払い、平成24年10月分以降の賃料等も各期日迄に支払っている。本訴訟が提起されたことから、Yは、残りの未払賃料等も支払った。上記事実から、YはBから敷金を回収できなくなる恐れから、賃貸人がXに交替した一時期に限り、賃料等の支払を停止していたにすぎず、そのような事情がない限り、賃料等を支払う意思も能力も有していた。
- (5) また、上記判例法理によれば、本件敷金は、本件解除の意思表示時点での未払賃料等は1か月分に過ぎない筈であるが、特殊な事情が存在したため、上記判例法理の例外事案となつたが、Yは、本判決で本件が判例法理の例外事案と判示されるまで、未払賃料等が8か月分あると認識することは困難であつた。
- (6) 以上、本件解除の意思表示の時点では、Yの賃料等の不払いに背信性はなく、これによるXY間の信頼関係の破壊はないと認められ、本件解除の意思表示による解除権の行使は、信義則に反し許されない。よって、XのYに対する賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡し請求及び遅延損害金請求は理由がない。
- (7) また、Yは、Xに対し、未払賃料の弁済として、平成24年8月24日に33万0667円を、平成25年5月22日に78万5333円を支払ったのであるから、XのYに対する賃料等請求も理由がない。

#### 【まとめ】

本件では、裁判所は、新旧賃貸人間で賃料債権と敷金を承継させる旨の合意があつたことから、昭和44年7月17日最高裁第一小法廷判決「建物賃貸借契約において、建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があつた場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、未払賃料等があればこれに当然充当され、残額についてその権利義務関係が新賃貸人に承継される」との判例法理の例外事案として賃借人の主張を認めなかったが、その一方で、新賃貸人が旧賃貸人から承継した8か月分の賃料等債権に基づく賃借人に対する契約解除の主張に対して、賃借人の賃料等不払いの経緯、判例法理の誤認、さらに不払い賃料等の弁済等の情状を酌量し、信頼関係の崩壊がないとして、新賃貸人による解除権の行使を認めなかった。

本件は、裁判所が8か月に及ぶ家賃滞納であっても、旧賃貸人の倒産による敷金回収不能の恐れなど、賃借人の不安心理等の事情を勘案して信頼関係の破壊はないと判示した事例として実務上の参考となる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

### 年度末（3月）の退会について

平成30年度の会費請求は、平成30年4月1日現在の所属会員に対して行われますので、平成29年度内の退会を希望される場合は、3月30日(金)までに所属支部へ所定の用紙による届出を怠らないようご注意ください。

# 協 会 の 動 き

1月5日

・仕事始め

1月10日

・第2回正副会長会議

1月11日

・全宅連都道府県会長・本部長会議・新年賀詞交歓会

東京：箕浦会長出席

1月15日

・宅建ぎふVol.493発行

1月18日

・弁護士相談

・東海公取協総務・調査指導合同委員会

名古屋市：林副会長出席

1月24日

・全宅連中部地区連絡会・近畿地区連絡会合同会議

愛知県：箕浦会長出席

・第3回消費者保護委員会

報告事項

(1) 消費者セミナーについて

(2) 「住まいとくらしの総合フェアinGIFU」について

協議事項

(1) 平成30年度事業計画・予算(案)について

1月26日

・第3回人材育成委員会

報告事項

(1) 第2回県下統一研修会実施結果について

(2) 第3回県下統一研修会について

協議事項

(1) 下期基礎教育研修会について

(2) 平成30年度事業計画・予算(案)について

(3) 平成30年度第1回県下統一研修会について

(4) 平成30年度法定講習実施計画等について

1月29日

・第2回苦情解決業務委員会

協議事項

(1) 苦情解決申出「第29-1号」について

1月30日

・第3回情報提供委員会

報告事項

(1) 借上げ仮設住宅に係る情報収集実施計画について

(2) 「住まいとくらしの総合フェアinGIFU」について

協議事項

(1) 建物状況調査(インスペクション)事業者の紹介について

(2) 平成30年度事業計画・予算(案)について

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

1月9日

巡回無料相談(岐阜市役所)

1月10日

第2回役員会

新年互礼会

1月31日  
第3回役員会

#### 岐阜南支部

1月10日  
新年互礼会

1月16日  
巡回相談(岐阜市役所)

1月17日  
巡回相談(羽島市役所)

1月19日  
羽島市との行政懇談会  
第5回正副支部長会  
第3回人材育成委員会

1月23日  
新規入会者事務所調査  
第1回正副支部長・委員長会

1月31日  
第1回総務委員会  
入会審査会  
第1回役員選考委員会

#### 岐阜北支部

1月10日  
新年互礼会

1月22日  
第2回正副支部長会議

1月23日  
巡回相談(岐阜市役所)

#### 西濃支部

1月22日  
第7回幹事(監査)会  
臨時総会  
I T研修会  
支部研修会  
新年互礼会

1月26日  
巡回相談(大垣市職員会館)

#### 中濃支部

1月9日  
巡回相談(関市総合福祉会館)

1月15日  
第2回支部研修会  
新年互礼会

1月25日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会

#### 東濃支部

1月12日  
入会審査会

1月16日  
新年互礼会

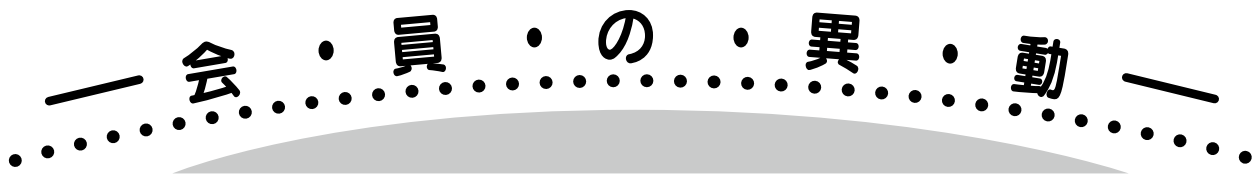
1月22日  
支部研修打ち合わせ会

1月26日  
I T研修会

#### 飛騨支部

1月26日  
支部研修会  
新年互礼会

1月31日  
三役会



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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

#### 【岐阜南支部】

(1) 4969 29.11.7	(株) 名 神	森 島 晴 之	森 島 陽 子	058-271-7459 058-271-7142	岐阜市六条南2-12-20	500- 8358
---------------------	---------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

#### 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) 渡辺不動産センター	渡 邊 ひとみ	岐阜市柳ヶ瀬通6-7	解 散	13

岐阜南	地 建 企 画 開 発	柳 沼 義 廣	岐阜市吉野町1-11	コーポ大畑1F	廃 業	17
岐阜北	南 正 建 設 (株)	神 山 光 雄	岐阜市正木南1-6-5		期間満了	30
西 濃	日 本 工 務 (株)	清 水 まさ子	大垣市稲葉東2-38		廃 業	40
中 濃	(株)早川不動産可児店	早 川 賢 一	可児市清水ヶ丘3-12		廃 業	61

### 変更事項（1月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	代 表 者	大野直竹	芳井敬一	11
岐阜南	エステートクリエーション(株)	代 表 者	深尾賢治	坂賢治	25
		専任取引士	深尾賢治	坂賢治	
岐阜南	(株)ニッシー 岐阜南支店	専任取引士	今枝由佳	木下由佳	25
岐阜南	アイデザインホーム(株) 岐阜支店	支 部	岐阜北	岐阜南	—
		所 在 地	〒502-0826 岐阜市楠町2-21	〒504-0843 各務原市蘇原青雲町3-48	
		T E L	058-232-1906	058-201-7282	
		F A X		058-201-7283	
		専任取引士		二木伸	
岐阜北	(株)サンビーム	所 在 地	〒502-0071 岐阜市長良891-2	〒502-0932 岐阜市則武中1-11-10	29
西 濃	アサヒ不動産(株)	専任取引士	廣嶋利治		38
西 濃	日 本 工 務 (株)	代 表 者	清水智也	清水まさ子	40
中 濃	(株)市原建設	専任取引士	市原昌利		57
東 濃	(株)アヅマ	専任取引士	東智香	伊藤智香	80

※ 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。

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نز」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



不動産キャリアパーソン で 検索

# めざせ! 不動産キャリアパーソン<sup>®</sup>

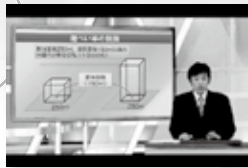
「不動産キャリア」サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

不動産取引の「実務」を学べる!  
宅建士+不動産キャリアパーソン資格で  
キャリアアップ!  
従業者教育のツールとしても最適!

イメージキャラクター 佐藤まり江さん

テキスト  
+Webで  
いつでも  
学習



資格登録証

### 不動産キャリアパーソン<sup>®</sup>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です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000 円 (税別)



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>



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30年1月31日現在  
所属会員 1,146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