

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.530
令和3年2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(12月実施分) …	2
行政手続きにおける押印原則見直しに係る宅建業法 施行規則等の一部改正について……………	2
11月新設住宅着工 ……………	3
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について…	4
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ ……………	4
全宅保証の「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」 のお知らせ ……………	6
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……………	11



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(12月実施分)

新型コロナウイルス感染症の影響により、受験申込者が試験会場の収容人数を上回った本県を含む1都2府8県において、12月27日(日)に令和2年度宅地建物取引士資格試験の追加試験が実施され、本県では、岐阜大学に収容できなかった一般受験者395名を対象に岐阜産業会館において実施しました。

追加試験の合格発表は2月17日(水)で、岐阜県では宅建協会の本部・支部の他、岐阜県都市建築部建築指導課に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号を掲示、合格者には合格証書が送付されます。

また、同日の午前9時30分から(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)にも掲載されます。

令和2年度「宅地建物取引士資格試験(12月実施分)」受験状況(速報)

都道府県	受験者			10月受験者【参考】			令和2年度合計受験者		
	申込者	受験者	受験率(%)	申込者	受験者	受験率(%)	申込者	受験者	受験率(%)
岩 手	326	198	60.7	1,034	897	86.8	1,360	1,095	80.5
埼 玉 (うち登録講習終了者)	5,804 (884)	3,650 (635)	62.9 (71.8)	11,660	9,875	84.7	17,464	13,525	77.4
千 葉	7,294	4,862	66.7	7,428	6,471	87.1	14,722	11,333	77.0
東 京	21,194	13,284	62.7	34,390	28,648	83.3	55,584	41,932	75.4
神 奈 川	2,139	1,092	51.1	21,650	17,861	82.5	23,789	18,953	79.7
石 川	447	283	63.3	1,240	1,064	85.8	1,687	1,347	79.8
岐 阜	386	223	57.8	2,133	1,785	83.7	2,519	2,008	79.7
京 都	3,258	2,232	68.5	2,117	1,885	89.0	5,375	4,117	76.6
大 阪	10,948	7,404	67.6	11,894	10,353	87.0	22,842	17,757	77.7
奈 良	913	590	64.6	1,584	1,333	84.2	2,497	1,923	77.0
福 岡	2,412	1,432	59.4	9,744	8,194	84.1	12,156	9,626	79.2
合 計	55,121	35,250	64.0						
全 国				204,163	168,989	82.8	259,284	204,239	78.8

行政手続きにおける押印原則見直しに係る宅建業法施行規則等の一部改正について

規制改革実施計画(令和2年7月17日閣議決定)において、「原則として全ての見直し対象手続(※)について、恒久的な制度的対応として、年内に、規制改革推進会議が提示する基準に照らして順次、必要な検討を行い、法令、告示、通達等の改正やオンライン化を行う」こととされました。

※ 所管する行政手続等のうち、法令等又は慣行により、国民や事業者等に対して紙の書面の作成・提出等を求めているもの、押印を求めているもの、又は対面での手続を求めているもの

このことを踏まえ「押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令」等を制定し、宅地建物取引業法施行規則等において定められている行政庁に提出すべき書類の様式より押印欄を削る等の改正が行われました(令和3年1月1日施行)。

これに伴い、令和3年1月1日以降の宅地建物取引業及び積立式宅地建物販売業に係る行政庁への申請・届出等の取扱いにつきまして、行政庁への申請・届出書類には、押印が不要とされましたのでお知らせします。

なお、押印欄のある様式につきましては、当面の間使用することができるとされています。

11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.5%増の2万4,010戸と16カ月ぶりの増加となったものの、貸家が同8.1%減の2万6,451戸と27カ月連続の減少、分譲住宅でも同6.1%減の1万9,548戸と13カ月連続の減少となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同3.7%減の7万798戸と17カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同4.7%減の575万㎡と16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2.3%増の82万戸となり、4カ月ぶりの増加となりました。

持ち家では、公的資金分が同5.7%減の2,410戸と8カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同2.4%増の2万1,600戸と16カ月ぶりの増加となったため、全体でも増加となりました。

貸家では、民間資金分が同4.0%減の2万4,426戸と42カ月連続の減少、公的資金分でも同39.0%減の2,025戸と4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0.7%増の8,049戸と6カ月ぶりの増加となったものの、戸建て住宅が同10.5%減の1万1,372戸と12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5.2%減の534戸と2カ月連続の減少となったものの、貸家が同4.2%増の300戸と3カ月ぶりの増加、分譲住宅でも8.3%増の234戸と3カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同0.1%増の1,068戸と2カ月ぶりの増加となりました。

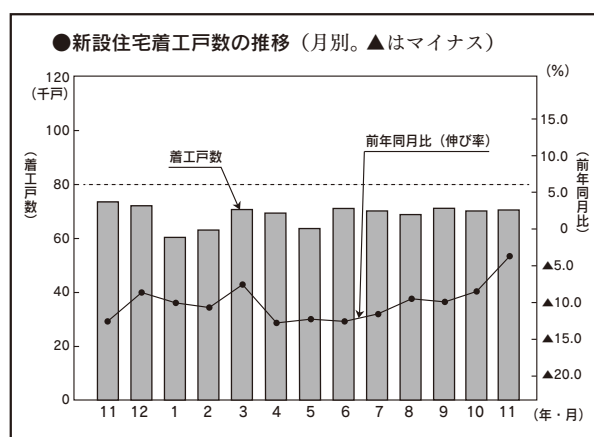
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.0%増の5,074戸と増加となったものの、貸家が同7.3%減の9,783戸、分譲住宅でも同8.1%減の8,226戸と減少となったため、首都圏全体では同5.3%減の2万3,220戸となりました。

中部圏では、持ち家が同3.4%減の3,460戸、貸家が同5.6%減の2,735戸、分譲住宅でも同42.3%減の1,853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14.7%減の8,322戸となりました。

近畿圏では、貸家が同13.5%減の3,996戸と減少となったものの、持ち家が同1.8%増の3,175戸、分譲住宅が同36.0%増の4,708戸と増加となったため、近畿圏全体では同7.9%増の1万2,102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5.3%減の3,208戸、貸家が同12.0%減の5,636戸、分譲住宅でも同18.8%減の354戸と減少となったため、全体では、同6.3%減の9,661戸と8カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同7.0%減の2,591戸、貸家が同15.9%減の5,022戸、分譲住宅でも同8.7%減の935戸と減少となったため、全体では、同12.6%減の8,557戸と20カ月連続の減少となりました。



令和２年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

(公財)不動産流通推進センターは、令和２年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を１月８日（金）に発表しました。同試験は、令和２年１１月８日（日）に全国１２会場で実施され、受験申込者１,５４５名のうち１,２２３名（受験率７９．２％）が受験しました。合格者は、５２９名（合格率４３．３％）で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計２００点満点中１２５点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、令和３年１月８日（金）以降、随時、同センターに登録申請をすることができ、登録要件を満たした者は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同認定証」が交付されます。

[infomation] インフォメーション

「下期基礎教育研修会」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３年３月２４日（水） 午後１時３０分より午後４時まで

２．会 場 ＯＫＢふれあい会館 ３０２大会議室
岐阜市藪田南５－１４－５３

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」を使用していきます。

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80名(申込制)

6. 申込方法 下記の受講申込書により、3月15日(月)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

3月24日(水)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和3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 3月15日(月)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、欠席されましても返還できませんのでご留意下さい。
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

◎使用テキストの詳細

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,160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 2020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業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。

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。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- 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、岐阜本部にありますので、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「売買契約における契約不適合責任」についてお話しします。

1. 瑕疵担保責任との考え方の違いについて
2. 契約適合責任によって何が変わったか
3. 売主又は買主の故意過失の有無によって効果が異なるか

1. について

契約不適合責任と従前の瑕疵担保責任とは、その要件と効果において、さほどの違いがないと感じられている方も多いのではないかと考えます。しかし、元の考え方は、全く異なっています。従前の考え方によれば、土地建物の取引につき、物の個性に着目して売買される特定物売買であり、あるがままの状態において引渡せば足り、本来的に債務不履行ではない。しかしながら買主を保護するための法定責任として「瑕疵担保責任」が存在する、とされました。

これに対して改正民法は、そもそも特定物・不特定物売買の区別を無くし、契約内容に適合するかないかによる契約責任として位置付けて、「契約不適合責任」としました。それは、債務不履行責任の一種であるとししました。但し、後述のとおり、債務不履行責任とされつつも一定の範囲で売主の無過失責任とされていることに注意を要します。

2. について

(1) 「売主の追完義務」の規定新設

従前、請負契約には規定、しかし売買の担保責任では定めがありませんでした。売買の目的物に契約不適合がある場合、買主は売主に対し、「目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる」(民法562条)とししました(但し、従前、建売住宅(売買契約)と注文住宅(請負契約)とで、その担保責任に差がありましたが統一されました)。

(2) 買主の代金減額請求権の規定新設(民法563条)

買主が相当の期間を定め、催告しても売主が追完義務の履行に応じない場合、契約不適合の程度に応じた代金減額請求が可能になりました(例外として催告を要しない場合も)。

(3) 数量不足等に関しても契約不適合責任の問題となる。従前、数量については、瑕疵担保責任の問題でないとされていました。しかし数量不足も不適合となるからです。

(4) 損害賠償の範囲(信託利益のみならず、履行利益まで賠償を求められる)

瑕疵担保責任では売主に債務不履行はなく、売買を保護するための法定責任とされ、「信託利益」に留まるとされた。すなわち欠陥がないと信託したことにより生じた損害であり、例えば、欠陥によって下がった物件の評価減、又は欠陥を修補・除去する費用等までの賠償に留まりました。

これに対し、契約不適合責任では契約上の債務不履行責任とされ、信託利益のみならず「履行利益」まで含まれます。すなわち債務が履行されていれば得られた利益の損害であり、例えば転売予定されていたときの差額利益(民法416号)まで賠償範囲に含まれ得ることになります。

3. について

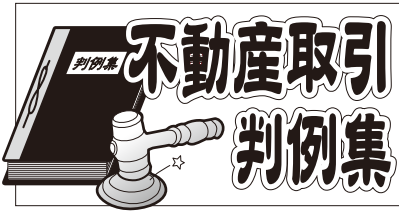
(1) 契約不適合責任についての売主側の主観的要件

買主からの①追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求、④契約解除に対し、売主の故意過失は次のとおりです。①、②につき帰責性不要(無過失責任)、③につき帰責性必要(過失責任)、④につき帰責性不要(無過失責任)。債務不履行責任の一種とされつつも追完請求、代金減額請求及び契約解除については、売主側につき、無過失責任とされていることに注意が必要です(但し、契約不適合が軽微なときは解除不可)。

(2) 契約不適合責任についての買主側の主観的要件

買主から売主に対する請求として①追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求、④契約解除があります。これを主張する側として、買主側の故意過失の要件は、次のとおりです。①、②につき故意又は過失があれば請求はできません。③につき過失の有無を問わず、請求可能です。④につき故意過失があれば請求できません。買主に過失があったとしても買主から売主に対して損害賠償請求されることがありうることに注意が必要です(但し、過失相殺の問題にはなりません)。

以上



一人暮らしの買主宅を相次いで訪問し、価値の無い原野や山林等を「価値が上がるから購入したほうが良い」などと勧誘し、長期に渡り、合計9筆の土地の購入・売却を繰り返させ損害を負わせたとして、当該買主が、売主及びその代表者等に対して、不法行為責任、会社法429条1項等に基づく損害賠償を求めた事案において、買主の主張を認め、その請求をすべて認容した事例

(東京地裁 平成27年11月30日判決 認容)

【事案の概要】

X(昭和6年生まれの一般消費者：原告)の訴状によれば、本件の請求原因の概要は以下のとおり。

平成25年4月、Y1(不動産業者：被告)は、X宅において、訴外担当者を介して、当時Xが保有していた別の物件を「売ってあげる、そのためには250万円がいる」「代わりにもっと高く売れる土地がある」等として、Xに250万円で土地1を購入させ、同年5月には、土地2を335万円で購入させた。

Y1は、同年6月、土地1と土地2を引き取り、翌年5月頃には売却して1600万円が入る等として、土地3を購入させて260万円を支払わせ、さらに同年9月には、土地3は買い手がローンを組めずに売却予定が長引く、土地3を引き取るので、代わりに180万円を追加して土地4を契約したらどうか等と持ちかけ、180万円を支払わせた。

平成26年5月、Y2(不動産業者：被告)は、土地4を引き取るので、300万円を支払ってくれば土地5及び6を渡す、同年8月に2550万円入る等として、Xに300万円を支払わせ、土地4を売却させ、土地5及び6を購入させた。

同年6月、Y2とY4(不動産業者：被告)と一緒にX宅を訪れ、「土地7を250万円で買わないか」「8月に2550万円を持ってくる」等として、Y4がXに、250万円支払わせたが、同年8月、Y4がX宅を訪れ、「2550万円を渡すという話は駄目になった」「300万円払って、土地8を買えば、1520万円保証する」等として、Xに300万円を支払わせ、土地5から7を売却させて土地8を購入させた。

同年10月、Y4は、「平成26年11月25日頃に2400万円入る土地(土地9)がある」「300万円必要」等として、Xに、Y4の担当者と呼ぶA(その後Y4にAという者はいないと告げられている)に200万円、翌日にはY4に150万円を支払わせた。

なお、土地1～9は、固定資産評価額が土地2が49万円余、土地4は95万円余、土地9は30万円余、そのほかは千円余から1万数千円余で、値上がりの見込みのない、山林、原野、雑種地であり、Y1らは約束した金銭をXに支払わなかった。

Xは、平成26年12月、Y1、Y2及びY4に対し特定商取引法に基づくクーリング・オフの意思表示等をした上、Y1に対して1025万円、Y2及びY3(Y2の代表者)に対して300万円、Y4及びY5(Y4の代表者)に対して700万円の不当利得返還及び不法行為等に基づく損害賠償を求め、Y4に対して土地8及び土地9の所有権移転登記の抹消登記手続きを求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) Y1は、請求原因事実は全て知らないとして述べてこれを争うが、それ以上の主張、立証を行わない。そこで検討すると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、請求原因事実の全てを優に認定できる。

- (2) Y2は、適式の呼出しを受けながら本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面も提出しないから、請求原因を争うことを明らかにしないものと認め、これを自白したものとみなす。
- (3) Y3は、同人が知的障害者であり判断能力が十分でないことを指摘して、(重)過失があったと認めるのは相当でないし、結果回避可能性もなく損害との因果関係がないとして、損害賠償責任を負わないと主張する。しかし、Y3の知的障害については、障害の程度が高いとは認められず、Y2の代表取締役役に就任すること自体は認識していたことが認められ、Y3には共同不法行為が成立すると見ざるを得ない。また、Y3は、Y2の代表取締役としての善管注意義務を著しく欠いていたというほかなく、同人に会社法429条1項の重過失が認められることも否定できない。
- そして、Y3の任務懈怠とXの損害との間に相当因果関係があると認めるのが相当である。
- したがって、Y3の主張には理由がないから、Y3は、Y2と連帯して、300万円の支払義務を負うべきこととなる。
- (4) Y4及びY5は、請求原因事実のうち、Xから合計700万円を受領した点を否認し、Y4が受領した金額は300万円にとどまるとしてこれを争うが、それ以上の主張、立証を行わない。そこで検討すると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、XがY4に対し合計700万円を支払い、Y4がこれを受領したとの事実が優に認定できる。
- (5) 以上のとおりであるから、Xの請求にはいずれも理由があるからこれらを認容することとする。

【まとめ】

本件は、高額な土地の交換差金等を繰り返し請求する典型的な原野商法二次被害の事例といえるが、合計9筆にも及ぶ土地の購入・売却を長期に渡って繰り返させた極端なケースともいえよう。

本件の被告らは、請求原因事実は全て知らないと争う以上の主張、立証を行っておらず、原告の請求がすべて認められている。

原野商法によるトラブルを未然に防ぐため、行政の対応や啓発の一層の充実が期待されるところであるが、本件のようなトラブルが発生した場合、被害者に掛かる負担は決して小さくないと考えられ、怪しいセールトークを鵜呑みにしないなど、消費者側にも適切な対応が望まれる。

なお、原野商法に関しては、ほかに、原野商法を行った不動産業者に土地を売却・仲介した別の不動産業者の幫助責任が認められた事例(大阪高判 平7・5・30)、会社ぐるみで行った原野商法による土地の売買について、不動産業者の幹部社員、重要事項説明を行った取引主任者に対する不法行為による損害賠償責任が認められた事例(東京地判 平2・9・25)等がある。

(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より抜粋

年度末（3月）の退会について

令和3年度の会費請求は、令和3年4月1日現在の所属会員に対して行われますので、令和2年度内の退会を希望される場合は、3月31日(水)までに所属支部へ所定の用紙による届出を怠らないようご注意ください。

協 会 の 動 き

- | | |
|--|--|
| 1月5日
・仕事始め | ・全宅連組織整備・入会促進特別委員会
山本会長出席 |
| 1月15日
・宅建ぎふVol. 529発行 | 1月21日
・弁護士相談 |
| 1月19日
・全宅連・全宅保証第3回広報啓発委員会
山本会長出席 | 1月25日
・全宅連中部地区連絡会近畿地区との合同会
議
山本会長出席 |
| 1月20日 | |

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 1月12日
巡回相談(岐阜市役所)
1月13日
入会審査会
第3回役員会

岐阜南支部

- 1月6日
巡回相談(各務原市役所)
1月15日
入会審査会

1月27日

第4回正副支部長会議

1月28日

第2回正副支部長・委員長
会議

岐阜北支部

- 1月5日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

1月22日

巡回相談(大垣市役所)

1月27日

第6回幹事(監査)会
支部研修会

中濃支部

- 1月12日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
1月22日
第1回総務・財務委員会

— 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) 5117 3. 1. 14	(株)エーアイエスコレーション	林 丙 午	有 賀 由 美	058-266-7551 058-266-7553	岐阜市若宮町2-9-8	500- 8828
(1) 5116 2. 12. 24	(株) ハ ヤ シ 電 機	西 尾 享 之	下 堂 前 隆 義	058-216-2106 058-216-2107	岐阜市吹上町3-6-2	500- 8326

【西濃支部】

(1) 5106 2. 10. 26	スマートリアルエステート(株)	樋 口 美 憲	樋 口 美 憲	0584-84-3886 0584-84-3886	大垣市福田町166-13	503- 0033
-----------------------	-----------------	---------	---------	------------------------------	--------------	--------------

【中濃支部】

大(3)7493 29. 5. 29	(株) イ シ カ ワ 岐阜支店	石 川 幸 夫 (高 橋 康 夫)	高 橋 康 夫	0574-49-8471 0574-49-8472	可児市下恵土字針田4100 可児中日ハウジングセンター	509- 0203
-----------------------	---------------------	----------------------	---------	------------------------------	--------------------------------	--------------

変更事項（1月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	矢 島 建 設 興 業 (株)	代 表 者	森口和巳	田中潤治	12
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	専任取引士	塩谷佳寿美		18
岐阜南	(株) イ ト ー 住 建	専任取引士	伊藤典弘		21
岐阜南	(株) イ ー プ ロ ジ ェ ク ト	所 在 地	〒504-0855 各務原市蘇原新栄町3-16-1	〒509-0132 各務原市鵜沼西町1-613-1	21
		T E L	058-260-7886	058-216-3777	
		F A X	058-260-7773	058-322-2323	
		政令使用人	三浦亜也子	駒井伸明	
		専任取引士	三浦亜也子	駒井伸明	
岐阜南	(株) 大 雄 リビングスタジオクラシエ	政令使用人	駒井伸明	篠宮正嗣	22
		専任取引士	駒井伸明		
岐阜南	(株) 地 正	代 表 者	阿部稔	嶋田勇治	22
		専任取引士	阿部稔	嶋田勇治	
岐阜南	合 資 会 社 ト ー カ イ 産 業	専任取引士		堀部望美	22
岐阜南	(株) プ ラ マ イ プ ラ ス グ ル ー プ	専任取引士	青道大	川合康之	25
岐阜北	(株) ゆ ず り 葉	専任取引士		塩谷佳寿美	30
岐阜北	水 井 不 動 産 (株)	代 表 者	水井寛	水井太	33
中 濃	大 丸 開 発 (株) せきスタジオ	専任取引士	西山和明		54
中 濃	ユ ニ オ ン (株)	専任取引士	堀部望美		58
中 濃	(株) 桜 ケ 丘 ハ ウ ジ ン グ	所 在 地	〒509-0236 可児市皐ヶ丘6-1-3	〒509-0235 可児市桜ヶ丘7-9	—
東 濃	マ ル イ 不 動 産 (株) 中津川支店	専任取引士	小栗由也		76
東 濃	愛 岐 木 材 住 建 (株)	専任取引士	近藤史彦	大木規史	80

※ 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
岐阜南	ア サ カ 開 発 (株)	内山 英人	内山 初子	母	令和3年1月10日
岐阜北	ウ エ ノ 住 宅 開 発	上野 靖	上野 定雄	父	令和3年1月19日
中 濃	(有) み ど の	渡辺 衛	渡辺 衛	本人	令和3年1月30日

お詫びと訂正

宅建ぎふNo529号（1月号）2ページ掲載の役員ご挨拶におきまして、氏名に誤りがありました。謹んでお詫び申し上げますとともに訂正させていただきます。

正	誤
理 事 今 井 勝 則	理 事 今 井 勝 利

[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

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)



テキスト
+Webで
いつでも
学習

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

不動産キャリアパーソン で

検索



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3年1月31日現在
所属会員 1,125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