

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.506
平成31年2月15日発行



おもな内容

資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する 経過措置の取扱いQ & Aについて……………	2
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要 ……	3
11月新設住宅着工……………	4
「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ ……………	5
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ ……………	5
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ…	7
身近な法律相談……………	9
不動産取引判例集……………	10
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	12



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

2019年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & Aについて

本年10月に消費税率が引き上げられることに伴い、税率引き上げに係る経過措置について、国税庁より経過措置の取扱いに係るQ & A【基本的な考え方編】、【具体的事例編】が公表されておりますのでお知らせします。

内容については、新築住宅等に関連する「工事の請負等の税率に関する経過措置」や住宅以外の建物賃貸借契約等に関連する場合の「資産の貸付けの税率等に関する経過措置」に係る詳細な取扱いについて記載されています。

経過措置の取扱いに係るQ & A【基本的な考え方編】、【具体的事例編】の詳細につきましては、国税庁ホームページでご確認ください。

また、「仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無」については、国土交通省より周知され次第、お知らせする予定です。

【国税庁ホームページ】

- 2019年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & A【基本的な考え方編】
<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/kaisei/pdf/02.pdf>
- 2019年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & A【具体的事例編】
<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/kaisei/pdf/03.pdf>

2019年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & A【基本的な考え方編】より抜粋

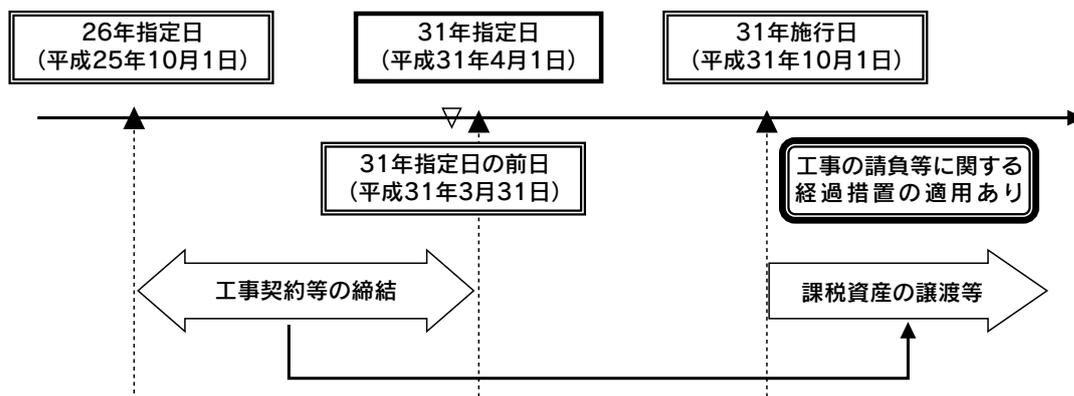
○ 工事の請負等の税率等に関する経過措置

(工事の請負等の税率等に関する経過措置の概要)

Q 工事の請負等の税率等に関する経過措置の概要を教えてください。

A 事業者が、26年指定日(平成25年10月1日)から31年指定日の前日(平成31年3月31日)までの間に締結した工事の請負に係る契約、製造の請負に係る契約及びこれらに類する一定の契約に基づき、31年施行日(平成31年10月1日)以後に当該契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、当該課税資産の譲渡等(31年指定日以後に当該契約に係る対価の額が増額された場合には、当該増額される前の対価の額に相当する部分に限ります。)については、旧税率(8%)が適用されます(改正法附則5③、16①)。

なお、事業者が、この経過措置の適用を受けた課税資産の譲渡等を行った場合には、その相手方に対して当該課税資産の譲渡等がこの経過措置の適用を受けたものであることを書面で通知することとされています(改正法附則5⑧、16②)。



○ 資産の貸付けの税率等に関する経過措置

(資産の貸付けの税率等に関する経過措置の概要)

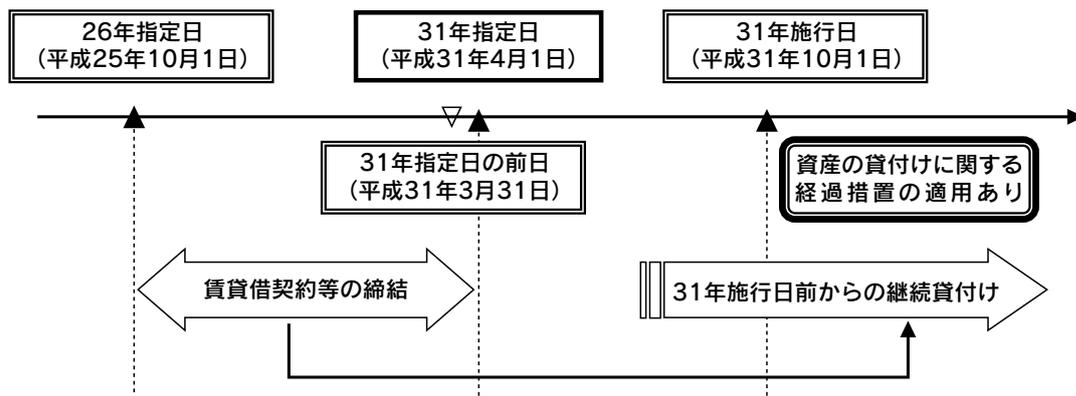
Q 資産の貸付けの税率等に関する経過措置の概要を教えてください。

A 26年指定日(平成25年10月1日)から31年指定日の前日(平成31年3月31日)までの間に締結した資産の貸付けに係る契約に基づき、31年施行日(平成31年10月1日)前から引き続き当該契約に係る資産の貸付けを行っている場合において、当該契約の内容が次の「①及び②」又は「①及び③」に掲げる要件に該当するときは、31年施行日以後に行う当該資産の貸付けについては、旧税率(8%)が適用されます(改正法附則5④、16①、改正令附則4⑥)。

ただし、31年指定日(平成31年4月1日)以後に当該資産の貸付けの対価の額の変更が行われた場合、当該変更後における当該資産の貸付けについては、この経過措置は適用されません。

- ① 当該契約に係る資産の貸付期間及びその期間中の対価の額が定められていること。
- ② 事業者が事情の変更その他の理由により当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。
- ③ 契約期間中に当事者の一方又は双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと並びに当該貸付けに係る資産の取得に要した費用の額及び付随費用の額(利子又は保険料の額を含む。)の合計額のうち当該契約期間中に支払われる当該資産の貸付けの対価の額の合計額の占める割合が100分の90以上であるように当該契約において定められていること。

なお、事業者が、この経過措置の適用を受けた課税資産の譲渡等を行った場合には、その相手方に対して当該課税資産の譲渡等がこの経過措置の適用を受けたものであることを書面で通知することとされています(改正法附則5⑧、16②)。



平成30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)不動産流推進センターは、平成30年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月11日(金)に発表しました。同試験は、平成30年11月11日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,713名のうち1,393名(受験率81.3%)が受験しました。合格者は、589名(合格率42.3%)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110点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、平成31年1月11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。

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、持ち家が前年同月比2.5%増の2万5,527戸と2カ月連続の増加、分譲住宅でも同6.1%増の2万3,220戸と4カ月連続の増加となったものの、貸家が同6.9%減の3万4,902戸と3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0.6%減の8万4,213戸と先月の増加から再び減少となったが、着工床面積では、同0.8%増の676万8千㎡と2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0.8%増の95万7千戸となり、2カ月連続の増加となった。

持ち家では、民間資金分が同2.5%増の2万2,608戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同2.2%増の2,919戸と17カ月ぶりの増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、公的資金分が同32.0%増の3,331戸と先月の減少から再び増加となったものの、民間資金分が同9.8%減の3万1,571戸と18カ月連続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、戸建て住宅が同0.2%減の1万2,561戸と8カ月ぶりの減少となったものの、マンションが同15.6%増の1万460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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同7.0%減の505戸、貸家が同24.3%減の306戸、分譲住宅でも同14.0%減の227戸と減少となったため、岐阜県全体では、同14.3%減の1,040戸と3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、貸家が同6.5%減の1万2,511戸と減少となったものの、持ち家が同0.9%増の5,198戸、分譲住宅でも同15.9%増の1万1,945戸と増加となったため、首都圏全体では同3.3%増の2万9,908戸となった。

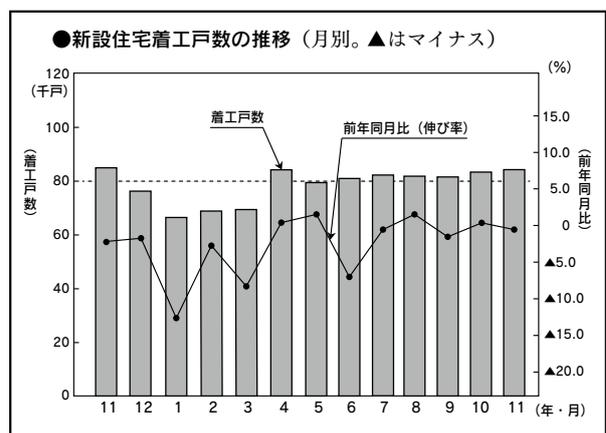
中部圏では、持ち家が同1.9%増の3,841戸と増加となったものの、貸家が同9.5%減の3,457戸、分譲住宅でも同14.7%減の2,394戸と減少

となったため、中部圏全体では同6.9%減の9,705戸となった。

近畿圏では、持ち家が同5.0%増の3,255戸、貸家が同1.9%増の5,263戸、分譲住宅でも同6.3%増の3,671戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同4.8%増の1万2,329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分譲住宅が同7.4%増の507戸と増加となったものの、持ち家が同0.6%減の3,834戸、貸家でも同2.8%減の7,740戸と減少となったため、全体では、同1.8%減の1万2,105戸と3カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同1.9%増の2,955戸、分譲住宅でも同4.3%増の1,268戸と増加となったものの、貸家が同7.5%減の6,115戸と減少となったため、全体では、同3.7%減の1万342戸と先月の増加から再び減少となった。



[infomation] インフォメーション

「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ

瑞穂市より「市有地売却の媒介に関する協定」に基づき、市有地売却の媒介依頼がありましたのでお知らせします。 ※ 平成31年3月31日まで

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、市有地売却の媒介申請書及び購入希望者の市有財産購入申込書を瑞穂市総務部財務情報課に提出してください。

会員の方の媒介により市有地の売買契約が成立し、売買代金の納入が確認されたとき、協定に定める媒介報酬(市有地の売却価格の3%(千円未満の端数切捨て・税込)が瑞穂市より支払われることとなります。 ※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

なお、制度の詳細につきましては、瑞穂市ホームページ(<http://www.city.mizuho.lg.jp/secure/9830/setumeisyo.pdf>)、物件の詳細につきましては、<http://www.city.mizuho.lg.jp/8738.htm>をご覧ください。

○ 売却市有地一覧表

物件番号	所在地	地目	面積(m ²)	売却価格(円)
H29-1	瑞穂市只越字松原997-10	宅地	47.4	1,660,000
H29-2	瑞穂市唐栗字深町92-2	雑種地	766.07	10,200,000
H30-1	瑞穂市穂積字東原696-1	田	529.42	15,250,000

【問い合わせ先】

瑞穂市総務部財務情報課

TEL: 058-327-4131 FAX: 058-327-4103

「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30年8月21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・会員外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31年3月14日(木) 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」を使用していきます。

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 下記の受講申込書により、3月6日(水)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。)

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

3月14日(木)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	
TEL		FAX		
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でお申し込み下さい。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 3月6日(水)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、欠席されまし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刊(定価3,162円)

「平成31年版 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30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

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



今回は、「所有者不明土地の問題」についてお話しします。所有者不明土地が増加する中で平成30年11月5日、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」による法整備がなされました。

1. 所有者不明土地の問題点について
2. 法整備の内容について
3. 今後の流れについて

1. 所有者不明土地の問題点について

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加しています。所有者不明土地とは、不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地をいいます。ちなみに不動産登記等において、所有者の所在が確認できない土地の割合は約20%であると言われております(但し、調査探索すれば所在不明の割合は1%に満たないとされていますが、それでも件数は莫大です)。

今後、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれます。公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっています。

2. 法整備の内容について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法によれば、次のとおりです。

(1) 円滑に利用する仕組み(「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」へ)

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く)がなく、現に利用されていない所有者不明土地について、次の①、②の手当てがされます。

① 公共事業における取用手続の合理化、円滑化(所有権の取得)、国や県が事業認可した事業について取用委員会に代わり県知事が裁定(審理手続を省略して取用手続に要する期間短縮へ)

② 土地につき利用権を設定し、地域福利増進事業の創設を行う。県知事が公益性等を確認し、一定期間の公告を経て、市町村長の意見を聴いた上で、上限10年間の利用権を設定し、地域福利増進のために公園や購買施設等として土地利用を行う。

(2) 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本など客観性の高い公的情報について行政機関が利用できる制度の創設を行いました。また、長期間、相続登記がされていない土地について、登記官が長期相続登記未了土地である旨を登記簿謄本に記録することができる制度が創設されました。

(3) 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

所有者不明土地の適切な管理のために、特に必要がある場合には、その土地が属する地方公共団体の長が家庭裁判所に対し、財産管理人の選任を請求可能にする制度が創設されました。

3. 今後の流れについて

何故に所有者不明土地が増加するかと言えば、登記名義人が死亡時には戸籍上の届出はされますが、登記手続きまで手が回らずにそのままにされてしまうとか、遺産分割の協議が整わずに放置されてしまう現状があります。土地につき相続登記がなされずに長期放置されると、登記記録から直ちに土地所有者の情報把握が困難になります。死亡すれば戸籍については届出されますが、登記と連携されていないために放置されたままになってしまいます。

そこで、将来的には土地登記簿と戸籍を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みが検討されていて、その点での整備が待たれます。所有することには一定の義務が伴い、権利者が変われば適切に届け出るという意識も大切と感じます。

以上



法人の所有地について売却活動を行っていた不動産業者が、購入希望者から提示された価格が折り合わないことを理由に売主に購入希望者名を伝えなかったところ、購入希望者が本件土地の抵当権者を通じて売主に条件提示し成約となったため、結果的に排除された上記業者が買主及び買側仲介業者に対し、仲介手数料相当額の損害賠償を請求した事案において、当該請求が棄却された事例

(東京地裁 平成26年5月22日判決 認容 控訴後和解)

【事案の概要】

売主A(法人)及び売主B(法人、Aのグループ会社 以下併せて「売主ら」という。)が所有する土地(以下「本件各土地」という。)の売却を検討している旨を聞いた不動産業者X(原告)が、売主ら了解のもと買主の探索を行っていたところ、別の不動産業者Y2(被告)がこの情報を聞き、これを買主Y1(被告)に紹介、買主Y1から購入希望を示す書面が提示された(金額11億円、売主側で建物取壊と土壌汚染対策実施のうえで引渡し)。これを受け9月7日に買主、両仲介業者間で打合せが行われた後に、建物取壊と土壌汚染対策は買主が行う代わりに8億5千万円で購入する案が業者Y2からXに提案されたがまとまらなかった。

Xは売主に8億5千万円の価格については伝えたが断られたため、買主の社名までは伝えなかった。その後、業者Y2はXに対し売主との面談セットを依頼したが、Xがこれを拒否したため実現せず、何の進展も見られなかったため、10月中旬には買主も一旦購入を断念した。その後、業者Y2は本件各土地の抵当権者を通じて、11月と12月に売主と面談のうえ交渉を行い、その後、確定測量が完了し実測面積が減少したこともあって、3ヶ月後合意に至り、C社(不動産業者)を売主側業者、Y2を買主側業者として、価格を9億円とする売買契約を締結するに至った。この際、Y2はY1から上限値の仲介手数料を受領した(なお、Xはこれらの交渉経緯について何も知らされていない)。

その後、契約締結を知ったXが、成約が确实であったにもかかわらず、YらがXを排除して売買契約を締結したことが不法行為にあると主張して仲介手数料相当額の損害賠償を請求するに至った。

【判決の要旨】

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xの媒介契約の成否及び判断枠組み

上記(Xと売主らの間で口頭により媒介契約が成立していたと認定されること)のとおり、Xと売主らとの間で媒介契約があったことは認められるものの、本件でXが主張する被告らの不法行為は、売買契約が成立した場合にXが受領できる媒介報酬への期待を侵害するもので、媒介報酬債権は未だ具体的に発生しているものではない。被告らは、上記媒介契約の当事者ではなく、上記媒介契約に拘束されるものではなく、さらに、上記媒介契約は専任媒介契約ではなく、別の者が売主側の媒介者として仲介業務を行うことも制限されていないのであって、原則として、被告らが誰を売主側の関係者として交渉するかは自由である。このような点に鑑みれば、被告らの行為がXの媒介報酬の期待を侵害するものとして不法行為となるのは、Xの仲介により売買契約が成立することが确实で、被告らがことさらXを排除して売

買契約を締結するなど被告らの行為が社会的相当性を欠くような場合に限られるというべきである。

(2) 売買契約成立の確実性

上記の各事案(主として交渉の経緯を指す)を総合すれば、F(Y2代表者)がD(売主代表者)と面談した平成23年11月当時、売主ら及び買主Y1のいずれも代金9億円を了承しておらず、他に購入を検討している業者も存在し、また、売買契約の成立までには地積の確定等さらに作業が必要とされていたのであって、Xの仲介により売主らと買主Y1との間で代金9億円で本件各土地の売買契約が成立することが確実であったということはできない。

(3) 本件売買契約交渉の社会的相当性

上記のとおり、Xの仲介による売買契約の成立が確実だとはいえない以上、被告らにおいて、他の仲介ルートを探し、そのようなルートがあればそこで交渉を進めることも自由競争の範囲内のことであって、何ら違法な点はない。Fが、Xの仲介による売買契約交渉が進展しないため、進展を図るため売主と直接面会することを依頼したがE(Xの顧問)に拒否されたところ、他のルートによりDとのつながりができたため、そちらのルートにより交渉を進めたとしても、社会的に相当というべきで、これを不法行為ということはできない。裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

【まとめ】

本件では、当初購入希望があった際、売側業者が購入希望価格と前提条件については報告したものの、購入希望者名を伝えることなく、それ以上の調整を行おうともししていない。確かにこの時点では諸条件を含め乖離が大きく、契約成立に至る可能性は低いとの判断もやむを得なかったかもしれない。

しかしながら、実際の交渉では時間の経過とともに当事者の考えが変わることは珍しくなく、ある時点で適切と思われる判断も、時間の経過とともに適切とは言えなくなることもある。

実際、本件においても、約2ヶ月後には買側業者が売主代表者と面談のうえ交渉を始め、その3ヶ月後には成約に至っている。売側業者が面談していた先も同じ売主代表者であったことを考えると、売側業者が積極的に調整を図るよう努めていれば、成約に至った可能性は十分にあったものと思われる。

判決の要旨では「Xの仲介で契約成立が確実といえない以上、他の仲介ルートを探し、そこで交渉を進めることも自由競争の範囲内」と述べているが、この表現には十分な努力を怠った売側業者に対する厳しい姿勢が感じられる。

(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31年度の会費請求は、平成31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30年度内の退会を希望される場合は、3月29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7日
・仕事始め
- 1月11日
・全宅連臨時総会・都道府県会長会議
東京：山本会長出席
- 1月15日
・宅建ぎふVol.505発行
- 1月17日
・第4回正副会長会議
・弁護士相談
・岐阜県水源地域保全審議会
岐阜市：箕浦相談役出席
- 1月21日
・全宅保証苦情研修業務委員会
東京：山本会長出席
- 1月22日
・第3回消費者保護委員会
- 1月24日
・第3回人材育成委員会
- 1月25日
・(公社)中部圏不動産流通機構法務・指導委員会
名古屋市：田中常務理事出席
- 1月28日
・第2回情報提供委員会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 1月9日
第1回役員会
新年互礼会
- 1月22日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月24日
岐阜市版空き家バンク運用
説明会
- 1月25日
第6回人材育成委員会
第2回支部研修会
- 1月30日
第2回役員会

岐阜南支部

- 1月8日
第5回正副支部長会
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月10日
新年互礼会
- 1月16日
巡回相談(羽島市役所)
- 1月22日
第5回広報情報提供委員会
- 1月24日

岐阜市版空き家バンク運用
説明会

- 1月28日
新規入会事務所調査
正副支部長・委員長・入会審
査委員会議

岐阜北支部

- 1月8日
第6回幹事会・新年互礼会
- 1月15日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月24日
岐阜市版空き家バンク運用
説明会

西濃支部

- 1月21日
第5回幹事(監査)会
支部研修会
IT研修会
新年互礼会
- 1月25日
巡回相談(大垣市職員会館)

中濃支部

- 1月8日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 1月15日
第6回幹事会
第2回支部研修会
新年互礼会
- 1月16日
可児市空き家・空き地バン
ク協議会
- 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11日
正副支部長会
- 1月18日
新年互礼会

飛騨支部

- 1月22日
研修委員会
- 1月25日
支部研修会
新年互礼会

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【飛騨支部】

(5) 3911 29. 5. 8	(有) シンエイ地所 神岡営業所	谷 邊 芳 弘 (谷 邊 浩 也)	谷 邊 浩 也	0578-86-9090	飛騨市神岡町殿730-3	506- 1121
----------------------	---------------------	----------------------	---------	--------------	--------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜南	荻 谷 不 動 産	荻 谷 弥 四 郎	各務原市川島小網町2141-8	廃 業	21
岐阜北	康 徳 産 業 (株)	小 森 武 雄	岐阜市三田洞字山崎908-2	廃 業	29

変 更 事 項 (1 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株) 県庁前支店	専任取引士	杉島裕二・坪井雅基		8
岐阜中	(株) 松 由 建 設	専任取引士	後藤進	土本恵子	12
岐阜南	(株) 丸 泰	代 表 者	伊藤泰洋	伊藤寛章	18
岐阜北	ア ク ア 不 動 産 (株)	所 在 地	〒502-0813 岐阜市福光東2-8-7 Crear Asuna2F	〒502-0916 岐阜市西中島7-6-11 アクアフィールド1F	28
岐阜北	武 藤 不 動 産	所 在 地	〒502-0929 岐阜市則武東3-3-21	〒502-0929 岐阜市則武東1-6-5	30
中 濃	小 椋 工 業 (株)	専任取引士	小椋芝一	小椋幸尋	57
中 濃	マ ル イ 不 動 産 (株) 可児支店	専任取引士	伊藤嘉記		61
中 濃	(株) リ ア ル	所 在 地	〒509-0214 可児市広見1-33-1	〒509-0207 可児市今渡1274-5	62
		T E L	0574-63-5123	0574-66-5511	
		F A X	0574-63-5525	0574-66-5512	
東 濃	マ ル イ 不 動 産 (株) 中津川支店	所 在 地	〒508-0038 中津川市新町1-5	〒509-9131 中津川市千旦林42-1	76

※ 頁の欄は、「平成30・31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
中 濃	(有) み ど の	渡 辺 衛	渡 辺 み ち 枝	妻	平成31年1月6日



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31年1月31日現在
所属会員 1,130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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸