

TAKKEN GIFU

宅建ぎふ
Vol.529
令和3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 部	仁 美
副 会 長	堀 部	明 良
常務理事	東 俊	之 樹
常務理事	瀬 上	直 樹
常務理事	田 中	義 夫
常務理事	高 木	隆 彦
常務理事	土 屋	幸四郎
常務理事	内 山	英 人
常務理事	白 井	博 幸
常務理事	菱 田	大次郎
理 事	内 藤	勝 重
理 事	可 児	慶太郎
理 事	高 橋	均 勉
理 事	村 井	史 明
理 事	川 出	秀 憲
理 事	今 尾	拓 憲
理 事	田 中	雅 善
理 事	大 橋	一 郎
理 事	足 立	善 裕
理 事	梅 本	木 健
理 事	白 玉	井 哲
理 事	大 野	田 伸
理 事	篠 飯	沼 美
理 事	小 森	野 博
理 事	大 酒	向 德
理 事	安 田	田 雅
理 事	柴 田	善 実
理 事	加 藤	善 之
理 事	佐 藤	不 二
理 事	角 皆	進 一
理 事	今 井	勝 利
監 事	今 木	慶 一
監 事	渡 辺	修 治
監 事	水 野	雄 二

おもな内容

新年のご挨拶 会長 山本武久	3
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	4
令和3年度税制改正に関する提言結果について	5
グリーン住宅ポイント制度の概要	6
10月新設住宅着工	7
「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)	8
「海津市市有地売却情報」のお知らせ	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

新年のご挨拶



会長 山本 武久

会員の皆様、明けましておめでとうございます。「めでたさも中くらいなりおらが春」といった心境です。我々のこれらからの将来は、新型コロナウイルス感染症次第の様相です。

さて、去年は、新型コロナウイルス感染症の話題で明け暮れた一年でした。社会面では、新型コロナウイルスの第一波、第二波、第三波に加え、変異種の確認等、また、学校の休校により対面授業が延期され、オンライン授業が取り入れられることになりました。私自身も55年前、安保闘争による学校閉鎖があったことが思い出されました。

当時大学は、バリケードで封鎖され、学内に立ち入ることが出来ませんでしたので、新幹線で年に2・3回の登校でしたが、今となっては良い思い出です。月日を経た後、令和2年の生徒たちにとってはどのような思い出になるのでしょうか。

経済面では、新型コロナウイルス感染症対策として、国民一人あたり10万円の特別定額給付金の支給がありました。中小事業者に対する持続化給付金の支給は現在も続いています。外国人観光客の激減は、インバウンドに携わる宿泊業、付随する飲食業、土産物店等にとっては死活問題であり、Go Toキャンペーンも感染症の再拡大により一時中断に至っており、新型コロナウイルスと経済の共存を目指した政府の対応は行き詰まりを見せている中、持続化給付金は、我々にとっては大変ありがたい支援となっております。難局を乗り越えてこそ、明日が明るく見えます。一部には、持続化給付金を悪用する者も見受けられましたが、返却を申し出る者が多数出ているという現状には、光も見えます。

スポーツ界では、東京オリンピック・パラリンピックの一年延期に始まり、アマチュア・プロの競技も相次いで延期されました。高校野球の春・夏ともに中止は大変残念でしたが、今年こそは開催されることを望んでいます。

世相が混沌とする中で、令和2年4月1日には改正民法が施行されました。安心・安全な取引の基本であります「売買・賃貸借契約書」、「重要事項説明書」等の改正民法対応版書式が全宅連ホームページ「ハトサポ」内において公開されております。全宅連のモットーであります地域に寄り添い、町医者的に地域に溶け込める業者を目指し、さらなる努力が必要となります。新たに施行される法律やお知らせ等は、毎月発行する「宅建ぎふ」で配信してまいりますので、お目通しをお願いします。

我々宅建業者は国土交通省のもと、政策産業を担うものとしてとして、地域社会への貢献に邁進していきたいと存じます。

去年は、全宅連・全宅保証の会議において、初めてWebで出席しました。本格的なAIの時代を迎えて、全宅連・全宅保証の動向を注視し、本会におきましても、本年はAIの積極的な活用を心掛けてまいります。

最後になりますが、本年が皆様・ご家族様にとりまして、素晴らしい年でありますよう祈念申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。

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、令和2年7月豪雨において6市が災害救助法の適用を受けるなど、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。

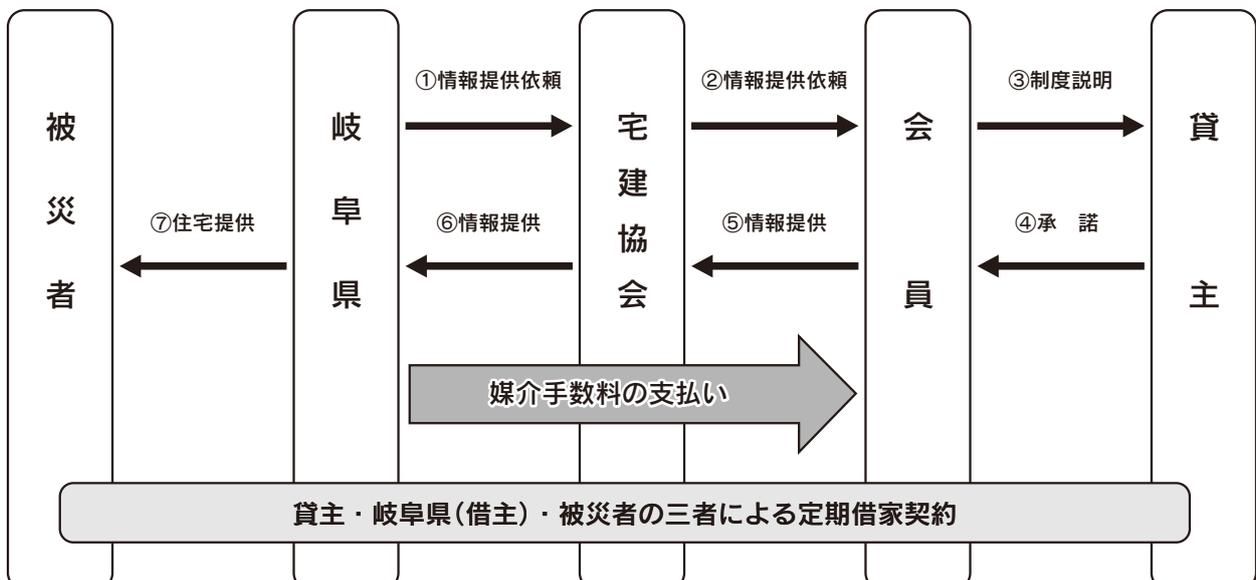
【賃貸型応急住宅となる条件】

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）

【被災者への住宅提供の流れ】



令和3年度税制改正に関する提言結果について

本会は全宅連と連携して、令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言をとりまとめ、県選出の国会議員に提言活動を行いました。

その提言結果の概要につきまして、令和2年12月21日閣議決定の令和3年度税制改正大綱に基づきお知らせします。

令和3年度税制改正大綱の概要

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

- 現行の負担調整措置等について令和6年3月31日まで3年間延長。
- その上で、令和3年度限りの措置として評価額が一定割合上昇する商業地、住宅地、農地すべての土地について令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする（課税標準額の据置）。

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き → 令和5年3月31日まで2年間延長されます。

(3) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長 → 令和5年3月31日まで2年間延長されます。

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長 → 令和6年3月31日まで3年間延長されます。

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

- 次に定める期間内に契約した場合、控除期間13年間の特例について、令和4年12月31日までの入居者を対象として2年間延長する。

イ 居住用家屋の新築 → 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約

ロ 建売住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築 → 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約

- 上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除 → 適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業が除外されました。
- ② 地域福利増進事業に係る特例措置 → 令和5年3月31日まで2年間延長されます。
- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除 → 令和8年3月31日まで5年間延長されます。

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充 税制上の所要の措置が講じられます。

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

- 令和3年4月1日から令和5年3月31日までの間に都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進区域に基づき取得する不動産の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。

① 所有権の移転登記 1%（本則2%）

② 地上権等の設定登記 0.5%（本則1%）

- 都市再生特別措置法の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転により取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の5分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和5年3月31日まで講ずる。

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

床面積要件の見直し → 住宅ローン控除、住宅取得資金贈与について、床面積要件が引き下げられます。

5. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

○ 住宅取得資金贈与制度の拡充

- ・ 令和3年4月1日から12月31日までの契約について、令和2年の措置（最大1,500万円）を維持
- ・ 合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡に引き下げ（現行：所得要件2,000万円以下、面積要件（下限）50㎡以上）

○ グリーン住宅ポイント制度

高い省エネ性能の住宅取得者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行。

- ・ 住宅の新築（持家） 最大100万Pt/戸
- ・ 既存住宅の購入（持家） 30万Pt/戸
- ・ 住宅の新築（賃貸） 10万Pt/戸
- ・ 住宅のリフォーム（持家・賃貸） 工事費の約1割 最大30万Pt/戸 ※

※ 若者・子育て世帯は最大45万Pt/戸

※ 既存住宅については、東京23区から地方移住するための住宅や空き家バンク登録住宅などが想定されている（詳細は未定）。

グリーン住宅ポイント制度の概要

1 制度の目的・概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

2 ポイントの発行

令和2年12月15日（閣議決定日）から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

住宅の新築（持家）		住宅のリフォーム（持家・賃貸）			
対象住宅	発行ポイント		対象工事等	発行ポイント数	
	基本の場合	特例の場合*			
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸	断熱改修 窓・ドア 外壁、屋根・天井又は床	ガラス 内外窓 ドア 外壁 屋根・天井 床	0.2~0.7万Pt/枚 1.3~2万Pt/箇所 2.4, 2.8万Pt/箇所 5, 10万Pt/戸 1.6, 3.2万Pt/戸 3, 6万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネルギー消費量削減率20%以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸		太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸
*特例の場合(以下のいずれかに該当) ・東京圏から移住 ^{※1} するための住宅 ・多子世帯 ^{※2} が取得する住宅 ・三世帯同居仕様である住宅 ^{※3} ・災害リスクが高い区域 ^{※4} から移住するための住宅				エコ住宅設備 節湯水栓	1.6万Pt/台 0.4万Pt/台
既存住宅の購入（持家）				耐震改修	15万Pt/戸
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)		手すり	0.5万Pt/戸	
②東京圏から移住 ^{※1} するための住宅	15万Pt/戸		段差解消	0.6万Pt/戸	
③災害リスクが高い区域 ^{※4} から移住するための住宅			廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅			ホームエレベーター設置	15万Pt/戸	
住宅の新築（賃貸）			衝撃緩和量の設置	1.7万Pt/戸	
・高い省エネ性能を有する（賃貸住宅のトップランナー基準に適合） 全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸		リフォーム瑕疵保険等への加入	0.7万Pt/契約	

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント
※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

いすれか必須
任意

3 ポイントの交換対象商品等

- ・ 「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品
- ・ 「新たな日常」(テレワークや感染症予防)及び「防災」に対応した追加工事 ※住宅の新築(賃貸)は追加工事のみ

※ グリーン住宅ポイント制度の詳細につきましては、国土交通省ホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

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、持ち家が前年同月比6.1%減の2万3,013戸と15カ月連続の減少、貸家が同11.5%減の2万6,043戸と26カ月連続の減少、分譲住宅でも同9.6%減の2万706戸と12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8.3%減の7万685戸と16カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同10.2%減の573万5千㎡と15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1.6%減の80万2千戸となり、3カ月連続の減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同5.8%減の2万559戸と15カ月連続の減少、公的資金分でも同7.7%減の2,454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。

貸家では、民間資金分が同9.2%減の2万4,006戸と41カ月連続の減少、公的資金分でも同31.4%減の2,037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0.9%減の9,908戸と5カ月連続の減少、戸建て住宅でも同16.3%減の1万647戸と11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、分譲住宅が同10.5%増の168戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同11.2%減の478戸と2カ月ぶりの減少、貸家でも同17.8%減の171戸と2カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同8.9%減の818戸と2カ月ぶりの減少となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同2.4%減の4,834戸、貸家が同7.8%減の1万103戸、分譲住宅でも同14.4%減の8,311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8.8%減の2万3,410戸となりました。

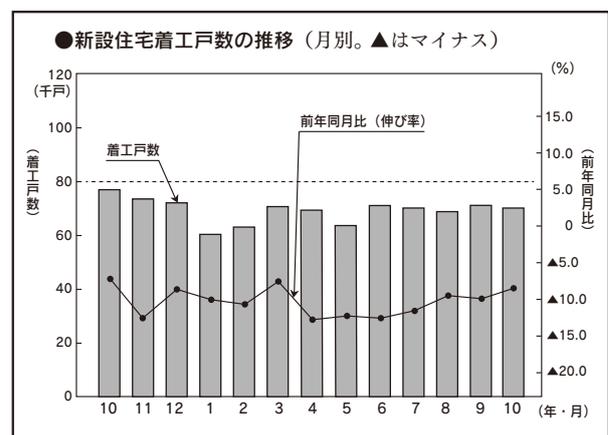
中部圏では、持ち家が同7.9%減の3,467

戸、貸家が同22.4%減の2,373戸、分譲住宅でも同8.5%減の2,260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8.5%減の8,527戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同1.1%増の2,995戸、貸家でも同3.2%増の3,853戸と増加となったものの、分譲住宅が同8.7%減の4,164戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.2%減の1万1,061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11.7%減の3,019戸、貸家が同10.3%減の5,802戸、分譲住宅でも同64.9%減の416戸と減少となったため、全体では、同16.6%減の9,267戸と7カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同8.1%減の2,573戸、貸家が同20.4%減の4,765戸、分譲住宅でも同16.1%減の896戸と減少となったため、全体では、同16.5%減の8,248戸と19カ月連続の減少となりました。



[infomation] インフォメーション

「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。

※ 新型コロナウイルス感染症の拡大状況により、中止とさせて頂く場合があります。

1. 開催日時 令和3年2月17日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
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. 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)
4. 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: <https://www.gifu-takken.or.jp>

「海津市市有地売却情報」のお知らせ

海津市より「市有地売払い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11月30日まで

会員の方が市に対し購入者の紹介を行おうとする場合には、市と会員は、あらかじめ「海津市市有地売払いの媒介に関する契約」を締結し、実際に購入者の紹介を行う際には、「海津市市有地売払い媒介申請書」及び「海津市市有地買受申請書」を海津市総務課契約管財係に提出頂きます。

会員の方の媒介により市有地の売買契約が成立し、売買代金が全額納され、所有権移転登記が完了したとき、市より下記による媒介報酬が支払われます。

【媒介報酬の算定基準】

市有地の売払価格を次の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額について同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た額とする。ただし、1,000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する。

区 分	割 合
200万円以下の金額	100分の5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4
400万円を超える金額	100分の3

※ 上記の総額(端数切り捨てる前の金額)に、消費税の課税事業者にあつては、消費税を加算するものとし、免除業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 市有地の購入者に対し媒介報酬は請求できません。

○ 売却市有地一覧表

番号	所在地	地目	面積(m ²)	売却価格(円)
1	海津市平田町高田字上流880-1	宅地	636.43	8,500,000
2	海津市平田町高田字上流887-1	宅地	400.17	6,400,000
3	海津市平田町蛇池字屋敷中52-1	宅地	335.93	4,330,000
4	海津市南濃町松山字東べり666-25	宅地	313.44	6,640,000

【問い合わせ先】

海津市総務部総務課 契約管財係

TEL: 0584-53-1111 内線2328 FAX: 0584-53-2170

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「中小企業の事業承継」についてお話しします。

1. 中小企業の事業承継の問題点と重要性について
2. 事業承継ガイドラインについて
3. 事業承継・引継ぎ支援センターについて

1. について

中小企業は、日本企業数の約99%、従業員数においても全体の約70%を占めています。ところが、中小企業を取り巻く環境は厳しく、昨今の新型コロナウイルス感染症拡大の他に、従前からの消費動向の変化、取引先企業の倒産等により更に窮地に陥っています。また経営者の高齢化が進み、中小企業数は、2009年の統計では約420万存在していたものの、約10年後の2020年には約305万に大幅に減少しています。従前、親族又は従業員に経営をバトンタッチする傾向にありましたが、引き受け手がおらず、第三者経営の方向による解決を模索する必要が生じています。かかる中で事業をストップさせることなく継続企業として如何に旨く事業を承継させていくかが重要な課題となります。

2. について

(1) 中小企業庁は、平成18年に「事業承継ガイドライン」を策定し、計画的に事業承継を進める重要性を示しました。しかしながら、事業承継が遅々として進行していかず、平成28年12月に全面的に事業承継ガイドラインを改訂し、親族内承継だけでなく第三者に経営委託する方向又は売却する方向での第三者承継の重要性を唱えるようになりました。更に翌29年3月に「経営者のための事業承継マニュアル」を策定し、公表しています。

(2) ポイントをまとめると次のとおりです。

事業承継は、人(経営)の承継、資産(負債)の承継、知的財産の承継の3要素からなります。それぞれ経営、法務、税務、会計が複雑に絡み合い、さらに資金の課題も発生する専門的な知見を要し、複合的かつ広範囲の問題という性質があります。

そして第1に事業承継に向けた準備の必要性を認識すること、第2に経営状況・経営課題の把握(見える化)、第3に事業承継に向けた経営改善(磨き上げ)、第4に以上の第1から第3を経て、①親族又は従業員に承継させる方向か又は②第三者への経営委託又は事業売却による第三者経営の方向かを決定する、第5にその上で①の方向であれば、事業承継計画を策定し、これを実行に移し、②の方向であれば、社外への引継ぎとしてマッチングを実施し、M&A等の実行を行うこととなります。

(3) 他方で負債が過大なる中小企業のケースについても事業再生手続法等によって負債を処理しつつ事業承継を進めることが提案されています。

(4) 事業承継においては専門的知見が必要となり、支援機関に相談を行うことも必要となります。中小企業基盤整備機構によるテキストや研修会が存在したり、また次に述べる「事業承継・引継ぎ支援センター」も存在します。

3. について

中部経済産業局は、平成27年7月10日に中小企業の事業引き継ぎにかかる相談や仲介機関への紹介等を行う「岐阜県事業引継ぎ支援センター」を委託事業として岐阜商工会議所に設置しました。当センターにおいて事業の譲渡や承継等に関して知識と経験を要する専門家が適切な助言、情報提供及びマッチング支援を行うというものです。当然に守秘義務が課されており、そして令和3年4月より支援センターの機能をより拡充して「岐阜県事業承継・引継ぎ支援センター」とし、ケース毎の事業における承継計画の策定や第三者経営に向けたマッチング支援を行うとされています。絵に描いた餅にならず、具体的な支援によって実効化されることを望みます。

以上



買主業者が借地権者の建物を取得することを条件とし、それぞれの契約が不可分一体取引とした複数の土地等の売買契約に関し、借地権者が建物を第三者へ売却した後に、売主が土地等を第三者へ売却・登記移転したことについて、買主業者が売主の債務が履行不能になったとして契約解除と違約金の支払を求めた事案において、買主業者の主張を排斥して請求を棄却した事例

(東京地裁 平成27年10月22日判決 棄却)

【事案の概要】

平成26年5月29日、不動産業者X(買主・原告)は、一体として公簿面積の合計が約285㎡の4つの土地のうち、Y1(売主・被告)が所有する土地1を1200万円、土地2を3600万円で売買する契約を締結し、手付金合計250万円を支払った。なお、土地1には借地人A(訴外)が所有する建物(以下「A建物」という。)、土地2には借地人B(訴外)が所有する建物(以下「B建物」という。)が存し、また、Bは土地2の隣接地を所有していた(以下、B建物とBの所有地を併せて「B土地建物」という。)

土地1の契約には「本契約とA建物の売買契約は、不可分一体取引とし、XがA建物の売買契約を締結する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y1は受領済みの手付金を原告にすみやかに返還する。」と約定され、土地2の契約には「本契約とB建物の売買契約は、不可分一体取引として、同時に成立し、万一、XがB建物を取得する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y1は受領済みの手付金をXにすみやかに返還する。」と約定された。

5月31日、XとY2(売主・被告)は、4つの土地のうちY2が所有する土地3及び建物と土地4を1億1500万円で売買する契約を締結し、手付金500万円が授受された。

XとY2の契約には「本契約と後記表示の一体物件(注：土地1、土地2、A建物、B土地建物を意味する。)の売買契約は、不可分一体取引として、同時に成立し、万一、Xが一体物件を取得する事ができないと判断した場合は、本契約は白紙解約となり、Y2は受領済みの手付金をXにすみやかに返還する。」と約定された。

7月1日、AはA建物を不動産業者C(訴外)に売却し、同月17日付で所有権移転登記を行った。

7月8日、Bは、B土地建物をCに売却し、同月16日付で所有権移転登記を行った。

8月6日、Y1は土地1及び土地2をCに売却し、Y2は土地3及び建物と土地4をCに売却し、それぞれについてCへの所有権移転登記を行った。

8月13日、Y1及びY2は、受領済みの手付金をそれぞれ地方法務局に弁済供託した。

9月30日、Xは、Y1及びY2が土地及び建物をCに売却して所有権移転登記をしたことから、Y1及びY2の債務が履行不能になったとして、それぞれの契約を解除する旨の意思表示をして、違約金(売買代金の2割)の支払を求めて提訴した。

裁判では、Y1及びY2は「各契約はXがA建物を取得すること等を停止条件として不可分一体の取引として締結されたもので、XがA建物を取得できないことが確定して停止条件の不成就が確定したので契約は無効となった」と主張し、Xは「約定はXにのみ解約権を付与した定めで、文言上『不可分一体取引』であると記載されているとしてもA建物等を取得することを停止条件とする契約であったと解することはできない」と主張した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 各契約は、A建物及びB土地建物の売買契約が不可分一体の取引とされ、Xが、A建物又はB土地建物の売買契約を締結することが、それぞれ停止条件として付されていたものといえる。
- (2) A建物及びB土地建物が第三者に売却され所有権移転登記手続きがされた時点で社会通念上いずれもXにおいて取得することができないことになったといわざるを得ない。したがって、各契約は、停止条件の不成就の確定により、いずれも効力が生じないこととなった。
- (3) Xは、各契約の約定はいずれもXのみに解約権を付与した定めで、Y1及びY2はXの担当者その旨の説明に異議を述べることなく契約書に署名・押印したと反論するが、担当者がそのような説明をしたとは認められない。
- (4) 各契約には、残代金支払は不可分一体取引の対象となっている物件の取得時とされており、Xが対象物件を取得できない限りY1及びY2は売買代金の大部分を受領できない状態にとどめ置かれ、このような状況の下で、約定がXのみに解約権を付与した定めと解することはできない。契約書全体を統合的に見た場合、約定は『万一、Xが不可分一体の物件を取得する事ができない』と(一般的に)判断した場合は、本契約は白紙解約となる」との定めと解するのが相当である。
- (5) Xは、Y1又はY2は、民法547条(催告による解除権の消滅)に基づき催告することができたと反論するが、催告したとしてもXの解除権が消滅するものの契約は存続し、引き続き残代金を受領できない状態が継続することになり、Y1及びY2にとっては何の解決にもならない。

【まとめ】

売買契約で「条件が成就した場合の効果(民法127条)」を定める場合、当該条件が停止条件であるか解除条件であるかの明示がないと当事者間の見解の相違により本事例のような紛争となる。

「X(買主業者)が判断した場合」との条件は、一定の状況(前提条件の不成就)のときには、Xに事業計画変更等の余地を残そうとした業者側の意図が想定されるが、売主(消費者)の保護や取引の公正の観点からすれば、Xに一方向的に有利な内容で、不動産業者と非業者の契約の特約としては適切ではない。

複数の土地を取りまとめて行う事業では、一部の不成就が全体計画に大きな影響を及ぼすが、不成就となる位置や面積等によっては変更が可能なこともあるので、計画段階で全体取りまとめが必須であるか否かを検討したうえで、変更の検討も可能だと判断したときには、一般的な不動産売買契約の「融資利用の特約」のように、「解除期日」を設定した「解除権留保」型の解除条件付契約として買主の保護と取引の安定を図るべきであろう。

(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

- 12月1日
 ・全宅保証苦情解決・弁済業務合同研修会
 林・堀部副会長、磯西、吉益職員出席
- 12月3日
 ・第3回常任理事（幹事）会
 ・第7回法定講習会
- 12月8日
 ・第2回D I 調査委員会
 ・第1回情報提供委員会
- 12月9日
 ・全宅連総務財務委員会
 山本会長出席
- 12月10日
 ・全宅連組織整備・入会促進特別委員会
 山本会長出席
- 12月11日
 ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
 山本会長、堀部副会長出席
- 12月14日
 ・第2回消費者保護委員会
- 12月15日
 ・宅建ぎふVol. 528発行
- 12月16日
 ・第213回岐阜県都市計画審議会
 土屋常務理事出席
- 12月17日
 ・第4回理事（幹事）会
 ・弁護士相談
- 12月21日
 ・東海公取協総務調査指導合同委員会
 土屋常務理事出席
- 12月22日
 ・試験監督員説明会
- 12月27日
 ・令和2年度宅地建物取引士資格試験
 岐阜産業会館
- 12月28日
 ・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 12月1日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 12月9日
 第2回人材育成委員会
- 12月15日
 巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 12月2日
 巡回相談(各務原市役所)
- 12月16日

巡回相談(羽島市役所)

- 12月22日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 12月24日
 入会審査会

岐阜北支部

- 12月8日
 巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

- 12月11日

第5回幹事(監査・地区委員)会

中濃支部

- 12月1日
 巡回相談(可児市役所)
- 12月7日
 IT研修会
- 12月8日
 巡回相談(関市総合福祉会館)

一 会 員 の 異 動 一

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) 5111 2.11.6	大 垣 管 材 (株) 岐阜店	林 秀 光 (柴 田 光 貴)	柴 田 光 貴	058-249-1001 058-249-1002	岐阜市細畑6-8-16	500- 8238
--------------------	--------------------	--------------------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【西濃支部】

(1) 5111 2.11.6	大 垣 管 材 (株)	林 秀 光 (林 佐 智 子)	林 佐 智 子	0584-81-8100 0584-74-6002	大垣市長沢町3-16	503- 0833
--------------------	-------------	--------------------	---------	------------------------------	------------	--------------

【中濃支部】

(1) 5109 2.10.30	(株) L i n k s	大 西 乾	大 西 乾	0574-49-7556 0574-49-7558	可児市大森272-24	509- 0238
---------------------	---------------	-------	-------	------------------------------	-------------	--------------

【飛騨支部】

(1) 5108 2.10.29	(株) 建 築 雅	古 田 雅 人	古 田 智 子	0577-35-0459 0577-57-7762	高山市松之木町1507-1	506- 0802
---------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	---------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
西 濃	伸 和 不 動 産	今 西 義 彦	大垣市本町1-14	廃 業	39
西 濃	森 不 動 産	森 庄 司	不破郡垂井町宮代2205-4	廃 業	45

変 更 事 項 (1 2 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	エンジニアリングホーム(株)	専任取引士	安達幸子	早川真由美	9
岐阜中	大 和 ハ ウ ス 工 業 (株) 岐阜支社	専任取引士		西牟田陽介	11
岐阜南	ア ー ム (株)	専任取引士	中村摩利子	岩井貢	21
岐阜南	(有) 翔 山	所 在 地	〒509-0145 各務原市鵜沼朝日町4-66-10	〒509-0109 各務原市テクノプラザ2-2	22
岐阜北	(有) 岐 阜 大 学 前 不 動 産	専任取引士		南島 優希	28
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	所 在 地	〒502-0813 岐阜市福光東2-2-5	〒502-0814 岐阜市福光西2-9-1	29
岐阜北	パ ス コ 不 動 産	所 在 地	〒502-0908 岐阜市近島3-5-15	〒501-0406 本巣市三橋3-116	29
		T E L	058-295-6501	058-325-8033	
		F A X	058-295-6503	058-325-8066	

西濃	(株)現代設計事務所	代表者	桐山貞善	奥村忠司	39
西濃	(有)大和不動産	代表者	村井みよ子	村井雅人	40
西濃	英不動産	F A X	0584-28-0306	0584-28-0307	47
中濃	(株)きらら不動産	所在地	〒509-0249 可児市姫ヶ丘3-13	〒509-0248 可児市清水ヶ丘4-114	60

※ 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
中濃	北川工務(株)	北川豊晃	北川豊晃	本人	令和2年12月3日
岐阜北	水井不動産(株)	水井寛	水井寛	本人	令和2年12月23日

[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

テキスト
+Webで
いつでも
学習

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)

不動産キャリアパーソン で

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 <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

これからは手放せない! マイナンバーカード

おもて面にあなたの顔写真入り!
「本人確認書類」として使えるよ!



<おもて面>



<うら面>

うら面のICチップにあなた本人であることを証明する、「電子証明書」が入っているよ!

申請はお早めに!



マイナンバーPRキャラクター
マイナちゃん

くらしを便利に! マイナンバーカード!



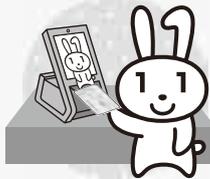
本人確認書類になる!
ライブ会場の入場、携帯の契約、会員登録などに使える!



各種証明書をコンビニで取得できる!
全国のコンビニで、住民票の写しや課税証明書などが取得できる!
*市区町村によってサービス内容が異なります。
*毎日6:30~23:00までとなります。



上限5,000円分のマイナポイントがもらえる!
2020年9月から実施中!
キャッシュレス決済で使えるポイント付与!



健康保険証として使える!
2021年3月(予定)からスタート!
ピッとかざすだけでOK!



スマホ・パソコンでラクラク!

- ・オンラインで確定申告ができる。
- ・子育てをはじめとする行政手続ができる。
- ・健診結果や医療費が確認できる(予定)。



マイナンバーについてのお問合せ

マイナンバー総合フリーダイヤル

0120-95-0178

マイナンバー

平日 9時30分~20時00分
土日祝 9時30分~17時30分(年末年始を除く)

紛失・盗難によるマイナンバーカードの一時利用停止については24時間365日受付

マイナンバーカードの申請方法はこちら



<https://www.kojinbangocard.go.jp/kofushinse/>

■一部のIP電話等で上記ダイヤルに繋がらない場合

マイナンバーカード等
050-3818-1250

その他のお問合せ
050-3816-9405

■英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語対応のフリーダイヤル
This telephone number is toll-free corresponding to English, Chinese, Korean, Spanish and Portuguese.

マイナンバー制度について
Inquiries about My Number System
0120-0178-26

マイナンバーカード等
Inquiries about My Number Card etc.
0120-0178-27



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12月31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