

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.517
令和2年1月15日発行



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

あけまして おめでとうございます

会 長	山 本	武 久
副 会 長	林 仁	美 昭
副 会 長	末 永	勝 俊
常務理事	東 部	明 直
常務理事	堀 上	義 夫
常務理事	瀬 中	隆 彦
常務理事	田 高	幸 四郎
常務理事	土 屋	英 人
常務理事	内 山	博 幸
常務理事	内 井	藤 勝
理 事	内 可	児 慶
理 事	高 天	橋 野
理 事	川 出	野 勉
理 事	今 尾	拓 史
理 事	田 中	秀 明
理 事	大 橋	憲 一
理 事	足 立	雅 善
理 事	梅 本	裕 輔
理 事	白 木	慶 一
理 事	今 木	健 治
理 事	玉 井	田 伸
理 事	篠 田	沼 直
理 事	飯 林	野 博
理 事	大 蒲	秀 夫
理 事	酒 向	柴 田
理 事	柴 田	加 藤
理 事	佐 藤	不 二
理 事	鈴 木	富 之
理 事	渡 辺	修 治
監 事	菱 田	大 次郎
監 事	岩 田	信 之
監 事	水 野	野 雄 二

おもな内容

年頭のご挨拶 会長 山本武久	3
年頭あいさつ 知事 古田肇	4
災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の 提供について協力をお願い	5
令和2年度税制改正大綱について	6
10月新設住宅着工	7
令和元年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ ..	8
「不動産業開業支援セミナー」開催のお知らせ	8
「ハトマークセミナー」開催のお知らせ	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

年頭のご挨拶



会長 山本 武久

会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。令和2年元旦を健やかに迎えられたこととお慶び申し上げます。本年も協会の運営にご協力をお願いいたします。

さて、昨年を振り返りますと、台風15・19・21号と兩台風が猛威を振るい、首都圏周辺をはじめ各地に甚大な被害をもたらしました。被害にあわれた方々に心よりお見舞いを申し上げます。

社会では、少子高齢化、いじめ、幼児虐待、パワハラ、セクハラ、モンスター〇〇等の問題が日々報道され、深刻さを増しております。また、安倍政権の進める働き方改革関連法の施行や社会保険の加入条件の変更による人件費の高騰、特にパート賃金の上昇に歯止めがかからない状況は、中小企業や小売業の人材確保にも影響を与えています。変化は世の中の常ですが、何らかの対応が必要と思われまます。

10月の消費税率の引上げに際しては、住宅ローン減税の控除期間の延長、住まい給付金の拡大等の対応がされたことにより、住宅需要の大きな落ち込みは避けられたかと思っています。

世界に目を向けますと、「〇〇ファースト」が主導権を握り、自国への利益誘導が目立ちました。英国のEU離脱は避けられない見通しで、トランプ大統領のウクライナ疑惑による弾劾訴追、北朝鮮のミサイル発射、韓国の反日政策等には、正に国の威信を賭けた取り組みが求められます。経済においては米中貿易摩擦による関税率の問題に始まり、各国に広がった自国ファーストの姿勢は、国際秩序の乱れを招くことが危惧されます。

令和2年度の政府予算は、過去最高となる102兆6580億円が閣議決定され、経済成長見通しは、実質1.4%と想定されています。幼児教育・高等教育無償化、増え続ける医療費への対応、社会インフラ整備への対応等様々な施策が盛り込まれています。世界の救世主として期待されているAI、IoTの分野も日々進歩し、ロボット分野も人類の労力軽減に尽くすよう進化し続け、輝かしい未来をもたらしてくれるものと期待しています。特に高齢者の自動車運転事故への対応は急務です。

本年4月から改正民法が施行されますが、不動産業界におきましても、これまでの瑕疵担保責任という概念から契約不適合責任に転換されるなど、業務に大きな影響を与えることとなります。本会においても、これに対応するための「全宅連版契約書」について、3月の県下統一研修会で解説を行うこととしています。また、全宅連では、クラウドを活用してweb上で重説や契約書等を編集・保存等することができる「ハトマークweb書式作成システム（仮称）」を6月に稼働する予定です。会員の皆様におかれましても、大いにご活用いただきたく思います。

懸案事項である地方銀行の不動産仲介業参入問題につきましては、地域の中小宅建業者の存立を脅かすものであり、断固反対の立場で引き続き今後の動向を注視してまいります。

最後に、皆様におかれましては、この1年を健康で笑顔で過ごされますことを祈念申し上げ、年頭のご挨拶とさせていただきます。

令和2年 知事年頭あいさつ



岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに令和としての初めての新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、「想定外の常態化」が続く自然災害への備えや、国家的危機事案となったCSF(豚コレラ)への対応が喫緊の課題でありました。一方で、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を契機に、世界中の注目が我が国に集まる2020年を「観光ビッグイヤー」と位置づけ、本県の魅力を国内外に発信するべく、準備を進めた一年でもあり、「美濃手すき和紙」の大会表彰状への採用などの成果も得られました。

本年は、引き続き「危機管理対策」と「魅力発信」に重点を置くほか、Society5.0実現に向けた未来技術の実装など、地方創生への対応を加速させる必要があります。このため、『清流の国ぎふ』創生総合戦略の三つの政策の柱に基づき、「清流の国ぎふ」づくりを一層深化してまいります。

まず、『清流の国ぎふ』を支える人づくりでは、産業分野毎に整備した人材育成拠点の活用や、就職氷河期世代の就職に向けたマッチングなどにより担い手を育成・確保するとともに、「産業技術総合センター」を活用し、幅広い分野を対象とした生産管理やAIの活用などの総合的な研修を実施してまいります。また、「障がい者総合就労支援センター」を新設するなど、多様な主体の社会参加が可能となる仕組みを構築してまいります。

次に、「健やかで安らかな地域づくり」では、県強靱化計画に大規模停電対策を盛り込むとともに、河川整備を進めるなど、防災・減災対策を強化するほか、CSF発生農家の経営再開支援や飼養衛生管理の向上などに取り組んでまいります。また、東海環状自動車道やリニア岐阜県駅へのアクセス道路など、ネットワーク・インフラの整備を促進するほか、小児患者の在宅移行の支援拠点の設置を検討するなど、医療・福祉の連携・充実を図ってまいります。

そして、「地域にあふれる魅力と活力づくり」では、関ヶ原の合戦420周年を迎える本年、新たなシンボルとして、「岐阜関ヶ原古戦場記念館」を7月に開館します。関ヶ原古戦場と大河ドラマ「麒麟がくる」で注目を集める明智光秀、その主君である斎藤道三、織田信長ゆかりの地を組み合わせながら、広域的な「戦国武将観光エリア」を構築してまいります。また、杉原千畝生誕120年・命のビザ発給80年を契機に「人道観光」を促進するなど、他の地域にないコンセプトで、広域周遊観光を実現してまいります。加えて、東京2020オリンピック・パラリンピック、文化人・知識人が地域の人々と知の交流を図る「エンジン01in岐阜」、全国60万人が参加する「ねんりんピック岐阜2020」などの機会を存分に活かし、国内外からの誘客と本県が誇る「観光・食・モノ」の魅力発信に全力で取り組んでまいります。

今年一年の県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

会員の皆様へ

災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いします。

日本国内は、幾度となく地震、台風、豪雨などの自然災害に見舞われており、岐阜県においてもいつ大規模な災害が起きてもおかしくありません。

賃貸型応急住宅制度(旧:借上げ仮設住宅制度)は、以下の条件を満たす賃貸住宅物件に被災者が入居を希望する場合、県が借主となり、貸主・被災者との三者により定期借家契約を締結し、県が借り上げた物件を被災者に応急仮設住宅として提供するものです。

本会では、岐阜県と「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、万一災害が発生した際は、速やかに被災者に対し「賃貸型応急住宅」として提供することができるよう、事前に物件情報をリストアップして定期的な更新を行っています。

会員の皆様には、所属支部よりご依頼文書を発送させていただきますので、被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いいたします。

※ 現在入居中の物件であっても、適合する物件がございましたら情報提供をお願いします。

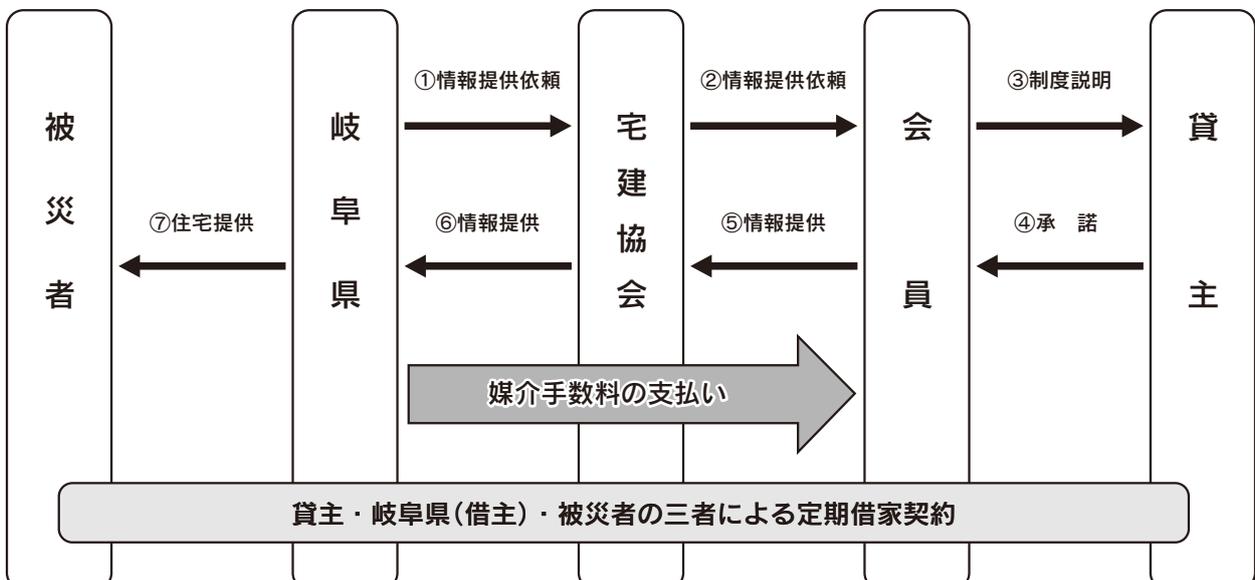
【賃貸型応急住宅となる条件】

1. 貸主が賃貸可能な賃貸型応急住宅として提供されることに同意すること。
2. 原則として、昭和56年6月以降に建設され、被災後に使用可能と確認された住宅であること。
3. 期間は、契約開始日から最長2年であること。(災害救助法適用の範囲で延長有り)
4. 家賃等の支払いについて、当月分を翌月に支払うことが可能であること。

【岐阜県の費用負担】

1. 家賃、共益費、管理費
2. 退去修繕負担金(上限は賃料の2か月分)
※退去時の原状回復のための修繕費等に要する費用です。
3. 仲介手数料(上限は賃料の0.5か月分+消費税)
4. 火災保険料等(上限は賃料の0.5か月分)
5. 礼金(上限は賃料の1か月分)が追加されました。

【被災者への住宅提供の流れ】



令和2年度税制改正大綱について

令和元年12月20日に閣議決定されました令和2年度税制改正大綱の概要についてお知らせします。

今回の税制改正大綱では、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置として、新たに「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」が創設されることとなりました。さらに適用期限を迎える各種特例措置の延長など、本会が重点的に要望した事項は概ね認められました。

令和2年度税制改正に関する提言結果（概要）

1. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地（※）を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置（土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日）

※ 低未利用地であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長 → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
- (2) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長 → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
- (3) 不動産取得税に係る特例措置の延長 → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
- (4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長
→ 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
- (5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長 → 令和3年12月31日まで2年間延長されます。
- (6) 特定の事業用資産の買換特例 → 令和5年3月31日まで3年間延長されます。
- (7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
 - ① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
 - ② 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置
→ 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
 - ③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
 - ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 → 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
 - ⑤ 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例
→ 令和4年12月31日まで3年間延長されます。
 - ⑥ 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置
→ 令和5年3月31日まで3年間延長されます。
 - ⑦ 老朽化マンションの建替等の促進に係る特例の延長等、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進めるための措置（登録免許税、不動産取得税）
→ 令和4年3月31日まで2年間延長されます。
 - ⑧ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等）
→ 令和4年3月31日まで2年間延長されます。

10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比7.0%増の2万2,896戸と5カ月連続の増加となったものの、持ち家が同5.6%減の2万4,495戸と3カ月連続の減少、貸家でも同16.5%減の2万9,417戸と14カ月連続の減少となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同7.4%減の7万7,123戸と4カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同4.5%減の638万6千㎡と3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2.0%減の87万9千戸となり、先月の増加から再び減少となった。

持ち家では、民間資金分が同5.5%減の2万1,836戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同6.1%減の2,659戸と3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16.8%減の2万6,446戸と29カ月連続の減少、公的資金分でも同13.1%減の2,971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。

分譲住宅では、マンションが同16.2%増の9,998戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同1.4%増の1万2,726戸と5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5.6%増の208戸と3カ月ぶりの増加、持ち家が増減なしの538戸となったものの、分譲住宅が同13.6%減の152戸と2カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同1.5%減の898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、持ち家が同4.8%減の4,955戸、貸家が同16.1%減の1万9,599戸、分譲住宅でも同3.8%減の9,713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10.4%減の2万5,676戸となった。

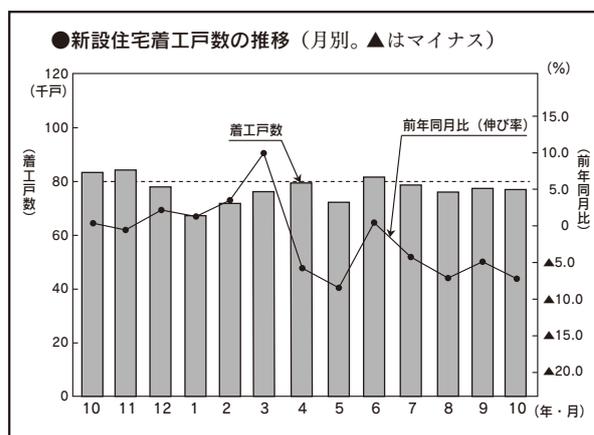
中部圏では、分譲住宅が同0.7%増の2,471戸と増加となったものの、持ち家が同4.1%減の

3,764戸、貸家でも同5.1%減の3,058戸と減少となったため、中部圏全体では同4.7%減の9,315戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同26.9%増の4,559戸と増加となったものの、持ち家が同10.2%減の2,963戸、貸家でも同18.3%減の3,733戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.6%減の1万1,314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156.8%増の1,184戸と増加となったものの、持ち家が同12.7%減の3,418戸、貸家でも同13.9%減の6,469戸と減少となったため、全体では、同7.9%減の1万1,109戸と3カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同7.7%減の2,800戸、貸家が同14.2%減の5,986戸、分譲住宅でも同17.7%減の1,068戸と減少となったため、全体では、同12.7%減の9,877戸と7カ月連続の減少となった。



令和元年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和元年度第3回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催致しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講下さいますようご案内します。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

※ 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)された事業所には、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を交付します。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
3月5日(木) 午後1時30分より	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
3月6日(金) 午後1時30分より	岐阜	不二羽島文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
3月12日(木) 午後1時30分より	東濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
3月17日(火) 午後1時30分より	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋3299-1
3月18日(水) 午後1時30分より	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館地下1階 大会議室	高山市千島町900-1

2. 研修科目・講師 「民法改正(債権法)に係る契約書等作成の注意点」(仮題)

弁護士 高川 佳子 氏

(全宅連顧問法律事務所 深沢綜合法律事務所所属)

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の方にも開放(有料による事前申込制)しています。

「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に対し、開業に向けてのノウハウや手続き方法等について解説するセミナーを開催します。

セミナー終了後には、疑問点等を相談いただける個別相談会も開催しますので、この機会にぜひ参加ください。

参加をご希望の方は、お電話又はホームページ内の申込フォームからお申込みください。

- 開催日時 令和2年2月12日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
- 会場 岐阜県不動産会館 3階研修室(岐阜市六条南2-5-3)
- 内容
 - ・宅建業の免許申請から開業までの流れ
 - ・開業資金の融資制度について
 - ・宅建協会の事業と入会手続きについて
 - ・宅建業体験談
 - ・個別相談会(希望者のみ)
- 申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)
URL <http://www.gifu-takken.or.jp>

「ハトマークセミナー」開催のお知らせ【参加費無料】

不動産無料相談会を同時開催

第4次産業革命の情報通信技術の発達は、我々の社会に対してこれまでにない大きな変化をもたらすこととなります。

シニアクラス(50～90歳)は、人生の第二ステージをどう設定するかを課題を抱えているところ、その一方においては、少子問題と向き合わなければならない、将来への不安があり、能力の衰えも加わって、財産の管理・処分、事業承継、消費者被害、介護・虐待・扶養、相続・遺言等生起する問題が多く、情報音痴でいると、その対処方法にしても遅れを取ったりします。

宅建協会・全宅保証岐阜本部主催による一般消費者向け参加費無料のセミナーですので、会員の皆様の顧客、お知り合いの方で、受講を希望される方がございましたらご案内くださいますようお願いいたします(会員の方も受講頂けます)。

- 日 時 令和2年2月11日(火・祝)
午後1時30分より～(受付開始 午後1時15分～)
- 会 場 じゅうろくプラザ 5階小会議室1
(岐阜市橋本町1-10-11・JR岐阜駅隣接)
- セミナー・相談会
第一部 13:30～14:55(定員60名)
シニアクラスが知っておくべき
「財産」の管理・処分と承継の問題
講 師 ^{うら} ^た ^{ます} ^{ゆき} 浦田 益之 弁護士



【講師紹介】

浦田益之法律事務所 所長
自称「岐阜応援プレイヤー」
和歌山県出身・かつらぎ町大使、弁護士功労(H23秋叙勲)
「法律サロン」(月刊なごや)、「経営法務大学」(岐阜新聞)、「浦田弁護士の聞いて納得すること・できないこと」(からだサイエンス)など連載中
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会顧問、宅地建物取引士法定講習講師

第二部 15:00～16:30(予約制・1相談者当り30分程度)
不動産無料相談会

- セミナー・相談会の申込方法
事前に電話・FAXでお申込みをお願いします。(先着順・定員制)
※ 電話でお申込みの場合、参加者代表の方の氏名、参加人数、連絡先電話番号、相談会参加希望の有無をお伝えください。FAXの場合、上記の内容をご記入いただき送信ください。
※ 当日、会場でも受付をしますが、満席の場合はやむを得ずお断りすることがございます。
※ 相談をご希望の方は、あらかじめご予約をお願いします。予約多数の場合はご希望に添えない場合がございます。

申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会(岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館)
TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)
FAX 058-274-8833

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



新年明けましておめでとうございます。今回は、身近な法律相談として「働き方改革関連法」についてお話しします。

1. 働き方改革関連法とは？何故にかかる関連法が施行されるのに至ったか？
2. 法の定める働き方改革の具体的内容について
 - (1) 長期間労働者の是正、多様で柔軟な働き方の実現に向けて
 - (2) 雇用形態にかかわらず公正な待遇の確保に向けて

1. について

働き方改革関連法とは、労働基準法、労働安全衛生法、労働時間等の設定の改善に関する特別措置法、労働契約法等の8本の労働法の改正を行うための法律の通称を指しています。

「歯止めのかからない少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少」や「育児や介護との両立等、働く人のニーズの多様化」等の状況に直面し、これらの課題解決のために、個々の事情に応じ、様々な働き方を選択できる社会実現、そして各人がより良い将来展望を持てるようにすることを目指し、法律改正され、2019年4月1日から順次施行されています。

2. について

第1に「長時間労働の是正、多様で柔軟な働き方の実現」を、第2に「雇用形態にかかわらず公正な待遇の確保」を目指しています。

- (1) 長時間労働の是正、多様で柔軟な働き方の実現について

ア 時間外労働につき、法定の上限規制導入(罰則付き)

以前は、時間外労働につき、法律上の上限は定められていませんでした。これにつき法律上、上限を設け、原則月45時間、且つ年間360時間以内を原則とし、臨時的な特別な事情がある場合でも単月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)、年間720時間を限度とされています。これを超えると刑事罰適用もあります。中小企業にも2020年4月1日から施行され、適用を受けることになります。

イ 5日間の「有給休暇取得」の義務化

年10日以上の有給休暇が発生している労働者に対しては、会社は必ず5日間の有給休暇を取得させなければならない義務を負うことになりました。

従前は、労働者自らが申し出なければ有給休暇を取得できなかったところ、今回の措置によって、使用者である会社が労働者の希望を聴取して、その希望を踏まえて取得時季を指定して年5日を取得させる必要があります。既に2019年4月1日から施行されています。

ウ 高度プロフェッショナル制度の創設、3カ月のフレックスタイム制などの多様な働き方の実現が目指されています。

- (2) 雇用形態にかかわらず公正な待遇の確保

ア 正規、非正規雇用労働者間の不合理な待遇差の禁止、すなわち、同一企業内において、正規雇用の社員とパートタイム労働者、有期雇用労働者、派遣労働者等の非正規雇用労働者の間で、基本給、賞与などの個々の待遇ごとに差異を設けることが禁止されます。

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日から施行されます。

イ 施行後、「均衡待遇規定の明確化」が求められます。すなわち、基本給、賞与、各種手当等の待遇ごとに、当該待遇の性質、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旨を明らかにする必要があります。

また、基本給、賞与、各種手当等の待遇ごとに判断するための「ガイドラインの策定」などが求められます。

以上



媒介業者と賃貸人間で、媒介業者がテナントから受領した預り金等の授受についてトラブルが発生し、媒介業者は営業妨害の不法行為に基づく損害賠償請求(本訴)を、賃貸人は預り金等の返還を求めた(反訴)事案において、テナントより礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で収受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意は、宅建業法に違反し無効であるとし、裁判所が認定した媒介業者から建物所有者への未交付分に限定して賃貸人の請求は認容されたが、双方のその余の請求は棄却された事例

(東京地裁 平成25年6月26日判決 一部認容)

【事案の概要】

平成18年、賃貸人Y(被告)は、媒介業者X(原告)に、所有建物(以下「本件建物」という。)の賃貸借契約の媒介を依頼した。

Xは本件建物において、同年11月から平成22年2月にかけて本件契約1ないし4の、4件の賃貸借契約の媒介を行った。

平成22年3月、Xは、金銭の精算等について疑問を持ったYがXの事務所に押しかけ暴言を吐き、恫喝したとして、Yに対し営業妨害等の不法行為に基づく損害賠償等の支払を求めて、本訴を提訴した。これに対し、YはXに対し、預り金等返還請求として240万円余(うち礼金111万円余)の支払を求め、反訴として提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Yの請求を一部認容した。

(1) Yの営業妨害について

XとYとのやり取りで、Yらが、やや激しい言葉でXに迫ったことはあるとしても、社会通念上許される範囲を超えてYらが暴言を吐き、Xを恫喝したとまで認めることはできない。

(2) 本件礼金取得合意の存否について

Xは、本件契約1に先立ち、Yに対し、近時の賃貸物件の供給状況では、貸主が広告料名目で元付業者に対し金員を支払うのが一般的であり、本件建物の賃貸を仲介するに際しても、Yに広告料を支払ってほしい旨求めたところ、Yが、自分が出えんをして広告料を負担するという事に難色を示したので、Xにおいて、テナントから礼金名目で金銭(通常は賃料の2か月分)を徴収し、これを広告料に充てることを提案し、Yの了承を得た。

Yは、これを否定する旨の主張をするが、4件の各契約書には、礼金の規定が明確に表示されており、投資物件としての運用を目的としたYが礼金が未払であることについて問題としなかったとは考え難いのであり、Yの主張等は、採用することができない。

(3) 本件礼金取得合意の効力等について

礼金取得合意は、賃借人から礼金との名目の下に賃料の1か月又は2か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、これをXにおいて広告料の名目により取得することを認めるものであるが、このような合意は、宅建業法の定め違反し、無効であるというよりほかはない。

本件以外でも、広告料名目の金銭の収受が行われる実態が認められるとしても、このような実態に基づく運用が強行規定である宅建業法の規定を空文化する効力を持つような慣習法として確立しているとは言い難く、上記Xの主張によっても、前記判断を左右するに足りない。

Yは、礼金名目の金員について、Yが取得すべき金員をXが預かり又は留保したとして、そ

の引渡しを求めている。しかし、この礼金は、強行規定を潜脱する目的で、Xが広告料名目の金員を取得するために定めたものであるから、各賃借人とY間の礼金支払合意も、礼金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効である。

Yは、各賃借人から支払われた礼金名目の金員を取得する正当な権限を有しないから、これを自らに引き渡すべき請求をすることもできないというべきであり、Yの礼金の引渡請求は、各契約を通じ、前提を欠いて、理由がない。礼金は本来賃借人に返還すべきものであり、礼金名目の金員の支払について、賃借人との関係でXに助力したYがこれを取得すべき理由はない。

(4) Xの預り金等の未返還債務について

Xは、Yに対し、本件契約2の解約・本件契約3の締結に際し、64万円を現金で交付した旨主張する。しかし、これを裏付ける領収証等の書証はない。そして、Xは、Yに64万円を手渡したのは、平成21年2月6日頃にYの自宅においてであると供述していたところ、Yは、平成20年12月24日から平成21年2月17日まで中華人民共和国に渡航しており、Xの上記供述は、採用できない。そうすると、上記64万円の交付については、その事実を認定することは困難である。

Yの反訴請求は64万円の支払を求める限度で理由があり、その余の請求を認める的確な証拠はない。

【まとめ】

本件は、媒介業者と賃貸人間で合意された礼金取得合意、及びその合意を前提として定められた賃貸人と賃借人間の礼金支払合意について、宅建業法の媒介報酬制限規定を潜脱するものとして無効とされた事例である。

宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額は、宅建業法46条に基づき、国土交通大臣の告示によって、その報酬額の最高限度が定められている。また、当該告示の第7第1項には「宅建業者は…第2から第6までの規定によるほか、報酬を受けることはできない。ただし依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りではない」と規定しており、東京高判 昭57・9・28においては、当該告示が特に容認する広告の料金とは、大手新聞の広告料等、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告費用としており、さらに、特に依頼者から広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾があった場合に限り、その実費を受領できるとしている。

宅建業法の報酬規程等に違反した場合、行政処分の対象にもなることから、宅建業者には慎重な対応が求められ、本件事例のような合意は慎むべきといえよう。

(一財)不動産適正取引推進機構「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

- 1 2月4日
 - ・第3回常任理事・常任幹事会
- 1 2月5日
 - ・第7回法定講習会
- 1 2月6日
 - ・第2回D I 調査委員会
- 1 2月10日
 - ・第32回東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市：山本会長、林副会長、加納事務局
局長出席
 - ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
名古屋市：山本会長、田中常務理事、加納
事務局局長出席
- 1 2月11日
 - ・第2回県下統一研修会（中濃地域）
- 1 2月13日
 - ・第2回消費者保護委員会
 - ・宅建試験総括会議
東京：磯西職員、吉益職員出席
- 1 2月15日
 - ・宅建ぎふVol.5 1 6 発行
- 1 2月16日
 - ・第209回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：土屋常務理事出席
- 1 2月17日
 - ・第2回理事会・幹事会
 - (1) 令和元年度上期業務執行状況及び財務
状況について
 - (2) 入退会状況について
 - (3) 巡回調査の実施結果について
 - (4) 宅建試験の実施結果について
 - (5) 令和2年度税制改正等に関する提言に
ついて
 - (6) ハトマークweb書式作成システム（仮
称）について
 - (7) 全宅管理の入会促進について
 - (8) 入会手続きの見直しについて
- 1 2月19日
 - ・弁護士相談
- 1 2月24日
 - ・全宅連不動産総合研究所第2回運営委員会
東京：山本会長出席
- 1 2月27日
 - ・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 1 2月6日
 - 新規入会者事務所調査
 - 入会審査会
- 1 2月11日
 - 正副支部長会
- 1 2月17日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
- 1 2月24日
 - 巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 1 2月3日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
 - 第4回広報情報提供委員
会
- 1 2月4日
 - 巡回相談(各務原市役所)
- 1 2月5日
 - 新規入会者事務所調査
- 1 2月6日
 - 第2回人材育成委員会

新規入会者事務所調査

- 1 2月12日
 - 入会審査会
- 1 2月13日
 - 入会審査会
- 1 2月18日
 - 巡回相談(羽島市役所)
- 1 2月19日
 - 新規入会者事務所調査
- 1 2月20日
 - 入会審査会

岐阜北支部

12月3日
幹事・監査・地区委員合同会議
12月7日
瑞穂・本巣・北方地区暴力追放大会
12月10日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

12月9日
新規入会者事務所調査
12月10日
第4回幹事(監査・地区委員)会
12月13日
入会審査会

中濃支部

12月2日
巡回相談(可児市役所)

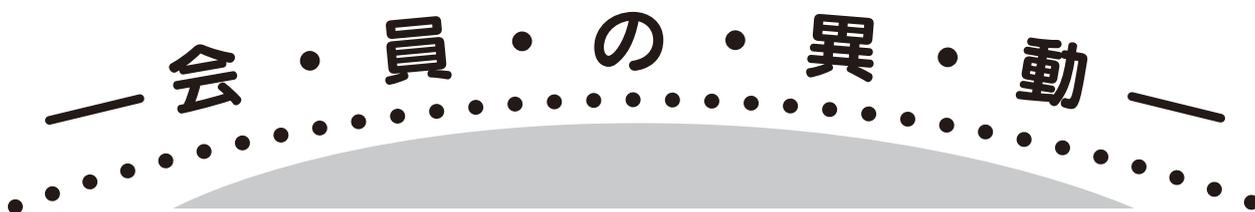
12月10日
巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

12月6日
第3回役員(幹事)会

飛騨支部

12月3日
IT研修会



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

【岐阜中支部】

(1) 5055 1.11.27	(株) ミ ラ イ ズ	加 藤 実	加 藤 実	058-215-9305 058-215-9342	岐阜市羽根町12-8 ニューバードビル3F	500-8834
---------------------	-------------	-------	-------	------------------------------	--------------------------	----------

【岐阜南支部】

(1) 5052 1.11.12	岐 阜 不 動 産 (株)	古 橋 健 (吉 田 和 弘)	吉 田 和 弘	058-392-6533 058-322-3401	羽島市江吉良町江西3-26	501-6237
(8) 3161 30. 2. 15	大 丸 開 発 (株) DAIMARU うぬまスタジオ	臼 井 泉 (金 森 賢 樹)	金 森 賢 樹	058-372-2607 058-372-2608	各務原市鵜沼西町3-309 イオンタウン各務原鵜沼	509-0132

【西濃支部】

(1) 5056 1.12. 3	合同会社Prestate	坂 俊 弥	坂 俊 弥	0584-47-8640 0584-47-6845	安八郡安八町南條253	503-0123
---------------------	--------------	-------	-------	------------------------------	-------------	----------

退会者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株) ト ッ プ ・ ス ペ ー ス	木 村 大	岐阜市西明見町18	期間満了	17
岐阜南	小 森 不 動 産 事 務 所	小 森 賀 知 子	各務原市鵜沼宝積寺町5-99	廃業	22
岐阜北	山 田 産 業 (株)	山 田 晃	岐阜市正木1194-2	期間満了	30
岐阜北	み ず ほ 不 動 産	森 田 茂	瑞穂市犀川2-29 2F	期間満了	33
東 濃	(有) 峯 茂 不 動 産	林 茂 樹	中津川市千旦林538	廃業	77

変更事項（12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	専任宅建士	寄國侑輝	森山貴晴・西澤匡生・ 浪花潤二郎	11
岐阜南	大丸開発(株)	専任宅建士	金森賢樹		25
岐阜北	一新建設(株) 不動産ショップ	政令使用人	堀薫之	高木ゆいか	28
		専任宅建士	堀薫之	高木ゆいか	
岐阜北	(有)エコ・ハウス	専任宅建士	棚橋邦子・棚橋恵里	波多野亮	28
岐阜北	K Z (株)	代 表 者	加藤章三	加藤辰美	—
中 濃	(有)ひるがの別荘管理センター	専任宅建士	蓑島弘二		63
東 濃	(株)グッドライフエステート	専任宅建士		佐藤利枝	74

※ 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。

[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

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,000円(税別)

不動産キャリアパーソンで 検索

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。

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

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん



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>

令和元年12月31日現在
所属会員 1,114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