

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.521
令和2年5月15日発行



おもな内容

新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について……………	2
建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いの一部改正について……………	2
2月新設住宅着工……………	4
「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ……………	5
令和2年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」について……………	5
「ハトマークサイト」を活用しましょう……………	7
身近な法律相談……………	8
不動産取引判例集……………	9
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	10



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

新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について

国土交通省より、宅地建物取引業者において、在宅勤務（テレワーク）が実施されている場合における宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款（平成2年建設省告示第115号。以下「標準媒介契約約款」という。）の規定の考え方について、下記のとおり通知がありましたのでお知らせします。

また、新型コロナウイルス感染症の影響により、宅地建物取引業者が在宅勤務（テレワーク）を実施している場合には、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務（テレワーク）をしている場合であっても、宅地建物取引業法（昭和27年法律第174号）第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱うこととされました。

なお、この取扱いは新型コロナウイルス感染症の感染拡大を防止するためのものであり、平常時における宅地建物取引業者の業務の実施においても同様の取扱いとはなりませんのでご留意ください。

1. 依頼者への業務の処理状況の報告方法について（標準媒介契約約款の一及び標準媒介契約約款の二関係）

宅地建物取引業者から依頼者への業務の処理状況の報告の方法については、専任媒介契約書中の1の二及び専属専任媒介契約書中の1の二において、郵送又は電子メールにより行うこととされているところですが、当面の間、依頼者の承諾を得た場合には、電話等の契約書であらかじめ定めた方法以外の方法により行うことは差し支えないものとします。

ただし、電話等により業務の処理状況を報告した場合であっても、後日のトラブルを防止する観点から、事後的に、契約書においてあらかじめ定められた方法（郵送又は電子メール）により報告を行う必要があることに留意してください。

2. 媒介契約の更新時の申出方法について（標準媒介契約約款の一及び標準媒介契約約款の二関係）

媒介契約を更新しようとする場合には、専任媒介契約約款第15条第2項及び専属専任媒介契約約款第14条第2項において、依頼者から宅地建物取引業者に対して文書でその旨を申し出ることとされているところですが、当面の間、双方で合意した場合には、文書以外の方法により申し出ることは差し支えないものとします。

建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いの一部改正について

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がされ、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がされたことにより、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が、このたび、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一部が改正され、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通知がされ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/4780>) 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の取扱いについて（平成31年3月29日付け30農振第4002号農林水産省農村振興局長通知）一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>別添 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</p> <p>1～3（略）</p> <p>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。</p> <p>(1)（略）</p> <p>(2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。</p> <p>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。）</p> <p>イ（略）</p> <p><u>(3) (2)のアの「必要な資力及び信用があることを証する書面」については、当該事業を実施する地域及びその近傍の条件が類似する地域における住宅及び宅地の販売状況やニーズ、当該農地転用事業者のこれらの販売の実績及び計画等からみて、販売することが確実と認められる土地の区画については、住宅建設に必要な資力及び信用を求めないこととして差し支えない。</u></p> <p><u>また、販売することが確実な土地の区画か否かを個々に判断する方法に代えて、農地転用許可権者が過去の販売実績等から一定の割合をあらかじめ定めておき、土地の区画のうち当該割合に相当する部分については、住宅建設に必要な資力及び信用を求めないこととして差し支えない。この場合の「過去の販売実績」とは、例えば、申請に係る土地の近傍の条件が類似する土地の過去5か年における販売実績のうち、最も低い年のものとする</u><u>ことなどが考えられる。</u></p> <p>5・6（略）</p>	<p>別添 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</p> <p>1～3（略）</p> <p>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。</p> <p>(1)（略）</p> <p>(2) 当該許可申請書には、次の書類を添付するものとする。</p> <p>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<u>全て</u>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。）</p> <p>イ（略）</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>5・6（略）</p>

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、持ち家が前年同月比11.1%減の1万9,557戸と7カ月連続の減少、貸家が同18.9%減の2万2,638戸と18カ月連続の減少、分譲住宅でも同3.9%減の2万362戸と4カ月連続の減少となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同12.3%減の6万3,105戸と8カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同10.9%減の519万4千㎡と7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7.2%増の87万1千戸となり、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11.2%減の1万7,399戸と7カ月連続の減少、公的資金分でも同9.7%減の2,158戸と7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18.0%減の2万164戸と33カ月連続の減少、公的資金分でも同25.8%減の2,474戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同2.4%増の9,353戸と4カ月ぶりの増加となったものの、戸建て住宅が同7.9%減の1万907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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同10.2%減の404戸と3カ月連続の減少、貸家が同28.6%減の132戸と2カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同44.5%減の181戸と6カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同25.3%減の719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9.8%減の4,182戸、貸家が同14.9%減の8,530戸、分譲住宅でも同9.6%減の9,286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11.4%減の2万2,185戸となった。

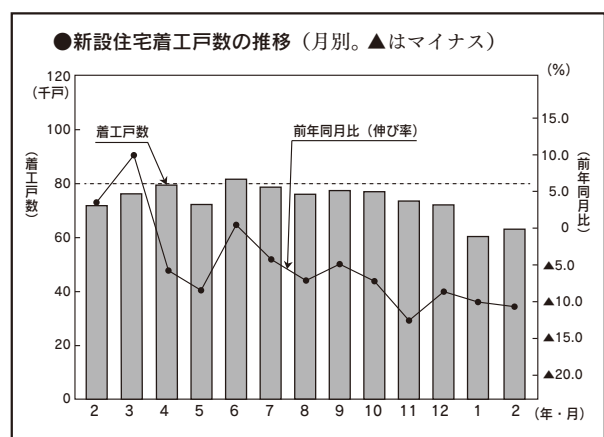
中部圏では、持ち家が同13.7%減の2,956戸、貸家が同28.9%減の1,904戸、分譲住宅でも同

4.7%減の2,273戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同15.9%減の7,158戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同19.9%増の4,582戸と増加となったものの、持ち家が同10.0%減の2,666戸、貸家でも同18.6%減の3,609戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.9%減の1万978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15.8%減の2,886戸、貸家が同17.4%減の5,218戸、分譲住宅でも同3.6%減の461戸と減少となったため、全体では、同16.5%減の8,649戸と7カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同9.8%減の2,153戸、貸家が同12.0%減の4,109戸、分譲住宅でも同13.3%減の1,007戸と減少となったため、全体では、同11.9%減の7,285戸と11カ月連続の減少となった。



「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。 ※ **令和3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・税別(課税事業者には、消費税額及び地方消費税額が加算されます。))が瑞穂市より支払われることになります。 ※ **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
R1-1	瑞穂市十九条字河原143-3	田	500	6,312,000
R2-1	瑞穂市別府字堤外三ノ町1703-1	雑種地	699.77	30,300,000

【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

令和2年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」について

新型コロナウイルス拡散防止のため、日程等が変更される場合があります。

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2年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 令和2年11月15日(日) 13:00~15:00(120分間)

【試験会場】 北海道、岩手、宮城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄(全国24地域)

【受験料】 13,200円(税込)

【出題形式】 四肢択一、50問

ただし、免除講習修了者(2019・2020年度)は45問です。

【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。

【資料請求・受験申込期間】

令和2年8月中旬予定

- 【合格発表】 令和3年1月初旬予定
- 【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】 6,600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
- 【登録の有効期間】 5年間 ※ 試験合格の実績に期限はありません。

○ 令和2年度賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)

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。

- ※ 当講習は「事前学習(自宅学習)」と「講習(会場で行う講習及び確認テスト)」によって行われます。
- ※ 当講習を受講しなくても、賃貸不動産経営管理士試験は受験できます。
- ※ 既存の有資格者(賃貸不動産経営管理士)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みは、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。

- 【学 習 内 容】 ①事前学習(公式テキストを使用した概ね2週間の自宅学習)
②講習(映像と公式テキストによる1日のスクーリング)
③確認テスト
- 【日 程 ・ 会 場】 令和2年7月7日(火)～令和2年9月18日(金)(予定)
全国47都道府県、90会場
- 【講 習 時 間】 9:00から17:30(8:50受付開始)
- 【受講申込期間】 申込期間は会場ごとに異なります。賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(<https://www.chintaikanrishi.jp/measure/course>)より申し込むことになります。
※ 新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、現在お申込みができませんが、準備が整い次第、申込受付が開始されます。
- 【受 講 料】 18,150円(税込)
※ 公式テキスト(4,054円(税込))は、各自にて別途ご購入ください。
※ 受講に際しては、必ず公式テキストをご用意ください。
- 【受 講 要 件】 どなたでも受講できます。ただし、受講申込方法については、実施団体の定めがあります。
- 【テ キ ス ト】 賃貸不動産管理の知識と実務<改訂第4版>
※ 令和2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。
賃貸不動産管理の知識と実務<改訂第4版> 4,054円(税込)
※ 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(<https://www.chintaikanrishi.jp>)より購入できます。
- 【修了の要件】 概ね2週間の事前学習と全講義の適正な受講
※ 遅刻・途中退室は不可。本人確認を行います。
- 【修了の証し】 本講習の修了者は、全国统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50問のうち5問が免除(問46～問50)されます(修了年度より2年間有効)。

「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。(TEL058-275-1551)※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。

ご利用までの流れ

ハトマークサイト利用申込書に記名、押印し、協会本部へ申込(FAX)



ID・パスワードの発行(操作マニュアル等と併せて宅配便でお届け)



ハトマークサイト利用開始

ハトマークサイト利用手順

岐阜宅建ホームページ <http://www.gifu-takken.or.jp> にアクセス



ハトマークサイト登録ボタンをクリック



ログイン画面からID・パスワードを入力



物件情報・会員情報の登録(変更・削除等を含む)

※物件登録後、公開制御より公開先の指定をしないと、サイトに物件情報が公開されません。

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、新型コロナウイルス感染症の影響に対応する主な経営支援制度についてお話します。

1. 岐阜県の制度として「休業協力金」について
2. 厚生労働省、県労働局主管の制度として
 - ①「雇用調整助成金」、②「小学校休業等対応助成金」、③「テレワーク助成金」について
3. 経済産業省主管の制度として「持続化給付金」について
4. 融資政策として
 - ①公庫によるもの、②民間によるもの

1. について

4月18日～5月6日までの緊急事態宣言中、休業もしくは時短に協力した飲食店等の施設に対し、一律、金50万円を支出します(5月20日締切。次があるかは、現在、未定です)。

2. ①について

雇用調整助成金は、従業員の雇用維持に努めた事業主に対し助成されるものであり、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて特例措置が実施され、令和2年6月30日までの緊急対応期間中(期間延長の可能性あり)、雇用保険適用事業所となっている全ての事業主を対象とします。

注意点と要件として、(1)従業員(代表)と休業協定書をご締結下さい。(2)生産指標要件として、例えば月単位の売上が前年同月比で5%以上減少している必要があります。例えば4月から休業を開始する場合、書類を提出する前月に5%以上減少していることが必要となります。

例) 19年4(5)月対20年4(5)月で5%以上減 → 20年5(6)月書類提出

なお、提出期限は6月30日までです(但し、期間延長の可能性あり)。必要書類としては、売上が前年同月比で5%以上減少していることわかる書類(売上簿等)、本来の出勤日と休業・時短した日が分かる書類(出勤簿等)等が必要です。1/40の休業規模要件があり、簡単に言えば給与の締め期間において、半数以上の従業員を1日以上休業させる必要があります(休業手当の支給が必要)。要件、手続及び必要書類が複雑且つ流動的で厚生労働省HP等でご確認及びハローワーク等で相談を。

2. ②について

令和2年6月30日までの間にガイドラインなどにに基づき臨時休業などをした小学校に通う子供等の世話を保護者として行う必要があった労働者に対し、有給(賃金全額支給)の休暇を取得させた事業主は、助成金の対象になります。助成内容は、有給休暇を取得した対象労働者に支払った賃金相当額×10/10です。申請期間は、令和2年9月30日までで、支給要件の詳細や申請書は厚生労働省のHPでご確認下さい(学校等休業助成金相談コールセンター TEL 0120-60-3999)。

2. ③について

「働き方改革推進支援助成金」に関連し、感染症対策としてテレワークを新規、試行的に導入している労働者災害補償保険適用中の中小企業事業主を対象とした制度です。

3. について

持続化給付金とは、事業の継続を下支えし、再起の糧としてもらうため、事業全般に広く使える給付金です。給付額は、中小法人等は200万円、個人事業主等は100万円です(但し、昨年1年間の売上からの減少分を上限とされます)。給付対象の主な要件は、ひと月の売上が前年同月比で50%以上減少している事業者、2019年以前から事業による収入(売上)を得ており、今後も事業を継続する意思がある事業者等です(持続化給付金事業コールセンター TEL 0120-115-570)。

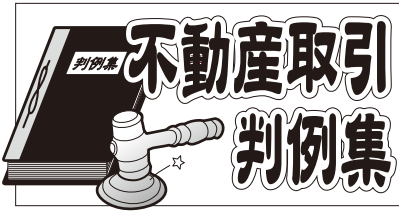
4. ①について

感染症の影響により、業績悪化をきたしているが、中長期的にはその業績が回復し、かつ、発展することが見込まれる中小企業者を対象とした支援です。無担保で設備資金及び運転資金につき国民生活事業としては6000万円、中小企業事業としては3億円を限度で貸し付ける制度です(金額につき、変動の可能性有)。最近1ヶ月の売上高が前年又は前々年同期に比し、5%以上減少していること等が要件となります。詳しくは、日本政策金融公庫のホームページでご確認下さい。

4. ②について

感染拡大の影響で売り上げが減少した中小企業や個人事業主が3年間3000万円を限度に実質無利子で借りられる制度です。5月1日より民間の銀行及び信用金庫等の窓口で受付開始。

以上



投資用の不動産を購入した買主が、不当に高額な価格で当該不動産を購入したが、これについて媒介業者らに共謀があるなどとして、媒介業者とその代表者、従業員及び宅建業者である売主に対し不法行為、使用者責任等に基づいて、損害賠償を求めた事案において、媒介業者及びその従業員に対する請求が一部認められ、その余の請求は棄却された事例

(東京地裁 平成27年3月18日判決 一部認容)

【事案の概要】

X(原告)は、時給1180円の派遣社員であり、不動産取引や投資の経験はなかった。

Y2(被告)は、不動産業を営むY3(被告)の代表取締役であり、Y1(被告)はその従業員であった。

Y4(被告)は、平成24年前半頃、3階建ての本件物件の売却広告を出していた。

Xは、平成24年8月(以下、平成24年の表示を省略する。)、派遣先の同僚から、Y3の事務所でY1を紹介され、その後Y1から、不動産を取得して賃貸すれば、賃料と住宅ローン返済との差額で利益が出る、2年程で物件を手放せばリスクも少ないとの説明を受けた。その際、Xは、Y1が選定する不動産を住宅ローンを組んで購入し、その後の収益と返済の管理等の一切をY1に委託することを了承した。

Xは、9月3日、Y4と本件物件を4580万円で購入する売買契約を締結し、Y1は手付金100万円を立て替えて支払った。

Xは、9月20日、A信用組合に預金口座を開設するとともに、4580万円を借り入れ(毎月の返済元利金16万3119円)、Y1は、預金通帳や登録印等をXから預かった。

Y1は、同日、Y4から、本件契約に関する紹介料として200万円の支払を受けた。

Y1は、9月21日、Y3を貸主代理として、本件物件の2階及び3階部分を月額家賃10万5000円で、12月2日には、1階部分を月額家賃5万8000円で賃貸した。

Y1は、10月上旬頃、Xに対し、本件物件からの利益として20万円を支払ったが、その後支払はしていない。

Xは、平成25年前半頃、弁護士を通じて、Y1から、本件物件の賃貸借関係書類や預金通帳等の返還を受け、賃料収入とローン返済の管理を自ら行うようになった。そして、平成26年11月2日、

本件物件を売却し、諸費用控除後の3145万円余をローンの返済に充てたが、全額を返済することはできなかった。

Xは、Y4から不当に高額な価格で不動産を購入したが、これについてY1らには共謀があるなどとして、不法行為、使用者責任又は会社法429条1項に基づき、Y1らに対して、2341万円余の損害賠償を求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) Y1は、投資に関する知識や経験の乏しい人物を勧誘して、投資名目で不動産を購入させ、その紹介料を売主から得る目的で、不動産投資を行う適性の有無を無視したまま、不動産取引や投資の経験のないXの知識不足につけこみ、断定的判断を提供し、必ずしも投資に適していない本件物件をXに購入させたと認めることができ、このようなY1の行為は、Xの法律上保護された利益を侵害する不法行為に該当するといふべきである。

Y1は、手付金を立替払してはいるものの、X名義の預金口座から回収したものと推認する

ことができ、Xは、4580万円と売却による取得金額3145万円余との差額である1434万円余の損害を被ったものと認められる。また、弁護士費用相当の損害額は143万円余と認めるのが相当である。

- (2) Y1の上記不法行為に関しては、①Xに対する投資勧誘や住宅ローンの事前審査申込書の作成がY3の事務所で行われ、②本件契約締結の際Y2が車を運転してXをY4の事務所まで連れて行き、③Y3の営業活動を行っていた者がXの住民異動届を行った、といった事実があり、これらに照らすと、Y1の不法行為は、Y3の事業の執行について行われたものと認められ、Y3は、Xに対し、使用者責任を負う。
- (3) Y2は、車を運転して、XとY1をY4の事務所等に連れて行き、また、Y1が締結した本件物件の賃貸借契約に関する覚書に代表取締役印を押捺してはいるものの、本件の全証拠によっても、Y2がY1と前記不法行為に関して共謀していたとは認められず、Y2が共同不法行為責任を負うことはない。また、Y3の代表取締役としての職務遂行上、Y2が悪意であったと認めるべき証拠はないし、重過失があったと評価するに足りる任務懈怠の具体的事実の主張立証もない。
- (4) Y4が、Y1に200万円の紹介料を支払った事実を踏まえても、Y1と共謀した事実を認定するのは困難といわざるを得ない。また、Y4は、本件契約の締結に当たり、Xに購入の動機や目的、購入後の物件の活用方法について確認したり注意を促すべき注意義務があるというXの主張は採用できない。

このほか、Xは、Y4が重要事項説明において、本件敷地の容積率につき誤った説明を行い、これが説明義務違反として不法行為に当たると主張するが、そのこととXが本件物件を購入したこととの間に相当因果関係があると認めるに足りる証拠はない。

- (5) よって、Xの請求は、Y1及びY3に対し、1578万円余とこれに対する遅延損害金の連帯支払を求める限度で理由がある。その余の請求はいずれも棄却する。

【まとめ】

本件では、担当者の行為は、買主の法的利益を違法に侵害する不法行為であり、媒介業者は、その使用者責任を負うとして両者の責任が認められている。

投資用マンションの悪質な勧誘行為者の不法行為責任が認められた事例として、東京地判平26・4・1、東京地判平26・10・30があり、東京地判平24・3・27は、買主の売主業者に対する消費者契約法4条2項による売買契約の取消請求を認めているが、投資用マンションの悪質な勧誘については、従来から行政庁による注意喚起が行われており、買主側にも慎重な対応が望まれるところである。

なお、宅建業法の解釈・運用の考え方第47条の2第1項関係は、将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について、具体的な禁止行為を例示しており、それらの点についても改めて確認しておきたい。

(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

- 4月10日
・第1回法定講習会
- 4月15日
・宅建ぎふVol.520発行
- 4月16日
・弁護士相談
- 4月21日
・期末監査会
- 4月22日
・全宅連第1回選挙管理委員会（WEB）
箕浦相談役出席
- 4月27日
・第1回常任理事会・第1回常任幹事会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 4月2日
期末監査会
- 4月3日
第1回幹事(監査)会
- 4月17日
第1回役員会
- 4月28日
支部総会

岐阜南支部

- 4月2日
第1回正副支部長総務委員
長会議
- 4月6日
期末監査会
- 4月7日
第1回幹事会
- 4月20日
支部総会
- 4月30日
第1回正副支部長会議

岐阜北支部

- 4月3日
期末監査会
- 4月6日

第1回幹事会

- 4月16日
役員候補者協議会
- 4月28日
支部総会
第2回幹事会

西濃支部

- 4月6日
期末監査会
第1回幹事(監査)会
- 4月13日
役員選考委員会
- 4月23日
支部総会
第2回幹事会
- 4月24日
巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 4月6日
期末監査会
- 4月10日
第1回幹事会
- 4月15日
入会審査会
- 4月22日

支部総会

東濃支部

- 4月6日
選挙管理委員会
- 4月10日
期末監査会
第1回役員(幹事)会
- 4月16日
新年度役員予定者会議
- 4月20日
新年度正副支部長予定者会
議
- 4月23日
支部総会
第2回役員(幹事)会

飛騨支部

- 4月6日
期末監査会
- 4月8日
三役会
- 4月9日
第1回役員会
- 4月23日
通常総会
入会審査会

一 会 員 の 異 動 一

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
中 濃	旧：(2) 4739 新：大(1) 9700	和 秀 不 動 産 (株)	濱 田 龍 一	林 なつみ	0574-58-3388 0574-65-6663	62
	事務所所在地	〒509-0263 可児市緑2-68				
中 濃	旧：(1) 5025 新：大(1) 9642	(株) F L A T	平 岩 直 人 (平 岩 あゆみ)	平 岩 あゆみ	0575-67-0991 0575-67-0999	—
	事務所所在地	〒501-4203 郡上市八幡町初納69-7				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
中 濃	(株) ユニオン不動産	廣 畑 一 馬	美濃加茂市太田町4224	合 併	58

変更事項 (4月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(有) 三 越	専任取引士		丹羽宏太	10
岐阜中	栄 心 ホ ー ム (株)	政令使用人	山本富美子		—
		専任取引士	山本富美子	中島大介	
岐阜南	(株) 丸 吉 商 事	T E L	058-384-0236	058-370-0077	23
岐阜南	(株) ロ ビ ン ロビン不動産岐阜店	支 店 名	各務原店	ロビン不動産岐阜店	23
		所 在 地	〒504-0843 各務原市蘇原青雲町3-28-1	〒501-6063 羽島郡笠松町長池403-1	
		T E L	058-201-7066	058-216-7550	
		F A X	058-201-7067	058-216-7551	
		政令使用人	田方雅之	若田浩之	
岐阜南	(株) リ プ ラ イ ス リプライス岐阜	政令使用人	高見奈美子	加藤久人	25
		専任取引士	高見奈美子	山内誓子	
岐阜北	(株) タカオホームソリューションズ 岐阜長良店	政令使用人	飯島春香	内田光晃	29
		専任取引士	飯島春香	内田光晃	
西 濃	(株) ワ ー ク ス	専任取引士		安藤靖子	38
東 濃	(株) ヨ シ カ ワ 開 発	政令使用人	狩山勝義	伊藤善雄	75
		専任取引士	狩山勝義	伊藤善雄	

※ 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
飛驒	(有) 松尾不動産	松尾数正	松尾美代子	妻	令和2年4月16日
東濃	松浦不動産	松浦晃	松浦晃	本人	令和2年4月22日

責任者講習の不開催について (公財) 岐阜県暴力追放推進センター

本誌4月号でご案内しました(公財)岐阜県暴力追放推進センターが実施する令和2年度の責任者講習につきましては、当分の間、不開催とされましたのでお知らせします。

全宅連策定書式「Excel版自動入力書式」の公開について

全宅連ホームページ、会員専用サイト「ハトサポ」内において、重要事項説明書に入力すると売買契約書その他の関係書式の共通項目に自動的に反映される「Excel版自動入力書式」が公開されましたのでお知らせします。

ファイルは、一般売主用9種類、宅建業者売主用9種類、消費者契約用7種類が用意されておりますので、取引される契約形態に合わせてご使用ください。

「ハトマークステッカー」の送付について

「ハトマークステッカー」を新たに作成し、会員の方には、本号に同封しましたのでご活用ください。

[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[®]

頑張るあなたを
応援します!

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!

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。

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



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/>

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2年4月30日現在
所属会員 1,106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