

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.548
令和4年8月15日発行



おもな内容

「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」の改正について……………	2
5月新設住宅着工……………	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
「2023年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	7
令和4年度「マンション管理士試験」のお知らせ……………	7
令和4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

「不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則」の改正について

「不動産の表示に関する公正競争規約」が、令和4年2月21日に公正取引委員会と消費者庁の認定を受け、また、同規約施行規則も同年2月18日に変更の承認を受け、いずれも同年9月1日に施行されます。

なお、会員の方には、既に新しい表示規約に対応した規約集・ハンドブックを、「宅建ぎふ7月号（先月号）」に同封し、送付させて頂いております。

不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則の主な改正点

（参照している規約及び規則の条項は、改正後の条項です）

○ 施行日：規約、規則ともに令和4年9月1日

1. 物件から、駅や商業施設等までの所要時間や道路距離を記載する場合において、
 - (1) マンションやアパートについては、「建物の出入り口を起点」とすることが明文化されます（規則第9条第7号）。
 - (2) 販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も近い区画までの表示のみで可とされていますが、最も遠い住戸（区画）までの所要時間等を併記することが追加されます（規則第9条第8号）。
2. 電車等の所要時間について、
 - (1) 「平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定されていますが、これが「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」に変更されます（規則第9条第4号のウ）。
 - (2) 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定されていますが、これが「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること。」に変更されます（規則第9条第4号のエ）。

※ この時間を算出する際には、インターネットの乗換案内サイトをご利用いただいて構いません。
3. 必要な表示事項を定めた別表（1から10）について、
 - (1) 別表1から別表10の交通の利便について、利用できる公共交通機関がない場合には、記載しないことができる旨が追加されます（従来は、最寄駅等からの道路距離を表示）。
 - (2) 別表4から別表7のインターネット広告に「引渡し可能年月」が追加されます。
 - (3) 別表8及び別表9のインターネット広告に「入居可能時期」が追加されます。
 - (4) 別表1、別表4及び別表6のインターネット広告に「取引条件の有効期限」が追加されます。
 - (5) 別表3、別表5及び別表7から別表10のインターネット広告に「所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨」が追加されます。
 - (6) 別表6に「管理員の勤務形態」が追加されます。

- (7) 別表7の「管理方式（管理人の勤務形態。自主管理の場合はその旨）」が「管理形態及び管理員の勤務形態」に変更されます。
4. 物件種別に「一棟リノベーションマンション」が新設（規則第3条第11号）されるとともに、予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」が追加（規約第4条第6項第3号・第5号）されます。
- また、必要な表示事項を定めた一覧表（規則第4条）のうち、別表6に「一棟リノベーションマンション」が追加され、一棟リノベーションマンションを広告する際の必要な表示事項が追加されます。
5. 物件種別に「一棟売りマンション・アパート」が新設（規則第3条第17号）されます。
- また、必要な表示事項を定めた一覧表（規則第4条）のうち、別表5に「一棟売りマンション・アパート」が追加され、一棟売りマンション・アパートを広告する際の必要な表示事項が追加されます。
6. 予告広告を実施した後に行う必要がある「本広告」は、予告広告と同一媒体・同一エリア等で行うほか、インターネット広告のみでも実施できることが追加されます（規約第9条第2項）。
7. 物件名称の使用基準において、
- (1) 物件から直線距離で300m以内の「公園、庭園、旧跡等の名称」が使用できるとされていますが、これらに「海（海岸）、湖沼、河川の岸又は堤防から300m以内に所在している場合は、これらの名称」が追加されます（規約第19条第1項第3号）。
- (2) 街道の名称については、物件が面していないと使用できないこととされていますが、直線距離で50m以内であれば使用できることに変更されます（規約第19条第1項第4号）。
8. 新築住宅等の外観写真について、建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物」に限り掲載できるとされていますが、これが「取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似する他の建物」に変更されます（規則第9条第22号）。
9. 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合、物件からの道路距離を記載することとされていますが、これに徒歩所要時間での表示も可能とすることが追加されます（規則第9条第29号・第31号）。
10. 住宅ローンの表示について、提携ローンと紹介ローンの別の記載が義務づけられていますが、この規定が削除されます（規則第9条第44号）。
11. 旧価格（過去の販売価格）を比較対象とする二重価格表示は、3か月以上前に公表された価格で3か月以上販売していなければできないとされていますが、3か月以上前に公表された価格が「直前の価格」に変更され、販売していた期間が「2か月以上」に短縮されます（規則第12条第2号）

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、貸家が前年同月比3.5%増の2万5,942戸と15カ月連続の増加となったものの、持ち家が同6.9%減の2万1,307戸と6カ月連続の減少、分譲住宅でも同8.5%減の1万9,595戸と4カ月ぶりの減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同4.3%減の6万7,193戸と15カ月ぶりの減少となり、着工床面積でも、同4.9%減の556万4千㎡と14カ月ぶりの減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同6.5%減の82万8千戸となり、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6.2%減の1万9,402戸と5カ月連続の減少、公的資金分でも同13.3%減の1,905戸と7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、公的資金分が同23.5%減の1,858戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同6.4%増の2万4,084戸と16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0.9%増の1万1,905戸と13カ月連続の増加となったものの、マンションが同19.9%減の7,569戸と4カ月ぶり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2.5%減の238戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同11.2%増の468戸と4カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同52.7%増の200戸と5カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同14.2%増の909戸と2カ月ぶりの増加となりました。

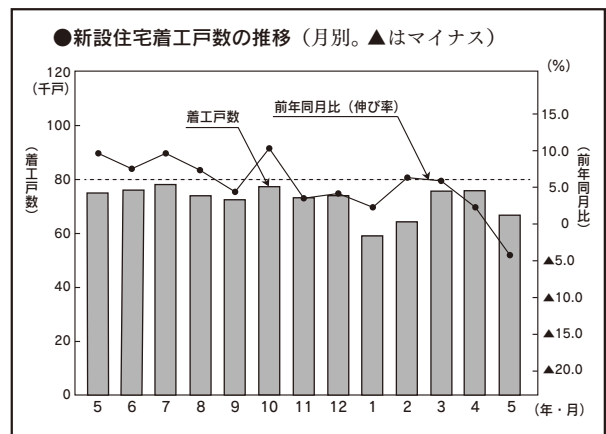
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同12.1%減の4,422戸、貸家が同1.9%減の1万145戸、分譲住宅でも同16.0%減の8,665戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同9.8%減の2万3,282戸となりました。

中部圏では、分譲住宅が同7.1%増の2,281戸と増加となったものの、持ち家が同0.7%減の3,154戸、貸家でも同9.2%減の2,362戸と減少となったため、中部圏全体では同0.7%減の7,864戸となりました。

近畿圏では、貸家が同11.1%増の4,228戸と増加となったものの、持ち家が同10.8%減の2,528戸、分譲住宅でも同10.6%減の2,887戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.6%減の9,691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28.3%減の410戸と減少となったものの、持ち家が同0.6%増の2,834戸、貸家でも同3.7%増の5,678戸と増加となったため、全体では、同0.1%増の8,993戸と13カ月連続の増加となりました。

2×4では、持ち家が同14.3%減の2,278戸、貸家が同6.7%減の3,952戸、分譲住宅でも同2.8%減の961戸と減少となったため、全体では、同8.9%減の7,194戸と2カ月連続の減少となりました。



「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4年2月19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4年9月16日(金) 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 担当者
(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 1,700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、8月31日(水)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16日(金)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和4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	③	
	②	④	

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申し込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 8月31日(水)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2,790円)

「令和4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4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し込みください。

※ 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4年9月14日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
2. 会場 OKBふれあい会館 4階 小会議室403
岐阜市藪田南5-14-53
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>

「2023年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2023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4年9月8日(木)
3. 納品時期 令和4年11月に支部に納品予定



令和4年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和4年11月27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

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれら周辺地域

■受験申込受付期間

令和4年9月1日(木)～令和4年9月30日(金)(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5年1月5日(木)

■受験案内・申込書の配布(岐阜県)

令和4年9月30日(金)まで
岐阜県都市建築部建築指導課、ACADEMIA大垣店

(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4年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和4年12月4日(日) 午後1時～午後3時

ACADEMIA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

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県及びこれらの周辺地域 ※受験申込者は、上記より受験希望地域を選択できます。(会場指定は不可)試験会場は受験票の発送(11月中旬～)をもってお知らせします。会場詳細についての事前のお問い合わせにはお答えできません。

■受験申込受付期間

令和4年9月1日(木)～令和4年9月30日(金)(当日消印有効)※特定記録郵便で郵送

■受験手数料 8,900円(非課税)

■合格発表 令和5年1月20日(金)

■受験申込案内書の配布(岐阜県)

令和4年9月30日(金)まで
岐阜県都市建築部建築指導課、各建築事務所、

(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頂き、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。

※ 依頼者の承諾を得ている場合、電磁的方法により提供することも可能。

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。

※ 依頼者の承諾を得ている場合、電磁的方法により提供することも可能。

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・第2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・第4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前回に関連して「不動産の相続登記の義務化に向けての対応」についてお話しします。

1. 相続登記未了の不動産がある場合はどうすべきか
2. 法定相続情報とは何か
3. 住所変更登記の義務化について
4. 相続人が複数いて遺言書もなく、相続人間の合意もない場合どうするか

1. について

- (1) 2024年4月1日から不動産につき、相続登記が義務化されます。
- (2) 相続登記未了の不動産がある場合で、相続人のうちだれが相続するのかを確定する必要があります。被相続人の遺言書があればともかく、無ければ法定相続人の皆さんで遺産分割協議をするなどして、協議書を作成する必要があります。
- (3) 相続登記するためには、遺産分割協議書があれば足りる訳ではなく、その他に必要な書類として、被相続人（死去した人）の出生から死去するまでを辿れる戸籍謄本、住民票の除票（最後の住所が分かるもの）、相続人全員の戸籍謄本・抄本、相続人全員の印鑑証明書、その不動産を相続する人の住民票を併せて法務局に提出しなければなりません。その際、次に述べる煩雑さがあります。

2. について

- (1) 一口に「戸籍謄本」といっても、本籍地を移したり、結婚・離婚、戸籍の電子化など制度改正を経れば、それだけ枚数がかさみます。何代にもわたり、相続登記がされていないと戸籍謄本につき、改正、転籍、婚姻等によって戸籍が新しくなっており、さらにそれ以前の戸籍謄本の提出が必要となってきます。
- (2) 通常、不動産だけではなく金融機関の預貯金等も併せて相続することとなり、これらについても遺産分割協議書に掲載のうえで手続きをとる必要があります。

そうなりますと登記のための法務局提出のみならず、預貯金の払戻しのために金融機関それも複数あれば、各金融機関に戸籍謄本等の束を逐一それぞれに提出するという煩瑣な手続きを要します。そこで、被相続人・相続人の関係性を1枚にまとめた「法定相続情報」の利用をお勧めします。

- (3) 「法定相続情報」とは、被相続人の出生から相続人代表、若しくは不動産等を相続する人までの戸籍の流れを一覧にしたものです。
 - ① まず、被相続人の出生から死去までの戸籍謄本、被相続人の住民票の除票、相続人全員の戸籍謄本・抄本、相続人代表として手続きを進める人の公的証明書（運転免許証など）などの資料を備えます。
 - ② 次に、上記の資料を元にして被相続人から法定相続人までの戸籍の流れを一覧にした図を作成します。
 - ③ 法務局に対する申出書を記入して関係書類と共に提出（郵送可）し、完成させます。
- (4) 法定相続情報は発行してもらう枚数に関わらず無料で取得できます。そこで、法務局（相続登記）用のみならず、遺産である預貯金が存在する金融機関分の枚数を法務局から取得すると便利です。

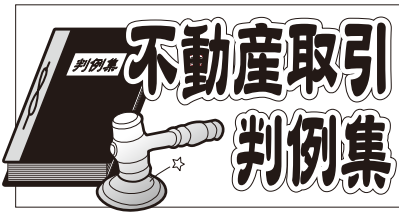
3. について

2026年4月までには、所有者の住所変更登記も義務化されます。登記簿には所有者の住所が記載されていますが、住所を移転した場合には2年以内にその旨を登記に反映させなければなりません。正当な理由がないにも拘らず住所変更の登記を怠った場合、5万円以下の過料に処せられます。

4. について

複数の相続人がいて遺言書も相続人間での合意もない場合、不動産につき法定相続人の間で各自の持分に応じて共有する状態になります。共有登記となると、さらにその後の権利関係が複雑になるので、遺産分割協議などを経て実質的には相続人の一人の名義にして、他の相続人には代償として現金（これを代償金といいます）を支払うなどして解決する方法があります。

以上



賃貸借契約締結時に大規模修繕工事についての説明がなかったとして、貸主に賃貸借契約の不成立を通知し、賃料の支払いを拒んだ借主に対し、貸主が、賃貸借契約の解除、建物の明渡し及び未払い賃料等の支払いを求める訴訟を提起し、その請求が認められた事例

(東京地裁 平成29年7月20日判決 認容)

【事案の概要】

X (原告・貸主) 及び Y (被告・借主) は平成27年1月、マンションの一室について、次の条件で賃貸借契約 (本件契約) を締結し、X は Y に物件を引き渡した。

- ① 賃料月額：5.5万円 (共益費込み)
- ② 賃貸期間：平成27年1月から2年間
- ③ 支払期限：当月分を毎月5日支払い

Y が入居した数日後から、本件マンションでは、工事施工会社 A により以下の内容の大規模修繕工事が実施された。

- ① 工事期間：平成27年1月～6月
- ② 作業時間：午前8時30分～午後5時30分
- ③ 工事範囲：足場設置解体工事、外装修繕工事、塗装工事、防水工事等

Y は X に対し、平成27年2月分までの賃料は支払ったものの、同年3月分以降の賃料は支払わなかった。

平成27年3月、Y は X に対し、本件契約締結の際に大規模修繕工事の実施及び工事によって生じる居住生活の不利益・支障等について全く説明がなかったうえ、未だ契約書原本を受領していないので、本件契約は成立していないとして、契約違反通告書 (本件通告書) により通知した。

X は Y に対し、平成27年5月に賃料不払いを理由として支払期限付きの契約解除通知を発信したが、支払期限までに Y からの入金等はなかった。このため、X は Y に対して、「Y の賃料不払いにより本件契約が解除された」として、建物の明渡し及び解除日の翌日から明渡し済みまでの賃料相当損害金、未払賃料の支払いを求めて提訴した。

これに対し Y は、「X は大規模修繕工事により Y の生活被害等が発生することを故意に隠ぺいし、媒介業者及び Y を欺罔して本件契約を締結した。」、このため、「工事期間中に生活上の制約・制限を受け、騒音等による身体的不調を被った。また、住宅設備の故障・欠陥により不便な生活を強いられた。」として、400万円以上の損害賠償を求める反訴を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を認容し、Y の反訴請求は棄却した。

(賃貸借契約の成立及び有効性)

証拠等によれば、平成27年1月、X と Y の間で本件契約が締結され、X が Y に本件建物を引き渡した事実が認められることから、本件契約は有効に成立していると認められる。

Y は、大規模修繕工事の説明がなかったことや、契約書原本の交付を受けていないことをもって、本件契約が成立していないと主張するが、後述のとおり、本件契約締結の際、Y は大規模修繕工事の存在及びその内容を認識していたと認められることから、いずれの事実をもってしても、上記本件契約の有効性の認定を左右しない。

また、Y は、平成27年3月の本件通告書により本件契約が無効になっているとも主張するが、そ

の根拠は不明確であると言わざるを得ない。

(Xの賃貸借契約違反)

Yは、Xが大規模修繕工事により居住者の生活被害等が発生することを秘して、Yを欺罔し本件契約を締結させたと主張するが、その事実を認めるに足りる証拠はない。

確かに、本件契約書や重要事項説明書には大規模修繕工事に関する記述はないが、本件契約締結に先立って、工事施工会社Aより本件マンション居住者に対して大規模修繕工事の概要が周知されており、本件マンションには大規模修繕工事に係る工程掲示板が存在し、全体工程表、週間工程表、本日の作業、明日の作業予定、洗濯物情報、お知らせなどが掲示されていること、Yは本件契約に先立って本件建物の内見をしていることから、当然、Yにおいて、大規模修繕工事の存在及びその内容は十分に認識していたものと認められる。

したがって、賃貸借契約違反に関するYの主張は採用できない。

(建物の瑕疵)

Yが主張する建物の瑕疵について、「ベランダ側サッシガラスのひび、トイレ床面の汚損、浴室タイル壁面のひび、共用エレベーターのドアガラスのひび」が認められるが、タイル壁面のひびを除くその他の破損・汚損について、本件契約締結當時に存在していたと認めるに足りる証拠はなく、その他Yの本件建物の使用权を妨げる警備・管理上の欠陥が存すると認められる証拠はない。

(結論)

以上からすれば、Yによる賃料等の不払について、正当な事由は何ら認められないことから、Xの請求は理由があるからこれを認容し、Yの反訴請求は理由がないから棄却する。

【まとめ】

本件では、賃貸借契約締結前に借主がマンションを内見していたことから、その際に大規模修繕工事の存在及び内容を認識していたと認められた。このため、借主の賃料不払いは正当な事由がないとされ、賃貸借契約の解除が認められている。契約書や重要事項説明書では大規模修繕工事の記載はなかったが、現地・物件確認によりその存在や内容を知ることができたとするもので、実務においても現地・物件確認の重要性を示した事例とも言えよう。

マンションの大規模修繕工事については、工事期間が長期にわたり居住者の生活にも一定の制約や支障等が発生する可能性もある。

また、当機構での電話相談においても分譲マンションの借主が大規模修繕工事の実施を知らなかったことについての相談事例も見受けられる。

賃貸物件の媒介業務においては、大規模修繕工事に関する情報は重要事項説明の対象とはなっていないが、紛争を予防する観点から、媒介業者が貸主からのヒアリングや現地調査で把握した情報があれば、契約時に借主に説明しておくことが望ましい。

(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1日

・第1回県下統一研修会（岐阜地域）

7月5日

・第1回人材育成委員会

7月8日

・全宅連Web法定講習説明会

7月11日

・全宅連・全宅保証合同正副会長会議
山本会長出席

7月12日

・第1回県下統一研修会（西濃地域）

7月13日

・第1回消費者保護委員会

7月15日

・全宅管理第3回理事会
東常務理事出席

・宅建ぎふVol. 547発行

7月20日

・全宅連中部地区連絡会第2回運営協議会
山本会長出席

7月25日

・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月26日

・第1回県下統一研修会（東濃地域）

7月27日

・第1回県下統一研修会（中濃地域）

7月29日

・全宅連・全宅保証第3回理事会
東京：山本会長出席

7月30日

・全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議
東京：山本会長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

7月12日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

7月6日

巡回相談(各務原市役所)

7月15日

入会審査会

7月20日

巡回相談(羽島市役所)

7月25日

第1回人材育成委員会

岐阜北支部

7月4日

入会審査会

7月5日

巡回相談(岐阜市役所)

7月14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、瑞穂
市巣南公民館、本巣市役所
糸貫分庁舎)

7月22日

第1回研修委員会

中濃支部

7月5日

入会審査会

7月12日

巡回相談(関市総合福祉会
館)

7月25日

入会審査会

飛騨支部

7月5日

流通広報委員会

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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 5214 4. 7. 5	(株) 岐 阜 ま ち 家 守	山 本 慎一郎 (田 中 佐 企)	田 中 佐 企	058-201-5680 058-201-5680	岐阜市靱屋町31	500-8041
---------------------	-----------------	----------------------	---------	------------------------------	----------	----------

【岐阜北支部】

(1) 5194 4. 4. 19	(株) O N A	大 西 晃 奨	田 中 智 晃	058-295-0075 058-374-0065	岐阜市福光東2-2-4	502-0813
(1) 5208 4. 6. 6	まちアーキ不動産(株)	藤 谷 幹	藤 谷 幹	058-201-4752 058-201-4757	岐阜市山吹町5-42	502-0905

【西濃支部】

(1) 5207 4. 6. 3	セ イ ノ ウ 設 備 (株)	黒 田 憲太朗	黒 田 幸 子	0585-45-9855 0585-45-9938	揖斐郡池田町本郷298-1	503-2417
---------------------	-----------------	---------	---------	------------------------------	---------------	----------

【中濃支部】

(1) 5211 4. 6. 17	(株) バ ロ ッ ズ	大 野 直 子	山 本 公 達	0574-66-7777 0574-66-9999	可児市広見5-116-1	509-0214
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

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： (8) 3161 新：大(1) 10192	大 丸 開 発 (株) トチモTOWN	臼 井 泉 (臼 井 雄一郎)	臼 井 雄一郎 立 川 公 野	058-201-2855 058-201-2856	—
	事務所所在地	〒500-8382 岐阜市薮田東1-4-3				
岐阜南	旧： (8) 3161 新：大(1) 10192	大 丸 開 発 (株)	臼 井 泉	臼井 泉・金森賢樹 松久伸広・西浦俊春 浅野孝二郎	058-259-3117 058-259-3115	25
	事務所所在地	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食8-82				
中 濃	旧： (8) 3161 新：大(1) 10192	大 丸 開 発 (株) せきスタジオ	臼 井 泉 (平 田 一)	平 田 一	0575-46-8185 0575-46-8187	54
	事務所所在地	〒501-3246 関市緑ヶ丘1-84-1				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株) 棚 橋 建 設	棚橋 健二	各務原市鵜沼小伊木町2-130	廃 業	23

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株)	専任取引士	堀貴文	和田勲	9
岐阜中	(株) タカオエステート 岐阜支店	T E L	058-248-3537	058-215-8712	10
		F A X	058-259-7018	058-215-8713	

中 濃	(有)ひるがの高原別荘管理センター	専任取引士	瀬川和也	蓑島弘二	61
中 濃	(株) O R I B E	専任取引士		石井祥太	63
東 濃	陶都信用農業協同組合	代 表 者	可知井実	古川敏之	72
東 濃	(株) ア ズ マ	専任取引士		東慎二	78
東 濃	(株) オーシマ不動産	専任取引士	宮島浩輔		78
東 濃	陶都信用農業協同組合 不動産部 土岐口店	代 表 者	可知井実	古川敏之	78
飛 騨	すみれリビング(株)	専任取引士		石原幸生	80
飛 騨	(株) ひだ高山総合事務所	T E L	0577-62-9730	0577-77-9608	81

※ 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	論 不 動 産 (株)	上谷 政明	上谷 政明	本人	令和4年7月14日

(公財) 不動産流通推進センターからのお知らせ 「価格査定マニュアル」の利用料金(会員限定価格)の変更について

1. 新規利用登録するための料金(協会所属の会員様割引価格 ※1)

令和4年8月31日迄 2,750円(税込) / 年

令和4年9月 1日以降 3,080円(税込) / 年 ※2

※1 会員様割引価格の適用を受けるためには、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会様が運営する「ハトサポ」に設置されている専用のメニューを経由してご利用登録をしていただくことが必要です。

※2 令和4年9月1日(木)午前0時以降、新規で利用を開始される方が対象です。

2. 2年目以降に継続をするための料金

現 在 2,200円(税込) / 年

変更後 2,530円(税込) / 年

3. 令和4年8月31日以前より利用されている方(利用料金をお支払い済みの方)に対する経過措置

利用料金変更日(令和4年9月1日)以降も、1回は変更前の継続利用料金である「2,200円(税込) / 年」で更新可能とします。

従って、継続利用されている方の場合、新しい継続料金である「2,530円(税込) / 年」が適用されるのは、最も早く令和5年9月1日の更新からとなります。

【このお知らせに関するお問合せ】

(公財)不動産流通推進センター 企画調査部

T E L 03-5843-2065 (平日10時~17時)

【価格査定マニュアルのお申し込み、操作方法等に関するお問合せ】

価格査定マニュアルヘルプデスク

T E L 050-8881-1357 (平日9時~17時)

既存住宅価格査定マニュアル：<https://www.kakakusatei.jp/>

(公財)不動産流通推進センター：<https://www.retpc.jp/chosa/satei-2/>



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7月31日現在

所属会員 1,138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