

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.525  
令和2年9月15日発行



## おもな内容

令和2年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……	2
6月新設住宅着工……	2
印紙税の非課税措置について……	3
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……	4
令和2年度「県下統一研修会」研修動画の公開について…	5
「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を締結…	6
岐阜県からのお知らせ……	7
全宅保証の「手付金等保管・保証制度」のお知らせ…	8
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

## 令和2年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況 12月27日に追加試験を実施(岐阜県)

令和2年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、令和2年7月1日から7月31日（インターネットによる受付は7月1日から7月15日）までの間行われました。

本年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、試験会場における受験者の定員を制限するとともに、岐阜県においては、会場として予定していた施設の一部が急遽貸出中止になるなどの影響により、受験申込者の一部を対象とした追加試験を12月27日に実施することとなりました。※令和2年8月31日現在、全国11都府県（岩手県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、岐阜県、京都府、大阪府、奈良県、福岡県）において追加試験が実施されます。合格発表は、令和3年2月17日（水）を予定。

同試験の実施機関である(一財)不動産適正取引推進機構による受付状況では、受験申込者総数は、26万1,030名で、前年度の申込者総数27万6,019名より1万4,989名（対前年度比5.4%減）減少しました。申込者の内訳は、一般受験者が20万9,075名、登録講習修了者が5万1,955名で、一般受験者が、前年度より8,839名の減少、登録講習修了者が6,150名の減少となりました。

本県の受験申込者は、2,528名で、前年度の申込者数2,618名より90名（対前年度比3.4%減）減少しました。（一般受験者2,155名、登録講習修了者373名）

### 令和2年度宅建試験受付状況

	令和2年度			令和元年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増減	増減率 (%)	郵送	ネット
岐阜県	2,155	373	2,528	2,224	394	2,618	△ 90	△ 3.4	1,658	870
全国	209,075	51,955	261,030	217,914	58,105	276,019	△14,989	△ 5.4	176,091	84,939

# 6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比16.7%減の2万3,650戸と11カ月連続の減少、貸家が同13.0%減の2万6,666戸と22カ月連続の減少、分譲住宅でも同7.7%減の2万1,189戸と8カ月連続の減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同12.8%減の7万1,101戸と12カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同14.4%減の586万1千㎡と11カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同2.1%減の79万戸となり、先月の増加から再び減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同16.2%減の2万1,276戸と11カ月連続の減少、公的資金分でも同21.2%減の2,374戸と3カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

貸家では、民間資金分が同13.3%減の2万

4,196戸と37カ月連続の減少、公的資金分でも同9.6%減の2,470戸と3カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、マンションが同2.0%減の8,422戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同11.0%減の1万1,658戸と7カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持

ち家が同18.9%減の458戸と3カ月連続の減少、貸家が同25.7%減の150戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同31.1%減の177戸と4カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同23.4%減の785戸と2カ月連続の減少となりました。

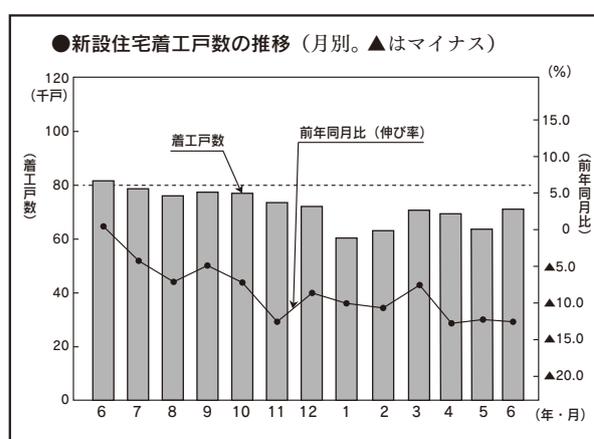
三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同3.0%増の9,300戸と増加となったものの、持ち家が同12.7%減の4,841戸、貸家でも同8.0%減の1万291戸と減少となったため、首都圏全体では同5.7%減の2万4,487戸となりました。

中部圏では、持ち家が同14.5%減の3,541戸、貸家が同33.8%減の2,226戸、分譲住宅でも同24.1%減の2,212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23.6%減の7,997戸となりました。

近畿圏では、貸家が同4.3%増の4,471戸と増加となったものの、持ち家が同14.4%減の2,923戸、分譲住宅でも同0.9%減の3,476戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.0%減の1万982戸となりました。

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13.6%減の3,478戸、貸家が同23.2%減の6,339戸、分譲住宅でも同20.5%減の408戸と減少となったため、全体では、同19.3%減の1万384戸と3カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同24.2%減の2,389戸、貸家が同29.6%減の3,996戸、分譲住宅でも同25.0%減の892戸と減少となったため、全体では、同27.4%減の7,280戸と15カ月連続の減少となりました。



## 印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

今般、下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該当区域
令2・7・4	令和2年7月豪雨による災害	・熊本県（県内全域）
令2・7・4	令和2年7月豪雨による災害	・鹿児島県鹿屋市・垂水市
令2・7・6	令和2年7月豪雨による災害	・福岡県大牟田市
令2・7・6	令和2年7月豪雨による災害	・大分県日田市・由布市・玖珠郡九重町・玖珠町
令2・7・8	令和2年7月豪雨による災害	・岐阜県下呂市
令2・7・13	令和2年7月豪雨による災害	・島根県江津市

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

租税特別措置法で非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」は、次の①から③のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成されるものです。

- ① 自然災害の「被災者」が作成するものであること
  - ② 次のいずれかの場合に作成されるものであること
    - イ 自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物（滅失等建物）が所在した土地を譲渡する場合
    - ロ 自然災害により損壊した建物（損壊建物）を譲渡する場合
    - ハ 滅失等建物の代わるもの（代替建物）の敷地のための土地を取得する場合
    - ニ 代替建物を取得する場合
    - ホ 代替建物を新築する場合
    - ヘ 損壊建物を修繕する場合
  - ③ 当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類（「り災証明書」等）を添付していること
- ※ 被災者と被災者以外の者（例えば不動産業者や建設業者）が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したものとみなして非課税とされますが、被災者以外が保存するものは被災者以外が作成したものとみなして課税されます。

## 住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに、基準日前6か月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、9月30日の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

### 住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

#### 1. 届出の時期について

年2回の基準日（9月30日・3月31日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

#### 2. 届出書類について

##### 1) 届出様式の種類について

##### ① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

## ② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

## ③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

## 2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

## 3. 注意点

- ① 基準日前6か月間に新築住宅の引き渡しがない場合でも、基準日前10年間（ただし、平成21年10月1日以降に限る）に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

## 【問い合わせ先】

## ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572

## ◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

## ◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県県土整備部技術検査課 TEL 058-272-8504

## [infomation] インフォメーション

### 令和2年度「県下統一研修会」研修動画の公開について

本誌8月号でお知らせしました令和2年度「県下統一研修会」の研修動画につきまして、第1回を9月下旬に公開できるよう現在準備を進めています。

第1回は、令和2年7月より施行されました「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」を始めとした土地建物に係る税制について改正点等を踏まえて解説した動画を公開する予定です。

研修動画は、本会ホームページ(<https://www.gifu-takken.or.jp>) トップページにバナーを設置し、研修動画公開ページよりWebにより動画を視聴頂きます。

本号に公開予定の研修動画の資料を同封しましたので、動画が公開されましたら、是非ご活用下さいますようお願いいたします。

なお、研修資料は、動画公開サイトからもダウンロードできるよう対応予定です。

## 「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を締結

本会では、各務原市と令和2年8月24日付で、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を再締結しました。(媒介依頼期間: 令和2年12月25日まで)

### 市有地売却の媒介依頼について

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

#### 1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自で調査をお願いします。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市管財課において用意していますので、必要なものは配布いたします。

#### 2. 媒介依頼期間

令和2年12月25日まで

#### 3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

#### 4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(令和2年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式2)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

#### 5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

**※ 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額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します。**

#### 6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

< 売払い物件一覧 >

物件番号	所在地	登記目	実測地積 (㎡)	予定価格 (円)
1	各務原市蘇原早苗町31-7	宅地	136.51	4,872,000
2	各務原市上中屋町4-125-3・125-4	雑種地・宅地	72.66	273,000
3	各務原市川島河田町字山神1029-2・1029-44・1029-46・1030-15	宅地	501.17	15,069,000
4	各務原市小佐野町5-234-2	雑種地	349.11	2,740,000
5	各務原市尾崎北町7-91-1、91-2	宅地	1,730.48	25,957,200
6	各務原市那加昭南町96-1、96-3	宅地	151.94	9,177,176
7	各務原市鵜沼東町3-21-1	宅地	168.25	6,595,400

## 岐阜県からのお知らせ

岐阜県より、宅地建物取引時における「想定し得る最大規模の降雨(レベル2)」に対応した水害リスク情報の周知について協力の依頼がありましたのでお知らせします。

不動産取引時の重要事項として、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務付ける宅地建物取引業施行規則の一部を改正する命令が公布され、令和2年8月28日より施行されました。

岐阜県では、水防法に基づき、「想定し得る最大規模の降雨(レベル2)」に対応した洪水浸水想定区域図を順次公表してきましたが、市町村が作成する水害ハザードマップについて、レベル2までの更新がなされていない場合もあります。

そのため、県の洪水浸水想定区域図では、浸水が想定される地域が市町村の水害ハザードマップでは、浸水が想定されない地域となっている場合があります。また、県では洪水浸水想定区域図のほか、県独自の取り組みとして水防法に基づかない中小河川を対象に、レベル2に対応した水害危険情報図を作成し、管理する全ての一級河川において公表しています。

一方、今回の宅地建物取引業施行規則の改正では、市町村が保有する水害ハザードマップをもとに購入対象物件の所在地を重要事項として説明することとされており、水害ハザードマップがレベル2に対応したものとなっていない場合であっても、現行の水害ハザードマップを用いて説明することとされ、さらに水防法に基づかない水害危険情報図による浸水想定区域は、法令上は重要事項説明の対象ではないともされています。

しかしながら、県では水害ハザードマップを公表している市町村に対し、宅地建物取引業者からの問い合わせや、水害ハザードマップの提供を求められた際は、水害ハザードマップがレベル2対応に更新されるまでの間、県による最新の洪水浸水想定区域図等について情報提供するようお願いしておりますので、協会員の皆様方におかれましても「想定し得る最大規模の降雨(レベル2)」に対応した水害リスク情報の周知についてご協力をよろしくお願いします。

【洪水浸水想定区域図・水害危険情報図一覧(岐阜県ホームページ)】

<https://www.pref.gifu.lg.jp/shakai-kiban/kasen/kasen/11652/suigaikikenjouhouzu.html>

【ぎふ山と川の危険箇所マップ】

<https://kikenmap.gifugis.jp>

# 全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、  
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

## 1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

### ●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

### ●手付金等保管制度の対象となる取引は

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

### ●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

### ●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

### ●保管料

保管料はかかりません。

### ●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

### ●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

## 2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

# 全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、  
全宅保証独自のシステムです。

## 1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

## 2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

## 3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

## 4. 業務フロー

(1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

(2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

**【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】**

**(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部**

**TEL 058-275-1199**

## 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「大災害と損害賠償法」についてお話します。

1. 自然災害による被害につき、従前の伝統的な損害賠償の考え方はどうか？
2. 東日本大地震を契機として損害賠償法の考え方がどのように変容したか
3. 罹災証明書とはどのようなものですか？その証明書を貰うメリットは？
4. 大地震にて自宅等が崩壊した時の支援制度としてどのようなものがあるか？

### 1. について

伝統的な損害賠償法の考え方において、従前、自然災害は被害者自らが損害の負担を受容せざるを得ないという(所有者であるが故に危険負担をせざるを得ない)大原則がありました。すなわち、誰もが避けることのできない自然災害による損害を他者に転嫁することは、過失の有無を論じるまでもなく許されず、自然災害につき原則として、損害賠償責任が問題とならないとされてきました。

### 2. について

特に東日本大地震を契機として、今日では自然災害に関しても損害賠償責任が問題となる事例が数多く存在するようになりました。例えば、同震災において、石巻市大川小学校の児童23人が津波で犠牲となり、その遺族が市と県に対して責任追及をし、震災前の学校の防災体制に不備があったとして約14億3600万円の支払が命じられ、仙台高等裁判所において判決確定しました。

校庭に避難した児童らに対し、教員が高さ約7メートルの高台に誘導しようと移動した直後に津波が押し寄せ、児童、教職員が約85名お亡くなりになった事件です。従前の避難体制につき具体的な避難場所や方法の記載がされておらず、極めて不十分であると訴えていて、学校現場の防災責任が問われました。

同地震を契機として損害賠償の考え方につき変容がされました。それは過去から現在、そして未来への災害が発生することを前提として、その被害を最小限度に抑えるよう、国、県、市町村、及び事業関係者らにより適切な行動が取られるべきであるという考え方になったからです。

大地震、規模の大きい台風等が生じた時の社会問題の解決に向けて、民法等による不法行為法も災害に関する諸問題の解決に向けた方向で論じられるようになってきました。また、民法の不法行為法の他に行政の責任が論じられ、更に災害救助法による応急修理制度、被災者生活再建支援法による生活再建支援金等の制度が存在しています。

### 3. について

地震、風、水害など自然災害によって生じた住家が損壊する被害を受けた場合に、当該市町村等が損壊状況の調査によって被害の程度を認定して証明する公的な書類です。例えば家屋につき、被害の程度は、「全壊」「大規模半壊」「半壊」及び「一部損壊」等があります。当該証明書があれば、保険金請求手続きや各種の公的支援の申込みを素早く受けることが可能となります。自然災害が生じた場合、罹災証明書の申請期限は自治体によって異なりますが、多くの自治体では災害発生から3ヶ月としている場合が多くなっています。罹災証明書の法的根拠については、災害対策基本法第90条の2の1項になります。また、農業用設備や施設の被害については、人が居住する住宅ではないものの、自治体によっては災害により損壊した設備や施設の復旧支援制度を策定しています。その場合、農業用罹災証明書を発行して、日本政策金融公庫やJA等の融資を利用できるよう処置されています。

### 4. について

生活再建の支援は、日本国憲法の要請でもあります(憲法13条個人の尊重)(同25条生存権保障)。その趣旨に基づき、平成7年に発生した阪神淡路大震災をきっかけに、被災者生活再建支援法が成立し、被災者の生活再建を手助けします。同法に基づく給付金は、住宅の被害の程度に応じて給付する支援金(基礎支援金)と住宅の再建方法に応じて支給される支援金(加算支援金)があります。居住地の役所に問い合わせの上で利用し、申請の際には罹災証明書等が必要となります。その他に、地方自治体独自の生活再建支援制度や、金融機関による災害復旧ローン等の制度があります。

以上



賃貸建物の貸主が、借主側媒介業者に対し、貸主側媒介業者に支払った広告料を、後日、貸主側媒介業者から広告料名目で受け取ったことは、不当利得または不法行為にあたるとして、不当利得返還請求権に基づき、予備的に不法行為に基づき支払った広告料と同額の損害賠償を求めた事案において、宅建業者が受け取ることのできる「広告料金に相当する額」とは関係なく、むしろ借主を紹介し成約したことの対価であるなどとして、賃貸人の不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例

(東京地裁 平成27年7月9日判決)

### 【事案の概要】

不動産の賃貸及び管理を業とするX(原告貸主)は、媒介業者Aに委託して、自社の所有する賃貸建物の入居者募集を行っていたが、1年を経過しても借主が決まらなかった。そこでAは、Xと相談して、年内フリーレント(フリーレント期間2か月)の条件を付けて、チラシを作成し、再度募集を強化するとともに、借主側の不動産業者に向けた条件として、契約時に借主が貸主に礼金1か月を支払った場合、広告料という名目で礼金1か月の金員を支払うという趣旨で、「礼金1か月付けた場合AD(広告費)100パーセント」とした。

チラシを見た媒介業者Y(被告 借主側媒介業者)は、Aの作成したチラシからフリーレント期間2か月を削除したチラシを作成し、借主Bに紹介して入居申込書を取得した。YはAとの契約交渉において、「借主はフリーレントを付けなくてもよいから、フリーレント2か月分と元から付いていた広告料1か月分の合計3か月分の賃料を広告料名目で支払ってほしい」と申入れ、支払方法は、XがAに広告料として賃料3か月分を支払い、その後、AからYに支払うことの内容を示した。

Xは、Yからの条件を拒めば成約に至らないと考えこれを承諾した。Xは、平成24年11月1日、AとYの立会いのもと、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Aに対し、賃料1か月に相当する87万円余の報酬とともに、広告料として242万円余を支払った。同月30日、AはYに対し、広告料名目で242万円余を支払い、Yはこれを受領のうえ、広告料名目での同額の領収書をAに発行した。

Xは、Yに対し、Aに広告を依頼した事実もYに対し特段の広告を依頼した事実もないとして、Yに対する報酬は、宅建業法違反の報酬契約に基づいて支払われているから、Yの利得には、法律上の原因がないなどとして、返還(損害賠償)を求めた。これに対し、Yは、Aから受領した金員の対価である広告業務を行っており、利得はない。XはAに広告を依頼し、賃貸借契約に至っているのだから、何ら損失はないなどとして争った。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

事実を総合すれば、Yは、長期間本件不動産の借主が決まっていないことを知った上で、当初から、Xに、宅建業法の報酬規制に抵触しないようAを介して賃料3か月分の金銭を支払わせる意図で、借主Bにフリーレントなしで本件不動産を紹介し、Bが本件不動産の賃借を申し込むと、賃料3か月分の支払いが本件不動産の成約の条件であるように従業員をしてAに話して原告に対しこれを伝えさせ、Xが拒めば成約に至らないと考えて受け入れると、Aとの間で覚書を作成し、Bに本来フ

リーレントがあったことを伝えないまま本件賃貸借契約を成約させ、当初意図したとおり、XからA、AからYに対し、賃料3か月分を支払わせたものと認められるから、YのAに対する申入れは、Xに対し本来支払う必要のない金員を請求し、負担させるものといえ、違法行為にあたる。

そして、Xには賃料3か月分の242万円余という損害が生じており、かかる損害とYの違法行為との間には因果関係が認められる。Yには、Xに賃料3か月分を負担させる意図があった以上、故意も認められる。

本件では、宅地建物取引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第7①ただし書の「広告の料金に相当する額」とは関係がなく、むしろ、借主を紹介し成約させたこととの対価であると認められる。

また、覚書や領収書は、上記のとおり、YがXから直接金銭を受け取ると、宅建業法上の報酬規制に抵触するおそれがあることから、金銭の流れの面でも、法律行為の主体の面でも、YとXとの間にAを介在させようとして、XからA、AからYへというお金の流れを取ることを持ちかけ、X及びAがこれを受け入れたために、その流れに沿って作成されたものと認められるから、Yの主張する、YとAとの間の広告料支払合意を裏付けるものとはいえない。

その余の争点につき検討するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由があるので認容する。

#### 【まとめ】

建物賃貸借市場は借手市場といわれて久しく、賃貸建物は供給過剰の状態にあり、交通・生活利便性等の立地環境が劣るもの、老朽化が進んだ建物等は空室率が高く、賃貸経営に苦戦しているオーナーは少なくない。加えて、相続税対策としての賃貸住宅の建設が続いており、競争はますます厳しさを増している。

そのような市場の中で、個人オーナーの場合、入居者の募集は宅建業者に頼らざるを得ないのが現状であるが、客付けの難易度が高い物件は、媒介業者から見ると魅力がなく敬遠されるのが現実である。ところが、逆に本事案の媒介業者のように客付け難易度が高く、入居者を早期に決めたいという貸主事情から、広告費名目の金銭やバックマージンが支払われる物件を狙う業者が存在し、貸主が不要の支出を強いられている。

このような不法行為が多いのは、媒介報酬が少なすぎるのが大きな原因であり、報酬告示を改正すべきとの議論がある。しかし、現状のまま、仮に報酬限度額を2倍にしても、これらの不法行為は減少しないと思われる。

まずは、不法行為の撲滅に真剣に取り組むことが必要ではないか。

(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

8月15日  
・宅建ぎふVol.524発行  
8月25日  
・宅建試験事務説明会

東京：磯西・吉益職員出席  
8月28日  
・全宅連・全宅保証第3回理事会  
山本会長出席

## 支 部 だ よ り

### 岐阜中支部

8月4日  
巡回相談(岐阜市役所)  
8月5日  
巡回調査員説明会  
8月11日  
巡回相談(岐阜市役所)

### 岐阜南支部

8月5日  
巡回相談(各務原市役所)  
8月18日  
巡回相談(岐阜市役所)  
8月19日  
巡回相談(羽島市役所)  
8月25日  
第2回広報情報提供委員会

### 岐阜北支部

8月7日  
第4回幹事会  
8月20日  
入会審査会  
8月25日  
巡回相談(岐阜市役所)  
8月31日  
入会審査会

### 西濃支部

8月14日  
無料相談(関ヶ原町役場)

### 中濃支部

8月4日

巡回相談(美濃市福祉会館)  
8月11日  
巡回相談(関市総合福祉会館)  
8月25日  
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

### 東濃支部

8月28日  
役員・地区委員合同役員会

### 飛騨支部

8月25日  
第3回役員会

## 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

### 【岐阜南支部】

(1) 5083 2. 6. 18	北 村 組 (有)	北 村 善 夫	北 村 友 秀	058-392-4779 058-392-4965	羽島市竹鼻町狐穴414-2	501-6232
----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	---------------	----------

### 【岐阜北支部】

(1) 5086 2. 6. 29	(株) 蒼 天	上 山 益 史	上 山 益 史	0581-32-9505 0581-32-9506	山県市西深瀬1117-2	501-2112
----------------------	---------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

## 【東濃支部】

(1) 5090 2. 7. 22	G o o d ホーム(株)	井 口 享 久	井 口 里 織	0573-26-3383 0573-22-9919	恵那市大井町2695-154	509-7201
----------------------	----------------	---------	---------	------------------------------	----------------	----------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	岐 陽 不 動 産	関 谷 和 己	各務原市那加前野町1-147	死 亡	21
岐阜南	柴 山 不 動 産	柴 山 浄 範	各務原市鵜沼各務原町1-135	廃 業	22

## 変更事項（8月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 大 倉 岐阜支店	代 表 者	川合南都子	清瀧静男	9
岐阜中	(有) ヤ グ チ 不 動 産	T E L	058-240-3110	058-245-2071	12
岐阜南	ア ル タ 開 発 (株)	所 在 地	〒500-8367 岐阜市宇佐南3-6-21	〒500-8367 岐阜市宇佐南4-4-8	16
		専任取引士		後藤てるみ	
岐阜南	(株) ハ ウ ス サ ポ ー ト	T E L	0586-82-0323	0586-52-6662	23
		F A X	058-203-0626	0586-52-6640	
岐阜南	(株) フィールド・パートナーズ	政令使用人	後藤てるみ		25
		専任取引士	後藤てるみ	鵜飼法正	
岐阜北	(株) W I L L	専任取引士	若曾根一廣	渡邊美根子	35
西 濃	(株) 土 屋 産 業	専任取引士		目加田直樹	40
中 濃	(株) ド リ ー ム ホ ー ム	専任取引士		安田康宏	55
中 濃	(株) 佐 合 木 材	専任取引士	岡村信介	佐合茂樹	58
東 濃	東 匠 建 設 (株)	代 表 者	奥谷直希	成松明弘	80
		専任取引士		成松明弘	

※ 頁の欄は、「令和2・3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
岐阜南	岐 陽 不 動 産	関 谷 和 己	関 谷 和 己	本人	令和2年8月2日
飛 騨	昭 栄 土 地	笹 俣 外 雄	笹 俣 外 雄	本人	令和2年8月28日

## 「ハトマークサイト(全宅連続合サイト)」を活用しましょう

「ハトマークサイト(全宅連続合サイト)」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。



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8月31日現在  
所属会員 1,113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