

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.508
平成31年4月15日発行



おもな内容

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い について……………	2
仲介に係る消費税の経過措置の適用の有無について…	4
「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法の 解釈・運用の考え方」の一部改正について……………	6
1月新設住宅着工……………	7
協会からのおしらせ……………	8
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

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

平成31年3月29日に、農林水産省農村振興局長から各地方農政局長及び各都道府県知事等宛てに、建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて通知（平成31年3月29日30農振第4002号）され、同日、農林水産省農林振興局農村政策部農村計画課長から各地方農政局農村振興部長及び各都道府県農地担当部長等宛てに、農地転用許可を伴う建築条件付売買予定地等に係る転用事実の証明の取扱いについて通知（平成31年3月29日30農振第4003号）されました。

これにより、従来、宅地を造成し、住宅を建築した上で、土地及び建物を一体的に売却（いわゆる建売）する場合に限り農地転用が認められていたものが、販売残余区画において自ら建売住宅を建設するなど一定要件を満たす場合には、建築条件付きで土地を売買するケースであっても転用が認められることとなりましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/3820>）をご覧ください。

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可関係事務取扱要領

1 趣旨（略）

2 定義（略）

3 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱い

建築条件付売買予定地とするため農地転用許可を受けようとする場合であって、次の要件を全て満たすことが確実に認められるときには、当該土地は、宅地造成のみを目的とするものに該当しないものとして取り扱うものとする。

- (1) 当該土地について、農地転用事業者と土地購入者が売買契約を締結し、当該農地転用事業者又は当該農地転用事業者が指定する建設業者（建設業者が複数の場合を含む。(2)において同じ。）と土地購入者が当該土地に建設する住宅について一定期間内（おおむね3月以内）に建築請負契約を締結することを約すること。
- (2) (1)の農地転用事業者又は農地転用事業者が指定する建設業者と土地購入者が、(1)の一定期間内に建築請負契約を締結しなかった場合には、当該土地を対象とした売買契約が解除されることが当事者間の契約書において規定されていること。
- (3) 農地転用事業者は、農地転用許可に係る当該土地の全てを販売することができないと判断したときは、販売することができなかった残余の土地に自ら住宅を建設すること。

4 農地転用許可申請

特定建築条件付売買予定地とするための農地転用許可申請に当たっては、次に留意するものとする。

- (1) 当該許可申請書中の「その他参考となるべき事項」欄等に、3の(1)から(3)までの事項を記載するものとする。
- (2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。
 - ア 農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号。以下「則」という。）第30条第3号又は第4号の書類として、当該許可申請に係る土地の全てに関する標準的な建物の面積、位置等を表示する図面、当該事業の全てを実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面等（3の(3)の状況となった場合において必要となるものを含む。）
 - イ 則第30条第7号又は第57条の2第2項第5号に規定する「その他参考となるべき書類」として、農地転用事業者と土地購入者との間における売買契約の一般的な契約書案

5 農地転用許可の判断等

- (1) 農地転用許可権者は、特定建築条件付売買予定地に供するための農地転用許可申請があった場合には、農地転用許可を失得るものとする。ただし、農地転用事業者について、これまでに、次に掲げる事実があることその他の事情がある場合であって、これらを総合的に勘案した上で、当該土地を申請に係る用途に供することが確実に認められないと判断されるときは、3を適用

しないこととすることができるものとする。

ア 農地転用許可に付した条件を履行しなかったこと。

イ 住宅等の建設を行うために農地転用許可を受けたにもかかわらず、住宅等の建設を行わず造成した土地を放置し、又は必要な許可を得ずに転売したこと。

ウ 関係法令を遵守しなかったこと。

(2) 農地転用許可権者が発行する許可指令書については、転用事由が特定建築条件付土地とするための農地転用であることを明記すること。

6 農地転用許可に付ける条件

特定建築条件付土地に係る農地転用許可について、法第4条第7項又は法第5条第3項において準用する法第3条第5項の規定に基づき付ける条件は、農地法関係事務に係る処理基準について（平成12年6月1日付け12構改B第404号【農林水産】事務次官通知。）及び農地法関係事務処理要領の制定について（平成21年12月11日付け21経営第4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長通知）の定めによるほか、次のとおりとする。

(1) 許可に係る工事（住宅の建設工事を含む。）が完了するまでの間、当該許可の日から3月後及び1年ごとに当該工事の進捗状況を報告するとともに、当該工事が完了したときは、遅滞なくその旨を報告すること。

(2) 農地転用事業者から土地購入者への土地の引渡しについては、当該土地に住宅が建設されたことを確認した後又は当該土地の宅地造成後に建築確認が行われた後に行うこと。

7 農地転用許可後の措置

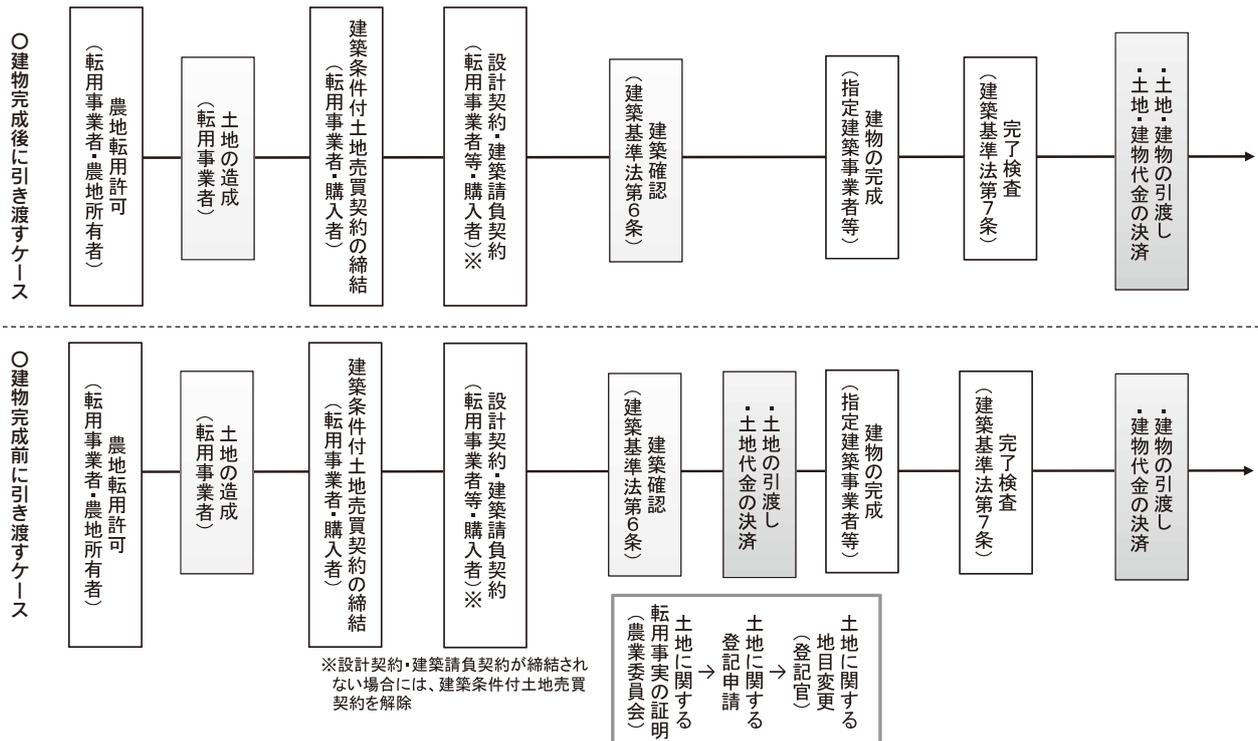
特定建築条件付土地に係る転用事業について、農地転用許可権者は、住宅が建設されるまでの間、農地転用許可に付した条件の履行状況を確認する必要がある。

このため、6の(1)の報告の際に、①売買契約締結の状況、②建築請負契約締結の状況、③建築確認の状況、④土地の引渡しの状況、⑤農地転用事業者自らが住宅を建設することとなった状況等についても併せて確認すること。

建築条件付土地売買の農地転用許可制度等の取扱いに係るフローチャート

(従前の取扱いと比較したメリット)

- 建築条件付土地売買により、購入者が選択できる建築業者（ハウスメーカー等）の幅が広がり、購入者の希望する設計が可能となる。
- 建物が完成していない時点での土地の引渡し及び地目変更が可能となることで、土地を担保に供しやすくなる。



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

「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」等による消費税法の一部改正に伴い、平成31年10月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の税率が10%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりました。

仲介に係る消費税等についても経過措置が適用対象となりますので、当該経過措置の取扱いに関し、国土交通省において国税庁に確認した内容についてお知らせします。

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について（Q & A）

（不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無）

Q1 不動産の売買、交換又は貸借の代理又は媒介の契約（以下「不動産売買等の仲介契約」という。）は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負に係る契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

A1 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、平成31年4月1日（31年指定日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

（施行日以後に仲介料の残額を収受する場合）

Q2 平成31年4月1日（31年指定日）以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき平成31年10月1日（一部施行日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を平成31年10月1日（一部施行日）以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率（8%）が適用されると解してよいでしょうか。

A2 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、平成31年10月1日（一部施行日）以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、平成31年10月1日（一部施行日）以後の役務提供に係る対価であり、10%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、平成31年10月1日（一部施行日）以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

（仲介契約を更新した場合）

Q3 仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できることとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が平成31年4月1日（31年指定日）以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか。

A3 更新日が平成31年4月1日（31年指定日）前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと別表「契約時期と適用税率等」のとおりとなります。

（仲介料率のみが定められている場合）

Q4 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があります。このような仲介契約にあつては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が平成31年4月1日（31年指定日）前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

A4 平成31年4月1日（31年指定日）前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが平成31年4月1日（31年指定日）以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないことになります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

【別表】 契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時 收受分	引渡時 收受分	
1	平成31年4月 1日前	平成31年4月 1日前	平成31年10月 1日前	8%	8%	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で10%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、Q2の答のただし書に該当する場合は、8%の税率となる。
2	平成31年4月 1日前	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年10月 1日前	8%	8%	
3	平成31年4月 1日前	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年10月 1日以後	8%	8% (経過措置)	
4	平成31年4月 1日前	平成31年10月 1日以後	平成31年10月 1日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	8%	8%	
6	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年10月 1日以後	8%	10%	
7	平成31年4月 1日以後 平成31年10月 1日前	平成31年10月 1日以後	平成31年10月 1日以後	10%	10%	
8	平成31年10月 1日以後	平成31年10月 1日以後	平成31年10月 1日以後	10%	10%	

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」及び「森林経営管理法」の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

平成30年5月25日に、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の一層の促進を図ることを目的として「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、その一部規定が、平成31年4月1日に施行されることに伴い公布された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」において、宅地建物取引業法施行令が下記1.(1)のとおり改正され、平成31年4月1日より施行されました。

また、平成30年6月1日に、林業経営の効率化及び森林の管理の適正化の一体的な促進を図り、もって林業の持続的発展及び森林の有する多面的機能の発揮に資することを目的として「森林経営管理法」が公布され、平成31年4月1日から施行されることに伴い公布された「森林経営管理法施行令」において、宅地建物取引業法施行令が下記1.(2)のとおり改正され、平成31年4月1日より施行されました。

今般、上記の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）についても下記2.のとおり改正され、平成31年4月1日から施行されましたのでお知らせします。

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点

(1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律関係

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律による改正後の高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「改正バリフリ法」という。）第51条の2では、移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設の整備又は管理に関する協定（以下「移動等円滑化施設協定」という。）を締結することができることとされた。この場合において、改正バリフリ法第51条の2第3項の規定において準用する同法第46条等の規定では、公告があった移動等円滑化施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及ぶと規定されているところである。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

改正バリフリ法第51条の2第3項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、当該規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

(2) 森林経営管理法関係

森林経営管理法第4条では、市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合に

は、経営管理集積計画を定めるものとされた。この場合において、同法第7条第3項の規定では、その公告後に当該経営管理権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されているところである。また、同法第35条では、市町村は、経営管理権を有する森林について、民間事業者に経営管理実施権の設定を行おうとする場合には、経営管理実施権配分計画を定めるものとされた。この場合において、同法第37条第3項では、その公告後に当該経営管理実施権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されているところである。

森林経営管理法第7条第3項及び第37条第3項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

※ その他表現の適正化等の観点から所要の改正を行った。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

森林管理経営法において新たに宅地建物取引業が説明すべき法令上の制限が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添3「重要事項説明の様式令」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律名として森林経営管理法を追加するための所要の改正を行う。

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比12.3%減の2万4,776戸と5カ月連続の減少となったものの、持ち家が同3.3%増の2万925戸と4カ月連続の増加、分譲住宅でも同19.8%増の2万911戸と6カ月連続の増加となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同1.1%増の6万7,087戸と2カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同3.0%増の548万4千㎡と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9.3%減の87万2千戸となり、4カ月ぶりの減少となった。

持ち家では、民間資金分が同3.7%増の1万8,478戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同0.2%増の2,447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。

貸家では、民間資金分が同11.9%減の2万2,499戸と20カ月連続の減少、公的資金分でも同16.0%減の2,277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43.6%増の

9,368戸と6カ月連続の増加、戸建て住宅でも同4.2%増の1万1,190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、貸家が同3.9%減の199戸と減少となったものの、持ち家が同8.5%増の436戸、分譲住宅でも同38.1%増の174戸と増加となったため、岐阜県全体では、同9.8%増の809戸と2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、分譲住宅が同14.3%増の9,304戸と増加となったものの、持ち家が同1.4%減の4,420戸、貸家でも同

20.2%減の9,171戸と減少となったため、首都圏全体では同4.4%減の2万3,230戸となった。

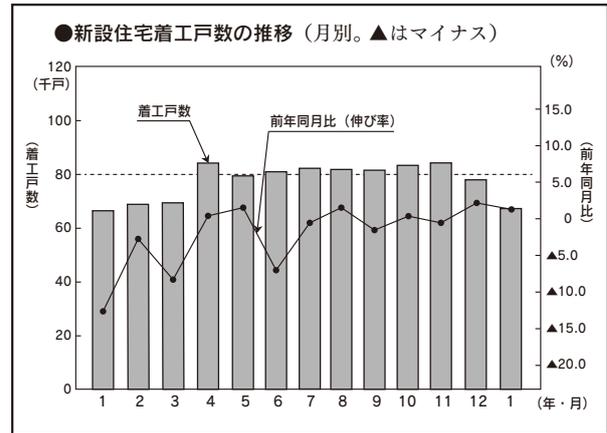
中部圏では、持ち家が同2.2%増の3,391戸、分譲住宅でも同19.2%増の2,438戸と増加となったものの、貸家が同17.4%減の2,459戸と減少となったため、中部圏全体では同0.5%減の8,311戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.8%増の2,525戸、貸家が同17.0%増の4,350戸、分譲住宅でも同55.0%増の4,475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23.7%増の1万1,371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1.0%増の3,546戸と増加となったものの、貸家が同19.3%減の5,433戸、分譲住宅でも同29.7%減の234戸と減少となっ

たため、全体では、同10.6%減の9,480戸と5カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同7.6%増の2,447戸と増加となったものの、貸家が同17.4%減の4,251戸、分譲住宅でも同2.2%減の1,144戸と減少となったため、全体では、同8.5%減の7,862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

協会からのお知らせ

不動産市況D | 調査へのご協力をお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この前半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、平成31年4月時点のアンケート用紙を会員の皆様へお送りしておりますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。

「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成30年度、年3回開催する県下統一研修会を全て受講(各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講)された事業所に対し「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を配布する旨ご案内しておりました平成30年度配布対象事業所が322社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。

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、身近な法律相談として前回に引き続き、「民法の債権法(契約法)の改正」についてお話しします。2020年4月1日から改正民法は施行されますが、現時点において売買契約書や賃貸借契約書を作成する際には、契約の内容につき改正民法の考えを理解した上で対応された方が良いでしょう。

1. 売買契約における瑕疵担保責任から契約不適合責任へ
2. 売買契約における売主の表明保証責任について
3. 請負契約における瑕疵担保責任から契約不適合責任へ
4. 賃貸借契約における改正点について

1. について

- (1) 改正民法では、売主の契約不適合責任の定めがされ、「契約不適合」のポイントとして、「合意の内容や契約書の記載内容だけでなく、契約の性質、契約をした目的、契約に至る経緯をはじめとする契約をめぐる一切の事情につき、取引通念を考慮して評価判断されるべき」とされています。
- (2) そして、契約不適合が「隠れた」ものであることは不要となり、この点で従前の担保責任と異なります。
- (3) 契約不適合責任において、買主が損害賠償請求をするには、売主の帰責性(過失)が必要とされます。現行民法における瑕疵担保責任は、売主の無過失責任であるとされていますが、改正民法での売主の契約不適合責任は、過失責任とされます。
- (4) 買主の救済方法が多様化され、契約不適合の状態に応じて①追完請求権(改正民法562条1項)及び②代金減額請求権(改正民法563条1、2項)が規定されています。

2. について

売主の表明保証とは、契約当事者の一方が他方当事者に対し、契約の目的物等に関連する一定の事項について事実かつ正確であることを表明し、その表明した内容を保証するものです。そして、表明保証条項が契約に規定される場合には、通常、一方当事者により表明保証された事項が真実かつ正確ではなかった場合の損害補償義務等が定められます。例えば、土地の売主が契約書において「土壤汚染がない」と表明保証をし、これに反した場合には、損害補償するという定めをおくなどです。

3. について

請負契約においても瑕疵担保責任から契約不適合責任へとされています。

- (1) 改正民法では、請負についても売買と同様に、瑕疵担保責任の規定を削除し、新たに「種類又は品質に関して契約内容に適合」する仕事の目的物を引き渡す責任、すなわち契約不適合責任を規定しました。
- (2) また、改正民法では、建築請負の対象となる目的物の全体が完成していない場合であっても、一定の要件を満たせば、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求できることが明文化されました(改正民法634条)。この点で現行民法の定めと異なります。

4. について

賃貸借契約における主な改正点は次のとおりです。

- (1) 改正民法の施行日(2020年4月1日)以降に契約締結された場合に改正民法が適用され、施行日前は現行民法の定めによります。但し、普通賃貸借の場合、施行日以降に更新された場合には期間を最大50年間とする改正民法604条2項の規定適用となります。
- (2) 賃借人の義務として、賃貸借の終了によって目的物返還義務が生じることが明記されました。
- (3) 賃貸借の存続期間の伸長が定められ、50年とされました(更新は可)。建物所有を目的としないう土地の賃貸借は借地借家法の適用がなく、現行民法では上限は20年(定期借地権等を除く)ですが、これを50年に伸長しました。これにより大型プラント、太陽光パネル、ゴルフ場等20年を超える賃貸借契約の締結が可能となります。なお、この点借地借家法や農地法が適用される賃貸借については、現行のまま変わりはありません。
- (4) また、賃借人が修繕義務を果たさない場合には賃借人に修繕権が認められました。

以上



本件は、宅建業者が媒介契約に基づき買主に未払仲介手数料の支払を求めた本訴に対し、買主は、宅建業者が買換特約の存在を説明、助言する義務及び同特約を売買契約に盛り込む義務、建物の買換えにあたり購入時のリスクを具体的に説明する義務等を履行しなかったため違約金の請求を受けたとして、違約金相当の損害金と媒介契約解除による支払済仲介手数料の支払を求めた反訴において、買主の請求は棄却され、宅建業者の請求が認容された事例

(東京地裁 平成26年7月8日判決 本訴認容反訴棄却)

【事案の概要】

父親名義のマンション(以下「本件旧建物」という。)を相続したY(被告)は、別途居住用物件の購入を考え、媒介業者Aと本件旧建物売却の媒介契約を締結した。

平成23年11月1日、Yは、媒介業者X(原告)の担当者Cに依頼し、多数の物件を内見後、D所有の物件(以下「本件建物」という。)を購入することとした。

同月20日、Cは、Y及びYの母親Bから本件旧建物を売却して資金に充てる旨聞いたので、本件建物の売主側媒介業者Eの担当者Fに電話し、できれば買換特約を付けてほしいことを伝えた。Fは、Dと相談の上、買換特約の付保は難しいことをCに伝えた。

同月21日、Yは、Xと本件建物の媒介契約を締結したが、一般媒介契約約款第17条1号、2号には、Xが媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき、Xが媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず又は不実のことを告げる行為をしたときは媒介契約を解除できる旨定められていた。

同月23日、Cは、本件旧建物を内見し、販売価格は5000万円ほどが妥当であると考えている旨Y及びBに報告した。

同月24日、Yは、売買代金6600万円、違約金は売買代金の10%、引渡日は平成24年2月17日とする売買契約書(以下「本件売買契約」という。)に署名、押印した。同席したFは買換特約を付けないという趣旨の説明をし、Cは、Yに買換特約を付けないので本件旧建物が売れなかった場合は違約金を支払う必要がある旨説明した。Yは、最終的には業者による本件旧建物の買取りで資金を調達するので問題ない旨答え、本件旧建物が5000万円以上で売れなければ本件建物を購入できないといった話はしなかった。同日、Yは、Xに仲介手数料に関する支払約定書を提出し、2日後同半金を支払った。

同年12月15日、Yは、Xと本件旧建物につき、一般媒介契約を締結した。

平成24年2月3日、Cは、本件旧建物を買い取る申出があるが、手取金額は4000万未満となる旨、Yにメール送信した。

同月6日、Yは、Aが手取金額4000万円以上となる買取りを提案しており、そちらを利用したいと思うので、申出を断ってほしい旨Cにメールを返信し、同月8日、Yは本件旧建物を代金4700万円で売却した。その後、Yは、Gから平成24年3月30日、代金5880万円で別のマンションを購入した。

同年2月25日、Dは、Yに、本件売買契約を解除し、違約金660万円の請求を記載した土地建物売買契約解除通知書を発送した。

同年3月9日、Yは、Xが買換特約の存在を説明して本件売買契約の契約書に反映させる等の適切な説明義務の履行を怠ったとして、媒介契約を解除するとの意思表示をした。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示してYの請求を全て棄却し、Xの請求を認容した。

Xが、Yに対して買換特約の存在を説明、助言する義務及び買換特約を契約書に盛り込む義務に違反したかについては、Xも、Yが本件旧建物の売却代金を本件建物の購入資金に充てることを認識していたといえるが、Yは、最終的には業者に買い取ってもらうことを考えている旨、Xに伝えていた上、売却条件としても、Yが主張する5000万円以上という前提があったとは認められない。

そのような事情の下では、Xにおいて、本件売買契約に買換特約を取って盛り込む義務が課されるとは認められず、また、Yに対して買換特約について説明する義務が課されるとも認められないというべきである。

Xが、Yの建物の買換えにあたり購入時のリスクを具体的に説明する義務に違反したかについては、Xは、本件売買契約の内容について、Yの不動産購入申込からわずか3日後の契約当日に、Yに見せただけという事実から、直ちに、Xが信義則に反しており、又は本件約款第17条1号、2号に違反していると認めることはできない。

Xは、Yに対して売主の事情を説明する義務に違反したかについては、Yが本件売買契約書に署名、押印した際、買換特約については話題に上っており、かつ、Y及びBは本件旧建物の売却による資金調達に特に不安があるような態度を示していなかったのであるから、Dが買換特約付保を承諾しないことを、Yに事前に説明する必要があったとまではいえず、Xの信義則違反及び本件約款第17条1号、2号の違反を認めることはできない。

【まとめ】

既に自宅を所有している顧客が家を買換える場合、自宅の売却代金を購入代金に充当する機会が多く、自宅売却の可否は、購入契約において極めて重要である。

特に、自宅の売却契約締結前に購入物件の契約を行う、いわゆる買い先行の場合で、購入物件の決済日時までに自宅の契約が決まっていない場合、①購入物件の決済を延期する、②購入物件の決済の延期が不可の場合、つなぎ融資を利用する、③媒介業者の買取保証を利用する、④購入契約を解除するといった様々なケースが予想される。

買い先行である本件においては、契約締結時の媒介業者からの説明等の事実から、買換特約の説明義務違反等を理由とする買主の請求は棄却されたが、宅建業者は、買い先行の契約の媒介を行う際、契約前に買換顧客に対し起こりうるケースを事前説明するとともに、買換特約を付さず買主が残金決済できない場合、媒介契約上の信義誠実義務違反、宅建業法31条(業務処理の原則)、65条(指示及び業務の停止)等の違反を問われる可能性もあるので、充分留意すべきである。なお、媒介業者において、買換特約を設けなかったことに違法はないとされた事例として、最高裁平8・11・8もあるので参考とされたい。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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

3月1日

- ・岐阜県アスベスト対策に係る連絡会議
岐阜市：山本会長、林副会長、加納事務局長出席

3月4日

- ・第9回法定講習会
- ・(公社)中部圏不動産流通機構理事会
桑名市：山本会長、田中常務理事出席

3月6日

- ・第3回県下統一研修会(西濃地域)

3月7日

- ・第7回常任理事会・常任幹事会

3月8日

- ・第3回県下統一研修会(飛騨地域)

3月11日

- ・第3回県下統一研修会(岐阜地域)
- ・岐阜県県営住宅退去者滞納家賃回収委託業務
プロポーザル評価会議
岐阜市：山本会長出席

3月12日

- ・第4回岐阜地区調査指導委員会
- ・全宅連第3回常務理事会
東京：山本会長出席

3月14日

- ・下期基礎教育研修会
岐阜産業会館

3月15日

- ・第3回県下統一研修会(中濃地域)
- ・宅建ぎふVol. 507発行

3月18日

- ・第5回理事会・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

(3) 中継サーバの更新について

決議事項

- (1) 資産取得資金の保有について
- (2) 不動産会館修繕計画の一部変更について
- (3) 協会版ビジョンの策定について
- (4) 平成31年度事業計画及び収支予算について
- (5) 標準入会審査手続要綱の一部改正について
- (6) 事務局職員就業規則の一部改正について
- (7) 平成31年度定時総会の招集について

3月19日

- ・支部職員研修会

3月20日

- ・弁護士相談

3月22日

- ・全宅連・全宅保証第5回理事会
東京：山本会長、加納事務局長出席
- ・全宅管理第5回理事会
東京：東常務理事出席

・土業連絡協議会「なんでも相談フェア」

- ・岐阜県土業連絡協議会第2回協議会
岐阜市：末永副会長、堀部常務理事出席

3月26日

- ・全宅連不動産総合研究所運営委員会
東京：山本会長出席

3月28日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会
名古屋市：山本会長、林副会長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

3月1日
第3回役員会
3月5日
巡回相談(岐阜市役所)
3月19日
新規入会者事務所調査
入会審査会
3月20日
第9回幹事(監査)会
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

3月1日
第3回広報誌担当者会議
3月5日
第4回広報誌担当者会議
「宅建ぎふみなみ」VOL.22
発行
3月6日
巡回相談(各務原市役所)
3月8日
入会審査会
3月11日

第3回人材育成委員会

3月12日
巡回相談(岐阜市役所)
3月19日
新規入会者事務所調査
3月20日
巡回相談(羽島市役所)
3月25日
入会審査会
3月29日
新規入会者事務所調査

岐阜北支部

3月15日
新規入会者事務所調査
第4回入会審査会
瑞穂市公共施設予約システム
利用者説明会
3月19日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

3月3日
無料相談会(垂井町長浜屋)

3月5日

無料相談会(養老中央公民館)
3月16日
無料相談会(池田町中央公民館)
3月25日
不動産無料相談会総括会議
3月28日
神戸町空き家バンク事業協
定書調印式

中濃支部

3月5日
巡回相談(美濃市福社会館)
3月12日
巡回相談(関市総合福社会館)

東濃支部

3月8日
支部研修会

— 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) 5023 31. 2. 19	フロンティア(株)	福岡 敦嗣	福岡 美佐枝	058-372-3335 058-372-3336	羽島市福寿町本郷370	501- 6254
-----------------------	-----------	-------	--------	------------------------------	-------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	賛 頭 企 画 (株)	宇佐見 悦 子	岐阜市入舟町3-10	廃 業	10
岐阜中	高 山 住 宅	高 山 栄 治	岐阜市上竹屋町3	期間満了	10
岐阜中	丸 一 産 業 (株)	国 井 敏 明	岐阜市弁天町3-30	廃 業	12
岐阜南	(株)アパマンショップリーシング 岐阜羽島店	森 岡 為 章 (大 橋 友 則)	羽島市竹鼻町丸の内1-12-2	廃 止	19
岐阜南	(株) 中 田 建 設	中 田 博 久	各務原市蘇原早苗町40	破 産	23

岐阜北	(株)新明商事	北川寛康	岐阜市鷺山北町1-4	廃業	29
岐阜北	(有)朝日開発	樋渡一輝	本巣市三橋2-103	廃業	35
西濃	桑原地所	桑原政実	大垣市番組町2-32	廃業	39
中濃	可茂都市開発(株)	渡辺毅	可児市下恵士5173	廃業	60
東濃	匠不動産	松岡宏充	瑞浪市寺河戸町1169-16 ザ・ハーツレジデンスIA瑞浪1F	廃業	78
東濃	(有)ニッソエンタープライズ	磯村清秀	恵那市大井町204-11	廃業	79
東濃	大和(株)	土本知宏	土岐市土岐津町土岐口1985-1	期間満了	80
東濃	ヤマゴ建設(株)	加納孝之	土岐市土岐津町土岐口1372-1	期間満了	80

変更事項(3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	所希実子		8
岐阜中	(株)アルミックエステート	F A X	058-271-9907	058-277-7447	8
岐阜中	(株)トマト住宅	代表者	加納昭義	川瀬龍也	11
		T E L	058-252-0125	058-252-0123	
		専任取引士	森大示	大場康之	
岐阜南	(株)オグリ開発	代表者	小栗信夫	小栗欣孝	16
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 岐阜不動産部	専任取引士	杉山廣己	田中優太	21
岐阜北	(株)岐阜西武不動産	代表者	長尾美高	上道浩司	33
		専任取引士	長尾美高		
西濃	(株)森住建	専任取引士		高澤希美	52
中濃	(株)アスナロe s t 8	商号	(株)旭洋不動産	(株)アスナロe s t 8	57
		代表者	武藤岩雄	永田真隆	
		所在地	〒501-3761 美濃市横越351-5	〒501-3905 関市神明町1-8-10-102	
		専任取引士	武藤岩雄	永田真隆	
		T E L	0575-33-1824	0575-29-6755	
F A X	0575-33-1824	0575-29-6756			
中濃	(株)ワタケン・ホーム	代表者	渡辺守	渡邊貴史	59
東濃	(株)カチタス 多治見店	専任取引士		久郷歩人	74
東濃	(有)ニッソエンタープライズ	代表者	柴田みゆき	磯村清秀	79
		所在地	恵那市大井町271 愛夢第2ビル	恵那市大井町204-11	
		T E L	0573-22-9344	0573-25-5600	
		F A X	0573-22-9344	0573-25-5607	

※ 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	平田不動産事務所	平田幹雄	平田みち子	妻	平成31年3月4日
岐阜南	(株)パナホーム愛岐	鷺住修一	鷺住ひさ子	母	平成31年3月8日

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®

「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®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、不動産取引に関す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31年3月31日現在
所属会員 1,117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