

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.546  
令和4年6月15日発行



### おもな内容

令和4年度 定時総会を開催	2
宅地建物取引業法改正に係る「全宅連策定書式」の公開について	4
3月新設住宅着工	5
令和4年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ	6
令和4年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ	7
「県有地処分情報」のお知らせ	7
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

# 令和4年度 定時総会を開催

令和4年度に限り、宅建協会の年会費を30,000円に減額、新規入会者の入会金を改定、山本会長が再任される。

令和4年5月25日（水）午後1時30分より、岐阜グランドホテルにおいて、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会第56回定時総会を開催しました。

本年度の総会は、コロナ禍ではあるものの、3年ぶりの通常開催となり、議事開始前には、協会創立55周年記念表彰の授与式が行



われるとともに、本総会をもって退任される理事・監事に対し感謝状が贈呈されました。

議事では、令和3年度事業報告・令和4年度事業計画・収支予算が報告され、令和3年度決算及び令和4年度の宅建協会の年会費を60,000円から30,000円に減額すること並びに新規入会者の入会金を本店80万円、支店40万円に減額することが承認されました。

また、任期満了に伴い新理事・監事が選任されるとともに、議事終了後に開催された第2回理事会において、山本理事を新会長に再任、副会長及び常務理事の選定についても承認され、理事会終了後には、議場において山本新会長より就任の挨拶が行われました。



同日に開催しました（公社）全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第50回定時総会においても、令和3年度事業報告・決算報告、令和4年度事業計画・収支予算について報告されるとともに、新幹事・監査が選任され、議事終了後に開催された第2回幹事会において、山本幹事を新本部長に選定するとともに副本部長及び常任幹事の選定についても承認されました。

※ 議案の詳細については、同封の議案書をご参照ください。

## 令和4・5年度役員名簿

役 職	氏 名	所属支部	役 職	氏 名	所属支部		
会 長 (本 部 長)	山 本 武 久	中 濃	理 事 (幹 事)	宮 崎 晃	岐阜南		
				吉 村 昌 洋	岐阜南		
副 会 長 (副 本 部 長)	林 仁 美	岐阜北		梅 本 善 廣	岐阜北		
				堀 部 明 良	岐阜中		
常 務 理 事 (常 任 幹 事)	東 俊 之	東 濃		白 木 裕 輔	岐阜北		
				玉 井 健 治	岐阜北		
				篠 田 伸 司	西 濃		
				飯 沼 満	西 濃		
				小 森 美 穂	西 濃		
				大 野 博 文	中 濃		
				酒 向 德 享	中 濃		
理 事 (幹 事)	内 山 英 人	岐阜南		安 田 雅 喜	中 濃		
				木 全 直 介	中 濃		
				糸魚川 公 司	東 濃		
			角 皆 進 一 郎	東 濃			
			横 田 隆 一	東 濃			
			今 井 勝 則	飛 騨			
			監 事 (監 査)	今 尾 拓 史	岐阜南	今 木 慶 一 郎	岐阜北
						大 野 哲 嗣	西 濃
理 事 (幹 事)	田 中 秀 明	岐阜南	水 野 雄 二	会員外			
			大 橋 憲 一 郎	岐阜南			

## 創立55周年記念表彰受賞者名簿（敬称略、順不同）

## 1. 岐阜県知事表彰

岐阜南支部 田中 義夫、岐阜北支部 林 仁美、西濃支部 篠田 伸司、飛騨支部 瀬上 直樹

## 2. 会長表彰（役員）

岐阜中支部 高橋 慶太郎、岐阜南支部 内山 英人、岐阜北支部 白木 裕輔、  
西濃支部 菱田 大次郎、中濃支部 白井 博幸、大野 博文、東濃支部 加藤 善之、佐藤 不二夫

## 3. 会長感謝状（支部役員）

岐阜中支部 可児 猛、谷本 真由美、村井 均、林 孝行、不破 規夫、矢口 一弘  
岐阜南支部 田中 秀明、伊藤 覚志、高井 聡、中尾 博司、宮崎 晃、吉村 昌洋  
岐阜北支部 吉田 博政、村瀬 廣行、長谷 治清、上野 敦、久世 隆浩、倉町 千津、  
松藤 浩充、玉井 健治、堀 雄一、堀 康光、山田 百合香  
西 濃 支 部 大川 久人、北村 亮一、福本 大作  
中 濃 支 部 猪島 正司、石原 利春、木全 直介、蒲 秀夫、竹山 時敏、柴田 実、  
松田 一浩、酒向 德享、柿下 重之、安田 雅喜、鷺見 真宏、西村 喜文、  
濱田 龍一  
東 濃 支 部 大嶽 浩誉、佐口 悟、土本 浩義、角皆 進一郎、糸魚川 公司、早川 和男、  
横田 隆一、鈴木 康之  
飛 騨 支 部 長田 健司、の場 幸憲

#### 4. 会長表彰（会員）

- 岐阜中支部** エンジニアリングホーム(株) 今西 和仁、岐阜不動産事業協同組合 浅野 勝史、  
長住不動産(株) 堀部 明良、(株)プロワーク 土田 寛好
- 岐阜南支部** (有)アスク 浅井 武司、サンブロス(株) 川出 勉、杉浦不動産(有) 杉浦 浩二、  
(有)住吉工務店 大橋 憲一郎、(株)大地 柴田 道直、丸旺 田中 義夫
- 岐阜北支部** 遠藤建設(株) 遠藤 淳哉、河合不動産 河合 徹、渡辺不動産 渡邊 辰雄
- 西濃支部** (株)倉望工業 金村 匡将、(株)真永不動産 山田 直久、(株)ダイワ建設 梅村 幸二、  
(株)山幸建設 西岡 千里
- 中濃支部** (株)建地開発 立花 昌浩、ピュア・ライフ 白木 敏之
- 東濃支部** (有)柘植不動産 柘植 智子、マルイ不動産(株) 小原 隆浩

#### 5. 会長表彰（登録従業者）

- 岐阜中支部** (株)アルミック 日比野 真士、エンジニアリングホーム(株) 安達 幸子、  
(株)大倉 岐阜支店 古小路 英昭、國六(株) 原 宙市、  
昭和総合開発(株) 野々垣 貴徳、(有)名岐住販 伊藤 好子
- 岐阜南支部** (株)大雄 阿部 智子、(株)パナホーム愛岐 福島 至、名岐住宅(株) 小島 一泰
- 岐阜北支部** 論不動産(株) 大町 美穂子、野々村建設(株) 野々村 太樹
- 西濃支部** (株)イッシン 富田 澄江、光和(株) 小山 英紀、(株)真永不動産 松山 和彦、  
(株)ダイワ建設 梅村 美夏、(株)土屋産業 森 善彦、目加田 直樹、松岡 信樹、  
(株)ワークス 橋本 ひろ子
- 東濃支部** (株)岡山工務店 金子 丈寛、(有)建築工房風土 溝口 純司、  
(株)東洋地所 西垣 昭雄、(株)吉川工務店 吉川 佳須子

## 宅地建物取引業法改正に係る「全宅連策定書式」の公開について

令和3年5月19日に公布された「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」において、行政手続及び民間手続に係る国民の負担や利便性の向上を図るため、押印を求めず行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことが可能とする見直しが行われ、宅地建物取引業法の改正規定を含むその一部が、令和4年5月18日から施行されました。

このことに伴い、全宅連ホームページ「ハトサポ（会員専用）」内において、各種改訂書式が公開されていますのでお知らせします。

#### 【改訂書式】

1. 媒介契約書、2. 重要事項説明書、3. 売買契約書、4. 物件状況確認書、
5. 賃貸借契約書、6. マスターリース契約書・サブリース契約書

# 3月新設住宅着工

国土交通省がまとめた3月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比9.4%減の2万246戸と4カ月連続の減少となったものの、貸家が同18.6%増の3万2,305戸と13カ月連続の増加、分譲住宅でも同6.0%増の2万3,144戸と2カ月連続の増加となったため、3月の新設住宅着工戸数全体では、同6.0%増の7万6,120戸と13カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同2.0%増の595万3千㎡と12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6.3%増の92万7千戸となり、2カ月連続の増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同8.0%減の1万8,538戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同22.4%減の1,708戸と5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。

貸家では、民間資金分が同18.4%増の2万9,278戸と14カ月連続の増加、公的資金分でも同20.5%増の3,027戸と5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2.2%増の1万618戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同9.9%増の1万2,439戸と11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6.4%減の411戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同20.4%減の183戸と3カ月連続の減少となったものの、貸家が同89.9%増の245戸と7カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同5.1%増の839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、貸家が同17.5%増の1万2,857戸と増加となったものの、持ち家が同9.8%減の4,351戸と減少、分譲住宅でも同13.2%減の8,991戸と減少となったため、首都圏全体では同0.0%減の2万6,258戸となりました。

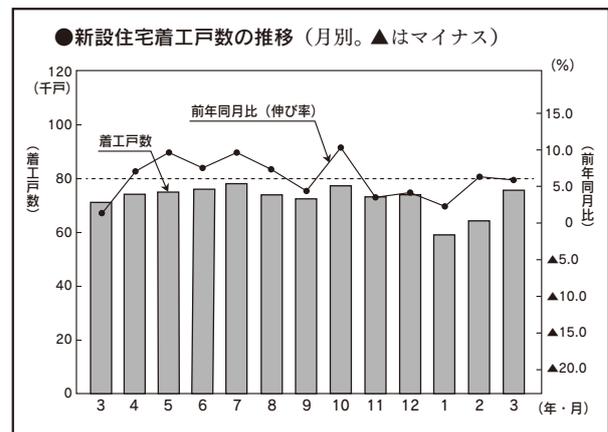
中部圏では、持ち家が同7.9%減の2,975戸と減少となったものの、貸家が同14.4%増の

3,079戸、分譲住宅でも同15.8%増の2,726戸と増加となったため、中部圏全体では同6.6%増の8,893戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同10.9%減の2,586戸と減少となったものの、貸家が同13.1%増の5,168戸、分譲住宅でも同35.7%増の5,395戸と増加となったため、近畿圏全体では同14.6%増の1万3,175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6.7%減の2,568戸と減少となったものの、貸家が同9.0%増の5,672戸、分譲住宅でも同13.6%増の400戸と増加となったため、全体では、同3.7%増の8,694戸と11カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同6.4%減の2,269戸と減少となったものの、貸家が同25.5%増の4,679戸と増加、分譲住宅でも同11.4%増の955戸と増加となったため、全体では、同12.7%増の7,921戸と3カ月ぶりの増加となりました。



## 令和4年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第16条の2第1項の規定による岐阜県知事の委任に係る令和4年度宅地建物取引士資格試験を次のとおり実施します。

### 令和4年度試験に係る注意事項

新型コロナウイルス感染症の影響により、10月試験会場の確保が不足する可能性があります。10月試験の定員を上回る申込があった場合や会場の都合により、試験会場が記載の会場以外となる場合があります（試験会場は、当方で指定します。）。

また、試験会場確保の状況により、必要が生じた場合、今年度の試験を分割し、追加試験を令和4年12月18日（日）に実施します（試験会場は、当方で指定します。）。

指定を受けた試験日・試験会場の変更、受験申込みの取消はできません。受験手数料の返還（試験中止の場合を除く。）もできませんので、試験日程を十分にご確認の上お申し込みください。

- **試験の日時** 令和4年10月16日（日）  
午後1時～午後3時（登録講習修了者は午後1時10分～午後3時）  
※ 申込者が予定数を越えた場合や会場の都合により使用できなかった場合、上記記載の日時以外の日時となることがあります。  
※ 12月試験を実施する場合、会場は当方で指定します。
- **試験会場** 岐阜大学  
東海学院大学  
※ 申込者が予定数を越えた場合や会場の都合により使用できなかった場合、上記記載の会場以外の会場となることがあります。
- **受験資格** 申込時に岐阜県内に住所を有する者（年齢、学歴は問いません。）
- **申込書の配布** 令和4年7月1日（金）～7月29日（金）  
（公社）岐阜県宅地建物取引業協会本部・支部、岐阜県都市建築部建築指導課、県事務所（岐阜県各総合庁舎）及び以下の書店  
○ くまざわ書店柳津店（カラフルタウン岐阜2階）、くまざわ書店美濃加茂店（MEGAドンキホーテUNY美濃加茂店2階）、ACADEMIA大垣店（アクアウォーク大垣2階）、いけだ書店北方店（アピタ北方店2階）  
※ 申込書の郵送を希望される方は、A4判の用紙が折らずに入る角2の返信用封筒（住所、氏名を記載し、140円切手を貼付したもの）を同封し、封筒の表面に「宅建試験案内請求」と朱書き、7月25日（月）までに到着するように下記まで送付してください。（試験案内の送付は、一人1部に限ります。期限後に届いたものには返信しませんのでご注意ください。）

#### 【申込書請求先】

〒500-8358 岐阜市六条南2-5-3 （公社）岐阜県宅地建物取引業協会

### ■ 受験申込み（持参による申込み受付は行っておりません。）

#### 1. 郵送申込み

申込期間：7月1日（金）～7月29日（金）までの消印があるものに限り受付けます。

※ 試験案内が入っている専用封筒により、簡易書留郵便で申し込んでください。

#### 2. インターネット申込み

申込期間：7月1日（金）午前9時30分～7月19日（火）午後9時59分まで

※ （一財）不動産適正取引推進機構ホームページ（<https://www.retio.or.jp>）より申込みを行ってください。

- 受験手数料 8,200円
- 合格発表 令和4年11月22日(火)
- 問い合わせ先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
TEL 058-275-1171 (宅建試験専用)  
URL <https://www.gifu-takken.or.jp>

## 令和4年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和3年度Web開催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。

第1回県下統一研修会は、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せようご案内致します。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

併せて、令和3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。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大状況により、開催方法を変更する場合があります。

### 1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
7月1日(金) 午後1時30分から	岐阜	不二羽島文化センター スカイホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
7月12日(火) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
7月25日(月) 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
7月26日(火) 午後1時30分から	東濃	恵那文化センター 恵那文化会館 大ホール	恵那市長島町中野414-1
7月27日(水) 午後1時30分から	中濃	美濃加茂市文化会館 ホール	美濃加茂市島町2-5-27

2. 研修科目・講師 「令和4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。)

## 「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財産活用係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	美濃市字小倉山1589-1	宅地	460.63	5,000,000	更地
3	高山市曙町4-2	宅地	224.97	2,400,000	更地
4	高山市曙町4-17-1	宅地	229.69	2,700,000	更地
5	岐阜市旦島中町2-8	宅地	92.88	2,200,000	更地
6	岐阜市寺田1-16-2	宅地	482.02	4,800,000	更地
7	岐阜市茜部辰新1-127-2	雑種地	825.72	33,200,000	更地
8	海津市海津町高須町字下町788-2	宅地	471.21	7,900,000	更地
9	不破郡垂井町字永長2400-10、2400-13	宅地	198.24	1,800,000	更地
10	美濃市大字生櫛字瀬ノ上203	雑種地	1,266.61	5,900,000	更地
11	可児郡御嵩町御嵩字丹所1131-1	宅地	164.62	3,300,000	更地
12	土岐市泉が丘町3-1-2	宅地	5,536.48	70,900,000	更地
13	土岐市泉が丘町3-1-3	宅地	2,225.44	35,800,000	更地
14	下呂市少ヶ野字ノクビガイト296-6	宅地	306.71	4,900,000	更地
15	高山市堀端町120-1	宅地	326.29	4,700,000	更地
16	高山市山田町1455-2	宅地	707.23	8,700,000	更地
17	飛騨市神岡町緑ヶ丘5-3	宅地	654.62	4,000,000	更地

### ※ 媒介依頼期限

- ・番号1から4まで 令和4年6月30日まで
- ・番号5から17まで 令和4年12月9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)

## 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「所有者不明土地の解消に向けての法改正」についてお話しします。

1. 所有者不明土地の解消に向けて
2. 相続登記の義務化について
3. 所在不明の共有者がいる場合の共有不動産処分について
4. 隣地の所有者不明土地にごみの不法投棄があり、悪臭、害虫が発生し何とかしたい

### 1. について

所有者が分からない土地は、利用や管理が困難であるため、公共事業や災害復興の妨げになり、また、円滑な不動産取引に多大なる支障を与えております。所有者不明土地、すなわち不動産登記簿を見ても、誰が所有者かが分からない土地、及び所有者が判明していても、その所在が分からない土地が多く存在することにあります。17年度の国土交通省の調査によれば、所有者不明土地は全体の22%を占め、その原因としては相続登記未了が66%、住所変更登記未了が34%でした。更に増加しています。そこで、最早「待たなし」で法的手当がなされてきました。

### 2. について

改正不動産登記法が2024年4月1日に施行され、相続登記の申請が義務化されます。相続や遺贈により、不動産を取得した相続人は、所定の期間(3年)内に、相続登記を申請しなければならないこととなります。正当な理由がないのに登記申請をしなかった場合には、10万円以下の過料に処せられることになるため、注意する必要があります。

### 3. について

今回の民法改正で共有ルールも見直されて、所有者不明の共有者がいても、財産の処理を促す制度が設けられました。

#### (1) 所有者不明土地・建物管理人制度

従前は、家庭裁判所に不在者相続管理人を選任する必要がありました。しかし、行方不明者の全財産の管理を行う役割を担っているために、時間、手間等を要していました。これに対し改正法では、特定の土地、建物のみについて相続管理を行う管理人制度が創設されました。より速やかな不明土地の処理が可能になります。

#### (2) 共有持分の「取得」

改正法では、「共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない時(共有者不明の場合)は、共有者は裁判所に請求し、不明である共有者の持分を取得することができる」とされました。なお、不明共有者の持分が相続財産に属し、共同相続人間で遺産の分割をすべき場合において、相続開始後10年が経過するまでは、以上のような裁判手続をすることができないので、注意を要します。10年間、不明共有者の遺産分割を行う権利を奪わない要請からです。

#### (3) 共有持分の「譲渡」

共有者が行方不明である場合、他の所有者は、裁判所に請求することによって不明共有者の持分の売却権限を付与してもらうことができるようになりました。ただし、不明共有者以外の全員が自己の持分全部を売却することが条件とされています。これについても、相続財産に属する時は10年の期間経過を要する点は同じです。

### 4. について

従前は、隣人は人格権や所有権に基づいて妨害排除請求権などを行って裁判所に訴えを提起し、判決を得て強制執行するといった手法で対処せざるを得ませんでした。今回の法改正で、裁判所に管理不全土地管理人選任の申立てが認められました。隣人は迷惑を掛けられているので、利害関係人として申立てを行うことが出来ると考えます。管理不全土地管理人が選任されると、管理人は隣地と隣地内の動産類について、保存行為や土地の性質を変えない範囲の利用・改良行為が可能となり、隣地の雑草の除去や、不法投棄されたごみの処分など隣地の管理に必要な措置を採れます。

以上



売主に成りすました者と売買契約を締結し、手付金を詐取された買主が、媒介業者に対して、媒介契約上の善管注意義務違反を理由に損害賠償を請求した事案において、その請求が一部過失相殺の上認められた事例

(東京地裁 平成30年3月29日判決 一部認容)

### 【事案の概要】

平成28年5月、買主X(原告 宅建業者)は、喫茶店において、Xに本件土地を紹介したB(Y(被告 宅建業者)の元従業員)と本件土地売買契約に関して打合せをしたが、この際、媒介業者としてYを紹介され、Xは、Yとの間で、本件土地売買契約の媒介契約を口頭で締結した。この場で、Xは、Yから、本件土地売主Aと、現土地所有者との間で締結された先行売買契約書の写しを提示され、「現土地所有者は、Aとの間で売買契約を締結しており、Aがその所有権を取得する」との説明を受けた。

Yと別れた後、XとBは、別の喫茶店に移動し、A及びA側の媒介業者Cらと会い、先行売買契約書、先行売買契約の手付金領収書等の写しを提示され、本件土地売買契約の内容について協議した。そして、売買代金を1億3000万円、手付金を500万円とし、翌日、Aの事務所にて売買契約を締結し、手付金の授受を行うことを合意した。

同日夜、Yは、Bから送付された本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書を確認した上、Xに対し、当該書類をFAXで送付した。

翌日、X、Y及びBは、A及びCとの待合せ場所に集合したが、Cから、Aの事務所が使用できなくなったため、Yの事務所で契約締結することを提案された。Xは、Aの事務所を確認したいと返答し、全員でAの事務所に向かったが、Aの事務所には、事前に説明を受けた会社名とは異なる会社名が掲げられていた。その後、タクシーに分乗し、Yの事務所に向かうなかで、Xは、Yから、「何か嫌な予感がする」と言われた。

Yの事務所にて、Aは、Xに対し、媒介業者Dの記名押印がされた、先行売買契約書、これにかかる重要事項説明書に加え、先行売買契約の手付金領収書の原本を示すとともに、それらの写しを交付し、Aの運転免許証を提示した。この際、Xは、先行売買契約書記載の売買代金支払期限が延長となっていることに関し合意書が取得できていないため、本件土地売買契約締結を延期したいと述べた。

これに対し、Yは、「ほかにも購入希望者がいる」と述べ、Xは、これを受け、本件土地売買契約を締結し、手付金500万円をAに支払った。

契約締結日の翌日、Xは、本件土地について、レインズで物件検索をしたところ、2億円とする売情報が掲載されていた。Xが、当該物件の媒介業者Dに電話で問い合わせたところ、本件土地はAに対して売却されていないこと、Aが交付した先行売買契約書が偽造されたものであることが発覚した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(XとY間の媒介契約の成否)

Yは、本件媒介契約書が作成されていないこと、Xから媒介の依頼を受けていないことなどから、媒介契約は成立していないと主張する。しかし、Yは、本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書に記名押印していること、先行売買契約書の写しを提示したり、本件土地売買契約書案をXに対

しFAXで送付したり、契約締結場所としてY事務所を提供するなど、媒介に該当する行為を行っており、媒介契約が成立したことが認められる。

(媒介契約上の義務違反の有無)

Yは、本件土地売買契約がいわゆる他人物売買であることを知っており、Aと現所有者との先行売買契約が有効に締結されたものであるか否かについて、先行売買契約書に記載されたDに連絡して確認すべき義務があったといえる。それにもかかわらず、Yは、何の確認もしていないのであるから、本件媒介契約上の善管注意義務に違反するといわざるを得ない。

Yは、本件土地売買契約締結の延期を勧めた旨を主張するが、本件土地売買契約締結に向けた行為を行っていることからすると、延期を勧めた証言は信用できない。したがって、Yは、本件媒介契約上の善管注意義務に違反する。

(損害)

Xが、Dに電話で問い合わせたところ、現土地所有者がAとの間で先行売買契約を締結していないことがすぐに判明したので、XがAに交付した手付金500万円は、Yの前記善管注意義務違反により生じた損害と認められる。

(過失相殺)

Xは、宅建業者であり、Aが本件土地の所有権を取得できない場合に生じるリスクも当然理解していたと思われる。しかも、契約場所が突然変更され、Aの事務所も異なる会社名が記載され、Yからも注意喚起する旨の発言があるなど、不信感を抱くのに十分な状況にあった。したがって、Xは、宅地建物取引業者として、Yに対してAの所有権取得の現実性の調査を指示することが求められた状況にあったにもかかわらず、特段の確認をすることなく、安易に考えたものと認めざるを得ず、この点に過失があったといわざるを得ない。もっとも、Yの「ほかにも購入希望者がいる」との発言があったことにより、契約締結に踏み切ったのであり、過失相殺は損害額(500万円)からその2割(100万円)を減じるのが相当である。したがって、YがXに賠償すべき損害額は400万円と認める。

#### 【まとめ】

昨今、被害額が大きい地面師事件がメディアで取り上げられているが、本判決は偽造契約であることを容易に確認できたにもかかわらず、その調査を怠ったことから、媒介業者に媒介契約上の義務違反が認められたものである。特に、他人物売買の媒介をする場合には、先行契約等について調査確認することは、媒介業者の基本的業務であることを再確認したい。

なお、本件は、被告媒介業者が控訴し、原告買主が自ら調査することが容易であったことから、過失相殺は4割(200万円)とされ、賠償すべき損害額は300万円に減額された。

(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

5月2日

- ・第1回常任理事会・常任幹事会、綱紀委員会

5月10日

- ・第1回理事会、第1回幹事会

5月12日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構監査会  
名古屋市：堀部副会長出席

5月15日

- ・宅建ぎふVol. 545発行

5月17日

- ・東海公取協正副会長会  
名古屋市：山本会長出席
- ・東海公取協理事会  
名古屋市：山本会長、林副会長出席

5月18日

- ・第2回法定講習会

5月19日

- ・第2回常任理事会・常任幹事会
- ・弁護士相談

5月25日

- ・(公社)岐阜県宅地建物取引業協会第56回定時総会

・第2回理事会

- ・(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部第50回定時総会

・第2回幹事会

5月27日

- ・令和5年度住生活月間啓発イベント開催に向けた準備会議

岐阜市：大橋事務局長出席

5月30日

- ・中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会第4回通常総会

名古屋市：山本会長、大橋事務局長出席

5月31日

- ・全宅連・全宅保証第1回理事会

東京：山本会長出席

- ・全宅管理第1回理事会

東常務理事出席

## 支

## 部

## だ

## よ

## り

### 岐阜中支部

5月10日

巡回相談(岐阜市役所)

5月11日

入会審査会

5月17日

巡回相談(岐阜市役所)

5月18日

第1回役員会

入会審査会

### 岐阜南支部

5月13日

第2回正副支部長会議

5月18日

巡回相談(羽島市役所)

5月24日

巡回相談(岐阜市役所)

5月27日

第1回正副支部長・委員長  
会議

5月30日

### 入会審査会

### 岐阜北支部

5月13日

第1回正副支部長会議

5月23日

第3回幹事会

### 西濃支部

5月11日

西濃土地建物六士協議会

役員会	第3回幹事会	入会審査会
中濃支部	5月17日	5月23日
5月10日	巡回相談(美濃加茂市生涯 学習センター)	第1回正副支部長会
巡回相談(関市総合福祉会 館)	東濃支部	飛騨支部
5月12日	5月6日	5月17日
		第2回役員会

# — 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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

## 【中濃支部】

(1) 5195 4. 4. 20	(株) 曾我工務店	曾我和美	曾我朋史	0575-82-2363 0575-82-5164	郡上市白鳥町白鳥737-1	501- 5121
----------------------	-----------	------	------	------------------------------	---------------	--------------

## 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) N - t o w n	吉田 耕人	岐阜市江添2-7-13	廃業	8
岐阜南	中部コンストラクション(株)	木村 法広	羽島市正木町須賀赤松395	期間満了	19
岐阜南	アーバンハウジング(株)	坂井 猛	各務原市鶴沼三ツ池町3-59	期間満了	21
中濃	(株) リアール	芦田 功	可児市今渡1274-1	期間満了	62

## 変更事項（5月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 旭建工の不動産	専任取引士	佐藤真以	西松昭人	8
岐阜中	ぎふ農業協同組合	専任取引士	加納壽洋	古田良之・高橋武・川島圭二	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 不動産センター	専任取引士	黒崎友広	川崎恭弘・武藤憲良	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合 市橋支店	専任取引士	三輪練太郎	山田学	9
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	政令使用人	戸松広明	天野禎久	11
		専任取引士	川村昌三・倉本俊樹 市毛克典・朝日康一	天野禎久・荒木博和 朝山浩二・高橋和将 白川清容	
岐阜中	(株) 横山工務店	専任取引士	宮本智恵	藤吉卓也	—

岐阜南	(株) ドリームホーム 岐阜店	専任取引士	林昇		17
岐阜南	ぎふ農業協同組合 羽島中央支店	支店名	正木支店	羽島中央支店	19
		所在地	〒501-6224 羽島市正木町大浦583	〒501-6302 羽島市舟橋町8-2	
		T E L	058-392-9751	058-394-2080	
		F A X	058-391-7884	058-394-2081	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 鵜沼支店	専任取引士	川崎恭弘	三輪練太郎	21
岐阜南	ぎふ農業協同組合 蘇原支店	政令使用人	後藤眞司	神山浩二	21
		専任取引士	後藤眞司	神山浩二	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 不動産センター各務原	政令使用人	吉岡幸佑	神谷紀行	21
		専任取引士	吉岡幸佑	神谷紀行	
岐阜南	(株) リプライス リプライス岐阜	政令使用人	加藤久人	山内誓子	25
		専任取引士	加藤久人		
岐阜南	産業リネン(株)	F A X	058-208-0525	058-247-0111	—
岐阜南	(株) ヤマカ木材 シンプルホーム営業所	専任取引士	酒井久美子	後藤政伸	—
岐阜北	ぎふ農業協同組合 黒野支店	政令使用人	廣瀬成巳	福地克也	28
		専任取引士	廣瀬成巳	神谷和宏	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 不動産センター岐阜正木	政令使用人	神谷紀行	吉岡幸佑	28
		専任取引士	神谷紀行・武藤憲良	吉岡幸佑・近藤祐次朗	
岐阜北	新日本ガス(株)	T E L	058-232-3511	058-213-4563	29
岐阜北	ぎふ農業協同組合 高富支店	政令使用人	福地克也	後藤眞司	32
		専任取引士	近松和正	後藤眞司	
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	専任取引士		河野恵梨香	33
岐阜北	白木建設(株)	専任取引士	白木瀧子		35
西濃	大東建託リーシング(株) 大垣店	専任取引士	肥田将也		40
西濃	西美濃農業協同組合	専任取引士	子林喜久	見田村美月	40
西濃	(有) アイケン	専任取引士	飯沼千恵子・飯沼亜希子	飯沼健	47
西濃	(有) ナガヤ不動産	代表者	長屋重敏	長屋しのぶ	51
		専任取引士	長屋重敏	多田眞康	

中濃	(株) ドリームホーム	専任取引士	安田康宏		55
中濃	すみれリビング(株) 可児店	専任取引士	野村千春		60
中濃	(株) 土地の果実	F A X	058-203-0739	052-855-3609	61
中濃	(株) 栗山組	専任取引士	森啓		64
東濃	(株) 東濃土地	F A X	0572-25-0196	0572-57-4595	74
飛騨	金子工業(株)	専任取引士		熊崎勇太	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
岐阜北	(株) 丸神不動産	神山 勝	神山 勝	本人	令和4年5月29日



イメージキャラクター  
佐藤まり江さん

[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!

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)  で

REAL PARTNER  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/>



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4年5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