

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.540  
令和3年12月15日発行



### おもな内容

令和3年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表 (10月実施分) .....	2
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施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について...	3
9月新設住宅着工 .....	4
おとり広告の禁止に関する注意喚起等について .....	5
レインズシステム共同利用のお知らせ .....	6
「県有地処分情報」のお知らせ .....	6
「登録実務講習」実施機関のお知らせ .....	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



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3年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表(10月実施分)

(一財)不動産適正取引推進機構は、令和3年度宅地建物取引士資格試験(10月実施分)の合格者を12月1日(水)に発表しました。

10月実施分の受験者数は、全国で20万9,749名(うち、登録講習修了者は、4万8,881名)で受験率は81.7%(うち、登録講習修了者は、88.8%)でした。

合否判定基準は、50問中34問以上正解した者(登録講習修了者は45問中29問以上正解した者)とされ、合格率は17.9%(うち、登録講習修了者は、21.3%)で、合格者数は3万7,579名(うち、登録講習修了者は、1万427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8都道府県では、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。

合格者の概要は、男性が2万3,875名(合格率17.3%)、女性が1万3,704名(合格率19.1%)でした。

岐阜県の合格者数は、400名で、合格率は16.9%(うち、登録講習修了者の合格者は65名)合格率は18.5%でした。

### <正解番号>

問1① 問2② 問3④ 問4① 問5④

問6② 問7③ 問8① 問9① 問10②  
 問11③ 問12② 問13④ 問14③ 問15③  
 問16② 問17④ 問18② 問19④ 問20③  
 問21③ 問22④ 問23① 問24① 問25③  
 問26② 問27④ 問28④ 問29④ 問30②  
 問31③ 問32① 問33① 問34② 問35③  
 問36① 問37③ 問38④ 問39① 問40③  
 問41① 問42② 問43④ 問44② 問45③  
 問46① 問47② 問48③ 問49④ 問50③

### 令和3年度宅地建物取引士資格試験実施結果(10月実施分)

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	6,704	1,025	15.3%	滋賀県	1,437	292	20.3%
青森県	1,004	150	14.9%	京都府	5,271	891	16.9%
岩手県	1,201	171	14.2%	大阪府	17,739	3,270	18.4%
宮城県	4,213	624	14.8%	兵庫県	10,315	1,814	17.6%
秋田県	758	107	14.1%	奈良県	2,228	376	16.9%
山形県	899	152	16.9%	和歌山県	1,006	159	15.8%
福島県	2,079	289	13.9%	鳥取県	455	95	20.9%
茨城県	3,354	513	15.3%	島根県	588	77	13.1%
栃木県	2,377	349	14.7%	岡山県	2,557	403	15.8%
群馬県	2,121	343	16.2%	広島県	3,336	631	18.9%
新潟県	2,158	346	16.0%	山口県	1,604	251	15.6%
山梨県	935	118	12.6%	徳島県	735	77	10.5%
長野県	2,380	339	14.2%	香川県	1,344	249	18.5%
埼玉県	13,932	2,531	18.2%	愛媛県	1,704	289	17.0%
千葉県	8,046	1,799	22.4%	高知県	644	102	15.8%
東京都	34,992	7,941	22.7%	福岡県	11,456	1,770	15.5%
神奈川県	21,637	3,769	17.4%	佐賀県	968	133	13.7%
富山県	1,029	182	17.7%	長崎県	1,438	220	15.3%
石川県	1,563	287	18.4%	熊本県	2,553	392	15.4%
福井県	718	141	19.6%	大分県	1,457	230	15.8%
<b>岐阜県</b>	<b>2,361</b>	<b>400</b>	<b>16.9%</b>	宮崎県	1,091	146	13.4%
静岡県	5,042	793	15.7%	鹿児島県	2,037	265	13.0%
愛知県	13,033	2,344	18.0%	沖縄県	3,410	454	13.3%
三重県	1,840	280	15.2%	<b>合計</b>	<b>209,749</b>	<b>37,579</b>	<b>17.9%</b>

※北海道、埼玉県、千葉県、東京都、滋賀県、大阪府、広島県、沖縄県は、12月試験を実施

# 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施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について

令和3年5月10日に、下記1. のとおり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。）が公布され、令和3年11月1日から施行されました。これに伴い、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施行に伴う関係政令の整備等に関する政令において、宅地建物取引業法施行令についても下記2. のとおり改正され、改正法の施行と同日の令和3年11月1日から施行されましたのでお知らせします。

## 1. 特定都市河川浸水被害対策法の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

### (1) 雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効（改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条関係）について

改正法により、地方公共団体は、認定を受けた雨水貯留浸透施設整備計画に基づき設置された雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等との間において、管理の方法や有効期間等を定めた管理協定を締結し、当該雨水貯留浸透施設の管理を行うことができることとされ（改正後の特定都市河川浸水被害対策法第19条第1項）、地方公共団体による公示後の管理協定は、その公示のあった後において当該協定施設の施設所有者等又は予定施設所有者等となった者に対しても、その効力があるもの（いわゆる承継効）とされた（同法第24条）。

### (2) 貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出（改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項関係）について

改正法により、都道府県知事等（都道府県知事又は指定都市の長若しくは中核市の長（指定都市又は中核市の区域内に限る。）。以下同じ。）が指定する貯留機能保全区域（改正後の特定都市河川浸水被害対策法第53条第1項）内の土地において、盛土や塀の設置等の貯留機能を阻害する行為をしようとする者は、一定の場合を除き、当該行為に着手する日の30日前までに、必要な事項を都道府県知事等に届け出なければならないこととされた（同法第55条第1項）。

### (3) 浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限（改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項関係）について

改正法により、都道府県知事が指定する浸水被害防止区域（改正後の特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）内において、特定開発行為（住宅（非自己居住用）や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築が予定され、又は用途が定まっていない建築物の建築が予定されている土地の区域に係る一定の開発行為をいう。）をする者は、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ（同法第57条第1項）、また、当該許可に係る事項のうち一定のものを変更する場合には、原則として変更の許可を受けなければならないこととされた（同法第62条第1項）。

また、浸水被害防止区域内において、特定建築行為（当該区域内において住宅（自己居住用・非自己居住用）や要配慮者利用施設等の用途に供する建築物の建築（既存の建築物の用途変更等を含む。）をいう。）をする者は、原則として、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないこととされ（同法第66条）、また、当該許可の内容の変更をしようとする場合には、原則として、変更の許可を受けなければならないこととされた（同法第71条第1項）。

## 2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

### (1) 広告や契約締結等の開始に必要とされる許可等の処分の追加について（第2条の5関係）

宅地建物取引業法第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第2条の5において定めている。

改正法により、1.(3)の制限が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第2条の5第18号の2を改正し、同号に改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項の許可を追加する改正を行った。

## (2) 重要事項説明の追加について (第3条関係)

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

### ① 雨水貯留浸透施設の管理協定の承継効 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条関係) に係る制限の追加について

改正法により、1.(1)の承継効が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第24条を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

### ② 貯留機能保全区域内の土地における盛土、塀の設置等の届出 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項関係) について

改正法により、1.(2)の届出が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第55条第1項を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

### ③ 浸水被害防止区域における特定開発行為及び特定建築行為の制限 (改正法による改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項関係) について

改正法により、1.(3)の制限が新設されたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項を改正し、改正後の特定都市河川浸水被害対策法第57条第1項、第62条第1項、第66条及び第71条第1項を政令に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

※その他改正法により特定都市河川浸水被害対策法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

# 9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比14.9%減の1万8,855戸と3カ月ぶりの減少となったものの、持ち家が同14.9%増の2万5,659戸と11カ月連続の増加、貸家でも同12.8%増の2万8,254戸と7カ月連続の増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同4.3%増の7万3,178戸と7カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同3.2%増の601万2千㎡と6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1.2%減の84万5千戸となり、2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16.4%増の2万3,284戸と11カ月連続の増加、公的資金分でも同1.7%増の2,375戸と5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12.4%増の2万6,224戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同18.6%増の2,030戸と2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、戸建て住宅が同14.6%増の

1万1,505戸と5カ月連続の増加となったものの、マンションが同39.4%減の7,251戸と2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、貸家が同5.7%減の231戸と6カ月ぶりの減少となったものの、持ち家が同6.6%増の533戸と6カ月連続の増加、分譲住宅でも同59.3%増の231戸と2カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同12.0%増の998戸と5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

が同21.6%増の5,477戸、貸家が同9.0%増の1万72戸と増加となったものの、分譲住宅が同37.5%減の7,463戸と減少となったため、首都圏全体では同10.5%減の2万3,080戸となりました。

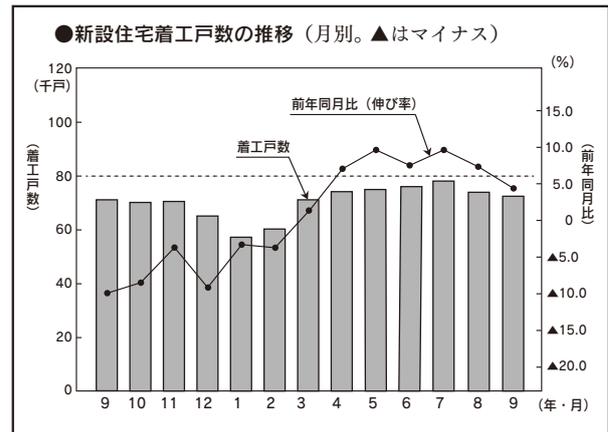
中部圏では、持ち家が同7.7%増の3,574戸、貸家が同15.5%増の2,556戸、分譲住宅でも同20.3%増の2,288戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同13.8%増の8,480戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同12.1%増の3,382戸、貸家が同18.2%増の4,980戸、分譲住宅でも同3.4%増の3,971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9.9%増の1万2,436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31.7%減の300戸と減少となったものの、持ち家が同22.3%増

の3,531戸、貸家でも同4.9%増の6,230戸と増加となったため、全体では、同7.3%増の1万127戸と5カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同16.9%増の2,996戸、貸家が同4.6%増の5,314戸、分譲住宅でも同1.0%増の907戸と増加となったため、全体では、同7.5%増の9,220戸と6カ月連続の増加となりました。



## おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

今般、国土交通省より全宅連を通じて、おとり広告の禁止に関する注意喚起等について通知がありましたのでお知らせします。

1. 宅地建物取引業法第32条により、誇大広告等の禁止について規定されており、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」）及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されているところです。

(1) 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。

(2) 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。

(3) 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

2. 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るようお願いします。

## レインズシステム共同利用のお知らせ

令和4年1月6日(木)より、全国4指定流通機構の会員が一つのシステムを共同利用することになります。

現在稼働中の「東日本・中部レインズ」、「近畿レインズ」、「西日本レインズ」の3つのシステムが統合され、全国4指定流通機構の会員が一つのシステムを共同利用することになります。

### ○ 移行作業に伴うシステム休止日・本稼働日について

休 止 日	令和3年12月28日(火)～令和4年1月5日(水)
本稼働日時	令和4年1月6日(木) 7:00～

### ○ 4機構レインズのシステム統合化に伴う変更点について

#### 運用ルールの変更点

項 目	現行システム	統合化システム
物件掲載期間 (登録期間)	東日本圏域 ・ 売買： 180日 ・ 賃貸：(居住用) 30日 (上記以外) 180日 中部圏域 ・ 売買、賃貸共に 92日	<u>全圏域：92日(初日不算入)</u>
業務名と 処理内容	物件再登録 ・ 物件掲載期間延長される ・ 物件番号新規採番 ・ 物件情報変更可 物件変更 ・ 物件掲載期間延長される ・ 物件情報変更可	<u>物件更新</u> ・ 物件掲載期間延長される ・ <u>物件番号は変わらない</u> ・ 物件情報変更可 <u>物件変更</u> ・ <u>物件掲載期間延長されない</u> ・ 物件情報変更可
成約画像 保持期間	・ 画像保持期間：永年 ・ 図面保持期間：永年	・ <u>画像保持期間：1年間</u> ・ 図面保持期間：永年
物件登録 可能圏域	・ 東日本：登録可 ・ 中部圏：登録可 ・ 近畿圏：登録不可 ・ 西日本：登録不可	・ 東日本：登録可 ・ 中部圏：登録可 ・ <u>近畿圏：登録可</u> ・ <u>西日本：登録可</u>

## 「県有地処分情報」のお知らせ

岐阜県より「県有地処分の媒介に関する協定」に基づき、県有地処分の媒介依頼がありましたのでお知らせします。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、岐阜県総務部管財課までご連絡ください。会員の媒介により売買契約が成立し、代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した場合に、県から協定に定める媒介報酬が支払われます。

なお、物件の詳細等につきましては、岐阜県ホームページ(<https://www.pref.gifu.lg.jp/page/16710.html>)で確認いただけます。

### 【媒介報酬の算定基準】

県有地の売却価格を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(千円未満の端数切り捨て。)

区 分	割 合
5千万円以下の金額	3.0%
5千万円を超えて10億円以下の金額	2.5%
10億円を超える金額	2.0%

※ 消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税額及び地方消費税を加算するものとし、免税業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

### ○ 売却方法の概要

県があらかじめ最低売却価格その他の契約条件を公表し、購入申込を受け付け、申込先着順で申込資格の確認ができた受付順位の最も高い方に県有財産が売却されます。

### ○ 媒介依頼対象物件

番号	所在地	地目	実測面積(m <sup>2</sup> )	最低売却価格(円)	備考
1	本巣郡北方町朝日町4-25	雑種地	615.11	13,700,000	更地
2	関市春里町2-38	宅地	327.76	11,400,000	更地
3	美濃市字小倉山1589-1	宅地	460.63	5,000,000	更地
4	高山市曙町4-2	宅地	224.97	2,400,000	更地
5	高山市曙町4-17-1	宅地	229.69	2,700,000	更地

※ 媒介依頼期 令和4年6月30日まで

【手続き・物件の詳細等の問い合わせ先】

岐阜県総務部管財課 TEL 058-272-1149(直通)

## 「登録実務講習」実施機関のお知らせ

### ◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、宅建業法第13条の16第1号に基づき、国土交通大臣の登録を受けた講習実施機関が行う「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

### ☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」の実施機関は、令和3年11月29日現在、全国で18機関ありますが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「宅地建物取引士の登録について([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000068.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000068.html))において随時お知らせされます。

## 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」についてお話しします。

1. 建設業の下請業者に、下請法の適用はあるか
2. 建設業法と下請法の違いについて
3. 独占禁止法における建設業の下請業者の保護は、どうなっているか
4. 建設業法遵守についての定めはどうなっているのか

### 1. について

- (1) 建設業の下請業者には、下請法(正式名称「下請代金支払遅延等防止法」)は適用されません。そうではなく、建設業法と独占禁止法の適用があります。主に建設業法にて、下請業者が保護されていると考えます。例えば、建設業法による下請業者保護として一括下請請負の禁止があります(同法20条)。いわゆる「丸投げ」の禁止です。丸投げをしておいて、元請が建設工事を一切行わないまま手数料をとることは公正ではなく、許されないこととしています。

### 2. について

- (1) 他の業界にて適用される下請法では、保護されるためには、下請業者として例えば資本金の額が、1000万円以下の金額でなければならない等の限定があります。これに対し、建設業法においては、資本金の額に関係なく、1000万円以上の会社であったとしても、下請業者としての保護が図られる点で違いがあります。建設業界の下請業者が建設業法で手厚く保護されているのは、同業界において、親会社(元請会社)の下請会社に対する優先的地位利用に基づく不公正な取引方法が多くあり得ることを想定し、より強い保護が定められているものです。

### 3. について

- (1) 独禁法19条は、「事業者は、不公正な取引方法は用いてはならない」と規定していますが、建設業において、元請負人が建設業法上の規定に違反していて、その違反がこの独禁法19条の「不公正な取引方法」違反に該当する、と判断される場合には、国土交通大臣又は都道府県が、公正取引委員会に対して、適当な措置を取るべきことを求めることになります(建設業法42条1頁)。
- (2) 例えば、元請負人が発注者等から請負代金の出来高の支払いや工事完了後の支払いを受けているのに、正当な理由がないにも関わらず、下請負人に対して、下請代金の支払いを、元請の入金後1ヶ月以内に履行しないことは、「不公正な取引方法」に該当します。

### 4. について

「建設業法令遵守ガイドライン」が存在します。建設業法に違反する行為等を具体的に示しています。具体例を示すことで、法令違反行為を防ぎ、元請負人と下請負人が対等な立場を確保するものとして、10項目が示されています。代表的なものを述べます。

- ① 見積条件の提示—元請は下請に対し、下請契約の工事内容を具体的に示す必要があります。下請取引が公正に行われていることを目指しています。
- ② 書面による契約締結—当該契約においては、下請契約につき、着工前に所定の事項を記載した書面で締結する必要があり、下請に一方的な義務を課する契約は不適當、また追加変更契約についても書面による契約変更が原則として必要とされます。
- ③ 不当に低い請負代金の禁止及び④指値発注の違法性
- ⑤ 不当な使用材料等の購入強制の禁止—下請負人に対して、使用する資材や機器器具を指摘又はその購入を指定することで利益を害することは禁止されています。
- ⑥ やり直し工事—下請の施工瑕疵等がある場合を除き、原則としてその費用は元請が負担していなければなりません。
- ⑦ 赤伝処理について—下請代金の支払いにつき、下請の同意なくして振込手数料、安全協力会費などと相殺する行為は、認められません。
- ⑧ 支払保留—完了検査、引渡しを終了したにも拘らず、正当性なく支払い保留することの禁止等。

以上



賃貸人の建て替えを理由とした建物賃貸借契約の解約申し入れに  
 応じて、建物(事務所)を明け渡した賃借人が、賃貸人に対して敷金  
 および契約約定の違約金の支払い等を求めたことに対し、諸事情に  
 より建物の建て替えを中断している賃貸人が、原状回復費用を敷金  
 等と相殺すると主張した事案において、貸主は本件建物の建て替え  
 を計画していたので、原状回復工事は不要のはずであり、その旨の  
 合意が認められるなどとして、貸主による相殺の主張を棄却し、賃  
 借人請求の敷金返還および違約金の支払いを許容した事例

(東京地裁 平成27年11月26日判決)

### 【事案の概要】

平成23年1月、貸主Y(被告)は、下記条件(本件賃貸借契約)にて、借主X(原告)に賃貸中である本件建物につき、前所有者より所有権を取得し、賃貸人としての地位および敷金の返還債務を承継した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

- ・賃料 月額49万200円(税抜)
- ・敷金 294万1200円
- ・中途解約 賃貸人の都合により解約する場合は、本件建物の明け渡しと引き替えに、賃借人が賃貸人に預託している敷金の全額を返還し、かつ敷金の同額を違約金として賃借人に支払う。

平成23年6月、YはXに対し、本件建物の建て替え工事のため、本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨の通知をした。

平成23年10月、本件建物はA県を債権者とする差し押さえを受け、その後もB社を債権者とする仮差押などが相次いだ。

平成23年12月、XはYに対し、適当な移転先が見つからないので明け渡しの猶予を求める通知をし、その日以降、X担当者はY代表者に対し、電話にて、原状回復工事が不要であることを確認した。

平成24年8月、Xは本件建物を、原状回復工事を行うことなくYに明け渡した。

ところが、平成24年9月、YはXに、本件建物には預託敷金を超過する原状回復費用がかかるので、敷金の返還はできない旨の書面を送付した(平成27年8月現在、本件建物の建て替え工事は行われていない)。

XはYに対し、①Yの本件賃貸借契約の中途解約に基づく、敷金および違約金計588万円余の支払いを求めるとともに、②Yの建物を建て替えるとした虚偽の説明がなければ、Xは本件建物を退去することはなかったとして、不法行為に基づく移転費用417万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xの本件建物の利用状況が悪く、375万円余の原状回復費用がかかったことから、当該費用は敷金との対等額において相殺するとの意思表示をした。また、仮に建物を取り壊すとしても、その処分費用は高額になり、原状回復費用はその処分費用に充当されるのでYの主張は不合理ではないこと、Yは本件建物およびY所有の近隣物件の開発に向けて準備を進めており、虚偽の説明などしていないこと、X主張の損害と虚偽の説明との間に因果関係はないこと等を主張した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの損害賠償請求およびYの原状回復費用請求を棄却した。

- (1) 原状回復費用の相殺について

認定された事実によれば、X担当者が、Y代表者に対し、原状回復工事が不要ないか聞いたところ、「はい」と答えたことが認められるから、X・Y間で原状回復工事を免除する合意が成立したと認められる。

この点Yは、原状回復工事不要との合意はなく、建て替えをするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することには合理性があると主張する。

しかし、Yは、建物明け渡し時に原状回復されていないことを確認した際に何ら異議を述べず、また本件建物の建て替えを計画していたのであれば、内装の原状回復は不要なはずである。

Yは、本件建物の建て替え計画がその後の諸事情により進まなくなってしまったため、建て替えするには金員を要するから、原状回復工事費用相当額を請求することは合理性があるなどと主張していると思われるが、建て替え計画があったという本件当時の事情を基に検討すると、Yの主張を採用することはできない。

したがって、Yの相殺の抗弁は認められず、Xの敷金および違約金等、計588万円余の支払い請求には理由があり許容される。

(2) Yの説明につき不法行為が成立するか

Yは、本件建物を建て替えるつもりで、平成23年6月頃、Xに対し賃貸借契約更新の拒絶と明け渡しを求める通知をした。その後、諸事情から、現時点で本件建物の建て替えは中断しているが、平成23年から平成24年当時、本件建物を建て替える計画があったことが認められ、Xに退去を求める際のYの説明につき、不法行為が成立するとは認められない。損害金の請求については判断するまでもない。

【まとめ】

本件は、賃貸人の申し出に応じて賃借人が建物を明け渡したところ、その後計画していた建物の建て替えを中断せざるを得なかったことから、賃貸人が原状回復費用を敷金等と相殺するとして、賃借人への敷金返還および違約金の支払いを拒み紛争となった事案である。

本件裁判では、建て替えをするのであれば原状回復は不要であり、口頭での原状回復工事を免除する合意があったとして賃借人の主張が認められたが、契約解除に際し、合意文書が取り交わされていた形跡は見当たらないようである。

賃貸人が引越費用を負担するなどとして、賃借人に立退きを求め、賃借人がそれに応じて転居先との賃貸借契約を締結したところで、賃貸人が、引越費用は支払わない、明確な約束はしていない等として、借主に譲歩を迫るケースも稀にみられる。

賃貸人からの立退き申し入れに応じて賃借人が退去する場合、その条件として合意した内容、例えば立退料の受領や、原状回復費用負担の内容などを記した解除合意書を締結しておくことが、後日の紛争防止の観点から双方にとって有効であると思われる。

(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

- |  |  |
|--|--|
| <p>1 1月2日<br/>・第6回法定講習会</p> <p>1 1月5日<br/>・第2回正副会長会議</p> <p>1 1月12日<br/>・(公社)中部圏不動産流通機構中間監査会<br/>名古屋市：堀部副会長出席</p> <p>1 1月15日<br/>・宅建ぎふVol. 539発行</p> <p>1 1月18日<br/>・弁護士相談<br/>・全宅連中部地区連絡会役員合同会議</p> | <p>金沢市：山本会長、林・堀部副会長、高木<br/>常務理事、大橋事務局長出席</p> <p>1 1月24日<br/>・中間監査会</p> <p>1 1月25日<br/>・全宅連第2回理事会、全宅保証第2回幹事<br/>会<br/>東京：山本会長出席</p> <p>1 1月26日<br/>・全宅管理第2回理事会<br/>東常務理事出席<br/>・第3回総務・財務合同委員会</p> |
|--|--|

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 1 1月2日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月4日  
入会審査会
- 1 1月17日  
入会審査会
- 1 1月19日  
IT研修会
- 1 1月24日  
入会審査会
- 1 1月24日  
第1回役員・地区委員合同  
会議

## 岐阜南支部

- 1 1月9日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月11日  
入会審査会
- 1 1月15日  
第2回人材育成委員会
- 1 1月17日  
巡回相談(羽島市役所)
- 1 1月18日  
IT研修会
- 1 1月25日  
第2回幹事会
- 1 1月29日  
入会審査会

## 岐阜北支部

- 1 1月9日  
第4回幹事会
- 1 1月11日  
第3回移動無料相談会(岐阜市  
西部コミュニティセンター、山  
西市役所、瑞穂市巣南公民館、  
本巣市役所糸貫分庁舎、ホリモ  
ク生涯学習センターきらり)
- 1 1月16日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月26日  
IT研修会

## 西濃支部

- 1 1月5日  
巡回相談(大野町役場)
- 1 1月10日  
巡回相談(養老町中央公民  
館)
- 1 1月19日  
巡回相談(垂井町役場)
- 1 1月25日  
安八町空き家バンク事業協  
定書調印式(安八町役場)

## 中濃支部

- 1 1月9日  
巡回相談(関市総合福祉会  
館)
- 1 1月16日  
巡回相談(美濃加茂市生涯  
学習センター)

- 1 1月25日  
第4回幹事会

## 東濃支部

- 1 1月1日  
中間監査会
- 1 1月2日  
巡回調査
- 1 1月4日  
巡回調査
- 1 1月5日  
巡回調査
- 1 1月8日  
巡回調査
- 1 1月11日  
巡回調査
- 1 1月12日  
巡回調査
- 1 1月17日  
正副支部長会
- 1 1月19日  
巡回相談(多治見・土岐・瑞  
浪・恵那・中津川市役所)
- 1 1月29日  
第4回役員(幹事)会

## 飛騨支部

- 1 1月1日  
三役会
- 1 1月2日  
第3回役員会

# 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) 5162 3.10.14	(株)アクトアコーディング	杉 内 鋭 夫	杉 内 鋭 夫	058-247-7601	岐阜市野一色3-8-8	500-8226
(1) 5154 3. 8. 4	(株) A N E U M	西 山 敦 志	横 田 貴 人	058-215-6560 058-215-6561	岐阜市入舟町4-31-1	500-8152
(1) 5167 3.11. 4	(株)ひとやすみ不動産	棚 瀬 仁 志	棚 瀬 仁 志	058-213-5592 058-213-5593	岐阜市鹿島町1-2 村瀬ビル3F	500-8323

## 【岐阜南支部】

(1) 5163 3.10.20	(株)メイリンホーム	後 藤 健 介	後 藤 裕 子	058-384-5500 058-384-3344	各務原市各務おがせ町 6-37	509-0104
---------------------	------------	---------	---------	------------------------------	--------------------	----------

## 【岐阜北支部】

(1) 5158 3.10. 7	A i r H O M E (株)	金 指 一 弘	金 指 一 弘	050-8881-8733 050-3588-7846	岐阜市中川原1-41	502-0013
---------------------	-------------------	---------	---------	--------------------------------	------------	----------

## 【西濃支部】

(4) 4188 28.11.27	(株) 大 雄 大垣営業所	阿 部 嘉 澄 (三 浦 亜也子)	三 浦 亜也子	0584-71-7797 0584-71-7837	大垣市波須2-68-1	503-0811
----------------------	------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	----------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	井 上 不 動 産 (株)	井 上 重 隆	岐阜市藪田中2-11-8	期間満了	8
岐阜中	太 陽 興 業	林 君 子	岐阜市北一色2-4-19	期間満了	10

## 変 更 事 項 ( 1 1 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) タ カ オ	代 表 者	野尻金博	村橋章光	10
		政令使用人	清水正義		
岐阜南	(株) 大 進 不 動 産	専任取引士	高田佳枝		17
岐阜南	協 和 建 設 (株)	専任取引士	篠田憲明		21
岐阜北	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 穂積支店	所 在 地	〒501-0222 瑞穂市別府658-1	〒501-0222 瑞穂市別府1182-1	33
岐阜北	司 不 動 産 (有)	専任取引士	安藤栄司	安藤秀司	33
西 濃	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	政令使用人	五十嵐博昭	遠田克則	38
		専任取引士	五十嵐博昭		

西濃	(有) 大 和 不 動 産	代 表 者	村井雅人	村井啓太	40
西濃	(株) い と さ し	代 表 者	伊藤和美	伊藤和宣	45
中濃	マ ル イ 不 動 産 (株) 可児支店	専任取引士	松原知子	小川知子	61
中濃	(株) O R I B E	専任取引士	丹羽正義	西田満	65
中濃	(株) 永 健 不 動 産	専任取引士	各務永一		71

※ 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	コバヤシハウジング	小林 義宗	小林 義郎	父	令和3年11月20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。

受講料 8,800円(税込)  で

テキスト+Webでいつでも学習

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/>

資格登録証

REAL PARTNER

イメージキャラクター  
佐藤まり江 さん

### 本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

- 12月28日(火) 仕事納め(午前、館内清掃)
- 12月29日(水)～1月4日(火) 休日
- 1月5日(水) 仕事始め(午前)



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11月30日現在

所属会員 1,134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