

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.536
令和3年8月15日発行



おもな内容

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」の一部の施行について……………	2
「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
印紙税の非課税措置について……………	2
5月新設住宅着工……………	3
令和3年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ…	4
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	5
「不動産業開業支援セミナー」開催（参加無料）……………	6
「2022年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	7
令和3年度「マンション管理士試験」のお知らせ……………	7
令和3年度「管理業務主任者試験」のお知らせ……………	7
「巡回調査」へのご協力をお願い……………	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

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」の一部の施行について

近年の気候変動の影響による全国各地での水災害の激甚化・頻発化等の状況を踏まえ、「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。）が令和3年5月10日に公布され、改正法の一部が令和3年7月15日に施行されました。

改正法により、水防法の一部改正が行われ、水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップ（以下「ハザードマップ」という。）の対象エリアが拡大されることになりました。

宅地建物取引業法においては、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対して事前に説明することを義務付けており、当該対象項目として、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第3の2号等に基づき、水防法の規定に基づき作成されたハザードマップにおける対象物件の所在地が規定されていますが、今般の水防法の改正により、今後、ハザードマップの新規作成又は見直しが行われることが想定されます。

こうしたことから、宅地建物取引業者が行う重要事項説明に際し、最新のハザードマップを確認し、説明するようお願いします。

「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

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた宅地建物取引業者の業務については、「新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた宅地建物取引業者の業務について」（令和2年5月1日付け事務連絡）により、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務（テレワーク）をしている場合であっても、宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱うとされています。

今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、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。）が下記のとおり改正され、令和3年7月1日から施行されましたのでお知らせします。

1. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

ガイドライン第31条の3第1項関係3における「常勤」とは、ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合も含むものとする。

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3・7・3	令和3年7月1日から大雨による災害	静岡県熱海市

※ 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。

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16.2%増の2万2,887戸と7カ月連続の増加、貸家が同4.3%増の2万5,074戸と3カ月連続の増加、分譲住宅でも同8.4%増の2万1,426戸と先月の減少から再び増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同9.9%増の7万178戸と3カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同12.6%増の585万2千㎡と2カ月連続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0.9%減の87万5千戸となり、5カ月ぶりの減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同16.7%増の2万689戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同11.5%増の2,198戸と4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2.5%増の2万2,644戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同27.8%増の2,430戸と10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。

分譲住宅では、マンションが同1.6%増の9,444戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同13.6%増の1万1,797戸と18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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が24.7%減の131戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同4.0%増の421戸と2カ月連続の増加、貸家でも同54.4%増の244戸と2カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同8.0%増の796戸と3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19.9%増の5,032戸、貸家が同10.4%増の1万338戸、分譲住宅でも同14.7%増の1万313戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同14.0%増の2万5,801戸となりました。

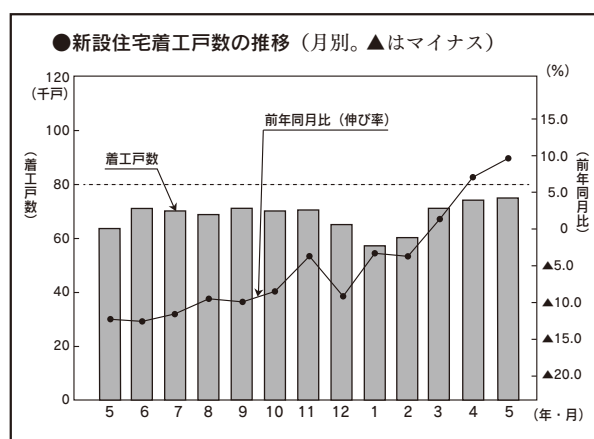
中部圏では、持ち家が同15.7%増の3,176戸、貸家が同37.3%増の2,600戸、分譲住宅

でも同15.1%の2,129戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同21.8%増の7,918戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同23.2%減の3,230戸と減少となったものの、持ち家が同22.4%増の2,833戸、貸家でも同6.0%増の3,805戸と増加となったため、近畿圏全体では同1.3%増の1万264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1.0%増の2,817戸、貸家が同9.8%増の5,474戸、分譲住宅でも同53.4%増の572戸と増加となったため、全体では、同8.6%増の8,981戸と14カ月ぶりの増加となりました。

2×4では、持ち家が同34.4%増の2,657戸、貸家が同6.6%増の4,236戸、分譲住宅でも同22.9%増の989戸と増加となったため、全体では、同16.5%増の7,894戸と2カ月連続の増加となりました。



[infomation] インフォメーション

令和3年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和2年度、新型コロナウイルス感染症拡大防止のためWeb研修とさせて頂きました「県下統一研修会」につきまして、感染症拡大防止措置を講じたうえで、集合研修として開催します。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

つきましては、令和3年度第1回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講下さいますようご案内致します。

なお、宅建業法には、宅建業者の従業者教育の義務が規定されていますので、協会届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

併せて、令和2年度交付を停止していました「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」につきましても、代表者又は協会届出の政令使用人、専任宅地建物取引士のいずれかの方が、年3回開催する県下統一研修会に全て出席された事業所に対し交付します。

※ 37.5度以上の発熱、咳など風邪の症状がある方、家族や勤め先等、身近に新型コロナウイルス感染症に感染している方、またはその可能性のある方がいる方、体調の優れない方は、受講をお控えください。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
9月1日(水) 午後1時30分から	飛 騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
9月3日(金) 午後1時30分から	東 濃	バロー文化ホール 小ホール	多治見市十九田町2-8
9月16日(木) 午後1時30分から	岐 阜	長良川国際会議場 メインホール	岐阜市長良福光2695-2
9月17日(金) 午後1時30分から	西 濃	輪之内町文化会館 アーリオンホール	安八郡輪之内町中郷新田 1500
9月28日(火) 午後1時30分から	中 濃	わかくさ・プラザ 学習情報館 多目的ホール	関市若草通2-1

2. 研修科目・講師 「令和3年度税制改正を含む宅地建物取引に関する税制」
税理士 藤垣 寿通 氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

※ 岐阜会場におきましては、岐阜メモリアルセンター駐車場を利用の場合、駐車券(3時間まで無料)をお渡しします。

「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3年3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し込みください。

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。

1. 開催日時 令和3年9月21日(火) 午後1時30分より午後4時30分まで
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 (公財)不動産流通推進センター 担当講師
(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90名(定員制)
6. 申込方法 下記の受講申込書により、9月10日(金)までにFAXにてお申し込みください。(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21日(火) 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でお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 9月10日(金)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ください。
(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 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刊(定価3,160円)

「令和2年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(令和3年追補付)」、

「令和3年版「税制の手引」セット

「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。

「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。

※ 申込者多数の場合は、次回(2月頃)の参加をお願いすることがあります。

1. 開催日時 令和3年9月15日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
2. 会場 岐阜県不動産会館 3階研修室
岐阜市六条南2-5-3
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

「2022年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2022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3年9月9日(木)
3. 納品時期 令和3年11月に支部に納品予定



令和3年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和3年11月28日(日) 午後1時～午後3時

I A大垣店

※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、那覇市並びにこれら周辺地域

■受験申込受付期間

令和3年9月1日(水)～令和3年9月30日(木)(最終日消印有効)※特定記録郵便で郵送

■受験手数料 9,400円(非課税)

■合格発表 令和4年1月14日(金)

■受験案内・申込書の配布(岐阜県)

令和3年9月30日(木) まで
岐阜県都市建築部建築指導課、ACADEM

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

令和3年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和3年12月5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3年9月1日(水)～令和2年9月30日(木)(当日消印有効)

■受験手数料 8,900円(非課税)

■合格発表 令和4年1月21日(金)

■受験申込案内書の配布(岐阜県)

令和3年9月30日(木) まで
岐阜県都市建築部建築指導課、各建築事務所、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>

「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. 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。

3. 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。

※ 最新版は、「水害ハザードマップ」についての説明が追加されています。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

※ 免許更新に伴う免許期限の修正漏れ、専任の宅地建物取引士の変更に伴う記載漏れ等が見受けられます。

9. 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。

10. 個人情報の取扱いについて(公表用書面)の掲示状況(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. 専任の宅建取引士票の掲示状況

本会では、会員店の信頼性の向上を目的に、「専任の宅建取引士票」の掲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。

12. 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。

※ 令和3年7月1日より、ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合も常勤性が認められました。

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「離婚と子どもとの面会交流」についてお話します。

1. 面会交流権について
2. 家庭裁判所での調査官調査について
3. 試行的面会交流について
4. 面会交流権が認められない場合とは

1. について

(1)離婚した際、日本の民法では共同親権とせず、一方を親権者とするようになっていて、両親のどちらが親権者になるかを決めることになります。

ここでいう親権とは、未成年の子を養育監護し、その財産を管理し、子を代理して法律行為をする権利・義務のことです。婚姻中は両親ともに親権者ですが、離婚の際、どちらか一方のみを親権者としなければなりません。

(2)親権者を決め離婚が成立された場合、もしくは、離婚前であり夫婦が別居し夫婦間に未成年の子がいた場合、片方の親が子どもと会う権利すなわち「子どもと面会する権利」があり、これを「面会交流権」と言います。この面会交流権は「子どもの福祉」尊重の視点から実現されなければなりません。

2. について

(1) 面会交流は、当事者同士の話し合いによって、面会交流の可否、方法、日時、場所について決めます。当事者同士の話し合いで決まらないようであれば、子の面倒を看ている親の住所地を管轄している家庭裁判所に調停を申立て、それでもまとまらなかった場合は審判に移行します。一定の年齢の子どもであれば、何よりも子どもの意向を尊重する観点で実施されるべきです。

(2) 調停においての話し合いが円滑に進むようにするため、審判に移行した際、適切な判断がされるために家庭裁判所調査官による調査を行う場合があります。

(3) 調査官調査とは、家庭裁判所に配置された調査官が子どもの面会交流に対する意見を聞いたり、面会交流をするにあたって子どもや親に与える影響を調査します。家庭裁判所調査官は、心理学、教育学、社会学など、いわゆる人間関係の諸科学に関する知識、技法、法律知識を活用の上で調査します。例えば、子どもが面会交流について、どのような意見を持っているのか、面会交流を実施するにあたり子どもや監護する親に与える影響などを調査します。

調査に際しては、年齢に合わせた方法を行い、子どもの心身状態に十分な配慮を致します。そして、調査官の調査結果は、裁判官が審判において面会交流の可否、その方法、回数、日時、場所等を判断する際に利用されます。

3. について

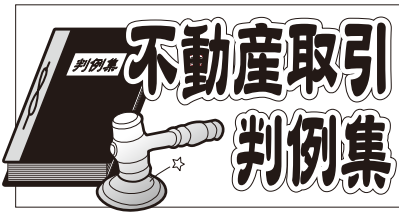
試行的面会交流とは、子どもが面会交流を求める親とどのように接するかを見極めるためのテストを行い、親子の交流状況を観察するものです。この試行的面会交流は、家庭裁判所調査官の立会の下、裁判所内の絵本やおもちゃが置いてある専用の部屋で行われます。試行的面会交流により、実際の面会交流において子どもがどのような態度を取るかについて、確認し、今後の面会交流の実施の参考とします。

4. について

前述のとおり、面会交流は子どもの福祉を尊重する視点からなされなければなりません。決して、一方的な親の思いだけでは成立しません。

そこで、「子どもの福祉」に合致しないと判断された時には、面会交流が認められない場合もあります。例えば、子どもが面会交流を求める親に対し、強い恐怖心を抱いたり、精神的負担を抱く場合には認められません。このような場合は、時間の経過の中で子どもの心情をほぐしつつ、また、これを求める親の考え、行動等を再考してもらい、再検討されることになります。

以上



マンションの一室の売買契約において、銀行融資承認取得期限までに承認が得られなかった買主がローン特約条項に基づき売買契約の解除と手付金の返還を求めた事案において、ローン特約条項に定める手付金返還拒絶事由やそれ以外に法的に支払を拒否しうる事情があるとはいえないとして、買主の請求を認容した事例

(東京地裁 平成28年11月22日判決 認容 控訴)

【事案の概要】

原告X夫妻は、平成27年9月、売主宅建業者Yとの間で、Y所有のマンション一室を代金4780万円で買い受ける旨の不動産売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。残代金4680万円と諸費用は銀行から借入れ、平成27年10月末日までに支払う予定だった。

X夫妻は、売買契約に先立ち、銀行に住宅ローンの事前相談を行い、A行からは総額5040万円、B行からは総額5030万円で正式申込を受け付ける旨の回答を得ていた。

本件売買契約書では、融資金額は都市銀行より総額5020万円、融資未承認の場合の解除期限は平成27年10月23日とし、下記のローン特約条項が記載されている。

＜ローン特約条項＞

1. 買主は、この契約後すみやかに、表記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
2. 前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は標記の融資未承認の場合の契約解除期限10月23日までであれば本契約を解除することができる。
3. 前項によってこの契約が解除された場合、買主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
4. 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を9月30日までに金融機関に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が必要な手続きをせず提出期間が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限10月23日が過ぎた場合、或いは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認が得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

本件売買契約の際に、X夫妻はYから、本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築される予定であるとの説明を受けた。

その後、X夫妻は、ローン事前相談を行ったA・B行に加えて、C行にも住宅ローンの正式申し込みを行った。その金額は、A行5140万円、B行5120万円、C行5080万円と、いずれもローン事前相談時の金額及び売買契約書記載の融資金額を上回る金額だった。

審査の結果、A・C行は、X夫妻に対して融資を承認しない旨を通知し、B行は審査結果を解除期限である同月23日までに回答しなかったため、同日、X夫妻はYに対して、ローン特約条項に基づき本件売買契約を解除する旨通知すると共に、手付金100万円を返金するように求めたが、Yが手付金返還を拒否したためX夫妻が提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、X夫妻の請求を認容した。

(1) ローン特約条項該当性

Yは、X夫妻が故意に既存の借入れを銀行に申告せず、虚偽の証明書等を提出したことにあたる旨主張するが、その債務の内容は13万円弱の携帯電話の割賦代金であり、これを申告しなかったことを理由に融資の全部の承認が得られなかったとは認め難い。

(2) ローン特約条項の不適用

Yは、X夫妻が事前相談を前提として本件売買契約を締結し、その契約書に融資金額を5020万円と明示したにも拘らず、事前相談の金額を超えて融資を申し込んでいるのであるから、信義則上、ローン特約条項を適用する前提を欠くと主張するが、5020万円を本申込みの上限とする記述は存在せず、保証料等の諸費用部分を合理的な理由により増額して申し込むことには相当性があり、その増額幅も小さく、本件売買契約の合意として許容されているというべきである。

(3) ローン特約条項の濫用

Yは、X夫妻が本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築されることを了解して売買契約を締結したのに、後になって眺望が気になり白紙解除したいと申し出たところ、Yから手付金を没収すると言われ、銀行からの融資の承認を得られなければローン特約条項により契約を解除して手付金の返還を受けられることに着目し、敢えて事前相談で承認されていた額を超えて融資申込みをしたのであるから、権利の濫用であると主張するが、上記の通りX夫妻の本申込みには合理性、相当性があるからYの主張は認められない。

また、Yは、銀行が事前相談で承認したのに本申込みで否認することは考え難く、X側に問題があったと主張するが、銀行側の正式審査により融資が得られないことは起こり得ることであり、本事案でX夫妻の帰責性がある事情により本申込みを承認しない旨決定されたことを認めるに足る証拠はない。

【まとめ】

買主において、予定していた金融機関からの融資が得られなかったために、売買代金が支払えず、支払義務違反を理由に手付金等が没収される等の結果が生じることは、買主にとって極めて酷な事態となる。このような観点から、買主の責に帰しない事由により融資が得られなかった場合に、買主保護のために売買契約解除を認めるというのがローン特約条項の趣旨と言われている(東京地判 平9・9・18)。

本件のように、金融機関から融資が得られなかったことが、買主において客観的な障害(客観的資力不足)によるものとして、買主のローン解除が認められた事案として、事前審査で説明していた自己資金が用意できず、本審査において、融資申込みを取り下げた買主のローン解除を認めた事例(東京地判 平23・6・22)、ローン期間を70歳とする融資の申込みが否認された買主に対し、ローン期間を75歳として申し込む義務があったとする売主主張を棄却した事例(東京地判 平9・9・18)、都市銀行より融資を断られた買主に対し、ノンバンクにも融資申入れをする義務があったとした売主主張を棄却した事例(東京地判 平16・7・30)等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(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6日

・第1回人材育成委員会

7月9日

・第1回消費者保護委員会

7月15日

・弁護士相談

・宅建ぎふVol. 535発行

7月19日

・第2回常任理事会・常任幹事会

・第1回苦情解決業務委員会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月20日

巡回相談(岐阜市役所)

7月27日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

7月6日

巡回相談(岐阜市役所)

7月7日

巡回相談(各務原市役所)

7月8日

入会審査会

7月21日

巡回相談(羽島市役所)

7月26日

第1回正副支部長会議

岐阜北支部

7月13日

巡回相談(岐阜市役所)

7月15日

第1回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティーセンター、山県市役所、北方町ホリモク生涯学習センターきらり、瑞穂市巣南公民館、本巣市役所糸貫分庁舎)

7月20日

第1回研修委員会

西濃支部

7月9日

第2回幹事(監査・地区委員)会

7月21日

巡回相談(大垣市役所)

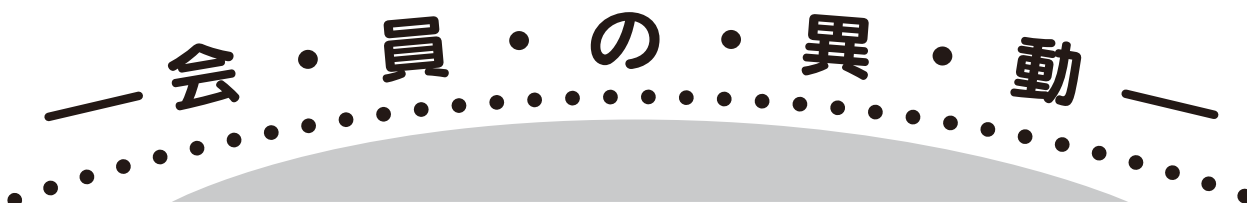
中濃支部

7月13日

巡回相談(関市総合福祉会館)

7月20日

入会審査会



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	〒
---------------	--------	------------------	----------	------------------	--------	---

【岐阜中支部】

(8) 3161 30. 2. 15	大 丸 開 発 (株) トチモTOWN	臼 井 泉 (臼 井 雄一郎)	臼 井 雄一郎	058-201-2855 058-201-2856	岐阜市藪田東1-4-3	500- 8382
-----------------------	------------------------	--------------------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 5140 3. 5. 31	(株) 川 嶋 建 設	川 嶋 康 之	笠 井 大 貴	058-201-9001 058-201-9002	各務原市那加前洞新町 1-5	504- 0021
(1) 5133 3. 4. 19	(株) 岐 栄 工 業	横 山 龍 一	横 山 龍 一	058-248-6080 058-248-6080	羽島郡岐南町徳田8-219	501- 6016
(1) 5143 3. 6. 11	(株) T O W A I E	篠 田 直 樹	篠 田 直 樹	058-207-9903 050-3588-2539	羽島郡岐南町三宅9-123-1 NTビル	501- 6002

【岐阜北支部】

(1) 5148 3. 7. 1	いまむら不動産事ム所	今 村 昭 典	今 村 昭 典	058-237-2530 058-216-5103	岐阜市三田洞908-2	502- 0004
大(10)3001 28. 11. 13	(株) ジャパンデンタル 中部支店	今 井 範 嗣 (井 上 拓 哉)	井 上 拓 哉	058-326-8191 058-326-8197	瑞穂市穂積1851-1 朝日大学内	501- 0223

【西濃支部】

(1) 5144 3. 6. 11	小 見 山 不 動 産	小見山 尚 子	小見山 尚 子	0584-81-7214 0584-81-7214	大垣市林町3-169-2	503- 0015
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------	--------------

【東濃支部】

(1) 5145 3. 6. 11	(株) 飛 躍	近 藤 史 明	近 藤 美江子	0573-32-1682 0573-32-1682	恵那市長島町中野字六 反田464-17	509- 7205
----------------------	---------	---------	---------	------------------------------	------------------------	--------------

【飛騨支部】

(1) 5137 3. 5. 24	斐 太 不 動 産	岩 本 政 英	岩 本 政 英	0577-36-0365 050-3142-3020	高山市八軒町2-36-3	506- 0012
----------------------	-----------	---------	---------	-------------------------------	--------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	佐 藤 建 設 (株)	佐 藤 文 治	岐阜市細畑6-9-8	廃 業	10
岐阜中	積水ハウス不動産中部(株) 岐阜賃貸営業所	松 波 康 夫	岐阜市金町6-6 ニッセイ岐阜ビル3F	廃 止	10
岐阜南	積水ハウス不動産中部(株) 岐阜東賃貸営業所	松 波 康 夫	各務原市鵜沼西町3-236	廃 止	22
岐阜南	(株) 丸 吉 商 事	河 村 直 治	各務原市鵜沼東町6-79-1	廃 業	23
岐阜南	(有) 美 貴 ハ ウ ジ ン グ	桑 原 益 栄	羽島郡岐南町上印食1-124	期間満了	25
西 濃	積水ハウス不動産中部(株) 岐阜西賃貸営業所	松 波 康 夫	大垣市林町5-18 光和ビル6F	廃 止	39
飛 騨	(株) ナ ン バ ホ ー ム	難 波 孝 憲	下呂市金山町大船渡720-1	愛知県へ 移 転	88

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 市 川 工 務 店	専任取引士	伊藤和徳	小川敦宏	8
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	9
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 不動産センター	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	9
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 北長森支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	9
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 市橋支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	9

岐阜中	(株) 大 日 不 動 産	政令使用人		多比良秀利	11
		専任取引士	可児猛	多比良秀利	
岐阜南	岡 本 住 建 (株) 岐阜支店	政令使用人	板屋潤		16
		専任取引士	板屋潤	岡本雅量	
岐阜南	内 藤 建 設 (株)	専任取引士		新谷美有	17
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 正木支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	19
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 茜部支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	—
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 三里支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	—
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 鵜沼支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	21
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 蘇原支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	21
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 那加支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	21
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 不動産センター各務原	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	21
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 はぐり支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	25
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任取引士	臼井雄一郎		25
岐阜南	(株) 田 中 工 務 店	専任取引士		田中智	—
岐阜北	一 新 建 設 (株) 不動産ショップ	政令使用人	高木ゆいか	鹿谷峰子	28
		専任取引士	高木ゆいか	鹿谷峰子	
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 長良支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	28
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 黒野支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	28
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 島支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	28
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 不動産センター岐阜正木	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	28
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 高富支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	32
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 穂積支店	代 表 者	櫻井宏	岩佐哲司	33
岐阜北	タ マ ホ ー ム (株) 瑞穂店	政令使用人	堀学	金指晃只	33
		専任取引士		金指晃只	
岐阜北	(株) 日 輪	政令使用人	久保田きく子		35
		専任取引士	久保田きく子	馬淵幸雄	
岐阜北	(株) 永 和	専任取引士	清水尚弥	村田健	36

西濃	岡本住建(株)	専任取引士	岡本雅量		38
中濃	ハウジング流通(株)	専任取引士	塚本富枝		61
東濃	(株)ヨシカワ開発	政令使用人	伊藤善雄	小島昇	75
		専任取引士	伊藤善雄	小島昇	
東濃	こまち不動産	所在地	〒509-7203 恵那市長島町正家724-1	〒509-7203 恵那市長島町正家3-18-1	79
東濃	愛岐木材住建(株)	専任取引士		中島孝弘	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	林不動産	林喜久男	林喜久男	本人	令和3年7月19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!

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。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,800円(税込)

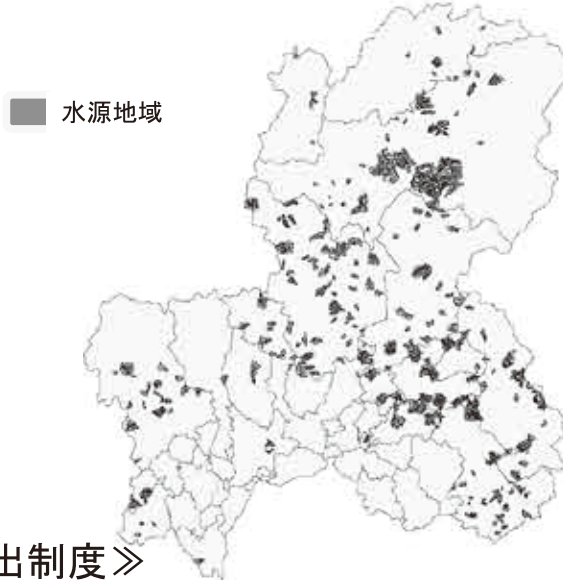
不動産キャリアパーソン で 検索

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/>

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

岐阜県水源地域保全条例

水源地域内の土地売買等又は開発行為を行う場合は事前の届出が必要です



指定市町村 22 市町村
指定箇所 271 か所
指定面積 約 6 万 7 千 ha

＜水源地域の指定がある市町村＞

岐阜市・大垣市・高山市・関市・中津川市・美濃市・恵那市・美濃加茂市・山県市・飛騨市・郡上市・下呂市・海津市・関ヶ原町・揖斐川町・七宗町・八百津町・白川町・東白川村・白川村（取水地点上流：瑞浪市・川辺町）

令和 3 年 6 月現在

＜事前届出制度＞

●届出の対象となる土地 岐阜県が指定した水源地域内の土地

指定区域を示した「水源地域区域図」は、県庁治山課、各農林事務所、関係市役所・町村役場に備え置いてあります。

また、県ホームページの「岐阜県水源地域保全条例について」で区域、大字・字情報が確認できるほか、「ぎふふおれナビ」でも区域が確認できます。

岐阜県水源地域保全条例

検 索



<https://www.pref.gifu.lg.jp/page/9280.html>

ぎふ ふおれナビ

★「ぎふふおれナビ」で区域を確認する場合

ぎふふおれナビで検索＞ふおれナビへ GO!＞（利用規約に）同意する＞表示切替欄で水源地域区域図の■水源林にチェックを入れた後、所在地名・住所一覧等で検索してください。



●届出の区分	土地の所有権等の移転等の届出	開発行為の届出(令和 3 年 1 月 1 日から)
●対象となる行為	○所有権、地上権、地役権、賃借権、使用貸借による権利の移転又は設定に係る契約を締結する場合（相続は除く）	○土石、樹根、鉱物の採掘、開墾、盛土、切土、土砂の堆積 ○建物その他工作物の新築、改築、増築、移転、撤去 ○水資源を採取するための設備の設置
●対象除外	○国、県、市町村との契約 ○非常災害に際し必要な応急措置を講ずるためのもの ○規則で定める公益性の高い事業である場合 1 電気事業法による電気事業者が行う送電線路設置事業の一部（※鉄塔、管渠、開閉所などは届出要）、配電線路設置事業の一部（※電柱、電線等のみ届出不要） 2 電気通信事業法による認定電気通信事業者が行う通信設備設置事業の一部（※電柱、電線等のみ届出不要）	○国、県、市町村が行う事業 ○非常災害に際し必要な応急措置を講ずるための行為 ○森林施業及び管理に必要な開発行為 ○規則で定める開発行為 1 自己の居住の用に供する住宅の建築、移転又は撤去 2 電柱、電話柱、標識、柵、観測設備、消防設備その他これらに類する工作物の新築、改築又は増築 3 家庭用水の取水を目的とする設備（複数戸分をまとめて取水するものを除く。）の設置 4 立木の生育を阻害するおそれのないもの
●届出者	土地所有者など土地に関する権利をお持ちの方（売り主）	開発行為を行おうとする方
●届出時期	契約をしようとする 30 日前まで	開発行為をしようとする 60 日前まで

※届出をしなかった場合や虚偽の届出をした場合、勧告・公表・5万円以下の過料が科せられます。

岐阜県



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7月31日現在

所属会員 1,127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