

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.524
令和2年8月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法施行規則」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……………	2
「岐阜県水源地域保全条例の一部改正」及び「水源地域の保全に関する基本方針の一部改正」について…	3
5月新設住宅着工……………	4
令和2年度「県下統一研修会」についてのお知らせ…	5
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	5
「巡回調査」へのご協力をお願い……………	7
「2021年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	9
令和2年度「マンション管理士試験」・「管理業務主任者試験」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



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

「宅地建物取引業法施行規則」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

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じ、不動産取引時において水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることに鑑み、令和2年7月17日、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が公布され、これにより、宅地建物取引業法施行規則について下記1.のとおり改正され、同年8月28日から施行されますのでお知らせします。

なお、これに併せて、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、同日より施行されます。

1. 宅地建物取引業法施行規則の改正点

宅地建物取引業法第35条は、宅地建物取引業者に対し重要事項説明として、契約が成立するまでの間に宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項について書面を交付して説明させることを義務付けている。

今般、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正し、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地を新たに重要事項説明の項目として位置付ける改正を行うこととした。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

宅地建物取引業法施行規則の改正により、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象の宅地又は建物の所在地を新たに重要事項説明の項目として位置付けたことを踏まえ、ガイドラインの対応箇所について、具体的な説明の方法や配慮すべき事項等を追加する等の所要の改正を行うこととした。

○ 改正概要（ガイドライン抜粋）

水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第16条の4の3第3号の2関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。

当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。

なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。

また、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましい。

「岐阜県水源地域保全条例の一部改正」及び「水源地域の保全に関する基本方針の一部改正」について

標記について、岐阜県より通知がありましたのでお知らせします。

岐阜県水源地域保全条例の一部改正

1. 条例改正の趣旨

- ・ 条例制定から7年が経過し、現時点ではトラブルとなった事例はないものの、水源地域内の土地が森林以外に利用されることもあり、将来的な備えとしての一定のルールが必要との意見があるなど、水源地域の保全に対する県民の要請が高まっている。
- ・ しかし、土地売買等の後に目的を変更して行う開発行為や権利移転を伴わない開発行為については、森林法に基づく許可が必要なもの（1haを超える大規模なもの）を除き、行政庁が事前に把握できない。
- ・ これらの状況を踏まえ、水源地域の一層の保全を図るため、新たに水源地域内における開発行為の事前届出を義務化する等の条例の改正を行う。

2. 条例改正の概要

水源地域の水収支に影響を与える開発行為を事前に把握して助言及び指導を行うため、水源地域内において開発行為（森林法の規制対象外である小規模なものに限る。）を行おうとする者に対し、事前の届出を義務付けるもの。

- (1) 水源地域内において開発行為（※）を行おうとする者に対し、次のとおり事前届出を義務付ける。
※土石の採掘その他の土地の形質の変更又は水資源を採取するための設備の設置（森林法に基づく許可を受けて行うもの等を除く。）
 - 1) 届出期限：開発行為に着手しようとする日の60日前まで
 - 2) 届出事項：開発行為を行おうとする者の氏名及び住所、開発行為の着手予定日及び完了予定日、開発行為を行う土地の所在地及び面積、開発行為の目的、権原、種類及び内容等
- (2) 知事は、(1)の届出をした者に対し、助言及び指導をすることができる。
- (3) 知事は、条例の施行に必要な限度において、開発行為を行おうとする者に対する報告徴収、水源地域内の土地への立入調査等を行うことができる。
- (4) 知事は、(1)の届出をせず、若しくは虚偽の届出をした者又は(3)の報告徴収、立入調査等に応じない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- (5) 知事は、(4)の勧告を受けた者が、正当な理由なく、当該勧告に従わなかったときは、当該勧告の内容の公表をすることができる。
- (6) (1)の届出をせず、若しくは虚偽の届出をした者又は(3)の報告徴収、立入調査等に応じない者は、5万円以下の過料に処する。

3. 施行日 令和3年1月1日

水源地域の保全に関する基本方針の一部改正

1. 基本方針改正の趣旨

- ・ 現在、基本方針における「水源地域」は公共団体及び公共の団体が管理する取水施設周辺の森林を区域とし、22市町村で252箇所、約5万2千haを指定している。
- ・ しかし、市町村によっては、上水道が通っていないため、集落や団地で取水し、上水として使用しているところや、不特定多数が利用する民間団体等の取水施設もある。
- ・ これらの状況を踏まえ、民間団体等の取水施設についても水源地域の指定対象とする等の基本方針の改正を行う。

2. 基本方針改正の概要

水源地域の指定対象とする取水施設の範囲を拡大する。

- (1) 水源地域は、市町村、水道事業者など、公共団体及び公共の団体並びに民間団体等が公共の用に利用するため取水している取水地点及びその周辺区域（国有地を除く。）を指定する。
- (2) 対象となる民間等の取水施設の規模は、水道法に規定されている最小の給水規模を準用し、原則として給水人口101人以上、又は給水量が20m³/日を超えるものとする。
- (3) 取水する団体等からの申請に基づき、市町村からの提案により審議会の意見を聴いたうえで指定することができる。

3. 施行日 令和2年7月9日

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比20.7%減の1万19,696戸と10カ月連続の減少、貸家が同8.1%減の2万4,040戸と21カ月連続の減少、分譲住宅でも同7.6%減の1万9,602戸と7カ月連続の減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同12.3%減の6万3,682戸と11カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同15.6%減の517万3千㎡と10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1.3%増の80万7千戸となり、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20.0%減の1万7,724戸と10カ月連続の減少、公的資金分でも同26.2%減の1,972戸と2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2.2%減の2万2,139戸と36カ月連続の減少、公的資金分でも同46.2%減の1,901戸と2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0.3%減の9,137戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同12.8%減の1万381戸と6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、分譲住宅が同25.2%増の174戸と3カ月連続の増加となったものの、持ち家が同21.7%減の405戸と2カ月連続の減少、貸家でも同27.9%減の158戸と4カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同15.9%減の737戸と3カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同8.8%増の9,362戸と増加となったものの、持ち家が同7.8%減の4,195戸、分譲住宅でも同17.0%減の8,833戸と減少となったため、首都圏全体では同6.1%減の2万2,485戸となった。

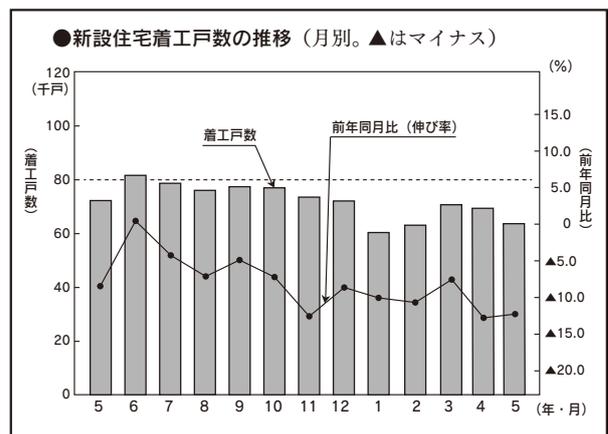
中部圏では、持ち家が同35.1%減の2,744戸、貸家が同48.6%減の1,893戸、分譲住宅で

も同41.8%減の1,849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41.4%減の6,501戸となった。

近畿圏では、分譲住宅が同38.6%増の4,205と増加となったものの、持ち家が同20.3%減の2,314戸、貸家が同15.4%減の3,591戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.2%減の1万131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18.3%減の2,790戸、貸家が同13.9%減の4,987戸、分譲住宅でも同17.5%減の373戸と減少となったため、全体では、同14.8%減の8,269戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同26.8%減の1,977戸、貸家が同8.5%減の3,975戸、分譲住宅でも同30.6%減の805戸と減少となったため、全体では、同17.5%減の6,778戸と14カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

令和2年度「県下統一研修会」についてのお知らせ

年3回県下5会場で開催しています「県下統一研修会」につきまして、本年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、三つの密を避けるための研修会場の利用制限もあり、開催が困難な状況にあります。

こうしたことから、本年度は、協会ホームページ上において、研修動画をWeb配信することで対応することとさせていただきます。

なお、研修会資料につきましては、事前に広報誌に同封するとともに、ホームページ上からもダウンロードできるよう対応させて頂く予定です。

※ 準備が整いましたら、改めて会員の皆様へご案内を予定しています。

このことに伴い、本年度は「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」の交付は行いません。

「上期基礎教育研修会」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(令和2年3月23日に開催を予定していた令和元年度下期基礎教育研修会を中止したことから、令和元年9月1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。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点より、定員を制限させて頂き開催します。

当日は、マスクの着用をお願いします。

記

1. 開催日時 令和2年9月28日(月) 午後1時30分より午後4時まで

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」を使用して行います。

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40名(定員制)

6. 申込方法 下記の受講申込書により、9月16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

9月28日(月)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和2年 月 日

商 号		免許番号	大・知()第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
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 9月16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、欠席されても返還できませんのでご注意ください。
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

(公財)不動産流通推進センター発行(定価3,162円)

「2020年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」

(別冊 令和2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。

「巡回調査」へのご協力をお願い

宅建協会では、適正な不動産取引を推進するため、宅地建物取引業法等で定められた事項の遵守について、本年度も委嘱調査員が会員事務所を巡回し、不適切な事項を改善して頂くための調査に伺いますので、ご協力をお願いします。

なお、下記事項に不備等がないかを再度ご確認ください、法令違反等にならないよう注意、点検をお願いします。

1. 帳簿の備付及び記帳状況(宅建業法第49条)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって帳簿への記載に代えることができます。

2. 従業者証明書の携帯状況(宅建業法第48条第1項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

※ 証明書の有効期間は、宅建業の免許有効期間に合わせて5年以下。免許有効期間内に従事した人は、従事日から免許有効期間終了日までとされています。

3. 従業者名簿の備付状況(宅建業法第48条第3項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって名簿への記載に代えることができます。

4. 標識(業者票)の掲示状況(宅建業法第50条第1項)

宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

※ 事務所の外部(事務所が建物の内部にあるときは、当該建物の外部)から見える位置に掲示することとされています。

※ 宅地建物取引士への字句修正において、「協会配付の修正シール」の貼付以外の方法で修正されている方で、『の氏名』が欠落している場合が見受けられ、様式に規定する『この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名』と正しく修正する必要があります。(修正シールは、支部事務所に若干在庫があります。)

※ 免許証番号欄に国土交通大臣と岐阜県知事の両方が併記されている場合は、どちらかを二重線又は白テープ等で削除する必要があります。(現在、本会では大臣免許・知事免許それぞれの業者票を頒布しています。)

※ 専任の宅地建物取引士の変更に伴う業者票への記載漏れ等が見受けられます。

5. 報酬額表の掲示状況(宅建業法第46条第4項)

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

※ 消費税率改正後の報酬額表を掲示して下さい。

6. 媒介契約書の交付状況(宅建業法第34条の2)

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、定められた事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

※ 最新版は、「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」が追加されています。

7. 重要事項説明書の交付状況(宅建業法第35条1項)

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、その物件に関する重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

※ 改正民法の施行に伴い、書式が変更されています。

※ 8月28日以降は、「水害ハザードマップ」についての説明が追加されます。

8. 契約書の交付状況(宅建業法第37条第1・2項)

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。(宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。)

9. 専任の宅建取引士の常駐状況(宅建業法第31条の3第1項)

宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

10. 個人情報の取扱いについて(公表用書面)の揭示状況(個人情報保護法第18条)

個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

※ 公表用書面は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

11. 本人確認記録の作成・保存状況(犯罪収益移転防止法第6条)

特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、主務省令で定める方法により、当該取引時確認に係る事項、当該取引時確認のためにとった措置その他の主務省令で定める事項に関する記録(以下「確認記録」という。)を作成しなければならない。

特定事業者は、確認記録を、特定取引等に係る契約が終了した日その他の主務省令で定める日から、7年間保存しなければならない。

※ 本人確認記録用紙は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

12. 暴力団排除条項の導入状況(岐阜県暴力団排除条例第18・19条)

県内に所在する不動産の譲渡又は貸付(譲渡等の代理又は媒介)をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

何人も、自己(他人)が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約(契約の代理又は媒介)をしてはならない。

※ 全宅連策定の契約書式には、暴排条項が導入されています。

13. 専任の宅建取引士票の揭示状況

本会では、会員店の信頼性の向上を目的に、「専任の宅建取引士者票」の揭示をお願いしています。

※ 専任の宅建取引士の異動等があった場合は、掛け替えをお願いします。

「2021年版不動産手帳」頒布のお知らせ

宅建協会では、「2021年版不動産手帳(全宅連版)」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、所属支部事務所までお申し込みください。

1. 価格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 令和2年9月10日(木)
3. 納品時期 令和2年11月に支部に納品予定



令和2年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和2年11月29日(日) 午後1時～午後3時

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、ホームページに掲載。

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれら周辺地域

■受験申込方法

令和2年9月1日(火)～令和2年9月30日(水)(最終日消印有効)※特定記録郵便で郵送

■受験手数料 9,400円

■合格発表

令和3年1月15日(金)

■受験案内・申込書の配布(岐阜県)

令和2年9月30日(水)まで
岐阜県都市建築部建築指導課、ACADEMIA大垣店

(公財)マンション管理センター
TEL 03-3222-1611(試験案内専用)
URL <http://www.mankan.org>

令和2年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和2年12月6日(日) 午後1時～午後3時

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、ホームページに掲載。

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県、但し、やむを得ない事情があるときは、当該都道府県に隣接し又は近接する府県で行う。

■受験申込受付期間

令和2年9月1日(火)～令和2年9月30日(水)(当日消印有効)

■受験手数料 8,900円

■受験申込案内書の配布(岐阜県)

令和2年9月30日(水)まで
岐阜県都市建築部建築指導課、ACADEMIA大垣店

(一社)マンション管理業協会
TEL 03-3500-2720(試験研修部)
URL <http://www.kanrikyo.or.jp>

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「交通事故の損害賠償請求」についてお話しします。

1. 交通事故により障害の被害を受けましたが、加害者に対しどんな請求ができますか？
2. 後遺障害における逸失利益とはなんですか？休業損害との違いはどこにありますか？
3. 慰謝料の基準化とはなんですか？
4. 傷害慰謝料と後遺障害慰謝料との違いはなんですか？

1. について

治療費、通院交通費、入院雑費(概ね一日あたり1500円)、付添費(概ね一日あたり入院付添費で6500円程度、通院付添費で3300円程度)、介護費、休業損害、傷害慰謝料を請求できます。後遺障害が認定された時には、後遺障害慰謝料及び逸失利益が加算されることとなります。

2. について

- (1) 治療が終了し身体に機能障害が生じていてこれ以上良くならない場合は、後遺障害が認定がされたりします。これ以上改善されない時点を症状固定日と呼びます。症状固定日の翌日以降、機能障害がなければ本来得られるであろう収入が得られなくなり、その得べかりし利益のことを逸失利益と言います。それは、基礎となる収入額に後遺障害による労働能力喪失率を掛け、更に労働能力喪失期間がどれだけかによって算出されることとなります。
- (2) 基礎収入は現実の収入が原則ですが、家事従事者の場合は、平均賃金を基礎として算出されることとなります。労働能力喪失率とは、事故がなかった時の状態を100%として何%低下したかであり、後遺障害の部位や程度、職業、稼働状況等を評価して決められることとなります。労働能力喪失期間とは、最長67歳までの期間が原則とされていますが、例えばむちうち症の場合には等級に応じて期間が短く制限されることがあります。
- (3) これに比べて休業損害とは、後遺障害がない場合でも症状固定日までの休業したことによる現実の収入減のことです。有給休暇を使用した場合も認められ、家事従事者の場合でも平均賃金を基礎として負傷によって家事労働が出来なかった期間について認められます。

3. について

- (1) 慰謝料とは、不法行為の被害者が被った精神的・肉体的苦痛による損害(非財産的損害)に対する賠償(損害をてん補するもの)です。痛みなどに対する償いは、本来、金銭に換算できる性質のものではないから、非財産的損害です。民法710条において財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない、と規定し、非財産的損害についても賠償責任を認めています。
- (2) 慰謝料は「精神的苦痛」という損害を金銭によって填補することを目的としているから、被害者の「精神的苦痛」を金銭に評価することが必要です。ところが、その性質上、治療費等のように現実に支出される金銭はなく、休業損害や逸失利益のように事故前の現実収入など損害認定の手がかりとするものもありません。そこで、交通事故損害賠償の実務では、紛争当事者に判決になった場合の予測可能性を与えて紛争の早期解決を目指すとともに、同種・同程度の被害を受けた被害者間の公平を実現する目的で、慰謝料基準を含む「損害賠償額の算定基準」が公表されており、基準化されています。

4. について

前述のとおり、交通事故における慰謝料は、算定基準が存在し、額につき基準化されています。

- (1) 傷害慰謝料については、入通院期間を基礎として(入院がなければ通院期間を基礎として)算定基準によって上限額と下限額を算出しその範囲内において妥当な金額を決定するとされています。すなわち、入院・通院期間(入院がなければ通院期間のみ)によって傷害慰謝料額が算出されることとなっています。
- (2) 後遺障害
治療を続行しても治療効果が上がらず、一生涯その状態が続く場合、実務では後遺症もしくは後遺障害として、その苦痛、外見の悪さ、生活に対する影響等に対し、その損害の填補もしくは補償を慰謝料として金銭賠償を命じています。標準額について1級~14級まで定められており、1級であれば2800万円程度、14級であれば114万円程度とされています。

以上



店舗の賃貸借契約ができなかった賃借希望者が、交渉過程において、仲介業者が、確実に賃借できると誤信させたために、賃借できると信じて開店準備費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸したとして、業者に対して不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、訴えには理由がないとして請求が棄却された事例
(東京地裁 平成26年12月16日判決)

【事案の概要】

平成23年3月、A(訴外・貸主)は、建て替える前提で、各階の床面積が各303.45㎡の鉄骨造の4階建ビル(以下「本件ビル」という。)を購入した。

5月30日、AとB(訴外・1階借主)は、本件ビル1階(以下、各階とも階数のみを表示する。)を、使用目的を飲食店とし、賃料月額136万5000円、賃貸期間を6月1日からの2年間とする定期賃貸借契約を締結した。なお、契約締結の際、Bの代表者は、Y(被告・仲介業者)に対し、4階の賃借希望者がいるとしてBの実質的経営者である甲を紹介し、Yは甲に対し、賃借条件等を書面で提出を求めた。

甲は、4階でダンスホールを経営すれば、利用者が1階店舗を利用する相乗効果が期待できるとして、6月14日には、甲を代表取締役、乙を取締役としてX(原告・賃借申込人)を設立した。

6月21日、Aは、2階及び3階について、C(訴外)との間で、使用目的を飲食店とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

同日、乙を代表者とする法人は、4階の賃借について、賃料月額40万円等との条件で、また、6月27日には、Xは、賃料月額45万円等との条件で、Yに対して賃借希望を書面で申し入れ、Yは、Aに対し、その旨を伝えたが、Aは、他からも話が来ているとして明確な返事をしなかった。

7月10日頃、Yは、甲から、共同出資者に示すため、賃料月額50万円として賃借した場合の契約条件を明示した書面がほしいと言われ、7月12日に、日付を空欄とし、Yの社印を押印した「契約締結のご案内」を模した書面を甲に交付した。

7月13日、Xは、内装業者に椅子を発注し、代金のうち前金として50万円を支払った。

7月15日ないし16日、Yは、Aから賃料月額60万円の申込者D(訴外)がいると聞き、Aに賃料月額60万円であればXに賃貸することでよいと確認し、7月16日ないし17日、Xに面談し、同額以上の賃料を提示しないと同一テーブルには載らないと伝えたが、Xは、賃料額が当初の金額から増額したことが納得できなかつた。

Yは、Aに対し、Xの回答を伝えたところ、Aは、Dとの賃貸借成立の準備をするよう指示した。

7月29日、Xは、Aの銀行口座に25万円を送金した。

8月1日、AとDは、4階について、使用目的をリラクゼーションマッサージ店舗とし、賃貸期間を2年間とする定期賃貸借の契約を締結した。

平成25年8月、Xは、仲介業者であるYは、交渉過程において他の候補者と交渉していることを秘して(他の候補者がXより高額賃料の申出をしていることを告げず)、賃料額を競わせ、結果的に賃借できなかったのに、賃借できると保証し、また、開店準備を始めてよいと述べて確実に賃借できると誤信させ、賃借できると信じて開店準備をして費用を支出し、あるいは開店準備を取りやめる機会を逸してしまったとして、不法行為に基づく損害賠償として860万円余を求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Yは、仲介業者として、賃借の申込を賃貸人に取り次ぐ立場であったにすぎず、本件状況にあって、Xが賃料50万円で4階を賃借できる見通しが立っていたということは到底できず、仲介をしていたにすぎないYにおいて、貸主の了承もなく、貸主の意向も不明の状況で、Xに対して、賃貸借成立を保証することはできないし、仮に、賃貸借の見通しがいいまま貸主に無断で賃貸借の成立を保証しても、Yにとって何ら利益となることはないばかりか、後で紛争となることは明らかであるから、Yが敢えてそのような行動をとることは到底考えられない。
- (2) 賃貸借契約が成立していないにもかかわらず、7月10日頃にYから甲に書面が作成・交付された経緯は、Xが、共同経営者等に示すたに作成されたものとするのが自然であり、当該書類により賃貸借の成立が保証されたというXの主張は理由がない。
- (3) YがXに対して賃貸借を保証したと認めることはできないし、開店準備を始めてもらってよいと述べたことを認めるに足りる証拠はなく、賃貸借の成否にかかわらず勇み足で発注をしてしまった可能性がうかがわれる。
- (4) Yは、Xよりも好条件の賃借の申入れを知っていたにもかかわらず、故意にXに伝えなかったという事実を認めることはできず、Xが不法行為の前提として主張する事実があったことを認めることはできない。
- (5) よって、その余の点について判断するまでもなく、本件請求は、理由がないのでこれを棄却する。

【まとめ】

本事例では、仲介業者が、借主希望者からの依頼に基づいて、社印を押印した賃貸借条件等を記した書類を提出して、少なくとも共同出資者を誤認させようとした事実があったものの、原告の主張の根拠となる事実を認定せず、更には、原告の勇み足である可能性を示唆して請求を棄却した。

交渉過程で、取引の関係者間で書類が交付されることがあるが、不動産取引の専門家でない者の中には、書類の交付・提出をもって契約が成立すると誤認して準備作業に移行する者もあるので、業者には、その効果等に誤認が生じないように説明する信義則上の義務があると考えられるべきであろう。

賃貸借契約の折衝がされたが、賃借人予定者が契約をしないとした事案において、賃貸人が契約締結について強い期待を抱いたには相当の理由があるとして、賃借予定者の契約締結上の過失を認めて、貸主の損害賠償請求を認容した事例(東京高判平20・1・31)もあるので参照されたい。

(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

- | | |
|-------------------------|----------------|
| 7月2日 | 箕浦相談役出席 |
| ・第4回法定講習会 | 7月20日 |
| 7月8日 | ・第1回消費者保護委員会 |
| ・岐阜県士業連絡協議会総会 | 7月22日 |
| 岐阜市：山本会長、堀部副会長、大橋事務局長出席 | ・第1回人材育成委員会 |
| 7月15日 | 7月29日 |
| ・宅建ぎふVol.523発行 | ・全宅連令和2年度定時総会 |
| 7月16日 | 山本会長出席 |
| ・弁護士相談 | ・全宅保証令和2年度定時総会 |
| 7月17日 | 林副会長出席 |
| ・全宅連第2回選挙管理委員会 | ・全宅管理定時社員総会 |
| | 東常務理事出席 |

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 7月7日
巡回相談(岐阜市役所)
- 7月10日
入会審査会
- 7月28日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 7月1日
巡回相談(各務原市役所)
- 7月2日
広報情報提供正副委員長会
- 7月9日
入会審査会
- 7月13日
入会審査会
- 7月14日
巡回相談(岐阜市役所)

7月15日

巡回相談(羽島市役所)

7月20日

第1回人材育成委員会

7月28日

第1回広報情報提供委員会

岐阜北支部

- 7月10日
入会審査会
- 7月14日
第1回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター、山県市役所、北方町生涯学習センターきらり、瑞穂市総合センター、本巣市役所糸貫分庁舎)
- 7月17日
第1回研修委員会

7月21日

巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 7月14日
巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

- 7月6日
第1回総務委員会
- 7月13日
入会審査会
- 7月31日
入会審査会

一 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) 5087 2. 7. 17	(株) エンズピーク	加 納 直 哉	加 納 直 哉	058-201-0415 058-201-0416	岐阜市鏡島西2-6-74-101 ダブルヴァーチュ	501-0123
(1) 5068 2. 3. 30	(株) かとう不動産	加 藤 寛 也 (稲 川 将 徳)	稲 川 将 徳	058-213-3300 058-213-3400	岐阜市神田町9-18	500-8833

【岐阜南支部】

(1) 5084 2. 6. 19	(株) 兜	三 摩 浩	榑 正 敏	058-213-3919 058-213-3920	岐阜市六条南2-17-4	500-8358
----------------------	-------	-------	-------	------------------------------	--------------	----------

【西濃支部】

(1) 5079 2. 6. 1	(株)VINA HOUSE	鵜 飼 修	石 垣 悦 子	0584-84-2517 0584-84-2518	大垣市本今4-4	503-0931
(1) 5080 2. 6. 1	山 岸 建 設 (株)	山 岸 清 典	山 岸 清 典	0585-56-3308 0585-56-3318	揖斐郡揖斐川町谷汲大洞 531-2	501-1312

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
岐阜北	旧：大(1) 9584 新： (1) 5085	ミナミプロパティ(有)	南 博 明	南 博 明	058-214-2912 058-214-2913	30
	事務所所在地	〒502-0826 岐阜市楠町1-8-2				

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	(有) 紅 屋 商 事	F A X	058-274-1693	058-227-5979	18
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 中部営業課	代 表 者	福島賢一	岡本望	21
岐阜北	(有) エ コ ・ ハ ウ ス	専任取引士	波多野亮	棚橋勇輝	28
岐阜北	(株) I n D e s i g n	支 部	岐阜中	岐阜北	—
		所 在 地	〒500-8135 岐阜市織田塚町1-11-6	〒502-0847 岐阜市早田栄町3-12	
		T E L	058-216-1200	058-227-8263	
		F A X	058-246-0977	058-227-5640	

中濃	すみれリビング(株) 可児店	政令使用人	川地博司	古田嘉昭	60
		専任取引士		古田嘉昭	
東濃	東美濃農業協同組合	代表者	足立能夫	細江成徳	76
東濃	(株)イトウ建材店	専任取引士	田中正久	伊藤太一	78
飛騨	すみれリビング(株) 飛騨高山店	専任取引士	岡崎知子		84
飛騨	飛騨農業協同組合	代表者	駒屋廣行	谷口壽夫	85
		専任取引士	山本清大	秋津新次	
飛騨	丸仲建設(株)	専任取引士	白木賢治		85

※ 頁の欄は、「令和2・3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
岐阜北	民田不動産(有)	民田明義	民田幸子	母	令和2年6月25日
西濃	(株)GOOD LIFE	藤埴明博	藤埴武	父	令和2年7月27日

「ハトサポ(全宅連会員専用サイト)」が8月19日にリニューアルされます！

1. 全宅連会員専用サイト「ハトサポ」がリニューアルされます

8月19日(水)にハトサポがリニューアルされ、新ハトサポになります。

新ハトサポでは、「ハトマークWeb書式作成システム」や「特約・容認事項事例集」といった新たな業務支援ツールが提供されます。また、9月15日(火)には、全宅連ホームページも全面リニューアルされます。

2. 新ハトサポ ログインID・パスワードについて

現在ご利用中のハトサポID・パスワードは新ハトサポでも変更なくそのまま利用いただけますが、新ハトサポは別サーバに移管されるため、貴社パソコン等のブラウザ(インターネット閲覧ソフト)に記憶されているID・パスワードは、新ハトサポのログイン画面には移管されず、**新ハトサポで再度ハトサポID・パスワードを入力していただく必要があります。**

つきましては、8月19日(水)の新ハトサポのリニューアルに向け、現在使用しているハトサポID・パスワードをメモやスマホ撮影等で保存していただき、新ハトサポにスムーズに移管できるよう準備いただきますようよろしくお願いいたします。

※ 8月19日(水)から9月14日(月)の間に新ハトサポへの移行ログインをお勧めします。

現在ご利用中のハトサポID・パスワードは新ハトサポでもそのまま使用できますが、新ハトサポにログインするには、再度ハトサポID・パスワードを入力していただく必要がございます。

なお、貴社のID・パスワードを確認できるよう、9月14日までは現ハトサポも平行稼働するため、スムーズに新ハトサポへ移行できます。9月15日(火)以降は、ID・パスワードをお忘れの場合、ご自身で再発行手続きしていただく必要がございますのでご注意ください。



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7月31日現在

所属会員 1,112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