

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.535
令和3年7月15日発行



おもな内容

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について……………	2
残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな型）の策定について……………	3
賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について…	4
「第204回通常国会(令和3年1月18日～令和3年6月16日)」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について…	4
4月新設住宅着工……………	6
岐阜県暴力追放だより……………	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……………	11
高齢者の自宅の売却トラブルに注意……………	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

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）」が令和2年6月19日に公布され、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令に基づき令和3年6月15日より施行されました。

また、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令」及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が令和3年4月21日に公布され、同様に令和3年6月15日より施行されました。これに併せて、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」についても改正が行われました。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ（https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html）をご覧ください。

1. 賃貸住宅管理業の登録について

法第3条第1項の規定により賃貸住宅管理業の登録が義務付けられる規模は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第3条により200戸と定められているが、法に沿ったルールを遵守することが管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止につながり、また、登録を受けることにより社会的信用の向上につながることも見込まれることから、管理戸数が200戸を超えない者についても、賃貸住宅管理業の登録を受けることが望ましい。

2. 登録の申請について

(1) 登録の申請受付について

法第4条第1項の規定による登録の申請は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システム（<https://chintai-touroku.mlit.go.jp/rm/login.html>）を利用して行うことを原則としており、申請の受付を開始している。なお、原則として、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して申請を行う方が、郵送により申請を行うよりも、申請の処理期間が短くなることに留意すること。

(2) 規則第7条第3項の「必要と認める書類」について

登録の申請に当たっては、地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局において、法第3条第1項の規定による登録を受けようとする者（以下「登録申請者」という。）の管理戸数を確認するとともに、必要に応じて登録を受けた賃貸住宅管理業者に対する法第26条の規定による立入検査等の指導・監督処分において活用することが想定されることから、登録申請者は、規則第7条第3項の規定に基づく書類として、登録の申請の日又は登録の申請の日から3月を経過する日までに、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の名称、所在地及び管理戸数を記載した管理物件一覧表を提出すること。

ここで、管理受託契約については、契約の内容を明確化し、当該契約の相手方である賃貸人とのトラブルを防止する観点からも、元来、口頭による形式ではなく、書面（電磁的記録を含む。以下同じ。）により締結された契約であることが適当であることから、管理物件一覧表に記載される賃貸住宅に係る管理受託契約については、現に口頭により締結されているものについても、書面による形式で締結することが適当である。

3. 業務管理者の変更の場合の取扱いについて

法第12条第1項の規定に基づき賃貸住宅管理業者がその営業所又は事務所ごとに選任する業務管理者に変更があった場合には、当該賃貸住宅管理業者は、規則第7条第1項第1号りに掲げる書類を提出することが望ましい。

4. 経過措置について

法附則第2条第1項の規定により、法の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、法の施行の日から1年間は、登録を受けずに賃貸住宅管理業を営むことができるが、その期間を超えて引き続き賃貸住宅管理業を営むには、管理戸数が200戸を超えない場合を除き、法の施行の日から1年以内に登録の申請を行う必要がある。

ここで、登録申請者は、その営業所又は事務所ごとに、法第12条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められなければ、登録を受けることはできないことから、登録申請者は、登録の申請に先立って法第12条第4項の要件を満たす者を確保する必要があることに留意すること。

また、法の施行の日から1年の間に登録を受けずに賃貸住宅管理業を営む者についても、管理戸数が200戸を超えない場合を除き、法第13条の重要事項説明をはじめとする業務規制、指導・監督処分及び業務規制に係る罰則の適用対象となることに留意すること。

残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな型）の策定について（国土交通省）

国土交通省では、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除及び②残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定しました。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html）をご覧ください。

1. 背景等

賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（以下「残置物」という。）の所有権は、その相続人に承継（相続）されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあり、特に単身高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。

このような賃貸人の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点から、国土交通省及び法務省において、死後事務委任契約を締結する方法について検討を行い、単身高齢者の死亡後に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定しました。また、今後、セミナーの開催等を通じて、関係者に対して周知を図ってまいります。

2. 概要

【想定される利用場面】

単身高齢者（60歳以上の者）の入居時（賃貸借契約締結時）

① 賃貸借契約の解除

- ・受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与。

② 残置物の処理

- ・受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任。
- ・受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

賃貸型集合住宅におけるＬＰガス料金の情報提供について

賃貸型集合住宅において、入居者がＬＰガス業者を選択できず特定のＬＰガス業者と供給契約を締結しなければならない場合、賃貸借契約締結後にＬＰガス料金を巡るトラブルが発生していることを受け、今般、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時におけるＬＰガス料金の透明化の促進のため、経済産業省資源エネルギー庁より、ＬＰガス事業者に対し、賃貸型集合住宅を管理している所有者又は不動産管理会社に対してＬＰガス料金について情報提供を行うことが依頼されました。

併せて、国土交通省不動産・建設経済局及び住宅局では、賃貸集合住宅を管理している所有者及び不動産管理会社に対し、賃貸型集合住宅の媒介を行う宅地建物取引業者に対してＬＰガス料金について情報提供を行うことを依頼いたしました。

つきましては、国土交通省より、ＬＰガスの供給に関する情報を入居者が適切に入手できるようにするため、下記の事項に関して、周知依頼がありましたのでお知らせします。

ＬＰガスが供給される賃貸型集合住宅について、賃貸借の仲介を行う宅地建物取引業者が、入居募集中の賃貸型集合住宅の物件に関し、当該賃貸集合住宅を管理する所有者又は不動産管理会社から、当該募集物件に係るＬＰガス販売事業者名、連絡先、料金等の記載がある資料（「ＬＰガス料金表」等）の提供を受けている場合には、当該資料について、入居を希望する者に対し、あらかじめ、情報提供すること。

「第204回通常国会(令和3年1月18日～令和3年6月16日)」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

法律名	所 管	成立日	公布日	施行日	備 考
特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律	国土交通省	R 3.4.28	R 3.5.10	一部を除き、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日	最近における気象条件の変化に対応して、都市部における洪水等に対する防災・減災対策を総合的に推進するため、特定都市河川の指定対象の拡大、特定都市河川流域における一定の開発行為等に対する規制の導入、雨水貯留浸透施設の設置計画に係る認定制度の創設等の措置を講ずるとともに、浸水想定区域制度の拡充、都道府県知事等が管理する河川に係る国土交通大臣による権限代行制度の拡充、一団地の都市安全確保拠点施設の都市施設への追加、防災のための集団移転促進事業の対象の拡大等の措置を講ずる必要がある。
住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律	国土交通省	R 3.5.21	R 3.5.28	公布の日から起算して9月を超えない範囲内において政令で定める日	住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備を図るため、区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し、長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設、登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化、特別住宅紛争処理の対象の拡大等の措置を講ずる必要がある。

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律	内閣官房	R 3.5.12	R 3.5.19	令和3年9月1日から施行。(但し、宅建業法改正関係については公布から1年以内)	デジタル社会形成基本法に基づきデジタル社会の形成に関する施策を実施するため、個人情報保護に関する法律、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律等の関係法律について所要の整備を行う必要がある。
民法等の一部を改正する法律	法務省	R 3.4.21	R 3.4.28	一部を除き公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日)	所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を防止するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るため、相続関係並びに共有物の利用及び管理に関する規定の整備、所有者不明土地管理命令等の制度の創設並びに具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間の制限等に関する規定の整備を行うとともに、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定の創設等を行う必要がある。
相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律	法務省	R 3.4.21	R 3.4.28	公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日	社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、相続等による所有者不明土地の発生を抑制を図るため、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設する必要がある。
障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律	内閣府	R 3.5.28	R 3.6.4	公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日	障害を理由とする差別の解消の一層の推進を図るため事業者に対し社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をすることを義務付けるとともに、行政機関相互間の連携の強化を図るほか、障害を理由とする差別を解消するための支援措置を強化する措置を講ずる必要がある。
重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律	内閣官房	R 3.6.16		基本方針、審議会等については公布から1年以内、区域の指定、調査、利用規制、事前届出等は公布から1年3ヶ月以内	施設の周辺の区域内及び国境離島等の区域内にある土地等が重要施設又は国境離島等の機能を阻害する行為の用に供されることを防止するため基本方針の策定、注視区域及び特別注視区域の指定注視区域内にある土地等の利用状況の調査、当該土地等の利用の規制、特別注視区域内にある土地等に係る契約の届出等の措置について定める必要がある。

4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比0.3%減の2万2,483戸と先月の増加から再び減少となったものの、持ち家が同8.8%増の2万2,877戸と6カ月連続の増加、貸家でも同13.6%増の2万8,825戸と2カ月連続の増加となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同7.1%増の7万4,521戸と2カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同5.3%増の606万4千㎡と3カ月ぶりの増加となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同0.3%増の88万3千戸となり、4カ月連続の増加となりました。

持ち家では、公的資金分が同2.0%減の2,236戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同10.2%増の2万641戸と6カ月連続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、公的資金分が同8.1%減の2,769戸と9カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同16.5%増の2万6,056戸と3カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

分譲住宅では、マンションが同0.5%増の1万776戸と2カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同0.6%減の1万1,595戸と17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6.3%増の538戸と2カ月ぶりの増加、貸家でも同36.8%増の305戸と2カ月ぶりの増加となったものの、分譲住宅が47.3%減の202戸と4カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同5.9%減の1,046戸と2カ月連続の減少となりました。

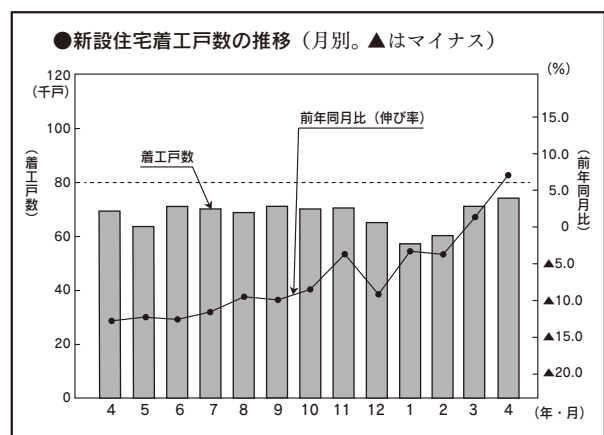
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同11.5%増の4,792戸と増加となったものの、貸家が同1.2%減の9,899戸、分譲住宅でも同9.7%減の9,697戸と減少となったため、首都圏全体では同3.3%減の2万4,473戸となりました。

中部圏では、分譲住宅が同20.1%減の2,507戸と減少となったものの、持ち家が同5.4%増の3,478戸、貸家でも同21.0%増の3,049戸と増加となったため、中部圏全体では同1.6%増の9,124戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同24.3%増の3,041戸、貸家が同70.2%増の6,195戸、分譲住宅でも同3.9%増の3,928戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同31.4%増の1万3,182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貸家が同0.1%増の4,986戸と増加となったものの、持ち家が同1.2%減の2,661戸、分譲住宅でも同12.5%減の330戸と減少となったため、全体では、同0.5%減の8,037戸と13カ月連続の減少となりました。

2×4では、貸家が同5.0%減の4,354戸、分譲住宅でも同2.6%減の904戸と減少となったものの、持ち家が同17.5%増の2,536戸と増加となったため、全体では、同1.1%増の7,803戸と25カ月ぶりの増加となりました。





岐阜県 暴力追放だより

**あなたの職場を、暴力団等から守るため
『不当要求責任者講習』受けましょう。**

暴追センターでは、暴力団対策法に基づき、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 不当要求防止責任者制度とは

不当要求防止責任者制度とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「法律」という。）第14条に規定されています。

責任者を選任した事業者（所）は、その旨を公安委員会に届出ることによって、当該責任者を通じて暴力団員の不当要求による被害を防止するために必要な措置について公安委員会の援助を受けることができ、又、当該責任者に公安委員会の行う責任者講習を受講させることができる制度です。

ただし、この制度は、事業者（所）に対して法律上義務づけを行う規程ではありませんが、事業者（所）において自主的な措置を促す規程です。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加してください。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出してください。）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- （公財）岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

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「認知高齢者所有土地の実態及びそれに関連して成年後見の実情」についてお話しします。

1. 認知高齢者所有土地の実態について
2. 成年後見制度の利用とその実情について
3. 成年後見制度の中の任意後見制度について

1. について

民間のシンクタンク(第一生命経済研究所)のまとめで、認知症高齢者が所有する住宅が全国で220万戸余りに上り、全ての住宅のおよそ30戸に1戸がこれにあたると推計されました。2040年には、その数は280万戸に上るとされています。

その中には、新型コロナウイルス禍で親族と会えないうちに認知症が進行してしまい、判断能力の点で住宅の売却が著しくなるケースも存在します。そればかりか、一人暮らしの認知症高齢者の方が施設入所することになり、空き家となってしまう、犯罪被害や火災のリスクが生じます。自らの意思での売却が難しくなってしまう認知症高齢者の住宅は、空き巣予備軍と考えられます。今後、ますます増えると予想され、認知症になる前からの事前の対策が重要とされています。

2. について

認知症がそれほど進行していない場合には売買契約を締結することが可能ですが、最早、認知症が進行してしまい契約締結能力がないと判断された場合には、成年後見制度等の利用を考えざるを得ません。その実情についてお話しします。

(1) 認知症高齢者(推計)

2020年、全国で約600万人とされ、2025年には約700万人とされています。

(2) 岐阜県高齢化率

岐阜県の高齢化率(2020年)すなわち65歳以上の占める割合については、県の人口198万8931人に対して、高齢者人口は59万4615人で30.05%になっています。

(3) 成年後見利用者総数

かかる中で1年間の成年後見の申立件数は全国で3万6000件程度に過ぎません。令和2年12月末現在で成年後見制度の利用者総数は全国で23万2287人に留まっています。うち岐阜県管内では2776人に留まっています。

(4) 約600万人とされる認知症高齢者がいる中で(勿論その全員が成年後見が必要とされているわけではありませんが)、成年後見を利用している総数が全国で23万人しかいないのが実情です。また、岐阜県の高齢者人口が約60万人いる中で成年後見制度を現在、利用している総数が2776人しかいません。

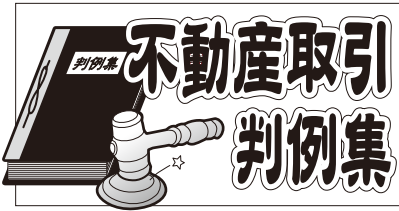
(5) 利用が少ない理由

認知症高齢者が施設に入るなどして、その持家を売却する必要がある場合に、判断能力の低下が著しい場合には、成年後見制度の利用が急務であり、家庭裁判所に申立をして、成年後見人の選任を受け、本人の財産管理、住宅の売買契約等を行うことになります。しかし、手続きが煩雑であったり、継続して費用がかかったりすることから、前述のように利用者の数は限られています。より積極的な利用が望まれます。

3. について

成年後見制度は大きく分けて、後見保佐等の法定後見制度と任意後見制度とに分かれます。任意後見制度は、自ら判断能力が下がるに備えて財産を管理する任意後見人をあらかじめ選んでおく制度です。判断能力が低下した後で家庭裁判所から選ばれる成年後見人(法定後見)とは異なり、任意後見人は、本人の意思で誰を後見人とするか決めることが出来ます。これによれば、判断能力があるうちは自分で財産管理し、低下した時点で任意後見人が財産を管理します。その時点で任意後見人を監督する者を家庭裁判所が選任します。

以上



売主業者から中古戸建住宅を購入する際に、重要事項説明書において実際には2 m幅員の接面道路を幅員4 mとの説明を受けた買主が、建物再建築において建築基準法43条1項但書による許可が必要であったことは隠れた瑕疵にあたるとして売買契約の解除と解除に伴う損害賠償の支払いを求めた事案において、重要事項説明書記載の幅員は、別案件の書類を上書きして作成した際に必要な訂正がされなかったために記載を誤ったもので、不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、契約前に必要な説明はされているとして、買主の請求を棄却した事例

(東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 控訴棄却)

【事案の概要】

平成26年2月28日、X(買主、原告)は、Y(売主業者、被告)から、土地及び中古建物(以下「本物件」という。)を売買代金1000万円で買い受けた。

本物件は、西側に隣接する幅員2 m程度の私道(以下「私道」という。)と2 m以上接しているが、YがXに交付した重要事項説明書(以下「重説」という。)の「接道の状況」欄は「私道は幅員4 mあって建築基準法(以下「建基法」という。)第42条第1項第4号に定める「道路」に当たり、本物件土地はこれに4 m接面している」旨が記載されていた。また、重要事項説明の際には、ポイントだけに絞った説明がされ、全文の読み上げは割愛された。

本物件の私道は、建基法第42条1項に定める道路に当たらないため、本物件建物を再建築するためには、特定行政庁によって交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ建築審査会の同意を得て許可されなければならない(建基法第43条1項但書)ものであった。

5月7日、XとYは、再建築の許可が得られることを確認するために市役所のロビーで落ち合ったが、Xは、Yに対し、解約及び違約金の請求を申し出た。

5月27日、Xから本物件土地を担保とした不動産担保ローンの申し込みを受けた銀行は、Xに対し、融資の申し込みには応じられない旨の通知をした。

5月30日、Xは、Yに対し、本件土地に隠れた瑕疵があったとして、本件契約を解除し、かつ、売買代金1000万円とその他に119万円余の損害も被ったとして合計1119万円余の支払を求める旨の通知を発送した。

【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。なお、Xは控訴したが棄却された。

- (1) 接道に関する重説の記載は誤った内容であることは明らかで、説明を誤ったことは不動産業者として極めて大きな不手際で落ち度と言わざるを得ないが、不手際が存在するとしても、このことだけを根拠に契約解除が認められるわけではなく、問題は、これが「隠れた」「瑕疵」にあたるのかという点にある。
- (2) 契約締結以前に、YからXに接道幅員が狭い旨の説明はなされているものと認めることができるから、私道が建基法上の「道路」に当たらない点は「隠れた」ものということとはできず、隠れた瑕疵とはいえない。
- (3) 建基法第43条1項但書の許可が取得できなければ再建築のできない物件で、不動産売買における目的物の「瑕疵」に当たるものと評価せざるを得ないが、本件につき、許可を得られる蓋然性がどの程度あるのかを判断すると、近隣住民の建替えに際してセットバックの同意を求められれば拒む者はほとんどいないものと合理的に推測することができ、同意を拒む住民が現れる可能性を完全に否定はできないが、その蓋然性は極めて低く、本件契約を解除させるだけの

取引上の欠陥とまではいえない。

- (4) Xは、土地を担保にしてリフォーム工事費用の融資を金融機関から拒まれたと主張するが、融資を実施するか否かはあくまで金融機関の自由で、金融機関がいかなる理由で融資を断ったのかは明らかではなく、仮に、近隣住民全員が将来のセットバックについて同意しているという状況であるのに銀行が当該土地の担保価値を認めないとすれば、行政的には建替えを許しているのに建替費用が捻出できないという事態が生まれてしまい極めて不合理であり、条件次第では融資が認められた可能性が否定できない以上、そもそもリフォームができないとの前提には立ちえず、建物の現状のみを理由に本件契約の解除を導けるだけの取引上の欠陥とみることはできない。
- (5) Xは、契約締結に際し、土地を担保にしてリフォーム費用を捻出する旨告げたかのような供述をするが、Xが融資の実行を売買契約の前提にしたかったのならば、例えば売買契約の中に融資が得られない場合の解約権留保条項を設けておくという方法もあったはずで、本件でそこまでの合意を認めることはできない。
- (6) 重説の不備は、宅地建物取引業者としてあってはならない落ち度で、契約締結時の重要事項の詳細確認作業さえ実施していれば誤記を容易に気付き修正が施されていた可能性は高く、Yの不注意でこうしたトラブルを招いたのであるから、Yとしても猛省すべきところではあるが、そのことと解除の可否とは別個の問題で、「隠れた瑕疵」の存在を認めることができない以上、Xに本件契約の解除権を認めることはできない。

【まとめ】

本裁判では、重説に誤りはあるものの必要な説明はされていたとして隠れた瑕疵であることを否定して契約の解除権を認めなかった。

重説に記載のない事項を、口頭で説明していたと認められるとして説明義務違反による損害賠償を棄却した事例(東京地判 平24・11・13)、説明をしなかったと認めるほかないとして売買契約の解除を認めた事例(東京地判 平23・4・20)があるが、前者と同様に、重説の記載漏れや誤記載を直ちに説明義務違反とせず、口頭での説明も一定の評価がされることを示したものといえる。

しかし、重説の誤りが、仮に虚偽記載と判断された場合には、宅建業法上の処分の可能性(国土交通省「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」では「7日間の業務停止」)もあり、作成する重説の記載内容の確認作業は、自身のトラブル回避のためにも宅建業者としての重要な必須業務と改めて認識すべきである。

(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

6月2日

- ・全宅連第2回広報啓発委員会
山本会長出席

6月15日

- ・宅建試験事務説明会
- ・宅建ぎふVol. 534発行

6月17日

- ・弁護士相談

6月23日

- ・第3回法定講習会

- ・第1回正副会長（本部長）会議

6月28日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構総会
名古屋市：山本会長、堀部副会長出席

6月29日

- ・令和3年度全宅連・全宅保証定時総会
東京：山本会長、大橋事務局長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

6月9日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

6月17日

入会審査会

岐阜北支部

6月29日

入会審査会

西濃支部

6月24日

入会審査会

6月25日

西濃土地建物六士協議会総会

中濃支部

6月1日

巡回相談(可児市役所)

6月8日

巡回相談(関市総合福祉会館)

6月28日

入会審査会

東濃支部

6月10日

第3回役員(幹事)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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	------------------	----------	------------------	--------	---

【岐阜南支部】

(1) 5136 3. 5. 6	(株)Round Estate	川 地 俊 之 (林 孝 治)	林 孝 治	058-201-7488 058-201-7489	羽島市足近町4-347-2	501- 6207
---------------------	-----------------	--------------------	-------	------------------------------	---------------	--------------

【西濃支部】

(1) 5068 2. 3.30	(株) かとう不動産 大垣オフィス	加藤寛也 (稲川将徳)	稲川将徳	0584-47-5866 0584-47-5867	大垣市神田町1-6 ダラーニビル2A	503-0917
---------------------	----------------------	----------------	------	------------------------------	-----------------------	----------

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
岐阜中	旧： (4) 4242 新： (1) 5142	旧：(有) 高 橋 開 発 新：高 橋 開 発	高 橋 正 勝	高 橋 正 勝	058-252-3399 058-252-3399	10
	事務所所在地	〒500-8334 岐阜市葭町3-15				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
西 濃	(株) サ ン ホ ー ム	小 野 幹 雄	不破郡垂井町宮代1583	廃 業	45

変更事項（6月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	ア ル タ 開 発 (株)	所 在 地	〒500-8367 岐阜市宇佐南4-4-8	〒500-8357 岐阜市六条大溝4-8-18	16
岐阜南	大 東 建 託 リ ー シ ン グ (株) 岐阜店	政令使用人	田中哲司	増田健太	17
		専任取引士	田中哲司・伊藤勇城	増田健太・川島裕美	
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	政令使用人	安田嘉一	木下雅彦	18
		専任取引士	安田嘉一	木下雅彦	
岐阜南	大 東 建 託 リ ー シ ン グ (株) 岐阜東店	専任取引士	澤村佳祐	林康弘	22
岐阜南	(株) 田 中 工 務 店	代 表 者	田中義行	谷口直也	—
岐阜北	(株) フェイバリットホーム	所 在 地	〒502-0852 岐阜市南蟬1-142	〒502-0926 岐阜市旦島3-9-25	29
岐阜北	高 富 不 動 産 (有)	代 表 者	今村昭典	西脇通陽	32
		専任取引士	今村昭典	堀江由哲	
西 濃	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	政令使用人	村上実	五十嵐博昭	38
		専任取引士	外丸幸秀	五十嵐博昭	
西 濃	(株) ダ イ ト ウ	代 表 者	藤井法道	田中淳司	40
		所 在 地	〒503-0811 大垣市波須1-116	〒503-0893 大垣市藤江町6-15	
		T E L	0584-75-5145	0584-75-4321	
		F A X	0584-75-5145	0584-75-4321	
		専任取引士	藤井法道	田中淳司	

西 濃	大 東 建 託 リ ー シ ン グ (株) 大垣店	政令使用人	増田健太	田中哲司	40
		専任取引士	増田健太・宍戸孝弘	田中哲司・肥田将也	
中 濃	す み れ リ ビ ン グ (株) 可児店	専任取引士	鈴木芳秀・福井正		60
中 濃	ハ ー ト フ ル マ ン シ ョ ン (株) ハートフルステーション	専任取引士	佐藤典昭	高岡勝続	61
中 濃	小 桜 ハ ウ ジ ン グ (株)	所 在 地	〒501-3787 美濃市上野393	〒501-3242 関市東福野町3-1	—
		T E L	0575-36-2360	0575-36-5208	
		F A X	0575-36-4680	0575-36-5238	
東 濃	(株) カ チ タ ス 多治見店	専任取引士	久郷歩人・上田陽一	今井大志	74
飛 騨	(株) つ づ く	所 在 地	〒506-0031 高山市西之一色町3-1152-2 砂田ビル3F	〒506-0055 高山市上岡本町3-473	84

※ 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。

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月13日(金)～18日(水)は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館(休日)となりますので、よろしくお願いいたします。

高齢者の自宅の売却トラブルに注意【国民生活センター】

独立行政法人国民生活センターより、高齢者の自宅の売却トラブルについて周知の依頼がありましたのでお知らせします。

1. 法令の遵守

不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育を徹底することを要望します。

2. 高齢者に対する配慮

高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、勧誘時から契約の締結にいたるまで、契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、また、高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行われるよう、周知していただくことを要望します。

自宅の売却 トラブルに注意



朝10時から
夜9時半まで家
を売るよう勧誘
され、強引に契
約させられた

(80歳代)

「このマンション
は10年後には取り
壊される」という
嘘の説明を信じて、
相場より安く契約
してしまった

(70歳代)

強引に売却させ
られ解約するなら
900万円支払うよ
うにと言われた

(80歳代)



自宅を不動産業者に売却した場合、
クーリング・オフはできません



わからないことがあれば、解決する
まで契約しないようにしましょう



勧誘が迷惑だと思ったら、
きっぱり断りましょう



不安に思った場合は、消費者ホットライン「188」へ！



独立行政法人

国民生活センター

(2021年6月24日公表)

「強引に勧誘され、安価で自宅を売却する
契約をしてしまった」

「解約したいと申し出たら違約金を請求された」
といった、高齢者の自宅の売却に関する相談が寄せられています。

問題点

- ・長時間の勧誘や嘘の説明によって望まない契約をしている。
- ・仕組みや流れを理解しないまま契約している。
- ・家族や周りの人が契約後に気づき、トラブルになっているケースも。

トラブルを防ぐために

- ・希望しない場合は、「売る気はありません」ときっぱり断る。
- ・業者に聞いてもわからない場合は、解決するまで契約しない。
- ・契約前に、周りの信頼できる人に相談し、なるべく1人で対応しない。

通話録音装置や、迷惑電話対策機能のついた電話機を利用することも検討しましょう。

不安に思った場合は、
消費者ホットライン「188」へ！



消費者庁 消費者ホットライン188 イメージキャラクター イヤヤン



独立行政法人
国民生活センター

(2021年6月24日公表)



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”

<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和3年6月30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