

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.539
令和3年11月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の公表について（国土交通省）……………	2
令和3年度 宅地建物取引士資格試験(10月実施分) …	5
8月新設住宅着工……………	6
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について…	7
令和3年度「第2回県下統一研修会」研修動画の公開について……………	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



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

「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の公表について（国土交通省）

国土交通省において、人の死が生じた不動産取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定することを目的に、昨年2月に検討会を設置し、検討が進められていましたが、その結果、令和3年10月8日に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されましたのでご案内します。

本ガイドラインは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅建業者の調査の対象や方法及び人の死の告知に関し、宅建業者が告げなくてよい場合等について明記されています。

ガイドラインの本文につきましては、国土交通省ホームページ（<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>）をご覧ください。

1. 背景・経緯

- 不動産取引にあたって、取引の対象不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、宅地建物取引業者による適切な調査や告知に係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通や、安心できる取引が阻害されているとの指摘があります。
- 国土交通省では、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、令和2年2月より「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」において検討を進め、同検討会での議論や、本年5月から6月に実施したパブリックコメントを踏まえ、標記ガイドラインをとりまとめました。

2. ガイドラインの概要

- 本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものです。
- 本ガイドラインにおいては、例えば以下の事項等について整理しています。
 - ・ 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
 - ・ 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。
 - ・ 賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。
 - ・ 人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン



現状・課題

- 不動産取引に当たって、取引対象の不動産で生じた人の死について、適切な調査や告知に係る判断基準がない。



円滑な流通、安心できる取引の阻害

- 判断基準がないことで、所有する物件で死亡事故等が生じた場合に、全て事故物件として取り扱われるのではないかとの所有者の懸念。



特に単身高齢者の入居が困難

検討の経緯

- 人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定するため、「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」(座長・中城康彦 明海大学不動産学部長)を開催し、ガイドラインの方向性・内容について議論。

- ・令和2年2月 第1回検討会開催
- ・令和3年4月 第6回検討会開催
- ・令和3年5月～6月 パブリックコメントを実施(計218件)
- ・令和3年9月 第7回検討会開催

1

ガイドラインのポイント



- 過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理。

調査について

<調査の対象・方法>

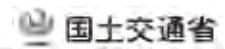
- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- 宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無く、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要。

<調査に当たっての留意事項>

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

2

ガイドラインのポイント



告知について①

【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、**取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。**



裁判例や取引実務等も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめ

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】取引の**対象不動産**で発生した**自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故、誤嚥など)**。 ※事案発覚からの経過期間の定めなし。

②【賃貸借取引】取引の**対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分**で発生した**①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死**が発生し、**事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後**

③【賃貸借・売買取引】取引の**対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分**で発生した**①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死** ※事案発覚からの経過期間の定めなし

3

ガイドラインのポイント



告知について②

- **告げなくてもよいとした②・③の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。**
- **告げなくてもよいとした①～③以外の場合、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要がある。**
- 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、**買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。**
- 告げる場合は、事案の**発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。**

<留意事項>

- **亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。**
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、**買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。**

※人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱い、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなど、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例等の蓄積がないものは、今後の事例の蓄積を踏まえて、適時にガイドラインへの更新を検討する。

4

令和3年度 宅地建物取引士資格試験(10月実施分)

令和3年度の宅地建物取引士資格試験が、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで、10月17日(日)に全国で行われました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、20万9,681名(受験率は81.7%)で、受験者の内訳は、一般受験者が16万795名(受験率79.7%)、登録講習修了者が4万8,886名でした。



なお、受験申込者が試験会場の収容人数を上回った一部の都府県では、12月19日(日)に追加試験が実施されますが、本県におきましては、12月試験の実施はございません。

岐阜県では、岐阜大学及び東海学院大学を試験会場として実施され、受験申込者数2,905名中2,361名(受験率81.3%)が受験し、内訳は、一般受験者が2,009名(受験率79.9%)、登録講習修了者が352名(受験率90.3%)でした。

10月実施分の合格発表は12月1日(水)で、岐阜県では宅建協会の本部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が掲示され、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3年度「宅地建物取引士資格試験(10月実施分)」都道府県別受験状況(速報)

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	8,140	6,704	82.4	滋賀県	1,658	1,436	86.6
青森県	1,212	1,004	82.8	京都府	6,582	5,271	80.1
岩手県	1,513	1,201	79.4	大阪府	20,866	17,739	85.0
宮城県	5,309	4,213	79.4	兵庫県	12,620	10,315	81.7
秋田県	963	758	78.7	奈良県	2,817	2,228	79.1
山形県	1,103	899	81.5	和歌山県	1,219	1,006	82.5
福島県	2,549	2,079	81.6	鳥取県	555	455	82.0
茨城県	4,178	3,354	80.3	島根県	732	588	80.3
栃木県	2,971	2,377	80.0	岡山県	3,167	2,557	80.7
群馬県	2,576	2,121	82.3	広島県	3,847	3,338	86.8
新潟県	2,678	2,158	80.6	山口県	2,015	1,604	79.6
山梨県	1,174	935	79.6	徳島県	920	735	79.9
長野県	2,874	2,380	82.8	香川県	1,680	1,344	80.0
埼玉県	16,938	13,932	82.3	愛媛県	2,115	1,704	80.6
千葉県	9,408	8,048	85.5	高知県	795	644	81.0
東京都	42,920	34,991	81.5	福岡県	14,141	11,461	81.0
神奈川県	21,019	16,414	80.5	佐賀県	1,239	968	78.1
富山県	1,274	1,029	80.8	長崎県	1,740	1,438	82.6
石川県	1,932	1,563	80.9	熊本県	3,148	2,554	81.1
福井県	873	718	82.2	大分県	1,794	1,457	81.2
岐阜県	2,905	2,361	81.3	宮崎県	1,343	1,091	81.2
静岡県	6,159	5,042	81.9	鹿児島県	2,522	2,037	80.8
愛知県	16,333	12,957	79.3	沖縄県	4,014	3,411	85.0
三重県	2,302	1,839	79.9	合 計	256,704	209,681	81.7

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比14.5%増の2万5,100戸と10カ月連続の増加、貸家が同3.8%増の2万8,733戸と6カ月連続の増加、分譲住宅でも同5.3%増の1万9,936戸と2カ月連続の増加となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同7.5%増の7万4,303戸と6カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同12.5%増の614万7千㎡と5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7.7%減の85万5千戸となり、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15.6%増の2万2,624戸と10カ月連続の増加、公的資金分でも同5.8%増の2,476戸と4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、民間資金分が同3.0%増の2万6,220戸と6カ月連続の増加、公的資金分でも同13.0%増の2,513戸と3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15.0%減の7,968戸と先月の増加から再び減少となったものの、戸建て住宅が同24.6%増の1万1,783戸と4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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同33.6%増の568戸と5カ月連続の増加、貸家が同39.8%増の288戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも52.7%増の168戸と2カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同38.2%増の1,024戸と4カ月連続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16.6%増の5,438戸、分譲住宅が同1.5%増の9,161戸と増加となったものの、貸家が同12.4%減の1万192戸と減少となったため、首都圏全体では同2.0%減の2万5,014戸となりました。

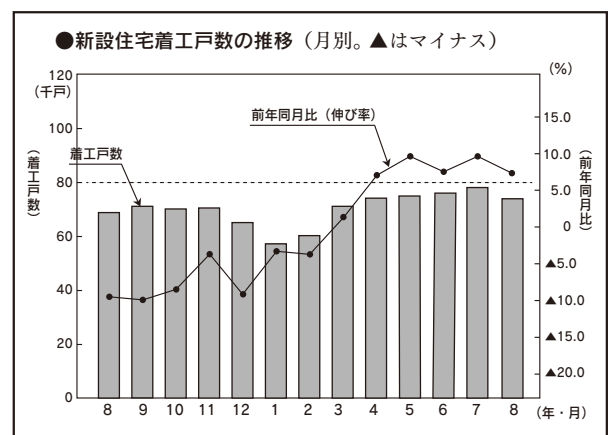
中部圏では、持ち家が同17.9%増の3,588

戸、貸家が同23.7%増の2,820戸、分譲住宅でも同45.9%増の2,723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24.0%増の9,148戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同7.8%減の3,084戸と減少となったものの、持ち家が同15.8%増の3,143戸、貸家でも同36.0%増の4,952戸と増加となったため、近畿圏全体では同15.2%増の1万1,194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分譲住宅が同14.4%減の297戸と減少となったものの、持ち家が同13.9%増の3,325戸、貸家でも同14.2%増の7,070戸と増加となったため、全体では、同11.8%増の1万713戸と4カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同29.6%増の3,017戸、貸家が同7.2%増の4,684戸、分譲住宅でも同21.7%増の947戸と増加となったため、全体では、同15.7%増の8,662戸と5カ月連続の増加となりました。



国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法（以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとされています（以下「事後届出制」という。）。

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨をご理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

〔infomation〕 インフォメーション

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っています。

令和4年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言（概要）

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長
- (2) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長
- (3) 不動産取得税に係る特例措置の延長
- (4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長
- (5) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
- (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

- (1) 築年数要件の廃止
- (2) 床面積要件の見直し
- (3) 二地域居住住宅への適用

3. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

- (1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

- (2) ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置の創設
- (3) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設
- 4. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
- 5. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設
- 6. 空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置
 - (1) 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和
 - (2) 低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等
- 7. 土地の固定資産税等に係る所要の措置
- 8. 総合的な流通課税の見直し

< 政策関係 >

- 1. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止
- 2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応
- 3. 貸借の媒介報酬の見直し
- 4. 空き家所有者に係る税情報の開示
- 5. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設
 - (1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備
 - (2) 法定相続情報証明制度
- 6. 農地法の改善
- 7. 定期借家制度の改善
- 8. 電子契約における環境整備
- 9. 不動産登記制度の改善
- 10. 公益法人制度の改善

令和3年度「第2回県下統一研修会」研修動画の公開について

令和3年度「第2回県下統一研修会」につきまして、本誌10月号でご案内のとおり、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、Webによる開催とさせて頂きました。

第2回研修会は、「詳細な取引事例から学ぶ物件調査と対策」－取引に潜むトラブルの要因を明らかにする－(講師:不動産鑑定士 北澤秀樹 氏、(公財)不動産流通推進センター作成)をテーマに、不動産取引の実務において遭遇する様々な事象について、詳細な取引場面の事例を用いながら、綿密な物件調査とともに、不動産の取引内容を論理的にとらえ、トラブルを未然に防ぐ対応力を身に付けて頂くための「現場密着対策」を解説しています。

研修動画は、11月15日に公開(公開終了:令和4年1月14日)を予定しており、本号に研修動画の資料を同封しましたので、是非ご活用ください。

なお、今回の研修動画公開から、全宅連「ハトサポ(会員専用、要初回利用登録)」内での公開となりますので、本会ホームページ(<https://www.gifu-takken.or.jp>)より、「宅建業者のためのWeb研修」バナーをクリック頂き、対象動画をご視聴ください。



左バナーをクリック頂き、動画をご視聴ください。

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「保険契約」についてお話します。

1. 保険のしくみ及び保険業法について
2. 説明義務と告知義務について
3. 損害保険契約(火災保険と地震保険)について
4. 損害保険における保険代位について
5. 生命保険契約における生命保険金受取人の指定と変更について

1. について

この世には災害や事故など経済的な損害を伴うリスクが多く、経済的な不利益を被るような偶発の事故が発生したときに、それによる経済的不利益を埋め合わせてくれるような内容の契約があれば便利である。それが保険制度です。保険業は生命保険事業と損害保険事業とに分けられ、内閣総理大臣の免許を受けたものでなければこれを行うことができないとされています。そして保険業を行う保険会社は、一定の法定条件を備えた株式会社又は相互会社でなければなりません。

2. について

- (1) 保険募集に関する規制として、保険会社は、虚偽のことを告げたり、保険契約の契約条項のうち重要な事項を告げない行為があれば、説明義務違反として懲役刑若しくは罰金刑が科されることになり、また民事上の損害賠償の責任を負うことがあります。
- (2) 一方で、損害保険契約においても、生命保険契約においても、告知義務が保険契約者等に課されています。保険契約者又は被保険者につき、悪意又は重過失によって告知事実を告げず又は不実の事項を告げた時には告知義務違反となります。告知義務違反であれば保険会社は契約を解除できるとされています。

3. について

- (1) 損害保険契約とは、当事者の一方が偶発の事故によって生じた損害を填補することを約束し相手方がこれに対して報酬を支払うことを約束する契約です。これには火災保険、地震保険、自動車賠償保険(自賠責又は任意保険) 盗難保険等があります。
- (2) 火災保険とは火災という事項に損害を担保する保険であり、一般的には建物、家財等の火災の危険をカバーする保険証券です。単純な火災の身を担保するだけではなく、落雷、水害などの危険をも担保する総合保険となっています。但し、地震による火災は保障対象から除外されていて、オプションで地震保険を加入する必要があります。

4. について

不法行為や債務不履行など、保険事故による損害が第三者の行為により生じた場合において、保険会社が被保険者に対して保険金を支払ったときは、保険会社はその支払った金額の限度において、被保険者が第三者に対して有する権利(損害賠償請求権等)を取得します。これを保険代位とよび、被保険者が損害賠償請求権と保険金請求権と言う2つの権利をもとに行使することにより利益を得ることを防止すること、および、有責の第三者を免責しないと言う2つの要請から認められています。

5. について

生命保険契約の特徴は、保険事故が発生すればその損害の有無又は額と無関係に約束された一定の金額が受取人に支払われる保険契約であり、これを定額保険と呼びます。傷害保険も同様です。

保険契約が終結されることにより、保険金受取人は保険金請求権を取得しますから、本来なら、保険契約者は、保険金受取人の同意を得ないでそのものの権利を変更・消滅させることは出来たはずですが、しかし、保険契約については、継続的・長期間の契約なので保険期間中に事情の変更がありうるため、保険契約者が保険金受取人を指定または変更する権利を契約上留保しておくことが認められています。保険契約者による保険金受取人の変更は、保険者又は新旧保険金受取人のいずれかに対する一方的意思表示によって直ちにその効力を生ざれています。すなわち契約上留保されていれば、従前予定されていた受取人の同意を得ずに変更される可能性があります。

以上



介護施設としての利用を目的に建物を賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反がそれぞれあったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案において、検査済証がないことを理由に、同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例
(東京地裁 平成28年3月10日判決 一部認容)

【事案の概要】

平成25年4月頃、Y1(被告・個人)は、A社が施工した東京都B区内の建物(平成12年築)の1階店舗部分について、A社の関連会社である宅地建物取引業者Y2(被告・法人)に対してテナント斡旋を依頼していた。

一方、介護事業者のX(原告・法人)は宅地建物取引業者Y3(被告・法人)に対して、介護施設用物件の探索を依頼していた。

同年7月、Y2及びY3の媒介により、Y1を賃貸人、Xを賃借人とする本件建物の賃貸借契約が締結され、本件建物がXに引渡された。Xはその直後から内装工事に着手した。同年8月にXが所轄消防署に訪問した際に、B区建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が100㎡を超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Xは、同年11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Y3を通じてY2に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年12月にXは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができないこと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物の現況が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。これを受けてXはY1に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年3月、XはY1・Y2及びY3に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、1億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求を棄却する一方、Y2及びY3に対する請求を一部認容した。

(1) Y2及びY3の注意義務違反について

Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Y2から他の介護施設としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとすべて見送られていたことを聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要となることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたXがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

(2) Y1の債務不履行について

XとY1の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にY1がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

(3) 損害額について

Y2及びY3が賠償すべき損害の範囲は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Xが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したのも、同様である。したがって、Y2及びY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155万円余なる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にXにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したXに、上記損害の発生ないし拡大について、一定の過失があることは否定できず、その過失割合は、3割とみなすのが相当であり、XがY2及びY3に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

【まとめ】

本件は、賃借人の使用目的(介護施設)の達成が不可能(もしくは著しく困難)であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを賃借人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例である。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の合法性を調査する義務まではないと言われている。しかし、本事案では、同じ使用目的での賃借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く賃借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを賃借人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなった。

平成30年4月施行の宅建業法改正において、重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされた(施行規則16条の2の3)ことから、その後は本事案の様なトラブルは減少すると思われるが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、改正を待たずに積極的にその説明を行うことも必要であろう。

なお、同種の事案で媒介業者の告知義務違反が認められた事例として、東京地判 平20・3・13もあるので、併せて参考にしていきたい。

(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

- | | |
|---|---|
| <p>10月5日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全宅連中部地区連事務局長及び担当者会議
大橋事務局長出席 <p>10月6日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第2回人材育成委員会 ・宅建試験本部員説明会 <p>10月13日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅建試験アルバイト説明会（東海学院大学） <p>10月14日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅建試験監督員説明会 ・宅建試験アルバイト説明会（岐阜大学） ・全宅連第2回総務・財務委員会
山本会長出席 <p>10月15日</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・宅建ぎふVol. 538発行 ・第2回岐阜県住生活基本計画見直し検討委員会
山本会長出席 <p>10月17日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度宅地建物取引士資格試験
岐阜大学、東海学院大学 <p>10月25日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東海公取協第2回地区調査指導委員会 <p>10月29日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(公社)中部圏不動産流通機構企画事業委員会
臼井常務理事出席 |
|---|---|

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 10月5日
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月6日
第2回幹事(監査)会
- 10月21日
中間監査会
- 10月26日
第1回人材育成委員会
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月27日
入会審査会

岐阜南支部

- 10月6日
巡回相談(各務原市役所)
- 10月7日
中間監査会
- 10月11日
入会審査会
- 10月12日

- 巡回相談(岐阜市役所)
第1回流通促進委員会
- 10月20日
巡回相談(羽島市役所)
- 10月25日
第1回人材育成委員会
- 10月28日
第2回正副支部長会議

岐阜北支部

- 10月5日
中間監査会
- 10月19日
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月21日
支部研修会
- 10月25日
入会審査会

西濃支部

- 10月9日

- 巡回相談(輪之内町町民センター)

- 10月10日
巡回相談(池田町中央公民館)
- 10月22日
入会審査会
巡回相談(大垣市役所)
- 10月25日
中間監査会

中濃支部

- 10月12日
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 10月19日
中間監査会
第1回総務委員会



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】

(1) 5164 3. 10. 21	(株) 井ノ口	田中敏晴	田中敏晴	058-265-5060 058-265-5061	岐阜市今町3-2	500-8023
-----------------------	---------	------	------	------------------------------	----------	----------

【岐阜南支部】

(1) 5159 3. 10. 7	(株) プランアセット	板屋潤	板屋潤	058-213-2406 058-213-2407	岐阜市六条南1-20-12	500-8358
(1) 5157 3. 9. 7	斉藤不動産	斉藤孝幸	斉藤孝幸	058-391-3434 058-391-3434	羽島市竹鼻町飯柄780	501-6233

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 FAX番号	頁
岐阜南	旧：(7) 3534 新：(1) 5156	旧：南陽不動産 新：(株) 南陽不動産	南正雄	篠田美江	058-382-9796 058-382-9796	23
	事務所所在地	〒504-0911 各務原市那加門前町3-101-2				

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(有) 司商事	大洞喜美代	岐阜市芥見南山3-6-17	廃業	11
西濃	(株) V I N A H O U S E	鵜飼修	大垣市本今4-4	廃業	38
中濃	新東商事(株)	加藤照彦	関市東新町5-898-4	廃業	54

変更事項（10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	早川真由美	安達幸子	9
岐阜中	(株) タカオエステート 岐阜店	政令使用人	勝野進一	横田侑	10
		専任取引士	勝野進一	横田侑	
岐阜中	(有) 司商事	代表者	大洞廣司	大洞喜美代	11
岐阜中	(株) ニッシー 岐阜支店	政令使用人	成瀬聡	小谷順二	11
		専任取引士	中村卓也	小谷順二	
岐阜中	フクダハウジング	所在地	〒500-8323 岐阜市鹿島町1-6	〒500-8309 岐阜市都通4-15-1	12

岐阜中	(株) 横 山 工 務 店	専任取引士		宮本政典	—
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜鶯支店	専任取引士	塚田雅樹	安江良将	17
岐阜南	合 資 会 社 ト ー カ イ 産 業	専任取引士	林政夫		22
岐阜南	(株) 南 陽 不 動 産	代 表 者	南正雄	南知宏	23
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 各務原支店	専任取引士	足立尚美		23
岐阜南	(株) 岐 愛 エ ス テ ー ト	商 号	(株)ハウスサポート	(株)岐愛エステート	23
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任取引士	安江良将	杉山誠	25
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任取引士	永田高夫	足立尚美	29
岐阜北	(株) 岡 田 工 務 店	専任取引士	馬淵幸雄		—
西 濃	(株) カ チ タ ス 大垣店	専任取引士	後藤茜夢		38
西 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 大垣北支店	専任取引士	杉山誠	永田高夫	40
西 濃	(株) 明 星	専任取引士	五藤吉登	辻貴仁	41
西 濃	ア ク テ ィ ス (株)	所 在 地	〒503-0976 大垣市南若森町887-1	〒503-0813 大垣市三本木4-31-2	—
		T E L	0584-47-5570	0584-47-6668	
		F A X	0584-47-5580	0584-47-6669	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 関支店	政令使用人	小谷順二	塚田雅樹	55
		専任取引士	小谷順二・原田倍光	塚田雅樹	
中 濃	(株) ニ ッ シ ョ ー 可児支店	専任取引士		原田倍光	61
東 濃	(株)グッドライフエステート	専任取引士	佐藤利枝		74
東 濃	大 東 建 託 リ ー シ ン グ (株) 多治見店	専任取引士		後藤隆弘	74
飛 騨	金 子 工 業 (株)	代 表 者	金子文一	金子健一郎	88

※ 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
中 濃	(有) ニ ュ ー ラ イ フ 企 画	井戸 三兼	井戸 セン	母	令和3年10月4日
飛 騨	(有) 古 川 不 動 産	松井 正喜	松井 正喜	本人	令和3年10月10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®

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 8,800 円 (税込)



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

令和3年10月31日現在
所属会員 1,130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