

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.509
令和元年5月15日発行



おもな内容

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の要件拡充等 について.....	2
2月新設住宅着工.....	4
「県有地処分情報」のお知らせ.....	5
「賃貸不動産経営管理士試験」・「講習日程」について...	6
岐阜県暴力追放だより.....	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

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の要件拡充等について

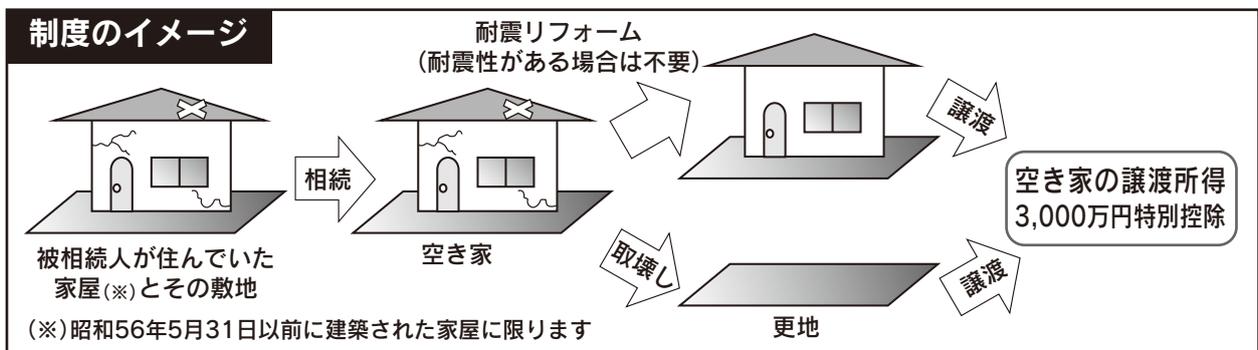
相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度については、適用期間が令和5年12月31日までに延長されることとなりました。

また、特例の対象となる相続した家屋について、これまで被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限りです。）も対象に加わることとなりました。この拡充につきましては、平成31年4月1日以後の譲渡が対象となります。

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/jutakukentiku/house/Jutakukentiku_house_tk2_000030.html）をご覧ください。

空き家の発生を抑制するための特例措置 （空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

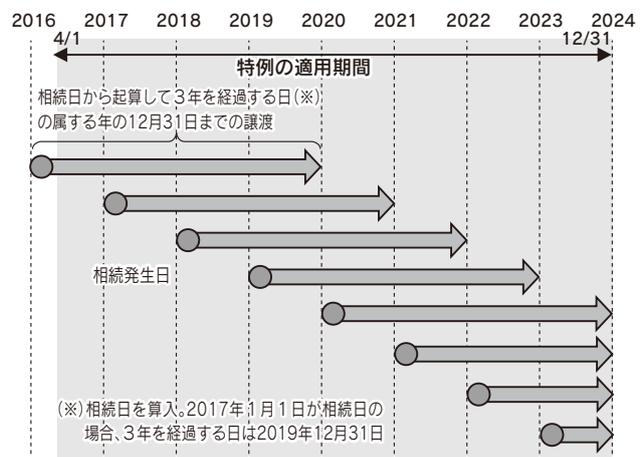


相続発生日を起算点とした適用期間の要件

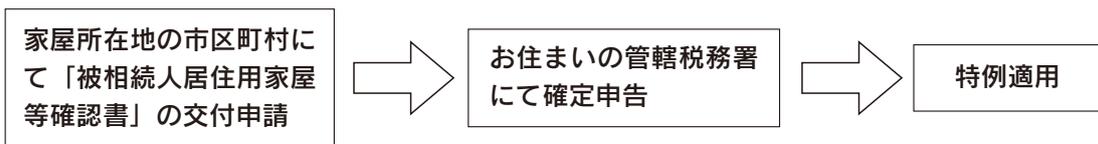
特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ②特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。



○ 特例を受けるための手続き



※ この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。家屋が所在する市区町村に申請を行ってください。

※ 確定申告における提出書類について

確定申告書に併せて以下の書類を税務署へ提出してください。

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋の登記事項証明書等（家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認）
- ③ 被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等（家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であることを確認）
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し（家屋を譲渡する場合に限る。耐震性能を満たすことを確認）

○ この特例に関する注意事項、よくあるご質問

【注意事項】

- ・ 被相続人居住用家屋確認書の申請時における提出書類（介護保険の被保険者証等の写しや老人ホーム等が保有する書類、電気、ガスの使用中止日が確認できる書類など）については、相続後や家屋・敷地の譲渡後に入手が難しいものもあるため、特例適用の検討段階において早めにご準備ください。
- ・ 確定申告が近づくと確認書の申請窓口が混雑するので、書類等のご準備、申請手続きについてはお早めをお願いします。

【よくあるご質問】

- ・ 土地の売買契約の中で、「土地の引き渡し後建物を取り壊す」という特約をつけていましたが、この場合特例を受けることはできますか？
→ 家屋を取り壊した後の譲渡にあたらなため、適用を受けることはできません。
- ・ 老人ホームに入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」というのは、どの程度使用していれば良いのでしょうか？
→ 被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。
- ・ 老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか？
→ 親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合はこの特例を受けることはできません。
- ・ 被相続人居住用家屋等確認申請書の様式はどこで入手できますか？
→ 下記ホームページからダウンロードしていただくか、家屋が所在する市区町村にお問い合わせください。

国土交通省ホームページ空き家の発生を抑制するための特例措置

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

- ・ 耐震基準適合証明書や建設住宅性能評価書はどこで取得できますか。また、費用はいくらくらいかかりますか。
→ 建築士事務所登録をしている建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関等に依頼して発行してもらうこととなります（建設住宅性能評価書は登録住宅性能評価機関のみ）。発行手続きについては耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所、該当する機関にお問い合わせください。

2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比5.1%減の2万7,921戸と6カ月連続の減少となったものの、持ち家が同9.9%増の2万1,992戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも同11.4%増の2万1,190戸と7カ月連続の増加となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同4.2%増の7万1,966戸と3カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同7.0%増の582万8千㎡と5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10.9%増の96万7千戸となり、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11.2%増の1万9,602戸と8カ月連続の増加となり、公的資金分が同0.0%同の2,390戸となったため、全体でも増加となった。

貸家では、公的資金分が同18.4%増の3,332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7.6%減の2万4,589戸と21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、マンションが同10.5%増の9,132戸と7カ月連続の増加、戸建て住宅でも同12.2%増の1万1,844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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同3.7%増の450戸と3カ月連続の増加、貸家が同58.1%増の185戸と2カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同94.0%増の326戸と3カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同33.4%増の962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、貸家が同11.1%減の1万25戸と減少となったものの、持ち家が同8.2%増の4,635戸、分譲住宅でも同20.9%増の1万267戸と増加となったため、首都圏全体では同3.3%増の2万5,042戸となった。

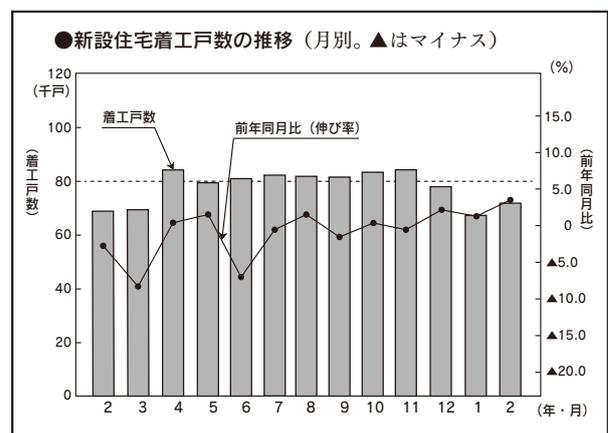
中部圏では、貸家が同9.2%減の2,679戸と

減少となったものの、持ち家が同10.8%増の3,425戸、分譲住宅でも同27.1%増の2,386戸と増加となったため、中部圏全体では同6.9%増の8,511戸となった。

近畿圏では、持ち家が同11.0%増の2,962戸と増加となったものの、貸家が同8.4%減の4,431戸、分譲住宅でも同0.4%減の3,822戸と減少となったため、近畿圏全体では同0.7%減の1万1,310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0.6%減の478戸と減少となったものの、持ち家が同7.2%増の3,426戸、貸家でも同0.4%増の6,315戸と増加となったため、全体では、同2.9%増の1万356戸と6カ月ぶりの増加となった。

2×4では、貸家が同6.5%減の4,667戸と減少となったものの、持ち家が同6.7%増の2,386戸、分譲住宅でも同14.7%増の1,162戸と増加となったため、全体では、同0.2%増の8,271戸と先月の減少から再び増加となった。



「県有地処分情報」のお知らせ

本会は、岐阜県と「県有地処分の媒介に関する協定」を平成31年4月1日付で締結しました。この協定では、県からの県有地処分の媒介依頼物件について、会員の媒介により売買契約が成立し、代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した場合に、県から媒介報酬が支払われます。

今回、同協定に基づき、下記物件の処分について媒介の依頼がありましたのでお知らせします。自己の顧客に購入希望者がいる会員の方は、岐阜県総務部管財課財産活用係までご連絡ください。

なお、物件の詳細等につきましては、岐阜県ホームページ(http://www.pref.gifu.lg.jp/kensei/nyusatsu/kenyu-shisan/11116/index_13237.html)でご確認いただけます。

【媒介報酬の算定基準】

県有地の売却価格を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(千円未満の端数切り捨て。)

区 分	割 合
5千万円以下の金額	3.0%
5千万円を超えて10億円以下の金額	2.5%
10億円を超える金額	2.0%

※ 消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税額及び地方消費税を加算するものとし、免税業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

○ 売却方法の概要

県があらかじめ最低売却価格その他の契約条件を公表し、購入申込を受け付け、申込先着順で申込資格の確認ができた受付順位の最も高い方に県有財産が売却されます。

○ 媒介依頼対象物件

番号	所在地	地目	実測面積(m ²)	最低売却価格(円)	備考
1	岐阜市加納新本町4-13-1	宅地	130.46	6,200,000	更地
2	岐阜市寺田1-16-2	宅地	482.02	5,400,000	更地
3	海津市海津町高須町字下町788-2	宅地	471.21	9,900,000	更地
4	美濃市大字生櫛字瀬ノ上203	雑種地	1,266.61	7,600,000	更地
5	高山市堀端町120-1	宅地	326.29	5,400,000	更地
6	下呂市少ヶ野字ノクビガイト296-6	宅地	306.71	5,700,000	更地
7	下呂市萩原町上村字新屋1670-1	宅地	510.12	6,600,000	更地
8	本巣郡北方町朝日町4-25	雑種地	615.11	16,500,000	更地
9	美濃市字小倉山1589-1	宅地	460.63	6,500,000	更地
10	土岐市泉が丘町3-1-2	宅地	5,536.48	71,500,000	更地
11	土岐市泉が丘町3-1-3	宅地	2,225.44	35,600,000	更地
12	恵那市大井町字学頭1156-5	宅地	366.24	6,900,000	更地
13	高山市曙町4-2	宅地	224.97	3,500,000	更地
14	高山市曙町4-17-1	宅地	229.69	3,800,000	更地
15	高山市山田町1455-2	宅地	707.23	14,800,000	更地

※ 媒介依頼期間

番号1から7までの物件: 令和元年11月30日まで

番号8から15までの物件: 令和元年 7月31日まで

【手続き・物件の詳細等の問い合わせ先】

岐阜県総務部管財課財産活用係 TEL 058-272-1137(直通)

令和元年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」について

賃貸不動産経営管理士とは、賃貸不動産管理に必要な専門的な知識・技術・技能・倫理観を持った専門家として、賃貸管理業務全般にわたる、管理の適正化・健全化に寄与することを目的とした資格制度です。

○ 令和元年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 令和元年11月17日(日) 13:00～14:30(90分間)

【試験会場】 札幌、盛岡、仙台、大宮、千葉、東京、横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、高松、福岡、熊本、沖縄の全国17会場

【受験料】 12,960円(税込)

【出題形式】 四肢択一、40問

【受験要件】 受験要件はありません。(どなたでも受験できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【資格登録】 試験に合格された方は登録手続きを行うことで賃貸不動産経営管理士として認定されます。

【登録料】 6,480円(税込)

【登録要件】 試験合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要です。

◇宅地建物取引士(注1)、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事している又は従事していた者。

(注1) 登録手続き時において、有効な宅地建物取引士証の交付を受けている者。

(注2) 協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)及び協議会構成団体(※)の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。

※ 協議会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

【資料請求・受験申込期間】

郵送によりお申し込みください。

令和元年8月16日(金)～令和元年9月26日(木) 当日消印有効

※ 資料請求期間は、令和元年9月24日(火)まで

【合格発表】 令和2年1月中旬予定

【公式テキスト】 賃貸不動産管理の知識と実務 3,980円(税込)

※ 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページより購入できます。

● 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(<http://www.chintaikanrishi.jp>)

○ 令和元年度賃貸不動産経営管理士講習

当講習は、協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。希望者はどなたでも受講できます。

※ 本講習を受講しなくても、全国統一試験は受験できます。

※ 既存の有資格者(管理士)には受講の義務はありませんが、最新の知識の習得等、自己のレベルアップのために活用できます。

※ 11月に実施する試験の申込は、当講習の申込みとは別に「受験申込手続(別途費用)」が必要です。

●賃貸不動産経営管理士講習日程(名古屋会場)

【開催日時等】 ① 令和元年8月21日(水)・22日(木) 名古屋市公会堂

② 令和元年9月5日(木)・6日(金) 名古屋ダイヤビルディング

【講習内容】 公式テキストを使用した講習(2日間)

※ 令和元年度の講習は平成31年4月発刊の改訂第4版を使用します。

【講習時間】 1日目9:35～17:30、2日目9:05～17:30(予定)

【受講料】 17,820円(税込)

※ テキスト(3,980円(税込))は、各自にて別途ご購入ください。

※ 受講に際しては、必ずテキストをご用意ください。

【受講要件】 受講要件はありません。

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【修了の要件】 全ての講義(2日間)の受講(遅刻・中途退室は不可。本人確認を行います。)

【修了の証し】 本講習の修了者が、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、(出題40問のうち)4問が免除されます。4問免除の適用は令和元年度および令和2年度の試験までです。(2年間有効)

ただし、全講義(2日間)の受講者に限ります。

【受講申込・申込締切日】

郵送によりお申し込みください。

① 令和元年8月1日(木)まで 当日必着

② 令和元年8月22日(木)まで 当日必着

※ 定員になり次第締切られます。

詳しくは、賃貸不動産経営管理士講習案内(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry>)をご覧ください。

●名古屋以外の会場

【開催期間等】 令和元年6月11日(火)～令和元年9月18日(水)まで

【講習会場】 詳しくは、賃貸不動産経営管理士講習案内(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry>)をご覧ください。



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。

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。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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ください。

※ 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部作成し提出してください）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

★ 責任者講習日程（予定）

6月～9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	会場	開催日	会場
6月7日(金)	大垣市民会館	8月19日(月)	セラトピア土岐
6月18日(火)	岐阜産業会館	9月5日(木)	美濃加茂市文化会館
6月27日(木)	飛騨・世界生活文化センター	9月20日(金)	飛騨・世界生活文化センター
7月22日(月)	岐阜産業会館	9月26日(木)	岐阜産業会館

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

【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 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

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「働き方改革」についてお話しします。

1. 働き方改革の目指すものについて
2. 時間外労働の上限規制の導入について、また、月60時間超残業の割増賃金等引き上げについて
3. 年次有給休暇の取得について
4. 正規・非正規雇用労働者間の不合理な待遇差の禁止について
5. 「高度プロフェッショナル制度」とは

1. について

「働き方改革」とは働く方々が、個人の事情に応じた多様で柔軟な働き方を、自分で「選択」できるようにするための改革とされています。

日本は、「少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少」、「働く方々のニーズの多様化」などの課題に直面しています。これに対応するためには投資やイノベーションによる生産性向上とともに、就業機会の拡大や意欲・能力を存分に発揮できる環境をつくる必要があります。

働く方の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現することを目的としています。主な点は次に述べるとおりです。なお、各制度に応じて導入時期が異なったりしますのでご注意ください。

2. について

従前、法律上の残業時間の上限の定めはありませんでした(行政指導のみ)。ところが、この度、時間外労働の上限規制の導入がされました。月45時間、年360時間を原則とし、臨時的な特別な事情がある場合でも年間720時間、単月100時間未満(休日労働含む)、複数月平均80時間(休日労働含む)を限度にする必要があります。中小企業については2020年4月1日から導入されます。

また、月60時間を超えた残業に対する割増賃金等の引き上げにつき、大企業は2019年4月1日から、中小企業は2023年4月1日からとされています。

3. について

年次有給休暇については、従前、労働者が自ら申し出なければ取得できなかったところ、これを改め、使用者が労働者の希望を聴取し、その希望を踏まえて時季の指定の上で年5日は取得して貰うことになりました。

すなわち今般、労働基準法が改正され、2019年4月から大企業のみならず中小企業も含めて全ての企業において、年10日以上(年次有給休暇)が付与される労働者(管理監督者を含む)に対して、年次有給休暇の日数のうち年5日については、使用者が時季を指定して取得させることが義務付けられました。

4. について

同一企業内において、正規雇用労働者と非正規雇用労働者(パートタイム労働者、有期雇用労働者、派遣労働者)の間で、基本給や賞与などの個々の待遇ごとに不合理な待遇差が禁止されます。

基本給、賞与、役職手当、福利厚生等につき、それぞれの待遇ごとに性質・目的に照らして適切と認められる事情を考慮して判断されるべきである旨を示して、均衡待遇規定の明確化が求められます。これについては、大企業については2020年4月1日から、中小企業については2021年4月1日から適用されます。

5. について

高度プロフェッショナル制度は、高度の専門的知識等を有し、職務の範囲が明確で一定の収入要件を満たす労働者を対象として、労使委員会の決議及び労働者本人の同意を前提として、年間104日以上(休日確保措置や健康管理時間の状況に応じた健康・福祉確保措置等を講ずることにより、労働基準法に定められた労働時間、休憩、休日及び深夜の割増賃金に関する規定を適用しない制度です。

この制度を導入するためには①労使委員会を設置し、②同委員会において対象業務、対象労働者の範囲等について決議し、③同決議を労働基準監督署長に届出をし、④対象労働者の同意を書面で得る等の手続を経る必要があります。この制度の導入は、大企業、中小企業を問わず2019年4月1日からです。

以上



不動産取纏め依頼書を仲介業者に提出したが、その後売買契約の締結を断った買主に対し、売主不動産業者が、主位的には、売買契約は成立しており買主に債務不履行があるとして、予備的には、買主に契約締結上の義務違反による不法行為があるとして、損害賠償等を求めた事案において、不動産取纏め依頼書等をもって売買契約が成立したとも、買主に契約締結上の過失があったとも認められないとして、売主請求を全て棄却した事例

(東京地裁 平成26年12月18日判決 棄却)

【事案の概要】

平成24年9月上旬頃、買主Y(被告・個人)及びその妻Fは、Yの取引先銀行担当者Cから不動産業者M社のDを紹介され、Dから本件土地及び建物(以下「本件不動産」という。)の購入につきセールスを受けた。

9月中旬頃、Y及びFは、本件不動産の現地を訪れた際、本件不動産の南側に接する隣地の私道通路部分(以下「隣地通路部分」という。)に長さ1m程度の太い杭が打たれていることに気づいた。

9月28日、Fは、本件不動産の内見を訪れた際、Dに対し、隣地通路部分通行の可否と境界承諾書の取得の有無の確認を依頼した。

10月1日、Fは、Yに本件不動産を2億2500万円(税込)で購入する意向である旨の記載のある「不動産取纏め依頼書」(以下「本件依頼書」という。)に署名押印をしてもらい、これをDに交付した。なお、本件依頼書には、「売主の承諾が得られ次第、売買契約の締結を致します。」との記載及び契約予定日平成24年10月17日との記載であった(以下「本件第1契約」という。)。また、Dは、Fに対し、本件不動産をXが前所有者であるBから買取って売主となる旨説明した。

10月11日、Fは、Dから本件不動産に関する重要事項説明を受けた際、隣地所有者より境界承諾書は未取得であると聞いたとされる。

Yは、上記の事情をFから聞き、本件不動産は第三者に賃貸する予定であり、将来通行をめぐって境界隣地所有者とで紛争のおそれがあると考え、本件不動産の購入を見送る考えを固めた。

10月12日(金曜日)の夜、Yは、境界承諾書を入手できないならば本件不動産の取引はしない旨Dに告げた。さらに、Yは、本件銀行の翌営業日である10月15日(月曜日)にCに対し、10月16日にはDに対して、売買契約をしない旨改めて電話で伝えた。

10月15日、Xは、Bとの間で、本件不動産を代金2億1500万円(税込)で購入する旨の売買契約(以下「本件第2契約」という。)を締結した。

10月17日、Y及びFは、Xと初めて面談し、その際Xから違約金として4300万円の支払いを求める旨告げられた。

後日Yは、本件訴訟代理人弁護士に委任し、Xに対して、仲介業者であるDから複数の重要な事実について当初からきちんと説明されていなかったことなどから売買契約を締結しない旨の通知書を送付した。

その後Xは、Yに対し、債務不履行及び不法行為による損害金として違約金・転売利益分等の合計金額として3393万円余を請求した。

【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. 本件第1契約の成否及び債務不履行解除の成否

Xは、平成24年10月15日までに本件不動産の売買に関する合意が成立していた旨主張する。しかし、本件不動産の売買に関するX及びY間の交渉経緯は、上記事案の概要のとおりであったと認められ、YからM社宛ての本件依頼書の差入れがされたが、Yは本件銀行から融資が受けられることを前提として購入を検討していたにとどまる上、その時点でYが融資申込手続を行っていた形跡もうかがわれないことに照らし、本件依頼書は本件不動産の購入を希望する意向を示したものにすぎず、同日時点本件依頼書をもってX及びY間において、本件第1契約に関する合意が成立するに至っていたとは認められず、10月15日時点でX及びY間で本件第1契約が成立していたと認めるに足りないというべきである。

2. YのXに対する契約締結上の過失の有無

Xが10月15日にBとの本件第2契約を締結したのは、Dから同月15日までに必ず本件第2契約を成立させておく必要がある旨の申入れがあったためであると認められ、他方、YからX又はDに対し、本件第1契約に先立って本件第2契約の契約書を提示するよう求めた事実があるとはうかがわれない。また、Y及びFは当初から、隣地通路部分による通行の可否及び境界隣地所有者との紛争のおそれについての懸念を示し、Yの不安が払拭されなかったことが契約締結に至らなかった最大の理由であったと認められる。

そして、上記のようなYの意向は、Dにおいても十分認識していた上、FないしYとのやりとりについては逐次、DからXに対して報告されており、XもYの要望等を認識していたと認められ、Yに本件第1契約の契約締結に努めるべき信義則上の義務があったと認めることはできないというべきである。

【まとめ】

本件は、本来YがBから直接購入すべきところ、既にXが本件不動産を購入することが決まっておき、Yは、Xから購入することとなった。Xは、Bから買取った後、仮にYが購入を翻意した場合、Xの転売先が無くなることから、Yから取得した本件依頼書をもって、転売先が確保されたとし、本件不動産をBから買取ったものと思われる。

しかし、取纏め依頼書の提出のみでは、売買契約が締結されたわけではなく、判決のとおり購入を希望する意向を示したものに過ぎない。Dは、Yに対して、重説を行っているが、Yは、隣地境界承諾書の取得を購入条件としており、売買契約が締結されたとは認められず、そもそもXがBから買取りこれをYに転売する方法に無理があったものと思われる。

なお、「買付証明書」の提出をもって売買契約が成立したとは認めることはできないとされた事例(奈良地裁 S60・12・26判決)も併せて参考とされたい。

(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

- 4月11日
・第1回法定講習会
- 4月15日
・宅建ぎふVol.508発行
- 4月18日
・第1回苦情解決・研修業務委員会
東京:山本会長出席
・弁護士相談
- 4月19日
・期末監査会
- 4月22日
・第1回総務・財務合同委員会
・全宅管理第1回総務財務委員会
東京:東常務理事出席
- 4月25日
・(公社)中部圏不動産流通機構総務・財政委員会
名古屋市:瀬上常務理事出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 4月2日
監査会
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月4日
第1回幹事(監査)会
- 4月9日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月24日
支部総会

岐阜南支部

- 4月2日
監査会
- 4月3日
巡回相談(各務原市役所)
- 4月4日
第1回正副支部長会
- 4月5日
第1回幹事会
入会審査会
- 4月8日
新規入会者事務所調査
- 4月12日
入会審査会
- 4月16日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月17日
巡回相談(羽島市役所)
- 4月25日
支部総会

岐阜北支部

- 4月3日
新規入会者事務所調査
監査会
- 4月4日
入会審査会
- 4月5日
第1回幹事会
- 4月23日
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月24日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 4月26日
支部総会

西濃支部

- 4月5日
監査会
第1回幹事(監査)会
- 4月9日
海津市空き家バンク事業協
定書調印式(海津市役所)
- 4月23日
支部総会
- 4月26日
海津市住宅都市計画課との
協議会
巡回相談(大垣市職員会館)

中濃支部

- 4月9日
監査会
巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 4月11日
第1回幹事会
- 4月18日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 4月25日
支部総会

東濃支部

- 4月5日
監査会
第1回役員(幹事)会
監査報告会
- 4月26日
支部総会

飛騨支部

- 4月2日
監査会
- 4月5日
三役会
- 4月9日
第1回役員会
- 4月23日
支部総会

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

【岐阜中支部】

(1) 5027 31. 3. 1	青 木 不 動 産	青 木 まり子	青 木 まり子 青 木 裕 也	058-265-2921 058-265-2931	岐阜市徹明通1-11-3	500- 8879
----------------------	-----------	---------	--------------------	------------------------------	--------------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 5030 31. 3. 18	ナガオ不動産(株)	長 尾 正 信	長 尾 正 信	058-383-3662 058-383-3662	各務原市蘇原緑町4-5-1	504- 0902
大(3)7460 29. 4. 9	(株)アールプランナー 岐阜支店	古 賀 祐 介 (山 崎 寛 征)	山 崎 寛 征	058-268-6880 058-268-6881	羽島郡岐南町下印食3-30 とらでんビル4A号	501- 6018

【岐阜北支部】

(1) 5029 31. 3. 18	は う す 長 良	坪 井 雅 基	坪 井 雅 基	058-295-6670 058-295-6670	岐阜市雄総柳町4-45-1	502- 0015
-----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者 (政令使用人)	専任取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	頁
岐阜南	旧：(4) 4254 新：(1) 5028	旧：(株) 杉 山 不 動 産 新：杉 山 不 動 産	杉 山 浩 一	杉 山 浩 一 杉 山 英 夫	058-383-1064 058-383-4752	22
	事務所所在地	〒504-0018 各務原市那加西市場町6-68-5				
岐阜北	旧：(4) 4084 新：(1) 5031	旧：丸 神 不 動 産 新：(株) 丸 神 不 動 産	神 山 勝	神 山 勝	058-293-1080 058-293-1082	30
	事務所所在地	〒501-1132 岐阜市折立207				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	アサヒ・トラスト(有)	浅 野 義 則	岐阜市黒野南4-21-2	廃 業	28
西 濃	(有) 東 建 開 発	村 井 外 二	大垣市加賀野3-533-49	廃 止	40

変更事項（4月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)アルミックエステート	専任取引士	末武由貴子		8
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	政令使用人	藤枝美菜	磯部諭	9
		専任取引士		磯部諭	
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜支店	専任取引士	森英児		10
岐阜中	(株) 高 垣 組 岐阜支店	商 号	(株)高垣組 岐阜支店	(株)高垣組 岐阜支店	10

岐阜中	(株) N E X T 岐 阜	T E L	058-275-3555	058-275-3550	11
		F A X	058-275-3556	058-275-3557	
岐阜中	矢 島 建 設 興 業 (株)	所 在 地	〒500-8867 岐阜市木ノ本町2-8	〒500-8867 岐阜市木ノ本町2-4-5	—
岐阜南	(有)ディベロップメントブレーン	専任取引士		高祐輔	25
岐阜北	旭 不 動 産 (株)	代 表 者	浅野雅由	浅野義則	28
		専任取引士		浅野義則	
岐阜北	(株) ア ル ミ ッ ク 岐阜長良営業所	専任取引士		中江芳雄	28
岐阜北	(有) オ ハ ナ	政令使用人		栗野由紀	28
		専任取引士		栗野由紀	
西 濃	南 濃 不 動 産	専任取引士	古川正二		43
西 濃	(株) い と さ し	専任取引士	内山則之		45
西 濃	平 成 興 産 (株)	専任取引士	桐山良太	桐山二郎	45
中 濃	(株) 高 垣 組	商 号	(株)高垣組	(株)高垣組	63
中 濃	(株) 小 栗 建 設	専任取引士	大竹妙子	長谷川浩司	66

※ 頁の欄は、「平成30・31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
中 濃	ベ ス ト ュ ー ス	西部 美好	西部 みさゑ	母	平成31年 4 月 19 日

「ハトマークサイト(全宅連統合サイト)」を活用しましょう!!

「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、会員の方が登録した物件を消費者の方が自由に検索することができます。会員の方は無料で利用(物件登録)できますが、インターネット接続環境とID・パスワードの発行が必要となり、初回に限り利用申込みが必要となります。

利用申込み、操作方法等のお問合せは、協会本部事務局までお願いします。(TEL 058-275-1551)

※ 現在ご利用中の会員の方は、新たに申込み必要はございません。

◎ ハトマークサイトで出来ること

- ・登録した物件を、「中部レインズ」にも登録することができます。
- ・公開した物件は、(公財)不動産流通推進センターが運営するサイト「不動産ジャパン」※にも自動的に公開されます。
※ 「不動産ジャパン」とは、関係4団体(全宅・全日・FRK・全住協)の物件広告サイトを一元化したサイトです。
- ・登録した物件を、一般消費者向けアットホームサイト、アットホーム提携サイト等に有料で公開することができます。
- ・自社会員情報から、自社ホームページにリンクを設定することができます。
- ・登録した自社物件の店頭用リーフレットが作成できます。

[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®

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

頑張るあなたを
応援します!



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)



テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん



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/>

不動産キャリアパーソン で 検索



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4月30日現在
所属会員 1,121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